



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 ÇİÇEK OTLU'NUN
TBMM 7/32137 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

4 Mart 2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kararıyla Ümraniye Topağacı Mahallesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu kapsamında "rezerv yapı alanı" ilan edilmiştir. Bu ilan, mevcut yapıların deprem riskinden dolayı yıkılıp yenilenmesi amacıyla gerçekleştirildiği belirtilmiştir.

23 Haziran 2025'te altyapı hizmeti (elektrik, su) sağlamayan yapılar için kesim karar alınmış, 24 Temmuz 2025'de Topağacı Mahallesi'ne sabah saatlerinde çok sayıda çevik kuvvet ekibi sevk edilmiş, 25-30 evin elektriği, suyu ve doğalgazı kesilmiştir. Duruma tepki gösteren mahalleliye polis biber gazı ile müdahale etmiştir. Bilindiği gibi mahalleli 2B arazisi üzerinde olan evlerinin paralarını ödeyerek yaklaşık 10 yıl önce tapularını almış ve vergilerini ödemişlerdir. Mahalle rezerv alan ilan edildikten sonra karara itiraz edilmiş ve hukuki süreç başlatılmıştır. Altyapı kesintisi yapılmadan önce 2025 Şubat ayında ilk acele yıkımlar başlatılmıştır.

Kapıları kırılarak açılan ve zorla kesintilerin yapıldığı mahalleli mahkeme sürecinin sürdüğünü belirterek, yetkililerden resmi belge istemiş, ancak yetkililer belge sunmamıştır. Mahalle halkı kentsel dönüşüm adı altında arazilerine, evlerine el konulduğunu, ciddi hak kayıpları yaşadıklarını, imzalatılan muvafakatnamenin de teknik terimlerle yazılmış olduğunu ve okuma-yazma bilmeyenlere imzalatıldığını iddia etmektedir. Bu süreçte yaşlılar, çocuklar ve dezavantajlı gruplar mağduriyetler yaşamaktadır. Hukuki süreç dikkate alınmayarak yaz sıcaklığında elektriksiz, susuz bırakılan mahalle halkının yaşam hakkı ve barınma hakkı ihlal edilmektedir.

Bu bağlamda;

- 1-Topağacı Mahallesi' nin rezerv yapı alanı ilan edilmesinin gerekçesi nedir? Rezerv alan ilan edilmeden önce mahallelinin görüşü alınmış mıdır? Karar kimler tarafından alınmıştır?
- 2-Topağacı Mahallesi'nde yapılmak istenen dönüşüme neden mahalleli, demokratik kitle örgütleri ve meslek odaları dahil edilmemiştir?
- 3-Mahallede kaç haneye tahliye, yıkım, altyapı kesintisi hakkında resmi tebligatlar yapılmıştır? Bu tebligatlar ne zaman yapılmıştır?
- 4-Mahallelinin su, elektrik ve doğalgazı hangi yasal gerekçelerle kesilmiştir?
- 5-Rezerv alan ilan edilmesi sürecine dair açılmış davalar devam ederken neden evlerin altyapısı kesilmiştir? Bu işlemin hukuki dayanağı var mıdır?
- 6-Yaz sıcaklığında elektrik ve suyun kesilmesinin yaratacağı olumsuzluklar neden dikkate alınmamıştır?
- 7-Mahalleliye şimdiye kadar hangi protokol ve sözleşmeler imzalatılmıştır? İçerikleri nedir?
- 8-Kaç mahalleliye ne kadar kira yardımı yapılmıştır? Verilen destekler içinde bulunduğumuz ekonomik koşullar dikkate alındığında yeterli midir?
- 9- Kentsel dönüşüm kapsamında Topağacı Mahallesi'nde hangi projeler hangi firmalar tarafından yapılacaktır?
- 10- Kentsel dönüşüm kapsamında Topağacı Mahallesi'nde yaşayan kaç kişi yeni projelerden

mülk sahibi olacaktır?

11- Kolluk kuvvetlerinin mahalleliye biber gazı ile müdahalede bulunması kimin talimatı ile gerçekleştirilmiştir?

12- Mahalleliye gayrimenkul değerlendirme ve imzaladıkları sözleşmelerin kontrolü konusunda destek ne şekilde verilmektedir?

13- Topağacı Mahallesi'ndeki sürecin, kentsel dönüşüm değil rantta dayalı dönüşüm olduğu, bazı yapıların yıkılmasının acele bir şekilde hukuksuzca yapıldığı iddialarına ilişkin açıklamanız var 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 Mahallesi'nde 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, geline 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 itibariyle 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.