



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

Sayı :30824082-610 - 14764613
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

7/28325 Gk 165

7/31762 Gk 11

29 Ocak 2026

7/34716 - 34717

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA Gk 23

Milletvekilllerimiz 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)

7/35228 Gk 30

7/35462 Gk 32

7/36012 Gk 41

7/36221 Gk 43

7/36550 - 36551
Gk 45

7/36643 Gk 50

**İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN İBRAHİM AKIN'IN
TBMM 7/36012 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da 2023 yılında yapılan değişikliklerle, "rezerv yapı alanı" kavramı ve uygulama yetkileri köklü biçimde genişletilmiştir. Bu değişiklikte birlikte, rezerv alanlar yalnızca yeni yerleşim alanlarıyla sınırlı olmaktan çıkarılmış; mevcut yerleşim alanlarının da Bakanlıkça re'sen rezerv alan ilan edilmesinin önü açılmıştır.

Bu düzenleme, yerel yönetimlerin devre dışı bırakıldığı, hak sahiplerinin rızasının alınmadığı ve merkezi idarenin geniş takdir yetkisine dayalı bir dönüşüm rejimini fiilen kurumsallaştırmıştır.

Son dönemde özellikle Hatay, Malatya, Kahramanmaraş, Adıyaman ve İstanbul'un bazı ilçelerinde yapılan rezerv alan ilanları, yurttaşların mülksüzleştirilme, arsa değerinin düşük bedellerle kamulaştırılması, yargıya erişim zorlukları ve şeffaflık eksikliği gibi çok sayıda mağduriyetiyle gündeme gelmiştir.

Deprem bölgesinde yaşayan yurttaşların "evlerimizin yerine başkalarının projeleri yapılacak" endişesi, kamuoyunda ciddi tepki yaratmıştır. Bu alanların bir kısmının TOKİ, Emlak Konut GYO ve özel konsorsiyumlar eliyle planlanması, kamu yararından ziyade rant üretimi ve arsa spekülasyonu tartışmalarını güçlendirmiştir.

6306 sayılı Kanun'un uygulama biçimi, afet riskinin azaltılması amacını aşarak kamusal yetkinin özel çıkarlar lehine kullanılabileceği bir düzenleme haline dönüşmektedir. Vatandaşların mülkiyet hakkı, yaşadıkları yerlerde kalma hakkı ve adil tazminat hakları korunmadıkça, bu düzenlemeler "kentsel dönüşüm" değil, "mülkiyet transferi" anlamına gelecektir.

Bu konuyla ilgili olarak;

1-2023 yılından bu yana Bakanlığınız tarafından kaç adet rezerv yapı alanı ilan edilmiştir? Bu alanların il ve ilçe bazında dağılımı nedir?

2-Rezerv alan ilan edilen bölgelerin kaçında yerel belediyelerin görüşü alınmıştır? Bu görüşlerin kaçında olumlu, kaçında olumsuz kanaat bildirilmiştir?

3-Rezerv yapı alanı ilanı yapılan bölgelerde hak sahiplerine ait mülklerin toplam yüzölçümü ne kadardır ve bu alanlarda kamulaştırma işlemi başlatılan parsel sayısı kaçtır?

4-Rezerv alan ilanı sürecinde hak sahiplerine ne tür bilgilendirme ve itiraz imkânı sunulmuştur? Vatandaşların yaptığı itiraz veya dava sayısı kaçtır, bunlardan kaçında yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir?

5-Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinde ilan edilen rezerv alanlarda TOKİ veya Emlak Konut GYO'nun rolü nedir? Bu alanlarda özel yatırımcılarla arsa geliştirme

sözleşmeleri yapılmış mıdır?

6-Rezerv alan uygulamaları sonucunda taşınmaz sahiplerine ödenen bedeller, bağımsız ekspertiz raporlarına göre emsal piyasa değerinin altında mıdır? Bu konuda Bakanlığımızın bir denetim veya standart belirleme mekanizması var mıdır?

7-2023 değişikliğiyle birlikte "yeni yerleşim alanı olarak" ibaresinin rezerv alan tanımından çıkarılmasının gerekçesi nedir? Bu değişiklikle mevcut yerleşim alanlarında rant amaçlı dönüşüm riskinin arttığı eleştirilerine katılıyor musunuz?

8-Rezerv yapı alanı ilan edilen bölgelerde imar planları, uygulama projeleri ve finansman modeli kamuoyuna açık mıdır? Bakanlık bu süreçte şeffaflık ve hesap verebilirliği nasıl sağlamaktadır?

9-Rezerv alan ilanı sonrasında taşınmazlarının elinden çıkmasıyla mağduriyet yaşayan yurttaşların adil tazminat ve geri dönüş haklarının korunması için Bakanlığınız hangi tedbirleri almıştır?

