

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/2194

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610 /166
Konu : Bursa Milletvekili
Turhan TAYAN'ın
Yazılı Soru Önergesi.

.../.../2012
12 Ocak 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.01.2012 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.00/2 sayılı yazınız.

Bursa Milletvekili Turhan TAYAN'ın, Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu TBMM 7/2194 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, önergeye ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan D. YRAKTAR
Bakan

EK:

- Cevap Yazısı (4 Sayfa)

**BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN TURHAN TAYAN'IN
TBMM 7/2194 ESAS SAYILI
SORU ÖNERGESİNE DAİR
SORULAR VE CEVAPLARI**

2007 yılında Doğanbey Kentsel Dönüşüm Bölgesinde yaşayan vatandaşlar Bursa Osmangazi Belediye Başkanı Recep Altepe ile görüşmüş ve 18 ayda konutların tamamlanıp, hak sahiplerine teslim edileceği sözünü almış ve rıza göstermişlerdir. Bu çerçevede 4 Ağustos 2008'de TOKİ tarafından temeli atılan konutların 18 ayda teslim edileceği vaat edilmiş, fakat 48 ay geçmesine rağmen henüz hak sahiplerine teslim edilmemiştir.

SORULAR:

- 1- TOKİ tarafından temeli atılan konutları ne zaman teslim etmeyi düşünüyorsunuz?
- 2- Osmangazi Belediyesi, TOKİ ve hak sahipleri tarafından imzalanan sözleşmede hak sahiplerinin arsasının büyüklüğüne göre alacağı daire ve borcu belirlenmişti. Daha sonra açıklanan fiyatlar arsa sahiplerini borçlu duruma düşürmüştür. Daire fiyatlarının hesaplanmasında Bayındırlık Bakanlığı mı, TOKİ'nin satışa esas brüt listesi mi esas alınmıştır?
- 3- Hak sahiplerine evlerin "Bayındırlığın en üst seviyedeki lüks konut standartlarına göre yapılacak" denilmiş iken, inşaatın hiç de lüks olmadığı anlaşılır. "Lüks" standardı sizce nedir?
- 4- TOKİ kendine kalan daireleri Halk Bankası aracılığı ile satarken vatandaşın satışı neden önlenmektedir.
- 5- Yapılan konutların çevresel ve mimarı görüntüsü tam bir "UCUBE"'dir. Bursa'nın tarih ve doğal yapısına uymayan bu beton yığınının rahatsızlık duyuyor musunuz?

CEVAPLAR :

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 12/05/2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun, 5393 sayılı Kanun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında;

- İdare ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 06/02/2006 tarihli Ön Protokol,
- İdare ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 28/11/2006 tarihli Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Protokolü,
- İdare ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Osmangazi Belediye Başkanlığı ve Bursa Ticaret Borsası Başkanlığı arasında 28/01/2010 tarihli Sözleşmeye Katılma Protokolü, imzalanmıştır.

Proje; imar planlarının, kentsel tasarım projesinin, mimari projelerin, proje konsepti ile hak sahipleri ile uzlaşma stratejisi, hak sahipleri ile görüşme, uzlaşma, muvafakat imzalama, tapu devrini sağlama, yıkım gerçekleştirme, enkaz kaldırma iş ve işlemleri Osmangazi Belediye Başkanlığının sorumluluğunda, yeni konutların Belediyece hazırlanan projelere göre, alandaki yapıların tasfiyesi sonrası üretimi ile hak sahiplerine sunumu ise TOKİ'nin sorumluluğunda olacak şekilde başlamıştır.

Kentsel dönüşüm alanında yaşayan hak sahiplerinin tesbiti Osmangazi Belediyesi tarafından yapılmış ve 2.311 adet hak sahipleri ile uzlaşma sağlanarak, hak sahipleri uzlaşmaya esas muvafakat senedini imzalamışlardır.

