



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



Sayı :30824082-610-10672222
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

09 Ekim 2024

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:

-Dosya (1 Takım)

**ANKARA MİLLETVEKİLİ
SAYIN YÜKSEL ARSLAN'IN
TBMM 7/14513 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

6360 sayılı Kanun'un kırsal alanlarda meydana getirdiği sorunlar, büyükşehirlerde mahallelerin kırsal ve kentsel olarak yapılandırılmasını zorunlu kılmıştır. Bu noktada 7254 sayılı Kanun ile birlikte büyükşehir sınırları içinde mahalleye dönüştürülen köylere kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan statüsü verilmesinin önü açılmıştır. Böylece kırsal niteliğini devam ettiren yerlere mali açıdan bazı ayrıcalıkların tanınması ve mevcut sorunların çözüme kavuşturulması hedeflenmiştir. Ancak kırsal mahalle düzenlemesinin de çeşitli aksak yönleri bulunmakta ve 6360 sayılı Kanun'un yol açmış olduğu pek çok soruna çözüm getirmemekle birlikte ilave sorunlara da neden olmuştur.

Köy yerleşim alanı ve köy gelişim alanındaki araziler, köylerin mahalle olmasıyla birlikte emlakçıların ve rantçıların yatırım aracı haline gelmiştir. Sermaye sahipleri; köylülerin rekabet edemeyeceği fiyatlarla emlakçılardan, köy yerleşim alanından ve köy gelişim alanından parseller satın almaktadır. Köylerdeki emsal değerler; dekarı 10 bin TL'lerden, dekarı bir milyon- iki milyona çıktı. Dolayısıyla emlakçılar ve rantçılar ile birlikte köylerdeki arazilerin emsal değerleri, yüksek meblağlara ulaşması nedeniyle rekabet edemeyen köylü, köyünü terk etmeye başladı.

Bu husus da hayvancılığı, tarımı ve üretimi yakından etkilerken; yine tarımın, aile içi hisse devri ile büyümesinin de önüne büyük bir ekonomik engel oluşturdu. Zira yapılacak iş tarımsal bir faaliyetken satın alınacak arsa ya da arazi, şehirdeki arsa fiyatları ile eşitlenir hale geldi. Hayvancılık başta olmak üzere tarla tarımı da yerini arazi rantına bıraktı.

Mahalle statüsüne geçilmesinden sonra belediye tarafından imar getirilen köylerde, belediye, "yaptığı imar masrafını istemek" yerine köylünün avlusuna bahçesine "hissedar" olarak girmiştir. En büyük tehlike de buradadır: zira belediyeler bu hisselerini umuma açık ihalelerle satışa sunmuştur. Dolayısıyla köylü, avlusuna hissedar olan yabancıların insafına terk edilmiştir. O kadar suistimale açık bir uygulama ki, tefecilerin bu tür avlu hisselerini alarak, köylüyü zor duruma düşürebilmesinin de önü açılmıştır.

Günümüz piyasa koşullarında; hayvancılık ve tarımsal üretimde sürekliliğin sağlanması "köylünün köyünde huzurlu olmasına bağlı olduğu" anlaşılmasına rağmen, mahalleye dönüştürülen köylerdeki bir diğer sıkıntı da: Köylünün yıllardır ecr-i misil bedelini ödeye geldiği tarlasının, makul bedelle kendisine değil, belki o tarlayı sadece kredi teminatı için alan yabancılara satılmasıdır.

Yine son zamanlarda; boşaltılan köylerin gelişim alanları sessiz sedasız TOKİ'ye devredilerek satışa çıkartılmıştır. TOKİ'nin ve emlakçıların rant alanı haline getirilen köylerdeki gelişim alanları tamamen köylülerden alınarak, zenginler faydalandırılmıştır. Zaten köy nüfusunun azalmasından dolayı tarımsal üretimi büyük bir yara alan köylerde, üretim tamamen durma noktasına gelme tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır.

Söz konusu 6360 sayılı Kanun ile birlikte köylerin mahalleye dönüştürülmesi ve yine 7254 sayılı Kanun ile büyükşehir sınırları içinde mahalleye dönüştürülen köylere kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan statüsünün verilmesi ile köy halkının yaşadığı sorunlar ve mağduriyetler dikkate alınarak; ortaya çıkan sosyal, kültürel, ekonomik ve insani sonuçların tespit edilmesi, özellikle mülkiyet hakkı elinden alınan köylünün haklarının korunması, hayvancılığın ve tarımsal üretimin devamlılığının sağlanması amacıyla tarafımca 28.11.2023 tarihinde Meclise araştırma önergesi de verilmiştir.

Bu çerçevede;

- 1) Yukarıda belirtilen sorunlar ve mağduriyetlere ilişkin olarak ortaya çıkan sosyal, kültürel, ekonomik ve insani sonuçların tespit edilmesine yönelik bakanlığınız tarafından yürütülen bir çalışmanız var mıdır? Söz konusu mağduriyet ve sorunlara ilişkin ne gibi önlemler alınmıştır veya alınması planlanmaktadır? Bahsi geçen nedenlerle mülkiyet hakkı elinden alınan köylünün haklarının korumasına yönelik çalışmalar var mıdır?
- 2) TOKİ Başkanlığınca son beş yılda arsa satış ihalelerinden elde edilen gelir nedir?
- 3) 2019-2024 yılları arasında Türkiye genelinde Milli Emlak tarafından TOKİ'ye devredilen arazi miktarı nedir?
- 4) Son beş yılda Türkiye genelinde Milli Emlak tarafından TOKİ'ye devredilen arazilerden kaç TOKİ tarafından satılmıştır? Bu arazilerden elde edilen gelir nedir?
- 5) Tarımsal arazilerin imara açılmasının önlenmesine yönelik yasal düzenlemeler yapılması planlanmakta mıdır?
- 6) 2019-2024 yılları arasında Türkiye genelinde toplam kaç hektar tarım arazisine imar izni verilmiştir?