10-6306 sayılı Kanun'un son haliyle, afet riskinin azaltılmasından ziyade büyük inşaat şirketlerine düşük maliyetli arsa temini sağlandığı eleştirilerine karşı bakanlığın görüşü nedir?

CEVAP

Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca yürütülmektedir. Söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarına konu alan ve yapıların (Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Yapı) belirlenmesine dair usul ve esaslar, anılan Kanun ve Uygulama Yönetmeliği ile tanımlanmış olup Başkanlığımızca anılan mevzuat kapsamında uygulama yapılmaktadır.

6306 sayılı Kanun'un İdare tanımında belediye, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri ya da ilçe belediyelerine atıfta bulunularak, yerel yönetimlere doğrudan uygulayıcı nitelikte yetki verilmiş olup, bu kapsamda ilgili yerel idarelerce afet riski nedeniyle can ve mal kaybının yaşanması muhtemel olduğu tespit edilen alanların Kanun kapsamında değerlendirilmesine ilişkin teklif dosyaları Bakanlığımızca değerlendirilerek alan belirleme çalışmaları işbirliği halinde sürdürülmektedir. Bakanlığımızca Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanlar, alan sınırları ile birlikte ilgili idarelere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri, Kentsel Dönüşüm İl Müdürlükleri, ilgili Belediyeler) resmi yazı ile bildirilmekte, iş ve işlemlerin yürütülmesi için ilgili yerel idarelere yetki verilebilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan bir bölgenin yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla belirlenebildiği gibi yapılaşmış alanlarda da belirlenebilmektedir. Kanun kapsamında uygulama yapılabilmesi ve mevzuatta belirtilen kira yardımı, faiz desteği ve harç muafiyetleri gibi teşviklerden yararlanılabilmesi için hukuken alan sınırlarının belirlenmesi gerekmekte olup hak sahiplerinin Kanunun öngördüğü muafiyet ve desteklerden istifade edebilmesi için ilgili alanın rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi suretiyle uygulama yapılmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen dönüşüm alanlarında hak sahipliği tespitleri yapılmakta ve tüm taşınmazların değerlendirme işlemleri 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 12'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca gerçekleştirilmektedir. Bu doğrultuda maliklere sahip oldukları taşınmazlarına karşılık, talep etmeleri halinde kıymet takdir bedeli karşılığında nakit anlaşma veya uygulama alanlarında yeni üretilecek bağımsız birimlerden edinmelerine olanak sağlanarak eski sahip oldukları taşınmazların arsa veya bina bedelleri ile ilgili herhangi bir hak

kaybı yaşamamaları sağlanmaktadır.

Anılan Kanun uyarınca uygulama yürütülen alanlarda; Bakanlığımız, ilgili Belediye Başkanlıkları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve alandaki hak sahiplerinin katılımı ile sürdürülen projelendirme ve yapım faaliyetleri; alanda bulunan bağımsız bölüm sayıları, alanın nitelik ve değerleri ile hak sahipleriyle yapılan uzlaşma görüşmeleri sonuçlarına göre gerçekleştirilmekte olup, uygulamalar dahilinde anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilen; bu alanlarda yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilmektedir.

Bunlarla birlikte, Kentsel Dönüşüm Başkanlığımızca 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen kentsel dönüşüm alanlarında yürütülen uygulamalara ilişkin gerekli bilgilendirme ve uzlaşma süreçlerini yürütmek üzere sahada Kentsel Dönüşüm Başkanlığımıza bağlı olarak irtibat ofisleri kurulmakta ve bu ofisler marifetiyle, anılan Kanun kapsamında yürütülen tüm iş ve işlemlere, plan, proje ve hak sahipliği süreçlerine ilişkin gerekli bilgilendirmeler yapılmakta, vatandaşların talep ve önerileri alınmakta, uzlaşma süreçleri yürütülmekte, düzenli saha ziyaretleri de gerçekleştirilerek süreç şeffaf bir şekilde yürütülmektedir.

6306 sayılı Kanun ve bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği uyarınca belirlenen uygulama alanlarında tespit, tahliye, yıkım ve yenileme faaliyetleri Bakanlığımızca sağlanan teknik ve maddi destekler eşliğinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yerel idareler ve ilgili paydaşlar ile işbirliği halinde sürdürülmekte olup, Hatay, Malatya ve Kahramanmaraş illerinde Bakanlığımızca anılan mevzuat kapsamında uygulama yapılan alanlardaki yapım işleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatı kapsamında belirlenen riskli alan ve rezerv yapı alanlarında üretilen bağımsız bölümler yine bu alanlardaki hak sahiplerine yönelik olarak üretilmekte olup, vatandaşlarımızın mülkleri üzerinde Kurumumuzun tasarrufuna geçirilmek üzere herhangi bir uygulama yapılmamaktadır.