



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

21 Mart 2023

Sayı :30824082-610 6013862
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

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 Adet, 9 Sayfa)
- Cevap Yazısı (383 Adet, 192 Sayfa)

**İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN MURAT ÇEPNİ'NİN
TBMM 7/69092 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

- 1) Yeni Fikirtepe projesinin maketine 12,5 milyon TL bütçe ayrılmasının gerekçesi nedir? İşin ihalesi yapılmış mıdır? Projenin maketi hangi firmaya yaptırılmaktadır? Maket yapım işinin neden bu kadar fahiş fiyata yaptırılacağı konusunda kamuoyu bilgilendirilecek midir?
- 2) Yeni Fikirtepe projesinin animasyonuna 1 milyon 400 bin TL ödenek ayrılmasının gerekçesi nedir? Animasyon hangi firmaya ne şekilde verilmiştir? İhale şartları vs kamuoyu ile paylaşılacak mıdır?
- 3) Reklam panosu yaptırılmasına işine neden 2 milyon 419 bin TL ödenme yapılacaktır? Bu ödenecek bu rakam ne şekilde belirlenmiştir?
- 4) Yeni Fikirtepe projesinin maketine, animasyonuna ve reklam panosuna yapılacak ödemelerin kamu zararı oluşturacağı iddialarına ilişkin açıklamanız olacak mıdır?
- 5) Hak sahiplerinin herhangi bir zarara uğramayacağı ve tüm işlemlerin hak sahiplerinin devir öncesi tapuları üzerinden gerçekleştirileceği belirtilerek; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince daha önce yapılan sözleşmelerin feshedilmesinin ve mahalle sakinlerinin tapularının hazineye devredilmesinin gerekçesi nedir?
- 6) 18 Etaptan oluşan projede kaç konut hak sahipleri tarafından satın alınmıştır? Tartışmalı kentsel dönüşüm projeleriyle halkın barındıkları yaşam alanlarını, evlerini terk etmeye zorlanmaları anayasal hak olan barınma hakkının bir ihlali olduğu iddialarına ilişkin açıklamanız var mıdır?
- 7) Proje başlangıcında kaç müteahhit yükümlülüklerini yerine getirmiştir? Kaç müteahhit projeyi bırakmıştır? Bunlara ne kadar ödeme yapmıştır?
- 8) Dönüşüm projesi ve ilgili planlama sürecinde Kadıköy Belediyesi ve demokratik toplum kuruluşları ile işbirliği yapılmış mıdır?
- 9) Fikirtepe Derneği ve vatandaşların, riskli alan bahanesiyle zorla kentsel dönüşümle zorlandıkları, dönüşüm uygulamasının halkın yararına olmadığı, müteahhitlere rant sağlama amacını taşıdığı iddialarına ilişkin açıklamanız olacak mıdır?
- 10) Fikirtepe'de yapılan birçok plan değişikliği mahkemeden dönmüş, en son 2017 tarihli plan değişikliği de 2019'da İstanbul 6. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Mahkeme kararlarına rağmen neden proje devam ettirilmektedir?

CEVAPLAR

- 1) "Yeni Fikirtepe Projesi" maliyetinin bir kısmının, bağımsız bölüm satışlarından elde edilmesi ön görülmüş olduğundan, satışı yapılacak bağımsız bölümlerin pazarlanmasına yönelik reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yapılması planlanmıştır.

Reklam ve tanıtım faaliyetlerinden olan maket, dönüşüm yapılacak alanı bütüncül bir şekilde donatıları, parkları, yolları, her bir proje etabını ve bu etaplarda yer alan tüm bağımsız bölümleri, mevcut yapılar ile olan etkileşimi en etkin ve verimli şekilde tanıtabilecek ve satış pazarlama yeteneğini arttıracak ölçek, boyut ve teknolojik alt yapıya uygun olarak tasarlanmıştır.

Maket yapımı için, Emlak Konut Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği çerçevesinde idari ve teknik şartnameler hazırlanmış, piyasa ve her türlü fiyat araştırması yapılarak teklifler alınmış ve en uygun teklifi veren "Karina RJTR Müh. Ltd. Şti." ile sözleşme akdedilmiştir.

- 2) Yeni Fikirtepe Projesi'nde, yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde proje animasyonu yaptırılmıştır. Animasyon yapımı için, Emlak Konut Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği çerçevesinde idari ve teknik şartnameler hazırlanmış, piyasa ve her türlü fiyat araştırması

yapılarak teklifler alınmış ve en uygun teklifi veren "Rem Mim. Dek. Res. Prj. ve Taah. Hiz. Ltd. Şti." ile sözleşme akdedilmiştir.

