

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

2-16273

(GK-76)

SÜRELİDİR

Sayı : 30824082/610- 219
Konu : Ankara Milletvekili
Levent GÖK'ün
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013

22 Ocak 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM'nin 24/12/2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-163836 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 04/01/2013 tarihli ve 31853594/610-2-2842-64 sayılı yazısı.

Ankara Milletvekili Levent GÖK'ün; Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında Sayın Başbakanımıza yönelttiği Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri 7/14273 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdogan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (1 Adet, 3 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

TBMM Başkanlığı

Bilgi:

Başbakanlık

ANKARA MİLLETVEKİLİ
SAYIN LEVENT GÖK'ÜN
TBMM 7/14273 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ ortaklığında yürütülen Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Proje uygulaması kapsamında kura çekiminde ortaya çıkan usulsüzlükler yaygın huzursuzluklara neden olmuş ve ortaya çıkan mağduriyetlerin düzeltileceği sözü verilmişti. Buna karşın, Ankara Büyükşehir Belediyesi, hak sahiplerini, dava açarak hak aramalarından dolayı pişman ettirmeyi amaçlayan uygulamalarda ısrar etmektedir.

Bu bağlamda;

- 1) Hak sahiplerinin bir bölümünün çağrılarak evlerinin 1985-86 yıllarından önce yapılmamış olduğunun hava fotoğraflarıyla saptandığı bilgisi verilerek, hak sahipliğini kaybettiklerinin kendilerine bildirildiği ve yapılmış sözleşmelerinin yırtıldığı doğru mudur?
- 2) Tapu Tahsis belgeleri bulunan bu hak sahiplerinin sözleşmelerini fesih yetkisi var mıdır? Bu uygulamanın yasal dayanağı nedir?
- 3) Giriş ve giriş altından daire verilmeyeceğine dair söz verilmiş hak sahipleri için şimdi nasıl bir çözüm üretilmiştir? Uygulama, mağduriyetlerin giderilmesi yönünde midir?
- 4) Bazı hak sahiplerinden bankaya para yatırmaları istenmiştir. Talep edilen paranın dayanağı nedir, miktar neye göre belirlenmiştir?
- 5) Kamuoyu ve hak sahipleri bu konularda derhal açık ve doyurucu bilgi beklemektedir. Yapılan haksızlıklara karşı yurttaşların idareye karşı dava açmış olmalarını suç sayan ve cezalandırma amaçlı uygulamalar içerisine giren Belediye ve TOKİ ilgilileri hakkında ne işlem yapacaksınız?

CEVAPLAR :

1,2- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu kapsamında, TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında 02/09/2004 tarihinde imzalanan, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Protokolü çerçevesinde uygulama çalışmaları devam etmektedir. 5104 sayılı yasa gereği olarak; söz konusu proje Belediye, TOKİ ve TOBAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

5104 sayılı Kanun ile sınırları belirlenmiş proje alanı 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında 09/07/2009 tarih ve 3316 sayılı TOKİ Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilân edilmiş olup, 20/01/2010 tarih ve 272 sayılı Olur ile de TOKİ'ye ait bu alandaki plan yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesine devir edilmiştir.

TOKİ Başkanlığı ile Belediye arasında 02.09.2004 tarihinde imzalanan "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Protokol" hükümlerinde kura çekimi hususunda TOKİ'ye hak, yetki ve yükümlülük veren herhangi bir madde bulunmamaktadır. Aksine protokolün 1 inci maddesinde yer alan "5104 sayılı Kanun kapsamında yapılacak projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik mülk ve hak sahipleri ile diğer gecekondu sahipleri arasında yapılacak protokol, taahhütname, sözleşme, kira ödemesi, tahsis, tapu devri, tapu tescili, enkaz kaldırma gibi uygulamaya yönelik usul ve esaslar Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenir ve uygulanır." hükmü uyarınca bu hususlarda belediye görevlendirilip, yetkilendirilmiştir.

Bu çerçevede, TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 02.09.2004 tarihli protokol kapsamında, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 15.04.2005 tarih ve 1025 sayılı meclis kararı uyarınca, hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde muvafakat senetleri onaylanmış ve görüşmeler Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının koordinasyonunda TOBAŞ Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesinden TOKİ'ye iletilen onaylı hak sahipleri listesine istinaden banka nezdinde konut işlemleri başlatılmıştır. Ayrıca, TOKİ tarafından hak sahipliği görüşme, tasnif ve değerlendirme işlemi yapılmamıştır.

3- Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi I inci Etap Uygulaması kapsamında hak sahipleri için 16 ihale bölgesinde 182 blokta, toplam 8.152 adet konut planlanmıştır.

Söz konusu 8.152 adet konutun; 3.810 adedi 80 m²'lik hak sahibi konutu, 2.080 adedi 100 m²'lik hak sahibi konutu, 2.262 adedi 120 m²'lik hak sahibi konutu olarak inşa edilmektedir. Hak sahipleri ile 8.057 adet sözleşme imzalanmış ve 8.057 adedi için kura çekilişi gerçekleştirilmiştir. 8.152 adet konutun hepsi kuraya dahil edilmiş olup, bu konutlardan 1.380 adedi zemin ve zemin altı konutlardır.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, arsa sahipleri ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında akdedilen ve belediye meclis kararı ile onaylanan sözleşmede, "dairelerin noter kurası ile belirleneceği ve şerefiye payının alınmayacağı" hususu hüküm altına alınmıştır. Bu itibarla, projesi çerçevesinde yürütülen işlemler bahse konu madde hükmüne göre tesis edilmiş ve mutabakat metinleri de hak sahiplerince imzalanmıştır.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Protokol kapsamında, 1.Etap uygulama alanında hak sahipleri için noter huzurunda 20-24 Ocak 2012 tarihleri arasında kura çekilişi gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, muvafakat senedinde yer alan hükümlere aykırı herhangi bir işlem tesis edilmesi de söz konusu olmadığı gibi, söz konusu projede kuraya tabi olmadan teslim edilen daire bulunmamaktadır.

Proje kapsamında, Başbakanlık Oluru ile Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin görev dağılımı belirlenmiştir. Görev dağılımında, kura çekimine ilişkin herhangi bir madde bulunmayıp, 1'inci maddede "5104 sayılı Kanun kapsamında yapılacak projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik mülk sahipleri, hak sahipleri ve diğer gecekondü sahipleri ile yapılacak protokol, taahhütname, sözleşme, kira ödemesi, tahsis, tapu devri, tapu tescili, enkaz kaldırma gibi uygulamaya yönelik usul ve esaslar Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenir ve uygulanır." hükmü bulunmaktadır. Hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde; 1 inci Etap dahilinde kalan alanda üretilecek 80, 100 ve 120 m²'lik konutlardan bire bir anahtar teslimi konut verilmesi öngörülmüştür.

Buna göre; söz konusu protokol kapsamında imarlı arsa ve tesis sahipleri, kadastral arazi sahipleri, tapu tahsis belgeli hak sahipleri ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında sözleşmeler imzalanmıştır. İmzalanan bu sözleşmelerde TOKİ taraf olarak bulunmamaktadır. Görüşmeler neticesinde hak sahipleri listesi Ankara Büyükşehir Belediyesince tasdik edilerek, TOKİ'ye gönderilmiştir.

Hak sahiplerine ilişkin 20-24 Ocak 2012 tarihleri arasında gerçekleştirilen kura çekimine ilişkin olarak, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 02.03.2012 tarihli ve 4840 sayılı yazı ile Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, konut karşılığı anlaşılan 8.057 adet hak sahibine yapılan konut dağıtımında; 3.792 adet 80 m²'lik, 2.079 adet 100 m²'lik ve 2.186 adet de 120 m²'lik daire sözleşmesi imzalandığını bildirmiştir. Konut Sözleşmelerinde, zemin ve zemin altı (bodrum) katların kuraya dahil edilmeyeceğine ve konut teslim tarihine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

4- Hak sahiplerinin konut teslimleri için bankada KDV, DASK ve site yönetimi gideri ödemesi gerekmektedir. Başka herhangi bir ödeme talep edilmemiştir. KDV ödemesi 3065 sayılı yasaya göre % 1 oranında hesaplanmıştır. DASK deprem sigortası tüm konutlar için 587 sayılı KHK ile yasal bir zorunluluktur.

Diğer taraftan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince oluşturulan site yönetimi tarafından talep edilen ortak alan abonelikleri ve demirbaşlara ilişkin ortak gider aidat bedelleri yine aynı kanunun 20 inci maddesi “Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemekte geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.” hükmüne istinaden talep edilmektedir.

5- Bilindiği üzere, Anayasanın Hakların Korunması ile ilgili hükümler başlığı altında “Hak Arama Hürriyeti” başlıklı 36 ıncı maddesinde, “Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma hakkına sahiptir.” kuralına yer verilmiş; 125 inci maddesinde de, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğu kurala bağlanmış ve böylelikle kişinin hak arama özgürlüğü güvence altına alınmıştır. Bu itibarla kişinin, Anayasa ile güvence altına alınmış olan hak ve özgürlüğünü kullanması sebebiyle cezalandırılması söz konusu değildir.

Kaldı ki, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde hak sahiplerinin tespiti amacıyla 21-24.01.2012 tarihleri arasında isim çekmek suretiyle gerçekleştirilen kuralar sonucunda, tahsis işleminin iptali ile yürütmenin durdurulması talebiyle Ankara 16 ıncı İdare Mahkemesinin 2012/868 Esasın da TOKİ aleyhine açılan davada, mahkeme 26.06.2012 tarihli ara kararında TOKİ’yi hasım durumundan çıkartmıştır. Kararın emsal nitelik arz etmesi sebebiyle bu davalar Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılmaktadır.