



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



Sayı :30824082-610-16472767
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

14 Ağustos 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 KUTLU
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

A/41570
GK 119

**AFYONKARAHİSAR MİLLETVEKİLİ
SAYIN HAKAN ŞEREF OLGUN'UN
TBMM 7/41570 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

2019 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Hatay ili İskenderun ilçesi Düğünyurdu Mahallesi 2. Etap Toplu Konut Uygulaması kapsamında 2+1 nitelikli 1.055 adet ve 3+1 nitelikli 317 adet olmak üzere toplam 1.372 konut için başvuruların alınacağı kamuoyuna duyurulmuştur.

2019 yılında yapılan başvurularla sosyal konut edinme hakkı kazanmış; başvuru ve kura süreci, TOKİ tarafından ilan edilen şartlar çerçevesinde yürütülmüştür.

Ancak sürecin ilerleyen aşamalarında; yüklenici firmanın işi bırakması ve idarenin süreci yönetememesi nedeniyle inşaat süreci kesintiye uğramış, 6 Şubat 2023 depremleri sonrasında yeniden başlayan süreçte konutların inşası sırasında Hatay Valiliği kararıyla bu konutlar öncelikli olarak “tapu sahibi depremzedelere” (afetzedelere) tahsis edilmiştir. Bu durum, başvuru sırasında hak sahibi olan vatandaşlarımız açısından mülkiyet hakkı ve eşitlik ilkelerini zedelemiş, ciddi bir mağduriyet doğurmuştur.

Hak sahiplerinin itirazlarına rağmen TOKİ tarafından verilen matbu yanıtlar, ödeme planlarında ve konut büyüklüklerinde yapılan değişiklikler ile birlikte; 3+1 konutlarda 105 m2 net alan yerine 83 m2 net alan sunulması, peşinat ve taksit tutarlarının aşırı yükselmesi (örneğin %10 peşinatla 422.244TL ödeme ve aylık 31.668 TL taksit, 120 ay vade+ KDV ; %20 peşinatla 844.488TL ve aylık 18.766 TL taksit, 180 ay vade + KDV), KDV oranlarının artırılması gibi uygulamalar sosyal devlet ilkesine ve hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmuştur.

Hak sahipleri, devletimizin ilan ettiği sosyal konut projelerine güvenerek 7 yılı aşkın süredir başka projelere başvurmaktan kaçınmış, bu süreçte kirada veya konteynerde yaşamaya devam etmek zorunda kalmıştır. Aynı depremi yaşamış olmalarına rağmen tapu sahibi depremzedelere daha uygun ödeme ve vade koşullarının sağlanması, eski hak sahiplerini mağdur eden bir adaletsizlik yaratmıştı. Hak sahipleri açısından yaşanan mağduriyet ve hukuki güven ilkesi ihlalleri; inşaat gecikmeleri, mülkiyet adaletsizliği, ödeme şartlarındaki fahiş artışlar ve metrekare kayıplarıyla doğrudan bağlantılıdır.

Bu bağlamda;

1-2019 yılında hak sahibi olan vatandaşların konutlarının, yüklenici firmanın işi bırakması ve TOKİ sürecini yönetememesi nedeniyle gecikmesinin mali sonuçları ve hak sahiplerine yansımaları nasıl telafi edilecektir?

2-Deprem sonrası aynı proje kapsamındaki konutların Valilik kararıyla farklı kişilere tahsis edilmesi, hak sahiplerinin mülkiyet ve eşitlik hakkı açısından hangi yasal dayanaklara göre yapılmıştır?

3-Hak sahiplerinin konutlarının net metrekarelerinde yapılan düşüşler (3+1 konutlarda 105 m2'den 83 m2'ye), sözleşme ve ilan edilen şartlarla uyumlu mudur? Bu farkın finansal etkileri nasıl hesaplanmıştır?

4-TOKİ'nin, hak sahiplerinin başka projelere başvurmalarını engelleyen ve güven esasına dayanan

süreci göz önünde bulundurarak, mağduriyetlerin önlenmesine yönelik özel bir finansal esneklik veya yeniden yapılandırma planı mevcut mudur?

5-Depremzedeler için sunulan uygun ödeme koşulları ile 2019 hak sahiplerine dayatılan yüksek taksit ve kısa vadeler arasındaki fark, sosyal devlet ve hakkaniyet ilkeleri açısından nasıl açıklanmaktadır?

6-Hak sahiplerinin CİMER üzerinden defalarca şikâyetle bulunmalarına rağmen matbu yanıtlar alınması ve çözüm üretilmemesi, idarenin hesap verebilirlik ve şeffaflık ilkelerine uygun mudur?

7-TOKİ, deprem sonrası yapılan konutlar ile 2022 yılı sosyal konut projeleri arasında hak sahiplerine sunulan finansal ve metrekare avantajlarını eşitlemeye yönelik bir düzenleme yapmayı planlamakta mıdır?

CEVAP

2019 yılında hak sahibi olan vatandaşlarımız için, İskenderun ilçesi Cebike Mahallesi'nde ihalesi gerçekleştirilen projeler kapsamında konut satış ve sözleşme işlemleri yapılmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca (TOKİ) satışa sunulan konutların satış bedelleri, hesaplanan birim metrekare maliyetinin konutun brüt alanı ile çarpılması suretiyle belirlenmektedir. Bu nedenle, konutların brüt alanlarında meydana gelen değişiklikler satış bedellerine doğrudan yansımakta olup, brüt alanın azalması durumunda konut satış bedeli de aynı doğrultuda azalmaktadır.

Bu kapsamda, brüt alanlarda meydana gelen değişiklikler nedeniyle oluşan maliyet ve satış bedeli farklılıkları, yeni proje verileri esas alınarak hesaplanmakta ve satış bedellerine yansıtılmaktadır.

Konutların satış bedelleri, satış dönemlerine göre birim maliyet fiyatları göz önünde bulundurularak hesaplanmaktadır. Bahse konu proje için satış fiyatları da aynı yöntemle belirlenmiş olup, satışlar oluşan fiyatlar üzerinden gerçekleştirilmiştir. İlgili proje için herhangi bir ödeme planı ve fiyat değişikliği yapılması planlanmamaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, AFAD hak sahipliği kapsamında depremzedelere satışı yapılacak konutların inşaatlarını yapmakta olup, satışa esas şart ve koşulları belirlememektedir.

Hak sahipleri tarafından CİMER üzerinden yöneltilen talep, şikâyet ve bilgi edinme başvuruları ilgili birimlerce titizlikle incelenmekte olup, müracaatlarda dile getirilen hususlar ve yöneltilen sorular ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilerek cevaplandırılmaktadır. Yürütülen proje sürecinde hak sahiplerinin mağduriyet yaşamamaları amacıyla gerekli hassasiyet ve özen gösterilmektedir.

Hak sahiplerine satışı yapılan konutların fiyat ve borçlandırma usulleri AFAD Başkanlığı tarafından belirlenmekte olup, TOKİ Sosyal Konut Projeleri kapsamında satışı yapılan konutların satış esas ve koşulları Türkiye genelinde kampanya satış koşulları dikkate alınarak uygulanmaktadır.