

Sorular

Ataşehir İmar İskân Bloklarındaki kentsel dönüşüm projeniz hayırlı olsun. Bu projeye yönelik sorularımız var.

1. Kira yardımı gelir durumuna göre yapılmamalıdır, kira yardımı herkese yapılmalıdır. Yani her mülk sahibi almalıdır.
2. Ataşehir İmar İskân Blokları çok değerli bir konumda. Daireler net 98m² olacak diyorsunuz fakat brütü kaç m² olacak belli değil. Vatandaşa 140m² diyorsunuz. Ya 140m² olmazsa?
3. Konutun lüks konutlar olması gerekiyor, ya lüks deyip sosyal konut yaparsanız!!!
4. Vatandaşa verilecek olan konutta kullanılacak malzeme kalitesi nasıl olacak, hiç belirtilmemiş.
5. Vatandaş sizin denetiminizde özel firmalara buraları kendi lehlerine olacak şekilde de verebilirdi. Bana göre teklifiniz hem belirsiz hem de yetersiz gibi.
6. Yakın bölgelerde emsal 2,5 iken imar iskana 1,8 çıktı???
7. Neden şimdiye kadar çürümüş olan İMAR İSKÂN BLOKLARI ile ilgilenmediniz de seçim dönemini beklediniz?
8. Ya Ataşehir'i sizin adayınız kazanmazsa ne olacak???
9. Bence vatandaşa sunduğunuz şartlar o bölgenin değerine göre yetersiz

Bunun için diyorum ki daireler bitince bence vatandaş memnun olmayacak gibi. 98m² olan diğer projelerinizin hiç birinde brütü 140m² yapmıyor. En fazla 120m² olur. Vatandaş burada kandırılıyor gibime geliyor.

Cevaplar

1. Soru: Kira yardımı gelir durumuna göre yapılmamalıdır, kira yardımı herkese yapılmalıdır. Yani her mülk sahibi almalıdır.

Cevap: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında *Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren aylık kira yardımı yapılır* hükmü bulunmaktadır.

İmar İskân Bloklarında ikamet etmeyen ve bu durumda tahliyenin söz konusu olmayacağı durumlarda kira yardımı yapılmayacaktır.

Ancak, muvafakatnamede;

i. Kat maliki olup burada ikamet edilmesi,

ii. Kat maliki olup 1. derece yakınlarınca ikamet edilmesi,

iii. Kat maliki olup yapının yıkılma riski endişesiyle başka bir yerde kiraya çıkmış olunması,

iv. Kat maliki olup yapının yıkılma endişesiyle kendisine ait başka bir yerde ikamet edilmekle birlikte proje alanındaki meskenden kira geliri elde edilmesi ve gelir durumu itibariyle elde edilen kira gelirinin nafaka değeri olduğunun anlaşılması

hallerinde kat maliki kira yardımı alabilecektir.

düzenlemesine gidilmiş olup "ihtiyacı olan hak sahiplerine" kira yardımı yapılmasının önü açılmış ve oluşabilecek mağduriyetlerin giderilmesi amaçlanmıştır.

2. Soru: Ataşehir İmar İskân Blokları çok değerli bir konumda. Daireler net 98m² olacak diyorsunuz fakat brütü kaç m² olacak belli değil. Vatandaşa 140m² diyorsunuz. Ya 140m² olmazsa?

Cevap: Muvafakatnamenin daire alanlarına yönelik hususu; "*Kentsel Dönüşüm Alanındaki her bir bağımsız bölüme karşılık TOKİ tarafından üretilecek projeden "98 m² net alanlı (3+1) + balkonlu (en az 4m²)" konut verilecektir*" şeklindedir.

İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmelikleri hükümleri çerçevesinde inşa edilecek yapının brüt alanı; sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, yangın merdivenleri, yangın güvenlik holleri, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kapıcı daireleri vs alanları ilgili mevzuat ya da standartlara göre hesaplanır.

TOKİ'ce gerçekleştirilen / gerçekleştirilmekte olan / planlanan projelerde, daire brütlerini ilgilendiren alanlar ilgili mevzuat ve standartlara göre hesaplanır ve kat brüt alanları bu hesaplar sonucunda belirlenir.

