



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

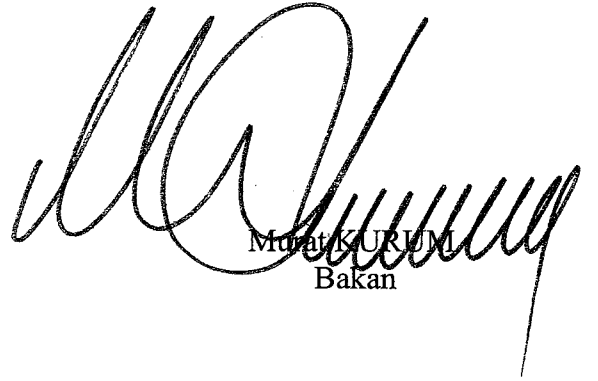
Sayı :30824082-610-13094420
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

22 Temmuz 2025

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.


Murat KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN YÜKSEL SELÇUK TÜRKOĞLU'NUN
TBMM 7/21576 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI

7/21576
GK 86

SORULAR

Eylül 2022 tarihinde, Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut hamlesi olarak duyurulan, TOKİ "İlk Evim, İlk Arsam" projesindeki belirsizlikler nedeniyle vatandaşlarımızı mağduriyet kaygısı sarmıştır. Konuyla ilgili olarak dile getirilen sorunlar da şu ana kadar giderilememiştir. Proje başvuru şartları ile duyurulan ödeme planlarının değişmesi, arsaların yerlerinin belirsizliği, altyapı maliyetlerinin vatandaşların omuzuna yüklenmesi ve ön ödeme adı altında talep edilen yeni ücretler, dar gelirli insanlarımızın projeden yararlanma ihtimalini azaltmaktadır.

Bu bağlamda;

- 1) Proje kapsamında 81 ilde tahsis edilmesi planlanan 1 milyon konut ve arsa için bugüne kadar kaç hak sahibi belirlenmiştir? Hak sahiplerine tahsis edilen arsa sayısı ve bu arsaların dağılımı hangi illerde dir?
- 2) Haziran 2025'e kadar tamamlanacağı ifade edilen, "İlk Evim, İlk Arsam" projesi ihalelerinin hangi aşamada olduğu ve arsaların teslimi konusunda kesin bir takvim belirlenmiş midir?
- 3) Hak sahiplerinden herhangi bir işlemi gerçekleştirirken "sözleşme" imzalaması talep edilmekte midir? Sözleşme kapsamında arsa fiyatlarının belirtilmemesi, hak sahiplerine mali yükler getirecek midir?
- 4) Müstakil arsa fiyatlarının, ilk açıklanan rakamların çok üzerine çıkmasının nedenleri nelerdir? Bu durumun hak sahiplerine ek bir yük getirdiği göz önüne alındığında, fiyatların revize edilmesi gündemde midir?
- 5) Proje kapsamında hak sahiplerine altyapısı tamamlanmış şekilde arsa tahsis edileceği belirtilmesine rağmen hak sahiplerinden altyapı maliyetlerinin karşılanmasının talep edildiği doğru mudur? Bu maliyetlerin vatandaşlara yansıtılmasının gerekçesi nedir?
- 6) Arsa tahsislerinin tamamlanmamasının sebepleri nelerdir? İki yıl geçmesine rağmen bazı illerde hangi ada ve parsellerin tahsis edileceği neden hâlâ netleştirilememiştir?
- 7) TOKİ tarafından sunulan sözleşmelerde arsa fiyatlarının belirtilmemesi ve buna rağmen ön ödeme talep edilmesi hukuki ve etik açıdan nasıl değerlendirilmektedir? Bu durum, vatandaşların ekonomik durumlarını olumsuz etkilemiş midir?
- 8) Vatandaşlarımızın TOKİ'ye ulaşmakta zorlandığı, bilgi alamadığı ve muhatap bulamadığı yönündeki şikayetler hakkında Bakanlığınız bilgi sahibi midir? Bu konuda ne tür önlemler almayı planlamaktadır?

9) Proje başlangıcında açıklanan şeffaflık ve uygun ödeme şartları ilkelerine uyulmadığına dair eleştiriler karşısında Bakanlık olarak, vatandaşların mağduriyetini gidermek adına hangi somut adımları atacaktır?

10) Projenin hedefleri doğrultusunda dar gelirli vatandaşlarımızın konut ve arsa sahibi olabilmesi için ek düzenlemeler yapılacak mıdır?

11) Proje kapsamında hak sahibi olan ve afet bölgelerinde yaşayan vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi için özel bir çalışma yapılacak mıdır?

CEVAP

1) Türkiye genelinde "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamında 69 adet il merkezi ile birlikte 624 adet ilçede 200.000 Müstakil Arsa ve 800.000 Müşterek Arsa Hissesi için toplamda 1.177.000 adet başvuru yapılmış olup, 722.698 adet başvuru geçerli sayılmıştır. 607.350 Müstakil Arsa başvurusu ve 115.348 Müşterek Arsa başvurusu için tahsis sayılarına göre çekilen hak sahipliği kuraları sonucunda 131.988 Müstakil Arsa, 103.451 Müşterek Arsa olmak üzere toplamda 235.439 adet hak sahibi belirlenmiştir.

Bugüne kadar 8.549 adet Müstakil ve Müşterek Arsa için tahsis sürecinde banka sözleşme işlemleri tamamlanmıştır. 39 il merkezi ve 161 ilçede toplam 67.683 adet hak sahibi için tahsise ve peşinata esas ön katılım bedeli ödeme sürecinde, 6 aylık süre tamamlanması akabinde arsa belirleme kuraları çekilecektir. Ada ve parsel bilgileri kesinleşen hak sahiplerinin banka sözleşme sürecine başlanacaktır.

2) Türkiye genelinde "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamında çalışılan alanlarda imar planlarının hazırlanması, onaylanması, plan askı süreçleri her bir proje için farklı aşamada olmak üzere devam etmektedir. İlk Evim Arsa Projesi Öngörülen Tahsis Tarihleri 07.11.2024 tarihinden itibaren TOKİ'nin www.toki.gov.tr internet adresinden paylaşılmaktadır.

3) Türkiye genelinde "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamında tahsise ve peşinata esas ön katılım bedeli ödeme süreci tamamlandıktan ve arsa belirleme kurası çekildikten sonra her bir parsel için ayrı ayrı belirlenen fiyatlar ile "Arsa Tahsisi Borçlanma Sözleşmesi" imzalamak üzere ilgili bankaya yönlendirilir. Ön katılım bedeli sözleşmeye esas peşinat bedelini aşmamaktadır.

4) Mevzuat gereği arsa bedellerinin tespiti SPK Lisanslı Değerleme Firmalarınca yapılmaktadır. SPK Lisanslı Değerleme Firmalarınca da taşınmazların bulunduğu il, ilçe ve konumu, imar ve yapılaşma şartları, arazi yapısı, çevre faktörleri, erişim kolaylığı, emlak piyasası koşulları, tesislere ve hizmetlere yakınlığı dikkate alınarak değer tespiti yapıldığından her bir proje alanı için fiyat farklılıkları oluşmaktadır.

5) "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamında vatandaşlara yapılan tahsislerden herhangi bir altyapı bedeli yansıtılmamıştır.

6) Türkiye genelinde "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamında çalışma alanlarının yer seçimi, kurum görüşlerinin toplanması (25 'in üzerinde Kurum), hâlihazır harita üretilmesi, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması, imar planlarının hazırlanması, onay ve askı süreçleri ile imar uygulamalarının yapılması işlemleri her bir proje için farklı aşamada olmak üzere ayrı ayrı olarak devam etmektedir. Planlamaya ait süreç bilgilendirmesi e-devlet üzerinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)/İlk Evim Arsa Tahsis ve Durum Bilgisi Sorgulama ekranından yapılmaktadır.

7) Sözleşmelerde arsa fiyatları net olarak belirtilmektedir. Hak sahiplerinin mağdur olmaması adına ön katılım süreci başlatılmıştır. "*İlk Evim Arsa Projesi*" tahsis sürecinde hak sahibi olan vatandaşların tamamının projeye iştirak etmemesi; müstakil parsellerde bölge bütünlüğünü bozmakta, müşterek parsellerde hisselerin açıkta kalmasına sebebiyet vermekte ve süreci uzatmaktadır. Bu durumun önüne geçilmesi amacıyla İdare tarafından peşinata esas ön katılım bedeli toplanması kararı alınmıştır. Alınan bu ön katılım bedelleri Arsanın peşinatına yakın bedeller olup, sözleşme esnasında fiyatlar net olarak belirtilmektedir.

8) Türkiye genelinde "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamında bilgi almak için direkt İdareye yapılan başvurular, sosyal medya hesaplarından yöneltilen sorular, bilgi edinmeler, CİMER, ALO 181 ve İdaremizin ilgili Daire Başkanlığı Sekreteryası üzerinden doğrudan ilgili uzmanına bağlanarak bilgi almak isteyen vatandaşlarımıza gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

9) "*İlk Evim Arsa Projesi*" kapsamındaki ödemeler 775 sayılı Gecekondu Önleme Kanunun belirlediği çerçevede 10 yılda 10 eşit taksitle ve vade farksız olarak gerçekleşmekte olup, SMS Bilgilendirmeleri, TOKİ'nin resmî web sitesindeki duyurular, e-devlet aracılığıyla yapılan bilgilendirmeler ile süreç şeffaflıkla yürütülmektedir.

10) "*İlk Evim Arsa Projesi*"nin amacı; planlı arsa ve bu arsalarda konut üretimi ile kentsel alanlar oluşturarak, dar gelirli vatandaşlarımıza uygun ödeme koşulları ile arsa tahsislerinin yapılmasıdır.

11) Projeler kapsamında planlama ve tahsis süreçleri titizlikle yürütülmekte olup, Türkiye genelinde şimdiye kadar yapılan tahsislerin yaklaşık %40'ı deprem bölgesi kapsamındadır.