



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İstanbul Esenler ilçesinin kentsel dönüşüm çalışması başlatılan mahallelerinden biri de Havaalanı mahallesidir. Mahallenin içerisinde 8 bin kişinin yaşadığı 71 bin 821 metrekare (71.8 dönüm) yüzölçümlü bölümü, 6306 sayılı yasaya göre 7 Ekim 2012 tarihinde Resmi Gazetede riskli alan ilan edilmiş bulunmaktadır.

Esenler Belediye Başkanı bu alan ile ilgili olarak, "*Esenleri Manhattan yapacağız*" ifadesini kullanmış, yıkılacak konutların yerine yapılacak dairelerin 60-70 bin TL ye mal edeceklerini beyan etmiştir. Belediye Başkanlığının aynı açıklamasında projenin temellerinin Ocak 2013'te atılacağı, 71.821 metrekare arazide 49.000 metrekare yeşil olan olacağı, konut binalarının 20 katlı olacağı ve bu dönüşüm projesinin 30 ay sonra bitirileceği beyan edilmiştir. Bu süreçte Esenler Belediyesi Havalimanı Mahallesi'nde Aralık 2012 tarihinde mahallede yıkımları başlamış olup, Esenler Belediyesi'ne ait Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (ESKON AŞ) tarafından yıkım ve dönüşüm işleri yürütülmüş ve hak sahipleri ile 7 Şubat 2013 tarihinden itibaren de sözleşmelerin imzalanması başlamıştır.

Hak sahipleri ile Esenler Belediyesi ve ESKON AŞ arasında imzalanan sözleşmelerin içeriğine bakıldığında "*zemin etütlerinin sonucuna ve imar durumuna göre blok kat sayılarında artış yapılabileceği ve vaziyet planının hazırlanacağı*" belirtildiği görülmektedir. Bu ibareden vatandaşın sözleşmeyi imzaladığı sırada Belediye ve ESKON AŞ tarafından zemin etüdü ve o zemine esas imar planı yapılmamış olduğu anlaşılmaktadır. Binaların temellerinin altında nasıl bir zemin var, sağlam mı, bu zemine göre yerleşmeye uygunluk nasıl olacak, bu zemine göre nasıl bir imar olacak, bunlar bilinmemektedir.

Dönüşüm uygulaması öncesi teknik, sosyal ve ekonomik durum konusunda yeterli araştırma, inceleme yapılmadığı, hak sahiplerinin sözleşmeler öncesi toplu bilgilendirmesinin ve uzlaşma yönetim yaklaşımının düşünülmediği bu projede" Kervan yolda düzeltilir" anlayışıyla kara düzen bir dönüşüm uygulamasına gidilmiş, zemine ve mevcut binalara ait ayrıntılı etüt ve incelemeler olmadan bu mahalle riskli alan ilan edilmiştir.



Esenler Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulaması süreciyle ilgili bir başka konu ise; sözleşmeler imzalandıktan sonra 14 Nisan 2013, 25 Haziran 2013 ve 16 Eylül 2013 tarihlerinde üç kez İmar Planı ve Plan Notu değişikliği yapılması ve bu plan değişiklikleri ile inşaat miktarının 54.000 metrekare artırılması, ancak bu inşaat miktarı artışının hak sahiplerine yansıtılmayıp hak sahibi konut alanlarından kesinti yapılması ve mağduriyetlerin doğmasıdır.

Proje sürecinde inşaat alanındaki tapular Emlak Konut GYO ya devredilmiş ve ESKON AŞ, Belediye ve Emlak Konut GYO arasında kar paylaşımı ve ortaklık sözleşmesi yapılmıştır. Basına yansıyan bilgilere göre dönüşüm alanında inşaat 3 etap halinde yapılacaktır. 1 nci ve 2 nci etap ihaleleri yapılmıştır. 2. Etaptaki 970 lüks konut maket üzerinden satışa çıkmıştır.

Havaalanı Mahallesi kentsel dönüşüm uygulamasının dayandırıldığı sözleşmenin 5. Maddesine göre hak sahibi nasıl bir imar ve proje durumu ile karşılaşacağını, nasıl bir fiziksel mekan ve konutta yaşayacağını, ne kadar net metrekare hakkı olduğunu, konutların sosyal konut mu yoksa üst gelir grubu konut mu olacağını bilmemesidir.

Bu noktada, Belediye Başkanlığı, ESKON AŞ ve Emlak Konut GYO'nun hak sahiplerini ucu açık ve hak mahrumiyetine varan derecede hükümlerle dolu sözleşme ve ekleri, hangi sebeple olduğu bilinmeyen ve üç kez yapılan imar planı ve plan notu değişiklikleri, 3 etap halinde yapılacağı beyan edilen projenin lüks konut projesi olarak lanse edilen 2. etabının satışa çıkarılması, ilan edilen konut sayısı ve hak sahibi sayısındaki büyük farkın gösterdiği imar artışları ve "ESKON'un sebepsiz zenginleşmesi", ve hak sahibini "yanıltma" derecesinde hak kaybına uğratmasının sebepleri ve sonuçlarının araştırılması amacı ile TBMM İç Tüzüğü'nün 104 ve 105 inci Maddeleri ile Anayasanın 98 inci Maddesi gereğince Meclis araştırması açılmasını arz ederiz.

Serifin Terik

Haydar Akın
Kocaeli Mr.

U. Serhatlı Korkmaz
Ankara Mr.

Haluk EYİDOĞAN
CHP İstanbul Milletvekili

İhsan Örtel
İstanbul Mr.

Kadir Selim Öfüt
İstanbul Mr.



1617 Sayılı Meclis Araştırma Önergesinin İmza Çizelgesi

Adı Soyadı	Seçim Bölgesi	İmza
Osman Kaplan	Antalya	[Signature]
DOĞAN SAFAR	Niğde	[Signature]
Namık Hancıoğlu	Zaferan	[Signature]
Mevlüt Duda	Hatay	[Signature]
Gürkut KAR	Antalya	[Signature]
Ali Özgenç	187	[Signature]
Cemal Kocan	Tekirdağ	[Signature]
Muhammed 1516	Erzincan	[Signature]
Ömer Düzgün	Niğde	[Signature]
Öyşe Nedret Aksoy	Balıkesir	[Signature]
Ramiz Topal	Ankara	[Signature]
Kadir Güneş		
Ali ŞARİBAŞI	Çarşamba	[Signature]
İhsan KALKAVAN	Samsun	[Signature]
R. Kerim Özkan	Burdur	[Signature]
Dr. Mehmet Söken	Gaziantep	[Signature]
Ali Haydar ÖNER	İsparta	[Signature]



GEREKÇE

İstanbul Esenler ilçesinin kentsel dönüşüm çalışması başlatılan mahallelerinden biri de Havaalanı mahallesi. Mahallenin içerisinde 8 bin kişinin yaşadığı 71 bin 821 metrekare (71.8 dönüm) yüzölçümlü bölümü, 6306 sayılı yasaya göre 7 Ekim 2012 tarihinde Resmi Gazetede riskli alan ilan edilmiştir.

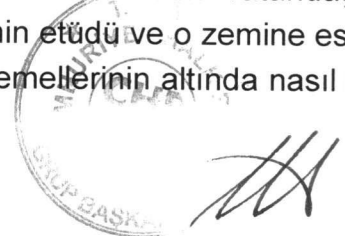
Belediye başkanı "Esenleri Manhattan yapacağız" diyerek yıkılacak konutların yerine yapılacak dairelerin 60-70 bin TL ye mal edeceklerini, hak sahiplerine bilabedel vereceklerini beyan etmiştir. Belediye Başkanlığının açıklamasında projenin temellerinin Ocak 2013'te atılacağı, 71.821 metrekare arazide 49.000 metrekare yeşil olan olacağı, konut binalarının 20 katlı olacağı ve bu dönüşüm projesinin 30 ay sonra biteceği söylenmiştir.

