



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

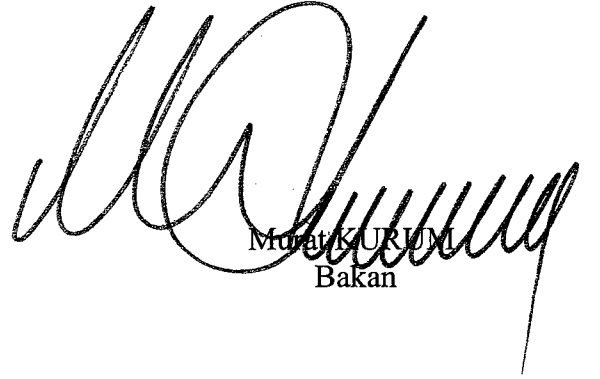
Sayı :30824082-610-13094420
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

22 Temmuz 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz 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)

**İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN MUSTAFA BİLİCİ'NİN
TBMM 7/24960 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

7/24960
GK 123

SORULAR

İzmir'in Menemen ilçesi Kazımpaşa Mahallesi'nde TOKİ tarafından yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesi kapsamında, yaklaşık 250 haneyi içeren bir dönüşüm süreci başlatılmıştır. Ancak, mahalle sakinleri, kendilerine sunulan tekliflerin rayiç bedelin altında olduğunu ve bu durumun ödeyemeyecekleri bir borç yükü oluşturduğunu ifade etmektedirler. Bu kapsamda, 165 itiraz dilekçesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na sunulmuştur.

Bu bilgilendirme ışığında;

1) TOKİ tarafından Kazımpaşa Mahallesi sakinlerine sunulan taşınmaz bedellerinin belirlenmesinde hangi kriterler esas alınmıştır? Bu bedeller, bölgedeki güncel emlak değerleri ve piyasa koşullarıyla nasıl karşılaştırılmaktadır?

2) Mahalle sakinlerinin, sunulan bedellerin rayiç değerlerin altında olduğu yönündeki şikayetleri dikkate alınarak, yeniden bir değerlendirme yapılması planlanmakta mıdır? Bu konuda bağımsız bir ekspertiz raporu hazırlanması düşünülmekte midir?

3) Kentsel dönüşüm projesi kapsamında, mevcut mülk sahiplerinin yeni konutlara erişimi için belirlenen ödeme planları ve borçlanma koşulları nelerdir? Bu koşullar, mahalle sakinlerinin sosyo-ekonomik durumları göz önüne alınarak mı belirlenmiştir?

4) Mahalle sakinlerinin, mevcut mülklerini kaybetmeden, ek bir borç yükü altına girmeden kentsel dönüşümden faydalanabilmeleri için alternatif modeller (örneğin, yerinde dönüşüm, kira yardımı) değerlendirilmiş midir? Bu konuda Bakanlığınızın bir çalışması var mıdır?

5) Kentsel dönüşüm sürecinde, mahalle sakinlerinin taleplerini ve itirazlarını değerlendirmek üzere bir iletişim ve çözüm merkezi oluşturulmuş mudur? Vatandaşların mağduriyetlerini en aza indirmek için hangi adımlar atılmaktadır?

CEVAP

1-2) İzmir İli, Menemen İlçesi, Ahıdır, Gaybi, Seydinasrullah ve Kazımpaşa Mahallelerinde bulunan yaklaşık 44 hektarlık alan ve Esatpaşa, Kazımpaşa, Tülbentli ve Zafer Mahallelerinde bulunan yaklaşık 18 hektarlık alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Alan olarak ilan edilmiştir. Bahse konu Riskli Alanlarda Kazımpaşa Mahallesi sınırları içerisinde toplamda 3,39 hektar büyüklüğündeki alan 1. Etap 1. Kısım Proje Alanı olarak belirlenmiş olup söz konusu alanda 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulanan iş ve işlemler Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca yürütülmektedir.

6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin 7 nci fıkrasında yer alan “Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların

değerlemeleri Başkanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.” hükmü ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 12 nci maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan “Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.” hükmü uyarınca söz konusu proje alanında yer alan taşınmazların değerlemesi SPK Lisanslı Kuruluşa yaptırılmakla birlikte itiraz olması halinde yeniden inceleme yapılarak sonuçları hak sahipleri ile paylaşılmaktadır.

3) 6306 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında *"Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır."* hükmü, 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasında *"Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde 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 Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir."* hükümleri uyarınca dönüşüm alanlarındaki hak sahipleri ile yapılacak uzlaşma görüşmelerinin usul ve esasları belirlenerek projeler kapsamında üretilecek bağımsız bölümlerin borçlanmaya esas birim bedellerine yönelik hak sahiplerinin ekonomik durumları ve kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması gözetilerek gerekli dönüşüm ve uzlaşma modelleri oluşturulabilmektedir.

4) Zikredilen muvafakat senedinde yer verilen *"Maliklere ve Karar'a göre Hak sahibi olanlara 48 ayı geçmemek şartı ile aylık 4.500 TL kira yardımı yapılacaktır. Aylık kira yardımı tutarının güncellenmesi halinde yapılan değişiklik dikkate alınarak güncel tutar üzerinden kira yardımı ödemesi yapılacaktır."* ifadesi doğrultusunda alandaki hak sahiplerine kira yardımı ödemesi yapılacak olup geline gün itibariyle İzmir İli için güncellenen kira yardımı tutarı 6.500 TL'dir.

5) Alanda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm sürecine ilişkin bilgilendirme ve uzlaşma görüşmelerinin yürütülmesi amacıyla 18.12.2023 tarihinde, Mermerli Mah. Şht. Aycan Aksoy Cd. No: 25-59 E, 35660, Menemen/İZMİR adresinde bulunan Kentsel Dönüşüm Başkanlığımıza bağlı İrtibat Ofisi açılarak hak sahipleri ile bilgilendirme ve uzlaşma görüşmeleri yürütülmüş, 28.03.2025 tarihi itibari ile uzlaşma görüşmeleri sonlandırılarak ofis kapatılmıştır.