



T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİM DE KL BAKANLI I
Kentsel Dönüm Bakanlı 1
zleme ve De erlendirme Dairesi Bakanlı 1

Sayı : E-81467545-502.99-199831

12.03.2026

Konu : 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama
Yönetmeliğinde Yapılan Değişiklikler Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülen dönüşüm uygulamalarını hızlandırmak ve sürecin daha etkin bir şekilde devamını sağlamak için 09/11/2023 tarihli ve 32364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kanun değişikliği ile 6306 sayılı Kanun'da ve buna paralel olarak 21.05.2024 tarihli ve 32552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik değişikliği ile 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde birtakım değişiklikler yapılmış akabinde 04.02.2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik değişikliği ile 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde ilave düzenlemeler yapılmıştır.

Söz konusu Kanun ve Yönetmelik değişikliklerinden sonra 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitine konu edilen parsellerde yürütülecek yeni uygulamalarda yaşanan tereddütlere yönelik olarak ilgili kurum ver kuruluşlardan gelen geri bildirimler doğrultusunda, aşağıda belirtilen hususlarda açıklama yapılması uygun görülmüştür.

1. Salt çoğunluğun talebine istinaden yapı ruhsatı düzenlenmesi

6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin birinci fıkrası; *"...Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır. İdareye paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri sunulabilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır..."* şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre, riskli yapı olarak tespit edilen yapıların yerine yapılacak yeni uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmesi, uygulamanın gerektirdiği tevhit, ifraz vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin izin ve ruhsat işlemleri gibi tam muvafakat gerektiren iş ve işlemlerin, parseldeki hisseleri oranında salt çoğunluğun kararına istinaden yapılması ve salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin hisselerinin anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması Kanun'un emredici hükmüdür.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

çi Blokları Mah. Muhsin Yazıcıo lu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr



Zikredilen hükümler uyarınca, riskli yapı parsellerinde yapılacak yeni uygulamalar konusunda tam muvafakat sağlanamayan bir taşınmazda, öncelikle anlaşmayan maliklerin hisselerinin Kanun kapsamında satılması suretiyle tam muvafakat sağlandıktan sonra yapı ruhsatı alınması mümkün olabileceği gibi, en az salt çoğunluğun muvafakati ile yapı ruhsatı alınmak suretiyle yapım işine başlanması ve daha sonra tam muvafakat sağlamaya yönelik satış işlemlerinin yapılması mümkün olabilecektir. Belirtilen sebeple 6306 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmazlarda yapılacak yeni uygulamalarda maliklerce talep edilmesi halinde, ilgili Belediyelerce 09/11/2023 tarihinden itibaren düzenlenecek olan yapı ruhsatlarının, hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğunun kararına istinaden düzenlenmesi, akabinde salt çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin hisselerinin anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması suretiyle artık tam muvafakat sağlanarak meri mevzuat hükümleri uyarınca iş ve işlemlere devam edilmesi gerekmektedir.

Salt çoğunluğun tespiti

6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin dördüncü fıkrasında "Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara istinaden ilgili İdareye yapılacak olan yapı ruhsatı başvurusu öncesinde, alınan karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin veya teklifin görülüp incelenebileceği yerin, bu karara katılmayan maliklere 15 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde tebliğ edilmiş olması ve bu maliklerin hisselerinin 15/A maddesi uyarınca satışı için Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış ise İdareye müracaatta bulunulmuş olması gerekir. Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış ise İdarece, satış dosyası üzerinde yapılacak ön inceleme neticesinde, salt çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığı ve tebligat işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığı hususlarını içeren yazı, talebine istinaden yapı ruhsatı düzenleyecek İdareye veya ilgili birime gönderilir." hükümlerine yer verilmiş olup, zikredilen hükümlerden de anlaşılacağı üzere, en az salt çoğunluk kararı ile anlaşma sağlandıktan sonra, anlaşmayan maliklerin hisselerinin satış işlemleri yapılmadan yapı ruhsatı başvurusunda bulunulabilmesi mümkün olmakla birlikte, söz konusu başvuru öncesinde salt çoğunlukla karar alınması, anlaşmayan maliklere teklif yapılması ve tebliğ süreçlerinin tamamlanarak satış talebiyle başvuruda bulunulmuş olması gerekmektedir. **Bu doğrultuda, Müdürlükçe veya yetki devri yapılmış olması durumunda ilgili İdarece, satış dosyasında yapılacak ön inceleme neticesinde, salt çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığı ve tebligat işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığı hususlarını içeren yazının, talebine istinaden yapı ruhsatını düzenleyecek olan İdareye (veya ilgili birime) gönderilmesi gerekmektedir.**

2. Yıkım ve yapım safhasında izin ve ruhsata esas mecburi iş ve işlemlerin salt çoğunluğun talebine istinaden yapılması

6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin birinci fıkrasında zikredilen "Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapım ile ilgili her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır." hükmünden anlaşılacağı üzere, söz konusu düzenlemenin amacı; yıkım ve yapım safhasında izin ve ruhsat alınmasına esas mecburi iş ve işlemlerin, taşınmazdaki hisseleri oranında salt çoğunluğun talebine istinaden yapılmasının önünü açmaktır. Bu itibarla, zikredilen hüküm uyarınca; yapı ruhsatı düzenlenmesi safhasında yeni uygulamanın gerektirdiği tevhit, ifraz, ihdas, terk vb. işlemler ile yıkım ve yapım ile ilgili ruhsat düzenlenmesine ve yapım işine başlanmasına esas olmak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması zorunlu olan imar çapı alınması, zemin etüdü yapılması, yapı denetim işlemleri, temel üstü vizesi alınması vb. tüm iş ve işlemlerin de taşınmazdaki hisseleri oranında salt çoğunluğun talebine istinaden yapılması gerekmektedir.

Kat irtifakı kurulması, yapı kullanma izin belgesi, tadilat ruhsatı düzenlenmesi vb. işlemler

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

ç Blokları Mah. Muhsin Yazıcıo lu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr



Taşınmazda kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulması, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gibi yapı ruhsatının alınması ve yapım işine devam edilmesi için mecburi olmayan, yapı ruhsatı alındıktan sonra tesis edilen/edilebilen bu ve benzeri işlemlerin zikredilen hüküm kapsamında değerlendirilebilmesi mümkün olmayıp, bahse konu işlemlerin salt çoğunluğun kararıyla değil, meri mevzuatına göre yürütülmesi gerekmektedir. Yani böyle bir durumda, söz konusu işlemler, yapı ruhsatı alındıktan ve yapım işine başlandıktan sonra, alınan karara katılmayan maliklerin hisselerinin açık artırma usulü ile satışının gerçekleştirilmesi suretiyle tam muvafakat sağlanarak yapılabilecektir.

Ayrıca, yukarıda zikredildiği üzere söz konusu düzenleme ile yıkım ve yapıma ilişkin ruhsat alınmasına esas mecburi iş ve işlemlerin, taşınmazdaki hisseleri oranında salt çoğunluğun talebine istinaden yapılabilmesi suretiyle, yapım işine bir an evvel başlanması amaçlanmış ise de; 6306 sayılı Kanun kapsamında daha evvel tam muvafakat sağlanarak ruhsat alınmış (veya salt çoğunlukla ruhsat alındıktan sonra satış ile tam muvafakat sağlanmış) bir taşınmazda, daha sonradan müteahhitle malikler arasında yaşanan her anlaşmazlıkta salt çoğunluğun kararının esas alınması ve anlaşmayan maliklerin hisselerinin ilanihaye satılması söz konusu değildir. Zira böyle bir durum, hükmün amacını aşacağı gibi, ciddi suistimallere de yol açacaktır. Bu sebeple, daha önce yapı ruhsatı alınarak yapımına başlanmış ve halihazırda devam eden yapım işlerinde projede değişiklik yapılması, yapım maliyetinin yükselmesi vb. sebeplerle veya kat irtifakı kurulması aşamasında malikler ile müteahhit arasında anlaşmazlık yaşanması durumunda salt çoğunluğun kararına göre hareket edilebilmesi ve salt çoğunluk kararına uymayan maliklerin hisselerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında satışı mümkün değildir. Bu itibarla bahse konu durumlarda tadilat sözleşmesi imzalanması, tadilat ruhsatı düzenlenmesi, kat irtifakı kurulması gibi iş ve işlemlerin meri mevzuat hükümlerine göre tam muvafakat ile yürütülmesi gerekmektedir.

