

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ HAKKINDA TEMEL BİLGİLER**

### **Başvuru**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliği ilgili maddelerine göre; yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından masraflar kendilerine ait olmak üzere, binanın risk durumunu tespit ettirmek için tapu ve kimlik fotokopisi ile Bakanlık tarafından lisanslandırılmış ve yetkilendirilmiş olan kurum ve kuruluşlara yazılı olarak başvurulabilir. Aynı zamandan internet üzerinden ARAAD (*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü*) sistemine başvuru da mümkündür. Başvuruya konu riskli yapılar lisanslı kurum ve kuruluş tarafından incelenerek risk tespit raporu hazırlanır ve hazırlanan rapor incelenmek üzere ilgili idareye yani ilgili Belediyeye sunulur.

23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

Riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespiti yapan İdarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilir. Raporlar, Başkanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Raporun iadesinin ardından bildirildiği tarihten itibaren **30 gün** içinde eksikler düzeltilerek ve tamamlanarak ilgili idareye tekrar sunulur. İlgili Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmış raporlar ilgili idarece sistem üzerinden (*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü – ARAAD*) “inceleme formu” doldurularak onaylanır.

Raporlarda herhangi bir eksiklik tespit edilmez veya eksiklik giderilir ise, inceleme sonucunda riskli yapı olarak belirlenen yapılar 10 iş günü içinde Tapu Müdürlüğüne söz konusu yapı ile ilgili olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere “*Riskli Yapı*” belirtmesi işlenir. İlgili idarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtmek suretiyle aynı veya şahsi hak sahiplerine e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespit işlemi, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında 15 gün süre ile ilan edilir.

### **Rapora İtiraz ve Raporun Kesinleşmesi**

Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanunî temsilcilerince riskli yapı tespitine ilişkin olarak ilgili muhtarlıkta yapılan ilanın son gününden itibaren 15 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 yapıлып yapılmadığı Müdürlükçe veya İdarece kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

Riskli yapı tespit raporu teknik heyete gönderilir. Riskli yapı tespiti sonucunun itiraz üzerine veya yargı kararı ile değişmesi halinde durum ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir. Riskli yapı tespitine karşı

yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi durumunda riskli yapı raporu kesinleşmiş olur.

### **Tebliğat ve Yıkım**

Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük, gerekli tebliğatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister.

Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebliğat; tahliye ve yıktırmaya ilişkin riskli yapılarda 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliği Ek-7/A'da yer alan tutanağın, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında ise 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Yönetmeliği Ek-7/B'de yer alan tutanağın düzenlenerek yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır. Tahliyesi istenilen yapılar, ayrıca Başkanlığın internet sayfasında 15 gün süre ile ilan edilir.

Riskli yapının yıktırılması için İdarece **90 günden fazla olmamak üzere** süre verilerek ve bu süre içinde yapı tahliye edilmediği ve yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca tahliye edileceği ve yıktırılacağı belirtilerek, riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir.

**Yıkım ruhsatı;** yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına veya yapının tahliye edildiğinin ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin fiilen kapatıldığına İdarece tespit edilerek tutanağa bağlanmasına ve bina yüksekliği 21.50 m'den fazla olan binalarda yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın 6 iş günü içerisinde düzenlenir.

Belirtilen süre içinde riskli yapıların maliklerce yıktırılmaması durumunda, riskli yapılara elektrik, su ve doğalgaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. İdarenin talebi üzerine, ilgili kurum ve kuruluşların riskli yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerini durdurması zorunludur. Maliklere verilen süre içerisinde maliklerce yıktırılmayan riskli yapılar mülki amire bildirilir ve bu yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile yapılır veya yaptırılır.

Yukarıda belirtilen usule göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Başkanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir ve bu yapılar İdarece yıkılır/yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Başkanlık, yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

Yapı sahiplerince yıkılmayan riskli yapı mülki amire bildirilir ve mülki amir tarafından kolluk kuvveti desteği ile idarece yıkımı yapar ya da yaptırır ve tahliye ile yıkım masrafları yapı sahiplerinden hisseleri oranında tahsil edilir.

### **İmar Kanunu**

**Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar: Madde 39** – “Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta ile tespit edilir. Tebligat müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir. Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icab ettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir.”

### **Yıkım Sonrası Çoğunluk İle Karar Alınması**

Riskli yapının yıkımının ardından arsa durumuna gelen taşınmazın tapu kütüğünde yer alan “riskli yapı” şerhi, yıkıma ilişkin belgelerin sunulmasıyla birlikte ilgililerin başvurusu üzerine ya da Başkanlık ya da İdare tarafından yapılan bildirim doğrultusunda ilgili tapu müdürlüğü tarafından silinir. Ancak, bu şerhin terkin edilmesi sonrasında da söz konusu parsel üzerinde gerçekleştirilecek her türlü işlem, uygulama ve yapı faaliyeti, 6306 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yürütülmeye devam eder. Riskli yapı yıkıldıktan sonra arsa haline gelen taşınmaz hakkında tapuda cins tashihi yapılır ve yapı artık kat mülkiyeti kanununa tabi olmaktan çıkar.

Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Maliklerce, Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, Kanun kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez.

Taşınmazla ilgili hukuki bir uyuşmazlık yaşanmadığı sürece, genellikle malikler tarafından yeniden inşa sürecine tercih edilmektedir. Arsa maliklerinin, yapı türü fark etmeksizin (apartman veya site bazında) oy birliğiyle anlaşmaları ve tamamı tarafından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ya da eser sözleşmesi gibi bir inşaat yapım sözleşmesinin imzalanması durumunda, 6306 sayılı Kanun kapsamında ayrıca Bina Ortak Karar Protokolü düzenlenmesine ihtiyaç duyulmamaktadır.

Ancak apartman veya site içerisinde en az 1 arsa malikinin karara katılmaması halinde, 6306 sayılı Yasanın uygulama Yönetmeliğinin 15/2. maddesindeki süreci uygulanacaktır.

### **Noter İle Davet ve Pay Satışı**

6306 sayılı yasanın uygulama Yönetmeliği'nin 15/2. maddesine göre; yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir.

İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri

veya (**Değişik ibare:RG-13/12/2024-32751**) uygulama alanında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce incelenmesi sağlanır.

Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirim muhatabının elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilanın son günü yapılmış sayılır.

Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça SPK Lisanslı bir değerlendirme şirketinden alınacak raporla tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılmaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı yazılması önemli bir husustur.

Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; açık artırma usulü ile satılır. Açık artırma en fazla artıran kişi üzerinde kalır ve artırmaya kimsenin katılmaması ve paydaşlara satışın yapılamaması halinde, ilk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara üçüncü kişiler de katılabilir. Satış için binanın yıkılması zorunluluğu yoktur. İdare tarafından satış değerleri bina yıkılmamışsa mevcut durum yıkılmış ise arsa değeri üzerinden SPK Lisanslı Değerleme Şirketinden alınan raporda dikkate alınmak suretiyle yeniden düzenlenir.

### **Taşınmazın Yeniden İnşası ve Teslimi**

Yeniden inşa sürecine geçilmeden önce, ilgili belediyeden imar durumu belgesi, mevcut mimari ve betonarme projeler, aplikasyon krokisi, numarataj cetveli gibi gerekli bilgi ve belgelerin temin edilmesi önem arz eder. Bu veriler doğrultusunda, yapılacak yeni yapının brüt inşaat alanı, sahip olunan imar hakları ile olası kazanç ve kayıpların analiz edilerek bir yol haritasının oluşturulması tavsiye edilir.

Mümkünse, bu ön hazırlıkların riskli yapı başvurusundan önce yapılması; bu çerçevede bir etüt proje çizdirilmesi, teknik şartnamenin hazırlanması ve bu belgelerle inşaat firmalarından teklif alınması, sürecin daha hızlı ve sağlıklı ilerlemesini sağlayacaktır.

Riskli yapı tespit süreci devam ederken, eş zamanlı olarak yeniden inşaatı üstlenecek yüklenici firmanın araştırılması da oldukça faydalıdır. Bu süreçte, tapudan güncel arsa payı listesi temin edilerek maliklerin tespiti yapılmalı; varsa veraset, intikal gibi hukuki işlemler tamamlanmalıdır.

Müteahhit seçiminin sürecin başında yapılması, yıkım işleminin de doğrudan firmaya bırakılması önerilir. Firma seçilirken, referansları, mali gücü, teminat sunup sunmadığı, hakkında iflas veya konkordato gibi hukuki süreçlerin bulunup bulunmadığı gibi hususlar dikkatle değerlendirilmelidir.

Hazırlanacak sözleşmelerin uzman bir hukukçu tarafından düzenlenmesi, eklerinin eksiksiz olması, sürelerle, tarafların sorumluluklarına ve yaptırımlara açıkça yer verilmesi sürecin güvenli ilerlemesi açısından kritik öneme sahiptir.

Kat karşılığı veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin noterde düzenlenmesi yasal bir zorunluluktur. Riskli yapı şerhi kesinleştikten

**Av. ELİF MAT**

ve yüklenici firma tarafından ilgili belediyeden *muafiyet belgesi* alındıktan sonra, 6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanan kolaylık sayesinde, bu sözleşmelerin noterde bazı harçlardan muaf olarak yapılması mümkün hale gelir.