

7-2137

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610
Konu : Bursa Milletvekili
Sena KALELİ'nin
Yazılı Soru Önergesi.

794

.../.../2012
22 Şubat 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 30.01.2012 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.00/75676 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 03.02.2012 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-692/603 sayılı yazısı.

Bursa Milletvekili Sena KALELİ'nin, Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/3137 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, önergeye ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAĞRAKTAR
Bakan

EK :

- Cevap Yazısı (9 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi:

Başbakanlık

7-2137

BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN SENA KALELİ'NİN
T.B.M.M. 7/3137 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR :

Bursa Osmangazi ilçesinde 2007 yılında "Yüzyılın projesi" adı altında Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Osmangazi Belediyesi işbirliği ile gerçekleştirilen Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi, hak sahibi 4.000 kişi ve Bursa kamuoyu açısından büyük bir mağduriyete dönüşmüştür. Çünkü 18 ayda tamamlanıp, 2009'da teslim edileceği üzerinden protokol imzalanmasına rağmen, konutlar hâlâ teslim edilmemiştir.

Yaklaşık 200.000 metrekarelik alanda başlatılan çalışmalar sırasında doğal ve kültürel değerler hiçe sayılmış, 300 yaşında Çınar ile 600 yıllık camii projeye kurban edilmiştir.

Projede başlangıçta 4.000 civarında hak sahibi varken bunlardan 200'ünün ölümü üzerine mirasçılarla birlikte bu sayı 5.000'e çıkmıştır.

Hak sahiplerinden sadece 400 kişiye 5 yıldır 300.-TL sosyal yardım yapılmakta, diğer hak sahiplerine maddi - manevi hiçbir yardım yapılmamaktadır.

2007 yılında nakit olarak almaya hak kazanılan enkaz bedelleri, 2009 yılında TOKİ'nin tek taraflı kararıyla durdurulmuştur. Enkaz bedelleri ödenmesine kısa bir süre önce başlanmış ancak, bu sefer de 4 yıllık yasal faiz yerine sadece 1 yıllık faiz uygulamasına gidilmiştir.

Karşılığında daire alınmayan arsalar için mahkeme kararları 2.700.-TL'yi gösterse de 1.000.-TL gibi düşük bir rakam belirlenmiş, 2007'de imzalanan sözleşmeler doğrultusunda bu paraların hemen ödeneceği belirtilmiştir. Ancak, bugüne kadar ödenmediği gibi TOKİ'ye yapılan başvurular sonucunda bu paraların evlerin tesliminden önce ödenmeyeceği, inşaat sonrası doğacak farklılıkların hak sahiplerinden kesilmesinden sonra ödeme yapılacağı bilgisi resmi olarak bildirilmiştir.

İnşa edilecek dairelerin büyüklükleri, alacak, verecek miktarları net olarak resmi sözleşmelerde yer almasına karşın, zamanın Osmangazi Belediyesi tarafından tek taraflı alınan kararlar daireler büyütülmüş, hak sahipleri Tüketici Kanunlarına aykırı olarak borçlandırılmıştır.

Binaların inşasında en fazla 16 kat verilmesine rağmen bazı binaların 3, bazı binaların 23 kat olması projedeki en büyük tutarsızlıklardan olup, özellikle 23 katlı binalar her ne kadar radyan sistemle yapılsa da zemin açısından büyük tehlike arz etmektedir.

Henüz evlere dahi girilmeden binaların cephelerindeki boya ve sıvaların dökülmesi, kullanılan malzemelerin kalitesi hakkında çeşitli şüpheler doğurmaktadır. Bunların onarımı ile ilgili maliyetin kime fatura edileceği de önemli bir soru işaretidir.

Bütün bunlar sonucu aileleriyle birlikte 20 -25 bin insanı mağdur eden ve "Yüzyılın projesi" olarak başlayıp, "Yüzyılın fiyaskosuna" dönüşen bu sorunların çözüme kavuşturulması hukuk, adalet ve insanlık adına büyük önem kazanmaktadır.

Bu doğrultuda;

1. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesiyle ilgili yukarıda özet olarak belirtilen olumsuzlukların, hak kayıplarının, zarar-zıyanın yanı sıra yaşanan mağduriyetlerin sorumlusu ya da sorumluları, Osmangazi Belediyesi mi yoksa TOKİ midir?

2. Hak sahipleri, Osmangazi Belediyesi ve TOKİ arasında 2007'de imzalanan sözleşmelere neden sadık kalınmamıştır? Proje ve plân değişiklikleri hangi ihtiyaçlar doğrultusunda yapılmıştır?
3. 2007'deki proje ve imzalanan sözleşmeler doğrultusunda öngörülen kapalı alan kaç metrekaaredir? Bugün itibariyle tamamlanan ve yapımı devam eden inşaatlar kapsamında kapalı alan miktarı kaç metrekaaredir?
4. 2007'deki proje ve imzalanan sözleşmeler doğrultusunda kaç daire yapımı planlanmıştır? Bunlardan hak sahiplerine verilecek olanların sayısı ne kadardır? Bugün itibariyle tamamlanan ve yapımı devam eden inşaatlar kapsamında öngörülen daire sayısı kaçtır?
5. Hak sahiplerinden sadece 400 kişiye sosyal yardım yapılmasının gerekçesi ve kriteri nedir? Diğer hak sahipleri hangi gerekçelerle sosyal yardım kapsamı dışında bırakılmıştır?
6. Sözleşmelerde atılan imzalar ve projenin gecikmesinden dolayı hak sahiplerine kira bedeli ödenmiş midir? Ödenmiş ise kira bedeli alan kaç hak sahibi bulunmaktadır? Bunlara ne kadar kira bedeli ödenmektedir?
7. Dairelerin tesliminin gecikmesinden dolayı oluşan mağduriyetlerin giderilmesine yönelik bir çalışma yapılmakta mıdır?
8. 2007 yılında nakit olarak almaya hak kazanılan enkaz bedellerinin 2009 yılında TOKİ'nin tek taraflı kararıyla durdurulup, 4 yıllık yasal faiz yerine sadece 1 yıllık faiz uygulamasıyla tekrar ödenmeye başlanması hukuki dayanağı var mıdır?
9. İnşa edilecek dairelerin büyüklükleri, alacak, verecek miktarları net olarak resmi sözleşmelerde yer almasına karşın, zamanın Osmangazi Belediyesi tarafından tek taraflı alınan kararlar dairelerin büyütülerek, hak sahiplerinin borçlandırılması adalet ve hakkaniyetle ne kadar bağdaşmaktadır?
10. Bursa'nın tarihi, doğal ve kültürel dokusunu bozan, yarattığı mağduriyetler açısından tam bir çözümsüzlüğe dönüşen Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesiyle ilgili Başbakanlık Makamınca bir inceleme ve araştırma başlatılacak mıdır?
11. Hak edişlerinin bir an önce verilmesi ve Osmangazi Belediyesi ile TOKİ'nin sözleşme kapsamını aşan tek taraflı uygulamalardan doğan yükümlülüklerin hak sahiplerine fatura edilmemesi konusunda bir girişiminiz olacak mıdır?
12. Başbakanlık Makamı olarak, Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesinin eksiksiz ve sorunsuz bir şekilde alt ve üst yapısı tamamlanmış olarak teslimi ve yerleşime açılması konusunda bir tarih verebilir misiniz?
13. TOKİ'nin kentsel dönüşüm projelerini, estetik, doğal, ufku geniş, insanî projeler olarak değerlendirebiliyor musunuz?
14. Bu proje sonuçlandığında burada yaşanabilecek olası trafik, çevre vb. sorunlarla ilgili ne gibi önlemler alınması düşünülmektedir?
15. Bursa'da TOKİ projelerinin yer seçimleri hep yanlış olmuştur. Örneğin; heyelan bölgesinde (Akçağlayan-Yıldırım ilçesi), doğal sit alanının hemen bitişiğinde (Dışkaya Köyü-Gürsu ilçesi), birçoğu ise yüksek arazilerde (Kestel, Akpınar) yapılmıştır. Birçoğunda da yer sahipleri mağdur edilmiş, kendilerini kandırılmış ve aldatılmış hissetmişlerdir. Projelerin yer seçimlerinde Belediyelerin hatalı tutumlarına TOKİ neden ortak olmuştur? Yer seçimi ve hak sahiplerinin mağduriyeti Türkiye'nin diğer illerinde de söz konusu mudur?

16. TOKİ hangi amaçla kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmektedir? Kâr etme amacı var mıdır?

17. Doğanbey'de yaratılan karmaşık durumdan dolayı ödeme sıkıntısına düşen hak sahipleri için herhangi bir destek verilmesi planlanmakta mıdır?

