



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

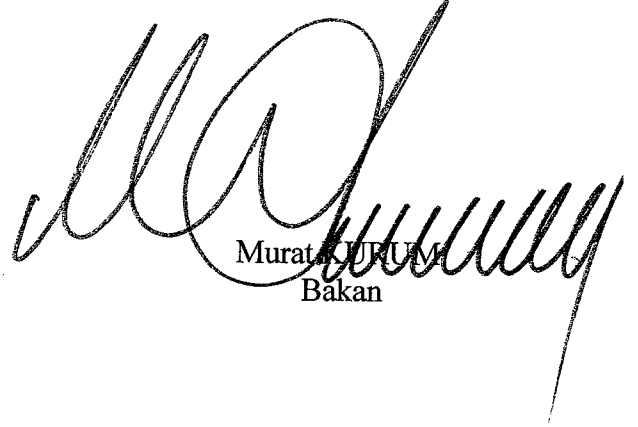
22 Temmuz 2025

Sayı :30824082-610/13096932
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

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)

**AKSARAY MİLLETVEKİLİ
SAYIN TURAN YALDIR'IN
TBMM 7/27572 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

2022 yılında Aksaray ilimizde başlatılan "İlk İş Yerim" projesi, genç girişimciler ve küçük esnaf için umut vadeden bir sosyal konut projesi olarak kamuoyuna sunulmuştur. Proje kapsamında 200 metrekairelik iş yerlerinin yaklaşık 1 milyon 300 bin TL gibi erişilebilir bir bedelle hak sahiplerine verileceği ilan edilmiş; vatandaşlarımız da devletin bu taahhüdüne güvenerek başvuru yapmıştır.

Ancak bugün gelineen noktada, bu iş yerlerinin KDV dahil yaklaşık 9 milyon 200 bin TL gibi uçuk bir bedele ulaşmış olması, vatandaşlarımızda ciddi bir hayal kırıklığına ve ekonomik yıkıma yol açmıştır. Söz konusu artış yaklaşık %600'e denk gelmektedir. Bu artış ne döviz kurundaki yükselişle ne inşaat maliyetlerindeki artışla ne de enflasyon oranlarıyla izah edilebilecek düzeydedir.

2022 yılında dolar kuru ortalama 16,59 TL iken bugün 38 TL'ye; inşaat demiri fiyatı ise yaklaşık 10.000 TL/ton civarında iken bugün 25.000 TL/ton seviyesine yükselmiştir. Elbette bu artışlar göz ardı edilemez; ancak 1,3 milyon TL'den 9,2 milyon TL'ye çıkan iş yeri fiyatlarının gerekçesi yalnızca ekonomik koşullarla açıklanamaz. Bu tablo, kamu yönetiminde ciddi bir öngörüsüzlüğü, plansızlığın ve denetimsizliğin göstergesidir. Ekonomideki kötü yönetimin ve öngörüsüz politikaların faturasını, her defasında olduğu gibi bu kez de dar gelirli vatandaşlarımız ödemektedir.

Devletin vatandaşına verdiği sözün bu denli kolayca yok sayılması, yalnızca ekonomik değil, ahlaki bir çöküşe de işaret etmektedir. Bu tür projelerde kamu kurumlarının şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleriyle hareket etmesi bir zorunluluk, bir anayasal yükümlülüktür.

Bu bağlamda aşağıdaki soruların yanıtlanması gerekmektedir:

