



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

Sayı :30824082-610-14764845
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

29 Ocak 2026

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.

7/32643 - G.K.11
7/33133 - G.K.12
7/33510 - G.K.12
7/33951 - G.K.12
7/34718-22 → G.K.23
7/34964 - G.K.28
7/35844 - G.K.36
7/35848 - G.K.36


Murat KURUM
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

MANİSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN ŞENOL SUNAT'IN
TBMM 7/33951 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/33951
G.K.12

SORULAR

Eskişehir Sanayi Odası tarafından hazırlanan Eskişehir Konut ve Barınma Sorunu raporu, şehrin içinde bulunduğu barınma krizini tüm boyutlarıyla ortaya koymaktadır. Rapora göre Eskişehir'de son dört yılda konut satış fiyatları %600 ile %800, kira bedelleri ise %900'ün üzerinde artmıştır. Bugün Eskişehir'de konut satış fiyatları ve kira bedelleri Ankara ve Bursa gibi büyükşehirleri geride bırakırken İstanbul seviyesine yaklaşmıştır.

Mevcut konut sayısı, kayıtlı nüfusun ihtiyacını karşılamaktan uzaktır. Ortalama hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında Eskişehir'in 345.000 konuta ihtiyaç olduğu ancak mevcut yapı stokunun 326.000'da kaldığı görülmektedir. Ayrıca 100.000'e yakın öğrenci, yaklaşık 30- 40 bin depremzede ve giderek artan yabancı nüfus bu açığı daha da büyötmektedir.

Konut arzındaki yetersizlik, plansız yapılaşma ve imar alanlarının açılmaması, şehir merkezinde aşırı yoğunlaşmaya yol açmakta; trafik, ulaşım, çevresel sorunlar ve sosyal dengesizlikleri beraberinde getirmektedir. Kentin yaklaşık üçte ikisi jeolojik açıdan riskli bölgelerde yer almakta, kentsel dönüşüm projeleri ise yavaş ilerlemektedir.

Sanayinin büyümesiyle birlikte kentte çalışan 100.000'den fazla emekçinin barınma ihtiyacı da artmıştır. Ancak dar ve orta gelirli kesimlere hitap eden sosyal konut projeleri yeterince hayata geçirilememektedir. Bu tablo, yalnızca Eskişehir'in değil, Türkiye'nin pek çok sanayi kentinin yaşadığı yapısal konut sorununu yansıtmaktadır.

Bu bağlamda, aşağıdaki soruların yanıtlanması kamuoyunun bilgi alma hakkı açısından önem arz etmektedir;

1. Eskişehir'de son dört yılda %600-%900 arasında artan konut satış ve kira bedelleri dikkate alındığında, konut piyasasında fiyat istikrarını sağlamak için Bakanlığınızca yürütölen özel bir çalışma var mıdır?
2. Ortalama hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında 345 bin konuta ihtiyaç duyulmasına rağmen mevcut konut sayısı 326 bin düzeyindedir. Bu açığı kapatmaya yönelik yeni sosyal konut projeleri gündemde midir?
3. Eskişehir'in öğrenciler, depremzedeler ve yabancı nüfusun da dahil olduğu yaklaşık 150 bin kişilik ek barınma ihtiyacı nasıl karşılanacaktır?
4. Kentsel konut alanlarının üçte ikisinin riskli bölgelerde bulunması, deprem güvenliği açısından ciddi bir tehlike oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm süreçlerini hızlandırmak için mali destek mekanizmaları planlanmakta mıdır?
5. Sanayi bölgelerinde çalışan on binlerce emekçinin, işyerlerine yakın bölgelerde uygun maliyetli konutlara erişebilmesi için özel projeler hazırlanmakta mıdır?