Açıklama:

Net Daire Alanı: 98,00m²

Duvar Kalınlıkları ile birlikte Daire Alanı: 98 x 1,1=107,80m²

Brüt Alan: 107,80 x 1,30 = 140,14m²

şeklinde öngörü yapılabilir

olmakla birlikte brüt alan, mimari uygulama projesinde kesin değerini alır.

Nitekim muvafakatnamenin ilgili bölümünde brüt alan ifadesine yer verilmemiştir.

3. Soru: Konutun lüks konutlar olması gerekiyor, ya lüks deyip sosyal konut yaparsanız!!!

Cevap: TOKİ, kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştiren bir kamu kurumu olup söz konusu kentsel dönüşüm projesinde kâr amacı gütmemektedir. Ancak, kamu zararına da yol açamaz. Bu bağlamda, projenin kendisini finanse etmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, TOKİ'nin finansman yaratmak için üreteceği bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelirin "proje maliyet değeri" altına düşmemesi gerekir. Buradan da TOKİ'nin proje maliyetini karşılayacak miktarda satış yapma zorunluluğu ve riski bulunduğu görülmektedir. Bu zorunluluk ve risk nedeniyle TOKİ nitelikli proje üretmek durumundadır.

Muvafakatnamede bu konuya yönelik "Proje alanında hak sahiplerine verilecek konutlar ile projenin finansmanı için TOKİ'ye kalacak nitelikli konutlar aynı özelliklerde üretilecektir" hususu belirtilmektedir.

4. Soru: Vatandaşa verilecek olan konutta kullanılacak malzeme kalitesi nasıl olacak, hiç belirtilmemiş.

Cevap: Bir önceki cevapta bu sorunun yanıtlanmış olduğu görülmektedir.

5. Soru: Vatandaş sizin denetiminizde özel firmalara buraları kendi lehlerine olacak şekilde de verebilirdi. Bana göre teklifiniz hem belirsiz hem de yetersiz gibi.

Cevap: Bilindiği üzere, Ataşehir Şerifali İmar İskân Blokları Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 775 sayılı Kanun kapsamında Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiş bir bölge olup İmar Planlama yetkisi TOKİ'dedir.

TOKİ'ce imar planlaması yapılan bir bölgede, kat maliklerinin özel firmalar ile kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bu projede TOKİ, kâr amacı gütmeyen, gelir-gider dengesini koruyacak şekilde bir proje gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Bu itibarla, yapılan çalışmalar çerçevesinde 98m² net alanlı (3+1) konut verilebileceği hesaplanmaktadır.

“Yetersiz” şeklindeki ifade, göreceli bir kavramdır. Ortalama brüt 65m² bir daireye, 98m² net daire verilmesinin gereğinden fazla olduğu yorumlarıyla da karşılaşılmaktadır.

Özel firmalarca gerçekleştirilebilecek bir projede kâr amacı güdüleceği de dikkatlerden kaçmamalıdır.

“Belirsiz” şeklindeki ifadeye yönelik olarak;

Bilindiği üzere TOKİ bir kamu kurumu olup söz konusu projeyi ilgili mevzuat çerçevesinde yürütmek durumundadır. 6306 sayılı Kanuna göre 2/3 çoğunluk ile uzlaşma sağlanması halinde TOKİ projeyi devam ettirebilir ve sonuçlandırabilir.

2/3 çoğunluk sağlanmadan her türlü detay projeyi hazırlaması “kamu zararı” anlamında olur. Dolayısıyla, bu aşamada eşik değerler belirlenebilir. Daha açık bir ifadeyle, genel konsept projesi çalışılabilir. Detaylı mimari, statik, elektrik,

mekanik, peyzaj vs. uygulama projelerinin hazırlanması kamu zararı oluşturma riskini taşır. 2/3 çoğunlukla uzlaşma sağlanamaması durumunda TOKİ'nin detay proje yapması, Sayıştay denetiminde olumsuz değerlendirilmelere yol açacaktır.

Bu itibarla, TOKİ konsept proje çalışmalarını başlatmış olup genel hatlarıyla vaziyet planı, blok yerleşimleri, kat adetleri vs. hususlar oluşturulmuştur.

Rendering çalışmaları ile görseller de oluşturulacak ve kısa bir süre içinde hak sahipleriyle paylaşılacaktır.

