

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/8453

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610 3000
Konu : Bingöl Milletvekili
İdris BALUKEN'in
Yazılı Soru Önergesi.

.../.../2012

18 Temmuz 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.06.2012 tarih ve A.01.0.KKB.0.10.00.00/74127 sayılı yazınız.

Bingöl Milletvekili İdris BALUKEN'in, Bakanlığımıza yönelmiş olduğu TBMM 7/8453 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, önergeye ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :

- Cevap Yazısı (4 Sayfa)

BİNGÖL MİLLETVEKİLİ
SAYIN İDRİS BALUKEN'İN
TBMM 7/8453 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR :

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri, uygulandığı kentlerin tarihi, sosyal, mimari ve kültürel dokusuna uygunluk kaygısı taşımayan, karar alma süreçlerine halkın katılmadığı, toplumun ortak çıkarlarından çok TOKİ ve yerel yönetimlere ciddi rant kapıları araladığı gerekçesiyle sıklıkla ve şiddetle eleştirilmektedir. Diğer taraftan, AKP hükümeti tarafından çıkarılan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Tasarısının da bu eksiklikleri, yetersizlikleri gidermesi beklenirken, tüm yetkileri Bakanlık merkezinde toplayan yönüyle, toplumun beklentisini karşılamaktan uzak olduğu genel bir kanıdır. Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, Mersin Akdeniz Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Özgürlük, Çilek ve Çay Mahalleleri ile ilgili olarak yürütülen süreçler hakkında, Danıştay 6. Dairesi yürütmeyi durdurma kararı vererek, bu konudaki tartışmalara yeni bir boyut kazandırmıştır. Hal böyleyken Bakanlığınız, TOKİ ve Bingöl Belediyesi tarafından Bingöl'de yürütülen Kentsel Dönüşüm Projesi halkla yeterli bir ortaklaşma süreci tüketilmeden büyük bir acelelilikle devreye konmak istenmekte, bu kurumların çıkarları, hak sahibi halkın genel çıkarlarının önüne geçmektedir.

Bu kapsamda;

1. Kentsel Dönüşüm kapsamında İnönü Mahallesinde yapılması planlanan proje, halkla ortaklaştırılmış mıdır? Belediye ve TOKİ tarafından kaç halk toplantısı yapılmıştır? Halkın dile getirdiği talep ve öneriler dikkate alınmış mıdır?
2. İnönü Mahallesindeki Kentsel Dönüşüm kapsamında uygulanacak projenin; mevcut konutların yıkım aşamasından, yeni konutların teslim aşamasına kadar geçen sürede 516 hak sahibi için barınma sorununu ortadan kaldıracak somut bir çalışma yapılmış mıdır? Bu 516 hak sahibinin geçici olarak ikamet edebilecekleri sayıda konut var mıdır? Bu süre içerisinde, hak sahipleri için yasada belirtildiği şekilde kira yardımı yapılacak mıdır?
3. Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, İnönü Mahallesindeki iki ve üç katlı konut sahiplerinden kaç belirtilen sözleşmeyi imzalamıştır? Projenin yerel yürütücüleri tarafından; “sözleşme imzalanmazsa, hakkınızı kaybedersiniz” ifadeleri ile halkın iradesi üzerinde baskı kurulduğu iddiaları doğru mudur?
4. İnönü Mahallesindeki hak sahipleri, ikna sorunu yaşarken ve eski konutlar henüz yıkılmamışken yeni proje ile ilgili henüz tek bir çivi bile çakılmamışken, öngörülen konutların satılmış olması ahlaki midir? Projeye ait temel atma bile olmadan, bu tarz ticari bir yaklaşım, başka bir ilde uygulanmış mıdır?
5. İnönü Mahallesindeki iki katlı evlerde ikamet eden yurttaşlarımızın projeye alternatif olarak dile getirdiği bazı öneriler şunlardır;
 - i. Bu sahanın sosyal, mimari, kültürel dokusunun korunarak, çevre düzenlemesiyle kent dokusu içinde değerlendirilmesi,
 - ii. Bu alanın konut alanı yerine, ticari alan olarak değerlendirilmesi,
 - iii. Bu alana TOKİ'nin müdahil olmaması, imar ile ilgili süreçlerin hak sahipleri tarafından kararlaştırılması gibi

Hak sahiplerinden gelen bu önerilerin, uygulanabilirliği ile ilgili bir çalışmanız var mıdır?

6. Hak sahiplerinin alacakları hesaplanırken uygulanan arsa birim fiyatı nedir? Bu alana 2 km uzaklıktaki şehir merkezinde bulunan arsa birim fiyatı nedir? 2 km uzaklıktaki alanlar arasında ortaya çıkan bu fiyat farkı makul müdür?

7. TOKİ tarafından yapılacak binaların 8 katlı olması, deprem açısından yönetmeliğe uygun mudur? Yönetmeliğe uygun olsa bile, önemli bir riski beraberinde getirmekte midir? Bu bağlamda, bölgenin zemin etüdü yapılarak, maksimum kat yüksekliği belirlenmiş midir? TOKİ'ye 8 kat müsaade edilen yapı imar izni, vatandaşın kaç kat olarak müsaade edilmektedir?

8. İki katlı konutlarda oturan hak sahiplerine, mevcut konutlarına karşılık kullanım alanı daha küçük metrekareye sahip bir daire verilmekte, ikinci daire için yurttaş %50'nin üzerindeki oranlarda borçlandırılmaktadır. Bu durum, yurttaş için bir avantaj değil, geri ödeme sorununu da beraberinde getirecek önemli bir hak gaspıdır. Hak sahiplerine, her bir kata karşılık bir daire verilmesi, dairelerin kullanım alanının da, ailelerin ihtiyaçları ve mevcut konutların alanları üzerinden hesaplanması temel beklentidir. Bu konuda Bakanlığınızca yeni bir çalışma olacak mıdır?

9. Projenin somut olarak hangi tarihte başlanıp, hangi tarihte bitirilmesi planlanmaktadır?

CEVAPLAR:

Bingöl-Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Bingöl Belediyesi arasında yapılan ikili protokolle uygulamaya geçmiş, halen proje süreci devam eden bir dönüşüm uygulamasıdır.

Bu kapsamda gerçekleştirilen Protokoller şunlardır:

- 23/06/2009 tarihli Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Ön Protokol
- 12/01/2012 tarihli Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Protokol

Tesbitler ve Kentsel Tasarım:

- Proje alanında yaklaşık 560 hak sahibi tespit edilmiştir.
- Kıymet takdir bedeli 111.651.947,00.-TL dir. (tüm proje alanı - Karayolları 84. Şube Şefliği alanı dahil)
- Proje kapsamında proje bölgesi içerisinde 1.376 konut, 1 adet Belediye hizmet binası, 1 adet cami, 1 adet sosyal tesis yapılacaktır. Proje alanı dışına ise 1 adet terminal binası ve Karayolları Genel Müdürlüğü ile Bingöl Belediyesi arasındaki Protokol gereği Karayolları 84. Şube Şefliği tesisleri (şube şefliği idari binası, lojman (10 daire), şube atölye binası, akaryakıt istasyonu ve binası ile çevre düzenlemeleri, peyzaj, ihata duvarı, misafirhane ile müştemilatları) yapılacaktır.

Durum Analizi:

- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanı içerisinde hak sahipliğine yönelik Değerleme Analizi ve Fizibilite raporları hazırlanarak, TOKİ'ye iletilmiştir.
- Belediye proje alanındaki mülkiyetleri karşılığında; "Şehirlerarası Otobüs Terminali" ve "Belediye Hizmet Binası" yapımını talep etmektedir. Söz konusu imalatlarla ilişkin avan projeler TOKİ tarafından incelenmiştir.
- Fizibilite raporu ve değerlendirme formları hazırlanarak, imzalanan ana Protokol sonrasında hak sahipleri ile görüşmelere başlanmıştır.
- Uzlaşma sağlanan hak sahipleri ile tapu devir işlemlerine başlanmıştır.
- Ayrıca, Bingöl Belediyesince Bakanlar Kurulundan 4 Mayıs 2012 tarih ve 28282 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak, yürürlüğe giren acele kamulaştırma kararı alınmıştır.
- Belediye tarafından Karayolları 84. Şube Şefliği tesisleri için uygulamaya esas projeler TOKİ'ye iletilmiş olup, incelenmektedir.

1- Söz konusu proje kapsamında TOKİ ve Bingöl Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 12/01/2012 tarihli Protokolün 8'inci maddesi 'Hak Sahipleri İle Olan Temaslar' başlığında, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında hak sahipleri ile her türlü görüşme ve uzlaşma süreçlerinin Belediye tarafından yürütüleceği, bu süreç boyunca hak sahiplerinin soru, sorun ve ihtiyaçlarının karşılanmasının Belediyenin sorumluluğunda olduğu" hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan, Belediye tarafından bölge halkı ile toplu olarak yapılan 2 ayrı toplantıya iştirak edilmiştir. Bu toplantılarda belirtilen ve talep edilen hususlar, proje süreci içerisinde azami ölçüde göz önünde bulundurulmaktadır.

2- Söz konusu proje kapsamında imzalanan Protokollerde kira yardımına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, söz konusu proje Haziran 2009 tarihinde Belediyece 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi uyarınca alınan Belediye Meclisi Kararı ile başlatılmıştır. Dolayısı ile bu proje 6306 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiğinden önceki tarihte başlatılmış, planlanmış ve projelendirilmiştir. Bu dönemde hak sahiplerine yapılacak kira yardımına ilişkin de bir kanuni dayanak bulunmamaktadır.

3- 26.06.2012 tarihi itibarıyla Belediye tarafından bildirilen uzlaşma durumu çerçevesinde, söz konusu proje kapsamında hak sahiplerinin yaklaşık %80'i ile uzlaşma sağlanmış ve muvafakat senedi imzalanmıştır.

Anlaşmaya ilişkin tablo aşağıda mevcuttur.

	Toplam Hak Sahibi Sayısı	Sözleşme İmzalayan Hak Sahibi Sayısı	Yüzdelik Kısım
3 Katlı	270	248	91.85
2 Katlı	184	111	60.33
Arsalı	60	50	83.33
Toplam	514	409	79.57

TOKİ tarafından "sözleşme imzalamazsanız hakkınızı kaybedersiniz" şeklinde bir yaklaşımda bulunulması söz konusu olmayıp, görüşmeler kapsamında hak sahiplerine seçenekler sunulmuş, bu seçeneklerin hiçbirini kabul etmeme hakkı olduğu da belirtilmiştir.

4- Söz konusu proje kapsamında imzalanan Protokoller çerçevesinde, yıkım sonrasında oluşacak yapı nizamı, yoğunluğu ve sosyal donatı dengeleri de göz önüne alınarak, revize imar planı hazırlanmaktadır. Ayrıca, projenin maliyetini karşılaması amacıyla da hak sahiplerine verilecek konutlar dışında il geneline arz edilmek üzere ilave konut inşası yapılmaktadır. İnönü Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında da hak sahiplerinin hem projeye olan ilgi ve güvenin sağlanması, hem de hak sahiplerinin kendilerine verilecek konutların fiyat avantajlarının algılanabilmesi için TOKİ stoklarında kalması öngörülen konutların talep örgütlenmesi modeli ile satışı gerçekleştirilmiştir. Hak sahiplerinin tamamının konut talep etmesi halinde, kendilerine sunulacak konut stoğu ile alakalı olarak herhangi bir satış işlemi yapılmamıştır. Yukarıda izah edildiği üzere bu bir ticari yaklaşım değil, projenin uygulanabilir olup olmadığının tesbiti amaçlıdır.

5- Proje kapsamında hak sahiplerince talep edilen her türlü alternatif öneriler dikkate alınarak, kendilerince uygun bulunan talepler TOKİ görüşüne sunulmuştur. Projenin maliyet analizini olumsuz yönde etkilemeyecek talepler dikkate alınmıştır. Bölge; konut alanı, yeşil alan, eğitim alanı, sosyal tesis alanı, dini tesis alanı, kamunun ortak kullanımına sunulacak alanlar, ticaret alanları ve çevre düzenlemesi ile komple bir kent olarak tasarlanmıştır.

