

## 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI KAVRAMI

*Risky Building Concept Under Law No. 6306*

**Emre AÇAR\***

### Özet

1982 Anayasası'nın 57'nci maddesine göre devlet; şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler. Keza 56'ncı maddesi; herkesin sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkına sahip bulunduğunu hükme bağlamakta ve devlete bu hususta görevler yüklemektedir. Yine 23'üncü maddesine göre devlet, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ile görevlidir. Bu maddeler bir bütün olarak düşünüldüğünde devletin; sağlıklı, düzenli ve dengeli bir yaşam ile çevreyi tesis etmek için ödevler yüklendiği görülmektedir. Bunun en önemli sebepleri de insanların afetlere karşı can güvenliğinin sağlanması ve yaşanabilir kentlerin oluşturulmasıdır. Zira ülkemizde 6 Şubat 2023'te yaşanan deprem afeti nedeniyle meydana gelen kayıplar bunu göstermiştir.

Afetler, asloanın can güvenliği olduğunu ortaya koyarken şehirlerin güzelleştirilerek daha yaşanabilir kılınması gerektiğini de hatırlatmaktadır. Bu kapsamda her ne kadar asli sorumluluğun devlet tüzel kişiliğinde olması gerektiği düşünülse bile bireylerin teker teker sorumluluk yüklenmesi gerektiği aşikârdır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği bu amaçla çıkartılmıştır. Bina bazlı dönüşüme olanak tanıyan bu normlar, bireylerin tek tek can güvenliğini düşünerek esas aktörün devlet değil vatandaşlar olduğunu açıklamaktadır.

Ülkemizde afet riskinin yüksek olması ve afet öncesi tedbirlere ilişkin mevzuatın yetersiz olması sebebiyle 6306 sayılı Kanun çıkartılmıştır. Bu Kanun, afet öncesini dizayn etmesi bakımından önemlidir. Riskli yapı kavramı tanımlanmış, yara almadan evvel dönüşümün sağlanması amaçlanmıştır. Zira can güvenliğini sağlamak için hayata mâl olabilecek yapıların tespiti, tahliyesi ve yıkımına ihtiyaç vardır. Böylelikle insanların can güvenliğinin sağlanmasının yanında şehirler estetik ve sosyokültürel bakımdan güzelleştirilecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Afet, Konut Hakkı, Riskli Yapı, Kamusal Estetik.

### Abstract

According to Article 57 of the 1982 Constitution, the state takes measures to meet the housing needs within the framework of a planning that considers the characteristics of cities and environmental conditions, and also supports mass housing enterprises. Likewise, article 56; it decrees that everyone has the right to live in a healthy, balanced and safe environment and assigns duties to the state in this regard. Again, according to Article 23, the state is responsible for realizing healthy and orderly urbanization. When these items are considered as a whole, it is

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 24.04.2023

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 27.12.2023

\* T.C. İçişleri Bakanlığı 111. Dönem Kaymakam Adayı, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisi, emreacar081@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-3320-1904>.



seen that the state has duties to establish a healthy, orderly and balanced life and environment. The most important reasons for this are ensuring the safety of people against disasters and creating livable cities. The losses that occurred in our country due to the earthquake disaster on February 6, 2023 showed this.

While disasters reveal that the most important thing is life safety, they also remind that cities should be made more livable by beautifying them. In this context, although it is thought that the primary responsibility should belong to the legal entity of the state, it is obvious that individuals should be held responsible one by one. The Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk and the Implementation Regulation of the Law No. 6306 were issued for this purpose. These norms, which allow building-based transformation, explain that the main actor is citizens, not the state, considering the safety of individuals one by one.

Law No. 6306 was made because of the high disaster risk in our country and insufficient legislation regarding pre-disaster measures. This Law is important in terms of designing the pre-disaster. The concept of risky building has been defined and it is aimed to ensure transformation before getting injured. Because to ensure the safety of life, there is a need for the detection, evacuation, and demolition of structures that may cost lives. Thus, in addition to ensuring the safety of people's lives, cities will be aesthetically and socioculturally beautified.

**Keywords:** Urban Transformation, Disaster, Right to Housing, Risky Building, Public Aesthetics.

## GİRİŞ

Ülkemizde özellikle son dönemlerde deprem kavramı refleks geliştirerek aslo-lanın can güvenliğini sağlamak olduğu gerçeğini ortaya koymuştur. Bu düşünce, çok boyutlu düşünmeyi de beraberinde getirmiş; Afet Hukuku, İmar Hukuku ve Kentsel Dönüşüm Hukuku kapsamında deprem gerçeğine bütüncül yaklaşılmasını zorunlu kılmıştır.

1982 Anayasası'nın 57'nci maddesine göre devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alması, ayrıca toplu konut teşebbüslerini desteklemesi gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1'inci maddesi de arazi kullanımına yön vermiştir. Keza gerek İmar Kanunu gerek 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesi gerek 6306 sayılı Kanun'un "Rezerv Yapı Alanına" ilişkin hükümleri imar planları ile öngörmeyi, şehirleri planlamayı zorunlu kılmıştır. Plan, ileriye yönelik bir işlemdir. İleri dönük bir ufuk çizmeyi gerektirir. Bu kapsamda planların yapılara değil yapıların planlara uygun yapılması gerekir. Zira can güvenliğini sağlamak için hayata mül olmayacak yapılara ihtiyaç vardır.

Kentsel dönüşümün öncelikle zihinlerde olması gerekir. Kafada dönüşüm sağlanamadıktan sonra 6306 sayılı Kanun yeterli olmayacaktır. Ayrıca bu konuda çalışma yapılırken ufkun geniş tutulması önemlidir. Öngörülen şehirler zeminiyle, üst yapıyla, estetiğiyle yaşanabilir olmalıdır. Zira kentsel dönüşüm, parsel bazlı değişimi değil kenti değiştirmeyi ifade eder. Kentin hem güçlü yapılarıyla hem estetik boyutuyla değiştirilmesi gerekir. Zaten imar kavramı, mamur kelimesinden gelmektedir. Düşünce insanı ve mimar Turgut Cansever'in de dediği gibi: "İnsanın görevi, dünyayı güzelleştirmektir." 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin "Mimari Estetik Komisyonu" vb. hükümleri bunu amaçlamaktadır.

Kent kavramı, 442 sayılı Köy Kanunu'nda tanımlanmıştır. Buna göre nüfusu 20.000'den fazla olan yerlere kent adı verilmektedir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Türkiye nüfusunun yaklaşık %93'ü kentlerde yaşamaktadır. Bu da ülkemizde özellikle 1900'lü yıllardan bu yana görülen şehirlerin planlanması fikrini ortaya çıkarmıştır. Buna göre ülkemizde bir kısım yerler estetik ve sosyo-kültürel açıdan hareketliliği tercih etmiş, bir kısım yerler de huzur bulunan bir yer olmayı seçmiştir.

Kentsel dönüşüm için yıkıma ihtiyaç vardır. Bu yıkım sadece 6306 sayılı Kanun ile getirilmemiştir. Örneğin İmar Kanunu'nun 39'uncu maddesi ayakta duramayacak haldeki binanın yıkılması gerektiğini ifade etmektedir. Keza 7269 sayılı Kanun da afet dolayısıyla dönüşümü öngörmektedir. Bununla birlikte bu kanunlar, 6306 sayılı Kanun'dan farklı olarak yara sarmayı amaçlamaktadır. Oysa 6306 sayılı Kanun, yara almadan dönüşümün sağlanmasını hedeflemektedir. Yani afet öncesi için öngördüğü hükümler 7269 sayılı Kanun'a göre daha güçlüdür. Dolayısıyla gerek can güvenliği gerek estetik ve sosyokültürel bakımdan yaşanabilir şehirlerin dizayn edilmesi bakımından 6306 sayılı Kanun'un yeri ayrıdır.