18. Hak sahipleri daire metrekareleri konusunda önceden bilgilendirilmiş midir? Metrekareye bağlı zorunlu fark ödemeleri ve uzayan inşaat süreci nedeniyle artan bayındırlık birim fiyatları ödemesinin sorumlusu hak sahipleri midir?

19. Bu inşaatların yapım süresi boyunca inşaat çalışanlarının güvenli ve güvenceli şartlarda çalıştığını söyleyebilir misiniz? Yapım süresi içinde ölümlü ve yaralanmalı kaç kaza olmuştur?

20. Taahhüt edilen inşaat malzemelerinin kalitesi yerine getirilmiş midir?

CEVAPLAR:

1- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 12/05/2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun, 5393 sayılı Kanun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında;

- ✓ TOKİ ile Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 06/02/2006 tarihli Ön Protokol,
 - ✓ TOKİ ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 28/11/2006 tarihli Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Protokolü,
 - ✓ TOKİ ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 31/12/2009 tarihli 1 Nolu Ek Protokol,
 - ✓ TOKİ ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Osmangazi Belediye Başkanlığı ve Bursa Ticaret Borsası Başkanlığı arasında 28/01/2010 tarihli Sözleşmeye Katılma Protokolü,
 - ✓ TOKİ ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında 13/01/2012 tarihli 2 Nolu Ek Protokol,
- imzalanmış olup, söz konusu projeye ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

Proje; imar planlarının, kentsel tasarım projesinin, mimari projelerin, proje konsepti ile hak sahipleri ile uzlaşma stratejisi, hak sahipleri ile görüşme, uzlaşma, muvafakat senedi 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 konutların üretimi ile hak sahiplerine sunumu ise TOKİ'nin sorumluluğunda olacak şekilde başlamış ve çalışmalar sürdürülmüştür.

Yerinde dönüşüm modeli olan bu projede; tespit edilen hak sahiplerinin yine yaşadıkları yerden konut sahibi olması, başka bir yere transfer olmaması gibi hususu göz önünde bulundurulmuştur. Diğer taraftan, hak sahibi sayısı ile üretilecek konut sayısı da, alanın projelendirilmesinde en önemli kriteri teşkil etmiştir.

Kentsel dönüşüm alanında yaşayan hak sahiplerinin tesbiti Osmangazi Belediyesi tarafından yapılmış ve 2.305 adet hak sahibi ile uzlaşma sağlanarak, uzlaşmaya esas muvafakat senedi imzalanmıştır.

Bu doğrultuda, 2.305 adet hak sahibi için İdarenin finans kaynaklarının kullanıldığı, uzun vadede finansal geri dönüşü olacak bu proje kapsamında 6 farklı etapta 2.729 adet konut üretimi TOKİ tarafından başlatılmıştır.

Buradan da anlaşılacağı üzere, proje alanında üretilen konut sayısının büyük bir çoğunluğu hak sahiplerine tahsis edilmekte olup, TOKİ'nin bir kar beklentisi bulunmamaktadır.

Bu proje üzerinden İdarenin ve Belediyenin büyük bir rant sağladığı gibi yanlış bir algının kamuoyuna telkin edilmesi, hak sahiplerini olumsuz yönde etkilemektedir. Ayrıca, üretilen binaların kat yükseklikleri onaylı imar planlarına uygun olarak projelendirilmiş olup, tüm hak sahiplerine yeter sayıda konut üretilmesi amaçlanmıştır.

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesinde ülkemizdeki diğer projelerden farklı uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Bunları irdelemek gerekirse;

- 1 m² arsası olan hak sahiplerine 1.5 m² brüt konut hakkı verilmiştir. Örneğin; 100 m² arsası olan şahsın brüt 150 m² bitmiş inşaat hakkı bulunmaktadır.
- Hak sahipleri arsaları üzerindeki yapıları ile mütemmim cüzlerinin (ev, müştemilat, depo, duvar, ağaç, vb.) bayındırlık birim fiyatlarına göre tespit edilen kıymet takdir bedellerini nakden almışlardır.
- Proje kapsamında üretilen 2.729 konuttan 2.305 adedi hak sahiplerine, 30 adedi ise Bursa Ticaret Borsasına arsa karşılığı verilmekte olup, İdareye sadece 394 adet konut kalmaktadır.

