

## “Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler”



**HEDEF2023**

[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)

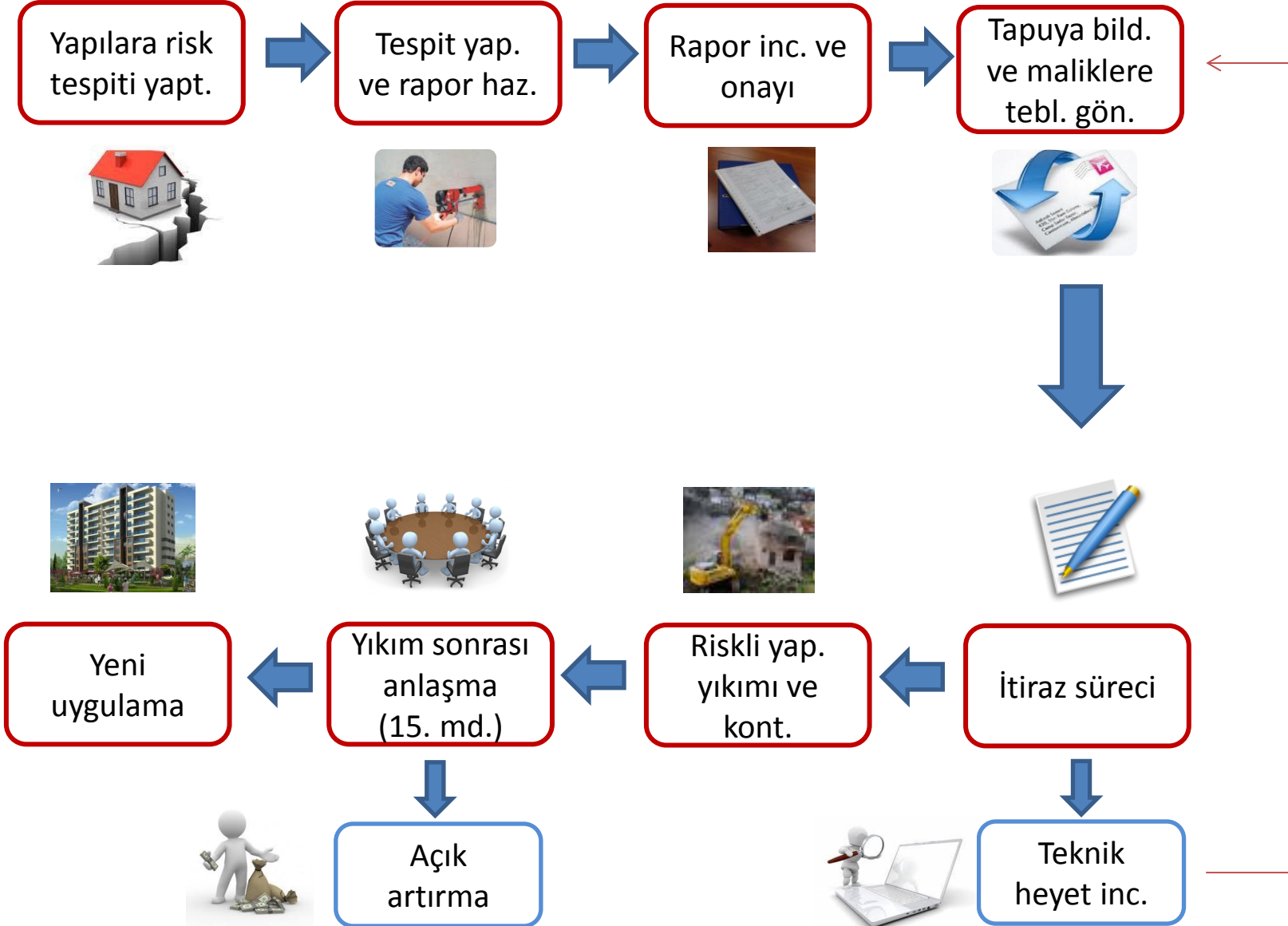
# ALTYAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

RİSKLİ YAPILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI

# 6306 sayılı Kanun'un Uygulanmasına Dair Soru ve Cevaplar



# RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ



❑ Ruhsatsız binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?

➤ Herhangi bir bina için 6306 sayılı Kanun kapsamında risk tespiti yapılabilmesi ve Kanun kapsamındaki haklardan yararlanılabilmesi için, **binanın ruhsatlı olması gibi bir zorunluluk bulunmamakta olup**, arsa üzerindeki binanın ruhsatsız da olsa arsa sahibine ait olması yeterlidir.

- ❑ Yapı bütünlüğü olmayan, harabe haline gelmiş metruk yapıların veya natamam binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi mümkün müdür?

**6306 sayılı Kanun'un amacı;** muhtemel bir afet anında yıkılma ve ağır hasar görme ihtimali bulunan ve bu nedenle **içinde yaşayanların can güvenliği bakımından riskli olan binaların** tespitinin yapılarak, bu binalardan insanların tahliyesini sağlamak ve bu binaların yerine güvenli yapıların yapılmasını sağlamaktır.

