

7/6364
S. 160

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

07 Eylül 2016

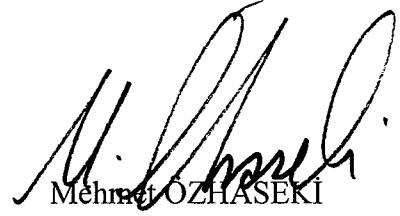
Sayı :30824082-610/ - 5079
Konu : İstanbul Milletvekili
Mahmut TANAL'ın
Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİS BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığı'nın 22.06.2016 tarihli ve 43452547-120.07-42799 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 27.06.2016 tarihli ve 31853594-610-2-1479-2751 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Mahmut TANAL'ın Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/6364 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

EK:
Cevap Yazısı (4 Sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN MAHMUT TANAL'IN
TBMM 7/6364 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

İstanbul'da Real Merter projesinin inşa edildiği 14.5 dönümlük arazi, üzerinde hiçbir riskli bina bulunmamasına rağmen kentsel dönüşüm kapsamına alınmıştır. Bu kapsamda, Oliv Yapı ve Vizyon Art Yapı ortaklığının bu yolla milyonlarca liralık vergi ve harçtan muaf tutuldukları anlaşılmaktadır.

16.05.2012 tarihinde, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Aynı kanunun uygulanması ile ilgili üç yönetmeliğin kabul edildiği ve halen kentsel dönüşüm ile ilgili olarak, uygulamalar bu yasa metinleri çerçevesinde sürdürülmektedir. Kentsel dönüşüm yasası; afet riski altındaki alanlarda ve bu alanlar dışında bulunan riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşması amacıyla çıkartılmıştır.

Konuya ilişkin olarak;

1-İstanbul-Güngören'de, Real Merter projesi adı altında yapılan inşaata ait arazinin; üzerinde hiçbir riskli bina bulunmamasına rağmen, kentsel dönüşüm kapsamına alınmasını doğru buluyor musunuz? Yasalara aykırı olan bu uygulama hakkında herhangi bir soruşturma yapılmış mıdır? Soruşturma sonucu ne gibi işlemler yapılmıştır?

2-6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası; müteahhitler tarafından arazi rantı elde etme, vergi ve harç muafiyetinden yararlanmak amacıyla kötüye kullanılmaktadır. Bu durumun önüne geçmek için hangi önlemler ve yasal düzenlemeler düşünülmektedir?

3-Başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerde kentsel dönüşüm; deprem riski taşıyan alanlardan çok, rantı bol bölgelere doğru hızla yayılmaktadır. Bunun önüne geçilmesi düşünülmekte midir?

4-Riskli yapı statüsünde olduğu değerlendirilen binaların; tahliye ve yıkım masraflarının, yapı sahiplerinden alınması uygulamasından vaz geçilmesi düşünülmekte midir?

5-Riskli yapıların tahliye ve yıkım işlemlerine karşı; yapı malikleri tarafından idare mahkemelerine dava açılabilen olup, ancak bu davalarda mahkemeler yürütmeyi durdurma kararı verememektedir. Çok büyük hak kayıplarına yol açan bu durumun kaldırılması çalışmanız var mıdır?

6-Riskli alan olarak ilan edilen yerlerde bulunan sağlam binaların da rant uğruna yıkılmasının önüne geçilmesi düşünceniz var mıdır?

7-Anayasal mülkiyet hakkı ve Anayasa ile koruma altına alınmış olan birçok kurumsal hak ve yararların yok edilmemesi yönünde alınması düşünülen önlemler var mıdır?

8-Bakanlığa, TOKİ'ye ve Belediyelere tanınan yetkilerin, kötüye kullanılmasının önüne geçmek için yasal düzenlemeler getirmeyi düşünmekte misiniz?

9-Kentsel dönüşüm alanlarında yer alan tarihi yapılar için, uzmanlarca gerekli inceleme yapılmakta mıdır? 2012 yılından bugüne yapılan uygulamalar nelerdir?

10-Müteahhitlerce, teslimatların gecikmesinden doğan zararların tazmini konusunda yapılan uygulamalar nelerdir?

11-Hak sahiplerine, mülklerinin kentsel dönüşüm kapsamına alınmasını kabul etmemeleri halinde kamulaştırma işlemine maruz kalacakları ileri sürülerek, düşük bedele razı edilmelerinin hukuki dayanağı var mıdır?

12- Kentsel dönüşüm kapsamına alınan gayrimenkuller için; uygun şartlar ve kısa sürede teslim etme sözü veren müteahhitlere öncelik verilmekte midir?

CEVAPLAR:

1-İstanbul İli, Güngören İlçesi, 5 pafta, 285 no'lu parsel üzerinde bulunan 2 adet birer katlı yığma yapılar için 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında AKS İnş. Lab. ve Proje Hiz. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından sırasıyla 17/02/2014 ve 18/02/2014 tarihlerinde 21707 ve 21901 Yapı Kimlik Numarası (YKN) ile kayıt oluşturulmuş ve hazırlanan riskli yapı tespit raporları 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin on ikinci fıkrasında yer alan; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdarece yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir," hükmü uyarınca Bakanlık Makamı'nın 06/03/2014 tarihli ve 1658 sayılı Olur'u ile İstanbul'daki bütün Büyükşehir ilçe belediyelerinin yetkilendirilmesi sebebiyle ilgili belediyesi tarafından incelenmiş ve onaylanmıştır. Dolayısıyla, ayrıntılı bilginin ilgili belediyesinden temin edilmesi gerekmektedir.

2- 6306 sayılı Kanun'da yer alan muafiyetlere ilişkin olarak, 26/04/2016 tarihli ve 29695 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6704 sayılı Kanun'un 24 üncü maddesi ile değişiklik yapılmıştır.

3-6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, iyileştirme, tasfiye ve yenileme yaparak fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması olup, bu amaç çerçevesinde özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından yapılar, teknik yönden yapılan bir incelemeye göre riskli yapı tespiti yaptırılmak suretiyle dönüşüm uygulamalarında bulunmaktadır.

4-6306 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan hükme istinaden, riskli yapıların tespiti, yıkımı ve yerine yeni binanın yapılması işlemleri vatandaşlar eli ile yürütülmekte olup, söz konusu işlemler öncelikli olarak maliklerin sorumluluğundadır.

Bununla birlikte, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın belediyelerden gelen talep üzerine riskli alan statüsündeki alanlarda yürüttüğü kentsel dönüşüm projelerinde binaların tahliye ve yıkım masrafları genellikle belediyeler tarafından ya da belediyelerden talep gelmesi durumunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üstlenilmektedir. Her iki uygulamada da sözkonusu masraflar yapı sahiplerinden alınmamakta proje giderleri kapsamında ele alınmaktadır.

5-6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasında yer alan; "...Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez," hükmü Anayasa Mahkemesi'nin 01/03/2014 ve 27/02/2014 tarihli E.2012/87- K.2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiş olup, yapı maliklerince riskli yapı tespit işlemlerine karşı açılan davalarda yürütmeyi durdurma kararı verilmesi mümkündür.

6-Bakanlığımızca, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan işlemler rant uğruna değil, can ve mal güvenliğini temin edecek yapılar yapmak üzere gerçekleştirilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 6306 sayılı Kanun çerçevesinden "Riskli Alan ilan edilen yerlerde Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi ya da belediyelerden işbirliği talebi gelmesi halinde kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilen yerlerde kentsel dönüşüm projesi yapılması kararında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın kentsel dönüşümle ilgili birimleri tarafından alanın deprem riski taşıması, köhnemiş/çarpık yapılaşma bulunması ve yeterli donatı alanı olmaması vb, kriterler esas alınmakta olup, rant ya da kârlılık gözönünde bulundurulmamaktadır. Dolayısıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın "Riskli Alan" statüsündeki alanlarda gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm uygulamalarında, sağlam binaları rant uğruna yıkması gibi bir durum sözkonusu değildir.

İddia edilen hususlar ile ilgili somut bilgi ve belge var ise bunların Bakanlığımıza iletilmesi durumunda gerekli araştırmalar yapılacaktır.

7-Anayasa Mahkemesi'nin denetiminden de geçen, 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan hükümlere göre yapılacak uygulamalara maliklerin üçte iki çoğunluğuyla karar verilecek, üçte iki çoğunlukla karar alınamazsa kamulaştırma yoluna gidilecektir. Soru önergesinde bahsedilen birçok kurumsal hak ve yararların yok edilmesine ilişkin somut bir durumun iletilmesi durumunda gerekli araştırma yapılabilecektir.

8- 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin on ikinci fıkrasında yer alan açık hükme istinaden yetki devri yapılmakta olup, yetkinin kötüye kullanıldığı konusunda somut bilgi ve belge var ise bunların Bakanlığımıza iletilmesi durumunda gerekli araştırmalar yapılabilecektir.

9- 6306 sayılı Kanun'un 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan; "2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda uygulamada bulunulması halinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır," hükmüne istinaden ilgili kurumun görüşü alınmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanında tescilli yapı bulunması durumunda, meri plan kararları da gözönünde bulundurularak, sözkonusu yapıların etrafındaki niteliksiz yapılaşmalar tasfiye edilerek, yapının ve çevresindeki alanın ihyası gerçekleştirilmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından halen devam etmekte olan Bursa İli, Gemlik İlçesi merkezindeki kentsel dönüşüm projesinde tescilli binaların etrafındaki niteliksiz yapılar temizlenecek, tescilli binalar restore edilecek ve çevresinde oluşturulacak "arkeolojik park" ile bütünlüğü sağlanacaktır.

10,12- 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı maliklerinin müteahhit seçimine ve müteahhit ile malikler arasında yapılan anlaşmalara 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımızın müdahale etmesi mümkün olmamaktadır.

Soru Önergesi'nin 11 inci maddesine cevaben; bahsi geçen maddede iddia edilen hususlar ile ilgili somut bilgi ve belge var ise bunların Bakanlığımıza iletilmesi durumunda gerekli araştırmalar yapılacaktır.

11-Bakanlığımız ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen kentsel dönüşüm projeleri gönüllülük esasına dayalı olarak gerçekleştirilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütölen kentsel dönüşüm projelerine başlanabilmesi için deprem riski taşıması, köhnemiş /çarpık yapılaşma bulunması ve yeterli donatı alanı olmaması esas olmakla birlikte, ilgili alanlardaki hak sahiplerinin, en az %80'i ile anlaşılması esastır. Anlaşma oranı %80'in altında ise kentsel dönüşüm çalışması başlatılamamaktadır. %80 oranının elde edilmesi durumunda ise afet riski altında bulunan ve/veya yaşam kalitesi sorunu olan alanlarda çağdaş standartlara sahip kaliteli mekanlar üretilmesi gerekliliğinden hareketle kamulaştırma yoluna başvurulabilmektedir.