Esenler Belediye'sinin WEB sayfasına <http://e-belediye.esenler.bel.tr/kentseldonusum/havaalani.html>adresinden girildiğinde Havaalanı Mahallesi kentsel dönüşüm için "Havaalanı Mahallesinde çok hisseli ve tarla vasıflı durumda bulunan ve üzerinde yoğun yapılaşmanın bulunduğu 71.820 m² alanda belediyemizce ifraz çalışmalarına başlanılmıştır. Ancak yapılan tespit ve incelemelerde kaçak ve düzensiz yapılaşmalardan dolayı her hissedara yer tahsis edilemeyeceği görüldüğünden ifraz çalışmaları askıya alınmıştır. Bu alandaki sorunların çözülebilmesi için kentsel yenileme ile ilgili fizibilite çalışmaları devam etmektedir."açıklaması ile karşılaşılmaktadır. Ancak bu süreçte Esenler Belediyesi Havaalanı Mahallesi'nde Aralık 2012 tarihinde mahallede yıkımları başlatılmıştır.

Esenler'de Havaalanı ve diğer mahalleler riskli alan ilan edildikten sonra 31 Aralık 2012 tarihinde Belediye Başkanlığına Bilgi Edinme Kanununa göre bu alanın bu riskli alan ilan edilmesi öncesi yapılması gereken teknik, sosyal ve ekonomik çalışmalarla ilgili uygulamaları sorulmuş ve cevaben 25 Ocak 2013 tarihinde gönderilen yazıda " .. ayrı ve özel bir çalışma, araştırma, inceleme ya da analiz neticesinde oluşturulabilecek türde bir bilgi veya belge için yapılacak başvurulara olumsuz cevap verilebilir". Ve devamla "yayımlanmış veya yayın, broşür, ilan ve benzeri yollarla açıklanmış bilgi ve belgeler, bilgi edinme başvurularına konu olamaz.... bilgi, belge ve proje ayrıntılarını Belediyemize teşrif etmeniz halinde brifingle arz etmek bize mutluluk verecektir."Yani Bakanlar Kurulu Kararıyla deprem riskli alan ilan edilmiş, yıkımlar başlamış, hak sahipleri ile sözleşmeler yapılmaya başlanılmış ancak bilgi ve belge gönderilemiyor.

Bu yazışmaların gerçekleştirildiği aşamada Esenler Belediyesi'ne ait Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (ESKON AŞ)tarafından yıkım ve dönüşüm işleri yürütmekte ve hak sahipleri ile 7 Şubat 2013 tarihinden itibaren sözleşmeler imzalamaktaydı.

22 Mart 2013 tarihinde bir grup hak sahibi ile imzalanan sözleşmelerin içeriğine bakıldığında "zemin etütlerinin sonucuna ve imar durumuna göre blok kat sayılarında artış yapılabileceği ve vaziyet planının hazırlanacağı" belirtiliyor. Bu ifadeden vatandaşın sözleşmeyi imzalarken Belediye ve ESKON AŞ tarafından zemin etüdü ve o zemine esas imar planı yapılmamış olduğu anlaşılmaktadır. Yani binaların temellerinin altında nasıl bir



zemin var, sağlam mı, bu zemine göre yerleşmeye uygunluk nasıl olacak, bu zemine göre nasıl bir imar olacak, bunlar bilinmiyor, teknik, sosyal ve ekonomik durum konusunda bir toplu bilgilendirme ve yönetim yaklaşımı düşünülmemiş yani kervan yolda düzeltilir anlayışıyla kara düzen bir dönüşüm yoluna gidilmiştir. Bu bilgiler olmadan hangi verilere ve etütlere dayanılarak bu mahalle riskli alan ilan edilmiştir? Gerçekten risk var mıdır, yoksa restorasyon veya yenileme projeleri ile bu mahallenin yenilenmesi mümkün müdür belirlenmemiştir.