- 1) Proje başlangıcında 200 metrekairelik bir iş yerinin yaklaşık 1 milyon 300 bin TL bedelle hak sahiplerine verileceği kamuoyuna duyurulmuştur. Bu fiyat, gerçekçi maliyet hesaplarına mı dayanmaktadır, yoksa vatandaşları projeye yönlendirmek için siyasi bir vaat olarak mı sunulmuştur?
- 2) İş yeri bedelinin yaklaşık %600 artarak 9 milyon 200 bin TL'yi aşması nasıl bir ekonomik ve idari gerekçeyle açıklanabilir? Türkiye'deki genel inşaat maliyetleri, döviz kuru ve enflasyon verileri bu ölçüde bir artışı haklı kılmakta mıdır?
- 3) Bu olağanüstü fiyat artışı hak sahiplerine hangi tarihte, hangi yöntemle ve ne şekilde bildirilmiştir? Eğer yazılı veya resmî bir bilgilendirme yapıldıysa, buna ilişkin belgeler nerededir? Vatandaşlar fiyat artışından ancak ödeme aşamasında haberdar olduysa, bu durum idari şeffaflık açısından nasıl izah edilmektedir? Eğer bilgilendirme yapılmadıysa, vatandaşları son anda bu yükü karşı karşıya bırakmanın hukuki ve vicdani sorumluluğunu kim üstlenecektir?
- 4) Sabit ve dar gelirli vatandaşlara yönelik olduğu açıklanan bu projede, fahiş fiyat artışı yapılırken hak sahiplerinin ödeme gücü neden dikkate alınmamıştır? Bu durum, sosyal devlet ilkesine açık bir aykırılık değil midir?
- 5) TOKİ'nin uyguladığı fiyatlandırma politikası herhangi bir bağımsız denetimden geçmiş midir? Sayıştay veya başka bir kurum tarafından bu projedeki maliyet artışları incelenmiş midir? İncelendiyse sonuçları neden kamuoyuyla paylaşılmamaktadır?
- 6) Fiyat artışı nedeniyle iş yeri sahibi olma hakkı kazanmasına rağmen ekonomik sebeplerle bu hakkını kullanamayan vatandaşlar için fiyat indirimi, ödeme kolaylığı, taksitlendirme gibi herhangi bir telafi planınız var mıdır?
- 7) TOKİ tarafından kamuoyuna açıklanan fiyat ve şartların bağlayıcılığını sağlamak üzere herhangi bir yasal düzenleme yapılması düşünülmekte midir? Aksi takdirde, devlet kurumlarının gelecekte yapacağı benzer taahhütlerin vatandaş nezdinde güvenilirliği nasıl sağlanacaktır?

CEVAPLAR

1,2) Proje ile ilgili olarak Eylül 2022’de; “Dükkân bedeli üzerinden %10 peşinat ile 350,000.00 TL.’den başlayan fiyatlar” şeklinde açıklama yapılmıştır.

Türkiye genelinde farklı il ve ilçelerde toplam 40 projede yapılacak olan işyeri tiplerinin maliyetleri değerlendirilmiş olup, en düşük işyeri maliyeti (50 m² işyeri için) 350,000.00 TL. olarak belirlenmiştir.

Haziran 2022’de açıklanan Yapı Yaklaşık Maliyetlerine göre, 3A grubu yapıların birim m² maliyeti 3,200 TL/m² olarak belirlenmişken, yine aynı yapı grubunda 2025 yılı için birim fiyat 17,100 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Projenin açıklanmasından sonra yapı birim fiyatlarında yaklaşık 5.35 kat artış olmuş olup, 350,000.00 TL.’den başlayan fiyatlar buna göre 1,870,000.00 TL. olmaktadır. Bu bedel, güncelleme yapıldığında, Türkiye geneli için proje kapsamında en düşük belirlenen bedeldir.

Aksaray Merkez İlk İşyerim Projesi için m² maliyet bedeli yaklaşık 38,550 TL. olarak belirlenmiş ve 50 m² işyerlerinin ortalama bedeli 1,930,000.00 TL. olarak hesaplanmıştır. Vatandaşlara satış ve sözleşme duyurusu yapılan işyeri bedellerinde konum, cephe ve şerefiye durumlarına göre farklılık oluşmaktadır.

3) Proje kapsamında hak sahipleri ile sözleşme imzalama işlemleri için 08.04.2025 tarihinde vatandaşlara kısa mesaj (sms) ile bildirim yapılmıştır.

Gönderilen Kısa Mesaj ile “İlk İşyerim Projesi kapsamında yer alan Aksaray Merkez İlçesi Bahçesaray Mahallesi 200 Adet İşyeri Projesinde hak sahipleri sözleşme imzalama işlemleri web sayfamızda yayınlanan imza programı esas alınarak 14 Nisan – 30 Nisan 2025 tarihleri arasında T.Halk Bankası A.Ş. Merkez / Aksaray Şubesi’nde gerçekleştirilecektir. Gayrimenkul Satış Sözleşme imzalama işlemlerini tamamlayan hak sahiplerine aynı gün içerisinde işyeri teslimleri Proje şantiye alanında yapılacaktır” duyurusu yapılmıştır.

4) Söz konusu İlk İşyerim Projesi kapsamında sabit ve dar gelirli olma şartı bulunmamaktadır.

5) Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Sayıştay denetlemesine tabi olup; Sayıştay Raporları TBMM ilgili komisyonlarında görüşülmektedir.

6) 18.04.2025 tarihinde Aksaray Ticaret Odası Toplantı Salonunda, yaklaşık 40 hak sahibinin katılımı ile proje maliyetleri hakkında bilgilendirme ve vatandaşların talepleri konularında toplantı yapılmıştır.

7) TOKİ tarafından yürütülen projelerdeki fiyatlar ve şartlar, TOKİ’nin tabi olduğu kanun ve yönetmeliklere göre belirlenmektedir.