



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

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.



Murat KURUM
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN İSKENDER BAYHAN'IN
TBMM 7/32146 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

İstanbul Ümraniye ilçesine bağlı Topağacı Mahallesi, son yıllarda yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, halkın rızası ve katılımı olmaksızın, rant odaklı ve hak kayıplarına yol açacak şekilde nasıl ilerlediğine dair çarpıcı bir örnek haline gelmiştir. Mahallede onlarca yıldır yaşayan ve çoğu emekli ya da açlık sınırının altında ücretlerle geçinen emekçi yurttaşlardan oluşan hak sahipleri, tapulu mülklerinde oturdukları halde, bir gecede alınan kararlarla evlerinden edilmeye başlanmıştır.

Topağacı Mahallesi'nde yaşayan yurttaşlar, geçmişte 2B arazisi statüsündeki yerlerini 2012 yılında bedelini ödeyerek tapulu mülk haline getirmiş, aradan geçen yıllarda belediyeye düzenli emlak vergisi ödemiştir. Mahalle, uzun süredir imar planı beklentisi içindeyken, Bakanlığınız tarafından rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Bu karar, mahalle halkının bilgisi ve onayı alınmaksızın, zemin etüdü, yapı analizi veya herhangi bir ön inceleme yapılmadan uygulanmaya başlanmış, sonradan gelen tepkiler üzerine alelacele sondaj çalışmaları başlatılmıştır.

Ümraniye Belediyesi tarafından başlatılan dönüşüm süreci, artan maliyetler gerekçesiyle Bakanlığa devredilmiştir. Ancak sonrasında hak sahiplerine sunulan sözleşmelerde, borçlandırma bedellerine itiraz edilemeyeceği, kira yardımının 48 ayla sınırlı olacağı ve proje tamamlanmasa bile bu yardımın kesileceği gibi halkın aleyhine hükümler yer almıştır. Ayrıca sözleşmelerde proje süresi veya tamamlanma garantisi de bulunmamaktadır. Mahalle halkının büyük kısmı bu sözleşmeleri reddetmiş, noter yoluyla toplu fesih bildirimleri göndermiştir. Buna rağmen “%50+1 yeterlidir” denilerek süreç devam ettirilmiş, sözleşme imzalamayan yurttaşlar ise “imzalamazsanız evinize el konur”, “haziran sonuna kadar imzalamazsanız hakkınızı kaybedersiniz” gibi ifadelerle baskı altına alınmıştır.

24 Temmuz 2025 sabahı mahallede yeni bir evreye geçilmiştir. Herhangi bir resmi tahliye kararı bulunmamasına rağmen, polis eşliğinde onlarca hanenin hastaların bulunduğu evlerin içinde yaşlıların, çocukların ve hasatların bulunduğu evlerin elektrik, su ve doğalgazı kesilmiştir. Mahalleye çevik kuvvet ve TOMA ile girilmiş, mahallede halen oturan yurttaşlara biber gazı sıkılarak zorla tahliye amaçlanmıştır. Elektrik kesintisiyle birlikte klima, buzdolabı, solunum cihazı gibi hayati araçlar çalışamaz hale gelmiş, yurttaşlar yaz sıcaklığında gecelerdir karanlıkta, susuz bırakılmıştır.

Topağacı Mahallesi'nde yaşananlar; bir mahallenin yeniden inşasından çok, onlarca yılın emeğiyle kurulmuş yaşamların dağıtıldığı, emekçi ailelerin yerinden edildiği, haklarını aradıklarında ise baskı ve susuzlukla terbiye edilmeye çalışıldığı bir örnek olarak tarihe geçmektedir. Aynı zamanda bu süreç, kentsel dönüşüm adı altında yürütülen projelerin halkın barınma hakkını değil, sermayenin kar ve rant hırsını nasıl öncelediğini çarpıcı biçimde göstermektedir.

Bu Bağlamda;

1. Topağacı Mahallesi “rezerv yapı alanı” ilan edilmeden önce hangi bilimsel raporlar, zemin etütleri ve teknik analizler hazırlanmıştır? Bu raporların kamuya açık hali mevcut mudur?

2. Rezerv alan ilanı sürecinde mahalle halkının, ilgili meslek odalarının, üniversitelerin ilgili bölümlerinden uzmanların ve bağımsız teknik bilirkişilerin görüşleri alınmış mıdır? Bu konuda düzenlenmiş herhangi bir katılım toplantısı veya halk bilgilendirme süreci gerçekleşmiş midir?

3. 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen bu dönüşümde, “riskli alan” ya da “rezerv alan” ilanı ile “zorunlu dönüşüm” arasındaki ayrım gözetilmiş midir? Topağacı Mahallesi’nde kaç yapı riskli olarak tescillenmiştir? Bu tespitleri yapan kuruluşlar hangileridir ve raporların tarihleri nedir?

4. Sözleşme imzalayan ve Bakanlığınız, %50+1 çoğunluğun sağlandığını açıklamaktadır? Bu oranlar kamuoyuyla neden paylaşılmamaktadır?

5. Sözleşme imzalamayan yurttaşlara yönelik olarak kullanılan “İmzalamazsamz eviniz elinizden alınır”, “Geri dönüşü olmaz, hakkınızı kaybedersiniz” gibi tehditkâr ve psikolojik baskı içeren ifadeleri kimlerin söylediği tespit edilmiş midir? Bu kişilerin kamu görevlisi mi, yüklenici şirket temsilcisi mi, yoksa müteahhit şirketle doğrudan ya da dolaylı bağlantısı olan kişiler mi olduğu açıklığa kavuşturulmuş mudur? Halkı korkutarak imzaya zorlayan bu kişilerin kurumsal bağlantıları araştırılmış mıdır? Haklarında herhangi bir idari veya hukuki işlem başlatılmış mıdır? Bu tür baskılar her “kentsel dönüşüm” adı altında sürdürülen rant ve talan süreçlerinde sistematik hale geldiyse, Bakanlık bu uygulamaların siyasi ve idari sorumluluğunu üstlenmekte midir?

6. Hak sahiplerine imzalatılmak istenen sözleşmelerde geçen “bağımsız denetim kuruluşunun belirleyeceği borçlanma bedeline itiraz edilemez” içerikli maddenin de bulunduğu sözleşme Bakanlığınızın bilgisi ve onayıyla mı hazırlanmıştır? Yurttaşların hukuki güvenceleri bu sözleşmelerde nasıl sağlanmıştır?

7. Sözleşmelerde yer alan kira yardımı miktarı ve süresi nedir? Kira yardımının sadece 48 ayla sınırlı olması ve projenin bu sürede tamamlanmaması durumunda halkın mağduriyetine karşı ne tür önlemler alınacaktır? Bakanlığınız, İstanbul gibi bir kentte 8.000 TL kira desteğiyle hak sahiplerinin hangi koşullarda barınabileceğini düşünmektedir? Gerçek kira rayiçleri ve yaşam giderleri göz önünde bulundurularak ek destek planlanmakta mıdır?

8. Mahallede kalan yurttaşlara 24 Temmuz 2025 sabahı elektrik, su ve doğalgaz kesintisi yapılmasının yasal dayanağı nedir? Bu kesintiler hangi kamu kurumu veya özel şirketin kararıyla gerçekleştirilmiştir? Kesinti esnasında mahallelilere çevik kuvvet ve TOMA ile müdahale edilerek yurttaşlara biber gazı uygulanmasına yönelik bir işlem başlatacak mısınız?

9. Elektrik, su ve doğalgaz kesintileri sonucunda solunum cihazı, buzdolabı ve çeşitli tıbbi ekipmanlar gibi hayati öneme sahip cihazlar çalışamaz hale gelmiştir. Bu durum, özellikle yaşlılar, kronik hastalar, engelliler ve çocukların da bulunduğu emekçi aileler açısından ciddi bir halk sağlığı tehdidi oluşturmaktadır. Bakanlığınız, bu uygulamalardan doğabilecek tüm riskleri kabul mü etmektedir, yoksa sorumluluk alarak bu hukuksuz ve insanlık onuruna aykırı uygulamaların geri çekilmesini sağlayacak mıdır?

10. Topağacı Mahallesi’nde planlanan projenin yüklenici firması veya firmaları kimlerdir? Bu şirketlerle yapılan ihalelerin detayları ve mali çerçevesi kamuya açık mıdır?

11. Tapuların Hazine'ye devredileceği veya mülklerin satılamaz hale geleceği iddialarına ilişkin Bakanlığınızın net açıklaması nedir? Tapuların hukuki durumu şu an itibarıyla nedir?

12. Mahalleli tarafından gönderilen noter ihtarnameleri ve toplu fesih bildirimi yazılarına Bakanlık nasıl yanıt vermiştir? Bu bildirimlerin hukuken geçerli sayılıp sayılmadığı konusunda kamuoyuna açıklama yapılacak mıdır?

13. Mahallede halen ikamet eden ve sözleşme imzalamamış olan yurttaşların barınma hakkı nasıl korunacaktır? Bu kişilere yönelik zorla tahliye, mülksüzleştirme, altyapı kesintisi gibi uygulamalar devam edecek midir?

14. Sürecin en tartışmalı yönlerinden biri, sizin Bakan olarak yerel seçim sürecinde Topağacı Mahallesi'ni bizzat ziyaret ederek verdiğiniz sözlerdir. Temel atma töreninde mahalleliye hitaben "Vatandaşımız ne talep ediyorsa onu yapıyoruz" ve "Herkesin güvenli, huzurlu yuvalarda yaşayacağı bir Topağacı kuruyoruz" gibi ifadelerle güvence verdiniz. Ancak gelineen noktada bu sözlerin tutulmadığı, hak sahiplerinin itirazlarının dikkate alınmadığı ve projenin hızlanmasının, AKP'li bir meclis üyesine ait olduğu iddia edilen 8 dönümlük arsanın sürece dâhil edilmesiyle gerçekleştiği yönünde kuşku bulunmaktadır. Güvenli ve huzurlu yuva vaadiniz, bugün baskı ve tehditlerle mahallesinden sürülmek istenen vatandaşların yaşadıkları mıdır?

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,

gelinen 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.**" Hükümü 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 ilan 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.