

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6946
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/184
Konu: Soru Önergesi

1 MART 2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 26.02.2009 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS. 0.10.00.02-7/ 6946- 11800/24964 sayılı yazınız.

Bursa Milletvekili Sn. Abdullah ÖZER'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6946 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

**BURSA MİLLETVEKİLİ SN. ABDULLAH ÖZER'İN BAŞBAKANIMIZ
SAYIN RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/6946 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : TOKİ ve Bursa Osmangazi Belediyesi işbirliği ile yapılan Doğanbey kentsel dönüşüm alanı projesi çerçevesinde 2006 yılında başlayan çalışmalar 2008 yılının temmuz ayında TOKİ tarafından 430 adet dairenin ihalesinin yapılması ile devam etmiştir. Ancak, mevcut bölgede herhangi bir çalışmanın yapılmaması hak sahibi vatandaşlarımız arasında ciddi bir tedirginliğe sebep olmaktadır.

Bu bilgiler doğrultusunda;

Hak sahiplerinin bireysel başvuruları olmasına rağmen çalışmalarla ilgili bilgilendirilmemelerini nasıl karşılıyorsunuz?

Hak sahiplerinden alacaklı olanlara ödenmesi gereken enkaz bedellerinden 50 civarında hak sahibine ödeme yapıp diğer hak sahiplerine 5 aydır ödeme yapılmamasının gerekçesi nedir? Ödeme yapılan 50 hak sahibi hangi kriterlere göre belirlenmiştir?

Doğanbey kentsel dönüşüm alanı ile ilgili çalışmalar ne aşamadadır?

Adı geçen bölgedeki hak sahiplerinin yeni yaşam alanlarına kavuşması ne zaman gerçekleşecektir?

CEVAP : 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.

Bu itibarla, 58. Hükümetin başlattığı Acil Eylem Planının Sosyal Politikalar başlığı altındaki;

- ✓ 45.Maddesinde yer alan; yerel yönetimlerle işbirliği sağlanarak, kentlerimizdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondulaşmaların dönüştürülmesi,
- ✓ 46.Maddesinde yer alan; dar gelirlilerin kira öder gibi kısa sürede ev sahibi olmalarının sağlanması,

hedefleri doğrultusunda, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından planlı kentleşmenin sağlanması amacıyla, belediyelerimizle işbirliği içerisinde bir Kentsel Dönüşüm Programı hazırlanmıştır.

Bu çerçevede, TOKİ, 2003 yılında başlattığı planlı kentleşme ve konut atağı çerçevesinde, gecekondulaşmanın çözümüne yönelik olarak, merkezi hükümetin desteği ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle, vatandaşlarımızın

Sözkonusu gecekondü dönüşüm programını çerçevesinde, TOKİ tarafından 145 belediye ile toplam 156.782 konutluk gecekondü dönüşüm çalışması yapılarak, 74 bölgede 35.246 konutluk uygulama başlatılmış bulunmaktadır.

TOKİ, Belediye Başkanlıkları ve/veya Valilikler ile aşağıda genel hatları verildiği şekilde Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Uygulaması yürütmektedir.

Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projeleri

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de; kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kiralara yüksekliği gibi konular halihazırda yaşanmakta olan sorunların başında gelmektedir.

Ülkemizdeki tarihsel süreç incelendiğinde, gecekondü sorununa ilişkin muhtelif dönemlerde çıkarılan kanunların, maalesef gecekondulaşmayı engelleyemediği görülmektedir. Bu kanunlar ile geçici çözümler bulunmuş ise de, soruna ilişkin kalıcı çözümler üretilenmemiştir. Diğer taraftan, kanunların yerel yönetimlerce tam olarak uygulanamaması, sorunların artmasına sebep olmuştur.

Ayrıca, süregelen iç göçler de büyük şehirlerdeki kaçak yapılaşma ve plansız kentleşmeyi artırmış ve gecekondulaşma, kentler için önemli bir sorun haline gelmiştir.

Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık %40'nın tadilat ve tamire ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle, deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Diğer taraftan, Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm faaliyetlerini daha çok ekonomik ömrünü tamamlamış alanlardaki uygulamalar oluştururken, ülkemizde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en önemli kısmını gecekondü alanlarına ilişkin uygulamalar teşkil etmektedir.

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, ülkemizdeki gecekondü sorununa kalıcı çözüm getirmek amacıyla TOKİ, yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde gerçekleştirdiği gecekondü dönüşüm projelerine büyük önem vermektedir.

Kentsel Yenileme Projelerine ilişkin çalışmalarının hedefi, konut birim ölçeğinden yerleşme ölçeğine kadar uzanan kapsam içinde; planlama, yapım ve kullanım sürekliliğinde, değer ve kalite artışı sağlamaktır.

12.05.2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı "Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında" Kanun çerçevesinde, İdare ile Belediye Başkanlıkları ve/veya Valiliklerle işbirliği içerisinde Kentsel Yenileme

5162 sayılı Kanunun Toplu Konut Kanununa eklenen Ek Madde 7'de; *"Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir"* hükmü yer almaktadır.

TOKİ'nin girişimi ve desteği ile; gecekondü bölgelerinde kentsel yaşam kalitesi geliştirilerek nitelikli çevreler oluşturmak, daha iyi barınma koşulları sağlamak ve doğal afet risklerini bertaraf etmek üzere kentleri (kent merkezlerinin veya diğer alanların tümünü ya da bir bölümünü) günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılarak, bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde sağlıklı yapılaşmasını temin etmek ve bu doğrultuda, yerel yönetimlerle işbirliği yapmak, gecekondü dönüşüm projelerindeki temel amaçlardır.

Kentsel Yenileme Projeleri ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi hedeflenmektedir. Ancak, bu hedefe yönelik uygulamalarda, sadece yenileme (dönüşüm) alanı üzerindeki arsa, sosyal donatı, konut ve altyapı bütünlüğü içinde yaratılan kentsel çevrelere ait rasyonel uygulamalara yer verilmesinin yanı sıra, aynı zamanda, kent bütünü içinde plansal, hukuki ve teknik olarak yeniden kazanılan alanların, yeni projelere model teşkil etmesini sağlamak için de önlemler alınmaktadır.

Ayrıca, TOKİ'nin Belediye Başkanlıkları ve/veya Valiliklerle işbirliği içerisinde gerçekleştirdiği Kentsel Yenileme Projeleri, sadece gecekondülara yönelik bir uygulama olmayıp; köhnemiş, fonksiyonunu kaybetmiş kent parçalarını, afetlerden (deprem gibi) zarar görmüş yapıları ve kent içinde kalmış imalathanelerin (deri imalatçısı gibi) kent dışına sanayi bölgelerine taşınması gibi çok yönlü amaçları olan uygulamalar da olmaktadır.

Gecekondü Dönüşüm Projeleri hayata geçirilirken, TOKİ ile Belediye Başkanlıkları ve/veya Valilikler işbirliğiyle;

- Alan tesbiti,
- Protokol çalışması,
- Kentsel dönüşüm alanı ilanı,
- Hak sahipliği ve bedel tesbitinin yapılması,
- Uzlaşma ve mülkiyet devri,
- Konut üretimi ve vatandaşların iskanının sağlanması,

işlemlerini yürütmektedir.

sınır içerisinde yaşayan vatandaşlara sunulacak yeni yaşam koşullarının nasıl, ne kadar, ne zaman ve ne şartlar ile teklif edileceğinin bir senaryosudur.

Protokol metninin taraflarca imzalanmasından sonra öncelikle mülkiyet dağılımının kesinleştirilmesi, hak sahipliği tesbitlerinin ve bedel takdirlerinin tamamlanması amacıyla, İdare ve belediye başkanlığı yetkililerinden oluşan bir komisyon kurulmaktadır.

Çalışmalar esnasında, öncelikle dönüşüm bölgesine ait ekonomik durum ve sosyal statü araştırmaları yapılmakta, projelendirmede alanın kent bütünü içindeki konumu ile planlama öngörülleri dikkate alınmakta, birim maliyetin düşük tutulması ve dolayısıyla, hak sahipleri için borçlanma makasının daraltılması amaçlanmaktadır.

Uygulamalarda mühendislik hizmetleri sunularak, çevre düzeni ile birlikte yapılandırılmış yaşam alanlarının yaratılması ilke olarak kabul edilirken; dönüşüm alanında yaşayan ve belli kriterler çerçevesinde hak sahibi olarak kabul edilen vatandaşların mağdur edilmemesi de hedeflenmektedir.

Bu itibarla, anılan 5162 sayılı Kanun çerçevesinde, TOKİ ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 28.11.2006 tarihli "Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Protokolü" kapsamında yürütülen çalışmalar halihazırda devam etmektedir.

Soru önergesinde yer alan kentsel yenileme alanında bulunan hak sahiplerine yapılacak ödemelere ilişkin olarak, İdare onayı ile kabul edilen değerlendirme raporu icmal listesine göre ödenmesi gereken enkaz bedeli toplamı 8.162.357,60 TL'dir. İdare, 27.08.2007 tarihinden 03.02.2009 tarihine kadar 8 aşamada toplam 5.806.740,74TL'nin ödenmesi konusunda onay almış, bu tutardan 4.162.376,00 TL'nin ödemesi gerçekleşmiştir. Hak sahiplerine yapılan ödemeler, İdarenin finansal kaynakları çerçevesinde sürdürülmektedir.

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi kapsamında yürütülen çalışmalarla ilgili olarak, sözkonusu Protokol kapsamında tüm alana ait tesbitler tamamlanmış ve hak sahipleri ile görüşmeler sonuçlandırılmıştır. Proje alanı, toplam 2.747 konut, 6 Etaba ayrılmış ve ilk 4 Etabın tasfiyesi, yıkımı, temizlenmesi tamamlanarak, toplam 1.604 konutun ihalesi gerçekleştirilmiştir. Bu konutlar inşa aşamasındadır. Kalan 5. ve 6. Etap, toplam 1.143 adet konutun, ihalesi iki bölgenin temizlenmesini müteakip gerçekleştirilecektir.

Bu doğrultuda, ihalesi gerçekleştirilerek uygulama aşamasına geçen ilk 4 Etap, 1.604 konutun, 2010 yılı içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir. Hak sahipleri, inşaat uygulamasının tamamlanmasını takiben konutlarına etaplar halinde yerleştirilecektir.

Ayrıca, hak sahiplerinin tarafımıza yapmış oldukları tüm bireysel başvurular ve bilgi talepleri, ivedilikle cevaplandırılmaktadır.