➤ Bu amaç çerçevesinde yapı bütünlüğü olmayan, büyük bir bölümü yıkılmış olan ve bu sebeple zaten terk edilmiş olan **harabe halindeki metruk yapılar** ile henüz tamamlanmamış olan inşaat halindeki **natamam binaların 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmesi söz konusu değildir.**







- Bu örnekte olduğu gibi, enkaz niteliğindeki metruk yapılar için, ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun **40 inci maddesi** hükmü uyarınca işlem yapılmalıdır.

Değerlendirilebilir  
yapı





Değerlendirilebilir  
yapı

- Örnekte görüldüğü gibi herhangi bir sebeple tamamlanamamış olan (natamam) binalar için, ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun **32 nci maddesi** hükmü uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.





Değerlendirilebilir  
yapı

❑ Riskli yapı tespit çalışmaları sırasında malzeme tespitlerinin yapılması için kullanılan laboratuvarların, Bakanlıkça yetkilendirilmiş olma zorunluluğu var mıdır?

➤ Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar'da riskli yapı tespiti için malzeme incelenmesinin yapılacağı laboratuvarların Bakanlıkça yetkilendirilmiş olması gerektiğine dair herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

- ❑ Malikler tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamındaki “**riskli yapı tespit işlemi**”ne veya “**yıkım kararı**”na karşı dava açılması halinde süreç nasıl işleyecektir?



➤ 6306 sayılı Kanun'a göre, "riski yapı tespiti işlemi"ne karşı, bu işlemin tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde idari yargı merciinde dava açılması mümkün ise de, **bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyeceğinden**, "riski yapı tespiti işlemi"ne veya "yıkım işlemi"ne karşı dava açılması halinde dahi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin süreç işleyecektir.

❑ Kamu binalarınının 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli olarak tespit edilmesi mümkün müdür?

➤ 6306 sayılı Kanun kapsamında kamu binalarına da risk tespiti yapılması ve yapının riskli çıkması halinde ilgili tapuya risk şerhi düşülmesi ve akabinde ilgili mevzuatı çerçevesinde yıkılması mümkündür.

➤ Ancak, 17 Ocak 2007 tarihli ve 542 sayılı tasarruf tedbirleri konulu Başbakanlık Genelgesi'nde yer alan “Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yurt içinde ve yurt dışında hiçbir surette hizmet binası, lojman, her ne adla olursa olsun memur evi, kamp, kreş, eğitim, dinlenme ve benzeri sosyal tesis ve bunlarla ilgili arsa ve arazi satın alınmayacak, kamulaştırılmayacak, kiralanmayacak ve yeni inşaat yapılmayacaktır” hükmünün göz önünde bulundurulması ve buna göre işlem yapılması uygun olacaktır.

❑ Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde ne yapılacaktır?

➤ İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, **sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne riskli yapıdır belirtmesi işlenir.** Riskli olarak tespit edilen bu yapıların yeniden inşası için düzenlenecek **yapı ruhsatı**, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, **sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatına istinaden düzenlenir.**

❑ Parselde birden fazla yapı olması ve tapuda bağımsız bölümlerin belli olmaması halinde (**arsa paylı tapular**), parseldeki tüm yapıların tespitinin arsa maliklerinden herhangi birinin talebine istinaden yapılması mümkün mü?

➤ Arsa paylı tapunun söz konusu olduğu hallerde **arsa maliklerinden herhangi birinin arsa üzerinde bulunan yapıların tamamının riskli yapı tespitini yaptırması söz konusu değildir**. Arsa maliklerinin fiilen hak sahibi oldukları bina için riskli bina tespit talebinde bulunabilecekleri değerlendirilmektedir. (İşgalciler bu kapsamda değerlendirilemez)

❑ Adres bilgilerine ulaşamayan maliklere ve ikameti yurt dışında görünen maliklere ne şekilde tebligat yapılacaktır?

➤ 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan tebligatların tapu müdürlüklerince öncelikle **adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde** belirtilen adreslere yapılması gerekmektedir.

- Adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden maliklerin adres bilgilerine ulaşamaması halinde öncelikle adres bilgilerinin bulunabileceği kurum ve kuruluşlardan adresin temini yoluna gidilmesi, yine sonuç alınamazsa **7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28 inci ve 29 uncu maddelerine göre ilan tebligat yapılması gerekmektedir.**

- İkametleri yurt dışında görünen maliklere yapılacak tebligatların, tapu müdürlüklerince **7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 25,25/a,26 ve 27 inci maddeleri doğrultusunda yapılması gerekmektedir.**



- ❑ Ahşap, kerpiç ve taşıyıcı özelliği olmayan malzeme ile inşa edilmiş olan yapıların riskli yapı tespitleri nasıl yapılacaktır?

