



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

16 Nisan 2021

Sayı :30824082-610 811048
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

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 (6 Sayfa)

-Cevap Yazısı (49 Adet, 107 Sayfa)

ANTALYA MİLLETVEKİLİ
SAYIN HASAN SUBAŞI'NIN
TBMM 7/41147 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi'nde 2784 devremülk, 267 özel mülk malığı olan Çimtur Tatil Sitesi dört parsel üzerinde toplam 60.000 m2'lik alanda 372 kat mülkiyetli bağımsız bölüme sahip bir sitedir. Denize sıfır bir arazi üzerine, mavi bayraklı bir koyda kurulan Çimtur Tatil Sitesine, 1992 oturma izni verilmiş, bu haliyle Türkiye'nin ilk devremülk sitesidir.

Kurucu şirket Çimtur A.Ş.'nin iflasından sonra 5.004 m2 yüzölçümlü 126/26 parseldeki bağımsız bölümlerin tamamı 2000-2015 yılları arasında Çimse-İş sendikası tarafından satın alındıktan sonra yıkılıp yerine dokuz katlı Çimse-İş oteli inşa edilmiştir. Hak sahipleri, kendilerinin devre dışı bırakılarak, bahse konu Özkutlu İnşaat şirketinin turizm tercihlili bir arazi olması nedeniyle buradaki devre mülklerin riskli olduğuna dair usulsüz şekilde rapor alarak yıkmak ve otel yapmak istediğini iddia etmektedir.

Risk analizinin 123/1 parseldeki binalar için talep edildiği bilinmektedir. Bu parselde toplam 1.782 devremülk hissesi (Her bağımsız bölüm 22 hisse) bulunmakta olup bunların 878 hissesi (yaklaşık %51) kış dönemlerine ait olduğu bilinmektedir. Bu hisselerin, site kurulduğundan bu yana blok halinde üç kez el değiştirmiş olup, tamamen yönetimi elde tutma amaçlı kullanılan, iktisadi değeri olmayan ancak asla aidatları ödenmeyen blok hisselerdir. 2000-2015 yılları arasında söz konusu hisselerin sahibi, aynı zamanda Çimtur Tatil Sitesi yöneticisi olan Çimse-İş sendikası iken, 2016 yılı başlarında tüm devremülk hisselerinin muvazaalı bir şekilde Özkutlu İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. ünvanlı paravan bir şirkete devredildiği hak sahiplerince ifade edilmiştir.

Hak sahipleri söz konusu paravan şirketle ilgili olarak Çimse-İş otel inşaatında çalışan bir işçinin emanetçi olduğu ve 02.12.2015 tarihinde kurulan şirketi bu işçinin üzerine kuran kişi/kişilerin kim olduğu bilinmeyip kurulduğundan bu yana hiçbir ticari faaliyetinin olmadığı ve sendikanın bu alanda sahip olduğu tüm hisseleri bilabedel paravan şirkete devrettiği, hatta tapu masraflarının dahi Sendika tarafından ödendiği bilgisini vermiştir.

Buradaki amacın, söz konusu paravan şirket aracılığı ile aynen otel inşaatının bulunduğu parselde yapıldığı gibi bu kez riskli yapı kapsamında tüm binaları yıkıp arsa haline getirerek, yani ekonomik değeri olmayan hisselerinin bulunduğu bloklarda risk analizi yaptırıp arsa değeri üzerinden rant elde etme için yapıldığı anlaşılmaktadır.

Özkutlu İnşaat Emlak Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. 13.12.2016 tarihinde 123/1 parseldeki hisselerine istinaden Riskli yapı analizi yaptırmak üzere Geçit Proje Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti'ne başvurmuştur. Gelen risk analiz raporunda binaların riskli olduğu sonucu çıkmıştır. Ancak bu başvuru resmi olarak 13 Aralık'ta yapılmış gözükmesine rağmen, rapor tarihi 5 Aralık 2016, analizi tarih ise 3 Aralık 2016, deney tarihi ise 4 Aralık 2016 olarak gözükmektedir.

