HALKLARIN EŞİTLİK VE DEMOKRASİ PARTİSİ
GRUP BAŞKANLIĞI
Sayı : 21080
Tarih : 09.11.2026

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

52904

Aşağıdaki soruların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat KURUM tarafından Anayasa'nın 98'inci ve İçtüzüğün 96'ncı ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını arz ederim.

İbrahim AKIN
İzmir Milletvekili

İzmir'in merkezinde, Konak ilçesi İsmet Kaptan Mahallesi 1039 ada 8 parselde bulunan ve kamuoyunda Basmane Çukuru olarak bilinen taşınmaz, 1997 yılında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yüklenici şirketlere devredilen tapular nedeniyle uzun yıllardır devam eden bir mülkiyet uyuşmazlığının konusudur.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, yüklenici şirketlerin sözleşme kapsamındaki temel yükümlülüklerini yerine getirmediği gerekçesiyle İzmir 21. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/65 Esas sayılı dosyasında sözleşmelerin geriye etkili feshi, yüklenicilere devredilen tapuların iptali ve taşınmazın tamamının belediye adına tescili talebiyle dava açmıştır.

Mahkeme dosyasında alınan 7 Aralık 2022, 22 Temmuz 2024 ve 6 Ekim 2025 tarihli bilirkişi raporlarına ilişkin belediyeye sunulan değerlendirmede, sözleşmenin geriye etkili feshi ve taşınmazın tamamının belediye adına tescili talebini destekleyen tespitler bulunduğu aktarılmaktadır.

Buna karşın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16 Ocak 2026 tarihli kararıyla Belediye Başkanına TMSF ve yüklenici şirketlerle yürütülen süreç kapsamında protokol imzalama ve süreci yönetme yetkisi verilmiş; 10 Eylül 2026 tarihinde nihai protokol imzalanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesinin 27 Ekim 2026 tarihli açıklamasına göre, toplam 104.000 m² emsale esas inşaat alanının yüzde 30'una karşılık gelen 31.200 m² emsale esas alana sahip, diğer yapılardan bağımsız bir belediye hizmet binası yapılması öngörülmektedir. Bu binanın yapı ruhsatından itibaren 900 gün içinde tamamlanması ve belediyeye takyidatsız olarak devredilmesi planlanmaktadır.

Ancak belediyenin dava yoluyla taşınmazın tamamının mülkiyetini geri kazanma talebi ile protokol kapsamında elde edeceği bağımsız hizmet binası hakkı birbirinden farklı nitelikte haklardır. Taşınmazın tamamının belediye mülkiyetine dönmesi halinde doğabilecek ekonomik değer, kamusal kullanım olanakları ve imar planı seçenekleri ile 31.200 m² hizmet binası hakkının ekonomik değeri arasında bağımsız bir karşılaştırma yapılıp yapılmadığı açıklanmamıştır.

Bu çerçevede;

1. Konak ilçesi İsmet Kaptan Mahallesi 1039 ada 8 parselin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kullanım kararları nelerdir? Parselin emsal, yükseklik, yapılaşma koşulları ve kullanım fonksiyonları nedir?

2. Belediye tarafından açılmış sözleşmenin geriye dönük feshi davasında tapuların tamamının belediyeye tescil edileceği yönünde bilirkişi raporları gelmişken, karar duruşması öncesi neden davadan feragat edilmektedir?
3. Taşınmazın tamamının belediye mülkiyetine geçmesi halinde, belediyenin kamusal kullanım seçenekleri ile mevcut protokolde öngörülen ticari yapılaşma modeli arasında ekonomik, sosyal ve şehircilik yönünden karşılaştırma yapılmış mıdır?
4. 31.200 m² emsale esas alana sahip bağımsız belediye hizmet binasının güncel yapım maliyeti, tamamlanmış haldeki piyasa değeri ve belediyeye sağlayacağı ekonomik katkı hangi hesaplamalara dayanmaktadır?
5. 31.200 m² hizmet binasının ekonomik değeri ile 1039 ada 8 parselin tamamının güncel piyasa değeri ve taşınmazın imar haklarının ekonomik değeri karşılaştırılmış mıdır? Karşılaştırma yapılmışsa kullanılan değerleme tarihi, yöntem ve sonuçlar nelerdir?
6. 10 Eylül 2026 tarihli protokol kapsamında belediyeye bırakılması öngörülen 31.200 m² emsale esas alanın, toplam 104.000 m² inşaat alanı içindeki konumu, bağımsızlığı ve kullanım niteliği hangi mimari ve şehircilik esaslarına göre belirlenecektir? Bu alanın diğer ticari yapılardan fiziksel ve işlevsel olarak ayrılması hangi proje ve tapu düzenlemeleriyle sağlanacaktır?
7. Belediyeye devredilecek hizmet binasının bağımsız bir yapı olarak inşa edilmesi, yapı kullanma izin belgesinin alınması ve takyidatsız tapu devrinin gerçekleştirilmesi için hangi teknik ve idari şartlar öngörülmüştür? Bu şartların yerine getirilmemesi halinde belediyenin haklarını koruyacak mekanizmalar nelerdir?
8. Projenin tamamlanmasıyla ortaya çıkacak yapılaşmanın Kültürpark, çevresindeki kamusal alanlar, ulaşım sistemi, altyapı kapasitesi, yaya hareketliliği ve kent silueti üzerindeki etkileri değerlendirilmiş midir? Bu konuda hazırlanmış ulaşım, altyapı, çevresel etki ve şehircilik raporları bulunmakta mıdır?
9. TMSF tarafından satışa çıkarılan ticari ve iktisadi bütünlük için belirlenen 75 milyon ABD dolarlık muhammen bedel çalışmasında, taşınmazın imar hakları ve gelecekteki yapılaşma potansiyeli hangi ölçüde dikkate alınmıştır?
10. Taşınmazın tamamının belediye mülkiyetine dönmesi halinde kamusal kullanım seçeneklerinin ekonomik ve sosyal değerini belirlemek üzere Bakanlığınızca veya ilgili kamu kurumlarınca bağımsız bir planlama ve değerleme çalışması yapılması düşünülmekte midir?
11. 31.200 m² bağımsız hizmet binası hakkının belediyeye sağlanacak kamusal yararı ile taşınmazın tamamının belediye mülkiyetinde kalması halinde elde edilebilecek kamusal yarar arasında karşılaştırmalı bir değerlendirme yapılmış mıdır? Yapılmışsa bu değerlendirme hangi kurum veya kuruluş tarafından hazırlanmıştır?
12. Basmane Çukuru'na ilişkin planlama ve yapılaşma kararları alınırken kamu mülkiyetinin korunması, kamusal kullanım alanlarının artırılması ve kent merkezindeki kamusal alan ihtiyacının karşılanması öncelikleri nasıl gözetilmiştir? Bakanlığınız bu konuda herhangi bir inceleme veya değerlendirme yapmış mıdır?