



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

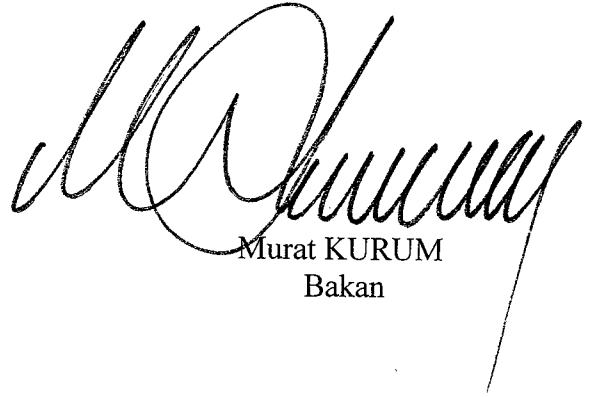
Sayı :30824082-610-13094613
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

22 Temmuz 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz 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:

-Liste ve Ekleri (1 Takım)

**DENİZLİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN YASİN ÖZTÜRK'ÜN
TBMM 7/27258 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR

Son yıllarda Türkiye’de kamu arazilerinin yönetimi ve kullanımına dair önemli tartışmalar yaşanıyor. Bu tartışmaların merkezinde, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından TOKİ’ye (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) devredilen Hazine arazileri yer alıyor. Söz konusu arazilerin, kamu yararını gözetmek yerine belli kesimlere rant sağlamak amacıyla kullanıldığına dair ciddi eleştiriler mevcut.

Hazine arazileri, Devletin elinde bulunan ve toplumun ortak kullanımına açık alanlardır. Ancak, bu arazilerin, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından TOKİ’ye devredilerek konut projelerine açılması, kamu yararına hizmet etmekten çok, siyasi yakınlığı olan müteahhitlerin ve yandaş şirketlerin çıkarına hizmet eder hale gelmiştir. Bu durum, toplumsal adaletin ve şeffaflığın zedelenmesine yol açmaktadır.

AK Parti iktidarı, TOKİ aracılığıyla dar gelirli vatandaşlara konut sağlama vaadiyle yola çıkmıştı. Ancak pratikte, TOKİ projelerinin lüks konut ve rezidans projelerine dönüştüğü, dar gelirli vatandaşların erişemeyeceği fiyatlarla satışa sunulduğu gözlemlenmektedir. Hazine arazilerinin TOKİ’ye devredilmesi süreci ise yeterli planlama yapılmadan, kamuya danışılmadan ve yerel yönetimlerin görüşü alınmadan gerçekleştirilmekte, bu da kamu kaynaklarının adil olmayan bir biçimde kullanılması anlamına gelmektedir.

Bu süreçte dikkat çeken bir diğer husus ise TOKİ tarafından ihaleye açılan projelerin çoğunlukla iktidara yakın müteahhitlere verilmesidir. Şeffaflıktan uzak bu ihale süreçleri, kamunun mal varlığının adeta belli gruplara peşkeş çekildiği izlenimini yaratmaktadır. Üstelik bu araziler üzerinde yapılan konutların yüksek maliyetlerle satışa sunulması, dar gelirli vatandaşların ev sahibi olma hayalini de suya düşürmektedir.

Hazine arazilerinin TOKİ’ye devri sadece ekonomik değil, çevresel açıdan da ciddi riskler taşımaktadır. Yeşil alanların, tarım arazilerinin ve doğal sit alanlarının konut projelerine kurban edilmesi, ekolojik dengeleri bozmakta ve doğal mirasın korunmasını zorlaştırmaktadır.

Bu bağlamda;

- 1- Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından devredilen Hazine arazilerinin seçim kriterleri nelerdir? Bu kriterler kimler tarafından belirlenmiştir?
- 2- TOKİ projelerinin gerçekten dar gelirli vatandaşları hedeflediği nasıl garanti edilmektedir? Lüks konut projelerinin bu devreden arazilerde yapılması nasıl açıklanabilir?
- 3- TOKİ ihalelerinde şeffaflık sağlanmakta mıdır? İhale süreçlerinde belirli müteahhitlerin sürekli öne çıkmasının gerekçesi nedir?

- 4- Hazine arazilerinin devri sonrası yerel yönetimlerin ve vatandaşların karar alma süreçlerine katılımı neden sağlanmamaktadır?
- 5- Doğal ve kültürel değerlerin korunmasına yönelik hangi tedbirler alınmaktadır? Bu arazilerde yapılaşma çevreye nasıl bir etki yaratmaktadır?
- 6- Rant sağlama amacıyla yapılan bu devrin, kamu yararı gözetilmeden gerçekleştirilmesi nasıl bir kamu politikasıdır? Bu konuda bir denetim mekanizması var mıdır?

