



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

“Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler”



HEDEF2023

www.csb.gov.tr

ALTYAPI ve KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

RİSKLİ YAPILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Sunu Başlıkları

- Riskli Yapıların Tespiti
- İtiraz ve Yıkım Süreci
- Anlaşma ve Yeniden Yapım



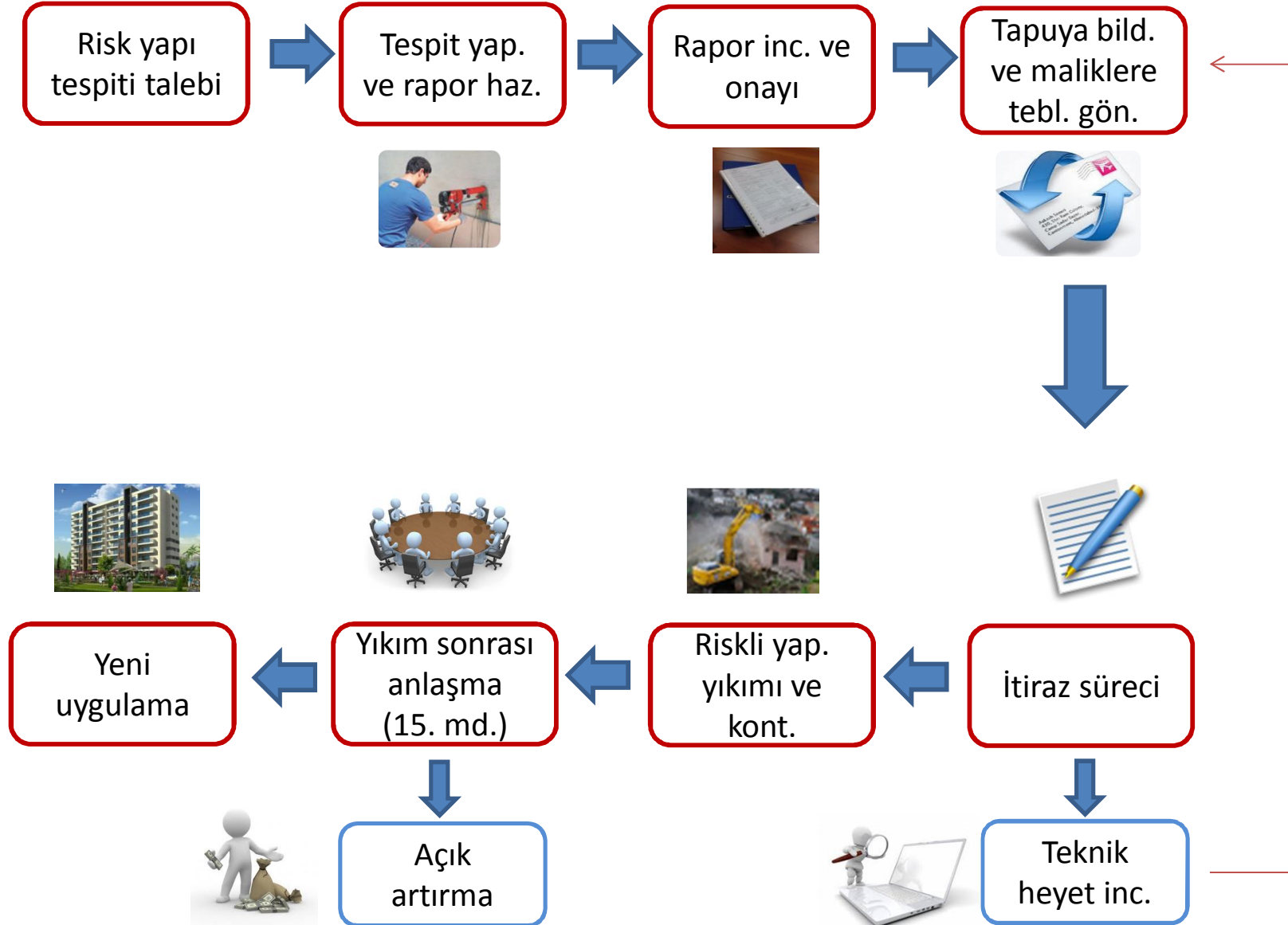
Kanun ve İlgili Mevzuat

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği

Riskli Yapıların Tespiti

RİSKLİ YAPI TESPİT SÜRECİ



Riskli Yapı Tanımı

Riskli Yapı 6306 sayılı Kanun'da
“Riskli alan içinde veya dışında olup
ekonomik ömrünü tamamlamış olan
ya da yıkılma veya ağır hasar görme
riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere
dayanılarak tespit edilen yapı”
olarak tanımlanmıştır.



Riskli Yapıların Tespiti



Riskli Yapı Tespit ve Yıkım Sürecindeki Paydaşlar



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



Yapı maliki, binasının risk durumunu tespit ettirmek için, **tapu ve kimlik fotokopisi** ile Bakanlıkça lisanslandırılmış olan kurum veya kuruluşlara başvurur.

Yapı Maliki

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



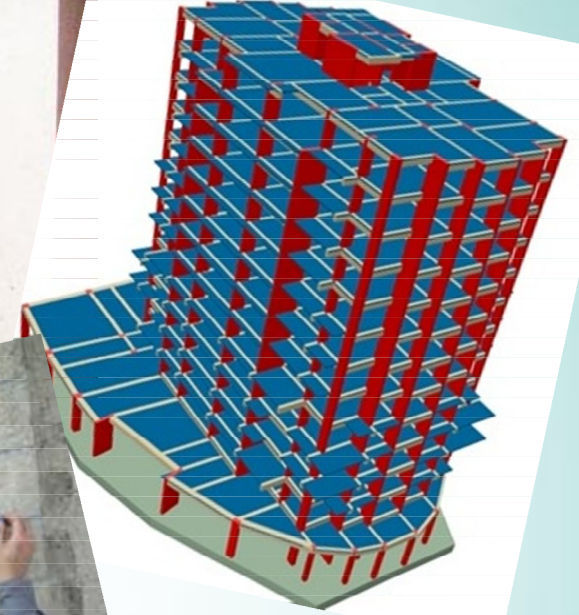
➤ Riskli yapılar gözlemsel olarak değil, 02.07.2013 tarih ve 28695 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar** hükümleri kapsamında yapılacak çalışmalara göre tespit edilir.

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

Gerekli saha çalışmaları ile binadan bilgi toplanması

Ofis çalışması kapsamında binanın modellenmesi ve analiz edilmesi

Sonuçların değerlendirilerek bina risk tespitinin yapılması ve raporun hazırlanması



Lisanslı
Kuruluş



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



Bina, lisanslı kurum veya kuruluş tarafından incelenerek risk tespit raporu tanzim edilir ve hazırlanan rapor incelenmek üzere **10 iş günü içinde** Müdürlüğe gönderilir.



Müdürlük

Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

Rapor Müdürlük tarafından incelenir. Eksik veya yanlış hazırlanmış olan raporlar düzeltilmesi için lisanslı kuruluşa iade edilir. **(Geri Bildirim)**

❖ Lisanslı kuruluş, riskli yapı tespit raporunda Müdürlük tarafından tespit edilen eksik ve yanlış hususları, geri bildirim tarihinden itibaren **30 gün içinde** düzelterek, Müdürlüğe sunmak zorundadır.



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

İlgili yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmış raporlar kabul edilir ve sistem üzerinden de onaylanır.

İnceleme sonucunda riskli bulunan yapılar **10 iş günü içinde** tapu müdürlüğüne yazılı olarak bildirilir.



