



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

Sayı :30824082-610- 7649922
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

12 Ekim 2023

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz 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.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

EK:

-Dosya (1 takım)

**SİVAS MİLLETVEKİLİ
SAYIN ULAŞ KARASU'NUN
TBMM 7/2947 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR

Sivas ili Merkez ilçesi Esentepe-Yunus Emre Mahalleleri (Yeni Mahalle) sınırları içerisinde kalan alan; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2'inci ve ek 1'inci maddelerine göre 20.11.2017 tarih 2017/11073 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Riskli Alan ilan edilmiştir. Altıntabak Mahallesi sınırları içerisinde kalan alan, anılan kanunun c bendi uyarınca 23.03.2015 tarih ve 2002 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Bakanlığınız tarafından Kentsel Dönüşüm ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek üzere 15.02.2018 tarih 29655 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Sivas Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Kentsel dönüşümüne alınan Yunus Emre Mahallesi içinde yer alan 672 Ada 546-547-548-551 nolu parsellerdeki Türk-İş Blokları'nın kentsel dönüşüm projesine yönelik ihalesi Sivas Belediyesi tarafından yapılmış, ihaleyi belediye iştiraki SİDAŞ almış ve akabinde mülk sahibi ev sahiplerine konutları boşaltmaları için ihtarname gönderilmeye başlanmıştır.

Evi kentsel dönüşümüne alınacak olan ve önemli bir bölümü dar gelirli yurttaşlardan oluşan mülk sahiplerinin, 90 metrekare olarak görülen evlerinin daha düşük metrekare ile gösterildiği, ayrıca yeni evler için astronomik miktarlar istenildiğine ilişkin iddialar ev sahipleri tarafından dile getirilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesi hükümlerine göre riskli alanlardaki kararlar aşağıdaki şekilde verilir:

"Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Bu çerçevede;

- 1- Türk-İş Blokları Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ihalesi hangi tarihte hangi koşullarda yapılmıştır? Bu ihalede hangi ihale yöntemi uygulanmış, rekabet ve şeffaflık ilkelerine uyulmuş mudur?
- 2- Türk-İş Blokları'nın Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlanırken mahalle sakinleri ve bloklarda oturan mülk sahipleri ile istişare edilmiş midir? Bu konuda mülk sahibi vatandaşların mağdur edilmemesi ve "ortak aklın" aranması adına neler yapılmıştır?

- 3- Önergenin verildiği tarihe kadar Türk-İş Blokları konut sahiplerini mağdur etmeden, ötekileştirmeden tüm ilgililerin iş birliğiyle hareket edilmemiş olmasının gerekçesi nedir?
- 4- 6306 sayılı Kanun'a göre Riskli Alan ilan edilmesine ilişkin hukuka uygun uzman raporlar alınmış mıdır? Alınmış ise içeriği nedir ve riskli alan ilan edildikten sonra bu karar ilgilere tebliğ edilmiş midir? Edilmiş ise tarihi, edilmemiş ise gerekçesi nedir?
- 5- Yeni yapılacak daireler için istenen borçlanmalar neye göre yapılmış, hangi hukuki kriterler esas alınmıştır?
- 6- Proje kapsamında evi yıkılacak olan vatandaşlara kira, nakliye yardımı yapılacak mıdır'?
- 7- Hak sahiplerine muvafakat imzalamaları için psikolojik baskı yapıldığı iddiaları doğru mudur?
- 8- Bu konuda, önergenin yanıtlandığı tarihe kadar olan dönemde idari bir dava açılmış mıdır? Açılmış ise sonucu nedir?
- 9- Kentsel dönüşüm alanlarında bulunan yapıların maliklerinden taşınmazlarına trampa yoluna başvuruda bulunan hak sahibi sayısı kaçtır?
- 10- Türk-İş Blokları'nın yıkılarak yerine yapılacak yeni yapılarla ilgili olarak, önergede de anılan 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesi hükmü işletilmiş midir? İşletilmiş ise sonuçları ne olmuştur?
- 11- Yapılacak yeni konutlar hak sahiplerine ne zaman teslim edilecektir?
- 12- Deprem riski altında bulunan iller arasında bulunan Sivas ve ilçeleri'nde, önergenin yanıtlandığı tarih itibarıyla kentsel dönüşüm yapmak amacıyla ilan edilen kaç riskli alan, kaç adet konut bulunmaktadır? Bu alanlarla ilgili bugüne kadar alınan tedbirler nelerdir?

CEVAPLAR

Türk-İş Blokları, mevcut yapılaşmanın en az %65'inin ruhsatsız ve imar mevzuatına aykırı yapılardan oluşması nedeniyle üzerindeki yapılaşmanın can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı gerekçesiyle Esentepe-Yunusemre Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 11.01.2018 tarih ve 30298 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 20.11.2017 tarih ve 2017/11073 sayılı mülga Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen "Riskli Alan" sınırları içerisinde yer almakta olup, riskli alan ile bu alana bitişik konumda bulunan Altuntabak (Tuzlugöl) Rezerv Yapı Alanı'nda yürütülen kentsel dönüşüm projesi için Bakanlığımızca ihale

yoluyla hizmet alımı yapılmamış olup, uygulamalar Bakanlığımızca yapılan yetkilendirme çerçevesinde Sivas Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmektedir.

