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

YALOVA MİLLETVEKİLİ
SAYIN TAHSİN BECAN'IN
TBMM 7/42368 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/42368
GK 132

SORULAR

Seçim bölgem Yalova'nın Bağlarbaşı Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm projesinde hak sahipliği statüsüne ilişkin uygulamaların sık sık değiştiği ve bu durumun mahalle sakinleri arasında ciddi mağduriyet ve belirsizlik yarattığı yönünde iddialar kamuoyuna yansımıştır. Proje başlangıcında bazı vatandaşlara "işgalci statüsü" üzerinden işlem yapılacağı belirtilmiş, ilerleyen süreçte bu statünün "hissedar" olarak değiştirildiği, son aşamada ise "mirasçı statüsü" kapsamında değerlendirilmesinin gündeme geldiği ifade edilmektedir. Bu değişikliklerin, konut teslimi ve kira yardımı gibi hakların birden fazla kişi arasında paylaştırılması sonucunu doğurabileceği ve mahalle halkı arasında gerilime neden olabileceği dile getirilmektedir.
Ayrıca mahalle sakinleri, kentsel dönüşüm sürecinde verilen sözler ile uygulamalar arasında farklılıklar olduğunu ve hak sahipliğine ilişkin kriterlerin süreç içinde değişmesinin mağduriyet yarattığım ifade etmektedir.
Bu çerçevede;

1. Yalova'nın Bağlarbaşı Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm projesinde hak sahipliği belirleme kriterleri nelerdir? Bu kriterler proje başlangıcından bugüne kadar kaç kez değiştirilmiştir?
2. Proje kapsamında bazı vatandaşların statüsünün "işgalci", "hissedar" ve "mirasçı" şeklinde farklı biçimlerde değerlendirildiği iddiaları doğru mudur? Doğru ise bu değişiklilderin hukuki gerekçesi nedir?
3. Hak sahipliği statüsündeki değişikliklerin, konut tahsisi ve kira yardımı gibi hakların birden fazla kişi arasında paylaştırılmasına yol açacağı iddiaları doğru mudur?
4. Söz konusu proje kapsamında kaç kişi hak sahibi olarak belirlenmiştir? Bunların kaçı doğrudan konut kullanıcısı, hissedar veya mirasçı statüsündedir?
5. Kentsel dönüşüm kapsamında mahalle sakinlerinin tahliye edilmesi ve prefabrik konutlara yönlendirilmesi sürecinde vatandaşların sosyal ve ekonomik mağduriyet yaşamaması için hangi önlemler alınmıştır?
6. Hak sahipliği konusunda ortaya çıkan anlaşmazlıkların çözümü için Bakanlığınız tarafından yeni bir düzenleme veya revizyon yapılması planlanmakta mıdır?

CEVAPLAR

Yalova ili, Merkez ilçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 9,89 büyüklüğündeki alan 10.09.2013 tarihli ve 2013/5366 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Risk Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmiş olup 18.11.2020 tarihli ve 244794 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile bahse konu riskli

alandaki tüm uygulamaların 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamında yürütülmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca riskli alandaki mülkiyetler geçici olarak Hazine adına tescil edilmiştir.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 5'inci maddesi "... riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır." şeklinde düzenlemiştir. Ancak 21/03/2016 tarihli ve 8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 3'üncü maddesinde,
  c) Gecekondu: İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapıları,
  ç) Gecekondu sahibi: Malik, kiracı, sınırlı ayni hak sahibi ve (d) bendine göre hak sahibi olmayan gecekondu sahiplerini,
  d) Hak sahibi: Malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi olmayıp, 2981 sayılı Kanun uyarınca tapu tahsis belgesi almak üzere süresi içerisinde müracaat edenlerden, tapu tahsis belgesi almış olanlardan, bu hakkı satış vaadi sözleşmesi ile edinenlerden ve 4706 sayılı Kanun uyarınca Hazineye ait taşınmazların üzerindeki yapıların sahiplerinden, 2981 ve 4706 sayılı Kanunlara göre hak sahibi olarak tespit edilenleri" olarak tanımlanmaktadır.