Nitekim 10 Ekim 2013 tarihinde Belediye Başkanının yerel gazetelere verdiği demeçten anlaşıyor ki riskli alan ilan edilen alanda zemin için jeolojik, jeofizik ve jeoteknik incelemeler yapılmamış. Bunu Belediye Başkanının demecinden anlıyoruz: *"Havaalanı Mahallesi'ne bir girdik ki, 60 metrenin altı su nehri çıktı. Evet, Havaalanı Mahallesi'nde 60 metrenin altında su nehri çıktı. Söylediğim gibi bu yerin projesi daha önce bitmişti. Ancak projeye tam başlayacakken etütle yapılan çalışmada arazinin 60 metre altından su çıkınca proje değişti. Niye değişti? Çünkü daha önce 20 metre kazık çakılacaktı ama şimdi 60 metre kazık çakılacak. Şimdi buna göre yeniden proje yapılıyor"* ifadesinde bulunmuştur. İşte bu noktada zemin etüdü ve çalışmasının yapılmamasının hem mahalledeki hak sahiplerinin riskli alanın jeolojik, jeofizik ve jeoteknik koşullarından kaynaklanan maliyet artışlarını da yüklenecikleri anlaşıldığı gibi zamanında yapılmayan incelemenin de projeye getireceği ek külfetin hesaplanmasında geç kalındığını ortaya koymaktadır.

Bir başka ilginç durum ise sözleşmeler imzalandıktan sonra 14 Nisan 2013, 25 Haziran 2013 ve 16 Eylül 2013 tarihlerinde üç kez İmar Planı ve Plan Notu değişikliği yapmış olmasıdır. Bu plan değişiklikleri ile inşaat miktarını 54.000 metrekare arttırmış olup bu plan notlarına Muhalefet Meclis Üyelerinin yaptığı itirazlar da dikkate alınmamıştır. Muhalefet Meclis Üyeleri tarafından Belediye'ye bu inşaat miktarı artışını hak sahiplerine yansıtan, konut alanlarından kesinti yapılmasını ve alınan fark paralarını iade edin şeklindeki öneriler de dikkate alınmamıştır.

Hak sahipleri ve Belediye Şirketi ESKON AŞ arasında yapılan sözleşmenin 5 nci ve 7.3 ncü maddelerine bakıldığında hak sahibinin mülkiyet durumu ve her türlü proje, imar ve emsal değişiklikleri tamamen Belediye ve ESKON AŞ'nin, hatta daha sonra devreye girecek 3 ncü şahsın (sonradan işi alan Emlak Konut GYO) inisiyatifine bırakılmaktadır. Projedeki imar artışlarından dolayı ortaya çıkacak değer fazlasından hak sahibinin hiç bir pay alamayacak olması, tam aksine borçlandırılan bir duruma da gelmesi mümkün olacaktır. ESKON AŞ ve Esenler Belediyesi her türlü yetkiyi üzerine devralıyor, sözleşmede oluşacak değişikliklere hak sahibinin itiraz edemeyeceği de ayrıca imza altına alınıyor. Sözleşmenin ESKON AŞ'nin üzerine aldığı bu haklarla hak sahibine sormadan her türlü proje tadilatı, imar tadilatı, emsal tadilatı vb yapabileceği de görülmektedir.

Bu sözleşme tek taraflı ve oluşacak değer artışının başka yerlere gitmesine açıktır. Sözleşme bir kentsel dönüşüm sözleşmesi değil ESKON AŞ ye ve bazı müteahhitlere



yönelik bir rant sözleşmesidir. Gerçek bir kentsel dönüşüm sözleşmesinde öncelikle evi yıkılan hak sahibini çok iyi korumalıdır ve onu her yönüyle projenin bir ortağı görmelidir.

