

7/3437

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

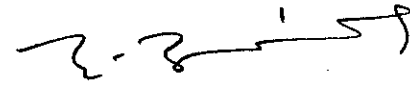
SAYI : B050MAH065000/ 18978
KONU: 7/3437 Yazılı soru önergesi

15/7/2008

İLGİ: TBMM Başkanlığının 23/05/2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/3437-6228/13239 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Sayın Mehmet Ali ÖZPOLAT'ın 7/3437 sayılı yazılı soru önergesi ile ilgili olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gönderilen cevabi yazı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.



Beşir ATALAY
Bakan

EKİ:4

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.03.00/2008- - 523
Konu : 7/3437 Esas No'lu Soru Önergesi

20.06.2008* 31298

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA
(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

İlgi : 06.06.2008 tarih ve B.05.0.MAH.0.65.00.002/15467 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile, İstanbul Milletvekili Sayın Mehmet Ali ÖZPOLAT'ın 7/3437 esas no'lu yazılı soru önergesi örneği İdaremize iletilmiş ve söz konusu soru önergesi cevabının hazırlanarak Bakanlığınıza iletilmesi istenmiştir.

Bu çerçevede hazırlanan 7/3437 esas no'lu soru önergesi cevabı yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

Ek: İstanbul Milletvekili Sayın Mehmet Ali ÖZPOLAT'ın 7/3437
Esas No'lu Soru Önergesi Cevabı (3 sayfa)

24.6.08

39620

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ SN.MEHMET ALİ ÖZPOLAT'IN 7/3437 ESAS
NUMARALI SORU ÖNERGESİNE İLİŞKİN İDAREMİZ CEVABI**

SORU

Güngören İlçesi Tozkoparan Mahallesinin Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yıkılarak yeniden yapılacağı bilgisi doğru mudur?

Büyükşehir ve Güngören Belediyeleri ile TOKİ ortaklığında yapılacak olan bu proje ilgili protokolün içeriği tam olarak nasıldır?

Yıkım kararının hangi tarihte uygulamaya konulacağı, ilk yıkım darbesinin hangi gün vurulacağı belli midir?

Yapılan protokolde, 40 yılı aşkın zamandır buradaki tapulu mülklerinde oturan mahalle sakinlerinin hukuku gerektiği gibi korunmakta mıdır?

Mahalle sakinleri nereye sürgüne gönderilecektir? Yıkım ve yeniden inşa sürecinde, nerede ve hangi koşullarda yaşamlarını sürdüreceklerdir?

Sürgüne gönderilen mahalleli geri dönebilecek ve yeniden kendi evinde oturabilecek midir?

Güngören Belediye başkanı'nın "Maddi olarak vatandaşlarımızı zorlamayacağız. Herkese bütçesine göre ödeyebileceği daireler yapacağız. Spor tesisleri, kültür merkezi ve parkları, alışveriş merkezi ile birlikte vizyon bir kent olacak. Konutlar eski sahiplerine verilecek" söylemi gerçekçi midir? Yeni yapılacak konutların Ataköy'den bile lüks olacağı, Belediye Başkanı'nca övünçle ifade ediliyor. Konutların dar gelirli sahipleri, yeni yapılan lüks konutlara nasıl sahip olacaklardır?

Bu bölge E-5 cepheli, havalimanına ve Ataköy gibi lüks yerleşim alanlarına komşu...Merkezi ve ulaşımı kolay...Dolayısıyla son derece değerli bir alan...Buranın paha biçilmez değeri kimlerin gözünü kamaştırıyor? Bu projeden kimler, ne büyüklükte rant elde ediyor? Buradaki asıl amaç alt gelir grubunu bu değerli alandan sürgüne gönderip, yerine üst gelir grubunu yerleştirmek midir? Sonucun böyle olmayacağı nasıl garanti edilecektir? İçinde oturanı mağdur etme mantığına dayalı bir Kentsel Dönüşüm olur mu?

Kararın olgunlaştırılması sürecinde, mahalle sakinleriyle, buradaki kanaat önderleriyle, ilgili meslek odalarıyla(Mimar-Mühendis-Şehir Plancıları Odası...vb.) görüşülmüş müdür? Halk ne istiyor, bölgenin ne tür bir dönüşüme ihtiyacı var diye sorulmuş mudur? 580 bin metrekarelik, 15 bin konutluk dev bir alana yapılacak olan müdahale öncesinde, demokratik katılım mekanizmaları işletilmiş midir? Bundan sonraki süreçte, bu yönde bir çalışma yapılacak mıdır?

