

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 970
Konu : Van Milletvekili
Özdal ÜÇER'in
Yazılı Soru Önergesi

....../....../2013

21 Mart 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05/03/2013 tarihli ve 43452547-120.07-111343 sayılı yazınız.

Van Milletvekili Özdal ÜÇER'in Bakanlığımıza yöneltilmiş olduğu 7/18096 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAKIRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (2 Sayfa)

VAN MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÖZDAL ÜÇER'İN
TBMM 7/18096 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Van'ın Erciş ilçesinde yaşanan deprem sonrası hayata geçirilmeye çalışılan “Kentsel Dönüşüm” projesine tepki gösteren yurttaşlarımız iş yerlerinin ve arsalarının yok pahasına ellerinden alınmak istendiğini dile getirmektedirler. “Kentsel Dönüşüm” adı altında yurttaşlarımızın iş yerlerine ve arsalarına verilen bedellerin mevcut emlak değerlerinin çok altında olduğu iddia edilmektedir.

24 Nisan 2012 tarihinde TOKİ ve Erciş Belediyesi arasındaki yöre halkının görüşüne başvurulmadan başlatılan proje büyük tartışmalara sebep olmuştur. Yurttaşlarımız sorunun çözümü için muhatap bulamadıklarını da belirtmektedirler. Çevre ve Şehircilik Bakanı Sayın Erdoğan Bayraktar'ın “Belediyeler öncelikle Kentsel Dönüşüme tabi tutulan alanlarda halkla birebir görüşüp, mutabakat sağlandıktan sonra projelendirme aşamasına geçmelidir” sözüne karşılık Erciş Belediyesi proje ile ilgili halkı bilgilendirme gereği bile duymamıştır.

Bu bağlamda;

- 1- Kentsel Dönüşüm kapsamında yurttaşlarımızın işyerlerine ve arsalarına verilen bedellerin mevcut emlak değerlerinin çok altında olmasının sebepleri nelerdir?
- 2- Kentsel Dönüşüm projesinin Ercişli yurttaşlarımız ile herhangi bir mutabakata varılmadan başlatılmasının sebebi nedir?
- 3- Erciş Belediyesi yurttaşlarımızı Kentsel Dönüşüm konusunda neden bilgilendirmemiştir?

CEVAPLAR:

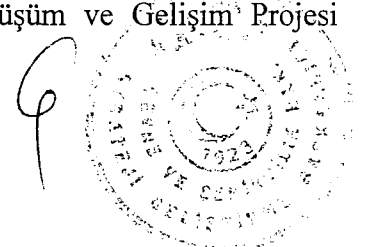
Önergede belirtilen hususlar hakkında konuyla ilgili kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu çerçevesinde, Belediye Başkanlıkları ve/veya Valiliklerin talebi doğrultusunda imzalanan protokoller kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri gerçekleştirilmektedir.

Yürütülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinde temel esas hak sahipleri ile uzlaşmadır. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinde hak sahipleri ile mevcut taşınmazları karşılığı konut ya da ticari yapı tahsis edilmek üzere uzlaşma görüşmeleri yapılmaktadır.

Anlaşma oranının yüksek olması halinde projenin devamı netleştirilerek, hak sahiplerince Toplu Konut İdaresi Başkanlığına veya Belediyelere rızaen tapu devri gerçekleştirilip, yıkım çalışması tamamlanmaktadır. Alanda yıkımların neticelenmesi ile yeni konutların, ticari ünitelerin ve sosyal donatı tesislerinin yapım süreci başlatılmakta ve yapımı tamamlanan konutların hak sahiplerine anahtar teslimleri sağlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri uzun zaman ve emek gerektiren yıllara sari yürütülen projeler olup, soru önergesinde belirtilen Van İli Erciş İlçesinde yürütülen bir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi bulunmaktadır.