3. Yeni uygulamanın gerektirdiği tevhit, ifraz, terk, ihdas vb. imar uygulamalarının salt çoğunluğun talebine istinaden yapılması

Yukarıda zikredilen "*Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler..... hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır.*" hükmü uyarınca, yapı ruhsatı düzenlenmesi safhasında yeni uygulamanın gerektirdiği tevhit, ifraz, ihdas, terk vb. işlemlerin; **meri imar plan ve notlarının gözetilmesi suretiyle ve teknik olarak da mümkün olması halinde, salt çoğunluğun talebine istinaden yapılması söz konusu olacaktır.** Yani, bu durumda uygulamaya konu taşınmazda yapı ruhsatı alınmasına esas teşkil eden bahse konu işlemler meri imar planları doğrultusunda ve meri mevzuatı uyarınca zaten tam muvafakatte yapılabiliyor iken, 6306 sayılı Kanun'da yapılan son düzenleme ile dönüşüm sürecini hızlandırmak amacıyla salt çoğunluğun talebine istinaden yapılabilecektir.

Buna göre, hâlihazırda bahse konu tevhit, ifraz, yola terk vb. işlemler, taşınmazdaki yeni uygulamanın 6306 sayılı Kanun kapsamında olup olmadığı gözetilmeksizin, tam muvafakatte ilgili idare olan belediyelerden talep edilmekte ve talep konusu işlemin ilgili mevzuatı çerçevesinde incelenmesi suretiyle uygun görülmesi halinde belediyeler aracılığıyla tapuya bildirilmekte iken, 6306 sayılı Kanunda yapılan son düzenleme ile 6306 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmazlarda bahse konu işlemler, ilgili belediyesinden tam muvafakatte değil, salt çoğunluğun kararına istinaden talep edilebilecektir. Bu kapsamda salt çoğunlukla yapılan talebe istinaden belediyesince meri mevzuatınca yapılacak değerlendirme neticesinde, tam muvafakat şartı dışındaki şartların sağlanması suretiyle işlemin uygun görülmesi halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca tevhit, ifraz, ihdas, yola terk vb. iş ve işlemlerden sorumlu idare olarak belediyenin talebi ve ekinde belediyece hazırlanan/hazırlatılan bilgi/belge ve evraklara istinaden talep konusu işlemin ilgili tapu müdürlüğünce tesis edilmesi gerekmektedir.

Zira üzerindeki yapılar riskli yapı tespit edilerek 6306 sayılı Kanun kapsamına giren parsellerinin öncelikle maliklerince değerlendirilmesi ve yapılacak uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilmesi esas olmakla birlikte, söz konusu parsellerde yapılacak olan yeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çi Blokları Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr



uygulamaların meri mevzuat, meri imar planı ve notlarına istinaden yürütülmesi gerektiği belirtilmelidir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca herhangi bir taşınmazda tevhit, ifraz, yola terk, ihdas vb. işlemlerin meri mevzuata uygunluğunu denetleyen ve kararını veren ilgili ve yetkili idarenin belediyeler olduğu açıktır. Dolayısıyla, yukarıda zikredilen amir hükümler uyarınca, 6306 sayılı Kanun kapsamında parsel bazında yapılan uygulamalarda tevhit, ifraz, terk, ihdas vb. işlemler için Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince re'sen bir talepte bulunulmasına gerek olmayıp, söz konusu işlemlerin salt çoğunluğunun talebi ile Belediyenin inceleme ve onayına istinaden ilgili tapu müdürlüklerince tesis edilmesi gerekmektedir.

