



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



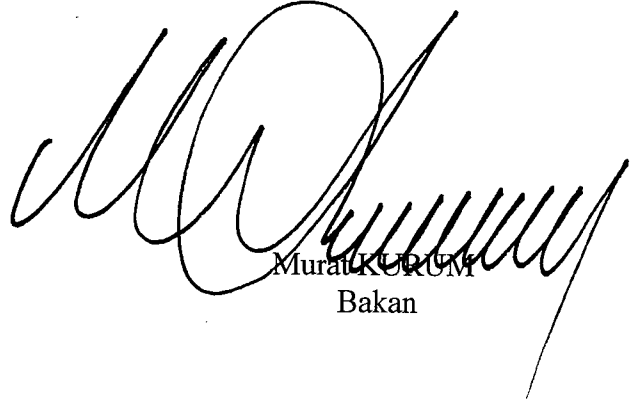
Sayı :30824082-610-11006605
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

19 Kasım 2024

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:
-Dosya (1 Takım)

**BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN YÜKSEL SELÇUK TÜRKOĞLU'NUN
TBMM 7/16285 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

Kentsel Dönüşüm demek, 6306 sayılı Afet Riskli Yapıların Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre, yerleşim yerlerindeki afet riski taşıyan alanların belirlenip, sağlıklı ve de yaşanılabilir hale getirilmesi demektir. Bu Kanun, ülkemizin her bölgesindeki ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma riski taşıyan binaların; devletin sağladığı yapım kredisi, kira yardımı, belediye harç-vergi avantajlarını da kullanarak yeniden yapılmasına imkân vermektedir. Özetle; kentsel dönüşümle kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi, depreme dayanıklı olmayan binaların yeniden yapılarak, olası doğal afetler sonucu oluşacak zararların en aza indirilmesi hedeflenmektedir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı da gerek zemin yapısı gerekse ömrünü yitirmiş binalar nedeniyle, can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan bölgelerde kentsel dönüşüm uygulaması için rezerv alanları ilan etmektedir.

Bu bağlamda;

- 1) Bakanlığınızın **26.01.2024** tarih ve **10499** sayılı kararıyla Kentsel Dönüşüm Rezerv Alanı ilan edilen Bursa'nın İnegöl İlçesi Turgutalp Mahallesi sınırları içindeki toplam **15,58** hektarlık bölgede yer alan tüm binaların **"KAROT DEĞERLERİ"** ölçülmüş müdür?
- 2) Bölgedeki mülk sahiplerine konuyla ilgili yazılı tebligat yapılmayıp, doğrudan sözleşme imzalatılmak üzere, sadece telefon edilerek, insanların kentsel dönüşüm ofisine çağrılmaları, yasal prosedüre uygun mudur?
- 3) Mülk sahiplerine arsa payları dikkate alınarak aynı m2 üzerinden ev tahsisi sözü verilirken, şerefiye payları dikkate alınmış mıdır?
- 4) Doğrudan noter sözleşmesine çağrılan ancak sözleşme yapmak istemeyen vatandaşlara, İnegöl Belediyesi zabıta ekipleri vasıtasıyla **"tarihsiz"** ve **"imzasız"** tebligatlar gönderilerek kapılara bırakılmasının, sonra da telefon yoluyla, **"15 gün süreniz var"** denilmesinin yasal mevzuatta yeri var mıdır?
- 5) Kentsel dönüşüm ofisine giderek hakkını arayan vatandaşa, Belediye'nin, **"Çoğunluk kabul etti. İmza vermediğiniz takdirde elektriğiniz, suyunuz, doğalgazınız kesilecek, rayiç bedeli neyse ödenip arsanıza el konulacaktır!"** tehdidi ne demektir?
- 6) Noter sözleşmesi için çağrılan ve imza veren vatandaşlara, sözleşmenin noter tasdiki olmadan verilmesi, gayrimenkul alım satımındaki kanuni prosedüre aykırı değil midir?
- 7) Bölgedeki evlerin kiralari 12-15 bin TL arasındayken, inşaatlar başladığında ödeneceği belirtilen 4 bin 500 TL'lik kira yardımı, vatandaşı en az 2 yıl boyunca mağdur etmeyecek midir?

- 8) Kentsel dönüşüm rezerv alanı ilan edilen bölgedeki evlerde mukim vatandaşların yüzde 90'ı emekli ve 60 yaşın üzeridir. Bu insanların ev sahibi iken kiracı konumuna düşecek olmalarıyla birlikte, geçimlerini nasıl sağlayabilecekleri düşünülmüş müdür?
- 9) Bakanlığınız söz konusu projede bütün yetkiyi İnegöl Belediyesi'ne bıraktıysa; ödenecek 4 bin 500 TL'lik kira yardımının üzerindeki miktarın Belediye veya İnşaat işini yüklenen firma tarafından ödenmesi gerekmiyor mu?
- 10) Bölgeyle ilgili kentsel dönüşüm rezerv alanı ilan edilirken, her bina için zemin etüdü çalışması yapılmış mıdır?
- 11) Yoksa iddia edildiği gibi sadece 5 adet sondaj çalışmasıyla mı zemin etüdü tamamlanmış ve böyle bir karar alınmıştır?
- 12) Aynı apartmanda aynı metrekare eve sahip iki mülk sahiplerinden birine brüt 121.40 m2, diğerine brüt 105 m2 taahhüt edilmesinin gerekçesi nedir?
- 13) Mülk sahiplerine dayatılan sözleşmeyi imzalayanlara, yapılacak olan evlerden hangi bloktaki, hangi daireyi alacaklarının söylenmesi; aynı sözleşmedeki, **"Daireler kura ile dağıtılacaktır"** ibaresiyle çelişmiyor mu?
- 14) İnegöl'de 60-70 yıllık binaların olduğu daha riskli bölgeler dururken, konum olarak seçkin bölgede bulunan ve çoğunun **"KAROT ÖRNEĞİ"** sağlam çıkan yapıların olduğu en merkezi bölgelerin seçilmesinin nedeni nedir?

CEVAP

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 4. maddesinin birinci fıkrasında "Rezerv yapı alanı; a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını, b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını, c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, d) Alanın özelliğine göre Başkanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden, Başkanlığın teklifi üzerine Bakanlıkça belirlenir" hükmü uyarınca İnegöl Belediye Başkanlığı tarafından Rezerv Yapı Alanı teklif dosyası hazırlanarak Kentsel Dönüşüm Başkanlığımıza iletilmiş olup İnegöl Belediye Başkanlığının 20.09.2023 tarihli ve 15/11380 sayılı ve 15.01.2024 tarihli ve 10/634 yazıları ile Bursa ili, İnegöl ilçesi, Turgutalp Mahallesi'nde yer alan, yaklaşık 15,58 hektarlık alanın; mevcut eski yapı stokunun gerek riskli yapı ve alanların dönüşümünde yeni yerleşim alanı olarak kullanılması gerekse sosyal donatı alanları ile fen sanat kurallarına ve deprem yönetmeliğine uygun mühendislik hizmeti almış yeni yapılar oluşturmak amacı ile daha nitelikli, sağlıklı ve yaşanabilir çevreler oluşturulması amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi ve 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülecek iş ve işlemlere ilişkin İnegöl Belediye Başkanlığı'nın yetkilendirilmesi talep edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2.maddesinin birinci fıkrası (c) bendinde "Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" hükmü İdarenin teklifine istinaden rezerv yapı alanı belirlenebileceği ve aynı Kanun'un 6'ncı maddesinin on ikinci fıkrasında "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdarenin tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir."

hükmü yer almakta olup 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık nezdinde bulunan yetkilerin TOKİ veya İdareye devredilebileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda İnegöl Belediye Başkanlığı'nın 20.09.2023 tarihli ve 15/11380 sayılı ve 15.01.2024 tarihli ve 10/634 yazıları ile talep edilen teklifi üzerine Bakanlık Makamı'nın 26/01/2024 tarih ve 10499 sayılı Olur'u ile Bursa ili, İnegöl ilçesi, Turgutalp Mahallesi'nde yer alan yaklaşık 15,58 hektarlık alanın 6306 sayılı Kanun'un 2.maddesinin birinci fıkrası (c) bendi "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi ve 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin 12 nci fıkrası uyarınca İnegöl Belediye Başkanlığının geçici olarak yetkilendirilmesi uygun görülmüştür.