



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

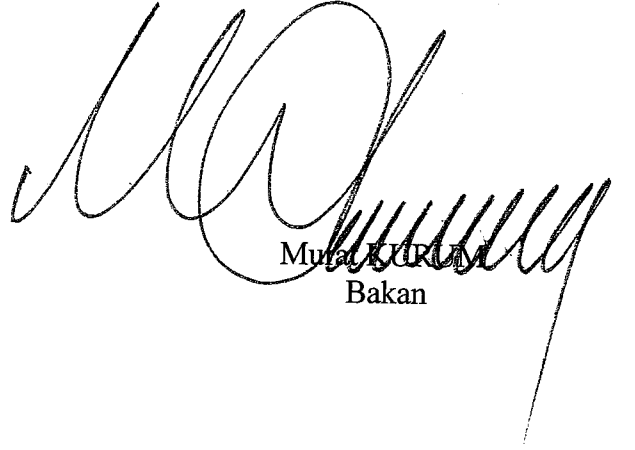
Sayı :30824082-610-13146504
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

28 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:

-Dosya (1 Takım)

7/21736
OK 89

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN İSKENDER BAYHAN'IN
TBMM 7/21736 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

İstanbul Arnavutköy İmrahor Mahallesi sakinleri, seçim öncesi verilen sözlerin tutulmasını, evlerinin yıkılmamasını ve yapı kayıt mağduriyetlerinin giderilmesini beklerken "yıkım bildirimi" ile karşılaştı. Bölgedeki imar sorunları ve kar-rant odaklı politikalar ise uzun süredir gündemde.

Bakanlığınızın yetkilendirdiği Arnavutköy Belediyesi, 2017 tasdik tarihli İmar-18 uygulamasıyla hazırlanan planlar doğrultusunda, İstanbul Havalimanı, 3. Köprü ve Kanal İstanbul Projesi'ne yakın İmrahor ve Suatlar mahallelerindeki vatandaşların arazilerini, onlara haber vermeden arsa statüsüne çevirdi. Bu uygulamayla, vatandaşların arsalarının % 43'üne devlet tarafından el konuldu. Ardından, 2022 yılında bu alanlar rezerv yapı alanı ilan edildi.

31 Mart yerel seçimlerinden önce, inşa edilen ruhsatsız yapılar ile ruhsat eklerine aykırı yapılara, ücret ödenmesi şartıyla yapı kayıt belgesi verilmesi kararlaştırılmış ve başvuru süreci 2019 sonuna kadar uzatılmıştı. "İmar barışı" olarak bilinen bu uygulamanın uzatılmasıyla, birçok vatandaş belediyeye başvurarak yapı kayıt belgesi aldı. Seçim öncesinde yeni konut yapımları oy için özel olarak teşvik edildi. Belediye tarafından su, elektrik, gaz bağlanmasına onay verildi. Seçim sonrasında ise kaçak sınıfına sokularak yıkılması gündeme geldi.

Görüşme yaptığımız mahalle sakinleri, Arnavutköy Belediyesi'nin "kaçak yapı" gerekçesiyle mahalledeki arazileri kafasına göre, sahiplerinin hiçbir işine yaramayacak şekilde böldüğünü ve her parselden kendine pay aldığını ifade ettiler. Mahalle sakinleri belediyenin bu iş için kurduğu ARKENT isimli şirketle görüşerek, "Siz ne yapmak istiyorsunuz?" diye sorduğunu, şirket yetkililerinin ise "İmrahor'u zenginleştirmek istiyoruz" cevabını verdiklerini belirtti.

Görünen o ki, Kanal İstanbul projesi güzergahındaki taşınmazları satışa çıkaran Arnavutköy Belediyesi, havalimanına yakınlığı nedeniyle cazip bir rant merkezi olarak görülen bu bölgeyi zenginlere peşkeş çekerken, burada yaşam mücadelesi veren emekçilere karşı alenen bir yerinden etme, arsalarına ve binalarına çökme politikası uygulamaktadır.

