



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

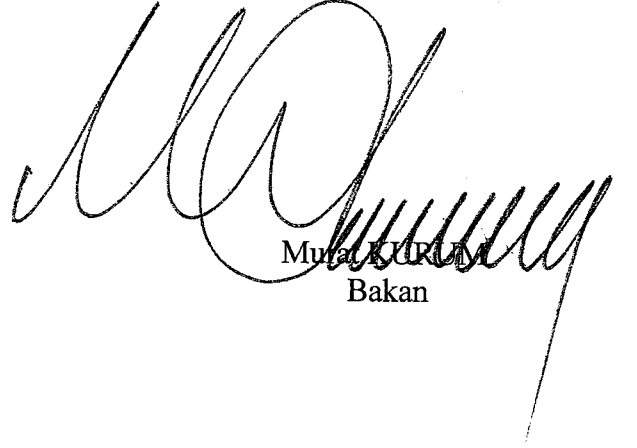
Sayı :30824082-610 - 13146504
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

28 Temmuz 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önermeleri incelenmiş olup, söz konusu önermelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

**MUĞLA MİLLETVEKİLİ
SAYIN GİZEM ÖZCAN'IN
TBMM 7/27756 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

Bakanlığınıza bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından 25.04.2025 tarihinde "7-8 Mayıs 2025 Tarihinde Gerçekleştirilecek Olan 43 İlde 383 Arsa Müzayedesini" başlığıyla yapılan duyuruya göre 53 ilde bulunan toplam 747 muhtelif arsa satışa çıkarılmıştır. Bodrum'da 12, Fethiye'de 8, Marmaris'te 7, Datça'da 6, Menteşe, Milas ve Ula'da 2'şer olmak üzere Muğla'da satışa yapılacak muhtelif arsa sayısı toplam 39'dur. İlanda, söz konusu arsaların bilirkişi tarafından tayin edilmiş piyasa değeri (muhammen bedel) toplam 1.131.400.000 TL olarak açıklanmıştır.

Söz konusu 39 muhtelif arsadan, Bodrum'da bulunanlarda "Orman Alanı" ve "Tarım Alanı" içinde kalanlar, Fethiye'de bulunanlarda yine "Orman Alanı" "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" içinde kalanlar, Marmaris'te bulunanlarda bir kısmı "Arkeolojik Sit Alanı" içinde olan ve "Marjinal Tarım Alanı" ve "Tarım Odaklı Kırsal Nitelikli Turizm Alanı" içinde kalanlar, Datça'da bulunanlarda Zeytinlik içinde kalanlar ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" içinde kalanlar vardır.

Bu kadar farklı özelliklerdeki muhtelif arsanın, her bir arsanın kendi özelliklerine yönelik hassasiyetle belirlenmiş kurallar ve şartname olmadan satılması, Muğla gibi hassasiyetle korunması gereken bir turizm, tarih ve kültür kentinde üstün kamu yararı ilkesine aykırıdır.

Ayrıca, 4706 sayılı "Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" madde 6'ya göre "Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir." Dolayısıyla, Hazineye ait taşınmazların, Belediyelerin ilgili taşınmazların bulunduğu bölgedeki yerel yönetim hizmetlerinin giderleri göz önünde tutularak, Hazine eliyle satılması sağlıklı bir yerel yönetim bütçesinin oluşması için elzemdir. Aksi durumlar, yerel yönetimlere pay vermemek için başvuru yollarıdır.

Bu bağlamda;

1-Muğla ilinde satışa çıkarılan 39 adet Hazine taşınmazının, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından satışa sunulmasını gerektiren idari, mali veya teknik zorunluluk nedir? Bu zorunluluğa dair hazırlanmış herhangi bir rapor bulunmakta mıdır?

2-Özel koruma alanı içinde olmayan taşınmazların satışı neden doğrudan Hazine tarafından yapılmamaktadır?

3-2023, 2024 ve 2025 yıllarının Nisan ayı sonuna kadar geçen sürede; Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na Türkiye genelinde ve özel olarak Muğla ilinde tahsis edilen Hazine taşınmazlarının sayısı ve toplam büyüklüğü ne kadardır? Bu tahsislerin Muğla bazında dökümü nedir?

4-Satışa konu olan Bodrum'daki arsaların "orman alanı" ve "tarım alanı" vasıflarında olması nedeniyle ilgili mevzuata göre hangi izinler alınmıştır? Başvurusu yapıp ilgili kurumca izin

verilmeyen arsa var mıdır?

5-Fethiye'deki "eko turizm/kırsal turizm alanı" içinde yer alan arsaların mevcut imar planları, ve koruma statüleri dikkate alındığında bu taşınmazların satışa çıkarılması ilgili yönetmeliklere uygun mudur?

6-Marmaris'teki bazı taşınmazların "arkeolojik sit alanı" içinde yer aldığı ortadadır. Bu alanlar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında bir koruma zırhı altında değil midir? Bu alanların satışa sunulması Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın onayına sunulmuş mudur?

7-Datça'da satışa çıkarılan ve 'zeytinlik' niteliğinde olduğu belirtilen taşınmazlar bakımından 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun uyarınca "zeytinlik sahalar daraltılamaz" hükmü ihlal edilmemekte midir? Bu alanlar için Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan görüş alınmış mıdır?

8-Muğla gibi kültürel ve doğal mirasıyla öne çıkan bir kentte, farklı ekolojik ve tarihi statüler taşıyan bu alanların tek bir müzayede başlığı altında, ayrıntılı çevresel ve toplumsal etki analizleri olmadan satışa çıkarılması üstün kamu yararı ilkesine aykırılık teşkil etmemekte midir?

CEVAP

6306 sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde Rezerv Yapı Alanı "*Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça Belirlenen alanlar*" olarak tanımlanmıştır.

6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrasının (e) bendinde "*Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Başkanlığa devredilen taşınmazları; Kanun kapsamında Başkanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Başkanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya*" ve (g) bendinde ise "*Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya..*" Başkanlığımızın yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

Ülkemizde 11 ili etkileyen 6 Şubat 2023 tarihli depremler bu bölgede ciddi yapısal hasarlara ve can kayıplarına yol açmış ve depremler sonrasında büyük yıkım yaşanan illerimizde afetin yaralarını sarmak ve şehirlerimizi yeniden ayağa kaldırmak amacıyla Başkanlığımız tarafından öncelikle 11 ilimizde ve İstanbul gibi deprem bölgelerinde kalan diğer illerimizde yoğun bir planlama ve uygulama süreci yürütülmekte olup, bu çalışmalar kapsamında depremden zarar gören vatandaşlarımızın yapı ihtiyacını karşılamak amacıyla mülkiyeti Başkanlığımıza ait taşınmazların açık arttırma yoluyla satışı gerçekleştirilerek kentsel dönüşümün ivedilikle yapılmasında finansman kaynağı oluşturulmaktadır ve bu taşınmazların satışından elde edilen gelirler Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına yatırılarak şeffaf bir şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmaktadır.

Rezerv yapı alanında kalan Hazine mülkiyetindeki taşınmazların Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) Başkanlığımıza devri yapılmadan önce ilgili İdarelerden devrine ilişkin uygun görüş alınarak devrinde sakınca olmayan taşınmazların Başkanlığımız adına devir işlemleri yapılmaktadır.

Ayrıca, 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrasında; "*Belediye ve mücavir alan*

sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısımdan öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla %10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısımdan ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir... " hükmü yer almakta olup, anılan madde de açıkça belirtildiği üzere, Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısımdan ilgili Belediyelere pay aktarılmaktadır, Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışından elde edilen gelirden Belediyelere pay aktarılması hususunda yasal bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Rezerv Yapı Alanı olarak kullanılmak üzere Başkanlığımıza mülkiyeti devredilen ve tasarruf yetkisi yukarıdaki Kanun hükümleri uyarınca Başkanlığımıza geçen taşınmazların 6306 sayılı Kanunun 6. maddesine göre satışının açık artırmalı satış yöntemiyle gerçekleştirilmesi ve satış bedellerinin özel hesaba gelir kaydedilmesi nedeniyle Belediyelere pay aktarılması kanunen mümkün bulunmamaktadır.

Başkanlığımız mülkiyetindeki taşınmazların açık arttırma ile satışı gerçekleştirilmeden önce taşınmazların fiili ve hukuki (imar planı vs.) durumları ayrı ayrı titizlikle incelenerek en yüksek kamu yararı göz önünde bulundurulmaktadır.