Türk-İş Blokları'nın da içerisinde bulunduğu yaklaşık 77,14 hektar büyüklüğe sahip alan, Sivas ili'nin deprem riski altındaki illerden olduğu hususu da gözetilerek alandaki olası afet risklerinin bertaraf edilerek can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla "Riskli Alan" olarak ilan edilmiş ve hak sahiplerinin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla Riskli Alan'a bitişik konumda bulunan yaklaşık 20,82 hektarlık alan "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanlarda yürütülen kentsel dönüşüm projesi kapsamında planlama ve projelendirme çalışmaları, Bakanlığımızca yapılan yetkilendirme çerçevesinde Sivas Belediye Başkanlığınca tamamlanarak, Riskli Alandaki hak sahiplerinin konut ihtiyacının karşılanabilmesi için Altıntabak (Tuzlugöl) Mahallesi "Rezerv Yapı Alanı"nda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 475 adet konut üretilmiştir.

"Riskli Alan" kararına veya alanda yürütülen uygulamalara ilişkin açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Esentepe-Yunusemre Mahallesi Riskli Alanı'nda bulunan mevcut taşınmazına karşılık "Riskli Alan'a bitişik konumda bulunan Altıntabak (Tuzlugöl) Rezerv Yapı Alanı'nda üretilen 475 adet konut için uzlaşma sağlayan hak sahiplerine, muvakatname imzalanarak gayrimenkul devir sözleşmesinin imzalanmasını müteakip hemen anahtar teslimi yapılabileceğinden, bu hak sahiplerine ayrıca kira yardımı yapılmamaktadır. Mevcut taşınmaz devri dışında 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 16.maddesinin 1.fıkrasında "Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli Bakanlıkça belirlenir..." hükmü ifade edilmiştir. Söz konusu hüküm gereğince 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli ve rezerv yapı alanlarında 48 ayı geçmemek şartı ile kira yardımı yapılmaktadır.

Bakanlığımızca yapılan yetkilendirmeye istinaden Sivas Belediye Başkanlığınca yürütülen uzlaşma görüşmeleri neticesinde, Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre Esentepe ve Yunusemre Mahallesi Riskli Alanı'nda hak sahibi olup Altıntabak (Tuzlugöl) Mahallesi "Rezerv Yapı Alanı"nda üretilen konutlardan edinmek için muvakatname imzalayan işbu yazımız tarihi itibarıyla 63 hak sahibi bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılından bugüne kadar; Sivas ilinde bu Kanun kapsamında maliklerin talebine istinaden 783 adedi konut ve 163 adedi işyeri olmak üzere toplamda 946 adet bağımsız bölüm içeren 368 adet yapı için riskli yapı tespiti yaptırılmış, bunlardan 596 adedi konut ve 129 adedi işyeri olmak üzere toplam 725 adet bağımsız bölüm içeren 329 adet riskli yapının yıkımı gerçekleşmiş olup, Kanun kapsamındaki dönüşüm uygulamalarına devam edilmektedir.

Sivas Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgide;

Türk-İş Blokları Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili herhangi bir proje veya yapım ihalesinin yapılmadığı, Sivas Belediyesi tarafından yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 8'inci maddesinin ikinci

fıkrası gereğince imzalanan protokol kapsamında Sivas Belediyesi iştiraklerinden Sıdaş A.Ş.'nin öz kaynakları kullanılarak yürütüldüğü,

Yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesi ile ilgili Yunusemre Mahallesi muhtarının da aralarında bulunduğu Türk-İş Blokları temsilcileri ile görüşme yapıldığı, Türk-İş Bloklarının bulunduğu parsellerin imar hakları ve yapılaşma şartlarına göre avan projenin hazırlandığı, hazırlanan avan projeyle hak sahiplerinin görüşlerinin alınmasının amaçlandığı, Sivas Belediyesi tarafından yürütülen bütün kentsel dönüşüm çalışmalarında olduğu gibi hak sahiplerinin çoğunluğunun görüş ve istekleri doğrultusunda projenin güncellenebileceği, hak sahiplerinin en az 2/3 çoğunluğunun kabul etmesi halinde projenin hayata geçirileceği, dolayısıyla bölgedeki hak sahipleri ile iş birliği ve istişare halinde ortak akla hizmet eden, çağın gerekliliklerine uygun bir dönüşüm gerçekleştirmenin projenin ana hedefi olduğu,

6306 sayılı Kanun hükümleri gereğince bir bölgenin "Riskli Alan" ilan edilebilmesi için ihtiyaç duyulan her türlü teknik raporun söz konusu tarih itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın onayına sunulduğu, Sivas ili, Merkez ilçesi, Esentepe-Yunus Emre (Yeni Mahalle) Mahalleleri'nde Türk-İş Blokları'nın da içinde bulunduğu alanın 6306 sayılı Kanun'un 2'nci ve Ek- 1'inci maddelerine göre 20.11.2017 tarihli ve 2017/11073 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla "Riskli Alan" ilan edildiği, riskli alan ilan edildikten sonra bölgede yapılan ve yapılması planlanan her uygulamanın ilgili hak sahiplerine tebliğ edildiği,

Türk-İş Blokları'nın da içinde bulunduğu riskli alanda iki ayrı yöntemle kentsel dönüşüm uygulaması yapıldığı;

Rezerv yapı alanı içerisinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından inşası tamamlanan konutlar ile riskli alanda bulunan yapıların trampa (takas) edilmesi uygulamasında; riskli alan içerisinde bulunan yapıların değerinin, 6306 sayılı Kanun ve ilgili uygulama yönetmeliği hükümleri gereğince Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslandırılmış bağımsız değerlendirme kuruluşu aracılığı ile tespit edildiği, bu yapılarla trampa (takas) edilecek olan rezerv yapı alanındaki konutların maliyet değerlerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlendiği, trampa (takas) işlemlerinde gönüllülüğün esas olduğu, riskli alan içerisindeki en yüksek ve en eski (ekonomik ömrünü tamamlamış) yapıların bulunduğu Türk-İş Blokları'ndaki hak sahiplerinin önceliğinin bulunduğu, trampa işlemleri sonrası oluşabilecek değer farklarından kaynaklanan borçlanmaların bölgedeki hak sahiplerinin ekonomik durumlarının da göz önünde bulundurularak; peşin ödemelerde % 20 indirimli, taksitli ödeme talep edilmesi durumunda ise 180 ay (15 yıl) vade ile ödeme imkânı sağlanacağı,

Riskli alanda yerinde dönüşüm uygulamasında; 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve ilgili diğer kanun hükümleri gereğince hak sahiplerinin en az 2/3 çoğunluğunun üzerinde uzlaşacağı projenin uygulanacağı, projelendirme, uygulama yöntemi, tahliye, yıkım ve inşaat çalışmaları hakkında bilgilendirme ve fikir alışverişi sürecinin başlatıldığı, hak sahipleri ile görüşmelerin devam ettiği, oluşabilecek değer farklarından kaynaklanan borçlanmaların inşaat maliyetleri üzerinden hesaplanmış veya hesaplanacak olduğu ve herhangi bir kâr amacı gözetilmediği,

Kira ve taşınma yardımlarının, bölgedeki uzlaşma görüşmeleri tamamlanıp tahliye ve yıkım aşamasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından talep edilerek ilgili mevzuat gereğince uygun görülmesi halinde yapılabileceği,

Riskli alandaki hak sahiplerinden, yapısını rezerv yapı alanında inşa edilen konutlarla trampa (takas) etmek isteyenlerden gönüllülük esasına dayalı olarak muvafakat alındığı, bölgede bugüne kadar yapılan uygulamalara açılmış herhangi bir dava bulunmadığı, 28.08.2023 tarihi itibari ile 119 adet hak sahibinin başvuruda bulunduğu ve uzlaşma görüşmelerinin devam ettiği, çalışmaların 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesine göre yapıldığı, üçte iki çoğunluğun sağlanması ile projenin hayata geçirilebileceği,

Rezerv yapı alanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan konutların teslim hazırlığı, ancak Türk-İş Blokları'nda en az 2/3 çoğunluk ile uzlaşma sağlandığında inşaat faaliyetlerine başlanacağı ve ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içerisinde mülk sahiplerine teslim edilmesinin planlandığı,

Sivas il merkezinde ilan edilen iki adet riskli alanın bulunduğu, toplam 1.615 yapıda 3.882 bağımsız bölüm bulunduğu,

Demircilerardı Mahallesi Eski Sanayi Bölgesi'ndeki Kentsel Dönüşüm Alanı 1. Etap Uygulama Alanı'nda uzlaşmaların sağlandığı, 10 adet bloğun inşaatının devam ettiği, 3 blok halinde inşaat yapılması planlanan 6941 ada 1 no'lu parselde ise uzlaşma görüşmelerinin devam ettiği, uzlaşma oranının %85 seviyesinde olduğu, Esentepe-Yunusemre Mahalleleri (Yeni Mahalle) riskli alan sınırları içerisinde bulunan 5 blok halinde inşaat yapılması planlanan 6841 ada 1 no'lu parselde uzlaşma görüşmelerinin yapıldığı ve uzlaşma oranının %78 olduğu, yıl içerisinde tahliye yıkım ve inşaat işlemlerine başlanmasının hedeflendiği, Tuzlugöl (Altıntabak) Mahallesi sınırları içerisindeki rezerv yapı alanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 475 adet konut yapıldığı ve riskli alanda yapısı bulunan hak sahiplerinden isteyenlerin bu konutlara geçişinin sağlanacağı belirtilmiştir.