



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

21 Ekim 2019

Sayı :30824082-610 246036  
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları, Bakanlığımıza geliş tarih-sayıları ile 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

EKLER:

-Liste (5 Adet- 5 Sayfa)

-Cevap Yazısı (62 Adet, 131 Sayfa)

|                |                |
|----------------|----------------|
| 7/4553 GK 31   | 7/12308 GK 143 |
| 7/6138 GK 59   | 7/12415 GK 143 |
| 7/6140 GK 59   | 7/12507 GK 143 |
| 7/9083 GK 101  | 7/12724 GK 145 |
| 7/9283 GK 101  | 7/12725 GK 145 |
| 7/9569 GK 108  | 7/12732 GK 145 |
| 7/10019 GK 108 | 7/13099 GK 147 |
| 7/10146 GK 119 | 7/13564 GK 10  |
| 7/10156 GK 119 | 7/13699 GK 10  |
| 7/10306 GK 123 | 7/13831 GK 10  |
| 7/10462 GK 123 | 7/13833 GK 10  |
| 7/11504 GK 135 | 7/14036 GK 11  |
| 7/11776 GK 142 | 7/14037 GK 11  |
| 7/11780 GK 142 | 7/14182 GK 11  |
| 7/11849 GK 142 | 7/14326 GK 11  |
| 7/11981 GK 143 | 7/14327 GK 11  |

|               |
|---------------|
| 7/14330 GK 11 |
| 7/14434 GK 11 |
| 7/14645 GK 11 |
| 7/15133 GK 11 |
| 7/15135 GK 11 |
| 7/15237 GK 11 |
| 7/15602 GK 12 |
| 7/15607 GK 12 |
| 7/16172 GK 12 |
| 7/16360 GK 12 |
| 7/16361 GK 12 |
| 7/16441 GK 12 |
| 7/16570 GK 12 |
| 7/16571 GK 12 |
| 7/16579 GK 12 |
| 7/16754 GK 12 |
| 7/16765 GK 12 |
| 7/16763 GK 12 |
| 7/17096 GK 12 |
| 7/17097 GK 12 |
| 7/17098 GK 12 |
| 7/17246 GK 12 |

|                |
|----------------|
| 7/17247 GK 12  |
| 7/17843 GK 12  |
| 7/18290 GK 12  |
| 7/18293 GK 12  |
| 7/18429 GK 14  |
| 7/18551 GK 15  |
| 7/18696 GK 15  |
| 7/18221 GK 101 |

7/17097  
GK 12

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ  
SAYIN NAZIR CİHANGİR İSLAM'IN  
TBMM 7/17097 ESAS SAYILI  
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT  
SORULAR VE CEVABI**

**SORULAR:**

Bilindiği üzere İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçlerinde birçok mağduriyet yaşanmaktadır. Bunların başında da Fikirtepe Pilot Bölge Kentsel Dönüşümü gelmektedir. Fikirtepe'de maket üzerinden daire satın alan birçok kişi paralarını ödemelerine rağmen müteahhitlerin taahhüt ettikleri evleri yapmadıklarını ve şirketlerin iflas ya da el değiştirmelerini gerekçe göstererek kendilerini dolandırdıklarını söylemektedirler.

Buna göre:

- 1- İmar yasasında yapılan son düzenlemelerle, yapılmayan inşaatların arsa sahiplerine müteahhit ile yaptıkları sözleşmeleri tek taraflı feshetme hakkı verildi. Buna rağmen parasını ödeyerek hala yapılmaya başlanmayan evleri satın alanların mağduriyetleri devam etmektedir. Bu sorunlar ile ilgili Bakanlığınızın bir çalışması olacak mıdır?
- 2- Fikirtepe'de bakanlığınızın ismi ve logolarının da olduğu bazı projelerin bunu kullanarak ev satışlarını daha rahat yaptığı söylenmektedir. Bu konularla ilgili gerekli denetlemeler tarafınızca yapılmakta mıdır? İncelemeler sonucu hukuken takibatta bulunduğunuz projeler bulunmakta mıdır?
- 3- İnsanların bu kadar kolaylıkla dolandırılmasının önüne geçebilmek için yapılacak olan yeni projelerde ne gibi yasal düzenlemeler planlanmaktadır?

**CEVAP:**

İstanbul İli, Fikirtepe Bölgesinde yer alan riskli alandaki yapım faaliyetleri, yüklenici firmalar ile hak sahipleri arasında mutabakata varılarak imza altına alınan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile kurulan ortaklıklar kapsamında yürütülmektedir. Bu sebeple taraflar arasında zuhur eden uyuşmazlıkların taraflarca imzalanan sözleşme hükümleri çerçevesinde özel hukuk kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile; bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oy birliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabileceği, bu karar ile birlikte Bakanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanıp başlanmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespitinin istenilebileceği Bakanlıkça; belirtilen durumların tespit edilmesi hâlinde ise, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceğinin ihtar edileceği, bu ihtara rağmen işe başlanmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilebilmekte ve fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanarak hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi sağlanmaktadır.

Fikirtepe Bölgesinde Bakanlığımızca satışa konu herhangi bir proje yürütülmemekte olup herhangi bir yüklenici firmaya alanda yaptığı uygulamalara yönelik Bakanlığımızın isim ve logosunu kullanma izni verilmemiştir. Alanda yürütülen yapım faaliyetleri; yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerini düzenleyen İl Müdürlüğümüz tarafından denetlenmektedir.

Müteahhitlerden kaynaklı sorunların önüne geçebilmek adına, ülke genelinde 6306 sayılı Kanun uyarınca yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin yapım işini üstlenecek yapı müteahhitlerinin sahip olmaları gereken asgari iş tecrübesi, teknik donanımı ve mali durumunun Bakanlığımızca incelenmesinin ve bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartların sağlanması zorunluluğu getirilmiştir.

