

Riskli Yapının Güçlendirilmesi: Karar, Çoğunluk, Teknik Rapor ve Ruhsat

Riskli yapının yıkılması yerine güçlendirilmesi için teknik mümkünlük, KMK m.19/2 kararı, mahkeme tespiti, güçlendirme projesi ve ruhsatın yıkım süresi içindeki sırası açıklanmaktadır.

Riskli yapı tespitinin sonucu her zaman yıkıp yeniden yapmak değildir. Teknik olarak mümkün ve hukuken zamanında hazırlanmışsa güçlendirme yolu seçilebilir. Ancak yalnız maliklerin "güçlendirelim" kararı yıkım sürecini durdurmaz; Yönetmelik dört koşulu birbirine bağlar.

Kısa cevap

Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesi isteniyorsa, maliklere yıkım için verilen süre içinde:

1. güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğu tespit ettirilmeli,
2. Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/2'deki usulle karar alınmalı,
3. güçlendirme projesi hazırlatılmalı,
4. imar mevzuatına göre ruhsat alınmalıdır.

İş, ruhsatı veren idarenin belirlediği sürede tamamlanınca riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur. Eksik niyet kararı veya süresiz bir ön rapor, kesinleşmiş yıkım işlemini kendiliğinden askıya almaz.

1. Önce riskin kaynağı anlaşılmalı

Riskli yapı raporu taşıyıcı sistemin hangi elemanlarında, hangi hesap ve numunelerle yetersizlik bulunduğunu gösterir. Güçlendirme seçeneği bu verinin üstüne kurulmalıdır. Tespit raporuna teknik itiraz ile güçlendirme projesi aynı işlem değildir:

- itiraz, yapının riskli sayılmasının yanlış olduğunu savunur;
- güçlendirme, riskli olduğu kabul edilen yapının mühendislik müdahalesiyle güvenli hâle getirilebileceğini savunur.

İtiraz reddedilmiş olması güçlendirmeyi yasaklamaz. Tersine güçlendirme istemek de riskli yapı tespitini geçmişe dönük hükümsüz kılmaz.

2. Teknik olarak mümkünlük raporu

Mmknlk değerlendirmesi yalnız "kolonlara mantolama yapılabilir" cümlesinden ibaret olmamalıdır. Yetkin mühendislerce:

- mevcut röleve ve taşıyıcı sistem,
- zemin ve temel,
- malzeme dayanımı ve donatı,
- deprem performansı,
- müdahale yöntemi,
- mimari/tesisat etkisi,
- yaklaşık maliyet ve süre,
- uygulama sırasında tahliye ihtiyacı

incelenmelidir. Güncel Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve ilgili standartlara göre performans hedefi açıklanmalıdır.

Güçlendirme maliyetinin yüksek olması tek başına teknik imknsızlık değildir; ekonomik rasyonallite malik kararının ayrı boyutudur. Buna karşılık yapının geometrisi veya zemin sorunu nedeniyle hedef performans sağlanamıyorsa sırf yıkımdan kaçınmak için iyimser rapor düzenlenemez.

3. Karar nisabı: KMK m.19/2

Uygulama Yönetmeliği doğrudan Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/2'de belirtilen şekilde karar alınmasını ister. Bu hükme göre ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis için kural olarak kat maliklerinin **beşte dördünün yazılı rızası** aranır.

Ancak ortak yer ve tesisteki bozukluğun ana yapıya veya bir bağımsız bölüme zarar verdiğinin ve acilen onarılması yahut ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmesi hlinde malik rızası aranmaz. Dolayısıyla salt çoğunluklu 6306 yeniden yapım kararını otomatik olarak güçlendirme kararına taşımak doğru değildir.

"Beşte dört" hesabının kişi, bağımsız bölüm veya arsa payı üzerinden nasıl kurulacağı KMK'nın oy sistemiği ve somut mülkiyet yapısıyla değerlendirilir. Güvenli uygulamada bütün malik ve bağımsız bölümler listelenerek yazılı rıza açıkça belgelenir.

4. Mahkeme tespiti ne sağlar?

Beşte dört sağlanamazsa, güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkemece tespiti istenebilir. Mahkeme teknik bilirkişiyle zorunluluk, yöntem ve ana yapıya etkisini inceler. Bu karar:

- teknik proje yerine geçmez,
- yapı ruhsatı vermez,
- 6306 yıkım süresini otomatik uzatmaz.