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci



*İlgili tapu müdürlüğünce, söz konusu yapı ile ilgili olarak tapu kütüğüne “**riskli yapı**” belirtmesi işlenir ve durum hak sahiplerine tebliğ edilir.



Riskli Yapıların Tespit ve Bildirim Süreci

Hak sahiplerine yapılacak olan tebligatta, “**yapının riskli olarak tespit edildiği**, tebligat tarihinden itibaren **15 gün içinde** riskli yapı tespitine karşı Müdürlüğe **itiraz dilekçesi verilebileceği**, **60 günden az olmamak üzere** idarece belirlenecek süre içinde **yapının yıktırılması gerektiği**” hususları yer alır.

İtiraz ve Yıkım Süreçleri



İtiraz Süreci

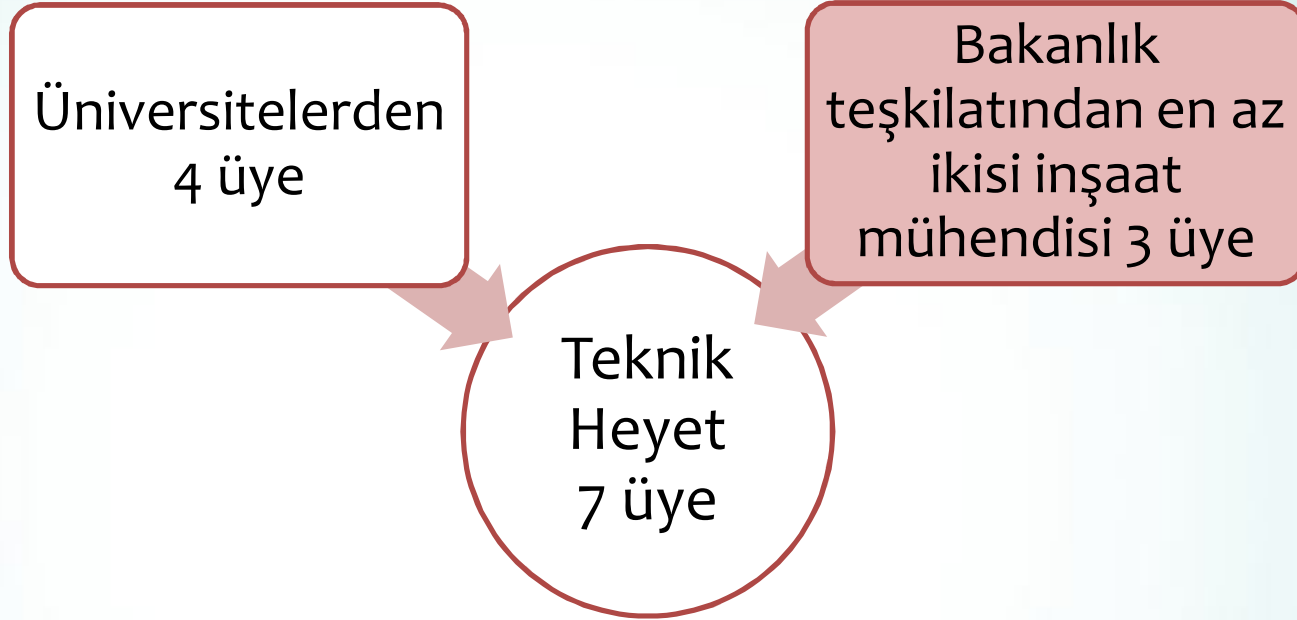
Yapı Maliki

- Tapu tarafından yapılan **tebligat tarihinden itibaren 15 gün içinde** malikler veya kanuni temsilcileri tarafından riskli yapı tespitine karşı İl Müdürlüğüne dilekçe ile başvurulur.

Teknik Heyet

- Bakanlığımızca o il için teşkil edilmiş olan teknik heyet tarafından riskli yapı tespit raporu tekrar incelenir ve yapı ile ilgili nihai karar verilir.

Teknik Heyet Teşkilî



İtiraz Süreci

•Yapılan inceleme sonucu yapının risksiz bulunması suretiyle **itirazın kabul edilmesi** halinde, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılarak yapı üzerindeki riskli yapı belirtmesi kaldırılır.



•Yapılan inceleme sonucunda **itirazın reddedilmesi** veya riskli yapı tespitine itiraz süresi içerisinde itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde yıkım sürecine girilir.

Yıkım Süreci

Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için Müdürlük tarafından İdaresine (Belediye veya İl Özel İdaresi) yazı yazılır.





Yıkım Süreci

- İlgili idare tarafından tebligat yoluyla riskli olarak tespit edilen taşınmazın maliklerine **60 günden az olmamak** üzere süre verilerek yapının yıktırılması istenir.

- Yapı maliklerinin müracaatı üzerine, idare tarafından yıkım ruhsatı düzenlenir.

Yıkım Ruhsatı

The image shows two copies of a demolition permit form (Yıkım Ruhsatı) from the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change of Turkey. The forms are filled out with details such as the applicant's name, address, and the location of the structure to be demolished. The forms include sections for 'YIKILACAK YAPININ TANIMI' (Description of the structure to be demolished) and 'YIKIM İZİNLERİ' (Demolition permits).

İdare tarafından, maliklerden en az birinin başvurusu ile 'yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına istinaden' diğer maliklerin muvafakatı aranmaksızın, 6 iş günü içerisinde düzenlenir.

Yıkım Süreci

- Verilen süre içinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve yapı yıktırılmamış ise “*yapının idari makamlarca yıktırılacağı*” belirtilerek **30 günden az olmak** kaydıyla ek süre verilir.

Yıkım Süreci

- Verilen süreler içinde, riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara **elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması** ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı **mülki amire** bildirilir.

Yıkım Süreci

- Söz konusu riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, **mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler** tarafından yapılır veya yaptırılır.

Yıkım Süreci

İdare, tahliye edilerek yıktırılan riskli yapılara ve tahliye veya yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, **ikişer aylık periyotlar halinde Müdürlüğe bildirir.**

Yıkım Süreci

- Yukarıda belirtildiği şekilde yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar, **Bakanlıkça veya Müdürlükçe** yıkılır veya yıktırılır.

Anlaşma ve Yeniden Yapım Süreci



Anlaşma ve Yeniden Yapım

Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır.



❑ Yapılacak uygulama kapsamında, malikler tarafından

Parsellerin tevhit edilmesine

Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına

Yeniden bina yaptırılmasına

Payların satışına

Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine

karar verilebilir.

Bütün maliklerce oy birliđi ile karar verilememiş ise;

TOPLANTI
SÜRECİ

- Riskli yapı değeri malikler tarafından, SPK değeri değerlendirilerek tespit ettirilir.

- Maliklerden birinin istemi üzerine, bütün malikler toplantıya çağrılır.

- Toplantıda oybirliği ile anlaşmaya varılmazsa, yapılacak uygulamaya **sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.**

Açık Artırma Usulü

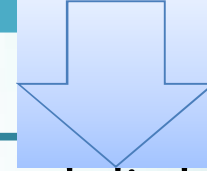
- Alınan karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir.

- Tebliğde; 15 gün içinde kararı kabul etmeyenlerin arsa paylarının anlaşma sağlayan diğer paydaşlara **açık artırma usulü** ile satılacağı, satış gerçekleşmezse Bakanlıkça Hazine adına alınacağı belirtilir.



Açık Artırma Usulü

➤ Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek -bu değerden az olmamak üzere- **anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.**



Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda **Hazine adına resen tescil edilir.**

Anlaşma ve Yeniden Yapım



Paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya göre uygulama gerçekleştirilir.

TEŞEKKÜRLER...

RİSKLİ YAPILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI
riskliyapilar@csb.gov.tr/ 0312 4107705