## **I. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN**

Türkiye'de yaşam alanlarının büyük bir kısmının doğal afet riskiyle karşı karşıya olduğu bilimsel verilerle ortaya konulmaktadır. Bilhassa deprem, ülkemizin afetlere karşı daha tedbirli olması gerektiğini sürekli hatırlatmaktadır. Coğrafyamızın önemli bir gerçeği olan bu afeti, esasında tedbir alınmadan inşa edilen binalar tehlikeli hale getirmektedir. Bunun için ülkemizde çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte bu yasal düzenlemelerin çoğu yara sarma mantığına dayanıp afet sonrası rehabilitasyon sürecini hedef almıştır. Oysa yapılması gereken yara almadan dönüşümün sağlanması, tehlikelerin bertaraf edilmesidir. Bu konuda 2012 yılında 6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi dönüm noktası olmuştur.<sup>1</sup>

Ülkemizde başta deprem olmak üzere doğal afetler sıklıkla meydana gelmekte ve önemli can ve mal kayıplarına neden olmaktadır. Bunun en temel sebebi doğal afetin kendisi değil gerekli tedbirlerin alınmamasıdır. Yerleşim yerlerinin büyük çoğunluğunda çarpık yapılaşma ve riskli binalara rastlanması bunu kanıtlamaktadır. Dolayısıyla Türkiye'de kentsel dönüşümüne ilişkin hukuki altyapının oluşturulması kaçınılmaz olmuştur. Her ne kadar 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu gibi yerel düzenlemeler yapılsa da genel nitelikli yasal düzenleme ihtiyacı hasıl olmuş ve 2012 yılına gelindiğinde 6306 sayılı Kanun çıkartılmıştır.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Filiz Daşkiran ve Duygu Ak, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm' (2015) 13(3) Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/203266>> erişim tarihi 08 Nisan 2023, s. 264.

<sup>2</sup> Halit Eyüp Özdemir ve Melih Koç, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu' (2017) 4(2) İstanbul Medipol

## A. Kanun'un Önemi

6306 sayılı Kanun, afet riskini giderebilmek için kentsel dönüşüm yapılmasını öngörmektedir. Ülkemizde afet riskinin yüksek olması ve afet öncesi tedbirlere ilişkin mevzuatın yetersiz olması sebebiyle çıkartılmıştır. Özellikle afet öncesini dizayn etmesi bakımından önemlidir. Bu Kanun, afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de “yara almama” anlayışına dayanmaktadır. Anayasa'daki sosyal hukuk devleti ilkesinin hayata geçirilmesi için önemli ve etkili bir adım atılması temin edilmektedir. Böylelikle başta deprem olmak üzere doğal afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kayıpları önlenecektir.<sup>3</sup>

7269 sayılı Kanun, afete maruz bölge kavramını barındırmaktadır. Bu kanun bina bazlı uygulanamadığından, bina bazlı dönüşüme olanak tanıyan 6306 sayılı Kanun çıkartılmıştır. Burada amaç bireylerin tek tek can güvenliğinin düşünülmesidir. Ayrıca esas aktör devlet değil, vatandaşlardır. Finansman vatandaşa ait olup devlet teşvikler getirmektedir. Öncelikli sorumluluğu vatandaş almaktadır. Bununla birlikte, deprem kuşağında olan ülkemizde dönüşüm büyük önem arz ettiğinden devletin daha aktif roller ve sorumluluklar olarak toplumsal, mekânsal, yönetsel ve benzeri bütüncül yaklaşımlarla mülkiyet hakkına özen göstermesi ve sosyal adaleti sağlaması da oldukça önemlidir.<sup>4</sup>

Genel gerekçeye ve Kanun metnine göz attığımızda bu Kanun ile hedeflenen amaca ulaşmak için 7269 sayılı Kanun'daki kanunî mecburiyet esasını yerine gönüllülük esasına öncelik verildiği görülecektir. Buna göre öncelikle afetler karşısında riskli bulunan alanların ve buralardaki yapıların malikleri ile anlaşma sağlanarak bu riskli yapıların yıktırılıp bu alanların dönüştürülmesinde ve yeniden yerleşimin temin edilmesinde yapı maliklerinin rızasının alınması gerekmektedir. Sonrasında ise bu esasa uymayanların yapılarının Başkanlık veya İdarece<sup>5</sup> yıktırılması ve riskli yapılar ile alanların tahliyesi suretiyle uygulamada bulunulacaktır.<sup>6</sup>

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1102248>> erişim tarihi 08 Nisan 2023, s.20.

<sup>3</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Türkiye Büyük Millet Meclisi, ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ve Gerekçesi’ <<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf>> erişim tarihi 03 Nisan 2023.

<sup>4</sup> Elvettin Akman, Yağmur Can ve Özkan Yalçın, ‘Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme’ (2018) 22(3) Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/622422>> erişim tarihi 03 Nisan 2023, s. 3005.

<sup>5</sup> 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesine göre İdare; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6306, Kabul Tarihi: 16.05.2012, RG 16.05.2012/28309.

<sup>6</sup> Abdullah Selim Babaoğlu, ‘6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Bakımından Yürütmenin Durdurulması Kararının Eleştirilmesi’ (2015) 10(112) Terazi Hukuk Dergisi <<https://www.jurix.com.tr/article/5088>> erişim tarihi 08 Nisan 2023, s. 41.

6306 sayılı Kanun mülkiyet ile birlikte can güvenliğini amaçlayan karma bir kanundur. Zira riskli alanların dönüştürülmesi, mülkiyet hakkını ve mülkiyetin dışındaki sınırlı aynî hakları etkileyecektir. Kanun'da, öngörülen dönüştürme uygulamaları için uygun arazilere ihtiyaç olacağından Hazine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmazlarından ihtiyaç duyulanların dönüşüm hizmetleri için tahsis edilebileceğine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Böylelikle mülkiyet hakkına saygı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların plânlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelilerinin hayata geçirilmesi mümkün olacaktır.<sup>7</sup> Bununla birlikte Kanun'un 6'ncı maddesinde gönüllülük esasını aşarak ve belirli şartlarda yapı maliklerini zorlayarak mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde düzenlemeler mevcuttur. Zira Üstün'e göre kentsel dönüşüm uygulamaları ile mülkiyet hakkı arasında çatışma çıkması muhakkaktır.<sup>8</sup> Dolayısıyla dönüşümde, karar mercii ile uygulayıcıların Kanun'un genel gerekçesi doğrultusunda mülkiyet hakkına en az müdahale edecek faaliyetlerde bulunmaları gerekir.

Riskli alanların dönüştürülmesine ilişkin uygulamalar için büyük malî kaynaklara ihtiyaç bulunduğundan 6306 sayılı Kanun'da çeşitli kalemlerden oluşan "Dönüşüm Gelirleri" düzenlenmiştir. Böylelikle dönüşümün finansmanının sağlanması yasal dayanak altına alınmıştır.<sup>9</sup>

Kanun'a göre afet riski altında olduğu kabul edilen yerlerde afet meydana gelmeden önce meskenler, işyerleri gibi yapılar yeni alanlara nakledilmektedir. Böylelikle yerleşme ve yapı emniyetinin temin edilmesi, muhtemel can ve mal kayıpları ile iktisadî ve sosyal diğer zararların en aza indirilmesi mümkün olacaktır. Keza hâlihazırda yaşanabilirlikten uzak, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin olan yapılaşmalar da ortadan kaldırılabilecektir. Bunların yerine estetik yapılar inşa edilerek halkın sıhhatli ve emniyetli şartlar altında daha yaşanabilir ve güzel bir kentte ikameti de temin edilecektir. Bu durum bir kolluk faaliyeti olan kentsel dönüşümün, kamu düzeninin tesisinde kamusal estetik ve dirlik-esenlik boyutlarıyla katkı sağladığını kanıtlamaktadır.<sup>10</sup>

## B. Kanun'un Anatomisi

Kanun'un 1'inci maddesi ile Kanun'un amacı belirtilmektedir. Buna göre afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların salt fen de-

<sup>7</sup> Bkz. 6306 sayılı Kanun'un Genel Gerekçesi.

<sup>8</sup> Yeliz Neslihan Akın, '6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kolluğu' (2021) 11(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1861823>> erişim tarihi 08 Nisan 2023, s. 563.

<sup>9</sup> Bkz. 6306 sayılı Kanun'un Genel Gerekçesi.

<sup>10</sup> Akın (n 8) 503-505.



ğil aynı zamanda sanat norm ve standartlarına uygun olarak yürütüleceği ifade edilmiştir.<sup>11</sup>

Kanun'un 2'nci maddesinde tanımlara yer verilmiş olup 6306 sayılı Kanun'un kapsamı ifade edilmiştir. Ancak Kanun'un isminde "Afet" kavramı geçmesine rağmen bu kavramın tanımına yer verilmediği görülmektedir. Kanun bu yönüyle eleştirilmekle birlikte afet kavramı, 7269 sayılı Kanun'un 1'inci maddesinde tanımlanmıştır.<sup>12</sup>

Kanun'un tanımlar kısmına bakıldığında ilk olarak rezerv yapı alanı kavramı dikkat çekmektedir. Rezerv yapı alanı; bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, belediye ve il özel idaresinin veya TOKİ'nin talebine bağlı olarak veya resen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alanları ifade etmektedir. Bu kavram ile, imar planları ile imara ilişkin uygulamaların doğrudan bakanlık eliyle yapılabilmesine olanak tanınmaktadır.<sup>13</sup>

Bir diğer kavram olan riskli alan ise zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan ve Cumhurbaşkanı'nca kararlaştırılan alanı ifade etmektedir. Kanun'un Ek-1'inci maddesinde bir alanı riskli alan ilan etmek için nelerin gerekli olduğu ifade edilmiştir. Riskli yapı kavramı da aşağıda detaylı olarak açıklanacağı üzere riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıya karşılık olarak tanımlanmıştır. Tanımlardan hareketle, riskli yapıların tespitinde riskli alanların aksine herhangi bir idari kurumun karar vermesine gerek bulunmadığı, teknik verilere tespit yapılmasının yeterli olduğu görülmektedir. Keza riskli yapının mutlaka riskli alan içerisinde yer almasına da gerek bulunmamaktadır.<sup>14</sup> Ayrıca bakıldığında 6306 sayılı Kanun'un bu maddede bu kavramların kapsadığı uygulama ölçeğini, gerektiğinde parsel ya da yapı ölçeğine indirgenecek gerektiğinde tüm plan ölçeklerine dek genişletilecek yatay ve dikey bir esneklikle tanımladığı görülecektir.<sup>15</sup>

<sup>11</sup> ibid 504.

<sup>12</sup> Recai Akyel, 'Türkiye Kamu Yönetiminde Afet Yönetimi' (2005) 14(1) Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/50188>> erişim tarihi 10 Nisan 2023, s. 16.

<sup>13</sup> A. Kürşat Ersöz, 'Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı' (2015) 19(3) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789065>> Erişim Tarihi 10 Nisan 2023, s. 133.

<sup>14</sup> Beşir Açıkkça, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri ve Bir Model Önerisi' (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2019), s. 47.

<sup>15</sup> Ilgın Özkaya Özlüer, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu' (2018) 76(1) Ankara Barosu Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/542625>> erişim tarihi 10 Nisan 2023, s. 255.

Kanun'un 3'üncü maddesinin birinci fıkrası ile riskli yapıların tespitinin usul ve esasları hükme bağlanmaktadır. Maddenin takip eden fıkralarında, Kanun'un öngördüğü uygulamaların gerekli kıldığı taşınmazların devrine, tahsisine ve bunların tapuda tescil iş ve işlemlerine dair usul ve esaslar düzenlenmiştir.<sup>16</sup> Ayrıca 2018 yılında maddeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebileceğine ve mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyenlere işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre idari yaptırımlar uygulayabileceğine ve 2023 yılında Kentsel Dönüşüm Başkanlığına dair hükümler eklenmiştir. 7 Kasım 2023 yılında yapılan bu değişiklik ile Türkiye'nin yapı stokunun yenilenmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurularak kentsel dönüşüm çalışmalarının çok daha hızlı ve etkin bir şekilde yürütülmesine olanak tanınmak istenmektedir.

Kanun'un 4'üncü maddesiyle ise Kanun'da öngörülen iyileştirme, yenileme ve dönüştürme iş ve işlemleri ile uygulamalarına, taşınmaz mülkiyetine ve tasarrufuna ilişkin haklar bakımından getirilen kısıtlamalar hükme bağlanmıştır. Ayrıca öngörülen bu maksatların gerçekleştirilmesinin temini için uygulama esnasında gerekmesi ve talep edilmesi hâlinde, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin verilmeyeceği ve verilenlerin durdurulacağı ifade edilmiştir. Ancak mülkiyet hakkının kısıtlanması anlamına gelen bu tedbirlerin, riskli alan ve rezerv yapı alanı kararı neticesinde belirlenecek yeni koşullar dikkate alınarak yeni imar ve yapılaşma şartları belirlenmesi amacıyla alındığından bahisle Anayasa'nın 13'üncü maddesinde öngörülen ölçülülük ilkesine uygun olmasına dikkat edilmelidir.<sup>17</sup>

Kanun'un 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasında riskli yapıların yıktırılmasının usul ve esasları hükme bağlanmaktadır. Yıktırmada öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca anlaşma ile tahliye edilen yapılar ile ilişkisi bulunanlara çeşitli yardımlar yapılacaktır. 3'üncü fıkrada ise riskli yapıların yıktırılmasında ve tahliyesinde öncelikli olarak maliklerce yıktırma ve tahliye, bu mümkün olmadığı takdirde idarî yoldan bu iş ve işlemleri yaptıрма öngörülmektedir. Son fıkrada da önceki fıkralara göre yıktırmanın gerçekleşmesi durumunda Bakanlığın bu konudaki görev ve yetkileri belirtilmiştir. İdarenin her ne kadar bu yolla mülkiyet hakkını kısıtladığı söylene de 6306 sayılı Kanun'un başlıca amacının riskli olduğu tespit edilen yapılar hakkında deprem vb. afetlerin gerçekleşmesinden önce gerekli tedbirleri almak, insanların can güvenli-

<sup>16</sup> Bkz. 6306 sayılı Kanun'un Madde Gerekeçesi.

<sup>17</sup> Iğın Özkaya Özlüer, 'Riskli Alan Kararları ve Acele Kamulaştırma Uygulaması' (2018) 67(3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/49313/23938.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> erişim tarihi 10 Nisan 2023, s. 640.



ğini sağlamak ve onların malvarlığı haklarını korumak olduğu düşünüldüğünde bu kısıtlamaların ölçülü olduğu görülecektir.<sup>18</sup>

Kanun, 6'ncı maddenin 1'inci fıkrası ile üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlara ilişkin hakların akıbeti konusunda düzenleme yapılmıştır. 2'nci fıkra ile ise Bakanlığa ve İdareye acele kamulaştırma imkânı tanınmıştır. 3'üncü fıkrada, Kanun'un öngördüğü maksadın daha kolay gerçekleşmesi için çeşitli teşvikler sağlanacağı hükme bağlanmıştır. 4'üncü fıkra ile Kanun uyarınca yapımı gerçekleştirilen konutların ve iş yerlerinin bedellerinin belirlenmesinde ve ilgili-lerin borçlandırılmasında, sosyo-ekonomik durumlar, tabii afetin ortaya çıkardığı neticeler ve sosyal devlet anlayışının gerekleri gözetilerek uygulama gerçekleştirileceği hükme bağlanmaktadır. 5'inci fıkrada, Kanun'un uygulanması için değişik usuller ve tatbikat alternatifleri öngörülmekte ve bu hususlarda Bakanlığın yetkileri düzenlenmektedir. Kanun kapsamındaki uygulamaların özelliği gözetilerek 6'ncı fıkrada, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere çeşitli planlar ve kent tasarımları yapma ve bu konudaki standartları belirleme konusunda Bakanlığa özel bir yetki verilmektedir. 9'uncu fıkrada, bu Kanun kapsamındaki iş ve işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri uyarınca dava açılabilceği belirtilmiştir.<sup>19</sup>

Kanun'un 07.11.2023 tarihinde kabul edilen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile revize edilen 6/A maddesinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından resen yapılacak uygulamalara ilişkin usul ve esaslar tanzim edilmiştir. Burada kamu hizmetlerinin düzenli işlemesi için resen icra kapsamında faaliyetlerde bulunulması amaçlanmıştır.<sup>20</sup>

Kanun 7'nci maddesiyle yapılacak olan iş ve işlemler ile uygulamalarda kullanılacak olan dönüşüm gelirlerinin bütçe ile ilişkisi hükme bağlanmakta ve bu gelirler sayılmaktadır. 9'uncu maddede de 6306 sayılı Kanuna tâbi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olmasının bu Kanun'un uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği ifade edilmektedir.<sup>21</sup>

### C. RİSKLİ YAPI KAVRAMI

6306 sayılı Kanun'un 2/1-d maddesinde riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar

<sup>18</sup> Ahmet Arif Ellek, 'Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi' (2021) 7(2) Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1791643>> erişim tarihi 10 Nisan 2023, s. 389.

