

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ.....	3
İÇİNDEKİLER.....	5

-I-

GAYRİMENKUL VE KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ BAZI TANIM VE KISALTMALAR.....	33
1- GAYRİMENKUL.....	33
2- GAYRİMENKUL MÜLKİYETİNİN KONUSU.....	33
3- ARSA.....	33
4- ARAZİ.....	33
5- MERA.....	33
6- ANAGAYRİMENKUL.....	34
7- BAĞIMSIZ BÖLÜM.....	34
8- TEFERRUAT (EKLENTİ).....	35
9- MÜTEMMİM CÜZ.....	35
10- KURU MÜLKİYET.....	36
11- MÜŞTEREK MÜLKİYET.....	36
12- ELBİRLİĞİ (İŞTİRAK) HALİNDE MÜLKİYET.....	36
13- İŞTİRAKİN BOZULMASI.....	36
14- İNTİFA HAKKI.....	36
15- İRTİFAK HAKKI.....	36
16- SÜKNA HAKKI/OTURMA HAKKI.....	37
17- ŞUFA HAKKI.....	37
18- ÜST HAKKI.....	37
19- VEFA HAKKI.....	38
20- TAPU HARİTASI/TAPU PLANI.....	38
21- TAPU KÜTÜĞÜ.....	38

22- TAPU TAHSİS BELGESİ.....	38
23- TAPU/TAPU SENEDİ.....	38
24- YEVMİYE	38
25- KÜTÜK.....	39
26- ADA.....	39
27- PAFTA	39
28- MEVKİİ	39
29- PARSEL.....	39
30- PARSELASYON	39
31- RESMİ SENET	39
32- TESCİL	40
33- ÇAP.....	40
34- MÜCAVİR ALAN.....	40
35- YERLEŞİK ALAN	40
36- GELİŞME (İNKİŞAF) ALANI.....	40
37- MERKEZİ İŞ ALANI.....	40
38- YEŞİL ALANLAR	40
39- SPOR VE OYUN ALANLARI.....	41
40- SANAYİ BÖLGESİ.....	41
41- TABAN ALANI.....	41
42- TABAN ALANI KAT SAYISI.....	41
43- YAPI İNŞAAT ALANI	41
44- KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) (EMSAL).....	42
45- MEVZİ İMAR PLANI	42
46- NAZİM İMAR PLANI.....	42
47- UYGULAMA İMAR PLANI	42

48- TAPU SİCİLİ.....	43
49- TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ.....	43
50- TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ.....	43
51- APLİKASYON (YER GÖSTERME)	43
52- CİNS DEĞİŞİKLİĞİ.....	43
53- DÜZELTME	44
54- TAKRİR.....	44
55- FERAĞ VERME.....	44
56- TRAMPA.....	44
57- TAKSİM	45
58- TERKİN	45
59- TEVHİT (BİRLEŞTİRME).....	46
60- İPOTEK	46
61- FBK.....	46
62- İFRAZ (AYIRMA)	46
63- İŞTİRA HAKKI.....	46
64- İZALE-İ ŞUYU.....	47
65- KADASTRO.....	47
66- KAMULAŞTIRMA	47
67- YOLA TERK	47
68- PAYLAŞMA.....	47
69- VAZİYET PLANI.....	47
70- MİMARİ PROJE.....	47
71- STATİK PROJE.....	48
72- YAPI KULLANMA BELGESİ	49
73- ARSA PAYI.....	49

74- ORTAK YERLER	49
75- YÖNETİM PLANI.....	49
76- KAT İRTİFAKI	53
77- KAT MÜLKİYETİ	54
78- GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ	55
79- KAT KARŞILIĞI İNŞAAT	56
80- RİSKLİ ALAN.....	57
81- RİSKLİ YAPI.....	57
82- REZERV YAPI ALANI.....	57

-II-

**GEÇMİŞTE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI
HUKUKİ DÜZENLEMELER.....59**

1- KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI OLARAK GEÇMİŞTE
ÇIKARTILMIŞ OLAN KANUNLAR.....59

2- KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA DAHA ÖNCE
YAPILMIŞ OLAN UYGULAMALAR.....60

2.1- (775) Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulaması61

2.2- (2985) Sayılı Toplu Konut Kanunu61

2.3- (5104) Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi
Kanunu.....62

2.4- Tapu Tahsis Belgesi Verilmesi Yoluyla Kentsel Dönüşüm
Uygulaması63

2.5- (5393) Sayılı Belediye Kanunu Yoluyla Kentsel
Dönüşüm Uygulaması63

2.6- (5366) Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz
Varlıkların Yenilenerek Korunması Yaşatılarak Kullanılması
Hakkında Kanun69

2.7- (7269) Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla
Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun70

2.8- (644) Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname.....71

-III-

KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA ATILAN ÖNEMLİ ADIM:.....75

(6306) SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE KANUN'UN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ75

1- (6306) SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN75

1.1- (6306) Sayılı Kanun'un Genel Gereğesi75

1.2- (6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Amacı78

1.3- (6306) Sayılı Kanun'un Afet Riskinin Önlenmesine Yönelik Dönüştürme Uygulaması.....79

2- 15 ARALIK 2012 TARİHLİ (6306) SAYILI KANUN'UN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ80