Çok konuşulan Kentsel Dönüşüm Projelerinin, TOKİ Müteahhitlerine İstanbul gibi büyük kentlerde, rantı yüksek yeni alanların açılmasını sağlamak adına; alt gelir grubunu göze kestirilen merkezi ve değerli alanlardan kent dışına sürme (pek çok uygulama bu şekilde sonuçlandı) projesine dönüştürüldüğü değerlendirmesine katılıyor musunuz?

CEVAP

İdareimiz ile Güngören Belediye Başkanlığı arasında İstanbul ili, Güngören ilçesi, Tozkoparan Gecekondü Önleme Bölgesi sınırlarını kapsayan yaklaşık 60 hektarlık alanda uygulanacak Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesine ait protokol 11.04.2008 tarihinde imzalanmıştır. Protokol imza sürecini takiben alana ilişkin detay alımları, tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlanacak olup, yıkım ve yeniden yapım

çalışmaları projenin ilk safhasında yer alan bir uygulama değildir. Zira söz konusu Protokolün 9 uncu maddesinde "... Ayrıca, BELEDİYE tarafından hazırlanan ve ilgili mercilerce onaylanan protokol ekindeki alanların zemin etütlerinin, TOKİ'ce incelenmesi ve alanların projelendirilmesi sürecini müteakip, alanların elverdiği yapılaşma koşulları çerçevesinde TOKİ'ce yaptırılacak toplam yatırım netleştirilecek olup, proje kapsamına alınacak yaklaşık hak sahibi sayısı da dikkate alınarak, iş bu protokol kapsamındaki Kentsel Yenileme Projesi için TOKİ tarafından fizibilite analizi yapılacaktır. **TOKİ tarafından, yapılan söz konusu fizibilite analizi sonucuna göre projenin TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde iş bu protokol yürürlüğe girecektir.**" ifadesi doğrultusunda gerekli analizlerin tamamlanmasını müteakip yapılacak değerlendirme sonucuna bağlı kalmakla, **Protokolün yürürlüğe girmesi durumunda** yenileme projelerinin uygulama araçlarından birisi olan yıkım ve tasfiye sürecine geçilebilecektir.

Bu protokolün ana teması; İstanbul İli, Güngören ilçesi sınırları içerisinde bulunan ve halihazırda kısmen gecekondu işgali ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bulunduğu Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesindeki **Kentsel Yenileme Alanı'nda**, TOKİ VE BELEDİYE işbirliğinde gecekondu ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapılaşmaların tasfiye edilerek, bu alanda yaşayan gecekondu sahiplerine, tapulu taşınmaz sahiplerine ve 775 sayılı yasa kapsamındaki hak sahiplerine TOKİ tarafından **aynı alanda yapılacak** konutların inşa edilmesi ile yapılacak kentsel dönüşüm uygulaması ile ilçe sınırları içinde çağdaş bir kentsel alan oluşturulmasıdır.

Söz konusu protokol kapsamındaki detay alımı ve tespit çalışmaları Güngören Belediye Başkanlığınca sürdürülmekte olup, projenin devamlılığı hazırlanacak değerlendirme raporları sonucunda kesinlik kazanacaktır. Dolayısıyla, öncelikle proje bütünü için maliyet analizi sonuçlarının değerlendirilmesi ve imzalanan Protokolün yürürlüğe girmesi kararının alınması gerekmekte olup, uygulama etap ve süreçleri daha sonra, yani bu işlemlerin sonucunda belirlilik kazanacaktır. Bugün itibarıyla yıkım için henüz kesin bir takvim belirlenmiş değildir.

Bu projenin temel amaçlarından biri gecekondu vasfındaki kamusal işgal alanlarının temizlenmesi, halihazırda ekonomik ömrünü tamamlamış yapılaşmaların tasfiyesi ve yeniden hak sahipleri için **aynı yerde** yeni konutların inşa edilmesi ile İstanbul ilinde olası deprem riski düşünülerek çağdaş, sağlam ve modern yeni bir kentsel alan oluşturulmasıdır.

Protokolün 3. maddesinde bu alanda yaşayan gecekondu sahiplerine, tapulu taşınmaz sahiplerine ve 775 sayılı yasa kapsamındaki hak sahiplerine TOKİ tarafından **aynı alanda** yapılacak konutlar ifadesinden anlaşılabileceği üzere, bu mahallede oturan sakinlerin hukuku korunmakta ve tüm kurum ve kuruluşların kullandığı, yargı makamlarının da faydalandığı ekspertiz ve değerlendirme işlemleri ile tapulu hak sahiplerinin taşınmazları için gerekli kıymet takdir çalışmaları yapılmaktadır.