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün TOKİ'ye Hazine arazilerini devretmesi, kamu yararı ilkesini zedeleyerek, siyasi yakınlığı olan grupların kazanç elde etmesine olanak tanımaktadır. Bu uygulamanın hem sosyal hem çevresel anlamda yol açtığı olumsuzluklar, kamu kaynaklarının daha adil ve şeffaf bir biçimde yönetilmesi gerektiği gerçeğini gözler önüne sermektedir.

Yetkililerden bu sorulara tatmin edici yanıtlar bekliyoruz. Kamunun mal varlığının adaletli şeffaf bir şekilde kullanılmadığına dair endişelerimiz giderilmedikçe, bu devrin siyasi ve hukuki sorumluluğu da tartışılmaya devam edecektir.

CEVAPLAR

Belediyeler ve yerel yönetimler tarafından "Sosyal Konut Projesi" yapılmak üzere önerilen taşınmazlardan planlama açısından konut yapımına uygun olan taşınmazlar, Bakanlığımız Milli Emlak Genel Müdürlüğü talimatı ile 420 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin 19.maddesi (1) numaralı bendindeki; "29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un ek 4'üncü maddesi uyarınca; tapuda Hazine adına tescilli taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici olan ve Hazine adına tapuya tescil edilecek taşınmazlardan 26/4/2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 323)'ne göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devrinde sakınca olmadığı tespit edilenlerin devrine Valilikler (İl Müdürlükleri) yetkilidir" hükmü gereğince, taşınmazın bulunduğu İl Valiliği (Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından değerlendirilerek, devrinde sakınca bulunmayan taşınmazlar için Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı adına devir işlemleri gerçekleştirilmektedir.

Ülkemiz genelinde Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tarafından gerçekleştirilen Sosyal Konut Projeleri'nin temel amacı, piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın gelir ve tasarruflarına uygun fiyat ve ödeme koşullarıyla, devlet güvencesi altında konut sahibi olmalarını sağlamaktır. TOKİ tarafından 2003 yılından bugüne kadar 81 ilin tamamında dar ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projeleri yapılmaktadır.

Bu süreçte satışı gerçekleştirilen konutlardan tamamlananlar hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı İstanbul, Ankara gibi büyük kentlerde mülkiyetinde olan muhtelif arsalar üzerinde özel sektörle iş birliği halinde konut üretimine ve satış gelirlerinin paylaşımına dayalı olarak geliştirdiği bu projeler vasıtasıyla ülkemiz genelinde hızla sürdürülen sosyal konut projelerinin finansmanı için ilave finansal

kaynak oluşturmaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı , 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olup, tüm ihalelerini; 4734 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde ve yine aynı Kanun'un **“Temel İlkeler”** başlıklı 5'inci maddesi **“saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur.”** hükmü doğrultusunda gerçekleştirmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun **“İhaleye katılımda yeterlik kuralları”** başlıklı 10'ncu maddesinde **“ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi”** ve **“mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi”** şeklinde iki genel başlık olarak belirlenmiştir. İhalelerimize katılan tüm istekli firmalar anılan kriterler çerçevesinde değerlendirilerek belirlenmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, **idarelerin ihale esnasında ve sonrasında yapması gerekenleri 36, 37, 38 ve 40. maddelerde** açıklamaktadır. Teklifler 36. madde çerçevesinde açılmakta olup, ekonomik açıdan en avantajlı teklif 37. ve 38. maddeler çerçevesinde belirlenerek, 40. maddeye istinaden ihaleler karara bağlanmaktadır. Yapılan ihalelerde **ekonomik açıdan en avantajlı teklif, geçerli tekliflerden en düşük fiyat esasına göre** belirlenmektedir. Bir başka ifadeyle, **geçerli teklifler belirlendikten sonra en düşük fiyat teklif eden istekliye ihale** edilmektedir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tarafından ihaleler 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 19. maddesinde yer alan açık ihale usulü ile EKAP üzerinden e-teklif almak suretiyle yapılmaktadır. İhaleler tüm isteklilerin katılımına açık olup, isteyen her istekli ihaleye teklif verebilmektedirler. Açık ihale usulü ile elektronik ortamda alınan tekliflerden geçerli olan en düşük teklif ekonomik açıdan en avantajlı teklif olup, ihale en düşük teklif üzerinde bırakılmaktadır. Dolayısıyla Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığınca yapılan tüm ihaleler; rekabet ve şeffaflık ilkelerine uygun, basın ve yayın kuruluşlarına açık, elektronik ortamda e-ihale olarak yapılmakta olup, ihale süreçlerinin her aşaması EKAP (Elektronik Kamu Alımları Platformu) üzerinden yürütülmekte ve ihale sonuçları yayımlanarak kamuoyunun denetimine sunulmaktadır. Ayrıca, yapılan tüm ihalelerin sonuçlarına ve ihale üzerinde kalan yüklenici firma bilgilerine EKAP sisteminden ulaşılabilir.