

Kentsel Dönüşümde İdari Yetki Haritası: Başkanlık, Bakanlık, Belediye, Vali ve Kaymakam

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Bakanlık, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, belediye, TOKİ ve mülkî idare amirinin görevleri işlem türüne göre ayrılmaktadır. Yetki devrinin dosyada ayrıca gösterilmesi gerektiği açıklanmaktadır.

Tek parselde birden fazla yapı örneği, doğru yoğunluğun doğru idari birime sunulması gerektiğini gösterdi. 6306 dosyalarında “belediye” veya “Bakanlık” sözcükleri çoğu kez bütün idareyi anlatan belirsiz etiketler olarak kullanılır. Oysa her işlemin yetkili makamı farklıdır.

Kısa cevap

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aynı tüzel örgütlenme içinde bağlantılı olsa da Kanun ikisine farklı görevler verir. Riskli yapı raporunu lisanslı kuruluş hazırlar; Başkanlık/İdare inceler. Riskli alanı Cumhurbaşkanlığı kararlaştırır; rezerv yapı alanını Bakanlık belirler. Planları Bakanlık onaylayabilir. Tahliye-yıkımı çoğu kez İdare yürütür; kolluk kullanılacaksa vali veya kaymakam sıfatıyla **mülkî idare amirinin yazılı izni** gerekir. Pay satışı Müdürlüğün veya yetki devri yapılmış İdarenin komisyonlarınca yapılır.

Yetki devri ihtimali nedeniyle kurumun adına bakmak yetmez; somut işlem tarihinde geçerli devir ve görevlendirme belgesi de görülmelidir.

1. Kanundaki temel aktörler

6306 m.2'deki tanımlar idari haritanın başlangıcıdır:

- Bakanlık:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.
- Başkanlık:** Kentsel Dönüşüm Başkanlığı.
- İdare:** Belediye ve mücavir alan içinde belediye; dışında il özel idaresi; büyükşehirlerde yetkilendirilen büyükşehir belediyesi ve Bakanlıkça yetkilendirilmesi hâlinde ilçe belediyesi.
- TOKİ:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Müdürlük:** Güncel Yönetmelikte Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü.

Bu tanımlar “ilgili belediye her işlemi yapabilir” sonucunu doğurmaz. Her madde hangi aktörün karar, uygulama, bildirim veya denetim görevi olduğunu ayrıca gösterir.

2. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ne yapar?

Başkanlık 2023 değişikliklerinden sonra 6306'nın merkezî uygulama aktörüdür. Başlıca görev ve yetkileri arasında şunlar bulunur:

- riskli yapı tespitini resen yapmak/yaptırmak veya malik ve İdareden istemek,
- lisanslı tespit kuruluşlarını lisanslandırmak ve denetlemek,
- riskli alan tekliflerini hazırlamak/değerlendirmek,
- 6/A koşullarında resen uygulama yapmak,
- taşınmaz satın almak, trampa, ön alım, kamulaştırma ve hak sahipliği işlemleri yürütmek,
- gerektiğinde tahliye-yıkımı bizzat yapmak,
- pay satışında rayiç değer belirlenmesi sistemi ile uygulama standartlarını kurmak,
- dönüşüm projeleri özel hesabı ve yardımları yönetmek.

Başkanlığın genel politika ve uygulama yetkisi, başka makama açıkça verilen karar yetkisini kendiliğinden ikame etmez.

3. Bakanlığın ayrı görevleri nelerdir?

Bakanlık özellikle alan ve planlama katmanında belirleyicidir. Rezerv yapı alanı, TOKİ veya İdare talebine bağlı olarak ya da resen Bakanlıkça belirlenir. 6306 kapsamındaki alan ve parsellere ilişkin her tür ve ölçekte planı yapma, yaptıрма ve onaylama yetkisi de Bakanlığa verilmiştir.

Riskli alan kararı ise Bakanlığın tek başına vereceği bir karar değildir; gerekli teklif ve teknik dosyanın ardından alan **Cumhurbaşkanınca** kararlaştırılır. Bu ayırım bir iptal davasında doğru hasmın ve dava konusu işlemin belirlenmesi açısından kritiktir.

4. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün rolü

Müdürlük yerel dosya akışında merkezdir. Yetki devri olup olmamasına göre:

- riskli yapı itiraz dilekçesini kabul ve ön kontrolden geçirir,
- teknik heyet sürecini yürütür,
- kesinleşen tespitte İdareden tebligat ve yıkım ister,
- pay satışı başvurusunu alır,
- Bedel Tespiti ve Satış komisyonlarını oluşturur,
- satış kısıtı belirtmesini tapudan ister,
- satış ve tescil yazışmalarını yürütür,
- kira yardımı başvurularını değerlendirir.

Dosyanın il müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü ve belediye birimleri arasında dolaşması, bütün birimlerin aynı işlemde yetkili olduğu anlamına gelmez.

5. Belediyenin/İdarenin görevleri

İdare, riskli yapı sürecinde fiilî uygulamaya en yakın aktördür. Kesinleşmiş tespitten sonra tahliye-yıkım bildirimini yapar, yıkım ruhsatını düzenler, süresinde yıkılmayan yapıyı yıkar/yıktırır ve masrafları takip edebilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni de imar mevzuatı çerçevesinde yetkili ruhsat idaresince düzenlenir.

