

Aynı Parselde Birden Fazla Bina veya Site Bloğu Varsa Kentsel Dönüşüm

Tek parseldeki bütün yapılar riskliyse bütün paydaşlar; yalnız bazı yapılar riskliyse kural olarak o yapıların paydaşları üzerinden karar alınır. Site bloğu, tapu belirtmesi, ruhsat ve ifraz koşulları güncel m.15/6-8 ile açıklanmaktadır.

Önceki bölümde özel statülü yapılarda tek binaya uygulanacak rejimi ayırdık. Site ve blok uyumsuzluğunda ise hukuki sorun çoğu kez binadan önce **parsel ve paydaşlık haritasıdır**.

Kısa cevap

Aynı tapu parselinde birden fazla yapı varsa “her blok yalnız kendisi hakkında karar verir” şeklinde mutlak bir kural yoktur. Güncel Yönetmelik iki ihtimali ayırır:

- Parseldeki yapıların **tamamı riskli** ise, yapının paydaşı olup olmadığına bakılmaksızın bütün parsel paydaşlarının hisseleri oranında salt çoğunluğu karar verir.
- Yapıların yalnız **bir kısmı riskli** ise, kural olarak riskli olarak tespit edilen yapıların paydaşlarının hisseleri oranında salt çoğunluğu karar verir; ruhsat ve yeni kat irtifakı diğer maliklerin haklarını olumsuz etkilememelidir.

Bu sonuca yalnız site yönetim planından değil, tapu payları, riskli yapı raporlarının adres kapsamı ve ruhsat projesinden ulaşılır.

1. “Blok” ile “parsel” neden aynı şey değildir?

Bir toplu yapı çok sayıda bağımsız parsel üzerinde kurulmuş olabilir; tersine A, B ve C blokları tek bir ana parselde bulunabilir. Yönetim planındaki blok ayrımı, tapu hukukundaki parsel ve arsa payı yapısını kendiliğinden değiştirmez.

İlk dosya şu belgelerden kurulmalıdır:

- güncel tapu ve kat mülkiyeti/irtifakı listesi,
- vaziyet planı ile onaylı mimari proje,
- her yapının açık adresi ve yapı kimlik bilgisi,
- riskli yapı raporlarının hangi bina için düzenlendiği,
- yönetim planı ve toplu yapı şeması,

- imar planında ifrazın mümkün olup olmadığı.

2. Bütün yapılar riskliyse karar nasıl alınır?

Uygulama Yönetmeliği m.15/6'ya göre bir parselde birden fazla yapı bulunuyor ve **tamamı riskli yapı olarak tespit edilmişse**, yürütülecek uygulamaya bütün paydaşların hisseleri üzerinden salt çoğunlukla karar verilir. Bir paydaşın hangi blokta bağımsız bölüm sahibi olduğu çoğunluk hesabını dışlamaz.

Örneğin üç bloklu tek parselde her blok için kesinleşmiş riskli yapı tespiti varsa yalnız A blok maliklerinin kendi içinde çoğunluk sağlaması, bütün parseli bağlayan tevhit veya yeniden yapım kararına tek başına yetmez. Paylar tüm parsel ölçeğinde hesaplanır.

3. Yalnız bazı yapılar riskliyse karar kimlere aittir?

Yönetmelik m.15/7 daha dar bir düzen kurar. Bu durumda:

- tapuya yalnız riskli yapıların açık adresi gösterilerek belirtme işlenir,
- uygulama kararı riskli yapıların paydaşlarının hisseleri oranında salt çoğunluğuyla alınır,
- yeni yapı ruhsatı, diğer maliklerin hakları olumsuz etkilenmemek şartıyla yalnız riskli yapı maliklerinin talep ve muvafakatine dayanabilir,
- yeni kat irtifakında diğer maliklerin arsa payı etkilenmiyorsa yalnız riskli yapı maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

Bu düzenleme, risksiz blokların bütün haklarının görmezden gelinebileceği anlamına gelmez. Yapılacak bina ortak yol, otopark, bahçe, tesisat, emsal veya arsa payı dengesini onların aleyhine değiştiriyorsa "menfi etkilememe" koşulu tartışılır.

4. Çoğunluk hesabında hangi pay kullanılır?

Kanun kişi sayısını değil **sahip olunan hisseleri** esas alır. On malik bir arada bulunup parsel paylarının yüzde 40'ına sahipse, tek başlarına salt çoğunluk oluşturamaz. Buna karşılık az sayıda malik payların yarısından fazlasını taşıyabilir.

Yalnız bazı yapıların riskli olduğu modelde hangi kişilerin "riskli yapı paydaşı" sayıldığı tapu-kat mülkiyeti ilişkisinden bulunur. Ortak alan veya arsa paylarının yalnız fiilî blok kullanımına göre yeniden dağıtılması mümkün değildir. Arsa payı hatalıysa arsa payı düzeltme davasının zamanlaması önem kazanır.

