



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-6104195697
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

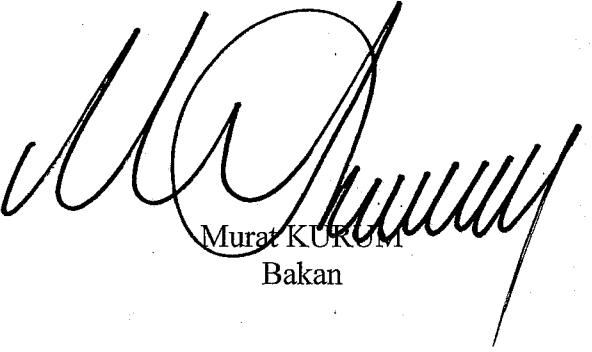
25 Haziran 2021

.../.../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 (7 Sayfa)
- Cevap Yazısı (61 Adet, 129 Sayfa)

ADIYAMAN MİLLETVEKİLİ
SAYIN AV.ABDURRAHMAN TUTDERE'NİN
TBMM 7/43831 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

7/43831
52 136

SORULAR:

Adıyaman ili Merkez ilçesi Mara Mahallesi'nde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarında taşınmaz maliklerinin/hak sahiplerinin mülkiyetinde bulunan bina, arsa ve işyerleri piyasa değerinin altındaki fiyatlarla mülk sahiplerinden satın alınmak istenmekte, bu durum da mülk sahiplerinin mağdur olmasına sebep olmaktadır. Bu Bağlamda;

1-Mara mahallesindeki kentsel dönüşüm kaç kişiyi doğrudan etkilemektedir? Ne kadarlık alanda bu çalışma yapılmaktadır? Kaç tane bağımsız bölümün TOKİ eliyle yapılarak hak sahiplerine teslimi planlanmaktadır? Soru önergesi tarihi itibarıyla kaç kişiyle uzlaşma sağlanmıştır? Uzlaşma sağlanmayan kişi/malik sayısı kaçtır?

2-Taşınmaz maliklerinin (hak sahiplerinin) mülkiyetinde bulunan bina ve arsalar ile işyerlerinin kıymet bedelleri hangi yılın verileri esas alınarak tespit edilmiştir?

3-Arsaların ve inşaatların bedellerinin 2017 tarihli kıymet takdiri raporlarına göre yapıldığı doğru mudur?

4-TOKİ tarafından yapılacak evlerin, işyerlerinin ayrı ayrı hak sahiplerine yapılacak satış bedelinin m2 birim fiyatı kaç liradır? Bu m² birim fiyatı hesaplanırken sözleşme tarihi mi yoksa teslim tarihi mi esas alınacaktır?

5-Arsa bedeli ve inşaat bedelleri tespit edilirken mahallenin konumu, arsaların değerine etki eden objektif değer arttırıcı tüm unsurlar ayrı ayrı nazara alınmış mıdır?

6-Kentsel dönüşüm kapsamındaki alanlarda yer alan vatandaşlara ait meyve bahçelerinin ve gelir getiren ağaçların bedelleri ödenecek midir?

7-TOKİ tarafından yapılacak evlerin ihalesi yapılmış mıdır? Yapılmışsa hangi firmaya verilmiştir?

8-Kentsel Dönüşüm alanındaki taşınmazların kıymetlerinin takdirinde emsal araştırması yapılmış mıdır?

9-Adıyaman Belediye Başkanlığının kentsel dönüşümdeki rolü ve sorumluluğu nedir? Kamulaştırma işlemlerinin Adıyaman Belediye Başkanlığıyla bir ilgisi var mıdır?

10-Adıyaman'da Mara mahallesi dışındaki kentsel dönüşüm kapsamında kalacak olan mahallelerde yürütülen çalışmalar ne aşamada mıdır?

CEVAPLAR:

Adıyaman İli, Merkez İlçesi, Mara ve Musalla Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 41 Hektar büyüklüğündeki alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2015/7940 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 09/08/2015 tarih ve 29440 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir.

Söz konusu "Riskli Alan"da dönüşüm uygulamalarının daha hızlı, etkin ve verimli bir şekilde yürütülebilmesini teminen dönüşüm projesi ve çalışmaları ile ilgili olarak; Bakanlığımız Makam Olur'u ile Adıyaman Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiş olup, bahse konu yetkilendirmeye istinaden alanda bulunan taşınmazların hak sahipliği tespiti ve gayrimenkul değerlendirme çalışmaları ile kamulaştırmaya ilişkin iş ve işlemler Adıyaman Belediye Başkanlığı'nca yürütülmektedir.

Bahse konu "Riskli Alan"da bulunan taşınmazlara ilişkin Gayrimenkul Değerleme çalışmaları ilk olarak 2017 yılında yapılmış, geline süreç içerisinde 2020 yılında oluşturulan matematiksel ve finansal model uyarınca hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerine yeniden başlanılmış olup, bu kapsamda 2017 yılına ait Gayrimenkul Değerleme çalışmaları 2020 yılı fiyatlarına güncellenmiş ve 2020 yılı fiyatları üzerinden hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yürütülmüştür.

Taşınmazlara ilişkin kıymet takdir raporları; arsa değeri ve arsa üzerinde buluna tüm yapılar (bina ve muhdesat) ile ağaçların bedelleri dikkate alınarak 6306 sayılı kanun ve Kamulaştırma kanunda belirtilen ilkelere göre hazırlanmıştır.

Söz konusu 41 hektar büyüklüğündeki "Riskli Alan"da ilk etapta Mara Mahallesiindeki 8,5 hektarlık kısımda kentsel dönüşüm çalışması yürütülecek olup, 1. Etapın yapım ihalesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 16 Ekim 2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından "Adıyaman İli Merkez Mara ve Musalla Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap 484 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İş'i"nin 16.10.2020 tarihinde ihalesi, 09.12.2020 tarihinde yer teslimi yapılmış olup, 31.07.2022 tarihinde inşaatının tamamlanması planlanmaktadır. Yüklenici firma Eneray Yapı Madencilik Enerji Ticaret Ltd. Şti. & Denizler Akaryakıt Madencilik İnşaat Nakliye Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. İş Ortaklığı'dır.

Gerçekleştirilen ihale kapsamındaki konut bağımsız birimin üretilmesi hedeflenmekte olup, konutlar 2+1 ve 3+1 şeklinde projelendirilmiştir. Bahse konu 1. Etapta 147 hak sahibi bulunmakta olup, bu hak sahiplerinin 78'i ile uzlaşma sağlanmıştır. Uzlaşma sağlanılamayan hak sahiplerinin taşınmazları için Adıyaman Belediye Başkanlığı tarafından Acele Kamulaştırma işlemlerine başlanılacak olup, kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması akabinde TOKİ tarafından inşaat çalışmalarına başlanılacaktır.

TOKİ tarafından üretilecek konutların maliyet fiyatı gözetilerek 2000 TL/m² üzerinden hak sahiplerine verilmesi kararı alınmıştır.

Diğer taraftan; Merkez İlçesi, Mara Mahallesi dışında kalan Besni İlçesi, Ciritmeydan Mahallesi ve Gölbaşı İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi içinde bulunan "Riskli Alan"lardaki kentsel dönüşüm çalışmaları Bakanlığımızca yetkilendirilen ilgili İlçe Belediyeleri tarafından yürütülmekte olup, plan ve çalışmaları tüm hızıyla devam etmektedir.