



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**BARAJ KAMULAŞTIRMALARINDA YAŞANAN SORUNLAR:
KAYSERİ GÜMÜŞÖREN BARAJI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Emin KURT

DANIŞMAN

Yrd. Doç. Dr. Kamil KARATAŞ

AKSARAY, 2015

AKSARAY ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ONAY BELGESİ

Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 112306402 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi, "Emin KURT", ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı "BARAJ KAMULAŞTIRMALARINDA YAŞANAN SORUNLAR: KAYSERİ GÜMÜŞÖREN BARAJI ÖRNEĞİ" başlıklı tezini, aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Kamil KARATAŞ
Aksaray Üniversitesi



Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Mustafa ATASOY
Aksaray Üniversitesi



Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN
Erciyes Üniversitesi



Teslim Tarihi: 20 Ocak 2015

Savunma Tarihi: 18 Şubat 2015

ÖNSÖZ

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ), ülkemizdeki bütün su kaynaklarının yönetimi, geliştirilmesi ve işletilmesinden sorumlu olan, temel görevi ülkemiz su kaynaklarından faydalanmak, zararlarından korunmak, bilim ve tekniğe uygun olarak, milli menfaatlerimizi gözeten bir yaklaşımla su ve ilgili toprak kaynaklarımızın geliştirilmesini sağlamak olan DSİ'nin bu görevleri yerine getirirken ihtiyaç duyduğu taşınmazları nasıl elde ettiğine dair bir çalışma yapılmış olup; bu aşamalar örnekleriyle açıklanmıştır.

Tez çalışmasında DSİ tarafından Kayseri ili, Develi İlçesinde enerji ve sulama amaçlı olarak yapılan Gümüşören Barajı uygulama alanı seçilmiş olup; bu projede yapılan kamulaştırma faaliyetleri incelenmiştir. Kamulaştırma çalışmaları çeşitli yönleriyle irdelenmiştir. Kamulaştırma sonucunda ortaya çıkan durum kamulaştırmayı yapan kurum ve kamulaştırmadan etkilenen birey bazında değerlendirilmiştir.

Ülkenin ve o ülkede yaşayanların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapılan projelerdeki kamulaştırma çalışmaları her ne kadar kamu yararı kararı esaslı olarak yapılsa da sonucunda kamulaştırmadan etkilenen nüfus lehine maddi ve manevi bir sonuç doğurduğundan dolayı; proje aşamasında en son başvurulacak yol olarak görülmesi gerekmektedir.

Bu çalışmamda halen görev yaptığım DSİ 12. Bölge Müdürlüğü (Kayseri), sorumluluk alanında bulunan projelerde yapılan kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun uygulama aşamaları, karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri sunulmuştur.

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bu eserleri her kullanışımında alıntı yaparak yararlandığımı belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Emin KURT

TEŞEKKÜR

Baraj kamulaştırmalarında yaşanan sorunlar: Kayseri Gümüşören Barajı örneği adlı yüksek lisans tez çalışmamın yürütülmesinde ve sonuçlandırılmasında yardımlarını ve desteğini esirgemeyen değerli hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Kamil KARATAŞ’a ve bölüm hocalarıma teşekkür ederim.

Yüksek lisans tez çalışmamda yardımlarını esirgemeyen bizi bu konuda teşvik ve motive eden sayın müdürüm Seçkin ÖZKAN’a, bilgi ve deneyimlerini paylaşan mesai arkadaşlarım Har. Yük. Mühendisleri Tahsin BOZTOPRAK ve Esat Oğuz ERDİN, Ziraat Mühendisleri Adnan AKKAYA ve Özkan BARAN’a, Maden Mühendisi Yahya MERT ve Şube Müdürlüğümüz personellerine tez çalışmam boyunca yardımlarından dolayı teşekkür ederim.

Tez çalışmam boyunca maddi-manevi desteğini hiç esirgemeyen kıymetli Eşim Nuray KURT’a çocuklarım Hasan Emir KURT, Rüveyda Zeynep KURT’a ve Emre Kağan KURT’a teşekkür ederim.

Emin KURT

Ocak, 2015

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	i
TEŞEKKÜR	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ÖZET	viii
ABSTRACT	x
ŞEKİLLER DİZİNİ	xii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	xv
1. GİRİŞ	1
1.1. Kamulaştırmanın Tanımı.....	1
1.2. Ülkemizde Kamulaştırmanın Gelişimi	1
1.2.1. Osmanlı İmparatorluğu Öncesi	1
1.2.2. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi.....	2
1.2.3. Tanzimat’tan Önceki Durum.....	3
1.2.4. Tanzimat’tan Sonraki Durum.....	4
1.2.5. Cumhuriyet Dönemi	5
1.3. Kamulaştırma Mevzuatı	8
1.4. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde Kamulaştırma Davaları	8
1.5. 4650 Sayılı Kanun İle Getirilen Bazı Değişiklikler	16
1.6. Dünya’da Kamulaştırma Faaliyetleri	19
1.7. Başka Ülkelerdeki Kamulaştırma Uygulamalarının Karşılaştırılması	22
2. LİTERATÜR ÖZETİ	24
3. DEVLET SU İŞLERİ’NDE KAMULAŞTIRMA FAALİYETLERİ	28
3.1. DSİ’de Kamulaştırma	28
3.2. DSİ’de Kamulaştırma İşlemlerinde Kullanılan Yasal Mevzuat.....	33
3.3. Kamulaştırma İşlem Aşamaları	33
3.3.1. Kamu Yararı Kararı.....	35
3.3.2. Kamulaştırma Planlarının Hazırlanması	37
3.3.3. Malik tespiti, tapu kayıtlarının alınması ve adres araştırması	40
3.3.4. Proje bazında ödeneklerin temini	40

3.3.5. Kamulaştırma Kararı	41
3.3.6. İdari Şerh	42
3.3.7. Kıymet Takdir Komisyonu.....	43
3.3.8. Uzlaşma Komisyonu	49
3.3.9. Uzlaşma Görüşmelerinden Sonraki İşlemler.....	54
3.3.9.1. Mal Sahiplerine veya İlgililerine Duyuru Yapılması.....	54
3.3.9.2. Anlaşma Olmaması veya Tapuda Ferağ Verilmemesi Halinde Yapılacak İşlemler	56
3.3.10. Taşınmazların idare adına tescilinin sağlanması	58
3.3.11. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi	72
3.3.12. Uzlaşmazlık halinde kamulaştırma evraklarının yargıya intikali.....	73
3.3.13. Yargının belirlediği kamulaştırma bedelinin bankaya blokesi ve taşınmazın mahkeme marifetiyle idare adına tescili	78
4. UYGULAMA	80
4.1. Gümüşören Barajı Projesi Genel Özelliği	80
4.1.1. Projenin Konumu	82
4.1.2. İklim Özellikleri	82
4.1.3. Nüfus	83
4.1.4. Eğitim	84
4.1.5. Sağlık.....	84
4.1.6. Ulaşım ve Haberleşme Olanakları.....	84
4.1.7. Tarım	84
4.1.8. Sanayi ve Ticaret	85
4.1.9. Madencilik.....	85
4.1.10. Turizm	86
4.1.11. Kadastro Durumu	86
4.2. Gümüşören Barajı Kamulaştırma Faaliyetleri.....	88
4.2.1. Gümüşören Barajı Kapsamında Kamulaştırılan Taşınmazların Niteliği...	88

4.2.2. Gümüşören Barajı Kapsamında Kamulaştırılan Yapılar.....	88
4.2.3. Gümüşören Barajı Kapsamında Kamulaştırılan Kamu Tüzel Kişilerine Ait Taşınmazlar.....	88
4.3. Gümüşören Barajı Kamulaştırma Durumu.....	91
4.4. Gümüşören Barajı Acele Kamulaştırma Faaliyetleri	93
4.5. Artan Kısımın Kamulaştırılması.....	95
4.6. Barajlarda Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması	96
5. GÜMÜŞÖREN BARAJI KAMULAŞTIRMA İŞLEM ADIMLARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	100
5.1. Kamu Yararı Kararı Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri...	100
5.2. Kamulaştırma Planlarının Hazırlanması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	100
5.3. Proje Alanında Bulunan Mera Vasıflı Arazilere Kaynaklanan Sorunlar	102
5.4. Malik Tespiti, Tapu Kayıtlarının Alınması ve Adres Araştırması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	103
5.5. Proje Bazında Ödeneklerin Temini Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	104
5.6. Kamulaştırma Kararı Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri .	104
5.7. İdari Şerh Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	104
5.8. Kıymet Takdir Komisyonu Çalışmaları Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	105
5.9. Uzlaşma Komisyonu Çalışmaları Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	112
5.10. Uzlaşma Görüşmelerinden Sonraki İşlemler Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	113
5.11. Mal Sahiplerine veya İlgililerine Duyuru Yapılması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	114
5.12. Taşınmazların İdare Adına Tescilinin Sağlanması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	114
5.13. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	114
5.14. Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlarda Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	114
5.15. Acele Kamulaştırma Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	117

5.16. Yeniden Yerleşim Çalışmalarından Dolayı Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	121
5.17. Proje Kapsamındaki Hammadde Sahalarının Kullanılamamasından Dolayı Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	122
5.18. Proje Kapsamındaki Yerleşim Yerlerinin Sosyo-Ekonomik Açıdan İncelenmesi Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	123
5.19. Mevcut Durumda Tarım Arazisi Olarak Kullanılan Ocak ve Depo Tesislerinin Kamulaştırmasında Ortaya Çıkan Sorunlar.....	125
SONUÇ ve ÖNERİLER.....	126
KAYNAKLAR.....	131

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

BARAJ KAMULAŞTIRMALARINDA YAŞANAN SORUNLAR: KAYSERİ GÜMÜŞÖREN BARAJI ÖRNEĞİ

Emin KURT

T.C.

Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Kamil KARATAŞ

Ülkemizde, tarımsal sulama, içme suyu, enerji ve taşkın koruma amaçlı olarak yapılan baraj inşaatı çalışmaları maliyeti yüksek projelerdir. Baraj maliyetini yükselten başlıca harcama kalemi kamulaştırmadır.

Günümüzde baraj yapımı için yetkili olan kamu kurumlarının başında Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü gelmektedir. Ülkemizde yatırımlar için ayrılan bütçenin büyük bir kısmını kullanan DSİ, kendisine ayrılan bu bütçenin önemli bir kısmını kamulaştırma harcamaları için kullanmaktadır.

Bu çalışmada, DSİ Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Kayseri İli, Develi İlçesi Gümüşören Barajı uygulama alanı olarak seçilmiş olup, projedeki kamulaştırma faaliyetleri her boyutuyla ayrıntılı olarak araştırılmıştır. Uygulama bölgesinde yapılan kamulaştırma faaliyetleri, darboğazlar ve çözüm yolları incelenmiş, baraj

havzasında kalan yerleşim yerleri için nasıl bir kamulaştırma faaliyeti geliştirildiği ve oluşan yargı kararları ayrıntılı olarak irdelenmiştir.

Tez çalışmasının temel amacı, baraj inşaat çalışmalarının gecikmesine neden olan kamulaştırma sürecinin her boyutuyla incelenerek yeni yapılacak projelere ışık tutulmasını sağlamaktır.

Yüksek lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmanın ilk bölümünde kamulaştırmanın tanımı ve tarihsel gelişimi, kamulaştırma mevzuatları ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde kamulaştırma nedeniyle açılan davalar hakkında bilgi verilmiştir. İkinci bölümde kamulaştırma hakkında yapılmış araştırmalar hakkında literatür taraması yapılmıştır. Üçüncü bölümde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nde kamulaştırma faaliyetleri hakkında bilgiler verilmiştir. Ayrıca kamulaştırma projelerinde işlem adımları hakkında detaylı bilgi verilmiştir. Dördüncü bölümde tez konusu olan Gümüşören Barajı Projesi hakkında genel bilgiler ve kamulaştırma faaliyetleri hakkında bilgiler verilmiştir. Beşinci bölümde Gümüşören Barajı Projesi kamulaştırma aşamalarında karşılaşılan sorunlar ve bu sorunlara çözüm önerileri sunulmuştur. Sonuç bölümünde ise bu proje aşamasında kamulaştırma çalışmalarının nasıl daha verimli, hızlı, yöre insanının sosyo - ekonomik yapısını bozmadan baraj bölgesinde kurulan sosyal dengeyi daha ileri seviyeye çıkararak, işin en az maliyetle, kamulaştırma davalarını asgariye indirerek ve devlet vatandaş ilişkisine zarar vermeden gerçekleştirileceği konusunda çözüm önerileri sunulmuştur.

2015, 135 Sayfa

Anahtar Kelimeler: DSİ, Baraj, Kamulaştırma,

ABSTRACT

Master of Science Thesis

PROBLEMS WITHIN DAM EXPROPRIATION: KAYSERİ GÜMÜŞÖREN DAM CASE

Emin KURT

T.R.

Aksaray University Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Geomatics Engineering

Thesis Supervisor: Asistant Prof. Dr. Kamil KARATAŞ

In our country, irrigation, potable water, energy and dam building which operations on the purpose of flood protection projects are high cost. The main expense which increases the cost of the dam is the expropriation.

State Hydraulic Works (DSI) is the primary authorized public institution for the construction of the dams today. DSI, which uses a large part of our country's budget allocated for investments, uses a significant portion of its budget for the expropriation costs.

In this study, Gumusoren Dam located at Gumusoren Province of Kayseri made by the General Directorate of State Hydraulic Works has been selected as the application area and every aspect of expropriation activities were investigated in detail. Expropriation activities in the application area, bottlenecks and examined solutions have been studied. Additionally how to develop an expropriation activity for the remaining settlements in the dam basin and the judicial decisions that are made were examined in detail.

The aim of this thesis' studies is to shed light on new projects which will be done by examining all aspects of the expropriation process which caused the delay of the dam construction work.

Information related to definition and historical development of expropriation, expropriation legislation and the European Court of Human Rights in the lawsuit due to expropriation are given in the first part of this study which was prepared as a master's thesis

In the second part, literature review has been done about research on expropriation

In the third section information about the activities of General Directorate of State Hydraulic Works is provided. Also detailed information about the process steps in the expropriation Project is given.

In the fourth section general information about the Gumusoren Dam Project and information about the expropriation activities are provided.

The problems encountered in Gumusoren Dam Project expropriation stage and solutions to these problems are presented in the fifth section

Conclusion section provides some solution recommendations about expropriation activities, how they can be more productive, quicker as well as maintaining and increasing the social balance settled in dam areas by not destroying socio-economic structure of the local people. This section also provides some suggestions regarding cost control, minimizing expropriation lawsuits and how to perform the expropriation activities without damaging the government-citizen relations.

2015, 135 Pages

Key words: General Directorate of State Hydraulic Works, Dam, Expropriation,

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1: Hirfanlı Barajında alınan bir menafii umumiye kararı örneği.....	4
Şekil 1.2: 1959-2013 Yılları arasında AİHM kararlarına göre Türkiye'nin yapmış olduğu ihlallerin yıllara göre dağılımı.....	11
Şekil 1.3: AİHM tarafından ülkeler hakkında verilen kararların konulara göre dağılımı	12
Şekil 1.4: 2013 Yılı AİHS ihlallerinin oransal dağılımı	13
Şekil 1.5: Türkiye aleyhine AİHM'nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların yıllara göre dağılımı.....	13
Şekil 1.6: 1959-2010 Yılları Arası Türkiye aleyhine sonuçlanan ihlal başvuru oranları	14
Şekil 3.1: DSİ kamulaştırma ödeneklerinin yıllara göre dağılımı.	30
Şekil 3.2: Devletin kamulaştırma bütçesi içerisinde DSİ'nin payı.....	30
Şekil 3.3: DSİ yatırım bütçesinde kamulaştırmanın payı	31
Şekil 3.4: 2012 ve 2013 Yılı DSİ bütçesi dağılımı	32
Şekil 3.5: Kamulaştırmanın işlem aşamaları	34
Şekil 3.6: Kamu Yararı alınmasında kullanılan uygulama alanına ait onaylı proje ..	36
Şekil 3.7: Uygulama alanı Kamu Yararı Kararı	37
Şekil 3.8: Kamulaştırma planı örneği	39
Şekil 3.9: Kamulaştırma kararı	41
Şekil 3.10: Kamulaştırma şerhi konulması	42
Şekil 3.11: Kıymet takdir komisyonu oluru	44
Şekil 3.12: Tahmini bedel tespit çizelgesi	45
Şekil 3.13: Bilgi toplama föyü.....	46
Şekil 3.14: Araziler için kıymet takdir çalışmaları	47
Şekil 3.15: Yapılar için kıymet takdir çalışmaları	47
Şekil 3.16: Ürün maliyet cetveli	48
Şekil 3.17: Ürün fiyat cetveli.....	48
Şekil 3.18: Ürünlerin verimleri ve birim fiyatları.....	49
Şekil 3.19: Kıymet takdir komisyonu raporu	50
Şekil 3.20: Uzlaşma tutanağı	52
Şekil 3.21: Görüşmeye çağrı yazısı	53
Şekil 3.22: Tapu Müdürlüğü'ne gönderilen ferağ talep yazısı	54

Şekil 3.23: Uzlaşma toplantı çizelgesi.....	55
Şekil 3.24: Görüşmeye çağrı yazısı	56
Şekil 3.25: Uzlaşma komisyonu oluru.....	57
Şekil 3.26: Uzlaşma toplantısı	58
Şekil 3.27: Kamu kurumları ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devri	60
Şekil 3.28: Kamulaştırma Kanununun 30. madde uygulaması plan örneği	63
Şekil 3.29: KK 30. Madde uygulaması yazışma örneği	64
Şekil 3.30: KK 30. Madde uygulaması protokol örneği.....	65
Şekil 3.31: 1:25000 Ölçekli mera parselleri tahsis planı	68
Şekil 3.32: 1:5000 ölçekli mera parselleri tahsis planı	69
Şekil 3.33: Tarım arazilerinde kamu yararı kararı.....	71
Şekil 3.34: Yargıya intikal yazısı.....	74
Şekil 4.1. Gümüşören Barajı.....	80
Şekil 4.2: Gümüşören Barajı acele kamulaştırma için Bakanlar Kurulu Kararı.....	81
Şekil 4.3: Gümüşören Barajının konumu	83
Şekil 4.4: Gümüşören Barajı göl alanı altında kalan tarım arazileri.....	85
Şekil 4.5: Gümüşören Barajı kamulaştırmalarında kullanılan grafik pafta.	86
Şekil 4.6: Gümüşören Barajı kamulaştırmalarında kullanılan standart topoğrafik pafta.	87
Şekil 4.7: Gümüşören Barajı kamulaştırma planı.....	89
Şekil 4.8. Göl alanı altında kalan evler.	90
Şekil 4.9: Göl altında kalan cami ve okul.....	90
Şekil 4.10: Gümüşören Barajı göl alanında kalan tüzel kişilere ait taşınmazlar	90
Şekil 4.11. Gümüşören Barajı yatırım bedeli içinde kamulaştırmanın payı.....	92
Şekil 4.12: Bakanlar kurulu kararname taslağı.....	94
Şekil 4.13: Uygulama sahası kamu yararı kararı	94
Şekil 4.14: Gümüşören Barajı yeniden yerleşim inşaatı.....	99
Şekil 5.1. Uygulama sahasında hazırlanan bilgi toplamama föyü.	107
Şekil 5.2. Baraj gölalanı nedeniyle mücavir parsellere ulaşımın kesilmesi.....	116
Şekil 5.3: Kadastral durum - hâlihazır durum karşılaştırması.	120

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1: Tanzimat Döneminde sonra çıkarılan kanunlar.....	5
Çizelge 1.2: DSİ Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın hukuki mevzuatı..	9
Çizelge 2.1: DSİ tarafından yapılan kamulaştırmalarda uzlaşma oranının yıllara göre dağılımı.	26
Çizelge 3.1: DSİ kamulaştırma suretiyle yıllara göre taşınmaz elde edilmesi.	29
Çizelge 3.2: DSİ' ce işlem gören taşınmazların yıllara göre dağılımı.....	32
Çizelge 3.3: DSİ tarafından yapılan kamulaştırmalardan etkilenen aile ve kişi sayısı	33
Çizelge 3.3. Mera ıslah projesi için gerekli olan bilgiler	73
Çizelge 4.1. Gümüşören Barajı karakteristik bilgileri	81
Çizelge 4.2. Proje alanındaki yerleşim birimlerinin çeşitli yıllardaki nüfus sayımı sonuçları.....	83
Çizelge 4.3. Gümüşören Barajı projesinden dolayı etkilenen birimlere ait alan-parcel bilgileri.....	92
Çizelge 5.1: Mahkeme bilirkişileri ile DSİ bilirkişileri arasında kıymet takdiri karşılaştırılması.	110
Çizelge 5.2: DSİ ile Mahkeme kıymet takdir komisyonunun bedel tespiti.	111
Çizelge 5.3: Uygulama sahasında bulunan muhtelif parsellerde ki malik sayısı. ...	117

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

DSİ	Devlet Su İşleri
DSİ	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ BM	Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
HKMO	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
KK	Kamulaştırma Kanunu
SK	Sayıllı Kanun
MK	Medeni Kanun
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
NVİ	Nüfus ve Vatandaşlık İşleri
TMO	Toprak Mahsulleri Ofisi
AIHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AIHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TCK	Türkiye Cumhuriyeti Karayolları
GSM	Gayri Sıhhi Müessese

1. GİRİŞ

1.1. Kamulaştırmanın Tanımı

Kamulaştırma, kamu idarelerinin veya kamu kurumlarının; kamu kudretine dayanarak ve kamu yararı amacıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliklerine ait taşınmaz malları veya kaynakları; sahibinin rızasına bakılmaksızın bir kamu hizmetinin veya kamu teşebbüsünün yürütülmesine tahsis edilmek ya da kamu emlakine katılmak üzere bedeli peşin veya taksitle ödenmek suretiyle iktisap etmeleridir (DSİ, 2007a).

T. C. Anayasa'sının 46.maddesi; "Kamulaştırmanın, kamu yararına dayanması ve peşin olarak ödenmesi hükümlerini içermektedir. Burada Devlet ve Kamu tüzel kişileri, Kamu Yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarının peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir." denmektedir (RG:09.11.1982/17863).

1.2. Ülkemizde Kamulaştırmanın Gelişimi

1.2.1. Osmanlı İmparatorluğu Öncesi

Kamulaştırma müessesesi hakkında Kur'an'da, doğrudan konuyla alakalı her hangi bir hüküm mevcut değildir, İslam hukukunda kural olarak, özel mülkün her türlü ihlalin dışında olduğu ve bir dokunulmazlığa sahip bulunduğu kabul edilmektedir. Bu, mülkiyetin menşeinin Tanrı'da olduğu inancının bir sonucudur. Başka bir ifadeyle, İslâm'da mülkiyetin menşeinin Tanrı'da olduğu inancı, mülkiyet hakkının mukaddes ve ihlal edilmezliği sonucunu doğurmuştur (Şen, 1997).

Kamulaştırma müessesesi hakkında, İslam hukukunun ikinci kaynağı olan Hz. Peygamber'in sünnetinde ise, konuyla ilgili bir kaç hüküm ve uygulamaya rastlanmaktadır. Hz. Peygamber'in kamulaştırma yaptığına dair ilk örnek, kamuya

yararlı olacak tarzda bir koru oluşturmasıdır. Hz. Peygamber, Medine'de Naki' denilen ve mera olmaya uygun bulunan bir yeri Müslümanların atları otlasın diye devlet korusu haline getirmiştir. Bundan başka, Hz. Peygamber, Medine'de ilk mescidin yapılması sırasında buna benzer bir yola da müracaat etmiştir. "Hz. Peygamber, ilk mescidi inşa edeceği zaman, mescidin yerine sahip olan Beni Neccr'a haber gönderip onlara şöyle söylemiştir: "şu bahçenize fiyat biin". Onlar da, "hayır, Allah'a andolsun onun bedelini, senden değil, Allah'tan istiyoruz" demişlerdir. Bu arsada hurma ağaçları, mşiklere ait kabirler ve bazı yıkıntılar bulunmaktaydı. Hz. Peygamber, hurma ağaçlarının kesilmesini, mşik kabirlerinin kaldırılmasını, harabelerin de dzlenip arazinin tesviyesini emretmiştir (şen, 1997).

Bundan başka, Hz.Ömer, Medine'deki Mescidi Nebev'yi de, Medine'nin nüfusunun hızla artması ve namaz kılanların hızla çoğalması üzerine mescidin yetersiz kalmasından dolayı, çevresindeki evleri kamulaştırarak genişletmiştir. İşlam hukuku açısından, Hz. Peygamber'in sünnetinden başka, "sahabenin hukuki görüşleri" ile "kamu yararı" bir kaynak teşkil etmekte ve kamulaştırma müessesesi de İşlm Hukuku kaynaklarındaki yerini böylelikle almış bulunmaktadır. Çünkü sahabelerin ve özellikle ilk halifelerin hukuk alanındaki görüşleri veya görüşlerini yansıtan davranışlarının hukukun bir kaynağı olmasından ve bunların kamulaştırma müessesesine kamu yararı için gerektiği zaman müracaat etmesinden dolayı bu müessese hukuki dayanağını bulmuş olmaktadır. Hatta, Hz. Ömer ve Hz. Osman'ın hilafetleri döneminde menafi-i mme (kamu yararı) için kamulaştırma yoluna gidilmesi ve bunun Ashab tarafından da tasvip edilmiş olması, kamulaştırmanın meşruiyetinde İcm'nın (İşlam bilginlerinin bir konuda fikir birliği etmeleri) hasıl olduğunu da göstermektedir. Bundan başka, büyük müçtehitler (Bir konuda ayet ve hadislere dayanarak yargıya varan, karar veren din düşünürü) tarafından kamulaştırmanın şartları ve hükümleri ile ilgili meselelerin ayrıntılarıyla açıklanması da, bu müessesenin İşlm hukukundaki yerini belirtmektedir (şen, 1997).

1.2.2. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi

Osmanlı devleti bir İşlam devletidir ve İşlam hukukunu bütün yönleriyle tatbik etmiştir. Bu sebeple İşlm hukukundaki kamulaştırma müessesesi ile Tanzimat'a kadar yürürlükte kalmış ve klasik İşlm hukukunun uygulanmasından ibaret olan, Osmanlı hukukundaki kamulaştırma müessesesi arasında bir fark söz konusu

değildir. Bu sebeple konuyu, Tanzimat'tan önce ve Tanzimat'tan sonra olmak üzere iki başlık altında incelemek gerekir (Şen, 1997).

Osmanlı Devleti'nde birçok yeniliğin, değişim ve gelişimin, adalet felsefesinin simgesi olarak nitelendirilen Fatih Sultan Mehmet, Osmanlı tarihinin ilk kamulaştırmacısıdır. İstanbul'un fethinden sonra üç büyük dine ait ibadethaneyi birlikte açmış, adalet temel felsefesi çerçevesinde diğer kültürlerle korumacı yaklaşmıştır (Evren, 2012).

Osmanlı Devleti döneminde kamulaştırma ile ilgili mevzuatın kökeninde ilk olarak, çıkarılmış bazı fetvalara rastlanmaktadır. Bu fetvalarda kamulaştırmanın Osmanlı Devleti'nde Tanzimat'a kadar son derece dar bir anlamda kullanıldığı ve sadece zorunluluk bulunması halinde başvurulduğu görülebilmektedir. Tanzimat sonrasında, batılılaşma çabalarıyla beraber ve yapı yasasına temel oluşturmak üzere kamulaştırma, kavram ve uygulama yöntemi olarak, yaklaşık yarım yüzyıllık bir farkla Avrupa ülkelerinden aktarılmıştır. Örneğin, Belçika'da bataklıkların kurutulması ve akarsular üzerindeki değirmen ve fabrikaların istimlaki ile ilgili bir kanun 1807'de çıkarılmıştır (Evren, 2012).

1.2.3. Tanzimat'tan Önceki Durum

Osmanlı Devletinin, kamulaştırma hususundaki ilk düzenlemesi, 4 Recep 1272 (Miladi 1855) tarihli Nizamname ise de, kamulaştırmaya ait bir madde tahsis eden ve Osmanlı Devletinin Medeni kanunu kabul edilen Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye, bundan daha fazla önemi haizdir. Çünkü Mecelle, yeni bir hukuk ortaya çıkarmış değil, sadece mevcut hukuku başka bir ifadeyle, uygulanmakta olan İslam hukukunu kod haline getirmiş, derlemiştir. Mecelle, yüzlerce yıl önce İslâm hukukçuları tarafından ileri sürülmüş fikir ve kanaatlerden, zamanın ihtiyacına uygun olanlarını toplamakla yetinmiş ve yeni sayılabilen fikirler bulunmayan bir düzenlemedir (Şen, 1997).

Bu duruma göre, Mecelle'nin 1216 ncı maddesindeki kamulaştırma hakkındaki söz konusu sarîh (açık) hüküm, kamulaştırmanın İslam ve Osmanlı hukukunda bir müessese olarak varlığını göstermekte ve yine bu müessesenin, İslâm ve Osmanlı hukukuna Tanzimat ile birlikte girmiş olmadığını belirtmektedir (Şen, 1997).

1.2.4. Tanzimat'tan Sonraki Durum

Osmanlı Medeni kanunu olarak kabul edilen Mecelle'nin 1216. maddesi, kamulaştırmanın, İslâm ve Osmanlı hukuku esaslarına göre bir ifadesi olmakla beraber, bu alandaki ilk yasal metin değildir. Tanzimat'la birlikte girilen hukuk reformunda, kamulaştırma ile ilgili olarak kanun, kararname ve nizamname çıkarılmıştır. 1272/1855 yılında çıkarılan nizamname ile Batı Hukukundan istifade edilerek hazırlanan 1295 (Miladi 1878) tarihli Menafi-i Umumiye için İstimlak Kararnamesi, şer'î hükümlere aykırı hükümler ihtiva etmemektedir (Şen, 1997).

İlk Anayasa sıfatıyla 1876'da yürürlüğe giren Kanun-ı Esasi'nin 21. maddesi ile kamu yararı amacı ve değeri peşin ödenmek koşuluyla taşınmazların kamulaştırılması düzenlenmiştir.

Kanun-u Esasi'de 'herkes usulen mutasarrıf (Kendinde kullanım hakkı olan, elinde bulunduran) olduğu mal ve mülkten emindir, menafi-i umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanun mucibince değer pahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz' denilerek kamulaştırma kişi özgürlüğü açısından ele alınmıştır (Şekil 1.1; Evren, 2012).

MENAFİİ UMUMİYE KARARI			
- Örnek -			
Mülk sahibinin adı ve sanı	Ahmet Haykır		
İstimlak edilecek yerin	Mevkii	Kırmızı Bayır	
	Cinsi	Tarla	
	Miktarı	110200 M ²	
Ne için istimlak edildiği	Hirfanlı Barajı Şantiye yeri için		
Kararı veren vilâyet	Ankara		
Kararın tarih ve No. su	12/1/1955 Tarih ve 1569 Sayılıdır.		
Kararı İmza Edenler			
Vali İmza	Mektupçu İmza	Defterdar İmza	Bayındırlık Md. İmza
Millî Eğitim Md. İmza	Sağlık ve Sosyal Yardım Md. İmza		Tarım Md. İmza
Ankara vilâyetinin 12/1/1955 tarih ve 1569 sayılı kararına uygun olarak tanzim olunmuştur.			
6 - 3 - 95 Hirfanlı Barajı Müdürü 			

Şekil 1.1: Hirfanlı Barajında alınan bir menafii umumiye kararı örneği

Osmanlı devletinde Tanzimat'tan sonra çıkarılan gerek doğrudan doğruya gerekse dolayısıyla kamulaştırmayı ilgilendiren mevzuat (Çizelge 1.1)'de görüldüğü şekilde sıralanabilir (Şen, 1997).

Çizelge 1.1: Tanzimat Döneminde sonra çıkarılan kanunlar (Şen, 1997).

Kanun adı	Tarih	Miladi Tarih
Nizamname	4 Recep 1272	1855
Turuk ve Ebniye Nizamnamesi	7 Cemaziyelevvel 1280	1863
Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi	18 Cemaziyelevvel 1285	1868
Kanun-ı-Esasi	7 Zilhicce 1293	1876
Dersaadet Belediye Kanunu ve Vilayet Kanunu	23 Eylül 1923	1923
Menafi-i Umumiye İçin İstimlak Kararnamesi	24 Teşrin-i Sani 1295	1878
Ebniye Kanunu	24 Teşrin-i evvel 1298	1881
Ebniye Kanunu	11 Ağustos 1307	1889
İstanbulda ve Vilayatta Daire-i Belediye Namına İstimlak Olunacak Mahallelerin Suret-i İstimlaki Hakkında Kanunu	21 Kanun-i sani 1329	1911

Ahmet Cevdet Paşa tarafından hazırlanan ve 1876'da Abdülhamit Han tarafından tatbik edilmeye başlayıp 1926'ya kadar yürürlükte kalan, Mecellenin 1216. Maddesinde kamulaştırmanın dört ögesinden bahsedilmektedir;

- Gerekliklik Durumu
- Emri Sultan (Bab-ı Ali tarafından alınan kamu yararı kararı)
- Değer belirleme
- Peşin ödeme (Evren, 2012).

1925 tarihli Umumi İstimlâk Kararnamesi ile başlayan kamulaştırma çalışmaları 1983 tarihine kadar çıkarılan değişik mevzuatlarla sürdürülmüştür. Bu tarihten sonraki kamulaştırma çalışmaları, 1982 Anayasasının 46. maddesine göre, 1983 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu esaslarına göre yürütülmektedir (Akyol vd., 1992).

1.2.5. Cumhuriyet Dönemi

Kamulaştırmanın anayasal düzenlenmesi, Cumhuriyetin ilk yıllarında hazırlanan 1924 Anayasası ile gerçekleşmiştir. 1924 Anayasası'nın 74. Maddesinde kamulaştırma yetkisi idari yönetimlere tanınmıştır. Buna göre, yönetimler özel

mülkiyete tabi taşınmaz malları gerçek değere dayalı pesin ödeme ilkesine uygun olarak kamulaştırma hakkına sahip olmuşlardır. 1924 yılındaki temel yasa olan Anayasayı takiben, 1939'da 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanunu yürürlüğe girmiş ve yasanın adından da anlaşılacağı gibi, Belediyelerin istimlak yetkilerine dayanarak yapacağı işlemler yeniden ele alınmıştır. Bu yasada, belde sakinlerinin sıhhi, estetik ihtiyaçları gözetilerek ve bu amaçlarla kamulaştırma işlemlerine girişilebileceği düzenlenmiştir. 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanununu, 1956 kabul ve hemen ardından 1960 değişiklik tarihli 6830 sayılı istimlak Kanunu izlemiş ve söz konusu yasal düzenleme ile kamulaştırmanın kapsamı genişletilmiştir (Pehlivan, 2008).

Kamulaştırma, Türk hukukunda ilk defa 1961 Anayasası'nda ayrı bir başlık altında, "Sosyal ve iktisadi Haklar ve Ödevler" bölümünün 38. Maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre kamulaştırma işlemini yapmaya devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının bulunduğu durumlarda yetkiliydi. Aynı madde ile kamulaştırma bedelinin ödenmesi şartları da düzenlenmiştir. Buna göre maddenin ilk şekli, taşınmaz malların "gerçek karşılıklarının" ödeneceği şeklindeydi. Buna karşılık 1971 yılında yapılan değişiklik ile ödeme miktarı konusunda "vergi değeri" ölçütü getirilmiştir. 1982 Anayasası'nda ise kamulaştırma, 1961 Anayasası'ndaki gibi yine "Sosyal ve iktisadi Haklar ve Ödevler" bölümünde düzenlenmiştir. 1982 Anayasası da kamulaştırmayla ilgili olarak 1961 Anayasası'nın öngördüğü sınırlar içerisinde kalmıştır (Pehlivan, 2008).

1961 Anayasasının (RG:20.07.1961/10859) 38. maddesine ilişkin 20.09.1971 tarihli "Anayasa Değişikliği" Yasama organının kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi usulünü temelden değiştiren bu tasarrufu, Anayasa Mahkemesinin AYM'nin (bu düzenlemeyi iptal ettiği) Kamu Hukuku açısından oldukça tartışmalı kararıyla engellenmiştir. AYM'nin iptal gerekçesinin gerçek karşılık ilkesi boyutu, aşağıda kısaca değerlendirilmiştir. 1961 Anayasası döneminde özetlenen süreçte, 6830 sayılı İstimlak Kanunu (RG:08.09.1956/9402) yürürlükteydi. 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nda gerçek karşılık kavramına yer verilmemiş, bedel tespit esaslarına ilişkin 11. maddede "değer paha" ibaresi kullanılmıştır. 1982 Anayasası'nın kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddesinin özgün halinde de "gerçek karşılıklarını" ibaresine yer verilmemiş, "karşılıkları" ibaresi kullanılmıştır. AİHM nezdinde yargılama konusu olan kamulaştırma davalarında "bedele" ve "bedelin ödenmesindeki gecikmelere"

ilişkin yüzlerce dosyada “ihlal” saptaması yapılması ve bunların yüksek tazminat ödenmesi ile sonuçlanması, Anayasa değişikliğine gidilmesi sonucunu doğurmuştur. 3.10.2001 tarihli Anayasa değişikliği ile “gerçek karşılıklarını” ödeme koşulu getirilmiş ve bu bedelin ödenmesindeki gecikmelerde, kamu alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemenin elbette olumlu sonuçları olmuş ancak, gerçek karşılığın teorik ve pratik açıdan temellendirilmemesi ile idarenin mülkiyet hakkı karşısında “düşük maliyeti” incelemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlali mahiyetinde olan uygulamalar devam etmektedir (URL-10).

1982 tarihli Anayasa’nın 46. maddesine göre: “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallarının tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir”. Yine aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kamulaştırma bedelinin ödenme şekli düzenlenmiş ve “ kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenir ” demek suretiyle kamulaştırma işleminin anayasal sınırları çizilmiştir (Pehlivan, 2008).

Cumhuriyet döneminin söz konusu bu ilk 40 yıllık döneminde, kamulaştırma işlemi ile ilgili genel hükümler getiren yasaların yanında belli bölgeler ve belli işlevler için özel bazı kamulaştırma yasaları da çıkarılmıştır. 1925 tarihli ve 583 sayılı “Ankara’da inşası Mükarrer (kararlaştırılmış) Yenimahalle için Merkezi Yerlerle Bataklık ve Mergazi Arazinin Sehremanetine İstimlaki Hakkında Kanun”, 1926 tarihli ve 929 sayılı “Devlet Demiryolları Kamulaştırma Yasası”, 1940 tarihli ve 3887 sayılı “Milli Savunma ihtiyaçları için Kamulaştırma Yasası”, yine 1940 tarihli ve 3908 sayılı “Yeniden Kurulacak Erzincan Şehir Yerinin Kamulaştırılması Hakkında Yasa” ve 1961 tarihli “Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun” bu tür özel yasalara birer örnektir (Köycü, 2006).

1961 Anayasası da kamulaştırma işlemine yer vererek, kamulaştırma karşılığının ödenmesinde gerçek değerın önemine dikkat çekmiştir. Anayasa’nın 38. maddesi, taşınmaz malların, “gerçek karşılıkları peşin olarak ödenmek” kaydıyla kamulaştırılabileceğini açık olarak belirtmiştir (Köycü, 2006).

1982 Anayasası da, kamulaştırma ile ilgili olarak 1961 Anayasası'nın öngördüğü sınırlar içerisinde kalmıştır. Anayasa'nın 46. maddesi, devlet ve kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir diyerek kamulaştırma işleminin anayasal sınırlarını çizmiştir (Köycü, 2006).

1.3. Kamulaştırma Mevzuatı

Çeşitli kurumların kendi kamulaştırma ihtiyaçlarına cevap verecek farklı yönetmeliklerin (mevzuat) ortak bir temeli vardır. Bu temel Anayasa, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Yönetmeliği'nden oluşmaktadır (Yıldız, 1993).

Kurum ve Kuruluşlar yürüttükleri projeler kapsamında yapılan kamulaştırma çalışmaları (RG:08.11.1983/18215) sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile yürütülmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda (RG:05.05.2001 / 24393) sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4650 sayılı kanunla değişiklik yapılmış olup kanun son şeklini almıştır.

Anayasa maddeleri, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Yönetmeliği ilgili tüm kurumlar için geçerli olmasına rağmen bazen bunların bütün ihtiyaçlarına cevap vermez. O zaman ilgili kurumun kendi görev yasası ve yönetmeliği ya da talimatından yararlanır. Ancak, çeşitli kurumların kendi kanunları kamulaştırma ortak mevzuatındaki hükümlerine aykırı bir madde içeremez (Yıldız, 1993).

1.4. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde Kamulaştırma Davaları

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS), 4 Kasım 1950' de aralarında Türkiye' nin de bulunduğu 12 devletin katılımıyla Roma' da imzalanmış, 3 Eylül 1953' te yürürlüğe girmiş, TBMM tarafından 10 Mart 1954 tarihli, 6366 sayılı yasa (RG:19.03.1954/8662) ivedilikle ve oybirliğiyle benimsenmiş, 18 Mayıs 1954 tarihinde onay belgesinin verilmesi ile Sözleşme Türkiye açısından da yürürlüğe girmiş ve iç hukukumuzun bir parçası olmuştur. Türkiye, 28 Ocak 1987 tarihinde 11439 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 22 Ocak 1990 tarihinden itibaren geçerli

olmak üzere bireysel başvuru hakkını, 25 Eylül 1989 tarihli ve 14563 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile İnsan Hakları Mahkemesi' nin yargı yetkisini tanımıştır (Berberoğlu, 2004).

Çizelge 1.2: DSİ Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın hukuki mevzuatı (DSİ, 2013b).

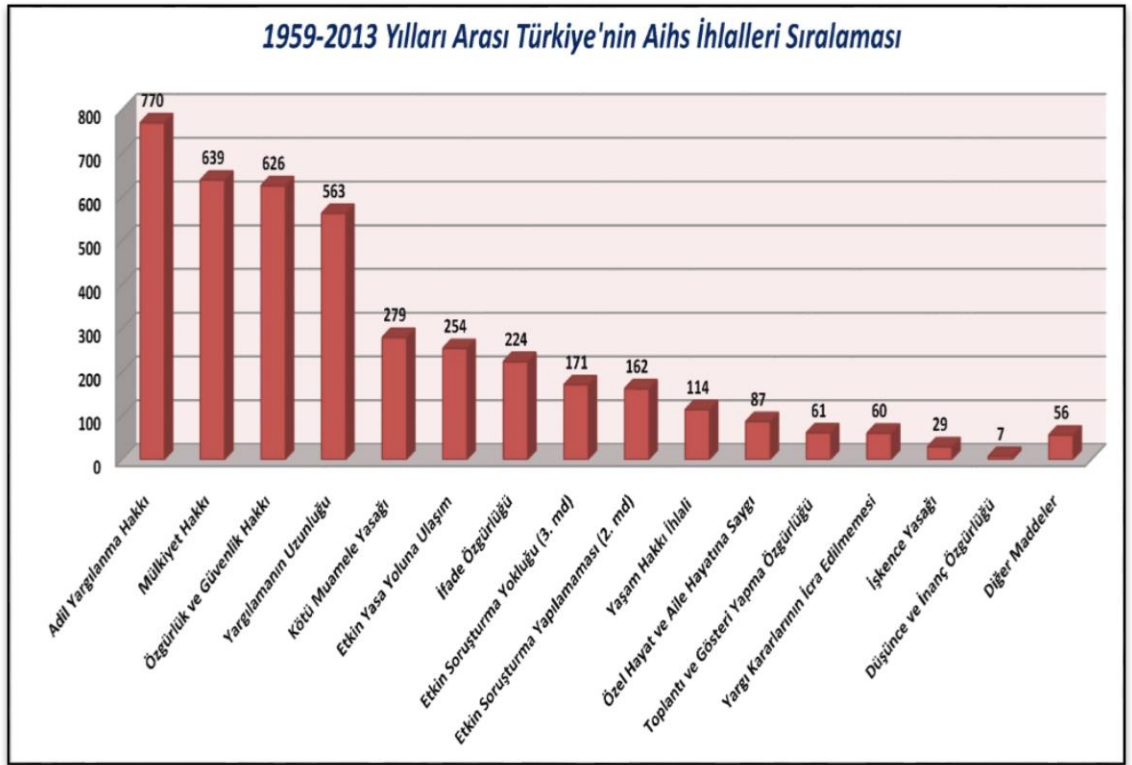
Mevzuat Adı	Kabul Tarihi	Yayın Tarihi
1-1982 ANAYASASI	18.10.1982	09.11.1982
2-6200 sayılı DSİ'nin Teşkilat ve Vazifeleri Hakkındaki Kanun	18.12.1953	25.12.1953
3-2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu	04.11.1983	08.11.1983
4-4721 sayılı Türk Medeni Kanunu	22.11.2001	08.12.2001
5-3194 sayılı İmar Kanunu	03.05.1985	09.05.1985
6-7201 Sayılı Tebligat Kanunu	11.02.1959	19.02.1959
7-6831 Sayılı Orman Kanunu	31.08.1956	08.09.1956
8-4342 Sayılı Mera Kanunu	25.02.1998	28.02.1998
9-3402 Sayılı Kadastro Kanunu	21.06.1987	09.07.1987
10-3213 sayılı Maden Kanunu	04.06.1985	15.06.1985
11-221 Sayılı Amme Hükmi Şahısları Veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun	05.01.1961	12.01.1961
12-1053 Sayılı Belediye Teşkilâtı Olan Yerleşim Yerlerine İçme, Kullanma Ve Endüstri Suyu Temini Hakkında Kanun	03.07.1968	16.07.1968
13-167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun	16.12.1960	23.12.1960
14-1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu	24.04.1930	06.05.1930
15-2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	02.03.1984	17.03.1984
16-5393 Sayılı Belediye Kanunu	03.07.2005	13.07.2005
17-3621 Sayılı Kıyı Kanunu	04.04.1990	17.04.1990
18-5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	10.07.2004	23.07.2004
19-442 Sayılı Köy Kanunu	18.03.1924	07.04.1924
20-5737 Sayılı Vakıflar Kanunu	20.02.2008	27.02.2008
21-2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu	26.05.1981	29.05.1981
22-4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu	04.01.2002	22.01.2002
23-7478 Sayılı Köy İçme Suları Hakkında Kanun	09.05.1960	16.05.1960
24-5018 Sayılı Kamu Malî Yönetimi Ve Kontrol Kanunu	10.12.2003	24.12.2003
25-5442 Sayılı İl İdaresi Kanunu	10.06.1949	18.06.1949
26-2644 Sayılı Tapu Kanunu	22.12.1934	29.12.1934
27-6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu	12.01.2011	04.02.2011
28-492 Sayılı Harçlar Kanunu	02.07.1964	17.07.1964
29-3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun	26.01.1939	07.02.1939
30-6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	19.04.2012	26.04.2012

Çizelge 1.2 (Devamı): DSİ Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın hukuki mevzuatı (DSİ, 2013b)

Mevzuat Adı	Kabul Tarihi	Yayın Tarihi
31-4373 Sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu	14.01.1943	21.01.1943
32-4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	29.06.2001	18.07.2001
33-3091 Sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun	04.12.1984	15.12.1984
34-5543 Sayılı İskân Kanunu	19.09.2006	26.09.2006
35-2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	21.07.1983	23.07.1983
36-5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu	26.09.2004	12.10.2004
37- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu	22.11.1984	01.12.1984
38- 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu	03.07.2005	19.07.2005
39-178 Sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	13.12.1983	14.12.1983
40- Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük	29.06.2009	24.07.2009
41-2886 sayılı Devlete Ait Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği	08.09.1983	10.09.1983
42-659 Sayılı Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri Ve Özel Bütçeli İdarelerde Hukuk Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Kanun Hükmünde Kararname	26.09.2011	02.11.2011
43-Büyük Ölçekli Harita Ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği	23.06.2005	15.07.2005

AIHM, kamulaştırma konusunda verdiği kararlar, Sözleşme' nin 1 no' lu Protokolünün 1 inci maddesinde düzenlenmiş bulunan "mülkiyetin korunması" hakkına dayandırmakta ve yaptığı incelemeler sonucunda, bu hakkın ihlal edilip edilmediğine karar vermektedir. Bu nedenle, Mahkemenin mülkiyet hakkını nasıl değerlendirdiği önem arz etmektedir (Berberoğlu, 2004).

AIHM'de Türkiye aleyhine verilen kararlar içinde sayıca en çok olan grup, kamulaştırma işlemleri nedeniyle verilen ihlal ve dostane çözüm kararlarıdır. AIHM, devletin ve kamulaştırma yapmaya yetkili diğer kamu tüzel kişilerinin kamulaştırma bedellerini geç ödenmelerini ve geç ödenen kamulaştırma bedellerine uygulanan faiz oranlarının düşüklüğünü Sözleşme'nin 1 Numaralı Protokolünün 1. maddesine aykırı bulmuştur (Şekil 1.2 ve 1.3).



Şekil 1.2: 1959-2013 Yılları arasında AİHM kararlarına göre Türkiye'nin yapmış olduğu ihlallerin yıllara göre dağılımı (URL-1).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde AİHS göre İnsan Hakları ihlallerinin 2013 yılı oransal dağılımına bakıldığında % 10 Mülkiyet Hakkı ile ilgili olduğu görülmüştür (Şekil 1.4). Mülkiyet hakkı ihlallerinin çoğu Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol yapımı, DSİ' nin baraj yapımı ve diğer kamu kurumlarının çeşitli sebeplerle yapmış oldukları kamulaştırmalar neticesinde, düşük kamulaştırma bedeli tespit edilmesi, bunlara karşı açılan davalarda yeni hükmedilen ek kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi veya ödenmemesi, yüksek enflasyon ve bu miktarlara uygulanan faizin düşüklüğü sebeplerine dayanmaktadır (Şekil 1.5 ve 1.6; Çiçekli vd, 2007).

1959-2010 yılları arasında AİHM kararlarına göre, AİHM tarafından Türkiye ile ilgili alınan kararların %10'i kamulaştırma konusundadır.

AİHM'nin kamulaştırma kararları incelendiğinde; zamanında yapılmayan kamulaştırma bedellerinin arazinin gerçek değerini yansıtmaması, bedelin hiç ödenmemesi, artırılması, hesaplama yöntemi, mülkiyete hakkına saygı, yetersiz faiz ödenmesi, çevresel etkiler, bedelsiz kamulaştırma ve tapu iptali gibi gerekçelerle davalar açıldığı görülmüştür (Evren, 2012).

Maddelere Göre Taraf Devletler Hakkında Verilen Kararlar (1959 - 2013 Yılları Arası)

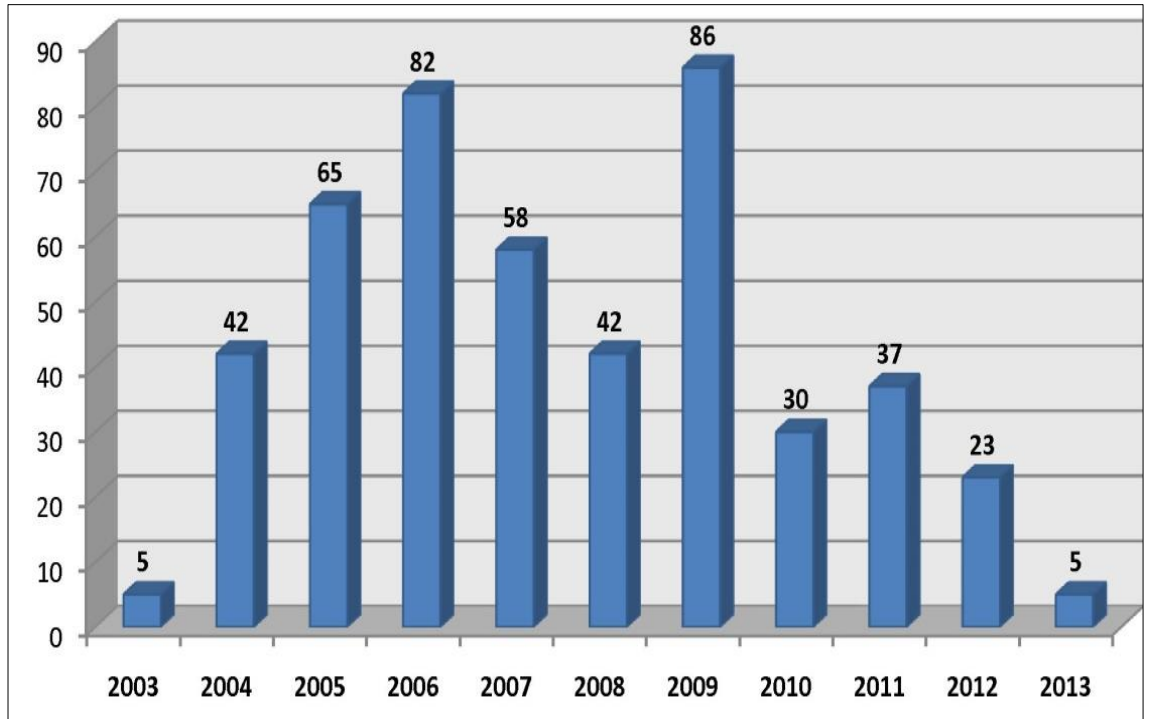
	Karar Sayıları	İhbar Kararları En az bir ihbar tetereen	Davane kararları davane olmayan kararlar	Diğer kararlar Davane kısmın ya da diğer kararların	Yasam Hakkı İhlali	Etkin Soruşturma Yapılmaması	İşkence Yasası	Kötü Muamele Yasası	Etkin Soruşturma Yoldığı	Sartlı İhaller	Adılı Yaralama Hakkı	Orgürlü ve Güvenlik Hakkı	Yaralamama Hakkı	Yargı Edinemesi	Özel Hayatın Saygı İcrasına	Düşünce ve İnanç Özgürlüğüne Aile	İfade Özgürlüğü	Toplam ve Gösteri	Etkin Yasa Yoluna Uygulanması	Mülkiyet Hakkı	Diğer Modeller
1959-2013																					
DEVLET ADI	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	Toplam	2	2	3	3	3	3	5	6	6	6	8	9	10	11	13	P1-1
TÜRKİYE	2984	2639	63	204	88	114	162	29	279	171		626	770	563	60	87	7	224	61	254	639
İTALYA	2268	1721	58	353	136		4	4	20	2		29	256	1187	10	144		7	3	81	335
RUSYA	1475	1381	70	13	11		249	45	454	123	2	549	631	169	53	118	5	25	12	338	486
UKRAYNA	962	948	9	2	3	9	27	12	105	48		185	477	297	21	41	3	9	3	173	325
ROMANYA	1026	930	32	24	40		23	2	122	45		92	379	108	37	61	1	21	4	19	451
NORVEÇ	1022	873	94	40	15		4		26	6		280	102	418	3	100	1	21	1	20	44
YUNANİSTAN	780	694	22	20	44		3	1	47	6		51	123	449	9	8	11	10	5	166	70
FRANSA	913	674	140	63	36		3	2	24		7	58	262	281	1	34	4	30	2	34	29
BULGARİSTAN	527	478	31	5	13		26	3	48	27		251	70	179	6	52	5	10	11	152	73
MACARİSTAN	313	297	7	6	3				11	4		26	12	223		11		11	5	7	6
BİRLEŞİK KRALLIK	499	297	113	67	22	2	19	2	17		1	64	91	27		66	1	11	4	33	2
SLOVENYA	292	275	14	3	0		2		6	2		2	7	249	3	7				243	1
SLOVAKYA	308	274	9	21	4		2	1	4	2		40	27	194	2	17		7		33	7
AVUSTURYA	337	242	58	24	13			1	4		1	10	90	91		16	1	34	1	14	4
PORTEKİZ	265	242	3	2	18		4	8	53	26		60	106	17	16	14	4	19	13	39	95
HIRVATİSTAN	263	217	17	26	3		4		10	7		17	73	91	3	23		1		31	17
POLONYA	283	201	18	57	7		1		2			10	26	109		9		16		21	41
ÇEK CUMHURİYETİ	206	179	11	10	6		1		2	2		29	66	79		16		1	1	15	11
ALMANYA	263	173	67	10	13				3			28	18	102	1	20		5	2	23	3
BELÇİKA	186	132	22	16	16			1	12	1		31	49	56		10		4		9	1
FİNLANDIYA	166	129	24	9	4				1			2	37	59		23		18		10	2
MAKEDONYA	100	93	4	3	0	1		2	1	6		12	27	56	5	2			1	7	5
İSVİÇRE	134	86	41	5	2		1		1	1		13	28	7		21	1	13	1	2	
KARADAĞ	144	85	32	16	11		3	1	8			26	25	8	2	16		7		2	3
SİRBİSTAN	97	85	7	0	5		1		2	2		5	24	23	17	11		5		16	30
İSPANYA	125	80	39	3	3				2	5		5	40	13		10		4			1
LİTVANYA	99	78	14	7	0		3		6	1		19	20	27	1	13			1	2	9
AZERBAYCAN	76	72	0	2	2		1	1	9	5		10	32	6	15			4	6	5	26
LETONYA	81	67	11	3	0		1		13	7		45	12	10		19	3	3	1	3	1
İSVEÇ	130	54	46	26	4			1	4		1	2	26	12	1	9		2	1	2	6
GKRK	63	52	5	3	3		1		3	1		4	8	35		7		1		11	4
GÜRCİSTAN	57	45	9	1	2		3		16	8		17	11	5	1	3	1	1	1	4	6
ERMENİSTAN	48	43	3	0	2			1	7	1		20	17		1	1	3	1	7	1	7
MALTA	57	40	7	0	10				1			16	9	9		3		3			11
ARNAVUTLUK	47	36	4	2	5			1	2	1		1	27	4	8	1				14	16
LÜKSEMBURG	43	32	8	3	0		1						12	17		4		3	1	3	1
BOSNA HERSEK	33	30	3	0	0			1	1			6	10	1	11	1				1	23
ESTONYA	36	29	6	1	0				5	1		9	10	4						4	4
HOLLANDA	33	23	10	0	0							1	9	2		5		5			1
İRİLANDA	31	20	6	1	4							2	5	11		5		1		6	1
MOLDOVA CUMHURİYETİ	20	19	0	0	1		2		8	8		2	5			3				4	3
DANİMARKA	41	14	15	11	1							1	1	8		2		1	1	2	1
MONAKO	15	14	1	0	0								5	4	2	1		2		2	2
İZLANDA	14	11	0	3	0							1	4					3	2		1
SAN MARİNO	13	9	1	2	1							1	7	2			1				1
LİHTENŞTAYN	6	5	1	0	0							1	1	2				1		1	
ANDORA	6	3	1	1	1								2								1
TOPLAM	16887	14121	1156	1068	552	410	551	119	1339	519	12	2659	4049	5214	289	1014	52	544	151	1807	2800

Not: Bir kararda birden fazla maddede ihlal verilebilmektedir.

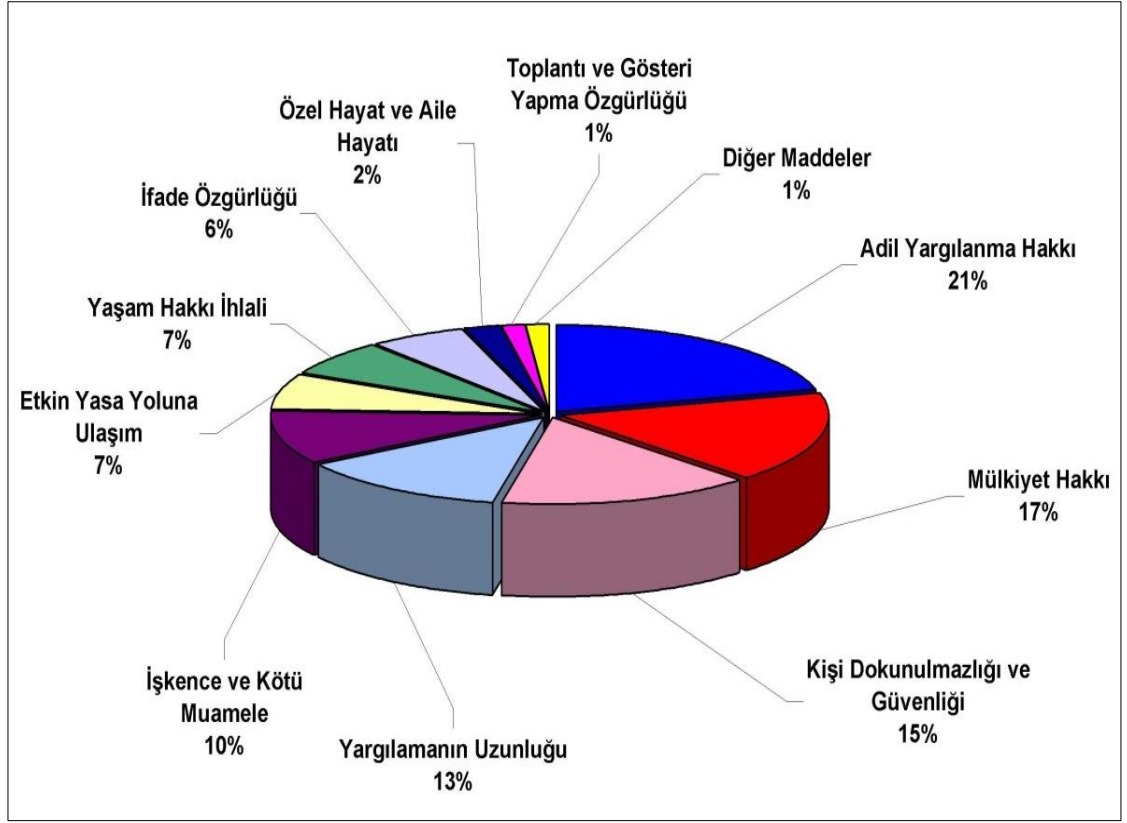
Şekil 1.3: AİHM tarafından ülkeler hakkında verilen kararların konulara göre dağılımı (URL-11).



Şekil 1.4: 2013 Yılı AİHS ihlallerinin oransal dağılımı (URL-9).



Şekil 1.5: Türkiye aleyhine AİHM’nde mülkiyet ihlaline karşı açılan davaların yıllara göre dağılımı (URL-2).



Şekil 1.6: 1959-2010 Yılları Arası Türkiye aleyhine sonuçlanan ihlal başvuru oranları (URL-3).

AIHM açılan davaların çoğu bedel tespit komisyonunun usul, yaklaşım ve tespit değerleriyle ilgilidir. Kamulaştırma işleminin hukuksal çerçevesindeki zafiyet sebebiyle ortaya çıkan bu sorunları ortadan kaldırmak amacıyla, 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır. Kamulaştırma Kanunu'nun, işlem ile ilgili olarak bireylere tanıdığı özgürlük alanının genişlemesinde, 2001 değişiklikleri önemli bir dönüm noktasıdır (Evren, 2012).

AIHM'nin bu grup davalar için emsal kabul edilen ilk kararları *Aka* ve *Akkuş* kararlarıdır. Bu iki kararda tespit edilen hukuki yöntem diğer kamulaştırma davalarında da aynen uygulanmıştır. AIHM'nin kamulaştırma işlemleri konusundaki içtihatlarının yerleşmesi üzerine, Türkiye ihlal kararının çıkacağını düşündüğü bir çok davada dostane çözüme gitmiştir. Ancak bu dostane çözümlerde Türkiye'nin taahhütleri, belli bir meblağın ödenmesi şeklinde olduğundan, Bakanlar Komitesi sadece bu meblağların ödenip ödenmediğini kontrol etmektedir. Davaların temelinde yatan sorunları çözmek için Türkiye; (RG: 19.12.1984 / 18610) sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunu 4489 sayılı Yasa ile yeniden düzenlemiş, yasal

faiz oranlarını değiştirmiş ve devletin alacaklarına uyguladığı faiz oranıyla borçlarına uyguladığı faiz oranı arasındaki fark makul bir seviyeye çekmiştir (URL-12).

AİHM, 09.07.1997 tarihli Akkuş ve 23.09.1998 tarihli Aka kararlarında, başvuruçuların arazilerinin kamulaştırılması sonucunda ödenmesi gereken bedellerin geç ödendiğini, mahkemelerin bu gecikmeler için faiz uygulayarak tahsiline karar vermesinin de başvuruçuların kaybını karşılayacak nitelikte olmadığını, zira Türkiye’de yıllık enflasyon oranının %70’lerde olduğu bir ortamda devlet borçları için %30 yasal faiz uygulanmasını Sözleşme’nin 1 Numaralı Protokolünün 1. maddesine aykırı bulmuştur (URL-12).

4650 sayılı (RG:05.05.2001/24393) “Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” Yasayla 2942 Sayılı Yasanın değiştirilmesinden önce, kamu kurumlarının kamulaştırma uygulamalarında farklı kurumlardan seçilen bedel tespit komisyonu üyeleri marifetiyle belirlenen kamulaştırma bedeli, bazen kimi uygulamalarda rutin olarak yasada yazdığı şekilde objektif esaslara göre değil, ölçüsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde, kurumun o işe ayırdığı bütçeye göre belirlenmekteydi. Bu sebeple çok sayıda iptal davaları açılmakta bu da yatırım maliyetini aşan ek kamulaştırma maliyetlerini artırmaktaydı. Buda yatırımların gecikmesine ve hak kaybına neden oluyordu. Yatırımlar gerçekleştirilemiyor, AİHM sürecine kadar devam ediyor ve sonuçta insan hakkı ihlali, ülke itibarının zedelenmesi gibi sonuçlarla karşılaşılıyordu (Evren, 2012).

Vatandaşlar, devlet tarafından yapılan uygulamalarla hak kaybına uğradıkları düşüncesiyle AİHM’ne giden uzun hukuki süreçide göz önüne alarak hak aramaktadırlar. Bu süreçte devlet - vatandaş karşı karşıya gelmekte ve devlete olan güvenin azalmasına neden olmaktadır.

Mülkiyet hakkına bir müdahale olan kamulaştırmada, ödenecek tazminatın miktarı konusu özel bir önem arz etmektedir. 1 no’lu Protokolün 1. Maddesinin birinci fıkrasında tazminattan hiç söz edilmediği için, bu hükümden kamulaştırmada tam tazminat ödeneceği şeklinde bir sonuç çıkarmak mümkün ve doğru değildir. Tazminat konusunda, amaçla alınan önlem arasında bir denge kurulmalı ve kamulaştırmadaki kamu yararı ile bireyin mülkiyet hakkını korumasına ilişkin ıkırı

karşılaştırarak üstün olan tercih edilmelidir. Her halde de bireye, kamu yararına çok aşırı yük yüklemekten özenle kaçınılmalıdır (Berberoğlu, 2004).

1.5. 4650 Sayılı Kanun İle Getirilen Bazı Değişiklikler

TC Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğünün 6/01/1999 tarih ve 200 sayılı yazısında (Genelge 1999/3) “Kamulaştırma için bütçede ayrılacak ödenek miktarının kamulaştırılacak taşınmazın gerçek rayici hesaba alınarak belirlenmesi yerinde olacaktır.” denilerek, bu konunun gerçekleştirilmesine özel bir önem verilmesi istenmiştir (TC Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğü, 1999). Bu genelge ve diğer gerekçeler de göz önünde tutularak idarelerin yatırım programlarında bulunmayan ve ödeneği olmayan girişimleri için kamulaştırma yapmalarının önlenmesi, bütçelerinde kamulaştırmaya ayrılmış ödenekleri kadar kamulaştırma yapmalarının gerçekleşmesi, gereksiz kamulaştırmaların önlenerek kamu harcamalarının denetiminin ve bütçe disiplini içine alınmasının sağlanması doğrultusunda 4650 sayılı Kanunla, “İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz” hükmü getirilmiştir. Ancak, idarelerce yeterli ödeneğin hangi aşamada temin edileceği, bu aşamanın kamulaştırma kararından önce mi yoksa sonra mı olduğu belirtilmemiştir. 1999/3 sayılı genelgeye göre kamulaştırılacak taşınmazın “gerçek rayici” hesaba alınarak kamulaştırma için bütçede ödenek ayrılması halinde, 4650 sayılı Kanun’da belirtilenlerin dışında yeni bir kıymet takdiri söz konusu olmaktadır. Çünkü yasada gerçek rayicin değil, “kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” verilmektedir (m.11). Burada üzerinde durulması gereken önemli bir nokta da ‘gerçek rayiç’ kavramıdır. Rayiç, bir sürüm değeridir ve değer, özünde somut bir kavram değildir. Gerçek ise, Türkçemizde “Bir durum, bir nesne ya da bir nitelik olarak var olan, varlığı yadsınmayan, olgu durumunda olan, hakiki, reel” anlamına gelir. Bu nedenle, gerçek sözcüğü değer (rayiç=sürüm değeri) sözcüğünün önünde kullanılamaz. Kullanıldığında gerçek değer somut bir kavrama dönüşür. Yasalarımıza da yanlışlıkla girmiş olan bu kavramı en iyi bilen meslek grubu olarak Harita Kadastro Mühendislerinin kullanmaması yerinde olacaktır. (Açlar vd, 2002). Öte yandan, Türkiye’nin var olan bütçesi, bütçeden kamu kurum ve kuruluşlarına ayrılan ödenekler düşünüldüğünde bu maddeyle kamulaştırmaya dayalı kalkınma projelerine büyük bir kısıtlama getirilmiş olmaktadır (Demirel ve Demir, 2002).

Çizelge 1.3: 4650 sayılı kanun ile getirilen bazı değişiklikler (URL-8)

1	Dava açma sıfatı değişti.
2	Değerlendirme tarihi değişti.
3	Satın alma usulü getirildi.
4	Bilirkişi raporlarının değerlendirme kriterleri değişti.
5	Faiz uygulaması değişti.
6	Mahkeme masraflarından sorumluluk değişti.
7	Kamulaştırılan taşınmazın tescili ile ilgili sistem değişti.

4650 sayılı Kanunla, “kıymet takdiri esasları”, “kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” şeklinde değiştirilmiştir. Böylece Kanunla bir bütünlük sağlanması amaçlanmıştır. 2942 Sayılı Kanunda var olan esasların yanı sıra ‘ilgililerin beyanı da dikkate alınarak’ (m.11) gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak kamulaştırılacak taşınmazın değerinin tespiti hükme bağlanmıştır (Demirel ve Demir, 2002).

4650 sayılı Kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun kamu kurumları ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devrini düzenleyen 30. maddesi de değiştirilmiştir. Bu madde uyarınca devralınan taşınmaz, kamulaştırılma yoluyla devralınmış sayılmıştır. Devir amacı veya devreden idarenin izni olmadan başka bir kamusal amaç için kullanılması engellenmiştir. Aksi durumda, devreden idare tarafından taşınmaz malın geri alınması olanaklıdır. Ayrıca, bu madde ile, devre konu taşınmaz malın devrinde idareler arasında anlaşma olmasına karşın, bedelinde anlaşma olmaması halinde, alıcı idare tarafından mahkemeye başvurularak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve bu bedelin devreden idare adına yatırılması koşuluyla adına tescilini isteyebilme esası getirilmiştir. Böylelikle, bedele ilişkin temyiz hakları saklı tutulurken devreden idare tarafından açılacak bedel artırım davası kaldırılmıştır (Demirel ve Demir, 2002).

2942 sayılı Kanunun 18. maddesi, uygulamada ortaya çıkan sorunlar dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre; idareler, kamulaştırılacak taşınmazın iyeliğinin çekişmeli olup olmadığını ilgili yerlerden belirledikten sonra taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurabilecektir. Başvuruda, ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere “taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda

belli olacak hak sahibine peşin veya M.3.e göre taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesi istenir” denilmektedir (Demirel ve Demir, 2002).

Ayrıca 8. Maddede yapılan değişiklikle “İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.” hükmü getirilmiştir.

Kamulaştırma Kanunu 2. Kısım başlığı “Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti, İdare Adına Tescil ve Bedelin Tespiti Esasları, Dava Hakkı ve Bilirkişiler” şeklinde değiştirilmiştir.

Kamulaştırılacak olan taşınmazın mülkiyeti hakkındaki uyuşmazlıkların kamulaştıran idareyi etkilemeyeceği genel anlamda olan 2942 sayılı kanunun 18. Maddesi, 4650 sayılı kanun ile esaslı şekilde değiştirilmiş ve idareye önemli görevler yüklemiştir (Pulak, 2001).

Değişik 18. maddenin 1. fıkrasına göre idare kamulaştıracığı taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde uyuşmazlık olup olmadığını araştırmak zorundadır. Bu araştırmayı Tapu ve Kadastro müdürlükleri ile mahkemelerden sorarak yapacak ve ayrıca taşınmazın bulunduğu mahalde haricen araştıracaktır. Harici araştırma ilgili muhtarlıktan yapılabileceği gibi zabıta aracılığıyla veya komşulardan sorularak da yapılabilir. Harici araştırmanın şekli ve yöntemi hususunda sınırlayıcı veya zorlayıcı bir hüküm yoktur.

Yapılacak araştırma sonucunda taşınmaz malın mülkiyeti üzerinde uyuşmazlık bulunmadığı saptandığında idare kamulaştırma işlemine değişik 8. madde hükümlerini uygulamak (satın alma usulünü öncelikle uygulamak zorunluluğu) suretiyle devam edecek iken mülkiyet uyuşmazlığı saptandığında değişik 8. maddenin sadece tahmini bedel belirlenmesi ile ilgili hükümleri uygulanabilecektir. Bu nedenle mülkiyeti üzerinde uyuşmazlık bulunan taşınmazlar için idareler satın alma usulünü öncelikle uygulamak zorunda olmaksızın, değişik 10. maddeye dayalı olarak doğrudan dava açabileceklerdir (Pulak, 2001).

2942 sayılı kanunun “Acele Kamulaştırma” başlıklı 27. maddesinde 4650 sayılı kanunla yapılan değişiklik, madde metninde yer alan “11 ve 12nci” ibaresinin, “10 uncu” şeklinde ve “milli bir bankaya” ibaresinin “10. maddeye göre yapılacak

davetiye ve ilanda belirtilen bankaya” şeklinde düzenlenmesinden ibarettir (Pulak, 2001).

Genel gerekçesinde açıklandığı üzere, taşınmaz malların objektif esaslara göre hızlı, doğru ve sağlıklı bir şekilde kamulaştırılmasının sağlanması, zorunlu olmayan hallerde gereksiz yere kamulaştırma yapılmasının önlenmesi suretiyle kamu harcamalarının kontrol altına alınması, uygulamada ortaya çıkan sorunların süratle çözümlenmesi ve Devlet ile vatandaşının barışık hale getirilmesi amacı ile yapılmış olan 4650 sayılı kanun, genel anlamda, gerekçesindeki amacı sağlayacak niteliktedir (Pulak, 2001).

1.6. Dünya’da Kamulaştırma Faaliyetleri

Hollanda, 1981 yılında yeni kamulaştırma yasası (Onteigeningswet)’i uygulamaya koyarak daha pratik bir yol amaçlamıştır. Yapılan kamulaştırma çalışmaları ile, ülke genelinde ihtiyaç duyulan konut alanlarının sağlanması ve mevcut planların güncelliğini yitirmeden uygulamaya konularak korunması hedef alınmıştır. Kamulaştırma kararının alınmasından hemen sonra, değer tespiti için, ilgili arsa veya arazi sahipleri ile yapılan karşılıklı görüşmeler ile mülkiyete ait kamulaştırma bedeli, serbest pazarlık ortamında tespit edilir. Bedel tespit işleminde esas olan, sadece o günkü rayiç bedel olmayıp kamulaştırma sonrası bölgede meydana gelecek diğer gelişmelerden dolayı mülkiyeti etkileyecek değeri de kapsar. Yani yapılan değer tespitinde sadece mevcut koşullardaki faktörler değil, aynı zamanda kamulaştırma ile ortaya çıkacak diğer objektif unsurlar da dikkate alınır. Kamulaştırma sonrası oluşacak gelişmeyi tahmin etmekte zorluk çekilmesi halinde, tesbit edilen piyasa koşullarındaki alım-satım değeri belli bir gelişme katsayısı ile çarpılmaktadır. Bu katsayı, oluşturulan bir komisyonca belirlenir. Hollanda da yapılan uygulamalarda, kamulaştırma bedelleri daima mevcut piyasa değerinden pozitif yönde farklılık göstermiştir. Böyle bir yaklaşımda, arazi sahiplerinin genellikle kamulaştırma bedeline itiraz etmedikleri görülmüştür. Nitekim 1979 - 1982 tarihleri arasında kamulaştırma çalışmaları ile planlanan arazilerin % 99.94’ü belediyeler tarafından satın alınmıştır (Çelik, 2006).

Almanya’da yapılan uygulamalar, "Federal Building" yasası ile yürütülmektedir. Bu yasa kentsel planlama ve gelişme ile bu tür yerlerin nasıl değerlendirileceğine dair

maddeleri içerir. Söz konusu yasanın paralelinde, 1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" (StBauFG) yasası ile de, özellik arz eden alanların zorunlu olarak yenilenmesi işlemleri yürütülür. Federal Almanya'da planlama amaçlı arazilerin elde edilmesi, yasalarla üç şekilde olur. Bunlar:

- Kamulaştırma,
- Zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi ve
- Sınır düzeltmesi

şeklindedir. Tarımsal veya ormanlık alanlar "Toplulaştırma Yasası" kapsamına girmektedir. Kamulaştırma çalışmaları, ülke veya bölge bazındaki kamu ihtiyaçlarının karşılanması için veya yeni kentsel alanların açılması şeklinde olur. İlgili makamlarca alınan kamulaştırma kararı mal sahiplerine iletildikten sonra, günün serbest piyasa koşullarına göre kamulaştırma bedeli belirlenir. Bu bedeller, 1960 yılından beri ülke genelindeki emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurulca tespit edilirler. Bu tespit, kamulaştırma sonrası meydana gelecek değer artışları bedele etki ettirilmez. Bu bakımdan kamulaştırma hakkında yapılan şikâyetlerin büyük bir kısmı, kamulaştırma bedellerinin düşüklüğü ile ilgilidir. Kamulaştırma bedeline mal sahiplerince yapılacak itirazlar sonunda, ilgili mahkeme değer tespit kurulunun raporlarını inceleyerek kesin kararı vermektedir (Çelik, 2006).

Fransa'da 1935 yılına kadar yapılan uygulamalarda, kamulaştırma ile ilgili değer tespiti resmi makamlarca yapılmakta, ancak ödemeye konu olacak kamulaştırma bedeli için son karar, arazi sahiplerince oluşturulan bir jüri tarafından verilmekteydi. Ayrıca yapılan değer tespit işleminde, kamulaştırma sonrası durum göz ardı edilmekte ve değerlendirme dışı bırakılmaktaydı. Bu tarihte yapılan bir değişiklik ile, mal sahipleri jürisi yerine bir değer - tespit komisyonu kurulması öngörüldü. Ancak bu zaman içerisinde yapılan bedel tespitlerinin, normal değerlerden fazla olduğu gözlemlendi. 1955 yılındaki arazi fiyatlarındaki hızlı artış karşısında, kamulaştırma çalışmalarında bazı standartlar getiren yeni bir yasa yürürlüğe girdi. Bu yasa ile, değer - tespit komisyonları, yeni yasa ile getirilen standartlara uymak zorunda kaldığından, bu komisyonların serbest karar yetkileri bir anlamda kısıtlanmış oldu. Nitekim, 1958 yılında bu uygulamadan vazgeçildi ve değer tespit komisyonu yerine bu işten sorumlu olacak bir hakimin görevlendirilmesi kararlaştırıldı. Bununla amaçlanan, kanun ve yönetmelikleri daha iyi bilen ve siyasi etki altında kalmadan

karar verebilecek bir mekanizma oluşturmaktı. Pratikte de resmi kurumca belirlenen kamulaştırma bedeli ilgili hâkimin kararı ile kesinlik kazanmaktadır. Bugüne kadar yapılan uygulamalarda hâkimlerce tespit edilen kamulaştırma bedellerinin genelde mal sahiplerinin lehine olduğu gözlenmektedir. Fransa'da yapılan kamulaştırma çalışmalarının diğer bir ilginç yanı da, kamulaştırmadaki finans problemlerinin kurulan fonlar aracılığı ile giderilmeye çalışılmış olmasıdır. Bunlar maliye bakanlığı bünyesinde oluşturulan "Ulusal Planlama ve Gelişme Fonu" ve "Ekonomik ve Sosyal Gelişme Fonu" dur. Bunlardan ilki kamulaştırma çalışmaları, ikincisi de altyapı tesislerinin yapımı için destek ve kredi sağlamaktadır. Özellikle acil kamulaştırma işlemlerinde, bu fonların büyük yararlar sağladığı görülmüştür (Akyol ve vd., 1992).

İngiltere'de yapılan uygulamalarda, kamulaştırma çalışmaları amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ele alınmaktadır. Ancak yapılacak değer tespit işleminde 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasası (Land Compensation Act) esas alınır. Buna göre, ilgili yasanın değerlendirmeye ait kısmı 6 temel ilkeden oluşur. Bunlardan ilk 5 madde direkt olarak değerlendirmeden bahsederken 6. madde kamulaştırmada mal sahibi aleyhine doğan diğer zararların (iş kaybı, taşınma, enflasyon vb.) ödenmesi hususundadır (Britton, 1989). Kamulaştırma işleminde ilk iş, alınan kamulaştırma kararının ilgili mal sahibine bildirilmesidir. Daha sonra mülkiyete ait değer tespit çalışmaları oluşturulan kurullarca yürütülür. Kamulaştırma bedelinin tespitinde esas olan, günün rayiç bedelleridir. Bedel tespitinde, kamulaştırma sonrası meydana gelecek olan değer artışları dikkate alınmaz. Ancak mal sahipleri kamulaştırma kararı ile değer tespiti arasında geçen zaman içerisinde meydana gelebilecek değer artışını talep edebilir (Akyol ve vd., 1988).

İsveç, Finlandiya ve İspanya'da yapılan uygulamalar da kamulaştırma bedellerinin tespitinde, resmi makamlarca yayınlanan rayiç bedelleri gösteren fiyat endeksleri esas alınır. Bu endeksler vergilendirme amaçlı olarak ülke genelinde, belli zaman periyodları içerisinde hazırlanmakta ve devamlı olarak güncelleştirilmektedir. İsveç'te yapılan kamulaştırma çalışmalarında, kamulaştırma sonrası mal sahiplerine ödenen kamulaştırma bedeli ile aynı koşullarda yeni bir mülk edinebilmesi garanti edilmektedir (Hallett, 1988). Finlandiya ve İspanya'da böyle bir garanti olmamakla birlikte, kullanılan endeks fiyatları üzerinden, değer tespiti yapılır. İspanya'da il seviyesinde kurulan komisyonlar, bu fiyatları yeterli görmemeleri halinde,

kamulaştırma bedellerinde % 5'e kadar bir artış yapabilmektedir (Akyol ve vd., 1988).

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan kamulaştırma çalışmalarına esas olan ilke, devletin istimlak hakkına sahip olmasıdır. Bu ilkedен hareket ile her eyalet kendi hazırladıkları yasa ve yönetmelikler çerçevesinde kamulaştırma çalışmalarını yürütmektedir. Yapılan istimlak çalışmalarında mutlak suretle kamu kullanımının söz konusu olup olmadığı irdelenmekte ve istimlak bedeli günün rayiç fiyatları üzerinden ödenmektedir. Ödenecek kamulaştırma bedeli mahkemelerce belirlenir. ABD'de federal devlete ait olan istimlak yetkisi, çoğu zaman kumu kurumlarına, yerel yönetimlere ve özel sektöre devredilmektedir. Özellikle resmi kurumların yaptıkları kamulaştırmalar, eyaletler içerisindeki ana yolların açılması amacını taşır. Bunun dışında kalan planlama ve konut amaçlı kamulaştırma işlemlerinin tamamına yakın bir bölümü, özel sektörce yürütülmektedir. Ulusal planlama çerçevesinde, yeni kentsel alanların oluşturulması için, geniş alanlar kamulaştırılarak, alt ve üst yapı çalışmaları tamamlandıktan sonra yeniden halka satışa çıkarılmaktadır.(Çelik, 2006).

1.7. Başka Ülkelerdeki Kamulaştırma Uygulamalarının Karşılaştırılması

1-Türkiye'de kamulaştırmamız projenin gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği tartışılmazken, diğer ülkelerde kamulaştırmanın son çare olup olmadığı kontrol edilebilmektedir.

2- Diğer ülkelerde “en az zarar ve son çare” yaklaşımıyla mülkiyet hakkı ön planda tutulabilirken, Türkiye'de kamulaştırmamız el atmalarda olduğu gibi, mülkiyet hakkına saygı en önemli sorundur.

3- Diğer ülkelerde kamulaştırma diğer uygulama yöntemleri ve sonuçları çerçevesinde detaylı raporlanırken, Türkiye'de rapor sadece uluslararası bazı projelerde uygulanan, kısıtlı; sadece kamulaştırmayı ele alan tekil, dar ve özel bir uygulamadır.

4- Türkiye'de kamu kurumları kamulaştırma yapabilirken, diğer ülkelerde kamu kurumları yanında konut birlikleri ve kooperatifler de bu yetkiye sahiptir.

5- Türkiye’de doğrudan kamulaştırma uygulaması başlatılırken, diğerlerinde sosyolojik yapı ve psikolojik durumun, ön inceleme ve anketlerle tespit edilmeye çalışıldığı ülke örnekleri de vardır.

6- Malik ve çevre vatandaş görüşlerine Türkiye’de dikkat edilmezken, diğer ülkelerde bu görüşlerle beraber ihtiyaçlara göre kamu yararı olup olmadığı kararlaştırılmaktadır.

7- Türkiye’de kamu hizmetleri temel amaç iken, diğer ülkelerde konut yapımı imar planlarındaki özel kullanım amaçlarına yönelik de kamulaştırma yapılabilmektedir.

8- Türkiye’de kamulaştırma bedeli nakit, taksitle veya fiilen öncelikli olarak uygulanmasa da takas/trampa ile ödenebilirken, diğer ülkelerde, hisse, intifa veya irtifak hakları olarak ödenebilmektedir.

9- Diğer ülkelerde mülkiyet üç boyutlu ele alınabildiğinden; değer belirlenmesinde en önemli etken olan arsa veya arazinin toprağı haricinde üzerindeki kullanım hakları taşınabilmekte, böylece idareler ve malikler yararına daha faydalı uygulamalar gerçekleştirilebilmektedir. Bu, kültürel ve tarımsal değer taşıyan taşınmazları dolayısıyla, doğayı korumaya yönelik önemli bir serbestlik sağlamaktadır. Oysa Türkiye’de mülkiyet iki boyutlu ele alındığından; rahat hareket edilebilen bir mülkiyet yapısı oluşturulamadığından en çok itiraz bedele yönelik olmaktadır.

10- Türkiye’de bedel kamulaştırmacı idarelerin bedel tespit komisyonları veya bilirkişiler aracılığıyla mahkemelerce belirlerken, diğer ülkelerde, malik tercihlerinin de dahil edildiği, halk tarafından seçilen üyelerin de bulunduğu özel mahkemeler, iki tarafı uzlaştıracak hakem heyetleri de etkin olabilmektedir.

11- Türkiye’de kamulaştırma tarihindeki değer üzerinden bedel belirlenirken, diğer ülkelerde kamulaştırma kararı tarihindeki piyasa değerinin yanında belli tazminatlar da ilave edilmektedir. Kısmi kamulaştırmalarda artan kısım ve çevre parsellerdeki değişim de dikkate alınmaktadır.

12- Diğer ülkelerde Coğrafi Bilgi Sistemi uygulamaları ve teknolojisinden yararlanılırken, Türkiye’de böyle bir amaç ve zorunluluk hissedilmemektedir (Evren, 2012).

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Literatür çalışmasında öncelikli olarak Kamulaştırma konusunda daha önce yapılan tez çalışmaları araştırılıp ayrıntılı olarak incelenmiştir. Kamulaştırma konusunda yazılan kitaplar ve yargı kararları incelenmiştir. Bunun için 2002 ile 2011 arasında Kamulaştırmayla ilgili oluşan Yargıtay Kararları incelenmiştir.

Kamulaştırma işlemi, kamulaştırma kararının yetkili idarece usulüne uygun bir şekilde alınmasıyla başlayan ve taşınmazın idare adına tescil edilmesine kadar devam eden bir süreçtir (Hayta, 2007).

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile beraber, ulusal ve uluslararası mevzuatta, Devletlerin kamu yararını gerçekleştirmesi amacıyla, özel mülkiyete konu bir taşınmazı zorla elde etmesi, malike feda ettiği değeri karşısında, bir bedel ödemesi kamulaştırma kavramını ortaya çıkarmaktadır (Karabulut, 1996).

Kişi ve Kamu Yararı arasındaki denge çoğunlukla kamu yararı lehine ağır bassa da, malik mülkiyet haklarının, AİHM'e kadar giden yargı süreçlerinde görüldüğü gibi ölçüsüz, adaletsiz ve haksız bir şekilde kamu yararı sloganıyla kamu mülkü haline getirilmesi, zedelenmesinin önlenmesi kamulaştırma mevzuatı ile mümkündür. Kamulaştırma, temel hak olarak korunması gereken özel menfaat ile üstün tutulan kamu menfaatinin birbirlerine karşı hak ve yetkilerin düzenlenmesi ve bu iki menfaatin dostça bir noktada buluşmasını; uzlaşmasını sağlama ödevini taşır. Bu ödevin başarımı, 4650 Sayılı Yasayla artırılmak istenmiştir (Tekinarslan, 1992).

Kamulaştırma işleminin hem ilgili kuruluş, hem de taşınmazları kamulaştıracak yurttaşlar bakımından en önemli unsurlarından biri, kamulaştırılacak taşınmaza, günün şartlarına göre tutarlı, geçerli, adil bir bedelin takdir edilmesidir. Bu bağlamda ülkemizde yapılan kamulaştırma faaliyetleri ile ilgili olarak en çok uyuşmazlık ve sıkıntı doğuran bedel ve bedel tespiti ile ilgili sorunlardır (Tepe, 2009).

Kamulaştırma bedellerinin yüksek belirlenmesi, gelecekte yapılacak yatırım projelerinin aksamasına neden olmaktadır. Bu nedenle kamulaştırma çalışmalarında amaç ne düşük ne de yüksek değer belirlenmesinden ziyade gerçek değere yaklaşmak olmalıdır (Tepe, 2009).

Günümüzde hem sayı olarak hem de hayat standardı açısından sürekli yükselen nüfusun başta tarımsal ürün, içme-kullanma suyu ve elektrik enerjisi gibi gereksinimleri göz önüne alındığında barajların yapılması kaçınılmaz gibi görünmektedir. Bu nedenle, baraj yatırımları Türkiye'nin yatırım bütçesinin çok önemli bir kısmını oluşturmaktadır (Yazıcı, 2011).

Ülkemizde kamulaştırma yapan kurumlar arasında ilk sıralarda yer alan DSİ, 2009 yılındaki faaliyet raporunda DSİ'ce yürütülen tarım, enerji ve hizmetler sektörlerindeki projeler sebebi ile 19620 parsel arazi (58.147 dekar), 108 parsel arsa (104 dekar) ve 1317 adet yapı olmak üzere toplam 19728 adet parsel kamulaştırarak 407.078.000 TL harcanmıştır (Erdin, 2010).

DSİ, ülkemizdeki Tarım, Enerji, Hizmetler ile Çevre ve Taşkın Kontrol sektörlerinde faaliyetlerini 57 yıldır aralıksız olarak sürdürmektedir. Bu sektörlerdeki faaliyetleri kapsamında bu güne kadar, 677 baraj ve gölet, 174 Hidroelektrik Santral (HES), 3 130 000 ha alanın sulanması ve 2,87 milyar m³ yıllık temiz içme suyu teminine yönelik projeleri tamamlamıştır. Bu sektörlerdeki faaliyetleri de aralıksız devam etmektedir. Ülkemizdeki ekonomik olarak sulanabilir 8,5 milyon ha alanın; 3,13 milyon ha'ı DSİ, 1,29 milyon ha'ı Köy Hizmetleri, 1,00 milyon ha'ı Halk Sulamaları olmak üzere toplam 5,42 milyon ha'lık alan sulamaya açılmıştır. Bu alan ekonomik olarak sulanabilir araziler toplamının % 64'üne tekabül etmektedir (Karakuş ve Geçilmez, 2011).

DSİ Genel Müdürlüğümüzce yürütülen projelerde kamulaştırılmasına ihtiyaç duyulan taşınmazlara yılda ortalama 20-25 bin adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmakta ve bunlardan % 80' i ile anlaşma sağlanmaktadır. Yapılan hassas çalışmalar ile sağlanan uzlaşma sonucu; Devlet ile vatandaşın karşı karşıya gelmesi önlenmiş, uzun Mahkeme sürecinin inşaat işlerini engelleyici etkisi giderilmiş, milli ekonomi için hayati derecede önemli olan projelerin gecikmesi önlenerek kamulaştırma maliyetinin, proje maliyeti içindeki payı azaltılmıştır. DSİ'ce yapılan kamulaştırmalarda her 5 kişiden 4'ü ile anlaşma sağlanmaktadır (DSİ, 2014).

DSİ'ce 2003-2013 yıllarında Türkiye genelinde yapılan kamulaştırmalarda uzlaşma oranı, parsel bazında ve alan bazında aşağıdaki şekilde verilmiştir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1: DSİ tarafından yapılan kamulaştırmalarda uzlaşma oranının yıllara göre dağılımı (DSİ, 2014).

Yıllar	Toplam Parsel Sayısı (adet)	Toplam Alan	Ortalama birim fiyat (tl/m ²)		Uzlaşma oranları (%)	
			Kuru tarım	Sulu tarım	Parsel sayısı	Alan
2001	11650	2785,90	0,85	1,71	67,69	74,01
2002	13996	3577,84	1,28	2,56	72,50	74,25
2003	12413	3152,00	1,72	3,15	74,10	73,98
2004	13168	2700,94	1,64	3,43	77,06	75,65
2005	13784	3020,45	2,03	3,83	76,94	72,92
2006	13982	4034,52	2,20	3,72	74,35	81,91
2007	11445	3227,33	2,01	4,13	77,12	79,21
2008	18848	8553,32	2,31	4,35	74,55	79,92
2009	17783	5944,71	2,42	4,59	73,96	82,26
2010	22026	6471,88	2,79	5,20	76,88	80,77
2011	21307	7070,85	3,24	5,44	81,55	78,77
2012	19247	6940,27	3,65	6,42	79,63	83,22
2013	29000	8700,00	4,02	7,04	80,00	81,00

Kamulaştırma işleminden doğan uyuşmazlıklara ilişkin ilk derece mahkemelerinin kararları Yargıtay 5. ve 18. Hukuk Dairesi tarafından incelenmektedir. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda kamulaştırma yolu ile irtifak hakkı tesisinin mümkün olup olmadığı, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davalarında bedele ilişkin hükmün temyizinde temyiz sınırının uygulanıp uygulanmayacağı, kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptali davasında 10 yıllık hak düşürücü sürenin aranıp aranmayacağı konuları bu içtihat uyuşmazlıklarındandır. İki daire arasındaki işbölümünün coğrafi olarak yapılması nedeniyle de, örneğin bir kurumun bir bölgesinde tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlarda kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisi mümkün iken, başka bir bölgesinde ilk derece mahkemesince bu yönde karar verilse bile temyiz incelemesinde bozulmaktadır. Böylece temyiz yoluna gidilmesinin sağladığı en önemli faydalardan biri olan uygulama birliği de sağlanamamaktadır. Bu nedenle iki daire arasındaki içtihat uyuşmazlıkları içtihadı birleştirme kararları ile giderilmelidir. Köklü bir çözüm getirmek amacıyla da, en basta bu tür içtihat uyuşmazlıklarının kaynağı olan 2942 sayılı Kanundaki belirsizlikler ve çelişkiler giderilmelidir (Ceylan, 2007).

Kamulaştırma sürecinde kamulaştırılan yerler, bir kimsenin yaşadığı, çalıştığı, geleceği için güvence olarak gördüğü, maddi ve manevi bağlarla bağlandığı

yerlerdir. Böyle bir taşınmazın kamulaştırılması, taşınmaz sahibi ile yönetim arasında uyuşmazlık, kırınlık, devlete güvensizlik yaratabilir. Böyle bir durumda izlenmesi gereken yol, taşınmaz malı kamulaştırılacak hak sahibinin mağduriyetini en aza indirecek şekilde yöresel koşulların ve coğrafi şartların da dikkate alınarak kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi ve alınan bedellerin değerlendirilmesine yönelik danışmanlık hizmetlerinin verilmesidir. Ayrıca, trampa yönteminin de kamulaştırmada yaygın uygulanması süreci rahatlatacaktır (Yazıcı, 2011).

Köycü tarafından 2006 yılında yapılan çalışmada, Kamulaştırma işlemi, çağdaş toplumlardaki bireylerin en dokunulmaz haklarından biri olarak kabul edilen mülkiyet hakkına kamu yararı amacına yönelik de olsa ağır ve geri dönülmez bir biçimde müdahale etmesi nedeniyle ağır sosyal ve psikolojik sorunlara ve bunalımlara neden olabilmektedir. İşlemi, bireylerin ve tüm toplumun ağır zararlar alması ile sonuçlandırmak suretiyle başarısızlığa uğratabilen söz konusu sosyal ve psikolojik sorunlar, bu yolla, temel amacı toplum düzenini sağlamak olan kamulaştırma işlemini gerçekleştirmekle yükümlü olan kamu yönetimlerinin, işlemle amaçlananların tam aksi yönde sonuçlarla karşılaşmalarına neden olabilmektedirler (Köycü, 2006).

DSİ Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan Emlak ve Kamulaştırma Talimatı kitabında, DSİ’ce taşınmaz malların; elde edilmesi, kullanılması, elden çıkarılması, envanterin yapılması, kayıtların tutulması ve belgelerin arşivlenmesi, kurutulan bataklık ve her türlü ıslah çalışmaları sonucu hizmet götürülen arazinin sınırlarının tespiti ile ilgili her türlü emlak ve veri tabanının oluşturulması ile ilgili hizmetlerinin mevzuata ve tekniğe uygun olarak yapılmasını düzenlemek gibi birçok konuda bilgiler yer almaktadır (Erdin, 2010).

3. DEVLET SU İŞLERİ'NDE KAMULAŞTIRMA FAALİYETLERİ

3.1. DSİ'de Kamulaştırma

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ), taşkın, sulama, bataklık kurutma, enerji üretme yer altı ve yer üstü sularının korunması ve zararlarının önlenmesi, 1053 sayılı (RG:16.07.1968/12951) Belediye Teşkilatı Olan Yerleşim Yerlerine İçme, Kullanma ve Endüstri Suyu Temini Hakkında Kanun kapsamında baraj, isale hattı, şebeke tasfiye tesisleri yapılması ile görevlendirilmiştir. DSİ'nin kuruluş kanununda belirtilen görevleri arasında bulunan işlerin yapılması sırasında gerçek ve tüzel kişilerin tasarrufunda bulunan taşınmazların mevzuata göre geçici işgal etme veya kamulaştırma yetkisine sahiptir.

DSİ projeleri için gerekli gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetindeki her türlü taşınmazları 2942 sayılı (RG:08.11.1983/18215) Kamulaştırma Kanunu ve ilgili mevzuatlara uygun olarak kamulaştırılmaktadır.

DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı; DSİ projeleri için gerekli gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetindeki her türlü taşınmazları 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve ilgili mevzuatlara uygun olarak kamulaştırır.

Kamulaştırılan taşınmazların DSİ adına tescilini sağlar, Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların DSİ adına tahsisini, mera parsellerinde cins değişikliği ve tahsisi, orman arazilerinde ise DSİ adına irtifak hakkı tesis eder. Projelerde ihtiyaç duyulan malzeme ocaklarına 3213 sayılı Maden Kanunu (RG:15.06.1985/18785) ve ilgili mevzuat gereği, hammadde üretim izni alır. Baraj projelerinden etkilenen ailelerin zamanında iskânının sağlanması için gerekli koordinasyon ve izleme faaliyetlerini yürütmek, kullandığı taşınmazları yönetmek ayrıca projelerde arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri faaliyetlerini yürütmek amacıyla kurulmuştur (DSİ, 2012).

Emlak ve Envanter Kapsamında; bugüne kadar DSİ tarafından yürütülen projeler sebebiyle yaklaşık 1.029.206 adet taşınmazda 598.679 hektar şahıs arazisi DSİ tarafından kamulaştırılarak, hazine ve orman arazilerinden sağlanan toplam 235.000

hektar arazi tahsisi ile birlikte DSİ lehine elde edilen toplam arazi 833.679 hektara ulaşmıştır (DSİ, 2013b).

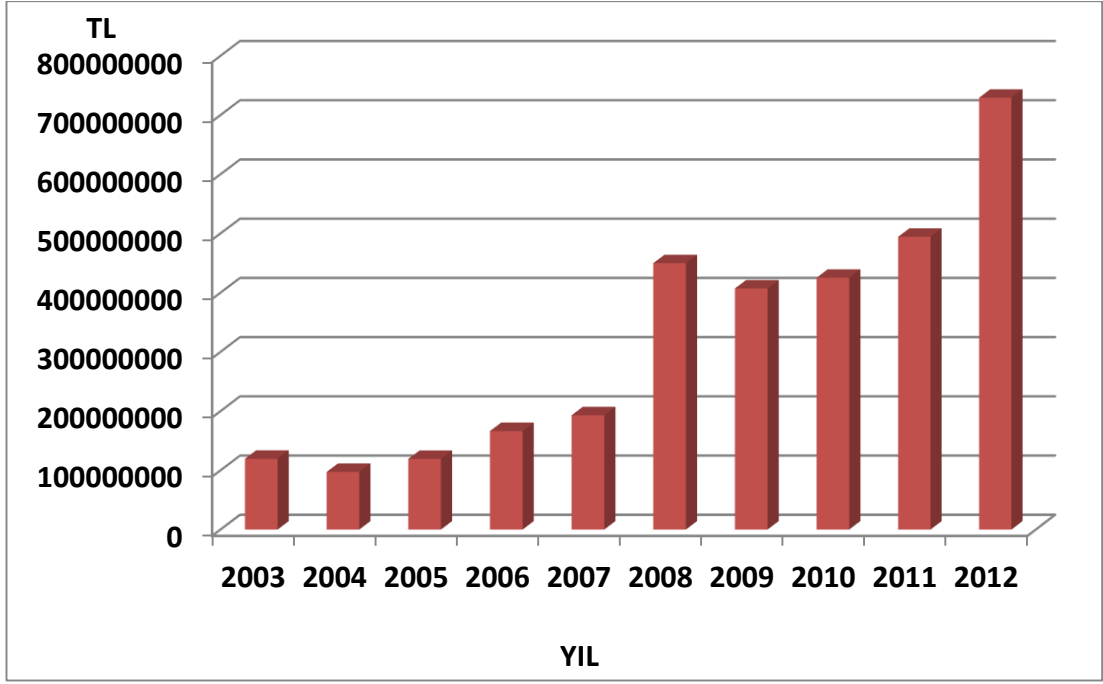
DSİ, 4650 sayılı Kanunla Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda öncelikle pazarlıkla satın alma usulü ile kamulaştırma faaliyetleri yürüten Türkiye'nin en fazla kamulaştırma yapan kamu kuruluşlarından birisidir. DSİ'nin yıllar itibariyle yaptığı kamulaştırma ve alınan parsel sayılarını göstermektedir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1: DSİ kamulaştırma suretiyle yıllara göre taşınmaz elde edilmesi (DSİ, 2014).

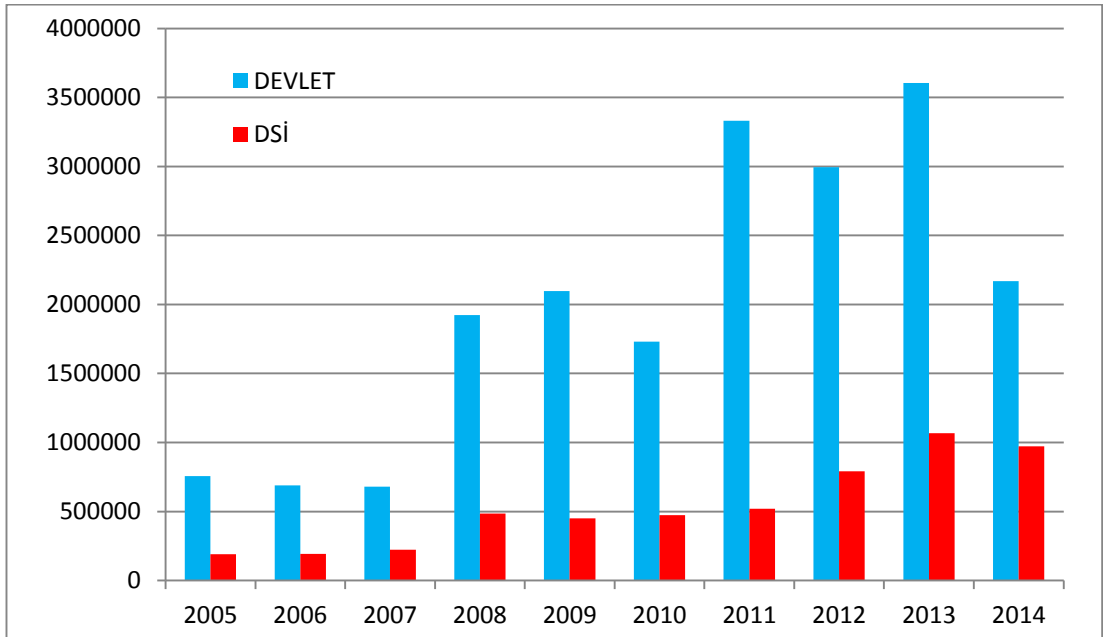
YILLAR	ALAN (da)	PARSEL SAYISI (adet)
2003	28980	11758
2004	24596	12770
2005	28885	13657
2006	38036	13989
2007	33265	14142
2008	84753	19781
2009	58512	21045
2010	66691	23630
2011	68709	23863
2012	81890	23500
2013	86790	29400

DSİ yürüttüğü projeler sebebiyle Türkiye'deki tüm kamu kuruluşlarının yaptıkları kamulaştırma kadar DSİ yürüttüğü projeler sebebiyle kamulaştırma yapmaktadır. Bir başka deyişle devletin kamulaştırma için bütçeden ayırdığı miktarın yarısı DSİ tarafından kullanılmaktadır (DSİ, 2004).

DSİ tarafından bir yılda yapılan kamulaştırma, alan ve bütçe itibariyle diğer kamu kuruluşlarının tamamı kadardır. Diğer bir ifadeyle; DSİ, Devletin kamulaştırma bütçesinin yarıya yakın bir kısmını kullanmaktadır. Yılda ortalama olarak 10.000 ha alan ve 17.000 adet taşınmazın kamulaştırmasını yapmaktadır. Her parselin ortalama 10-12 hissedarı olduğu düşünülürse yılda yaklaşık 200.000 kişinin taşınmazı ulaştırılmaktadır. Taşınmaz sahipleri ile karşılıklı ilişkilerle çalışıldığından, sosyal bir içerik de söz konusudur (Karakuş ve Geçilmez, 2011).



Şekil 3.1: DSİ kamulaştırma ödeneklerinin yıllara göre dağılımı (DSİ, 2014).



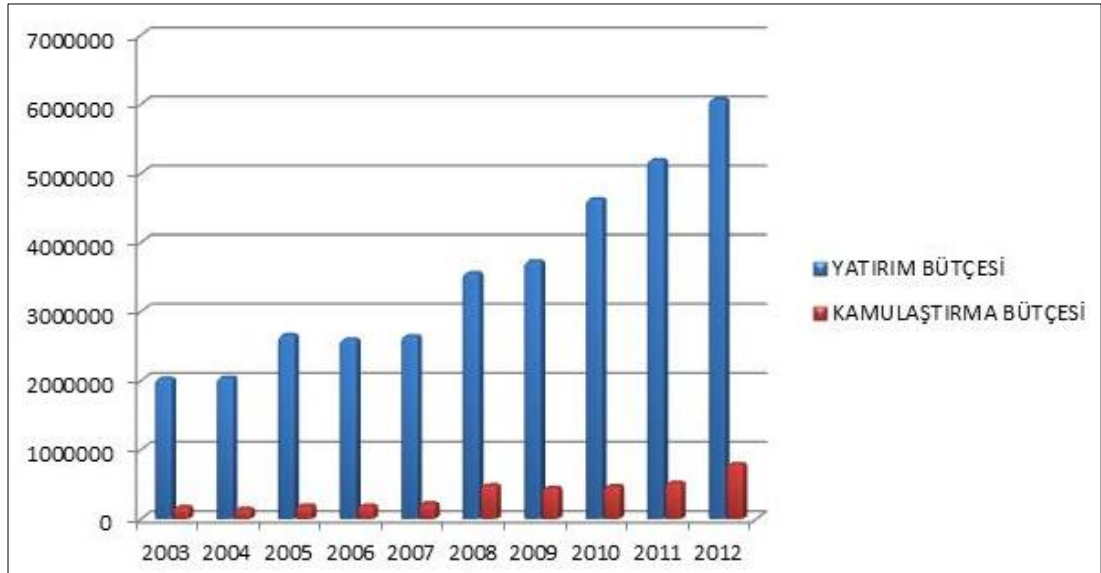
Şekil 3.2: Devletin kamulaştırma bütçesi içerisinde DSİ'nin payı (DSİ, 2014).

DSİ projelerinde en büyük darboğaz, önceki yıllarda ödenek ve taşınmazların temini iken artık en büyük problem taşınmazların temini olmuştur. 2010 yılı itibarıyla DSİ'ce yürütülen projeler sebebiyle yaklaşık 956.780 adet taşınmaz da 572.306 ha şahıs arazisinin kamulaştırması gerçekleştirilmiş, hazine ve orman arazilerinden sağlanan toplam 219.702 ha arazi tahsisi ile birlikte DSİ lehine elde edilen toplam

arazi 792.008 ha ulaşmıştır. Bu miktar da ülkemizin yüzölçümünün %1 kadarıdır (Karakuş ve Geçilmez, 2011; DSİ, 2011).

2012 yılı itibariyle DSİ’ce yürütülen projeler sebebiyle yaklaşık 997.500 taşınmazda 590.000 ha şahıs arazisi DSİ tarafından kamulaştırılarak, hazine ve orman arazilerinden sağlanan toplam 230.000 ha arazi tahsisi ile birlikte DSİ lehine elde edilen toplam arazi 820.000 ha ulaşmıştır (DSİ, 2013a).

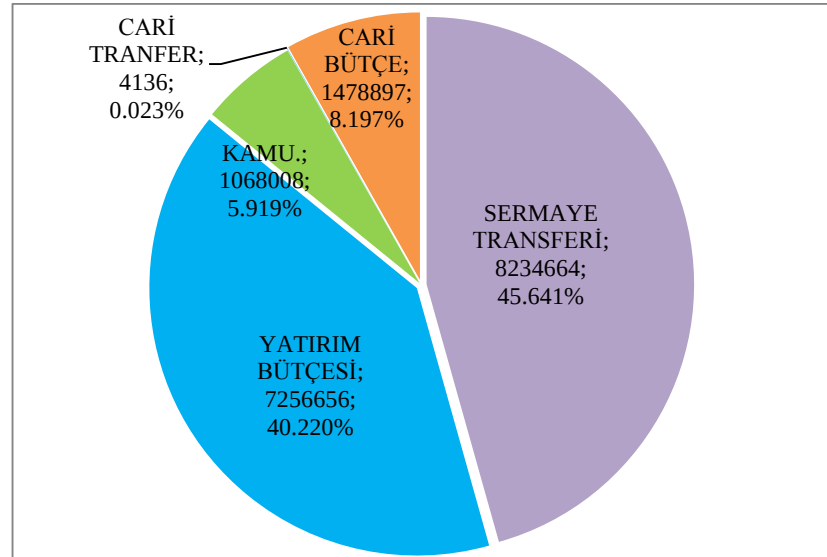
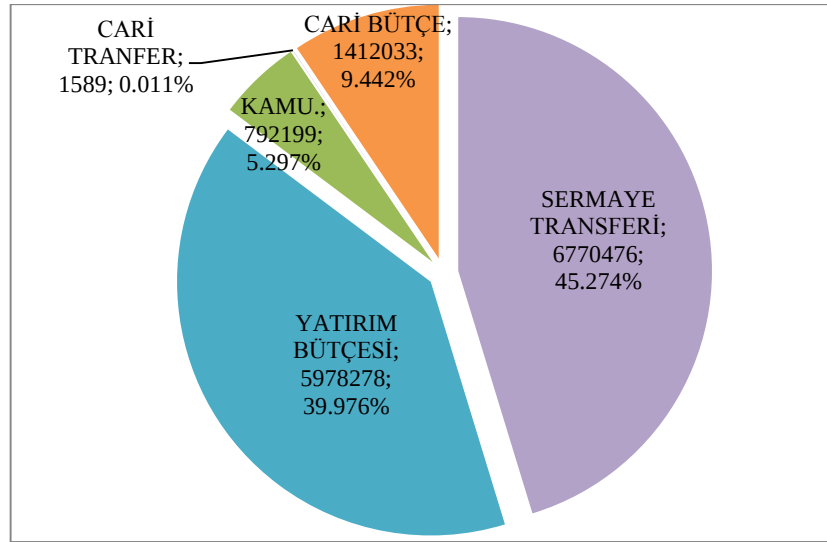
DSİ yatırım programında bulun enerji, sulama ve taşkın koruma projelerini yaparken ihtiyaç duyduğu taşınmazların kamulaştırma bedelleri toplam proje maliyetine oranı çok değişkenlik göstermektedir. Bu oran ortalama %12-%35 civarındadır (Şekil 3.3 ve 3.4).



Şekil 3.3: DSİ yatırım bütçesinde kamulaştırmanın payı (DSİ, 2012)

2013 yılı itibariyle DSİ’nin yaptığı projelerde yaklaşık 1.029.206 adet taşınmazda 598.679 ha şahıs arazisi DSİ tarafından kamulaştırılarak, hazine ve orman arazilerinden sağlanan toplam 235.000 ha arazi tahsisi ile birlikte DSİ lehine elde edilen toplam arazi 833.679 ha ulaşmıştır (Çizelge 3.2; DSİ, 2013b).

DSİ Genel Müdürlüğünün bugüne kadar yapmış olduğu ve gelecekte yapacağı baraj projeleri sebebiyle etkilenme durumu ve tercih edilen iskân şekli aşağıdaki tabloda verilmiştir (Çizelge 3.3).



Şekil 3.4: 2012 ve 2013 Yılı DSİ bütçesi dağılımı (DSİ, 2012 ve DSİ, 2013a)

Çizelge 3.2: DSİ' ce işlem gören taşınmazların yıllara göre dağılımı

İşlem Yılı ve Öncesi	İşlem Gören Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Büyüklüğü (ha)	İşlem Gören Hazine, Orman ve Mera Parselleri Büyüklüğü (ha)	DSİ Lehine Elde Edilen Toplam Arazi (ha)
2010 ve öncesi	976.780	572.306	219.702	792.008
2012 ve öncesi	997.500	590.000	230.000	820.800
2013 ve öncesi	1.029.206	598.679	235.000	833.679

Çizelge 3.3: DSİ tarafından yapılan kamulaştırmalardan etkilenen aile ve kişi sayısı (DSİ, 2013b).

Etkilenen aile sayısı	70.525 Adet
Etkilenen kişi sayısı	352.625 Kişi
Devlet eliyle iskân edilen aile sayısı (Kamulaştırma parası istemeyenler)	5.481 Adet
Devlet eliyle kredili iskân edilen aile sayısı (Kamulaştırma parasını alan ancak krediyle arsa talep eden)	1.496 Adet

3.2. DSİ’de Kamulaştırma İşlemlerinde Kullanılan Yasal Mevzuat

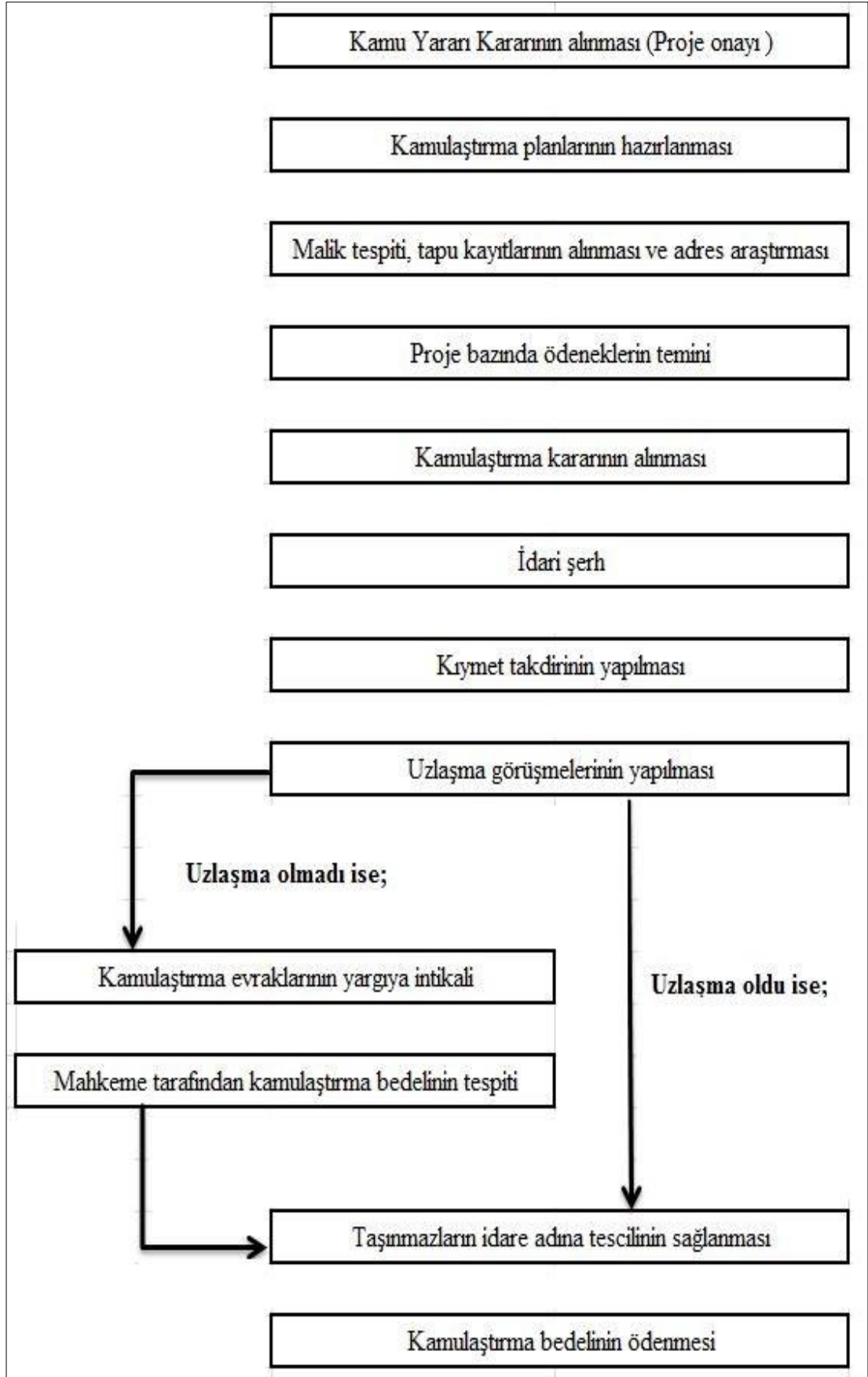
DSİ görev alanındaki projelerin yapımı aşamasında ihtiyaç duyulan taşınmazların kamulaştırma işlemlerini ana kanun olarak 2942 sayılı kamulaştırma kanunu temelinde yapmakta olup; kurum ana mevzuat olarak DSİ “Kamulaştırma Harita ve Harita Bilgileri Üretimi Teknik Şartnamesi” ve “DSİ Emlak ve Kamulaştırma Talimatını” kullanmaktadır. Bunların dışında kullanılan diğer mevzuatlar Çizelge 1.2’de verilmiştir.

