



YÜKSEL SELÇUK TÜRKOĞLU
BURSA MİLLETVEKİLİ

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın **Türkiye Cumhuriyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum** tarafından Anayasanın 98 ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün 96 ve 99. maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını için gereğini saygılarımla arz ederim. 24/09/2026



Yüksel Selçuk TÜRKOĞLU
Bursa Milletvekili

Bursa'nın Gaziakdemir Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında mahalle sakinlerinden tarafımıza ulaşan başvurular, hak sahiplerinin mülkiyet hakları, konut büyüklükleri, borçlandırma koşulları ve geçmişte yapılan arsa kesintilerinin yeni uygulamadaki hesaplamalara nasıl yansıtıldığı konusunda ciddi soru işaretleri bulunduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşümün temel amacı; vatandaşların güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir konutlara kavuşmasını sağlarken hak sahiplerinin mülkiyet haklarını ve ekonomik durumlarını korumaktır. Ancak Gaziakdemir Mahallesi sakinlerinin iddialarına göre, mevcut uygulamada hak sahiplerine yaklaşık yüzde 40, müteahhitlere ise yüzde 60 oranında pay ayrılmaktadır. Yüksek faiz ve inşaat maliyetleri gerekçe gösterilerek müteahhit lehine belirlenen bu oranların, hak sahiplerinin aleyhine sonuçlar doğurduğu ifade edilmektedir. Mahalle sakinlerinin bir diğer önemli şikâyeti, mevcut konutların yerine daha küçük bağımsız bölümlerin verilmesi ve hak sahiplerinin borçlandırılmasıdır. Borç miktarının ve hak sahiplerinin projeden hangi koşullarda yararlanacağını önceden açık ve şeffaf biçimde ortaya konulmadığı yönündeki iddialar, vatandaşların projeye ilişkin sağlıklı bir değerlendirme yapmasını güçleştirmektedir. Özellikle üç ve dört katlı aile apartmanlarında birden fazla bağımsız bölümü bulunan hak sahiplerinin, mevcut bağımsız bölüm sayısına karşılık daha az sayıda konut alabilme ve bazı aile fertlerinin konut hakkını kaybetme riskiyle karşı karşıya kaldıkları belirtilmektedir. Bunun yanında bazı yapı ve bağımsız bölümlerin ölçümlerinin hatalı yapıldığı, yapılan yazılı itirazlara rağmen yeniden ölçüm gerçekleştirilmediği ve yalnızca yapıların dış görünüşüne göre değerlendirme yapıldığı yönündeki iddiaların da açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Hak sahiplerinin özellikle dikkat çektiği bir diğer konu ise geçmiş yıllarda yapılan imar uygulamalarında gerçekleştirilen düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintileri ve kadastral terklerin yeni kentsel dönüşüm hesaplamalarında dikkate alınıp alınmadığıdır.

21/9/26

Örneğin, 2003 yılında 115 metrekarelik arsasından yüzde 35 oranında DOP kesintisi yapılan bir vatandaşın geriye 74,75 metrekare alanının kaldığı; yeni uygulamada ikinci kesintinin mevcut alan üzerinden tamamlama yöntemiyle hesaplanması halinde yaklaşık 67,28 metrekareye ulaşılacağı, buna karşılık ilk parsel üzerinden yüzde 45 kesinti yapılması halinde 63,25 metrekare alan kalacağı ve hak sahibinin yaklaşık 4 metrekarelik ilave kayba uğrayacağı ileri sürülmektedir. Benzer şekilde, 155 metrekarelik hisseli tapusundan geçmişte 40 metrekare kadastral terk yapan ve 115 metrekare üzerinde yapılaşan bir vatandaşın, yeni uygulamada yalnızca 115 metrekare üzerinden yeniden kesintiye tabi tutulduğu ve geçmişte gerçekleştirilmiş 40 metrekarelik terk işleminin hesaplamada dikkate alınmadığı iddia edilmektedir. Bu örnekler üzerinden hak sahipleri, geçmişte yapılan kesintilerin yeni uygulamada yeniden ve mükerrer şekilde dikkate alınıp alınmadığı konusunda tereddüt yaşamaktadır. Söz konusu hesaplamaların hangi mevzuat hükümlerine göre yapıldığının ve tüm hak sahipleri bakımından eşit ve şeffaf bir yöntem uygulanıp uygulanmadığının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Diğer taraftan, itirazlarını dile getiren bazı vatandaşlara mahkemeye başvurabileceklerinin, ancak dava açılması halinde kamulaştırma yapılabileceğinin, bedelin rayiç değer üzerinden ödeneceğinin ve kentsel dönüşüm projesinden yararlanılabileceklerinin söylendiği yönündeki iddialar da ayrıca incelenmelidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının; mülkiyet hakkı, vatandaşın rızası, eşitlik, şeffaflık ve sosyal devlet ilkeleri gözetilerek yürütülmesi büyük önem taşımaktadır. Vatandaşların ekonomik güçlükleri nedeniyle kendilerini başka seçenekleri bulunmayan bir konumda hissetmeleri, kentsel dönüşümün sosyal amacıyla bağdaşmamaktadır. Bu nedenle Gaziakdemir Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin mülkiyet ve konut haklarının korunup korunmadığının, yapılan arsa ve bağımsız bölüm hesaplamalarının mevzuata uygun olup olmadığının, geçmiş dönem DOP ve kadastral terklerin yeni hesaplamalarda dikkate alınıp alınmadığının, borçlandırma ve paylaşım oranlarının hangi kriterlere göre belirlendiğinin ve vatandaşların itirazlarının nasıl değerlendirildiğinin ilgili Bakanlık tarafından incelenmesi ve gerekli denetimlerin yapılması önem arz etmektedir.

