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

MUĞLA MİLLETVEKİLİ
SAYIN METİN ERGUN'UN
TBMM 7/40075 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

7/40075
GK 107

SORULAR

Muğla ilimiz, Türkiye'de 2/B arazilerinin yoğun olduğu ve turizm değeri nedeniyle rayiç bedellerin ülke ortalamasının çok üzerinde belirlendiği bir bölgedir. 6292 sayılı Kanun kapsamında yürütülen satış süreçlerinde vatandaşlarımız, 2026 yılında yapılan yeni rayiç değer güncellemeleri (bazı parsellerde 5-10 katı aşan oranlar), itiraz mekanizmasının kapalı olması, ödeme güçlükleri ve imar/SİT kısıtlamaları nedeniyle yıllardır süren mağduriyetler yaşamaktadır. Bakanlığınızca 2025 'te başlatılan tespit ve tescil çalışmaları ile tapu kazandırma hedefi umut verici olmakla birlikte, özellikle Muğla'daki özel koşullar dikkate alındığında, hak sahiplerinin ekonomik olarak süreci tamamlayamaması nedeniyle hak kayıpları devam etmektedir. Özellikle vatandaşlarımızın sosyo-ekonomik düzeyleri göz önüne alındığında, belirlenen rayiç bedeller ödenmesi mümkün olmayan seviyededir. 2/B arazisine sahip vatandaşlarımızın neredeyse tamamına yakını bu ücretleri ödeyemeyeceklerini ifade etmektedirler. Bu durum; vatandaşlarımızın atalarından kalan ve asırlar boyunca sahip oldukları, kullandıkları arazilerini kaybetme riskiyle karşı karşıya kalmalarına neden olacaktır. Dolayısıyla, 2/B arazisi sahibi olan vatandaşlarımızın arazilerinin tapusuna sahip olabilmeleri için ödemeleri gereken bedellere ilişkin bölgenin sosyo-ekonomik gerçekleri de dikkate alınarak kolaylaştırma yapılması elzemdir. Bu çerçevede, vatandaşlarımızın mağduriyetini gidermek, adil ve sürdürülebilir bir çözüm üretmek amacıyla aşağıdaki soruların cevaplanması önem arz etmektedir.

Bu bilgiler ışığında;

1. Muğla ilimizde bulunan (özellikle Bodrum, Milas, Fethiye, Marmaris, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman) 2/B arazilerinde rayiç bedeller belirlenirken hangi kriterler esas alınmaktadır? Turizm değeri yüksek bölgelerde tarla vasıflı araziler ile sahil/ticari parsellerin aynı katsayıyla değerlendirilmesinin gerekçesi nedir?
2. 2025 yılında belirlenen ve 2026-2029 dönemini kapsayan rayiç artışlarının (bazı bölgelerde 10-20 kata ulaşan) 2/B satış bedellerine yansıması sonucu oluşan ödeme güçlüğü ve mağduriyetlere ilişkin Bakanlığınızın değerlendirmesi nedir? Bu konuda kolaylaştırıcı bir düzenleme planlanmakta mıdır?
3. Kanunun 6. maddesi uyarınca satış bedeline itiraz ve dava yolunun kapalı olması Anayasa Mahkemesi kararlarıyla da eleştirilmiştir. Muğla gibi yüksek rayiç bedellerinin olduğu illerimizde ve satış sürecini tamamlayamayan hak sahipleri için bedellere itiraz veya düzeltme imkânı getirilmesi yönünde Bakanlığınızın bir çalışması var mıdır?
4. Geçmişte başvuru ve ödeme süreleri defalarca uzatılmıştır. Güncel ekonomik koşullar ve 2026 rayiç artışları dikkate alındığında yeni bir ek süre, yapılandırma veya faiz/taksit kolaylığı sağlanacak mıdır?
5. Muğla'da ödeme süresi içinde işlemini tamamlayamayan hak sahibi sayısı ve buna ilişkin rakamlar nelerdir?

6. Muğla'da bazı 2/B arazilerinin SİT, tarım veya imar sorunu nedeniyle satış sonrası kullanımının kısıtlanması mağduriyet yaratmaktadır. Satış sonrası yapılaşma engelleri ve yıkım riskleri karşısında Bakanlığınızca alınan veya planlanan önlemler nelerdir?
7. Bakanlığınızın 2025 yılı için açıkladığı "yıl sonuna kadar 2/B tapu teslimi" hedefi kapsamında Muğla'da ne kadar ilerleme sağlanmıştır? Kaç hektar alanın kadastrosu tamamlanmıştır, kaç hak sahibine tapu verilmiştir, kalan işlemler ne zaman bitecektir?

CEVAPLAR

6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin (B) bendi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan alanlar, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hak sahiplerine satılmaktadır.

Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yayımlanan 2014/1 sayılı Hazine Taşınmazlarının Değerleme İşlemleri konulu Genelge kapsamında, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışına esas rayiç bedeller; uluslararası değerleme standartları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilen bilgiler, geçmiş tarihli değerlendirme raporları, emsal araştırmaları ve taşınmazların mahallinde yapılan tespitler sonucunda belirlenmektedir. Bu kapsamda rayiç bedeller; taşınmazların fiziki ve fiili durumları, kullanım özellikleri ile değerini etkileyen diğer unsurlar birlikte değerlendirilerek tespit edilmektedir.

Söz konusu taşınmazların rayiç bedelleri, 2014/1 sayılı Genelge hükümleri doğrultusunda kurum ve kuruluşlardan alınan bilgiler, geçmiş tarihli değerlendirme raporları, emsal araştırmaları ve mahallinde yapılan incelemeler dikkate alınarak belirlenmiştir.

345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca, tamamen ve münhasıran tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar ile üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ve sürekli ikamet edilen konut bulunan taşınmazların satış bedeli rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden belirlenmektedir. Tarımsal amaç dışında kullanılan taşınmazlarda ise satış bedeli, taşınmazın yüzölçümüne göre rayiç bedelin yüzde ellisi veya yüzde yetmişi üzerinden hesaplanmaktadır. Satış bedelinin belirlenmesinde hak sahiplerinin beyanları esas alınmakta, ancak İdare kayıtlarında farklı bilgi ve belge bulunması halinde mevcut kayıtlar dikkate alınmaktadır.

Satış bedelleri peşin veya taksitle ödenebilmektedir. Peşin ödemelerde mevzuatta öngörülen indirimler uygulanmakta, taksitli satışlarda ise taşınmazın bulunduğu yere göre faizsiz ödeme imkânı sağlanmaktadır. Ayrıca hak sahiplerine peşin ödeme ve taksitlendirme seçenekleri hakkında gerekli bilgilendirmeler yapılmakta ve mevzuatta öngörülen indirimler uygulanmaktadır.

345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 16 ncı maddesi uyarınca, hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile süresi içerisinde başvuruda bulunulmayan veya yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle doğrudan satın alma hakkı düşen kişiler bakımından, tapu kütüklerinde

yer alan ilgili belirtmelerin terkini İdarece tapu müdürlüklerinden talep edilmektedir. Tebliğin 17 nci maddesi uyarınca ise süresi içerisinde başvuru yapılmaması veya yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda taşınmazlar genel hükümler çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Söz konusu bölgede bulunan 2/B taşınmazlarının satış işlemleri, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde Muğla Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından yürütülmektedir.

2/B taşınmazları ile tarım arazilerinin hak sahiplerine satışına ilişkin olarak, mevcut mevzuatta yer alan düzenlemelerin dışında ilave indirim veya ödeme kolaylığı sağlanabilmesi yeni bir kanuni düzenleme yapılmasını gerektirmektedir. Böyle bir düzenlemenin yürürlüğe girmesi halinde Bakanlığımızca gerekli işlemler tesis edilecektir.

Muğla ilinde 2/B kullanım kadastro çalışmaları kapsamında 12 ilçe ve 109 mahallede toplam 2.593,57 hektarlık alanda uygulama yapılmış, 15.924 parsel üretilmiştir. Üretilen parsellerden 9.959 adet taşınmazın tapu ve tescil işlemleri tamamlanarak Milli Emlak Müdürlüklerine devri gerçekleştirilmiştir. Kalan parsellerin tescil ve devir işlemleri devam etmekte olup en kısa sürede sonuçlandırılması hedeflenmektedir.