



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

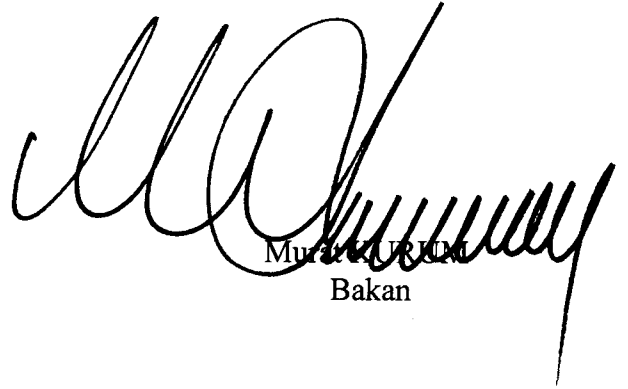
Sayı :30824082-610-15923351
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

16 Haziran 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)

HATAY MİLLETVEKİLİ
SAYIN NERMİN YILDIRIM KARA'NIN
TBMM 7/39491 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

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 kuru 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 ve kredi desteğinin güncel yapım maliyetlerine göre revize edilmesi veya bölgeye özel inşaat maliyetlerini sübvansedecek 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 haklarını 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 Kararnamesi'nin Kabul Edilmesine Dair Kanun'un 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 Cumhurbaşkan 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 yapım ile ilgili 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 yapım ile ilgili 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 yapım ile ilgili 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 kullanılacak krediler ve limitleri 7700 sayılı Cumhurbaşkan Kararı'nın 5'inci maddesi kapsamında konutlar için 750.000 TL, ahır 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.