Hak sahipleri, 2017 yılında binalara riskli şerhi konulduğu için Riskli Yapı İtirazları Değerlendirme Teknik Heyetine başvuru yaparak incelme talep etmiştir. Teknik heyet lisanslı firma tarafından hazırlanan raporun gerçeği yansıtmadığını 6306 sayılı yasa hükümlerine uygun olmadığı için riskli yapı dosyasının iptaline oy birliği karar vermiştir. İl Müdürlüğü bu karara uymayarak lisanslı firmadan eksiklerin giderilmesini istemiş, dosya teknik heyet tarafından ikinci kez gerçekçi bulunmayarak analizin firma tarafından değil, Antalya Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yapılmasına karar vermiştir. Bu analiz sonrasında da lisanslı firma çatılara Alanya'da kar yükü bile yükleyerek riskli rapor vermiştir. Yapılan itirazlar sonucunda 4.kez analiz yapılmıştır. Son analizde kullanılan veriler, raporlar kesinleşene kadar devremülk maliklerine defalarca talep edilmesine rağmen, verilmemiş, üstünde risk şerhi olan 7 bloktan 4 blok sağlam, 3 blok riskli ilan edilmiş ve 3 blok için hak sahiplerince davalar açılmıştır. Şu ana kadar da kesinleşen hiçbir dava bulunmadığı bilgisi verilmiştir.

Lisanslı firma tarafından 2016 yılından bu yana yapılan hatalar ve gerçek dışı raporlar lisans iptali gerektirdiği halde 2019 yılı sonuna kadar firmaya hiçbir ceza verilmemiş, 2019 yılında ise sadece para cezası verilmiştir. 2016 yılından bugüne aynı firma tarafından 4 kez "riskli" analiz raporu sunulmuş ama bu raporlar hak sahiplerinin itirazları haklı bulunarak 4 kez iptal edilmiştir. Bununla birlikte devremülk sahipleri ODTÜ ve diğer bağımsız firmalardan sağlam raporu almışlardır.

Bununla birlikte hak sahipleri, 2017 yılına kadar devre mülk sahipleri tarafından ödenen aidatların zimmete geçirildiği, herhangi bir vergi, SGK, esnaf borcu ödemelerinin yapılmadığı gerekçesiyle yargıya başvurmuşlar ve bu konuda Alanya Asliye 3. Ceza mahkemesinde devam eden bir yargılamanın olduğunu ifade etmişlerdir.

Hak sahiplerine usule ve kanuna uygun tebligatlar yapılmadan ve devam eden davalar dikkate alınmadan, Alanya Belediyesi 27.01.2021 tarihinde belediye tarafından yıkım yapılacağı bildirilmiş, fakat her nedense 25.01.2021 tarihinde elektrik ve su abonelikleri bile iptal edilmeden Çavuşoğlu İnşaat firması yıkıma başlamıştır. Bir blok yani 20 daire usulsüz olarak neredeyse yıkılmıştır. Bu dairelerin hak sahipleri, Savcılığa suç duyurusunda bulunduklarını ve 26 Ocak'ta yürütmeyi durdurma kararı aldıklarını ifade etmiştir.

Hak sahiplerinin ileri sürdüğü iddiaların araştırılması ve usulsüzlüklerin tespiti amacıyla Bakanlığınızın, bir inceleme başlatması ve bir müfettiş ya da heyet görevlendirmesinin yararlı olacağı kanaatindeyiz.

Bu bilgiler ışığında;

- 1- Bu çerçevede Çimtur Tatil Sitesinde yaşanan usulsüzlüklerin tespiti ve araştırılması amacıyla ve riskli raporu alınması süreçlerinde neden sürekli ve ısrarla aynı firmanın tercih edildiği, çelişkili raporlar sonuçlarıyla ilgili Bakanlığınızın, bir inceleme başlatması ve bir müfettiş ya da heyet görevlendirmesi düşünülmekte midir?
- 2- Yukarıda firma ve kişiler arasındaki ilişkiler değerlendirildiğinde yapılan işlemlerde usulsüzlük var mıdır? Hiçbir ticari faaliyeti olmayan paravan şirket bu hisseleri nasıl alabilmiştir?
- 3- 123/ ve 124/1 parsellerde 2015 ve 2016 yıllarında yapılan imar değişikliklerinde, son onamlı imar planı 2008 yılına ait olmasına rağmen, 2008 imar planı yok sayılarak 2007 imar planına göre yapıldığı doğru mudur?
- 4- Binalar için açılmış; riskli yapı kararı iptali ve güçlendirme davaları sürerken 6-7 Ocak 2021 tarihinde parseldeki üç bloğun içerisindeki eşyalar tahliye edilip kapıları mühürlenmiş olduğu bildirilmektedir. Davalar kesinleşmeden ve nihayetlenmeden binalar nasıl ve neye göre riskli kabul edilmiştir?
- 5- Lisanslı firmanın raporunun nerdeyse tamamı hatalı ve yanlış olduğu halde; 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 7. Maddesinin 4. Fıkrasına göre rapor, EKSİKLİKLER tamamlandıktan sonra tapu idaresine gönderilmesi gerekirken Müdürlük tarafından hiç incelenmeden mi onaylanmış ve gönderilmiştir?
- 6- 24.05.2017 tarihli 2017/09 karar numaralı yazıda Çevre Şehircilik Bakanlığı Konya İli İtiraz Değerlendirme Teknik Heyeti raporunda riskli yapı tespit dosyasında yapılan çalışmaları gerçekçi bulmamıştır. Bu nedenle riskli yapı tespit dosyasının 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine uygun olmadığına ve riskli yapı tespit dosyasının iptaline oybirliğiyle karar vermiş olmasına rağmen dosya neden tekrar açılmıştır. Dosyanın tekrar açılması usule uygun mudur? Bu karardan sonra 3 kez daha analiz yapıldığı bilgisi vardır. Ülkemizde dört kez analiz tekrarı yapılan başka bir örnek var mıdır? Son onaylanan raporda bile eksik yapı elemanı olduğu, zemin raporunun hatalı olduğu, yapı elemanı boyut ve bağlantılarının yanlış girildiği gibi pek çok hatanın varlığı ispatlandığı halde dikkate alınmadığı doğru mudur?
- 7- Riskli yapı için malikin talep tarihi 13.12.2016 tarihinde olmasına rağmen analiz tarihi 03.12.2016, deney tarihi 04.12.2016, rapor tarihi 05.12.2016 olarak verildiği görülmektedir. Malik müracaatı yapılmadan önce çıkan raporlar hakkında yasal işlem yapılmış mıdır?
- 8- Risk analiz çalışmasında numunelerin usule uygun olarak alınmadığı ve usule uygun nakledilmediği bildirilmiştir. Risk analiz firmasının, Çevre Şehircilik Bakanlığı yetkililerinin yaptığı örnek alma ve test çalışmasını usule uygun olarak yapmış mıdır?
- 9- Riskli olmadığı halde riskli gösterilen dört ayrı yapı için risksizken riskli göstererek yasaya aykırı rapor hazırlayan Lisanslı firmaya ilgili kanun gereği lisans iptal cezası verilmesi gerekirken neden sadece para cezası verilmiştir?

- 10- Bu konuda bağımsız bir yapı denetim firması ve ODTÜ İnşaat Mühendisliği bölümü tarafından bizzat yerinde yapılan analiz çalışmaları sonucu düzenlenen sağlam raporları olmasına rağmen binalar neden ve nasıl riskli kabul edilmiştir? Bu raporlar neden tamamen göz ardı edilmiştir?
- 11- Kanun gereği tahliye ve yıkım ile ilgili olarak her bir tapu sahibine; Alanya Belediyesi tarafından yapılması gereken tebligatlar usulüne uygun, eksiksiz yapılmış mıdır? Hiç tebligat yapılmayan yüzlerce malik olduğu doğru mudur?
- 12- Alanya Belediyesi tarafından, maliklerin yıkım ruhsatı alabileceği süre bitmesine rağmen, 22.01.2021 tarihinde paravan Özkutlu firmasını yapı sahibi, Çavuşoğlu İnşaat Ltd.Şti.'ni müteahhit firma olarak gösterdiği, elektrik ve su abonelikleri bile iptal edilmeden verilen yıkım ruhsatı kanun ve yönetmeliklere uygun mudur?
- 13- 27.01.2021 tarihi yıkım günü olarak belirlenmesine rağmen, 25.01.2021 tarihinde, yanlarında hiçbir yetkili olmadan, Alanya Belediyesi'nce konulan mühürleri kopararak, hilti ve balyozlarla başlattığı yıkım işlemi için soruşturma başlatılmış mıdır? Yıkım günü olarak belirlene tarihten bir gün önce 26.01.2021 günü mahkemeden yürütme durdurma kararı alınmıştır. Bu durumda iki gün öncesinden başlatılan hukuksuz yıkımı kim tazmin etmelidir?
- 14- Yıkımın oldu bittiye getirilerek rant amaçlı yapıldığı doğru mudur?

CEVAPLAR

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki riskli yapı tespitleri, bu Kanun'un 3'üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan, " Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir..." hükmüne istinaden, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcisiince Bakanlığımızca ilan edilen lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara müracaat edilmek suretiyle yapılmaktadır.

Bakanlığımız ARAAD bilgi sistemi kayıtlarında yapılan incelemede; Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi, İlifos Caddesi, No:29G, 29D, 29E adresinde ve tapuda 123 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan yapılar hakkında 6306 sayılı Kanun kapsamında 141317, 141335 ve 141351 YKN' li yapılara yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin başvurusuna istinaden Geçit Proje Mim. Müh. İnş. Tur. Tic. ve San. Ltd. Şti.'nce riskli yapı tespitlerinin yapıldığı, riskli yapı tespitlerine karşı yapı maliklerince itirazda bulunulması üzerine, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 10'uncu maddesinin yedinci fıkrasında yer alan; "Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler..." hükmü uyarınca, teknik heyetçe yapılan inceleme neticesinde itirazların reddedildiği ve böylelikle tespitlerin "riskli" olarak kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7'nci maddesinin üçüncü fıkrasında; " İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve

yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespit raporu düzenlenebilir...." hükmü yer almakta olup, zikredilen hükümde belirtilen durumlar haricinde her yapı için sadece bir kez riskli yapı tespiti yapılabileceğinden, riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra herhangi bir üniversite veya mühendislik kuruluşları tarafından aynı yapı hakkında hazırlanan riskli yapı tespit raporunun geçerli sayılması mümkün olmayacaktır.

Ayrıca, söz konusu taşınmaz üzerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitleri yapılan yapılar hakkında Teknik Heyetçe yapılan inceleme neticesinde; "riskli yapı kapsamına girmediğine" yönelik kararlar alınan yapıların Bakanlığımıza bildirilmesi üzerine riskli yapı tespitini yapan Geçit Proje Mim. Müh. İnş. Tur. Tic. ve San. Ltd. Şti.ne 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinin sekizinci fıkrasının (b) bendinin (2) numaralı alt bendinde yer alan, "Riskli yapı tespitinde yapıya ilişkin verilerin eksik veya yanlış alınarak hesap yapılması neticesinde riskli bir yapının risksiz veya risksiz bir yapının riskli olarak tespit edilmiş olması halinde 15.000 Türk lirası idari para cezası verilir." hükmü uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 24.10.2019 tarihli ve E.240387 sayılı Olur'u ile 15.000 Türk lirası idari para cezası verilmiştir.