6. Son yıllarda imara açılan alanların daha çok üst gelir grubuna hitap eden projeler üretmesi, düşük ve orta gelirli kesimleri dışlamaktadır. Sosyal dengeleri koruyacak şekilde gelir gruplarına göre farklılaştırılmış konut politikaları geliştirilecek midir?
7. Eskişehir'in mevcut imar planlarında rezerv alan olarak belirlenen bölgelerin konut ihtiyacına dönük kullanılması için Bakanlığınızın bir takvimi var mıdır?
8. Son dönemde artan kira fiyatları nedeniyle öğrencilerin başka şehirlere (ör. Ankara'ya) gidip geldiği ifade edilmektedir. Bu mağduriyetleri önlemek için öğrenci yurtlarının kapasitesi artırılacak mıdır?
9. Gurbetçilerin yatırım amaçlı satın aldığı ancak kullanılmayan çok sayıda konutun piyasada arzı daralttığı ifade edilmektedir. Bu konuda kiralık konut arzını artıracak vergi veya düzenleme çalışmaları yapılmakta mıdır?
10. Kırsal ilçelerde konut üretiminin desteklenmesi ve kentsel yoğunluğu azaltmak için bölgesel teşvik programları hazırlanmakta mıdır?

CEVAPLAR

Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca yürütülmektedir. Söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarına konu alan ve yapıların (Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı) belirlenmesine dair usul ve esaslar, anılan Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile tanımlanmış olup Başkanlığımızca anılan mevzuat kapsamında uygulama yapılmaktadır.

6306 sayılı Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. 6306 sayılı Kanunu temel alan kentsel dönüşüm çalışmaları, bir alanın zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı gerekçesiyle riskli alan olarak belirlenmesi veya TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen rezerv yapı alanları suretiyle alansal olarak, yapı malikleri tarafından riskli yapı tespiti yaptırılması suretiyle ise yapısal (tek yapı ölçeğinde) olarak gerçekleştirilmektedir.

Bu kapsamda Eskişehir ilinde; Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığının teklifi ile Tepebaşı ilçesi, Mustafa Kemal Paşa, İhsaniye, Hacı Ali Bey, Işıklar, Yeni, Mamure Mahalleleri ile Odunpazarı ilçesi, Deliklitaş ve Kurtuluş Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 56,4 hektarlık alan 6306 sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca Riskli Alan ilan edilmiş olup 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin onikinci fıkrası uyarınca Eskişehir Büyükşehir Belediyesi söz konusu Riskli Alanda gerçekleştirilecek; hak sahipliği tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, geçici konut, işyeri tahsisi veya kira yardımı yapılması, değer tespiti ve değerlendirme yapılması, Bakanlıkça aynen veya değiştirilerek onaylanmak üzere alanda her türlü harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması, alan içerisindeki

yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması hususlarında geçici olarak yetkilendirilmiştir.

Odunpazarı Belediye Başkanlığının teklifi ile, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Gündoğdu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 27,20 hektarlık alan ve Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Emek, Gündoğdu, Yenidoğan ve Erenköy Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 66,89 hektarlık alan 6306 sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca Riskli Alan olarak ilan edilmiştir.

Ayrıca, Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Kocakır Mevkii sınırları içerisinde yer alan 838,35 hektarlık alan 6306 sayılı Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlığımızca Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu kentsel dönüşüm alanlarında tespit, tahliye, yıkım ve yenileme faaliyetleri Bakanlığımızca sağlanan teknik ve maddi destekler eşliğinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ilgili yerel idareler ve ilgili paydaşlar eşliğinde sürdürülmektedir. Bu alanlardaki hak sahiplerine kira ve taşınma yardımı, faiz desteği, çeşitli muafiyetler gibi finansal destekler sağlanmakta, sahip oldukları taşınmazlarına karşılık, talep etmeleri halinde kıymet takdir bedeli karşılığında nakit anlaşma veya uygulama alanlarında yeni üretilecek bağımsız birimlerden edinmelerine olanak sağlanmaktadır.

6306 sayılı Kanun uyarınca uygulama yürütülen alanlarda; Bakanlığımız, ilgili Belediye Başkanlıkları, TOKİ ve alandaki hak sahiplerinin katılımı ile sürdürülen projelendirme ve yapım faaliyetleri; alanda bulunan bağımsız bölüm sayıları, alanın nitelik ve değerleri ile hak sahipleriyle yapılan uzlaşma görüşmeleri sonuçlarına göre gerçekleştirilmekte olup, uygulamalar dahilinde anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilen; bu alanlarda yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanlığı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilmektedir.