

7/56639
GK. 67

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

03 Mart 2015

Sayı :30824082-610 /320
Konu :İstanbul Milletvekili
Celal DİNÇER'in
Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığı'nın 10/12/2014 tarihli ve 43452547-120.07-7/56639-206374 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 15/12/2014 tarihli ve 31853594-610-2-9059-4981 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Celal DİNÇER'in Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/56639 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



İdris GÜLLÜCE
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (2 Sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN CELAL DİNÇER
T.B.M.M. 7/56639 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

TOKİ tarafından uygulanan, halkımızın güven ve huzur içinde yaşadığı çevre ile barışık, depreme ve afet risklerine karşı güvenli, planlama standartlarına uygun kentsel dönüşüm ile yenilenmiş modern kentler oluşturulma amacı taşıyan "kentsel dönüşüm projeleri" maalesef birçok yerde vatandaşlarımıza çile çektirmekte, haksız, hukuksuz ve adaletsiz uygulamalar nedeniyle vatandaşlarımızı zor durumda bırakmaktadır. İstanbul ilimize bağlı Sancaktepe ilçesinde yaşayan ve taşınmazları bu proje kapsamında değerlendirilen vatandaşlarımız da birçok sıkıntı ile karşı karşıya kalmıştır. Örneğin; Kanunda risk tespiti yaptırılması zorunluluğu bulunmamasına rağmen bedeli 2,25 TL/m2'den dolayısıyla 100 m2. Bina için 225,00 TL civarında olan risk tespitinin yaptırılmasının istenmesi veya "teknik eleman ücreti" ya da başka adlar adı altında vatandaşlardan bedel istenmesi mağduriyetler yaratmaktadır.

Vatandaşlar tarafından iletilen şikayet konularıyla ilgili olmak üzere;

- 1) Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması esnasında "teknik eleman ücreti" veya benzer adlar altında alınan ücret var mıdır? Varsa bunlar kim tarafından ve hangi yasaya dayanılarak talep edilmektedir? Çeşitli adlar altında vatandaşlardan bedel talep eden belediyelerle ilgili hangi yaptırımlar uygulanmaktadır?
- 2) Son bir yıl içinde belediyeler tarafından proje kapsamında harç, vergi, şerefiye, teknik hizmet vb. adlar altında vatandaşlardan para talep edildiğine dair TOKİ'ye veya BİMER'e iletilmiş şikayet sayısı ne kadardır? Bunlarla ilgili hangi işlemler yapılmıştır?
- 3) TOKİ'nin proje uygulaması esnasında bina veya arazi sahipleriyle pazarlığın özel şirketler tarafından yürütülmesini ve yapılan teklifi kabul etmeyen vatandaşların "kamulaştırma" ile tehdit edilerek daha azıyla yetinmek zorunda kalacaklarının ima edilmesini doğru buluyor musunuz?
- 4) Kentsel dönüşümde en çok şikayet edilen arazi veya binanın karşılığını alamama, tekliflerin çok düşük olması gibi konularda ne gibi çalışmalar yapılmaktadır? Vatandaşların mağduriyetleri nasıl giderilecektir?

CEVAPLAR :

1) 6306 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan; "Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir." hükmü uyarınca riskli yapı tespitinin öncelikle maliklerin talebine istinaden lisanslandırılmış kurum veya kuruluşlarca yapılması gerekmektedir. Bahse konu Belediye de dahil olmak üzere Riskli Yapı Tespiti yapabilme yeterliğine sahip Belediyeler Bakanlığımızca Lisanslandırılmaktadır. Bu idarelerce yapılan riskli yapı tespitleri karşılığında ücret alınmaktadır.

Ayrıca, riskli yapıların tespiti ile ilgili olarak 81 İl Valiliği ve bütün belediyelere gönderilen 19/06/2013 tarihli ve 580 sayılı yazımızda; "tespit edilmesi aciliyet gerektiren riskli yapıların tespitinin yapı maliklerince yaptırılabilirliği gibi idarelerce maliklerin tasarrufu beklenilmeden de yapılabilirliği" belirtilmiştir.

2) Toplu Konut İdaresi ve ilgili belediye başkanlıkları arasında imzalanan kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine esas protokollerde; Kentsel dönüşüm alanı sınırı içindeki hak sahiplerine ait Kıymet Takdir Formlarının düzenlenmesi (her bir hak sahibinin mülkiyetindeki arsa, yapı, kömürlük, depo vb. müstemilatlar ve ağaç bedellerine ait ölçümler), hak sahiplerine sunulacak konut/işyeri mimari uygulama projelerinin hazırlanması, uzlaşma görüşmelerinde kullanılacak uzlaşma senedi (muvafakat senedi), icmal listelerin düzenlenmesi ve projeye ait fizibilite raporunun düzenlenmesi ilgili belediye başkanlığının sorumluluğundadır.

Uzlaşma görüşmelerinin müsbet sonuçlanması halinde, TOKİ Başkanlığınca düzenlenen vekalet ile vatandaşlarımızın tapularının devir işlemleri TOKİ Başkanlığı adına gerçekleştirilmektedir. Uzlaşma sağlanarak tapu devri TOKİ Başkanlığı adına yapılan vatandaşlarımızın yapılarının boşaltılarak enkaz temizleme işlemleri de yine belediye sorumluluğunda yürütülmektedir.

Dolayısıyla, ilgili soruda bahsi geçen ve hak sahibinden bedel talep etmeye ihtiyaç duyulan bir işlem yapılmamakta ve herhangi bir bedel alınmamaktadır.

3) Söz konusu projelerde yukarıda bahsi geçen ve belediye sorumluluğunda bulunan iş ve işlemler, ihtiyaç olması halinde Kamu İhale Kanunu'nun ilgili hükümleri kapsamında hizmet alım yoluyla ihale edilmek suretiyle, proje müşaviri (özel şirket) tarafından da ilgili belediye adına yürütülebilmektedir.

Uzlaşma görüşmelerinde öncelikle hak sahibine konut ve işyeri karşılığı uzlaşma şartları sunulmakta, projenin devamını sağlayacak genel çoğunluk itibarıyla uzlaşma sağlanması, ancak bazı vatandaşımız ile uzlaşma sağlanamaması halinde, uzlaşan hak sahiplerimizin hakkını korumak ve zaman kaybettirmeden kendilerine söz verilen haklarının teslimi amacıyla Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili hükümleri doğrultusunda uzlaşamayan mülkler için kamulaştırma süreci başlatılmaktadır.

Yapılan teklifi kabul etmeyen vatandaşlarımızın "kamulaştırma" ile tehdit edilerek daha azıyla yetinmek zorunda kalacaklarının ima edilmesi doğru bir bilgi değildir. Bölge genelindeki tüm hak sahipleri ile yürütülen uzlaşma görüşmelerindeki uzlaşma oranına göre projenin devamı ve dolayısıyla kamulaştırma yoluna gidilip gidilmeyeceğine karar verilmektedir.

Görüşmeler kurumlar bünyesinde; TOKİ Başkanlığı, belediye veya kurumları temsilen müşavir firma tarafınca yürütülmekte ve tüm hak sahipleri ile tek tek görüşülerek bilgilendirme yapılmaktadır. Bu çerçevede hak sahiplerinin tehdit edilmesi kesinlikle söz konusu olamaz.

4) Riskli olarak tespit edilen yapıların yıktırılmasından sonra 6306 sayılı Kanun kapsamında söz konusu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esas olup, maliklerin üçte iki çoğunluğu ile anlaşma sağlanması halinde, anlaşma sağlanamayan üçte birlik kısımda kalan maliklerin hisselerinin açık artırma usulü ile anlaşma sağlayan diğer paydaşlara satışına ilişkin; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan; "En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir." hükmüne göre değerlendirme yapılarak iş ve işlemler yürütülmektedir.