4 Şubat 2026 değişikliğiyle, salt çoğunluk kararına dayalı yapı ruhsatı başvurusundan önce azınlığa teklifin bildirilmesi ve pay satışı başvurusu yapılması zorunlu kılındı. Müdürlüğün veya yetki devri yapılmış İdarenin ön inceleme yazısı, ruhsat idaresine talep üzerine gönderilir. Bu yazı belediyenin plan, proje ve ruhsat koşullarını denetleme görevini ortadan kaldırmaz.

6. Vali ve kaymakam hangi sıfatla devreye girer?

Kanunun “mülkî idare amiri” dediği makam, ilin veya ilçenin idari yapısına göre vali ya da kaymakamdır. Rolü genellikle maddi cebir ve kolluk desteğinin hukuki zeminini kurmaktır.

Riskli yapı tespitine veya tahliyeye izin verilmemesi hâlinde Başkanlık/İdare mülkî idare amirinden yazılı izin ve yeterli kolluk ister. Mülkî amir bu yolla kapalı alanlara girilmesi ve tahliyenin icrasını sağlar. Bu görev onu riskli yapı raporunu teknik olarak onaylayan veya malik kararını veren makam hâline getirmez.

Kolluğun özel yüklenicinin talebiyle doğrudan müdahalesi düşünülemez; kanundaki idari talep ve yazılı izin zinciri gerekir.

7. TOKİ'nin konumu

TOKİ, alan bazlı uygulamalarda taşınmaz devri, proje üretimi, konut/işyeri tahsisi, satın alma ve kamulaştırma süreçlerinde görev alabilir. Riskli veya rezerv alanda paydaşlara ilk satış yapılamazsa koşullarına göre payı satın alabilecek kamusal aktörlerden biridir.

TOKİ'nin projeyi fiilen yürütmesi ile riskli alan ilan yetkisi yine ayrıdır. Her işlemde kararın altında hangi kanun maddesinin ve varsa yetki devrinin bulunduğu aranmalıdır.

8. Lisanslı kuruluş idare midir?

Riskli yapı raporunu hazırlayan lisanslı kurum veya kuruluş özel hukuk tüzel kişisi olabilir. Teknik çalışmayı yapması, tek başına nihai idari statüyü kurduğu anlamına gelmez. Raporun Başkanlık/İdare sisteminde incelenmesi, tapu ve bildirim süreçleriyle birlikte riskli yapı işlemi oluşur.

Bu nedenle iptal davası yalnız lisanslı şirkete yöneltilen bir özel hukuk davası olarak kurulmaz. Teknik hizmet sözleşmesinden doğan ücret veya kusur uyuşmazlığı ile riskli yapı tespitinin idari hukuka uygunluğu ayrıdır.

9. Yetki devri nasıl kontrol edilir?

6306, Bakanlık ve Başkanlığa belirli işleri TOKİ veya İdareye devretme imkânı tanır. Yönetmelik de birçok maddede “yetki devri yapılmış ise İdare” ifadesini kullanır.

Bir belediyenin geçmiş yıllarda aynı tür dosyayı yürütmüş olması güncel ve somut yetkiyi ispatlamaz. İşlem tarihinde geçerli:

- yetki devri oluru veya protokolü,
- devrin konu ve coğrafi kapsamı,
- imza yetkisi,
- komisyon görevlendirmeleri,
- varsa devrin geri alınması/değiştirilmesi

incelenmelidir.

Yetkisiz makamın işlem yapması, işlemin yetki unsurunda hukuka aykırılık doğurur. Sonradan başka makamın bilgi sahibi olması her durumda sakatlığı gidermez.

10. İşlem bazında pratik harita

İşlem	Kural olarak karar/uygulama makamı
Riskli yapı teknik raporu	Lisanslı kuruluş; resen durumda Başkanlık/İdare aracılığıyla
Raporun idari incelemesi ve tapuya bildirim	Başkanlık veya İdare
Teknik itiraz	Başkanlıkça oluşturulan teknik heyet
Riskli alan	Cumhurbaşkanı kararı
Rezerv yapı alanı	Bakanlık belirlemesi
6306 imar planı	Bakanlık yapar/yaptırır/onaylar
Tahliye-yıkım	İdare; gerektiğinde Başkanlık
Zorla giriş ve tahliye	Mülki idare amirinin yazılı izniyle kolluk
Pay satışı	Müdürlük veya yetki devri yapılmış İdare komisyonları
Yapı ruhsatı	İmar mevzuatındaki yetkili ruhsat idaresi

Tablo bir başlangıçtır; alanın özel kanun statüsü, protokol veya yetki devri somut sonucu değiştirebilir.

Sonuç

6306 dosyasında doğru merci kurum adından değil işlem türünden bulunur. Başkanlık uygulamanın merkezidir; Bakanlık rezerv yapı alanı ve planlarda, Cumhurbaşkanlığı riskli alan kararında, İdare tahliye-yıkım ve ruhsatta, mülkî amir kolluk kullanımında, Müdürlük ise itiraz ve pay satışı dosyasında öne çıkar. Dava açmadan veya başvuru yapmadan önce karar, yetki devri ve imza zinciri birlikte kontrol edilmelidir.

Bu bölümle Riskli Yapı ve İdari Süreç alt kitabı tamamlanmaktadır. Alan ölçeğindeki farklı rejimler, riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı arasındaki farklar bölümünden itibaren incelenir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.2-6/A ve m.8.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.3-5, m.8, m.12-15/A ve m.18.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Hakkında 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin ilgili hükümleri.
- Prof. Dr. Oğuz Sancakdar, kentsel dönüşümün idari teşkilat ve yetki boyutuna ilişkin çalışma.
- Av. Ali Rıza İlgezdi, imar planları ve idari dava uygulamasına ilişkin çalışma.