Nitekim evlerin boşaltılıp tek tek yıkım yapıldığı sırada 27 Aralık 2012 de bir yerel gazetede çıkan haberde mahalledeki durum bir vatandaş soruluyor ve vatandaş sorulara karşı "...geldiler yerimizi ölçtüler, 94 m² ve bana 66 m² yer vereceklerini söylediler, ama projelerinde daireler 67 m² den başlıyor. Her m² için daire başına 1000 lira fark istiyorlar bizden. Bodrum katlar için ise 40,000 lira fark vereceksiniz diyorlar, benim yerim onlar için iyi bir lokma ben inanıyorum buralar bize değil de zenginlere verilecek."Başka bir vatandaş ise "... biz yetkililerle konuştuk bu daireler çok küçük bize insan gibi yaşayacağımız yerleri verin 60-70 m²'lik yerlerde nasıl yaşarız. Bize bu kâğıtları imzalayın dediler bizde kendilerine inanarak imzaladık bizi korkuttular çünkü buranın imarı yok binalar kaçak yapılmış bu sorunlara bir de yıldırma politikası olarak suyumuz, elektriğimiz ve doğal gazımız kesilince bende mecburen evimi boşaltmak zorunda kaldım. 100m² yerimi vererek 87m² daire alacağım ama 20,000 lira da fark ödeyeceğim" demektedir. Başka bir mahalle sakini ise "bize imzala dediler imzaladık, ben akrabalarımın yerine bile imza attım kararı ise belediye verecek korktuk bize dediler siz imzalamazsanız gelir yerinizi yıkarız üstelikte size verdiklerimizi de alamazsınız kaybedersiniz bizde gözümüzü kapattık imzayı attık".

Sözleşmenin 4 üncü maddesinde yazılan ifadelere baktığımızda ise hak sahibi kendisine verilecek dairenin / işyerinin brüt değerinden başka neye sahip olacağını bilmemektedir. Konutların anahtar teslim süresi ise inşaat ruhsat tarihinden sonra 24 ay ve olası gelişmelere göre maksimum 30 ay olarak belirleniyor.

Sözleşmenin 6.5 sayılı maddesinde 6306 sayılı kanunun ilgili maddesi referans verilerek uyarı yapılıyor. Bu maddeye göre hak sahibi herhangi bir itirazında suçlu duruma düşürülüp, kentsel dönüşümüne muhalefet nedeniyle hakkında Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulma gibi bir durumla korkutulmaktadır.

Bu insan haklarına ve hukuğa aykırıdır. CHP bu maddeyle ilgili Anayasa Mahkemesine itirazda bulunmuştur. Anayasa Mahkemesi bu itirazımız üzerine kentsel dönüşüm yasasının bazı maddelerini iptal etmekle birlikte ne yazık ki bu madde yürürlüktedir.

Bu arada 28.02.2013 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi ve ESKON AŞ arasında işbirliği anlaşması imzalanıyor ve Emlak Konut GYO'ya tapular devrediliyor. Belediye Başkanı bu protokolden çok memnun olduğunu söylüyor. Neden? Çünkü yapılacak toplam 2.500-3.000 konut ve işyerinin getirdiği karlar bölüşülecek. Anlaşmaya göre Emlak Konut GYO tarafından tahsil edilecek olan Satış Toplam Geliri'nin %1,5' ine tekabül eden tutar dahil, protokol konusu tüm iş ve işlemlere ait harcamalar düşüldükten sonra kalan net karın yüzde 20'si Çevre ve Şehircilik Bakanlığı payı, yüzde 40'ı ESKON AŞ payı ve yüzde 40'ı da Emlak Konut GYO payı oluyor. 15 Mayıs 2013 de Havaalanı Mahallesinin imar planları askıya çıkarılıyor. Esenler Belediye Meclisinin CHP li Meclis Üyeleri bu plana aşırı emsal ve yoğunluk artışı nedeniyle itiraz etmişlerdir.



