

Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıkımı: Süreler, Yetkili İdare ve Kolluk

Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra tahliye-yıkım bildirimi, 90 günlük üst sınır, yıkım ruhsatı, maliklerden birinin başvurusu, idari yıkım, kolluk ve masraflar güncel düzenlemelerle incelenmektedir.

Önceki bölümde riskli yapı kesinleşmeden yapılabilecek hazırlıklarla 6306'nın zorlayıcı mekanizmasını ayırdık. Tespit kesinleştğinde idari dosya tahliye ve yıkım safhasına geçer. Bu safhada eski kaynaklarda geçen "60 gün + en az 30 gün" şeması güncel değildir.

Kısa cevap

6306 sayılı Kanunun güncel m.5/3 hükmüne göre riskli yapının yıktırılması için maliklere **90 günden fazla olmamak üzere süre** verilir. Süre, riskli yapı tespitinin ilk ilanından değil, tahliye ve yıkım işlemine ilişkin özel bildirimin tebliğ edilmiş sayıldığı tarihten hesaplanır.

Sürede yıkım yapılmazsa İdare veya gerektiğinde Başkanlık yapıyı yıkar/yıktırır; tahliyeyi engelleyen kapalı alanlara mülkî idare amirinin yazılı izni ve kollukla girilebilir. Kamu eliyle yapılan tahliye-yıkım masraflı maliklerden arsa payları oranında tahsil edilir.

1. Yıkım süreci ne zaman başlar?

Uygulama Yönetmeliği m.8, iki kesinleşme hâlini sayar: riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi veya itirazın teknik heyetçe reddedilmesi. Bu aşamadan sonra Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, gerekli tebligatların yapılmasını ve yapının yıktırılmasını İdareden ister.

İptal davası açılması tespiti kendiliğinden askıya almaz. Mahkemece yürütmenin durdurulması kararı verilmediği sürece idari işlem hukuki etkisini sürdürür. Buna karşılık verilmiş ve idareye tebliğ edilmiş bir yürütmenin durdurulması kararı uygulanmadan yıkıma devam edilemez.

2. Tahliye-yıkım işlemi nasıl tebliğ edilir?

Riskli yapılarda Ek-7/A tutanağı düzenlenir; yapıya asılır, maliklere e-Devlet üzerinden bildirilir, muhtarlıkta 15 gün ilan edilir ve Başkanlığın internet sayfasında 15 gün yayımlanır. İşlem muhtarlık ilanının son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılır.

Bu tarih, 90 günlük sürenin hesabında merkezî önemdedir. Apartman kapısındaki belgenin görüldüğü gün veya tespit raporunun önceki tebliğ tarihiyle karıştırılmamalıdır. 6306 bildirim rejimi bütün basamaklarıyla ayrıca açıklanmıştır.

3. Doksan gün sabit mi, üst sınır mı?

Kanunun ifadesi "doksan günden fazla olmamak üzere"dir. Dolayısıyla 90 gün herkese otomatik tanınmış sabit bir süre değil, idarenin vereceği sürenin üst sınırıdır. Düzenlenen tutanakta verilen kesin süre görülmelidir.

Eski Yönetmelik metinlerinde yer alan önce 60 gün, ardından en az 30 günlük ek süre sistemi 2024'te değişmiştir. 2026 dosyasında eski şemaya güvenmek hak kaybına yol açabilir.

Sürenin uzatılması konusunda da genel ve otomatik bir hak yoktur. Mahkeme kararı, güçlendirme süreci veya idari işlemin geri alınması gibi somut hukuki gelişmeler ayrı değerlendirilir.

4. Maliklerden biri yıkım ruhsatı alabilir mi?

Evet. Yönetmeliğe göre yapı maliklerinden biri veya birkaçı ya da vekilleri yıkım ruhsatı için başvurabilir; bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Başvuruda:

- yapının tahliye edildiği,
- elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin kapatıldığı,
- 21,50 metreden yüksek binalarda statik fenni mesulün belirlendiği

belgelendirilir. Tahliye ve hizmet kesintileri ilgili kurum belgeleriyle veya idarenin fiilî tespit tutanağıyla gösterilebilir. Şartlar tamamsa ruhsat altı iş günü içinde düzenlenir.

Bu kural, maliklerden birinin özel yükleniciyle yaptığı bütün sözleşmelerin diğer maliklere karşı geçerli olduğu anlamına gelmez. Yalnız yıkım ruhsatındaki özel muvafakat istisnasıdır.

5. Elektrik, su ve doğal gaz kendiliğinden kesilir mi?

Burada 2026 tarihli önemli bir gelişme vardır. Yönetmelik m.8/3-c, verilen sürede malikçe yıkılmayan riskli yapılarda hizmetlerin İdarenin talebi üzerine zorunlu olarak durdurulmasını öngörüyordu. Güncel konsolide Yönetmelik metninde bu bendin **Danıştay 4. Dairesinin 12 Şubat 2026 tarihli E.2025/5279 sayılı kararıyla yürütmesinin durdurulduğu** açıkça not edilmiştir.

Bu nedenle olağan riskli yapı sürecinde m.8/3-c sanki yürürlükte ve tartışmasızmış gibi "süre biter bitmez abonelikler mutlaka kesilir" denilemez. Yıkım ruhsatı isteyen malik bakımından hizmetlerin fiilen kapatılması şartı ise m.8/3-b'de ayrıca düzenlenmiş olup farklıdır.