2/3 çoğunlukla uzlaşma sağlanması halinde eş zamanlı olarak;

a. Proje bölgesinin riskli alan edilmesi,

b. İmar planlarının hazırlanması,

c. Detaylı uygulama projelerinin hazırlanması,

d. Uzlaşma sağlanan kişilerin mülkiyetlerinin devir alınması,

e. Uzlaşma sağlanamayan kişilerin mülkiyetlerinin ilgili mevzuat kapsamında satın alma/kamulaştırılması

süreçleri başlatılacaktır.

Mülkiyet birliğinin sağlanmasına müteakip hazırlanan plan ve projelerin onay ve kesinleştirme süreçleri gerçekleştirilecektir.

Bu aşamadan sonra da ilgili mevzuat hükümlerine göre inşaat yapım ihalesi gerçekleştirilecektir.

İhaleyi kazanan firma ile sözleşme imzalanması ve inşaat ruhsatının alınmasına müteakip tahliye, kira ve taşınma yardımı ile yıkım süreçleri başlatılacaktır. Daha sonra da, hak sahipleri ile konut satışına yönelik sözleşme imzalanması ve kura çekilişi süreçleri gerçekleştirilecektir. İnşaat imalatının tamamlanması ve geçici kabule müteakip hak sahiplerine konutlarının teslimi gerçekleştirilecektir. Kat mülkiyetinin tesisi sonrasında da tapu devirleri yapılacaktır. Diğer taraftan, TOKİ'nin proje finansmanı için üreteceği gayrimenkullerin satışlarını, günümüz piyasa şartlarında kısa sürede gerçekleştiremeyeceği de dikkatlerden kaçmamalıdır. Bu durumda, proje maliyetinde TOKİ kendi kaynaklarını kullanacak olup projenin finansmanı yıllara sâri olarak karşılanabilecektir.

6. Soru: Yakın bölgelerde emsal 2,5 iken imar iskana 1,8 çıktı???

Cevap: Bilindiği üzere ülkemizdeki yoğun yapılaşma oranları eleştiri konusu olmaktadır.

Proje alanına yönelik 2013 yılında yapılan protokolde hak sahiplerine 98m² net alanlı konut verilmesi hususu belirtilmiştir.

TOKİ'nin bu şartı sağlayacak şekilde yaptığı çalışmalarda, 1,80 emsal değeri kullanılması ile projenin kendini finanse edebileceği hesaplanmıştır.

Böylelikle, hem hak sahiplerine 98m² net alanlı konut verilebilecek hem de daha ferah bir yaşam ortamı sağlanacaktır. Böylece hak sahiplerinin lehine işlem tesis edilecektir.

Buna rağmen “yoğun yapılaşma getirecek emsal oranı talebi” ironik bir yaklaşım olarak değerlendirilmektedir.

Ayrıca, proje alanında yapılacak imar planlama çalışmalarında; “Karayolları lojmanları olarak bilinen bölgedeki emsal oranı” ise o projede kullanılmış olan emsal değerine düşürülecektir.

7. Soru: Neden Şimdiye kadar çürümüş olan İMAR İSKÂN BLOKLARI ile ilgilenmediniz de seçim dönemini beklediniz?

Cevap: İmar İskân Bloklarında kentsel dönüşüm yapılması hususu yaklaşık 10 yıldan bugüne gündem olmuş, ancak bu güne kadar süreç ilerletilememiştir. 2013 yılında İBB, Ataşehir Belediyesi, TOKİ ve Emlak Konut GYO AŞ arasında bir protokol imzalanmış olmakla birlikte Protokol taraflarının yükümlülüklerini yerine getirmesi mümkün olamamıştır.

Bölgede, muhtelif müteahhitlerce kentsel dönüşüm projeksiyonları oluşturulmuş, kat maliklerine gerçekleştirilemeyecek vaatler sunulmuş ve kat maliklerinde kafa karışıklıkları yaratılmış ve yaratılmaktadır. Genel olarak süreçlerin ilerlememesindeki en önemli etkenin bu husus olduğu değerlendirilmektedir.

Bilindiği üzere 775 sayılı Kanuna tabi olan bu bölgenin imar planlama yetkisi TOKİ'dedir. TOKİ'ce yapılacak imar planlarına göre yapılaşmaya gidilebilir. Diğer bir ifadeyle, bu alanın planlama şartlarını müteahhitlerin belirleme yetkisi bulunmamaktadır.

