



49849

İskender BAYHAN
İstanbul Milletvekili
Emek Partisi Genel Başkan Yardımcısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın **Çevre Ve Şehircilik Bakanı Murat KURUM** tarafından Anayasa'nın 98, TBMM İç Tüzüğü'nün 96 ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını arz ederim. **30.09.2026**

İskender BAYHAN
İstanbul Milletvekili
Emek Partisi Genel Başkan Yardımcısı

Tuzla ilçesinde, geçmiş belediye yönetimi döneminde "Hobi Bahçeleri" adı altında başlatılan proje; park ve rekreasyon alanı niteliğindeki kamu taşınmazları üzerine yapılan villalar, ticari birimler, satış vaadi sözleşmeleri, kat irtifakı işlemleri ve sonradan gündeme getirilen imar planı değişiklikleri nedeniyle ciddi kamu zararı ve imar usulsüzlüğü iddialarına konu olmuştur.

Orhanlı Mahallesi 7051 ada 25 parselde bulunan 45 bin 975 metrekarelik alan ile Tepeören Mahallesi 7137 ada 32 parselde bulunan 30 bin 436 metrekarelik alanın park ve rekreasyon alanı niteliğinde olmasına ve özel mülkiyete konu edilmemesine ilişkin kayıt ve kısıtlamalara rağmen, başlangıçta 6 metrekarelik müstemilatlar öngörülen proje kapsamında toplam 153 villa ve ticari birimlerin inşa edildiği ileri sürülmektedir.

Yerel basına yansıyan belge ve iddialara göre söz konusu taşınmazlar üzerinde belediye iştiraki Tuz-Yap A.Ş. aracılığıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri düzenlenmiş; özellikle 2024 yerel seçimlerinin ardından mazbatanın teslim edilmesinden önceki günlerde Kartal 29. Noterliği nezdinde 87 satış vaadi sözleşmesi imzalanmış ve tapuların verilememesi durumunda güncel rayiç bedelin üç katına kadar tazminat ödenmesini öngören hükümler sözleşmelere eklenmiştir.

Ayrıca, park ve rekreasyon alanlarında yapılaşmaya ilişkin sınırlamaların çeşitli yöntemlerle aşıldığı; mevcut olmadığı ileri sürülen yapılar üzerinden bina numarası, karot ve riskli yapı işlemleri gerçekleştirilerek 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalardan yararlanıldığı yönünde ciddi iddialar bulunmaktadır.

Tuzla Belediye Meclisinde de gündeme gelen dosya kapsamında, söz konusu alanlardaki yapılaşma emsalinin 0,05'ten 0,20'ye çıkarılmasını içeren plan değişikliği teklifinin Temmuz 2026'da görüşüldüğü ve reddedildiği kamuoyuna yansımıştır.

Böylelikle mevcut yapıların sonradan yapılacak bir imar değişikliği yoluyla hukuki statüye kavuşturulmaya çalışılıp çalışılmadığı da tartışma konusu olmuştur.

Tuzla Belediye Meclisi Üyesi Kenan Albayrak da meclis görüşmelerinde, 2024 yerel seçimleri sonrasında Tapu Müdürlüğüne gidilerek söz konusu taşınmazlara ilişkin kat irtifaklı tapuların çıkarılmasının engellendiğini, ancak dosyanın daha sonraki dönemlerde yeniden gündeme getirildiğini ifade etmiştir.

Kamunun park ve rekreasyon alanı olarak kullanılması gereken on binlerce metrekairelik taşınmazının özel kişilerin kullanımına açıldığı, üzerinde yüksek değerli konut ve ticari alanların oluşturulduğu, imar ve kentsel dönüşüm mevzuatının amacı dışında kullanıldığı ve belediyenin önemli bir tazminat yükünün altına sokulduğu yönündeki bu iddiaların bütün yönleriyle araştırılması gerekmektedir.

Bu bağlamda;

1. Orhanlı Mahallesi 7051 ada 25 parsel ile Tepeören Mahallesi 7137 ada 32 parsel üzerinde inşa edildiği belirtilen 153 villa ve ticari birimlerin yürürlükteki imar planlarına, yapı ruhsatlarına ve ilgili mevzuata uygunluğu Bakanlığınız tarafından incelenmiş midir? Bu yapılara ilişkin Bakanlığınızca herhangi bir denetim, müfettiş incelemesi veya soruşturma başlatılmış mıdır?

2. Söz konusu parsellerde gerçekte mevcut olmadığı iddia edilen yapılar üzerinden bina numarası, karot raporu veya riskli yapı tespiti düzenlendiği ve bu yolla 6306 sayılı Kanun kapsamında işlem tesis edildiği iddiaları doğru mudur? Bakanlığınız kayıtlarında bu parsellere ilişkin kaç riskli yapı tespiti bulunmaktadır? Bunların tarihleri ve dayanakları nelerdir?

3. Park ve rekreasyon alanı niteliğindeki ve özel mülkiyete konu edilemeyeceğine ilişkin kayıtlar bulunduğu belirtilen bu taşınmazlarda kat irtifakı kurulmasına, bağımsız bölümler oluşturulmasına ve satış işlemlerinin yapılmasına hangi kurumlar ve kamu görevlileri tarafından hangi mevzuat hükümlerine dayanılarak izin verilmiştir?

4. Belediye iştiraki Tuz-Yap A.Ş. aracılığıyla ve Kartal 29. Noterliği nezdinde düzenlendiği belirtilen satış vaadi sözleşmeleri ile tapuların teslim edilememesi durumunda güncel rayiç bedelin üç katı tutarında tazminat ödenmesini öngördüğü iddia edilen sözleşmeler Bakanlığınız tarafından incelenmiş midir? Bu işlemler nedeniyle oluşabilecek kamu zararının tespiti amacıyla herhangi bir inceleme başlatılmış mıdır?

5. Söz konusu taşınmazlardaki yapılaşma emsalinin 0,05'ten 0,20'ye çıkarılmasını öngören plan değişikliğinin gerekçesi nedir? Mevcut yapıların imar planına uygun hale getirilmesi amacıyla sonradan plan değişikliği yapılmak istendiği iddiası Bakanlığınızca incelenmiş midir?

6. Mevzuata aykırı olarak inşa edildiği tespit edilen yapı bulunması halinde bunların yıkılması, alanların yeniden kamusal kullanımına kazandırılması ve uğranılan kamu zararının sorumlularından tahsil edilmesi amacıyla Bakanlığınız hangi işlemleri gerçekleştirecektir?

7. Söz konusu işlemlerde sorumluluğu bulunduğu tespit edilen geçmiş ve mevcut belediye yöneticileri, belediye şirketi yöneticileri, imar ve ruhsat işlemlerinde görev alan kamu görevlileri ile riskli yapı tespit süreçlerinde görev alan kişiler hakkında bugüne kadar herhangi bir idari veya adli işlem başlatılmış mıdır? Başlatılmış ise bunların sonuçları nelerdir?

8. Orhanlı ve Tepeören'deki söz konusu kamu taşınmazlarının mevcut tapu ve imar durumları nedir? Bu alanlar üzerinde kaç bağımsız bölüm için tapu, kat irtifakı, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir?

9. Kamuya ait park, yeşil alan ve rekreasyon alanlarının benzer yöntemlerle özel kullanıma açılmasının önlenmesi; belediye iştirakleri üzerinden gerçekleştirilen taşınmaz işlemleri ile sonradan yapılan plan değişikliklerinin denetlenmesi amacıyla Bakanlığınız tarafından kapsamlı bir denetim yapılacak mıdır?