

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6698
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/162
Konu: Soru Önergesi

03 MART 2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 12.02.2009 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02 -7/6698-11411/24091 sayılı yazınız.

Muğla Milletvekili Sn. Fevzi TOPUZ'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6698 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 adet soru önergesi cevabı

DAĞITIM:

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**MUĞLA MİLLETVEKİLİ SAYIN
FEVZİ TOPUZ'UN BAŞBAKANIMIZ SN. RECEP TAYYİP
ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ 7/6698 SAYILI YAZILI SORU
ÖNERGESİ CEVABI**

Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, vatandaşları makul yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

TOKİ'nin kuruluşundan bugüne kadar geçen süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözüm önceliklerinde değişiklikler olmuş ve TOKİ'nin, konut ve kentleşme sorununun tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare ettiği önemli hedefleri doğrultusunda, konut üretimi ve planlı kentleşme birlikte ele alınarak, 2002 yılının sonunda ulusal düzeyde bir konut planlama programı hazırlanmıştır. Bu program uyarınca, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

Konut seferberliği kapsamında, Devletin konut politikalarının uygulanmasında sektörde görevli tek kamu kuruluşu olan TOKİ, Ocak 2003 – Şubat 2009 tarihleri arasında 81 il, 488 ilçe, 1.159 şantiyede toplam 343.860 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

Bunlara ilaveten, merkezi hükümetin desteği ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle, bugüne kadar ilk defa böylesine büyük kapsamlı gecekondü dönüşüm programı yapılmış ve bu doğrultuda 145 belediye ile toplam 156.782 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları yapılarak 74 bölgede 35.246 konutluk uygulama başlatılmıştır.

TOKİ, halkımıza 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. Bu kapsamda, 343.860 adet konutla birlikte;

- 449 Okul (toplam 13.067 derslikli; lise, ilköğretim, anaokulu),
- 443 Spor Salonu,
- 23 Yurt ve Pansiyon (6.002 kişilik),
- 14 Sevgi Evi (190 bina),
- 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina),
- 35 Kütüphane,
- 37 Hastane,
- 74 Sağlık Ocağı,
- 327 Ticaret Merkezi,
- 264 Cami,

inşaatları başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

Diğer taraftan, imar planlarına ilişkin soru önergesinde yer alan hususlarla ilgili olarak; 06.08.2008 tarih ve 26959 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak, yürürlüğe giren 5793 Sayılı Kanunun 7'inci maddesinde yer alan "*Başkanlık, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur*" hükmü gereğince, yapılan imar planları, soru önergesinde ileri sürüldüğünün aksine, tüm kurum ve kuruluşlardan uygun görüşler alınarak hazırlanmaktadır.

Hazırlanan planlar onaylanmak üzere ilgili kuruma gönderilmektedir. İlgili Kanun gereğince plan onayında yetkili olan kurumun planı değiştirerek onaylama yetkisi bulunmaktadır. Sonuç olarak, hazırlanan planların aynen onaylanması zorunlu olmayıp, planı değiştirme yetkisi planı onaylayacak olan kuruma aittir.

Soru önergesinde ifade edilen kamulaştırma konusuyla ilgili olarak ise, bilindiği üzere, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununu 4'üncü maddesinde "*.....Başkanlık kamundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır*" hükmü bulunmaktadır. TOKİ de, uygulamalarını anılan Kanun maddesi çerçevesinde yürütmektedir.

Dolayısıyla, bu Kanun hükmünden hareketle soru önergesinde ileri sürülen; TOKİ'nin *"proje kapsamında kamulaştıracığı gayrimenkullerin bedellerini, ödeme şeklini ve süresini, kendisinin tespit ettiği ve gerekli görürse bunu kamuoyuna ilan ettiği"* iddiasının, kanunlar ve mevzuat çerçevesinde çalışmalarını yürüten TOKİ uygulamalarında sözkonusu olması mümkün değildir.

Projeler kapsamında bulunan taşınmaz sahipleriyle uzlaşma sağlanamaması halinde taşınmazların bedelinin tespiti ve İdare adına tescili için Asliye Hukuk Mahkemelerine müracaat edilmektedir. Bu bedellerin tespiti ve ödenmesine ait işlemler mahkemelerce tayin edilen bilir kişilerin sundukları raporlara göre mahkemelerce hükme bağlanmaktadır.

Bu itibarla, kamulaştırmayı yapan İdarenin, kamulaştıracığı gayrimenkullerin bedellerini, ödeme şeklini ve süresini tesbiti ve gerek görürse bunu kamuoyuna ilan etmesi gibi bir uygulama sözkonusu değildir.

Soru önergesinde yer alan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın faaliyetlerine ilişkin olarak da, TOKİ'nin 2001-2008 yılları arasındaki faaliyet özetine bakıldığında;

2001-2002 yılları arasında T.Emlak Bankasından devredilen ve yarım kalan 942 konutun ikmal inşaatları tamamlanmış ve ayrıca, 2 adet 24 derslikli ilköğretim okulu uygulaması başlatılmış ve tamamlanmıştır.

2003 yılında toplam 6.972 konut uygulaması başlatılmış olup, tamamlanan konut sayısı 616'dır.

Başlatılan uygulamaların 1.028'i alt ve orta gelir grubu uygulaması, 3.090'ı afet uygulaması, 340'ı gecekondü dönüşüm uygulaması, 20'si göçmen konutları ve 2.494'ü de arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı kapsamında üretilmektedir.

2004 yılında toplam 51.796 konut uygulaması başlatılmış olup, tamamlanan konut sayısı 7.439'dur.

Başlatılan uygulamaların 26.128'i alt ve orta gelir grubu uygulaması, 108'i afet uygulaması, 3.315'i gecekondü dönüşüm uygulaması, 369'u tarımköy ve 21.876'sı arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı kapsamında üretilmektedir.

2005 yılında toplam 70.021 konut uygulaması başlatılmış olup, tamamlanan konut sayısı 25.457'dir.

Başlatılan uygulamaların 53.011'i alt ve orta gelir grubu uygulaması, 541'i afet uygulaması, 10.836'sı gecekondü dönüşüm uygulaması, 904'ü tarımköy, 20'si göçmen konutları ve 4.709'u arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı kapsamında üretilmektedir.

2006 yılında toplam 71.435 konut uygulaması başlatılmış olup, tamamlanan konut sayısı 38.048'dir.

2007 yılında toplam 86.265 konut uygulaması başlatılmış olup, tamamlanan konut sayısı 95.911'dir.

2008 yılında toplam 47.768 konut uygulaması başlatılmış olup, tamamlanan konut sayısı 72.529'dur.

Bu çerçevesinde, TOKİ tarafından 2003 yılından bugüne kadar başlatılan uygulamalarda 240.000 adet konutun inşaatları tamamlanmış olup, bu konutların büyük bir çoğunluğu alıcılarına teslim edilmiştir.

Diğer taraftan, 2009 yılı Şubat ayı itibarıyla satışta olan yani, satılamayan konut sayısı 16.500 adettir. Görüldüğü üzere, üretilen konutların çok küçük bir kısmı halen satışta bulunmaktadır.

TOKİ'nin; mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul, alt ve orta gelir grubuna yönelik geliştirdiği "sosyal amaçlı" projelerini finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla, üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği satış kabiliyeti yüksek "kaynak geliştirme" projeleri hariç olmak üzere, 2003 yılından 2008 yılına kadarki süre içerisinde uygulama yaptığı inşaat alanı yaklaşık 41.6 milyon m²'dir. Söz konusu uygulamalara ilişkin toplam konut maliyeti ise yaklaşık 18 milyar TL'dir.

Burada göz önünde bulundurulması gereken önemli bir husus, TOKİ'nin yatırım maliyetleri içinde; arsa değeri, müşavir hizmetleri, adaçığı ve genel altyapı, çevre düzenlemesi ve sosyal donatı gibi diğer unsurların da bulunduğudur. Dolayısıyla, söz konusu nicel değerler sadece konut maliyeti olarak değerlendirilmemelidir. Ayrıca, konut maliyetleri, projenin bulunduğu il veya ilçeye göre; arsa maliyeti, arazi zemin durumu, konut sayısı, tipi, konut m² büyüklüğü gibi unsurlara göre de farklılık arz etmektedir.

Bu itibarla, TOKİ yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmenden ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir. Ancak, doğal olarak, bu fiyatlar, projenin bulunduğu il veya ilçeye göre farklılık arz etmektedir.

TOKİ tarafından hayata geçirilen birçok projenin satış kabiliyeti yüksektir. Takdir edileceği üzere, bazı il ve ilçelerde inşaat aşamasında satış yapılması, vatandaşlarımızın yeni yerleşim alanlarına ve site hayatına alışkın olmamaları, zaman zaman satış kabiliyetini etkilemektedir. Ancak, inşaatların bitimi ve yerleşimin başlaması ile satış kabiliyetinin düşük olduğu projelerde de, konutların satışı hızlanmaktadır.

TOKİ tarafından üretilen 343.860 adet konuttan, 164.402 adedi dar ve orta gelir grubu uygulamaları, 79.353 adedi alt gelir grubu ve yoksul grubu uygulamaları, 35.246 adedi gecekondü dönüşüm uygulamaları, 8.443 adedi afet konutu uygulamaları, 3.472 adedi (31 köyde) tarımköy uygulamaları kapsamındadır. Ayrıca, 52.944 adet konut kaynak geliştirme projeleri (31.028 adet konut Emlak Konut G.Y.O) uygulamasıdır.

Görüldüğü üzere, TOKİ tarafından hayata geçirilen projelerin %23'ü alt gelir ve yoksul grubu projeleridir. Emlak GYO tarafından gerçekleştirilen projeler dahil edilmezse bu oran daha da yükselmektedir.