Birim fiyat veya maliyet diye bir ayrım söz konusu olmayıp, İdarece gerçekleştirilen fiili harcamalar (ihale bedeli, rızai kamulaştırma bedelleri, cebri kamulaştırma bedelleri, diğer giderler, vb.) baz alınarak, maliyet bedeli olarak şerefeyesiz ortalama 1.018.-TL/m² belirlenmiştir. Hak sahipleri ile imzalanan muvafakat senedindeki hükümler ile kamuoyu talepleri dikkate alınarak, bunların revizesi konusunda da çalışma gerçekleştirilmektedir.

Görüleceği üzere, ülke genelinde yürütülen hiçbir projede sunulmayan haklar (örneğin; 1 m² arsaya 1,5 m² bitmiş inşaat hakkı verilmesi, enkaz bedellerinin nakden ödenmesi, Belediye tarafından kira yardımı yapılması gibi), Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki vatandaşlara sunulmuştur.

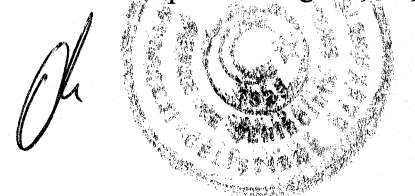
İdarece, iyi niyetli, halkın taraftar olduğu, talep ettiği bir proje gerçekleştirilmiştir. Herhangi bir gruba rant sağlama gibi bir hedef söz konusu olamaz. Aksine, bu proje, sübvans edilen bir projedir.

Proje kapsamında inşaatların bir bölümü tamamlanmıştır. Kalanların ise 2012 yılı içinde tamamlanması planlanmakta olup, yaşanan bir mağduriyetin olmadığı değerlendirilmektedir.

2- Kentsel dönüşüm alanında yaşayan hak sahiplerinin tesbiti, Protokoller uyarınca Osmangazi Belediyesi tarafından yapılmıştır. Belediyece belirlenen 2.305 adet hak sahibi ile uzlaşma sağlanmış ve uzlaşma neticesinde hak sahipleri, uzlaşmaya esas muvafakat senedini imzalamışlardır. İdare, Belediye ve hak sahibi arasında imza altına alınan muvafakat senedi; İdare, Belediye ve hak sahibi arasında becayiş yöntemi sonucu mutabakata varılması sonrasında imza altına alınan muvafakat senedi olup, konut satış sözleşmesi yerine geçmemektedir.

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında; imar planı taslakları, kentsel tasarım projeleri, TOKİ tip projeleri dışında özgün mimari projeler Osmangazi Belediyesi tarafından hazırlanmıştır.

Bu çerçevede, Proje başında Belediyenin hazırladığı ön taslak mimari projelere göre 3 tip konut (75 m², 112,5 m² ve 149 m²) üretileceği ve 1 m² arsa karşılığı 1,5 m² brüt inşaat hakkı verileceği ve yapılara ait enkaz bedelinin nakden ödeneceği kurgularına göre hak sahipleri ile görüşülüp, muvafakat imzalanmıştır.



Muvafakat senedinde konut bedelinin konut ihalesi sonunda kesinleşeceği hükmü vardır.

Belediye tarafından hazırlatılan mimari avan projeler, hak sahipleri ile anlaşma yapılan tiplerden farklı ve daha büyüktür.

Belediye, İdareye gönderdiği resmi yazıda;

- 75,0 m² grubunda brüt 80,41 - 102,04 m² aralığında 31 adet,
 - 112,5 m² grubunda brüt 87,76 - 129,11 m² aralığında 8 adet,
 - 149,0 m² grubunda brüt 156,48 - 177,40 m² aralığında 12 adet olmak üzere,
- 51 adet farklı konut üretiminin yapılmasını talep etmiştir.

İdare, Belediye ve hak sahibi arasında becayiş yöntemi sonucu mutabakata varılması sonrasında imza altına alınan muvafakat senedi hala geçerliliğin korumaktadır. İmzalanan muvafakat senedi sonrasında, hak sahipleri ile konut karşılığı anlaşıldığı için Belediye tarafından hak sahiplerinin arsa devir işlemleri yapılmış, gecekondu yapılar yıkılmış ve alan temizlendikten sonra TOKİ tarafından konut inşaat ihalesinin yapımı gerçekleştirilmiştir.

Sonuç olarak, halen TOKİ, Belediye ve vatandaşlar arasında imzalı durumdaki muvafakat senetleri geçerliliğini korumaktadır.

3- Osmangazi Belediyesi, hak sahipleri ile yaptığı görüşme öncesi hazırlattığı mimari projeler olan 75 m², 112,5 m² ve 149 m²'lik tipleri, görüşme sonrası değiştirerek, farklı mimari projeleri, hak sahiplerinin lehine olduğu bilgisini içeren resmi bir yazı ile İdareye iletmış ve İdareden bunların ihale edilmesini talep etmiştir.