3) "Yeni Fikirtepe Projesi"nde, açıklanan hususlar çerçevesinde proje alanının muhtelif yerlerine, 2 adet totem (her birinde yükseklik 24 m, reklam alanı 234 m²) ve 3 adet reklam panosu (210 m² + 189 m² + 280 m²= toplam reklam alanı 679 m²) yaptırılmıştır.

Totemler ve reklam panoları için, Emlak Konut Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği çerçevesinde idari ve teknik şartnameler hazırlanmış. piyasa ve her türlü fiyat araştırması yapılarak teklifler alınmış ve en uygun teklifi veren firmayla da sözleşme akdedilmiştir.

4) Maket, animasyon, totem ve reklam panosuna ait ödemeler/giderler, satışı yapılacak bağımsız bölüm fiyatlarının belirlenmesine altlık oluşturan maliyetler içine dahil edildiği için, herhangi bir zarar söz konusu değildir. "Yeni Fikirtepe Projesi"nde üretilen bağımsız bölümlerin bir an önce satılarak, hak sahipleri dahil tüm projenin finansmanı sağlanmalıdır. Satışı hızlandırmak suretiyle finansman oluşturmak için, maket, animasyon, reklam ve tanıtımın etkin yapılması gerekmektedir. Reklam ve tanıtım faaliyetleri yapılmadığı zaman satış ve mali kaynak oluşturmak zorlaşır ve proje maliyeti artabilir.

5,6,8,9,10) Kadıköy İlçesi Fikirtepe ve Dumlupınar Mahalleleri ile Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 134 ha. lık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş olup 2013 yılından itibaren hak sahipleri ile uzlaşarak kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamak suretiyle özel teşebbüs eliyle kentsel dönüşüm faaliyetleri yürütülmektedir.

Söz konusu alanda malikler ve yüklenici arasında imzalanan sözleşmelere istinaden uzlaşma sağlanarak yapım işlemlerine başlanılmış ancak yüklenici firmalar tarafından çeşitli sebeplerle inşai faaliyetler devam ettirilmemiş olup kentsel dönüşüm uygulamalarında 2021 yılı itibarıyla 40 yapı adasının 9 tanesinde inşaat yapım süreçlerinin tamamlandığı, 7 yapı adasında hak sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamış olan yüklenici firmalar ile inşai faaliyetlerin sürdürüldüğü ve 23 yapı adasında ise yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmış olmasına rağmen yapım faaliyetine başlanılmadığı görülmüştür.

Gelinen tarih itibari ile Bakanlığımızca; alan bütününde terk edilerek metruk hale getirilmiş yapılar ve açılan hafriyat çukurları ile iksa imalatlarının kendiliğinden çökme ve zemin kaymasına sebebiyet verme tehlikesine yönelik şikayetler ile özel teşebbüsler tarafından yapımına başlanarak tamamlanmayan iksa imalatlarının ortalama iki yıl olan ekonomik ömürlerinin tamamlandığı göz önünde bulundurulduğunda etrafındaki tüm yapılar için yıkılma tehlikesi oluşturduğu değerlendirilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu alanda Bakanlığımızca kentsel dönüşüm faaliyetlerine başlanılarak belirlenen yaklaşık 58 ha alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 25.02.2021 tarihinde onaylanmış olup, askı sürecinin sonunda 07.04.2021 tarihinde kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. Söz konu alanda onaylanan imar planı doğrultusunda projelerin ivedilikle hayata geçirilmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun uyarınca Bakanlığımız ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan protokol kapsamında gerekli tüm iş ve işlemler yürütülmeye başlanmıştır. İlgili 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılan söz konusu hazineye tescil uygulamalarında amaç; kentsel dönüşüm alanında yapılacak iş ve işlemlerin devamını sağlamak olup yapımı tamamlanarak teslim aşamasına gelen projelerde yeni kat irtifakına göre kat mülkiyetleri tekrar hak sahiplerinin haklarına karşılık gelecek şekilde hazineye devir işlemi öncesi tapu kayıtlarındaki maliklerin adına tescil edilmesidir.

Yukarıda açıklandığı şekliyle Bakanlığımızca belirlenen Riskli Alan sınırları içerisindeki proje alanında can ve mal güvenliğini sağlamak ve hak sahiplerinin mağduriyetlerini gidermek amacıyla 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama işlemlerine süratle devam edilmekte olup, 18 imar adasında yapım ihaleleri gerçekleştirilerek yapı ruhsatları alınmış ve inşai faaliyetlere başlanarak inşai faaliyetler çeşitli seviyelerde devam etmektedir.

7) Fikirtepe kentsel dönüşüm proje alanında gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarına ilişkin olarak, Bakanlığımız ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 30.03.2020 tarihinde akdedilen protokol çerçevesinde, Emlak Konut kontrolündeki inşaat yapım işleri devam etmekte olup, tüm yükleniciler de yükümlülüklerini yerine getirmektedir.