



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

Sayı :30824082-610-13094613
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

22 Temmuz 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza 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:

-Liste ve Ekleri (1 Takım)

**DENİZLİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN YASİN ÖZTÜRK'ÜN
TBMM 7/27257 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR

Türkiye’de son yıllarda hız kazanan kentsel dönüşüm ve toplu konut projeleri Hazine arazilerinin kullanımını yeniden gündeme getirdi. Deprem riski altında olan yapıların dönüştürülmesi elbette önemli bir ihtiyaçtır. Ancak, rezerv yapı alanları ve riskli alan olarak ilan edilen bölgelerin Millet yararı gözetilmeden, yandaş şirketlere adeta “kıyak” geçilerek değerlendirilmesi kamu vicdanını yaralamaktadır.

Rezerv Yapı Alanı: Deprem Güvenliği mi, Rant mı?

Rezerv yapı alanları, özellikle büyük depremler sonrası güvenli konut alanları oluşturmak amacıyla kullanılması gereken alanlardır. Ancak, bu alanların seçimi ve kullanımı konusundaki şeffaflık eksikliği, siyasi çıkarların ön planda olduğu izlenimini güçlendirmektedir. İstanbul ve İzmir gibi büyükşehirlerde bazı rezerv yapı alanlarının, deprem riski düşük bölgelerden ziyade, rant potansiyeli yüksek yerlerde ilan edilmesi, doğal olarak soru işaretleri yaratmaktadır.

Riskli Alan İlanları: Bilimsellik mi, Siyasi Hesap mı?

Riskli alan ilan edilen bölgelerin belirlenme sürecinde bilimsel veriler ve teknik raporların göz ardı edilerek siyasi Saiklerle hareket edilmesi, kentsel dönüşümü güvenlikten çok rant yaratma haline getirmiştir. Bazı bölgelerde yaşayan Vatandaşların mülkiyet hakları ellerinden alınırken, bölgelerin daha sonra lüks rezidans ve AVM projelerine tahsis edilmesi bu sürecin ne kadar adaletsiz yürütüldüğünü gözler önüne sermektedir.

AK Parti iktidarının “dar gelirliyi ev sahibi yapma” iddiasıyla yürüttüğü toplu konut projeleri, gerçekte birçok dar gelirlinin ulaşamayacağı fiyatlarla halka sunulmaktadır. Özellikle büyükşehirlerde yapılan konutların fiyatları, asgari ücretle geçinen bir ailenin hayalini bile kuramayacağı düzeydedir. Bunun yanı sıra, toplu konut projelerinin büyük bir kısmının yapımını üstlenen müteahhit firmaların, iktidara yakınlığı ile bilinen isimlerden seçilmesi, kamu kaynaklarının adil kullanımına dair ciddi soru işaretleri doğurmaktadır.

Hazine Arazilerinin Yandaşlara Tahsisi

Hazine arazilerinin, toplu konut yapımı bahanesiyle iktidara yakın firmalara tahsis edilmesi, bu sürecin adil ve şeffaf yürütülmediğini açıkça ortaya koymaktadır. Kamu malı olan bu değerli arazilerin, belirli şirketlerin kâr kapısına dönüştürülmesi, sosyal devlet anlayışına tamamen aykırıdır.

İktidarın kentsel dönüşüm ve toplu konut politikaları, yoksul vatandaşın barınma sorununu çözmekten çok, belirli zümrelerin servet birikimini artırmaya hizmet etmektedir. Bu noktada iktidarın millete açıklaması gereken bazı sorular bulunmaktadır:

- 1- Rezerv yapı ve riskli alan ilanları yapılırken hangi bilimsel raporlar esas alınmaktadır?
- 2- Toplu konut projelerinde neden dar gelirli vatandaşlar değil, gelir düzeyi yüksek kesimler hedeflenmektedir?
- 3- Bu süreçlerde şeffaflık sağlanması adına hangi adımlar atılacaktır?
- 4- Deprem riski taşıyan bölgelerde gerçekten vatandaşların güvenliği mi gözetilmektedir, yoksa rant mı?

Bu sorulara tatmin edici yanıtlar verilmedikçe, iktidarın kentsel dönüşüm politikalarının millet yararına olmadığı, aksine rant odaklı olduğu kanaati güçlenecektir.

CEVAPLAR

Afet risklerine karşı tehlike arz eden yapılaşmaların dirençli hale getirilmesi, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin teşkil edilmesine yönelik hazırlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe konulmuştur.