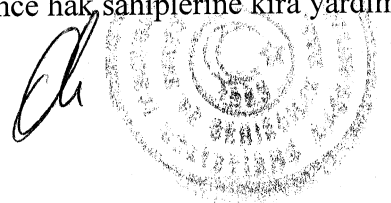
İdare de, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi tarafından onaylanan imar planı şartları ve Osmangazi Belediyesi tarafından onaylı imar planlarına göre hazırlanan ve kendisine iletilen kentsel tasarım ve mimari projelerdeki konut tipi - kat yüksekliği ve yoğunlukları baz alarak, sadece yapım ihalelerini gerçekleştirmiştir.

Belediyenin hak sahipleri ile yaptığı muvafakat görüşmelerindeki metrajlar ile uygulanan metrajlar arasında fark olması durumu, İdarenin dahil dışında ve ihaleye çıkılmadan önce gerçekleşmiştir. Belediye tarafından İdareye iletilen ve İdarenin de ihalesini gerçekleştirdiği mimari projelerde bir değişiklik olmamıştır. İfade edildiği üzere, bu değişiklikler, TOKİ'nin uygulama sürecinden önce yaşanmıştır. Dolayısıyla, TOKİ tarafından ihalesi ve uygulaması yapılan projenin öncesi ve sonrasında herhangi bir metraj değişikliği yoktur.

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi kapsamında onaylı mimari uygulama projelerine göre 6 Etap için Toplam İnşaat Alanı 397.713,77 m²'dir.

4- Projenin Arsa Alanı Yüzölçümü: 282.000 m² alan (sit alanı, donatı alanları ve yollar dahil)
Üretilen Konut Sayısı : 2.729 adet konut (6 Etap)
Konutların Dağılımı : 2.305 adet konut hak sahipleri için, 30 adet konut Bursa Ticaret Borsası, 394 adet konut TOKİ için planlanmıştır.

5,6,7- 28.11.2006 tarihli Protokol hükümleri doğrultusunda hak sahiplerinin imzaladığı muvafakat senedinde, konut teslimi ile ilgili bir takvim bulunmadığı gibi kira yardımı konusunda da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, Osmangazi Belediyesince hak sahiplerine kira yardımı yapıldığı şifahi bililmektedir.



Ayrıca, hak sahiplerinin konutlarını teslim almaları için, Banka aracılığıyla konut sözleşmesi imzalamaları gerekmektedir. İmzalı muvafakat senedine göre konut teslim tarihleri de belirli olmadığından herhangi bir tazminat da söz konusu değildir.

Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi 2006 yılında başlatılmış, bir senelik bir çalışma sonucunda kentsel yenileme alanında yaşayan 2.305 adet hak sahibinin tesbiti Osmangazi Belediyesi tarafından yapılmış, 2007 yılında başlayan uzlaşmaya esas görüşmeler neticesinde hak sahipleri muvafakat senedini imzalamış, kamulaştırma işlemleri tamamlanmış, gecekondular yıkılmış, alan temizlenmiş ve akabinde İdarece Osmangazi Belediyesi tarafından onaylı imar planlarına göre hazırlanan ve İdareye iletilen kentsel tasarım ve mimari projeler ihale edilerek, yapım süreci 6 etap halinde 2008-2009 tarihlerinde başlatılmıştır.

Yukarıda verilen süreçten de anlaşılacağı üzere, alanın gecekondulardan temizlenerek, inşaata hazır hale getirilmesine kadarki iş ve işlemler uzun zaman almıştır. Takdir edileceği üzere, alan temizlenmeden TOKİ tarafından bu dolu alan üzerinde inşaatlara başlanması mümkün olamamıştır. Konut inşaatların 2006-2007 tarihinde başlayıp, bugüne kadar sürdüğü yönündeki yanlış bilgiler gerçekleri yansıtmamaktadır. 2006 yılında başlayan ve yerinde dönüşüm projesi olan bu projede konut inşaatları 2012 yılı başı itibari ile büyük bir yoğunluğu tamamlanma aşamasına gelmiştir. Buradan da görüldüğü üzere, 2006 yılında başlayan proje çerçevesinde; 3-4 yıl sonra yani 2008-2009 yılında alanın temizlenmesinin akabinde inşaatlara başlanılmış olup, 2012 yılı başı itibarıyla konutların büyük bir yoğunluğu tamamlanma aşamasına gelmiştir. İdare taahhüt ettiği konutları makul yapım süresi içinde tamamlayarak, hak sahiplerine teslim işlemlerine başlayacaktır.