4. Riskli yapıların yerine yapılacak yeni uygulamalara dair karar alınması safhasında toplantı şartı

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin ikinci fıkrası; "*Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak yeni uygulamalar hakkında karar alınmak üzere, maliklerden birinin istemi ile bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantının yeri ve zamanı, Ek-12'de yer alan form doldurularak, ilgili muhtarlıkta veya riskli yapıların henüz yıktırılmadığı durumlarda bina kapisında/duyuru panosunda on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle veya noter vasıtasıyla maliklere bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimlerde toplantı yeri ve zamanı, ilan son günü tüm paydaşlara tebliğ edilmiş sayılır. Toplantı, hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğu ile yapılır ve yine en az salt çoğunluk ile alınan karar taraflarca imzalanarak tutanağa bağlanır...*" şeklinde düzenlenmiş olup, zikredilen hükümler ile riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak yeni uygulamalara ilişkin **salt çoğunluk ile karar alınması safhasında toplantı yapılması şartı getirilmiş ve bu toplantının usulü belirlenmiştir.** Bu itibarla artık 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapı parsellerinde yapılacak yeni uygulamalar hakkında maliklerince alınacak karara esas olmak üzere zikredilen hükümden belirtilen usul gözetilerek toplantı yapılması ve bunun tutanağa bağlanması suretiyle salt çoğunluk kararının belgelenmesi gerekmektedir.

Not 1: Ek-12 no.lu Toplantı Bildirim Formunun, kdb.gov.tr internet adresinin Duyurular bölümünden; ARAAD Bilgi Sistemine giriş yapıldıktan sonra "Duyurular" bölümünden veya "Satış İşlemleri" sekmesinden temin edilmesi mümkündür.

Not 2 : Hükümden de anlaşılacağı üzere toplantı şartı, riskli yapı parsellerinde yapılacak yeni uygulamalar hususunda salt çoğunluk kararının alınmasına esas bir işlem olup, bu itibarla, riskli yapı tespitine konu edilen taşınmazlarda yapılacak yeni uygulamaya dair herhangi bir şekil şartına tabi olmaksızın değişikliğin yürürlük tarihi olan 04/02/2026 tarihinden önce salt çoğunlukla anlaşma sağlanmış olan parsellerde, geriye dönük toplantı şartı aranması söz konusu olmayacaktır. Zira hukukumuzda göre, herhangi bir mevzuatta yapılan değişikliklerin, geçici madde ile özel bir düzenleme yapılmamış ise, değişik mevzuat hükümlerinin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki işlemler hakkında uygulanması esas olup, yeni bir hükmün geriye yürütülmesi söz konusu değildir.

Dolayısıyla, Müdürlüklere sunulan/sunulacak olan satış dosyalarının incelenmesi safhasında, yeni uygulamaya dair salt çoğunluk kararının 04/02/2026 tarihinden önce alındığı ve bunun imzalanan sözleşmeler ile tevsik edildiği (salt çoğunlukta maliklerce imzalanmış olan son sözleşme tarihinin 04/02/2026 tarihinden önce olması gerekir) ve bu doğrultuda yukarıda zikredilen karar alma, teklif ve tebliğ süreçleri tamamlanmış dosyalarda toplantı şartının aranmaksızın işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çi Blokları Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr



Öte yandan, 04/02/2026 tarihinden sonra alınacak salt çoğunluk kararları bakımından toplantı yapılması ve toplantı usulüne ilişkin yeni düzenlemelere uyulması zorunlu olup, dosyaların hangi aşamada bulunduğu bakılmaksızın bu tarihten sonraki karar ve işlemlerde değişiklik hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.