Protokolün 4. maddesinde; "Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesinde gerek yaşayan tapu sahibi olan veya olmayan çoğu dar gelirli ve sosyal güvenceden yoksun olan vatandaşlarımızın yerlerinin istimlak edilmesi suretiyle alacakları kamulaştırma bedelleri ile **başka bir yerde barınmak için konut almaları mümkün olmayacağından, gerekse de gecekondu ikamet eden vatandaşlarımızın yasal konumu gereği doğabilecek problemleri engellemek amacıyla, aynı alanda** 5162 sayılı Kanunla değişik 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 5609 Sayılı Kanunla değişik 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve ilgili diğer kanunlar çerçevesinde **TOKİ tarafından çağdaş konutlar ve gerekli kentsel ve sosyal donatı yapıları yapılacaktır**" ifadesi

doğrultusunda, mahalle sakinlerinin yaşamlarını daha iyi koşullarla yeniden bulundukları aynı alan sınırları içinde sürdürmeleri hedeflenmektedir.

Yukarıda da belirtildiği üzere, hak sahipleri ile varılacak uzlaşma sonrası yeni yerleşim birimleri **aynı alanda** inşa edilecek olup, sürgüne gönderilme veya geri dönüş söz konusu değildir.

Proje alanında halihazır durumda küçük, orta, büyük metrajda arsa ve bina/daire sahibi vatandaşlarımız olduğu gibi, projenin uygulama aşamasında yine benzer kullanım alışkanlıklarının sürmesi ve tercih çeşitliliği yaratılabilmesi amacıyla, farklı seçeneklerde konut üretilecek ve bu konutların fiyatları büyüklükleri ile orantılı olacaktır. Ancak bilinmelidir ki alanda halen yaşayan dar gelirli hak sahipleri için yeni konutlardan bütçelerine uygun faydalanma koşulları sunulurken, projenin herhangi bir kamu zararı doğurmaması amacı ile devlet eliyle yapılacak her türlü sübvans tedbiri için, hak sahipleri için yapılacak konutların yanı sıra, projenin finansmanını sağlayacak alternatif konut alanlarının da bırakılması söz konusu olabilecektir.

Anlaşılabacağı üzere, TOKİ'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm proje alanlarında yaşayan hak sahiplerini mağdur eden bir uygulamadan bahsedilemeyeceği açıktır. Kaldı ki bu noktaya kadar yapılan açıklamalar ile bu bölgenin hangi amaçla tasfiye edilmek istendiği (deprem riski, ekonomik ömrünü tamamlama, sosyal ve teknik donatı eksiklikleri, kamusal alan işgali) açıklanmış, hak sahipleri için aynı alanda uzlaşma metoduna dayalı bir dönüşüm projesinin uygulanacağı belirtilmiştir. Projenin protokol hükümlerine göre uygulanması konusunda Protokolün imza tarafı olan ve gerek 775 sayılı Kanunun gerekse de 2985 sayılı Kanunun muhatabı ve uygulayıcısı konumundaki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı güvencesi verilmiştir.

Projenin tüm gerçekleşme aşamalarında, mahallede oturan vatandaşın sivil toplum kuruluşlarına kadar her kesimle Güngören Belediyesi eliyle düzenli olarak temas ve değerlendirmeler yapılacaktır.

Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projelerinin temel amacı gecekondu işgalli kamusal alanların temizlenerek kamuya kazandırılması ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların tasfiyesi ile bu yerlerde modern ve çağdaş standartlarda konut üretmektir. Kamusal işgal alanları genellikle kent çeperlerinde yer seçerken, ekonomik ömrünü tamamlamış modern standartlara göre inşa edilmeyen eskimiş konut alanları kent merkezlerine yer seçmektedir. Tozkoparan Dönüşüm Projesi alanında, hemen hemen tüm yenileme projesi alanlarında olduğu gibi, tapu sahibi olan veya olmayan çoğu dar gelirli ve sosyal güvenceden yoksun olan vatandaşların konut edinmelerine imkan sağlanmakta olup, vatandaşların tercihleri dışında (önceden inşa edilmiş ve fiyatı daha ucuz konut alanlarından da kendilerine takas teklif edilebilir) kent dışına sürülmeleri şeklinde bir uygulamanın bulunması söz konusu değildir.