Bu Bağlamda;

1-İstanbul/Arnavutköy İmrahor Mahallesi'nde yıllardır yapımına izin verilen, seçim öncesi ise oy getirmesi için yapımı özellikle teşvik edilen konutlar için, seçim sonrası daha üzerinden bir yıl bile geçmeden hangi gerekçelerle yıkım kararı verilmiştir?

2-11 binin üzerinde kayıtlı nüfusu olan, uzun yıllar boyunca bina vergisi başta olmak üzere doğrudan ve dolaylı vergileri alınan, elektrik, su, gaz vb. bağlanıp, faturaları tahsil edilen bir yerleşim yeri-mahalle olarak kabul edilen İmrahor' un işçilerinin, emekçilerinin yaşadığı konutlar ne olmuştur da şimdi kaçak konut haline gelmiştir?

3-İmar planı incelendiğinde 30 bin insanın yaşadığı arazinin içinde 50 hisse sahibinin olduğu, büyük bir kısmının ise Katarlı şirketlere satıldığı görülmektedir. Mahallelilerin arazilerinin büyük bir kısmına İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında el konulması ve bu alanların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi, mahallelinin barınma ve kentte var olma hakkının ihlal edilerek bölgeden sürülmesi anlamına gelmiyor mu?

4-Parsellerdeki metrekafe dağılımlarına bakıldığında Katar gibi Orta Doğu ülkelerinden şirketlerin payına devasa metrekafeleler düştüğü görülmektedir. Bu şirketler bu arazileri hangi yollarla edinmişlerdir? Yaşanan büyük arazi rantı vurgununda bakanlığınızın payı var mıdır?

5-Arnautköy Belediyesi'nin, vatandaşın arsalarını bölerek her parselden kendine pay alması, yerel yönetim eliyle bir rant vurgunu değil midir? Belediye bu süreçte halka hizmet adına hangi yetkilerini kullanmıştır? Adalet bunun neresindedir?

6-Kanal İstanbul Projesi güzergahında bulunan bu taşınmazların sermaye sahiplerine peşkeş çekilmesine yönelik bu imar rantı operasyonun da Bakanlığınız herhangi bir inceleme başlatmış mıdır? Yoksa bu işlerin öncülüğünü bakanlığınız mı yapmaktadır?

7-İmrahor Mahallesi'nde yaşanan imar sorunları ve rezerv yapı alanı ilan edilmesi nedeniyle mağdur edilen mahalle halkının barınma hakkını nasıl korumayı düşünüyorsunuz? Bu bağlamda, imar planları halkın ihtiyaçları ve talepleri doğrultusunda yeniden düzenlenecek midir?

CEVAP

Arnavutköy Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgide; Soru önergesinin birinci sorusuna ilişkin olarak; yapımına izin verilen ve oy getirmesi için yapımı özellikle teşvik edilen söylemlerinin soyut ve dayanaksız ifadelerden ibaret olduğu,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5 inci maddesinde yapı ve binanın tanımlarının yer aldığı, 21 inci maddesinde *"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir."* denildiği ve bahse konu 26'ncı madde incelendiğinde, istisna kapsamında olmadığı görülen ruhsatsız yapıların kaçak yapı sıfatını haiz olduğu, ruhsatsız ve ruhsata bağlanamayacak nitelikteki yapıların yıkım kararının 3194 sayılı Kanun'un 32'nci maddesi uyarınca hukuka ve yasal mevzuata uygun olarak verildiği,

Ayrıca, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184 üncü maddesinde;

"1-Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

2-Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

3-Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

4-Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.

5-Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

6-(Ek:29/6/2005 - 5377/21 md.) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz." hükmünün bulunduğu,

Soru önergesinin ikinci sorusuna ilişkin olarak; 3194 sayılı Kanun'un 31 inci maddesi gereğince

kaçak olarak yapıldığı tespit edilen hiçbir yapının alt yapı hizmetlerinden faydalandırılmasının mümkün olmadığı, 7417 sayılı Kanunla yapılan değişiklik neticesinde, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 11'inci maddesinde yer alan ve kaçak yapılara elektrik ve su aboneliği verilebilecek tarihlerin, ruhsat alınmış yapılar için 01.07.2022 tarihine kadar; hiç ruhsat alınmamış yapılar için 31.12.2021 olarak değiştirildiği ve söz konusu tarihler öncesinde yapılan yapılara geçici olarak elektrik ve su aboneliği bağlanabileceği ve bu sayede söz konusu altyapı hizmetlerinden iskan olmaksızın faydalanılabileceği, bu düzenlemelerin yapıların kaçak yapı kategorisinde bulunup bulunmadığına bir delil teşkil etmediği gibi yalnız hakları ve anayasal haklar çerçevesinde vatandaşların menfaatinin gözetilerek yapılan olduğu,

Soru önergesinin üçüncü ve beşinci sorusuna ilişkin olarak; 3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesinin birinci fıkrasında, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazi malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ve yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu,

Planlı alanlarda imar planına uygun düzgün imar parselleri oluşturmak ve oluşan değer artışları karşılığında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlerin, düzenleme sahasındaki parsellerin %45'i geçmemesi koşuluyla ve kesinti yapılması suretiyle bedelsiz olarak kamunun eline geçmesini sağlama, planla gelen hizmet alanlarının külfetinin ve değer artışının eşit bölüşümünü sağlamak ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşmasını sağlamak amacı ile düzenlemelerin yapılmasında başka bir kanun ya da mevzuat bulunmadığı ve bu gibi yerlerin 3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesine istinaden imar uygulaması görmesi gerektiği,

3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerine dair yönetmelik olan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 9'uncu maddesinde yer alan hüküm uyarınca daha önce imar uygulaması görmemiş fakat imar planları yapılmış uygulama bölgesinde 3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesine göre imar uygulaması yapılması gerektiği söz konusu durum ve belirtilen amaçların imar uygulaması işleminin idari ve hukuki gerekçesi olduğu,

Yapılan incelemede soru önergesinde belirtilen alanın Suatlar-İmrahor Bölgesi İmar Uygulaması olduğu, 3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesine istinaden yapılan Suatlar-İmrahor Bölgesi İmar Uygulaması, 18.05.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bolluca Deresi ve Yakın Çevresi ile İmrahor Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı ve bu plana ilişkin plan tadilatları ile 14.06.2010 onay tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana ilişkin plan tadilatlarının notlarına göre hazırlandığı,

Uygulama bölgesinde Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) 3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan hüküm doğrultusunda %42,43011 olarak hesaplandığı ve söz konusu DOP oranını kanuni sınırlar içerisinde kaldığı,

İmar uygulamasının yapımına ilişkin süreçler kronolojik olarak;

28.09.2017 tarihli ve 1798 sayılı encümen kararı ile 14.06.2010 tarihli tasdik tarihli Arnavutköy merkez ve çevresi uygulama imar planı, 21.09.2017 tarihli ve 1373 sayılı büyükşehir meclis kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli Arnavutköy ilçesi Bolluca Deresi, kolları ve yakın çevresi ile

İmrahor Mahallesi revizyon nazım imar planı ve bu nazım imar planına uygun olarak yapıldığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, belirlenen paftaları kapsayan alanda Suatlar Bölgesi ve İmrahor Bölgesinde 3194 sayılı Kanun'un 18 inci maddesine göre imar uygulaması yapılması yönünde karar alındığı,

21.09.2017 tarihli ve 1373 sayılı büyükşehir meclis kararıyla uygun görülen 1/5000 ölçekli Arnavutköy ilçesi Bolluca Deresi, kolları ve yakın çevresi ile İmrahor Mahallesi revizyon nazım imar planına uygun olarak yapılan 1/1000 ölçekli Bolluca Deresi ve yakın çevresi ile İmrahor Mahallesi revizyon uygulama imar planının 18.05.2018 tarihinde onaylandığı, 28.09.2017 tarihli ve 1798 sayılı encümen kararı ile pafta isimleri olarak belirtilen düzenleme sahasının; 31.12.2020 tarihli ve 2286 sayılı encümen kararında belirtilen parsellerden oluşan düzenleme sahası olarak belirlenmesi yönünde karar alındığı,

28.09.2017 tarihli ve 1798 sayılı encümen kararı ile 31.12.2020 tarihli ve 2286 sayılı encümen kararı gereği, belirtilen parsellerde yapılan imar uygulama çalışmasının, 22.02.2020 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 25 inci maddesinin 5'inci fıkrası uyarınca düzenleme sahasındaki maliklerin detaylı bilgilendirilmesi amacı ile 14.01.2022-02.02.2022 tarihleri arasında 20 (yirmi) gün süre ile ön askıya çıkarıldığı,

Ön askı sonrası imar uygulama çalışmasının 31.12.2020 tarihli ve 2286 sayılı belediyenin encümen kararı ile belirlenen parsellerden; İmrahor 104, 105, 106, 599, 600, 1038, 1040, 1041, 1043, 1044, 1045, 1058, 1059, 1078, 1099, 1101, 1102, 1103 parsellerinin mera olarak ilan edilmesi nedeniyle imar uygulaması sahası dışına çıkarılması ve Arnavutköy 522 parselin ayrıma çapı ile ayrılarak bir kısmının imar uygulamasına dahil edilmesi ile düzenleme sahası yönünden, ön askı sürecinde alınan talepler dikkate alınarak dağıtım yönünden yeniden düzenlendiği ve yapılan çalışmanın 22.03.2023 tarihli ve 901 sayılı encümen kararı ile onaylanarak 19.12.2022 tarihli ve 5283130 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün yazısında belirtilen 14.12.2022 tarihli ve 5249245 sayılı Makam Olur'una istinaden 24.03.2023-24.04.2023 tarihleri arasında 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarıldığı,

24.03.2023-24.04.2023 tarihleri arasında yapılan askı işleminde çalışmaya yapılan talep ve itirazlar 10.05.2023 tarihli ve 1381 sayılı encümen kararı ile değerlendirildiği ve söz konusu çalışma, itirazlar ve taleplere göre yeniden düzenlenerek 10.05.2023 tarihli ve 1381 sayılı belediyenin encümen kararı ve söz konusu Makam Olur'una istinaden 12.05.2023-12.06.2023 tarihleri arasında tekrar 1 (bir) ay süreyle askıya çıkarıldığı,

12.05.2023-12.06.2023 tarihleri arasında yapılan askı işleminde çalışmaya yapılan itirazlar, 3194 sayılı Kanun'un 19 uncu maddesine ve imar uygulamasının onama yetkisini geçici olarak belediyenin görev ve sorumluluğuna bırakan 14.12.2022 tarihli ve 5249245 sayılı Makam Olur'una istinaden değerlendirilerek, imar uygulamasına yapılan itirazların reddi ve çalışmanın askıya çıktığı hali ile tescili için tapu ve kadastro idarelerine gönderilmesi yönünde 14.06.2023 tarihli ve 1728 sayılı encümen kararı alındığı ve söz konusu karara istinaden yapılan çalışma tapu ve kadastro kontrolü için Arnavutköy Kadastro Müdürlüğüne gönderilerek 15.12.2023 tarihli ve 55078 sayılı yevmiye numarası ile tescil edildiği,

