

7/11856

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.00.11.610/ 5051
Konu : Mersin Milletvekili
Prof. Dr. Aytuğ ATICI'nın
Yazılı Soru Önergesi

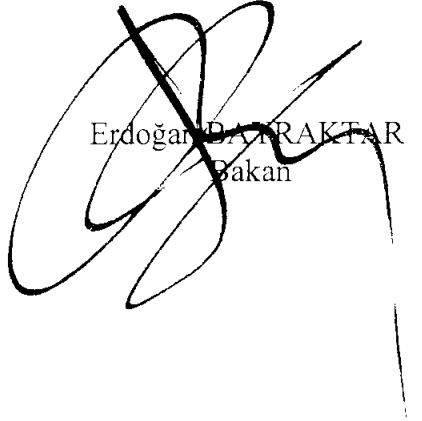
.../.../2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: : a) TBMM'nin 14/11/2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-147841 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 20/11/2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-2210/4895 sayılı yazısı.

Mersin Milletvekili Prof. Dr. Aytuğ ATICI'nın; Bingöl İli'nin kentsel dönüşüm çalışmaları hakkında, Sayın Başbakanımıza yönelttiği Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri 7/11856 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (1 Adet, 2 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

TBMM Başkanlığı

Bilgi:

Başbakanlık

MERSİN MİLLETVEKİLİ
SAYIN PROF. DR. AYTUĞ ATICI'NIN
TBMM 7/11856 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

- 1) Bingöl İlinde Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kaç bina yıkılacaktır?
- 2) Söz konusu mahallede daha önceden güçlendirilmiş kaç yapı bulunmaktadır? Hak sahipleri bu güçlendirmeden dolayı borçlandırılmış mıdır? Güçlendirilen bu binalar Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamına alınarak tekrar yıkılacağı iddiası doğru mudur? Bu durumda vatandaşın borçları silinecek midir?
- 3) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında hak sahipleriyle yapılan sözleşmenin tarafları kimleridir? Bingöl Belediyesi midir? Yoksa TOKİ mi yapacaktır?
- 4) Yapılacak olan konutlar hak sahiplerine ne zaman teslim edilecektir?
- 5) Adı geçen proje kapsamında hak sahipleriyle yapılan anlaşmanın içeriği nedir? Aynı konumda olanlarla farklı anlaşmalar yapıldığı doğru mudur?
- 6) Bingöl'de Proje kapsamında evi yıkılanlara kira yardımı yapılacak mıdır?
- 7) Kentsel dönüşüm alanında arsaların serbest piyasada % 50 kat karşılığı olduğu bilinmekteyken Kentsel Dönüşüm Projesi adı altında bu alanların % 20-25'e alındığı doğru mudur?

CEVAPLAR:

- 1- 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi uyarınca; Bingöl İlının kentsel dönüşüm projesi belediyesi tarafından yürütülmektedir. Planlanan kentsel dönüşüm alanı 15,7 hektardır. Söz konusu proje kapsamında 3 katlı 45 bina ve 2 katlı 182 bina olmak üzere toplam 227 bina (516 bağımsız bölüm) yıkılacak olup, bu binalardan yaklaşık olarak; 3 katlı yapıların % 98'i ile 2 kathi yapıların % 27'si boşaltılmıştır. Hak sahipleriyle % 91 oranında muvafakat sağlanmış, % 71 oranında da tapu devri yapılmıştır.
- 2- Kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirileceği Bingöl'ün İnönü Mahallesiinde herhangi bir güçlendirme çalışması yapılmamıştır. Hak sahiplerinin güçlendirmeden dolayı borçlandırılmaları söz konusu değildir.
- 3- Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, hak sahipleriyle yapılan sözleşmenin tarafları Bingöl Belediyesi ile TOKİ Başkanlığıdır.
- 4- Yapılacak olan konutlara ait kentsel dönüşüm alanının TOKİ'ye teslim edilmesini müteakip, konutlar 2 yıl içerisinde bitirilerek hak sahiplerine teslim edilecektir.
- 5- Bingöl-Merkez Kentsel Dönüşüm Proje alanında; TOKİ ve Bingöl Belediye Başkanlığı arasında mutabık kalınan proje uygulama modeli kapsamında, tapulu, binalı ve binasız hak sahipleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili hükümleri doğrultusunda, taraflar arası mutabakat sağlanmış olup, aynı konumda olanlarla farklı anlaşmalar yapılması söz konusu olmadığı gibi, tamamen eşitlik ilkesi gözetilmiştir.

6- Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, taraflar arasında yapılan sözleşme gereğince evi yıkılanlara kira yardımı yapılmayacaktır.

7- Serbest piyasada kentsel dönüşüm alanında yapılan uygulamaların % 50 kat karşılığı olduğu bilgisi yanlıştır. Bölgedeki vatandaşların mevcut imar durumuna göre, serbest piyasa müteahhitleri ile sözleşme yapma olanağı bulunmamaktadır. Çünkü mevcut imar durumu buna cevaz vermemektedir.

Bahse konu kentsel dönüşüm projesinin, arsalarla ilgili yapılan sözleşme hükümlerinin uzlaşma esasları bölümünde; “Yapısı bulunan arsa sahipleri hisseleri karşılığı konut inşaat alanı dönüşüm katsayısı 0,9 olup, yapı ve muhtesat bedelinin konut inşaat alanına dönüşüm katsayısı ise 0,001552’ dir. Yapısı bulunmayan arsa sahiplerinin hisseleri karşılığı konut inşaat alanı dönüşüm katsayısı ise 0,8’dir. (arsa alanı * 0,9 veya 0,8 =konut m²) (enkaz bedeli * 0,001552= konut m²) fiili iskân halindeki bağımsız birim sahipleri satışa esas brüt 120 m² olan konutu borçsuz alır. Borçlanmadan alınacak ilk konut için şerefiye farkı uygulanmaz. Hak sahibi, artan konut hakkı 20 m² den fazla ise borçlanarak ikinci konutu talep edebilecektir” hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla, hak sahipleri ile TOKİ arasında gerçek piyasa değerlerine göre anlaşma yapılmakta olup, anlaşma yapmayan hak sahiplerine karşı açılan kamulaştırma davaları için düzenlenen bilirkişi raporları ile TOKİ’ce belirlenen birim fiyatları ve değerlerin aynı olduğu tespit edilmiştir. Diğer bir deyişle, TOKİ tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarına ilişkin birim fiyatları, mahkeme ve bilirkişi raporları ile paralel bulunmaktadır.

