

7/764

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/ 230
Konu : Soru Önergesi

03 ARA 2007

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 21.11.2007 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/764-1525/3772 sayılı yazınız.

Kocaeli Milletvekili Sn. Hikmet ERENKAYA'nın Sn. Başbakanımıza tevcih ettiği yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1Adet Soru Önergesi Cevabı (5 Sf.)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

KOCAELİ MİLLETVEKİLİ SAYIN HİKMET ERENKAYA'NIN
7/764-1525/3772 ESAS NUMARALI YAZILI SORU ÖNERGESİNE İLİŞKİN
İDAREMİZ CEVABI

Soru 1: TOKİ tarafından dar gelirli için yapılan sosyal konut ve gelir amaçlı yapılan konut sayıları ne kadardır?

Cevap 1: T.C. 58. ve 59. Hükümetlerinin Acil Eylem Planı ve Programları doğrultusunda başlatılan TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Programında öncelik; "serbest piyasa koşullarında konut sahibi olamayanların" desteklenmesi olarak belirlenmiştir. Yoksullara, dar ve orta gelir gruplarına yönelik ürettiği konutları, kira öder gibi küçük taksitlerle ve uzun vadelerle hak sahiplerine devreden TOKİ, bu uygulamayla bir yandan piyasa koşullarında konut edinme imkanı olmayan vatandaşların ihtiyacını karşılamakta, bir yandan da yeni gecekonduların oluşumunu engellemektedir. TOKİ'nin kendi arsaları üzerinde ürettiği bu konutlar, toplam üretiminin büyük bölümünü oluşturmaktadır.

Bu kapsamda TOKİ tarafından: 01 Ocak 2003-28 Kasım 2007 tarihleri arasında; üretilen 283.147 konuttan 238.654'ü, yani %83'ü sosyal konut niteliğindedir. 44.493 konut ise TOKİ ve iştiraki Emlak Konut GYO eliyle yapılan "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı" uygulamalarıdır.

Ülke bütünündeki uygulamalarında konut üretiminin yanı sıra teknik ve sosyal altyapıları ile birlikte, yaşanabilir yerleşim birimleri oluşturan TOKİ sosyal donatılar kapsamında; toplam 9.976 derslikli 349 okul, 270 ticaret merkezi, 60 spor salonu, 66 sağlık ocağı, 15 hastane, 36 kütüphane ihalelerini gerçekleştirmiştir.

Soru 2: Temel amacı dar gelirli için konut gereksinimlerini karşılamak için sosyal konut üretmek olan TOKİ'nin son yıllarda gelir amaçlı rantı yüksek konutlar yaptığı da gözlenmektedir. Bu durum TOKİ'nin kuruluş amaçlarına uygun mudur?

Cevap 2: 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yükümlülükleri sıralanmıştır. Bunlar:

- ✓ Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- ✓ Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- ✓ Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- ✓ Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- ✓ Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
- ✓ Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- ✓ Ferdi ve Toplu Konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

- ✓ Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- ✓ İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- ✓ Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemektir.

TOKİ; T.C. Anayasasının 57 maddesi, Toplu Konut Kanunu, 58'inci, 59'uncu ve 60'ıncı Cumhuriyet hükümetleri programları ve Acil Eylem Planı doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Konut ve kentleşme sorunlarının çözümünde en önemli unsurlardan biri gerekli finansmanın sağlanmasıdır. TOKİ'nin, kuruluşundan itibaren ana gelir kaynağı olan **Toplu Konut Fonu**, 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına alınmış, 2001'de ise tamamen **kaldırılmıştır**.

Bugün TOKİ, tüm faaliyetlerini bilimsel ve modern dünyanın uyguladığı gibi, genel bütçeye bağımlı kalmadan, **elindeki Hazine arsalarını değerlendirerek ve konut ile işyeri satışları yoluyla kendi kaynağını üreterek sürdürmektedir.**

TOKİ'nin kaynak geliştirme projelerinin en önemli ayağını, çağdaş konut üretiminde, kamu-özel sektör işbirliğinin ilk büyük uygulaması olan **Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli** oluşturmaktadır. İdaremiz, bu model yoluyla elde ettiği gelirle; **sosyal konut projelerini** finanse etmektedir.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projeleriyle;

- İdarenin elinde bulunan değerli arsaların en iyi şekilde değerlendirilmesi,
- İdareye, dolayısıyla kamuya maksimum gelir kazandırılması,
- Kentsel yaşam kalitesinin geliştirilerek nitelikli çevreler oluşturulması hedeflenmiştir.

TOKİ'nin sürdürdüğü uygulamaların mali portresi yaklaşık 17 milyar YTL olup bugüne kadar ekonomiye aktarılan pay ise 11 milyar YTL'dir. Bu kaynak, gerek herhangi bir özerk fondan gerekse de Devlet bütçesinden pay almadan temin edilmiştir.

Soru 3: 22 Temmuz seçim öncesinde Sayın Başbakanın katıldığı, TOKİ'nin düzenlediği açılış törenleri kaç yerde olmuştur? Açılış giderlerinin giderleri TOKİ tarafından karşılandıysa toplam ne kadardır? Karşılanmadıysa bu giderler kimler tarafından nasıl karşılanmıştır?

Cevap 3: TOKİ uygulamaları kapsamında inşaatları tamamlanan konutların anahtar teslim törenleri için 21 Nisan 2007 ile 10 Temmuz 2007 tarihleri arasında 20 tören yapılmıştır. Bu törenlerden bir kısmına Sayın Başbakanınız da katılmıştır, ancak bu törenlerin kaç tanesine katıldığı hakkında İdareimizde bir kayıt bulunmamaktadır. Söz konusu törenlerin büyük bir kısmı toplu açılış ve teslim törenleri olarak, o yöre için yapılan diğer yatırımlarla birlikte gerçekleşmiş, dolayısıyla törenler sadece TOKİ organizasyonu değildir. Bu törenler için TOKİ tarafından herhangi bir ödeme de yapılmamıştır.

Soru 4: Jeolojik etüdler dahil olmakla birlikte bilimsel ölçütler kullanılarak bir arazinin taşıyabileceği yoğunluk 0,35 – 0,40 olarak tespit edilmiş bir bölgede vatandaşımızın bu nazım planına uygunluk göstermek üzere inşaat yapılmasına izin verilirken, TOKİ'nin

de o bölgede inşaatla başlamasıyla imar plan tadilatına gidilip ölçeğin 1.20 olarak değıştirilmesi uygun mudur?

Cevap 4: İdaremiz tarafından gerçekleştirilen uygulamalara yönelik olarak hazırlanan imar planlarında, "imar planına esas" hazırlatılan jeolojik etüdlar neticesinde, arazinin zemin taşıma gücü açısından taşıyabileceği gerilmelerle göre alanda uygulanacak maksimum kat adetleri belirlenerek yapı yoğunluğu verilmektedir. Bu sebeple düşük yoğunluklu bölgelerde mühendislik çalışmaları yapılarak, "Zemin Mekaniği ve Temel Mühendisliği" hesap ve analizleri neticesinde zemin taşıma gücü, oturma ve sivilaşma riski koşullarına uygun görölmesine bağlı olarak, tekrar revizyona esas jeoteknik rapor hazırlatılarak yapı yoğunlukları artırılabilir. Hazırlanan imar planları, ilgili kurumların talep etmiş olduğu konut sayıları ve bölgenin ihtiyacı olan gereksinimler göz önünde bulundurularak mevcut yasal mevzuat çerçevesinde hazırlanmakta ve ilgili kurum tarafından onaylanmaktadır.

Soru 5: 0,35 – 0,40 yoğunluk öngören nazım planının jeolojik etüd raporları ile imar tadilat planı ile 1,2 yoğunluk uygun görölün arazinin jeoloji raporları arasında fark var mıdır?

Cevap 5: 0,35-0,40 yapı yoğunluğu öngören nazım imar planının jeolojik etüd raporları ile imar plan tadilatı ile 1,2 yapı yoğunluğu uygun görölün arazinin jeoloji raporlarının zemin litolojisi ve zemin mukavemet parametreleri arasında temel farklar olmayıp, "İmar Plan Revizyonuna Esas Jeolojik ve Jeoteknik Rapor" hazırlatılarak zemin taşıma gücü, oturma ve sivilaşma problemleri olmamasına bağlı olarak ilgili merci olan Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüklerinin onayı ile yapı yoğunluğu 1,20 olarak değıştirilebilir.

Soru 6: Vatandaşımızın 0,35 – 0,40 yoğunluğa göre yaptığı evlerle aynı parselde TOKİ'nin 1,2 yoğunlukta yaptığı evler iki parsel arasında değır farkı oluşturmakta mıdır? Bu da bir imar rantı değıl midir?

Cevap 6: İdaremizin toplu konut üretimindeki hedef grubu, Türkiye'deki mevcut piyasa koşullarında ev sahibi olamayan düşük ve orta gelir grubu ailelerdir. Bu kapsamda, toplu konut alanında yaşayacak insanların sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik gerekli sosyal donatı inşaatları (okul, ticaret merkezi, sağlık, dini tesis vb) gerçekleştirilerek, ağdaş yaşamın gerektirdiği asgari fiziksel ve sosyal altyapıya sahip yerleşimler yaratılmaktadır. Bu kapsamda yapılan imar planları ve imar planı tadilatları kamu yararı gözetilerek yapılmaktadır.

Soru 7: Dar gelirli vatandaşları konut edindirme amacıyla TOKİ'nin yaptığı evlerin inşaat sektörüne etkisi nasıl olmuştur?

Cevap 7: TOKİ'nin 2003 yılında başlattığı "Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Programı" çerçevesindeki faaliyetleri, özel sektörü de harekete geçirerek, inşaat sektörünün canlanmasında çekici güç oluşturmuştur.

İnşaat sektörü, 10 yıllık sürekli bir daralmanın ardından, 2003 yılının son çeyreğinde büyümeye başlamış; 2005 yılında, 1987 yılından beri en yüksek artış hızına ulaşarak yüzde 21.5 oranında büyümüştür. Aynı yıl (2005) ekonominin büyüme hızının 7.6 olarak gerçekleştiği düşünölürse, inşaat sektörünün büyümeye en büyük katkı yapan sektör olduğu görölmemektedir. Bu artışta, özel kesim inşaat sektöründe gerçekleşen yüzde 29.9'luk

artışın yanında kamu kesimi inşaat sektörü yatırımlarının da yüzde 16.1 oranında yükselmesi etkili olmuştur.

TÜİK verilerine göre; 2006 yılında sektöryüzde 19.4 oranında büyümüş buna paralel olarak vatandaşın konut sahipliği ve dayanıklı tüketim malları için yaptığı harcama payı artmıştır. 2007 yılının ilk çeyreğinde de 16.2 oranıyla en fazla büyüyen sektör olmuştur.

İdaremizin uygulamalarıyla birlikte inşaat sektörüne olan güven artmış, kent ve çevre bilinci, buna paralel olarak da konut satın alma bilinci gelişmiştir.

TOKİ, insanlarımıza hak ettikleri sağlam ve kaliteli, çağdaş olanaklara sahip, güvenli yerleşim yerleri sunmada öncülük ederken, yeni bir planlı kentleşme ve konut üretim anlayışını da oluşturmaya çalışmaktadır.

TOKİ'nin sektörel yatırımlarına ilişkin veriler:

- ✓ Toplam yatırım maliyeti (KDV dahil) yaklaşık 17 milyar YTL olan 1.700 ayrı ihale gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Toplam 7,5 milyar YTL hakediş ödemesi yapılmış olup, gelir paylaşımı projeleriyle birlikte toplam yatırım bedeli 11 milyar YTL'dir.
- ✓ Ayrıca 160.000 konutluk müşavirlik ihaleleri gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Konutlar, sosyal donatılar, altyapı ve çevre düzenlemeleri, imar planları, jeolojik etüdler vs. olmak üzere toplam proje sayısı 2.500 civarındadır.
- ✓ Doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800.000 kişilik istihdam sağlanmıştır.
- ✓ Yapımı başlatılan 283.000 konut; yaklaşık 40 milyon m² inşaat alanı; 1.866 kule vinç kullanımı; 4,5 milyon ton çimento; 18 milyon m³ beton; 1,7 milyon ton demir; 19,5 milyon m² seramik; demektir.

TOKİ; DPT ve TÜİK verilerine göre bugün varolduğu tahmin edilen 2.5 milyon dolayında acil konut ihtiyacının yüzde 5-10 kadarını bizzat üreterek; alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmeyi; kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülasyonlara mani olmayı hedeflemektedir.

TOKİ, tüm faaliyetlerini özel sektörle işbirliği içinde sürdürmektedir.

- 400'e yakın müteahhit ve müşavir firmayla iş yapmaktadır.
- TOKİ çalışmalarında bürokrasiyi en aza indirerek, özel sektörün pratikliği ve esnekliğiyle, devlet terbiyesi ve ciddiyetini birarada tutmaya çalışmaktadır.
- Kaliteden ödün vermeyen TOKİ, müteahhit firmaları sürekli denetim altında tutarak faaliyet raporları oluşturmaktadır. Böylece; işi kaliteli yapanlarla yapmayanlar objektif bir performans değerlendirmesine tabi tutulmakta ve kaliteli iş yapmaya özendirilmektedir.
- Müteahhitlerimizin teknik açıdan gelişmesi ve güçlenmesi sağlanarak, yurt dışı piyasalardaki pazar paylarının artırılması teşvik edilmektedir.
- Kontrollük hizmetlerinde müşavir firmalar da devreye sokularak, özel sektördeki müşavirlik sisteminin gelişmesine katkı sağlanmaktadır.

TOKİ; müteahhitler, müşavirler, teknik elemanlar ve inşaat malzemesi üreticileri için bir "okul" haline gelmiştir.

Bugün geldiğimiz noktada TOKİ, modern kentleşmenin tüm unsurlarını kapsayan bir anlayışla hizmet vermektedir.

Bu aynı zamanda;

- Sosyal devlet anlayışının güçlenmesine,
- Üretim çarklarının önündeki engellerin azaltılmasına,
- Yoksul vatandaşına hizmet eden, adalet ve anlayışla yaklaşan bir devlet yapısının oluşmasına;
- Yasalara saygılı vatandaşların devlete olan güveninin pekiştirilmesine katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

190 190