  Bu düzenleme, Anayasada devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılan sosyal hukuk devleti ilkeleri çerçevesinde, tapu veya muhdesat gibi mülkiyete ilişkin belgeleri bulunmayan kişilerin, fiilî kullanımına bağlı olarak, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik sosyal bir uygulamadır.

- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 599'uncu maddesinde "Mirasçılar, miras bırakanın ölümü ile mirası bir bütün olarak, kanun gereğince kazanırlar...", 640'ıncı maddesinde *"Birden çok mirasçı bulunması hâlinde, mirasın geçmesiyle birlikte paylaşmaya kadar, mirasçılar arasında terekedeki bütün hak ve borçları kapsayan bir ortaklık meydana gelir. Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar..."*, ve *688'inci maddesinde ise "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir..."* hükümleri yer almaktadır.
  Bu hükümler uyarınca miras kalan taşınmazlarda hak sahipliği, tapu kayıtları ve mirasçılık belgeleri esas alınarak belirlenmekte olup taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı miras yoluyla tüm mirasçılara payları oranında intikal etmektedir. Bir mirasçının taşınmazı fiilen kullanması, elektrik–su aboneliğinin veya emlak beyanının kendi adına bulunması, diğer mirasçıların hak sahipliğini ortadan kaldıran veya mülkiyet paylarını değiştiren bir sonuç doğurmamaktadır. Bu nedenle fiilî kullanım, bağımsız bölüm haklarının tek bir mirasçıya aktarılmasına ya da mirasçılar arasında "izâleişüyû" yapılmasına imkân vermemektedir.

  Aynı uygulama, 8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında gecekondu sahibi olarak değerlendirilen (mülkiyet kaydı bulunmayan) fiilî kullanıcılarda da geçerlidir. Gecekondu sahibi kabul edilen kişinin vefatı hâlinde, bu kişiye tanınan sosyal nitelikli haklar Türk Medeni Kanunu hükümleri gereği mirasçılarına geçmekte olup hak sahipliği tespiti mirasçıların tamamı üzerinden ve miras payları esas alınarak yapılmaktadır. Bu nedenle fiilî kullanım, hakkın yalnızca bir kişiye aktarılmasına veya diğer mirasçıların hak dışında bırakılmasına imkân sağlamamakta; hak sahipliği her durumda miras hukuku çerçevesinde belirlenmektedir.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6'ıncı maddesinin on ikinci fıkrasında *"Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak*

TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü ve 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 16' ıncı maddesinin birinci fıkrasında *"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 yer almaktadır.

Yukarıda anılan hükümlere istinaden söz konusu riskli alanda, 20.11.2013 tarihli ve 7552 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile hak sahiplerinin tespiti, alandaki taşınmazların, üzerinde köhneleşmiş yapılar ve muhdesatı ile birlikte değer tespit işlemlerinin gerçekleştirilmesi, tahliye ve yıkıma ilişkin iş ve işlemlerin yapılması ve 16.05.2022 tarihli ve sayılı 3660316 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile kira yardımına ilişkin iş ve işlemlerin yürütülmesi üzere Yalova Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Yetki devri doğrultusunda riskli alan içerisinde hak sahipliği tespitine ilişkin saha incelemeleri, ölçümler ve gerekli bilgi–belge temini belediyesince gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalar sonucunda, taşınmaz üzerinde tapu, muhdesat veya başka bir resmî belge mevcut ise bu hususlar esas alınarak icmal listeleri hazırlanmış; herhangi bir mülkiyet veya muhdesat belgesi bulunmayan vatandaşların hak sahipliği ise 21/03/2016 tarihli ve 8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiştir. Yalova Belediye Başkanlığınca hazırlanan icmal listeleri üzerinden Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yürütülmektedir.

Bu çerçevede, mülkiyet kaydı bulunan taşınmazlarda hak sahipliğinin miras payları oranında belirlenmesi, Türk Medeni Kanunu'nun hükümleri gereği bağlayıcıdır.