



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

7/28322 GK 165

7/34962 GK 28

Sayı :30824082-610-14405547
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

19 Aralık 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz 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 KEZBAN KONUKÇU'NUN
TBMM 7/33511 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR

Kamuoyunda ‘Rezerv Alan Yasası’ olarak bilinen ancak halkta “mülksüzleştirme yasası” biçiminde karşılığını bulan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, her geçen gün mağduriyetler yaratmaya devam etmektedir. Rezerv yapı alanı” ilanları, çoğunlukla afet riskiyle ilgisiz, yerinden etme ve rant odaklı projelerin önünü açan bir araç haline gelirken sosyal devlet ilkesi ve halkın barınma hakkı açıkça ihlal edilir olmuştur.

Öyle ki; yurttaşların tapularını yurttaşlara sormadan el koyma hakkı sağlayan ilgili yasa birçok bölgenin ranta açılması için kullanılmaya başlanması ile öncelikle depremzede yurttaşlar mağdur edilmiş deprem bölgesi sonrası ise yasanın en büyük hedef kenti İstanbul olmuştur. Nitekim, İstanbul Ümraniye’de işçi ve emeklilerin yoğun olarak yaşadığı, Topağacı Mahallesi’nde yaşayan yurttaşlar, mahallelerinin “rezerv yapı alanı” ilan edilmesiyle birlikte, yerel yönetim ve merkezi idare iş birliğiyle bir zorbalık ve dayatma sürecine maruz bırakılmıştır. Mahalle sakinlerinin evleri yıkılmış, yurttaşların temel yaşam hakları olan altyapı hizmetleri (elektrik, su, doğal gaz vb.), hastası olan evler dahi gözetilmeden hukuksuz bir şekilde kesilerek, yurttaşlar evlerini terk etmeye zorlanmış ve adeta bir yaşam mücadelesi içine itilmiştir. Dahası, açılan davalara rağmen mahkeme kararları beklenmeden bu yıkımlar başlatılmıştır.

İlgili kurumlar tarafından mahalle halkına dayatılan muvafakatname ise içeriği itibarıyla hak kaybına yol açan, adaletsiz şartlar içeren ve kamuoyundan saklanan bir süreci meşrulaştırma aracına dönüştürülmüştür. Altyapı kesintilerinin durdurulmasını, sürecin şeffaf bir şekilde ve hak kayıplarına yol açmadan ilerlemesini talep eden yurttaşlar; bir kısmı kendi istekleri ile bir kısmının ise baskı altında imzaladıklarını belirttikleri muvafakatnamede, ne kadar borçlanacakları konusunda hiçbir bilgi verilmediğini ve bunun belirsiz bırakıldığını, hakların , arsa büyüklüğüne göre dağıtıldığını, mevcut yapıların dikkate alınmadığını, 40 m²’den küçük arsalar için konut hakkı tanınmayarak paylı mülkiyet önerildiğini, tapuların Hazine’ye devrinin zorunlu tutulduğunu, devir yapılmadığı taktirde ise acele kamulaştırma uygulandığını, sözleşmeden çekilmek isteyenlerin yıkım ve hafriyat bedelini ödemek zorunda bırakıldığını, kira yardımının sadece talep eden ve anlaşma şartlarına uyanlara olmak üzere en fazla 48 ay süreyle verildiğini, elektrik, su ve doğalgaz kesintilerine dair sözleşmede herhangi bir maddenin yer almadığını ifade etmişlerdir. Bu hukuksuzluğa karşı mahalle halkı, 2024 yılında mahallelerinin “rezerv yapı alanı” ilan edilmesiyle birlikte başlayan ve halkın iradesi dışında işleyen sözde “kentsel dönüşüm” sürecine karşı, barınma haklarını, yaşam alanlarını ve mahalle kültürlerini korumak için haklı ve meşru bir direniş başlatarak, “Topağacı Mahallesi Direniyor” çağrısıyla bir araya gelmişler sonrasında ise Barınma Hakkı Bürosu öncülüğünde meşru ve anayasal haklarını kullanarak mücadelelerini devam ettirmişlerdir. Ne var ki. Bakanlık ve yerel idareler, halkın bu demokratik taleplerini görmezden gelmeye, rant odaklı, sermayeyi önceleyen ve halkı dışlayan bir anlayışla hareket etmeye devam etmektedir. Öyle ki; “Topağacı Mahallesi Direniyor” diyerek bir araya gelen mahalle sakinleri, 24 Temmuz’dan bu yana barınma haklarını savunmak için yürüyüşler gerçekleştirip Ümraniye Belediyesi önünde protesto eylemleri haklarını kullanırken iktidarın yurttaşların mücadelelerinin kolluk tehdidiyle engellemeye dair girişimleri kolluk güçlerinin mahalle sakinlerine yönelik müdahale görüntüleri ile basında yer almıştır. Topağacı Mahallesi’nde yaşananlar yalnızca bir mahalleye özgü değil; Türkiye genelinde halkın iradesi dışlanarak yürütülen “kentsel dönüşüm” süreçlerinin geldiği noktayı gösteren çarpıcı bir örnektir. Söz konusu “rezerv yapı alanı” ilanları yalnızca bir imar aracı değil; aynı zamanda halkı yerinden eden, kamusal hizmetleri baskı aracına dönüştüren ve temel insan haklarını askıya alan bir araç haline gelmiştir. Neoliberal kent politikaları halkın yaşam hakkı, barınma hakkı ve kent hakkı üzerinde yıkıcı etkiler yaratmaktadır. Süreç kentsel dönüşüm adıyla anılsa da aslında yoksul halkın yaşadığı alanların sermayeye peşkeş çekilmesini amaçlayan bir rantal dönüşüm projesidir. Mahalle sakinlerinin iradesi, görüşleri ve barınma hakları hiçe sayılmıştır.

Bu bağlamda; Ümraniye ilçesi Topağacı Mahallesi hangi gerekçelerle “rezerv yapı alanı” ilan edilmiştir? Topağacı Mahallesi'nin itiraz süreçleri, istenilen teknik raporların alınamaması riskine girmek istememek için bu süreçleri bypass etmek adına afet riskli alan ilanı yerine rezerv alan ilan edildiği, bu ilan ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin ihlal edildiği, halkın barınma hakkının gasp edildiği ve hukuki sürecin şeffaf bir şekilde yürütülmediği iddiaları doğru mudur? Bakanlığınız bu süreçte hangi yasal dayanaklara göre hareket etmiştir? Bakanlığınızın bu kararı dayandırdığı bilimsel ve teknik raporlar kamuoyuyla paylaşılmış mıdır? Söz konusu rezerv alan ilanı yapılmadan önce mahalle halkının görüşü alınmış mıdır? Alınmamışsa, neden demokratik katılım mekanizmaları işletilmemiştir? Mahkeme kararları beklenmeden yıkım işlemlerinin başlatılmasının hukuki dayanağı nedir? Açılan davalara ve hukuki süreç devam ederken alınan bu kararlar, Anayasa'nın hukuk devleti ilkesine aykırı değil midir? Bu konuda Bakanlığınızın sorumluluğu nedir? Mahalle halkının temel yaşam hakkı olan altyapı hizmetlerinin, evinde hastası olanlar dahi gözetilmeden ve herhangi bir resmi yazı gösterilmeksizin keyfi bir şekilde kesilmesi kararı kim ya da kimler tarafından alınmıştır? Yaşam hakkı ve sağlık hakkı ihlali anlamı taşıyan bu insanlık dışı eylemin hukuki dayanağı nedir ve bu uygulamaya karşı herhangi bir idari veya adli soruşturma başlatılmış mıdır? Direniş gösteren mahalle halkına yönelik tehdit ve polis müdahalesi iddiaları hakkında Bakanlığınızın bir bilgisi var mıdır? Mahalle halkına imzalatılmak istenen muvafakatnamelerin içeriği, yurttaşların haklarını korumaya yönelik midir? Yoksa, dönüşüm sürecini tek taraflı bir dayatma haline getirmeyi mi amaçlamaktadır? Bu muvafakatnamelerin hazırlanma sürecinde mahalle halkının görüşleri alınmış mıdır? Topağacı Mahallesi'nde yaşayan yurttaşlara, mevcut yerlerinden edilme sürecinde alternatif barınma, sosyal destek ya da yeniden yerleşim olanakları sunulmuş mudur? Sunulduysa hangi koşullarla ve kaç haneye verilmiştir? Sunulmamışsa gerekçesi nedir? Topağacı Mahallesi'nde yaşayan yurttaşların kurduğu Barınma Hakkı Bürosu'nun talepleri ve dile getirdiği mağduriyetler Bakanlığınızın gündemine gelmiş midir? Bu taleplerin karşılanması ve halkın mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla Bakanlığınızın somut adımları neler olacaktır? 1- 2- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9- 10-Kentsel dönüşüm uygulamalarının büyük bölümü neden gecekondur, dar gelirli ve emekçi mahallelerde yoğunlaşmaktadır? Bu durum, sınıfsal ve sosyo-ekonomik temelli bir ayrımcılığın göstergesi değil midir? 11-Son 5 yıl içerisinde İstanbul genelinde hangi mahalleler “rezerv yapı alanı” ilan edilmiştir? Bu alanlarda yürütülen projelerin yüklenici firmaları kimlerdir? Bu firmalarla yapılan sözleşmeler kamuoyuyla paylaşılacak mıdır? 12-Son 5 yıl içerisinde “Rezerv yapı alanı” ilan edilmesi ile kaç insanımız yerinden edilmiştir? 13-Kentsel dönüşüm adı altında yürütülen bu süreçlerin kamusal fayda yerine özel şirketlerin ve sermaye gruplarının karma hizmet etmesi hükümetinizin şehircilik ve barınma politikaları açısından nasıl açıklanmaktadır? 14- Rezerv yapı alanı ilanlarının çoğunun halkın yaşam alanlarını sermayeye açmak ve rant elde etmek amacıyla kullanıldığı yönündeki kamuoyundaki iddialara ilişkin Bakanlığınızın açıklaması nedir? 15- Bakanlığınız, kentsel dönüşüm süreçlerinde halkın barınma hakkını merkeze alan, adil ve rıza temelli politikalar izleyecek midir? Yoksa, Topağacı'nda yaşanan örnekte olduğu gibi, kentsel dönüşüm adı altında rant ve sermaye çıkarlarını önceleyen uygulamalara devam mı edecektir?

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, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,"* olarak tanımlanmıştır.

Rezerv yapı alanı belirlenmesine ilişkin hususlar ise anılan kanunun Uygulama Yönetmeliğinde 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 kişilerin, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilir." hükmü yer almaktadır.

Ümraniye ilçesi, Topağacı Mahallesinde 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.Etapta %86,72 ve 2.Etapta %96,92 oranında uzlaşma sağlanmış olup, bahse konu alan 04.03.2024 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin "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 Kanunun 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 Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 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 Mahkemesinde 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.