

Osman OY
Avukat

Nur EKESAN
Yeminli Mali Müşavir

Gerçek Onur OY
Avukat

HUKUK-VERGİ-UYGULAMA YÖNLERİ İTİBARIYLA KENTSEL DÖNÜŞÜM

RİSKLİ YAPI
RİSKLİ ALAN
REZERV YAPI ALANI
RİSKLİ YAPI TESPİTİ
UYGULAMA İŞLEMLERİ
RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ
LİSANS LI KURUM VE KURULUŞLAR
UYGULAMA ALANINDA HAK SAHİPLERİ
SORU-CEVAPLARLA KENTSEL DÖNÜŞÜM
ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ
RİSKLİ YAPILARIN TAHLİYE VE YIKTIRILMASI
KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ MUHTELİF YARGI KARARLARI
KENTSEL DÖNÜŞÜM DANIŞMANLIK VE MÜZAKERE KURULUŞLARI
UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULACAK OLAN MUHTELİF DİLEKÇE ÖRNEKLERİ

Güncellenmiş 2. Baskı



İÇİNDEKİLER

-I-

KENTSEL DÖNÜŞÜM, GAYRİMENKUL VE İMAR MEVZUATIYLA İLGİLİ BAZI TANIMLAR	1
--	----------

-II-

GEÇMİŞTE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI HUKUKİ DÜZENLEMELER	25
1-KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI OLARAK GEÇMİŞTE ÇIKARTILMIŞ OLAN KANUNLAR.....	25
2-KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA DAHA ÖNCE YAPILMIŞ OLAN UYGULAMALAR.....	26
2.1-(775) Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulaması	26
2.2-(2985) Sayılı Toplu Konut Kanunu	27
2.3-(5104) Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	27
2.4-Tapu Tahsis Belgesi Verilmesi Yoluyla Kentsel Dönüşüm Uygulaması	28
2.5-(5393) Sayılı Belediye Kanunu Yoluyla Kentsel Dönüşüm Uygulaması	28
2.6-(5366) Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.....	33
2.7-(7269) Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun	33
2.8-(644) Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	34

-III-

KENTSEL DÖNÜŞÜM KONUSUNDA ATILAN ÖNEMLİ ADIM: (6306) SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE KANUN'UN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ.....	37
1-6306) SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN	37
1.1-(6306) Sayılı Kanun'un Genel Gerekçesi	37
1.2-(6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Amacı.....	39
1.3-(6306) Sayılı Kanun'un Afet Riskinin Önlenmesine Yönelik Dönüştürme Uygulaması.....	39

2-15 ARALIK 2012 TARİHLİ (6306) SAYILI KANUN’UN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ.....	40
2.1-Yönetmeliğin Amacı.....	40
2.2-Yönetmelikte Yer Alan Düzenlemeler.....	40

-IV-

RİSKLİ YAPILAR.....	41
1-RİSKLİ YAPI TESPİNE KONU YAPILAR	41
1.1-Riskli Yapı Tespitine Konu Olan Yapılar.....	41
1.2-Riskli Yapı Tespitinin Esasları	41
1.3-Riskli Yapı Tespitinde Yetki ve Teknik Sorumluluk.....	42
1.4-Riskli Yapı Tespitinde Ortaya Çıkabilecek İhtilaflar.....	42
1.4.1-Riskli Yapı Tespitinin Yeterli Teknik İncelemeye Dayanmaması	42
1.4.2-Karot Numunelerinin Yeterliliği ve Beton Dayanımına İlişkin Uyuşmazlıklar	43
1.4.3-Donatı Tespitlerinin Yetersiz Olması.....	43
1.4.4-Taşıyıcı Sistemin ve Statik Modelin Mevcut Yapıyla Uyuşmaması	43
1.4.5-Zemin ve Temel Verilerinin Yeterli Olmaması.....	44
1.4.6-Sonradan Yapılan Güçlendirmelerin Dikkate Alınmaması	44
1.4.7-Riskli Yapı Tespit Raporunun Gereksiz veya Yetersiz Gerekçeli Olması.....	44
1.4.8-Riskli Yapı Raporları Arasında Çelişki Bulunması.....	44
1.4.9-Riskli Yapı Tespitine İlişkin İtirazın Yeterince Değerlendirilmemesi	44
1.4.10-Yapının Riskli Yapı Tespitine Konu Olup Olmadığına İlişkin Uyuşmazlıklar	45
1.4.11-Bildirim, İlan ve İtiraz Süresine İlişkin Uyuşmazlıklar.....	45
1.4.12-Riskli Yapı Tespiti Kesinleşmeden Tahliye ve Yıkım İşlemine Geçilmesi.....	45
1.4.13-Tahliye ve Yıkım İçin Verilen Sürelerin Hukuka Uygunluğu.....	45
1.4.14-Yargısal Denetimde Bilirkişi İncelemesinin Önemi.....	45
1.4.15-Güçlendirmenin Mümkün Olup Olmadığına İlişkin Uyuşmazlıklar	46
1.4.16-Riskli Yapı Tespitinde İdarenin ve Lisanslı Kuruluşun Özen Yükümlülüğü.....	46
1.4.17-Uygulamada Riskli Yapı Tespitine İtirazın Sağlıklı Yapılması	47

2-RİSKLİ YAPI SÜRECİ.....	47
2.1-Riskli Yapı Tespitinden Yıkıma Kadar İdari Süreç	48
2.1.1-Riskli Yapı Tespitine Yetkili Kurum ve Kuruluşlar.....	48
2.1.2-Riskli Yapı Tespitinin Talep Edilmesi veya Resen Yaptırılması	49
2.1.3-Riskli Yapı Tespiti Yapılmasının Engellenmesi	49
2.1.4-Riskli Yapı Tespit Raporu Düzenlenmesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	50
2.1.5-Düzenlenmiş Olan Riskli Yapı Raporunun Öncelikle Başkanlıkça İncelenmesi	50
2.1.6-Eksikliğin Tespit Edilmemesi Üzerine Riskli Yapı Raporunun İlgili Tapu Dairesine Gönderilmesi ve İlan Edilmesi	51
2.1.7-Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmesi	51
2.1.8-İtiraz veya Yargı Kararı Üzerine Yeniden Riskli Yapı Tespit Raporu Tanzim Edilmesi.....	55
2.1.9-Riskli Yapı Tespitinin Kesinleşmesi Üzerine Riskli Yapının Tahliye ve Yıkıtılması İçin Tebligatların Yapılması.....	55
2.1.10-Riskli Yapıların Tahliyesi	55
2.1.11-Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapıların Tahliyesinin Engellenmesi	56
2.1.12-Riskli Yapının Tahliye Edilmemesi ve Yıkıtılması İçin İdarece Yapı Maliklerine Süre Vermesi.....	56
2.1.13-Verilen Süre İçerisinde Maliklerce Yıkıtılmayan Riskli Yapıların Yıkıtılması.....	56
2.1.14-Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapıların Yıkıtılmasının Engellenmesi	57
2.1.15-Malikler Tarafından Yıkıtılmadığı İçin Başkanlık veya İdare Tarafından Yapılan veya Yaptırılan Tahliye ve Yıkımın Masraflarından Maliklerin Sorumluluğu	57
2.2-Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yeniden Yapılaşma Süreci	57
2.2.1-Yıkım Sonrası Hukuki Durum	57
2.2.2-Kat Maliklerin Karar Süreci	58
2.2.3-Salt Çoğunluk Kararına Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Anlaşma Sağlayan Diğer Paydaşlara Açık Artırma Usulüyle Satılması.....	62
2.2.4-Salt Çoğunlukla Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarının Karara Katılmayan Maliklere Bildirilmesi.....	63
2.2.5-Satış İçin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya Yetki Devri Yapılmışsa İdareye Başvurulması	64
2.2.6-Satışa Konu Arsa Payının Tapu Kaydına Belirtme Konulması.....	64
2.2.7-Satışa Konu Arsa Paylarının Rayiç Değerinin Tespit Edilmesi	65

2.2.8-Satışın Yapılacağı Yer, Zaman ve Şartların İlgililere Bildirilmesi.....	65
2.2.9-Satışa Konu Arsa Payı Üzerindeki Hak ve Takyidatların Durumu.....	65
2.2.10-İlk Satışta Uyulması Gereken Esaslar	66
2.2.11-Satış Sonrasında Yapılacak İşlemler	67
2.2.12-İlk Satışta Anlaşan Paydaşlara Satış Yapılamamasının Hukuki Sonuçları.....	67
2.2.13-Satışa Konu Pay Üzerindeki İpotek, Haciz, İhtiyati Haciz ve İntifa Haklarının Satış Bedeli Üzerinde Devam Etmesi	68
2.2.14-Satışın, Satış Bedelinin Eksik Hesaplanması Dışındaki Bir Nedenle Yargı Kararıyla İptal Edilmesinin Sonuçları.....	68
2.2.15-Satışın, Satış Bedelinin Eksik Hesaplanması Nedeniyle İptal Edilmesinin Sonuçları	69
2.2.16-Arsanın Maliklerine Yapılan Tebligatı İzleyen Otuz Gün İçinde Salt Çoğunlukla Anlaşma Sağlanamamasının Sonuçları.....	69
2.2.17-Yeni Yapının Yapım İşinin Müteahhide Verilmesi Konusunda Karar Alınması	69
2.2.18-Yapım İşinin Müteahhide Devredilmesi ve Taşınmazlar Üzerindeki Haciz ve Tedbirler	70
2.2.19-Müteahhidin Payına Düşen Bağımsız Birimlerin Satış Şartları	70
2.2.20-Müteahhitten Kaynaklanan Nedenlerle Yapım Sözleşmesinin Feshedilmesi.....	70
2.2.21-Müteahhitle Yapılmış Yapım Sözleşmesinin Feshinin Hukuki Sonuçları.....	71
2.3-Riskli Yapının Yıkım Yerine Güçlendirilmesinin İstenmesi	72
2.3.1-Yapının Güçlendirilmesi İçin Riskli Yapı Tespitinin Kesinleşmesinden Sonra İzlenecek Süreç	72
2.3.2-Riskli Yapının Yıkılması Yerine Güçlendirilmesi	73
a-Güçlendirmenin Teknik Olarak Mümkün Olması	74
b-Güçlendirme Başvurusunun Riskli Yapının Yıkıtılması İçin Maliklere Verilen Süre İçerisinde Yapılması.....	74
c-Güçlendirme Kararının Verilmesi.....	74
ç-Güçlendirme Projesinin Hazırlanması	75
d-Güçlendirme Ruhsatının Alınması	75
e-Güçlendirme İşinin Tamamlanması ve Riskli Yapı Belirtmesinin Kaldırılması	76
2.3.3-Güçlendirme ile Yıkıp Yeniden Yapmanın Karşılaştırılması.....	76
2.3.4-Güçlendirmenin Uygulanamaması Hâlinde Yıkım Süreci	77

-V-

REZERV YAPI ALANI.....	79
1-REZERV YAPI ALANININ HUKUKİ MAHİYETİ	79
2-REZERV YAPI ALANININ BELİRLENMESİ	80
2.1-Rezerv Yapı Alanını Belirleme Yetkisi	80
2.2-Rezerv Yapı Alanı Talep Dosyası.....	80
2.3-Kentsel Dönüşüm Başkanlığına Rezerv Yapı Alanı Talebinde Bulunulması.....	81
2.3.1-TOKİ veya İdare Tarafından Talepte Bulunulması.....	81
2.3.2-Gerçek Kişiler veya Özel Hukuk Tüzel Kişileri Tarafından Rezerv Yapı Alanı Belirlenmesi Talebinde Bulunulması.....	81
3-REZERV YAPI ALANININ BELİRLENMESİ VE UYGULAMA SÜRECİ.....	82
3.1-Rezerv Yapı Alanı Belirleme İhtiyacının Ortaya Çıkması	82
3.2-Alanın Ön İncelemesinin Yapılması.....	83
3.3-Rezerv Yapı Alanı Belirleme Dosyasının Hazırlanması.....	83
3.4-Rezerv Yapı Alanı Belirlenmesi İçin Talep ve Teklif	84
3.5-İdari İnceleme ve Rezerv Yapı Alanı Kararı	84
3.6-Rezerv Yapı Alanı Kararının Hukuki Sonuçları	84
3.7-Planlama ve Projelendirme	85
3.8-Hak Sahiplerinin ve Mülkiyet Durumunun Belirlenmesi	85
3.9-Uzlaşma ve Uygulama Modelinin Belirlenmesi	86
3.10-Tahliye ve Yıkım	87
3.11-Mülkiyetin Yeniden Düzenlenmesi	87
3.12-Payların Satışı, Kamulaştırma ve Diğer Mülkiyet İşlemleri	87
3.13-Yeni Yapıların İnşa Edilmesi.....	88
3.14-Hak Sahiplerinin Konut ve İşyerlerinden Yararlanması	88
3.15-Rezerv Yapı Alanı Uygulamasının Tamamlanması.....	89
3.16-Tebliğat, İlan, Süreler ve Yargısal Denetim	89
4-REZERV YAPI ALANLARINDA UYGULAMA	90
4.1-Rezerv Yapı Alanlarında Tasarrufların ve İmar Uygulamalarının Kısıtlanması	91
4.2-Uygulama Sürecinde Öncelikle Anlaşma Yoluna Gidilmesi ve Yardımlar	91
4.3-Tahliye ve Yıkım	92
4.3.1-Tahliye İçin Yapılması Gereken Tebliğatlar	92

4.3.2-Süresinde Tahliye Edilmeyen Yapılar.....	93
4.3.3-Tahliye ve Yıkımın İdarece Gerçekleştirilmesi.....	93
4.3.4-Tahliye ve Yıkım Giderlerinin Tahsili	93
4.3.5-Yıkım Sonrasında Taşınmazın Hukuki Durumu	93
4.4-Tahliye ve Yıkımın Engellenmesi	94
4.4.1-Tahliyenin Engellenmesi.....	94
4.4.2-Yıkımın Engellenmesi.....	94
4.5-Rezerv Yapı Alanlarında Uygulamanın Temel İlkeleri	94
4.6-Rezerv Yapı Alanlarında Hak Sahipliği, Mülkiyetin Devri, Arsa ve Arazi Düzenlemesi, Salt Çoğunluk, Pay Satışı ve Yeni Bağımsız Bölümlerin Dağıtımı	95
4.6.1-Hak Sahipliğinin Belirlenmesi	95
4.6.2-Mevcut Mülkiyet ile Yeni Proje Arasındaki İlişki	96
4.6.3-Arsa ve Arazi Düzenlemesi.....	96
4.6.4-Anlaşma Yolunun Esas Olması.....	96
4.6.5-Salt Çoğunluk ile Karar Alınması	97
4.6.6-Karara Katılmayan Maliklerin Durumu	97
4.6.7-Pay Satışı ve Payın Değerinin Belirlenmesi.....	98
4.6.8-Mülkiyetin Devri.....	98
4.6.9-Yeni Bağımsız Bölümlerin Oluşturulması	99
4.6.10-Yeni Bağımsız Bölümlerin Hak Sahiplerine Dağıtılması.....	99
4.6.11-Bağımsız Bölüm Dağıtımında Eşitlik ve Değer Dengesi	100
4.6.12-Değerleme ve Denetlenebilirlik	100
4.6.13-Hak Sahipliği ile Yeni Bağımsız Bölümün Aynı Şey Olmaması.....	101
4.6.14-Rezerv Yapı Alanında Mülkiyet Hakkının Korunması	101
4.6.15-Uygulamanın Bütünlüğü	101
4.7-Sonuç	102

-VI-

RİSKLİ ALAN.....	103
1-RİSKLİ ALAN KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ	103
2-RİSKLİ ALANIN BELİRLENMESİ İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER.....	103
3-RİSKLİ ALANIN BELİRLENMESİ VE UYGULAMA SÜRECİ.....	104
3.1-Riskli Alan Belirleme İhtiyacının Ortaya Çıkması	104
3.2-Teknik ve Bilimsel Çalışmaların Yapılması	105

3.3-Riskli Alan Sınırlarının Belirlenmesi.....	105
3.4-Riskli Alan Belirleme Dosyasının Hazırlanması	106
3.5-Riskli Alan Teklifinin Hazırlanması.....	106
3.6-Riskli Alan Kararının Alınması	106
3.7-Riskli Alan Kararından Sonra Uygulama Aşamasına Geçilmesi.....	106
3.8-Planlama ve Uygulama Kararlarının Alınması	107
3.9-Maliklerin ve Hak Sahiplerinin Belirlenmesi	107
3.10-Uzlaşma ve Anlaşma Süreci	108
3.11-Tahliye ve Yıkım Süreci	108
3.12-Mülkiyetin Yeniden Düzenlenmesi	109
3.13-Kamulaştırma ve Diğer Mülkiyet İşlemleri	109
3.14-Yeni Yapılaşma ve Hak Sahiplerine İlişkin Uygulamalar	109
3.15-Riskli Alan Uygulamasının Tamamlanması	110
4-RİSKLİ ALAN BELİRLENMESİNDE ÖZEL DURUMLAR VE BAŞVURU YOLLARI.....	110
4.1-Zemin Yapısı veya Üzerindeki Yapılaşmadan Kaynaklanan Fiziksel Riskler	110
4.2-Kamu Düzeni ve Güvenliğinden Kaynaklanan Nedenlerle Riskli Alan Belirlenmesi	111
4.3-TOKİ veya İdarenin Talebiyle	111
4.4-Taşınmaz Maliklerinin Talebiyle.....	111
5-RİSKLİ ALAN KARARININ HUKUKİ SONUÇLARI	111
6-RİSKLİ ALANLARDA İMAR VE YAPILAŞMA İŞLEMLERİNİN GEÇİCİ OLARAK DURDURULMASI	112
7-RİSKLİ ALANLARDA MÜLKİYET VE TASARRUFLARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER	112
8-RİSKLİ ALANLARDA YAPILARIN TAHLİYE VE YIKTIRILMASI	113
8.1-Tahliye ve Yıkımda Öncelikle Anlaşma Yoluna Gidilmesi ve Yardımlar	113
8.2-Tahliye Süreci.....	114
8.3-Tahliye ve Yıkıtıma İşlemlerinde Tebligat.....	114
8.4-Tahliyenin Gerçekleştirilmemesi.....	114
8.5-Süresinde Yıkıtılmayan Yapıların İdare Tarafından Yıkıtılması	115
9-TAHLİYE VE YIKIMIN ENGELLENMESİ	115
9.1-Tahliyenin Engellenmesi	115
9.2-Yıkıtıma İşleminin Engellenmesi	116

10-RİSKLİ YAPININ YIKILMASINDAN SONRA TAŞINMAZIN HUKUKİ DURUMU	116
11-RİSKLİ ALAN İLE RİSKLİ YAPI ARASINDAKİ TEMEL FARKLAR	116

-VII-

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	119
1-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MAHİYETİ.....	119
2-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI	120
3-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA KAPSAMI	122
4-KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YETKİLİ KURUMLAR ve KURULUŞLAR	123
4.1-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.....	123
4.2-Kentsel Dönüşüm Başkanlığı.....	124
4.3-Yetkili İdareler.....	125
4.4-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşları.....	126
4.4.1-İstihdamı Mecburi Olan Görevliler	126
4.4.2-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşları İzin Belgesi Alabilme Koşulları	127
4.4.3-Faaliyetlerde Uyulması Gereken Kurallar.....	128
4.4.4-Düzenlenen Raporlarda Bulunması Gereken Hususlar	128
4.5-Lisanslı Kurum ve Kuruluşlar.....	129
4.5.1-Riskli Yapıların Tespitine Yetkili Kurum ve Kuruluşlar	129
4.5.2-Lisanslandırılacak Kurum ve Kuruluşlarda Aranacak Şartlar	129
4.5.3-Lisanslandırma Başvurusunda Gerekli Belgeler	130
4.5.4-Lisanslandırılan Kurum ve Kuruluşlarda Görevlendirilmesi Gerekli Mühendislerin Nitelikleri.....	130
4.5.5-Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerin Mesleki Deneyimleri.....	131
4.5.6-Lisanslandırılan Kurum ve Kuruluşların Uyması Gereken Kurallar.....	131
4.5.7-Lisanslı Kurum ve Kuruluşların Denetlenmesi ve Uygulanacak İdari Yaptırımlar.....	132
4.5.8-Riskli Yapı Tespiti İçin Lisanslandırılan Kurum ve Kuruluşların Riskli Yapı Tespiti Faaliyetleri Nedeniyle Yaptırım Uygulanmasında Uyulması Gereken Merasim.....	133
4.6-Riskli Yapı Tespitine Karşı İtirazları Değerlendiren Teknik Heyet.....	133
4.6.1-Teknik Heyetlerin Teşkilatı	133
4.6.2-Teknik Heyetin Çalışma Usul ve Esasları	133

4.7-Diğer Kurum ve Kuruluşlar	135
5-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA HİSSELERİ ORANINDA PAYDAŞLARIN SALT ÇOĞUNLU İLE VERİLEBİLEN KARARLAR	135
5.1-Salt Çoğunlukla Alınan Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Satışı	136
5.2-Kararın ve Teklifin Karara Katılmayan Maliklere Bildirilmesi.....	136
5.3-Karara Katılmayanların Arsa Paylarının Açık Artırma İle Satışı.....	137
5.4-Satış Bedelinin Yatırılması ve Tescil.....	137
5.5-Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanlarında Kamu Tarafından Satın Alma	138
5.6-Riskli Yapılarda Uygulama Kararının Alınması.....	138
5.7-Bir Parselde Birden Fazla Yapı Bulunması	139
5.8-Birden Fazla Parselin Tevhidi.....	139
5.9-Yapım İşinin Başlatılmaması ve Sözleşmenin Feshi	140
5.10-Ortaklığın Giderilmesi Davası	140
5.11-Yapı Ruhsatı Başvurusundan Önce Yapılması Gerekenler.....	140
5.12-Riskli Yapının Yıkılmasından Sonra Arsanın Satışı.....	141
5.13-Tahliye ve Yıkım	141
5.14-Acele Kamulaştırma	141
5.15-Önemli Sonuç	142
6-RİSKLİ ALANLARDA, REZERV YAPI ALANLARINDA VE RİSKLİ YAPI/YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE YÜRÜTÜLECEK UYGULAMALARDA TEMİNAT ŞARTI.....	142
a-Riskli Alanlarda Teminat	143
b-Rezerv Yapı Alanlarında Teminat	144
c-Riskli Yapı veya Yapıların Bulunduğu Parsellerde Teminat	144
6.1-(4734) Sayılı Kamu İhale Kanunu'na Göre Teminat Olarak Kabul Edilen Değerler	144
6.2-Bina Tamamlama Sigortası.....	145
6.3-(6306) Sayılı Kanun Uygulamasında Teminatla İlgili Genel Hükümler	145
7-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPIM İŞİNİ ÜSTLENEN MÜTEAHHİDİN PAYINA DÜŞEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ SATMASI.....	146
8-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA İMZALANMIŞ OLAN İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİNİN FESHİ	147
9-UYGULAMA ALANINDAKİ TAŞINMAZLARIN MALİKLERİNİN VE BU TAŞINMAZLARIN DEĞER TESPİTLERİNİN YAPILMASI	149

10-UYGULAMA ALANINDA DÖNÜŞÜM PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMALAR	150
10.1-Uygulama Alanındaki Taşınmaz Maliklerine Öncelikle Uygulama Alanında Yapılacak Konut ve İşyerleri Verilmek Suretiyle Anlaşma Yapılması	150
10.2-Uygulama Alanındaki Taşınmazların Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Satın Alınması	151
10.3-Riskli Alanlarda, Rezerv Yapı Alanlarında ve Riskli Yapının/Yapıların Bulunduğu Parsellerde Yürütülecek Uygulamalarda Getirilmiş Olan Teminat Şartı	152
10.3.1-(4734) Sayılı Kamu İhale Kanunu'na Göre Teminat Olarak Kabul Edilen Değerler	153
10.3.2-Bina Tamamlama Sigortası	154
10.3.3-(6306) Sayılı Kanun Uygulamasında Teminatla İlgili Genel Hükümler	155
10.4-Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince Uygulamada Bulunulması Durumunda, Hak Sahipleri ile Müteahhit Arasında İmzalanmış Olan İnşaat Yapımına İlişkin Sözleşmelere Göre Yapım İşini Üstlenen Müteahhitlerin Payına Düşen Bağımsız Birimlerin Satış Şartları ve Sürecin İşleyişi	155
10.5-Uygulama Alanında Hak Sahipleri ile Müteahhit Arasında İmzalanmış Olan İnşaat Yapımına İlişkin Sözleşmelerin Feshi	156
10.6-Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Ön Alım Hakkının Kullanılması ve Ön Alım Hakkına Konu Taşınmazların Üçüncü Kişilere Satılması	158
10.7-Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Yürütülen Uygulamalarda (775) Sayılı Gecekondu Kanunu'na Göre Yoksul veya Dar Gelirli Olarak Kabul Edilenlere Oturma Hakkı Tanınması	159
10.8-Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarında Başkanlık, İdare veya TOKİ Tarafından Yürütülen Uygulamalar Kapsamında Hak Sahiplerinin Uzlaşmaya veya Devir Sözleşmesi İmzalamaya Davet Edilmesi	160
10.9-Uygulama Alanındaki Taşınmazlarda Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olanlara Konut ve İşyeri Verilmesi	161
11-RİSKLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE, RİSKLİ ALANLARDA VE REZERV YAPI ALANLARINDA YAPILACAK UYGULAMALAR	161
11.1-Riskli Alanlarda, Rezerv Yapı Alanlarında ve Riskli Yapılarda Kanun Kapsamında Öncelikle Maliklerce Uygulama Yapılması	161
11.2-Riskli Alanlar, Rezerv Yapı Alanları ve Riskli Yapılarda Yeni Uygulamalar Yapılmasına Karar Verilmesi	161
11.2.1-Riskli Alanlar, Rezerv Yapı Alanları ve Riskli Yapılarda Yeni Uygulamalar	161

11.2.2-Yeni Uygulamalar İçin Karar Verilmesi Amacıyla Toplantı Çağrısının Yapılması.....	162
11.2.3-Yeni Uygulamalar İçin Karar Nisabı.....	162
11.2.4-Yeni Uygulamalar İçin Alınan Kararın Karara Katılmayanlara Bildirilmesi.....	162
12-KARARA KATILMAYAN MALİKLERİN ARSA PAYLARININ AÇIK ARTIRMA USULÜ İLE SATILMASI	164
12.1-Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Satışı İçin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya Yetki Devri Yapılmışsa İdareye Müracaat Edilmesi	164
12.2-Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Satışı İçin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne veya Yetki Devri Yapılmışsa İdareye Müracaat Edilmesinin Hukuki Sonuçları	165
12.3-Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Satışında Açık Artırmanın Usulü	165
12.3.1-Açık Artırmanın Tarafra Tebliği	165
12.3.2-Sadece Hisseleri Oranında Salt Çoğunluk ile Anlaşan Paydaşların Katılabildiği İlk Satış	166
12.3.3-İlk Satışta Anlaşma Sağlayan Paydaşlara Satış Gerçekleştirilemediği Takdirde Üçüncü Kişilere Satış Yapılıncaya Kadar Satış İşleminin Tekrarlanması	167
12.4-Satış İşleminin İptali İçin Dava Açılması ve Mahkeme Kararının Uygulanması	168
12.5-Satış İşlemlerinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	168
13-HİSSELERİ ORANINDA PAYDAŞLARIN SALT ÇOĞUNLUĞU İLE ALINAN KARARA İSTİNADEN İLGİLİ İDAREYE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU	169
13.1-Üzerindeki Riskli Yapının Yıkılmasından Sonra Taşınmazın Satışına Karar Verilmesi.....	169
13.2-Bir Parselde Birden Fazla Yapı Bulunması ve Bu Yapılardan Bazılarının Riskli Yapı Olarak Tespit Edilmiş Olması	169
13.3-Parselde Birden Fazla Yapının Tamamının Riskli Yapı Olarak Tespit Edilmiş Olması.....	170
13.4-Aynı ve Şahsi Haklar İle Şerhlerin Durumu	171
13.5-Yeni Yapının Uygulama Alanı Dışında Başka Bir Parselde Yapılması	171
13.6-Dönüşüm Uygulamalarından Elde Edilen Gelir ve Hasılat	171
13.7-Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Tesisinde Hak Sahiplerinin Durumu.....	172

14-PLANLAMA.....	172
14.1-Planlamanın Amacı.....	172
14.2-Planlamada Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Yetkileri	172
14.3-Büyükşehir Belediyesinin Görüşünün Alınması.....	173
14.4-Plan Tekliflerinin Hazırlanması ve Bakanlığa İletilmesi	173
14.5-Onaylanan İmar ve Parselasyon Planlarının İlanı ve İtiraz	173
14.6-Koruma Mevzuatı Kapsamındaki Alanlarda Planlama.....	174
15-KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA RESEN UYGULAMA YAPILMA DURUMLARI.....	174
15.1-Dönüşüm Uygulamalarının Maliklerin ve İlgililerin Muvafakati Aranmaksızın Resen Yapılması	174
15.2-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Belirlenen Uygulama Alanında Riskli Yapıların Tespitinin Başkanlıkça Resen Yapılması	174
15.3-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Belirlenen Uygulama Alanındaki Riskli Yapıların Tahliyesinin Başkanlıkça Yapılması/Yaptırılması.....	175
15.4-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Belirlenen Uygulama Alanında Tapuda Yapılan Satış ve Tapu Kaydındaki İşlemlerin Başkanlığın Talebine Göre Yapılması.....	175
15.5-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Belirlenen Uygulama Alanında Bulunan Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Taşınmazlardan Dönüşüm Uygulamasına Dâhil Edilecek Olanlar İle Özel Mülkiyete Tabi Diğer Bütün Taşınmazlar Hakkındaki Uygulama İşlemlerinin Başkanlığın Talebine Göre Yapılması	175
15.6-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Belirlenen Uygulama Alanında Bulunan Taşınmazlarla İlgili Daha Önce İmzalanmış Olan İnşaat Yapımına İlişkin Sözleşmelerin Uygulamaların Başkanlıkça Yürütülmesinin Uygun Görüldüğü Tarih İtibarıyla Feshedilmiş Sayılması.	176
15.7-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Resen Belirlenen Uygulama Alanında Yapılacak Yapılarla İlgili Kararların Başkanlıkça Alınması	176
15.8-Kentsel Döşüm Kapsamında Uygulama Alanlarında Yapım İşİ Üstlenecek Yapı Müteahhitlerin Yeterliliklerinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca Belirlenmesi.....	177
15.9-(6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Alanlarında ve Parsellerde Yapı Dönüşümleriyle İlgili Özel Düzenlemeler	177

16-KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE İDARİ İŞLEMLERE KARŞI DAVA HAKKI.....	178
--	-----

-VIII-

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ.....	181
1-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ MAHİYETİ	181
2-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN RESMİ ŞEKLE TABİ OLMASI	184
3-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH EDİLMESİ	186
4-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN DÜZENLENME VE UYGULANMA SÜRECİ	187
4.1-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Düzenlenme Süreci	188
4.1.1-Arsa Sahiplerinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Konusunda Karar Vermesi	188
4.1.2-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Konusu Olacak Taşınmazın İmar Durumunun Belirlenmesi	188
4.1.3-Arsa Sahibi ve Yüklenici Arasında Ön Görüşme Yapılması.....	189
4.1.4-Sözleşmeye Konu Taşınmazın Hukuki Durumu Hakkında Gerekli Bilgilerin Toplanması.....	190
4.1.5-Arsa Sahipleri Hakkında Gerekli Bilgilerin Toplanması	191
4.1.6-Nihai Mutabakata Varılabilmesi İçin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Öncesinde Sağlanması Gereken Dokümantasyonlar	192
4.1.7-Taraflar Arasında Paylaşım ve Diğer Konularda Nihai Mutabakatın Sağlanması	192
4.1.8-Yüklenicinin Teminat Verme Yükümlülüğü ve Yapı Tamamlama Sigortası.....	194
4.1.9-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin (6306) Sayılı Kanun Uyarınca Kentsel Dönüşüm Kapsamında Düzenlenmesinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	194
a-Kentsel Dönüşüm Kararının ve Karar Alma Çoğunluğunun Belirtilmesi	194
b-Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Durumunun Düzenlenmesi	194
c-Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıkımının Düzenlenmesi	195
ç-Yüklenicinin Seçimi ve Yeterliliğinin Belirlenmesi	195
d-Yüklenicinin Teminat Yükümlülüğünün Düzenlenmesi	195

e-Yüklenicinin Teminat Verme Yükümlülüğü ve Yapı Tamamlama Sigortası	195
f-Arsa Paylarının Yükleniciye Devrinin Aşamalara Bağlanması.....	195
g-Proje, Ruhsat ve İnşaata Başlama Sürelerinin Belirlenmesi	196
ğ-İnşaatin Tamamlanma Süresinin ve Gecikme Hâlinin Düzenlenmesi	196
h-Bağımsız Bölümlerin Paylaşımının Açıkça Belirlenmesi.....	196
ı-Bağımsız Bölümlerin Değiştirilmesine İlişkin Sınırların Belirlenmesi.....	196
i-Yüklenicinin Sözleşmeye Aykırı Davranması Hâlinde Uygulanacak Yaptırımların Belirlenmesi	196
k-Sözleşmenin Sona Ermesi Hâlinde Arsa Paylarının ve Yapılan İmalatın Durumu.....	196
l-Kira Yardımı, Taşınma Yardımı ve Diğer Desteklerin Düzenlenmesi	196
m-Vekâletname Kapsamının Sınırlandırılması.....	197
n-Yapı Denetimi ve Diğer Teknik-İdari İşlemlerin Düzenlenmesi.....	197
o-(6306) Sayılı Kanun ve İlgili Mevzuatta Meydana Gelebilecek Değişikliklerin Sözleşmeye Etkisi.....	197
4.2-Taraflar Arasında Gerekli Mutabakatın Sağlanmasını Müteakip Noterlikçe Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Yapılması	197
4.3-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tapuya Şerh Edilmesi	198
4.4-Müteahhide Vekâletname Verilmesi.....	198
4.5-Sözleşme Konusu Taşınmazın Yükleniciye Teslimi.....	199
4.6-Yıkım Ruhsatının Alınması ve Mevcut Yapının Yıkılması.....	199
4.7-Sözleşme Konusu Taşınmazın Arsa Vafına Dönüşmesi	200
4.8-Şantiyenin Kurulması	201
4.9-Yapı Ruhsatı İçin Mimari ve Mühendislik Projelerinin Hazırlanması.....	201
4.10-Sözleşme Konusu Taşınmaz Üzerinde Kat İrtifakının Kurulması.....	202
4.11-Yapı Ruhsatının Alınması.....	202
4.12-Uygulama Süreci	202
4.12.1-İnşaatin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine, Teknik Şartnameye, İş Programına ve Mevzuata Uygun Olarak Yürütülmesi.....	202
4.12.2-İnşaatin Geldiği Seviyeye Göre Yüklenici Payına Ait Bağımsız Bölümlerin Devri.....	203

4.12.3-Yüklenicinin İnşaat Zamanında Başlamaması veya İnşaatı Durdurması	204
4.12.4-Yüklenicinin Sözleşmeye Aykırı İmalat Yapması	204
4.13-İnşaatın Tamamlanması ve Bağımsız Bölümlerin Arsa Sahiplerine Teslimi	205
4.13.1-Teslim Tutanağının Düzenlenmesi.....	206
4.13.2-Açık ve Gizli Ayıplar	206
4.13.3-Kat Mülkiyetine Geçiş ve Son İşlemler	207
5-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TAŞINMAZ MALİKLERİ VE YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	207
5.1-Arsa Sahibinin Yükümlülükleri	207
5.1.1-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Konu Taşınmazın Yükleniciye Teslim Borcu	208
5.1.2-Yükleniciye Vekâlet Verme Borcu	210
5.1.3-Arsa Sahibinin Yükleniciye Arsa Payı/Bağımsız Bölüm Devretme Borcu	213
a-Sözleşmenin İmzalanmasından Sonra Arsa Paylarının/Bağımsız Bölümlerin Tamamının Tapuda Yükleniciye Devredilmesi	214
b-Yükleniciye Pay Devrinin Kat İrtifakının Kurulmasından Sonra Yapılması.....	215
c-İnşaatın Geldiği Aşamalara Bağlı Olarak Yükleniciye Tapuda Kademeli Devir Yapılması	215
ç-Yükleniciye Tapu Devrinin İnşaatın Tamamlanmasından Sonra Yapılması.....	217
5.1.4-İnşaatın Teminatı Amacıyla Alınmış Olan Teminatların İadesi.....	217
5.2-Yüklenicinin Yükümlülükleri.....	217
5.2.1-Yapılacak İşlemlerde Vekalet Uygun Davranmak	222
5.2.2-Özen Gösterme Borcu	222
5.2.3-Yüklenicinin İnşaat Kullanan Malzeme Bakımından Yükümlülükleri	225
5.2.4-İnşaat Kararlaştırılmış Olan Zamanda Başlamak	227
5.2.5-(6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki Uygulamalarda Yapım İşinin En Az Altı Ay Süreyle Sürdürülmemesi	229
5.2.6-İnşaatı Planlanan Sürede Tamamlamak	231
a-Teslim Süresinin Belirlenmemiş Olması	232
b-Teslim Tarihinin Belirlenmiş Olması	232
c-Süresinde Tamamlanmamanın Hukuki Sonuçları.....	232

ç-Yükleniciye Atfedilemeyen Gecikmeler.....	233
d-Arsa Sahibinin Sonradan İstediği İlave İşler ve Değişiklikler.....	234
e-Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yapım Süresi	234
5.2.7-Yüklenicinin Noksan ve Ayıplı İşten Sorumluluğu	235
a-Ayıplı İşten Sorumluluk	236
b-Noksan ve Ayıplı İşlerin Teminat ve Bağımsız Bölüm Devriyle İlişkisi	238
c-Bağımsız Bölümlerde Kalite Eşitliği	238
5.2.8-Yüklenicinin Ayıplardan Kaynaklanan Sorumluluğu	239
a-Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğunun Şartları ve Arsa Sahibinin Seçimlik Hakları	239
b-Arsa Sahibinin Talimatından Kaynaklanan Ayıp	240
c-Eserin Kabulü ve Ayıbın İhbarı	240
ç-Açık Ayıp ve Gizli Ayıp.....	241
d-Ayıplı İş ile Noksan İş Arasındaki Fark	241
e-Ayıplı İşin Yıkılması ve Yeniden Yapılması.....	242
f-Ayıplı İşlerde Zamanaşımı	242
g-Sonuç	242
5.3-Yüklenici Temerrüdünün Hukuki Neticeleri	243
5.3.1-Aynen İfa (<i>Nama İfaya İzin</i>)	243
5.3.2-Gecikme Tazminatı	245
5.3.3-Cezai Şart	246
5.3.4-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Fesih	249
6-ARSA PAYI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE ARSA SAHİBİ VE YÜKLENİCİ AÇISINDAN RİSKLER VE TEMİNAT MEKANİZMALARI	250
6.1-Arsa Sahibi Açısından Riskler ve Teminat Mekanizmaları.....	250
6.1.1-Arsa Sahibi Açısından Ortaya Çıkabilecek Riskler.....	251
a-İnşaatın Seyrinde Gecikmeler Olması	251
b-İnşaatın Tamamlanmaması	251
c-Projeye, Teknik Şartnameye veya Mevzuata Aykırı İnşaat Yapılması.....	252
ç-Yüklenicinin Mali Durumunun Bozulması.....	252
6.1.2-Arsa Sahibi Açısından Talep Edilebilecek Teminat Mekanizmaları.....	252
a-Bina Tamamlama Sigortası.....	252
b-Banka Teminat Mektubu	253

c-İpotek	253
ç-Şahsi Kefalet	253
d-Aşamalı Tapu Devri	254
e-Cezai Koşul	254
f-Gecikme Tazminatı	254
g-Ayıplı ve Eksik İşlere Karşı Güvence	255
h-Fesih Hakkı	255
6.1.3-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Düzenlenmiş Olan Teminat Mekanizmaları	256
a-Riskli Alanlarda Teminat	257
b-Rezerv Yapı Alanlarında Teminat	257
c-Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Teminat	258
ç-Teminat Olarak Kabul Edilen Değerler	258
d-Teminatın İadesi	258
e-Teminatın Paraya Çevrilmesi	258
f-Bina Tamamlama Sigortasının Alternatif Teminat Niteliği	259
g-Müteahhit Payına Düşen Bağımsız Bölümlerin Satışı	259
6.2-Yüklenici Açısından Riskler ve Teminat Mekanizmaları	259
6.2.1-Yüklenici Açısından Ortaya Çıkabilecek Riskler	259
a-Arsanın, Gerekli Vekâlet ve Belgelerin Verilmemesi Hâlinde Fesih veya Askıya Alma Hakkı	260
b-Sözleşmenin Tapuya Şerh Edilmesi	260
c-Projenin Başlangıcında Kısmi Devir	261
ç-Aşamalı Tapu Devri	261
d-İpotek Sistemi	261
e-Haksız Sözleşme Sona Erdirme Hâlinde Tazminat	261
f-Yüklenici Açısından Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakkı	261
6.3-Taraflar Arasında Dengeli Teminat Sisteminin Kurulması	262
7-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE TEMERRÜT HALLERİ	263
7.1-(6098) Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Temerrüt	263
7.2-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Temerrüt Halleri	264
7.2.1-Karşılıklı Borçlarda Temerrüt	264
7.2.2-Temerrüt İçin İhtar ve Süre Verilmesi	265
7.2.3-Temerrüt ile İfa İmkânsızlığının Birbirinden Ayrılması	265
7.2.4-Temerrüt ile Ayıplı ve Eksik İfanın Birbirinden Ayrılması	265

7.2.5-Temerrüdün Tespitinde Tarafların Kusuru ve Gecikmeye Etki Eden Sebepler.....	266
7.3-Yüklenici ve Arsa Sahibinin Temerrüt Halleri	267
7.3.1-Yüklenicinin Temerrüt Halleri.....	267
a-Yüklenicinin İnşaat Zamanında Başlamaması	267
b-İnşaatın Sözleşmede Öngörülen Sürede Tamamlanmaması.....	267
c-İnşaatın Süresinde Tamamlanamayacağının Açıkça Ortaya Çıkması.....	267
ç-İnşaatın Eksik veya Sözleşmeye Aykırı Şekilde İfa Edilmesi	267
d-Yüklenicinin İnşaatı Terk Etmesi	268
7.3.2-Arsa Sahibinin Temerrüt Halleri	268
a-Arsa Sahibinin Taşınmazı Teslim Etmemesi veya İnşaatı Engel Olması.....	268
b-Yüklenicinin Arsa Sahibine Ait veya Arsa Sahibinin İşbirliğini Gerekli Edimlerin Yerine Getirilmemesi Nedeniyle Temerrüde Düşmesi	269
c-Arsa Sahibinin Hak Edilen Arsa Payı veya Bağımsız Bölümleri Devretmemesi.....	269
7.4-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Özel Temerrüt ve Sözleşmeye Uymama Hâlleri.....	270
7.4.1-Kentsel Dönüşüm Kararına Katılmayan Malikin Durumu.....	270
7.4.2-Dönüşüm Kararına Katıldığı Hâlde Üstlendiği Yükümlülüğü Yerine Getirmeyen Malikin Durumu	270
7.4.3-Yüklenicinin (6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki Temerrüt Hâlleri.....	271
7.4.4-(6306) Sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Birlikte Uygulanması	272
8-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE FESİH	272
8.1-Genel Olarak Sözleşmenin Sona Erme Yolları.....	273
8.1.1-Tarafların Anlaşması Yoluyla Sözleşmenin Sona Erdirilmesi	274
8.1.2-Kanundan veya Sözleşmeden Doğan Hakka Dayalı Sona Erme.....	275
8.1.3-Mahkeme Kararıyla Sona Erme	275
8.2-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Fesih ve Dönme Nedenleri	276
8.2.1-Arsa Sahibinin Sözleşmeyi Sona Erdirme Hakları.....	279
a-Yüklenicinin Teslimde Gecikmesi.....	280
b-İşe Başlamama ve İnşaatı Gereği Gibi Yürütmeme.....	280
c-Proje ve İmar Mevzuatına Aykırılık	280

ç-Sözleşmeden Doğan Özel Fesih Sebepleri	281
d-Arsa Sahibinin Tam Tazminat Karşılığında Sözleşmeyi Feshetmesi	281
e-(6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da Yapılmış Olan Özel Düzenlemeyle Sözleşmenin Feshedilmesi.....	282
(i)-Müteahhitten Kaynaklanan Sebeplerle Bir Yıl İçinde Yeni Yapının Yapım İşine Başlanılmamış Olması Nedeniyle Fesih	282
(ii)-Yapım İşinin Belirli Bir Seviyede Durdurulmuş ve En Az Altı Aydır Projenin Bitirilmesini Gerektirecek Seviyede Ekip ve Ekipmanla İnşai Faaliyete Devam Edilmiyor Olması Nedeniyle Fesih.....	283
8.3-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Fesih Türleri	285
8.3.1-Geriye Etkili Fesih (<i>Sözleşmeden Dönme</i>).....	286
8.3.2-İleriye Etkili Fesih.....	286
8.4-Temerrüt Vukuunda Açılabilir Muhtelif Davalar	288
8.4.1-İfa Davası (Tapu Tescil Dâhil).....	289
8.4.2-İfa Yerine Tazminat Davası (Müspet Zarar)	289
8.4.3-Gecikme Tazminatı ve Cezai Şart	289
8.4.4-Ayıplı İş Nedeniyle Dava.....	290
8.4.5-Eksik İş Bedeli Davası	290
8.4.6-Delil Tespiti.....	290
8.4.7-Nama İfaya İzin Davası.....	291
8.4.8-Tapu İptali ve Tescil Davası.....	292
9-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE YÜKLENİCİ PAYININ DEVRİ.....	294
9.1-Yüklenici Payının Devir Zamanlaması	295
9.1.1-Yüklenici Payının Sözleşme Konusu Taşınmazın Arsa Vafında Olması Durumunda Tapudan Arsa Payı Satışı Yoluyla Yükleniciye Devredilmesi	295
9.1.2-Yükleniciye Ait Bağımsız Bölümlerin Tamamının Kat İrtifakı Kurulduğu Sırada Devredilmesi	296
9.1.3-Yükleniciye Ait Bağımsız Bölümlerin Belirli Aşamalarda Kısım Kısım Devredilmesi.....	297
9.1.4-Yükleniciye Ait Tüm Bağımsız Bölümlerin İnşaat Tamamlandığında Anahtar Tesliminde Devredilmesi	299
9.2-Yüklenici Payının Kararlaştırılan Süre ve Esaslar Dahilinde Devredilmemesinin Neticeleri	300

9.3-Yükleniciye Devredilen Arsa Payı/Bağımsız Bölüm Karşılığında Teminat Alınması.....	301
10-UYGULAMA SÜRECİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SÖZLEŞMEDE KARARLAŞTIRILANDAN FAZLA SAYIDA VEYA DAHA BÜYÜK YA DA AZ SAYIDA VEYA DAHA KÜÇÜK İNŞA EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI	302
10.1-Uygulama Sürecinde Bağımsız Bölümlerin Sözleşmede Kararlaştırılardan Daha Fazla Sayıda veya Daha Büyük Olması	304
10.1.1-Fazla Sayıda Bağımsız Bölüm Ortaya Çıkması	304
10.1.2-Bağımsız Bölüm Sayısı Değişmeden Sadece Bağımsız Bölüm Alanlarının Büyümesi.....	305
10.2-Uygulama Sürecinde Bağımsız Bölümlerin Sözleşmede Kararlaştırılardan Daha Az Sayıda veya Daha Küçük Olması	306
10.2.1-İmar Durumundaki Değişiklikler Nedeniyle Bağımsız Bölüm Sayısının Azalması	306
10.2.2-Bağımsız Bölümlerin Sözleşmede Kararlaştırılardan Daha Küçük Yapılması	306
11-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME VE TAHKİM	307
11.1-Görevli Mahkeme	307
11.2-Yetkili Mahkeme	307
11.2.1-Yetki Sözleşmesi.....	308
11.3-Fesih Davalarında Taraf Teşkili ve Paydaşların Konumu	308
11.4-Taşınmazın Üçüncü Kişilere Devri.....	309
11.5-Tahkim.....	309
11.5.1-Tahkime Elverişlilik.....	310
11.5.2-Tahkim Şartının Kapsamı ve Ayrılabilirliği.....	311
12-ZAMANAŞIMI.....	311
12.1-Yüklenicinin Kusurundan Kaynaklanan Ayıplı İşlerde Zamanaşımı.....	312
12.2-Açık ve Gizli Ayıplar.....	313
12.3-Yüklenicinin Ağır Kusuru veya Kastı ile Meydana Getirdiği Ayıplı İşlerde Zamanaşımı	314
12.4-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden Doğan Sair Uyuşmazlıklarda Zamanaşımı.....	314
12.5-Fesih Hâlinde Zamanaşımı	315
12.6-Yargıtay Kararlarında Önemli İlkeler	315

13-YÜKLENİCİNİN BORÇLARINDAN KAYNAKLANAN KONKORDATO, HACİZ VE İFLAS DURUMLARINDA ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ VE TAŞINMAZ MALİKLERİNİN DURUMU	316
13.1-Yüklenici Konkordatosunun Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Etkisi.....	317
13.2-Yüklenici Hakkında Yürütülen Haciz Takibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Etkisi	324
13.2.1-Arsa Paylarının Henüz Yükleniciye Devredilmemiş Olması	325
13.2.2-Arsa Paylarının Yükleniciye Devredilmiş Olması	325
13.2.3-Yüklenicinin Sözleşmeden Doğan Alacaklarının Haczi	326
13.3-Yüklenicinin İflasının Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Etkisi	328
14-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN DÜZENLENMESİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	329
14.1-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Öncesi Yüklenici, Taşınmaz ve İmar Durumunun Belirlenmesi Sürecinde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	330
14.1.1-Yüklenici Adayının Konuyla İlgili Deneyim ve Kredibilite Durumunun Araştırılması.....	330
14.1.2-Yüklenici Adayı ile Yapılacak Görüşmelerde Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	331
14.1.3-Sözleşme Konusu Olacak Taşınmazın Hukuki ve İmar Durumunun Tespiti.....	332
14.2-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Öncesinde Yapılan Ön Sözleşme	333
14.3-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Düzenlenirken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar.....	334
14.3.1-Taşınmaza İlişkin Hukuki Durumun İncelenmesi	334
a-Tapuda Mülkiyet Durumunun Tespit Edilmesi	335
b-Tapuda Takyidat Durumunun İncelenmesi	335
c-Aile Konutu Durumunun Araştırılması	335
14.3.2-Tarafların Ehliyet ve Temsil Durumlarının Belirlenmesi.....	335
14.3.3-İmar ve Proje Durumunun Araştırılması	336
14.3.4-Sözleşmenin Şekli ve Tapuya Şerhi	336
a-Sözleşmenin Şekli.....	336
b-Sözleşmenin Tapuya Şerhi	337
14.3.5-Bağımsız Bölümlerin Konumlarının Belirlenmesi	337

14.3.6-Paylaşım Nispetinin Belirlenmesi	337
14.3.7-Bağımsız Bölümlerin Paylaşımının Belirlenmesi	337
14.3.8-Proje, Teknik Şartname ve Sözleşme Ekleri	338
14.3.9-Ruhsat ve İnşaat Sürecine İlişkin Düzenlemeler	338
a-Yapı Ruhsatının Alınması.....	338
b-İnşaata Başlama Süresi	339
c-İş Programı	339
ç-İş ve Pay Devir Programı.....	339
d-İnşaatın Süresinde Tamamlanmaması	340
14.3.10-Metrekare ve Bağımsız Bölüm Artışının Paylaşımı	340
14.3.11-Yükleniciye Verilecek Vekâletnameler.....	340
14.3.12-Teminat Mekanizmaları	341
14.3.13-Gecikme ve Cezai Şart Hükümleri	341
14.3.14-Ayıplı İmalattan Yüklenicinin Sorumluluğu	342
14.3.15-Eksik İşlerden Yüklenicinin Sorumluluğu	342
14.3.16-İnşaat Sürecindeki Mali ve İdari Yükümlülükler	342
14.3.17- İnşaat Sürecindeki Diğer Yükümlülükler.....	343
a-Alt Yükleniciler	343
b-İş Sağlığı ve Güvenliği	343
c-Mevcut Yapının Yıkılması.....	343
14.3.18-Kat İrtifakı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Kat Mülkiyeti	343
14.3.19- Sözleşmenin Sona Ermesi ve Fesih.....	343
14.3.20-Yüklenicinin Yükümlülüklerini Yerine Getirmemesi	344
14.3.21-Sözleşmenin Geriye Doğru Sona Erdirilmesi ve Sözleşmeden Dönme	344
14.3.22-İnşaatın Yarım Kalması.....	345
14.3.23-Mücbir Sebep	345
14.3.24-İhtilaf Vukuunda Görevli ve Yetkili Mahkeme, İcra Daireleri ve Tahkim.....	345
14.3.25-Tebliğat Adresleri.....	346
14.4-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Ayrıca Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar	346

15-UYGULAMA VE YARGI KARARLARI İŞİĞİ ALTINDA ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAATLARDA ORTAYA ÇIKAN İHTİLAFLAR VE SÖZLEŞMEDE İHTİLAF ÖNLEYİCİ DÜZENLEMELERE YER VERİLMEMESİ	347
15.1-Sözleşmenin Resmi Şekilde Yapılmaması.....	348
15.2-Sözleşmenin Tapuya Şerh Edilmemesi.....	348
15.3-Paylaşım Sisteminin Doğru Belirlenmemesi	349
15.4-Paylaşım Esasının Açıkça Belirlenmemesi.....	349
15.5-İnşaat Süresinin Başlangıcının Doğru Tespit Edilmemesi.....	350
15.6-İmar Durumu Değişiklikleri.....	350
15.7-İş Programı ve Gecikme	351
15.8-Ayıplı ve Eksik İşler	351
15.9-Teminat Mekanizması.....	351
15.10-Fesih ve Tasfiye Mekanizması.....	352
15.11-Mücbir Sebep.....	352
15.12-Yüklenicinin Bağımsız Bölüm Satış Yetkisi	352
15.13-Teslim ve Kabul Sistemi	352
15.14-İnşaatın Tamamlanma Zamanı.....	352
16-ÖN SÖZLEŞME ÖRNEĞİ.....	353
17-ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ.....	359
18-ÖRNEK TEKNİK ŞARTNAME	371
19-ÖRNEK PLANLANAN İŞ VE PAY DEVRİ PROGRAMI	377
20-ÖRNEK YÖNETİM PLANI	385

-IX-

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YARDIM, DESTEK VE FİNANSMAN MEKANİZMALARI	391
1-(6306) SAYILI KANUN KAPSAMINDA GENEL YARDIM VE DESTEKLER	392
1.1-Kira Yardımı.....	393
1.1.1-Kira Yardımının Süresi	393
1.1.2-Kira Yardımından Yararlanmanın Temel Şartları	394
1.1.3-Kira Yardımında Başvuru Süresi	394
1.1.4-Kira Yardımından Yararlanabilecek Kişiler.....	394
1.2-Kira Yardımı İle Faiz Desteğinin İlişkisi.....	395
1.3-Faiz Desteği	395
1.4-Taşınma, Tahliye ve Geçici Konut/İşyeri Destekleri	396

2-İKLİM VE AFETLERE DAYANIKLI ŞEHİRLER PROJESİ KAPSAMINDA UYGUN KOŞULLU FİNANSMAN	396
3-İSTANBUL’DA “YARISI BİZDEN” KAMPANYASI	397
3.1-Bina Bazlı ve Alan Bazlı Dönüşüm Ayrımı.....	398
3.1.1-Bina Bazlı Dönüşüm	398
3.1.2-Alan Bazlı Dönüşüm	398
3.2-Yarısı Bizden Kredisinin Geri Ödeme Sistemi	399
3.3-Yarısı Bizden Ödemelerinin İnşaat İlerleme Seviyesine Bağlanması.....	399
3.4-Yarısı Bizden Kapsamında Yüklenici Sözleşmelerinde Alınması Gereken Tedbirler	400
3.5-31 Aralık 2026 Tarihine İlişkin Özel Düzenleme	401
4-KİRA YARDIMI KILAVUZU VE UYGULAMAYA İLİŞKİN ESASLAR	401
4.1-Kira Yardımı İçin Başvuru	402
4.1.1-Maliklerin Kira Yardımı Başvurusu.....	403
4.1.2-Kiracıların Kira Yardımı Başvurusu	403
4.1.3-Riskli Yapıda İşyeri İşleten Kiracılar	403
4.1.4-Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinin Kira Yardımı	403
4.1.5-Kamu Lojmanlarında İkamet Eden Kiracılar	404
4.2-Kira Yardımı Başvurularında Özel Hususlar	404
4.2.1-Vekâletname ile Başvuru	404
4.2.2-Hisseli Bağımsız Bölümlerde Kira Yardımı	405
4.2.3-Arsa Paylı Tapular.....	405
4.2.4-Adres Uyuşmazlıkları.....	405
4.2.5-Riskli Yapı Yıkıldıktan Sonra Adresin Sistemden Silinmesi	406
4.2.6-Eksik Belgeyle Başvuru	406
4.3-Kira Yardımı Ödemelerinin Başlatılması	406
4.4-Kira Yardımı Ödemelerinde Gözetilecek Hususlar	407
4.4.1-Malik ve Kiracının Aynı Bağımsız Bölüm İçin Başvurusu.....	407
4.4.2-Güçlendirmede Kira Yardımı	407
4.4.3-Kira Yardımından Faiz Desteğine Geçiş.....	407
4.4.4-Hak Sahibinin Vefatı.....	407
4.4.5-Yersiz Kira Yardımı Ödemeleri	408
4.5-Depo, Ahır ve Eklentilerin Durumu.....	408
4.6-Birleşik Daireler.....	408
4.7-Elbirliği Mülkiyeti	408

4.8-Mirasçıların Kira Yardımı Hakkı.....	409
4.9-Yapı Kooperatiflerinde Kira Yardımı.....	409
4.10-Kapıcı Dairesinde İkamet Edenler	409
4.11-Tapu Tahsis Belgesi.....	409
5-KİRA YARDIMI BAŞVURULARINDA UYGULAMACI İÇİN ÖNEMLİ NOKTALAR	410
6-KAMU DESTEKLERİNİN BİRLİKTE KULLANILMASI VE DESTEK SEÇİMİ.....	410

-X-

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE VERGİ, HARÇ VE ÜCRET MUAFİYETLERİ.....	413
1-GİRİŞ	413
2-YASAL DAYANAK	413
2.1-(6306) sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7’nci Maddesinin 9 ve 10 Numaralı Fıkraları	413
2.2-(6306) sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	414
2.3-Katma Değer Vergisi Oranları	416
2.4-(5393) Sayılı Belediye Kanunu.....	417
3-YASAL HÜKÜMLER, KİMLERE HANGİ AVANTAJLAR SAĞLIYOR?.....	418
4-KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ KAPSAMINDAKİ İNŞAAT TAAHHÜT İŞLERİNDE MÜTEAHHİTLER TARAFINDAN UYGULANACAK KDV ORANI.....	420
5-KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GELİR ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLERE ETKİSİ	421
5.1-Gelir Vergisi Açısından	421
5.2-Kurumlar Vergisi Açısından.....	422
6-KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN ARSASINI MÜTEAHHİTE VEREN GERÇEK KİŞİNİN KARŞILAŞACAĞI VERGİSEL YÜKÜMLÜLÜKLER NELERDİR?.....	423
7-KENTSEL DÖNÜŞÜME GİREN ARSASINI MÜTEAHHİTE VEREN ŞİRKETLERİN KARŞILAŞACAĞI VERGİSEL YÜKÜMLÜLÜKLER NELERDİR ?.....	424
8-KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ ARSA SAHİBİNİN ALACAĞI KİRA YARDIMININ VERGİLENDİRİLMESİ.....	425

9-KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ MALİYE BAKANLIĞI ÖZELGE ÖRNEKLERİ.....	425
9.1-Yeniden İnşa Edilen Riskli Yapının Satışında Değer Artış Kazancı	425
9.2-Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Yapılan Kira Yardımı ve Taşınma Tazminatının Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu	426
9.3-İktisap Tarihinden İtibaren Dört Yıllık Süre Dolmadan Satışı Yapılan Konuttan Doğan Kazancın Değer Artış Kazancına Tabi Olup, Olmayacağı	428
9.4-Kentsel Dönüşüm Yasası Kapsamında Özel Bina İnşaatı.....	429
9.5-Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Taşınmaz Satışında KDV Oranı	432
9.6-Kentsel Dönüşüm Kapsamında İnşa Edilen İşyerlerinin Devir İşleminde KDV Oranı	436
9.7-Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Kullanılan Kredilerde BSMV ve KKDF Uygulaması	437
9.8-Kentsel Dönüşüm Kapsamında Alınan Kira Yardımı Nedeniyle Beyanname Verilip Verilmeyeceği.	441
9.10-Kentsel Dönüşüm Kapsamında Bankadan Çekilen Krediye Ait Faiz Giderlerinin GMSİ Beyanından İndirilip İndirilemeyeceği	442
9.11-Kentsel Dönüşüm Alanı İlan Edilen Yerlerde Vergi, Resim ve Harç	444
1-(492) sayılı Harçlar Kanunu Yönünden	444
2-(488) sayılı Damga Vergisi Kanunu Yönünden	445
3-(3065) sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Yönünden	445
4-(2464) sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Yönünden.....	446
9.12-Tapu Harcı	446
9.13-Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Yapılan Kira Yardımı ve Taşınma Tazminatının Vergi Kanunları Karşısındaki Durumu	447
9.14-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kullanılan Kentsel Dönüşüm Kredilerine Konu Taşınmazların Devri Halinde BSMV ve KKDF İstisnası	449
9.15-Kentsel Dönüşüm Uygulaması Kapsamında Arsa Sahiplerine Daire Teslimi	451
9.16-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında TOKİ Tarafından İnşa Edilerek Belediyeye Devredilen Bağımsız Bölümlerin Hak Sahipleri Adına Tescili	452
9.17-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Bulunan Taşınmazın İhale Yoluyla Satışında Tapu Harcı İstisnası	455
9.18-Gayrimenkul Sermaye İradı.....	457
9.19-Damga Vergisi Uygulaması.....	458
9.20-Yapı Denetim Hizmetinde Belge Düzeni ve Hissedarlar Adına Düzenlenen Faturada Tevkifat ve KDV İndirimi.....	459

9.21-Konut Alanına İnşaat Yapımı Karşılığında Alınan Arsa Üzerine Yapılacak İnşaatlarla İlgili Alt Yüklenici Sözleşmelerinin Damga Vergisi.....	461
9.22-Konut Yapı Kooperatifinin Kurumlar Vergisi ve Katma Değer Vergisi Karşısındaki Durumu.	464
9.23-6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Şerhi Bulunan Taşınmazlara İlişkin Hak Sahiplerinin Hisselerini Tapuda Annelerine Bedelsiz Devir İşleminde Harç Muafiyeti.....	467
9.24-Yıkılıp Yeniden İnşa Edilen Binanın Emlak Vergisi	468
9.25-Şirket Aktifine Kayıtlı Dairenin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Kapsamında Müteahhide Tesliminde Belge Düzeni İle KDV Hesaplanıp Hesaplanmayacağı.	470
9.26-(6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki İnşaat Taahhüt İşlerinde KDV Oranı	473
9.27-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Güçlendirilmesi veya Yıkılıp Yeniden Yapılması Durumunda Intikal Eden Taşınmaz İçin Veraset ve Intikal Vergisi Aranılıp Aranılmayacağı.....	475
9.28-Vakfa Ait Gayrimenkulün İnşaat Firmasına Verilip Yeni Gayrimenkul Elde Edilmesi ve Hasılat Paylaşımli Olarak Satışının Yapılması Durumunun Vergisel Boyutu.....	476
9.29-Şirket Aktifine Kayıtlı Dairenin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Kapsamında Müteahhide Tesliminde Belge Düzeni İle KDV Hesaplanıp Hesaplanmayacağı.	482
9.30-(6306) sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmelerinin Damga Vergisinden İstisna Olup Olmadığı.....	485
10-KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ MUHTELİF YARGI KARARLARI.....	486
10.1-T.C. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu (Esas No: 2025/456-Karar No: 2025/663)	486
10.2-T.C. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu (Esas No: 2023/1000 Karar No: 2025/454)	491
10.3-T.C. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu (Esas No: 2023/1001 Karar No: 2025/455)	497
10.4-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2024/6565-Karar No: 2025/1710).....	503
10.5-T.C.Danıştay Dördüncü Daire (Esas No: 2025/1432-Karar No: 2025/1305).....	506
10.6-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2021/3385-Karar No: 2022/2558)	512
10.7-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2021/4687-Karar No: 2022/3369).....	514

10.8-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2020/3568-Karar No: 2022/3368).....	515
10.9-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2021/1835-Karar No: 2022/2544).....	517
10.10-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2021/3128-Karar No: 2023/788).....	518
10.11-T.C. Danıştay Dokuzuncu Daire (Esas No: 2021/950-Karar No: 2022/4778).....	520
10.12-T.C. Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu (Esas No: 2022/1720-Karar No : 2023/366).....	522

-XI-

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI SÖZLEŞMELERİ KAPSAMINDA UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK MUHTELİF DOKÜMANLAR.....	531
1-(6306) SAYILI KANUN’UN UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE YER VERİLMİŞ OLAN MUHTELİF TAAHHÜTNAME, TEBLİGAT TUTANAKLARI, DİLEKÇE VE FORMLAR	531
1.1-Riskli Yapı Lisanslandırılan Firmalardan Alınan Taahhütname Örneği.....	531
1.2-(6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6’ncı Maddesinin Beşinci Fıkrasının (B) Bendine Göre Satın Alma/Trampa Tutanağı.....	533
1.3-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Olarak Tespit Edilen Yapılara İlişkin Tebligat Tutanağı	534
1.4-(6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıların Tahliyesi ve Yıkıtılması İçin Tebligat Tutanağı.....	534
1.5-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Belirlenen Riskli Alanda/Rezerv Yapı Alanlarındaki Yapıların Tahliyesi ve Yıkıtılması İçin Tebligat Tutanağı	535
1.6-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Hisseleri Oranında Paydaşların Salt Çoğunluğuyla Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarını İçeren Teklifin Karara Katılmayanlara Bildirilmesi İçin Kullanılacak Form.....	536
1.7-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Hisse Satışı İşleminin Yeri ve Zamanının Maliklere Bildirilmesine İlişkin Tebligat Tutanağı.....	536
1.8-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Hisseleri Oranında Paydaşların Salt Çoğunluğuyla Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarını İçeren Teklifin Karara Katılmayanlara Bildirilmesi İçin Kullanılacak Form.....	537
1.9-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Hisse Satışı İşleminin Yeri ve Zamanının Maliklere Bildirilmesine İlişkin Tebligat Tutanağı.....	538

1.10-(6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki Riskli Yapıların Yerine Yapılacak Yeni Uygulamalara İlişkin Karar Alınmak Üzere Düzenlenecek Toplantının Yerinin, Tarihinin ve Saatinin Tüm Paydaşlara Bildirilmesi İçin Kullanılacak Form	539
1.11-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında İlk Satışta Paydaşlara Satılamayan Hisselerin Yeniden Satışına Yönelik İşlemin Yeri ve Zamanının İlan Edilmesine İlişkin Form.....	540
2-KENTSEL DÖNÜŞÜM VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI SÖZLEŞMELERİ KAPSAMINDA UYGULAMADA İHTİYAÇ DUYULABİLECEK MUHTELİF DOKÜMANLAR.....	541
2.1-Başvuru Dilekçe Örnekleri	541
2.1.1-Riskli Yapı Kira Yardımı Başvuru Dilekçe Örnekleri (Malik/Kiracı/Sınırlı Ayni Hak)	541
2.1.2-Riskli Alan veya Rezerv Yapı Alanları Kira Yardımı Başvuru Dilekçe Örnekleri	542
2.2-İhtarname Örnekleri.....	542
2.2.1-Sözleşme Konusu Taşınmazın Yükleniciye Teslim Edilmemesi Durumunda Arsa Sahibine Gönderilecek İhtarname Örneği	543
2.2.2-Yüklenicinin İşe Başlamaması Durumunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	544
2.2.3-Yüklenicinin İş Programına Uymaması Durumunda Gönderilecek İhtarname Örneği	545
2.2.4-İnşai Faaliyetlerin Durması Üzerine Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği.....	546
2.2.5-Sözleşmede Kararlaştırılan Teslim Süresinin Aşılması Nedeniyle Yükleniciye Gönderilecek Fesih İhtarnamesi Örneği	547
2.2.6-Sözleşmeye Aykırı ve Kusurlu İmalatın Düzeltilmesi İçin Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	548
2.2.7-Onaylı Projeye Aykırılık Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği.....	548
2.2.8-Teknik Şartnameye Aykırılık Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği	549
2.2.9-Teslimde Ayıp Vukuunda Yükleniciye Gönderilecek İhtarname Örneği.....	550
2.2.10-Sonradan Ortaya Çıkan (Gizli) Ayıbın Bildirilmesine İlişkin İhtarname Örneği.....	550
2.2.11-Sözleşmeye Aykırılık Hâlinde Ceza Koşulu ve Diğer Hakların Saklı Tutulmasına İlişkin İhtarname Örneği.....	551

2.2.12-Yüklenicinin Sözleşmeden Doğan Hak ve Borçlarını Arsa Sahibinin Yazılı Onayı Olmaksızın Devretmesi Hâlinde Gönderilecek İhtarname Örneği.....	552
2.2.13-Arsa Sahibinin İnşaatı Teslim Almaması Durumunda Yüklenici Tarafından Gönderilecek İhtarname Örneği.....	553
2.2.14-Yüklenicinin İnşaatı Kararlaştırılan Sürede Tamamlayamayacağının Açıkça Anlaşılması Hâlinde Sözleşmenin Sona Erdirilmesine İlişkin İhtarname Örneği.....	554
2.2.15-Yüklenicinin Hak Edişine Rağmen Arsa Sahibinin İpoteği Kaldırmaması Durumunda Gönderilecek İhtarname Örneği.....	555
2.3-Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmeleri Kapsamında Uygulamada İhtiyaç Duyulabilecek Muhtelif Dava Dilekçesi Örnekleri.....	555
2.3.1-Sözleşmede Gecikme Tazminatı veya Cezai Koşul Hükümünün Bulunduğu Durumlarda Gecikme Alacağının Talebine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	557
2.3.2-Sözleşmede Gecikme Tazminatına İlişkin Özel Hüküm Bulunmayan Durumlarda Gecikme Zararının Tazmini İstemine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	559
2.3.3-İnşaatın Düşük Gerçekleşme Seviyesinde Kalması ve Yüklenicinin Temerrüdü Nedeniyle Sözleşmeden Dönme/Fesih İstemine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	561
2.3.4-Gecikme Tazminatı, Eksik ve Ayıplı İş Bedeli ile Nama İfaya İzin Verilmesine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	562
2.3.5-Cezai Koşul ve İnşaatın Tamamlanmasının Gecikmesinden Doğan Zararların Tazminine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	564
2.3.6-Arsa Payı Karşılığı İnşaatlarda Eksik İş Bedelinin İstenmesine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	565
2.3.7-Arsa Payı Karşılığı İnşaatla Eserin Ayıplı Yapılması Nedeniyle Açılacak Dava Dilekçesi Örneği	567
2.3.8-Sözleşmeden Dönmeye (Geriye Etkili Sona Erme) İlişkin Dava Dilekçesi Örneği.....	568
2.3.9-Sözleşmenin İleriye Etkili Olarak Sona Erdirilmesine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	569
2.3.10-Fazla/Eksik Bağımsız Bölümlerin ve Metrekare Farklarının Tespitine İlişkin Dava Dilekçesi Örneği	571

-XII-

KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATIYLA İLGİLİ SORU VE**CEVAPLAR..... 573****1-(6306) SAYILI KANUN VE (6306) SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN AMACI VE BAZI TANIMLAR..... 573**

- 1.1-(6306) Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Amacı Nedir?..... 573
- 1.2-(6306) Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin Amacı Nedir?..... 573
- 1.3-Kanun Neyi İfade Eder? 573
- 1.4-Bakanlık Neyi İfade Eder?..... 573
- 1.5-Başkanlık Neyi İfade Eder? 573
- 1.6-İdare Neyi İfade Eder? 573
- 1.7-Müdürlük Neyi İfade Eder? 574
- 1.8-İlgili Kurum Neyi İfade Eder? 574
- 1.9-TOKİ Neyi İfade Eder?..... 574
- 1.10-Rezerv Yapı Alanı Neyi İfade Eder? 574
- 1.11-Riskli Alan Neyi İfade Eder?..... 574
- 1.12-Riskli Yapı Neyi İfade Eder?..... 574
- 1.13-Taşınmaz Neyi İfade Eder?..... 574
- 1.14-Uygulama Alanı Neyi İfade Eder?..... 574
- 1.15-Yaklaşık Maliyet Bedeli Neyi İfade Eder? 574

2-RİSKLİ YAPILARIN TESPİTİNDE GÖREV ALACAK KURUM VE KURULUŞLAR 575

- 2.1-Riskli Yapı Tespiti Hangi Kurum ve Kuruluşlar Tarafından Yapılır? 575
- 2.2-Lisanslandırılan Kurum ve Kuruluşlarda Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerde Aranacak Şartlar Nelerdir? 575
- 2.3-Lisanslandırma İçin Nereye Hangi Belgeler ile Müracaat Edilmelidir? 575
- 2.4-Yapı Denetim ve Laboratuvar Kuruluşlarının Lisanslandırılmasında Özel Bir Şart Var mıdır?..... 576
- 2.5-Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerin Mesleki Deneyimleri Belgelendirilir?..... 576
- 2.6-Lisanslandırılan Kurum ve Kuruluşların Unvan, Ortaklık Yapısı ve Adres Değişiklikleri Başkanlığa Ne zaman Bildirilmelidir?..... 577
- 2.7-Lisanslı Kurum ve Kuruluşların Riskli Yapı Tespitine İlişkin Faaliyetleri Kim Tarafından Denetlenir? 577
- 2.8-Hangi Hallerde Lisanslı Kurum ve Kuruluşlara Yeni Riskli Yapı Tespiti İçin İşlem Yapma İzni Verilmez? 577

2.9-Lisanslı Kurum veya Kuruluşlara Verilen İdari Para Cezaları Nasıl Tebliğ Edilir ve Nasıl Tahsil Edilir?	578
2.10-Lisans Başvurusunda Gerçeğe Aykırı Belge Sunulması ve Mevcut Olmayan Bir Yapı Hakkında Riskli Yapı Tespit Raporu Düzenlenmesinin Sonucu Nedir?.....	578
2.11-Riskli Yapı Tespitinde Görev Alacak Mühendislerin Eğitim ve Sınav Kim Tarafından Düzenlenir?.....	578
2.12-Lisanslandırılmış Kurum ve Kuruluşlara Yapılacak Bildirim ve Tebligatlar Nasıl Yapılır?.....	578
2.13-Lisanslı Kurum ve Kuruluşlara Hangi İdari Yaptırımlar Uygulanır?	579
2.14-İdari Para Cezaları Verilmesinde Usul, Tebligat ve Cezaların Tahsili Nasıl Olur?	579
2.15-Başkanlıkça Verilen İdari Para Cezalarına İtiraz Hakkı Var Mıdır?.....	580
2.16-Lisans İptalinin Hukuki Sonuçları Nelerdir?	580
2.17-Eksik veya Yanlış Veri Kullanılması ya da Teknik İnceleme Yapılmadan Riskli Yapı Tespit Raporu Hazırlayan Mühendislere Yaptırım Uygulanır Mı?.....	580
3-RİSKLİ YAPI TESPİTİ	581
3.1-Riskli Yapının Tespiti ve Kesinleşmesi Sürecinin Aşamaları Nelerdir?	581
3.2-Riskli Yapı Tespiti Hangi Esaslara Göre Yapılır?	582
3.3-Hangi Yapılar Riskli Yapı Olarak Kabul Edilir?	582
3.4-Hangi Yapılar Riskli Yapı Tespitine Konu Edilemez?	582
3.5-Riskli Yapı Tespit Talebi Kimler Tarafından Yapılabilir?	582
3.6-Riskli Yapı Tespit Talebi Nasıl Yapılır?.....	583
3.7-Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyetinin Kurulmadığı Yerlerde Riskli Yapı Tespiti Kim Tarafından Yapılır?	583
3.8-Kiracılar, İntifa Hakkı Sahipleri veya Oturma Hakkı Sahipleri Riskli Yapı Tespiti Başlatabilir Mi?	583
3.9-(2863) Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında Olan Yapıların Riskli Yapı Tespiti Kim Tarafından İstenir ve Rapor Kesinleştikten Sonra Uygulama İçin Nereye Gönderilir?	583
3.10-Riskli Yapı Tespitine İlişkin Masraflar Kim Tarafından Karşılır?.....	584
3.11-Başkanlık/İdare Tarafından Riskli Yapı Tespitinin Malikler Tarafından Yaptırılması İstenebilir Mi?.....	584
3.12-Riskli Yapı Tespiti Başkanlık/İdare Tarafından Resen Yapılabilir mi?	584
3.13-Başkanlık Belirlediği Alanlardaki Riskli Yapıların Tespitini Süre Vererek İdareden İsteyebilir mi?.....	584

3.14-Riskli Yapı Tespiti Yapılmasının Engellenmesinin Hukuki Yaptırımı Nedir?.....	585
3.15-Elektronik Yazılım Sistemi Üzerinden Yapı Kaydı Oluşturulduktan Sonra Riskli Yapı Tespitinin Yapılmamasının Hukuki Sonucu Nedir?	585
3.16-Riskli Yapı Tespit Raporunda Nelere Yer Verilmelidir?.....	585
3-17-Riskli Yapı Tespitinde Karot Alınmasında Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar Nelerdir?	586
3.18-Yapılmış Olan Riskli Yapı Tespit Raporları Nereye Gönderilir?	587
3.19-Riskli Yapı Tespit Raporunun İncelenmesi Sonucunda Eksiklik Tespit Edilirse Ne Yapılır?.....	588
3.20-Müdürlük, Yetki Devri Yapılmış İse İdare ve Teknik Heyetler Tarafından Riskli Yapı Tespit Raporunda Tespit Edilen Teknik İnceleme Eksiklikleri Nereye Bildirilir?.....	588
3.21-Riskli Yapı Raporunda Yapılan İncelemede Herhangi Bir Eksiklik Bulunmamasının Sonucu Nedir?.....	588
3.22-Riskli Yapı Tespitini Takiben Tapuya Bildirim ve Ayni-Şahsi Hak Sahiplerine Tebligat Nasıl Yapılır?.....	588
4-RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ	589
4.1-Riskli Yapı Tespitine Karşı Başvurulabilecek Hukuki Yollar Nelerdir?	589
4.2-Riskli Yapı Tespitine İtiraz Edilmeden Dava Açılabilir Mi?.....	589
4.3-Riskli Yapı Tespiti Ayni ve Şahsi Hak Sahiplerine Ne Zaman Tebliğ Edilmiş Sayılır?.....	589
4.4-Riskli Yapı Tespitlerine Karşı İtiraz Süresi Ne Kadardır?.....	589
4.5-Riskli Yapı Tespitine İtiraz Kim Tarafından Ne zaman Nereye Yapılır?	590
4.6-Riskli Yapı Tespitine İtiraz Hangi Mercî Tarafından İncelenir?	590
4.7-Riskli Yapı Tespitine İtirazın Kabul Edilmesi Halinde Ne Olur?.....	590
4.8-Riskli Yapı Tespitine İtirazın Reddedilmesi Halinde Ne Olur?.....	590
4.9-Riskli Yapı Raporuna Karşı Dava Açılabilir Mi?	590
4.10-Riskli Yapı Tespiti Sürecinde Tebligat, İtiraz ve Dava Süreleri Nasıl Sıralanır?.....	591
4.11-Riskli Yapı Tespiti, Hizmet Kesintisi ve Yıkım Kararının Durdurulması İçin Yürütmeyi Durdurma Davası Açılabilir Mi?	591
4.12-Riskli Yapı Tespitinde Hangi Hukuka Aykırılıklar Yürütmenin Durdurulması Talebine Konu Edilebilir?	592
4.13-Yürütmenin Durdurulması Talebinin Reddedilmesi veya Kabul Edilmesi Halinde Karara İtiraz Edilebilir Mi?	593

4.14-Riskli Yapı Raporunun İtiraz veya Yargı Kararı ile Değişmesi Hali Nereye Bildirilir?	593
4.15-Aynı Yapı İçin İkinci Kez Riskli Yapı Tespit Raporu Düzenlenebilir Mi?	593
4.16-Riskli Yapı Tespiti Hangi Durumlarda Kesinleşir?	593
4.17-Riskli Yapı Belirtmesinin Tapu Siciline İşlenmesi ve Terkin Edilmesi Nasıl Olur?	594
5-TEKNİK HEYET	594
5.1-Riskli Yapı Tespitine İtirazlar Hangi Mercî Tarafından Karara Bağlanır?	594
5.2-Teknik Heyetler Hangi Amaçla ve Kimler Tarafından Teşkil Edilir?	594
5.3-Teknik Heyet İçin Üniversitelerden Kaç Üye Talep Edilir ve Bu Üyelerin Nitelikleri Nelerdir?	594
5.4-Teknik Heyet Kaç Üyeden Oluşur ve Bu Üyelerin Dağılımı Nasıldır?	595
5.5-Teknik Heyetin İdari ve Teknik Hizmetleri, Toplantı Gündemi ve Toplantıları Kim Tarafından Yürütülür?	595
5.6-Teknik Heyet İtirazı Hangi Esaslara Göre İnceler?	595
5.7-Teknik Heyet Riskli Yapı Tespit Raporunda Teknik Eksiklik Tespit Ederse Gerekli Düzeltmelerin Yapılması İçin Raporu Nereye Gönderir ve Nihai Karar Kim Tarafından Verilir?	595
5.8-Teknik Heyet Gerekli Görürse Yapıyı Yerinde İnceleyebilir mi?	596
5.9-Teknik Heyet Kararlar Nasıl Alınır ve Karar Kimlere Bildirilir?	596
6-RİSKLİ YAPI KARARININ KESİNLEŞMESİ SONRASI UYGULAMA İŞLEMLERİ	596
6.1-Riskli Yapı Tahliye ve Yıkım Sürecinin Aşamaları Nelerdir?	596
6.2-Riskli Yapının Tahliye ve Yıkıtılması İçin Yapılacak Tebligatın Usulü Nedir?	598
6.3-Riskli Yapının Yıkıtılması İçin Ne Kadar Süre Verilir?	598
6.4-Yapı Malikleri Tarafından Yıkım Ruhsatı Nasıl Alınır?	599
6.5-Maliklerce Yıkımın Yapılmamasının Hukukî Neticeleri Nelerdir?	599
6.6-Riskli Yapılarda Elektrik, Doğalgaz İle Su Hizmetlerinin Durdurulması Ne Zaman ve Neden Yapılır?	600
6.7-Riskli Yapının Yıkıtılması Yerine Güçlendirilmesinin İstenilmesi Durumunda Süreç Nasıl Devam Eder?	600
6.8-Yıkım Sonrası Arsa Üzerinde Dönüşüm Uygulamalarının Gerçekleştirilmesi Sürecinin Aşamaları Nelerdir?	601
6.9-Yüklenici İle Sözleşmenin Yapılma Sürecinin Aşamaları Nelerdir?	602

7-REZERV YAPI ALANI.....	605
7.1-Hangi Alanlar Rezerv Yapı Alanıdır?.....	605
7.2-Rezerv Yapı Alanı Hangi Belgelere İstinaden, Kim Tarafından Teklif Edilir ve Kim Tarafından Belirlenir?	605
7.3-TOKİ veya İdare, Gerekli Belgelere İstinaden Başkanlıktan Rezerv Yapı Alanı Belirlenmesini Talep Edebilir mi?.....	606
7.4-Gerçek veya Özel Hukuk Tüzel Kişileri, Gerekli Belgeleri İçeren Dosyayla Başkanlıktan Rezerv Yapı Alanı Belirlenmesini Talep Edebilir Mi?	606
7.5-Rezerv Yapı Alanlarında, Kanunun Amacı Çerçevesinde Ne Tür Uygulamalar Yapılabilir?.....	606
7.6-Rezerv Yapı Alanı Uygulamalarında Ortaya Çıkabilecek İhtilaflar Nelerdir?	607
7.7-Rezerv Yapı Alanının, (6306) Sayılı Kanun’da Öngörülen Amaç ve Koşullar Dışında Belirlenmesi Hâlinde Hangi İptal Sebepleri İleri Sürülebilir?.....	608
7.8-Rezerv Yapı Alanı Kararına Dayanılarak Yapılan İmar Planlarının İptali Davalarında Hangi Hususlar İncelenir?	608
7.9-Rezerv Yapı Alanlarında Kamulaştırmadan Doğan Uyuşmazlıklar Nelerdir?	609
7.10-Bir Taşınmazın Rezerv Yapı Alanı İçinde Kalması, Malikinin Taşınmazının Kendiliğinden Başkanlığa Geçmesi Sonucunu Doğurur mu?	609
7.11-Rezerv Yapı Alanı İlan Edilmesi, Maliklerin Taşınmazlarını Kullanma ve Tasarruf Etme Haklarını Ortadan Kaldırır mı?	609
7.12-Rezerv Yapı Alanı İçinde Bulunan Taşınmazların Tamamının Kamulaştırılması Zorunlu mudur?	609
7.13-Rezerv Yapı Alanı Kararına Karşı Dava Açılabilir mi?	610
7.16-Rezerv Yapı Alanında Malikler Arasında Eşitlik Sağlanması Zorunlu mudur?	610
7.17-Rezerv Yapı Alanında Yapılacak Yeni Konut veya İşyerleri Maliklere Aynen mi Verilir?.....	610
7.20-Rezerv Yapı Alanı Belirlenirken “Dönüşüm İhtiyacı” Somut Olarak Ortaya Konulmak Zorunda mıdır?	610
8-RİSKLİ ALAN	610
8.1-Riskli Alan Nedir?	610
8.2-Riskli Alan Hangi Belgelere İstinaden ve Kim Tarafından Teklif Edilir?.....	611
8.3-Hangi Hallerde Riskli Alan Belirlenmesi Talebinde Bulunulabilir?.....	611

8.4-Üzerindeki Yapıların En Az %65'i İmar Mevzuatına Aykırı Olan Alanların Riskli Alan Olarak Belirlenmesinde Hangi Hususlar Araştırılır?	612
8.5-TOKİ veya İdare Riskli Alan Belirlenmesi Talebinde Bulunabilir mi?.....	612
8.6-Taşınmaz Malikleri Riskli Alan Belirlenmesi Talebinde Bulunabilir mi?	612
8.7-Riskli Alan Kararı Nasıl Alınır?	612
8.8-Riskli Alan Kararına Karşı Dava Açılabilir mi?	613
8.9-Riskli Alan Kararına Karşı Açılan Davada Hangi Hususlar İleri Sürülebilir?.....	613
8.10-Riskli Alan Kararının Dayanağı Olan Teknik Raporların Yetersiz veya Hatalı Olması İptal Sebebi Olabilir mi?	613
8.11-Riskli Alan Sınırlarının Hukuka Aykırı Belirlenmesi Hangi Hâllerde Söz Konusu Olabilir?	614
8.12-Riskli Alan İlanında Maksat Yönünden Hukuka Aykırılık Hangi Hâllerde Söz Konusu Olabilir?	614
8.13-Riskli Alan İlan Edilmesinin Taşınmaz Maliklerine Hukuki Etkileri Nelerdir?	614
8.14-Riskli Alan İçerisinde Bulunan Her Yapı Riskli Yapı mıdır?.....	615
8.15-Riskli Alan İçerisinde Bulunan Sağlam Yapılar Dönüşüme Tabi Tutulabilir mi?	615
8.16-Riskli Alan İlanından Sonra Dönüşüm Uygulamasını Kim Yürütür?.....	615
8.17-Riskli Alan İlanından Sonra Malikler Anlaşarak Dönüşüm Yapabilir mi?	616
8.18-Riskli Alan Kararına Karşı Dava Açılması Uygulamayı Kendiliğinden Durdurur mu?	616
8.19-Riskli Alan Kararına Karşı Açılan Davada Yürütmenin Durdurulması İstenebilir mi?	616
8.20-Riskli Alan Kararından Sonra Yapılan Uygulama İşlemlerine Karşı Ayrıca Dava Açılabilir mi?	616
8.21-Riskli Alan Uygulamalarında En Çok Hangi Uyuşmazlıklar Ortaya Çıkmaktadır?	616
9-RİSKLİ ALANLARDA, REZERV YAPI ALANLARINDA VE RİSKLİ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE YÜRÜTÜLECEK UYGULAMA İŞLEMLERİ	617
9.1-Uygulamanın Yürütülmesinde İmar ve Yapılaşma İşlemlerinde Kısıtlamaya Karar Verilebilir Mi?	617
9.2-Riskli Yapıların Yıkıtılmasında ve Bunların Bulunduğu Alanlar ile Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarındaki Uygulamalarda Tahliye Amacıyla Anlaşma Yapılması Mümkün Müdür?	617

9.3-Riskli Yapıların Yıkıtılması İçin Maliklere Süre Verilir Mi?.....	618
9.4-Riskli Yapının Süresinde Yıkıtılmamasının Hukuki Sonucu Nedir?.....	618
9.5-Yapı Tahliyelerinin Engellenmesinin Hukuki Sonuçları Nelerdir?	618
9.6-Yapıların Tahliye ve Yıkıtılmasına İlişkin Tebligat Nasıl Yapılır?.....	618
9.7-Üzerindeki Yapının Yıkılması Sonrası Taşınmazın Hukuki Durumu Nasıl Olur?	619
9.8-Uygulama Alanında Cins Değişikliği, Tevhit, İfraz, Alan Düzeltme, Taksim, İhdas, Terk ve Tescil İşlemleri Kimler Tarafından Yapılır?	619
9.9-Yapılacak Yeni Uygulamaların Gerektirdiği İşlemlerde Karar Nisabı Nedir?.....	619
9.10-Karara Katılmayan Paydaşların Arsa Paylarının Hukuki Akıbeti Ne Olacaktır?	620
9.11-Yapının Dönüşümü Konusunda Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarının Salt Çoğunluk Kararına Katılmayan Maliklere Bildirilme Usulü Nasıldır?	620
9.12-Salt Çoğunluk Kararına Katılmayanların Paylarının Satışında Paylar Üzerindeki Şerhlerin Akıbeti Ne Olacaktır?	621
9.13-Üzerindeki Bina Yıkılmış Olan Arsanın Maliklerine Yapılan Tebligatı Takip Eden Otuz Gün İçinde Salt Çoğunlukla Anlaşma Sağlanamamasının Hukuki Sonuçları Nelerdir?	621
9.14-Tapuda Mülkiyet Hanesi Açık Olan veya Mirasçısı Belirli Olmayan Taşınmazların Kamulaştırma İşlemleri Kim Tarafından Yürütülür?	621
9.15-Anlaşma ile Tahliye Edilen, Yıkıtılan veya Kamulaştırılan Yapıların Maliklerine ve Malik Olmasalar Bile Bu Yapılarda Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olarak En Az Bir Yıldır İkamet Edenlere Ne Tür Yardımlar Yapılabilir?	621
9.16-Riskli Alanlarda, Rezerv Yapı Alanlarında ve Riskli Yapıların Bulunduğu Taşınmazlarda Yapımı Gerçekleştirilen Bağımsız Bölümlerin Bedellerinde İndirim Yapılabilir Mi?.....	622
9.17-Riskli Alanlar, Rezerv Yapı Alanları ve Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Yetkileri Nelerdir?	622
9.18-Bakanlık, Riskli Alanlar, Rezerv Yapı Alanları ve Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Özel Standartlar İçeren Planlar ve Kentsel Tasarım Projeleri Yapmaya, Yaptırmaya ve Onaylamaya Yetkili Midir?	623
9.19-Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı Dışında Olup Teknik Olarak Güçlendirilebileceği Tespit Edilen Yapılara Güçlendirme Kredisi Verilebilir Mi?	623
9.20-(6306) Sayılı Kanun Uyarınca Tesis Edilen İdari İşlemlere Karşı Dava Açılabilir Mi?	623

9.21-Salt Çoğunlukla Alınan Kararın Uygulanması İçin Yapı Ruhsatı Başvurusundan Önce Hangi İşlemler Tamamlanmalıdır?.....	624
9.22-Dönüşüm Uygulamalarındaki Taşınmazlar, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi veya Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İstinaden Yapım İşini Üstlenen Müteahhide Devredilmiş Olması Durumunda Bu Taşınmazlara Haciz ve Tedbir Uygulanabilir Mi?	624
9.23-(6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıların Yıkıtılmasından Sonra Arsa Haline Gelen Taşınmazda Ortaklığın Giderilmesi İçin (4721) Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Dava Açılabilir Mi?.....	625
9.24-Uygulama Alanındaki Taşınmazların Sınırı, Yüzölçümünü ve Cinsini Gösteren Haritayı veya Krokiyi Yapar veya Yaptırır ve Bu Taşınmazların Maliklerini ve Bunların Adreslerini Tespiti Nasıl Yapılır?	625
9.25-Uygulama Alanındaki Taşınmaz Maliklerine Öncelikle Uygulama Alanında Yapılacak Olan Konut ve İşyerlerinden Verilmek Üzere Bunlarla Sözleşme Yapılabilir Mi?	625
9.26-Uygulama Alanındaki Taşınmaz Maliklerine Öncelikle Uygulama Alanında Yapılacak Olan Konut ve İşyerlerinden Verilmesinde Hesaplaşma Nasıl Yapılır?	625
9.27-İlgili Kurum Uygulama Alanındaki Taşınmaz Malikleri İle Proje Ortaklığı Yapılabilir Mi?.....	626
9.28-Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Uygulama Alanındaki Yetkileri Nelerdir?	626
9.29-Başkanlıkça Uygulama Alanındaki Taşınmaz Satın Alımları Nasıl Yapılır?	627
9.30-Riskli Alanlarda, Rezerv Yapı Alanlarında ve Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Yürütülecek Uygulamalarda Teminat Verilmesi Mecburi Midir?	627
9.31-Rezerv Yapı Alanlarında İlgili Kurum Tarafından Değil De Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince Uygulamada Bulunulacak İse Yapım İşini Üstlenen Yapı Müteahhidince Yapı Ruhsatı Alınmadan Önce Verilmesi Gereken Teminatlar Nelerdir?	628
9.32-Riskli Yapının/Yapıların Bulunduğu Parsellerde Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince Uygulamada Bulunuluyor İse, Yapım İşini Üstlenen Yapı Müteahhidince Verilecek Teminat Nedir?	628
9.33-Verilen Teminat, Teminat Olarak Kabul Edilen Diğer Değerlerle Değiştirilebilir Mi?.....	629
9.34-Teminatların Verilme, İade ve Nakde Çevrilmesi Kuralları Nelerdir?	629

9.35-Uygulama Alanında İlgili Kurum Tarafından Değil De Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince Uygulamada Bulunulması Durumunda, Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasında İmzalanmış Olan İnşaat Yapımına İlişkin Sözleşmelere Göre Müteahhit Payına Düşen Bağımsız Birimleri Hangi Koşullarda Satabilir?	629
9.36-Uygulama Alanında Hak Sahipleri İle Müteahhit Arasında İmzalanmış Olan İnşaat Yapımına İlişkin Sözleşmelerin Feshi, Hak Sahiplerince Hangi Şartlar Dâhilinde Talep Edilebilir?	630
9.37-Yapım İşinde İşe Başlanılmayan Bir Yıllık Sürenin Başlangıcı Nedir?	630
9.38-Fesih Müracaatı Nasıl ve Nereye Yapılmalıdır?	631
9.39-Feshin Hukuki Sonuçları Nelerdir?	632
9.40-Uygulama Alanındaki Taşınmazlar Hakkında Başkanlıkça Ön Alım Hakkı Kullanılabilir Mi?	632
9.41-Başkanlıkça Yürütülen Uygulamalarda; (775) Sayılı Gecekondu Kanunu'na Göre Yoksul veya Dar Gelirli Olarak Kabul Edilenlere Konut Verilmesi veya Oturma Hakkı Tanınmasının Şartları Nelerdir?	632
9.42-Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olanlara Konut ve İşyeri Verilmesinin Şartları?	633
9.43-Riskli Alanlar ve Rezerv Yapı Alanlarında Uygulama Yapılan Eapta veya Adada, Riskli Yapılarda İse Bu Yapıların Bulunduğu Parsellerde; Yeni Uygulamalar Hakkında Verilecek Olan Kararlarda Nisap Durumu Nedir?	633
9.44-Riskli Yapıların Bulunduğu Parsellerde Yapılacak Yeni Uygulamalar Hakkında Karar Almak Üzere Yapılması Gereken Toplantıya Çağrı Usulü Nasıl Olmalıdır?	633
9.45-Toplantıda Alınan Karar ve Anlaşma Şartlarını İhtiva Eden Teklif veya Teklifin Görülüp İnceleneceği Yerin Karara Katılmayanlara Tebliğ Usulü Nasıldır?	634
9.46-Karara Katılmayan Maliklerin Paylarının Satışı Nasıl Olur?	635
9.47-Salt Çoğunlukla Alınan Karara Katılmayan Maliklerin Paylarının Satışı Yapılmadan Önce Yapı Ruhsatı Alınabilir mi?	635
9.48-Bir Parselde Birden Fazla Yapı Bulunması ve Bunların Tamamının Riskli Yapı Olması Halinde Uygulamaya Nasıl Karar Verilir?	635
9.49-Bir Parselde Birden Fazla Yapı Bulunuyor ve Bunların Sadece Bir Kısım Riskli İse Uygulamaya Kimler Karar Verir?	635
9.50-Birden Fazla Parselin Tevhit Edilerek Birlikte Dönüştürülmesinde Karar Nisabı Nedir?	636
9.51-Riskli Yapının Bulunduğu Parseldeki Aynî ve Şahsî Haklar ile Şerhler Dönüşüm Uygulamasını Engeller Mi?	636

9.52-Riskli Yapının Bulunduğu Parselde Yeni Yapı Yapılması Mümkün Değilse Dönüşüm Başka Bir Parselde Gerçekleştirilebilir Mi?	637
9.53-Riskli Yapının Yıkılmasından Sonra Arsa Olarak Satılmasına Karar Verilirse Arsa Öncelikle Kime Teklif Edilmelidir?	637
9.54-Karara Katılmayan Maliklerin Arsa Paylarının Açık Artırma Yoluyla Satışında İlk Satışa Kimler Katılabilir?	637
9.55-İlk Satıştan Sonraki Açık Artırmalara Üçüncü Kişiler Hangi Şartlarla Katılabilir?	637
9.56-Açık Artırmada Satışı Kazanan Kişinin Satış Bedelini Ödemesi ve Sözleşmeyi İmzalamaması Halinde Ne Olur?	638
9.57-Açık Artırma Yoluyla Satılacak Arsa Payının Üzerinde İpotek, Haciz veya İntifa Hakkı Bulunması Satışa Engel Olur Mu?	638
10-KENTSEL DÖNÜŞÜM DANIŞMANLIK VE MÜZAKERE KURULUŞLARI	638
10.1-(6306) Sayılı Kanun Kapsamındaki Uygulamalarda İçin Karar Alınması ve Uygulamaların Yürütülmesi Konularında Başkanlıkça Lisanslandırılacak Kuruluşlar Faaliyet Gösterebilir Mi?	638
10.2-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarının Ortaklık Yapısı Nasıl Olmak Zorundadır?	638
10.3-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarının Faaliyet Alanı Nedir?	639
10.4-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarında İstihdamı Zorunlu Olan Meslek Sahipleri Kimlerdir?	639
10.5-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarınca, Başkanlıktan İzin Belgesi Alınabilmesi İçin Yapılacak Başvurularda Sunulması Gereken Belgeler Nelerdir?	639
10.6-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarına İzin Belgesi Verilirken Başkanlıkça Teminat Olarak Ne Alınır?	640
10.7-Başkanlıkça Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Verilen İzin Belgesinin Geçerlilik Süresi ve Şartları Nelerdir?	640
10.8-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşların Müşterileri Kimlerdir?	640
10.9-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlara Hangi Konularda Danışmanlık Hizmeti Verebilir?	640
10.10-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarının Çalışma Koşulları ve Kuralları Nelerdir?	641
10.11-Kentsel Dönüşüm Danışmanlık ve Müzakere Kuruluşlarının Faaliyetleri Sonunda Yapılan İncelemeler ve Değerlendirmeler İle Tarafların Anlaştıkları Hususları İçerir Gerekçeli Bir Raporda Hangi Hususlara Yer Verilmelidir?	641

11-KENTSEL DÖNÜŞÜMDE VERGİ, HARÇ VE ÜCRET İSTİSNA VE MUAFİYETLERİ.....	642
1-6306 Sayılı Kanun Kapsamında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Hangi Vergi, Harç ve Ücretlerden Yararlanılabilir?.....	642
2-6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapının Bulunduğu Taşınmazın Müteahhide Devrinde Tapu Harcı Ödenir Mi?	642
3-Kentsel Dönüşüm Sonucunda Meydana Gelen Yeni Bağımsız Bölümün Hak Sahibine Devrinde Tapu Harcı Alınır Mı?	642
4-Müteahhidin Kentsel Dönüşüm Projesinde Kendisine Kalan Bağımsız Bölümleri Üçüncü Kişilere İlk Kez Satması Hâlinde Tapu Harcı Alınır Mı?	643
5-6306 Sayılı Kanun Uygulamasında “İlk Satış” Kavramı Ne Anlama Gelir?	643
6-6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki İşlemlerde Noter Harcı, Damga Vergisi ve Döner Sermaye Ücreti Alınır Mı?	643
7-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Belediyeler Tarafından Alınan Bütün Harç Ve Ücretler Kaldırılmış Mıdır?	643
8-Mevcut İnşaat Alanının Bir Buçuk Katına Kadar Yeni İnşaat Yapılması Hâlinde Hangi Avantaj Sağlanmaktadır?	643
9-Riskli Yapı Parselinin Boş Parsellerle Tevhit Edilmesi Hâlinde Vergi Ve Harç İstisnası Tamamen Ortadan Kalkar Mı?	644
10-6306 Sayılı Kanun Kapsamında Farklı Bir Parsele Taşınan Dönüşüm Projesinde Vergi ve Harç İstisnalarından Yararlanılabilir Mi?	644
11-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Kredi Kullanılması Hâlinde Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi Ödenir Mi?	644
12-6306 Sayılı Kanun Kapsamında İnşa Edilen Konutların Tesliminde KDV Oranı Nedir?	644
13-6306 Kapsamındaki 200 M ² Büyüklüğündeki Bir Konutun Tamamına %20 KDV Mi Uygulanır?	645
14-Kentsel Dönüşüm Nedeniyle Alınan Kira Yardımları Gelir Vergisine Tabi Midir?	645
15-(6306) Sayılı Kanun Kapsamında Değer Artış Kazancında Uygulaması Nasıldır?	645
YARARLANILAN KAYNAKLAR	647
AV. OSMAN OY’UN İMZASININ YER ALDIĞI KİTAP ÇALIŞMALARI	649
ÖZGEÇMİŞLER	652