<sup>19</sup> Bkz. 6306 sayılı Kanun'un Madde Gerekeçesi.

<sup>20</sup> Akın (n 8) 523.

<sup>21</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. T. C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 'Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular' <<https://kastamonu.csb.gov.tr/kentsel-donusumde-50-soru-50-cevap-i-5086>> erişim tarihi 05 Nisan 2023.



görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak tanımlanmıştır. Buna göre riskli yapı üç tip ile karşımıza çıkabilecektir: Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı, yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanarak tespit edilen yapı ve ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.<sup>22</sup>

6306 sayılı Kanun'un uygulama alanına dahil hallerden biri olan riskli yapıların tespiti, yapının ağır hasar görme veya yıkılma tehlikesinin veya ekonomik ömrünün dolmuş olduğunun yetkili kurum ve kuruluşlarca belirlenmesini ifade etmektedir. Bu tespit kural olarak maliklerin talebi ile yapılmaktadır. Bununla birlikte malikler talep etmezlerse İdare'nin talebi ile ya da resen riskli yapı tespitinde bulunulabilecektir.<sup>23</sup>

### 1. Bir Yapının Riskli Kabul Edilmesinin Koşulları

Riskli yapının tespitine ilişkin temel hususlar 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 6 ve 7'nci maddelerinde tanzim edilmiştir. Buna göre kentsel dönüşümde riskli yapıların tespitine yönelik işlemler dört aşamada gerçekleşmektedir. Bunun ilk adımı, yapı maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin riskli yapı tespiti için başvuruda bulunmasıdır. İkinci aşamada lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca riskli yapı tespitinin yapılması yer almaktadır. Riskli yapı kararının alınması sonrasında gelen üçüncü adımda ise riskli yapılar yıktırılmaktadır. Süreç, dördüncü aşama olan yıkım sonrası uygulama ile sona ermektedir. Burada yeni binalar inşa edilmekte ve parsellerle ilgili tekrar değerlendirme yapılmaktadır.<sup>24</sup>

#### a. Riskli Yapı Tespiti İçin Başvuru

Riskli yapı; muhtemel deprem, sel, heyelan gibi bir afet durumunda içerisinde yaşayanların can güvenliğinin olmadığı yapıları ifade etmektedir. Bu nedenle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri masrafları kendilerine ait olmak üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara riskli yapı tespiti yaptırmaktadır.<sup>25</sup> Başvuruda bulunabilmek için yapı üzerinde malik olmak gerekmektedir. Malik dışındaki kiracı vb. kişiler riskli yapı tespiti için başvuru yapamamaktadır.<sup>26</sup>

<sup>22</sup> Nergis Karagöz, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, Tapu Sicil Uygulamaları Yönüyle Yaşanan Sorunlar' (T. C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, 2014), s. 17.

<sup>23</sup> Nurcan Arslan, 'Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler' (2021) (47) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1884772>> erişim tarihi 10 Nisan 2023, s. 370.

<sup>24</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Anadolu Ajansı, 'Riskli Yapılar Dört Aşamada Yenileniyor' <<https://www.aa.com.tr/tr/gundem/riskli-yapilar-4-asamada-yenileniyor/2840815#>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

<sup>25</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. T. C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 'Riskli Yapı Süreci' <<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-sureci-i-104285>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

<sup>26</sup> Açıkça (n 14) 50.



Kiracıların riskli yapı tespiti için başvuruda bulunamaması eleştirilebilir. Yaşam hakkı, gerek 1982 Anayasası gerek Temel Hak ve Özgürlüklere İlişkin Uluslararası Antlaşmalar tarafından tanınan öncelikli haklar arasında yer almaktadır. Bununla birlikte mülkiyet hakkına göre yaşam hakkının korunmasının öncelikli olmasından bahisle her ne kadar kiracıların riskli yapı tespiti başvurusunda bulunabilmesine olanak tanınması düşünülse dahi kiracılara başvuru hakkının tanınmamasını koruyacak hukuki mekanizma esasen mevzuatta yer almaktadır. 6306 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinin 1'inci fıkrasına göre Başkanlık veya İdare, riskli yapıların tespitini resen yapabileceği gibi süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilmektedir. Buna göre kiracılar yerine Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare'nin riskli yapı tespiti konusunda görev üstlenmesi kiracıların yaşam hakkını korumaktadır.

Riskli yapının tespiti için hangi malikin ya da maliklerin talepte bulunabileceği mülkiyetin türüne göre değişiklik göstermektedir. Riskli yapı tek kişinin mülkiyetinde ise malik, yetkili kuruluşlara doğrudan talepte bulunabilecektir. Ancak birlikte mülkiyetin yani yapı üzerinde paylı ya da elbirliği mülkiyet türünün olması söz konusu ise mülkiyet durumuna göre ayrı değerlendirmeler yapılması gerekecektir.<sup>27</sup> Zira 6306 sayılı Kanun'da veya Uygulama Yönetmeliği'nde birlikte mülkiyet ya da kat mülkiyetine tâbi yapılar bakımından düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu genel hükümlere yani 4271 sayılı Türk Medeni Kanunu ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre çözümlenmelidir.

Paylı mülkiyet bulunan yapılarda, başvuru konusunda doktrinde farklı yorumlar bulunmaktadır. Bir görüş, riskli yapının tespiti paylı mülkiyete konu taşınmazların korunması ile ilgili olduğundan TMK'nin 693'üncü maddesinin 1'inci fıkrasına göre paydaşlardan her birinin riskli yapı tespiti için başvuruda bulunabilmesi gerektiği yönündedir. Diğer görüş ise riskli yapı tespitinin olağanüstü tasarruf işlemi olduğundan bahisle TMK'nin 692'nci maddesi uyarınca bütün paydaşların oybirliği ile alacağı kararla riskli yapı tespiti talebinde bulunabilecekleri yönündedir. Uygulamada ise riskli yapı talebi, ilk görüş doğrultusunda maliklerden herhangi biri tarafından yapılabilmektedir.<sup>28</sup>

Elbirliği mülkiyetin söz konusu olması halinde riskli yapı tespiti başvurusu hakkında öğretilerde iki farklı görüş savunulmaktadır. Birinci görüşe göre; elbirliğiyle mülkiyette mal üzerinde ortakların belirli payları bulunmayıp her birinin ortaklığının malın tamamı üzerinde olduğundan ve TMK'nin 702'nci maddesinin 2'nci fıkrasına göre kanunda aksine bir hüküm olmadıkça kararların oybirliği ile alınması gerektiğinden bahisle riskli yapının tespiti talebinde bulunabilmek için maliklerin oybirliği ile anlaşmış olmaları gerekmektedir. İkinci görüş ise; riskli yapı tespitinin kamu düzenini ilgilendiren bir konu olmasından bahisle 4'üncü fıkra

<sup>27</sup> Arslan (n 23) 351.

<sup>28</sup> Açıkkça (n 14) 50-51.

uyarınca elbirliğiyle maliklerden her birinin riskli yapı tespiti talebinde bulunabilecekleri yönündedir.<sup>29</sup> Uygulama ise riskli yapı tespiti başvurusunun maliklerden herhangi birinin yapabileceği yönündedir.<sup>30</sup>

Riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra yapının yıkılması ihtimali tüm kat maliklerinin mülkiyet hakkının ihlaline sebep olacaktır.<sup>31</sup> Kat mülkiyetine sahip taşınmazlarda risk tespiti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde de ifade edildiği üzere her bir bağımsız bölüm maliki tarafından yaptırılabilir. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapunun bulunması durumunda arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılacaktır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde ise riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılmalıdır.<sup>32</sup>

Malikler tespit talebini yukarıdaki usulle resen yapabilecekleri gibi Başkanlığın isteği üzerine de yapabilirler.<sup>33</sup> Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilmektedir. Tespitler, verilen süre içerisinde yaptırılmazsa Başkanlık veya İdare tarafından yapılmakta veya yaptırılmaktadır. Ayrıca Başkanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek doğrudan İdare'den de isteyebilecektir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığının resen riskli yapı tespitinde bulunması, hukuken mülkiyet ve yaşam haklarının idare tarafından sınırlanması olarak nitelendirilebilir. Anayasa'nın 13'üncü maddesine göre hakların sınırlanması ölçülü olmalıdır. Bu kapsamda hukuk devleti ilkesinin de gereği olarak idarenin riskli yapı tespitinde bulunurken bilim, fen ve sanat normlarına riayet edip ölçülü olması ve işlemlerine karşı itiraz ve yargı yoluna başvuru müesseselerinin etkin bir şekilde işletilmesi son derece önemlidir.

## b. Riskli Yapı Tespiti

6306 sayılı Kanun'un hedeflediği dönüşümde riskli yapılarla ilgili sürecin yapı maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin riskli yapı tespiti için başvuruda bulunmasından sonra gelen ikinci aşamasında ise lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca riskli yapı tespitinin yapılması yer almaktadır. Yapılar, bu kuruluşlarca incelenecek ve riskli yapı tespit raporu düzenlenecek ve yapıların riskli olup olmadıkları değerlendirilecektir.<sup>34</sup>

<sup>29</sup> Arslan (n 23) 352-353.

<sup>30</sup> Açıkkça (n 14) 51.

<sup>31</sup> Arslan (n 23) 353.

<sup>32</sup> Açıkkça (n 14) 52.

<sup>33</sup> Arslan (n 23) 351.

<sup>34</sup> İshak Kamil Kisbet, 'Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti' (Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi 2022), s. 30.

**(a) Riskli Yapı Tespitinde Kriterler**

Riskli yapı kavramı Kanun'un 2'nci maddesinde tanımlanmıştır. Bununla birlikte kavramın bir unsuru olan yapıdan neyin anlaşılacağı açıklanmamıştır. Yapı kavramının tanımına 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde yer verilmektedir. Buna göre karada veya suda, daimî veya geçici, resmi veya hususi yeraltı veya yerüstü inşaatı ile bunların ilavelerini, değişikliklerini ya da tamirlerini içine alan sabit veya hareketli tesislere yapı adı verilmektedir.<sup>35</sup> Bununla birlikte Yönetmeliğin 7'nci maddesinin 1'inci fıkrasında riskli yapı tespitine konu olabilecek yapılar sınırlandırılmaktadır. Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü, insanların içine girebilecekleri ve oturma, çalışma, eğlenme, dinlenme veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar bu tespite konu edilmemektedir. Dolayısıyla riskli yapı tespitine konu olabilecek yapılar sadece binalardır.<sup>36</sup>

Herhangi bir afet gerçekleşmeden önce riskli yapıların tespit edilerek kentsel dönüşüm uygulamasına tâbi tutulması muhtemel can ve mal kayıplarını büyük ölçüde azaltmaktadır. Bununla birlikte bir yapının riskli kabul edilmesi halinde Anayasa'da belirtilen mülkiyet hakkı, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı, konut hakkı gibi hakların kısıtlanması gündeme gelebilmektedir. Dolayısıyla bu tespit Kanun ve Yönetmelik'te belirtilen esas ve usullere göre yapılması önemlidir.<sup>37</sup>

Yukarıda da ifade edildiği gibi riskli yapı üç tip ile karşımıza çıkmaktadır. Bunlardan ilki ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı, ikincisi yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanarak tespit edilen yapı ve sonuncusu da ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır. Bu tespit Yönetmeliğin 6'ncı maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşlarca yapılacaktır.<sup>38</sup> Ayrıca yapının riskli alan dahilinde olup olmaması önem arz etmemektedir. Riskli alan dışında bulunan yapılar da riskli yapı olarak kararlaştırılabilir.<sup>39</sup>

Yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması, yapının uzun yıllar önce yapılması sebebiyle fiziki nedenlere bağlı olarak kullanıma elverişsiz hale gelmesinden ve yapıdaki hasarların onarımının mümkün ya da ekonomik olmamasından yapının kullanım işlevine uygun olmaması ve yapıdan beklenen faydanın sağlanama-

<sup>35</sup> Açıkça (n 14) 47.

<sup>36</sup> Arslan (n 23) 349.

<sup>37</sup> Nejat Amırsanlı, 'Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespite İtiraz' (2023) (53) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2881554>> erişim tarihi 12 Nisan 2023, s. 82.

<sup>38</sup> Ellek (n 18) 377.

<sup>39</sup> Amırsanlı (n 37) 83.

ması durumunu ifade etmektedir.<sup>40</sup> Bu değerlendirmenin sadece iktisadî yönüyle yapılması Kanun'un amacına uymayacaktır. Zira Kanun hem fen hem de sanat normlarına uygun yaşama çevreleri teşkil etmeyi amaç edinmektedir. Dolayısıyla yapının ekonomik ömrü değerlendirilirken sadece iktisadi unsurların değil sosyal, kültürel, tarihi, mimari ve yapısal işlev ve değerlerin de dikkate alınması gerekir. Nitekim artık kazanç sağlamasa bile dayanıklı olan ve mal veya can kaybı tehlikesi arz etmeyen yapıların dönüşüme tâbi tutulması gerektiği tartışılmalıdır.<sup>41</sup>

Yıkılma riski taşıyan yapı, ilmi ve teknik verilere göre taşıyıcı sistemlerinin kendisini taşıyamayacak düzeyde bulunan ve esaslı bir onarımın gerçekleşmemesi halinde yıkılma tehlikesi arz eden yapıları ifade etmektedir. Danıştay 6. Dairesi, 08.03.1993 tarihli ve E:1992/2066, K: 1993/913 sayılı kararında taşıyıcı unsurların işlevsiz kalması, duvarlarda çatlamanın olması, duvar harcının bağlayıcılığını kaybetmesi ve binanın esaslı bir onarıma ihtiyaç duyması hallerinde yıkılma riskinin var olduğunu kabul etmiştir.<sup>42</sup>

Ağır hasar görme riski taşıyan yapı; yapının betonarme, yığma, ahşap, çelik gibi sınıflardan hangisine dahil olduğu, bulunduğu yerin fiziksel özellikleri, söz konusu bölgede gerçekleşebilecek afetler gibi hususlar dikkate alınarak ilmi ve teknik verilere göre belirlenmektedir.<sup>43</sup>

### (b) Riskli Yapı Tespitinde Yetki

Uygulama Yönetmeliği'nin 6'ncı maddesinde riskli yapıların tespitinde görev alacak kurum ve kuruluşlar hüküm altına alınmıştır. Buna göre riskli yapılar kural olarak maliklerin ya da kanuni temsilcilerinin başvurusu üzerine Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca<sup>44</sup> yapılır. Bununla birlikte bu kişiler riskli yapı tespiti yaptırmazlarsa tespitler Başkanlıkça ve İdarece yapılır veya yaptırılır.<sup>45</sup>

<sup>40</sup> Arslan (n 23) 350.

