



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



Sayı :30824082-610 - **17072909**
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

20 Ekim 2026

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:
-Dosya (1 Takım)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN AYŞE SİBEL YANIKÖMEROĞLU'NUN
TBMM 7/46625 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

1-Sarıyer Poligon Mahallesi sınırları içerisindeki bu bölge hangi teknik, bilimsel ve hukuki gerekçelerle Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir? Bölgenin zemin yapısı veya üzerindeki yapı stokuna dair bakanlığınızca yapılmış resmi bir risk analizi raporu bulunmakta mıdır?

2-Hak sahiplerine mülklerinin satışa çıkarılacağına veya kamulaştırılacağına dair neden doğrudan ve usulüne uygun yasal tebligatlar yapılmamıştır? Vatandaşların "bilgimiz dışında tapularımız iptal edildi" iddiaları karşısında bakanlığınızın açıklaması nedir?

3-Söz konusu boğaz manzaralı ve yüksek rayiç bedelli araziler için metrekare başına belirlenen yaklaşık 41.200 TL'lik değer hangi kriterlere göre hesaplanmıştır? Bu bedelin bölgedeki güncel piyasa değerinin çok altında olduğu açıkça ortadayken, vatandaşın mülkiyet hakkının korunması adına yeni bir değer tespiti yapılacak mıdır?

4-19 Eylül 2024 tarihinde gerçekleştirilen pay satış ihalesine sadece Pelit İnşaat ve Nar Enerji Grubu ortaklığının tek istekli olarak katıldığı doğru mudur? Doğru değilse hangi firmalar ihaleye katılmıştır?

5-Bakanlığınızın Poligon Mahallesi'ndeki rezerv alan ilanına karşı mahalle sakinleri tarafından açılan kaç dava bulunmaktadır? Bu davalardan yürütmeyi durdurma veya iptal kararı verilenler var mıdır? Varsa, yargı kararlarına rağmen tapu devir işlemlerine neden devam edilmiştir?

6-6306 sayılı kanunda 2023 yılında yapılan değişikliklerin, rızası olmayan vatandaşların mülklerine el koyma ve onları mülksüzleştirme aracı olarak kullanıldığı iddialarına karşı Bakanlığınızın açıklaması nedir? Rezerv alan uygulamalarında anayasal mülkiyet hakkını ve sosyal devlet ilkesini korumak adına bakanlığınız ne gibi önlemler almaktadır?

CEVAP

6306 sayılı Kanun kapsamında bir alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinin amacı; fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, nüfusun ihtiyacı doğrultusunda eğitim, sağlık, yeşil alan gibi sosyal altyapı alanları ile yol, otopark vb. teknik altyapı alanlarının oluşturulması için gerekli görüldüğü durumlarda alanın tamamen tasfiye edilerek mevcut alanların imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak yeniden inşa edilmesi olarak değerlendirilmektedir. 6306 sayılı Kanun ve Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin hükümleri incelendiğinde yapılaşmış alanların rezerv yapı alanı olarak belirlenemeyeceği yönünde kısıtlama içeren bir düzenleme bulunmadığından meskûn mahaller de rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmektedir.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 1.fikrasında, "...Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları

hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara İdareye paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara ilişkin olarak anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri sunulabilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır..." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında yeni uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmesi, uygulamanın gerektirdiği tevhit, ifraz vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin izin ve ruhsat işlemleri gibi tam muvafakat gerektiren iş ve işlemlerin, parseldeki hisseleri oranında salt çoğunluğun kararına istinaden yapılması ve salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin hisselerinin anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması Kanun'un emredici hükmüdür.

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında "*Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.*" hükmü yer almaktadır. Bu hükme istinaden bahsi geçen rezerv yapı alanında evvelce 15.10.2021 tarihli dilekçe ile karara katılmayan maliklerin satışı için mülga İstanbul Altyapı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne başvuruda bulunulmuş ve dosyasında yapılan incelemede alanda maliklerin arsa payları oranında 2/3 (eski) çoğunluğun (%81,84) sağlandığı ve 2/3 çoğunlukla alınan kararın ve teklifin usulüne uygun olarak noter kanalıyla tebliğ edildiği tespit edilerek ilk olarak 26.07.2022 tarihinde satış işleminin yapılacağı tüm maliklere bildirilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda 07.11.2023 tarihinde kabul edilen ve 09.11.2023 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren değişiklikler sonucunda yeni düzenlemelere gidilmiş ve ayrıca Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ndeki düzenlemeler de 21.05.2024 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve bu kapsamda satışa dair tebligat işlemleri de yapılan değişiklikler uyarınca mevzuata uygun olarak yürütülmüştür.

Mahkeme kararları sonrasında ikinci satış işlemi için 19.09.2024 tarihinin belirlenmesi üzerine 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğindeki mevzuat değişiklikleri uyarınca pay satışına ilişkin tebligat (Ek-11 formu) 21.08.2024 tarihinde taşınmazın bulunduğu Poligon Mahallesi Muhtarlığında askıya çıkarılmış ve ayrıca e-devlet platformu üzerinden de tüm maliklere satışa dair bildirim yapılmış olup tebligat yapılmadığı iddiası da gerçeği yansıtmamaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satış işlemleri bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinde ayrıntılı olarak açıklanmaktadır. Nitekim Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrasında yer alan "*Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.*" hükmüne istinaden Genel Müdürlük Olur'u ile Bedel Tespit Komisyonu teşkil edilmiş ve Bedel Tespit Komisyonunca satış istenen arsa paylarına ait Bedel Tespiti Raporları hazırlanmaktadır.

Ayrıca payı satışa konu maliklerce satışın iptaline yönelik davalar açılabilmekte olup mahkemece

satış bedelinin düşük olduğu gerekçesiyle satışın iptali yönünde karar verilmesi durumunda ise Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasındaki " Satış işleminin, satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır. Yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile hissesi satılan malikin zararının tazmin edilmesi yönünde Başkanlık/İdare aleyhine karar verilmesi durumunda, ödenmesine hükmedilen bedel, Başkanlığın/İdarenin bu konuda kendisine yapacağı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenir. Verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması sebebiyle bedelin Başkanlıkça/İdarece ödenmesi halinde, ödenen bedel hisseyi satın alan malikten genel hükümlere göre tahsil edilir." hükmü ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15/A maddesinin 16. fıkrasında "Satış işleminin iptali talebiyle açılan davalarda; satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesiyle satış işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, yargı kararı, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki farkın ihale tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenmesi suretiyle uygulanır." hükümleri uyarınca mahkeme kararı ile satış bedeli arasındaki farkın alıcıya ödettirilmesine yönelik işlem tesis edilmektedir.

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddenin 3. fıkrasında "Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınır, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılmıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işlemi tekrarlanır." hükmü ile bu Yönetmeliğin 15/A maddesinin 6. fıkrasında "Yapılacak ilk satışa hisseleri oranında salt çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz..." hükümleri uyarınca açık artırma usulü satış işlemine yalnızca anlaşma sağlayan malikler katılabilmektedir. Soruda bahsi geçen firma alanda hissedar olup ihalede anlaşılan maliklerden başkaca alıcı çıkmamıştır.

İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, İstinye (Poligon) Mahallesi 380 ada 24-25-44 parsel sayılı taşınmazları kapsayan yaklaşık 2,26 hektar büyüklüğündeki alan 30.04.2021 tarihli ve 890317 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/2335 esasına kayden Bakanlığımız aleyhine açılan davaya ilişkin olarak; Mahkemece verilen iptal kararı sonrası Bakanlığımızca yapılan istinaf başvurusu üzerine İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdari Dava Dairesi'nin 28.02.2024 tarihli ve E.2024/143-K.2024/625 sayılı kararı ile iptal kararının kaldırılmasına, davanın reddine, kesin olarak karar verilmiştir.

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1629 esasına kayden Bakanlığımız aleyhine açılan davada "dava konusu işlemin iptali" yönünde verilen 29.09.2023 tarihli ve E.2021/1629-K.2023/2143 sayılı Karara karşı Bakanlığımızca yapılan istinaf başvurusu üzerine İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdari Dava Dairesi'nin 13.02.2024 tarihli ve E.2024/420-K.2024/446 sayılı Kararı ile iptal kararının kaldırılmasına, feragat nedeniyle dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Rezerv yapı alanının iptaline yönelik açılan davalarda davanın reddine kararı verildiğinden salt çoğunlukla (eski 2/3) alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satış işlemlerine devam edilmiştir.