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

KOCAELİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN LÜTFÜ TÜRKKAN'IN
TBMM 7/41444 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/41444
GK 119

SORULAR

Kocaeli ili İzmit ilçesi Fethiye Caddesi'nde bulunan Bilin Pasajı'na ilişkin süreç, Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının karşı karşıya olduğu yapısal sorunları gözler önüne sermektedir.

Söz konusu yapının riskli olduğuna dair karar alınmasına ve hak sahiplerinin büyük çoğunluğunun (yaklaşık %95) dönüşüm talebinde bulunmasına rağmen, yapılan itirazlar nedeniyle sürecin uzadığı, yaklaşık 161 gün sonra nihai kararın verildiği ve binanın mühürlendiği görülmüştür. Bu süreçte bazı hak sahipleri ve kiracıların mühürleme işlemine karşı direndiği de kamuoyuna yansımıştır.

Öte yandan İzmit kent merkezinde, Kocaeli Adliyesi çevresinde bulunan alanlarda ise hak sahiplerinin yalnızca %15'inin dönüşüme sıcak baktığı, büyük bölümünün kira kaybı ve ekonomik gerekçelerle dönüşüme yanaşmadığı ifade edilmektedir.

Bu durum; deprem riski yüksek bölgelerde dahi kentsel dönüşümün, ekonomik kaygılar, hukuki itiraz süreçleri ve mülkiyet yapısı nedeniyle ilerleyemediğini göstermektedir.

Yukarıdaki bilgiler çerçevesinde;

1) Kocaeli genelinde riskli yapı tespiti yapılmış bina sayısı kaçtır? Bu yapılardan kaçı dönüşüm sürecine girebilmiştir?

2) Riskli yapı kararına yapılan itirazlar nedeniyle dönüşüm süreçlerinin uzaması ortalama ne kadar süre almaktadır? Bu sürecin hızlandırılmasına yönelik bir çalışma yapılmakta mıdır?

3) Hak sahiplerinin büyük çoğunluğunun dönüşümü kabul etmesine rağmen, az sayıda itiraz nedeniyle sürecin tıkanmasının önüne geçilmesi için bir yasal düzenleme planlanmakta mıdır?

4) Kentsel dönüşüm sürecinde kiracıların ve işyeri sahiplerinin mağduriyetini azaltmaya yönelik kira desteği veya gelir kaybı telafisi mekanizmaları yeterli midir? Bu desteklerin artırılması planlanmakta mıdır?

5) Özellikle ticari alanlarda (iş hanları, pasajlar vb.) dönüşümün önündeki en büyük engeller nelerdir? Bu alanlara özel bir dönüşüm modeli geliştirilmekte midir?

6) Deprem riski yüksek bölgelerde, dönüşümü reddeden veya geciktiren hak sahiplerine yönelik yaptırım veya teşvik mekanizmaları bulunmakta mıdır?

7) Kocaeli Adliyesi çevresi gibi merkezi alanlarda dönüşüm oranının düşük kalmasının temel sebeplerine ilişkin Bakanlığınızın bir analiz çalışması var mıdır?

8) Kentsel dönüşüm süreçlerinde ekonomik kriz koşullarının yarattığı "kira kaybı" endişesini gidermek adına yeni finansman modelleri (gelir garantisi, kira desteği, vergi teşviki vb.) geliştirilmekte midir?

9) Riskli olduğu tespit edilen ve aktif kullanılan ticari yapılarda faaliyetlerin devam etmesine izin verilmesi, can güvenliği açısından bir risk oluşturmamakta mıdır? Bu konuda nasıl bir denetim uygulanmaktadır?

10) Kocaeli gibi yüksek deprem riski taşıyan bir ilde kentsel dönüşümün hızlandırılması için özel bir eylem planı hazırlanmakta mıdır?

CEVAPLAR

Kocaeli ilinde, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen bina sayısı 6.787 olup riskliliği kesinleşen 6.206 yapının kentsel dönüşüm süreci başlatılmıştır.

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 7'nci maddesinin beşinci fıkrasında *"Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince veya kanunî temsilcilerince yapılıp yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz."* hükmü ile mezkûr Yönetmeliğin 10'uncu maddesinin yedinci fıkrasında *"Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten veya yetki devri yapılmış ise İdareden isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyetçe alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır; başkan ve üyelerce imzalanır. Tespiti yapan veya yaptıran İdareye teknik heyetçe alınan tüm kararlar, itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyetçe alınan nihai karara göre yapının risklilik durumunun değişmesi halinde karar Başkanlığa da*

gönderilir. Teknik heyetçe, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malikçe yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz. " Hükmü yer almakta olup riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazların değerlendirme süreçleri, zikredilen mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmektedir.