

Av. Emre Cem ÇALIŞKAN

KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU



İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	iii
-------------	-----

İÇİNDEKİLER	vii
-------------------	-----

BİRİNCİ KISIM

KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKUNUN GENEL ESASLARI

BİRİNCİ BÖLÜM

I. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ	1
1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI	3
3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ANAYASAL DAYANAĞI	6
4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL İLKELERİ	8
5. KAMU YARARI İLKESİ	10
6. MÜLKİYET HAKKI	12
7. ÖLÇÜLÜLÜK İLKESİ	14
8. HUKUKİ GÜVENLİK İLKESİ	16

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE TEMEL KAVRAMLAR

1. BAKANLIK	19
2. BAŞKANLIK	19
3. İDARE	19
4. TOKİ	19
6. RİSKLİ ALAN	20
7. REZERV YAPI ALANI	20
8. MALİK	20
9. HAK SAHİBİ	20
10. AYNÎ HAK	20
11. ŞAHSÎ HAK	20

İKİNCİ KISIM

RİSKLİ YAPI

BİRİNCİ BÖLÜM

1. RİSKLİ YAPI KAVRAMI	21
2. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	22
3. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN ŞARTLARI	24
4. RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPTIRMAKLA YÜKÜMLÜ KİŞİLER	26

5. BAŞKANLIK VE İDARENİN RESEN TESPİT YETKİSİ	28
6. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN ENGELLENMESİ VE KOLLUK MARİFETİYLE TESPİT	30
7. RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPMAYA YETKİLİ KURUM VE KURULUŞLAR	31
8. LİSANS LI KURULUŞLAR.....	33
9. LİSANS LANDIRMA ŞARTLARI.....	36
10. RİSKLİ YAPI TESPİTİNDE GÖREV ALAN MÜHENDİSLER.....	38
11. ELEKTRONİK YAZILIM SİSTEMİ	40
12. RİSKLİ YAPI TESPİTİ BAŞVURUSU	42
13. RİSKLİ YAPI TESPİTİNDE TEKNİK İNCELEME.....	44
14. NUMUNE ALINMASI.....	47
15. LABORATUVAR İNCELEMESİ	50
16. RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORUNUN HAZIRLANMASI	54
17. RİSKLİ YAPI RAPORUNUN İNCELENMESİ.....	59
18. EKSİKLİKLERİN TAMAMLANMASI	62
19. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN TAPU SİCİLİNE İŞLENMESİ.....	66
20. YAPIYA TUTANAK ASILMASI	68
21. E-DEVLET ÜZERİNDEN BİLDİRİM.....	71
22. MUHTARLIKTA İLAN	74
23. BAŞKANLIĞIN İNTERNET SİTESİNDE İLAN.....	78
24. TEBLİĞ TARİHİ VE HUKUKİ SONUÇLARI	81
25. RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ	84
26. TEKNİK HEYETİN İNCELEMESİ	87
27. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN KESİNLEŞMESİ	91
28. RİSKLİ YAPININ TAHLİYESİ	94
29. RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI	97
30. GÜÇLENDİRME TALEBİ.....	101
31. RİSKLİ YAPININ YIKILMASINDAN SONRA TAPU KAYDINDAKİ RİSKLİ YAPI ŞERHİNİN TERKİNİ VE 6306 SAYILI KANUN BELİRTMESİ	108
32. LİSANS LI KURULUŞLARIN DENETLENMESİ	115
36. İDARİ YAPTIRIMLAR VE LİSANS İPTALİ.....	123

İKİNCİ BÖLÜM

RİSKLİ YAPININ BİLDİRİLMESİ

33. RİSKLİ YAPININ BİLDİRİLMESİ KAVRAMI	131
34. RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORUNUN TAPUYA BİLDİRİLMESİ.....	133
35. TAPU KÜTÜĞÜNE RİSKLİ YAPI BELİRTMESİ	141
36. AYNİ VE ŞAHSİ HAK SAHİPLERİNİN BELİRLENMESİ	149
37. EK-6 RİSKLİ YAPI TESPİT TUTANAĞININ YAPIYA ASILMASI.....	157

38. E-DEVLET KAPISI ÜZERİNDEN BİLDİRİM UYGULAMASI.....	165
39. MUHTARLIKTA ON BEŞ GÜN SÜREYLE İLAN	173
40. BAŞKANLIĞIN İNTERNET SİTESİNDE İLAN.....	181
41. TEBLİĞ TARİHİNİN BELİRLENMESİ.....	189
42. RİSKLİ YAPI TESPİTİNE İTİRAZ	196
43. TEKNİK HEYETİN İNCELEMESİ	205
44. RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN KESİNLEŞMESİ	214

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM RİSKLİ YAPIYA İTİRAZ

45. İTİRAZ HAKKI	223
46. İTİRAZ SÜRESİ.....	230
47. TEKNİK HEYET	237
48. TEKNİK İNCELEME	246
49. YERİNDE İNCELEME	254
50. YENİ RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU.....	262
51. İTİRAZIN KABULÜ	270
52. İTİRAZIN REDDİ	279

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM TAHLİYE VE YIKIM

53. TAHLİYE	289
54. TAHLİYE SÜRESİ	296
55. ELEKTRİK, SU VE DOĞAL GAZ HİZMETLERİNİN DURDURULMASI	303
56. YIKIM.....	314
57. KOLLUK MARİFETİYLE TAHLİYE	324
58. GÜÇLENDİRME	333
59. YIKIM RUHSATI.....	341

ÜÇÜNCÜ KISIM RİSKLİ ALAN BİRİNCİ BÖLÜM

60. RİSKLİ ALAN KAVRAMI.....	351
61. RİSKLİ ALAN ŞARTLARI	360
62. TEKNİK RAPOR.....	371
63. TEKLİF DOSYASI	380
64. ALAN SINIRLARININ BELİRLENMESİ	390
65. YETKİLİ İDARE	400
66. CUMHURBAŞKANI KARARI.....	412
67. RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASI	420

İKİNCİ BÖLÜM
RİSKLİ ALANIN HUKUKİ SONUÇLARI

68. RUHSAT KISITLAMALARI	423
69. TASARRUFLARIN SINIRLANDIRILMASI	425
70. İMAR UYGULAMALARI	426
71. KAMULAŞTIRMA	428
72. HAK SAHİPLİĞİ	433
73. TAHLİYE	438
74. YIKIM.....	447

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
RİSKLİ ALAN KARARINA KARŞI BAŞVURU YOLLARI

75. İPTAL DAVASI	457
76. YÜRÜTMENİN DURDURULMASI.....	467
77. RİSKLİ ALAN KARARININ İPTALİ	474
78. RİSKLİ ALAN SINIRLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ	484
79. RİSKLİ ALAN STATÜSÜNÜN KALDIRILMASI.....	491

DÖRDÜNCÜ KISIM
REZERV YAPI ALANI

BİRİNCİ BÖLÜM

80. REZERV YAPI ALANI KAVRAMI	503
81. BELİRLEME YETKİSİ.....	511
82. REZERV YAPI ALANI BELİRLENMESİNDE BAŞVURU USULÜ	513
83. TOKİ BAŞVURUSU.....	523
84. İDARE BAŞVURUSU	532
85. GERÇEK KİŞİLERİN BAŞVURUSU	542
86. YÜZDE OTUZ DEVİR VEYA DEĞER VERME ŞARTI	554
87. TEKNİK DOSYA.....	565
88. GEREKÇE RAPORU.....	576
89. BAKANLIK KARARI.....	587

İKİNCİ BÖLÜM
REZERV YAPI ALANINDA UYGULAMA

90. PLANLAMA.....	601
91. KONUT ÜRETİMİ	618
92. TİCARET ALANLARI	632
93. SOSYAL DONATI ALANLARI.....	643
94. GELİR GETİRİCİ PROJELER.....	658

95. HAK SAHİPLİĞİ	660
96. UYGULAMA MODELLERİ	665

BEŞİNCİ KISIM DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMASI

97. UZLAŞMA VE ANLAŞMA	673
98. SALT ÇOĞUNLUK	680
99. AÇIK ARTIRMA	690
100. HİSSE SATIŞI	700
101. BAŞKANLIĞIN, İDARENİN VE TOKİ'NİN SATIN ALMASI	709
102. KAMULAŞTIRMA	719
103. KAMULAŞTIRMA	730
104. ACELE KAMULAŞTIRMA	742
105. TAPU İŞLEMLERİ	751
106. KAT MÜLKİYETİNİN TERKİNİ	762
107. KİRA YARDIMI	771
108. TAŞINMA YARDIMI	783
109. FAİZ DESTEĞİ	793
110. VERGİ, HARÇ VE ÜCRET MUAFİYETLERİ	803

EKLER

EK-1: Riskli Yapı Tespiti Lisans Belgesi	814
EK-2: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar	814
EK-3: Taahhütname ve Erişim Yönetimi Formu	814
EK-4: Yapı Değerlendirme Formu	814
EK-5: Satın Alma - Trampa Tutanağı	814
EK-6: Riskli Yapı Tebligatı Tutanağı	815
EK-7/A: Riskli Yapılar Tahliye ve Yıkım Tebligatı Tutanağı	815
EK-7/B: Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı Tahliye ve Yıkım Tebligatı Tutanağı	815
EK-8: Salt Çoğunluk ile Alınan Kararın Bildirim Formu	815
EK-9: Hisse Satışı İçin Tebligat Formu	815
EK-10: Alan Bazlı Salt Çoğunluk ile Alınan Kararın Bildirim Formu	816
EK-11: Alan Bazlı Hisse Satışı İçin Tebligat Formu	816
EK-12: Riskli Yapıların Yerine Yapılacak Yeni Uygulamalara İlişkin Karar Alınmak Üzere Düzenlenecek Toplantının Tüm Paydaşlara Bildirilmesi İçin Kullanılacak Form	816
EK-13: İlk Satışta Paydaşlara Satılmayan Hisselerin Yeniden Satışına Yönelik İşlemin Yeri ve Zamanının İlan Edilmesine İlişkin Form	816