2.1- Yönetmeliğın Amacı80

2.2- Yönetmelikte Yer Alan Düzenlemeler80

-IV-

KENTSEL DÖNÜŞÜM.....83

1- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MAHİYETİ.....83

2- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI.....83

3- KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA KAPSAMI84

4- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YETKİLİ KURUMLAR85

4.1- Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliğı Bakanlığı'nın Yetkileri85

4.2- Yetkili İdareler86

4.3- Diğer Kurum ve Kuruluşların Yetkileri.....87

5- KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA ÖN GÖRÜLMÜŞ OLAN SÜRELİ İŞLER	87
6- KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İDARİ İŞLEMLERE KARŞI DAVA HAKKI	90
7- KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA AŞAMALARI	91

-V-

REZERV YAPI ALANI.....	93
1- REZERV YAPI ALANLARININ HUKUKİ MAHİYETİ	93
2- REZERV YAPI ALANININ TESPİTİ	93
3- REZERV YAPI ALANIYLA İLGİLİ MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER	95
3.1- (6306) sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	95
3.2- (6306) sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulanmasına Yönelik Yönetmelik	100

-VI-

RİSKLİ ALAN.....	101
1- RİSKLİ ALANLARININ HUKUKİ MAHİYETİ	101
2- RİSKLİ ALANLARIN TESPİTİ	102
3- RİSKLİ ALAN İLAN VE UYGULAMALARINA KARŞI YARGISAL SÜREÇ	105
4- RİSKLİ ALANLARLA İLGİLİ MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER	106
4.1- (6306) sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	106
4.2- (6306) sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulanmasına Yönelik Yönetmelik	111

-VII-

RİSKLİ YAPI	113
1- RİSKLİ YAPILARIN HUKUKİ MAHİYETİ	113
2- RİSKLİ YAPI TESPİTİ	113
2.1- Riskli Yapı Tespitine Konu Olabilecek Yapılar	113
2.2- Riskli Yapı Tespiti Talebinde Bulunabilecek Kişiler	113
2.3- Riskli Yapı Tespiti Yapmaya Yetkili Kurum ve Kuruluşlar	114
2.3.1- Riskli Yapı Raporu Düzenlemeye Yetkili Merciler	114
2.3.2- Riskli Yapı Tespiti Lisansına Sahip Olma Koşulları	115
a- Lisans İçin Başvuru Yapılması	115
b- Lisanslandırılacak Kurum veya Kuruluşta Görev Alacak Olan Mühendislerin Vasıfları ve Eğitim Zorunluluğu	116
c- Lisanslandırılan Kurum ve Kuruluşlarda Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerin Mesleki Deneyimleri	117
d- Lisanslandırılan Kurum Ve Kuruluşlarda Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerinde Değişiklik Halinde Bakanlığa Bilgi Verilmesi	117
2.3.3- Lisanslı Kurum veya Kuruluşların Yeni Yapı Kaydı ve İşlem Yapmalarına İzin Verilmemesi	118
2.3.4- Lisanslı Kurum veya Kuruluşlar Hakkında Cumhuriyet Başsavcılığına Suç Duyurusu Yapılması	118
2.3.5- Lisanslı Kurum veya Kuruluşlara Uygulanacak İdari Yaptırımlar	118
2.3.6- Verilen İdari Cezaların Tatbiki	120
2.4- Riskli Yapı Tespiti Yapılmadan Önce Hazırlanması Gereken Belgeler	121

2.5- Riskli Yapı Tespitinde Dikkate Alınması Gereken Hususlar	121
2.6- Riskli Yapı Tespit Raporunda Yer Alan Hususlar.....	122
2.7- Riskli Yapı Tespit Raporu	123
2.8- Riskli Yapı Tespit Raporunun Yetkili Mercilere Gönderilmesi	124
2.9- Riskli Yapı Tespit Raporunun Bakanlığınca İncelenmesi...	124
2.10- Riskli Yapı Tespit Raporunun İlgili Tapu Müdürlüğüne Gönderilmesi ve Risk Tespitinin Tapu Kütüğüne İşlenmesi	124
2.11- Tapu Müdürlüğü Tarafından Risk Kaydının İşlendiği Taşınmazın Ayni ve Şahsi Hak Sahiplerine Bilgi Verilmesi	124
2.12- Riskli Yapı Tespitine İtiraz.....	125
2.12.1- İtiraz Süresi.....	125
2.12.2- Riskli Yapı Tespitine İtiraz Hakkı Olanlar	125
2.12.3- Riskli Yapı Tespitine İtirazın Yapılacağı Mercii	125
2.12.4- İtirazı Tetkik Mercii: Teknik Heyet.....	126
a- Teknik Heyetin Teşkilii.....	126
b- Teknik Heyetin Çalışma Usul ve Esasları.....	127
2.12.5- Riskli Yapı Tespitine Karşı İptal Davası Açılması	129
2.13- Riskli Yapı Tespit Raporunun Kesinleşmesinin Hukuki Neticeleri	131
2.13.1- Tasarrufların Kısıtlanması	131
2.13.2- Riskli Yapıların Tahliye ve Yıkıtılması.....	131
3- RİSKLİ YAPI SÜRECİ	133
3.1- Riskli Yapı Tespitinin İstenmesi	133
3.2- Yetkilendirilmiş Kurum veya Kuruluş Tarafından Yapılan İncelemeler Sonunda Riskli Yapı Tespit Raporunun Hazırlanarak İlgili Yerlere Gönderilmesi	134

3.3- Tapu Müdürlüğü Tarafından Tapu Kütüğüne Riskli Yapı Kaydının İşlenmesi ve Maliklere Tebligat Yapılması	134
3.4- Maliklerce Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmesi	134
3.5- Riskli Yapı Tespitine Yapılan İtirazın Teknik Heyet Tarafından Tetkik Edilmesi	135
3.6- Riskli Yapı Raporuna İtirazın Red Kararının İptali Davası Açılması	135
3.7- Riskli Yapı Raporuna Karşı İtirazın Reddi ve Yargı Kararının Değişmemesinin Neticesi Riskli Yapının Tahliye ve Yıkım Prosesünün Başlaması	136
3.8- Riskli Yapının Yıkıtılması	137
3.9- Riskli Yapının Yıkımı Sonrası Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde, Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulama İşlemlerine Başlanması	137
3.9.1- Dönüşümün Yapılabilmesi İçin Her Türlü Tasarrufa Dayanak Teşkil Etmek Üzere Paydaşların En Az Üçte İki Çoğunluğu İle Karar Alınması	137
3.9.2- Paydaşların En Az Üçte İki Çoğunluğu İle Alınan Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Satılması	138
3.9.3- Riskli Yapıların Yeniden İnşası	142
4- RİSKLİ YAPILARLA İLGİLİ MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER	144
4.1- (6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	144
4.2- (6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulanmasına Yönelik Yönetmelik'te Yer Alan Önemli Hükümler	149

-VIII-

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILACAK YARDIMLAR.....	165
1- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KİRA YARDIMI	165
1.1- Kira Yardımlarının Süre ve Miktarı	165
1.2- Kira Yardımı İçin Başvuru Süresi	167
1.3- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda Kira Yardımı Taleplerinde Bulunması Gereken Belgeler.....	167
1.3.1- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda İkamet Eden ve Kira Yardımı Talebinde Bulunan Maliklerden İstenen Belgeler	167
1.3.2- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda İşyeri İşleten ve Kira Yardımı Talebinde Bulunan Maliklerden İstenen Belgeler	168
1.3.3- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda İkamet Eden ve Kira Yardımı Talebinde Bulunan Kiracılardan İstenen Belgeler.....	169
1.3.4- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda İşyeri İşleten ve Kira Yardımı Talebinde Bulunan Kiracılardan İstenen Belgeler.....	169
1.3.5- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda İşyeri İşleten ve Kira Yardımı Talebinde Bulunan Aynı Hak Sahiplerinden İstenen Belgeler.....	170
1.3.6- Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Taşınmazlarda İkamet Eden ve Kira Yardımı Talebinde Bulunan Aynı Hak Sahiplerinden İstenen Belgeler	171
1.4- Kira Yardımı Ödemelerinin Yapılış Usulü.....	171
1.5- İdare veya TOKİ Tarafından Kanun Kapsamında Yaptıkları Uygulamalarda Yapılabilecek Kira Yardımı	172
2- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE GEÇİCİ KONUT VEYA İŞYERİ TAHSİSİ.....	172

3- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE TAŞINMA YARDIMI	172
4- KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KULLANILACAK KREDİLERE FAİZ DESTEĞİ VERİLMESİ	172
5-KENTSEL DÖNÜŞÜMDE VERGİ, HARÇ VE ÜCRET MUAFİYETLERİ.....	174
5.1-Alınmaması Gereken Harç, Vergi ve Ücretler.....	174
5.2-Kentsel Dönüşümde Katma Değer Vergisi Uygulaması	176
-IX-	
UYGULAMA İŞLEMLERİ.....	179
1- UYGULAMA İŞLEMLERİ.....	179
1.1- Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci.....	179
1.2- Olağanüstü Durumlarda Dönüşüm Uygulamalarının Resen Yapılması	186
2- KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINDA TAHLİYE	188
3- KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASINDA YAPILARIN YIKIMI.....	189
4- RİSKLİ YAPININ GÜÇLENDİRİLMESİ	191
5- TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN TESPİTİ.....	192
6- UYGULAMA ALANINDA HAK SAHİPLİĞİ	193
7- İHALE BEDELİNİN KAPSAMI.....	194
8- UYGULAMA ALANINDA YAPILACAK İNŞAATIN KAT VEYA HASILAT PAYLAŞIMI OLARAK YAPILMASI	194
9- UYGULAMA ALANINDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI'NIN YETKİLERİ	194
10- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI'NIN UYGULAMA ALANINDAKİ TAŞINMAZLARI SATIN ALMASI.....	195

11- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI'NA TAHSİSİ EDİLEN TAŞINMAZLARIN TOKİ VEYA İDAREYE DEVREDİLMESİ	196
12- RİSKLİ ALANLARDA VE RİSKLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE YÜRÜTÜLECEK UYGULAMALARDA TEMİNAT VERİLMESİ MECBURİYETİ.....	196
12.1- Riskli Alanlardaki Uygulamalarda Teminat Tutarı	196
12.2- Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerdeki Uygulamalarda Teminat Tutarı.....	197
12.3- Teminat Olarak Kabul Edilen Değerler.....	198
12.4- Teminatın İade veya Tazmin Edilmesi.....	199
12.5- Uygulama Alanında Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasındaki Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri İle Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Göre Müteahhit Payına Düşen Bağımsız Bölümlerin Satışı	199
12.6- Uygulama Alanında Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasındaki Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri İle Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Feshi.....	200
13- KİRACI VEYA SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLANLARA KONUT VE İŞYERİ VERİLMESİ.....	203
14- RİSKLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE, RİSKLİ ALANLARDA VE REZERV YAPI ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALAR	203
14.1- Öncelikle Maliklerce Uygulama Yapılması	203
14.2- Paydaşların En Az Üçte İki Çoğunluğu İle Uygulama Alanında İfraz, Taksim, Terk, İhdas ve Tapuya Tescil İşlemlerine, Yeniden Bina Yapıtılmasına, Payların Satışına, Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı ve Diğer Usuller İle Yeniden Değerlendirilmesine Karar Verilmesi.....	203

14.3- Paydaşların En Az Üçte İki Çoğunluğu İle Alman Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Arsa Payı Değeri Üzerinden Anlaşma Sağlayan Diğer Paydaşlara Açık Artırma Usulü İle Satılması	204
14.4- Riskli Binanın Yıkılmasından Sonra Arsa Haline Gelen Taşınmazın Satışı	205
14.5- Bir Parselde Birden Fazla Yapı Bulunması	205
15- EN AZ ÜÇTE İKİ ÇOĞUNLUĞU İLE ALINAN KARARA KATILMAYAN MALİKLERİN ARSA PAYLARININ SATIŞI AÇIK ARTIRMA USULÜ İLE SATIŞI	207
15.1- Satış İçin Müdürlüğe veya Bakanlıkça Yetki Devri Yapılması Durumunda İdareye Müracaat Edilmesi	207
15.2- Satışı Yapılacak Payların Rayiç Değerlerinin Tespiti	207
15.3- Satış İle İlgili Tebligat Yapılması.....	208
15.4- Satış Söz Konusu Olan Paylar Üzerindeki Takyidatların Akibeti	208
15.5- İlk Satışa Sadece Üçte İki Çoğunluktaki Paydaşların Katılması.....	209
15.6- İlk Satış Sonrası Satışa Üçüncü Şahısların Katılması.....	209
15.7- Satış Salonunda Gözlemci ve Payı Satışa Çıkan Maliklerin Katılma Şartları.....	209
15.8- Satışa Katılım Usulü ve Satışın Başlatılması.....	209
15.9- Satış ve Satış Sonrası Uyulması Gereken Hususlar.....	210

-X-

KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ MUHTELİF YARGITAY KARARLARI.....	213
--	------------

-XI-

SORU VE CEVAPLARLA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	229
1- KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ	229

(6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un Amacı Nedir?	229
(6306) Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin Amacı Nedir?	229
2- (6306) SAYILI KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN BAZI TANIM VE KISALTMALAR	229
“Bakanlık” Neyi İfade Etmektedir?	229
“İdare” Neyi İfade Etmektedir?	229
“Müdürlük” Neyi İfade Etmektedir?.....	230
“Uygulama Alanı” Neyi İfade Etmektedir?.....	230
3- ARSA PAYI.....	230
Arsa Payı Nedir?.....	230
Kentsel Dönüşüm Kapsamında Arsa Payının Önemi Nedir?.....	230
Arsa Payının Düzeltilmesi Davası Nedir?	230
Arsa Payının Düzeltilmesi Davasında Herhangi Bir Zamanaşımı veya Hak Düşürücü Süre Var Mıdır?	231
Arsa Payının Düzeltilmesi Davası Açıldıktan Sonra İlgili Taşınmazın Yıkımı Gerçekleşir Mi?.....	231
Arsa Payının Düzeltilmesi Davasının Tarafları Kimlerdir?.....	231
Arsa Payının Düzeltilmesi Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme Neresidir?.....	231
4- KENTSEL DÖNÜŞÜM	232
4.1- Kentsel Dönüşümün Hukuki Mahiyeti	232
Kentsel Dönüşüm Nedir?	232
Kentsel Dönüşümün Amacı Nedir?	232
Kentsel Dönüşümün Uygulama Kapsamı Nedir?	232
Kentsel Dönüşümde Yetkili Kurumlar Hangileridir?	233

