



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



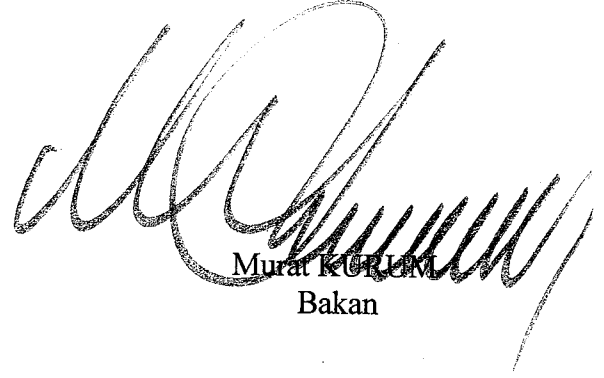
Sayı :30824082-610-11691550
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

05 Şubat 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)

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÖZGÜL SAKI'NIN
TBMM 7/18152 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI

7/18152
GK 28

SORULAR

- 1) 2012 yılında 6306 sayılı Yasa'nın yürürlüğe girmesiyle 40.000 kişinin yaşadığı Şahintepe'nin mahallelilerin izni alınmadan ve kendilerine bilgi dahi verilmeden yerleşim alanı sayılmayıp rezerv alan olarak tanımlanması hangi somut gerekçelere dayanmaktadır?
- 2) Yerleşim alanı olan Şahintepe'de yürürlüğe sokulan rezerv alan kararının iptali için gerekli çalışmalar başlatılmış mıdır?
- 3) Rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinde "yeni yerleşim alanı" ibaresinin 7 Kasım 2023'te yasa metninden çıkarılmasının ardından bu alanın statüsünde bir değişiklik yapılmış mıdır? Eğer yapılmamışsa, hangi riskli alanlar rezerv olarak ayrılmıştır? Bu mahallenin riskli bir alana dönüştürülmesi planlanıyorsa, mahallede yaşayanların durumu ne olacaktır?
- 4) Şahintepe Mahallesi'nde 1000'den fazla tapulu arazinin değerini kaybetmesi, başka bölgelere kaydırılması ve mahallelinin rızası olmadan başka alanlara "tapu transferi" yapılmasının hukuki dayanağı nedir?
- 5) Kaç mahalleli "tapu transferi" adı altında başka mahallelere sürülmüşlerdir? Gönderildikleri mahalleler hangileridir?
- 6) Şahintepe'de yapılmak istenen dönüşüme neden mahalleli, meslek odaları, sendikalar, platformlar ve hukukçular dahil edilmemiştir?
- 7) Şahintepe Mahallesi'nde neden sürekli mahalle dokusuna ve ekonomik koşullarına uygun olmayan imar planları dayatılmaktadır? Bu planların amacı, orada yaşayan yurttaşların kendi konutlarına sahip olmalarını engellemek midir?
- 8) Deprem riski bahanesiyle insanların yaşam alanlarının yerle bir edilmesi Anayasada güvence altına alınan "barınma hakkı"nın ihlali değil midir?
- 9) 2020 imar uygulaması ile evlere neden Hazine ve Başakkent A.Ş. isimli şirket ortak edilmiştir?
- 10) Tek yetkili müteahhit konumundaki belediyenin şirketi Başakkent A.Ş. neden orda yaşayan insanların karşılayamayacağı, ucu açık, belirsiz ve mülke el koyma anlamına gelen tek taraflı sözleşmeler dayatmaktadır?
- 11) Şahintepe Mahallesi'nde altyapı, ulaşım, eğitim, sosyal ve kültürel hizmetlerin neredeyse hiç bulunmaması, mahallelinin yaşam koşullarını zorlaştırarak onları bölgeden uzaklaştırma amacı mı taşımaktadır? Bu durum, mahalle halkını dolaylı bir şekilde göçe zorlamak için mi planlanmıştır?
- 12) Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nün rüşvet karşılığında yaptığı usulsüz işlemler nelerdir? Şahintepe Mahallesi ile ilgili yapılan usulsüz işlemler de söz konusu operasyona dahil midir?
- 13) 2020 imar uygulamasına karşı açılan yüzlerce davada mahkemeler tarafından verilen iptal kararlarının uygulanmamasının gerekçesi nedir? Mahkeme kararlarına rağmen hukuksuz uygulamalar neden devam ettirilmektedir?
- 14) TOKİ, Şahintepe Mahallesi Sonevler bölgesinde imar yapma yetkisini nerden almaktadır?
- 15) Olası bir depremde, mahalledeki risklerin giderilmesi yerine, halkı mağdur eden bu imar uygulamaları ile binaların ve altyapının güvenli hale getirilmemesinden dolayı sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Başakşehir Belediyesi'nde değil midir?
- 16) 2022'de Kanal İstanbul Projesi kapsamında 1700 kişinin arsası Arnavutköy Hacımaşlı Köyü'ne kaydırılmak istenmiş, mahallelinin açtığı davalarla bu uygulama durdurulmuştur. Ancak proje iptal edilmediği için mahalle sakinlerinin yerlerinin akıbeti belirsizdir. Bir mağduriyete yol açmadan bu belirsizliğin giderilmesi için Bakanlık hangi adımları atmaktadır?