Bu hususlar çerçevesinde bugüne kadar kentsel dönüşüm süreçlerinde ilerleme sağlanamamıştır.

Bilindiği üzere, yapılan yasal düzenlemeler çerçevesinde TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı bir devlet kurumu olmuştur. Aralık 2018 tarihinde TOKİ Kentsel Dönüşüm Projelerine yönelik Bakanlık Makamı'nda brifing verilmiştir.

Brifing konularından biri de Şerifali İmar İskân Blokları Kentsel Dönüşüm Projesi olmuştur. Bakanlık Makamı'nın belirlediği eşikler çerçevesinde TOKİ'ce çalışmalar yürütülmektedir.

İfade edildiği üzere TOKİ bir devlet kurumudur. Siyasi bir Kurum değildir. Seçim endeksli bir kurum değildir.

Diğer taraftan, TOKİ özel bir müteahhitlik firması da değildir.

Bu itibarla, TOKİ; siyasi bir kurum veya özel bir müteahhit firma gibi değerlendirilmemelidir.

8. Soru: Ya Ataşehir'i sizin adayınız kazanmazsa ne olacak???

Cevap: Bir önceki cevapta da belirtildiği üzere TOKİ siyasi bir kurum değildir. Siyasi bir kurum olarak değerlendirilmemelidir.

Ataşehir Şerifali İmar İskân Blokları Kentsel Dönüşüm Projesine ilişkin kat maliklerinin muvafakatlerinin alınmasına yönelik çalışmalar başlamıştır. Bu çalışmalar sonucunda 2/3 çoğunluk ile uzlaşma sağlanması halinde, proje TOKİ'ce devam ettirilecek ve sonuçlandırılacaktır. Başka bir ifadeyle, söz konusu proje siyaset/seçim endeksli bir proje değildir.

9. Soru: Bence vatandaşa sunduğunuz şartlar o bölgenin değerine göre yetersiz

Cevap: Bu sorunun önceki cevaplar içinde cevaplandırıldığı değerlendirilmiştir.

Soru:04.03.2019

Taşınmazın Tahliye, Devir ve Teslimi maddesinde geçen “ taşınmazı TOKİ'ye devir edilmesi“

5.2. Taşınmazın Tahliye, Devir ve Teslimi:

İş bu muvafakatnamenin imzalanmasından itibaren 45 (kırkbeş) günlük süre içerisinde hak sahipleri tapu kaydındaki mülkiyet hakları ile ilgili tüm şerh/takyidat, beyan ve kısıtlılık halinden arındırıp taşınmazını TOKİ'ye devir edecektir.

Bu başlık bazı site sakinleri muvafakatname imzası ile beraber 45 içinde tapunun devri yapılabileceğini, konunun Ataşehir Şerifali İmar İskân Blokları Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 775 sayılı Kanun kapsamında Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiş bir bölge olmasından kaynaklı yapılan çalışma kapsamındaki bir süreç olduğu nasıl cümle ile ifade edilebilir ve yanlış anlamaların önüne geçebiliriz?

Cevap:

Muvafakatnamede her ne kadar imzaya müteakip 45 gün içerisinde tapu devrinden bahsedilse de 2/3 çoğunluk sağlanmadan TOKİ tapu devir alım sürecini başlatmayacaktır.

Soru:04.03.2019

Kura Çekimleri maddesinde “Hak sahibi kura sonucunda kendisine isabet eden konutun konumuna, büyüklüğüne, itiraz etmeyeceğini gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir “

Bu maddede büyüklüğüne ifadesi madde 5'de her bir hak sahibine " 98 metre kare alanlı 3+1 ve balkonlu (en az 4 metre kare) belirlemişken bu madde de büyüklüğe ifadesinden kasıt net anlaşılamamaktadır.

Cevap:

"büyüklük" ifadesi TOKİ'nin standart muvafakatlerinden olduğu gibi kopyalanmıştır.

Asıl olan TOKİ'nin daha önceki maddelerde belirttiği "98m² net alanlı (3+1) + en az 4 m² balkon" ifadesidir.

TOKİ esasen bunu taahhüt etmekte olup aksi bir işlemi gerçekleştirmeyecektir.