Anlaşmaları müteakip alanda yıkım, enkaz temizleme çalışmaları Osmangazi Belediyesi tarafından gerçekleştirilerek, 6 farklı etapta 2.729 adet konut üretimi TOKİ tarafından başlatılmıştır.

<u>İhale Tarihi</u>	<u>Konut Sayısı</u>	<u>Yüklenici Firma</u>
05/06/2008	208 (1.etap)	Güneş Konut San. ve Tic.Ltd.Şti
05/06/2008	204 (2.etap)	Şentürkler Müh. Müt. Ltd. Şti.
31/10/2008	774 (3.etap)	İpek İnş. Mal. San.Tic.A.Ş.
31/10/2008	400 (4.etap)	Güç-Ar İnş. San ve Tic. Aş.
17/11/2009	508 (5.etap)	İpek İnş. Mal. San.Tic.A.Ş.
18/11/2009	635 (6.etap)	Güç-Ar İnş. San ve Tic. Aş.

Proje kapsamında; uzlaşma sağlanan hak sahiplerinin seçtikleri konut tipine göre bağımsız bölümlerin tesbitine yönelik 18-19-20 Ekim 2010 tarihlerinde noter huzurunda kura çekilişi gerçekleştirilmiştir.

1- İdare ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 28.11.2006 tarihli Protokol ile "Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi" başlatılmıştır.

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi kapsamında İdare tarafından ihalesi yapılan konutlardan;

- Bursa Osmangazi 3. Bölge 774 Adet Konut İnşaatları İle Adaiçi Altyapı, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı işinin 25.01.2011 tarihinde geçici kabulü yapılmış ve 10.06.2011 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

- Bursa Osmangazi 1. Bölge 208 Adet Konut Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı işinin geçici kabul işlemlerine 2012 yılı Şubat ayında başlanacaktır.

- Bursa Osmangazi 2. Bölge 222 Adet Konut Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı işinin geçici kabul işlemlerine 2012 yılı Şubat ayında başlanacaktır.

- Bursa Osmangazi 4. Bölge 400 Adet Konut ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı" işinin geçici kabul işlemlerine 2012 yılı Şubat ayında başlanacaktır.

- Bursa Osmangazi 5. Bölge 508 Adet Konut İle Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı işinin geçici kabul işlemlerine 2012 yılı Mayıs ayında başlanması planlanmaktadır.

- Bursa Osmangazi 6. Bölge 635 Adet Konut İle Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı işinin geçici kabul işlemlerine 2012 yılı Mayıs ayında başlanması planlanmaktadır.

Bursa Osmangazi 3. Bölgedeki konutların geçici kabulünün yapılarak, iskan ve tapularının alınmış olmasına rağmen Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesinin altyapı ve proje bütünlüğü için ayrıyeten teslimi mümkün olamamaktadır.

Bu nedenle; bahse konu konutların teslimlerine; 1.Bölge, 2.Bölge ve 4.Bölge inşaatlarının geçici kabul işlemlerinin yapılması ve İdare onayının alınmasını takiben Yapı Kullanma İzin Belgelerinin düzenlenmesi işlemleri tamamlandıktan sonra (1., 2., 3. ve 4. Bölgelerden) başlanılacaktır.

2- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında ; imar planı taslakları, kentsel tasarım projeleri, TOKİ tip projeleri dışında özgün mimari projeler Osmangazi Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. Aynı zamanda hak sahibi olan vatandaşlarla yapılacak görüşme yöntemi de Osmangazi Belediyesi tarafından belirlenmiştir.

Buna göre Osmangazi Belediyesi hazırlattığı mimari projelerde 75 m², 112,5 m² ve 149 m²'lik 3 farklı konut tipi bulunmaktadır. Hak sahipleri ile 1 m² arsa karşılığı 1,5 m² bitmiş brüt inşaat hakkı tanınmak ve yapılarına ait enkaz bedeli nakden ödenmek üzere uzlaşma görüşmeleri gerçekleştirilmiştir. Görüşme sonucunda; hak sahipleri ile 2.311 adet konut karşılığı anlaşma sağlanmıştır.

