



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

Sayı :30824082-610-4880358
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

27 Ekim 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 (100 Adet, 156 Sayfa)

**BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN ERKAN AYDIN'IN
TBMM 7/70092 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İstanbul Caddesi'nde kentsel dönüşüm projesi kapsamında, Beşyol Kavşağı ve çevresini kapsayan 240 bin metrekarelik alanın ilk etabındaki yıkımlar devam ediyor. Büyükşehir Belediyesi'nin iddiasına göre; 1. etabın ilk kısmını oluşturan 137 parselden 58'i ile anlaşma sağlamıştı. Bu kapsamda çok sayıda binanın yıkımı yapıldı. Ancak bölge sakinleri mağdur olduklarını düşünüyor. Anlaşmanın zorla yapıldığını söyleyen vatandaşlar kendilerine komik rakamlar önerildiğini ve zorla konutlarından çıkarılmaya çalışıldıklarını kaydediyor. Bu bağlamda;

- 1-Söz konusu proje için gelen şikayetleri değerlendiriyor musunuz?
- 2-Bu konuda bakanlığınızın görüşü nedir?
- 3-Vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi için bir çalışmanız var mı?

CEVAPLAR:

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınan bilgide;

İstanbul Caddesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1. Uygulama Etabını oluşturan Beşyol Kavşağı ve çevresinde yürütülmekte olan ve yürütülmesi planlanan uygulama öncesinde 2021 yılında bölgede anket çalışması yapıldığı, bölgede yaşayanların yaklaşık % 71'inin kentsel dönüşüm uygulamasını desteklediğini ifade ettiği,

Sahanın kentsel dönüşümüne uygunluğuna yönelik olarak Eskişehir Teknik Üniversitesi tarafından 2022 yılında değerlendirme raporu hazırlandığı, raporun sonuç ve önerilerinde;

- Planlama alanının yer seçim sürecinin yerinde ve sorunun çözümüne odaklı olduğu,
- Planlama alanının plan kademeleri açısından birbiri ile uyumlu olduğu,
- Seçilen alanın fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan yeniden ele alınmasının yerinde bir planlama kararı olduğu,
- Proje alanının alansal olarak kısıtlı ve kontrol edilebilir ölçekte olmasının projenin gerçekleştirilebilirliği açısından olumlu olduğu,
- Arazi elde etme süreçlerinde belediye ve özel sektörün bir ortaklık oluşturması gerektiği; bölgede oturanların sosyolojik olarak yabancılaşmalarının sağlanması gerektiği, bunun için de proje uygulama sürecinde katılımcı ve şeffaf bir yönetim şemasının oluşturulmasının gerekliliği,
- Klasik imar planı anlayışı yerine zamanında uygulanabilir bir proje olduğu,
- Projenin kontrol edilebilir ölçekte olmasının projenin sonuçlarının mekana yansımalarının dinamik, sosyal ve ekonomik bir mekan anlayışı getireceği,
- Proje alanı yer seçiminde bölgenin çekirdek bir noktada olmasının bu bölgenin çevresinin de uygulamayı örnek olarak kısa sürede dönüşümünün sağlanabileceği,
- Projenin uygulanmasının kamu yararı ilkesini içinde barındırdığı,
- Ülkemizdeki kentleşmede son 50 yıllık süreç içinde, mevcut 100 konut stokunun, 77 adedinin son 50 yıl içinde yapılmış olması, kentleşme sürecini ne kadar hızlı yaşadığımızı ve depremler nedeni ile toplam konut stokumuzun olası bir depreme dayanıklı olmadığı ve 1999 Marmara

depremi sonrası yapılanlar hariç neredeyse tamamen yapı stokunun riskli yapı konumunda olduğu ve kentsel dönüşümün kaçınılmaz olduğu,

-Öngörülen kentsel dönüşüm projesinin program ve stratejilerinin belirgin ve açık olduğu, - Projenin mahalle odaklı olup doğrudan sorun çözmeye yönelik olduğu, uygulanabilirlik ve itilenme şemasının oluşturulmasına yönelik işbirliğinin kolay çözüleceği şeklinde ifade edildiği,

Yine, 2022 yılında Bursa Uludağ Üniversitesi tarafından 1. Uygulama Etap sahasının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında zemin ve yapılaşma yönünden incelemesinin yapıldığı, araştırma raporu sonuç bölümünde;

-Proje alanının zemin açısından yapılaşmaya uygun olduğu ve yapılar açısından da genel olarak son derece niteliksiz yapılardan oluştuğu,

-Yapıların büyük oranda ruhsatsız yapılar olmasının zaten bunların herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapıldığını göstermekte olduğu,

-6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilen çalışmalar kapsamında incelenen 28 betonarme ve 18 yığma binanın tamamen riskli çıktığı,

-Betonarme yapılarda beton dayanımı ortalaması 10 MPa olduğu; günümüzde beton sınıfının minimum C25 olması gerektiği dikkate alındığında bu yapıların beton dayanımlarının ne kadar düşük olduğunun görüldüğü,

-İncelenen binalardan betonarme yapıların yaş ortalamasının 37, yığma yapıların yaş ortalamasının ise 43 olduğu; diğer bir ifade ile inşaatlardaki kalite de dikkate alındığında bu yapıların büyük oranda ekonomik ömürlerini tamamladığı,

-Söz konusu alanın zemin açısından uygun olduğu ancak üzerindeki mevcut binalarda yaşayan insanların son derece riskli binalarda yaşadıkları,

-Alanda gerçekleştirilecek proje ile yapısal açıdan sağlam binaların inşa edilmesi durumunda, alanda yaşayan hak sahiplerinin can güvenliği ve sosyal mekânlar açısından daha uygun binalarda yaşama imkânına sahip olacağı, şeklinde ifade edildiği,

Bölgede uygulama aşamasında tüm hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerinin yürütüldüğü, alan bazında üçte iki oranında uzlaşma oranına ulaşıldığı, proje kapsamında yıkımı yapılan yapıların, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile sözleşme imzalayan ve kendi rızası ile yapısını terk edenlere ait olduğu, İstanbul Caddesi 1. Uygulama Etapı içerisinde projesi uygulanmakta olan ve mülkiyeti belediyeye ait olan taşınmazdan hak sahiplerine daire, dükkan veya ofis teklif edilerek uzlaşma sağlandığı,

İstanbul Caddesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1. Uygulama Etapında hak sahibi olanların gayrimenkullerine SPK lisanslı gayrimenkul firmalarının değerlemesi ile değer biçildiği, biçilen değerlerin güncel piyasa değerleri ile örtüştüğü, ayrıca uzlaşma seçeneklerinin üç kısma ayrıldığı ve bunların bedel karşılığı uzlaşma, gayrimenkul karşılığı uzlaşma ve ayrı ada/parselde imar hakkı olduğu, görüleceği üzere uzlaşma yöntemlerinde çeşitlilik sağlandığı ve her talebe uygun uzlaşma yöntemi modellendiği, dolayısıyla vatandaş gayrimenkullerinin düşük fiyattan değerlendirildiği yönündeki iddiaların gerçekçi olmadığı, proje uygulaması neticesinde 2023 yılı başında hak sahiplerine tapularının teslim edilmesinin planlandığı belirtilmiştir.