1-05.12.2012 tarihli Van İli Erciş İlçesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine ilişkin Protokol kapsamında; Ana Protokol imzalanma aşamasına kadar proje alanında yapılan bina ve muhtesat ölçümleri Erciş Belediyesi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı değerlendirme firması kanalı ile yaptırılmış ve güncel hale getirilmiştir. Söz konusu proje alanında özellikle ticari arsa rayiç bedellerinin yüksek olmasından ve bölgelere göre değişmesinden dolayı, bedel esaslı görüşme kurgusundan ziyade katsayı esaslı bir görüşme kurgusu hazırlanmıştır. Buna göre proje alanı rayiç değerlerine göre bölgelere ayrılarak, katsayılarla her hak sahibinin mevcut taşınmazları (arsa, yapı, müstemilat, ağaç vb.) karşılığı bir inşaat hakkı hesaplanmıştır. Hak sahiplerine bedelleri ile ilgili bir bilgi verilmediğinden, bedellerini az bulmaları yersizdir. Bunun yanı sıra hak sahiplerinin bölgenin rayici olarak bildikleri rakamların altında borçlanma bedellerinin ihale sonrası kesinleşecek bedeller olarak lanse edilmesi mevcut değerlerinin de düşük olduğu izlenimini doğurmuş olabileceği düşünülmektedir. Hesaplamaların temeline inildiğinde zarardan ziyade hak sahipleri kârdadır. Projede amaç, taşınmaz sahiplerine yerlerinden konut veya dükkan verilerek, mevcut taşınmazların devamlılığının sağlanmasıdır.

Sonuç olarak, mevcut emlak değerlerinin altında olduğu iddia edilen bedel, hak sahiplerinin mevcut taşınmazlarının hesaplandığı arsa değeri değil, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının borçlandırma miktarlarıdır. Bu durum proje kapsamında inşa edilecek yapıların vatandaş lehine bir durum oluşturmak için, piyasa rayicinden değil maliyet bedeli üzerinden hak sahiplerine sunularak, borçlanmanın minimum seviyede tutulabilmesi anlamına gelmektedir.

2-Yukarıda bahsedildiği gibi; Yürütülen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinde temel esas hak sahipleri ile uzlaşmadır. Bu kapsamda, hak sahipleri ile mevcut taşınmazları karşılığı konut ya da ticari yapı tahsis edilmek üzere uzlaşma görüşmeleri yapılmakta olup, anlaşma oranının yüksek olması halinde projenin devamı netleştirilerek, hak sahiplerince Toplu Konut İdaresi Başkanlığına veya Belediyelere rızaen tapu devri gerçekleştirilip, yıkım çalışması tamamlanmaktadır. Alanda yıkımların neticelenmesi ile yeni konutların, ticari ünitelerin ve sosyal donatı tesislerinin yapım süreci başlatılmakta olup, yapımı tamamlanan konutların hak sahiplerine anahtar teslimleri sağlanmaktadır.

Van Erciş Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinde henüz hak sahipleri ile görüşmeler devam etmekte olup, anlaşma süreci tamamlanmadan herhangi bir tapu devri ve yıkım işlemine başlanılmamıştır.

3-Hak sahipleri vatandaşların bilgilendirilmesi ile ilgili halk toplantısı; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, İlçe Kaymakamlığının ve Erciş Belediye Başkanlığının katılımlarıyla ve projeyi anlatan görsel filmleri de içeren bir sunum şeklinde 05.10.2012 tarihinde yapılmıştır. Toplantı akabinde devam eden hafta sonu ise birebir vatandaşlarla görüşülerek, bilgi verilmiştir. Halkın yoğun katılımı ve desteğiyle olumlu geçen bu toplantılarda herhangi bir şikayet ya da isteksizlik belirtilmemiştir.

Yapılan bu toplantının dışında, iddia edildiğinin aksine, Erciş Belediyesinin hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri başlangıcında gerçekleştirdiği bilgilendirme toplantısının yanı sıra uzlaşma görüşmeleri esnasında da sık sık bilgilendirmeler yaparak, akıllarda oluşabilecek tüm soru ve sorunlara cevap verdikleri bilgisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca şifahen edinilmiştir.

