

Bağdat Caddesi Kentsel Dönüşüm Rehberi: Sözleşmeden Teslime 13 Kritik Başlık

Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm yalnız yeni bina yaptırmak değildir. Mevcut taşınmaz değerini, imar hakkını, yeni bağımsız bölümü, tapu devrini ve müteahhit riskini aynı sözleşme dosyasında korumak gerekir.

Kısa cevap: Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm dosyasına nereden başlanmalı?

Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm sürecine **müteahhidin teklif ettiği yüzde veya yeni dairenin metrekare hesabıyla değil, mevcut hakkın ne olduğunun tespitiyle** başlanmalıdır.

Bir malik açısından dosyanın gerçek sorusu şudur: Bugün sahip olduğum taşınmazın hukuki ve ekonomik karşılığı, yeni projede hangi bağımsız bölüm, hangi arsa payı, hangi kat ve cephe, hangi teknik standart ve hangi güvencelerle korunacak?

Bu nedenle dönüşüm dosyası dört ayrı katmanı aynı anda taşır:

- Kamu hukuku katmanı:** 6306 sayılı Kanun, riskli yapı süreci, malik kararları, tebligat ve pay satışı.
- İmar katmanı:** parselin güncel yapılaşma hakkı, proje koşulları, terkler, tevhit-ifraz ihtiyacı ve ruhsatlanabilir alan.
- Sözleşme katmanı:** yüklenicinin borçları, tapu devri, teminat, teknik şartname, süre, cezai şart ve fesih.
- Değer katmanı:** eski ve yeni bağımsız bölümün katı, cephesi, manzarası, net alanı, otoparkı, deposu ve arsa payı.

Bağdat Caddesi için ayrı bir kentsel dönüşüm kanunu yoktur. Fakat yüksek değerli ve birbirinden çok farklı nitelikte bağımsız bölümlerin bulunduğu projelerde, aynı hukuki hata çok daha büyük ekonomik sonuca dönüşebilir. Bu yüzden burada hedef yalnızca yeni bina yaptırmak değil, mevcut hakkı yeni projenin belgelerine doğru biçimde çevirmektir.

Bu yazı, Bağdat Caddesi kentsel dönüşüm dosyasının ana haritasıdır. Serinin devamındaki yazılar bu haritadaki başlıkları tek tek derinleştirir.

1. Önce eski daireyi değil, parselin bugünkü hukuki durumunu okuyun

Eski binadaki dairenin büyüklüğü, yeni binada aynı büyüklüğün otomatik olarak elde edileceği anlamına gelmez. Yeni projenin üretilebileceği toplam alan; parselin güncel imar durumu, plan notları, çekme mesafeleri, otopark ve ortak alan koşulları, gerektiğinde tevhit veya ifraz gibi işlemler ve ruhsat mevzuatıyla birlikte belirlenir.

Bu nedenle ilk dosyada en azından tapu kayıtları, mevcut onaylı proje, güncel imar durumu ve müteahhidin önerdiği avan proje birlikte görülmelidir.

Özellikle parsel geçmişinde eski terkler, **kök parsel veya uygulamada “kök tapu” diye anılan eski tapu/parsel geçmişi** ya da yapılaşma hakkını etkileyebilecek başka bir işlem varsa, sözleşmeye geçmeden önce bunların ayrı incelenmesi gerekir. Bu konular için kök parsel ve emsal ilişkisine ilişkin incelemeye ve eski yol terklerinin imar hakkına etkisine ayrıca bakılabilir.

2. 6306 kapsamındaki malik kararı ile yüklenici sözleşmesini birbirine karıştırmayın

6306 sayılı Kanun, riskli yapıların bulunduğu parsellerde yeni uygulamaya ilişkin karar alma ve anlaşmayan maliklerin paylarının satışı bakımından özel bir mekanizma kurar. 4 Şubat 2026 tarihli Yönetmelik değişikliğiyle toplantıya çağrı, kararın tutanağa bağlanması, anlaşma şartlarının bildirilmesi ve satış sürecine geçişe ilişkin usul ayrıntıları yeniden düzenlenmiştir.

Ancak **çoğunluğun bir karar alabilmesi ile o kararın içerdiği sözleşmenin malik açısından iyi hazırlanmış olması aynı şey değildir.**

Salt çoğunlukla kabul edilmiş kötü bir sözleşme, yine kötü bir sözleşmedir. Bu nedenle müteahhit seçimi ve sözleşme içeriği, karar mekanizmasından önce yeterince olgunlaştırılmalıdır.

3. Müteahhit teklifini yalnız “yüzde” üzerinden karşılaştırmayın

İki firma aynı arsa için farklı paylaşım oranları önerebilir. Fakat daha yüksek oran her zaman daha iyi teklif değildir.

Şu iki teklifi düşünün:

- Birinci firma daha yüksek paylaşım oranı veriyor ancak tapu devrini erken istiyor, teminatı zayıf, teknik şartnamesi belirsiz ve teslim süresi açık uçlu.
- İkinci firma biraz daha düşük paylaşım oranı veriyor ancak bağımsız bölüm listesi net, tapu devri inşaat seviyelerine bağlı, banka teminatı güçlü ve teknik şartname ayrıntılı.

Malik bakımından gerçek karşılaştırma, yalnız kaç metrekare alındığı değil **o metrekarenin hangi risk paketiyle birlikte alındığıdır**.

Bu nedenle mevcut kentsel dönüşümde müteahhit seçimi kontrol listesi bu dosyanın temel tamamlayıcılarından biridir.

4. Sözleşmenin tarafı “marka” değil gerçek tüzel kişi olmalıdır

Projeyi tanıtan marka ile sözleşmeyi imzalayan şirket aynı olmayabilir. Malikler için önemli olan, yükümlülükleri hangi tüzel kişinin üstlendiğidir.

Sözleşmeden önce şirketin tam ticaret unvanı, ticaret sicil bilgileri, temsil yetkisi, ortaklık ve yönetim yapısı, yapı müteahhitliği yetki belgesi ve referans projelerin gerçekten hangi şirket tarafından yapıldığı kontrol edilmelidir.

Grup şirketi, ana şirket veya marka itibarı sözleşmenin tarafı olmayan bir şirketi kendiliğinden borçlu hale getirmez. Gerekliyse ana şirket garantisi veya başka ek güvence ayrıca kurulmalıdır.

5. “Aynı metrekare” aynı değeri garanti etmez

Bağdat Caddesi kentsel dönüşümünde en kolay gözden kaçan konulardan biri budur.

Eski dairenin ve yeni dairenin ikisi de 140 m² olabilir. Fakat eski bağımsız bölüm üst katta, belirli bir cephede, açık görüşlü ve otoparklıyken yeni bağımsız bölüm daha alt katta, farklı cephede ve farklı otopark düzeninde olabilir.

Bu nedenle paylaşım yalnız m² tablosu değildir. **Kat, cephe, manzara, konum, otopark, depo, balkon ve arsa payı birlikte bir değer paketi oluşturur.**

Şerefiye meselesini daha sonra ayrı bir yazıda kat, cephe ve manzara üzerinden ayrıntılı inceleyeceğiz. Buradaki temel kural şu: Değer farkı önemliyse, “sonradan bakarız” denilecek konu değildir; sözleşme ve eklerinde baştan tanımlanmalıdır.

6. Net, brüt ve “satışa esas” alan aynı kavram değildir

Sözleşmede yalnız “150 m² daire verilecektir” yazması çoğu zaman yeterli değildir.

Saltık'ın kentsel dönüşüm sözleşmelerine ilişkin değerlendirmelerinde de vurgulandığı üzere, bağımsız bölüm alanlarının hangi ölçüm esasına göre belirlendiği açıklanmalı; ortak alanların, sosyal alanların ve teknik hacimlerin hesaba nasıl katıldığı somutlaştırılmalıdır.

Yeni daire için mümkün olduğunca şu bilgiler birlikte yazılmalıdır:

- net kullanım alanı,

- brüt alanın tanımı,
- balkon ve terasın hesaba dahil edilme biçimi,
- ortak alan paylarının ölçüme etkisi,
- bağımsız bölümün kat ve cephe bilgisi,
- eklenti niteliğindeki depo ve otopark hakkı.

Metrekareyi tanımlamadan metrekare garantisi vermek, cetvelsiz uzunluk ölçmeye benzer.

7. Avan proje sözleşmenin süsü değil, teslim vaadinin geometrisidir

Henüz ruhsat projesi kesinleşmemiş olabilir. Bu, sözleşmenin yalnız kelimelerden ibaret bırakılması gerektiği anlamına gelmez.

Avan proje veya sözleşme eki çizimler; bağımsız bölümlerin yaklaşık yerini, bina yerleşimini, sosyal ve ortak alanları ve projenin ana karakterini gösterebilir. Ancak asıl mesele, ruhsat aşamasında proje değişirse bunun malik aleyhine ne ölçüde değişebileceğinin sözleşmede sınırlandırılmasıdır.

Sözleşmede "proje değişebilir" şeklinde sınırsız bir yetki verilmesi yerine, zorunlu değişikliklerin kapsamı ve maliklere vaat edilen temel özelliklerin korunması ayrıca düşünülmelidir.

8. Tapu devri, sözleşmenin en pahalı cümlelerinden biridir

Müteahhit finansman sağlamak için arsa payı veya bağımsız bölüm devri isteyebilir. Malik ise henüz tamamlanmamış bir iş karşılığında taşınmaz hakkından vazgeçme riski taşır.

Bu nedenle "tapu ne zaman devredilecek?" sorusunun cevabı tek tarih olmak zorunda değildir. Devirler;

- ruhsat alınması,
- temel seviyesinin tamamlanması,
- kaba inşaat,
- belirli imalat seviyeleri,
- yapı kullanma izin belgesi

gibi objektif ve ispatlanabilir aşamalara bağlanabilir.

Tapu devrinin yanında, müteahhidin kendisine bırakılan bağımsız bölümleri üçüncü kişilere ne zaman satabileceği veya teminat gösterebileceği de ayrıca düzenlenmelidir.

9. Kanundaki zorunlu teminat ile malik lehine banka teminatını ayırın

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde, riskli yapıların bulunduğu parsellerde özel kişilerce yürütülen uygulamalarda yapı müteahhidinin ruhsat öncesinde İdareye teminat vermesine ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Güncel düzenlemede bu oran yapı yaklaşık maliyet bedelinin %6'sıdır.

Bu teminat, maliklerin sözleşmeyle ayrıca isteyebileceği **doğrudan malik lehine banka teminat mektubuyla aynı güvence değildir.**

Bir başka deyişle, "zaten belediyeye teminat veriliyor" denilerek maliklerin sözleşmesel güvence ihtiyacının ortadan kalktığı varsayılmaz. İki teminatın lehtarı, amacı, paraya çevrilme koşulları ve kullanım alanı farklı olabilir.

10. Teknik şartname "birinci sınıf malzeme" cümlesinden ibaret olmamalıdır

"Birinci sınıf", "lüks", "muadili" veya "üst segment" gibi ifadeler uyumsuzluk çıktığında tek başına yeterince ölçülebilir olmayabilir.

Teknik şartnamenin amacı katalog oluşturmak değil, yüklenicinin teslim borcunu objektif hale getirmektir. Önemli kalemlerde marka-model veya en azından performans sınıfı, değişiklik usulü, ortak alan standardı ve malzeme eşdeğerliğinin nasıl belirleneceği yazılmalıdır.

Bağdat Caddesi gibi yüksek değerli bir projede dairenin hukuki olarak teslim edilmiş olması ile maliklerin beklediği proje standardının gerçekten teslim edilmiş olması farklı meselelerdir.

11. Süre yalnız "18 ay" değildir

Sözleşmede tek bir teslim tarihi bulunması çoğu dosyada yetersiz kalır.

Takvim en azından şu aşamaları ayırmalıdır:

- gerekli malik kararlarının ve vekaletlerin tamamlanması,
- tahliye ve yıkım,
- ruhsat başvurusu için son tarih,
- ruhsatın alınması için öngörülen dönem,
- inşaatı fiilen başlama,
- geçici veya fiili teslim,
- yapı kullanma izin belgesi ve kesin teslim.

Böylece gecikmenin hangi tarihten itibaren başladığı ve kira/cezai şart mekanizmasının ne zaman devreye girdiği daha kolay belirlenebilir.

12. Kira, gecikme tazminatı ve cezai şart aynı sepete atılmamalıdır

Malikin dönüşüm sürecinde birden fazla zararı doğabilir. Geçici konut veya işyeri gideri, teslim gecikmesinden kaynaklanan kira kaybı ve sözleşmeye aykırılık için kararlaştırılan cezai şart aynı hukuki işlevi görmez.

Sözleşmede hangi ödemenin hangi tarihte başlayacağı, artış mekanizması, gecikme halinde ayrıca cezai şart bulunup bulunmadığı ve bu taleplerin birbirleriyle ilişkisi açık kurulmalıdır.

Aksi halde teslim geciktiğinde herkes aynı cümleyi farklı okuyabilir.

13. Sözleşme, işler iyi giderken değil kötü giderse değer kazanır

Taraflar iyi niyetliken ayrıntılı bir sözleşmeye zaman ve para ayırmak bazen gereksiz bir masraf gibi görünebilir. **Oysa sözleşmenin gerçek değeri, iyi niyetin tek başına yetmediği gün ortaya çıkar.**

Bir sözleşmenin gerçek stres testi şudur: Müteahhit finansman sıkıntısına düşerse, işi durdurursa, ruhsatı zamanında alamazsa veya inşaat yarım kalırsa maliklerin elinde ne vardır?

Bu sorunun cevabı sözleşmede önceden kurulmalıdır:

- fesih veya dönme koşulları,
- süre verme ve ihtar mekanizması,
- tapu ve tescillerin akıbeti,
- kullanılmamış vekaletlerin sona ermesi,
- teminatın paraya çevrilmesi,
- eksik işlerin ve mevcut inşaat seviyesinin tespiti,
- yeni yüklenicinin devreye alınabilmesi.

En iyi senaryoyu anlatan teklif satış sunumudur. Kötü senaryoyu yöneten metin ise sözleşmedir.

Bağdat Caddesi kentsel dönüşümünde imzadan önce hangi belgeler aynı masada olmalı?

Sözleşme taslağını tek başına okumak yerine mümkün olduğunca aşağıdaki belgeler aynı dosyada görülmelidir:

- güncel tapu kayıtları ve arsa payları,
- mevcut onaylı mimari proje,
- güncel imar durumu ve gerekli plan notları,
- müteahhit teklifinin dayandığı avan proje,
- yeni bağımsız bölüm paylaşım listesi,

- teknik şartname,
- tapu devri takvimi,
- teminat mektubu taslağı veya teminat modeli,
- vekaletname taslağı,
- müteahhit şirketin ticaret sicili ve yetki belgesi,
- teslim, kira ve cezai şart hükümleri.

Bu belgeler birbirinden kopuk hazırlanırsa çelişkiler başlar. Sözleşme bir yerde 150 m², liste başka yerde 145 m², avan proje farklı kat, teknik şartname farklı otopark düzeni söylüyorsa sorun daha temel atılmadan doğmuştur.

Sonuç

Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşümde amaç yalnızca daha yeni bir binaya geçmek değildir. Malikin bugün sahip olduğu hukuki ve ekonomik değer; imar hakkından bağımsız bölümün konumuna, tapu devrinden teminata ve teslim koşullarına kadar yeni projede korunması gerekir.

Bu rehber, dosyaya hangi başlıklardan bakılması gerektiğini gösteren ana çerçevedir. Somut sözleşme taslağını imzadan önce madde madde kontrol etmek isteyenler için bir sonraki okuma:

Bağdat Caddesi'nde Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi: İmzadan Önce Kontrol Edilecek 15 Madde →

Belirli bir risk başlığına doğrudan geçmek isteyenler ayrıca şerefiye, kat, cephe ve deniz manzarası, müteahhide tapunun ne zaman devredileceği ve banka teminat mektubu incelemelerine bakabilir.

Sık sorulan sorular

Bağdat Caddesi'nde kentsel dönüşüm için özel bir mevzuat var mı?

Hayır. Bağdat Caddesi için ayrı bir kentsel dönüşüm kanunu bulunmaz. Somut parsel bakımından 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, imar mevzuatı, güncel plan koşulları ve tarafların özel hukuk sözleşmesi birlikte değerlendirilir.

Eski dairem kaç metrekareyse yenisi de aynı olmak zorunda mı?

Böyle otomatik bir kural yoktur. Yeni projenin ruhsatlanabilir alanı, tarafların paylaşım modeli ve sözleşme hükümleri önemlidir. Ayrıca yalnız metrekare değil, kat, cephe, bağımsız bölüm konumu ve eklentiler de değer açısından dikkate alınmalıdır.

Müteahhidin yüksek paylaşım oranı vermesi yeterli mi?

Hayır. Teklifin uygulanabilirliği, firmanın finansal kapasitesi, tapu devri modeli, teminatlar, teknik şartname ve teslim yaptırımları birlikte değerlendirilmelidir.

6306 kapsamındaki %6 teminat maliklerin banka teminat mektubu istemesine engel mi?

Hayır. Yönetmelikteki ruhsat öncesi teminat ile malik lehine sözleşmesel banka teminatı aynı hukuki araç değildir. Somut projede her iki güvencenin kapsamı ayrı incelenmelidir.

İlk incelenmesi gereken belge hangisi?

Tek bir belge yerine tapu, imar durumu, mevcut proje, avan proje, paylaşım listesi ve sözleşme taslağının birlikte görülmesi daha sağlıklı bir başlangıçtır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ve 4 Şubat 2026 tarihli değişiklikler.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Bilgi Merkezi ve uygulama süreçleri.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.