<sup>41</sup> Amıraslanlı (n 37) 86.

<sup>42</sup> “Dosyanın incelenmesinden; yıkım işlemine dayanak alınan inceleme raporunda; dava konusu yapının yıkılacak derece tehlike arz ettiğinin tespit edildiği, mahkemece mahallinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda ise, binanın taşıyıcı unsurlarının bakımsızlıktan çürümüş olduğu, taş duvarlarda çatlakların oluştuğu, duvar içindeki harcın bağlayıcı özelliğini kaybettiği, yapının tümü dikkate alındığında esaslı tadil ve onarım yapıldığı takdirde yıkılmaya meyilli, tehlike arz eden bir yapı konumunda olmadığı belirtilmediği görülmektedir. Ancak esaslı bir onarımla tehlike arz etmeyecek duruma gelebileceği, aksi taktirde yıkılma tehlikesine maruz bulunduğu anlaşılan yapının, yıkılacak derecede tehlike arz ettiğinin kabulü gerekir.”Bkz. Arslan (n 23) 350.

<sup>43</sup> Amıraslanlı (n 37) 87.

<sup>44</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. T. C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, ‘6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıların Tespiti İçin Yetki Verilen Kurum ve Kuruluşlar’ <<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-tespiti-ile-ilgili-kuruluslar>> erişim tarihi 15 Nisan 2023.

<sup>45</sup> Gün Yazıcı, ‘6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim’ (Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi, 2018).



Yapı malikleri ya da kanuni temsilcileri başvurularını doğrudan Başkanlığa, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine, İl Özel İdarelerine ya da Belediyelere yapamamaktadır. Ancak ve ancak Başkanlıkça lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara riskli yapı tespiti müracaatı yapılabilecektir. Burada “Riskli Yapı Tespit Sözleşmesi” akdedilmektedir.<sup>46</sup> Bununla birlikte riskli yapı tespiti Anayasa tarafından güvence altına alınan mülkiyet hakkını kısıtlayabileceğinden lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara tanınan söz konusu yetki uygulama ve doktrinde eleştirilmektedir. Zira lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar herhangi bir alan ile sınırlı olmadan ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilmektedir.<sup>47</sup>

Başvuru sonrası lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca ya da resen idarece Yönetmelik Ek-2’de belirtilen esaslar ile Bakanlıkça geliştirilen elektronik yazılım programı kullanılarak yapılan testler kapsamında riskli yapı tespit raporu hazırlanmaktadır. Bu rapor, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğüne veya Bakanlıkça yetki devri yapılan idareye elektronik yazılım sistemi üzerinden incelenmesi maksadıyla gönderilmektedir. Herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere düzenleyenine iade edilmektedir. Eksiklik yok ise riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh düşülmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir.<sup>48</sup>

## 2. Bir Yapının Riskli Kabul Edilmesinin Sonuçları

Bir yapının riskli olarak kabul edilmesinde öncelikle kişilerin can güvenliğinin sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaca ulaşabilmek için ise Anayasa tarafından tanınan mülkiyet hakkı, konut hakkı gibi birçok hakkın kısıtlanması kaçınılmazdır. Bu nedenle riskli yapıların tespiti ile gerek hukuksal gerek eylemsel birçok sonuç doğmaktadır.

### a. İtiraz ve Yargı Yolu

Riskli yapı tespiti kararına karşı itiraza ilişkin usulü düzenleyen 6306 sayılı Kanun’un 3’üncü maddesi incelendiğinde maliklerin veya kanuni temsilcilerinin, Başkanlıkça veya İdarece yapılan ya da yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı itiraz hakları olduğu; bununla birlikte bizzat yaptırdıkları riskli yapı tespitlerine karşı kendilerine itiraz hakkı tanınmadığı anlaşılmaktadır. Ancak Uygulama Yönetmeliği’nin 7’nci maddesinde bu tür bir ayrıma yer verilmeden itiraz hakkı tanzim edildiği görülmektedir. Buna göre malikler ya da kanuni temsilcileri, kendi talepleri doğrultusunda yapılan tespit işlemlerine karşı itiraz edilebilmektedir. Zira bu durum hak arama hürriyetinin bir gereğidir.<sup>49</sup>

<sup>46</sup> Kisbet (n 34) 51.

<sup>47</sup> Yazıcı (n 45) 14.

<sup>48</sup> Özdemir ve Koç (n 2) 23.

<sup>49</sup> Halil Burak Çakır, ‘Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar’ (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, 2018), s. 38.

Yapının tapu kütüğüne “riskli yapı” şerhi düşecek olan tapu müdürlüğünce, aynı ve şahsi hak sahiplerini bilgilendirmek amacıyla kendilerine tebligat yapılmaktadır. Bu tebligat; tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne ya da Bakanlıkça yetki devri yapıldı ise İdareye riskli yapı kararına karşı itiraz edilebileceğini, aksi takdirde İdarece verilecek süre içinde riskli yapının yıkıtılması gerektiğini içermektedir.<sup>50</sup>

Hak sahiplerince süresinde itiraz yapılması durumunda itiraza konu rapor ile itirazlar teknik heyete ulaştırılır. Teknik heyet itiraz sebepleriyle bağlı olmaksızın itirazları değerlendirecektir. Heyet, tespitte eksiklik görür ise gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum ve kuruluşu gönderilmesine karar verir. Eksiklik bulunmaması ya da eksikliğin giderilmiş olması durumunda ise yapının riskli ya da risksiz olduğuna dair nihai karar verilir.<sup>51</sup>

Riskli yapı kararına karşı yapılan itiraz yerinde görülür ve yapının risksiz olduğu saptanırsa karar ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek tapu kütüğüne şerh edilen “riskli yapı” kaydı terkin edilir. Bununla birlikte itiraz reddedilirse “riskli yapı” kaydı idari yönden kesinleşmiş olur. Ret kararı üzerine ilgililerce yetkili İdare Mahkemesi’ne iptal davası açılması mümkündür.<sup>52</sup>

Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri ya da kanuni temsilcilerin yaptıkları itirazlarının teknik heyet tarafından reddedilmesi kesin ve icrai nitelikte idari işlem olduğundan Anayasa’nın 125’inci maddesi kapsamında idari yargıda dava edilmeleri mümkündür. Zira 6306 sayılı Kanun’un 6’ncı maddesinin 9’uncu fıkrasında, bu Kanun kapsamında tesis edilen idari işlemlere karşı 30 gün içerisinde İYUK uyarınca yetkili İdare Mahkemeleri’nde dava açılacağı belirtilmiştir. Burada husumet Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na yöneltilmektedir.<sup>53</sup>

Dava açma süresinin 30 gün olarak belirtilmesi, riskli yapı tespitine ilişkin idari işlemlere karşı açılacak tüm davaların İvedi Yargılama Usulü’ne tâbi olduğunu göstermez. 6306 sayılı Kanun’da sadece özel dava açma süresi belirtilmiş olup yargılama usulü hakkında hüküm kurulmamıştır. Dolayısıyla yargılama kural olarak İYUK’un genel hükümlerine göre yürütülecektir. Zira İvedi Yargılama Usulüne tâbi uyumsuzlukları sıralayan İYUK’un 20/A maddesinde riskli yapılara ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Sadece 6306 sayılı Kanun uyarınca alınan Riskli Alan Tespiti vb. gibi Cumhurbaşkanlığı Kararlarının bu usule tâbi olduğu belirtilmiştir.<sup>54</sup>

<sup>50</sup> Ellek (n 18) 381.

<sup>51</sup> Çakır (n 49) 39.

<sup>52</sup> Ellek (n 18) 382.

<sup>53</sup> Çakır (n 49) 41.

<sup>54</sup> Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer ve Cemil Kaya, *Türk İdari Yargılama Hukuku* (Savaş Yayınları Eylül 2019), s. 567.



İdarenin riskli yapı raporu hukuk âleminde sonuçlar doğurmakta olduğundan icrai idari işlem niteliğini haizdir.<sup>55</sup> Bahse konu idari işlemin yetki, şekil, amaç, konu ve sebep unsurları bakımından sakat olduğundan bahisle iptali sebebiyle tek başına dava konusu edilmesi mümkündür.<sup>56</sup> Danıştay Dava Daireleri Genel Kurulu'nun E: 2016/2365, K: 2018/4175 sayılı ve 17.10.2018 tarihli kararına bakıldığında binanın riskli yapı ilan edilmesine karşı yapı maliklerinin yanında kiracıların da iptal davası açmada menfaatleri olduğu görülmektedir. Bu kapsamda yapı malikleri ve kiracıların 1982 Anayasası tarafından tanınan mülkiyet, yaşam ve çevre hakları ile hak arama ve sözleşme hürriyetleri gereği riskli yapı tespit raporunu tek başına dava konusu etmeleri idari yargı mercilerince gözetilmelidir.

### **b. Riskli Yapıların Yıkıtılması ve Yıkım Sonrası Uygulama**

Teknik heyetin riskli yapılar hakkındaki kararıyla tespit işlemi kesinleşmektedir. Kesinleşen riskli yapı kararı sonrasında riskli yapılar yıkıtılmaktadır. Yıkım sonrasında yeni bina yaptırılması ve parsellerle ilgili tekrar değerlendirme yapılması ile birlikte 6306 sayılı Kanun'un hedeflediği dönüşüm kapsamındaki süreç tamamlanmaktadır.

#### **(a) Riskli Yapıların Yıkıtılması**

Riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi ya da tespite karşı yapılan itirazların reddedilmesi halinde riskli yapı tespiti kesinleşmektedir. Bu durumda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapıların yıkıtılmasını İdare'den istemektedir. İdare de yapı maliklerine 90 günden fazla olmamak üzere süre vererek onlardan riskli yapıların tahliyesi ve yıkıtılması talep etmektedir. Ayrıca bu tebligatta riskli yapıda ikamet eden kiracı ya da sınırlı ayni hak sahibi kullanıcılara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malikin bu bildirim yapmaması halinde bildirim İdare tarafından yapılacaktır.<sup>57</sup>

Maliklerin kendi aralarında anlaşması durumunda yapının yıkımı yoluna gidilebilir. Yıkım iş ve işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi için maliklerce yıkım ruhsatı alınmalıdır. Mevzuatımızda maliklerin binayı nasıl yıkırmaları gerektiği konusunda bir düzenleme yer almamaktadır. Dolayısıyla malikler bu konuda serbest olup diledikleri kişi ile anlaşarak binayı yıkıtrabilmelidir.<sup>58</sup> Verilen süre içinde

<sup>55</sup> Danıştay: “ Riskli yapı tespitine ilişkin işlemin ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek tapuya şerh verileceği, böylece tespitin aleniyet ve icraailik kazanarak ilgililerin menfaatini de etkilemeye başlayacağı, bu durumun tebliği üzerine on beş gün içerisinde yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile riskli yapı tespitine itiraz edilebileceği gibi doğrudan dava açabilecekleri, riskli yapı tespitine itiraz edilmesi halinde itiraz sonuçlanmadan dava açılmayacağı yönünde bir düzenlemenin de olmadığı...” görüşündedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Danıştay 6. Daire Başkanlığı, E: 2019/2536, K: 2022/1327, KT: 10.02.2022.

<sup>56</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Danıştay 6. Daire Başkanlığı, E: 2021/5293, K: 2022/1333, KT: 10.02.2022; Danıştay 6. Daire Başkanlığı, E: 2021/11296, K: 2022/339, KT: 18.01.2022.

<sup>57</sup> Çakır (n 49) 49.

<sup>58</sup> Arslan (n 23) 360.



yapının yıktırılıp yıktırılmadığı idare tarafından mahallinde kontrol edilir. Eğer süresinde yapı yıktırılmadıysa maliklere 30 günden az olmamak üzere ek süre verilir. Aksi takdirde yapının İdarece resen yıktırılacağı belirtilir.<sup>59</sup>

Yapının birden fazla malikinin bulunması durumunda yıkılma işleminin süresinde ve gerektiği gibi yapılabilmesi konusunda maliklerin ortak hareket etmesi önemlidir. Zira yıkım işlemlerine başlanabilmesi ve yapının tahliyesinde masraflar maliklere aittir.<sup>60</sup>

Verilen sürelerde yapının malikler tarafından yıktırılmadığı anlaşılırsa hak sahiplerinin de görüşü alınarak riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. Ayrıca bu yapılar mülkî amire bildirilir. İnsandan ve eşyadan tahliyesi sağlanan yapıların yıkımı, mülki amirler tarafından sağlanan kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır. Yıktırılmayan yapılar da Başkanlık ya da il müdürlükleri tarafından yıkılır veya yıktırılır. Yapı malikleri, bu işlemin masraflarından hisseleri oranında sorumlu olacaktır.<sup>61</sup>

Başkanlık veya idare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma işlemlerinin masraflarının maliklerden tahsil edilmesi sosyal devlet ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Zira devletin riskli yapı tespitinde teşvik edici ve özendirici bir konumda olması gerekmektedir. Masrafların enkaz malzemeleri ile sağlanabilmesi mümkünken vatandaşlardan tahsil yoluna gidilmesi Anayasa'nın 2'nci maddesi ile bağdaşmamaktadır.

Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi de mümkündür. Güçlendirme, yapının hasarlı veya hasarsız sistemlerinin hasarlarının giderilmesi amacıyla yapılan onarımları ve söz konusu sistemin performansını iyileştirmek amacıyla yapılan müdahaleleri ifade etmektedir. Bu karar malikler tarafından alınır. Yıkımı önlemeye yarayan bir karar olduğundan mülkiyet hakkı korunmakta ve maliklerin maruz kaldıkları hak kayıpları minimuma indirgenmektedir. Bununla birlikte riskli yapının tespitinden sonra her durumda güçlendirme kararı alınamayacaktır: Bu karar yıkımın zorunlu olmaması durumunda alınabilecektir. Bunun için yapının güçlendirmeye uygun olduğunun tespit ettirilmiş olması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde güçlendirme ruhsatının alınmış olması gerekir.<sup>62</sup>

### **(b) Yıkım Sonrası Uygulama**

Riskli yapıların yıkımı sonrasında yeni bina ve parsellerle ilgili tekrar değerlendirme yapılmaktadır. Yapı maliklerinin bu işlemlerle ilgili oybirliği bulunmaması durumunda riskli yapının değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak

<sup>59</sup> Yazıcı (n 45) 26.

<sup>60</sup> Çakır (n 49) 49.

<sup>61</sup> Yazıcı (n 45) 26.

<sup>62</sup> Arslan (n 23) 357.



faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiştir. Bu değer üzerinde de oybirliği sağlanamazsa yapıyla ilgili uygulamalara maliklerin sahip olduğu hisseler doğrultusunda en az üçte iki oranında karar verilecektir.<sup>63</sup>

Yıkım sonrasında arsa haline dönüşen taşınmazın parsel malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Parsel malikleri taşınmaza yeniden bina yaptırılması, parsellerin tevhit edilmesi, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi konusunda en az üçte iki çoğunlukla karar verebileceklerdir. Karara katılmayan hisse sahiplerine ise karara katılmaları yönünde en az 15 gün süre verilecektir. Aksi takdirde arsa paylarının değeri Başkanlıkça tespit edilerek diğer arsa sahiplerine açık arttırma yolu ile satılacaktır.<sup>64</sup>

Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine tespit edilen değerın Başkanlıkça ödenmesiyle tapuda Hazine adına tescil ve paydaşlarca yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Başkanlığa tahsis edilecektir. Başkanlıkça uygun görülen taşınmazlar TOKİ'ye veya İdareye devredilmektedir.<sup>65</sup>

Riskli yapısı yıkılanlara yeni yapılacak konutlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından faiz desteği, kira yardımı ve yapım için yardım; devletin ilgili kurumları ve belediyeler tarafından da vergi ve harç muafiyeti gibi kolaylıklar tanınmaktadır. Bu tür finansal destekler kentsel dönüşümü teşvik edici unsurlardır. Dolayısıyla devlet tüzel kişiliğinin sosyal devlet olmanın bir gereği olarak bu konuda gerekli yardımları yapması önemlidir.<sup>66</sup>

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara yönelik her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya yetkilidir. Uygulama alanına ilişkin yapılacak bu planlar ve düzenlemeler ile hem afet risklerinin azaltılması hem fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi hem de sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, iklim duyarlılığının artırılması ve daha estetik kentlerin oluşturulması sağlanarak yaşam kalitesi arttırılacaktır.<sup>67</sup>

<sup>63</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. İsa Yılmaz, '6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulamaları: Kastamonu İli Örneği' (Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2018).

