



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

11 Aralık 2020

Sayı :30824082-610 266850
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

.../.../2020

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:

- Liste (7 Adet- 7 Sayfa)
- Cevap Yazısı (83 Adet, 132 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN TURAN AYDOĞAN'IN
TBMM 7/34848 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

İstanbul Üsküdar'da Çamlıca Tepesi eteklerinde yer alan ve kentsel dönüşüm alanı ilan edilen Kirazlıtepe Mahallesi'nde, 2020 Türkiye'sinde evlerinde halen yaşayan vatandaşların elektrik, su, doğalgazı kesildiği haberi basında yer almıştır. Mahallede Koronavirüs hastaları da yaşarken, bölge sakinlerinin, "Bizi bu karanlık eve mahkûm etti belediye. Bu kadar eziyet gerekmez", "Mum içinde karanlıkta yaşıyoruz, zorbalık yapıyorlar" direk isyan ettiği de haberde yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm nedeniyle gerçekleştirilen yıkımların sonrasında molozlar içerisinde kalan mahallenin, 'riskli alan' ilan edildiği de bilgiler dahilindedir. "Zorunlu" dönüşüme sokulan mahallenin sakinleri belediye tarafından tapusu bulunan hak sahipleriyle sözleşme imzalamaktansa yalnızca ev sahiplerinden tapuların devrini talep etmesinden şikâyetçi.

Mahalledeki dönüşüm çalışmaları Koronavirüs sürecinde de sürerken Üsküdar Belediyesi'nin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 17 Ağustos tarihinde 'hayalet mahalle' haline getirilen Kirazlıtepe'deki hak sahiplerine 'tahliye tebligatı' göndermiş, kimi mahalleli, bu karara karşı dava açıp 'yürütmeyi durdurma' kararı almış, kimisi ise maddi yetersizlikten dolayı dava açamamış ve 'yürütmeyi durdurma' karar alınamamıştır. Bunun üzerine de onlarca evin doğalgazı, suyu ve elektriği 'riskli alan' gerekçesiyle kesilmiştir.

Bu bağlamda;

- 1) Üsküdar Belediyesinin verdiği tahliye ve yıkım kararı hukuki midir?
- 2) Bölgede yaşayanların mağduriyetinin açıkça görülmesine rağmen bu hukuksuz uygulamaya son vermek için bir adım atılacak mıdır?
- 3) Belediyenin baskı ve zorla tapu sahiplerini yıldırarak evlerini terk etmeye zorlaması kabul edilebilir bir uygulama mıdır? Bu konuda belediyeye yönelik idari bir işlem yapılacak mıdır?
- 4) Pandemi sürecinde su, elektrik ve doğalgaz gibi insanların temel ihtiyaçlarını karıştılayacakları abonelikleri nasıl iptal ediliyor?
- 5) Maddi imkânsızlıklarından dolayı yürütmenin durdurulması kararı almak için dava açamayan, hatta 'yürütmenin durdurulması' kararı alan bazı hak sahiplerine yönelik sergilenen bu uygulamanın sorumluları hakkında idari bir soruşturma başlatılacak mıdır?
- 6) Vatandaş ile neden hukuki zemini olan ve evlerinin yerini belirleyen bir sözleşme imzalanmamaktadır?
- 7) Bakanlık neden kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmamaktadır?
- 8) Bölge halkına neden sadece tapu devrine ve evlerinin yıkılmasına icazet verdikleri muvafakatnameler imzalatılmaktadır?
- 9) 6306 Sayılı Kanuna göre 2/3te kalmayan hak sahiplerinin payları satılır denemektedir. Tahliye ve yıkım karar verme yetkisi bakanlıkta ve belediyede yokken sadece pay satışına gidilebilecekken, pat satışına neden gidilmemektedir? Satış sonucu metre kare birim fiyattan hak sahiplerine ödemeler yapılacağından, pay satışına gitmemenin ağır ekonomik krizle devletin hâzinesinin durumu ile bir ilgisi var mıdır?

