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

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

Sayı : 30824082-610-17089345 22 Ekim 2026
Konu : Yazılı Soru Önergeleri

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)

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / Ankara
İrtibat: Tel:
Faks: e-posta: elektronik ağ: www.csb.gov.tr

**HATAY MİLLETVEKİLİ**
**SAYIN NERMİN YILDIRIM KARA'NIN**
**TBMM 7/39940 ESAS SAYILI**
**YAZILI SORU ÖNERGESİNE**
**İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

7/39940
GK 106

## SORULAR

6 Şubat depremlerinin ardından, barınma ihtiyacının süratle karşılanması amacıyla hayata geçirilen "Yerinde Dönüşüm" modeli, uygulamada çeşitli sorunlarla karşılaşmıştır. Projenin ilan edildiği tarihten bugüne kadar geçen süreçte; döviz kum hareketliliği, enflasyon baskısı ve inşaat girdi maliyetlerindeki (demir, çimento, işçilik vb.) fahiş artışlar, devletin sağladığı 750 bin TL hibe ve 750 bin TL kredi tutarındaki sabit desteğin piyasa gerçekleriyle arasındaki farkın açılmasına neden olmuştur.

Bu durum, sahada vatandaşlar ile müteahhitleri karşı karşıya getiren ciddi bir güven ve finansman krizi doğurmuştur. Müteahhitler maliyet artışlarını gerekçe göstererek tek taraflı fiyat artışına gitmekte, bu artışı karşılayacak ekonomik gücü kalmayan depremzedeler ise projeleri imzalayamamakta veya imzaladıkları sözleşmelerin "yarım kalma" riskiyle karşılaşmaktadır. Ayrıca, hukuki güvencesi zayıf sözleşmeler, hak ediş ödemelerinde yaşanan bürokratik gecikmeler ve 2/3 çoğunluk karar mekanizmasının yarattığı mülkiyet uyuşmazlıkları, deprem bölgesindeki imar sürecini olumsuz etkilemiştir.

Bu bağlamda;

1. Mevcut ekonomik koşullar ve inşaat maliyet endeksindeki artışlar dikkate alınarak, 1.5 milyon TL tutarındaki hibe maliyetlerine göre revize edilmesi veya bölgeye özel inşaat maliyetlerini sübvanse edecek bir destek paketi planlanmakta mıdır?

2. Müteahhit ve vatandaşlar arasında fiyat farkı, malzeme kalitesi ve teslim süresi gibi konularda yaşanan uyuşmazlıkları denetlemek ve çözüme kavuşturmak amacıyla Bakanlık koordinasyonunda bir "Denetim ve Uzlaşma Komisyonu" kurulması gündeminizde midir?

3. Vatandaşların mağdur edilmesini engellemek adına, her iki tarafın haklarım eşit şekilde koruyan, hukuki bağlayıcılığı yüksek ve standart nitelikte bir "Bakanlık Onaylı Tip Sözleşme" zorunluluğu gibi bir önlem getirilmesi düşünülmekte midir?

4. Yerinde Dönüşüm projelerinde hak ediş usulü yapılan ödemelerin, şantiyelerin durmasını engelleyecek şekilde hızlandırılması ve müteahhitlerin nakit akış sorunlarını çözecek özel bir finansal takip sistemi oluşturulmuş mudur?

5. Müteahhitlik belgesi sahibi olup deprem bölgesinde iş üstlenen firmaların mali yeterlilikleri ve geçmiş iş bitirme performansları hangi sıklıkla denetlenmektedir; şartlara uymayan kaç firmanın yetkisi iptal edilmiştir?

## CEVAPLAR

Öncelikle belirtmek gerekir ki, 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen yapıların yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemler 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun Ek 1'inci maddesi ile hüküm altına alınmış olup, söz konusu uygulamalarda kullanılmak üzere hak sahiplerine verilecek nakdi veya aynı hibe ile yapım kredisine ilişkin usul ve esaslar 05.10.2023 tarihli ve 7700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile belirlenmiştir.

7452 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesinin beşinci fıkrasında "Yapılacak yeni uygulamalar ve bu uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile alacağı karara istinaden yapılır. Yeni yapı yapılacak parselde yıktırılmayıp korunması gereken yapı var ise karar, yıktırılan yapıların maliklerinin salt çoğunluğu ile alınır..." hükmü ile yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemlerin hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile alacağı karara istinaden yürütüleceği hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla malikler ile yükleniciler arasında kurulacak hukuki ilişkiler ve düzenlenecek sözleşmeler özel hukuk hükümlerine tabi olup, tarafların serbest iradeleri çerçevesinde tesis edilmektedir. Bu nedenle, anılan Kanun kapsamında yeniden yapıma ilişkin maliklerin salt çoğunluğu ile aldıkları kararların içeriğine veya malikler ile yükleniciler arasında kurulan sözleşme ilişkisine Bakanlığımızca doğrudan müdahale edilmesi söz konusu değildir.

Ayrıca 7452 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesinin sekizinci fıkrasında; 'Bu madde kapsamında yapı ruhsatı alınmasına rağmen müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karara istinaden ruhsat vermeye yetkili idarece yapılacak incelemeye göre belirtilen durumların tespiti halinde sözleşmelerin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın feshine karar verilir. Fesih sonrasında, tapu siciline şerh edilmiş olan sözleşmeler maliklerin ve ruhsat vermeye yetkili idarenin talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır.' hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu hüküm, malikler açısından, müteahhitten kaynaklanan aksaklıklar nedeniyle inşaat işlerinin başlamaması veya belirli bir seviyede durması durumunda, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunlukla sözleşmenin feshi yönünde karar alabilmesini öngörmekte, bu sayede, maliklere hak kaybı yaşamadan sözleşmeyi sonlandırabilme imkanı sağlamaktadır. Fesih sonrası, yapılan işler, ödenen paralar ve devrolunan hisseler gibi hususlar genel hukuk

hükümleri çerçevesinde çözümlenmekte olup, söz konusu düzenleme maliklerin haklarını koruyan ve inşaat sürecinde oluşabilecek mağduriyetleri önleyen bir mekanizma işlevi görmektedir.

7452 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine kullandırılacak krediler ve limitleri 7700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın 5'inci maddesi kapsamında konutlar için 750.000 TL, ahırı bulunan konutlar için 1.000.000 TL ve işyerleri için 400.000 TL olarak; hibe miktarları ise 6'ncı maddesi kapsamında, nakdî olarak konut için 750.000 TL, işyeri için 400.000 TL veya yapılacak inşaatın büyüklüğü, niteliği gibi hususlar gözetilerek aynî olarak inşaat malzemesi olarak, ayrıca inşaat yapımı için verilecek nakdî ve aynî hibe haricinde yapı denetimi, jeolojik etüt raporu ve/veya harita hazırlanması ile yapıma yönelik benzeri işler için bağımsız bölüm başına 40.000 TL olarak hükme bağlanmış olup Bakanlığımızca bu doğrultuda uygulama yapılmaktadır.

Ödeme işlemleri, 7700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın 4'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen, "Kredinin %10'u peşin, geri kalanı ise 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olan yapılarda yapı denetim sistemindeki inşaat ilerleme seviyesi, diğer yapılarda ilgili idarelerce yerinde yapılacak inceleme esas alınarak; su basman seviyesinde, taşıyıcı sistemin bitiminde ve inşaat bitiminde olmak üzere, Bakanlıkça üç eşit taksitle yapıdaki hak sahipleri adına hak sahiplerinin anlaştığı müteahhidin Bankada açılan vadesiz hesabına ödenmek üzere il müdürlüklerine gönderilir." ve 6'ncı maddesinin altıncı fıkrasında belirtilen, "İkinci fıkra uyarınca nakit olarak verilecek hibenin %10'u ile üçüncü fıkra uyarınca verilecek hibe miktarının tamamı peşin, geri kalanı ise 4708 sayılı Kanuna tabi olan yapılarda yapı denetim sistemindeki inşaat ilerleme seviyesi, diğer yapılarda ilgili idarelerce yerinde yapılacak inceleme esas alınarak; subasman seviyesinde, taşıyıcı sistemin bitiminde ve inşaat bitiminde olmak üzere, Bakanlıkça üç eşit taksitle yapıdaki hak sahipleri adına hak sahiplerinin anlaştığı müteahhidin Bankada açılan vadesiz hesabına ödenmek üzere il müdürlüklerine gönderilir." hükümleri uyarınca gerçekleştirilmektedir.
Ayrıca, anılan mevzuat kapsamında, kredi geri ödemelerinde faizsiz şekilde 2 yıl ödemesiz 10 yıla kadar geri ödeme imkanı, tip proje alternatifleri ile birlikte yeni yapıların inşa sürecinde, 7269 sayılı Kanunun 42'nci maddesi kapsamında muaf olunan vergi, resim ve harçlara ilave olarak, belediyelerce alınan her türlü ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisinden, kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretlerden, bu Kanun kapsamında yapılan yapıların maliklerine bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden de muafiyet sağlanması gibi uygun koşullar sunulmaktadır.

Deprem afeti sonucu bölge illerimizde oluşan hasarların giderilmesi, inşa ve ihya çalışmaları, yalnız 7452 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi uyarınca Bakanlığımız koordinasyonunda sağlanan hibe ve kredi destekleriyle yürütülen yerinde yapım uygulamaları ile sınırlı olmayıp Bakanlığımızca 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen yapım çalışmalarının yanı sıra, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) ve Bakanlığımız koordinasyonunda sürdürülen diğer yapım faaliyetlerini de kapsamaktadır.

Bu doğrultuda, 7452 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi kapsamında yapılacak yeni yapıların bulunduğu parsellerin maliki olan gerçek veya tüzel kişilere hibe ve yapım kredisi verilmesine ilişkin usul ve esasların belirlendiği 05/10/2023 tarihli ve 7700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararında değişiklik yapılmasına dair 30/06/2025 tarihli ve 10019 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 01/07/2025 tarihli ve 32943 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe konulmuş ve mezkur karar ile 7700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın 4'üncü maddesinin ikinci fıkrası ve 6'ncı

maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında hibe ve kredi başvurusunda bulunulabilmesi için en geç 30/6/2025 tarihinde yapım ruhsatı düzenlenmiş olması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda, 7452 sayılı Kanun'un ek 1'inci maddesi uyarınca yürütülen "Yerinde Dönüşüm Projesi" kapsamında hibe ve kredi başvurusunda bulunulabilmesi için ruhsat süreleri sona ermiş olup mevzuatta belirlenen tarihlerden önce yapı ruhsatı düzenlenen ve büyük çoğunluğu için yapım sözleşmeleri zaten akdedilmiş olan taşınmazlarda hibe ve kredi ödemelerine 7700 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca devam edilmektedir. Açıklanan nedenlerle yeni bir düzenleme gündemde bulunmamakta olup, 7269 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olan ve 7452 sayılı Kanun kapsamındaki desteklerden faydalanmayan hak sahiplerinin 7269 sayılı Kanun uyarınca Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından kendilerine tahsis edilecek konutları teslim almaları mümkündür.