

7/44015
62.162

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 5667
Konu : İstanbul Milletvekili
Durmuşali TORLAK'ın
Yazılı Soru Önergesi

12 Kasım 2014

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28/05/2014 tarihli ve 43452547-120.00-179940 sayılı yazınız

İstanbul Milletvekili Durmuşali TORLAK'ın Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu 7/44015 Esas sayılı Yazılı Soru Önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



İdris GÜLLÜCE
Bakan

EK:

Cevap Yazısı (3 Sayfa)

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN DURMUŞALİ TORLAK'IN
TBMM 7/44015 EŞAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

2013 yılında 20 bine yakın binanın kentsel dönüşüm planına dahil edildiği, deprem riski nedeniyle önümüzdeki yıllarda bu sayının katlanarak artacağı, ancak devletin inşaat yapmaktan altyapıya yönelemediği inşaat sektöründe dile getirilen iddialar arasındadır.

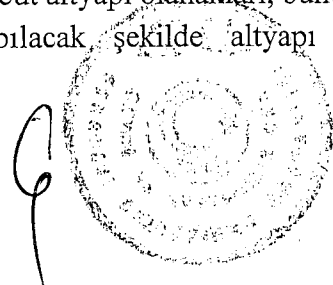
Bu kapsamda;

- 1-Devletin inşaat yapmaktan, altyapıyla ilgilenemediği hakkında sektörün ileri sürdüğü iddialar hakkında ne düşünüyorsunuz?
- 2-Kentsel dönüşüm alanlarında altyapı çalışmaları hangi kurum tarafından yapılmaktadır?
- 3-Söz konusu alanlarda yapılan inşaatlara altyapı çalışmaları tamamlanmadan başlandığı iddiaları doğru mudur?
- 4-Doğru ise bu durum; altyapısı hazırlanmadan oluşan şehirleşme nedeniyle önceki yıllarda yaşanan sorunun tekrar yaşanmasına neden olunmaz mı?
- 5-Olur ise, kentsel dönüşüm alanlarında inşaat başlamadan önce, şu an uygulamakta olduğunuz altyapı çalışmaları ile genel itibariyle altyapıyla ilgili uygulamakta olduğunuz politikalar nedir?
- 6-TOKİ'nin lüks konut yapımını bırakarak, tamamen sosyal konut üretimine ve altyapı çalışmalarına yönlendirilmesiyle ilgili herhangi bir çalışmanız var mıdır? Var ise hangi aşamadadır?

CEVAPLAR:

1-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinde riskli alan, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare (Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri) tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan olarak tanımlanmıştır.

6306 sayılı Kanun'un odağında insan olup, vatandaşların can ve mal güvenliğini korumaya yönelik birçok düzenleme içermektedir. Bu süreç temelde sadece binaların yıkılarak yerlerine yeni binalar yapılması olmayıp yapılacak uygulamalarla; yenilenen alanlarda bütüncül bir planlama anlayışı ile kentlerimizin planlı gelişimi sağlanacak, altyapı eksikliği ve ulaşım sistemlerinin yetersizliğinden dolayı insan sağlığını tehdit eden unsurlardan şehirlerimiz arındırılacak, yeterli yeşil alanların, sosyal donatı alanlarının oluşturulması sağlanacaktır. 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan dönüşüm uygulamalarında altyapı çalışmaları projenin ana başlıkları arasında yer almaktadır. Öncelikle dönüşümü gerçekleştirilecek alanın mevcut fiziki yapısı incelenmekte, mümkün olması durumunda mevcut altyapı olanakları, bunun mümkün olmadığı durumlarda ise kapasite artırımı ve yenileme yapılacak şekilde altyapı çalışmaları projelendirilmektedir.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan konut ve sosyal donatı inşaatlarında ilgili belediye veya ilgili kuruluş tarafından gösterilen bağlantı noktasına kadar altyapıların tamamının yapımı söz konusu işe ait yüklenici firma uhdesinde sözleşme kapsamında yapılmaktadır.

Yol, kanalizasyon, su, elektrik, Telekom bağlantı noktaları vb. avan projelerde belirtilmiş olup, yüklenici firma, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yaptığı sözleşme çerçevesinde tüm altyapı hizmetlerini yapmak ve çalışır durumda Toplu Konut İdaresi Başkanlığına teslim etmekle yükümlüdür. Söz konusu altyapı imalatları, konut teslimlerinden önce ilgili belediye veya ilgili kuruluşlara gerekli testler yapılarak, çalışır durumda devredilmektedir.

2-Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 3 üncü maddesinin (c) bendinde bahsedilen hüküm doğrultusunda, dönüşüm projeleri Bakanlığımızca ve/veya Bakanlıkça yetkilendirilmesi halinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ilgili Belediyesince imzalanan protokoller kapsamında işbirliği halinde yürütülmektedir. Protokoller kapsamında genel itibariyle ada içi altyapı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, genel altyapı ise yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmektedir.

