

Riskli Yapı, Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı Arasındaki Farklar

Riskli yapı tekil bina, riskli alan teknik risk taşıyan bölge, rezerv yapı alanı ise 6306 uygulamalarında kullanılacak alandır. Karar makamı, teknik dosya, itiraz, mülkiyet etkisi ve 2023 sonrası rezerv yapı alanı tanımı karşılaştırılmaktadır.

İdari yetki haritasından sonra alan bazlı dönüşüm alt kitabına geçiyoruz. İlk ayırım şudur: bir binanın riskli olması, bulunduğu mahallenin riskli alan veya parselin rezerv yapı alanı olduğu anlamına gelmez.

Kısa cevap

- Riskli yapı**, riskli alan içinde veya dışında bulunan; ekonomik ömrünü tamamladığı ya da yıkılma/ağır hasar görme riski ilmi ve teknik verilerle belirlenen tek yapı veya yapılardır.
- Riskli alan**, zemini veya üzerindeki yapılaşması can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan ve Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan coğrafi alandır. Ek m.1'de ayrıca kamu düzeni/güvenliği ve yüzde 65 imar aykırılığına dayalı yollar bulunur.
- Rezerv yapı alanı**, 6306 uygulamalarında kullanılmak üzere Başkanlığın teklifi üzerine Bakanlıkça belirlenen alandır. 2023'te tanımdan "yeni yerleşim alanı olarak" ibaresi çıkarıldığı için artık yalnız boş ve yeni yerleşim alanlarıyla sınırlı değildir.

Bu statülerden hiçbirisi diğerinin zorunlu ön aşaması değildir.

1. Karşılaştırma tablosu

Başlık	Riskli yapı	Riskli alan	Rezerv yapı alanı
Ölçek	Yapı/bina	Koordinatla çevrili alan	Koordinatla çevrili alan
Temel sebep	Binanın teknik riski/ekonomik ömrü	Zemin veya yapılaşmanın can-mal riski; ek m.1 koşulları	6306 uygulamalarında kullanılma amacı
Karar süreci	Lisanslı teknik rapor + Başkanlık/İdare işlemleri	Başkanlık dosyası, Cumhurbaşkanı kararı	Başkanlık teklifi, Bakanlık belirlemesi
Olağan itiraz	Malik için 15 günlük teknik heyet itirazı	Teknik heyet itirazı yok; iptal davası	Teknik heyet itirazı yok; iptal davası
Planlama	Parsel bazında gerekebilir	Alan planları hazırlanabilir	Alan planları hazırlanabilir
Yapıların riskli olması şart mı?	Evet, yapının kendisi	Alanın kanunî ölçütleri gerekir; her yapı tek tek riskli olmak zorunda değildir	Hayır

2. Riskli yapı: teknik inceleme binaya yöneliktir

Riskli yapı tespiti lisanslı kuruluş, saha incelemesi, karot ve hesap üzerinden yürür. Maliklerden birinin başvurusu yeterli olabilir; bütün maliklerin rızası aranmaz. Rapor idari sisteme girdikten sonra tapu ve ilan işlemleri yapılır.

Bu statüde temel soru, belirli taşıyıcı sistemin Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre riskli olup olmadığıdır. Mahallenin sosyal veya ekonomik yenilenme ihtiyacı, tek başına o binayı riskli yapı yapmaz.

3. Riskli alan kararının başlıca maddi dayanakları

Olağan riskli alan dosyası, alanın zemin yapısı veya yapılaşması nedeniyle can ve mal kaybı riski taşıdığını gösteren teknik rapor, koordinatlı sınır haritası, uydu/ortofoto, kamu taşınmazları listesi ve koşuluna göre yerbilimsel etüt ile EK-A analizini içerir.

6306 ek m.1 ayrıca iki özel küme düzenler:

1. Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak/kesintiye uğratacak biçimde bozulduğu ve planlama-altyapı yetersizliği, imar aykırılığı ya da altyapı/üstyapı hasarından en az birinin bulunduğu yerler.
2. Toplam yapı sayısının en az yüzde 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya ruhsatsız yapılar sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar.

Her iki halde de sınır "uygulama bütünlüğü" gözetilerek çizilir. Bu kavram idareye sınırsız takdir vermez; sınır dışındaki veya riskle bağ kurulmamış parsellerin neden dâhil edildiği teknik ve

şehircilik gerekçesiyle açıklanmalıdır.

4. Riskli alanı kim ilan eder?

Teknik dosya Başkanlıkça hazırlanır/değerlendirilir ve karar için Cumhurbaşkanına sunulur. Nihai riskli alan statüsü **Cumhurbaşkanı kararıyla** oluşur; karar Resmî Gazete'de sınır/krokiyle yayımlanır.