5. İmar terki gerekiyorsa ne olur?

Yalnız riskli yapının yeniden inşası için ruhsat alınırken imar planı uyarınca terk gereken alan çıkabilir. Diğer maliklerin kendi hisselerine düşen terke yanaşmaması hâlinde Yönetmelik özel bir

özüm öngörür: riskli yapı maliklerinin hisselerine düşen alanın terkinine muvafakat ettiklerine ve terk zamanı yeniden onayları aranmadan resen işlem yapılabileceğine dair beyanlar hanesine belirtme konularak ruhsat düzenlenebilir.

Bu yol, risksiz yapı maliklerinin payını riskli yapı maliklerinin kararıyla terk etme yetkisi değildir. Kimin payından ne kadar terk yapılacağı ölçülü ve teknik olarak gösterilmelidir.

6. Riskli yapı alanı ifraz edilebilir mi?

Riskli yapıların bulunduğu bölümün, risksiz veya henüz riskli tespiti yapılmamış yapıların bulunduğu alandan ayrılması imar ve kadastro bakımından mümkünse ifraz, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemleri resen yapılabilir veya yaptırılabilir.

“Mümkünlük” yalnız maliklerin istemine bağlı değildir. Asgari parsel, cephe, ulaşım, ortak tesis, plan notları ve yapılaşma koşulları incelenir. Ortak otopark, sığınak veya altyapının yeni parsel sınırlarında nasıl çözüleceği gösterilmeden salt krokiyle ayırım yapılamaz.

7. Birden fazla parselin tevhide farklı bir sorudur

4 Şubat 2026'da m.15/8 yeniden düzenlendi. Birden fazla parselin 6306 kapsamında tevhidinde, üzerlerindeki yapıların tamamının riskli olması şartıyla **her parselde ayrı ayrı** salt çoğunluk aranır. Aradaki veya bitişikteki yapılaşmamış boş parsel için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmü saklı kalmak üzere bütün maliklerin oybirliği gerekir.

Tevhit tamamlandıktan sonra yeni parseldeki uygulama için bu kez oluşan parselin hisseleri üzerinden salt çoğunluk kararı alınır. Yani “tevhide karar” ile “tevhitte sonraki projeye karar” iki ayrı hesap basamağıdır.

8. Pay satışı hangi ölçekte yürür?

Karara katılmayan paydaşın pay satışı, geçerli çoğunluk hangi malik kümesinde aranıyorsa o karar üzerinden yürütülür. İdare satış dosyasında yalnız imza sayısını değil riskli yapı raporları, tapu payları, çağrı tutanakları ve kararın kapsamını kontrol etmelidir.

Risksiz blok maliklerini yanlışlıkla çoğunluk hesabına katmak da, bütün yapılar riskliyken onları dışarıda bırakmak da işlemin sebep ve konu unsurunu sakatlayabilir. Pay satışı dosyasının idari denetimi bu aşamayı ele almaktadır.

9. Uygulama örnekleri

Örnek 1 — Üç blok da riskli: Tek parselde A, B ve C bloklarının her biri kesinleşmiş riskli yapı statüsündedir. A bloğun yüzde 80 onayı, parsel toplamında yüzde 35'e denk geliyorsa bütün proje için salt çoğunluk yoktur.

Örnek 2 — Yalnız A blok riskli: A blok maliklerinin payları üzerinden salt çoğunluk sağlanır. Yeni ruhsat C bloğun arsa payını veya ortak otopark hakkını azaltıyorsa yalnız A blok kararı yeterli değildir; menfi etki giderilmelidir.

Örnek 3 — İki riskli parsel birleşecek: Birinci parselde yüzde 60, ikinci parselde yüzde 49 destek vardır. Toplam alanda yüzde 55 görünse bile tevhit için her parselde ayrı salt çoğunluk sağlanmadığından koşul gerçekleşmez.

Sonuç

Site dönüşümünde karar birimi “blok” kelimesinden değil tapu parseli, riskli yapı kapsamı ve diğer maliklerin haklarına etkiden çıkar. Bütün yapılar riskliyse bütün parsel paydaşları; yalnız bazıları riskliyse ilgili yapı paydaşları merkez alınır. İfraz ve ruhsat istisnaları da başkalarının arsa payını veya ortak haklarını olumsuz etkilememe sınırına tabidir.

Bir sonraki bölümde bu dosyayı yürüten makamların görevleri ayrıştırılmaktadır: Başkanlık, Bakanlık, belediye, vali ve kaymakam hangi aşamada yetkilidir?

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.3 ve m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.7 ve m.15/6-10.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; toplu yapılara ilişkin hükümler.