CEVAP

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy, Çengel Ferah ve Çengel Küplüce Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan, yaklaşık 18.25 hektarlık alanı kapsayan Çamlıca Camii Çevresi (1151 ada 44- 99 -100 - 101 - 102 parseller ile 802 ada 10 - 11 parseller) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki

Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Ek 1 inci maddesine göre, "Riskli Alan" ilan edilmesi hakkındaki 08.01.2018 tarih ve 2018/11186 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 10.02.2018 tarih ve 30328 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bakanlığımız, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Üsküdar Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 26.09.2018 tarih ve 167913 sayılı Protokol kapsamında bahsi geçen Riskli Alana ilişkin uygulamaların ve projelerin nasıl yürütüleceği hususları belirlenmiştir. Riskli alanda yer alan hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri Üsküdar Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup; bu kapsamda Muvafakatname imzalayarak anlaşma sağlayan hak sahiplerinin hisselerinin Protokol şartları gereğince ve ilgili Muvafakatname ile eş zamanlı olarak imzalanan tapu devir tutanakları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devir süreci devam etmektedir.

Söz konusu riskli alanda evvelce 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesi ile uygulama Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında iki adet pay satışı işlemi gerçekleştirilmiş olup, ilk pay satışı işlemi 1151 ada 195-197-200-201 parsellerde (eski 100 parsel) 13.06.2019 tarihinde, 2. Pay satışı işlemi ise 1151 ada 193-195-197-198-200-201(eski 99-100 parseller) ile 101 parseli kapsayan alanda 18.10.2019 tarihinde yapılmıştır. Pay satışı işlemleri kapsamında bir kısım hak sahibinin başvurusu sonucunda ilgili mahkemeler tarafından "yürütmenin durdurulması" kararı alınmış, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüze sunulan bu kararlar doğrultusunda ilgili hak sahiplerinin paylarına ilişkin satış işlemi gerçekleştirilememiştir. Söz konusu paylara ilişkin dava süreçlerinin bir kısmında "yürütmenin durdurulmasının reddi" ve "davanın reddi" kararları alınmış olsa da devam eden mahkeme sürecinden dolayı pay satışı işleminin tamamlanması ve tescil işlemlerinin gerçekleştirilerek uygulamaya başlanması hususunda gecikmeler yaşanmaktadır.

23.06.2020 tarihli Üsküdar Belediye Başkanlığı yazısı ile bahsi geçen riskli alanda anlaşma süreçlerinin devam ettiği, anlaşma sağlanan hak sahiplerinin yapılarının tahliyesi ve yıkımı işlemlerinin gerçekleştiği, bu kapsamda alandaki yapı stokunun mevcut durumunun değerlendirilmesi, yapıların gerekli deprem yönetmeliklerine uygun inşa edilmemiş kaçak ve ruhsatsız yapılar olması sebebiyle malzeme dayanımı açısından oluşabilecek risklerin belirlenebilmesinin amaçlandığı bildirilmiştir.

Yazı ekinde sunulan "Çamlıca Camii ve Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi 6306 Sayılı Yasanın 6/A Maddesi Kapsamında Değerlendirilmek Üzere Rapor" da ise "26 Eylül 2019'da yerel saatle 13:59'da İstanbul'u sarsan 5.8 büyüklüğünde deprem sonrasında Bakanlığımız ile İstanbul Valiliği 6306 sayılı yasa kapsamında uygulama alanı olarak belirlenmiş olan alanlardaki yapıların yıkımı için seferberlik ilan etmiş ve hızlı bir şekilde çalışmalara başlanmıştır. Bu çerçevede Üsküdar İlçesinde uygulama alanlarındaki yapılarla ilgili yapılması gereken işlemlerin hızlandırıldığı" ifade edilerek 12.05.2020 tarihinde rapor hazırlanması talebiyle İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Mühendislik Fakültesi Dekanlığına başvurulduğu belirtilmiştir. Hazırlanan rapor yazı ekinde sunulmuş, bu rapor göz önünde bulundurularak söz konusu riskli alanın 6306 sayılı kanunun 6/A maddesi kapsamında değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Yazı ekinde İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüze sunulan İstanbul Üniversitesi tarafından hazırlanan 18.06.2020 tarihli "Çamlıca Camii Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamındaki Yapıların Riskleri Yönünden Durum Tespit Raporu" incelenmiş olup raporda;

- İnceleme konusu Üsküdar Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi Riskli Alan içerisinde bulunan yapılardan idarece alınan beton karot numuneleri üzerinde gerçekleştirilen deney sonucu elde edilen beton basınç dayanımı sonuçlarına göre inceleme konusu alandaki yapıların düşük dayanımlı beton kullanılarak inşaatlarının gerçekleştirildiği,
- Ayrıca yapıların inşa edildiği dönemdeki standartlar ile yönetmelikler de tanımlanan beton sınıflarını dahi sağlayamadığı, bu standartlara aykırı olacak şekilde malzemelerin kullanılarak, fen ve sanat kurallarına da uyulmayarak yapılaşmaların gerçekleştirildiği,

- İnceleme konusu riskli alanda, yangın nedeniyle de ağır hasar görme riskinin oluşabileceği yapıların da söz konusu olduğu,
- Kazı çalışmaları esnasında çevre yapıların boşaltılmaması durumunda iksa tedbirlerinin alınması için gerekli ekipmanın bu alanlara mobilize edilememesine ve gerekli fore kazıklı-ankraj sistemlerinin tamamlanamamasına bağlı olarak can ve mal kaybına neden olacak risklerin oluşabileceği,
- Yerinde yapılan gözlemler tespitlere göre inceleme konusu binaların mühendislik hizmeti almaması, kaçak ve ruhsatsız olarak inşa edilmeleri, inşaat tarihi/yaşları, yapının türü, taşıyıcı sistemi, mevcut hasar durumu ile standartların çok altında kullanılan malzeme özellikleri ve zemin yapısı göz önüne alındığında yapısal emniyet açısından riskin mevcut olduğu,
- İnceleme konusu yapıların bulunduğu alan içerisinde; betonarme yapılarda betonarmeyi oluşturan beton ve donatı malzemelerinde ileri derece korozyon hasarları sonucu yapısal bütünlük ve taşıma kapasitelerinde oluşan kayıplar nedeniyle ve yığma yapılarda ise taşıyıcı duvarlarda oluşan oturma hasarlarının meydana gelmesi nedeniyle yıkılacak derecede riskli binaların bulunduğu, Görüş ve kanaatine varılmıştır."

hususlarının bulunduğu görülmüştür.

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinde; "(1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir." hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda talep edilen hususların incelenmesi neticesinde; İstanbul Üniversitesi tarafından hazırlanan teknik raporda yıkılacak derecede riskli binaların bulunduğu kanaatine varılan söz konusu alanda gerçekleştirilecek uygulamaların 16.07.2020 tarih ve 148531 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi uyarınca yürütülmesine ilişkin karar alınmıştır.

12.08.2020 tarihli yazımız ile dava konusu riskli alanda 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin (3) bendinde yer alan "Yapıların tahliyesinin Bakanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dâhil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Bakanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir." hükmü uyarınca iş ve işlemlere başlanması, taşınmaz üzerinde yer alan yapıların 20 gün içerisinde tahliyesinin gerçekleştirilmesi, akabinde de yıkım işlemlerine ivedilikle başlanması hususu Üsküdar Belediye Başkanlığı'na bildirilmiştir.

Diğer taraftan konu ile ilgili olarak Üsküdar Belediye Başkanlığından alınan cevabi bilgide ise;

Yapılan tebligatlar ve bildirimler neticesinde yapıların tahliyesini gerçekleştirilmeyen yapı sahiplerinin yapılarında gerekli tüm önlemlerin alındığı, herhangi bir olumsuzluk durumu olmayacak ve yapı sahiplerinin mağdur edilmeyecek şekilde 6306 sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliğine uygun olarak risk teşkil eden yapıların tahliye ve yıkımlarının gerçekleştirildiği,

Ayrıca "Riskli Alan"da bulunan ve 6306 sayılı Kanun gereği 2/3 çoğunluk tarafından kabul gören şartlar doğrultusunda anlaşma sağlanamayan maliklere yönelik 6306 sayılı Kanun ve uygulama yönetmeliği esaslarına göre işlem yapılacağı,

belirtilmiştir.