Bu arada Emlak Konut GYO, Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Projesi kapsamında, 1095 Ada 16 Parselde yer alan A10 ve A11 bloklarda bulunan 380 adet konutun Kısmi Yapı Ruhsatlarını Esenler Belediyesinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 20.03.2014 tarihinde almış olduğunu ve tamamının alınması için çalışmalar devam ettiğini duyurmuştur.

16.04.2014 tarihinde Emlak Konut GYO, Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1.Etap 1.Kısım Konut İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İş'i nin sözleşmesini yüklenici firma Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile imzalıyor. Ancak projenin bu ve diğer kısmı ve etapları ile ilgili ruhsatlarının alınıp alınmadığı veya nerede olduğu bilinmemektedir. Yıkımın başladığı tarihten 9 ay sonra 25 Haziran 2013 de son bina yıkılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Havalimanı Mahallesi için yeni imar planı hazırlıyor ve bu imar planını askıya çıkarılıyor. Bakanlık tarafından hazırlanan plana göre inşaat emsal oranı 3 oluyor ve bina yüksekliği serbest bırakılıyor.

Esenler Belediyesine 20.06.2014 tarihinde gönderilen bir başka bilgi edinme dilekçesinde Belediyenin cevaben verdiği bilgiye göre 71.821 metrekare alan riskli alan için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yeni dönüşüm planını onayladığı, buna göre emsalin 3, TAKS ın 0.30 olacağı, inşaat alanının %70'inin ise yeşil ve donatı alanı olacağı söyleniyor. Ancak belediye meclis üyeleri bunun öyle olmadığını TAKS'ın 0.40 olduğu belirtilmektedirler. Ayrıca bu projeye dahil inşaatların belediye tasdikli ruhsatlarının ve vaziyet planlarının olup olmadığı da bilinmemektedir.

Ortaya çıkan mimari projeye baktığınızda öyle büyük bir yeşil alan gözükmemektedir. Yanaşık düzen 20 katlı binaların inşa edileceği projenin hak sahibi vatandaşa verilecek net konut alanlarının tam olarak bilinmediği, ilgili kurumlara büyük getiri sağlayan projede vatandaşa teslim edilecek proje alanı için 5-10 m² konut alanı içerisindeki alanların "kış bahçesi, kat bahçesi" gibi tanımlamalarla geri alındığı gözlenmektedir.

Esenler Belediyesi beyanında Havaalanı Mahallesi dönüşüm projesinde Hak Sahiplerine Verilen Toplam (Brüt) : 139.478 m², Hak Sahibinden Alınan (Brüt) : 126.491 m² olup, Hak Sahibinin Belediyeye verdiği brüt alanın karşılığında % 80 bedelsiz konut alanı verildiği belirtilmiştir. Hak sahibinden alınan brüt inşaat alanının 126.491 m² ki hak sahibinden m² sini 1.000 TL den alınmış, dönüşüm sonrası hak sahibine verilen brüt inşaat alanı 133.533 m² olarak gerçekleşmiştir. Buna karşılık dönüşüm öncesi hak sahibine ait konutun TL değeri 126.491.000 TL, dönüşüm sonrası hak sahibine ait konutun TL değeri 567.515.778 TL olacaktır. Toplam riskli alan 71.821 m², toplam inşaat alanı tahminen Brüt / Net: 399.000 m² - 270.000 m² dir. Dönüşüm sonrası değer m² si 4.000 - 5.000 TL arasında gerçekleşmektedir. Buradan da anlaşıldığı gibi hak sahiplerine değer artışı adı altında büyük fark ücretlerinin yansıtılması olasılığı yüksektir. Bu durumda hak sahiplerinin eski mahallelerinde tasfiye edilmeleri ve mağdur olmaları riski vardır.

