

İshak Kamil KİSBET
Avukat

**KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKUNDA
RİSKLİ YAPI TESPİTİ**

onikilevha
TMMOB HUKUKUÇÜZÜMLÜKLERİ VE HUKUKUÇÜZÜMLÜKLERİ

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR.....	V
KISALTMALAR.....	XI

BÖLÜM 1 GİRİŞ

1.1.Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	16
1.2.Kentsel Dönüşümün Amacı.....	19
1.3.Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	21
1.3.1. Dünya Genelinde Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	21
1.3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihi.....	23
1.4.6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	30
1.4.1. Genel Olarak	30
1.4.2. Rezerv Yapı Alanları.....	33
1.4.3. Riskli Alanlar	34

BÖLÜM 2 RİSKLİ YAPI TESPİTİ

2.1.Riskli Yapı Tanımı ve Kavramı.....	37
2.1.1. Genel Olarak	37
2.2.Riskli Yapının Unsurları	41
2.2.1. Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Olma.....	42
2.2.2. Ağır Hasarlı Veya Yıkım Tehlikesi Altında Olma.....	44
2.2.3. Risk Tespiti Yapılmış Olma	45

2.3. Riskli Yapı Tespiti.....	45
2.3.1. Genel Olarak	45
2.3.2. Yapı Malikleri Tarafından Riskli Yapı Tespitinin Yapılması	47
2.3.2.1. Tek Bir Kişinin Malik Olması	50
2.3.2.2. Birlikte Mülkiyetin Varlığı	51
2.3.2.2.1. Paylı Mülkiyetin Varlığı	52
2.3.2.2.2. Elbirliği Mülkiyetin Varlığı	58
2.3.2.3. Kat Mülkiyetinin Varlığı.....	60
2.3.2.4. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapıların Varlığı....	64
2.3.2.5. Aile Konutu Şerhinin Varlığı.....	67
2.3.3. Riskli Yapı Tespitinin Resen Yapılması	67
2.4. Riskli Yapı Tespiti Yapmaya Yetkili Merciler.....	69
2.5. Riskli Yapı Tespiti Başvurusu ve Gerekli Belgeler	71
2.6. Riskli Yapı Tespiti Masrafları	73
2.7. Riskli Yapı Tespit Usulü	75
2.8. Riskli Yapı Tespitinin Sonuçları	76
2.8.1. Riskli Yapı Kaydının Tapu Kütüğü Beyanlar Hanesine İşlenmesi.....	76
2.8.2. Rapora İtiraz	78
2.8.3. Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz.....	79
2.8.4. Hak Sahiplerine Sağlanacak Yardımlar ve Teşvikler	81
2.8.4.1. Kira Yardımı.....	81
2.8.4.2. Kredi ve Faiz Desteği.....	83
2.8.5. Riskli Yapı Tespitinde Dava Yolu.....	83

BÖLÜM 3

RİSKLİ YAPI TESPİTİ SONRASI YAPILACAK İŞLEMLER

3.1. Genel Olarak.....	89
3.2. Güçlendirme İşlemi	90

3.3. Yıkım İşlemi	94
3.3.1. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılarda Yıkım İşleminin Etkisi	98
3.3.2. Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Yıkım İşleminin Etkisi....	101
3.3.3. Yıkımın Önemli Bir Etkisi Olarak Kat Mülkiyetinin Paylı Mülkiyete Dönüşmesi.....	107
3.3.3.1. Klasik Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Yıkımın Etkisi.....	107
3.3.3.2. Toplu Yapılarda Yıkımın Etkisi	108
3.3.3.3. Oluşan Payda Elbirliği Mülkiyetinin Varlığı Halinde Yıkımın Etkisi.....	109
3.3.4. Kat İrtifakına Tabi Yapılarda Yıkımın Etkisi.....	110

BÖLÜM 4

YENİDEN DEĞERLENDİRME SÜRECİ

4.1. Genel Olarak	113
4.2. Türk Medeni Kanunu ile Yeniden Değerlendirme Kararı Arasındaki İlişki	116
4.3. 6306 sayılı Kanun Kapsamında Yeniden Değerlendirme Kararının Alınması.....	121
4.3.1. Genel Olarak	121
4.3.2. Karar Yeter Sayısı.....	123
4.3.3. Kararın Konusu.....	124
4.3.4. Toplantı ve Karar Alma Usulü.....	125
4.4. Karara Katılmayan Paydaşların Paydaşlıktan Çıkarılması.....	128
4.4.1. Genel Olarak	128
4.4.2. Karara Katılmayan Paydaşların Paylarının Devri.....	130
4.4.3. Karara Katılmayan Paydaşların Paylarının Diğer Paydaşlara Satılması Ve Arttırma Usulü.....	132
4.4.4. Payın Üçüncü Kişilere Satılması.....	135

4.5. Acele Kamulaştırma.....	136
4.6. Yeniden Değerlendirme Kararının Geçersizliği	139
4.6.1. Genel Olarak	139
4.6.2. Yokluk	139
4.6.3. Kesin Hükümsüzlük.....	140
4.6.4. İptal Edilebilirlik.....	141
4.7. Üçte Birlik Kısmın Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Kararlar.....	141
4.8. Kararlara Karşı Başvuru Yolları	142
4.8.1. Yokluk ve Kesin Hükümsüzlük Durumunda	142
4.8.2. İptal Edilebilirlik Durumunda	143
4.8.3. Görevli Mahkeme.....	144

BÖLÜM 5

SONUÇ

KAYNAKÇA.....	151
---------------	-----