



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

7/29099 GK 176
7/29651 }
7/29653 } GK 187
7/29654 }
7/30842 }
7/32464 } GK 11
7/32465 }

Sayı :30824082-610-14767820
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

29 Ocak 2026

7/33593 } GK 12
7/33848 }
7/34351 }
7/34352 } GK 20
7/34863 } GK 25
7/35468 } GK 32

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından Bakanlığımıza 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)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÖZGÜL SAKİ'NİN
TBMM 7/32464 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR

İstanbul Ümraniye'deki Topağacı Mahallesi, 24 Temmuz 2025 tarihinde herhangi bir ön bildirim veya tebliğ yapılmaksızın çevik kuvvet ablukası altına alınmış; mahalle sakinlerinin elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri 9 gündür kesilmiştir.

Topağacı Mahallesi, göç etmek zorunda bırakılmış Kürtlerin ve Anadolu'nun farklı bölgelerinden gelerek işçilikle yaşamını sürdüren insanların kurduğu bir mahalledir. Devletin yıllarca hizmet götürmediği, altyapısını bile yurttaşların kendi elleriyle kurduğu bu alan şimdi, "rezerv yapı alanı" gerekçesiyle, sermaye için rant kapısı olarak gasp edilmek istenmektedir. Çok açık görülmektedir ki "**rezerv alan**" ilanları, yalnızca bir imar meselesi değil; mülkiyetin ve mekânın kapitalist üretim ilişkileri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Devletin TOKİ ve benzeri kurumlarla, özel sermaye grupları lehine kolektif halk mülkiyetine el koyması hiçbir yasa ile açıklanamaz. Ancak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da 2023 yılında yapılan değişikliklerle artık yerleşim yerlerinin de "rezerv yapı alanı" ilan edilebilmesinin önünü açan düzenlemelerle; hak sahiplerinin rızası, bilgiye erişimi ve anayasal güvenceleri yok sayılmakta, barınma hakkı bir kararla ortadan kaldırılan halk evsiz, yurtsuz bırakılmaktadır.

Topağacı Mahallesi'nde bu süreçte, 143 mahallelinin noter yoluyla imzalarını geri çektiği; sözleşmelerin tehdit ve baskı ile imzalatıldığı; hiçbir yasal bilgilendirme yapılmadan camilerde yapılan toplantılarla sürecin işletildiği; itiraz eden mahallelinin evlerine polis baskını yapıldığı ve biber gazıyla müdahale edildiği; epilepsi hastası yurttaşların da dahil olduğu birçok kişinin bu süreçte fiziksel ve psikolojik şiddete uğradığına dair çok sayıda iddia bulunmaktadır.

Elektrik, su ve doğalgazı kesilen mahalle halkı 10 günü aşkındır en temel yaşamsal ihtiyaçlarını dahi karşılayamamaktadır. 40 dereceyi aşkın sıcakta engelli, yaşlı ve çocuklar elektriksiz ve susuz bırakılmıştır. Mahalle halkı, sıcakta bozulan yiyeceklerini ve en mühimi ilaçlarını muhafaza edememekte, tuvalet ve duş ihtiyaçları dahi karşılayamamaktadırlar.

Belediye ve kamu kurumları yalnızca şirket ve sermaye çıkarlarını önceleyen bir pozisyonda yer alarak mahalle sakinleriyle hiçbir görüşme yapmamıştır. Mahalle sakinlerinin evlerini boşaltmaları halinde 8 binlik kira yardımı yapılacağı söylenmiştir. Ortalama kira bedellerinin en az 30 bin lira olduğu Ümraniye'de, 8 bin lira kira yardımı ile mağdur edilen mahallelinin barınması beklenmektedir.

Bu bağlamda;

- 1- Topağacı Mahallesi hangi gerekçeyle "rezerv yapı alanı" ilan edilmiştir?
- 2- Mahalleliye herhangi bir resmi bildirim yapılmadan polis zoruyla elektrik, su ve doğalgaz kesilmesi hukuki midir? Bu uygulamayı hangi kamu kurumu ya da kurumlar kararlaştırmış ve uygulanmıştır?

- 3- Hava sıcaklığının bu kadar yüksek olduğu haftalarda, mahalle halkının ve özellikle engelli, yaşlı ve çocukların 10 günü aşkındır elektriksiz ve susuz bırakılması ne ile açıklanmaktadır? Bu hak ihlallerine ne zaman son verilecektir?
- 4- Mahallede yaşayan yurttaşlarla kentsel dönüşüm konusunda ne zaman, kaç kez, hangi yöntemlerle görüşme yapılmıştır?
- 5- Mahalle sakinlerine imzalatılan sözleşmelerin hukuki geçerliliği araştırılmış mıdır? Sözleşmelere dair baskı ve tehditle imza alındığı iddialarına dair bir soruşturma yürütülmekte midir? Noter aracılığıyla imzaların geri çekilmesine rağmen yapılan uygulamanın sebebi nedir?
- 6- Rezerv alan ilan edilen bölgede belediye meclis üyelerinin ya da kamu görevlilerinin şahsi tapulu arazilerinin yer aldığı doğru mudur?
- 7- Söz konusu dönüşüm projelerinin TOKİ ve özel müteahhitler ile bağlantısı nedir? Bu projelerde hangi şirketlerle görüşmeler yapılmıştır?
- 8- 8 bin TL kira desteği verileceği belirtilmesine rağmen, Ümraniye bölgesinde ortalama kira bedellerinin 30 bin TL'yi bulduğu bir piyasada, yurttaşların barınma hakkı nasıl korunacaktır?
- 9- Tüm bu yaşanan süreçlerle ilgili olarak Bakanlığımızca bir denetim ya da soruşturma başlatılmış mıdır?

CEVAPLAR

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasındaki (c) bendinde *"Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,"* olarak tanımlanmıştır.

Rezerv yapı alanı belirlenmesine ilişkin hususlar ise anılan Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde tarif edilmiş olup, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 4'üncü maddesinin birinci fıkrasında *"Rezerv Yapı Alanı: a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını, b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını, c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini, ç) Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenecek rezerv yapı alanlarında, alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu, d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden ... Bakanlıkça belirlenir."* hükmü ile mezkur maddenin ikinci fıkrasında *"Rezerv yapı alanı: a) Bakanlıkça resen belirlenebilir. b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir."* hükmü yer almaktadır.

Ümraniye ilçesi, Topağacı Mahallesi'nde hak sahiplerinin taleplerine istinaden 01.02.2024 tarihinden itibaren uzlaşma görüşmelerine başlanmış olup, bu kapsamda hak sahipleri ile uzlaşma şartlarını ihtiva eden muvafakatnamelerde hak sahiplerinin beklentileri doğrultusunda kat karşılığı usulü ile uygulama yapılması planlanarak, kat karşılığı oranı belirlenmek suretiyle, geline aşamada hak sahipleri ile 1.Eapta %86,72 ve 2.Eapta %96,92 oranında uzlaşma sağlanmış olup, bahse konu alan 04.03.2024 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin "Tahliye" başlıklı 17. maddesinde yer alan *"Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ilgili kurumca veya maliklerce yürütülen uygulamalarda, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde veya hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanan alanlarda yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde, var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz gibi hizmetlerin borçları ile emlak vergisi gibi taşınmaza ilişkin vergilerin ödenerek yapının boş olarak ilgili kuruma veya uygulamayı yürüten yükleniciye yapıların yıkımını gerçekleştirmek üzere teslim edilmesi gerekir. İlgili kurum veya İdarece yürütülen uygulamalarda kurum/idarece belirlenecek takvime göre on beş gün içinde, maliklerce yürütülen uygulamalarda ise yapılan anlaşmada belirlenen süre içerisinde yapıların tahliye edilmesi gerektiği hususu, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süreyle ilan edilmek suretiyle anlaşma sağlayıp sağlamadıklarına bakılmaksızın tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine bildirilir. Maliklerce yürütülen uygulamalarda, yapılan anlaşmada tahliye için herhangi bir süre belirtilmemiş olması halinde, tahliyesi gerçekleştirilmemiş yapıların maliklerine otuz günden az olmamak üzere süre verilerek bu bildirim yapılır. **Belirtilen sürelerde yapının tahliye edilmemesi durumunda ilgili kurum veya İdarece, yapının idarî makamlarca zorla tahliye edileceği belirtilerek ve ilgililerine otuz günden az olmak üzere süre verilerek 8'inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen usule uygun olarak tebligatta bulunulur. Bu süre içinde de tahliyenin gerçekleştirilmemesi durumunda, bu yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve bu yapıların tahliyesi 8' inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen şekilde ilgili kurum veya İdarece yapılır veya yaptırılır.**"* Hükmü yer almaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında *"Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek 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 yer almaktadır.

Uygulama alanında salt çoğunluk ile anlaşma sağlanmasına istinaden dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesi amacıyla tahliye ve yıkıma yönelik iş ve işlemler ile kira yardımı ödemelerinin yürütülmesi için Ümraniye Belediye Başkanlığı'na yetki devri yapılmıştır.

6306 sayılı Kanun'un 5'inci ve anılan Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 17'nci maddeleri hükümleri doğrultusunda **1 Ağustos 2024** tarihi itibarıyla alanda yer alan tüm yapılarda 15 günlük tahliye süreci başlatılmış olup, akabinde 04/10/2024 tarihinde rezerv yapı alanında yer alan yapıların 29 gün içerisinde tahliyesi ve yıkımına ilişkin tebligat

tutanakları yapıların kapılarına ve on beş gün ilan edilmek üzere muhtarlığa asılmak ve hak sahiplerine e-devlet kapısı üzerinden bildirilmesi suretiyle yapıların tahliye hususu tebliğ edilmiştir.

Hak sahipleri tarafından bahse konu alanda yürütülen tahliye ve yıkım işlemlerinin iptaline yönelik İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde açılan davada **31.12.2024 tarihinde verilen yürütmeyi durdurma kararı 21.01.2025 tarihinde kaldırılmıştır.** Geline aşamada Ümraniye Belediye Başkanlığı tarafından tahliye ve yıkım işlemleri devam etmekte olup alandaki **yapıların %50'sinin tahliyesi ve %46,39'unun yıkım işlemleri** tamamlanmıştır. Bahse konu alanda yapının malikleri ile anlaşma sağlanıp tahliyelerin tamamlanması akabinde yıkım işlemleri yürütülmektedir. **Bahse konu alanda uzlaşma sağlayan ve tahliyesi gerçekleşen yapıların yıkım işlemleri gerçekleştirilmektedir.**

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin birinci fıkrası yer alan *"Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine **tahliye veya yıkım tarihinden itibaren** Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi **48 ayı geçmemek şartı ile** ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli Başkanlıkça belirlenir."* Hükmü uyarınca söz konusu alanda tahliyesi gerçekleşen tüm bağımsız bölümlerin hak sahiplerine **kira yardımı yapılmaktadır.**

Bahse konu alanda yürütülen tahliye ve yıkım işlemlerinin iptaline ya da yürütmesinin durdurulmasına yönelik herhangi bir mahkeme kararı bulunmamakta olup, tahliye ve yıkım işlemleri 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca yürütülmektedir.