İmar uygulamasının tebliğine ilişkin; Suatlar-İmrahor Bölgesi İmar Uygulama çalışmasına ilişkin yapılan askı çalışmalarının belediyenin Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün ilan panosunda, İmrahor, İslambey, Yavuz Selim, Mareşal Fevzi Çakmak, Hicret Mahalle muhtarlıklarında askıya çıkarıldığı, belediyenin resmi internet sitesinde "Duyurular" sayfasında yayımlandığı, parsel maliklerinin belediyenin emlak beyanlarında belirtmiş oldukları cep telefonu numaralarına da kısa mesaj bilgisi gönderildiği, itiraz edilen parsellasyon işleminin askıya çıkarıldıktan sonra eş zamanlı olarak mutata vasıtalarla duyurulduğu, yapılan ilan ve bilgilendirmelerin, 3194 sayılı Kanun'un 19 uncu maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında Yönetmelik'in 25 inci ve 26 ncı maddesi doğrultusunda

tebliğ yerine geçmekte olduğu,

Anayasa Mahkemesinin 2021/20 esas numaralı ve 2022/84 sayılı kararında, "Parselasyon planlarının işin mahiyeti gereği bir veya birden fazla mahalleyi, dolayısıyla yüzlerce/binlerce kişiyle ilgili olduğu, her bir kişiye tek tek şahsen tebligat yapılmasının bu çalışmaların sonuçlandırılabilmesini önemli ölçüde geciktirebileceği ve dava açma süresinin parselasyon planlarının kesinleşme tarihinden itibaren başlamasının sınırlandırma sebebi bakımından gerekli olduğu..." denilmek suretiyle meri düzenlemelerinin Anayasaya uygun bulunduğu; ayrıca somut olayda yapılan askı işlemlerinin belediyenin resmi internet sitesinde, Emlak İstimlak Müdürlüğü ilan panosunda ve ilgili mahalle muhtarlıklarında askıya çıkarıldığı gibi uygulama sahasında bulunan kadastral parsel maliklerine emlak beyanında bildirdikleri cep telefonu numaralarına kısa mesaj bilgisi gönderilerek işlemin mutat vasıtalarla duyurulması nedeniyle mevzuata aykırılık bulunmadığı,

Soru önergesinin üçüncü ve dördüncü sorusuna ilişkin olarak; Anayasanın 35 inci maddesinde Mülkiyet Hakkı ile ilgili olarak *"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."* şeklinde yer aldığı ve yabancıların durumu ile ilgili 16 ncı maddesinde *"Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir."* hükmü bulunduğu, Anayasanın 13'üncü maddesinde Temel Hak ve Hürriyetlerin sınırlanması ile ilgili *"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."* ibaresinin yer aldığı,

2644 sayılı Tapu Kanunu kapsamında yabancı özel ve tüzel kişiler taşınmaz mal sahibi olabildiği, bahsi geçen hususlar göz önünde bulundurulduğunda söz konusu imar uygulaması düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazlarda özel ve tüzel kişilerin kendi rızası ile yaptığı alım satımlarda mülkiyet edinim hakkının Anayasa ve ilgili kanunlar çerçevesinde korunduğu,

Bu bağlamda imar uygulaması düzenleme sahasında bulunan tüm parsel maliklerinden mülkiyetin kime ait olduğuna bakılmaksızın ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri gereği eşit oranlarda DOP kesintisi yapılarak parselasyon işlemlerinin yapıldığı,

Soru önergesinin yedinci sorusuna ilişkin olarak; İmrahor Mahallesi de kapsayan alanda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve onaylanan 26.09.2017 tasdik tarihli Bolluca Deresi ve Yakın Çevresi ile İmrahor Mahallesi revizyon nazım imar planı ve buna uygun olarak Arnavutköy Belediyesi tarafından hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 18.05.2018 tasdik tarihli Bolluca Deresi ve yakın çevresi ile İmrahor Mahallesi revizyon uygulama imar planı bulunduğu ve söz konusu planların kesinleşmiş yürürlükte olan planlar olarak yer aldığı belirtilmiştir.