3,4,5-Dönüşümü gerçekleştirilecek alanın mevcut fiziki yapısı incelenmekte, mümkün olması durumunda mevcut altyapı olanakları, bunun mümkün olmadığı durumlarda ise kapasite artırımı ve yenileme yapılacak şekilde altyapı çalışmaları projelendirilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Projelerinde altyapı ve inşaat çalışmaları eşgüdüm halinde sürdürülmektedir. Belediyelerin yapmakla yükümlü oldukları genel altyapı imalatları hakkında, konut ihalelerinden önce, ilgili belediyelerle gerekli yazışmalar yapılarak, gerekli olan genel altyapıların yapım süreci hakkında görüşler alınmakla beraber, gerekmesi halinde söz konusu altyapı imalatları Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut inşaatları ile beraber eşgüdüm halinde yapılmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında, uygulamaya konu alanlarda altyapı tesbiti, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı uzmanlarınca ilgili belediyenin koordinasyonunda yerinde yapılmaktadır. Tespit sonrası ortaya çıkan eksiklikler, ilgili belediyesine rapor edilerek, gerekli çalışmaların yapılması istenmektedir. İnşaat seviyesine göre, ilgili belediyenin yapmakla yükümlü olduğu altyapı imalatları, yerinde tekrar tespit edilerek, varsa eksiklikler ilgili belediyesine bildirilmektedir.

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, konut seferberliği kapsamında, son 11 yıldır yoksul ve alt gelir grubuna yönelik konut üretim programı oluşturmayı hedeflemiş ve çalışmalarını bu doğrultuda yoğunlaştırmıştır.

2003 yılından itibaren, Hükümetlerimizin Programları ve Acil Eylem Planlarında "Alt, orta gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal donatılarıyla birlikte sosyal konut, kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm ile afet konutları ve tarım köy uygulamalarına ağırlık verilecektir" hükmü yer almaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı son 11 yıldır yaptığı 623 bini aşkın konut uygulaması ile Türkiye'nin konut ihtiyacının %5-10'luk kısmını karşılamıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın gerçekleştirdiği konut projelerinin dağılımı incelendiğinde, 17 Haziran 2014 tarihi itibarıyla toplam 623.845 adet konutun 532.532 adedi, diğer bir ifadeyle, yaklaşık %85'lik kısmının "Sosyal Konut" projeleri olduğu görülmektedir.

2003 yılında başlatılan Konut Seferberliğine kadar, dar gelirlinin konut sahibi olması hükümetlerin programına yazılmış olsa da bu konuda yeteri kadar başarılı olunamamıştır. Bu nedenle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yukarıda ifade edildiği üzere, konut seferberliği kapsamında, son 11 yıldır yoksul ve alt gelir grubuna yönelik bir konut üretim programı oluşturmayı hedeflemiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dâhil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir. Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü göz önüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, sosyal donatıları ve alt yapısıyla bir bütün olarak gerçekleştirdiği uygulamalarında, uygun ödeme koşulları sunarak, özellikle sınırlı olanaklara sahip vatandaşların ödeme gücüne uygun aylık tutarlar belirlemeye büyük özen göstermektedir. Bu doğrultuda, sınırlı kamu kaynaklarının, ihtiyaç sahibi gelir gruplarının konut sorununun çözümü için yönlendirilmesi ana amaç olarak belirlenmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, genel bütçe dışında olup, Hazineden (Bütçeden) pay almamaktadır. Ancak, sosyal konut uygulamalarında kullanılmak üzere Hazineden bedelsiz olarak kamu arazilerini devir almakta ve bunları imara hazır hale getirerek, üzerinde üretim yapmakta ve maliyet bedeli üzerinden konutları alt gelir ve yoksul gruplara sunmaktadır. Yoksul konutlarında satış fiyatına arsa bedeli ilave edilmemektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kısıtlı kaynaklarını göz önünde tutarak, kendi mülkiyetindeki kıymetli arazileri üzerinde, daha üst gelir gruplarına yönelik geliştirilen Hasılat Paylaşımı Modelini uygulamakta ve buradan elde ettiği gelir ile yoksul ve fakirlere konut üretmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yoksul, alt gelir, dar ve orta gelir grubuna yönelik satış koşulları aşağıdaki gibidir:

- ✓ Yoksul Grubu Konutları;
45-65 m² konutlar, peşinatsız, konut teslimiyle 100 TL'den başlayan taksitlerle, 25 yıl vadeli olarak.
- ✓ Alt Gelir Grubu Konutları;
65-87 m² konutlar, konut bedelinin %12'lik kısmı peşin ve konut teslimiyle başlayan taksitlerle, 15 yıl vadeli olarak.
- ✓ Dar ve Orta Gelir Grubu Konutları;
85-146 m² konutlar, konut bedelinin %10 ile %25'lik kısmı peşin, kira öder gibi taksitlerle, 8 yıl - 10 yıl vadeli olarak.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü ile işbirliği içinde yoksul konutu uygulaması yürütmektedir. Bu kapsamda, toplam 115 projede yapımı tamamlanan/halen devam eden 32.617 adet konut bulunmaktadır. Yapımı tamamlanan/devam eden 32.617 adet konuttan toplamda 78 projede 22.390 adet konut teslim edilmiş olup, geriye kalan 10.227 adet konutun ise 2014 yılı sonuna kadar hak sahiplerine teslimi planlanmaktadır.