Hak sahiplerinin çok ve çeşitli talepleri bulunmaktadır. Bir hak sahibi konut talep ederken, diğeri ticaret alanı talep etmekte, bir diğeri ise "TOKİ proje uygulamasın, imar hakkımız arttırılsın, biz kendimiz müteahhide verimiz" şeklinde yaklaşımlar sunmaktadır. Takdir olunacağı üzere, her gelen talebin karşılanması gibi bir olanak da bulunmamaktadır. Kaldı ki, TOKİ, her hak sahibinin talebini azami düzeyde karşılayacak bir proje geliştirme gayreti içerisindedir.

6- Söz konusu proje kapsamında Ön Protokolün "Madde 6- TOKİ'den 1 (bir), Belediyeden 2 (iki), kişi olmak üzere 3 (üç) kişilik Komisyon oluşturulacaktır. Söz konusu Belediye adına görevlendirilen komisyon; hak sahiplerine ait arsa, bina ve eklentilerinin değer tespitlerini yaparak, Bingöl Merkez İnönü Mahallesi Kentsel Yenileme Alanında bulunan tüm taşınmazlara (arsa, ev, müstemilat, ağaç vb.) ait kıymet takdirleri listeleyecektir..." hükmü doğrultusunda, hak sahiplerine ait gayrimenkuller (arsa, bina, müstemilat, ağaç vb.) tespit edilerek, değerlendirilmiştir. Söz konusu proje kapsamında arsa bedel tespitleri yapılırken serbest emlakçılardan, varsa Belediyesince veya Maliye Hazinesi tarafından yapılan güncel arsa satış bedeli, emlak beyan değeri vb. kriterler göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

7- TOKİ tarafından yurt genelinde yürütülen tüm projelerde, bina yapımına esas tüm yönetmelikler göz önüne alınarak, (deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği vb.) uygulamalar yapılmaktadır. Her bir uygulama alanı için blok bazında sondaja dayalı zemin etüt çalışması yapılarak, kat sayısına karar verilmektedir. Diğer taraftan, TOKİ ve Belediye Başkanlığı koordinasyonunda devam eden proje alanı dışında kalan alanlara ilişkin imar durumu vb. tüm takdir hakları Bingöl Belediye Başkanlığı yetkisindedir.

8- Ekonomik ömrünü tamamlamış, köhnemiş ve çok sağlıksız durumda olan söz konusu dönüşüm alanındaki her bir bağımsız bölüm için aynı büyüklük ve nitelikte (tek katlı müstakil) borçsuz konut verilmesi TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri kapsamında mümkün olmamaktadır. Takdir edileceği üzere, kendi kaynağını kendi üreten ve denetlenen bir kamu kurumu olan TOKİ'nin, yukarıda ifade edilen şekilde konut arzı mümkün değildir. Dolayısı ile proje kapsamındaki her bir hak sahibinin mevcut gayrimenkul bedelleri kapsamında, konut verilmesi yönünde öneriler sunulmakta, hak ettiğiinden fazla veya daha büyük konut talep edenlerin borçlanmaları kaçınılmaz olmaktadır.

9- Yukarı açıklandığı gibi, proje kapsamında imzalanan Protokoller çerçevesinde; hak sahipleri ile yapılan görüşmeler, uzlaşma sağlanan hak sahiplerinin tapu devirleri, yıkım ve enkaz temizleme çalışmaları Bingöl Belediye Başkanlığının sorumluluğundadır. Bu sebeple, bahse konu süreler Belediye Başkanlığının yapacağı çalışmaların takvimine bağlıdır. Bunun dışında, yeni konutların yapılacağı dönüşüm alanının, yukarıda sıralanan işlemlerin tamamlanmasını takiben TOKİ'ye boşaltılmış olarak teslimi sonrasında TOKİ tarafından yapım işlemine başlanacak ve konutlar 24 ay içinde tamamlanarak, hak sahiplerine teslimi gerçekleştirilecektir.