Riskli alan ve rezerv yapı alanlarındaki m.17 tahliye sistemi de kendi koşullarına sahiptir. Danıştay karar notunu kapsamı dışında genelleyip bütün hizmet kesintisi hükümlerinin ortadan kalktığını söylemek de doğru olmaz.

6. Sürede yıkılmazsa hangi makam ne yapar?

Kanun ve Yönetmelik birbirini tamamlayan bir görev zinciri kurar:

1. İdare maliklere tahliye ve yıkım süresini verir.
2. Sürede yıkılmayan yapı mülkî amire bildirilir; tahliye ve yıkım, mülkî amirin sağlayacağı kolluk desteğiyle yapılır veya yaptırılır.
3. Başkanlık, süresinde yıkılmayan yapıların yıktırılmasını yazıyla İdareye bildirir; İdare yıkar/yıktırır.
4. Uygulamanın gerektirdiği durumda Başkanlık yıkım işini bizzat üstlenebilir.

“Belediye isterse yıkar” şeklindeki serbest bir yetkiden söz edilemez. Yetki, kesinleşmiş tespit, usulüne uygun bildirim ve kanundaki görev zincirine dayanır.

7. Kolluk kapalı bağımsız bölüme girebilir mi?

Tahliye; kapıyı açmama, yapıya girişi engelleme, tehdit veya cebir gibi fiillerle engelleniyorsa Başkanlık/İdare mülkî idare amirinden **yazılı izin ve yeterli kolluk** ister. Verilen yazılı izin üzerine kapalı kapılar veya alanlar açılarak resen tahliye yapılabilir.

Bu ağır yetkinin varlığı, usul şartlarını önemsizleştirmez. Dosyada talep yazısı, mülkî amirin izni, tahliye tutanağı ve taşınır eşyaya ilişkin kayıt bulunmalıdır. Kolluk desteği özel yüklenicinin kendi başına kullanabileceği bir cebir yetkisi değildir.

Tespit, tahliye veya yıkımı engelleyenler hakkında tutanak ve suç duyurusu düzenlenebilmesi de mümkündür. Ceza sorumluluğu otomatik değildir; somut fiil ve kast ceza hukuku ilkelerine göre araştırılır.

8. Yıkım masrafını kim öder?

Malikler yapıyı süresinde yıkmaz ve işlem Başkanlık ya da İdarece yapılırsa masraflardan hisseleri oranında sorumludur. Masraf tebliğini izleyen bir ay içinde ödenmezse 6183 sayılı Kanuna göre takip edilir.

Masrafın tutarı, hangi işlerin yapıldığı ve paylaştırma hesabı denetlenebilir idari unsurlardır. Eski düzenlemelerdeki “müşterek ipotek” açıklamaları güncel hukuk diye kullanılmamalıdır; bugünkü Kanun pay oranında sorumluluk ve kamu alacağı takibini düzenler.

9. Kiracı ve sınırlı ayni hak sahibinin konumu

Tahliye-yıkım bildirimini yalnız maliklere değil ayni ve şahsi hak sahiplerine yöneliktir. Kiracı, riskli yapı kararını veto edemez; fakat tahliye, yardım başvurusu ve özel kira ilişkisinden doğan hakları ayrı ayrı korunur.

Anlaşma ile tahliye edilen yapılardaki kiracı veya yapıda oturan sınırlı ayni hak sahibi için şartları varsa defaten kira yardımı gündeme gelebilir. Başvurular ve yeniden kiralama meselesi kiracının kentsel dönüşümde hakları bölümünde ele alınmaktadır.

10. Güçlendirme yıkımı durdurur mu?

Sadece "güçlendireceğiz" beyanı yıkımı durdurmaz. Maliklere verilen yıkım süresi içinde teknik mümkünlük tespiti, KMK m.19/2'ye uygun karar, güçlendirme projesi ve ruhsat tamamlanmalıdır. Koşullar sağlanırsa yıkım yerine güçlendirme uygulanabilir.

İşin süresinde bitirilmesi ve ardından riskli yapı belirtmesinin kaldırılması gerekir. Ayrıntılı karar ve teknik dosya güçlendirme rehberinde incelenmektedir.

Sonuç

Güncel tahliye-yıkım süreci, eski "60+30 gün" anlatısıyla yürütülemez. Verilen süre 90 günü geçemez; tebliğ tarihi özel ilan rejiminden doğar; idari yıkım ve kolluk kullanımı yazılı görev zincirine bağlıdır. Ayrıca Yönetmelik m.8/3-c hakkında 12 Şubat 2026 tarihli yürütmenin durdurulması kararı varken olağan riskli yapılarda hizmet kesintisini otomatik sonuç gibi anlatmak hukuken hatalıdır.

Bir sonraki bölüm, bu olağan rejimden ayrılan ağır hasarlı yapılar ve kültür varlıkları üzerinedir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.4 ve m.5.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.8 ve m.16.
- Danıştay 4. Dairesinin 12.02.2026 tarihli E.2025/5279 sayılı yürütmenin durdurulması kararı; Yönetmelik m.8/3-c'nin güncel konsolide metnindeki karar notu.
- 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun.