



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

7/21857 Gk 29

7/29970

Sayı :30824082-610/13727297
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

06 Ekim 2025

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)

7/29544 GK 185

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN M. SATUK BUĞRA KAVUNCU'NUN
TBMM 7/29544 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI

SORULAR

Açık kaynaklarda yer alan haberlere göre deprem bölgesindeki depremzedelere rezerv alan kapsamında tapularının 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi uyarınca Hazine'ye devredileceğine dair bildirimin sadece kısa mesaj yoluyla iletildiği iddia edilmektedir. Vatandaşların bilgilendirme eksikliği, süreç şeffaflığı ve hukuki belirsizlik söz konusudur. Bu gelişmeler, afet sonrası kamulaştırma süreçlerinde hukukun üstünlüğü, katılım, bilgilendirme ve telafi mekanizmaları açısından ciddi endişeler doğurmaktadır.

Bu bağlamda;

- 1) Depremzedelere, rezerv alan kapsamına alınan taşınmazlarının Hazine'ye devir işlemi hakkında, neden yalnızca SMS bildirimine dayalı bir süreç izlenmektedir? Söz konusu uygulama yasal mı, bu konuda yazılı ya da yüz yüze bilgilendirme yöntemleri neden kullanılmamaktadır?
- 2) Hazine'ye tescil işlemi başlatılmadan önce, ilgili vatandaşlara hukuki danışmanlık, süre tanınması ve bilgilendirme hakkı sözlü veya yazılı olarak ne şekilde sağlanmaktadır? Bu konuda yazılı rehber, broşür veya destek hattı oluşturulmuş mudur?
- 3) 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamında yapılan bu işlemler için, vatandaşların itiraz ve dava hakkı amacıyla formaliteler (resmî itiraz süresi bildirim, itirazda adres tespiti) nasıl yürütülüyor?
- 4) Rezerv alan ilanından sonra, taşınmazında sağlam bina olan vatandaşlar hakkında tahliye, yıkım ve tazminat süreçleri nasıl planlanmakta ve yürütülmektedir?
- 5) Sürecin belirsizliği yaşayan vatandaşların mağduriyetini gidermek üzere Bakanlık olarak herhangi bir telafi ya da tazminat mekanizması uygulanmakta mıdır? Varsa detayları nelerdir?
- 6) SMS dışındaki alternatif bilgilendirme kanalları (e-posta, posta, ilân, mahalle toplantısı vb.) kullanılarak rezerv alan ilanlı taşınmaz sahiplerine süreç şeffaflığı sağlanmakta mıdır?
- 7) Kamulaştırmayı yürüten idarelerin (Tapu Müdürlüğü, İl/İlçe Müdürlükleri, ÇŞİDB) bu sürece dair denetim ve hesap verebilirlik mekanizmaları nelerdir? Bu makamların süreçlere müdahil olmaları hangi standartlara göre gerçekleşmektedir?
- 8) Elektronik SMS aracılığıyla yürütülen bu sistemin ülke genelindeki rezerv alanlarda uygulanıp uygulanmadığı konusunda Bakanlığınızda kayıtlı merkezi veri ve işlem istatistikleri mevcut mudur?

CEVAP

Kentsel dönüşüm uygulamaları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca Bakanlığımızca yürütülmektedir. Söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarına konu alan ve yapıların (Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı) belirlenmesine dair usul ve esaslar, anılan Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile tanımlanmış olup; Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca anılan mevzuat kapsamında uygulama yapılmaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin (c) bendinde Rezerv Yapı Alanı *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar"*, aynı maddenin (ç) bendinde Riskli Alanlar ise *"Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan"* olarak ifade edilmektedir. Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenen "riskli alanlar" Resmî Gazete'de yayımlanarak ilan edilmektedir. Bununla birlikte, Bakanlığımızca rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlar, alan sınırları ile birlikte ilgili idarelere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri, Kentsel Dönüşüm İl Müdürlükleri, ilgili Belediyeler) resmi yazı ile bildirilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmazlarda tahliye ve yıkıma ilişkin bildirimler, Kanun'un 5'inci maddesinin beşinci fıkrasında belirtilen *"Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında on beş gün süre ile ilan edilir."* hükmü uyarınca gerçekleştirilmektedir. 6/A maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda ise anılan maddenin ikinci fıkrasında belirtilen *"Riskli olarak tespit/kabul edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır."* hükmü ve üçüncü fıkrasında belirtilen *"Yapıların tahliyesinin Başkanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Tahliyeye ilişkin tebligat ikinci fıkrada belirtilen şekilde yapılır."* hükümleri uyarınca işlem yapılmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlarda anılan Kanun'un 6/A maddesi kapsamında yapılan Hazine'ye devir işlemleri ise söz konusu maddenin beşinci fıkrasında yer alan *"Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Başkanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılınca kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur."* hükmü uyarınca gerçekleştirilmektedir.

Bununla birlikte, rezerv yapı alanlarında yürütülen uygulamalara ilişkin gerekli bilgilendirme ve uzlaşma süreçlerini yürütmek üzere sahada Kentsel Dönüşüm Başkanlığımıza bağlı olarak irtibat ofisleri kurulmakta ve bu ofisler marifetiyle, soru önergesine konu edilen 6/A maddesi uyarınca Hazine'ye tescil işlemleri de dahil olmak üzere 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen tüm iş ve işlemlere, plan, proje ve hak sahipliği süreçlerine ilişkin gerekli bilgilendirmeler yapılmakta, vatandaşların talep ve önerileri alınmakta, uzlaşma süreçleri yürütülmekte, düzenli saha ziyaretleri de gerçekleştirilerek süreç şeffaf bir şekilde yürütülmektedir.

Diğer taraftan, 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlar içerisindeki hak sahiplerine; 6306 sayılı Kanun'un 5'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan *"Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir."* ikinci fıkrasında yer alan *"Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir."* hükümleri uyarınca gerekli yardım ve destekler sağlanmakta, uygulama sürecinde herhangi bir mağduriyete mahal verilmemektedir. İlaveten, önergeye konu edilen 6/A maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda, anılan maddenin üçüncü fıkrası kapsamında maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine taşınma yardımı da yapılabilmektedir.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen dönüşüm alanlarında hak sahipliği tespitleri yapılmakta ve tüm taşınmazların değerlendirme işlemleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmekte; bu doğrultuda sahip oldukları taşınmazlarına karşılık, talep etmeleri halinde kıymet takdir bedeli karşılığında nakit anlaşma veya uygulama alanlarında yeni üretilecek bağımsız birimlerden edinmelerine olanak sağlanarak herhangi bir hak kaybı yaşamamaları sağlanmaktadır.