Osmangazi Belediyesi tarafından tasarlanan kurgu kapsamında hak sahipleri ile uzlaşma sonrası yıkım ve alanın temizlenmesine yönelik süreç de yine Osmangazi Belediyesi tarafından tamamlanmıştır.

İdare, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından onaylanan imar planı şartları ve Osmangazi Belediyesi tarafından onaylı imar planlarına göre hazırlanan ve kendisine iletilen kentsel tasarım ve mimari projelerdeki konut tipi - kat yüksekliği ve yoğunlukları baz alarak, sadece yapım ihalelerini gerçekleştirmiştir. Proje kapsamında, 2.729 adet konut 6 etapta ihale edilmiş olup, bunlardan 2.311 adedi hak sahiplerine arsa karşılığı ve 33 adedi de Bursa Ticaret Borsasına arsa karşılığı verilmiştir. 385 adet konut ise TOKİ'ye kalmıştır.

Bunun yanında; hak sahiplerinin kura çekilişi sonrası belirlenen bağımsız bölümlerine ait Banka aracılığı ile imzalanacak sözleşmelere yönelik yeni listeler, hak sahipleri tarafından imzalanan muvafakat senedi hükümleri baz alınarak, İdare ile Osmangazi Belediyesinin ortak çalışması ile yürütülmektedir. Çalışmaların tamamlanmasını müteakip, hak sahiplerine ait varsa borçlanma veya alacak durumları katileşecek ve duyurulacaktır.

Hak sahiplerinin borçlanma durumu ise, Osmangazi Belediyesinin görüşme öncesi hazırlattığı mimari projeler olan 75 m², 112,5 m² ve 149 m²'lik tipleri görüşme sonrası değiştirerek, farklı mimari projeleri İdareye hak sahiplerinin lehine olduğu bilgisini içeren resmi yazı ile iletmış ve İdareden bunların ihale edilmesini talep etmiştir. Kura sonrası hak sahibi anlaştığı konut tipinden daha büyük bir konut aldı ise aradaki inşaat m²'si kadar bir borçlanmaya muhatap olacaktır.

İlave bedel isteniyor şeklindeki yorumlarla ilgili olarak ise; İdare, Belediyenin hazırlattığı mimari projelere göre ihale yapmıştır. Ancak, hak sahipleri ile yapılan muvafakat görüşmelerindeki metrajlar ile uygulanan metrajlar arasında bazı farklılıklar olmuştur. Bu durum Osmangazi Belediyesinin de bilgisi dahilindedir. Hak sahiplerinden istenilen bedeller kendileri ile imzalanan muvafakat senetlerindeki 75 m², 112,5 m² ve 149 m²'lik yüzölçümlü dairelerin fiili gerçekleşen brüt metrajları arasındaki farkın tahsilidir.

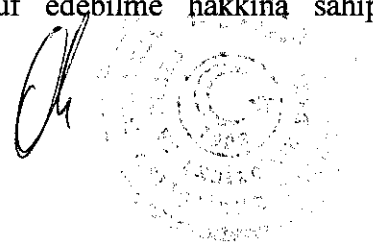
Yukarıda ifade edildiği üzere, hak sahipleri ile imzalanan muvafakat senedinde, hak sahiplerine sunulacak konutların brüt m2 olacağı ifade edilmekte olup, bu itibarla, hak sahiplerine sunulacak konutların alanları da brüt m2'ler baz alınarak hesaplanmıştır.

