



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 23294678-010.06/15-1675

27/02/2013

Konu : Afet Riski Altındaki Alanların
Dönüştürülmesi

GENELGE: (1745)
2013/8

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

İlgi : 08/10/2012 tarih ve 2012/14 (1736) sayılı genelge

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı; Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği ise 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Anılan mevzuat kapsamında "yetkili idareler" kavramı; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir. Bunun yanı sıra, İstanbul, İzmir ve Bursa illerinde ise "Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri" kurulmuştur.

A - RİSKLİ YAPI TESPİT MASRAFI, BELİRTME VE MÜŞTEREK İPOTEK

1) Yetkili idare tarafından yapılan riskli yapıların tespiti işlemine ait masrafın ilgili tapu müdürlüğüne var ise malik **T.C. Kimlik numaralarını da içeren liste halinde** bildirilmesini müteakip, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek kanuni ipotek belirtmesinde bulunularak, TMK'nın 1019. maddesi gereğince müşterek ipoteğin varlığından tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine, ilgili yetkili idarelere bilgi verilir.

2) Yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilerek tapu müdürlüğüne bildirilen taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır, tarih ve yevmiye" şeklinde belirtme yapılarak, sonucundan tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

B - RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI VE MÜŞTEREK İPOTEK

1) Eğer riskli yapı, yetkili idare tarafından yıktırılmışsa; yıkım masrafları ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili idarenin yazısı gereğince, tapu müdürlüğüne yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

üzerine masraf tutarında ilgili idare lehine müşterek kanuni ipotek belirtmesinde bulunarak, taşınmazdaki aynı ve şahsi hak sahiplerine ve binayı yıktıran İdareye bilgi verilir.

2) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın yetkili idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, malikleri adına payları oranında tescil edilir. Kat irtifakı/kat mülkiyeti terkin edilen taşınmazların niteliği ile aynı ve şahsi haklar ve temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh ana gayrimenkul üzerine aktarılır.

3) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, taşınmazın önceki niteliğiyle değerlendirildiğine ilişkin tespit yazısı veya malik ile yapılan anlaşmanın varlığı hususunda tapu kütüğünün beyanlar sütununda belirtme yapılır.

C - TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YAPILACAK TEBLİGAT İŞLEMLERİ

1) 6306 sayılı Kanun kapsamında tapu müdürlükleri tarafından yapılacak olan tebligatlar, ilgililerin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminde belirtilen adreslerine yapılacak olup, tapu müdürlüğünce Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi üzerinden tebligat adresi tespit edilemeyen gerçek kişiler ile müdürlüklerimizde adres bilgisi bulunamayan tüzel kişilerin adres tespitinin yapılabilmesi için yetkili idareye bilgi verilecek, yetkili idarece yapılan adres tespiti veya adres tespitine esas olabilecek kimlik bilgisi gereğince ilgililerine tebligat yapılacaktır.

2) Tapu müdürlüğünce, tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenen belirtmeler hakkında, üzerine belirtme konulan taşınmazın tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

3) 6306 sayılı Kanun ile, taşınmazın aynı ve şahsi hak sahiplerine idari yargı mercilerinde yürütmeyi durdurma talebinde bulunma hakkı verilmediğinden, vatandaşlarımızın herhangi bir hak kaybına uğramamaları için yapılacak tebligat metnine; "...ada....parseldeki....numaralı/bağımsız bölüm numaralı taşınmazınız üzerineAltyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün/..... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğününtarih ve.....sayılı talebi üzerine "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" belirtmesi konulmuştur. Riskli yapı tespitine karşı, tarafınıza yapılan bu tebligat tarihinden itibaren bizzat veya kanunî temsilcinizce 15 gün içinde, riskli yapı tespitine karar veren Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne/..... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bir dilekçe ile itiraz etme hakkınız bulunmaktadır. İtiraz edilmediği takdirde elinize geçen bu tebligat tarihinden itibaren idare (Belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyesi) tarafından 60 günden az olmamak üzere belirlenecek olan süre içinde yapınızın yıktırılması gerekmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince aynı ve şahsi hak sahiplerinin idari yargı mercilerinde yürütmenin durdurulmasını talep etme hakları bulunmamaktadır." ifadeleri dercedilerek, aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılır. Yapılan bu tebligatlar ayrıca liste halinde yazılı veya elektronik ortamda altyapı ve kentsel dönüşüm/il çevre ve şehircilik müdürlüğüne bildirilir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

4) Riskli yapı tespitine ilişkin kararın, kat maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin itirazı üzerine, kararı veren altyapı ve kentsel dönüşüm müdürlüğünce/il çevre ve şehircilik müdürlüğünce değiştirilmesi halinde, durum belirtilen müdürlükler tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" belirtmesinin terkin edilmesi sağlanır ve ilgilileri ile İdareye konuya ilişkin bilgi verilir.

5) 6306 sayılı Kanunun uygulanmasından kaynaklanacak olan tebligat işlemleri ile İdaremiz görevlendirildiğinden, personelimiz tarafından gerekli özenin gösterilmesi gerekmektedir.

D - UYGULAMA ALANINDAKİ TAŞINMAZ MALİKLERİNİN HAKLARI VE TAPUYA TESCİL İŞLEMLERİ

(27/11/2013 tarihli Makam Olur'u ile Değişik) 6306 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan taşınmazlar.
- (a) bendi kapsamındaki taşınmazlardan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilenler.
- 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlık ile bağlı veya ilgili kuruluşu arasında akdedilecek protokole konu edilenler.

üzerinde. Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuda devir, ferağ ve tescil işlemleri. (a) bendi kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (b) bendi kapsamında TOKİ veya İdare, (c) bendi kapsamında Bakanlık bağlı veya ilgili kuruluşun istemi üzerine Maliye Bakanlığı ve taşra birimlerinin onayı alınmaksızın tapu müdürlüğünce gerçekleştirilir.

E - RİSKLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLER İLE RİSKLİ ALANLAR HAKKINDA UYGULANACAK HÜKÜMLER VE HAZİNE ADINA RESEN TESCİL

1) Riskli yapının kat malikleri kurulunda riskli yapı ile ilgili uygulama kararı verilmesi üzerine, karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Yönetmelik uyarınca tespit edilen veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşmaya katılan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle diğer paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yazılı talebi üzerine, payların rayiç bedeli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir. Bunlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tahsis edilmiş sayılır. Bakanlığın talebi üzerine resen satış ile birlikte tapu sicilinin beyanlar sütununda tahsise ilişkin belirtme aynı tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.

2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

zel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki şikân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr işkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı bir hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline tescili sağlanır.

F - MALİ YÖNÜ

6306 sayılı Kanun gereğince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden istisna tutulmuş olduğundan, 6306 sayılı Kanun gereğince yapılacak olan işlemlerden tapu harcı ve döner sermaye ücreti alınmaması gerekmektedir.

Tapu müdürlüklerince, yetkili idarece talep edilen işlemin, 6306 sayılı Kanun kapsamında olup olmadığı hususunda tereddüt yaşanması halinde, yetkili idarenin yapılan işlemin 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıldığına ilişkin yazısına istinaden söz konusu istisnalar uygulanacaktır.

İlgi genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür V.

DAĞITIM:

Gereği:
Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:
Tüm Merkez Birimlerine