



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih: 13 mart 2026
Sayı: 107

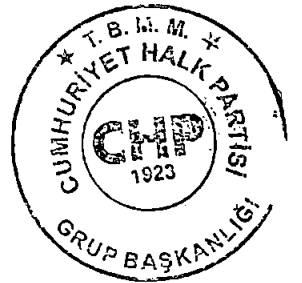
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi gerekçesiyle birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. 5.03.2026

Hasan ÖZTÜRKMEN
Gaziantep Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih: 18-3-2026	Esas No: 2/3599



T B M M KANUNLAR VE KARARLAR BSK.LİĞİ
17 Mart 2026
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
17 Mart 2026
No: 1818779

GENEL GEREKÇE

Büyük depremlerle sarsılmış, yüzbinlerce vatandaşını kaybetmiş bir ülkeyiz. Yeni depremlerle burun buruna bulunmaktayız. Özellikle 18 milyonluk nüfusuyla İstanbul, bilim insanlarının tespitleri ve bilimsel veriler doğrultusunda yaklaşan büyük Marmara depreminin merkezindedir. Bu durumda sağlam ve yaşanabilir şehirleşmeye ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm süreci bu amaçla uzun bir süredir Türkiye'nin gündemindedir. Elbette hızlı bir dönüşüme ihtiyaç vardır. Ancak kentsel dönüşüm süreci tüm Türkiye'de sorunlu ve sancılı bir sürece dönüşmüştür. Özellikle yoğun yapılaşması ve devası nüfusuyla bu sorunu en çok İstanbul yaşamaktadır.

Kentsel dönüşümün temel yasal dayanağı olan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'daki bazı eksikler, önemli sorunlara neden olmaktadır.

Yasanın 'Tespit, taşınmaz devri ve tescil' başlığı altında düzenlenen ve riskli yapının saptanması esaslarını içeren 3. maddesinin (1) fıkrasında, riskli yapıların tespitin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılacağı, sonucun Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na veya idarelere (Yasanın 'Tanımlar' başlıklı 2. maddesinin (b) fıkrasında sayılan kurumlara) bildirileceği belirtilmektedir.

Uygulamada, özellikle İstanbul'da zemini sağlam, henüz acil bir kentsel dönüşüm gerektirmeyen, rantı yüksek semtlerde, inşaat firmalarınca binalardan birer daire satın alınarak malik sıfatının kazanıldığı ve Yasanın yukarıda belirtilen 3. maddesinin (1) fıkrası uyarınca riskli yapı tespiti talebinde bulunulduğu bilinmektedir.

Tespit öncesinde kat maliklerini toplantıya çağırarak Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi sunan inşaat firmaları önerinin kat maliklerince reddi üzerine, riskli yapı tespiti için başvuruda bulunmakta, teklif ve tehditlerini mezcederek evleri yıkıma zorlamaktadırlar.

Söz konusu durumu Şubat 2026'da bizzat İstanbul'un Etiler semtinde gözlemlemiş bulunmaktayız. Toprakkale Sokak'ta 1545 ada üzerinde 12 apartmanda mukim yaklaşık 400 konutun malikleri Taşyapı adlı inşaat firmasının mağduru olmuştur. Buradaki apartmanlardan daire almak suretiyle "malik" sıfatı kazanan inşaat firması riskli yapı tespiti süreci başlatmış, kolluk marifetiyle binalardan karot aldırıştır.

İnşaat firmalarının rant amaçlı bu haksız ve tehdit yüklü girişimleri vatandaşların tepki göstermesine neden olmakta, devlete olan güveni zedeleyen bir durum yaratmaktadır. Belirtilen nedenlerle inşaat firmalarının riskli yapı tespiti talebinde bulunmaları engellenmeli, sürecin baştan sona muhatabı yalnızca gerçek malikler olmalıdır.

Sorun, inşaat firmalarının riskli yapı tespiti başvurusundan kaynaklandığına göre çözümün de bu firmaların kentsel dönüşüm sürecini başlatmalarını zorlaştırmak olduğu muhakkaktır. Bu nedenle bir binada riskli yapı tespiti talebinde bulunabilmek için çoğunluk onayı yerinde olacaktır.



Öte yandan 6306 sayılı kanun, vatandaşları doğal afetlerden korumak, kollamak için getirilen bir düzenlemedir. Kanun koyucunun amacı, 'yaşam hakkı'nı korumak, onun en temel unsurlarından biri olan 'barınma hakkı'nı güvence altına almaktır.

Doğal afetin ne zaman ve ne güçte geleceğinin bilinmemesi; kentsel dönüşümün kısa sürede tamamlanmasını gerekli kılmakta ve vatandaşların barınacakları konuta hızla kavuşturulmalarını zorunlu hale getirmektedir. Bunun temini için yapılması gereken; kentsel dönüşüm nedeniyle gerçekleştirilecek imar planı değişikliklerinin kısa sürede tamamlanan yapılaşmaya yönelik düzenleme içermesidir. Yasanın 6. maddesinin (6) fıkrası 'Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere, özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi halinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir' hükmünü içermekte olup, bu kural idareye plan yapımı konusunda çok geniş ve sınırları belirsiz bir takdir yetkisi tanımakta, bu yetkinin düzenleyici bir tasarrufla belirlenmesini zorunlu kılmamaktadır. Ayrıca maddede çok kapsamlı bir nitelik taşıyan kentsel tasarım projeleri yapma, yaptıрма ve onaylama yetkisi yer almaktadır. Amacı, yaşam ve bu bağlamda barınma hakkını korumak olan ve bu amacın çok kısa sürede gerçekleştirilmesi yolunda kurallar içeren Kanunun bu düzenleme ile içinde ticaret ve turizm alanı mevcut olan, tamamlanması uzun yıllar alan, kâr ve ranta yönelik tasarım projeleri yapılmasına olanak sağlaması son derece çelişkilidir.

Bu tür imar planlarının uygulamaya sokulması, çok sayıda parsel üzerinde, çok sayıda kat malikinin hissesi bulunduğu durumlarda çok sayıda uyuşmazlığın davaya konu edilmesi olasılığını beraberinde getirmekte; konut yapımları gecikmekte ya da çözümsüz hale gelmektedir. Bunun ispatı, idare ve adliye mahkemelerinde mevcut 6306 sayılı yasa ile ilgili çok sayıda uyuşmazlığın mevcut olduğu gerçeğidir. Daire sayısı az olan konutlarda dahi riskli bina tespitinden başlayarak, yıkım, tahliye, yapım sözleşmesinin iptali, inşaat taahhüdünün süresinde yerine getirilememesi vb çok sayıda uyuşmazlığın mahkemeler için büyük bir iş yükü teşkil ettiği bilinmekte ve uyuşmazlıkların çözümü uzun zaman almaktadır.

Belirtilen nedenlerle, Yasanın 6. maddesinin (6) fıkrası ile kurala bağlanan planlama işlemlerinde, kentsel dönüşümün amacının göz önünde bulundurularak standart belirleme noktasında düzenleyici işlem tesis edilmesi ve idarenin bu düzenlemede belirtilen kurallar ışığında barınma ihtiyacını kısa sürede karşılar şekilde madde metninin yeniden düzenlenmesi, ayrıca madde metninden yapımı uzun zaman alan kentsel tasarım projelerinin çıkartılması gerekmektedir.

Nitekim, Ankara 5. İdari Dava Dairesi'nce verilen ve Danıştay Altıncı Dairesi'nin 16.12.2024 günlü ve Esas No: 2021 / 8135 Karar No: 2024 / 7698 sayılı kararı ile onanan 28.5.2025 günlü ve Esas No: 2019 / 1655, Karar No: 2021 / 624 sayılı kararında;

Planlama kararları için donatı standardı yönünden genel, objektif ölçütler geliştirilmediğinden dava konusu planlama işleminde bizzat planlama kararının kendisi ile standardın belirlendiği belirtilmekteyse de bu standardın ne gibi bir objektif ölçüte dayalı olarak belirlendiği, öncesinde yahut sonrasında alınan planlama kararlarında bu ölçütün kullanılıp kullanılmadığı, standardın belirlenmesi noktasında ne gibi çalışmalar yapıldığının somut bir şekilde ortaya konulamadığının belirtilmiş olması eleştirdiğimiz bu durumu göstermek açısından önemlidir.



Yukarıda da belirttiğimiz gibi doğal afetin ne zaman ve ne güçte geleceğinin bilinemez olması, fen ve sanat kurallarına uygun konut yapımının kısa sürede tamamlanmasını gerekli kılmaktadır. Bu durum, riskli yapıların yıkıldıktan sonra yeniden yapılmasındaki aciliyeti göstermekte, kentsel dönüşümün hızla tamamlanması gerektiğini ortaya koymaktadır. 6306 sayılı yasada hız ve aciliyet önemli bir esastır. Yıkılan binaların yerine yasanın amacına uygun bina yapılması gerekli olup, içinde ticari ve turistik alan bulunan ve tamamlanması uzun zaman alan, hatta tamamlanması mümkün olmayan büyük projelerin bu yasa kapsamında gerçekleştirilmesi olanaksızdır.

Kaldı ki bu durumun, kentsel dönüşümün geniş ölçüde hız içeren kuralları ile çeliştiği, 6306 sayılı yasanın amacı karşısında tartışılır bir durum yarattığı, kentsel dönüşüm nedeniyle mağduriyetlere neden olduğu bilinmekte ve eleştirilmektedir.

Bu nedenlerle teklifimizde, kentsel dönüşüm süreçlerinin sağlıklı ilerlemesi, inşaat firmalarının rant beklentisinin değil, vatandaşların sağlıklı ve sağlam konutlara hızlı erişim haklarının güvence altına alınması için yasada yeni düzenlemeler önerilmektedir. Bu açıdan riskli yapı tespit süreçlerinin, inşaat firmalarının değil gerçek maliklerin hür kararıyla başlatılması ve sürdürülmesi hedeflenmektedir. Yine teklifimizde, kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan konut alanlarında yeniden ve sadece konut yapımının garanti altına alınması; buralara ticari ya da turistik tesis yapılmasının öne geçilmesi hedeflenmektedir.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Zemini sağlam, henüz acil bir kentsel dönüşüm gerektirmeyen, rantı yüksek semtlerde ya da kentsel dönüşüm sürecine alınmış yerlerde inşaat firmalarınca binalardan birer daire satın alınmak suretiyle malik sıfatı kazanmalarının önüne geçmeyi ve bu yöntemle malik sıfatı kazanmış kişi ya da kişilerin riskli yapı tespiti talebinde bulunmalarının engellenmesini; riskli yapı tespit başvurularının gerçek maliklerin salt çoğunluğu tarafından yapılabilmesini amaçlamaktadır.

MADDE 2- Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulama standartlarının netleştirilmesi, yıkılan konut alanlarına sadece konut yapılmasının garanti altına alınması amaçlanmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılan/yapılacak planların da buna göre yeniden ele alınması hedeflenmektedir.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.



AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN'DA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1 - 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3'üncü maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 3 – (1) Riskli yapıların tespiti, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olacak şekilde öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin salt çoğunluğu tarafından Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Başkanlığa veya İdareye bildirilir. İnşaat firmaları ya da görevlendirdiği kişiler riskli yapı tespit başvurusunda bulunamazlar.

MADDE 2- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6'ncı maddesinin 6'ncı fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

(6) Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda bu kanunun amacı çerçevesinde özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil riskli yapıların bulunduğu alanlarda yapılacak planlamalarda dikkate alınacak standartları yönetmelikle belirler. Planlar bu yönetmeliğe göre yapılır, yaptırılır ve onaylanır. Yıkılan konut alanlarının yerine yine ve sadece konut yaptırılır.

MADDE 3- Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4 - Bu kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