5. Salt çoğunluk kararının anlaşmayan maliklere bildirilmesine ve satış ilanına ilişkin tebliğ süreci

6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen iş ve işlemlerde, 7201 sayılı Kanuna göre yapılan tebligat usulünün bazı durumlarda (vefat, yurt dışında ikamet, adresine ulaşılamayan malikler vb.) süreci çok uzatması ve bazı durumlarda suistimale açık olması (tebligatın alınmasından bilinçli olarak imtina edilmesi gibi), kentsel dönüşüm sürecini sekteye uğratarak, maliklerin mağduriyetine sebep olduğundan, tebliğ sürecini hızlandırmak üzere, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki bildirim ve tebligat işlemlerine ilişkin olarak da yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Bu çerçevede; 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası, "*...Hisseleri oranında salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilanın son günü bildirim yapılmış sayılır. Yapılan bu bildirimde ayrıca, bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının bu Kanun kapsamında satılacağı hususu bildirilir. Arsa payı satış işlemi sürecinde Başkanlıkça/İdarece yapılacak tebligatlar, tebliğ olunacak evrakın e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılır ve muhtarlıkta yapılan ilanın son günü tebligat yapılmış sayılır. Tapuya elektronik tebligat adreslerini bildiren maliklere elektronik tebligat adresi üzerinden tebligat yapılır...*"

hükümleri eklenmiş olup, buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeni uygulamalar için hisseleri oranında **paydaşların salt çoğunluğuyla alınan karar ve anlaşma şartlarını içeren teklif, karara katılmayanlara, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle**, ayrıca tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden bildirilecek olup, **böyle bir durumda ilan suretiyle yapılan bildirimlerde muhtarlıkta yapılan ilanın son günü tebligat yapılmış sayılacaktır**. Yine zikredilen hüküm uyarınca, yapılacak yeni uygulamalar için anlaşmaya katılmayarak azınlıkta kalan maliklerin arsa payı satış sürecinde ise, Başkanlıkça/İdarece yapılacak tebligatların, tebliğ olunacak evrakın e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi suretiyle yapılması, elektronik tebligat adreslerini bildiren maliklere ise elektronik tebligat adresi üzerinden ayrıca tebligat yapılması gerekmektedir. **Ayrıca karar alma ve satış safhasında tebligata yönelik yukarıda zikredilen hükümler, yurt içinde ve yurt dışında yaşayan malik ayrımı yapılmaksızın ve maliklerin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olup olmadığı gözetilmeksizin tüm malikler için geçerli olacaktır.**

Bununla birlikte, yukarıda zikredilen Kanun hükmüne paralel olarak 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15'inci maddesinin ikinci fıkrası "*...Alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, bu karara katılmayanlara, tapuya elektronik tebligat adresi bildirenlere elektronik tebligat adresi üzerinden, tapuya elektronik tebligat adresi bildirmeyenlere ise noter vasıtasıyla veya riskli yapılarda Ek-8'de yer alan form, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Ek-10'da yer alan form doldurularak ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlan suretiyle yapılan bildirimde; salt çoğunluk ile alınan karara ilişkin olarak, anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait vekâletname/sözleşme örnekleri veya ilgili idare tarafından hazırlanan anlaşma oranını gösteren belge ve anlaşma şartlarını içeren teklifin, muhtarlığa teslim edilmesi suretiyle ya da anlaşma sağlayan müteahhit, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ilgili taşınmazın bulunduğu il sınırları içerisinde belirlenen bir adreste, karara katılmayan maliklerce*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

çi Blokları Mah. Muhsin Yazıcıo lu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr



incelenmesi sağlanır. Elektronik yolla yapılan bildirim, bildirim muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirim ise, ilanın son günü yapılmış sayılır. Karara katılmayanlara yapılan bildirimde; bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapıncaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir." şeklinde değiştirilmiş olup, zikredilen hükümler uyarınca, riskli yapıların yerine yapılacak yeni uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilerek, söz konusu karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin anlaşma sağlamayan maliklere belirtilen tebliğ usulleri ile bildirilmesinden sonra, muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde 15 günlük süre içerisinde anlaşmama iradesi göstermeleri durumunda hisselerinin, ilk satışta anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılması; ilk satış işleminde paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde ise, söz konusu hisselerin 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan karara katılan maliklere veya alınan kararın kabul edilmesi şartıyla üçüncü kişilere satış işleminin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Not: 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak tebligat usulü ve tebligat süreçlerinin ne şekilde tesis edileceğine ilişkin hususlar, daha evvel 25/01/2024 tarihli ve 9877 sayılı Başkanlığımız yazısı ile etraflıca açıklanmış olup, söz konusu yazımız tekrar ilişikte gönderilmiştir.

6. Fesihten sonra yapılacak uygulamalara salt çoğunlukla karar verilmesi ve karara katılmayan maliklerin hisselerinin satılması

Halihazırda yapım işi devam ederken 6306 sayılı Kanun kapsamında müteahhitten kaynaklı sebeplerle sözleşmesi feshedilerek yarım kalmış olan uygulamalarda, yeni müteahhit ile anlaşma sürecinde salt çoğunluğun kararına katılmayarak anlaşmama iradesi gösteren maliklerin olması durumunda, yeni bir müteahhit ile yeniden anlaşma yapılması ve yeni bir ruhsat düzenlenmesi söz konusu olacağından, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 13 üncü maddesinin on birinci fıkrasının (ğ) bendinde bulunan *"Fesih işleminden sonra yapılacak uygulamalara hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların hisseleri, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamında anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara açık artırma usulü ile satılır."* hükmü uyarınca, **yeni bir müteahhit ile anlaşma sağlayan salt çoğunluğun talebine istinaden yeni ruhsat düzenlenmesi ve anlaşmayan maliklerin hisselerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında açık artırma usulü ile satılması mümkün olacaktır.**

7. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 8 inci maddesinin dokuzuncu fıkrası "Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Başkanlık ya da İdarenin bildirim üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı şerhinin terkininden sonra taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğuna dair belirtme yapılır ve parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür." şeklinde yeniden düzenlenmiş olup, zikredilen hüküm uyarınca yapının yıkımından sonra riskli yapı şerhinin terkin edilmesine ilişkin olarak ilgili tapu müdürlüğüne gönderilen yazıda, **riskli yapı şerhinin terkininden sonra taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine 6306 sayılı Kanun kapsamında olduğuna dair belirtme konulması** hususunun da bildirilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

ç Blokları Mah. Muhsin Yazıcıo lu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr



8. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin on ikinci fıkrası; "Yapılan ilk satışta, satışa konu edilen hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca satın alınmaması durumunda; yine salt çoğunluğun talebine istinaden yapılacak sonraki satış işlemlerinde, satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlükçe belirlendikten sonra, Ek-13'te yer alan form düzenlenerek, Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla ve ilan panosunda on beş gün süreyle ilan edilir ve bütün maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirilir." şeklinde yeniden düzenlenmiş olup, yapılan ilk satışta satışa konu edilen hissenin satın alınmaması ve satış işleminin nihayete erdirilemediği durumlarda; aynı hisseye yönelik diğer satışların **salt çoğunluğu sağlayan maliklerin talebine istinaden yapılması**, bu kapsamda yapılacak satış işlemlerinde satışın yapılacağı yer tarih ve saatin Ek-13'te yer alan formun düzenlenmesi suretiyle Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla **ilan panosunda on beş gün süreyle askıya çıkarılması ve bütün maliklere e-Devlet kapısı üzerinden bildirilmesi** gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Savaş KEÇECİ
Başkan a.
Kentsel Dönüşüm Başkan Yardımcısı

Ek: 25/01/2024 tarihli E-81467545-045.01-9877 sayılı yazımız.

Dağıtım:

Tüm Belediye Başkanlıklarına
Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerine
Marmara Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4086C2A6-6F36-4067-966B-AB70BB549B46

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çi Blokları Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA

Telefon : 0(312) 216 55 00

KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr

