



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-6101926859
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

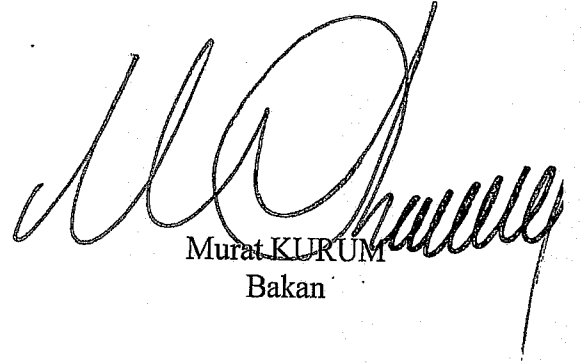
07 Ekim 2021

.../.../2021

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

-Liste (8 Adet, 12 Sayfa)

-Cevap Yazısı (151 Adet, 272 Sayfa)

7/48145	7/46296	GK-171	7/48291	7/50459
7/48739	7/46625	GK-174	7/48536	7/50460
7/49050	7/46627	GK-174	7/48537	
7/49051	7/47878		7/48538	
7/49052	7/47879		7/48603	
7/49053	7/48131		7/48604	
7/49054	7/48132		7/48605	
7/49055	7/48133		7/48917	
	7/48290		7/49318	

7/107878

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÜMİT BEYAZ'IN
TBMM 7/47878 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR

5 Şubat 2021 tarihinde 2942 sayılı Kamulaştırma kararının 27.maddesi gereğince Başakşehir Şahintepe mahallesi bölgesinin riskli alan görülmesi ve "acil kamulaştırma alanı" ilan edilmesiyle bölge kamulaştırılmıştır. Benimde bizzat ziyaret ettiğim Şahintepe mahallesi sakinleri, yıllardır güçlükle biriktirdikleri paraları "imar barışı"na yatırdıktan sonra, bölgenin "acil kamulaştırma alanı" ilan edilmesiyle evlerini bir an önce boşaltmaları istenmiş, bu kentsel dönüşüm yaklaşımı vatandaşlarımızı feraha erdirmesi gerekirken maalesef mağdur etmiş, korkuya neden olmuştur. Yaptığımız ziyaretlerde birkaç vatandaşımızın sağlık durumlarında iyi olmadığı kendilerine sunulan şartları karşılayacak ekonomik güçlerinin olmadığı görülmüştür.

Bu bilgiler çerçevesinde;

- 1 - Şahintepe'nin riskli alan ilan edilmesinin gerekçesi nedir?
- 2- Yaşanan bu mağduriyetlerden sonra, Bakanlığınız Şahintepe ile ilgili gerçekleşecek olan Kentsel dönüşüm projesinin ayrıntılarını kamuoyu ile paylaşmayı düşünüyor musunuz?
- 3- Kentsel dönüşüm sürecine, kentsel dönüşüme maruz kalan mahalle sakinlerini neden dahil etmiyorsunuz?
- 4- Projenin yürürlüğe gireceği tarihten itibaren burada yaşayan vatandaşlarımızın mağdur edilmemesiyle ilgili olarak yaptığınız herhangi bir çalışma var mıdır?
- 5- Şahintepe mahallesi sakinlerinin evlerine m2 başı olarak değerlediğiniz fiyat nedir?
- 6- Şahintepe mahallesi sakinlerine başka bir yere göndererek yurtlarından yuvalarından etmek yerine, yerinde dönüşüm ile evlerini dönüştürmeyi düşünüyor musunuz?

CEVAPLAR

1-05.02.2021 tarih ve 3509 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'nda belirtildiği üzere "...İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Şahintepe Mahallesi'nde inşa edilmekte olan çarşının ulaşım sistemine bağlanarak çevresiyle bütünlük arz edecek şekilde tamamlanması amacıyla..." 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi gereği söz konusu alanın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) acele kamulaştırılmasına karar verilmiştir. Bu kararla, herhangi bir riskli alan ilanı yapılmamıştır.

2-Acele kamulaştırma alanı ilan edilen alan içerisinde ikamet eden kişilerin "evlerini bir an önce boşaltması" hususunda TOKİ tarafından herhangi bir ifade veya bildirim yapılmadığından iddia edildiği şekilde bir mağduriyet söz konusu değildir.

Bilakis, TOKİ'ye verilen acele kamulaştırma görevi çerçevesinde; gerek mahalle temsilcileri, gerek muhtarlık, gerek belediye ve gerekse bölge milletvekilleri ile yapılan görüşmeler sonucunda; "acele kamulaştırma ile buradaki kişileri yer ve yurtlarından etmek yerine", "bölgede ikamete konu tespit edilen 201 adet bağımsız bölümün, aynı bölgede kamulaştırma sahası dışında üretilecek rezerv konutlara taşınarak kentsel dönüşüme tabi tutulması" uygulaması ile acele kamulaştırma işleminin kentsel dönüşüm işlemine evrilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Böylelikle bölgede yaşayan halkın mağdur edilmemesi amaçlanmıştır.

Ayrıca, bölgede yaşamayan ancak sadece arsa hissedarı olan kişilerin mülkiyetlerinin ise imar uygulaması ile “yapılacak rezerv konutların yanında” aynı imar şartlarıyla şuyulandırılarak bu kişilerin mülkiyet haklarının korunmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. (Aynı bölgede TOKİ ve iştirakine ait mülkiyetler de kamulaştırma sahasında şuyulandırılacaktır)

Bu kapsamda, rezerv konut alanına yönelik çalışmalara başlanmış, taslak vaziyet planları çalışılmış ve yaklaşık maliyet hesapları yapılmıştır. (2+1 80m² bağımsız bölüm başına arsa payı dâhil ortalama ~400 bin TL) Diğer taraftan bölgedeki 201 adet konut ve caminin arsa ve yapı değerlerinin tespitine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Yapılan değerlendirme ve çalışmaların sonuçları mahalle temsilcileri ile paylaşılmış ve mahalle temsilcileri de bu hususları hak sahiplerine aktarmıştır.

3- Kentsel Dönüşümde mahalle sakinleri bu sürecin ana unsuru ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bölge halkı, temsilcilerini seçmiş ve İdareyle görüşmek için görevlendirmiştir. Bu durumda, mahalle sakinlerinin sürece dâhil edilmemesi gibi bir durum söz konusu değildir.

4- Bakanlığımız ve TOKİ olarak bundan önce yapılan çalışmalarda olduğu gibi, bu alanda da yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesinde hak sahiplerinin mağdur edilmemesi öncelikli hedeftir. Bu maksatla mahalle temsilcileri görüşmeler ve bilgilendirmeler yapılmış olup fikirleri alınmıştır. Rezerv konutlar tamamlanmadan mevcut yapıların boşaltılmasına ihtiyaç duyulması halinde taşınma ve kira yardımı yapılacağı da bu görüşmelerde bildirilmiştir.

5- Söz konusu alanda ikamet eden kişilerin arsa değerleri için SPK lisanslı bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme firmasından ekspertiz alınmıştır. Buna göre konut fonksiyonlu birim arsa değeri 1350-TL/m² olarak raporlanmıştır.

Mevcut yapıların değerleri ise Bakanlığımız Yapı Yaklaşık Birim Maliyet değerleri üzerinden yapılmıştır. Bu çalışmalarda ilgisine ait tüm yapı ve müstemilatlara “tamamlanma oranı ve yaşına göre” değerlendirme yapılmıştır. İlgili mevzuatı gereği yapı bedelinin (%10) enkaz bedeline dönüştürülmesi gerekir iken halkımız lehine hareket edilerek tespit edilen yapı bedelinin neredeyse tamamının (%80) ilgilisi adına değerlendirilmesine karar verilmiştir. Bu şekilde ilgilisi adına hesaplanacak arsa ve yapı değeri toplamının onun hakedişi olarak değerlendirilmesi kararlaştırılmıştır.

İlgili kişiye verilecek rezerv konut maliyet değeri ile kişinin hakedişi arasındaki fark bedel ise borçlu tarafça ödenecektir. Kişinin borçlu çıkması halinde borcu “konutunu teslim almasına müteakip başlamak üzere” 20 yıl vade ile ödemeleri sağlanacaktır.

6-Kentsel Dönüşüm çalışmalarında yerinde dönüşüm modeli öncelikli olarak tercih edilen modeldir. Ancak, mevcut yapıların bulunduğu alanın “acele kamulaştırma kararında belirtilen amaçlarda kullanılması söz konusu olduğundan” yerinde dönüşüm imkânı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, rezerv konutların aynı bölgede, takribi 1 km uzaklıkta, manzara ve topoğrafik olarak çok daha uygun şartlara sahip bir yerde, her türlü altyapısıyla birlikte yapılması planlandığından bölge halkımızın bölgesinden uzaklaşmadan en iyi şartlara sahip olacağı değerlendirilmektedir. (Rezerv konutların piyasa rayicinin 750-800 bin TL civarında olacağı öngörülmektedir) Diğer taraftan, rezerv konutların yapılacağı yerde cami ve sosyal tesis alanı da planlanmaktadır.

Bütün bu açıklamalara ek olarak, sözü edilen acele kamulaştırma kararının iptaline yönelik muhtelif davalar açılmıştır. Bu davalar sonuçlanıncaya kadar TOKİ tarafından yürütülen çalışmalar durdurulmuştur.