6306 sayılı Kanun'un amacı; muhtemel bir afet anında yıkılma ve ağır hasar görme ihtimali bulunan ve bu nedenle içinde yaşayanların can güvenliği bakımından riskli olan binaların tespitinin yapılarak, bu binalardan insanların tahliyesini sağlamak ve bu binaların yerine can ve mal güvenliğini temin edecek uygun, sağlıklı ve güvenli yapıların yapılmasını sağlamak olup, maliklerin talebi ile yapılan tespit, tespit sonrası binanın riskli bulunması, riskli yapı tespit raporunun Müdürlükçe onaylanması ve maliklerce yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz olmaması sonucu riskli olduğu kesinleşen yapıların güçlendirilmesi veya yıktırılması, 6306 sayılı Kanun'un emredici hükmüdür ve söz konusu binalarda ikamet edenlerin "can güvenliği" açısından mecburidir.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapıların tahliyesi ve yıktırılmasına ilişkin hususlar bu Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 8' inci maddesinde etraflıca düzenlenmiş olup, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması ile ilgili iş ve işlemlerin zikredilen maddede öngörülen prosedüre göre ve bu madde uyarınca verilen süreler içerisinde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Belirtilen sebeple, konu edilen yapılar hakkında açılmış herhangi bir davada tahliye ve yıkıma yönelik işlemlerin uygulanmasına engel teşkil edecek şekilde mahkemelerce verilmiş "ihtiyati tedbir" veya "yürütmenin durdurulması" kararı yok ise tahliye ve yıkım işlemlerinin 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 8'inci maddesinde zikredilen hükümler çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir.

Alanya Belediye Başkanlığından alınan bilgide;

124 ada, 1 parselde 2007 yılında onaylanan planda emsalin E=15-30 2 kat olduğu, 5 metre yollardan çekme bulunduğu, adanın kuzeyinde park alanı yer aldığı, 2008 yılında onaylanan plan değişikliği ile E=15-45 3 kata çıkarıldığı, yollardan çekme mesafesinin 0'a düşürüldüğü, kuzeyde yer alan park alanının mevcut yapılaşmaya göre formunun değiştirildiği, 123 ada, 1 parsel için herhangi bir değişiklik yapılmadığı, 17.08.2021 tarihli ve 27.08.2008 tarihli Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı imar planı paftalarının bulunduğu,

6306 sayılı Kanun gereği Alanya Belediyesince yapılması gereken 60 günlük ve 30 günlük tahliye yazıları;

H Blok için: 60 günlük tahliye yazılarının 01.07.2019; 30 günlük tahliye yazılarının ise 15.11.2019 tarihlerinde tüm maliklere yapıldığı,

G Blok için: 60 günlük tahliye yazılarının 04.07.2019 ; 30 günlük tahliye yazılarının ise 03.07.2020 tarihlerinde tüm maliklere yapıldığı,

I Blok için: 60 günlük tahliye yazılarının 05.07.2019; 30 günlük tahliye yazılarının ise 18.11.2019 tarihlerinde tüm maliklere yapıldığı,

Tahliye ve yıkım öncesi 1. defa ASAT ve Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi tarafından 09.03.2020 tarihinde, 2. defa 23.11.2020 tarihinde elektrik ve suların kesilmesinin istenildiği, ancak Alanya Belediyesinin iki yazısında da ilgili firmalar tarafından yıkım günü yapılabileceğinin yazılı olarak bildirildiği, Alanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 22.01.2021 tarihli ve 2021-3 ve 2021-4 sayılı "Yanan Yıkılan Yapılar Formu" düzenlendiği, Yıkım günü olarak belirlenen 27.01.2021 tarihinde 1 gün önce mesai bitimine yakın saatte Alanya Belediyesine Antalya 5. İdare Mahkemesinin E:2021/100 sayılı kararının geldiği, 27.01.2021 tarihinde mahalline gidilerek yıkımın iptal edildiği, muhataplara bilgi verildiği, Özkutlu firmasının I ve G Bloklardaki yapılar için verilen Yanan ve Yıkılan ruhsatına istinaden yaptığı kapı ve pencere sökölmesinin bir tutanakla tespit edildiği, Alanya Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından bu konuda 2021/2095 soruşturma dosyası ile soruşturma açıldığı belirtilmiştir.