CEVAP

Konu ile ilgili olarak Başakşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınan cevabi bilgide;

Şahintepe Mahallesi 1371, 1398, 1399, 1400, 1401 parsellerin ilk olarak 1973 yılında tapulama ile oluştuğu, 1984 yılında da hükmen tescil işlemi yapıldığı, bölgede zaman içinde özel parselasyon krokileri

düzenlenerek noter satış sözleşmesi ile hisse satışlarının yapıldığı; satışlarla birlikte yapılaşmanın da hızla oluştuğu, söz konusu bölgede 2011 yılında Başakşehir Belediye Başkanlığı tarafından imar planı ve imar uygulaması yapılarak bölge ruhsatlı-imarlı bir şekilde yapılaşmaya açılmak istenmişse de bir kısım malikler tarafından açılmış olan davalar neticesinde mahkemelerce ada bazlı uygulama yapılmasının hukuka uygun olmadığı, büyük bir ada halinde oluşturulan parsellerde birçok malikin hisselendirilmek suretiyle imar uygulaması yapılmasının doğru olmadığı şeklinde kararlar verildiği ve bu kararların kesinleşme süresinin 10 yılı bulduğu,

Mahkemelerce verilmiş olan iptal kararları uyarınca bölgede yeniden imar uygulaması yapılmak istenildiği ve Şahintepe Bilgi Evinde kurulan imar ofisinde parsel maliklerinin taleplerinin toplanarak isim ve yer tespitlerinin yapıldığı, mahalledeki yaklaşık 5000 kişi ile birebir görüşme sağlandığı, mahkemelerce ada bazlı uygulama yapılamayacağı belirtildiğinden bu kez uygulama sırasında parsel bazlı uygulama yapılmak istendiği ve yasal olarak %45 düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilecekken parsel maliklerinin mağduriyetinin en aza indirilebilmesi için sadece %26 kesinti yapıldığı, ancak sadece %26 kesinti yapılmasına rağmen parsel maliklerinin büyük bir kısmı adına tescil edilmesi gereken arsa metrekaresinden daha fazlası üzerinde yapılaşmış olduğundan (örneğin 100 m² tescil edilmesi gerekiyor ancak 120 m²'lik bir fiili kullanımı binası var) parsel maliklerinin adına tescil edilen taşınmazlara yaklaşık 5-10-20-30 m² civarında hazine ya da belediye hissesi eklenip parsel malikinin ileride bu hisseyi ilgili kurumdan satın alarak fiili kullanımına denk gelecek şekilde binasını kurtarması ya da inşaat yapabilmesi imkânı sağlanmak istendiği, aksi halde binaların üzerinde yer aldığı taşınmazlarda üçüncü kişiler hak sahibi olmak durumunda kalacak ve parsel malikleri yine mağdur olacak ve iptal kararını veren mahkeme kararlarının aksine bir uygulama olacağı,

Belirtilen sebeple hazinenin batı resneli bölgesinde yer alan yaklaşık 200.000 m² taşınmazı Şahintepe Mahallesinin imar uygulamasına dâhil edilerek Şahintepe Mahallesinde yer alan özellikle binalı olan taşınmazların arsalarına bina sahiplerinin yanında dâhil edilerek, bina sahiplerinin haklarının korunmasının amaçlandığı, ancak parsel maliklerinin bir kısmı tarafından açılan davalarda parsel bazlı iptal kararı verildiği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada ise mahkemece Şahintepe Mahallesine ilişkin tüm imar uygulamasının iptal edildiği, mahkemelerce verilen imar uygulamasının iptaline yönelik kararların gerekçesinde;

