

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082/610- **693**
Konu : İstanbul Milletvekili
Umut ORAN'ın
Yazılı Soru Önergesi

SÜRELİDİR
.../.../2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11/02/2013 tarihli ve 43452547-120.00-107277 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın; TOKİ'nin İstanbul İlinde yaptığı bazı projeler hakkında Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu **7/16899** Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAĞRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (1 Adet, 3 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN UMUT ORAN'IN
TBMM 7/16899 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

- 1) TOKİ, Başakşehir sınırları içerisinde hangi projeleri yürütmektedir? Bölgede plan aşamasında başka bir projeniz var mıdır?
- 2) Kayabaşı konutlarına ilişkin olarak TOKİ'nin proje kapsamında yapması gerektiği halde halen yapımı süren hangi işler; aşamalar kalmıştır?
- 3) Kayabaşı bölgesinde TOKİ tarafından inşa edilen konutlar enerji verimliliği kriterlerine uygun mudur? Yapılardaki ısı yalıtım hesaplarında hangi esaslar dikkate alınmıştır?
- 4) Kayabaşı bölgesindeki konutlarda inşaat sonrasında beton kalitelerine ilişkin herhangi bir araştırma yaptınız mı? Bu konuda herhangi bir şikayet size ulaştı mı?
- 5) TOKİ Ayamama deresi güzergâhında hangi projeleri geliştirip ortaklık kurdunuz? Bu projelerin bugün itibarıyla gerçekleşme oranları kaçtır?
- 6) Kayabaşı'nda bulunan ve şu anda hafriyat alanı olarak kullanılan taş ocağının akıbeti ne olacaktır?
- 7) Kayaşehir'de yönetim kaç etap-başkanlık halinde yürütülecektir? Yönetim faaliyetleri ve alanları konusunda hak sahiplerine hangi yolla bilgi veriyorsunuz?

CEVAPLAR:

1- TOKİ tarafından Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde kalan Kayabaşı Toplu Konut Alanı başta olmak üzere, Resneli Gecekondü Önleme Bölgesi, İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı ve Bahçeşehir Toplu Konut Alanı olarak çalışmalar sürdürülmekte olup, ihalesi yapılan, planlama ve projelendirme aşamasında olan işler aşağıda belirtilmiştir.

- İstanbul Kayabaşı 1. Bölge 1042 adet Konut Ada içi Genel Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 2. Bölge 348 adet Konut, 1'er adet 40 Derslikli Lise, 40 Derslikli İlköğretim, Kreş, Spor Salonu, Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,
- İstanbul Kayabaşı 3. Bölge 1334 adet Konut, Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 4. Bölge 720 Adet Konut ile Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 5. Bölge 1814 Adet Konut ile Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 6. Bölge 372 adet Konut, 1 adet; 40 Derslikli İlköğretim Okulu, 40 Derslikli Lise, Anaokulu ve Spor salonu İnşaatı ile Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 7. Bölge 1340 Adet Konut, 2 adet Büfe, 1 adet Kafeterya İnşaatı ile Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 8. Bölge 912 Konut, 2 adet Büfe, 1 adet Kafeterya ile Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 9. Bölge 888 adet Konut, Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,
- İstanbul Küçükçekmece Kayabaşı 10. Bölge 1194 Konut ile Ada içi Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri,
- İstanbul Kayabaşı 11. Bölge 1130 Konut, 3 adet Büfe ile Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi,

- İstanbul Kayabaşı 12. Bölge 788 Konut, 1 adet Büfe İnşaatı ile Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İşleri,
- İstanbul Kayabaşı 13. Bölge 948 adet Konut, 2 adet Büfe, Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş,
- İstanbul Kayabaşı 14. Bölge 1020 adet Konut, 2 adet Büfe, Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş,
- İstanbul Kayabaşı 15. Bölge 1090 Konut, 2 adet Kafeterya, 6 Adet Büfe ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş,
- İstanbul Kayabaşı 16. Bölge 764 Konut, 1 adet Kafeterya, 1 adet Kreş, 1 adet Sağlık Ocağı, 1 adet Cami, 3 adet Büfe ile Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş,
- İstanbul Kayabaşı 17. Bölge 822 adet Konut ile Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş
- İstanbul Kayabaşı 19. Bölge 1009 adet Konut, 3 adet Ticaret Merkezi, Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İş,
- İstanbul Kayabaşı 20. Etap 270 Adet Konut, 2 adet Büfe, 3 adet Cami, 2 adet İlköğretim Okulu, 1 adet Lise, 1 adet Sağlık Ocağı ile Alt Yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri,
- İstanbul Kayabaşı 21. Bölge 456 adet Konut, 2 adet Büfe, 18. Bölge 1 Adet 40 Derslikli İlköğretim Okulu, 1 adet Kreş ile Alt yapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşlerinin ihaleleri yapılmıştır.
- İstanbul Kayabaşı 18. Bölge 516 ada 1 parsel, 516 ada 2 parsel üzerinde toplam 1217 konut, 1 adet ticaret merkezi, 512 ada 4 parsel üzerinde 1 adet cami,
- 21 bölge kapsamında 508 ada 1 parsel üzerinde ticaret merkezi, 506 ada 7 parsel üzerinde sosyal tesis,
- 22. Bölge 517 ada, 1 parsel, 518 ada 2 parsel üzerinde toplam 788 konutun yapımı planlanmaktadır.

2) Kayabaşı toplu konut alanında 45.000'i TOKİ tarafından, 20.000'i özel sektör tarafından olmak üzere toplam 65.000 konutun inşaatı planlanmaktadır. Bugüne kadar TOKİ toplam 18.523 konutun inşaatına başlamış olup, 16.788 adedini tamamlayarak hak sahiplerine teslim etmiştir. 1.735 konutun inşaatı ise halen devam etmektedir. Projede sosyal donatı kapsamında güncel olarak 5 adet 40 derslikli ilköğretim okulu, 3 adet 40 Derslikli Lise, 3 adet Kreş, 1 adet Anaokulu, 3 adet Sağlık Ocağı, 5 adet Cami, 3 adet Spor Salonu, 1 adet Karakol binası yapılarak, hizmet sunulmuştur. Buna ilaveten 1 adet Kız İmam Hatip Lisesi, 1 adet Erkek İmam Hatip Lisesi, 1 adet Kız Meslek Lisesi, 1 adet Anaokulu, 2 adet 300 kişilik Pansiyon Binası, 1 adet Endüstri Meslek Lisesi, 3 adet Spor Salonu ihalesi 20.03.2013 tarihinde yapılacaktır. Kayabaşı toplu konut alanındaki sosyal donatılar, plan dâhilinde konut sayılarına paralel imar planına uygun olarak inşa edilecektir.

3) Kayabaşı toplu konut alanında inşa edilen konutlarda güneş enerji sistemleri ile ortak mahal enerji sarfiyatları desteklenmektedir. Ayrıca, yağmur suyunun biriktirilmesi ve bu suyun bahçe sulama sarfiyatında harcanmak üzere kullanılması planlanmıştır. Konutların ısı yalıtım hesapları, makine mühendisleri odalarının onaylanmakta ve bölgesel ısı değerleri ile malzeme ısı katsayıları doğrultusunda teknik olarak tespit edilmektedir. (İlgili kriterler TS 825 ve TS2164)

Ayrıca, İstanbul Kayabaşı konutlarında tüm bölgelerde 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve Enerji Performans yönetmeliğine uygun projelendirme ve uygulama yapılmıştır. Yenilenebilir enerjinin kullanılması noktasında tüm bloklarda güneş enerjisinden sıcak su üretimi ve güneş enerjisinden elektrik üretimine ilişkin uygulamalar yapılmıştır. Isı yalıtım hesapları ve uygulaması TS 825 Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılmıştır.

4) TOKİ'nin tüm uygulamalarında kullanılan betonlar proje standartlarına uygundur. Hazır beton firmaları ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı yapı denetim firmalarınca teste tabi tutularak, denetimleri müşavir firma ve TOKİ'nin teknik elemanları tarafından yapılmaktadır. İnşaat sonrası beton kalite testleri ise bahsedilen aşamalarda oluşabilecek hatalara rastlanması halinde yapılmaktadır. Ancak, böyle bir durumla karşılaşmamıştır.

5) Ayamama deresi güzergâhında TOKİ tarafından herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

6) Kayabaşıda bulunan taşocağı alanında mühendislik hizmetleri alınarak, yapılan ihale kapsamında kontrollü hafriyat dolgusu devam etmektedir. Dolgunun tamamlanmasını takiben bölgenin, imar planına uygun şekilde rekreasyon alanı olarak düzenlemesi yapılacaktır.

7) TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında halka arz edilen konutlar, uzun vadeli ödeme planıyla satılmaktadır. Bu nedenle, konutların mülkiyet (tapu) devri ancak, borç bitiminde yapılabilmektedir. Bu dönem zarfında, konutların mülkiyeti TOKİ uhdesinde bulunmaktadır.

Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ortak alanların kullanım kurallarını belirleyen "site yöneticiliğini" zorunlu hale getirmektedir. Kanunun 27 inci maddesinde "Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır" denilmektedir. Aynı zamanda, TOKİ ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin "Yönetim ve Ortak Giderler" başlıklı maddesinde de; "Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde, gayrimenkulün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler TOKİ tarafından yönetilebileceği gibi yönetim bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler uyarınca, toplam 17 etaptan oluşan İstanbul Kayaşehir Toplu Konut Projesi kapsamında mülkiyet sahibi sıfatıyla TOKİ tarafından, eksikliklerin ivedilikle tespit edilmesi, sorunların daha etkin bir şekilde çözüme kavuşturulması ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla, Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuştur. Hazırlanan Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçeleri yürürlüğe konulmuştur. Site yönetim faaliyetleri belirli dönemlerde denetlenerek, denetim raporları TOKİ'nin bilgisine sunulmaktadır.

Yönetim faaliyetlerinin yürütülmesinde, profesyonel yönetim firmaları yetkilendirilmektedir. Site yönetimleri, ortak alanlara dair her türlü hizmetin verilmesinin yanı sıra sitede yaşayan tüm insanların mutlu, huzurlu, sorunsuz bir ortamda ve tüm bireylerin hakları gözetilerek, yaşamlarını sürdürmeleri için çalışmaktadır. Yönetime ilişkin faaliyet ve gelir-giderlere ilişkin bilgiler, blok panolarında ve ilgili site yönetimlerinin internet sayfalarında yer almaktadır.

Kayaşehir Projesinde her etap ayrı bir site yönetimi olarak idare edilmektedir. Bugüne kadar yerleşime açılan 17 etap halinde 17 adet site yönetimi bulunmaktadır.