4.2- Kentsel Dönüşümde Tanınan İmkanlar	233
Kentsel Dönüşüm Kapsamında Hak Sahiplerine Tanınabilecek İmkanlar Nelerdir?.....	233
Anlaşma İle Tahliye Edilen Uygulama Alanındaki Yapıların Maliklerine Ne Gibi Yardımlar Yapılabilir?	233
Anlaşma İle Tahliye Edilen Yapıların Malik ve Kiracılarına Ne Gibi İmkanlar Tanınabilir?	234
4.2.1- Kira Yardımı.....	234
Anlaşma İle Tahliye Halinde Yapılacak Kira Yardımının Kapsamı Nedir?.....	234
Anlaşma İle Tahliye Halinde Yapılacak Kira Yardımı Ne Kadar Süre Yapılır?	234
Kira Yardımlarının Artışı Neye Göre Yapılır?.....	235
Kira Yardımı İçin Başvuru Süresi Nedir?	235
Kira Yardım İçin Başvuru Nereye Yapılmalıdır?.....	236
Kira Yardımı İçin Başvuru Ne Zaman Yapılmalıdır?	236
Kira Yardımından Malikler Dışında Başka Kimler Yararlanabilir?.....	236
Maliklerin Kira Yardımı Başvurusunda Hangi Evraklar Gereklidir?.....	237
Kiracıların Kira Yardımı Başvurusunda Hangi Evraklar Gereklidir?.....	237
Riskli Yapıda İşyeri İşleten Kiracılardan Kira Yardımı Başvurusunda Hangi Evraklar Gereklidir?.....	237
Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Kira Yardımı Başvurusunda Gerekli Evraklar Nelerdir?.....	238
Riskli Yapıda İşyeri Bulunan Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Kira Yardımı Başvurusu İçin Gerekli Evraklar Nelerdir?	239

Kira Yardımı Başvurularının Vekaletname İle Yapılması Halinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar Nelerdir?.....	239
Kentsel Dönüşüm Maliklere Ödenen Kira Yardımı Ne Kadardır?.....	240
Kentsel Dönüşümde Maliklere Ne Kadar Süre Kira Yardımı Ödenir?.....	240
Kiracılara Kaç Ay ve Ne Kadar Kira Yardımı Yapılacaktır?	240
Kira Yardımı Ödemeleri Nasıl Yapılır?	240
Bağımsız Bölümü Hisseli Olan Malikler Konut Kredisi veya Kira Yardımı Talebinde Bulunabilirler Mi?	241
Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Birden Fazla Konutun Olması Halinde Her Biri İçin Ayrı Kira Yardımı Alınabilir Mi?.....	241
4.2.2- Geçici Konut veya İşyeri Tahsisi.....	241
Kentsel Dönüşümde Geçici Konut veya İşyeri Tahsisi Mümkün Müdür?	241
4.2.3- Taşınma Yardımı	241
Kentsel Dönüşümde Taşınma Yardımı Yapılabilir Mi?.....	241
4.2.4- Faiz Desteği	242
Kentsel Dönüşümde Kullanılacak Kredilere Faiz Desteği Verilmesi Mümkün Müdür?.....	242
Kullanılacak Kredilerde Faiz Desteği Kimlere Yapılır?	242
Faiz Desteği İçin Başvuru Ne Zaman Yapılmalıdır?.....	242
(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Kullandırılacak Krediler Sadece Bankalardan Mı Temin Edilir?.....	242
Kanun Kapsamında Hangi Bankalardan Kredi Alınabilir?	243

Riskli Konutu Yıktıktan Sonra Yeni Konutu Kendi İmkanları İle Yapmak İsteyenler İçin Kredi Dışında Başka Kolaylıklar Var Mı?	243
4.2.5- Vergi, Harç ve Ücret Muafiyetleri	243
Kentsel Dönüşümde Uygulanan Vergi, Harç ve Ücret Muafiyetleri Neleri Kapsamaktadır?	243
Kentsel Dönüşümün Doğrudan Malikler Tarafından Yapılması veya Yaptırılması Halinde KDV Uygulaması Nasıldır?	244
5- RİSKLİ YAPILAR.....	244
5.1- Riskli Yapı Tespitini Yapan Kurum ve Kuruluşlar	244
Riskli Yapı Belirlemesi Yapmaya Yetkili Olan Kurum ve Kuruluşlar Kimlerdir?	244
Lisans Alabilmek İçin Başvuruda Yer Alması Gereken Evraklar Nelerdir?.....	245
Lisanslı Kurum ve Kuruluşlarda Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendisler Hangi Nitelikleri Haiz Olmalıdır?	246
Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerin Mesleki Deneyimleri Ne Olmalıdır?.....	246
Lisanslı Kurum veya Kuruluşlara Uygulanacak Cezai ve İdari Cezalar Nelerdir?.....	247
5.2- Riskli Yapıların Hukuki Mahiyeti	248
Riskli Yapıların Hukuki Tanımı Nedir?.....	248
Hangi Yapılar Riskli Yapı Kapsamındadır?.....	248
5.3- Riskli Yapı Tespiti.....	248
Riskli Yapı Kararı Hangi Durumlarda Alınır?.....	248
Riskli Yapı Tespiti Malikler Tarafından Nasıl Yaptırılır?	249
Riskli Yapı Tespiti Hangi Yapılar Hakkında Yapılabilir?	249
Risk Tespiti Yaptırmak Zorunlu Mudur?.....	250