İmar uygulaması sonucunda parsel maliklerinin taşınmazlarının ve binalarının imar uygulaması ile korunmuş olduğu ancak mevcut taşınmaz ve binaların korunabilmesi için uygulama sahası içine dâhil edilen hazine parsellerinin kullanılmış olmasının hazinenin haklarını zarara uğrattığı, imar uygulaması yapılırken parsel maliklerinin taşınmaz ve binalarının korunması hususunun öncelemek yerine, öncelikle parsel maliklerinin kadastral hisselerinden %25 yerine, %45 DOP kesintisi yapılarak hazine parsellerinin kullanımına gerek kalmamasının sağlanması olduğu hususunun vurgulandığı; yapılan uygulamanın parsel maliklerinin hisselerinin ve binalarının korunması suretiyle vatandaş yararına olduğu kabul edilmesine rağmen, hazine taşınmazlarının vatandaş parsellerinin kurtarılabilmesi için parçalanarak uygulama sahasına dağıtılmasının hazinenin menfaatine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal kararı verildiği,

İmar uygulaması sonucunda vatandaşa doğrudan adına tescil edilmesini talep ettiği arsalardan ya da binasının bulunduğu yerden parsel verilmiş olmasına rağmen, malikler tarafından kendilerinin lehine olan imar uygulamasının iptali için dava açıldığı ve mahkemeler tarafından da yapılan uygulamanın maliklerin lehine olduğu görülmesine rağmen hazinenin taşınmazları maliklerin ruhsatsız yapılarını korumak için kullanıldığı gerekçesiyle iptal kararları verildiği,

Soru Önergesinde bahsi geçen tek yetkili müteahhit konumundaki Başakkent A.Ş tarafından işlem yapıldığı iddiasına ilişkin olarak 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin "Açık Artırma Usulü İle Satış" başlıklı 15/A maddesine göre,

"(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ç) Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri, ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.”

“Müdürlük veya İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, üçte iki çoğunlukla anlaşılan maliklere veya üçte iki çoğunlukla anlaşılan maliklere bildirilmek üzere, kendisinin de malik olması şartıyla üçte iki çoğunluğa sahip maliklerin anlaştıkları yükleniciye elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ eder.” hükmü uyarınca hem ada üzerinde malik olan hem de yüklenici durumdaki Başakkent İnş. Tur. Org. San. Tic. A.Ş. tarafından işlem yapılmış olması şirketin bölgede tek yetkili olduğu manasına gelmediği, Başakkent A.Ş. tarafından Şahintepe Mahallesinin bir kısım adalarında işlem yapılmış olması, işbu ada üzerindeki parsel maliklerinden biri olması ve diğer parsel malikleri tarafından müteahhit firma olarak kendisiyle anlaşılmış olması nedeniyle 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinden kaynaklı yetkileri kullanmasından kaynaklandığı,

Bölgede 1.681.916.00 m², 330.618.32 m², 50.085.02 m² ve 93.210.84 m² büyüklüğünde devasa ve binlerce hissedarı bulunan parsellerin yer alması, yapılan imar uygulamalarının yukarıda anlatılan çeşitli nedenlerle iptal edildiği ve söz konusu kadastral parsellerin tarla vafında kayıtlı olması ve plan uygulamasının hayata geçirilememesi nedeniyle bölgedeki ulaşım, altyapı, sosyal ve kültürel hizmetlerin tam olarak yerine getirilemediği,

belirtilmiştir.

Diğer taraftan, söz konusu mahallenin de yer aldığı İstanbul İli, Yenişehir Rezerv Alanı 1. 2. ve 3. Etap Planlama Sahası Parselasyon Planı; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Bakanlığımızca onaylanan imar planları doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili maddeleri hükümlerince hazırlanmış, bahse konu imar uygulaması işlemi Bakanlığımızca onaylanmış, 17.01.2022 tarihi itibarıyla de İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde bir (1) ay süreyle askıya çıkarılmıştır. Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanarak askıya çıkarılan parselasyon planı işlemine askı süresi içerisinde ve sonrasında gelen itirazlar ve yapılan değerlendirmeler neticesinde düzenleme sahasının bütüncül olarak değişmesi, düzenleme ortaklık payı oranı ile dağıtım cetvellerinin yeniden hazırlanacak olması ve parselasyon planının uygulama kabiliyeti kalmaması nedenleriyle, tapu tescil işlemleri henüz başlatılmamış olan idari işlem Makam Olur'u ile kaldırılmıştır.