

İMAR VE MÜLKİYET HUKUKU



Bu rehber, 6 Şubat depremleri sonrası yürütölen yeniden yapılanma sürecinde mülkiyet hakkına yönelik müdahaleleri; kamulaştırma, hasar tespiti, imar planlaması ve hak sahipliğine ilişkin süreçleri ve başvuru yollarını kapsar.

Yeniden Yapılanmanın Hukuki Zemini



Deprem öncesinde kentsel dönüşüm, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun ile uzlaşma esaslı bir model üzerinden yürütölmekteydi. 6 Şubat depremleri sonrasında çıkarılan 7452 sayılı Kanun ile daha merkezîyetçi ve hızlı müdahale yetkileri içeren yeni bir yeniden yapılanma rejimi getirilmiştir. 1 Temmuz 2024 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yerinde dönüşüm uygulamasının fiilen durdurulması, mülkiyet hakkı bakımından en çok eleştirilen gelişme olmuştur.

Üç Yeniden Yapılanma Modeli

Yerinde Dönüşüm:

Kat maliklerinin en az %51 çoğunluğuyla kendi arsaları üzerinde yeniden yapılaşmasına imkân tanır; mülkiyet hakkına en az müdahale eden model olarak kabul edilir.



Rezerv Alan:

6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamında Cumhurbaşkanı kararıyla ilan edilir; artık yalnızca boş alanlarla sınırlı kalmayıp mevcut şehir merkezlerini de kapsayabilmektedir.



TOKİ Afet Konutu:

Hak sahiplerine devletçe belirlenen yeni yerleşim konut tahsis edilmesini içerir.



Mülkiyet Hakkına Müdahalenin Sınırları



Anayasal Güvence:

Anayasa'nın 35. maddesi mülkiyet hakkını güvence altına alır; hak ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir. Anayasa'nın 13. maddesi uyarınca müdahalenin elverişli, gerekli ve orantılı (ölçülü) olması aranır.

AİHS Güvencesi:

Ek 1 No'lu Protokol kapsamında mülkiyete yapılan müdahalenin hukuki dayanağı bulunmalı, kamu yararına hizmet etmeli ve bireye aşırı külfet yüklememelidir.



Dolaylı Müdahale:

Açık bir kamulaştırma kararı olmasa dahi mülkiyet kullanımını fiilen ortadan kaldıran uygulamalar, AİHM içtihadında dolaylı müdahale olarak değerlendirilebilir.

Kamulaştırma Süreci ve Hak Sahibinin Hakları

Bedel Tespiti:

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca kamulaştırma bedeli, taşınmazın rayiç (gerçek piyasa) değeri esas alınarak belirlenir.



Acele Kamulaştırma:

Olağüstü hl kapsamında hızlandırılmış kamulaştırma usulüne başvurulabilir; ancak hak sahiplerinin önceden bilgilendirilmesi ve uzlaşma imknının tanınması gerekir.



Dava Hakkı:

Kamulaştırma bedeline veya işlemine itiraz eden hak sahibi, tebliğden itibaren 30 gün içinde bedel tespiti ve/veya kamulaştırma işleminin iptali için dava açabilir.





20%

Hasar Tespiti ve İtiraz Yolları

Hasar Derecelendirmesi:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilileri, kolon-kiriş ve taşıyıcı unsurları inceleyerek yapıları hasarsız, hafif, orta, ağır hasarlı veya acil yıktırılacak şeklinde sınıflandırır.

Acil Yıktırılacak Binalar:

Mülki amirin kararıyla derhâl boşaltılır; karara 3 gün içinde itiraz edilebilir, itiraz da 3 gün içinde karara bağlanır.

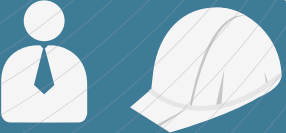
Diğer Hasar Bildirimlerine İtiraz:

Hasar derecesinin artırılması veya azaltılması amacıyla ilan tarihinden itibaren 30 gün içinde itiraz edilebilir; hasarsız bulunan veya hiç tespit yapılmayan taşınmazlar için de aynı süre içinde idareye başvuru zorunludur.

Yargısal Denetim:

Hasar tespit raporları tek başına değil, ancak yıkım veya hak sahipliği gibi asıl işlemlerle birlikte dava konusu edilebilir; itiraz ve sorgulama işlemleri e-Devlet üzerinden de yürütülebilir.

İmar Planlaması, DOP ve Kaçak Yapılaşma



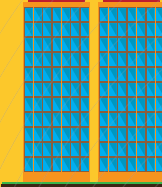
İmar Şartı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca yapılaşmanın ön şartı, onaylı bir imar planının bulunmasıdır.



Düzenleme Ortaklık Payı (DOP):

Aynı Kanun'un 18. maddesi uyarınca kamu hizmet alanları oluşturmak amacıyla taşınmazlardan kesinti yapılabilir; yasal üst sınır %45'tir.



Kaçak Yapılar:

3194 sayılı Kanun uyarınca ruhsatsız yapılar kural olarak hukuken korunmaz; ancak deprem sonrası ortaya çıkan barınma zorunluluğu hak sahipliği tartışmalarını gündeme taşımıştır.

İşlem	Süre	Muhatap
Acil Yıktırılacak Karara İtiraz	3 Gün (Karardan İtibaren)	Mülki Amir
Hasar Tespitine İtiraz	30 Gün (İlan Tarihinden İtibaren)	İlgili İdare (Bakanlık / Valilik)
Kamulaştırma Bedeline Dava	30 Gün (Tebliğden İtibaren)	Asliye Hukuk Mahkemesi
İdari Eylem Öncesi Başvuru	1 Yıl (Öğrenmeden) / 5 Yıl (Eylemden)	İlgili İdare
İdari Dava Açma Süresi	60 Gün (Ret / Cevapsızlıktan İtibaren)	İdare Mahkemesi
Kamulaştırma İşlemine İtiraz	10 Gün (Tebliğden İtibaren)	Bölge İdare Mah. / Danıştay
AYM Bireysel Başvuru	30 Gün (Öğrenme / UYAP'tan İtibaren)	Anayasa Mahkemesi

MÜLKİYET HAKKI İMAR HUKUKU

VE

YENİDEN YAPILANMA

YASAL UYARI

Bu Rehber, “Afet Hukukunun Mevcut Durum Analizi ile Depremzedelerin Hukuk Okuryazarlığının Psikolojik İyi Oluşları Üzerine Etkilerinin Ölçülerek Afet Hukuku Mevzuatının Anlaşılabilirliğinin Dijital Platformlar Aracılığıyla Yaygınlaştırılması” başlıklı ve 323K124 numaralı TÜBİTAK 1001 ÇABA projesi kapsamında, afetlerden etkilenen kişilerin hakları ve başvurabilecekleri hukuki yollar hakkında genel bilgilendirme ve farkındalık oluşturma amacıyla hazırlanmıştır. Rehberin hazırlanmasında, Türkiye Barolar Birliği tarafından yayımlanan Depremzedeler İçin Hukuk Rehberi’nin 2023 tarihli gözden geçirilmiş 3. baskısı temel kaynaklardan biri olarak kullanılmış; ilgili bilgiler projenin amacı, kapsamı ve hedef kitlesi doğrultusunda yeniden ele alınmış ve gerektiği ölçüde güncellenmiştir. Bununla birlikte bu Rehber, Türkiye Barolar Birliği tarafından hazırlanmamış veya onaylanmamıştır. Rehberde yer alan açıklamalar, yayımlandığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuat ile mevcut idari ve yargısal uygulamalar esas alınarak hazırlanmıştır. Bu bilgiler genel nitelikte olup hukuki görüş, hukuki danışmanlık veya avukatlık hizmeti teşkil etmez ve somut olayın özelliklerine göre yapılması gereken hukuki değerlendirmenin yerine geçmez. Okuyucuların, hak kaybına uğramamak için gerekli hâllerde bir avukata, ilgili baronun adli yardım bürosuna veya yetkili kurum ve kuruluşlara başvurmaları önerilir. Mevzuat, başvuru süreleri, yetkili merciler, iletişim bilgileri ve idari uygulamalar zaman içerisinde değişebilir. Özellikle afet ve acil durumlarda güncel bilgi ve yönlendirmeler için ilgili kamu kurumlarının resmî açıklamaları takip edilmelidir. Bu Rehber; acil yardım, sağlık, güvenlik, arama ve kurtarma hizmetlerinin yerine geçmez. Rehberde yer alan bilgilerin kullanılmasından veya bu bilgilere dayanılarak işlem yapılmasından doğabilecek doğrudan ya da dolaylı sonuçlardan proje yürütücüsü, proje ekibi ve İnönü Üniversitesi sorumlu tutulamaz. Bu Rehberde yer alan görüş ve değerlendirmeler proje ekibine ait olup TÜBİTAK’ın kurumsal görüşlerini yansıtmaz. Rehberden, kaynak gösterilmek ve içeriğin anlamı değiştirilmemek kaydıyla, kişisel ve ticari olmayan amaçlarla yararlanılabilir.