CEVAP

Bakanlığımızca onaylanan ve mpgm.csb.gov.tr internet sayfasında yayınlanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarında kırsal yerleşme alanlarındaki yapılaşmaları yönlendirecek esasların ve düzenlemelerin yer aldığı Plan Hükümleri geliştirilmiştir.

Bununla birlikte İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (ğ) bendinde yer alan esaslar uyarınca, mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclislerince karar verilmektedir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılmaya kadar bu alanlardaki uygulamalar İmar Kanunu'nun 27. maddesi hükümlerine göre yürütülmektedir.

Bunun yanı sıra kırsal alanların kentlerle etkileşiminin sağlanması, yaşam koşullarının yükseltilmesi, doğal kaynakların korunması, tarımsal üretimin desteklenmesi, kırsal yerleşmelerin insan odaklı ve sürdürülebilir gelişmesi hedefi kapsamında Bakanlığımızca ayrıca kırsal alan planlamasına yönelik ARGE çalışmaları yapılmaktadır. Kırsal alanların kentsel alanlarla beraber bütüncül planlanmasının temini için Çevre düzeni planı çalışmaları katılımcı süreçlerle tamamlanmaktadır. Çevre düzeni planlarında getirilen hükümler ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği çerçevesinde kırsal alanların sağlıklı gelişmesi ve doğal kaynakların korunması sağlanmaya çalışılmaktadır.

Kırsal alan planlamasına yönelik TÜBİTAK tarafından desteklenen "Koruma Odaklı Kırsal Alan Planlaması-Bir Model Önerisi Projesi" (KOKAP) Karadeniz Teknik Üniversitesi ve Selçuk Üniversitesi işbirliği ile yürütülerek 2015 yılında tamamlanmış, İstanbul Ticaret Üniversitesi işbirliği ile yapılan "Koruma Odaklı Kırsal Alan Planlaması Modeli Uygulaması ve Köylerde Yöresel Özellikler ve İhtiyaçlar Dâhilinde Yapılaşma Koşullarının Belirlenmesi Projesine (KODAKAP)" 2019 yılında tamamlanmıştır. Söz konusu ARGE projeleri kapsamında mevzuat değişikliğine yönelik çıktılar elde edilmiş ve hayata geçirilmiştir.

Bilindiği üzere; imar planı bulunmayan yerleşimlerde yapılaşma koşulları; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda düzenlenmektedir. Söz konusu mevzuat ile köylerde, kırsal özellik gösteren yerleşimlerde, imar planı bulunmayan yerleşim alanlarında ve iskân dışı alanlarda yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülü sağlanmakta ve koruma kullanma dengesi sağlanmaktadır.

6360 sayılı Kanun ile büyükşehir statüsündeki illerde yer alan köylerin mahalle statüsü kazanması nedeniyle İmar Kanunu'nun 27. maddesinde yapılan değişiklikler ve 8 (ğ) maddesinde yer alan hususlar başta olmak üzere uygulamada yaşanan sıkıntıların giderilmesi için 11 Temmuz 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" te düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme kapsamında her kırsal yerleşimin kendi

gelişme seyri içinde farklı bir dokusunun olması nedeniyle kırsal alanların yerel ve özgün dinamiklerini dikkate alan dokunun oluşturulması ve köy/kırsal mahallelerde yer alan yerleşimlerin yöreye özgü gelişmesine olanak sağlanması amacıyla Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Köy ve mezraların yerleşik alanı ve kırsal yerleşik alanların tespiti" başlıklı 43. maddesine göre yapılacak olan tespit usulleri yeniden belirlenerek söz konusu köylerde ve mahallelerde kırsal yapının korunmasına yönelik önlemler geliştirilmiştir. Bu kapsamda köy ve kırsal yerleşik alan tespit usullerinin belirlenmesi ile taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve sit alanları gibi korunan alanlar dikkate alınıp tespit sınırları dışında tutulmak kaydıyla; tutanakla belirlenen binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından düz çizgi ile birleştirilmesi ile bir alan oluşturularak köy ve mezraların yerleşik alanı ve kırsal yerleşik alan sınırının tespit edileceği, bu alanın en fazla 300 metre dışından geçecek şekilde yerleşimin mülkiyet dokusu, morfolojisi ve doğal eşikleri dikkate alınarak bu alanların civarının tespit edileceği hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi uyarınca, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan köy ya da kırsal yerleşik alan tespiti yapılamamaktadır. Böylelikle köy ya da kırsal yerleşik alan tespiti; afet riskli alanlar ile tarım arazileri başta olmak üzere korunacak alanlar dikkate alınarak belirlenecek 300 metrenin tamamı köy/kırsal yerleşik alan olarak tespit edilmemekte olup; bu sınırdan afet riski taşıyan bölgeler ile korunan alanlar çıkarılmaktadır.

Bu kapsamda yukarıda aktarıldığı üzere mevzuat ile köylerde/kırsal mahallelerde; afetlere dayanıklı, tarihsel gelişimi ile kimliğine uygun olarak özgün planlama karakteri korunmakta ve korunan alanların sürdürülebilirliği sağlanmaktadır.