

Av. İshak Kamil KİSBET

# KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKUNDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ

**onikilevha**  
TMMOB İKTİSADİ VE İÇİŞİLER BAKANLIĞI

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
KISALTMALAR.....	XI

## BÖLÜM 1 GİRİŞ

1.1.Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	16
1.2.Kentsel Dönüşümün Amacı.....	21
1.3.Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	23
1.3.1. Dünya Genelinde Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	23
1.3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	24
1.4.6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun .....	32
1.4.1. Genel Olarak .....	32
1.4.2. Rezerv Yapı Alanları.....	35
1.4.3. Riskli Alanlar .....	36

## BÖLÜM 2 RİSKLİ YAPI TESPİTİ

2.1.Riskli Yapı Tanımı ve Kavramı.....	39
2.1.1. Genel Olarak .....	39
2.2.Riskli Yapının Unsurları .....	44
2.2.1. Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Olma.....	44
2.2.2. Ağır Hasarlı Veya Yıkım Tehlikesi Altında Olma.....	47
2.2.3. Risk Tespiti Yapılmış Olma .....	48

2.3. Riskli Yapı Tespiti.....	48
2.3.1. Genel Olarak .....	48
2.3.2. Yapı Malikleri Tarafından Riskli Yapı Tespitinin Yapılması	50
2.3.2.1. Tek Bir Kişinin Malik Olması .....	53
2.3.2.2. Birlikte Mülkiyetin Varlığı .....	54
2.3.2.2.1. Paylı Mülkiyetin Varlığı .....	55
2.3.2.2.2. Elbirliği Mülkiyetin Varlığı .....	61
2.3.2.3. Kat Mülkiyetinin Varlığı.....	63
2.3.2.4. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapıların Varlığı....	67
2.3.2.5. Aile Konutu Şerhinin Varlığı.....	70
2.3.3. Riskli Yapı Tespitinin Resen Yapılması .....	70
2.4. Riskli Yapı Tespiti Yapmaya Yetkili Merciler.....	72
2.5. Riskli Yapı Tespiti Başvurusu ve Gerekli Belgeler .....	74
2.6. Riskli Yapı Tespiti Masrafları .....	76
2.7. Riskli Yapı Tespit Usulü .....	78
2.8. Riskli Yapı Tespitinin Sonuçları .....	79
2.8.1. Riskli Yapı Kaydının Tapu Kütüğü Beyanlar Hanesine İşlenmesi.....	79
2.8.2. Rapora İtiraz .....	82
2.8.3. Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz.....	83
2.8.4. Hak Sahiplerine Sağlanacak Yardımlar ve Teşvikler .....	85
2.8.4.1. Kira Yardımı.....	85
2.8.4.2. Kredi ve Faiz Desteği.....	86
2.8.5. Riskli Yapı Tespitinde Dava Yolu.....	87

### BÖLÜM 3

## RİSKLİ YAPI TESPİTİ SONRASI YAPILACAK İŞLEMLER

3.1. Genel Olarak.....	93
3.2. Güçlendirme İşlemi .....	94

3.3. Yıkım İşlemi .....	98
3.3.1. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılarda Yıkım İşleminin Etkisi .....	102
3.3.2. Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Yıkım İşleminin Etkisi....	105
3.3.3. Yıkımın Önemli Bir Etkisi Olarak Kat Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Dönüşmesi.....	111
3.3.3.1. Klasik Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Yıkımın Etkisi.....	111
3.3.3.2. Toplu Yapılarda Yıkımın Etkisi.....	112
3.3.3.3. Oluşan Payda Elbirliği Mülkiyetinin Varlığı Halinde Yıkımın Etkisi.....	114
3.3.4. Kat İrtifakına Tabi Yapılarda Yıkımın Etkisi.....	114

## BÖLÜM 4

### YENİDEN DEĞERLENDİRME SÜRECİ

4.1. Genel Olarak .....	117
4.2. Türk Medeni Kanunu ile Yeniden Değerlendirme Kararı Arasındaki İlişki .....	121
4.3. 6306 sayılı Kanun Kapsamında Yeniden Değerlendirme Kararının Alınması.....	125
4.3.1. Genel Olarak .....	125
4.3.2. Karar Yeter Sayısı.....	127
4.3.3. Kararın Konusu.....	128
4.3.4. Toplantı ve Karar Alma Usulü.....	129
4.4. Karara Katılmayan Paydaşların Paydaşlıktan Çıkarılması.....	132
4.4.1. Genel Olarak .....	132
4.4.2. Karara Katılmayan Paydaşların Paylarının Devri.....	134
4.4.3. Karara Katılmayan Paydaşların Paylarının Diğer Paydaşlara Satılması Ve Arttırma Usulü.....	136
4.4.4. Payın Üçüncü Kişilere Satılması.....	139

4.5. Acele Kamulaştırma.....	141
4.6. Yeniden Değerlendirme Kararının Geçersizliği .....	143
4.6.1. Genel Olarak .....	143
4.6.2. Yokluk .....	144
4.6.3. Kesin Hükümsüzlük.....	144
4.6.4. İptal Edilebilirlik.....	145
4.7. Üçte Birlik Kısmın Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Kararlar.....	145
4.8. Kararlara Karşı Başvuru Yolları .....	146
4.8.1. Yokluk ve Kesin Hükümsüzlük Durumunda .....	146
4.8.2. İptal Edilebilirlik Durumunda .....	147
4.8.3. Görevli Mahkeme.....	148

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

KAYNAKÇA.....	155
---------------	-----