



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)

7/30464

**MARDİN MİLLETVEKİLİ
SAYIN KAMURAN TANHAN'IN
TBMM 7/30464 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

- 1) Bakanlığınıza bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 02.01.2017 tarihinde yapılan ihale kapsamında 6306 sayılı Kanun gereği Nusaybin ilçesinde kurulan Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi'nde toplam kaç hak sahibiyle uzlaşma sağlanmıştır?
- 2) Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi'nde hak sahiplerinin toplam kaç hektarlık alanı üzerinde uzlaşma sağlanmıştır? Bu kapsamda uzlaşma sağlanmayan yurttaş var mıdır? Varsa kaç kişidir ve uzlaşmama gerekçesi nedir?
- 3) Kesin Muvafakat Sözleşmesi'nin defalarca Makam Olur'u ile revize edilmesinin gerekçesi nedir?
- 4) Bakanlık taşınmazları zarar gören yurttaşların taşınmazlarına karşılık proje alanında konut ve iş yerlerinin üretilmesini ve hak sahiplerine bunları dağıtmayı taahhüt etmiştir. Bu kapsamda hak sahibi kaç yurttaşla sırasıyla konut ve/veya işyeri hangi tarihlerde dağıtılmıştır? Hak sahibi yurttaşlardan halen konut ve/veya işyeri dağıtımı yapılmayan yurttaş var mıdır? Varsa bunun gerekçesi nedir?
- 5) Mardin'in Nusaybin ilçesinde kurulan Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisinde Kesin Muvafakat Senedi imzalanan, konut ve işyerleri teslim edilen yurttaşlardan aradan 5 yıl geçtikten sonra neden yeni ödemeler talep edilmiştir? Yapılan tebligatın hukuki gerekçesi nedir?
- 6) Bu ödemeler neye göre belirlenmiştir? Çıkarılan ödemeler için itiraz yolu açık mıdır?
- 7) Muvafakat Senedi imzalanan, konut ve işyerleri teslim edilen yurttaşlardan 5 yıl sonra defaten talep edilen ödeme için neden 15 gün süre verilmiştir?
- 8) 15 günlük süre zarfında ödemeyi kabul etmeyen ve ödeme yapmayan hak sahiplerinden kaç konut ve/veya işyerlerini boşaltmak zorunda bırakılmıştır?
- 9) Bakanlığınıza bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 02.01.2017 tarihinde yapılan ihale kapsamında Nusaybin ilçesindeki çalışmak üzere 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan ihale sonucu Nusaybin ilçesinde kurulan Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi'nde hak sahipleri ile uzlaşma ile ilgili tüm iş ve işlemler yapılmıştır. Aradan geçen 8 yıldan fazla süreye rağmen yurttaşlara konut ve/veya işyerlerinin tapularının verilmediği iddiası doğru mudur? Doğruysa bunun gerekçesi nedir? Bu konuda Bakanlığınıza ulaşan herhangi bir şikâyet var mıdır? Varsa tarafınızca hangi işlemler tesis edilmiştir?
- 10) 8 yıldan fazla bir süredir mağdur edilen söz konusu yurttaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi için Bakanlık olarak herhangi bir girişimde bulunacak mısınız?

CEVAP

Mardin İli, Nusaybin İlçesi, Abdülkadirpaşa, Akçatarla, Bahçebaşı, Çatalözü, Çelikyurt, Kışla, Yakıncıköy, Yenituran, Yıldırım Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 786 hektarlık alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ile Ek 1'inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında 09/09/2016 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 07/09/2016 tarihli ve 2016/9141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılansması Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesinde yer alan, "7 nci maddenin (a) ve (c) bentlerinde yazılı zararlar, aynî veya nakdî olarak karşılanır. Ancak, bu zararların karşılanmasında imkânlar ölçüsünde aynî ifaya öncelik verilir. Aynî ifa, bireysel veya genel nitelikli projeler çerçevesinde yapılabilir." hükmü uyarınca, söz konusu alanda taşınmazı zarar gören vatandaşların yapılabilir zararlarının aynı olarak karşılanabilmesi için söz konusu riskli alan içerisinde Bakanlığımızca belirlenen proje alanında konut ve iş yerleri yapılmıştır.

Bakanlığımız, söz konusu riskli alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında imar ve yapılaşmaya ilişkin iş ve işlemler ile 5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılanması Hakkında Kanun'un Geçici 6. maddesinde yer alan "... bu alanlarda yapılacak uygulamalarda tüm tapu ve kadastro işlemleri ile yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat gibi iş ve işlemler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından re'sen yapılır veya yaptırılır." hükmü uyarınca söz konusu alanda iş ve işlemleri yürütmekle görevlidir.

Söz konusu riskli alanda 5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılanması Hakkında Kanun kapsamında yürütülen çalışmalarda terör olaylarında hasar gören yapılara ilişkin Zarar Tespit Komisyonunda bulunan teknik personeller tarafından Hasar Tespit Raporları düzenlenmiş olup, Bakanlığımızca yapıya ilişkin diğer bilgi belgeler de göz önüne alınarak, hak sahiplerinin dağıtımına esas konut ve/veya iş yeri inşaat alanı hakkı tespit edilmiştir.

Bakanlığımıza bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığımız (mülga Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) tarafından, 6306 sayılı Kanun gereği Nusaybin ilçesinde kurulan Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi'nde toplam 3015 hak sahibi ile uzlaşma sağlanmıştır.

