



## İÇİNDEKİLER

SUNUŞ .....	VII
ÖNSÖZ .....	IX
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ARACI OLARAK REZERV YAPI ALANI

§1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	6
I. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Faaliyetinin Hukuki Niteliği .....	10
II. Yasal Düzenlemeler Işığında Kentsel Dönüşüm .....	16
III. Afet Riski Altındaki Alanlarda Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri.....	17
§2. Terminolojik Olarak “Rezerv Yapı Alanı” Kavramı.....	21
I. 6306 Sayılı Kanun Bağlamında “Rezerv Yapı Alanı” .....	23
II. Rezerv “Yapı” mı, Rezerv “Alan” mı?.....	26
§3. Rezerv Yapı Alanı Kavramıyla İlişkili Hukuki Kavramlar .....	27
I. Afet Riski .....	27
II. Riskli Yapı .....	30
III. Riskli Alan .....	33
IV. Uygulama Alanı .....	37
V. Yapılanma (İmar) Hakkı.....	37
VI. İmar Hakkı Aktarımı .....	40
VII. Konut Sertifikası .....	42
§4. Rezerv Yapı Alanı Kavramının Benzer Hukuki Müesseselerden Farkı.....	45

I. Afete Maruz Bölge ve Rezerv Yapı Alanı İlişkisi .....	45
II. 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' ve Rezerv Yapı Alanı İlişkisi.....	48
III. Yenileme Alanı ve Rezerv Yapı Alanı İlişkisi.....	53
IV. Geliştirme Alanı ve Rezerv Yapı Alanı İlişkisi .....	58
V. İskân Alanı ve Rezerv Yapı Alanı İlişkisi.....	60

## İKİNCİ BÖLÜM

### REZERV YAPI ALANI TESPİT SÜRECİ

§ 1. Rezerv Yapı Alanı Tespiti Faaliyetinin Hukuki Niteliği.....	64
§ 2. Rezerv Yapı Alanı Tespiti İşleminin İdari İşlem Teorisi Açısından Açıklanması .....	68
§ 3. Rezerv Yapı Alanlarının Tespitine İlişkin Temel İlkeler .....	73
I. İkincillik İlkesi .....	74
II. Kamu Yararı Kavramının Somutlaştırılması İlkesi .....	75
III. Yakınlık İlkesi.....	77
IV. Uygulamaların Öncelikle Maliklerce Gerçekleştirilmesi İlkesi .....	78
V. Meydana Gelecek Değer Artışlarının Adil Dağıtım İlkesi.....	79
§ 4. Rezerv Yapı Alanı Tespit İşleminin Hukuka Uygunluk Unsurları Kapsamında İrdelenmesi.....	80
I. Rezerv Yapı Alanı Tespitinde Yetkili Makamlar.....	82
A. İdare Kavramı.....	84
B. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı .....	86
C. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı.....	88
D. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.....	89
II. Rezerv Yapı Alanı Tespitinin Sebepleri.....	92
A. Rezerv Yapı Alanının Resen Tespit Edilmesi Hali.....	92
B. Rezerv Yapı Alanının Talep Üzerine Tespit Edilmesi Hali .....	96
III. Rezerv Yapı Alanı Tespitinde Usul .....	98
A. Rezerv Yapı Alanı Tespitinden Önce İzlenecek Yol .....	99

B. Rezerv Yapı Alanı Tespit İşleminin Duyurulması.....	101
IV. Rezerv Yapı Alanı Tespit İşleminin Konusu .....	104
A. Rezerv Yapı Alanı Tespitine Konu Taşınmazlarda Öncelik..	108
B. Rezerv Yapı Alanı Olarak Tespit Edilemeyecek Taşınmazlar ve Yapılaşma Yasağının İstisnaları .....	116
1. Riskli Alanlar .....	117
2. Tarım Arazileri .....	118
3. Meralar .....	121
4. Orman Arazileri.....	123
5. Zeytinlikler .....	129
§5. Rezerv Yapı Alanı Tespiti İşleminin Hukuki Denetimi .....	131

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## REZERV YAPI ALANI ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK UYGULAMALAR

§1. Rezerv Yapı Alanlarında Arazi Planlaması .....	142
I. Yeni Yerleşim Alanı Olan Yerlerde İmar Planı Hazırlanması .....	148
II. Mevcut Yerleşim Alanı Olan Yerlerde İmar Planı Hazırlanması .	152
§2. Uygulama Alanlarında Tesis Edilecek Uygulama İşlemleri.....	156
I. Uygulama İşlemleri ile İlgili Karar Alma Süreci.....	157
A. Karar Almaya Yetkili Kişiler ve Karar Alma Çoğunluğu .....	157
B. Karara Katılmayan Kimselerin Paylarının Satışı Usulü .....	160
C. Muvafakatin Aranmayacağı Durumlar.....	166
II. Rezerv Yapı Alanlarına ve Alanda Bulunan Yapılara İlişkin Uygulama İşlemleri.....	166
A. Olağan Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma .....	167
B. Trampa .....	172
C. Rezerv Yapı Alanlarında Gerçekleştirilecek Uygulamalar Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı.....	174
D. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri.....	178

1. İfraz ve Tevhit.....	180
2. Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi .....	183
a. Rezerv Yapı Alanlarının Oluşturulması Amacıyla Uygulanacak DOP Kesintisi.....	186
b. Rezerv Yapı Alanlarında Uygulanacak İşlemler Kapsamında DOP Kesintisi Uygulaması.....	188
c. Talep Üzerine Tesis Edilecek Rezerv Yapı Alanı Tespit Edici İşleminin DOP Kesintisine Etkisi.....	189
E. Rezerv Yapı Alanlarındaki Uygulama İşlemleri Öncesinde Mevcut Yapılara İlişkin Uygulamalar .....	192
§3. Uygulama İşlemlerinden Sonra İnşa Edilecek Yapıların Durumu .....	197
I. Yapıların Bedellerinin Belirlenmesi ve İhtiyaç Sahipleri Lehine Kolaylaştırıcı Uygulamalar .....	198
A. Yapılacak Yeni Yapıların Bedelinin Belirlenmesi .....	200
B. Yapılacak Yapılara İlişkin İdarece Sağlanan Muafiyet .....	204
C. Dönüşüm Faaliyetlerinde Kullanılacak Dönüşüm Gelirleri	206
D. Yapıların Bedellerinin Ödenmesini Kolaylaştıracak Borçlandırma ve Diğer Finansman Yöntemleri .....	208
II. Yapılacak Yapıların Maliklerine veya Uygulama İşlemlerini Gerçekleştiren Kimselere Göre Değerlendirilmesi .....	211
A. Özel Hukuk Kişilerine Ait veya Özel Hukuk Kişilerince İnşa Edilen Yapılar.....	212
B. İdareye Ait veya İdarece İnşa Edilen Yapılar .....	216
III. Yapılan Yapıların Gönderici Bölgedeki İhtiyacı Karşılması Halinde Nakil İşlemi.....	220
IV. Yapılan Yapıların Gönderici Bölgedeki İhtiyacı Karşılamaması Halinde Nakil İşlemi.....	222
SONUÇ .....	227
KAYNAKÇA.....	231