

7/10671
GK.92

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 2332
Konu : Ağrı Milletvekili
Berdan ÖZTÜRK'ün
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2017
04 Mayıs 2017

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 16.01.2017 tarihli ve 43452547-120.07-78061 sayılı yazınız.

Ağrı Milletvekili Berdan ÖZTÜRK'ün Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/10671 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

EK:
Cevap Yazısı (3 sayfa)

AĞRI MİLLETVEKİLİ
SAYIN BERDAN ÖZTÜRK'ÜN
TBMM 7/10671 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVABI

SORULAR:

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK), Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 2015 yılının sonunda Türkiye nüfusunun 78 milyon 741 bin 53 kişi olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılının verilerine göre Türkiye'de hane sayısı 21 milyon 662 bin 260 olarak kayıtlara geçmiştir. Konuta mülkiyet durumuna göre ev sahibi olan hanelerin sayısı 2014 yılında 13 milyon 116 bin aile kendi evinde, 4 milyon 643 bin aile de kirada oturuyor. Bu bağlamda yaklaşık olarak 7 milyon civarında konut açığı olduğu, mevcut konutların ise bir kısmının ekonomik ömrünü doldurduğu ve doğal afetler karşısında riskli olduğu, kimilerinin ise nitelik ve konfor açısından yetersiz olduğu bilinmektedir. Bu nedenle hızla kentleşen ve hâlâ yoğun göç hareketlerine sahne olan Türkiye'de konut arzı, talebi ve kredilendirilmesi konusunda ciddi bir planlamaya gereksinim vardır. Birçok lüks toplu konut projesinin, özel üniversite yatırımlarının, imar planında yapılaşmaya açılmamış orman alanlarında gerçekleştirilmesi, kent rantının yüksek olduğu merkezi bölgelerde, imar planında öngörülmeyen yüksek yapılaşma haklarının tahsisi ve üstelik bunlardan kamu yararına hiçbir şekilde hizmet etmemesi de adeta imar affi niteliğinde gelişmeler olarak değerlendirilmektedir.

Bu bağlamda;

- 1- Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşüm alanlarında yaşayan halkın dönüşümün planlama ve uygulama aşamasında dönüşüm sürecine katılımlarının sağlanması için hangi çalışmalar yapılmıştır? Yerel halkın, beklentileri ve isteklerini belirttikleri, dönüşümün tasarım ve uygulama aşamasında bu sürece katılımıyla ilgili ne gibi mekanizmalar oluşturdunuz?
- 2- Yapılı çevre üretimindeki artış ne tür planlama ve kentsel dönüşüm yetkileri ile desteklenmekte, yönlendirilmekte, bu süreçte hangi kentsel politikalar nasıl hâkim kılınmaya çalışılmaktadır?
- 3- Türkiye'de sermaye birikim ilişkilerine yeni bir boyut ve dinamizm kazandıran, adeta bir tür sermaye birikim rejimi haline gelen yapıli çevre üretiminin arkasında nasıl bir kapitalist devlet müdahalesi bulunmaktadır?
- 4- Metro projelerinin, yol inşaatlarının ve bunun gibi özellikle yüksek ihale bedelli projeler nasıl finanse edilmektedir? Bu finansman planları/paketleri halka ne gibi ekonomik yükler getirmektedir?
- 5- Otoyol yapılırken çevresinde yok edilen kamusal değerlerin maliyeti hesaplanıyor mu?
- 6- TOKİ'nin yurt dışında yaptığı yatırımlar var mıdır? Varsa hangi ülkelerde ve yatırımın bedelleri ne kadardır?
- 7- Yüksek yapılaşma haklarının tahsisi ve üstelik bunlardan kamuya rant vergisinin alınmamasının nedeni nedir?
- 8- "Kentsel dönüşüm" kapsamına alınan iller ve bu illerdeki kentsel dönüşüm alanları hangi kriterlere göre belirlenmiştir? Bu illerin ve kentsel alanların listesi var mıdır?
- 9- TOKİ'nin gelir ve gider kalemleri nelerdir? Bu kalemlerde 2012 ve 2013 yıllarında yapılan harcamaların toplam tutarı ne kadardır?
- 10- TOKİ'nin 2012 ve 2013 yıllarında yaptığı ve sattığı lüks ve normal konut sayısı kaçtır?
- 11- TOKİ'nin yapı stoku ne kadardır? Türkiye'nin yapı stoku ne kadardır?
- 12- Kamulaştırma ile ilgili küçük belediyelerin kamulaştırma bedelleri ödeyecek paraları yoktur. Bakanlığınızın söz konusu belediyelere kaynak aktarma gibi bir planlaması var mıdır?
- 13- Kullanım hakkı ya da kiralık konut türünden bir konut edindirme biçimini hayata geçirmeyi düşünüyor musunuz?
- 14- TOKİ'nin bu anlamda kuruluş gayesini hatırlayarak belirtilen bağlamda yeni politikalar geliştirmek gibi bir planı/programı var mıdır?
- 15- "Kent Hakkı" nı anayasal bir hak olarak tanımayı düşünüyor musunuz?

CEVAP:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm çalışmalarındaki nihai hedefimiz, can ve mal güvenliği açısından riskli olduğu belirlenen tüm bölgeleri en kısa sürede dönüşüm kapsamına alarak bu bölgelerde sürdürülebilir ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmaktır. Kanun kapsamında "Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır." Bu kapsamda belirlenen riskli alan ve riskli yapılara ilişkin Bakanlığımızca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında Kanunun ilgili maddesinde de belirtildiği gibi öncelikle malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esas olup, vatandaşlarımızın sağlam ve güvenli konutlarda yaşamasının sağlanması amaçlanmaktadır.

Yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziki boyutuyla ele alınmayıp, tüm boyutları (sosyal, ekonomik, çevresel) ile bütünleşik olarak değerlendirilmektedir. Bu amaçla, kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik, dönüşümün gerçekleştiği bölgelerde, projelerin yaratacağı değişimin olumlu ve olumsuz etkilerini analiz etmeye ve olumsuz etkilerini azaltmaya yönelik analiz, izleme ve planlama çalışmaları yapılmakta ve hak sahiplerinin beklentilerini öğrenmek için anketler düzenlenmektedir.

Belirtilen hususlar hakkında TOKİ Başkanlığınca verilen bilgiye göre; anılan Başkanlık kentsel dönüşüm projeleriyle, Belediyeler ile işbirliği içinde çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesini hedeflemekte ve sadece yenileme (dönüşüm) alanı üzerindeki arsa, sosyal donatı, konut ve altyapı bütünlüğü içinde üretilen kentsel çevrelere ait rasyonel uygulamalara yer vermekle yetinmeyip, aynı zamanda kentin yapılanmasında bir model olmayı da amaçlamaktadır.

Bu projelerle hak sahiplerinin bütününe kapsamak ve memnuniyet seviyelerini üst düzeyde sağlamak, bunun yanı sıra kentin köhnemiş bölgelerini de rehabilite etmek TOKİ Başkanlığının ana hedefidir. Bu çerçevede; projelerin her aşamasında hak sahipleri bilgilendirilmekte, dönüşüm sürecine aktif katılımları sağlanmakta, mevcut yaşam standartlarına uygun yeni yaşam alanları oluşturmak konusundaki fikir ve önerileri de dikkate alınmaktadır.

TOKİ Başkanlığınca verilen bilgilere göre; Başkanlık ilgili Bakanlıklar ve kurumlarla yaptığı protokoller çerçevesinde; Pakistan'da 172.650.000 \$, Somali'de ise 44.700.000 \$ bedelle (konutlar, hastane, okullar, sağlık ocağı, idare binaları, spor salonları, sosyal tesisler, ticaret merkezleri, halk merkezi, camiler) uygulamalarını hayata geçirmiştir.

Bakanlığımızca gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları, afet odaklı yürütülen uygulamalar olup, ülkemizde başta deprem olmak üzere tabii afetler sebebiyle meydana gelmesi muhtemel can ve mal kayıplarının önlenmesi, bunun yanında mülkiyet haklarına saygılı şekilde sağlıklı ve düzenli yerleşmeler oluşturulması, kaynakların planlı ve sağlıklı kullanılması gibi kamu yararına hizmet eden ilkelerin hayata geçirilmesi ve sağlıklı, güvensiz yapılaşan alanların yenilenerek refah seviyesi yüksek yaşanabilir kentlerin oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu amaç kapsamında gerçekleştirilen uygulamalardan biri de riskli alan ve riskli yapıların belirlenmesidir. 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda Riskli Alan; "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan" alanlar ile "üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanları" ve bu alanlar ile birlikte "Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan

yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanları", Riskli Yapı ise; "ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı" ifade etmektedir.

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği kapsamında, "hızlı değerlendirme yöntemi" ile risk puanı hesaplanması ve belirlenen örneklem büyüklüğünde "ikinci derece değerlendirme yöntemi" ile yapı analizleri yapılması gibi yöntemler doğrultusunda belirlenerek Bakanlığımıza iletilen riskli alan teklifleri, konusunda uzman kişiler tarafından yapılan değerlendirilmeler ile Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Başbakanlığa iletilmektedir.

TOKİ Başkanlığının gelir kalemleri, konut satışları, arsa satışları, yurt dışı çıkış harcı, kredi geri dönüşleridir. Gider kalemleri ise inşaat ödemeleri, kamulaştırma, arsa bedelleri, verilen krediler (şehit ailesi, restorasyon), yasal yükümlülükler (vergiler, maaş), vb. gibi diğer ödemelerdir. TOKİ Başkanlığınca 2012 ve 2013 yıllarında yapılan harcamalar (giderler) toplamı 15.362.007.611 TL'dir.

TOKİ Başkanlığı tarafından 2012 yılında 58.152 konut, 2013 yılında ise 53.519 konutun ihalesi gerçekleştirilmiştir. Daha önce ihalesi yapılarak inşası başlatılmış uygulamalarından 2012 yılında 42.974, 2013 yılında ise 33.905 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Başkanlık tarafından ihalesi yapılan konut projelerinin inşaatının başlaması ile birlikte satışa yönelik işlemler de başlamaktadır. Proje tamamlanarak teslim aşamasına gelmeden satışı da tamamlanmış olmaktadır. Stoklarında bulunan konutların büyük kısmı kentsel dönüşüm veya kamu kurumları ile yapılan protokoller çerçevesinde bekletilen konutlardır. Bunun dışında ve az miktarda olan konutlar ise açık satış yöntemiyle satışa sunulmuştur.

Başkanlığın ürettiği konutlar, yüzde 10 peşinat, uzun vade (10, 15, 20 yıl) ve düşük taksitlerle konut alıcılarına kira öder gibi ödeme imkanıyla sunulmaktadır. TOKİ Başkanlığı tarafından kullanım hakkı veya kiralama biçimi bu kapsamda düşünülmemektedir.

Belirtilen hususlara ilişkin olarak İçişleri Bakanlığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı ile Maliye Bakanlığından bilgi talep edilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