8- İdare, Belediye ve hak sahibi arasında imza altına alınan muvafakat senedinin “Enkaz Bedellerinin Ödenmesi” başlıklı 3.1 maddesinde; “Taşınmaz sahiplerinin arsa üzerinde sahip oldukları her türlü enkaz ve tesis bedeli, TOKİ tarafından onanmış kıymet takdir raporlarıyla kesinleşmiştir. Taşınmaz sahipleri, bu bedeli defaten ve (madde 4)’teki esaslara göre taşınmazlarını terk ettiklerinde, TOKİ tarafından belirlenecek ödeme takvimine göre almaya hak kazanırlar.” hükmü bulunmaktadır.

İdarenin finans kaynaklarının kısıtlı olması nedeniyle enkaz bedeli ödemesi yapılamayan hak sahiplerinin enkaz bedelleri güncellenmiş olup, Belediye tarafından ödemeler yapılmaktadır. Normal şartlarda herhangi bir güncelleme yapılmaması gerekirken, henüz ödeme yapılmayan hak sahiplerinin mağdur olmamaları ve adaletsizliği önlemek amacı ile son enkaz bedeli ödeme tarihi olan 2009 yılı temel alınarak, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınladığı Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerinde Müteahhitlik Karneleri ve İş Bitirme Belgelerinin 2011 yılına ait Değerlendirme Katsayıları kullanılarak, enkaz bedelleri güncellenmiştir.

9- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında; sadece konutların üretimi ile hak sahiplerine sunumu TOKİ’nin sorumluluğundadır. Bunun dışındaki konular Osmangazi Belediyesinin sorumluluğundadır.

Diğer taraftan, TOKİ, ilgili Belediyece değiştirilen konut metrajlarının, muvafakat senedine göre farklılık oluşturması konusunda hak sahiplerinin olası itirazlarını Osmangazi Belediyesine sormuş ve Belediye cevabi yazısında, hak sahiplerinin, konut metraj büyüklüklerine bir itirazının olmayacağını ifade etmiştir.

10,11,14,17- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi 06.02.2006 tarihli Ön Protokol ile başlatılmıştır.

Proje kapsamında, hak sahiplerinin tesbiti, kıymet takdirlerinin yapılması, hak sahipleri ile görüşme, uzlaşma süreçleri, alanın yıkımı ve temizlenmesi işlemleri ile imar planlarının kentsel tasarım ve mimari projelerin hazırlanması iş ve işlemleri Osmangazi Belediyesince

gerçekleştirilmiştir.

Daha önce Bursa Büyükşehir Belediyesi ile Osmangazi Belediye Meclislerince uygun görülerek onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına uygun olarak, Osmangazi Belediyesi tarafından hazırlatılan kentsel tasarım ve mimari projeler, kent için uygun olduğu görüşü ile uygulanmak üzere İdareye iletilmiştir.

Hak sahiplerine, soru önergesinde hakediş olarak isimlendirildiği düşünülen, enkaz bedeli ödemeleri gerçekleştirilmiş olup, ödenecek başka bir bedel bulunmamaktadır.

Osmangazi Belediyesinin, projelerin halkın lehine olduğu yönündeki yazıları sonrası, söz konusu hazırlanmış projelere göre İdarece, sadece konut yapımı ihalesi gerçekleştirilmiş ve yeni konutlar inşa edilmiştir. Dolayısıyla, inşaat uygulaması haricinde soru önergesinde yer alan diğer konuların yerel yönetimlere tevcih edilmesinin daha uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, İdare tarafından karar verilmeyen aksine yerel yönetimlerce belirlenen kriterler ve hazırlanan projelere göre sadece yapım süreci TOKİ tarafından hayata geçirilmiştir.

12- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi kapsamında İdare tarafından 6 farklı etap olarak ihalesi yapılan 2.729 adet konut için öngörülen geçici kabul takvimi aşağıda yer almaktadır.

- 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.

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.

Söz konusu Proje kapsamında hak sahipleri, henüz konut satışına ilişkin Gayrimenkul Satış Sözleşmelerini imzalamamışlardır. Konut teslimleri, Banka aracılığıyla imzalanacak konut sözleşmelerini müteakip, geçici kabulü sağlanan konutlar için gerçekleştirilebilecektir.

13,16- 12/05/2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak, yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun çerçevesinde, İdare ile Belediye Başkanlıkları ve/veya Valilikler işbirliği çerçevesinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri gerçekleştirilmektedir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi hedeflenirken, sadece yenileme (dönüşüm) alanı üzerindeki arsa, sosyal donatı, konut ve altyapı bütünlüğü içinde

oluşturulan kentsel çevrelere ait rasyonel uygulamalara yer vermekle yetinilmeyip, aynı zamanda kent bütünü içinde plansal, hukuki ve teknik olarak yeniden kazanılan alanların takip edecek projelere model teşkil etmesini sağlamak için de önlemler alınmaktadır.

Kentlerde daha iyi barınma koşullarının sağlanması amacıyla, yerel plan ve programlar uyarınca, kentlerin ve kent merkezlerinin 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 konutları tasfiye etmek ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde yapılaşmasını sağlamak, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin amaçlarıdır.

İdarenin, Belediye Başkanlıkları ve/veya Valilikler işbirliği içerisinde gerçekleştirdiği Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri, sadece gecekondulara yönelik bir uygulama olarak algılanmamalıdır. Bu projeler arasında; 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 bulunmaktadır.

Bu bağlamda; 5393 sayılı Belediye Kanununa göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri yapma yetki ve sorumluluğu Belediyelerde olup, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında, Belediyeler ve Valiliklerle işbirliği çerçevesinde protokoller imzalanarak, ortak çalışmalar yürütülmektedir.

Kentsel Dönüşüm Projelerimiz; kentin ihtiyaçları, doğal eşikler, onaylı imar planları, kentsel öğeler, hak sahiplerinin ihtiyaç ve talepleri, gelir gider analizinde başa-baş noktasının bulunması gibi kriterler dikkate alınarak, gerçekleştirilmektedir. Ayrıca, estetik, doğal, ufku geniş, insanî projeler kişiden kişiye değişiklik gösteren hususlardır. Projelerde kar amacı bulunmamakta olup, aksine, Bursa Osmangazi Projesi, sübvans edilen projelerden birini teşkil etmektedir.

Ayrıca, söz konusu projede 2006 tarihinden sonra mülk alan bazı şahıslar bu alanda 2006 yılından önce de yaşadıklarını beyan ederek ve mağdur olduklarını söyleyerek, kamuoyunu yanıltmaktadırlar. Bu projenin asıl sahipleri böylesi çabadan ve provokasyondan uzak durmaktadır. Bu nedenle, yazılı basının daha duyarlı olmasının ve tarafsız bir gözle kamuoyunu aydınlatmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

15- İdare tarafından gerçekleştirilen konut uygulamaları kentin konut gelişim alanı olarak belirlenen bölgelerinde ve özellikle hazine ya da kamu mülkiyetinde bulunan alanlarda gerçekleştirilmektedir.

Akçağlayan Bölgesi, ilgili kurul kararları ile yapılaşma koşulları belirlenen bir alandır. İdare tarafından yapılan uygulama, kurul kararlarına ve ilgili kurumlar tarafından onaylanan imar planlarına uygun olarak, gerçekleştirilmiştir.

Yine Dışkaya Bölgesi de ilgili Belediyeler tarafından onaylanan imar planlarında konut gelişim alanı olarak belirlenmiştir. Planlama alanında bulunan sit alanı ile ilgili plan çalışması aşamasında ilgili kurumlardan uygun görüşler alınmış ve plan çalışmaları ilgili Belediyeler tarafından bu görüşlere uygun olarak tamamlanmıştır.

Kestel Bölgesi ise İdare tarafından yapılan konutların, konut alıcıları tarafından tercih ettikleri bir bölge olup, bu alanda da ilgili Belediyeler tarafından onaylanan imar planlarına göre uygulama yapılmıştır.

İdare, gerçekleştirilecek konut uygulaması alanlarını belirlerken, hazine ya da kamu mülkiyetinde bulunan alanları öncelikli olarak değerlendirmektedir. Bu özelliklerdeki alanların ilgili belediyelerce konut gelişim alanı olarak belirlenmiş olması ve kentin gelişim bölgelerinde olması diğer bir tercih nedeni olmaktadır. Konut uygulaması gerçekleştirilmeden önce alanın yerleşime uygunluğu konusunda gerekli tüm inceleme ve araştırmalar yapılmaktadır.