TOKİ, İdare veya alandaki taşınmaz malikleri talep dosyası sunabilir. Talep hakkı nihai karar yetkisi değildir. Belediye meclisinin bir alanı dönüşüm için uygun görmesi, 6306 anlamında riskli alan statüsünü tek başına oluşturmaz.

5. Rezerv yapı alanı neden artık “boş alan” değildir?

7471 sayılı Kanun, 2023'te rezerv yapı alanı tanımından “yeni yerleşim alanı olarak” sözlerini çıkardı. Böylece üzerinde mevcut yapı veya yerleşim bulunan alanların da 6306 uygulamalarında kullanılmak üzere rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesinin kanunî çerçevesi genişledi.

Yönetmelik, “yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere” belirlenecek rezervlerde ayrıca gözlemsel gerekçe raporu arar; fakat rezerv statüsünün bütünü bu alt türe indirgenmez. Rezerv alanlarda:

- riskli alan/yapılardan taşınacak kişiler için konut ve işyeri,
- gelir ve hasılat getirecek uygulamalar,
- sosyal, teknik ve kültürel altyapı ile çevre düzenlemeleri

yapılabilir.

6. Rezerv alanı kim belirler ve özel kişi nasıl talep eder?

Koordinatlı hâlihazır harita, uydu/ortofoto, kamu taşınmazları listesi ve alanın niteliğine göre gerekçe raporu içeren dosya üzerinden Başkanlık teklif eder; **Bakanlık belirler**. TOKİ veya İdare Başkanlıktan talepte bulunabilir.

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri de kendi taşınmazları için talepte bulunabilir. Bu durumda yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde 30'unun mülkiyetinin Başkanlığa devrine muvafakat veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına ödenmesi gerekir. Bu yüzde 30 koşulu, Bakanlık/Başkanlığın resmen belirlediği her rezerv yapı alanı için maliklere yöneltilmiş genel bir “başvuru harcı” değildir; özel kişinin kendi taşınmazı için talebine bağlıdır.

7. Alan kararı içindeki her bina riskli midir?

Hayır. Riskli veya rezerv alanın içinde sağlam, yeni veya henüz teknik inceleme görmemiş yapılar bulunabilir. Alan kararı, tek tek bütün yapıların RYTEİE'ye göre riskli sayıldığı yönünde toplu teknik

rapor değildir.

Bu ayırım tahliye, yıkım, yardım, değerlendirme ve dava dilekçesinde önemlidir. Alan kararına yönelik "benim binam sağlam" itirazı tek başına alanın zemin, altyapı ve uygulama bütünlüğü gerekçesini cevaplamayabilir; fakat sağlam parselin sınır içine alınmasının gerekli ve ölçülü olup olmadığı tartışmasında önem taşıyabilir.

8. Mülkiyet hakkına etkileri aynı mıdır?

Üç statü de mülkiyeti otomatik olarak idareye geçirmez. Fakat 6306; geçici yapılaşma durdurması, çoğunluk kararı, pay satışı, kamulaştırma, değerlendirme, ifraz-tevhit ve planlama gibi yoğun müdahale araçları kurar.

Müdahalenin somut sonucu sonraki işlemle belirginleşir. Alan kararı, plan onayı, tahliye, pay satışı ve kamulaştırma birbirinden ayrı dava konusu olabilecek işlemlerdir. Üst statünün hukuka uygunluğu ile uygulama işleminin hesabı aynı değildir.

9. Yanlış statü seçiminin sonucu

İdare, alan ölçeğinde teknik ve sosyal bütünlük gerektiren sorunu birbirinden kopuk bina raporlarıyla; tek bina sorununu ise gerekli alan gerekçesi olmadan geniş bir sınır kararıyla çözmeye çalışırsa sebep ve ölçülülük tartışması doğar.

Malik açısından da yanlış başvuru ciddi sonuç yaratır. Riskli yapıda teknik heyete 15 günlük itiraz varken riskli veya rezerv yapı alanı kararında aynı heyet yolu bulunmaz. Alan kararları ve planlar idari yargıda ayrı usulle denetlenir.

Sonuç

Riskli yapı bir bina tespittir; riskli alan, Kanun ve ek m.1'deki ölçütler çerçevesinde Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan bir alan statüsüdür; rezerv yapı alanı ise 6306 uygulama amacıyla Bakanlıkça belirlenen daha geniş işlevli alandır. 2023'ten sonra rezerv alanı yalnız boş taşıma sahası saymak güncel hukuku yansıtmaz.

Bir sonraki bölümde riskli alan, rezerv yapı alanı ve bu alanlardaki imar planlarının iptal davası ayrı ayrı incelenmektedir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.2, m.3, m.4, m.6 ve ek m.1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.4, m.5 ve m.18.
- 7471 sayılı Kanun; 6306'daki 2023 değişiklikleri.
- Prof. Dr. Oğuz Sancakdar, kentsel dönüşümün idare hukuku boyutuna ilişkin çalışma.

- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.