➤ Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar'ın 1. 5 maddesinde “*Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca, teknik gerekçeleri belirtilerek ahşap, kerpiç ve taşıyıcı özelliği olmayan malzeme ile yapılan yapıların riskli olduğu yönünde rapor düzenlenmesi halinde, bu yapılar 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı olarak kabul edilir.*” hükmü yer almaktadır.

➤ Buna göre, söz konusu yapılarda yetkili mühendis tarafından malzeme, işçilik ve taşıyıcı sistem ile ilgili risk oluşturabilecek bütün teknik verilerin mühendislik bilgisi ve öngörüsüne göre değerlendirilerek rapor hazırlanması halinde bu yapılar riskli yapı olarak değerlendirilebilecektir.

❑ Riskli olarak tespit edilen yapıların talep halinde güçlendirilmesi mümkün olabilecek mi?

➤ 6306 sayılı Kanun'da güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapıların güçlendirilebileceğinden bahsedilmesine rağmen, güçlendirme süreci hakkında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu yüzden, **634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olan bir binada güçlendirme konusunda bu Kanun'a göre hareket edilmesi gerekmektedir.**

➤ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19 uncu maddesine göre, bir binada güçlendirme yapılabilmesi için **ya bütün kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) yazılı rızasının olması ya da yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması** gerekmektedir.

➤ Güçlendirme ile ilgili proje hazırlama ve uygulama sürecinin ise ilgili idaresi (Belediye veya Valilik) ile malikler arasında imar mevzuatı çerçevesinde devam etmesi gerekmektedir.

- Bu kapsamda; **idare tarafından yıkım için verilecek süre zarfında**, malikler tarafından güçlendirme projesinin hazırlanması ve belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyeye, bu sınırlar dışında ise Valiliğe başvurularak imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekmektedir.

➤ Akabinde güçlendirme işinin sürümçemede kalmadan gerçekleştirilmesi için, yapılacak işin mahiyetine göre **idare tarafından maliklere makul bir süre verilerek, süre sonunda güçlendirme yapılıp yapılmadığı ilgili idare tarafından kontrol edilecektir.**

➤ Güçlendirme işi tamamlandıktan sonra, kat maliklerince ilgili belediyesinden alınacak yapı kullanma izin belgesine istinaden, **tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhinin kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması gerekecektir.**

❑ Riskli binaların yıktırılması sürecinde maliklere verilmesi gereken süreler kiracılar için de geçerli midir?

➤ 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 8 inci maddesi gereğince maliklere verilmesi gereken süreler, binada oturanların kendilerine ikamet edebilecekleri yeni bir yer bularak taşınmaları amacıyla verilmekte olup, **söz konusu süreler binada oturan kiracılar için de geçerlidir.**

❑ 7269 sayılı Afet Kanunu kapsamında verilen haklardan yararlanan vatandaşlar 6306 sayılı Kanun ve haklarından yararlanabilir mi?

➤ 6306 sayılı Kanun'da; 7269 sayılı Kanun kapsamında verilen haklardan faydalananların 6306 sayılı Kanun'dan faydalanmasına engel bir hüküm bulunmamakta olup, herhangi bir binanın 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilerek Kanun'da öngörülen haklardan yararlanabilmesi için **bu binanın Bakanlıkça lisanslandırılmış olan kurum veya kuruluşlara tespit ettirilerek riskli çıkmış olması yeterlidir.**



❑ Riskli olarak tespit edilerek yıkılıp yeniden inşa edilen bir yapının bulunduğu alanın sonradan riskli alan ilan edilmesi halinde yeni yapının durumu nasıl değerlendirilecektir?

➤ 6306 sayılı Kanun kapsamında tekil olarak dönüştürülmüş olan binanın bulunduğu alan daha sonra riskli alan ilan edilirse, söz konusu bina yeni uygulamanın dışında tutulabileceği gibi, uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi uygulama kapsamına da alınabilecek olup, **her iki uygulamada da maliklerin hakları gözetilecektir.**



## Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüklerince dikkat edilmesi gereken hususlar!

- Riskli yapı tespit raporunu imzalayan inşaat mühendisinin isminin ARAAD.net programı üzerinden kontrol edilmesi
- Lisansı iptal edilmiş veya askıya alınmış olan kuruluşların raporlarının kabul edilmemesi
- Değerlendirme formlarının eksiksiz ve doğru olarak doldurulmuş olmasına özen gösterilmesi (Malikin bilgileri, bina UAVT kodları, adres bilgileri, bağımsız bölüm bilgileri, bina ile ilgili teknik bilg. vd.)
- Riskli bina tespit, tapuya ve belediyeye bildirim ve yıkım tarihleri ile itiraz tarihi ve sonuç bilgilerinin sisteme düzenli olarak işlenmesi

TEŞEKKÜR EDERİM...

**RİSKLİ YAPILAR DAİRE BAŞKANLIĞI**  
zuhal.tozlu@csb.gov.tr / 0312 4107665