



T.B.M.M.  
CUMHURİYET HALK PARTİSİ  
Grup Başkanlığı


Tarih : 11 Aralık 2023  
Sayı : 2746

7198

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Mehmet Özhasseki tarafından Anayasa'nın 98'inci ve TBMM İktüzüğü'nün 96'ncı ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını talep ederim.

Saygılarımla.

  
Doç. Dr. Gökhan GÜNAYDIN  
İstanbul Milletvekili  
CHP Grup Başkanvekili

TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilen ve 09.11.2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7471 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 6306 sayılı Kanun, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu ve birçok kanunda değişiklik yapılmıştır. Söz konusu Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları düzenlemeyi öne sürmektedir. Ancak kanunda yapılan değişiklikler arasında dönüşüm faaliyetleri için ödenek, bütçe artışı getiren olumlu düzenlemelerin ve Anayasa Mahkemesince iptal edilen hükümlerin yerine getirilen hükümlerin yanı sıra yoğun tartışmaya neden olabilecek hükümler de yer almaktadır.

6306 sayılı Kanun 2012 yılında meydana gelen Van depreminin ardından yapılmış, bugün gerçekleştirilen Kanun Değişikliği ise ancak 6 Şubat 2023 günü 11 ilimizi vuran deprem sonrasında gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda, ilgili yasal düzenlemelerin yaşanan depremler sonrası yürürlüğe sokulmasından ziyade bütüncül bir yaklaşımla, afeti önceleyen bir konut politikasının hayata geçirilmesi gerekmektedir. Buna rağmen, ilgili Kanun öngördüğü düzenlemelerin uygulanma koşullarına ilişkin pek çok soru işaretini de beraberinde getirmiştir.

(1) Öncelikle yapılan değişiklikle belediye yönetimlerine re'sen riskli yapı tespiti yapma yetkisinin verilmesi ve büyükşehir belediyelerinin yanı sıra ilçe belediyelerinin de Bakanlığınız tarafından yetkilendirilmesi durumunda yetkili ve sorumlu haline getirilmektedir. Bu durumda

riskli yapı tespitinde görevlendirilecek belediyelerde yeterli ekip ve ekipmanın hazır bulunması temel bir zorunluluk haline getirilmektedir.

(2) Rezerv yapı alanı tanımının ve kapsamının genişletilmesi ile birlikte yeni yerleşim alanı ifadesi ilgili değişiklik ile kaldırılmıştır. Bu değişiklik, yerleşime konu parsellerin değerlendirilebileceği endişesini doğurmaktadır. Kamuoyunda, yerleşim yerlerinde bulunan parsellerin rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinin önünü açacağına ilişkin kaygılar İstanbul Beyoğlu Belediye Başkanlığı'nın Kanununun Resmi Gazete'de yayımlanmasından yalnızca üç gün sonra ilçe muhtarlıklarına yazılı bildirimde bulunmasıyla daha somut bir hal almıştır.<sup>1</sup> Ayrıca Beyoğlu Belediyesi'nin kentsel dönüşümün stratejik planı için özel bir şirket olan bulunmayan Marmara Şehircilik Kentsel Dönüşüm Proje Geliştirme Yönetim AŞ.'ni görevlendirmiş olması yasanın uygulanmasında kamu yararının gözetilmeyeceğine ilişkin eleştirileri de ortaya çıkarmaktadır.<sup>2</sup> Bu bağlamda, rezerv yapı alanı tanımı ve kapsamı gereği suiistimal edilmeye açıklık bırakılmaktadır. Zira, yasada yer alan bu muğlaklık rezerv alan ilanının kamuoyunda mülksüzleştirme ve hatta kent yoksulluğunun yoğun olduğu bölgelerde soylulaştırma projelerine zemin hazırlamaktadır.

(3) Riskli yapıların tespiti sürecinde maliklere tebligatın yapıya asılacak olması, maliklere e-devlet sistemi üzerinden bildirim yapılacak olması ve muhtarlıklarda yalnızca 15 gün süreyle ilan edilecek olması hakların kullanılabilmesinde olumsuz sonuçlar doğurabilecektir. Oysaki, İstanbul Barosu'nun yaptığı açıklama dikkate alındığında, tebliğ usulü, hakların kullanılabilmesi için özellikle önem arz etmektedir. Görülmedik bir biçimde, yasanın bu uygulaması bireylerin haklarını kullanmasına mâni olacak şekilde sürecin yürütülmesine yol açacaktır.<sup>3</sup>