Bakanlığımızca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları 6306 Kanun ve bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca yürütülmekte olup söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olan alan ve yapıların (Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı) belirlenmesine dair usul ve esaslar, anılan Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile tanımlanmıştır ve Bakanlığımızca belirlenen uygulama alanları anılan mevzuat hükümleri uyarınca belirlenmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen dönüşüm alanlarında hak sahipliği tespitleri yapılmakta ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak değerlendirme işlemleri gerçekleştirilmekte, vatandaşlarımızın depremde önce sahip olduğu taşınmazların büyüklüğü, niteliği tespit edilerek vatandaşlarımızın herhangi bir hak kaybı yaşamamaları sağlanmakta; bu doğrultuda depremde önce sahip oldukları taşınmazlarına karşılık, talep etmeleri halinde kıymet takdir bedeli karşılığında nakit anlaşma veya yeni üretilecek bağımsız birimlerden konut veya işyeri edinmelerine olanak sağlanmaktadır. Saha ofisleri / irtibat büroları marifetiyle de proje süreçlerine ilişkin hak sahipleri bilgilendirilmekte, talep ve önerileri alınmakta, hak sahipliği ve gayrimenkul tespitleri eşliğinde uzlaşma süreçleri gerçekleştirilmekte, konut teslim kuraları çevrimiçi olarak yayımlanmakta ve düzenli saha ziyaretleri gerçekleştirilmekte olup, tüm süreçler şeffaf bir şekilde yürütülmektedir.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun uyarınca uygulama yürütülen alanlarda; Bakanlığımız, İlgili Belediye Başkanlıkları, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı 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 yapılabilmekte; 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.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatı kapsamında belirlenen riskli alan ve rezerv yapı alanlarında üretilen bağımsız bölümler yine bu alanlardaki hak sahiplerine yönelik olarak üretilmekte olup, vatandaşlarımızın mülkleri üzerinde Bakanlığımızın tasarrufuna geçirilmek üzere rant amaçlı herhangi bir uygulama yapılmamaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tarafından, Hükümet Programları ve “Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği” kapsamında 2003 yılından bugüne kadar dar ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projeleri yapılmaktadır.

Sosyal konut projelerindeki satış fiyatları ; inşaat maliyeti ile sosyal donatı, altyapı, müşavirlik hizmetleri ve arsa maliyetleri dikkate alınarak belirlenmekte olup, konut fiyatları **kar amacı olmadan**, hedef grupların gelir ve tasarruf kalıpları dikkate alınarak tespit edilmektedir. Aylık ödemeler ve borç bakiyeleri, memur maaş artış oranı baz alınarak altı ayda bir Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tarafından belirlenen endeks ile yeniden belirlenmekte, vadeler ise projelerin özellikleri ve hedef grupların mali imkanlarına bağlı olarak ortalama 15 - 20 yıl olarak belirlenmektedir.

Ülkemiz genelinde TOKİ tarafından üretim süreçleri hızla sürdürülen bu projelerin temel amacı, piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın gelir ve tasarruflarına uygun fiyat ve ödeme koşullarıyla, devlet güvencesi altında konut sahibi olmalarını sağlamaktır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı tüm ihalelerini yürürlükte olan yasalar ve ikincil mevzuatlar çerçevesinde gerçekleştirmektedir. İhalelerde; 4734 sayılı Kanunun “Temel İlkeler” başlıklı 5. maddesinde belirtilen “ **saydamlık, rekabet, eşit muamele, güvenirlilik, gizlilik, kamuoyu denetimi, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanması ve kaynakların verimli kullanılması ilkeleri**” özellikle gözetilmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nun “**İhaleye katılımda yeterlik kuralları**” başlıklı 10. maddesinde “**ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi**” ve “**mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi**” şeklinde iki genel başlık olarak belirlenmiştir. İhalelere katılan tüm istekli firmalar anılan kriterler çerçevesinde değerlendirilerek belirlenmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, **idarelerin ihale esnasında ve sonrasında yapması gerekenleri 36, 37, 38 ve 40. maddelerde açıklamaktadır.** Teklifler 36. madde çerçevesinde açılmakta olup, ekonomik açıdan en avantajlı teklif 37. ve 38. maddeler çerçevesinde belirlenerek, 40. maddeye istinaden ihaleler karara bağlanmaktadır. Yapılan ihalelerde **ekonomik açıdan en avantajlı teklif, geçerli tekliflerden en düşük fiyat esasına göre** belirlenmektedir. Bir başka ifadeyle, **geçerli teklifler belirlendikten sonra en düşük fiyat teklif eden istekliye ihale** edilmektedir.

TOKİ tarafından yapımı gerçekleştirilen konut projelerinde yatay mimari esas alınmakta, **az katlı, afet güvenli ve kaliteli üretim** ile çağdaş yaşamın gerektirdiği sosyal donatıları da kapsayan **bütüncül bir tasarım anlayışı** ile projeler üretilmektedir. Bölgelerin yerel, iklimsel ve kültürel özelliklerini koruyan tasarımlar uygulanmakta ve mimari dokular korunmaktadır.

TOKİ’nin tüm projelerinde inşaat aşamasında radye temel, tünel kalıp taşıyıcı sistem, yüksek beton dayanımı gibi depremlere karşı davranış bakımından en iyi çözümler kullanılmakta ve kat yükseklikleri sınırlandırılmaktadır.

Konut projelerinde kullanılan **tünel kalıp sistemi**; depreme dayanıklılık, düzgün geometrik mekânların üretimi ile birlikte hızlı ve kaliteli üretime olanak sağlayan bir üretim modeli olarak kabul edilmektedir.

Bu sistemle yapılan binalar, monolitik yapıları sayesinde deprem gibi **doğal afetlere karşı** dirençlidir. Yüksek kaliteli beton kullanımı, yapının bütünlüğünü koruyarak can ve mal güvenliğini artırmaktadır.

İnşaatların yapım aşamasında **etkin bir denetim sistemi** uygulanmakta; uzman personelin çalıştığı müşavirlik kontrol sistemi ile inşaatların yapım süreci denetim altında tutulmaktadır. Ayrıca hem müşavirleri hem de inşaat sürecini kontrol eden TOKİ mühendislerinden oluşan ikinci bir kontrol sistemi ile de uygulama aşamaları denetlenmektedir.