18- Yukarıda ifade edildiği üzere, İdare, Belediye ve hak sahibi arasında imza altına alınan muvafakat senedinin "Borçlanma Esasları" başlıklı 2.3.2 maddesinde; "Taşınmaz sahiplerinin konut hisseleri (m²), TOKİ tarafından yapılacak ihale sonucunda kesinleşecek olan yapı birim m² maliyet bedeli ile çarpılarak; taşınmaz sahibinin "borçlanma miktarı" hesaplanır. 2.3.1. maddeye göre tüm taşınmaz sahiplerinin borçları/alacakları, TOKİ ihalesi sonrası kesinleşecek bedele göre hesaplanacaktır." hükmü bulunmaktadır.

Diğer bir ifadeyle, hak sahipleri üretilen konutların brüt m²'lerine göre eksik kalan inşaat m² nispetinde borçlanmaktadır.

Ayrıca, söz konusu protokollere göre TOKİ proje ortağı olup, muvafakat senedine göre fiyatları belirlemeye yetkilidir. Konut bedelleri ve borçlanmalar, imzalanan muvafakat senetleri ile maliyetler dikkate alınarak kesinleştirilmektedir.

Konutların ihalesinden sonra kesinleşen konut büyüklüklerine göre hak sahiplerine ait varsa borçlanma veya alacak durumlarının tesbitine yönelik çalışmalar, mevcutta, İdare ve Osmangazi Belediyesi tarafından yürütülmekte olup, katileşmesinin akabinde hak sahiplerine duyurulacaktır.

Ancak, vatandaşlara borç olarak çıkarıldığı söylenen halihazırda ekstra bir ücret söz konusu değildir. Bu ve buna benzer söylemler, kamuoyunu yanlış yönlendirmek isteyen gruplarca ortaya atılan iddialardır. Kaldı ki, henüz borçlanma bedelleri ortaya çıkmamıştır. Hak sahiplerinin bir bölümü aldıkları konutun haklarından büyük olması sebebiyle zaten borçlanmakta olup, bazı vatandaşlar ise alacaklı durumdadır. Her hak sahibinin borçlandığı yönünde kamuoyunda yanlış bir bilgi bulunmaktadır.

İdarece, konut maliyetleri; yapım ihaleleri sonucu oluşan gerçekleşmiş bedeller, kamulaştırma bedelleri ve arsa edinim bedelleri baz alınarak, hesaplanmaktadır. Katı konut bedeli hesaplamada, Resmi Gazetede yayımlanan yaklaşık birim maliyetleri kullanılmamaktadır.

19- Yüklenici firmalarla yapılan sözleşmeler ve sözleşme eki Yapı İşleri Genel Şartnamesi gereği inşaatlarda işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili her türlü sorumluluk yüklenici firmalara aittir.

Yapım süresi boyunca çalışanların güvenli ve güvenceli şartlarda çalışabilmeleri için; müşavir firma ile iş müfettişlerinin gözetim ve denetiminde, yükleniciler tarafından işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğüne uygun gerekli güvenlik tedbirleri alınmıştır. Tüm çalışanlara işçi sağlığı ve iş güvenliği konusunda teorik ve pratik bilgilendirilme ve ikazlar yapılmıştır. İşçilerin güvenli ve emniyetli şekilde çalışabilmeleri için gerekli her türlü ekipman (baret, emniyet kemeri, koruyucu gözlük, vs.) ilgili tüm personele dağıtılmaktadır.

Tüm bunlara rağmen yapım süresi içinde bugüne kadar 4 ölümlü kaza, 4 yaralanmalı kaza olmuştur.

20- Bina, yol, çevre ve altyapı kanalizasyon ve içme suyu, bahçe sulama, peyzaj inşaatlarında kullanılacak olan tüm inşaat malzemeleri için imalata başlamadan evvel sözleşme gereği yüklenici firmalar İdareden onay almak zorundadır. İmalatlarda kullanılan malzemeler ilgili kurumların teknik şartnamelerinde belirtilen evsafalara ve kriterlere uygundur. Kullanılan tüm malzemelerin TSE belgeleri mevcuttur. İnşaat bünyesine girecek inşaat malzemeleri Yapı İşleri Umumi Fenni Şartnamesinde tarif edilen evsafatadır. İnşaatlarda kullanılacak beton ve inşaat demirinin kalite standartlarına uygunluğu Bakanlık onaylı laboratuvarlarda test edildikten sonra inşaatlarda kullanılmaktadır.