(4) 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilen alanların imar ve parselasyon planlarının 15 gün süreyle yapılması yönünde değişiklik getirilmiştir. Buna bağlı olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda öngörülen 30 günlük nedeniyle hukuki bir probleme de neden

<sup>1</sup> Gökhan Kam (13.11.2023). "Meclis'ten geçen Kentsel Dönüşüm Yasası için uygulama adımları atıldı: Talan Beyoğlu'nda başladı", *Cumhuriyet*, [https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/meclisten-gecen-kentsel-donusum-yasasi-icin-uygulama-adimlari-atildi-2140389?utm\\_campaign=Cumhuriyet&utm\\_medium=SliderHaber&utm\\_source=Anasayfa](https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/meclisten-gecen-kentsel-donusum-yasasi-icin-uygulama-adimlari-atildi-2140389?utm_campaign=Cumhuriyet&utm_medium=SliderHaber&utm_source=Anasayfa) (erişim tarihi: 01.12.2023).

<sup>2</sup> Bahadır Özgür (09.11.2023). "Yasa geçti, Beyoğlu Belediyesi hemen işe koyuldu", *GazeteDuvar*, <https://www.gazeteduvar.com.tr/yasa-gecti-beyoglu-belediyesi-hemen-ise-koyuldu-makale-1646426> (erişim tarihi: 01.12.2023).

<sup>3</sup> İstanbul Barosu (30.11.2023). "Kentsel Dönüşüm Yasası Temel Haklara ve Anayasa'ya Aykırıdır", <https://www.istanbulbarosu.org.tr/HaberDetay.aspx?ID=18461&Desc=Kentsel-Dönüşüm-Değişiklik-Yasası-Temel-Haklara-ve-Anayasa'ya-Aykırıdır> (erişim tarihi: 01.12.2023).

olunmaktadır. İmar Kanunu'na aykırı olan bu düzenleme, kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahiplerinin katılımını engelleyecek kadar sınırlı bir sürede ilan edilecektir.

(5) Kanunun güncel düzenlemesinde yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler / kurum ve kuruluşlar nezdinde paydaşların üçte iki çoğunluğu değil salt çoğunluğu yeterli kabul edilmektedir. Buna göre, malikler arasında doğabilecek anlaşmazlıklarda eşitlik ve adalet ilkeleri zedelenebilecektir.

(6) Kanunun ilgili maddesinde yapılan değişiklikle birlikte, özel mülkiyetteki taşınmazların rezerv yapı ilanında "arsa metrekaresinin yüzde 30'unun veya değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına kaydedilmek üzere" Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmesi yasal zorunluluk haline getirilmiştir. Bu düzenleme ile rezerv yapı ilanının Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından gelir kaynağı olarak işlenmesine zemin hazırlayacaktır.

(7) 9 Kasım 2023 tarihli yasa uyarınca, Kentsel Dönüşüm Başkanlığına "tescil dışı alanlara" yönelik düzenleme konusunda çok geniş yetkiler tanınmıştır. Bu değişiklik ile tescil alan dışı niteliğinde değerlendirilen park vb. yeşil alanların yanı sıra yolların niteliğine bakılmaksızın Başkanlığa devri söz konusu olabilecektir. Dolayısıyla, Belediyelerin yeşil alan veya yol yapımı için ayrılan ve belediyelerde tapu kaydı bulunmayan bu yerlerin önce Hazine'ye ardından imar düzenlemesi için Başkanlığa devrinin önü açılmaktadır. Vatandaşın bedelsiz olarak imar uygulaması nedeniyle alınan bu alanlar Başkanlığın inisiyatifiyle alınabilecektir.

Bu bağlamda,

1. İlgili yasal düzenlemede yerel yönetim birimleri olarak belediyelerin yetkili ve sorumlu kılınacağı kentsel dönüşüm sürecinde ülke genelindeki il ve ilçe belediyelerinde yetkin ekip ve ekipman temini gerçekleştirilmiş midir?
2. Yasa değişikliği gereğince imar ve parselasyon planlarının uygulanması sürecinin İmar Kanunu'na aykırı bir biçimde 15 güne indirilmesinin doğuracağı hak sahiplerinin katılımının engellenmesi sorunu nasıl çözülecektir?
3. Kentsel Dönüşüm Başkanlığına tescil dışı alanlara yönelik verilen yetkiler doğrultusunda, yeşil alan ve yolların imar uygulamasına ilişkin tespitlerin yapılmasında

uygulanacak ilkeler neler olacaktır? Söz konusu alanların tespitinde yerel yönetimlerin görüşleri alınacak mıdır?