Riskli Alanda belirlenen ve 133,21 hektardan oluşan 1.etap proje alanı ile 34,59 hektardan oluşan 2. Etap proje alanı olmak üzere toplam 133,21 hektardan oluşan proje alanlarında arsası olan veya yapısı yıkılan hak sahipleriyle ayrıca riskli alan kapsamında olmasına rağmen proje alanı dışında bulunan fakat yapısı ağır hasar gören hak sahipleri (443 kişi) ve arsa tapusu olmayan fakat yapısı ağır hasar gören hak sahipleri (79 kişi) ile de uzlaşma sağlanmıştır. Alanda uzlaşma sağlamayan yaklaşık 400 hak sahibi bulunmaktadır. (Varislerin durumuna göre farklılık arz edebilir) Uzlaşmayan hak sahiplerinin uzlaşmama nedenleri ise, kurada adına konut çıktığı halde hak sahibi tarafından teslim alınmaması, nakit bedel talep etmeleri veyahut rezerv yapı alanından arsa trampası talep etmeleri şeklindedir.

Söz konusu riskli alanda yürütülmekte olan uzlaşma görüşmelerinde hak sahiplerine sunulacak "kesin muvafakat senedi sözleşmesi" Genel Müdürlük Makam Olur'u ile 2 kere revize edilmiştir. İlk revizyon kapsamında hak edilen inşaat alanı, üretilen işyeri brüt alanından çok küçük olan hak sahiplerinin de dükkân sahibi olma talepleri hasıl olduğundan, birden fazla hak sahibinin bir araya gelerek hisseli işyeri alması mümkün kılınmıştır. İkinci revizyon kapsamında ise proje alanı dışında bulunan fakat yapısı ağır hasarlı/yıkık olan hak sahiplerinin tapulu arsasının maliğin kendisinde kalması ve proje alanı içindeki arsa payını borçlanması suretiyle konut ve işyeri edinmesi sağlanmıştır.

Riskli alan içerisinde uygulamaya başlanan etaplarda 5051 konut, 514 iş yeri olmak üzere toplam 5565 adet bağımsız birim, 4 adet Taziye Evi, 5 adet Cami ve 5 adet okulun yapım süreci tamamlanmıştır.

2019 yılında başlayan hak sahiplerine dağıtım işlemleri 2021 yılında tamamlanarak 5044 Konut ve 508 adet iş yerinin anahtar teslimleri yapılmıştır.

Nusaybin ilçesinde kurulan Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisinde imzalanan Kesin Muvafakat Senedi sözleşmelerinin Başkanlığımızca ve 2019 yılında Başkanlığımızca uzlaşma görüşmelerini yürütmek üzere 19.11.2019 tarihinde yetkilendirilen Mardin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından yapılan incelemelerinde hasar tespit raporlarında bodrum tespiti bulunmamasına rağmen bodrum alanına karşılık konut alındığı, hakedilen inşaat alanı fazla gösterilmiş olması sonucu hakkı olmadığı halde fazladan konut alan hak sahiplerinin olduğu, mevcut işyeri olmadığı halde işyeri alan hak sahiplerinin olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu incelemeler kapsamında fazla konut veya işyeri alanı aldığı tespit edilen kişilere tebligat gönderilmiştir. Tebligat giden hak sahiplerinden bir kısmı ile uzlaşma sağlanarak sözleşmeleri güncellenmiş, tebligatlara icabet etmeyenlere ise re'sen borçlandırma yapılmıştır.

Fazla konut-işyeri alanı (m²) alan hak sahiplerinin borçlandırılmasına esas bağımsız birim satış bedelleri Mardin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü bünyesinde kurulan Kıymet Takdir Komisyonunca piyasa fiyatı araştırması sonucunda belirlenen karar tutanaklarına istinaden belirlenmiştir. Adet olarak fazla konut ve işyeri aldığı tespit edilen vatandaşların borçlandırılması ise, Başkanlığımızca SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına tespit ettirilen değerlendirme raporları doğrultusunda yapılmıştır.

Fazla konut veya işyeri alanı aldığı tespit edilen hak sahiplerine ilk tebligatlar 2020 yılında, ikinci tebligatlar ise 2021 yılında yapılmıştır. 2019 yılında başlayan hak sahiplerine dağıtım işlemleri 2021 yılında tamamlanmış olup, dağıtımın ardından fazla konut veya işyeri alanı alan hak sahiplerinin tespit edilerek tebligat gönderilmesi arasında 5 yıllık bir süre bulunmamaktadır. Öte yandan, 7201 sayılı Tebligat Kanunu 31. Maddede "İlanen tebliğ, son ilan tarihinden itibaren yedi gün sonra yapılmış sayılır. İlanen tebliğe karar veren merci, icabına göre daha uzun bir müddet tayin edebilir. Ancak, bu süre 15 günü geçemez." hükmü gereğince en geç 15 gün içerisinde hak sahipleri tarafından tebligata icabet edilmesi gerekmektedir.

Borçlandırma işlemleri kapsamında, borcunu zamanında ödemeyen vatandaşlara ilgili banka tarafından gecikme faizi uygulanmakta olup ödeme yapmayan vatandaşların taşınmazlarının boşaltılması söz konusu değildir. Alanda hiçbir vatandaşın konutu boşaltılmamıştır.

Alanda 4. Etap, 7. Etap ve 10. Etapın kat mülkiyeti işlemleri tamamlanarak, arsaların Maliye Hazinesi adına devri tamamlanmıştır. Ancak proje alanında Danıştay 6. Dairesince imar uygulaması işlemi iptal edildiğinden, Başkanlığımızca İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yeniden düzenlenen imar uygulaması Bakanlığımız tarafından onay sürecindedir. İmar uygulamasının onaylanmasına müteakip, hak sahipleri adına tapu tescil çalışmalarına devam edilecektir. Benzer şekilde, alandaki imar uygulamasının onaylanmasını müteakiben uzlaşmayan hak sahiplerine nakit bedel ödemesi ve arsa trampası işlemlerine devam edilecektir.