Bu çerçevede;

SORU 1- Bursa Gaziakdemir Mahallesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm projesinin mevcut aşaması nedir? Projeden kaç hak sahibi etkilenmektedir ve kaç bağımsız bölümün yıkılması ve yeniden yapılması planlanmaktadır?

SORU 2- Kentsel dönüşüm projesinde hak sahipleri ile müteahhit arasında belirlenen arsa ve bağımsız bölüm paylaşım oranı nedir? Müteahhit payının yüzde 60, hak sahibi payının ise yüzde 40 olarak belirlendiği iddiası doğru mudur? Doğru ise bu oran hangi teknik ve ekonomik hesaplamalara göre belirlenmiştir?

SORU 3- Müteahhit payının yüzde 60 olarak belirlenmesinde inşaat maliyetleri, arsa değeri, bölgedeki güncel emsal satış fiyatları ve projenin toplam ekonomik değeri ayrı ayrı hesaplanmış mıdır? Bakanlığınızın bu hesaplamalara ilişkin denetimi yapılmış mıdır?

SORU 4- Hak sahiplerinin mevcut konutlarının büyüklüğü ile kendilerine önerilen yeni konutların büyüklükleri karşılaştırılmış mıdır? Mevcut konutundan daha küçük bir bağımsız bölüme mahkûm edilen hak sahibi sayısı kaçtır?

SORU 5- Projede hak sahiplerinin yüzde 30 oranında borçlanabileceği yönündeki uygulamanın yasal ve teknik dayanağı nedir? Bu borçlanmanın üst limiti Türk lirası olarak neden hak sahiplerine önceden bildirilmemektedir?

SORU 6- Vatandaşlara, proje tamamlanmadan önce ödeyecekleri toplam borç, uygulanacak faiz veya finansman maliyeti, ödeme süresi ve aylık taksit miktarı yazılı olarak bildirilecek midir?

SORU 7- Özellikle emekliler ve sabit gelirli vatandaşlardan oluşan hak sahiplerinin, proje sonunda ödeyemeyecekleri borçların altına girmemeleri için Bakanlığınız tarafından herhangi bir gelir ve ödeme gücü analizi yapılmakta mıdır?

SORU 8- Gaziakdemir Mahallesi'nde bulunan üç ve dört katlı aile apartmanlarında, mevcut bağımsız bölüm sayısının yeni projede azalması nedeniyle konut hakkını kaybetme riski bulunan kaç hak sahibi bulunmaktadır?

SORU 9- Hak sahiplerinin mevcut binalarının ölçümlerinin hatalı yapıldığı yönündeki itirazlar Bakanlığınıza ulaşmış mıdır? Ulaşmışsa kaç bağımsız bölüm için yeniden ölçüm yapılmıştır? Yazılı itirazda bulunan tüm hak sahipleri için yeniden ölçüm ve teknik inceleme yapılacak mıdır?

SORU 10- Bina ve bağımsız bölümlerin değerlemesinde yalnızca dış cephe ve yapı görünümünün esas alındığı iddiası doğru mudur? Binanın iç yapısı, kullanılan malzemenin niteliği, yapılan tadilatlar, çatı, kaplama ve diğer yapısal yatırımlar değerlendirme hesabına dahil edilmekte midir?

SORU 11- Aynı metrekareye sahip ancak biri bakımlı ve yenilenmiş, diğeri ise harabe durumda olan iki yapının aynı yıkım ve hak ediş bedeline tabi tutulmasını engelleyecek bir değerlendirme kriteri mevcut mudur?

