



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

Sayı :30824082-610-5089774
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

23 Kasım 2022

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 (6 Adet, 6 Sayfa)
- Cevap Yazısı (78 Adet, 94 Sayfa)

SİİRT MİLLETVEKİLİ
SAYIN MERAL DANIŞ BEŞTAŞ'IN
TBMM 7/72124 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

Kuşkusuz anayasal güvence altına da alındığı üzere "herkes temel insani gereksinimlerini karşılayabilecek insan haysiyetine yakışır biçimde konut ve barınma hakkına sahiptir." Yine "Devlet bu hakların gerçekleşmesi için şehirlerin ve diğer yerleşim birimlerinin tarihi ve kültürel nitelikleri ile çevre değerlerini de esas alan bir plan çerçevesinde gerekli tedbirleri alır." Söz konusu bu hak gereğince çeşitli ülkelerde olduğu üzere Türkiye'de de çeşitli dönemlerde sosyal konut projeleri gündeme gelmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) projeleri ise bunlardan en bilinenler ve yaygın kullanılanı olmuştur.

Genel anlamda ise Türkiye'de konut üretimi yıllık bazda yüzde 23 oranında artmaktadır. Ancak 2002'de yüzde 73 olan ev sahipliği oranı 2019'da yüzde 59 olmuştur. TÜİK'e göre ise konut sahipliğinde nüfus oranı 2019'da yüzde 59, 2021 'deyse yüzde 57,5 olarak görülmüştür. Fakat bu oranların içerisinde birden fazla ev sahibi olanlardaki artış, diğer yanda hiç konut sahibi olmayanların varlığını da izah eder düzeydedir. Ekonomik krizin derinleşmesi ile ortaya çıkan artan kira fiyatlarının yarattığı barınma sorunu da bu iddiayı teyit etmektedir. Nitekim TOKİ'nin son 20 yılda 1 milyona yakın sosyal konut inşa etmiş olmasına rağmen yoksul nüfusa yönelik veri bulunmamaktadır.

Bunlarla beraber TOKİ tarafından inşa edilen site ve konutlarda yaşayan çok sayıda yurttaşın temel sorunlar yaşadıkları da kamuoyuna yansıyan haberlerdendir. Aksaray merkezdeki konut projesi için 2020 yılında kura çekildiği, 372 konutun başka proje ile birleşerek 694 konut olduğu, 2021 sonunda temel kazıldığı ancak inşaatların dahi başlamadığı basına yansıyan haberler arasındadır. Yine TOKİ projeleri kapsamındaki konutların genellikle şehir merkezlerine uzak muhitlerde oluşu, kullanılan arazilerin çoklukla engebeli oluşunun yarattığı sorunlar da dile getirilmektedir. Bu konutlarda yaşayan yurttaşlar için ulaşım ve altyapı sorunlarının çözülmemiş olması binaların yangın merdiveni gibi son derece hayati bölümlerinin dahi kullanıma uygun olmadığı, kredi borçları bitmeden tapu teslim edilmediğinden devir konusunda sorunlar yaşandığı, ödeme planlarının bilindiğinin aksine faizle alınan konutlara nazaran dezavantajlı olduğu, emekli kesimin emlak vergisinden muaf tutulmadığı, 6 ayda bir yapılan fazla ödemelerin yurttaşları zorladığı, araç park alanlarının yetersizliği/olmaması gibi yakınmalar da oldukça fazladır.

Bu bağlamda;

- 1- Türkiye'de kaç kişi konut sahibidir?
- 2- Türkiye'de kaç kişi birden fazla konuta sahiptir?
- 3- Türkiye'de kaç kişi konut sahibi değildir?
- 4- TOKİ projelerinin kaç tamamlanmıştır? Konutların kaç kişiye teslim edilmiştir?
- 5- TOKİ projelerinden kaçında kuralar çekildiği halde inşaatlar başlatılmamıştır?
- 6- TOKİ projeleri kapsamında kaç konutun inşaatı henüz tamamlanmamıştır?

- 7- TOKİ projeleri kapsamında yurttaşlardan son 20 yılda toplanan meblağ ne kadardır? Yurttaşlardan toplanan aylık toplam gelir ne kadardır? Elde edilen gelirler nerelere aktarılmıştır / harcanmıştır?
- 8- TOKİ projeleri kapsamında tüm taksitleri ödeyerek tapu sahibi olan kişi sayısı nedir?
- 9- TOKİ projeleri kapsamında kaç kişi taksitleri ödeyememiştir?
- 10- Taksitleri ödeyemediği gerekçesi ile icralık olan kişi sayısı nedir?
- 11- Emekliler için emlak vergisi hangi dayanakla alınmaktadır?
- 12- Konutların temel eksiklikleri neden giderilmemektedir?
- 13- TOKİ evlerinin şehir merkezine uzaklığı nedeniyle yaşanan mağduriyetler için hangi önlemler alınmıştır? Neden ulaşım, toplu ulaşım gibi temel sorun alanları düzeltilmemiştir?
- 14- TOKİ evlerinin sıklıkla engebeli arazilere kurulduğu nazara alındığında, buralarda engelli bireylerin yaşamını kolaylaştırıcı önlemler alınmış mıdır?
- 15- TOKİ evlerine yakın konumda kaç eğitim kurumu vardır? Bunların kaçısı kreş, kaçısı anaokulu, kaçısı ilkokul, kaçısı ortaokul, kaçısı lise düzeyindedir? Öğrencilerin ulaşım koşulları nasıl sağlanmaktadır?
- 16- TOKİ konutlarına yakın konumda kaç sağlık kurumu vardır? Tüm projeler için sağlığa erişim hakkını kolaylaştırıcı hangi önlemler alınmıştır?
- 17- TOKİ evlerinde araç park alanlarının yetersizliği önemli bir gündem olup neden bu konuda ek bir yatırım yapılmamış ve insanların mağduriyetleri giderilmemiştir?
- 18- TOKİ konutlarında yaşam standartları anayasanın emrettiği üzere insan onuruna yakışır düzeyde midir? Bu konutlarda yaşayanların sorunları nazara alındığında, anayasanın emrettiği koşullar neden yerine getirilmemiştir?
- 19- TOKİ konutlarının yapıldığı arazilerin deprem, sel gibi tabii afetlere dayanıklılığı konusunda evvelinde etüd çalışmaları yapılmış mıdır?
- 20- Halihazırda çok sayıda TOKİ konutunun inşaatına başlanmadığı / tamamlanmadığı nazara alındığında yeni açıklanan sosyal konut projeleri nasıl gerçekleşecek ve tamamlanacaktır?
- 21- Henüz kamuoyuna duyurulan sosyal konut projelerinin ödeme planları ve şartları çok sayıda yurttaşı kapsamamakta olup, bu proje ile hedeflenen nedir?
- 22- Ödeme planlarının dar gelirli yurttaşın ödeme gücünü aştığı şeklindeki sorulara yönelik verdiğiniz "Biraz eşinden dostundan borç alarak, biraz ek mesai yaparak bu bedeli karşılayabilirler. " şeklindeki yanıtın izahı nedir? İşsizliğin arttığı bir dönemde ve çoğu emekçinin fazla mesai ücreti dahi alamadığı, kayıt dışı asgari ücretin altında meblağlara çalıştıkları nazara alındığında sunduğunuz seçenek kendi kendine egale olmuş olmuyor mu?
- 23- Ekonomik krizin derinleştiği son yıllarda borçlu yurttaş sayısının fazlalığı, icra dairelerinde biriken alacak dosyalarındaki artış yurttaşların bu konutlara sahip olmak için "yakınlarından" borç alamayacaklarını göstermiyor mu? Bu bağlamda açıklanan sosyal konut projesinin amacı tam olarak nedir?