Söz konusu proje kapsamında, üretilecek konutlar Belediye tarafından hazırlatılan projeye göre çok farklı metrajlarda olduğundan bu farklı metrajlar; 75 m² grubu, 112,5 m² grubu ve 150 m² grubu olarak 3 grupta kategorize edilmiştir. Kura çekiminde hak sahipleri adına çıkan dairenin brüt m2'si farklı metrajlarda olması sebebiyle hak sahipleri arasında ödeme planlarında haksızlık oluşturmaması için verilen fazla brüt alanlar hak sahiplerince muvafakat senedinde imzalanan şartlar ile ödenecektir.

3- Hak sahiplerince imzalanan muvafakat senedinde; üretilecek konutların minimum Şehircilik ve Çevre Bakanlığının 2007 yılı yapı yaklaşık maliyetleri hakkındaki tebliğinde belirtilen 4-A grubu başlığı altında tanımlanan yapı standartlarını sağlayan nitelikte olacağı belirtilmiştir.

Takdir edileceği üzere, lüks standardı kişisel ve göreceli bir kavram olmakla birlikte, üretilen konutlar Belediyece hazırlanan mimari projelerdeki kriterler ve genel konut yapım standartlarına göre üretilmektedir.

4- Hak sahiplerinin kura çekilişi sonrası belirlenen bağımsız bölümlerine ait banka aracılığı ile imzalanacak sözleşmelere yönelik listeler tanzim edilmekte olup, henüz hak sahipleri ile kura sonrası belirlenen konutları için banka aracılığıyla sözleşme imzalanmamıştır. Hak sahipleri, bankada Sözleşme imzalanmasını müteakip, konutlarını tasarruf edebilme hakkına sahip olabilecektir.



5- Osmangazi Belediyesi tarafından kentsel yenileme alanındaki gecekondular yıkılmaları tamamlanmış, alan temizlenmiş ve akabinde Osmangazi Belediyesi tarafından kentsel tasarımcı, Belediye müşaviri ve mimari proje müellifine hazırlatılan ve onaylı imar planlarına göre onaylanan kentsel tasarım ve mimari projeleri, İdareye iletilmiştir. Söz konusu proje kapsamında, İdarece sadece konut yapımı ihalesi gerçekleştirilerek, yapım süreci başlatılmıştır.

Diğer taraftan, yerinde dönüşüm modeli olan bu projede, tespit edilen hak sahipleri yine yaşadıkları yerden konut sahibi olması, başka yere transfer olmaması gibi hususlar göz önünde bulundurulmuştur. Diğer taraftan, hak sahibi sayısı ile üretilecek konut sayısı da, alanın projelendirilmesinde en önemli kriteri teşkil etmiştir. Bu doğrultuda, 2.311 adet hak sahibi için İdarenin finans kaynakları kullanılarak ve uzun vadede finansal geri dönüşü olan bu proje kapsamında üretilen konut sayısı 2.729 adet olmuştur. Buradan da anlaşılacağı üzere, proje alanında üretilen konut sayısının büyük bir çoğunluğu hak sahiplerine tahsis edilmekte olup, TOKİ'nin bir kar beklentisi bulunmamaktadır.

Üretilen konutları "ucube" olarak isimlendirmenin, kişisel ve göreceli bir görüş olduğu değerlendirilmektedir. Kaldı ki, İdare, Osmangazi Belediyesi tarafından imar planlarına göre hazırlanan ve kendisine gönderilen mimari projelerin sadece yapımı işini gerçekleştirmiştir. Diğer bir ifadeyle, İdarece, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından onaylanan imar planı şartları ve Osmangazi Belediyesi tarafından onaylı imar planlarına göre hazırlanan ve kendisine iletilen kentsel tasarım ve mimari projelerdeki konut tipi, kat yüksekliği ve yoğunlukları baz alarak, sadece yapım ihaleleri gerçekleştirilmiştir.

İdare tarafından karar verilmeyen aksine yerel yönetimlerce belirlenen kriterler ve hazırlanan projelere göre sadece yapım süreci TOKİ tarafından gerçekleştirilmiştir.