SORU 12- Gaziakdemir Mahallesi'nde geçmiş yıllarda yapılan imar uygulamalarında vatandaşlardan alınan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintileri Bakanlığınız tarafından incelenmiş midir?

SORU 13- 2003 yılında gerçekleştirilen 18'inci madde uygulaması kapsamında yüzde 35 oranında DOP kesintisi yapılan taşınmazlardan, yeni kentsel dönüşüm projesinde ikinci kez yapılacak DOP kesintilerinin hangi hukuki ve teknik yöntemle hesaplandığı Bakanlığınızca denetlenmiş midir?

SORU 14- Daha önce DOP kesintisi yapılmış parsellerde ikinci bir DOP kesintisinin “tamamlama” yöntemiyle yapılması gerekirken, eski ve artık hukuken bulunmayan parsel üzerinden yüzde 45 kesinti yapıldığı yönündeki iddialar doğru mudur?

SORU 15- Geçmişte vatandaşların müstakil yapı yapabilmeleri amacıyla gerçekleştirdikleri kadastral terklerin, yeni DOP hesabında dikkate alınıp alınmadığı Bakanlığınızca incelenmiş midir?

SORU 16- Geçmişte yapılmış DOP ve kadastral terklerin dikkate alınmaması nedeniyle hak sahiplerinin metrekare bazında uğradığı kaybı tespit etmek üzere bağımsız bir teknik inceleme yapılacak mıdır?

SORU 17- Gaziakdemir Mahallesi’ndeki tüm hak sahiplerinin, geçmişten bugüne taşınmazları üzerinden yapılan DOP, kadastral terk ve diğer kesintilerin ayrı ayrı gösterildiği şeffaf bir hesap cetveline erişmesi sağlanacak mıdır?

SORU 18- Kentsel dönüşüm projesinde oluşturulan komisyonda alınan kararların hak sahipleri açısından ekonomik sonuçları Bakanlığınızca incelenmiş midir? Komisyon kararlarının bağımsız bir teknik ve hukuki kurul tarafından yeniden değerlendirilmesi sağlanacak mıdır?

SORU 19- Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar arasındaki değer farkının çok düşük tutulduğu, ayrıca binanın iç yapısı, dış cephesi, çatısı ve yapılan yatırımların hak ediş hesabına yeterince yansıtılmadığı iddiaları doğru mudur?

SORU 20- Hak sahiplerinin itirazlarına karşı “kamulaştırma yapılacağı, rayiç bedel ödenerek taşınmazların alınacağı ve vatandaşların kentsel dönüşüm projesinden yararlandırılmayacağı” yönünde ifadeler kullanıldığı iddiaları Bakanlığınız tarafından araştırılacak mıdır?

SORU 21- Hak sahiplerinin mahkemeye başvurma hakkını kullanmaları nedeniyle herhangi bir şekilde kentsel dönüşüm projesinin dışında bırakılmaları veya farklı bir işleme tabi tutulmaları mümkün müdür? Bu konuda belediyelere ve proje yürütücülerine gönderilmiş açık bir talimat veya genelge bulunmakta mıdır?

SORU 22- Bakanlığınız, Gaziakdemir Mahallesi’nde hak sahiplerinin mevcut yaşam standardını koruyacak büyüklükte konutlara kavuşabilmeleri amacıyla yeni bir hak ediş ve değerlendirme çalışması yapmayı planlamakta mıdır?

SORU 23- Hak sahiplerinin ekonomik durumları ve düşük hak edişleri dikkate alınarak, İstanbul’daki benzer kentsel dönüşüm uygulamalarında olduğu gibi maliyetin belirli bir bölümünün merkezi bütçe tarafından karşılanmasına yönelik bir destek modeli Gaziakdemir Mahallesi için uygulanabilir mi?

SORU 24- Müteahhit payının yüzde 60'tan yüzde 50'ye çekilmesi ve hak sahiplerinin yüzde 30'luk borçlanma yükünün merkezi bütçe tarafından kar  şılınması yönündeki talep Bakanlı  nızca değerlendirilecek midir?

SORU 25- Son olarak; Gaziakdemir Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm uygulamasının hak sahiplerinin mülkiyet hakkını, barınma hakkını ve ekonomik olarak korunmasını güvence altına alacak şekilde yeniden değerlendirilmesi, DOP ve kadastral kesintilerin bağımsız bir teknik incelemeye tabi tutulması ve hak ediş hesaplarının tüm hak sahiplerinin erişimine açık, şeffaf ve denetlenebilir hale getirilmesi için Bakanlı  nızca kapsamlı bir inceleme ve denetim başlatılacak mıdır?

Tel: 4206582-4206583

e-posta: yukselselcuk.turkoglu@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 6-kat No: E-611