Yaklaşan yıkım nedeniyle geçici koruma gerekiyorsa görevli mahkeme ve idari işlem ayrımı dikkatle kurulmalıdır. Özel hukuk mahkemesindeki tespit kararı idarenin kesin yıkım işlemini kendiliğinden durdurmaz; idari makama sunulması ve gerekiyorsa idari yargıda koruma gerekir.

5. Proje ve ruhsat

Teknik mümkünlükten sonra uygulamaya esas güçlendirme projesi hazırlanır. Statik proje; mimari, yangın, tesisat ve koruma gereklilikleriyle uyumlu olmalıdır. Müdahale ortak alan veya bağımsız bölüm içinde kolon/perde oluşturabilir; kullanım kaybı ve maliklere erişim planı sözleşmede çözümlenmelidir.

Ruhsat alınmadan yapılan taşıyıcı sistem müdahalesi, güvenlik ve imar sorumluluğu yaratır. Ruhsat dosyasında proje müellifleri, fenni mesuller/yapı denetimi, müteahhit ve şantiye koşulları güncel mevzuata göre tamamlanır.

En kritik zaman kuralı şudur: teknik mümkünlük, karar, proje ve ruhsat **yıkım için verilen süre içinde** tamamlanmalıdır. Sadece ruhsat başvurusunun yapılmış olması metindeki “ruhsat alınması” şartıyla aynı değildir.

6. Yıkım süreci nasıl etkilenir?

İdareye eksiksiz güçlendirme dosyası sunulup ruhsat alındığında yıkım yerine güçlendirme uygulaması yürütülür. Başvuru eksikse veya süre geçirilmişse idare yıkım işlemlerine devam edebilir.

Malikler her yazışmayı kayıtlı yapmalı; ruhsat tarihi, idarenin iş için verdiği bitirme süresi ve şantiye denetimleri izlenmelidir. Güçlendirme adı altında yalnız kozmetik onarım yapılması riskli statüyü kaldırmaz.

7. Maliyet ve ödeme uyumsuzluğu

Güçlendirme ortak gider niteliği taşıyabilir. Katılmayan malikten gider payı istenirken KMK gider paylaşımı, mahkeme tespiti ve yapılan işin zorunlu/projeye uygun olup olmadığı önemlidir. Lüks yenileme kalemleri güçlendirme zorunluluğuna eklenip aynı paylaşım rejimine sokulmamalıdır.

İş sahibi-yüklenici sözleşmesinde:

- kesin proje ve mahal listesi,
- keşif ve fiyat farkı,
- performans hedefi,
- tahliye ve kira gideri,
- süre ve gecikme,
- teknik denetim,
- test, kabul ve garanti

açık olmalıdır. Taşıyıcı performans yalnız yüklenicinin tek taraflı kabul tutanağına bırakılmamalıdır.

8. Güçlendirme tamamlanınca

Ruhsatı veren idarenin belirlediği süre içinde iş tamamlanır. Projeye uygunluk ve ilgili kullanım/izin işlemleri belgelendikten sonra tapudaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur.

İdare, yalnız "inşaat bitti" beyanıyla değil ruhsat ve teknik denetim belgeleriyle riskin giderildiğini kontrol eder. Eksik iş veya projeden sapma varsa belirtmenin terkin reddedilebilir; ret işlemi gerekçeli olmalı ve idari başvuru/dava yolları değerlendirilmelidir.

9. Güçlendirme mi yeniden yapım mı?

Karar yalnız başlangıç maliyetine göre verilmemelidir. Karşılaştırmada:

- hedef deprem performansı ve ekonomik ömür,
- tahliye süresi,
- imar hakkı ve yeni bağımsız bölüm değeri,
- güçlendirmede alan/kullanım kaybı,
- bakım gideri,
- finansman ve kira yardımı,
- maliklerin karar alabilme ihtimali

birlikte yer almalıdır. Bağımsız teknik rapor ile mali/hukuki fizibilite ayrı uzmanlıklarla hazırlanmalıdır.

Sonuç

Riskli yapı güçlendirilebilir; fakat yol salt çoğunluklu kısa bir karardan ibaret değildir. Yıkım süresi içinde teknik mümkünlük, KMK m.19/2 kararı veya mahkeme tespiti, uygulama projesi ve ruhsat tamamlanmalı; iş idarenin süresinde bitirilip riskli kayıt ayrıca kaldırılmalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.8/7.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; özellikle m.19/2.
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yapı ruhsatı düzenlemeleri.
- 6306 sayılı Kanun; riskli yapı, tahliye ve yıkım hükümleri.