CEVAPLAR

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirlenmiş olan standartlar ve asgari yürüme mesafeleri doğrultusunda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılarak imar planları hazırlanmaktadır. Planlar hazırlanırken proje alanındaki ulaşım yolları yerel yönetimlerle iş birliği içinde hazırlanarak uygulamaya geçilmekte olup, toplu ulaşım hizmetleri yerel yönetimlerin uhtesindedir. Konut projesinin planlama aşamasında eğitim, sağlık ve yerel yönetimler dahil 15 civarında kamu kuruluşundan görüş alınmakta ve bu kurumlardan gelen talepler doğrultusunda planda bu kurumlara sağlık, eğitim, ibadet vb. gibi alanlar bırakılmakta veya projeye dahil edilerek Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından inşa edilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tüm projelerinde engelli vatandaşlarımızın yaşamını kolaylaştırıcı tüm önlemler alınmıştır. 572 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 1. maddesiyle, 3194 sayılı İmar Yasası'na bir madde eklenmiş ve "Fiziksel çevrenin özürllüler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsü'nün ilgili standartlarına uyulması zorunludur" hükmü getirilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) , tüm binaların inşasında ve projelendirmesinde bu madde uyarınca hareket etmektedir. Bu itibarla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri, TS 9111'e göre revize edilen 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği' ile TS 9111 "Özürllüler ve Hareket Kısıtlılığı Bulunan Kişiler İçin Binalarda Ulaşılabilirlik Gereklere" ve TS 12576 "Özürllü ve Yaşlılar İçin Sokak, Cadde, Meydan ve Yollarda Yapısal Önlemler ve İşaretlemlerin Tasarım Kuralları"na uyulmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) modern yaşamın gerektirdiği sosyal ve teknik özelliklere sahip güvenli, sağlam ve kaliteli konutlar üretmekte olup vatandaşların her türlü ihtiyaçları (oyun, spor, oturma alanları, yürüyüş, bisiklet yolları, otopark, ticari birimler, cami, okul vb.) göz önünde bulundurularak uygulamalarımız gerçekleştirilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından tüm projelerinde mevcut yürürlükte bulunan kanun ve yönetmeliklerinde belirtilen miktarda ve projedeki konut sayısına orantılı olarak otopark yapılmakta hatta proje alanı elverişli olursa fazlasıyla otopark alanı bırakılmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) konutlarında otopark sıkıntısı bulunmamaktadır.

Deprem riski taşıyan ya da taşımanın, standart olarak plan yapımına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanıp onaylanmadan plan yapılmamaktadır. Onaylanan rapor dikkate alınarak plan ya hiç yapılmamakta ya da plan içinde kullanımlara ve yapılaşma koşullarına rapor ve rapor eki olan yerleşilebilirlik analizine göre karar verilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından inşa edilen tüm konutlar yapım işleri genel şartnamesi ve sözleşme hükümleri doğrultusunda yapımları tamamlanmış, geçici kabulleri yapılmış ve iskân ruhsatları alınarak teslim işlemleri gerçekleştirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ulaşan teslim sonrası şikâyetlere ilişkin yüklenici firmalara yazılı ve sözlü uyarılar yapılarak ve müşavir firma kontrolünde şikâyetlerin ivedilikle giderilmesi sağlanmaktadır. Hak sahiplerinin konutlarında ikamet etmeye başladıktan sonra kullanım esnasında ortaya çıkan gizli ayıplarda yüklenici firma tarafından giderilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) konut projelerimizdeki satış fiyatları proje maliyeti dikkate alınarak belirlenmektedir. Dar gelirli vatandaşlarımızın konut alımını kolaylaştırmak için konut peşinat oranı %10 ve vade 240 ay olarak belirlenmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından uygulanan bu kampanyalarla öncelikle konut sahibi olmayan dar gelirli vatandaşlarımızın konut sahibi olması hedeflenmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

tarafından dar gelir gruplarına yönelik yapılan projelerde başvuru yapacak vatandaşlarımızın hane halkı gelirinin belli bir tutarın altında olması başvuru şartı olarak konulmaktadır. Ayrıca son kampanyamızda şehit aileleri, terör, harp ve vazife malulleri, %40 engelli, emekli ve yaşı 18-30 arasında olan genç vatandaşlarımıza kontenjanlar ayrılarak öncelik sağlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) projelerinden kura ile haksahibi olan tüm vatandaşlarımıza konutları etaplar halinde teslim edilmiş/edilecektir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2002 yılından bugüne kadar başlatılan her proje, ülkemizi ve tüm dünya ülkelerini etkileyen krizlere (pandemi, enerji, fiyat artışları) rağmen süresi içinde başarıyla tamamlanmıştır.