<sup>64</sup> Hüseyin Melih Çakır ve Barış Ülker, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı' (2021) 27(2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi <<https://dergipark.org.tr/pub/maruhad/issue/66044/1016331>> erişim tarihi 16 Nisan 2023, s. 1097.

<sup>65</sup> Faruk Aydın, 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi '6306 Sayılı Yasa' İstanbul-Esenler Örneği' (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2013), s. 54.

<sup>66</sup> Mikail Akıllı, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç Yönetimi; İstanbul-Esenler Örneği' (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2019), s. 110.

<sup>67</sup> Aydın (n 63) 56.

## SONUÇ

Deprem gibi afetler, aslolanın can güvenliği olduğunu zaman zaman hatırlatmaktadır. Keza Anayasa'nın 56'ncı maddesine göre herkes; sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Bunun için hayata mâl olmayacak yapılara ihtiyaç vardır. İnsanların zihinlerinde buna yönelik dönüşümü sağlamanın önemi büyüktür. Yara sarma değil yara almadan hareket etme bilincinde olunmalıdır. Bu konuda afet öncesini dizayn etmesi bakımından 6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi dönüm noktası olarak değerlendirilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında sağlanan dönüşümde devlet, kolluk yetkisini kullanmaktadır. Böylelikle hem insanların can güvenliği sağlanmakta hem de yaşanabilirlikten uzak, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarıyla da çirkin olan yapılaşmalar yerine güvenli ve estetik yapılar inşa edilerek daha yaşanılabilir kentler oluşturulmaktadır. Dirlik-esenlik, kamusal estetik ve nihayet kamu düzeni sağlanmaktadır. Nitekim bu Kanun'un amacı 1'inci maddede de belirtildiği üzere fen ile sanat norm ve standartlarına uygun usul ve esaslar tesis etmektir.

Riskli yapı, 6306 sayılı Kanun'un önemli bir kısmında tanzim edilmektedir. Kanun'un bu konuda daha çok vatandaş odaklı düzenlemeler içerdiği görülmektedir. Riskli yapı tespitinin kural olarak vatandaşların talebi ile yapılması, buna ilişkin giderlerin temelde yapı maliklerine ait olması, yeni bina inşasının taşınmaz sahiplerince yapılması veya yaptırılması esas aktörün devlet değil vatandaş olduğunu gösterir.

Riskli yapı tespiti, esasında kentsel dönüşüm halkasının bir zinciridir. Burada öncelikle yapı malikleri riskli yapı tespiti için başvuruda bulunmakta, bu başvuru üzerine Başkanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca tespit yapılmakta, riskli yapılar yıktırılarak son aşamada da yeni binalar inşa edilip parsellerle ilgili tekrar değerlendirme yapılmaktadır.

Riskli yapı tespitinde Anayasa tarafından tanınan mülkiyet hakkı ve konut hakkının kısıtlandığı söylene de 6306 sayılı Kanun'un başlıca amacının riskli olduğu tespit edilen yapılar hakkında deprem vb. afetlerin gerçekleşmesinden önce gerekli tedbirleri almak, insanların can güvenliğini sağlamak ve onların malvarlığı haklarını korumak olduğu düşünüldüğünde bu kısıtlamaların ölçülü olduğu sonucuna varılmaktadır.

Riskli yapı tespiti, tahliyesi ve yıkımı sürecinde devletin gerekli malî kolaylıkları sağlaması önemlidir. Bu, sosyal devlet olmanın da bir gereğidir. Kanun'un buna ilişkin hükümlerinin çeşitlendirilmesi ve arttırılması kentsel dönüşümü desteklemede halkı teşvik edecektir.

**KAYNAKÇA**

Açıkça B, ‘6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri ve Bir Model Önerisi’ (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2019).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6306, Kabul Tarihi: 16.05.2012, RG 16.05.2012/28309.

Akıllı M, ‘6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç Yönetimi; İstanbul-Esenler Örneği’ (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2019).

Akın Y N, ‘6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kolluğu’ (2021) 11(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1861823>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

Akman E, Can Y ve Yalçın Ö, ‘Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme’ (2018) 22(3) Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/622422>> erişim tarihi 03 Nisan 2023.

Akyel R, ‘Türkiye Kamu Yönetiminde Afet Yönetimi’ (2005) 14(1) Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/50188>> erişim tarihi 10 Nisan 2023.

Akıylmaz B, Sezginer M ve Kaya C, *Türk İdari Yargılama Hukuku* (Savaş Yayınları Eylül 2019).

Amıraslanlı N, ‘Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Yapıların Tespiti ve Tespite İtiraz’ (2023) (53) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/2881554>> erişim tarihi 12 Nisan 2023.

Anadolu Ajansı, ‘Riskli Yapılar Dört Aşamada Yenileniyor’ <<https://www.aa.com.tr/tr/gundem/riskli-yapilar-4-asamada-yenileniyor/2840815#>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

Arslan N, ‘Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler’ (2021) (47) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1884772>> erişim tarihi 10 Nisan 2023.

Aydın F, ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ‘6306 Sayılı Yasa’ İstanbul-Esenler Örneği’ (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, 2013).

Babaoğlu A S, ‘6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Bakımından Yürütmenin Durdurulması Kararının Eleştirilmesi’ (2015) 10(112) Terazi Hukuk Dergisi <<https://www.jurix.com.tr/article/5088>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

Çakır H B, 'Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar' (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, 2018).

Çakır H M ve Ülker B, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı' (2021) 27(2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/maruhad/issue/66044/1016331>> erişim tarihi 16 Nisan 2023.

Daşkiran F ve Ak D, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm' (2015) 13(3) Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/203266>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

Ellek AA, 'Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi' (2021) 7(2) Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1791643>> erişim tarihi 10 Nisan 2023.

Ersöz A K, 'Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı' (2015) 19(3) Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/789065>> erişim tarihi 10 Nisan 2023.

Karagöz N, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, Tapu Sicil Uygulamaları Yönüyle Yaşanan Sorunlar' (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, 2014).

Kisbet İ K, 'Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti' (Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, 2022).

Özdemir H E ve Koç M, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu' (2017) 4(2) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1102248>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

Özlüer I Ö, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu' (2018) 76(1) Ankara Barosu Dergisi <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/542625>> erişim tarihi 10 Nisan 2023.

Özlüer I Ö, 'Riskli Alan Kararları ve Acele Kamulaştırma Uygulaması' (2018) 67(3) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi <<https://dSPACE.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/49313/23938.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> erişim tarihi 10 Nisan 2023.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, '6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapıların Tespiti İçin Yetki Verilen Kurum ve Kuruluşlar' <<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-tespiti-ile-ilgili-kuruluslar>> erişim tarihi 15 Nisan 2023.



T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, ‘Riskli Yapı Süreci’ <<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-sureci-i-104285>> erişim tarihi 08 Nisan 2023.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, ‘Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Sıkça Sorulan Sorular’ <<https://kastamonu.csb.gov.tr/kentsel-donusum-de-50-soru-50-cevap-i-5086>> erişim tarihi 05 Nisan 2023.

Türkiye Büyük Millet Meclisi, ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ve Gerekçesi’ <<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf>> erişim tarihi 03 Nisan 2023.

Yazıcı G, ‘6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim’ (Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi, 2018).

Yılmaz İ, ‘6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulamaları: Kastamonu İli Örneği’ (Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2018).