Binanın Risk Tespitini Yaptırabilmek İçin Maliklerin 2/3 Çoğunluğu Gerekli Midir?	250
Risk Tespiti Yaptırmak İsteyen Bir Malike Diğer Maliklerin Engel Olması Halinde Ne Yapılabilecektir?	250
Riskli Yapının Tespitine İlişkin Masraflar Kim Tarafından Karşılacaktır?	250
Riskli Yapı Tespitinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Malikler Tarafından Yaptırılmasının İstenmesine Rağmen Malikler Tarafından Yaptırılmadığı İçin Bakanlık veya İdare Tarafından Yapılması Halinde Yapılacak Masraflardan Kim Sorumlu Olacaktır?	250
Riskli Yapıların Tespiti Nasıl Yapılır?	251
5.4- Riskli Yapı Tespit Raporu	251
Her Yapı İçin Kaç Adet Riskli Yapı Tespit Raporu Düzenlenebilir?	251
Riskli Yapı Tespitinin Neticesi Nereye Bildirilir?	251
İlgili Yerlere Gönderilen Riskli Yapı Raporları Tapu Müdürlüğüne Gönderilmeden Önce İncelemeye Tabi Tutulur Mu?	251
Tapu Müdürlüğü Kendisine Gönderilen Riskli Yapı Raporu Üzerine Neler Yapar?	252
5.5- Riskli Yapı Tespiti Sonrasındaki Süreç, Rapora İtiraz ve Teknik Heyet	252
Riskli Yapı Tespiti Sonrası Süreç Nasıl İşleyecektir?	252
Riskli Yapı Tespitine Karşı Yapılan İtirazın Reddedilmesi veya Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmemesi Nedeniyle Riskli Yapı Tespitinin Kesinleşmesinin Hukuki Neticesi Nedir?	253
Riskli Yapı Belirlemesine Karşı Yapılacak İtiraz Kim Tarafından Değerlendirilecektir?	253

Riskli Yapı Tespitine İtiraz Ne Zaman Hangi Mercie Yapılır?	253
Riskli Yapı Tespitine İtirazları Kimler Tarafından Değerlendirilir?	254
Riskli Yapı Raporuna İtiraz Üzerine İtiraz İle İlgili Rapor Hangi Teknik Heyete Gönderilecektir?.....	254
Teknik Heyet Vaki İtirazı Hangi Esaslara Göre İnceleyecektir?	254
Teknik Heyetin Toplantı ve Karar Nisapları Nedir?	255
Teknik Heyetin Kararları Hangi Mercilere Bildirilir?	255
Riskli Yapı Tespitine Karşı Dava Açma İmkânı Var Mıdır? ..255	
Riskli Yapı Tespitine Karşı Açılan Davada Yürütmenin Durdurulması İstenebilir Mi?	255
5.6- Riskli Yapıların Tahliye ve Yıkımı	256
Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yapıların Yıkımı Nasıl Yapılır?	256
Riskli Yapının Yıkıtılması Yerine Güçlendirilmesi Hangi Hallerde Mümkündür?	257
Yıkım Tebligatı Ne Zaman Yapılır?	257
Yıkım Tebligatı Hangi Mercî Tarafından Yapılır?	257
Riskli Yapıların Yapı Sahipleri Tarafından Verilen Sürelerde Yıkıtılmamasının Hukuki Sonucu Nedir?	257
Riskli Binanın Yıkıtılması İçin Maliklerce Bir Karar Alınması Gerekir Mi?	258
Riskli Binayı Tahliye Etmeyen Malikler veya Kiracılar Hakkında Ne Yapılabilir?	258
Riskli Bina Üzerinde İpotek Var İse Bina Yıkıtılabilir Mi ve İpoteğin Durumu Ne Olur?.....	258
Yıkım İle Arsa Haline Genel Taşınmaz Malikler Bakımından Nasıl Sınıflandırılır?	258

Yıkım İle Taşınmazın Arsa Haline Gelmesinin Taşınmaz Üzerindeki Ayni ve Şahsi Haklara Etkisi Ne Olur?	259
Yeni Yapılar İçin Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisinin Taşınmaz Üzerindeki Ayni ve Şahsi Haklara Etkisi Ne Olur?	259
6- RİSKLİ ALAN.....	259
6.1- Riskli Alanın Hukuki Mahiyeti	259
Riskli Alan Nedir?	259
Riskli Alan Belirlenmesinin Amacı Nedir?	260
Bir Alanın Riskli Alan İlan Edilmesi İçin Hangi Şartları Taşımaya Gerekir?	260
6.2- Riskli Alan Kararı ve Bu Karar İtiraz Yolları.....	261
Riskli Alan Belirlenmesi Kararı Nasıl Alınır?	261
Riskli Alan İlan ve Uygulamalarına Karşı Yargısal Başvuru İmkânı Var Mıdır?	262
Riskli Alan İçerisinde Kalan Risksiz Binaların Durumu Ne Olacak?	262
6.3- Riskli Alan Tespitinin Hukuki Neticeleri	262
Riskli Alanın Tahliyesi Nasıl Yapılır?	262
7- REZERV YAPI ALANI.....	263
7.1- Rezerv Yapı Alanının Hukuki Mahiyeti.....	263
Rezerv Yapı Alanı Nedir?.....	263
Rezerv Yapı Alanının Özellikleri Nelerdir?.....	263
7.2- Rezerv Yapı Alanı Kararının Alınması	263
Rezerv Yapı Alanı Tespiti İçin Gerekli Olan Belgeler Nelerdir?	263
Rezerv Yapı Alanı Belirlemesi Nasıl Yapılır?	264
8- DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE UYGULAMA İŞLEMLERİ	264

8.1- Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde, Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında Yapılacak Uygulamalar.....	264
8.2- Riskli Yapılar, Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarındaki Tahliye ve Yıkım	268
Dönüşüm Uygulamasında Yapıların Süresinde Tahliye Edilmemesinin Hukuki Sonuçları Nelerdir?	268
Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yapıların Yıkımı Nasıl Yapılır?	268
Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanlarında İlgili Kurumca veya Maliklerce Yürütülen Uygulamalarda Tahliye Ne Zaman Yapılmalıdır?	269
Uygulama Alanına Yönelik Olarak Yapılacak Planlamalar Neleri Kapsamalıdır?	270
Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapılar ve Bunların Bulunduğu Alanlar İle Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarındaki Tahliye ve Yıkım Sonrası Uygulama Sürecinin Aşamaları Nelerdir?.....	270
Olağanüstü Durumlarda Dönüşüm Uygulamalarının Süreci Nasıl İşleyecektir?.....	272
Kanun Kapsamındaki Yapıların Yıkıtılmasından Sonra Bu Taşınmazların Sicilinde Bulunan Hakların Akibeti Ne Olacaktır?	274
Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarında Uygulama Yapılan Etap veya Adada, Riskli Yapılarda Yapılar Yıkıtılmadan Önce Mutabık Kalınması Gereken Hususlar Nelerdir?	275
8.3- Dönüşüm Kararlarının Alınması ve Planlama	275
Dönüşüm Uygulaması Amacıyla Paydaşların Almaları Gereken Kararın Hukuki Mahiyeti ve Nisabı Nedir?.....	275
En Az Üçte İki Çoğunlukla Alınan Kararın Tebliği Nasıl Yapılmalıdır?	276

Karar Nisabı Olan 2/3'ün Belirlenmesinde Dikkat Edilecek Olan Hususlar Nelerdir?.....	276
Kanunda Geçen 2/3 hangi çoğunluktur?	277
Yapılacak Uygulamalar Konusunda 2/3'lik Çoğunluğun Sağlanamamasının Hukuki Sonucu Nedir?.....	277
2/3'lik Çoğunluk İle Alınan Karara Katılmayanların Hisseleri Ne Olacaktır?	277
Dönüşüm Uygulamaları İle İlgili Olarak Dava Açma Hakkı Var mıdır?.....	278
Tarafların Anlaşamadıkları Durumlarda Mahkemelerde Birlikte Olarak Kimler Görev Alacak?	278
Riskli Alanlara, Rezerv Yapı Alanları ve Riskli Yapıların Bulunduğu Taşınmazlar Üzerinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Ne Gibi Yetkileri Vardır?	279
Plan Teklifleri Nereye Yapılmalıdır?.....	280
Uygulama Alanında Hangi Hallerde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Görüşü Alınır?.....	280
Planların Değerlendirilmesi Hangi Mercî Tarafından Yapılır?	280
8.4- Dönüşüm Kararına Katılmayanların Taşınmazlarının Satışı	280
En Az Üçte İki Çoğunluğu İle Alınan Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Satış Prosedürü Nasıl Olmalıdır?	280
Satışın Gerçekleştirilmesinde Görev Alacak Komisyonlar Nelerdir?	282
Uygulama Alanındaki Taşınmazların Değerinin Tespiti Nasıl Yapılmalıdır?	282
Uygulama Alanındaki Taşınmazlar, Bakanlıkça Satın Alınabilir veya Hazineye Ait Bir Başka Taşınmaz Malla Trampa Yoluyla Devralınabilir Mi?.....	283

Karara Katılmayan Maliklerin Paylarının Satışı Nasıl Yapılır?	283
Karara Katılmayanların Hisselerinin Satışı İçin Yapılacak Başvuruda Hangi Belgelere Yer Verilmelidir?	284
Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman Kimler Tarafından Belirlenir ve Bu Bilgiler Kimlere İletilir?	285
Satışı Yapılan Payın Üzerinde Var İse Takyidatlar Nasıl Korunur?	285
Payların Yapılacak İlk Satışına Kimler Katılabilir?	285
İlk Satış Sonrası Yapılacak Satışa Kimler Katılabilir?	286
Satış Merasiminde Neler Yapılmalıdır?	286
8.5- Uygulama Alanında Yapım Anlaşması Süreci	287
Bina Tamamlama Sigortası Nedir?	287
Riskli Alanlarda ve Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Kurum Tarafından Değil De Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince Yürütülecek Uygulamalarda Hangi Şartlarda Teminat Verilmesi Mecburidir?	287
Uygulama Alanında Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişi Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasında İmzalanmış Olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri İle Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Göre Yapım İşini Üstlenen Müteahhitlerin Payına Düşen Bağımsız Birimleri Satışı Koşulları Nelerdir?	288
Uygulama Alanında Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasında İmzalanmış Olan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri İle Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Hak Sahiplerince Hangi Koşullarda Fesh Edilebilir?	289
Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerdeki Uygulamalarda Teminat Tutarı Ne Olmalıdır?	289
Teminat Olarak Kabul Edilen Değerler Nelerdir?	289

Uygulama Alanında Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasındaki Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri İle Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Göre Müteahhit Payına Düşen Bağımsız Bölümlerin Satışı Nasıl Yapılacaktır?	290
Uygulama Alanında Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasındaki Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri İle Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Hangi Durumlarda Feshedilebilir?	290
Alınacak Karar Kimlere Ne Şekil ve Kapsamda Tebliğ Edilmelidir?	293
Uygulama Alanında Taşınmaz Bulunan Maliklere Verilecek Olan Konut ve İşyerlerinin Yapım Maliyet Bedeli Nasıl Hesaplanır?	293
Fesih Müracaatı Nereye ve Nasıl Yapılmalıdır?	294
Fesih Müracaatı Sonrası Sürecin Aşamaları Nelerdir?	294
Uygulama Alanındaki Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olanlara Konut ve İşyeri Verilmesi Hangi Hallerde Mümkündür?	295
Uygulama Alanında Taşınmaz Bulunan Malike Konut/İşyeri Verilmesindeki Esaslar Nelerdir?	295
Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde, Riskli Alanlarda ve Rezerv Yapı Alanlarında Yapılacak Uygulama Maliklerce Yapılabilir Mi?	296
Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarında Uygulama Yapılan Eapta veya Adada, Riskli Yapılarda İse Bu Yapıların Bulunduğu Parsellerin Tevhit Edilmesine, Münferit veya Birleştirilerek veya İmar Adası Bazında Uygulama Yapılmasına, İfraz, Taksim, Terk, İhdas Ve Tapuya Tescil İşlemlerine, Yeniden Bina Yaptırılmasına, Payların Satışına, Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı İle Yeniden Değerlendirilebilmesi İçin Alınacak Karar Nisabı Nedir?	296

Uygulama Alanında (6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki
Vergi, Harç ve Ücret Muafiyetleri Hangi Şartlarda
Uygulanır?296

-XII-

**UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK OLAN
MUHTELİF DİLEKÇE ÖRNEKLERİ.....299**

1- BELEDİYEDEN YAPI, MEVCUT STATİK VE MİMARİ
PROJELER İLE ZEMİN ETÜT RAPORUNUN TEMİNİNE
İLİŞKİN DİLEKÇE ÖRNEĞİ.....299

2- RİSKLİ YAPI TESPİTİ AMACIYLA YETKİLİ KURUMA
YAPILAN BAŞVURU DİLEKÇE ÖRNEĞİ.....300

3- RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORUNA İTİRAZ DİLEKÇESİ
ÖRNEĞİ.....301

4- RİSKLİ YAPI BELİRLEMESİNE YAPILMIŞ OLAN
İTİRAZIN REDDEDİLMESİ KARARININ İPTALİ VE
DAVAYA KONU BİNANIN YIKILMASI YÜRÜTMESİNİN
DURDURULMASINA İLİŞKİN DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ...303

5- DEPREM RİSK RAPORUNUN ONAYA SUNULMASI306

6- MALİKLER TARAFINDAN YAPILACAK UYGULAMA
TOPLANTISINA NOTER YOLUYLA DAVET ÖRNEĞİ307

7- UYGULAMA TOPLANTISI SONRASINDA 2/3
ÇOĞUNLUK KARARINA KATILMAYANLARA
GÖNDERİLMESİ GEREKEN İHTARNAME ÖRNEĞİ.....309

8- BİNA ORTAK KARARININ İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ ALT YAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜ'NE SUNULMASI311

9- RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZDA
BULUNULMAYACAĞINA DAİR DİLEKÇE.....313

10- HARÇ MUAFİYETİ TALEP DİLEKÇESİ.....314

11- KAMU LOJMANI KİRACISI BAŞVURU DİLEKÇESİ315

12-SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ İŞYERİ KİRACISI BAŞVURU DİLEKÇESİ	317
13-SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ KONUT KİRACISI BAŞVURU DİLEKÇESİ	319
14- İŞYERİ KİRAZCISI BAŞVURU DİLEKÇESİ.....	321
15- KONUT KİRACISI BAŞVURU DİLEKÇESİ	323
16- KONUT/İŞYERİ MALİKİ DİLEKÇESİ	325

-XIII-

KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ OLARAK TÜRK HUKUKUNDA YER ALAN DÜZENLEMELER	327
1- ANAYASA	327
2- (4721) SAYILI TÜRK MEDENİ KANUNU.....	329
3- (6098) SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU	329
4- (2985) SAYILI TOPLU KONUT KANUNU	330
5- (5366) SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN...332	
6- (7269) SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN.....	337
7- (5104) SAYILI KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU	338
8- (5393) SAYILI BELEDİYE KANUNU	341
9- (2577) SAYILI İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU	349
10- (2577) SAYILI DANIŞTAY KANUNU.....	350
11- (7201) SAYILI TEBLİGAT KANUNU	351
12- (2644) SAYILI TAPU KANUNU	353
13- (5216) SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU	355
14- DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖZEL HESABI YÖNETMELİĞİ ...	360

15- (6306) SAYILI KANUN KAPSAMINDA HAK SAHİPLERİNCE BANKALARDAN KULLANILACAK KREDİLERE SAĞLANACAK FAİZ DESTEĞİNE İLİŞKİN KARAR	373
16- KİRA YARDIMI KILAVUZU	379
17- BİNA TAMAMLAMA SİGORTASINA İLİŞKİN GENELGE (<i>Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı 2015/9</i>)	391
YARARLANILAN KAYNAKLAR	395