3.3. Kamulaştırma İşlem Aşamaları

Kurumların yaptığı projelere göre ihtiyaç duydukları taşınmazların kamulaştırma adımları 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre öncelikli olarak o projeye dair kamu yararı kararının alınmasıyla başlar. Proje aşamasında taşınmaza ihtiyaç hasıl olduğunda kurum tarafından alınan kamulaştırma kararı bu işlemi takip eden süreçte kıymet takdiri, taşınmaz sahiplerine tebligat yapılması, uzlaşma görüşmeleri ve sonuçta tapuda ferağ işlemiyle son bulur (Şekil 3.5).

Ayrıca görev alanına giren işlerde kamulaştırma yapan kamu kurum ve kuruluşların nasıl kamulaştırma yapılacağını anlatan teknik talimatları mevcuttur. Ancak genel itibariyle kamulaştırma işlem adımları;

1. Kamu Yararı Kararının alınması (Proje onayı),
2. Kamulaştırma planlarının hazırlanması,
3. Malik tespiti, tapu kayıtlarının alınması ve adres araştırması,
4. Proje bazında ödeneklerin temini,
5. Kamulaştırma kararının alınması,



Şekil 3.5. Kamulaştırmanın işlem aşamaları

6. İdari şerh,
7. Kıymet takdirinin yapılması,
8. Uzlaşma görüşmelerinin yapılması,
9. Taşınmazların idare adına tescilinin sağlanması,
10. Kamulaştırma bedelinin ödenmesi,
11. Uzlaşmazlık halinde kamulaştırma evraklarının yargıya intikali,
12. Yargının belirlediği kamulaştırma bedelinin bankaya blokesi ve taşınmazın, mahkeme marifetiyle idare adına tescili, aşamalarından oluşmaktadır (DSİ,2006).

Kamulaştırmanın amacı ve bu işlemlerde izlenecek yol Kamulaştırma Kanununda belirtilmiş olduğundan eksiksiz olarak yerine getirilmelidir. Aksi durumda Kamulaştırma Kanununda belirtilen usul ve esasların hatalı veya eksik uygulanması, yapılan kamulaştırmayı geçersiz kılabilir (Akay ve Çiçek, 2012).

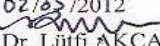
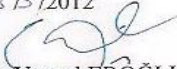
3.3.1. Kamu Yararı Kararı

Kamu yararı kararı, idarenin kamulaştırma yetkisi ile donatılmasını sağlayan, işlemi başlatan bir karar olmasına karşılık, kamulaştırma kararı kamu yararının sonucu ve devamı niteliğinde işlemi tamamlamaya yöneliktir. Kamu yararına konu hizmetin hedeflenen gerekleri ile beraber, muhtemel gayrimenkullerin konumu, alanı, sınırları ve diğer bağımlı ve bağımsız özelliklerinin projeye ilişkisi, olumlu ve olumsuz senaryolar ve alternatifler dikkate alınarak en uygun sınırlamalar ve yöntem tespit edildikten sonra kamu yararı kararı alınmalıdır (Evren, 2012).

Kamu yararı, kamunun ihtiyaçlarını karşılayan, ulusun ve belli bir coğrafi alan içinde kurumlaşmış bir yönetim tarafından idare edilen ve kültür birliği olan, siyasal bir topluluğun ifadesi olan, devletin çıkarlarıyla ilgili bulunan hak ve menfaatlerdir (Evren, 2012).

Hukuksal yönden kamu yararı, kamuya yararlı hizmet görmek için var olan kamu kurum ve kuruluşlarının üstlendikleri kamu hizmetini yürütürken bireyi veya (bireyleri) değil, bireylerin içinde yer aldıkları toplumu yada toplumun bir kesimini dikkate alma, toplumsal çıkarla kişisel çıkar çatışıyorsa toplumsal çıkarı objektif bir davranış içinde tercih etme zorunluluğudur (URL-4).

- d) Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanununa ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılmalıdır,
- e) Kamulaştırma bedeli, kanunda belirtilen haller dışında nakden ve peşin olarak ödenmelidir,
- f) Yeterli ödenek ve ödeme emri temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz (DSİ, 2007a).

	T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DSİ Barajlar ve HES Dairesi Başkanlığı	
Sayı : B.23.1.DSİ.0.12.13.00- 667		7 Mayıs 2012
Konu : Kamu Yararı		
BAKANLIK MAKAMINA		
DSİ 12. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanı içerisinde olup, Genel Müdürlüğümüz 2011 Mali Yılı Yatırım programında 1990A010370 proje numarası ile yer alan Develi Projesi Gümüşören Barajında; Kamulaştırma Kotu : 1 297,5 m İrtifak Kotu : 1 297,5 m olarak tespit edilmiştir. Söz konusu inşaatta gerekli kamulaştırma işlemlerinin yapılabilmesi için, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. Maddesinin g fıkrası gereğince (Kamu Yararı Kararı Yerine) ekte sunulmakta olan 1/25 000 ölçekli projelerin onaylanmasını Olur'larınıza arz ederim.		
 Akif ÖZKALDI Genel Müdür		
EK: 1/25000 ölçekli proje (5 adet) Uygun görüşle arz ederim. 02/05/2012  Prof. Dr. Lütfi AKCA Müsteşar		
OLUR 03/05/2012  Prof. Dr. Veysel EROĞLU Bakan		

Şekil 3.7: Uygulama alanı Kamu Yararı Kararı

3.3.2. Kamulaştırma Planlarının Hazırlanması

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesinde; “Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır, kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve

bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir” denmektedir.

DSİ'nin yürüttüğü projelerin planlama ve proje aşamasında, proje kapsamında kalan taşınmazların köy bazında kadastro görüp görmediği tespit edilir. Kadastro görmediği anlaşılan sahaların kadastro programına alınabilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne teklifte bulunulur ve kadastrosuz köylerin kadastrosunun yapılması sağlanır (DSİ, 2006).

Kadastronu sağlanmadığı takdirde ve işin aciliyetine binaen hemen kamulaştırması gerekli ise; Kamulaştırma Kanunun 7.maddesi kamulaştırma haritalarının yapımını kamulaştırmayı yapan idareye yüklemiştir. Bu nedenle İdare Kamulaştırma haritalarını kadastro ölçeğinde, projenin büyüklüğüne göre 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 ölçeğinde yapar veya yaptırır. İnşaatın ve kamulaştırma işlemlerinin sağlıklı yürütmesi için kamulaştırma planlarının işin inşaatına başlanmadan önce yapılması gerekir (DSİ, 2006).

Kamulaştırma haritalarının hazırlanması için, öncelikle tasdikli tatbikat projesinin ve kamulaştırma genişliğinin, baraj rezervuarlarında ise kamulaştırma kotunun resmi yazı ile ilgili birim tarafından DSİ Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne bildirilmesi şarttır.

Kamulaştırma haritalarının üretimi DSİ Müdürlüğünce üç ayrı şekilde yapılabilir;

- a) Bölge ihalesi ile,
- b) İnşaat Kapsamında,
- c) DSİ'nin kendi imkânları ile (emaneten).

İnşaat kapsamında yapılan Kamulaştırma Planları yapımı, ilgili DSİ Bölge Müdürlüğü ihaleye çıkılacak Baraj, Gölet, Sulama yada içmesuyu isale hattı yapımı işlerinde ilgili işin sözleşmesine Kamulaştırma planları yapımı ve ilgili Kadastro Müdürlüğünde kontrol ve onay aşamasından kuruma tekrar kamulaştırma işlemi için dönmesine kadar olan tüm işlemlerin sorumluluğunun ihaleyi alacak firma uhdesinde olmak üzere kamulaştırma planları yapımını da koyar. İhaleyi alan firma DSİ mevzuatına göre kamulaştırma planlarının yapımı için HKMO'dan tescilli bir firma ile anlaşarak, firmanın DSİ' den onayını alır. Firma ile Kamulaştırma planlarını

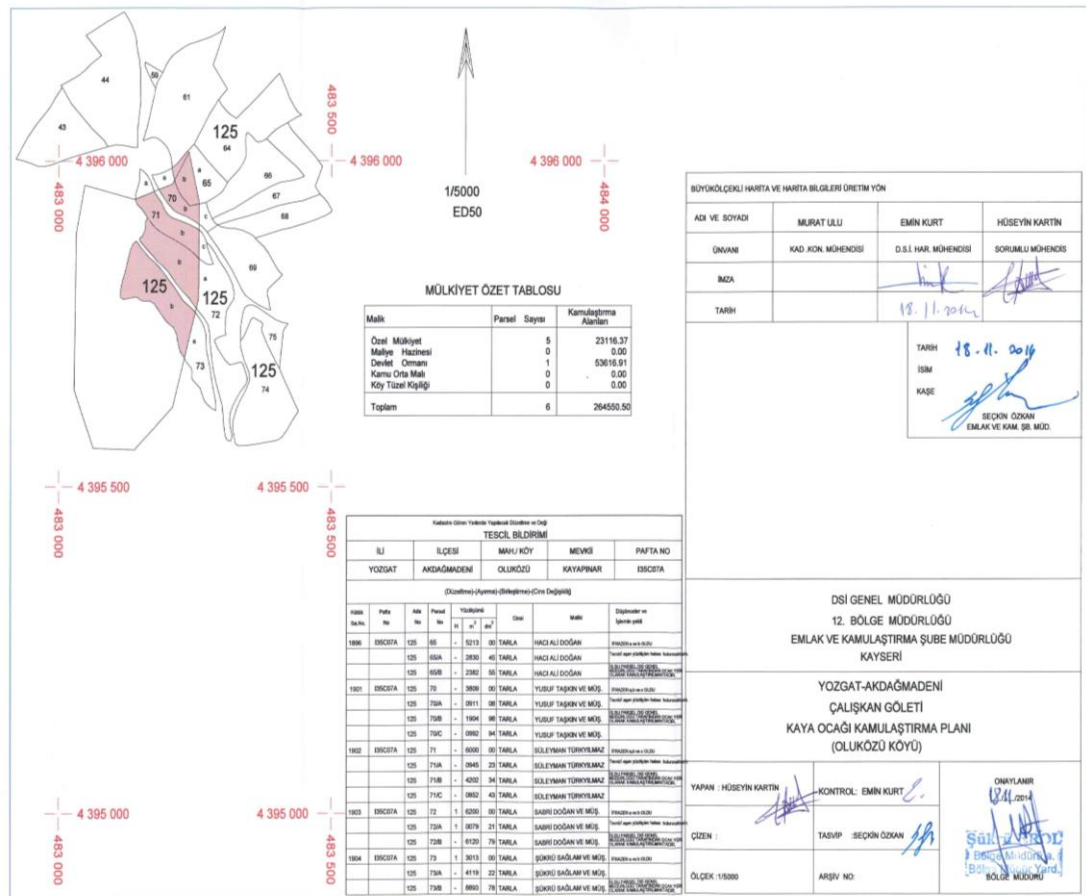
yapacak firma aralarında bir sözleşme imzalayarak ilgili işe ait kamulaştırma planlarını yürürlükte olan mevzuatlara göre yapar.

Baraj inşaatlarında genellikle, maksimum su kotuna göre belirlenen kamulaştırma kotu (sıfır hattı), gövde ve varsa kapama seddesi ulaşım yolları, malzeme ulaşım yolları, ariyet sahaları, malzeme sahaları, şantiye yeri kamulaştırılmaktadır.

Sulama Projelerinde ise, Sulama projesine ait ana kanal, ana kanala ait işletme yolları yedek kanallar, tersiyerler, drenaj kanalları şantiye yeri depo sahaları gibi tesislerin kamulaştırması yapılır.

İçmesuyu projelerinde var ise eğer kuyu yerleri, içmesuyu isale hattı güzergahları var ise arıtma tesisi yerleri, projeye ait elektrik hatları ve depo tesislerinin kamulaştırma işlemi yapılır.

Taşkın koruma projelerinde dere yatağına ait güzergâhın projede belirtilen taşkın kanalı genişliğine göre var ise taşınmazların kamulaştırması yapılır (Şekil 3.8).



Şekil 3.8: Kamulaştırma planı örneği

3.3.3. Malik tespiti, tapu kayıtlarının alınması ve adres araştırması

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırma konusu taşınmazın malik ve zilyetlerini doğru olarak saptamakla yükümlüdür. Kamulaştırma işleminde idarenin kimi muhatap alacağı, pazarlık görüşmelerini kiminle yapacağı, pazarlık görüşmelerinden netice alınamadığı takdirde açılacak davada muhatabın kim olacağının bilinmesi için, kamulaştırma kararı alınmadan mal sahibi veya zilyedin tespiti hususu önem arz etmektedir.

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırılacak taşınmaz malın sahiplerinin adresini tapu, vergi, nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen (kolluk güçleri marifetiyle) yaptıracığı araştırmalar ile tespit ettirecek, adres tespit edilebilirse tespit edilen adrese tebligat yapılacaktır. Taşınmaz sahiplerinin adresi, Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinde sayılan tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile birlikte Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasında sayılan yerlerden sorularak öğrenilir ise, belirlenen en son adrese tebligat yapılır.

Diğer bir ifade ile bu durumda tebligat, Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrası kapsamında yapılacaktır. Tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya tapu, vergi ve nüfus kayıtları ile birlikte Tebligat Kanunu'nun 35 inci maddesinin son fıkrasında sayılan yerlerden sorularak öğrenilen adrese yapılan tebligat, muhataba yapılmış sayılır. Bu şekilde yapılan tebligat muhatabın eline ulaşmasa bile ayrıca ilan tebligata çıkılmasına gerek olmadığını düşünüyoruz (URL-5).

3.3.4. Proje bazında ödeneklerin temini

Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesine, 4650 sayılı Kanunla eklenen fıkra ile yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamayacağı hükmü getirilmiştir. Bu nedenle kamulaştırmayı yapacak olan idarenin, öncelikle kamulaştırma bedeli için yeterli ödeneği temin etmesi gerekmektedir (URL-6).

Böylece kamulaştırma yapacak idarelerin ödenek temini olmaksızın kamulaştırma işlemine başlayarak vatandaşın mağdur edilmesinin önlenmesinin önüne geçilmiş olunacaktır. Kamulaştırma işlemi yapacak kurumların proje bazında yıllık uygulama planlarında ödeneklerini hazır etmeleri gerekmektedir. Böylece kamulaştırma

projelerinin uzun yıllara yayılarak projelerin atıl duruma düşmesini ve verimliliğini yitirmesinin önüne geçilmiş olunacaktır.

3.3.5. Kamulaştırma Kararı

Aynı projedeki kamulaştırma işlemi uzun yıllar sürebildiğine göre, ayrıca inşaatın ihtiyacı olan ve özellikle ödenek durumuna göre Proje kapsamında kamulaştırılacak taşınmazlar için “Kamulaştırma Kararı” alınmalıdır (Şekil 3.9; DSİ, 2006).

The document is a formal decision regarding expropriation. It is headed by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change (T.C. ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI) and the General Directorate of State Water Affairs (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü XII. Bölge Müdürlüğü). The document number is B.15.1.DSİ.1.12.08.00- 752- and the date is 04/2010. The subject is 'Kamulaştırma Kararı'.

The decision is addressed to the 'BÖLGE MÜDÜRLÜK MAKAMINA' (Regional Directorate Office). It states that the 'Develi projesine, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 12.04.1979 tarih ve 4291 sayılı onayı ile kamu yararı kararı alınmış bulunmaktadır.' (The Develi project, approved by the Ministry of Energy and Natural Resources on 12.04.1979 with decision number 4291, has been declared a public interest decision).

The decision then details the project: 'Adı geçen proje bünyesinde bulunan Develi II. Merhale Zamantı Regülatörü Rezervuar Alanı için, ilişkili sunulan kamulaştırma planında işaretlenip, listelerde gösterilen Kayseri ili, Develi ilçesi, Gümüşören köyünde 101 adet ve Ayşepınar köyünde 225 adet, taşınmazın İdaremezce 2942 Sayılı Kanun ve diğer ilgili mevzuata uygun olarak kamulaştırılması gerekmektedir.' (The project in question, the Develi II. Merhale Zamantı Regulator Reservoir Area, for which the related expropriation plan has been marked and listed in the lists, requires the expropriation of 101 plots in the village of Gümüşören and 225 plots in the village of Ayşepınar, Kayseri province, Develi district, in accordance with the 2942 Numbered Law and other relevant legislation).

The decision concludes with: 'Yukarıda belirtilen 326 adet taşınmazın kamulaştırma işlemine başlanmasına karar verilmesini Olur'larınıza arz ederim.' (I hereby request your decision to start the expropriation process for the 326 plots mentioned above).

The document is signed by 'Seçkin ÖZKAN, Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürü' (Seçkin ÖZKAN, Real Estate and Expropriation Section Chief) and 'Hamdi SELVİ, Bölge Müdür Yardımcısı' (Hamdi SELVİ, Regional Director Assistant). It also features a stamp from 'Ali Fuat EKER, Bölge Müdürü' (Ali Fuat EKER, Regional Director) dated 01/04/2010.

Şekil 3.9: Kamulaştırma kararı

Kamu yararı kararı, kamulaştırma kararından farklıdır. Kamu yararı kararı, idareye kamulaştırma imkânı verir ve kamulaştırmayı başlatır. Kamulaştırma kararı ise, kamu yararı kararından sonra ortaya çıkar ve kamulaştırmadan faydalanmak için verilen bir karardır (Hayta, 2007).

Kamulaştırma, mevzuatın kamu yararının gerektirdiği durumlarda söz konusu olabilir. Bu nedenle Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesince kamu yararı kararı almaya yetkili mercilerin kamulaştırılacak taşınmazda; kamu yararı kararını onay yetkisine sahip mercilerin ise kamulaştırma kararında, kamu yararının bulunup bulunmadığını titizlikle incelemeleri büyük önem arz etmektedir (Hayta, 2007).

3.3.6. İdari Şerh

DSİ kamulaştırma kararı aldıktan sonra taşınmazların bulunduğu Tapu Müdürlüğündeki kayıtlarına idari şerh konulmalıdır. Bu şerh tarihinden sonra kamulaştırma anına kadar olacak değişiklikler ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından şerhi koyan idareye bildirilmek zorundadır. Ancak idari şerh konulduğu tarihten itibaren altı ay içinde, kamulaştırma yapılmaz ise bu şerh Tapu Müdürlüğünce resen sicilden silinir (Şekil 3.10) (DSİ, 2006).

	T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü
Sayı : 67976054-752.02-539231	29.08.2014
Konu : Kamulaştırma Kanununun 7.Madde Şerhi konulması Hak.	
YOZGAT VALİLİĞİ (Yozgat Tapu Müdürlüğü)	
Yozgat İli, Merkez İlçesi Musabeyliboğazı,Musabeyli,Topaç,Dayılı ve Pembecik köyleri hudutlarında yaptırılmakta olan Musabeyli (Cemil ÇİÇEK) Barajı sulama kanalları güzergahı içerisinde kalmakta olan taşınmazların Kamulaştırılmasına 09.05.2014 tarihinde karar verilmiştir. Ekli listede gösterilen parsellere ait, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.Maddesine göre Kamulaştırma şerhi konulmasını, şerh tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyete veya mülkiyetten gayri, aynı haklarda meydana gelecek değişikliklerin de Bölge Müdürlüğümüze bildirilmesi zorunlu bulunmaktadır. Kamulaştırma şerhinin hangi tarih ve yevmiye no ile verildiğinin bildirilmesini rica ederim.	
Şükrü EROL Bölge Müdür Yardımcısı	
EK/EKLER : Ek1-Musabeyliboğazı köyü Kam.listesi. 2-Musabeyli köyü Kam.Listesi. 3-Topaç Köyü Kam.Listesi. 4-Dayılı Köyü Kam.listesi 5-Pembecik Köyü Kam.Listesi	

Şekil 3.10: Kamulaştırma şerhi konulması

3.3.7. Kıymet Takdir Komisyonu

Kamulaştırma faaliyetleri içerisinde en önemli aşama, kamulaştırılacak taşınmazın bedelinin tespitidir. Bu çalışma bir dizi aşamalardan oluşmaktadır.

Anayasa'nın 46 ncı maddesinde, kamulaştırılacak taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi esası getirilmiştir. Bu nedenle kamulaştırılacak taşınmazın gerçek karşılığının tespiti için, kıymet takdir komisyonunun objektif esaslara göre taşınmazın değerini takdir etmesi gerekmektedir (Hayta, 2007).

Kamulaştırma konusu taşınmaz mallara kıymet takdir etmek, taraflar arasında anlaşma sağlanamayıp, konu mahkemeye intikal ettiğinde, mahkemelerde yapılacak savunmaya teknik yardım sağlamak üzere en az üç üyeden oluşan “Kıymet Takdir Komisyonu” teşkil olunur (Şekil 3.11; DSİ, 2007).

Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yürütülen projelerde yapılacak kamulaştırmalarda, kamulaştırma yapılması planlanan taşınmazların ilgili idare tarafından oluşturulan değerlendirme komisyonlarınca belirlenecek tahmini bedele ilişkin çalışmalarının doğru ve bilimsel değerler ile ilgili kurumların görüşlerini de kapsayacak şekilde rapor düzenlenerek vatandaşların mağduriyetlerinin önlenmesi ve uzlaşma oranlarının artırılarak mahkemelere intikal ettirilecek dosya sayılarının azaltılmasının sağlanması bakımından bu konuda kaliteli personel temini ve ilgili hususlarda gerekli özenin gösterilmesi önem arz etmektedir.

Kıymet takdir komisyonları, tahmini bedelin tespiti için aşağıdaki belirtilen hususlara dikkat ederek çalışmalarını yapması gerekmektedir (Şekil 3.12). Bu hususlar şunlardır.

1. Kıymet takdir komisyonu kıymet takdirinden önce mahalline giderek kamulaştırma yapılacak taşınmazlardaki mahsul, mütemmim cüz ve varsa diğer özelliklerini belirten arazi bilgi toplama föyü ve mütemmim cüz cetveli tanzim eder. Arazi çalışmaları sonucu kamulaştırılacak taşınmazla ilgili toplanan veriler bilgi toplama föyüne yazılır ve bilgi toplama ileride çıkabilecek sıkıntılara karşı taşınmaz sahibi tarafından yok ise kıymet takdiri esnasında hazır bulunan muhtar tarafından imza altına alınır.



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 67976054-020-1996
Konu : Kıymet Takdir Komisyonu
Teşkili

02.01.2014

BÖLGE MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Bölge Müdürlüğümüz yatırım programında yer alan projelerin kamulaştırma hizmetlerini yürütebilmek için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda değişiklik yapan 4650 sayılı Kanunun 3. Maddesi gereğince ; Bölge Müdürlüğümüz bünyesinde kamulaştırma konusu olan taşınmaz mallara DSİ adına kıymet takdiri yapmak ve kamulaştırma bedeline ilişkin DSİ görüşünü tespit etmek üzere aşağıda isim ve görev ünvanları yazılı Bölgemiz personelinin DSİ Kıymet Takdir Komisyonu Başkan ve Üyeliklerine görevlendirilmesini Olur'larınıza arz ederim.

02.01.2014
Seçkin ÖZKAN
Şube Müdürü

Kıymet Takdir Komisyonu Asil Üyeleri :

Başkan : Adnan AKKAYA
Üye : Esat Oğuz ERDİN
Üye : Emin KURT
Üye : Hacı Ahmet ALTUN

Görev Ünvanı :

Ziraat Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Mühendisi
İnşaat Teknikeri

Kıymet Takdir Komisyonu Yedek Üyeleri :

Başkan : Turgut TELİS
Üye : Tahsin BOZTOPRAK
Üye : Yahya MERT
Üye : Özkan BARAN

Görev Ünvanı :

Baş Mühendis
Harita Yüksek Mühendisi
Maden Mühendisi
Ziraat Mühendisi

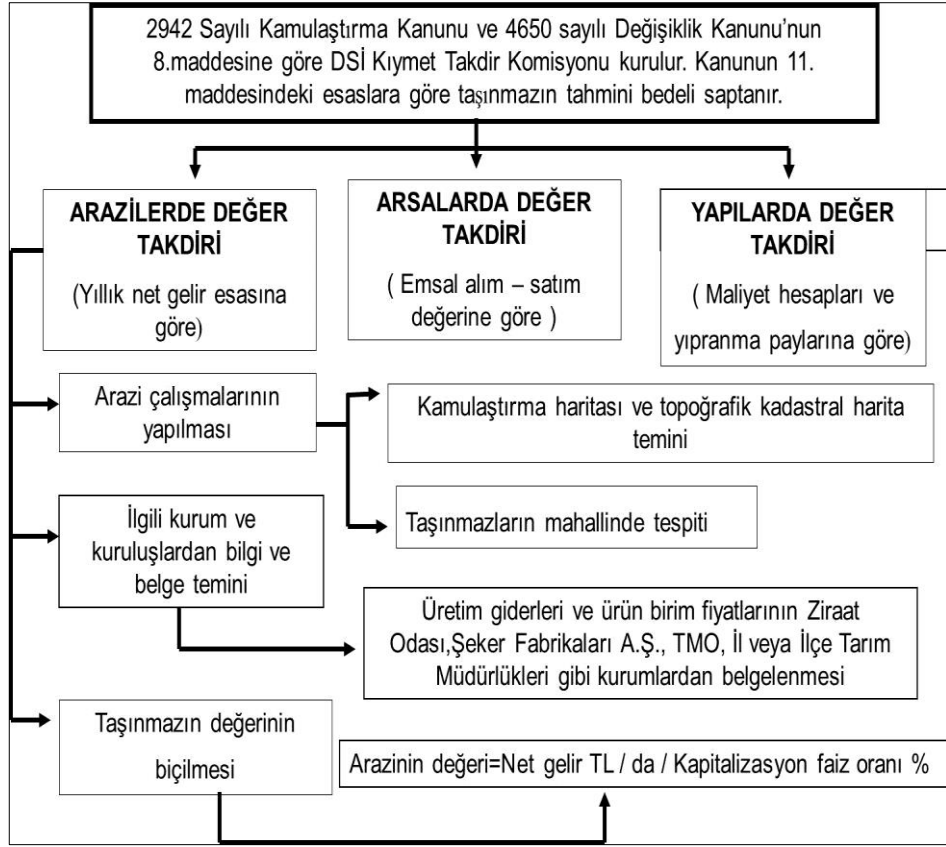
Uygun Görüşle Arz Ederim.
02.01.2014
Şükrü EROL
Bölge Müdür Yardımcısı

OLUR
02.01.2014

Hayrullah COŞKUN
Bölge Müdürü

Şekil 3.11: Kıymet takdir komisyonu oluru

Bundan sonra kamulaştırma haritası ve taşınmaza ait tapu kaydı bilgileri ile zemin üzerindeki mevcut durumu karşılaştırarak taşınmazın cinsini, yüzölçümünü, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları, varsa kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılan kıymet takdirlerini, taşınmaz arazi ise olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri, arsa ise emsal olabilecek alım-satım değerini, yapılar için kamulaştırma tarihinde resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yıpranma payını ve diğer bedele etki edebilecek objektif ölçüleri esas alarak ve bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı vererek taşınmaz malın değerini temsil eder (DSİ, 2006).



Şekil 3.12: Tahmini bedel tespit çizelgesi (Erdin,2010).

2. Arazide çalışmalarında yapılacak ilk iş ise projesi yapılacak alanda bulunan kamulaştırılması gerekli bütün alanın incelenmesidir (Şekil 3.13, 3.14 ve 3.15). İnceleme esnasında, arazilerin o andaki fiziksel ve topoğrafik özellikleri haritaya işlenmelidir. Bu özellikler, sulu, kuru, taban, yamaç (% 6'dan fazla eğimli araziler), yapı bilgileri ve bunların yanı sıra taşınmazlardaki mahsul ve mütemmim cüz bilgileridir. Sulu, kuru, taban ve yamaç ayrımı yaparken dikkat edilecek en önemli nokta, gruplar arasındaki sınırların çok doğru geçirilmesidir. Kamulaştırmada arazinin hali hazırdaki durumu söz konusudur. Herhangi bir yöntemle sulaması yapılan tarım arazisi var ise bu arazi sulu arazidir. Sulama yok ise, kuru arazi, tapuda mera kapsamında ise mera, orman arazisi sınırları içinde ise orman arazisi olarak durumu belirlenir (Erdin, 2010).

3. Kıymet takdir komisyonu bu değerlendirmeleri yaparken arazilerde net gelirin kapitalizasyonu metoduna göre değerlendirme yapar, bunun içinde üretim miktarlarını, üretim giderlerini, ürün birim fiyatlarını, Tarım İl veya İlçe Müdürlükleri, Ziraat Odası, Şeker Fabrikaları vb. ilgili kurum ve kuruluşlardan bilgi ve belge temin eder (Şekil 3.16, 3.17, 3.18).

BİLGİ TOPLAMA FÖYÜ

DSİ No : Köyü : Çukuryurt
 Proje Adı : Develi 2. Merhale Kadastro Pafta No :
 Ünite Adı : Gümüşören Barajı Kadastro Ada No :
 İl / İlçesi : Kayseri / Develi Kadastro Parsel No :

Taşınmazın fiili kullanım durumu (Niteliği) : Arsa Karşılık ev ve samanlık

Toprak Derinliği : Derin Toprak Yapısı : Orta derin Eğimi (%) : 1-2

Taşlılık : Yok Taşkın Tehlikesi : Yok Taban Suyu : Yok

Ulaşım Durumu : Normal Uygulanan Münavebe Şekli :

Tuzluluk : Yok Varsa Ekili Ürün Cinsi : Alanı :

Taşınmaz Üzerindeki Tespiti Yapılan Ağaçlar :

A – Meyveli Ağaçlar

Cinsi	Yaşı	Miktarı (Adet)	Düşünceler
Fındık		2	
Kayısı		2	
Dut		2+2	
Kıran		10	
Ceşni		2	
Elma		5	

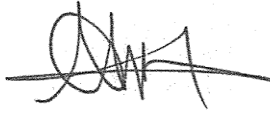
B – Meyvesiz Ağaçlar

Cinsi	Yaşı	Çapı	Miktarı (Adet)	Düşünceler
Akasya			2	

C – Taşınmaz Üzerindeki Yapılar

Cinsi	Yaşı	Ölçüleri	Düşünceler
Düver		52 x 25	130.00
		6 x 25	15.00

Tesbiti Yapan DSİ Yetkilileri



Hazır Bulunan İlgililer

Şekil 3.13: Bilgi toplama föyü



Şekil 3.14: Araziler için kıymet takdir çalışmaları



Şekil 3.15: Yapılar için kıymet takdir çalışmaları

4. Arazilarda ise; emsal alım-satım değerlerini ilgili Tapu Müdürlüklerinden vergi beyan değerlerini, yoksa beyan yerine geçecek değerleri ilgili Belediyeden ve ayrıca emsal olabilecek değerleri gerekirse emlak alım-satım bürolarından da sorarak temin etme yoluna gider (DSİ, 2006).

5. Yapılarda, kamulaştırma yılına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca (Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) her yıl yayınlanan yapı maliyet hesapları ve yıpranma paylarını esas alır (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ) (DSİ, 2007a).

6. Yukarıda belirtilen bilgiler toplanarak, kıymet takdir raporu her bir taşınmaz için hazırlanarak, komisyon üyelerinin tarafından imzalanır (Şekil 3.19).

YOZGAT İLİ 2011 YILI ÜRÜN MALİYET CETVELİ (KEŞİN)																									TL		
ÜRÜN ÇEŞİDİ	DEKARA YAPILAN TARIMSAL İŞLEMLER MASRAFLARI														DEKARA MALİYET					DEKARA GETİRİLER					DEKARA NET GELİR (TL)		
	TOPRAK İŞLEMİ				BAKIM İŞLEMİ				HASAT-NAKLİYE				ÇEŞİTLİ GİDERLER		DEKARA MALİYET					DEKARA GETİRİLER							
	Yıl Sürüm	Kılınce	Sığırtı Tırmık	Bilinmeyen Kapatma	TOPLAM	Gübreleme	İlaçlama	Sulama	Çekileme	TOPLAM	Budama	Harat	Nakliye	TOPLAM	Araz Kırsal	Totumluk Fidan	TOPLAM	Tarım Gıda Toplamı	% 3 Beklenmedik Gıda	Toplam Ürün Maliyeti	Ürün Verimi (Kg)	Ürün Sat. Fiyatı (TL/Kg)	Yıl Ürün Verimi (Kg)	Ürün Satış Fiyatı (TL/Kg)		TOPLAM ÜRÜN GELİ	
BUĞDAY	15,00	0,00	6,00	7,50	34,50	40,00	5,00		45,00		8,00	7,50	15,50	20,00	20,00	40,00	135,00	4,05	139,05	390	0,520				202,80	63,75	
ARPA	15,00	6,00	6,00	7,50	34,50	30,00	4,00		34,00		8,00	7,50	15,50	20,00	16,00	36,00	120,00	3,60	123,60	360	0,470				178,60	65,00	
NIHUT	15,00	6,00		8,00	29,00	20,00	6,00		26,00		40,00	8,00	48,00	25,00	20,00	45,00	148,00	4,44	152,44	120	2,000				240,00	87,56	
MERCİMEK	15,00	6,00		8,00	29,00	20,00	6,00		26,00		40,00	8,00	48,00	25,00	20,00	45,00	148,00	4,44	152,44	125	2,000				250,00	97,56	
KURU FASULYE	15,00	6,00	6,00	8,00	35,00	25,00	6,00	16,00	25,00	72,00	40,00	8,00	48,00	60,00	25,00	85,00	240,00	7,20	247,20	130	2,75				357,50	116,30	
YAĞLIK AYÇİÇEĞİ	15,00	6,00	6,00	7,50	34,50	40,00	6,00	10,00	15,00	71,00		10,00	8,00	18,00	30,00	15,00	45,00	168,50	5,06	173,56	200	1,200				240,000	66,45
PATATES	15,00	6,00	6,00	30,00	57,00	75,00	40,00	200,00	60,00	365,00	150,00	100,00	250,00	70,00	300,00	370,00	1.042,00	31,26	1.073,26	4.000	0,500				2.000,00	926,74	
ŞEKER PANCARI	15,00	6,00	6,00	8,00	35,00	60,00	7,00	135,00	50,00	252,00	60,00	100,00	160,00	100,00	15,00	115,00	562,00	16,86	578,86	6.000	0,175				720,00	141,14	
SOĞAN	20,00	6,00	6,00	12,00	44,00	50,00	40,00	75,00	90,00	255,00	170,00	30,00	200,00	70,00	40,00	110,00	608,00	18,27	627,27	3.000	0,350				1.050,00	422,73	
DOMATES(TARLA)	15,00	6,00	6,00	100,00	127,00	100,00	70,00	60,00	120,00	350,00	200,00	100,00	300,00	100,00	600,00	700,00	1.477,00	44,31	1.521,31	4.000	0,600				2.400,00	878,68	
ELMA(4 ve sonrası yıl)	15,00	10,00	6,00		31,00	40,00	120,00	70,00	230,00	70,00	120,00	120,00	310,00	60,00	500,00	560,00	1.131,00	33,93	1.164,93	4.000	0,750				3.000,00	1.836,97	
BİBER(SIIRI)	15,00	6,00	6,00	100,00	127,00	60,00	60,00	60,00	120,00	330,00	300,00	65,00	365,00	100,00	600,00	700,00	1.492,00	44,76	1.536,76	2.500	0,600				2.000,00	463,24	
HYAR(SOFRALIK)	15,00	6,00	6,00	100,00	127,00	100,00	100,00	70,00	120,00	390,00	400,00	100,00	600,00	100,00	700,00	1.717,00	51,51	1.768,51	4.000	0,600					2.400,00	631,49	
BUĞDAY(SULU)	15,00	6,00	6,00	7,50	34,50	40,00	5,00	16,00	61,00		8,00	7,50	15,50	50,00	20,00	70,00	181,00	5,43	186,43	520	0,570				270,40	83,97	
ARPA(SULU)	15,00	6,00	6,00	7,50	34,50	30,00	4,00	16,00	50,00		8,00	7,50	15,50	50,00	10,00	60,00	161,50	4,85	166,35	510	0,470				239,70	73,36	
NOT : Ürün Satış Fiyatları Resmi ve Piyasa Fiyatları Baz Alınarak Yazılmıştır.																											
TANZİM EDELER:																											
Sive KOKSAL Mühendis	Yusuf AYDIN Mühendis	Özgür MEMİŞ Mühendis	Orhan YÖZGATLI Mühendis			Hasan KAPLAN Mühendis			KONTROL EDEN: Cem GÜREL Kor. Ve Tar. Vef. Şb. Md			TASDİK OLUNUR 03/2011 Orta KOÇAK Müdürü															

Şekil 3.16: Ürün maliyet cetveli

ÜRÜN CİNSİ : YARI BODUR ELMA

AGAÇ SAYISI(Adet/Da) : 80

EKONOMİK ÖMRÜ (YIL) : 25-30

ÜRÜN VERİMİ(Kg/Da) : 5-6 Ton

BİRİM FİYATI(Tl/Kg) : 0.80TL

GAYRİ SAĞI ÜRETİM DEĞERİ :

FİYATLAR 2011 YILINA AİTTİR

GİDERLER	TESİS DÖNEMİ				Ü.BAŞLANGICI-ARTIŞ DÖNEMİ			NORMAL 8-33.YIL	Ü.AZALIŞ-E.Ö.SONU		
	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL		34.YIL	35.YIL	36.YIL
1.SÜRÜM	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
2.SÜRÜM	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
TIRMIK	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
ÇUKUR AÇMA	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SEDDE YAPMA	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FİDAN DİKİMİ	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAN SUYU	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BAG AÇMA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BELLEME-KRİZMA	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BOGAZ TEMİZLİĞİ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BUDAMA	15	20	30	70	70	70	70	100	70	70	70
SULAMA VE İŞÇİ	40	30	30	30	40	50	60	60	40	40	40
ZİRAİ MUC.VE İŞÇİ	25	25	25	30	40	40	40	50	30	30	30
ÇİFTLİK GÜBRESİ	50	30	30	30	30	35	35	35	35	35	35
GÜBRELEME İŞÇİ	20	20	25	25	30	30	30	40	20	20	20
HASAT	0	0	0	5	20	30	50	55	40	40	40
TASNİF VE KURUT.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CUVAL-AMBALAJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NAKLİYE PAZARLA.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FİDAN BEDELİ	600	0	0	0,5	2	3	5,5	5,5	4	4	4
ARA TOPLAM	273	158	148	221,5	263	289	321,5	376,5	255	228	228
B.MASRAF %10	27,3	15,8	14,8	22,15	26,3	28,9	32,15	37,65	25,5	22,8	22,8
İDARECİLİK PAYI %2	5,46	3,12	2,96	4,43	5,26	5,78	6,43	7,53	5,1	4,56	4,56
Z.SERMAYE FAİZİ %45	122,85	70,2	66,6	99,675	118,35	130,05	144,675	169,425	114,75	102,6	102,6
GENEL TOPLAM	427,76	244,92	232,36	347,755	412,91	453,73	504,755	591,105	400,35	357,96	357,96
G.S.U.D.(Tl/Da)											
RANT(Tl/Da)											

HAZIRLAYAN:

Şiye KÖKSAL

Ziraat Mühendisi

Şiye Köksal

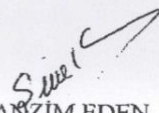
KONTROL EDEN

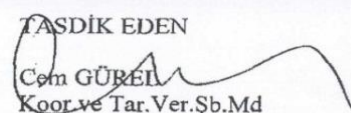
Çem GÜREL

Koor.ve Tar.Ver.Şb.Md

Şekil 3.17: Ürün fiyat cetveli

ÜRÜNLERİN VERİMLERİ VE BİRİM FİYATLARI						
ÜRÜNLER	VERİM (kg/da)				BİRİM FİYATI (TL/kg)	
	SULU		KURU		Minimum	Maksimum
	Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum		
Buğday	520	570	390	450	0,50	0,80
Arpa	510	560	380	430	0,50	0,80
Çavdar	-	-	300	325	0,45	0,70
Nohut	160	180	120	150	0,90	3,00
Şekerpancarı	5000	7000	4000	5000	0,10	0,15


TANZİM EDEN
Şive KÖKSAL
Mühendis


TASDİK EDEN
Cem GÜREL
Koor. ve Tar. Ver. Şb. Md

Şekil 3.18: Ürünlerin verimleri ve birim fiyatları

3.3.8. Uzlaşma Komisyonu

DSİ Bölge Müdürlüklerinde, DSİ Kıymet Takdir Komisyonunca takdir edilen bedeli geçmemek üzere satın alma işlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere en az üç üyeden oluşan “DSİ Uzlaşma Komisyonu” kurulur (DSİ, 2007a).

DSİ Uzlaşma Komisyonu, Bölge Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü ’nün önerisi ve Bölge Müdürünün onayıyla, bir başkan ile Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğünden bu konuda uzmanlaşmış bir teknik eleman olmak üzere en az üç kişiden teşekkül eder (DSİ, 2007a).

Kanun, kıymet takdir ve uzlaşma komisyonunun idarenin, “kendi bünyesi” içinden kurup görevlendireceğini öngörmüştür. “Kendi bünyesi” ile kastedilen, idare bünyesinde görevli kamu personelidir. 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu’nun 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında, “Kamu hizmetleri; memurlar, sözleşmeli personel, geçici personel ve işçiler eliyle gördürülür” demek suretiyle kamu

personeli sayılmıştır. Dolayısıyla kıymet takdir ve uzlaşma komisyonunda memurlar, sözleşmeli personel, geçici personel ve işçiler yer alabilecektir (Hayta, 2007).

	Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı		Doküman No	F 18 00 26			
	Arazi Kamulaştırmalarında DSİ Kıymet Takdir Komisyonu		Yayın Tarihi	Temmuz 2009			
	Raporu		Revizyon No	00			
			Revizyon Tarihi	-			
		Sayfa No	1/1				
İnşaatın Adı : /GÜMÜŞÖREN BARAJI REZERVUAR KAMULAŞTIRMASI							
TAPU İl İlçesi Köyü Mahallesi Mevkii Pafta No Ada/Parsel No Yüzölçümü (m²) Cinsi	KAYSERİ	Maliki /					
	DEVELİ	Veya					
		Zilyedi					
		Baba adı					
		Hissesi					
	AVLULU KARGIR EV	Kamulaştırılan Kısımın Alanı (m²)	714,05	Artan kısmın Alanı (m²)	0,00		
		Daimi İrt. Hakkı (m²)		Geçici İrt. Hakkı (m²)			
	Arazinin halihazır cins ve evsafı	SULU TARLA (ST1) Köyü					
	Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri	Meyil % 1-2 Bünyesi Orta Toprak derinliği Derin Taşlılık Yok Sulama durumu Sulanıyor (kaynağı ve şekli) Taşkın tehlikesi Yok Ulaşım durumu Normal Taban Suyu Yok Tuzluluk Yok Kap. faiz oranı 0,05 Diğer					
	ayrıca bina, mütemmim cüz ve mahsullerin miktar ve bedelleri	Fındık Bedeli: 61,61 YTL Adedi: 2 123,22 YTL Yaşı: 15 Akasya Bedeli: 15,00 YTL Adedi: 3 45,00 YTL Vişne Bedeli: 72,31 YTL Adedi: 1 72,31 YTL Yaşı: 19 Kayısı Bedeli: 75,61 YTL Adedi: 6 453,66 YTL Yaşı: 18 Erik Bedeli: 72,09 YTL Adedi: 3 216,27 YTL Yaşı: 12 Gileboru Bedeli: 40,00 YTL Adedi: 2 80,00 YTL Dut Bedeli: 64,02 YTL Adedi: 5 320,10 YTL Yaşı: 13 Omca Bedeli: 35,88 YTL Adedi: 6 215,28 YTL Yaşı: 19 Cinsi Alanı B. Fiyat Tutarı Y. payı Yıp. Payı T. Tutar Ev 136,25 490,00 YTL 66.762,50 YTL 32 21.364,00 YTL 45.398,50 Ahır 136,25 320,00 YTL 43.600,00 YTL 40 17.440,00 YTL 26.160,00 Kiler 47,96 145,00 YTL 6.954,20 YTL 40 2.781,68 YTL 4.172,52 Kömürlük 29,60 145,00 YTL 4.292,00 YTL 40 1.716,80 YTL 2.575,20 Samanlık 100,80 320,00 YTL 32.256,00 YTL 40 12.902,40 YTL 19.353,60 WC 4,00 85,00 YTL 340,00 YTL 40 136,00 YTL 204,00 Duvar 142,00 85,00 YTL 12.070,00 YTL 40 4.828,00 YTL 7.242,00					
Mevcut Münavebe sistemi ve dekarı verim-masraf net gelir hesabı	Ürün Cinsi	Verim (kg/da)	Ürün fiyatı (TL/kg)	Brüt Gelir (TL/da)	Üretim Gideri (TL/da)	Net Gelir (TL/da)	
	S	Buğday	650	0,65	422,50	220,58	201,92
	U	Saman	410	0,20	82,00		82,00
	L	Ş. Pancarı	5600	0,16	896,00	609,01	286,99
	U	S. Mısır	5100	0,12	612,00	377,99	234,01
DEKARA ORTALAMA NET GELİR :						TL/da	268,31
DEKARA ORTALAMA NET GELİR :						TL/da	
Olduğu gibi kullanıldığı takdirde net gelire göre bir dekar arazinin değeri TL/da	5.366,13		Varsa Vergi Beyanı		tarihinde		
Kamulaştırılan taşınmazın m² fiyatı (TL)	5,37	Kamulaştırılan taşınmazın yer Bedeli (TL)	3.834,45	Mah. top. bed. (TL)			
Arta kalan kısmın kıymetinde Kamulaştırma sebebiyle meydana gelen	Artış (TL)	0,00	Müt. cüz. bed. (TL)		106.631,66		
	Eksiliş (TL)	0,00	Mahsulün Cinsi				
Daimi İrtifak birim fiyatı (TL/m²)	0,00	Geçici İrtifak birim fiyatı (TL/m²)					
Daimi İrtifak bedeli (TL)	0,00	Geçici İrtifak Bedeli (TL)					
Bedelin tespitinde etkili Olacak diğer objektif ölçüler			Yıkıp taşımak üzere enkazın kime ait olacağı		MALİKE		
Takdir edilen toplam bedel (TL)	110.466,11						

DSİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmasına karar verilen bu taşınmaz mala Komisyonumuzca 2942 / 8 Sayılı Yasa hükümlerine göre yapılan değerlendirmenin raporudur.

Komisyon Başkanı
Adnan AKKAYA
Ziraat Mühendisi

Üye
Emrah KURBAN
Harita Mühendisi

Üye
Esat ÖZÜZ ERDİN
Harita Yük. Mühendisi

Üye
Hacı Ahmet ALTUN
İnşaat Teknikeri

Üye
Suat AKIN
Kam. Fevkesiyeni

Şekil 3.19: Kıymet takdir komisyonu raporu

Kanun koyucu bu yolla satın alma usulü ile idarelerin kendi bünyesi içinden kurup görevlendireceği kıymet takdir komisyonu marifetiyle kamulaştırma bedellerinin

daha seri bir şekilde ve kısa zamanda tespit edilmesini, yine kendi bünyesi içinden kurup görevlendireceği uzlaşma komisyonu marifetiyle de taşınmazların pazarlıkla ve anlaşma yoluyla satın alınarak kamulaştırma sebebiyle açılacak davaların önlenmesi veya en aza indirgenmesini, komisyonların idare bünyesi içinden kısa sürede ve kolay bir şekilde kurularak kamulaştırma işlemlerine başlanılmasını amaçlamıştır (Hayta, 2007).

Uzlaşma komisyonunun çalışma esasları aşağıdaki şekilde yapılmaktadır.

1. Taşınmaz sahiplerinin veya yetkili temsilcilerinin duyuru yazısını aldıkları tarihten itibaren 15 gün içinde kamulaştırmaya konu taşınmaz malı anlaşarak satma isteği ile birlikte, DSİ'ye başvurmalarından sonra DSİ Uzlaşma Komisyonu, uzlaşma görüşme gününü ve yerini tespit ederek taşınmaz sahiplerine veya yetkili temsilcilerine bildirir (Şekil 3.20). Taşınmaz maliklerinden ölü olanlar var ise, varislerinin veya yetkili temsilcilerinin veraset ilamı ile birlikte gelmeleri gerekmektedir (DSİ, 2007a).
2. Uzlaşma Komisyonu ile taşınmaz sahipleri veya yetkili temsilcileri belirtilen günde ve yerde toplanarak uzlaşma görüşmelerini yapar. Söz konusu taşınmaz hisseli ise, tüm hissedarlar ile aynı fiyat üzerinden anlaşma yoluna gidilir. Aynı mevki ve aynı özellikteki taşınmazlar için de aynı fiyat üzerinden uzlaşma yoluna gidilir.
3. Tahmini kamulaştırma bedelini geçmeden anlaşma sağlandığı takdirde anlaşma tutanağı düzenlenerek (Şekil 3.20), taşınmaz sahipleri veya yetkili temsilcileri, Komisyon üyeleri tarafından imzalanır. DSİ Bölge Müdürü' ne onaylatılır ve bünyesinde bulunan Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'ne gönderilir.
4. Taşınmaz sahipleri veya yetkili temsilcileri ile anlaşma sağlanması halinde, anlaşma tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren en geç 45 gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödemeye hazır hale getirilerek, bu durum taşınmaz sahiplerine veya yetkili temsilcilerine yazı ile bildirilir ve tapuda ferağ vermesi istenilir. Tapuya yazılan talep yazısı üzerine sahip veya yetkili temsilcisi tarafından tapuda ferağ verilmesi halinde kamulaştırma bedelinden hissesine düşen miktarı kendisine ödenir (Şekil 3.22; DSİ, 2007a).



2942/8(D.4650/3 SAYILI YASAYA GÖRE
ANLAŞMA TUTANAĞI



Projenin Adı GÜMÜŞÖREN BARAJI
Ünitesi Adı AKS YERİ VE REZERVUAR ALANI

DSİ NO
85

İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ/MAHALLESİ	MEVKİİ
KAYSERİ	DEVELİ	AYŞEPINAR	KÖPRÜ ÜSTÜ

TAPU SENEDİ

Pafta No	Ada No	Parsel No	Cilt No	Sayfa No	Sıra No	Tarihi
		1066				
Adı Soyadı				Hissesi	Baba Adı	
ÖLÜ FEVZİ KÖKSAL				20/160	CUMA	
Cinsi Nevi	Tapu Miktarı	İşlem Türü		Alanı (m²)	m² fiyatı (TL)	Tutarı (TL)
ST3	11.450,00	Kamulaştırma		11.450,00	3,95	45.227,50
		Daimi İrtifak				
		Geçici İrtifak				
Arta kalan Kısımın Kıymetinde Kamulaştırma sebebiyle Meydana Gelen		Artış (TL)				
		Azalış (TL)				

MÜTEMMİM CÜZLERİN

Cinsi	Yaşı	Çapı	Miktarı	Birim Fiyatı (TL/Ad.)	Tutarı (TL)
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.

BİNA VE YAPININ

Cinsi	m² si	Birim Fiyatı (TL)	Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yapının Net Tutarı (TL)
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.

MAHSULÜN

Cinsi	Birim Fiyatı(TL/m²)	Tutarı (TL)
BOŞ		
DSİ Uz.Kom.Olur Tarihi	04.12.2009	TOPLAM: 45.227,50

Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmazı pazarlıkla satın almak üzere taraflar bir araya gelerek TL.-bedel üzerinden anlaşmaya varmış olup kamulaştırma veya bedeline karşı herhangi bir itiraz davası açılmayacağı kabul edilmiştir.

2942/8 (D4650/3) sayılı kamulaştırma Yasasına göre işlem yapılması kararlaştırılmıştır.

Komisyon Başkanı

Üye

Üye

Taşınmazın Sahibi
veya

Seçkin ÖZKAN
Eml.ve Kam.Şb.Md.

Adnan AKKAYA
Ziraat Mühendisi

Mehmet DOĞAN
Harita Mühendisi

ABDULLAH KÖKSAL

FARUK KÖKSAL

MERCAN CİHAN

SAADET PERER

OLUR

03.08.2011

SADE SELVİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Şekil 3.20: Uzlaşma tutanağı



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü



Sayı : B.23.1.DSİ.1.12.18.00-113.04-165070
Konu : Görüşmeye Çağrı

20/04/2012

Sn. ASİYE CANBOY
(FATİH MAH.SÖĞÜTLÜ SK.NO:20 DEVELİ/KAYSERİ)

Develi 2. Merhale Projesi Gümüşören Barajı Rezervuar alanı nedeniyle Kayseri İli Develi İlçesi Yenice Köyünde Tapuda Kayıtlı Aşağıdaki tabloda özellikleri belirtilen taşınmaz malın kamulaştırılan saha olarak belirtilen miktarı için 2942 sayılı Kanunun pazarlıkla anlaşmayı ve satın almayı düzenleyen 8.maddesine göre görüşme yapılacaktır

Yazımızın tarafınıza tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde pazarlık görüşmelerine katılıp katılmayacağınızın DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü ne ekteki dilekçe ile başvurmanız gerekmektedir.

Kamulaştırma ile ilgili görüşmelere katılmak üzere 17.05.2012 tarihinde Saat 11.00 de Yenice Köyü Muhtarlığı Toplantı Salonunda bulunmanız ve görüşmelere başkası adına katılacakların Noter den alınmış vekaletname ile ,muris ve murisi evvelleri adına katılıyor ise veraset ilamı ile birlikte gelmeleri gerekmektedir.

Görüşmelere katılmadığınız takdirde 2942/10 sayılı Kanun gereğince Kamulaştırılacak taşınmaz malın bedelinin tespiti ve idare adına tescili için Develi Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurulacaktır

Gereğini rica ederim

Mustafa BALTA
Bölge Müdür Yardımcısı

Ada No	Kad.Par.No	DSİ No	Tam.Yüzölç m ²	Kam.Alanı m ²	Hissesi		
-	1	151	986000	986000	V	/	İ
-	4	153	357800	357800	V	/	İ
-	5	152	620800	620800	V	/	İ
-	7	149	4370	4370	V	/	İ
-	8	150	15600	15600	V	/	İ

Şekil 3.21: Görüşmeye çağrı yazısı



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12.Bölge Müdürlüğü



13 / 10 / 2014

Sayı : B.23.1.DSİ.1.12.18.00-9546
Konu : Kamulaştırılan Taşınmaz Malın
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Adına Tescili

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

Sarız/Kayseri

Kayseri İli Sarıız İlçesi Çörekdere Köyünde İdareimizce İnşaa edilmekte olan Çörekdere Göleti Rezervuar Alanı, Kil Malzeme Ocağı ve Ulaşım yolu inşaaatı na tesadüf ettiğinden aşağıda özellikleri yazılı taşınmaz malın malikleri,tapu da rızai ferağ muamelesi ikmal ettireceklerini beyan etmişlerdir.Gerekli akit işlemlerinin tamamlanarak Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) adına tescilinin yapılması ve tapu senedinin gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Şekkin ÖZKAN
Bölge Müdürü a.
Eml.ve Kam.Şb.Md.

DSİ NO	PAFTA		ADA	PARSEL	CİNSİ	Tamamının Yüzölçümü (m²)
1			146	94	TARLA_KT2	1,150.52
KAMULAŞTIRILAN SAHANIN				Mahs.D.Irf.ve G.Irf.Bdl.	Mütemmim Cüz. Tutarı (TL)	Toplam Kamulaştırma Bedeli (TL)
m²	TL/m²	Arta Kalan Kısım Artış/Azalış	Tutarı (TL)			
1,150.52	2.81	0.00	3,232.96			
#BAŞV!			3,232.96			
Adı Soyadı			Baba Adı		Hissesi	Hisse Tutarı (TL)
SÜLEYMAN KELEŞ			HACI MUSA		1/2	
VEZİR KELEŞ			HACI MUSA		1/2	

Şekil 3.22: Tapu Müdürlüğü'ne gönderilen ferağ talep yazısı

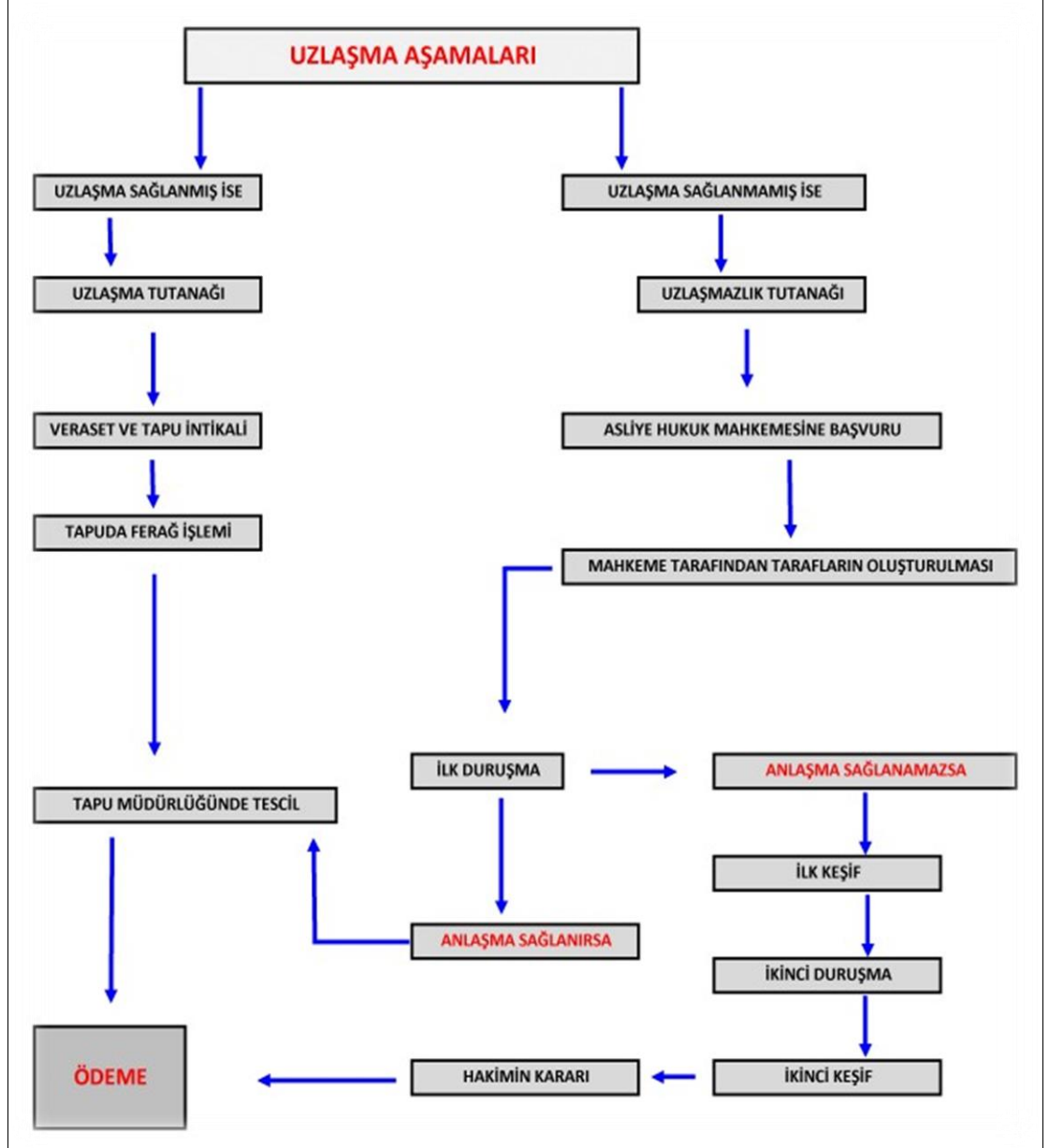
3.3.9. Uzlaşma Görüşmelerinden Sonraki İşlemler

Uzlaşma Görüşmeleri tamamlandıktan sonraki işlemler iki şekilde olmaktadır (Şekil 3.23).

3.3.9.1. Mal Sahiplerine veya İlgililerine Duyuru Yapılması

Kamulaştırmayı yapan kurum, Kıymet Takdir Komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya

bunlar üzerindeki irtifak hakkı bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi suretiyle ve anlaşma yoluyla satın almak istediğini resmi iadeli taahhütlü bir yazı ile malike veya yetkili temsilcisine bildirir (Şekil 3.24; DSİ, 2007a).



Şekil 3.23: Uzlaşma toplantı çizelgesi

Görüşmeye çağrı yazısında belirtilen yer ve zamanda kamulaştırma yapacak idare tarafından kurulan uzlaşma komisyonu (Şekil 3.25), taşınmazı kamulaştırılacak hak sahiplerine, proje ve kamulaştırma işlemleri hakkında detaylı bilgi vermektedir. Ayrıca vatandaşlar, kamulaştırma mevzuatına göre yasal hakları hakkında bilgilendirme yapılmaktadır (Şekil 3.26).



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü



Sayı : B.23.1.DSİ.1.12.18.00-113.04-165070
Konu : Görüşmeye Çağrı

20/04/2012

Sn. ASİYE CANBOY
(FATİH MAH.SÖĞÜTLÜ SK.NO:20 DEVELİ/KAYSERİ)

Develi 2. Merhale Projesi Gümüşören Barajı Rezervuar alanı nedeniyle Kayseri İli Develi İlçesi Yenice Köyünde Tapuda Kayıtlı Aşağıdaki tabloda özellikleri belirtilen taşınmaz malın kamulaştırılan saha olarak belirtilen miktarı için 2942 sayılı Kanunun pazarlıkla anlaşmayı ve satın almayı düzenleyen 8.maddesine göre görüşme yapılacaktır

Yazımızın tarafınıza tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde pazarlık görüşmelerine katılıp katılmayacağınızın DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü ne ekteki dilekçe ile başvurmanız gerekmektedir.

Kamulaştırma ile ilgili görüşmelere katılmak üzere 17.05.2012 tarihinde Saat 11.00 de Yenice Köyü Muhtarlığı Toplantı Salonunda bulunmanız ve görüşmelere başkası adına katılacakların Noter den alınmış vekaletname ile ,muris ve murisi evvelleri adına katılıyor ise veraset ilamı ile birlikte gelmeleri gerekmektedir.

Görüşmelere katılmadığınız takdirde 2942/10 sayılı Kanun gereğince Kamulaştırılacak taşınmaz malın bedelinin tespiti ve idare adına tescili için Develi Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurulacaktır
Gereğini rica ederim

Mustafa BALTA
Bölge Müdür Yardımcısı

Ada No	Kad.Par.No	DSİ No	Tam.Yüzölç m ²	Kam.Alanı m ²	Hissesi		
-	1	151	986000	986000	V	/	İ
-	4	153	357800	357800	V	/	İ
-	5	152	620800	620800	V	/	İ
-	7	149	4370	4370	V	/	İ
-	8	150	15600	15600	V	/	İ

Şekil 3.24: Görüşmeye çağrı yazısı

3.3.9.2. Anlaşma Olmaması veya Tapuda Ferağ Verilmemesi Halinde Yapılacak İşlemler

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, DSİ Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü topladığı bilgi ve belgelerle birlikte kıymet takdir tutanağını da ekleyerek, tüm evrakları işlem yapılmak üzere ilgili Muhakemat Müdürlüğüne göndererek kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ile bu taşınmazın Hazine adına tescilinin yapılmasını ister (DSİ, 2007a).

Mahkemelerce yapılacak duruşma ve keşiflerde ilgili Muhakemat Müdürlüğü ve DSİ Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü gerekli teknik işbirliği yapar (DSİ, 2007a).

İlgili Muhakemat Müdürlüğü, mahkemece belirlenen kamulaştırma bedelinin hak sahipleri adına bankaya yatırılmasına ilişkin kararı üç gün içinde Bölge Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'ne bildirir. Bölge Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü, kamulaştırma bedelini hak sahipleri adına mahkemenin bildirdiği bankaya yatırarak, dekontu ilgili mahkemeye iletmek üzere en geç yasal sürenin bitiminden üç gün önce ilgili Muhakemat Müdürlüğü'ne gönderir (DSİ, 2007a).

	T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü
Sayı : 67976054-020-1904	02.01.2014
Konu : Uzlaşma Komisyonu Teşkili	
BÖLGE MÜDÜRLÜK MAKAMINA	
Bölge Müdürlüğümüz yatırım programında yer alan projelerin kamulaştırma hizmetlerini yürütebilmek için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda değişiklik yapan 4650 sayılı Kanunun 3. Maddesi gereğince ; Bölge Müdürlüğümüz bünyesinde kurulmuş olan DSİ Kıymet Takdir Komisyonu'nun tespit ettiği kamulaştırma bedelini geçmemek üzere maliklerle DSİ adına satın alma, trampa işlerini yürütmek ve pazarlık yapmak üzere aşağıda isim ve görev ünvanları yazılı Bölgemiz personelinin DSİ Uzlaşma Komisyonu Başkan ve Üyeliklerine görevlendirilmesini Olur'larınıza arz ederim.	
02.01.2014 Seçkin ÖZKAN Şube Müdürü	
<u>DSİ Uzlaşma Komisyonu</u> :	<u>Görev Ünvanı</u> :
Başkan : Seçkin ÖZKAN	Şube Müdürü
Üye : Adnan AKKAYA	Ziraat Mühendisi
Üye : Özkan BARAN	Ziraat Mühendisi
Uygun Görüşle Arz Ederim. 02.01.2014 Şükrü EROL Bölge Müdür Yardımcısı	
OLUR 02.01.2014	
Hayrullah COŞKUN Bölge Müdürü	

Şekil 3.25: Uzlaşma komisyonu oluru



Şekil 3.26: Uzlaşma toplantısı

3.3.10. Taşınmazların idare adına tescilinin sağlanması

Kamulaştırma planlarının Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanmasından sonra taşınmazların devri aşamasına geçilir. Devri söz konusu olan taşınmazların malikleri genellikle vatandaşlar, diğer kamu kurum ve kuruluşları, maliye hazinesi ve meralar olmaktadır. Ayrıca bazen devri söz konusu olan arazi orman arazisi de olabilmektedir. Aşağıdaki çizelgede taşınmazların maliki yada cinsi sebebiyle yapılan işlemlerin kanuni dayanağı belirtilmiştir (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2: Kamulaştırması yapılacak taşınmazın cinsine göre kullanılan yasal mevzuat

Taşınmaz maliki / taşınmaz cinsi	Yapılan İşlem	Yapılan işlem kanuni dayanağı
Orman arazileri	Tahsis	6831 Sayılı Orman Kanunu
Mera vasıflı araziler	Tahsis	4342 Sayılı Mera Kanunu 14. madde
Maliye hazinesi vasıflı araziler	Tahsis	5018 Sayılı Kanun Hükümleri
Kamu kurumlarına ait taşınmazlar	Tahsis	2942 Sayılı KK'nın 30. maddesi
Özel mülkiyette bulunan taşınmazlar	Kamulaştırma	2942 Sayılı KK Hükümleri

3.3.10.1. Maliki Vatandaş Olan Taşınmazların Devri

2942 Kanunun 8. maddesi gereği malik veya yetkili temsilcisinin tapuda belirtilen günde idare adına ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından

idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine taşınmaz sahibi ile uzlaşma görüşmelerinde anlaşma olması halinde;

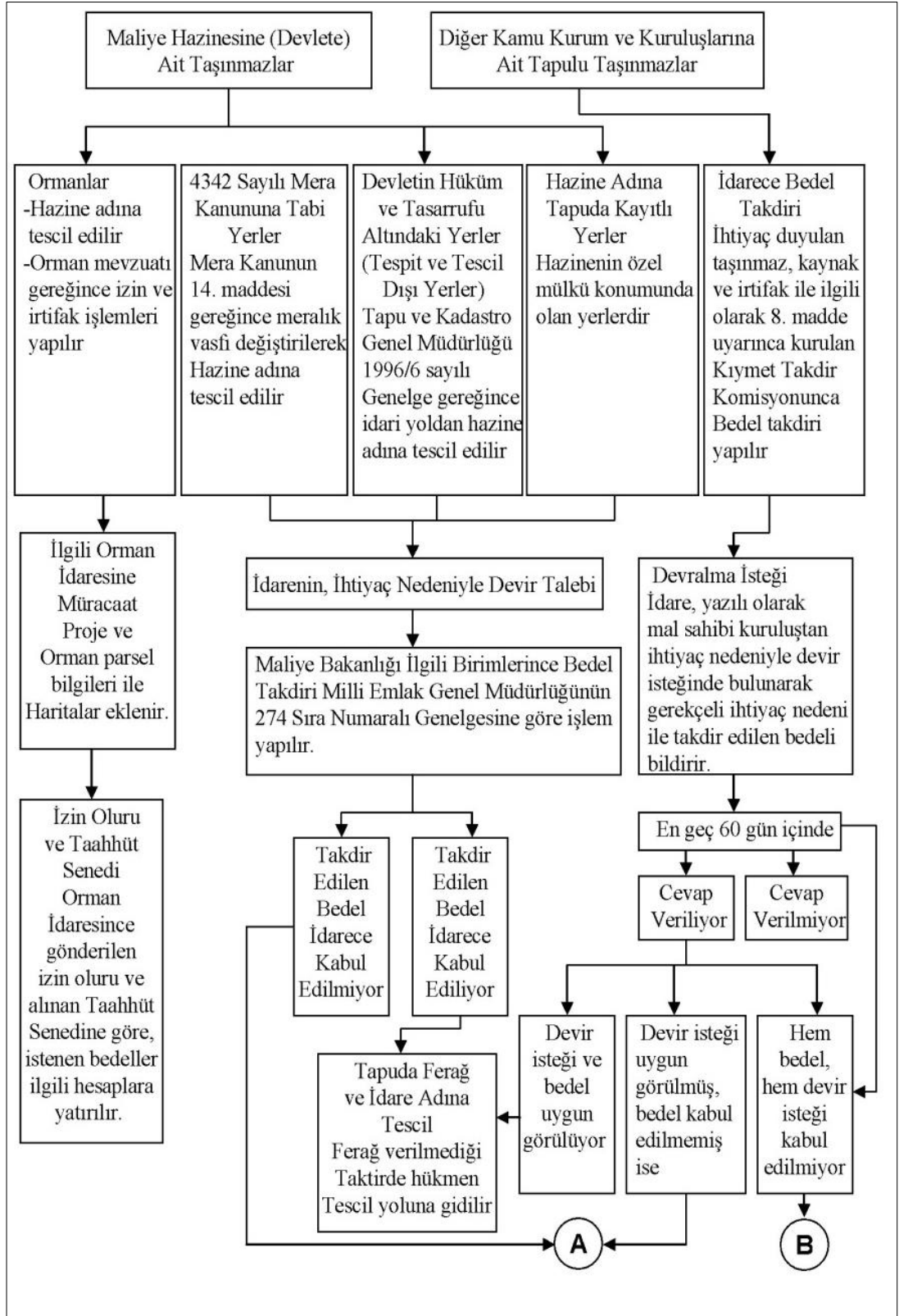
- Ödeme Emri Belgesi,
- Kamulaştırma Kararı,
- Kıymet Takdir Raporu,
- Anlaşma Tutanağı,
- Tapu Örneği,
- Mal sahibinin banka havale dilekçesi (Banka hesap numarası ve T.C. kimlik numarası ile birlikte).

Kamulaştırma Kanunu 8. Maddesi hükmü doğrultusunda ilgili idare tarafından yukarıda sıralanan evraklar hazırlanarak taşınmaz sahibin tapuda ferağ vermesine hazır hale getirilir. Taşınmaz sahibinin ilgili Tapu Müdürlüğünde konuyla ilgili olarak yapacağı başvuru sonrası devir işlemi gerçekleştirilir (DSİ, 2007a).

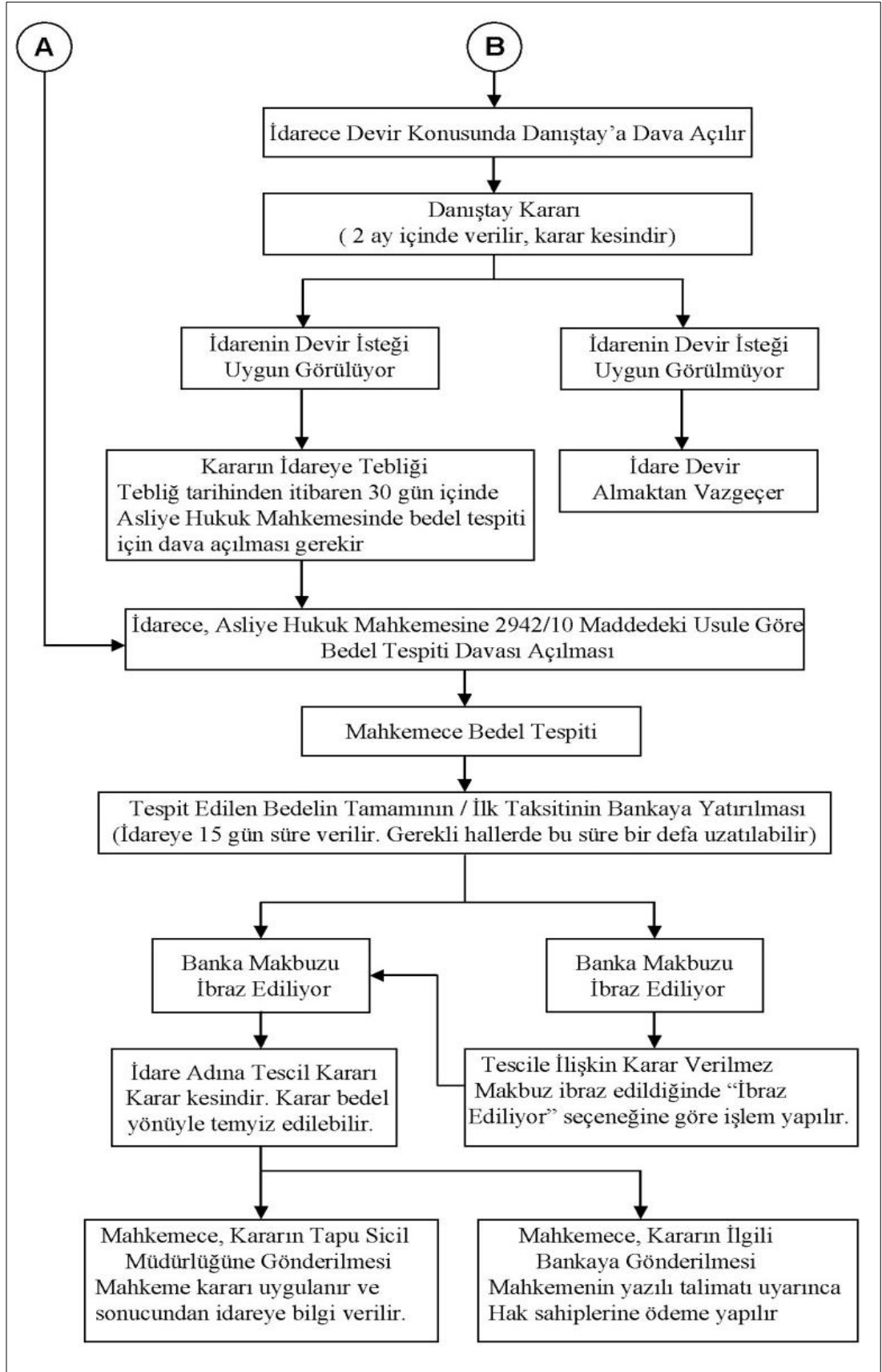
3.3.10.2. Maliki Kamu Kurum ve Kuruluşları Olan Taşınmazların Devri

Kamulaştırmanın konusunu teşkil eden taşınmaz malların gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olması gerekmektedir. Kamu kurumları ve kamu tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devrinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre; “Kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmaz. Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10. maddede yazılı kıymet takdir komisyonuna değer takdir ettirir. Taraflar bu komisyon raporuna, kendilerine veriliş veya tebliğ ediliş tarihinden itibaren otuz gün içinde itiraz ettikleri takdirde, anlaşmazlık, (RG:16.07.1938/39619 sayılı Umumi Mülhak ve Hususi Bütçelerle İdare Edilen Daireler ve Belediyelerle Sermayesinin Tamamı Devlete veya Belediye veya Hususi İdarelere Ait Daire ve Müesseseler Arasındaki İhtilafların Tahkim Yolu İle Halli Hakkında Kanun

hükümlerine bağlı olmaksızın taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesince karara bağlanır (Şekil 3.27; Türkoğlu, 2008).



Şekil 3.27: Kamu kurumları ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devri (Türkoğlu, 2008).



Şekil 3.27 (devamı): Kamu kurumları ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal devri (Türkoğlu, 2008).

Danıştay'a göre, bir idareye ait taşınmaz malın, başka bir idare tarafından kamulaştırılması yolunda tesis edilen işlem yok hükmündedir. Bir idareye ait taşınmazın başka bir idare tarafından kamulaştırılması yok hükmünde olduğundan, iptal davasının otuz günlük süre içinde açılıp açılmadığına bakılmaksızın kamulaştırmanın hükümsüzlüğüne karar verilmesi gerekir. Diğer bir ifade ile dava, otuz günlük dava açma süresi geçirildikten sonra açılabilir süre yönünden davanın reddine karar verilmeyip işlemin hükümsüzlüğüne karar verilmesi gerekir (Türkoğlu, 2008).

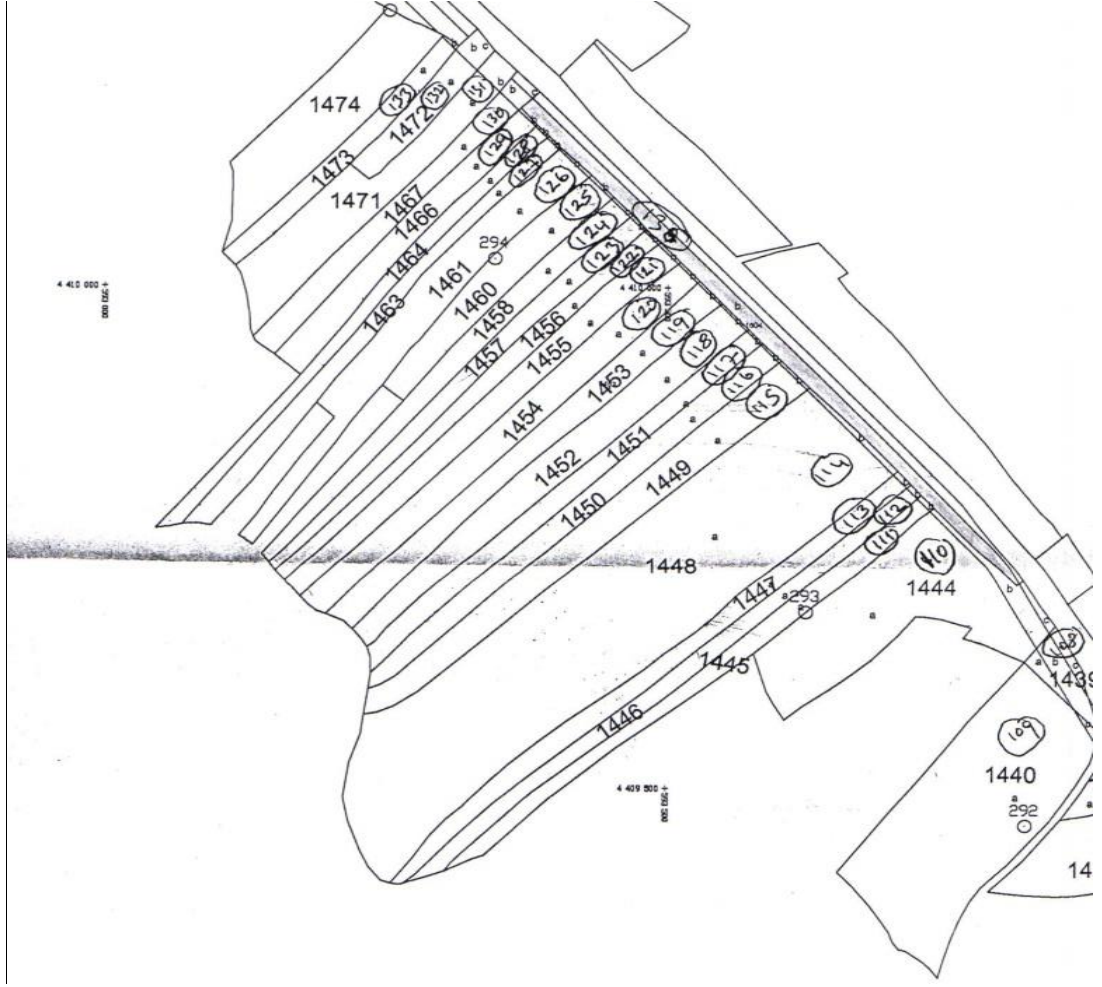
Buradaki en önemli hususlardan biri, eğer mal sahibi idare devre muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise, taşınmazı isteyen idarenin başvurusu üzerine, Danıştay tarafından o taşınmaza hangi idarenin daha fazla ihtiyacı olduğu iki ay içinde kesin karara bağlanır (Türkoğlu, 2008).

Mülkiyeti, İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Köy Tüzel kişiliği gibi kuruluş merkezi taşınmazın bulunduğu İl, İlçe veya Köyde bulunan diğer bir idareye ait taşınmaz malın DSİ devri için, yukarıda sayılan bilgi ve belgeleri hazırlayarak, esas maksatla ve bedelde anlaşma, yapmaya (Kanuni Takdiri Kıymet Komisyonunca verilen bedelin üzerinde bir bedelle anlaşma yapılamaz), üzerinde anlaşmaya varılan bedeli ödemeye ve tapuda tescil ve her türlü işlemleri DSİ adına yürütmeye ilgili Bölge Müdürlüğü yetkilidir.

Mülkiyeti diğer bir idareye ait olup da, idarenin kuruluş merkezi ilgili DSİ Bölge Müdürlüğünün yetki alanındaki illerin sınırları dışında bulunan taşınmazların DSİ'ye devri için, aşağıdaki bilgi ve belgeler hazırlanarak bir üst yazıya eklenip gereği yapılmak üzere Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığına gönderilecektir (Anonim,1981).

1. Kamu yararı kararı yerine geçerli projenin tasdik tarihi ve sayısı,
2. Üzerine kamulaştırma planı işlenmiş, vaziyet planı (Şekil 3.28),
3. İşin proje numarası, yoksa hangi yıl programında yapılacağı,
4. Taşınmaza, Kıymet Takdir Komisyonunca verilen değeri,

Mülkiyeti DSİ'ye ait olan bir taşınmaz malın diğer bir idareye devri, aşağıda belirtilen işlemlere göre yapılmaktadır.



Şekil 3.28: Kamulaştırma Kanununun 30. madde uygulaması plan örneği

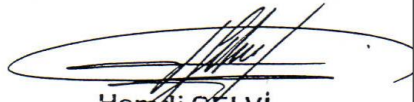
1-Mülkiyeti DSI'ye ait bulunan bir taşınmaz malın diğer bir idareye devri için, Genel Müdürlük Makamından olur alınması gereklidir.

2-Genel Müdürlük Makamından olur alınabilmesi için, aşağıdaki bilgi ve belgeler hazırlanarak bir üst yazıya eklenip, ilgili Daire Başkanlığına gönderilmesi gerekmektedir.

- ✓ DSI'ye ait taşınmaz mala talip olan idareden temin edilecek olan bilgi ve belgeler,
- ✓ DSI'ye ait taşınmaz mala teklif edilen bedel (yazılı olarak), söz konusu taşınmaz mala ilgili DSI Bölge Müdürlüğü tarafından, DSI Emlak ve Kamulaştırma, Talimatının ilgili maddesi dikkate alınarak, kurulacak komisyona tespit ettirilecek bedel,

- ✓ İlgili DSİ Bölge Müdürlüğünün, anılan taşınmaz malın elden çıkarılıp çıkarılmaması ve teklif edilen bedel ile tespit ettirilen bedel hakkındaki görüşü.

DSİ den talep edilen taşınmazlar KK'nun 30. maddesine devredilmiştir. (Şekil 3.29 ve 3.30) (Anonim, 1981).

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü XII. Bölge Müdürlüğü																																																											
Sayı : B.15.1.DSİ.1.12.08.00- 769/2112-3606					04/05/2006																																																						
Konu : Kamulaştırma..																																																											
T.C. DEVLET DEMİR YOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ANKARA																																																											
Bölge Müdürlüğümüz tarafından yaptırılan Gelingüllü projesi Aşağı Sekili sulaması sağ na kanal güzergahına rastlayan mülkiyeti Genel Müdürlüğünüz adına kayıtlı bulunan aşağıda belirtilen taşınmazların Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi gereği devri gerekmektedir.																																																											
Söz konusu taşınmazların devrine muafakat edilip edilmediğinin Bölge Müdürlüğümüze bildirilmesi için gereğini arz ederim.																																																											
 Hamdi SELVİ Bölge Müdürü a. Bölge Müdür Yardımcısı																																																											
<table border="1"><thead><tr><th>İli</th><th>İlçesi</th><th>Köyü</th><th>Ada No</th><th>Par.No</th><th>Önceki Par.No.</th><th>Kam.m2</th><th>m2</th><th>Fiyatı</th><th>Tutarı (YTL)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Yozgat</td><td>Yerköy</td><td>Terzili</td><td>204</td><td>3</td><td>1</td><td>1454,58</td><td>x</td><td>2,51</td><td>= 3 651,00.-</td></tr><tr><td>Yozgat</td><td>Yerköy</td><td>Derebağ</td><td>-</td><td>1504</td><td>1504</td><td>8497,03</td><td>x</td><td>2,51</td><td>= 21 327,55.-</td></tr><tr><td>Yozgat</td><td>Yerköy</td><td>Y.İ.Gazili</td><td>-</td><td>955</td><td>712</td><td>285,10</td><td>x</td><td>2,51</td><td>= 717,60.-</td></tr><tr><td colspan="9">Toplam Devir Bedeli</td><td>: 25 696,15.-</td></tr></tbody></table>										İli	İlçesi	Köyü	Ada No	Par.No	Önceki Par.No.	Kam.m2	m2	Fiyatı	Tutarı (YTL)	Yozgat	Yerköy	Terzili	204	3	1	1454,58	x	2,51	= 3 651,00.-	Yozgat	Yerköy	Derebağ	-	1504	1504	8497,03	x	2,51	= 21 327,55.-	Yozgat	Yerköy	Y.İ.Gazili	-	955	712	285,10	x	2,51	= 717,60.-	Toplam Devir Bedeli									: 25 696,15.-
İli	İlçesi	Köyü	Ada No	Par.No	Önceki Par.No.	Kam.m2	m2	Fiyatı	Tutarı (YTL)																																																		
Yozgat	Yerköy	Terzili	204	3	1	1454,58	x	2,51	= 3 651,00.-																																																		
Yozgat	Yerköy	Derebağ	-	1504	1504	8497,03	x	2,51	= 21 327,55.-																																																		
Yozgat	Yerköy	Y.İ.Gazili	-	955	712	285,10	x	2,51	= 717,60.-																																																		
Toplam Devir Bedeli									: 25 696,15.-																																																		
EKLER :																																																											
1 – Kıymet Takdir Fotokopisi. (3 Adet)																																																											
2 – Plan Fotokopisi. (3 Adet)																																																											
VIII - EDYS 8.5. 2006 - 10284 3r2																																																											

Şekil 3.29: KK 30. Madde uygulaması yazışma örneği

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Taşınmaz Mallar Dairesi Başkanlığı

SAYI :B.11.2.DDY.0.84.00.05/(52-02-Ö)936-04/7823
KONU :Gelingülü Projesi hk.

21 Mayıs 2007

DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi a)DSİ XII. Bölge Müdürlüğü'nün 04.05.2006 tarih ve 3606 sayılı yazısı.
b)DSİ XII. Bölge Müdürlüğü'nün 24.07.2006 tarih ve 6437 sayılı yazısı.

Gelingülü Projesi Aşağı Sekili Sulaması Sağ Ana Kanal ile Yerköy Sulaması Sol Ana Kanal güzergâhına isabet eden ve mülkiyeti Kuruluşumuza ait olan taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesine göre devrine muvafakat edilmesi fotokopisi ilişik ilgi (a) ve (b) yazılar ile istenilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde;

- 204 ada 3 (eski 1) parselden, kamulaştırma kapsamında kalan 1454,58 m2.lik saha ile kamulaştırmadan arta kalan ve Kuruluşumuzca kullanım imkânı ortadan kalkan 3181,50 m2.lik saha olmak üzere toplam 4636,08 m2.lik sahanın 3.00 YTL/m2. fiyat üzerinden 13.908,24 YTL bedelle,
- 1504 parselden 8497,03 m2.lik sahanın 3 YTL/m2. fiyat üzerinden 25.491,09 YTL bedelle,
- 955 (eski 712) parselden 285,10 m2.lik sahanın 3 YTL/m2. fiyat üzerinden toplam 855,30 YTL bedelle olmak üzere,

Toplam 40.254,63.-YTL bedel üzerinden 2942 sayılı Yasanın 30. maddesine göre Kurumunuza devredilmesi uygun görülmüştür.

DLH Genel Müdürlüğünce proje çalışmaları yürütülen Ankara-Sivas Yeni Demiryolu Projesi kapsamında kalan,

- 364 ada 1 parselden 692 m2.lik sahada 7,55 YTL/m2. üzerinden 5.224,60 YTL bedelle,
- 357 ada 27 parselden 299 m2.lik sahada 7,55 YTL/m2. üzerinden 2257,45 YTL bedelle,
- 357 ada 25 parselden 887 m2.lik sahada 7,55 YTL/m2. üzerinden 6.696,85 YTL bedelle
- 79 ada 1 parselden 2047 m2.lik sahada 7,55 YTL/m2. üzerinden 15.455,53 YTL bedelle

Yeni Demiryolu Projesi nedeniyle yapılacak deplasman işleri tarafınıza ait olmak üzere toplam 29.634,43 YTL bedel üzerinden karşılıklı olarak tanzim edilecek protokolle geçiş hakkı verilmesi uygun görülmüştür.

Protokol ile geçiş hakkı verilmesini teminen Ankara 2. Bölge Müdürlüğümüz ile temasa geçilmesini, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 30. maddesi kapsamında devredilecek sahalara için belirlenen toplam 40.254,63 YTL bedelin Kuruluşumuz hesabına peşin ve şartsız olarak yatırılması ile buna ilişkin makbuzun mutabakatınız ile birlikte gönderilmesi halinde konunun yetkili organımız olan Yönetim Kuruluna sunulacağından bilgi alınmasını ve buna göre gereğini arz ederiz.

Şekil 3.30: KK 30. Madde uygulaması protokol örneği

3.3.10.3. Maliki Maliye Hazinesi Olan Taşınmazların Devri

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu (RG:24.12.2003/25326) gereğince Hazinenin özel mülkiyetinde (5018 SK da I sayılı cetvelde yer alan kamu idareleri dahil) veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallar belli bir hizmetin yerine getirilmesi için, bu hizmet süresince bedelsiz olarak hizmet yapan idareye tahsis edilir. 5018 SK da (I) sayılı cetvelde belirtilen kamu idareleri dışında kalan idarelere ait taşınmaz mallar, bu kanunun 47. maddesi uyarınca bedelsiz olarak talep edilir, ancak ilgili idarece tahsisine muvafakat edilmediği takdirde 2942 Sayılı Kanunun 30. maddesine göre işlem yapılır (DSİ, 2007a).

İlgili kurum tarafından tahsis talebinde bulunulacak taşınmaz ile ilgili olarak taşınmazın tamamını yoksa bir kısmının tahsisinin yapılacağı belirlenir. Eğer hazine adına kayıtlı taşınmazın bir kısmının tahsisi yapılacak ise gerekli ifraz planları hazırlanarak ilgili Kadastro Müdürlüğünde ifraz işlemi tahsis yapacak kurum tarafından talep edilir. İfraz işlemi gerçekleştirilip ilgili Tapu Müdürlüğünde tescil işlemi gerçekleştirilir. Tahsis talebinde bulunan idare tahsisi istenilen taşınmazı hangi amaçla kullanacağını açık olarak belirtmek zorundadır.

Tahsis talebinde bulunan idare aşağıda belirtilen evraklarla birlikte Milli Emlak Genel Müdürlüğüne başvuruda bulunur. Bahse konu idarenin genel müdürlük teşkilatı tarafından Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne, taşra teşkilatı tarafından ilgili Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilir.

- a) Tapuda kayıtlı olduğu İli, İlçesi, Mahallesi veya Köyü, Mevkii, Pafta, Ada ve Parsel numarası veya Cilt, Sayfa ve Sıra Numarası, Cinsi, Yüzölçümü,
- b) Tamamının mı, bir kısmının mı istendiği, bir kısmı isteniyorsa, miktarı ile paftası üzerinde yeri işaretlenmiş basit krokisi,
- c) İmar planı içinde olması halinde, onaylı plan örneği, planda ayrıldığı amacı,
- d) Üzerinde inşaat yapılacak ise, avan projesi (ön proje.), yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise proje numarası ve proje için gerekli arazi veya arsa miktarı (DSİ, 2007a).

3.3.10.4. Maliki Mera Olan Taşınmazların Devri

Mera Yönetmeliğinin (RG:31.07.1998/23419) 8. maddesine göre mera, yaylak ve kışlak alanları ile umuma ait çayır, otlak ve kamu orta mallarının tahsis amacı; zaruri olan hallerde ilgili Müdürlüğün Bakanlık İl Müdürlüğüne talebi, Komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, talep edilen alanın tamamının veya bir kısmının tahsis amacı valilikçe değiştirilebilir. Tahsis amacı değiştirilen alanların tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır. Yürürlükteki 4342 sayılı mera kanununa göre işlemler yapılır.

Kamulaştırma kamu yatırımları için gerekli olduğundan, 4342 sayılı Mera Kanunun (RG:28.02.1998/23272) göre özel mülkiyete geçirilemez, tahsis amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz.

5.madde kapsamında olup'ta kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerlerin, 14. maddenin (c) fıkrası gereğince tahsis amacında değişiklik yapılması gerekir (Akay ve Çiçek, 2012).

Bunun için idare, ihtiyaç başvurusunu ilgili Valiliğe yapar. Valiliğin (İl Defterdarlığı ve Mera Komisyon ununda görüşleri alınarak) yazılı bildirişi doğrultusunda tahsis amacı (vasfı) değiştirildiğinde Maliye Hazinesi adına tescil edilir (Akay ve Çiçek, 2012).

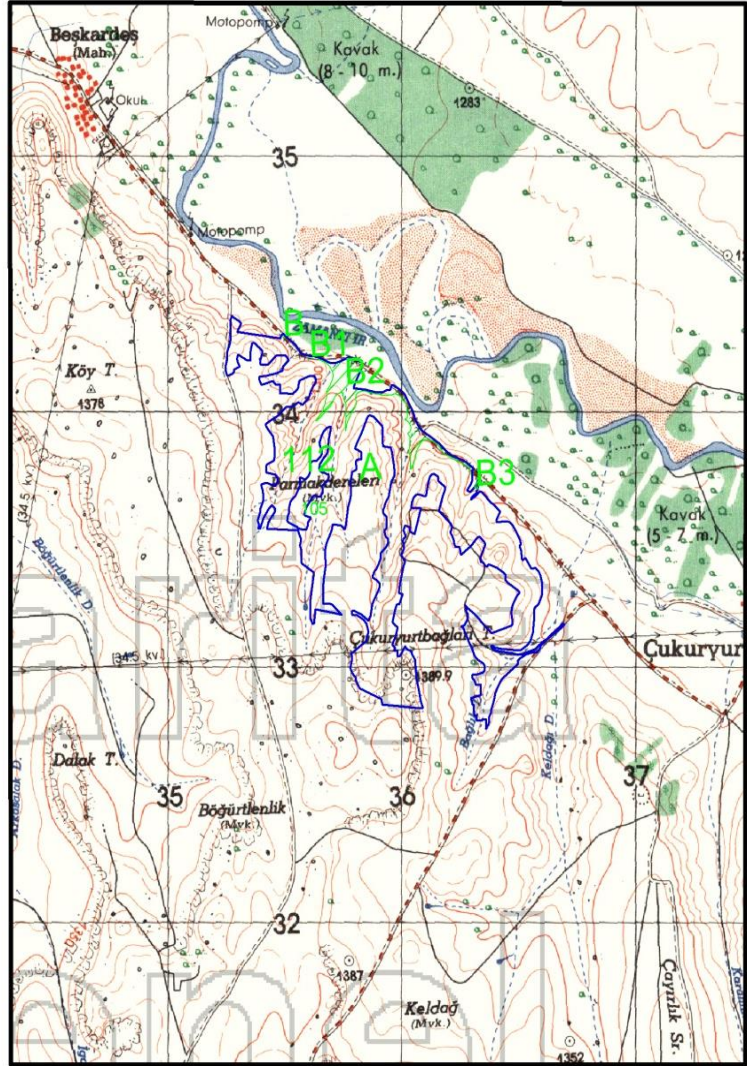
Mera kanununa göre gerekli evraklar hazırlanarak mera tahsis talebinde bulunan kurum tarafından Taşınmazın bulunduğu ildeki Mera komisyonuna (İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) başvuruda bulunulur (Şekil 3.31- 3.32).

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun (RG:19.07.2005/25880) amacı; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usûl ve esasları belirlemektir.

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 2. maddesi o bendinde “ Toprak koruma projeleri: Toprağın doğal veya insan faaliyetleri sonucu yok olmasını, bozulmasını veya zarar görmesini önlemek ve sürekli üretken kalmasını sağlamak için yapılan fiziksel, kültürel ve bitkisel tedbirleri kapsayan projeler” olarak tarif edilmiştir.

ÖLÇÜ KROKİSİ

İL : KAYSERİ
İLÇESİ : DEVELİ
KÖYÜ : ÇUKURYURT
MEVKİİ :
PAFTA : L35-d2
PARSEL : 112/105
TAPU ALANI : 559300.00 m2



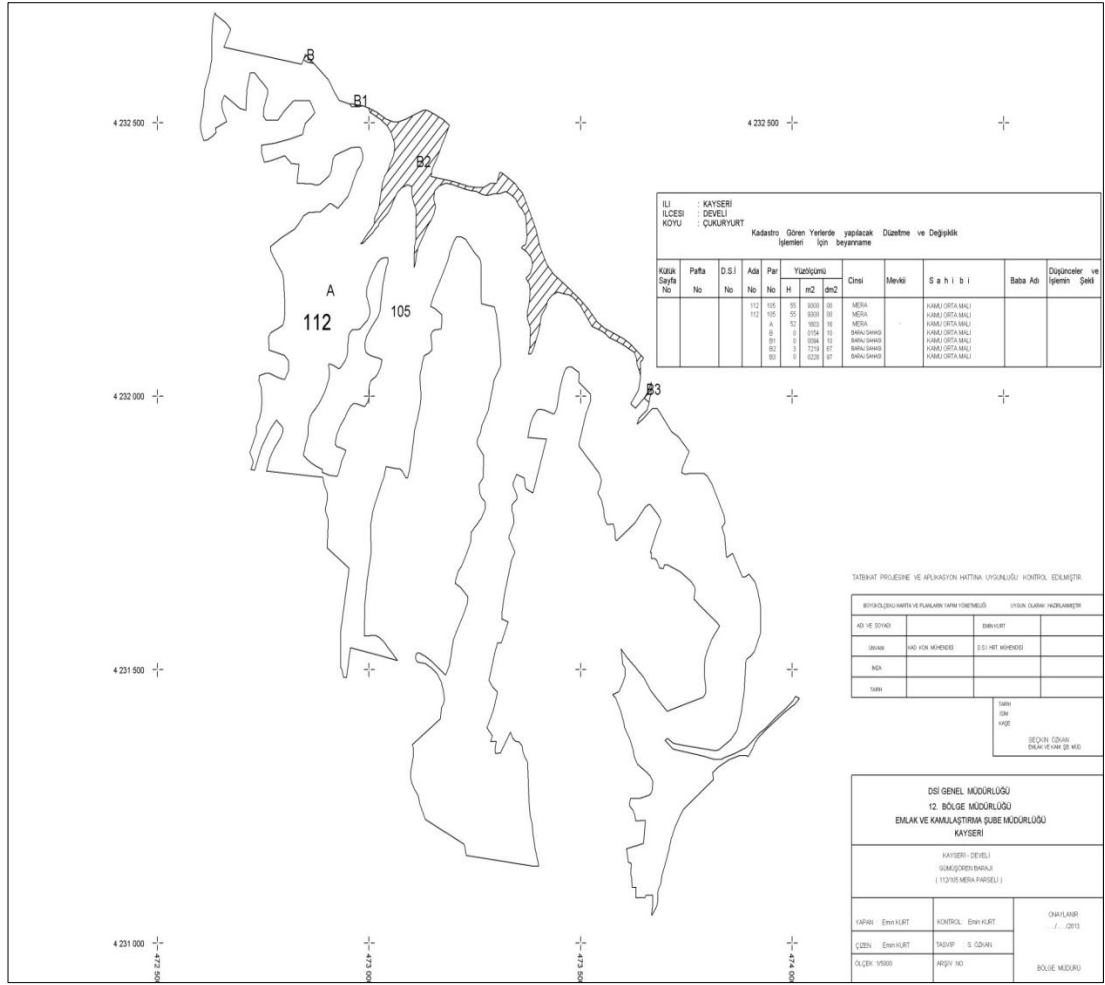
DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
12. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(EMLAK VE KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ)

KAYSERİ

GÜMÜŞÖREN BARAJI
GÖL ALANI MERA PARSELLERİ
TAHSİS PLANI
(ÇUKURYURT KÖYÜ 112/105 PARSEL)

YAPAN : E.KURT	KONTROL: E. KURT	ONAYLANIR/...../2013
ÇİZEN : E. KURT	TASVİP : S. ÖZKAN	
ÖLÇEK : 1/25000	ARŞİV NO:	

Şekil 3.31: 1:25000 Ölçekli mera parselleri tahsis planı



Şekil 3.32: 1:5000 ölçekli mera parselleri tahsis planı

Toprağın bulunduğu yerde, doğal fonksiyonlarının sürdürülebilmesinin sağlanması korunması esastır. Zorunlu olarak kazı veya dolgu gerektiren herhangi bir arazi kullanım faaliyeti sonucu toprak kaybı ve arazi bozulması söz konusu olduğundan, toprak koruma projesi hazırlanması söz konusudur (Gökoğuzlar Mühendislik, 2013).

Arazi kullanımını gerektiren her türlü girişim ve yatırım sürecinde toprakların korunması, doğal ve yapay olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarının önlenmesi; arazi kullanım plânları, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri ile toprak koruma projelerinin uygulamaya konulması ile sağlanır. 5403 sayılı Kanunun 12. Maddesi kapsamında, kentsel yerleşim amaçlı imar plânı bulunan yerler dışında, zorunlu olarak kazı veya dolgu gerektiren herhangi bir arazi kullanım faaliyeti sonucu toprak kayıpları ve arazi bozulmaları söz konusu ise araziye kullananlar tarafından toprak koruma projeleri hazırlanır veya hazırlattırılır.

Toprak koruma projeleri arazi bozulmalarını ve toprak kayıplarını önlemek için gerekli olan sekileme, çevirme, koruma duvarı, bitkilendirme, arıtma, drenaj gibi imalat, inşaat ve kültürel tedbirleri içerir, en az bir uzman ziraat mühendisi sorumluluğunda hazırlanır ve valilik tarafından onaylanır. Yukarıda bahsi geçen Uzman Ziraat Mühendisi, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak 15 Aralık 2005 tarih ve 26024 sayı ile çıkarılan Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uygulama yönetmeliği kapsamında ön görülen projeleri hazırlamak üzere verilen eğitime katılıp Toprak Koruma Projesi Eğitimi Sertifikası almış kişilerdir. Heyelan, sel ve rüzgâr gibi doğal olaylar sonucu meydana gelen toprak kayıplarını önlemek için valilikler, toprak koruma projelerini hazırlatarak uygulamasını yapar veya yaptırır (URL-7).

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin (RG:15.12.2005/26024) 12. Maddeleri gereğince Toprak Koruma Projesi hazırlatılarak Tarım İl Müdürlüklerine sunulur. Ayrıca 5403 sayılı Kanunun 13.maddesinde “Mutlak Tarım Arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim dışında kullanılamaz. Ancak alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar toprak koruma projesine uyulması şartıyla Bakanlık tarafından izin verilebilir” hükmü gereğince Kamu Yararı Kararı alınır.

"Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına ilişkin Tüzüğün (RG:24.07.2009/27298) 4'üncü maddesinin (I) bendinde bulunan Kamu Yararı Kararı “Bakanlıklarca yatırım programına alınmış yatırımlar ile insan, toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu niteliği olmayan, ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayan, kişiler ve toplum yararı gözetilerek ilgili bakanlık veya açıkça yetki verilen birimler tarafından alınan kararı" şeklindeki tanımlanmış olup; DSİ de Toprak Koruma projelerinin hazırlanmasında Kamu Yararı onay yetkisi Bölge Müdürlüklerine verilmiştir (Şekil 3.33).

Bir Toprak koruma projesi hazırlandıktan sonra projeyi hazırlatan kurum tarafından ilde bulunan, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne sunulur. Sunulan proje İl

Toprak Koruma Kurulu tarafından görüşülerek aşağıda belirtilen aşamalardan geçerek uygunluğu halinde onaylanır.

	T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü
Sayı : 67976054-752.01.01-716422	03.12.2013
Konu : Tarım Arazilerinde Kamu Yararı Kararı	
GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA	
DSİ 12.Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanı içerisinde olup, Kırşehir İli, Akpınar İlçesi dahilinde, 2013 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununa paralel olarak hazırlanan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün "2013 Yılı Personel, Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi, Mal ve Hizmet Alımı, Cari Transferler ile Sermaye (Yatırım+Kamulaştırma) Giderlerine ait detay Ek Programı ve Uygulama Planında 5 04 7 4 2 06 5 7 90 603 61 12 014 Ebim Kodu program kodu ile yer alan Kırşehir ili, Akpınar İlçesi, Pekmezci Köyü sınırlarındaki Normal Su Seviyesinde 1.45 hm³ kapasiteli ve 337 ha sulama sahası bulunan Pekmezci Gölet'i ve Sulaması projesi ile Kırşehir iline bağlı Akpınar ilçesi, Pekmezci Köyü sınırları içerisinde Ilıca ve Bağlar derelerinin suları depolanarak, Kırşehir-Akpınar ilçesine bağlı Pekmezci köyüne ait sulamaya uygun tarım arazilerinin borulu (basınçlı) sistem ile sulanması amaçlanmıştır. Sulama amaçlı Kırşehir-Akpınar Pekmezci Gölet'i inşaatı projesinde, olur ekindeki planda belirtilen I (a) grubu maden (kum, çakıl, ariyet) ocağı malzeme temini için kullanılacak saha ile ilgili olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13'üncü maddesinin birinci fıkrası ve (d) bendinde yer alan tarım arazileri için çıkartılan 24 Temmuz 2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına ilişkin Tüzüğü'nün 4'üncü maddesinin (1) bendinde bulunan "Bakanlıklarca yatırım programına alınmış yatırımlar ile insan , toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu niteliği olmayan , ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayan, kişiler ve toplum yararı birlikte ilgili bakanlık veya açıkça yetki verilen birimler tarafından alınan kararı" şeklindeki Kamu Yararı Kararı vermek için Çevre ve Orman Bakanlığının 31 Aralık 2009 tarih B.18.0.SGB.0.03.02-010-411-1524-167 sayılı yazıları ile verilen yetkiye dayanarak , Kamu Yararı Kararını Olurlarınıza arz ederim. □	

Şekil 3.33: Tarım arazilerinde kamu yararı kararı

1-Faaliyet konusunu içeren dilekçe ekinde 1/25000 ölçekli topoğrafik harita,1/5000 ölçekli (çap) kadastro haritası, Tapu kaydı, Kamu yararı yazısı vb. belgeler ile il Gıda Tarım ve Hayvancılık müdürlüğüne başvurulur.

2-İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü mühendisleri, saha çalışmalarını yerinde yaparak arazi etüt raporu hazırlar.

3- Hazırlanan arazi etüt raporu; her ayın ilk Cuma veya Perşembe günü vali yardımcısı başkanlığında İl Gıda ve Hayvancılık Müdürlüğünde toplanan Toprak

Koruma Kuruluna sunulur. Sunulan projenin toprak koruma projesi hazırlatılarak amacı doğrultusunda kullanılması uygun olacağı kararı ile toprak koruma projesi hazırlatılır.

4-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanunu doğrultusunda formata uygun olarak Toprak Koruma Projesinin hazırlanarak İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne sunularak projenin incelenmesi yapılır.

5-İncelenme aşaması tamamlanan projenin; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 'nde her ayın ilk cuma veya perşembe günü Vali Yardımcısı Başkanlığında; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü, DSİ Bölge Müdürlüğü, İl Özel İdaresi Genel Sekreterliği, Ziraat Mühendisler Odası, Kocasinan Ziraat Odası Temsilcisi ve Tema Vakfı il Temsilcilerinin vb. katıldığı Toprak Koruma Kuruluna sunularak proje hakkında Kurul üyelerine bilgi verilmesi ardından uygun görülen projenin Kurul üyeleri tarafından onaylanır.

6-Toprak Koruma Kurulunda onaylanan projenin il Valiliğine sunularak il Valisi tarafından imzalanır.

7-İl Valiliğinde onaylanan projenin İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne teslim edilerek proje sonlandırılır.

3.3.11. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi

Kamulaştırma bedeli, kamulaştırmayı yapan idare tarafından Anayasa ve KK'nda gösterilen istisnalar dışında mevzuata göre kamulaştırması yapılan taşınmazın sahiplerine kural olarak peşin ve nakden ödenir. Bu husus Anayasanın 46. maddesinde, 'Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde irtifaklar kurmaya yetkilidir' hükmü yer almaktadır. Bunun gibi KK'nun 3/1 maddesinde 'İdareler taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler' denilmek suretiyle bu husus açıkça düzenlenmiştir (Şener, 2009). Bu husus Anayasanın 46. Maddesinde ve Kamulaştırma Kanununda açıkça belirtilmiştir.

Çizelge 3.3. Mera ıslah projesi için gerekli olan bilgiler

1	Projenin özeti
1.1.	Projenin amacı
1.2.	Projenin süresi
1.3.	Projenin uygulama yeri
1.4.	Projede yer alan faaliyet
1.5.	Projenin faydaları
2	Mevcut durumun tespiti
2.1.	Çevre arazilerin mevcut durumu
2.2.	İklim özellikleri
2.3.	Yıllık ortalama yağış
2.4.	Jeolojik oluşum ve özellikleri
2.5.	Toprak oluşumu
2.6.	Topografya
2.7.	Bitki örtüsü
2.8.	Proje alanı ve etki alanında flora
2.9.	Yörede tarımı yapılan bitkiler
2.10.	Tesirli toprak derinliği
2.11.	Eğitim
2.12.	Toprağın bünyesi
2.13.	Tarımsal üretimi kısıtlayıcı faktörler
2.14.	Erozyon
2.15.	Talep edilen arazi ve çevre arazilerin kullanım şekli
2.16.	Talep edilen arazilerin değerlendirme kriteri
2.17.	Talep edilen arazi tarım dışı faaliyetin çevreye verebileceği muhtemel zararlar
3	Koruma önlemlerinin alınması
4	Proje değerlendirme

3.3.12. Uzlaşmazlık halinde kamulaştırma evraklarının yargıya intikali

Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, KK 7. maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8. madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya KK 3. maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister (Şekil 3.34).

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİ'NE
DEVELİ

DAVACI : DSİ Genel Müdürlüğü – ANKARA
VEKİLİ : Av. Ahmet TUĞRUL- DSİ XII. Bölge Müdürlüğü – KOCASİNAN/KAYSERİ
Tel:0352-336 2850 Sant. 1553-1264 dah. Fax: 0352-3362857
e-posta: atugrul@dsi.gov.tr

DAVALILAR :

SNO	TC No	Adı ve Soyadı	Baba Adı	HİSSESİ
1	31990932286	MUZAFFER AHMET CAN	RIZA	1 / 1

DAVA KONUSU : Kamulaştırma bedelinin tespiti ile tescili talebi

OLAYLAR :

1-Gümüşören Barajı inşaatı nedeniyle aşağıda belirtilen taşınmazlar, müvekkilim idare tarafından kamulaştırılmıştır.

S.No	Köyü	Mevkii	Cinsi	T.Alan m ²	DSİ	Ada	K.Par.	Kam.m ²
1	ÇUKURYURT	KÖYÜ	BAHÇELİ KARGİR EV AHIR VE SAMANLIK	2.052,31	880	159	2	2.052,31

2-Taşınmazın maliki, müvekkil idare ile anlaşmaya yanaşmadığından taşınmazların kamulaştırma nedeniyle müvekkilimiz idare adına tescili ile bedelinin tespitini istemek zorunlu hale gelmiştir.

HUKUKİ NEDENLER : Kamulaştırma Kanunu, Medeni Kanun ve diğer mevzuat

DELİLLER : 1-Kamulaştırma evrakları 2-keşif ve bilirkişi incelemesi, 3-Her türlü delil

İSTEM SONUCU : Yukarıda açıklanan nedenlerle davanın kabulü ile;

1-Dava konusu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile davalılar adına olan kaydın iptalini ile DSİ Genel Müdürlüğü adına tescilini, taşınmaz üzerinde bulunan bilumum takyidatların kaldırılması ile aynen bedel üzerine yansıtılmasını,
2-Mahkeme masrafları ve vekâlet ücretinin davalılara yükletilmesine karar verilmesini vekâleten arz ve talep ederim.19.12.2013


Ahmet TUĞRUL
Davacı vekili

EKLER

1. Kamulaştırma kararı ve Kamulaştırma planı (2 sayfa)
2. Takdir raporu (1 sayfa)
3. Anlaşmazlık tutanağı (sayfa)
4. Tebligat zarfı

Şekil 3.34: Yargıya intikal yazısı

3.3.12.1. Uzlaşmazlık Halinde Kamulaştırma İşlemleri İçin Bilirkişi Atanması

Hâkimin, önüne gelen uyuşmazlığı sadece hukuk bilgisine dayanarak çözümlemesi bazı hallerde mümkün olmayıp, olaya hukuk kuralını uygulayabilmesi için özel ve teknik bilgilere ihtiyaç duyabilir. Mesleği hukukçuluk olan hâkimin, böyle hallerde özel ve teknik bilgi sahibi kişilerin bilgisinden yararlanması gerekir. Bu gerçeği gören kanun koyucu, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (HUMK) Md. 275-

286.’ da (CMUK. MD. 66; 216; 249) maddelerinde, hukuk davaları bakımından bilirkişilik kurumunu düzenlemiş bulunmaktadır (Kılıçoğlu, 1986).

Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik’in (RG: T. 24.11.2006, S. 26356.) 4. maddesi bilirkişiyi, “Kamulaştırmaya konu gayrimenkul veya hakkın değerinin belirlenmesi hususunda uzmanlığa ve teknik bilgiye sahip gerçek kişi mühendis, mimar ve şehir plancıları” olarak tanımlamaktadır. Yönetmelikte yer alan tanım, Kamulaştırma Kanunu’nda (m. 15) bilirkişilerin mühendis ve mimar olarak belirtilmesi karşısında, şehir plancılarını da kapsamına alarak bilirkişi olabileceklerin kapsamını genişletmiştir (Karagöl, 2009).

Ayrıca bu yönetmeliği takiben, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB)’ nin 10.02.2007 tarihli toplantısında, yönetim kurulunca “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişilik Yapacakların Belgelendirilmesi ve Çalışma Koşullarına İlişkin Usul ve Esaslar” kabul edilmiştir. TMMOB.’ nin 10 Şubat 2007 tarihli, 39. dönem, 12. toplantısında kabul edilen mesleki düzenlemede, “ Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik ” gereğince, kamulaştırma davalarında bilirkişilik yapacak olan bilirkişilerin meslek içi eğitim kursları, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, iptali ve sicillerin tutulmasında uyulacak usul ve esaslara ilişkin hususlar bulunmaktadır (Pehlivan, 2008).

Kamulaştırma davalarında görev yapacak bilirkişilerin taşıması gereken nitelikler Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik’in 5. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği’ne bağlı ihtisas odalarının her biri, üyelerinin oturdukları yeri göz önünde bulundurarak her il için Yönetmelik’in 5. maddesindeki nitelikleri taşıyan 15-25; il merkezleri için il, ilçeler için ilçe idare kurulları bu bölgelerde oturan ve mühendis veya mimar olan taşınmaz mal sahipleri arasından Yönetmelik’in 5. maddesindeki nitelikleri taşıyan 15 bilirkişiyi her yıl ocak ayının ilk haftasında seçerek isim ve adreslerini bildiren listeleri valiliklere vereceklerdir. İl ve ilçe idare kurulu tarafından o il veya ilçede görev yapmak üzere seçilen bilirkişilerin, o yerde taşınmaz mal sahibi olmaları

yanında mühendis veya mimar olmaları da yeni düzenleme ile öngörülmüştür (Karagöl, 2009).

Kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak görev yapacaklara aranan özellikler Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik'in 5. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olup aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,
- Medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,
- Bilirkişilik yapacağı alanda en az üç yıldır fiilen meslekî faaliyetini icra ediyor olması,
- Kamu haklarından mahrum bulunmaması ve meslekten geçici veya sürekli olarak men cezası almamış olması,
- Türk Ceza Kanununun (RG: T. 12.10.2004, S. 25611.) 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına veya affa uğramış olsa bile Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, millî savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflâs, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkûm olunmaması,
- Türk Ceza Kanununun 276 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki suçtan dolayı hükümlü veya bu suçtan dolayı hakkında takibat yapılıyor olmaması,
- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Disiplin Yönetmeliği (RG: T.10.07.2002, S.24811) gereğince bağlı olduğu ihtisas odasından disiplin cezası almamış olması,
- İlgili ihtisas odasınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursunu başarı ile tamamlayarak bilirkişi yetki belgesi almış olması veya denkliği kabul edilen belgeye sahip olması.

4650 sayılı Yasanın getirdiği değişiklikten önce, yalnızca takdir edilen kamulaştırma bedellerinin ne kadar artırılması gerektiğini tespit eden bilirkişi kurulu, değişiklikten

sonra, bedel tespitinde, 11. maddeye uygun bir biçimde asli olarak tespiti yapan merci olarak belirlenmiştir. Yerel Mahkeme, kamulaştırma bedelini nihai olarak belirlerken bilirkişi kurulunun yaptığı tespiti dikkate alacaktır. Mahkemece bedel tespitinde bulunmak üzere görevlendirilen alanında uzman bilirkişiler, kesif yapmak ve kamulaştırılacak olan taşınmazı mahallinde görmek suretiyle gerekli incelemelerde bulunur ve bunun neticesinde detaylı bir şekilde raporunu hazırlar (Pehlivan, 2008).

Bir kimse kamulaştırmayı yapan idarede görevli ise, bu kişi çalıştığı idarenin yaptığı kamulaştırmalarda bilirkişi olarak görev yapamaz. Görev yönünden kadrolu veya ücretli olmasının bir önemi yoktur. Belediye adına yapılan kamulaştırmada, belediye encümen üyesi bilirkişi olamaz (Hayta, 2007).

Mal sahipleri ile menfaat ilişkisi olanlar bilirkişi seçilemez. Örneğin ipotek sahipleri, intifa hakkı sahipleri veya haciz koyduran alacaklı gibi menfaat ortaklığı bulunanlar bilirkişi seçilemezler (Hayta, 2007).

Aynı davada daha önce bilirkişilik yapan bir kimse görüşünü daha önce açıklamış olduğundan, yeni oluşturulan bilirkişi kuruluna seçilemez (Hayta, 2007).

Bilirkişi, mesleği ve branşı gereği olayla ilgili özel ve teknik bilgisini ortaya koymalıdır. Onun inceleme alanı, uyuşmazlık konusu olayla sınırlıdır. Bunun için öncelikle bilirkişinin neyi incelemesi gerektiği kararda açıklıkla belirtilmelidir. Bilirkişi incelemesinin konusu ve bilirkişinin görev alanı belirtilmeden böyle bir incelemeye karar verilemez. Bu anlamda olmak üzere böyle bir sınırlama ve belirleme yapılmaksızın «dosya ve eklerinin bilirkişiye havalesine, bilirkişi olarak... Seçilmesine » şeklinde kararlar eksik ve HUMK. na aykırıdır. Bunun sonucu olarak uygulamada sık sık rastlanan ve mahkemenin bilirkişi incelemesine neden ihtiyaç hissedildiği, bilirkişinin neyi inceleyeceği belli olmayan ara kararları, HUMK. na aykırı olup, davaların uzamasına adaletin gecikmesine neden olmaktadır. Bilirkişi, uyuşmazlık konusu olayı ilgilendiren alanla sınırlı olarak özel veya teknik bilgisini ortaya koymakla görevli ve görev alanı 'da bununla sınırlıdır. Bilirkişinin bu anlamda olmak üzere objektif olarak uzmanlık alanını ilgilendiren konuda, davada herhangi bir tarafa, karşı tutum takınmadan rapor vermesi gerekir. Uygulamada genellikle görüldüğü gibi bilirkişinin kendisine hâkim yerine koyarak davanın

sonucu hakkında değerlendirmede bulunması mümkün değildir. Davayı karara bağlama yetkisi, delilleri takdir ederek sonuç çıkarma durumunda olan yargıca aittir. Bilirkişi raporu, davanın sonucunu belirten bir içerikte olmamalı, hâkime sadece, özel ve teknik bilgiyi gerektiren alanda bilgi vermesi gerekir. Bundan, uyuşmazlık konusu olay için sonuç çıkarma görevi hâkime aittir (Kılıçoğlu, 1986).

Kamulaştırma bedelinin tespiti için özel ve teknik bilgiye gereksinim duyulmakta, bu halde de bilirkişilik müessesesinden geniş bir şekilde yararlanılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bilirkişilerin nitelik ve seçim usulleri bakımından özel düzenlemeler öngörölmesine rağmen sorun da özölebilmis değildir. Bu nedenle de ölkemizde bilirkişilik müessesesine ilişkin genel sorunların kamulaştırma davalarında öngörölen bilirkişilik sisteminde de var olduğu kolaylıkla söylenebilir (Karagöl, 2009).

3.3.13. Yargının belirlediği kamulaştırma bedelinin bankaya blokesi ve taşınmazın mahkeme marifetiyle idare adına tescili

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, öncelikle tarafları taşınmazın bedeli konusunda anlaşmaya davet edecektir. Tarafların bedelde anlaşmaları halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli, kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Yapılacak duruşmada tarafların anlaşamaması durumunda hakimin ne gibi işlemler yapacağı KK 10. maddesinin 6. ve 7. fıkralarında düzenlenmiştir. Buna göre taraflar duruşmada bedel konusunda anlaşamazlarsa hakim, en geç 10 gün içinde keşif ve 30 gün sonrası içinde duruşma günü tayin edecektir (şener, 2009).

Tarafların anlaştığı yahut tarafların anlaşamamaları halinde hakim tarafından belirlenen kamulaştırma bedeli, peşin ve nakit olarak veya KK 3. maddesinin 2. fıkrası uyarınca yapılıyorsa, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi malik adına, mülkiyet ihtilaflı ve bu nedenle hak sahibi belirlenemiyorsa ileride çıkacak hak sahibine ödenmek üzere, 10. maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibraz edilmesi için mahkemece idareye 15 günlük bir süre verilir. Gerektiği takdirde bu süre mahkemece bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Verilen sürelere rağmen, mahkemece kamulaştırma bedeli olarak belirlenen miktar, idarece bankaya yatırılarak makbuzunun mahkemeye ibraz edilmemesi durumunda dava reddedilecektir (şener, 2009).

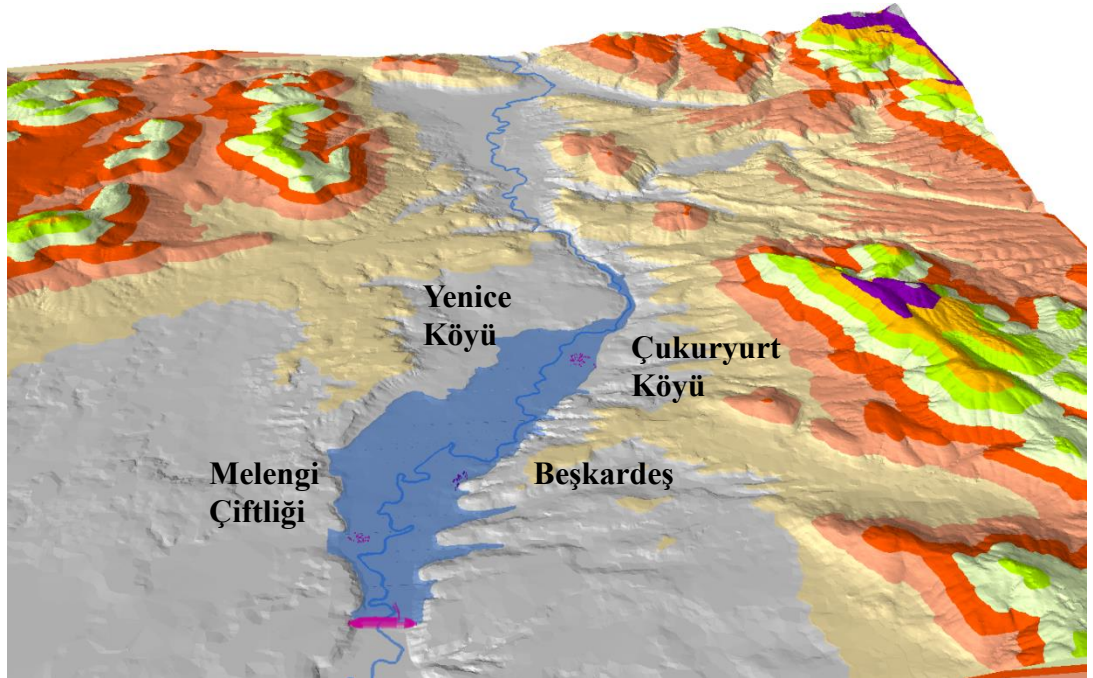
Mahkemece kabul edilen kamulaştırma bedeli idare tarafından hak sahibine adına bankaya yatırılır veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ileride ortaya çıkacak hak sahibine ödenmek üzere bankaya bloke edilir ve bunu belgeleyen makbuzlar süresinde mahkemeye ibraz edilirse, mahkeme taşınmazın idare adına tesciline ve tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verir (Şener, 2009).

KK'nun, 25. maddesinin 1.fıkrasının son cümlesinde “mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur” denilerek mahkemece verilen tescil kararı ile idarenin taşınmazın mülkiyetini kazanacağı açıkça düzenlenmiştir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanun (MK)'nın (RG:08.12.2001/24607) 705. maddesi ile paralel bir düzenleme getiren bu hüküm uyarınca idare, taşınmazın mülkiyetini tescilden önce, mahkemenin taşınmazın idare adına tesciline karar verdiği tarihten itibaren kazanacaktır (Şener, 2009).

4. UYGULAMA

4.1. Gümüşören Barajı Projesi Genel Özelliği

Gümüşören Barajı, Kayseri DSİ 12. Bölge Müdürlüğü tarafından 25.08.2011 tarihinde ihale edilmiş olup, özel bir firma tarafından tarımsal sulama ve enerji üretimi amacıyla yapılan bir barajdır (Şekil 4.1 ve Çizelge 4.1).



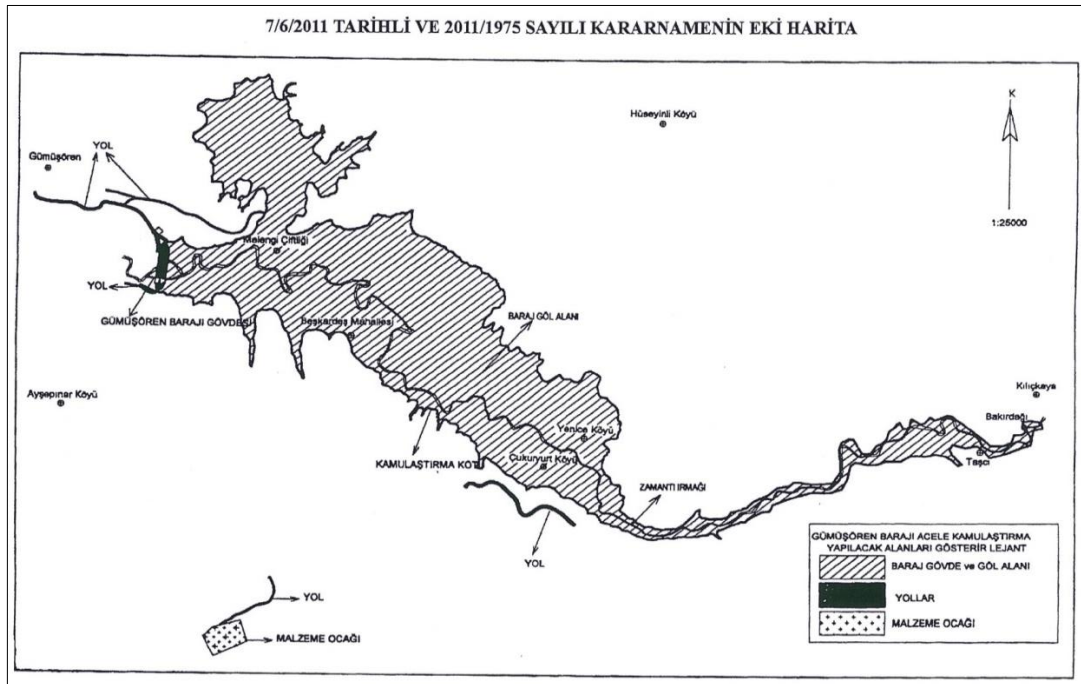
Şekil 4.1. Gümüşören Barajı

Çizelge 4.1. Gümüşören Barajı karakteristik bilgileri

Minimum işletme kotu	1285,00 m
Normal işletme kotu	1297,00 m
Maksimum su kotu	1297,00 m
Kamulaştırma Kotu	1297,50 m
Toplam hacim	187 hm ³
Ölü hacim	34 hm ³
Aktif hacim	153 hm ³

Baraj, sulama, enerji projeleri yatırımları kapsamlı ve büyük çalışmalardır. Bu kapsama giren uygulama sahası olan Gümüşören Barajı inşaatından etkilenen taşınmazların kamulaştırılması 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesine göre Bakanlar Kurulunca Acele Kamulaştırma kararı alınarak yapılmıştır (Şekil 4.2).

4 Temmuz 2011 PAZARTESİ	Resmî Gazete	Sayı : 27984 (2. Mükerrer)
BAKANLAR KURULU KARARI		
Karar Sayısı : 2011/1975		
2011 Yılı Yatırım Programında 1990A010370 proje numarasıyla yer alan Develi II. Merhale Projesi kapsamındaki Gümüşören Barajının yapımı amacıyla, ekli haritada gösterilen alanda bulunan taşınmazların Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından acele kamulaştırılması; Çevre ve Orman Bakanlığının 30/5/2011 tarihli ve 1911 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 7/6/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.		
		Abdullah GÜL
		CUMHURBAŞKANI



Şekil 4.2: Gümüşören Barajı acele kamulaştırma için Bakanlar Kurulu Kararı

Acele Kamulaştırma yapılmasının nedenleri şunlardır.

- ✓ Gümüşören Barajı Yapımı işinde inşaat alanı ve göl alanında bulunan taşınmazlara zaruri ihtiyaç olması;
- ✓ Maliklerin çoğunun ölü olması,
- ✓ Bazı parsellerin mülkiyet bilgilerinde isim ve soy isimlerinin yanlış yazılması,
- ✓ Proje sahasında davalı parsellerin çok olması
- ✓ Bir parselde ortalama 200-1300 arası hissedarın olması,
- ✓ Malzeme sahalarının göl alanına tekabül etmesi gibi sıkıntıların çözümü sürecinde inşaat işlerinin aksamaması gösterilebilir.

4.1.1. Projenin Konumu

Gümüşören Barajı Kayseri İli-Develi ilçesinin 20 km güneydoğusunda Zamantı Nehri üzerinde, sulama ve enerji üretimi amaçlı bir tesistir.

Develi Havzası; kuzey ve kuzeydoğuda Kızılırmak Havzası, doğuda ve güneyde Seyhan Havzası ve batıda kapalı bir havza olan Konya Havzası ile çevrili bir kapalı havzadır. Mevcut arazilerin sulanabilmesi için kapalı havza içerisindeki su kaynakları yetersiz kalmaktadır. Bunun yanı sıra çevresel önemi olan Sultan Sazlığı ve Yay Gölü bu bölgede yer almaktadır.

Proje alanı içinde Kayseri ili, Develi İlçesine bağlı Gümüşören Köyü, Çukuryurt Köyü, Bakırdağı, Taşcı, Çukuryurt Beşkardeş Mezrası, Yenice Köyü Melengi Çiftliği Mezrası, Ayşepınar Köyü, Gümüşören Köyü ve Hüseyinli köyleri bulunmaktadır. Bunlardan Gümüşören, Ayşepınar, Taşcı, Bakırdağı, Hüseyinli ve Hüseyinli Köyleri kısmen etkilenmekte olup; diğer yerleşim yerleri tamamıyla etkilenmemektedir (Şekil 4.3).

4.1.2. İklim Özellikleri

Proje alanında kara iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve karlıdır. Ortalama yağış 400 mm, yıllık ortalama sıcaklık 8,2°C, buharlaşma ise 1030 mm'dir (DSİ, 2007b).



Şekil 4.3: Gümüşören Barajının konumu

4.1.3. Nüfus

Proje sahasında, 5 yerleşim yeri bulunmaktadır. Bu yerleşim birimlerinin isimleri ile 1985, 1990, 2000 ve 2012 nüfus sayımına göre nüfusları (Çizelge 4.2.) de verilmektedir (DSİ, 2007b).

Çizelgeden de anlaşılacağı üzere uygulama alanındaki yerleşim yerleri sürekli göç vermekte olup yerleşim yeri nüfuslarında yoğun bir azalış olduğu görülmüştür. Ayrıca etkilenen yerleşim yerlerindeki yaş ortalamasının yüksek olduğu genç nüfusun ağırlıklı olarak ilçe yada il merkezlerinde olduğu anlaşılmıştır (DSİ, 2007b).

Çizelge 4.2. Proje alanındaki yerleşim birimlerinin çeşitli yıllardaki nüfus sayımı sonuçları (DSİ, 2007b).

Yerleşim Birimi	Nüfus Sayımları			
	1985	1990	2000	2012
Gümüşören Köyü	1.204	1.104	891	789
Çukuryurt Köyü	521	421	286	188
Ayşepinar Köyü	1.684	1.440	1.327	893
Yenice Köyü	627	594	463	443

4.1.4. Eğitim

Proje alanında tüm köylerde ilkokul bulunmaktadır. Gümüşören, Epçe ve Şahmelik köylerindeki ilkokullar 8 yıllık ilköğretim okullarından oluşurken, Yeşilyurt ve Hüseyinli köylerinde 5 yıllık ilkokullar görev yapmaktadır. Orta öğretim için çocuklar Develi ilçe merkezindeki okullardan yararlanmaktadırlar (DSİ, 2007b).

4.1.5. Sağlık

Proje alanındaki yerleşim yerlerinden Gümüşören, Epçe ve Şahmelik köylerinde bulunan sağlık ocaklarından yararlanılmaktadır. Ayrıca Develi Devlet Hastanesinden yararlanabilmektedir (DSİ, 2007b).

Halkın ve tarımsal işgücünü oluşturan nüfusun, çalışma koşullarını olumsuz yönde etkileyecek hiçbir sağlık sorunu söz konusu değildir. Köylerde içme suyu yeterli ve sağlık açısından temizdir (DSİ, 2007b).

4.1.6. Ulaşım ve Haberleşme Olanakları

Proje alanındaki yerleşim birimlerinin tamamına, yılın dört mevsiminde ulaşım vardır. Bölgede ulaşım karayolu ile yapılmaktadır. İlçeler arasındaki yollar asfalt olup yeterli seviyededir. Proje alanında haberleşme iyi düzeydedir. Köylerin tamamında iletişim açısından telefon bulunmakta olup, ayrıca ilçe merkezlerinde internet bağlantısı da mevcuttur (DSİ, 2007b).

4.1.7. Tarım

Proje alanına genel olarak bakıldığında; projeden etkilenen yerleşim yerlerinin tarıma dayalı bir yaşam sürdürdükleri, gelir kaynaklarının tarım ve hayvancılık temelli olduğu görülmektedir. Tarımda ise bitkisel üretim ağırlıktadır. Ancak hayvancılık da proje alanında son yıllarda gelişim göstermiş olup ticari amaçla süt besiciliği yapılmaktadır (DSİ, 2007b).

Proje alanına bakıldığında Zamantı Irmağı kenarında bulunan ve göl alanında kalacak olan arazilerin büyük bir kısmının 1. sınıf tarım arazisi olduğu anlaşılmakta olup yöre insanının gelir kaynağı doğrudan yada dolaylı olarak bahse konu bu arazilerdir.



Şekil 4.4: Gümüşören Barajı göl alanı altında kalan tarım arazileri

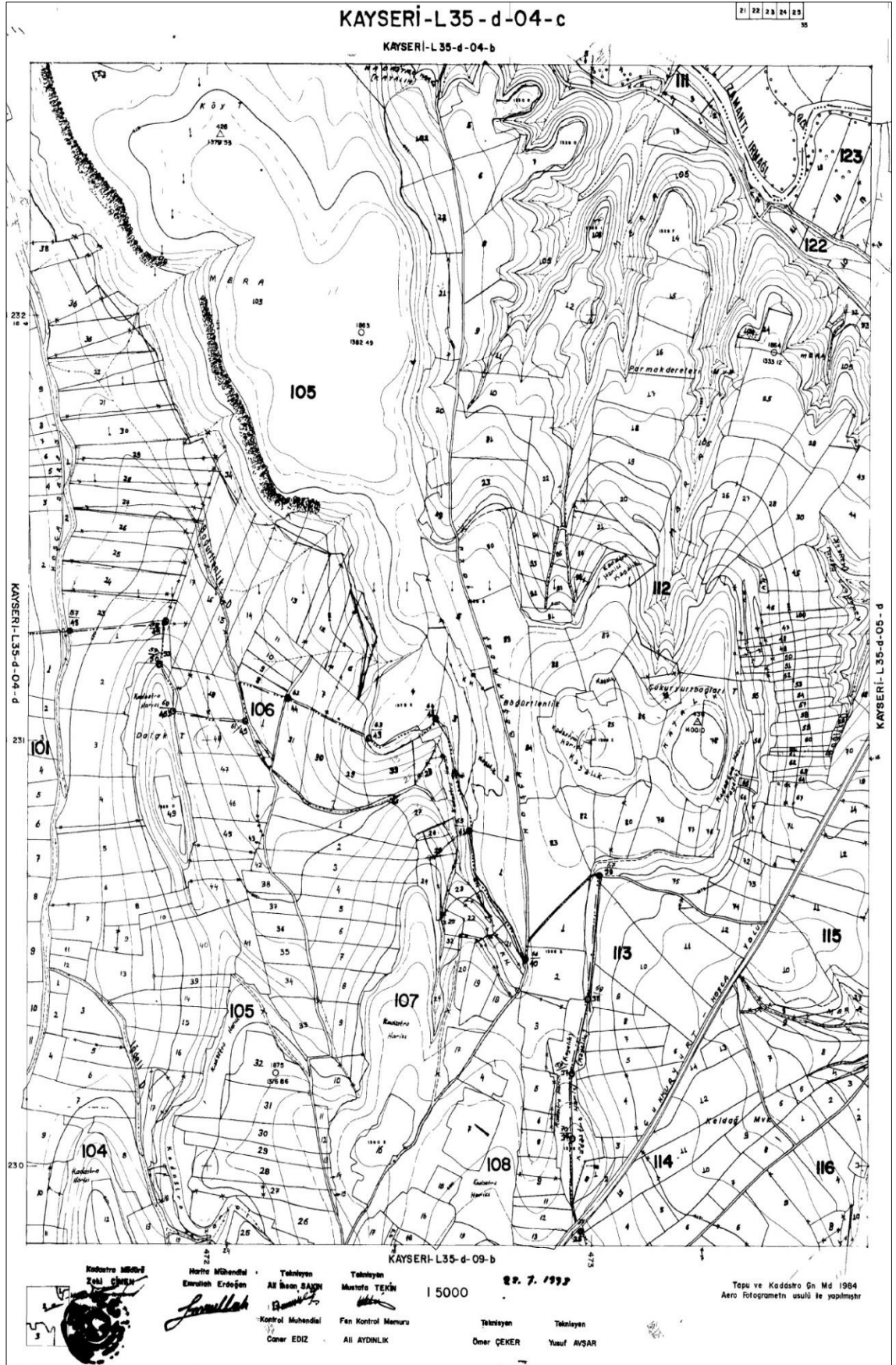
4.1.8. Sanayi ve Ticaret

Proje alanına en yakın endüstri ve tarımsal endüstri tesisleri, Develi ilçe merkezi ile Kayseri il merkezinde bulunmaktadır (DSİ, 2007b).

Proje alanında ticari etkinliklerin en önemlisi tarımsal ürünlerin alım-satımına ilişkin olanıdır. Ticarete konu olan malları; üretilen bitkisel ve hayvansal ürünler, canlı hayvan, tarımsal girdiler, temel ihtiyaç maddeleri vb. maddeler oluşturmaktadır (DSİ, 2007b).

4.1.9. Madencilik

Proje alanında bugünkü durumda işletilmekte olan herhangi bir madencilik etkinliğine rastlanmamıştır. Ancak Erciyes dağı eteklerinde pomza taşı kaynakları bulunmaktadır (DSİ, 2007b).



Şekil 4.6: Gümüşören Barajı kamulaştırmalarında kullanılan standart topoğrafik pafta.

4.2. Gümüşören Barajı Kamulaştırma Faaliyetleri

4.2.1. Gümüşören Barajı Kapsamında Kamulaştırılan Taşınmazların Niteliği

Gümüşören Barajı Göl alanında (1270 – 1297 kotları arasında) 17.090 dekar arazi tespit edilmiştir. Bu arazinin 16.482 dekarı tarım arazisi olup bunun 9.552 dekarı sulu tarla arazisi, diğer kısmı kuru tarım arazisidir. Sulu Tarım arazisinin, yaklaşık % 83'ü 1. sınıf, geri kalanı ise 2. Sınıftır (DSİ, 2007b).

Göl alanındaki 608 dekar tarım dışı arazinin tamamı, yerleşim yeri, dere yatağı ve kayalık arazilerden oluşmaktadır (Şekil 4.7; DSİ, 2008).

4.2.2. Gümüşören Barajı Kapsamında Kamulaştırılan Yapılar

Göl alanında su altında kalacak taşınmazlardan yapı olarak; konutlar, ahır ve samanlıklar, cami vb. binalar tespit edilmiştir (Şekil 4.8). Konutlar ve yardımcı binalar ile cami, okul ve benzeri binalar, yapıların cinsleri ve büyüklüklerine göre değerlendirme yılı birim fiyatlarından gidilerek bulunan yeni değerlerinden aşınma payı düşünülerek değerlendirilmiştir.

Göl alanında kamulaştırılacak farklı büyüklükte, yaşta ve tipte olmak üzere toplam 213 konut, 3 okul, 3 cami, 2 imam evi, 1 sağlık ocağı, 2 damızlık barınağı ve 10 besi ahır bulunmaktadır (Şekil 4.9; DSİ, 2008).

4.2.3. Gümüşören Barajı Kapsamında Kamulaştırılan Kamu Tüzel Kişilerine Ait Taşınmazlar

Baraj göl alanında, yaklaşık 10.000 metre uzunluğunda köy yolu su altında kalmaktadır. Çukuryurt – Yenice yerleşim merkezlerinin Zamantı Irmağı üzerinden geçişini sağlayan Mülga Köy Hizmetleri yapımı olan köprüde su altında kalacaktır. Zamantı ırmağı üzerinde Melengi Çiftliği yerleşim yerine yakın yerde inşaa edilmiş Gümüşören ve Ayşepınar köyleri arazilerini sulayan DSİ Regülatörü ve 12.500 metre uzunluğundaki kanalları su altında kalacaktır. Yine, Çukurturt, Yenice köy merkezleri ile bunlara bağlı Beşkardeş ve Melengi Çiftliği mahallelerinde bulunan 250 kV'lık trafo postaları, bu postalara enerji sağlayan swallow (orta gerilim enerji taşıyan iletken) nitelikli toplam 2.175 metre uzunlukta iletim hatları da projeden etkilenecektir (Şekil 4.10; DSİ, 2008).



Şekil 4.8. Göl alanı altında kalan evler.



Şekil 4.9: Göl altında kalan cami ve okul.



Şekil 4.10: Gümüşören Barajı göl alanında kalan tüzel kişilere ait taşınmazlar

4.3. Gümüşören Barajı Kamulaştırma Durumu

Uygulama alanı olan Gümüşören Barajı inşaattan etkilenen yerleşim alanı olarak Çukuryurt Köyü Yenice Köyü ve bu köylere ait mezralardan meydana gelmektedir. Baraj gölalanı bu yerleşim yerleri ve Ayşepınar, Gümüşören, Hüseyinli ve Taşçı köylerinden oluşmaktadır.

Baraj inşaatlarında kamulaştırma çalışmaları öncelikli olarak membadan mansaba doğru yapılmaktadır. Dolayısıyla bir baraj inşaatının ortalama 4-5 yıl sürdüğü düşünülürse, ödenek temini ve kamulaştırma çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülmesi hususunda önemli katkı sağlamaktadır.

Uygulama alanında DSİ tarafından kamulaştırma çalışmalarına baraj gövdesinin oturacağı alanların kamulaştırılması, baraj inşaatına ve malzeme sahalarına ulaşım yollarının kamulaştırılması ve malzeme sahalarının kamulaştırılması ile başlanılmıştır.

Baraj inşaatından etkilenen kamulaştırılması gerekli köylerdeki kamulaştırma çalışmalarına temel teşkil eden farklı özelliklere sahip kadastral altlıklar ilgili Kadastro Müdürlüğünden temin edilmiştir. Öncelikli olarak Yenice Köyüne ait grafik olan kadastro altlıkları sayısal hale getirilerek koordinatlandırılmıştır. Daha sonra diğer köylere ait kadastral altlıklar sayısal hale getirilmiştir.

Uygulama alanında bulunan ve baraj inşaatından etkilenen yerleşim yerlerine ait parsel ve tapu kayıt bilgileri Kayseri Kadastro Müdürlüğü ve DSİ 12.Bölge Müdürlüğünden temin edilerek baraj inşaatından etkilenen parsellerin yerleşim yerlerine ait toplam parsel sayıları ve alanlara göre karşılaştırılması genel ve köy bazında yapılmıştır (Çizelge 4.3).

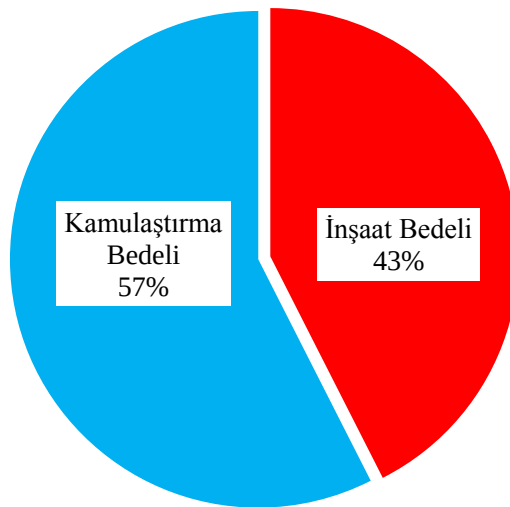
Parsellere ait tapu bilgilerinin incelenmesi sonucu tapuların geçmişten günümüze kadar intikal suretiyle malik sayıların çok fazla arttığı, maliklerin birçoğunun ekonomik, eğitim ve sosyal sebeplerden dolayı yerleşim alanı dışında olduğu görülmüştür. Kamulaştırmayı yapacak olan idare KK'nın 7. maddesine göre taşınmaz maliklerinin adres araştırmasını yapması gerekmektedir. Malik sayılarının fazlalığı adres araştırması aşamasında ve intikal aşamasında kamulaştırmayı yapan idareye

zaman kaybı ve iş gücü kaybı gibi büyük külfetler getirmekte olup ayrıca projenin uzaması vb. büyük sorunlara yol açmaktadır.

Çizelge 4.3. Gümüşören Barajı projesinden dolayı etkilenen birimlere ait alan-parsel bilgileri

KÖYÜ	ÇUKURYURT	YENİCE	AYŞEPINAR	GÜMÜŞÖREN	HÜSEYİNLİ	TAŞCI
NÜFUS	188	443	893	789	317	231
ETKİLENEN KİŞİ SAYISI	890	1100	231	110		43
TOPLAM PARSEL SAYISI	1484	42	4047	3904	2247	1229
ETKİLENEN PARSEL SAYISI	816	31	122	41	87	20
TOPLAM ALAN (da)	16400	21442	11682	41134	2176	1229
ETKİLENEN ALAN (da)	5076	9135	1100	352	163	145
TOPLAM MERA (da)	5125		340	6975	4750	6220
ETKİLENEN MERA (da)	80				33	
TOPLAM HAZİNE (da)	214		919	1863	7103	532
ETKİLENEN HAZİNE (da)	5		30		3	125

Uygulama alanında kamulaştırmayı yapan idare olan DSİ zaman kaybını önlemek ve projenin inşaat süresinin uzamasını önlemek vb. nedenlerle uygulama alanında KK'nın 27. maddesine göre Acele Kamulaştırma yoluna gitmiştir.



Şekil 4.11. Gümüşören Barajı yatırım bedeli içinde kamulaştırmanın payı.

4.4. Gümüşören Barajı Acele Kamulaştırma Faaliyetleri

Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen normal yönteme uygun olarak yapılması gerekmektedir. Ancak bazı durumlarda kamulaştırma kamu hizmetlerinin aciliyetinden dolayı mülkiyet hakkına zarar vermeden Kamulaştırma Kanunu'nun 27 . maddesine göre Acele Kamulaştırma şeklinde yapılmaktadır (Hayta, 2007).

Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde düzenlenen acele kamulaştırma ile 4650 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan 16. maddedeki acele işlerde el koymayı birbirine karıştırmamak gerekmektedir. Mülga 16. maddedeki kamulaştırma işleminin kendisinde ivedilik yoktur, fakat el koymada gecikme istenmemektedir. 27. maddede belirtilen kamulaştırmada ise kamulaştırmayı geciktirmeden acele yapmak gerekmektedir. Acele işlerde el koymada mahkeme tescil kararı vermesine karşılık KK'nın 27. maddesine göre kamulaştırmada, mahkemenin görevi sadece kıymet takdiri yapmak olup, tescil kararı veremez (Hayta, 2007).

Uygulama sahasında Acele Kamulaştırma işlemleri için öncelikli olarak 2942 sayılı kanunun 27. maddesi hükümlerince Bakanlar Kurulu kararı alınması gerekmektedir. Bakanlar Kurulu Kararı alınması için aşağıdaki dosyada şu belgelerin hazırlanması gerekmektedir.

1. Öncelikli olarak uygulama sahasının yatırım programında olduğu dair evraklar tanzim edilerek düzenlenir.
2. Kamulaştırma sahasının ölçekli haritası hazırlanarak dosyasına konur.
3. Uygulama sahası Acele Kamulaştırma alma gerekçesi hazırlanır.

Düzenlenen evraklar 2942 sayılı kanunun 27. maddesi hükümlerince Bakanlar Kurulu kararı alınması hususunda ilgili kurumun Genel Müdürlüğüne bir üst yazı ile bildirilir (Şekil 4.12 ve 4.13).

Uygulama sahasında Acele Kamulaştırma ile ilgili olarak alınan Bakanlar Kurulu Kararı Resmi Gazetede yayımlandığı tarih itibariyle yürürlüğe girer (Şekil 4.12).

Her bir taşınmaz için hazırlanan belgelerle ile birlikte ilgili projenin bulunduğu Asliye Hukuk Mahkemesine Acele Kamulaştırma Davası açılır.

Açılan davada, taşınmazın tapuda kayıtlı olduğu yerin Asliye Hukuk Mahkemesi 27. maddeye göre kamulaştırılan parsele belirlenen bilirkişi marifetiyle değer takdiri yaptırır.

Taşınmazın Tapuda kayıtlı olduğu yerin Asliye Hukuk Mahkemesi tespit edilen bedelin 10. maddeye göre yapılacak olan ilanda belirtilen bankaya yatırılmasına ve parsele el konulmasına karar verir.

**GÜMÜŞÖREN BARAJI İLE İLGİLİ
BAKANLAR KURULU KARARI GEREKÇESİ**

Gümüşören Barajı, Kayseri İli-Develi ilçesinin 20 km güneydoğusunda Yukarı Seyhan Havzası'nda Zamantı Irmağı üzerinde tasarlanmakta olup, enerji üretimi, Ağcaşar Barajı'na takviye ve Develi Ovası'na sulama suyu aktarma amaçlıdır. Baraj yeri yağış alanı 6325 km²'dir. Gümüşören Barajı sulama ve enerji üretimi amaçlı yapılacak olan bir tesistir. Gıcık regülatörü ile Zamantı tüneline çevrilecek sularla Develi II. Merhale Sulaması kapsamında 36 591 ha alan sulanabilecektir. Baraj eteğinde bulunan 5 MW Kurulu gücündeki HES ile yılda toplam 11,90 GWh/yıl enerji üretilenmektedir.

Bu havzada yaşayan çiftçilerin sulu tarıma olan yoğun istekleri, projelerin bir an önce hizmete alınmasını da öncelikli hale getirmektedir.

" Gümüşören Barajı Yapımı " işinde baraj ihalesi yapılmakta olup ihale sonuçlandığında inşaat yılı ödeneklerinin harcanmasında inşaat alanı ve göl alanında bulunan taşınmazlara zaruri ihtiyaç olduğundan; maliklerin çoğunun ölü olması, bazı parsellerin mülkiyet bilgilerinde isim ve soy isimlerinin yanlış yazılması, ilgili alanda davalı parsellerin çok olması ve bir parselde ortalama 200 hissedarın olması, malzeme sahalarının göl alanına tekabül etmesi gibi sıkıntıların çözümü sürecinde inşaat işlerinin aksamaması amacıyla;

Yukarıda açıklanan sebeplerle Gümüşören Barajı kamulaştırma çalışmalarının hızla tamamlanması için 2942 sayılı kamulaştırma kanunun(D-4650) 27. maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı istihsaline gerek duyulmaktadır.

Şekil 4.12: Bakanlar kurulu kararname taslağı

KARARNAME TASLAĞI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2011 Yılı Yatırım Programında **1990A010370** proje numarası ile yer alan Gümüşören Barajı yapımı amacıyla, ekli haritada gösterilen alanda bulunan taşınmazların adı geçen Genel Müdürlük tarafından acele kamulaştırılması; Çevre ve Orman Bakanlığının / /2011 tarih ve sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca / /2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Şekil 4.13: Uygulama sahası kamu yararı kararı

Kamulaştırma Kanunun 27.maddesine göre kamulaştırma davası taşınmazın tapuda kayıtlı bulunduğu yerin Asliye Hukuk Mahkemesinde açılır. Davalar Kamulaştıracak bölgedeki taşınmazlar için parsel bazında ayrı ayrı açılır. İlgili Mahkeme Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre taşınmaza değer takdiri yapar. Asliye Hukuk Mahkemesi takdir edilen değerın Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre değerin belirtilen bankaya yatırılmasına ve taşınmaza el konulmasına karar verir. Kararda belirtilen el koyma bedelleri mahkeme esas numaraları adına, her dosya için ayrı ayrı yatırılır. Paranın yatırıldığını belgeleyen banka makbuzları davanın görüldüğü mahkemeye verilir. El koyma kararı ve banka dekontu tapu maliklerine mahkeme tarafından tebliğ edilir. El koyma bedelinin bankaya yatırıldığı tarihten itibaren Acele Kamulaştırma işlemi yapılan taşınmaza el konabilir. “Tespit edilip bloke ettirilen kamulaştırma bedelinin davalı tarafa derhal ödenmesi için ilgili bankaya müzekkere yazılması gerekir (Karakuş, 2013).

KK’nın 27. maddesine göre yapılan işlem adımlarında Mahkemenin verdiği karar taşınmaza el koyma kararı olup; taşınmaz kamulaştırılmamış, ilgili idareye el koyma yetkisi verilmiştir.

4.5. Artan Kısımın Kamulaştırılması

Kamulaştırma Kanununun 12. maddesinin c şıkkının 5. fıkrasında; “Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren 30 gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur” hükmü yer almaktadır (DSİ, 2007a).

Bu itibarla, mülkiyet sahibi ile uzlaşma esnasında vatandaşın talebi üzerine artan kısım kamulaştırılması kurulacak bir komisyonca incelenerek, kullanılmaya elverişli olmadığı tespit edildiğinde kamulaştırması yapılır. DSİ Kıymet Takdir Komisyonunca artan kısmın kamulaştırılmasına lüzum görülmeyen ve malikle uzlaşma sağlanarak kamulaştırılan taşınmazlar için, KK’nın 8. maddesinin e fıkrasında “ Anlaşma sağlanıp, ferağ verilmesi halinde kamulaştırma işlemine karşı herhangi bir dava açılmayacağı” hüküm altına alındığından, bu düzenleme gereğince de dava açılmayacaktır (DSİ, 2007a).

Ancak KK'nın 14. maddesinde ise 10. madde gereğince mahkemece tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılmayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren 30 gün içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir (DSİ, 2007a).

4.6. Barajlarda Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 12. Maddesinde; “Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Orman ve Su İşleri (Mülga Enerji ve Tabii Kaynaklar) Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Çevre ve Şehircilik (Mülga Bayındırlık), Gıda Tarım ve Hayvancılık (Mülga Tarım ve Orman, Köy İşleri ve Kooperatifler) Bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar tamamlandıktan sonra kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz malların kamulaştırma işlerine geçilir.” denmektedir.

Mücavir alan kamulaştırmaları “Baraj İnşaatı İçin Yapılan Kamulaştırmalarda Kamulaştırma Sahasına Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırılması Hakkında Yönetmelik” (RG: 06.08.1985/18834) hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır.

Bu Yönetmelik, Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasında mücavir taşınmaz malların, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşim düzeninin bozulması, ekonomik ve sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hallerinde bu sahaların kamulaştırılabileceğine dair çözüm, usul ve esasları düzenler.

Kamulaştırma sahasına mücavir alanda bulunan taşınmazların sahipleri müracaatlarını kamulaştırmayı yapan ilgili kuruma yaparlar. Kanunda belirtilen süre içerisinde yapılan müracaatlar kamulaştırmayı yapan kurum tarafından incelenir. Kamulaştırma sahasına mücavir alanda bulunan taşınmaz malların kamulaştırılması hakkında taşınmaz sahibinin talebine yönelik kamulaştırmayı yapan kurum görüşü belirlenir.

Kamulaştırma yapılan bölgeye mücavir olan taşınmaz sahiplerinin tamamının müracaatı halinde hemen, bir kısmının müracaatı halinde ise; 1 yıllık müracaat müddetinin sonunda kurum görüşü eklenerek yapılan müracaatlar, kamulaştırmanın yapıldığı İl Valiliği tarafından kurulan "Baraj Mücavir Alanlarının Kamulaştırılmasını İnceleme Komisyonu" na iletilir.

Komisyon, müracaatların idare tarafından kendisine intikal ettirilmesinden itibaren 10 gün içinde toplanır. Komisyon bu talepleri genel prensipler çerçevesinde inceleyerek, baraj inşası için yapılan kamulaştırma sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz malları; çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşim düzenini bozup bozmadığı, ekonomik ve sosyal yönden faydalanılmasının mümkün olup olmadığı yönlerinden değerlendirir ve bu alanların kamulaştırılmasına veya kamulaştırılmasına lüzum olmadığına 30 gün içerisinde karar verir. Komisyonda kararlar çoğunlukla verilir. Komisyon kararını bir tutanağa bağlayarak ilgili idareye bildirir (Resmi Gazete, 1985). Kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazlar 2942 sayılı kanun hükümlerine göre yapılır.

4.7. Yeniden Yerleşim Çalışmaları

İnsan yaşadığı çevreyle bir bütündür. Çevre ve insan birbirinin tamamlayıcı parçalarıdır. Burada önemli nokta projelerin yerlerinin tespitinde çevreyi göz önünde bulundururken insan faktörünü dikkate almak, hatta ön planda tutmaktır. Proje ile ilgili ileriye dönük etki analizleri yaparken ilk planda insan üzerindeki sosyal, kültürel, ekonomik, sağlık, psikolojik etkilerin incelenmesi ve değerlendirmeye tabi tutulması gerekmektedir (Bayram vd, 1995).

İnsanların bir bölgeye yerleşmeleri anlık olmamış olup belli bir süreç dâhilinde ve o yörenin iklim özellikleri tarımsal alanların verimliliği av ve hayvancılık faaliyetlerin durumu akrabalık ilişkilerinin artması diğer yerleşim yerlerine olan konumu ulaşım imkânlarının durumu kısacası yaşanabilir bir barınma alanının oluşmasıyla doğru orantılı olarak belli bir süreç dâhilinde ve etmenlerin her birinin birbirini adeta perçinlemesiyle meydana gelmiştir. Yeniden yerleşim sürecinin’ de yerleşim yerinin oluşmasında belirleyici olan etmenler ışığında yörenin sosyo-ekonomik durumuda düşünülerek insanı yeni yerleşim yerinden koparma üzerine değil de oraya adapte etmek üzerine çalışmaların yapılması gerekmektedir.

Yeniden yerleşim iki temel Kanun üzerinden yürütülmektedir.

1-2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

2-5543 sayılı İskân Kanunu

Uygulama alanında yeniden yerleşimden doğrudan ve dolaylı olarak etkilenecek nüfus yaklaşık 2500 kişi civarında olduğu öngörülmüştür. Bu açıklamalar ışığında uygulama alanında bulunan ve doğrudan etkilenen köy yerleşim alanları için DSİ tarafından kesinleşmiş bulunan kamulaştırma planları esas alınmak suretiyle, öncelikle 5543 Sayılı İskân Kanununun (RG:26.09.2006/26301) 12. maddesi (Yerleri Kamulaştırılanların İskânı) kapsamında anılan köylerde çalışmalara başlanmak üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2012 yılı Etüt-Proje Programına teklif edilmiş olup, söz konusu köylerin ilgili Bakanlık tarafından Etüt-Proje Programına alınması neticesinde, her köyde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü teknik personelleri tarafından bilgilendirme toplantıları düzenlenerek, İskan Kanununun hak sahibi kabul edilecek ailelere ne gibi haklar tanıdığı, uygulamanın nasıl yapılacağı konusu detaylı olarak anlatılmıştır. 5543 Sayılı İskân Kanunun amacı parçalanmış yerleşim birimlerinin birleştirilmesidir.

Her bir köyde İskân Kanununun 12. maddesi kapsamında devlet eliyle iskan yapılmak üzere; etüt-proje programı dâhilinde 30 gün süre ile askıda kalmak üzere ilanlar asılmış ve ilanın askıda kaldığı süre de dâhil olmak üzere toplam 120 günlük süre içerisinde başvuruların toplanması için beklenilmiştir. Gümüşören Barajı ve HES yapımı nedeni ile etkilenen söz konusu köylerden İskan Kanununun 12. maddesinden faydalanmak üzere herhangi bir başvuru gelmemiştir. Dolayısıyla yasal süreç tamamlanmış, başvuru olmadığı hususu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirilmiştir.

Devlet eliyle iskâna müracaat olmaması nedeniyle; vatandaşların mağduriyet yaşamamaları için bu kez 5543 Sayılı İskân Kanununun 16. Maddesi (Köylerde Fiziksel Yerleşimin Düzenlenmesi, Köylerin Fiziksel İskanı kapsamında ise; Uygulamanın yapılmasını içeren herhangi bir talep Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne ulaşmamış olmasına rağmen, yine de ileride oluşacak olan mağduriyetleri önlemek adına İskan Kanununun 16. maddesi (Fiziksel Yerleşimin

Düzenlenmesi) kapsamında çalışma yapılması amacı ile söz konusu köyler Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013 yılı Etüt - Proje Programına teklif edilmiştir.

Yenice Köyü 5543 sayılı Kanun kapsamında ve Yenice Köyü Melengi Çiftliği Mezrası Köy Kanunu kapsamında Yeniden yerleşim çalışmaları yapılmıştır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14: Gümüşören Barajı yeniden yerleşim inşaatı

5. GÜMÜŞÖREN BARAJI KAMULAŞTIRMA İŞLEM ADIMLARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

5.1. Kamu Yararı Kararı Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Yatırım projelerinin planlanması ve projelendirilmesi aşamasında, mülkiyet sınırlarında dikkate alınarak proje sınırlarının hassas bir şekilde yapılması gerekmektedir. Kamu yararının sınırları bu projelere göre alındığından dolayı ileride oluşabilecek proje değişikliğinde bu sınırlarda değişecektir. Yapılan kamulaştırmaya yönelik açılacak davalarda taşınmazın mahkemeye sunulan kamu yararı sınırının dışında kalmasından dolayı projenin iptali ortaya çıkabilecektir.

Kamu Yararı Kararı alınırken projenin ihale edilmesi öncesi var olan projelerine göre kamu yararı kararı alınmalıdır. Ancak bazen projeye ilave sahalar ve revizyonlar yapılmakta bu sahalar için yeniden kamu yararı kararı alınmak zorunda kalınmaktadır.

Bu nedenle uygulama projesine göre kamu yararı kararının alınması daha uygun olacaktır.

5.2. Kamulaştırma Planlarının Hazırlanması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Kamulaştırma planlarının hazırlanmasında en önemli altlık kadastro haritalarıdır. Kadastral altlıkların grafik pafta olması, herhangi bir koordinat sisteminde açılmamış olması yıpranmış olmasından kaynaklanan sorunlar yaşanmaktadır. Eğer plan hazırlanırken zaman var ise bölgenin acilen 3402 sayılı Kadastro Kanununun (RG:09.07.1987/19512) 22. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendine göre uygulama yapılması gerekmektedir. İlgili Kadastro Müdürlükleri ile koordineli çalışılarak altlıklardan kaynaklanan hatalardan dolayı plan hazırlama sürecinin uzamasının önüne geçilebilir. Ayrıca ilgili kadastro Müdürlüğü ile koordineli çalışılarak proje

alanındaki üzerine kadastral altlıkların öncelikli olarak kontrollerinin yapılarak kamulaştırma planlarının hazırlanmasına bu işlemlerden sonra başlanılmalıdır.

TKGM tarafından kamulaştırılacak bölgede kadastro yenileme çalışmaları yok ise kamulaştırma planları parsellerin tamamında hâlihazır haritasının yapılarak ve ilgili Kadastro Müdürlüklerinde bu sayısallaştırmanın dikkate alınması sağlanmalıdır.

Kamulaştırma planlarının hazırlanması aşamasında uygulama projesi değişikliği sebebiyle süreç uzamakta ve maliyet artmaktadır. Kurumlarda kamulaştırma planlarını hazırlayan birim ve projeleri hazırlayan birim birbirinden farklı olduğundan ve koordinasyon eksikliğinden dolayı proje değişikliğinin çok fazla yapılması sebebiyle sürekli Kamulaştırma Plan tadilatı yapılmakta ve süreç uzamaktadır. Uygulama projesi hazırlaması aşamasında, kamulaştırma birimleri de proje aşamasında proje mühendisleri ile birlikte çalışmalıdırlar. Bölgedeki hazine taşınmazları atıl durumdaki tarım arazileri üzerinde müstemilat olmayan araziler ve diğer kurumlara ait taşınmazlar çok iyi tespit edilmeli ve projeler bu verilere göre hazırlanmalıdır.

Baraj kamulaştırmalarında kamulaştırma kotuna göre kamulaştırılacak parsel miktarı belirlenmektedir. Bu nedenle arazide çok hassas bir şekilde kot ölçümü yapılarak kamulaştırma kotuna göre kamulaştırma sınırı belirlenmelidir.

Uygulama sahasında Kamulaştırma planlarının yapımına öncelikli olarak gövde inşaatının olduğu bölgeden başlanmış olup sırasıyla bu planları ulaşım yolları, ocak sahalarının kamulaştırılması, bu kesimleri suyun derivasyonundan sonra su kotundan etkilenecek alanlar takip etmektedir. Baraj inşaatının tamamlanmasına yakın olan zamanda köy yerleşim alanları ve gölalanı kamulaştırmaları takip etmektedir.

Kamulaştırma planları hazırlanırken ortaya çıkan sorunlardan bir diğeri de kadastral altlıkların koordinat sistemiyle proje koordinat sistemlerinin bilinmemesinden yada yanlış girilmesinden dolayı pafta kayıklığı sebebiyle ortaya çıkan yanlış yerin kamulaştırılmasıdır.

Ortaya çıkan bu sorunu önlemek için proje hazırlanırken kullanılan altlıkların koordinat sisteminin çok iyi tespit edilmesi ve hazırlanan proje üzerinde belirtilmesi

gerekmektedir. Aynı şekilde Kadastro Müdürlüklerinden kadastral paftalar alınırken kadastral altlıkların koordinat sisteminin bilinmesi gerekmektedir.

Kamulaştırma planları hazırlanırken ortaya çıkan bir başka sorun ise ülkemizde kadastral altlıkların birbirinden farklı sistemlerde olmasından kaynaklı sorunlardır. Özellikle uygulama alanı Yenice Köyünde karşılaşılan grafik kadastral paftalardan kaynaklı sorunlar yaşanmıştır.

Kamulaştırma sonucu proje dışı alanlarda kamulaştırma yapmamak için grafik paftaların zemin pafta uyuşumunun çok iyi kontrol edilerek kamulaştırma planlarının yapımına bu aşamadan sonra geçilmelidir. Proje sahasında başlayacak ya da başlamış olan 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22/a uygulama çalışması var ise ilgili çalışma tamamlandıktan sonra kamulaştırma planlarının yapımına geçilmelidir.

DSİ Yatırım Projelerinde inşaat aşamasında diğer kurumların yaptığı yada yaptıracığı tesislerden dolayı kamulaştırma planları hazırlanırken sorun yaşanmaktadır.

DSİ projelerinde proje inşaat aşamasında diğer kurumlarla koordinasyon ve proje bilgilendirilmesinin karşılıklı yazışma ve ortak toplantılarla görüşülerek yatırım planlarının paylaşılması gerekmektedir. Projenin inşaat başlangıcı, hangi yerleşim yerlerinin etkileneceği kamulaştırma iş adımlarının nasıl olacağı ve muhtemel su tutma tarihin ne olacağı konusunda diğer kurumlar bilgilendirilmelidir. Diğer kurumların proje alanındaki projeleri ve planlanan projeleri neler olduğu tespit edilmelidir. Revizelerinin nasıl ve ne kadar zamanda yapılacağı, var ise eğer kültür varlıklarının tespiti, taşınması ve korunması konularındaki sürecin çok iyi takip edilerek muhtemel su tutma tarihinin ötelenmesinin önüne geçilmelidir.

5.3. Proje Alanında Bulunan Mera Vasıflı Arazilere Kaynaklanan Sorunlar

Proje başında, projenin tamamında bulunan mera vasıflı taşınmazlar köy bazında çok ayrıntılı bir şekilde tespit edilmeleri gerekmektedir. Bu taşınmazların tahsislerinin alınabilmesi için öncelikli olarak ne kadarlık kısmının projeden etkileneceği tespit edilerek mera vasfının kaldırılması gerekmektedir. Bu işlem adımları son derece uzun bir bürokratik süreç olduğundan su tutma aşamasında sorunla karşılaşmamak için sürecin proje başında başlatılması gerekmekte olup eğer gerekiyorsa proje değişikliğine gidilmelidir.

5.4. Malik Tespiti, Tapu Kayıtlarının Alınması ve Adres Araştırması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Yasal mevzuatta yapılacak değişiklikle Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlükleri (NVİ) taşınmaz sahibiyle ilgili olarak resmi makamlarca onaylı ölüm belgesi kendilerine ulaştığında resen, ölen kişiden kamu alacakları da dâhil olmak üzere intikal işlemlerinin yapılması için ilgili Tapu Müdürlüklerinden talepte bulunabilir. Tapu Müdürlükleri gelen talep üzerine reddi miras talebi olup olmadığını belirlemek için Medeni Kanunda bertilen süreyi bekleyerek süreç sonunda intikalleri yapabilir. Kamulaştırma başladığında bu işlemler zaman almakta ve kamulaştırma işlemini geciktirmektedir. Artık adres tespiti ve tebligat imkânı yasalarda yapılan değişikliklerde kolaylaştırılmış olup adrese dayalı sistem üzerinden adresler tespit edilmektedir.

Tapu kayıtlarının Tapu Müdürlüklerinden alınması aşamasında; Tapu Müdürlüğündeki iş yoğunluğu sebebiyle kayıtları almada sorunlar yaşanmaktadır. Bu konuda çözüm olarak TKGM ile Tapu kayıtlarına ihtiyacı bulunan kurumların bir protokolle ihtiyaç olan tapu kayıtlarına elektronik ortamda erişimin sağlanması gerekmektedir.

Konuyla ilgili olarak bir diğer sorunda adres araştırmasında isim benzerliğinden dolayı karşılaşılan sorunlardır. Çözüm önerisi olarak Taşınmazların tapuda tescilleri yapılırken Tapu ve NVİ verilerinin veri sistemi bir biri ile ilintili hale getirilerek gerçek kişilerin T.C. Kimlik numaralarının da alınması gerekmektedir. Ayrıca adres araştırması aşamasında bölge halkı ile koordinasyonu güçlü tutarak günümüz teknolojik imkânlarından yararlanılarak hak sahipleri ile iletişim yöntemleri araştırılmalıdır.

Bu konuda yapılan proje ile ilgili olarak bir web sayfası hazırlanarak,

- ✓ Projenin Tanıtımı,
- ✓ İnşaat aşamasının gerçekleşme durumu,
- ✓ Kamulaştırmada gelinen son durum ve Kamulaştırma sürecinde planlanan taşınmaz kamulaştırmaları,
- ✓ Projelerle ilgili duyurular,

- ✓ Vatandaşlardan gelen projeye ilgili her türlü bilgi ve belge talepleri interaktif olarak alınarak çözüm üretilmesi sağlanabilir.

5.5. Proje Bazında Ödeneklerin Temini Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

İnşaat ihaleleri yapılan projelere verilen inşaat ödenekleri ile kamulaştırma ödenekleri orantısız olarak verilmektedir. Bunun sonucu olarak inşaat ödeneklerini harcamakta problemlerle karşılaşmaktadır. Bu gibi durumlarla karşılaşmamak için kamulaştırma işlemlerinin ve ödeneğinin bir yatırım yılı öncesinden başlaması gerekmektedir.

Projelerin teklif birim fiyat usulü ile ihale aşamasında yüklenici firmalar Kamu İhale Kanununa (RG:22.01.2002/24648) göre teklif verirken kamulaştırma iş kalemi hektar bazında birim fiyatını düşük tutmaktadırlar. Burada kamulaştırma birim fiyatları düşük tutulduğundan işin ehli firmalar yerine ucuz yapan kamulaştırma planları alt yüklenici firmaları tercih edilmektedir. Bu nedenden dolayı Kamulaştırma dosyalarının hazırlanmasında zorluklar yaşanmakta olup süreci uzatmaktadır.

5.6. Kamulaştırma Kararı Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Kamulaştırılacak parsellerle ilgili olarak önceliğe göre ihtiyaç duyulan taşınmazlardan başlayarak kamulaştırma kararı alınmalıdır. Böylelikle proje inşaatının son aşamasında kamulaştırılması gereken taşınmaz proje başında kamulaştırılmamış olur. Kamulaştırma Kanunu 3. maddesinin son fıkrasında “Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.” hükmü gereğince Kamulaştırma Kararları Kurumların ödenek durumuna göre belirlendiğinden dolayı Kamulaştırma kararları alınırken ödenek durumu ve Kamulaştırma maliyet hesabı çok iyi yapılmalıdır.

5.7. İdari Şerh Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

İdari şerhler Kamulaştırma Kanunu 7. maddeye göre verildiğinden dolayı idari şerh verildikten sonra süresi içerisinde kamulaştırma işlemi tamamlanmadığında idare tarafından, şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde KK’nın 10. maddesine göre

“Kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair Mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh Tapu idaresince resen sicilden silinir” hükmü gereğince silineceğinden ödenek durumuna göre bu aşamalar çok iyi tespit edilmeli süreç buna göre tamamlanmalıdır.

KK’nun 7. maddesi şerhleri bazen kamulaştırmayı yapan idarece Tapu Müdürlüklerine yazılmamakta bunun sonucu olarak da kamulaştırma işlemleri ve evrakları hazırlanan taşınmaz maliki ile fiili malik farklı olmakta olup, işlemlerin tekrarı söz konusu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kamulaştırma kararı alınır alınmaz bu yazışmaların yapılması gerekmektedir.

5.8. Kıymet Takdir Komisyonu Çalışmaları Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Kamulaştırmayı yapan kurum bünyesinde bazen yeterli sayıda uzman eleman olmaması durumunda işin uzmanı olmayan personel vasıtasıyla taşınmazın değerinin tespitinde sorunlar yaşanmaktadır. Bu durum bazen malik aleyhine bazen de idare aleyhine olmaktadır. Bu nedenle kamulaştırmayı yapan idarelerin uzman eleman bulundurması yerinde olacaktır. Ayrıca kıymet takdir komisyonu üyelerine hizmet içi eğitimler verilerek ve kurumların farklı bölgelerdeki komisyonlarının bir araya getirilerek uygulama birliğinin sağlanması gerekmektedir.

Kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdiri safhasında taşınmazın değerlemesinde taşınmaz sahiplerinin de hazır bulunmamasından dolayı sorunlar yaşanmaktadır. Taşınmaz maliklerinin taşınmazlar üzerinde bulunan müstemilatların tespitleri sırasında taşınmazının başında bulunmamaları ve tespit maddi hata var diye itiraz etmeleri kamulaştırma işlem adımlarını sekteye uğratmakta buda kamulaştırma sürecini uzatmaktadır. Bu sorun sürekli göç verilmesi sebebiyle çözülecek bir sorun olarak gözükmemektedir. Eğer kıymet takdiri aşamasında taşınmaz malikleri de hazır bulunursa taşınmaz üzerinde bulunan müstemilatların değerlemesi daha sağlıklı bir şekilde yapılarak eksik tespit ve taşınmaz sahibinin kamulaştırmayı yapan kuruma güvensizliği ortadan kalkacaktır. Yapılan tespitlerin bilgi toplama föyleri ile imza altına alınmasıyla sürecin bu aşamadan dolayı uzamasının önüne geçilmiş olacaktır.

Diğer bir sorun kıymet takdir aşamasında kıymet takdiri verilerinin değerlendirilmesine esas tarımsal verilerden dolayı ortaya çıkan sorunlar ve tarım

arazisi ile arsa vasfındaki arazilerden dolayı ortaya çıkan sorunlardır. Tarımsal ürün ve girdi verileri İl-İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Tarım Kooperatifleri, Orman İşletme Müdürlüğü, İlçe Gübre Bayileri, Toprak Mahsulleri Ofisi ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan istenmektedir.

Arazi piyasası ile ilgili verileri ise Yerel yönetimler (Belediye) , Muhtarlıklar, Özel İdare Müdürlükleri, Emlak Büroları, Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinden istenmektedir. İstenilen bu veriler Kamulaştırma Kanunu uyarınca bedelin mahkemeler tarafından belirlenmesi durumunda göz önüne alınarak Mahkeme olduğunda mevzuata ve bilimsel kriterlere uygun olması gerekmektedir. Ancak bir kısım verilerin sağlıklı olmadığı ve gelişigüzel hazırlandığı görülmektedir. Bu işlem verileri hazırlayan personelin bilgi ve tecrübe eksikliğinden olmaktadır. Çözüm olarak kamulaştırmada kıymet takdirine esas bu verilerin hazırlanmasında yöreyi çok iyi tanıyan kalifiye elemanların çalıştırılması gerekmektedir.

Yapılan kıymet takdirlerinde uygulama sahamız olan Gümüşören Projesinde karşımıza çıkan sorun yapı yaklaşık birim maliyetlerinde 3-A grubu yapılar (Kullanım amacı ev olan yapılar) yerine 2-B ve 2-A grubu yapıların maliyetleri kullanılmış olup; bu fiyatların taşınmaz sahipleri tarafından kabul edilmesinin mümkün olmadığı görülmüştür.

Çözüm önerisi olarak kamulaştırma aşamasında konutlara takdir yapılırken vatandaşları yaşadıkları yöreden yeni yerleşim alanlarına gönderildiğinde sosyal ve ekonomik durumları da düşünülmelidir.

Uygulama Sahası yerleşim alanları ve bu alanlara bağlı tarım arazilerinden oluşmaktadır. Yerleşim yerlerine bağlı tarım arazilerinin kıymet takdirleri yapılırken öncelikle komisyon olarak bir gün önceden bağlı yerleşim alanında alışılmış vasıtalarla duyuru yapılmıştır. Ayrıca Köy Muhtarlığına haber verilerek hak sahiplerinin hazır olmaları sağlanmıştır.

Kıymet takdirleri parsel bazında yapılmış olup parsel üzerinde tespit edilen müstemilatlar bilgi toplama föylerine yazılarak imza altına alınmıştır. Böylelikle uzlaşma aşamasında taşınmaz sahiplerinin arazilerindeki müstemilatlara itirazları önlenmektedir (Şekil 5.1).

BİLGİ TOPLAMA FÖYÜ

DSİ No : 824
Proje Adı :
Ünite Adı :
İli / İlçesi :

Köyü :
Kadastro Pafta No :
Kadastro Ada No : 162
Kadastro Parsel No : 1

Taşınmazın fiili kullanım durumu (Niteliği) :

Toprak Derinliği : Toprak Yapısı : Eğimi (%) :

Taşlılık : Taşkın Tehlikesi : Taban Suyu :

Ulaşım Durumu : Uygulanan Münavebe Şekli :

Tuzluluk : Varsa Ekili Ürün Cinsi : Alanı :

Taşınmaz Üzerindeki Tespiti Yapılan Ağaçlar :

A – Meyveli Ağaçlar

Cinsi	Yaşı	Miktarı (Adet)	Düşünceler
Kayısı		6	
Amca		6	
Pat.		3+2	
Erik		3	
Alabonu		2	
Fındık		2	
Vişne		1	

B – Meyvesiz Ağaçlar

Cinsi	Yaşı	Çapı	Miktarı (Adet)	Düşünceler
Akasya			3	

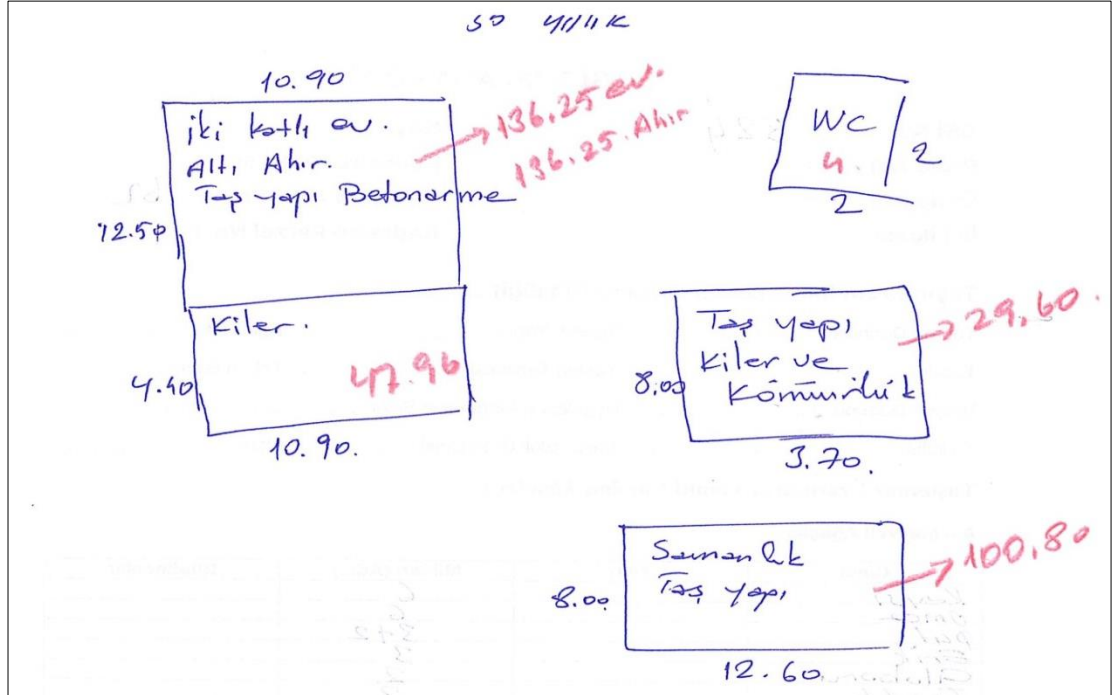
C – Taşınmaz Üzerindeki Yapılar

Cinsi	Yaşı	Ölçüleri	Düşünceler
Duvar	35	71 x 2	

Tesbiti Yapan DSİ Yetkilileri

Hazır Bulunan İlgililer

Kasım Bekir
Kasım



Şekil 5.1. Uygulama sahasında hazırlanan bilgi toplama föyü.

Bölgede yapılan kıymet takdir çalışmalarında karşılaşılan en önemli sorunlar taşınmaz üzerindeki ağaçların yaşı konusunda ortaya çıkmaktadır. Ayrıca kıymet takdir komisyonunu bazı bahçelerdeki toplu ağaçları kapama meyve bahçesi olarak değerlendirmeleri bahçe sahiplerinin konuyu tam bilmemelerinden dolayı itirazlara sebep olmaktadır. Ayrıca değerlemeye esas araziden toplanan verilere yapılan duyurulara rağmen taşınmaz sahiplerinin hazır bulunmamalarından dolayı itirazlar olmaktadır. Bir başka itiraz konusu ise kıymet takdir komisyonunu tespitlerinde ürün bulunmayan arazilerin sürülmesinden dolayı ortaya çıkan masraflar konusunda olmaktadır.

Uygulama sahasında bulunan taşınmaz malikleriyle yerleşim alanlarında bulunan taşınmazların üzerinde bulunan müstemilat maliklerinin farklı olmasından dolayı sorunlar yaşanmaktadır. Genellikle DSİ tarafından bölgede yapılan kıymet takdir çalışmasında itirazlar evlerin yapısı üzerine olmuştur. Hâlihazırda alt katları ahır olarak tespit edilen bazı evlerin taşınmaz sahipleri tarafından buraların mesken olarak yapıldığına dair itirazlar olmuştur. Ayrıca çok fazla miktarda evlerin inşaat yıllarına dair itirazlar gelmiştir.

Bu bölgede yapılan yerleşim alanı kıymet takdir aşamasında bir başka itiraz konusu ise komşu evlerde birbirinden farklı malzeme kullanıldığından dolayı yapılan değere itirazlar gelmektedir. Bir taşınmaz sahibi evinde kullanılan malzemeden dolayı değeri çok yüksek görmektedir. DSİ tarafından yapılan kıymet takdirleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak birim fiyatlarına” göre yapıldığından dolayı iki ev arasında fazla bir fark çıkmamakta olup itirazlar bu konuda meydana gelmektedir. Ayrıca tapuda yapılmayan satış işlemlerinden dolayı mülk sahibinin farklı olması kullananın farklı olmasından dolayı itirazlar meydana gelmektedir.

Uygulama Sahasında bulunan bazı parsellerde taşınmazın malikleri ile Kamulaştırma Kanunu 8. maddesine göre kamulaştırma çalışmaları sonuçlandırılmamıştır.

- ✓ Uygulama sahasında bulunan bir kısım parsellerin malik sayısının fazla olması,
- ✓ Maliklerin şehir ve ülke dışında yaşamaları,
- ✓ Hisselerine düşen kamulaştırma bedellerinin düşük olması,

gibi sebeplerden dolayı kamulaştırma sürecinin uzaması sebebiyle kamulaştırma işlemleri KK'nın 10. maddesi gereğince taşınmazların kamulaştırma bedellerinin tespiti ve DSİ adına tescili için yargıya intikal ettirilmiştir. Yukarıda bahsedilen taşınmazların bir kısmı ile ilgili olarak DSİ ve Mahkeme bilirkişilerinin taşınmazlara takdir ettikleri değerler karşılaştırılmıştır. Taşınmazlara biçilen kamulaştırma fiyatlarının birbirlerine oldukça yakın olduğu görülmüştür (Çizelge 5.1).

Bu sonuçlara göre kıymet takdir komisyonlarının gerçekçi değerlere daha çok yaklaştığı, kurumların bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonlarının değer tespitinde başarılı olduğu, kamulaştırmadan etkilenen maliklerin konuya ilişkin bilgilendirmelerin çok iyi yapıldığı, yöre halkının proje konusunda bilgili ve istekli olduğu ve Kıymet Takdir Komisyonunu oluşturan kişilerin konusunda deneyimli kişiler ve konuya hakim olduğu görülmüştür. Uygulama sahasında bulunan taşınmazların kamulaştırma aşamasında, yapılan kıymet takdir sonucu oluşturulan raporlar ve bunun sonucunda yapılan uzlaşma görüşmelerinde anlaşma oranı incelendiğinde uygulama sahasında uzlaşma oranının yaklaşık % 90 larda olduğu görülmüştür.

Ayrıca aynı bölgede DSİ tarafından yapılan daha önceki kamulaştırma çalışmaları aşamasında anlaşmazlık sonucu mahkeme yoluyla kamulaştırmasına gidilen taşınmazlarda mahkeme bilirkişileri marifetiyle yapılan kıymet takdirlerinin DSİ kıymet takdir komisyonu tarafından yapılan kıymet takdir değerleri arasında çok fazla fark olmadığından dolayı yöre halkı anlaşma yolunu tercih etmiştir. Bu nedenle DSİ'nin yörede güvenilirliği artmıştır (Çizelge 5.1).

Uygulama sahasında mahkeme yoluyla yapılan kamulaştırmalarda mahkemenin tespit ettiği bilirkişi raporları incelendiğinde taşınmazla ilgili açıklayıcı bilgilerin ayrıntılı olarak anlatıldığı, taşınmazların emsal durumlarının değerlendirildiği, kıymeti etkileyecek faktörlere yer verildiği, net gelir hesabının ayrıntılı olarak yapıldığı görülmüştür (Çizelge 5.2).

Ülkemizde birçok kurum ve kuruluş yaptıkları projeler için kamulaştırma faaliyetleri yürütmektedir. Herbir kurum çeşitli kriterlere göre yaptıkları kamulaştırma işlemi tamamlanıp taşınmazın tapularını aldıktan sonra yapılan işlemler arşivlerine kaldırılıp ilgili kurum dışındaki kurumların paylaşımına kapatılmaktadır. Aynı

bölgede yada mücavir bölgelerde yapılan başka kurumların hizmetleri için yapılan kamulaştırmalarda tekrar aynı prosedürler gerçekleşmektedir. Her bir kurum birbirinden bağımsız olarak kamulaştırmaya konu taşınmazlar ile ilgili detaylı çalışma yapmaktadır.

Çizelge 5.1: Mahkeme bilirkişileri ile DSİ bilirkişileri arasında kıymet takdiri karşılaştırılması.

S.N	Proje Adı	DSİ Kıymet Takdiri (tl)	Mahkeme Kıymet Takdiri (tl)	Fark (tl)	%
1	Boğazevci Gölet'i	5,284.71	5,453.53	168.82	3
2	Boğazevci Gölet'i	6,730.88	6,945.89	215.01	3
3	Boğazevci Gölet'i	4,947.35	5,105.39	158.04	3
4	Boğazevci Gölet'i	11,317.54	11,680.00	362.46	3
5	Boğazevci Gölet'i	16,846.44	17,384.60	538.16	3
6	Boğazevci Gölet'i	35,189.45	36,313.56	1,124.11	3
7	Boğazevci Gölet'i	1,715.62	1,770.42	54.80	3
8	Boğazevci Gölet'i	211,844.00	237,586.00	25,742.00	12
9	Taşlık Göleti	25,602.00	28,713.00	3,111.00	12
10	Gümüşören Barajı	874,092.07	590,628.00	-283,464.07	-32
11	Gümüşören Barajı	726,113.45	737,945.00	11,831.55	2
12	Gümüşören Barajı	611,712.00	667,440.00	55,728.00	9
13	Gümüşören Barajı	6,986,184.90	7,622,638.00	636,453.10	9
14	Gümüşören Barajı	569,870.30	798,894.00	229,023.70	40
15	Gümüşören Barajı	204,529.42	205,210.00	680.58	0
16	Gümüşören Barajı	38,532.00	38,856.00	324.00	1
17	Gümüşören Barajı	122,813.20	128,874.00	6,060.80	5

Bu işlem karmaşasını, zaman kayıplarını, iş gücü kayıplarını önlemek ve kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmazlara yönelik sağlıklı bir değerlendirme yapabilmek için ülkemizde kamulaştırma bilgi bankası kurulması gerekmektedir.

Çizelge 5.2: DSİ ile Mahkeme kıymet takdir komisyonunun bedel tespiti.

Ürün Adı	Ekim Oranı	Verim (kg/da)	Fiyat (tl/kg)	Brüt Gelir (tl/da)	Masraf (tl/da)	Net Gelir (tl/da)	Kap. Faiz Oranı (%)	Arazi Değeri (tl/da)																									
Buğday		550	0.65	357.5	205	151,93																											
Saman		350	0.2	70		70																											
Silajlık Mısır		5000	0.12	600	362.98	237,02																											
Şeker Pancarı		5550	0.16	888	594	294																											
DEKARA ORTALAMA GELİR (TL/da) = 250 .98																																	
Olduğu gibi kullanıldığında 1 da Arazinin Değeri				5,019.67 TL																													
Kamulaştırılan Taşınmazın m2 Fiyatı				5,012.00 TL																													
<table><tr><th>Cins</th><th>Yaş</th><th>Adet</th><th>B.Fiyatı (tl/adet)</th><th>Tutarı</th></tr><tr><td>Kavak</td><td>18</td><td>190</td><td>58.45</td><td>11105.5</td></tr><tr><td>Erik</td><td>12</td><td>18</td><td>72.09</td><td>1297.62</td></tr><tr><td>Elma</td><td>24</td><td>2</td><td>88.55</td><td>177.1</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td></td><td></td><td></td><td>12580.22</td></tr></table>									Cins	Yaş	Adet	B.Fiyatı (tl/adet)	Tutarı	Kavak	18	190	58.45	11105.5	Erik	12	18	72.09	1297.62	Elma	24	2	88.55	177.1	TOPLAM				12580.22
Cins	Yaş	Adet	B.Fiyatı (tl/adet)	Tutarı																													
Kavak	18	190	58.45	11105.5																													
Erik	12	18	72.09	1297.62																													
Elma	24	2	88.55	177.1																													
TOPLAM				12580.22																													
PARSEL KAMULAŞTIRMA DEĞERİ																																	
Kamulaştırılacak Alan				16100.00 m2																													
Kamulaştırılan Arazi Değeri				16100 x 5.2 =80822.00 TL.																													
Ağaç Değeri				12580.22 TL.																													
Toplam değer				93402.22 TL.																													

Çizelge 5.2 (devamı): DSİ ile Mahkeme kıymet takdir komisyonunun bedel tespiti.

Ürün Adı	Ekim Oranı	Verim (kg/da)	Fiyat (tl/kg)	Brüt Gelir (tl/da)	Masraf (tl/da)	Net Gelir (tl/da)	Kap. Faiz Oranı (%)	Arazi Değeri (tl/da)																									
Buğday	1/3	500	0.55	275	126.44	223.56	5	1490.4																									
Saman		250	0.3	75																													
Silajlık Mısır	1/3	4400	0.15	660	314.29	345.71	5	2304.73																									
Şeker Pancarı	1/3	5000	0.135	675	468.98	206.02	5	1373.46																									
TOPLAM								5168.59																									
ARAZİ DEĞERİ : 5168.59 TL/dk. = 5016 TL/ m2																																	
<table><tr><th>Cins</th><th>Yaş</th><th>Adet</th><th>B.Fiyatı (tl/adet)</th><th>Tutarı</th></tr><tr><td>Kavak</td><td>18-20</td><td>210</td><td>60</td><td>12600</td></tr><tr><td>Erik</td><td>10-12</td><td>24</td><td>75</td><td>1800</td></tr><tr><td>Elma</td><td>23-24</td><td>4</td><td>100</td><td>400</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td></td><td></td><td></td><td>14800</td></tr></table>									Cins	Yaş	Adet	B.Fiyatı (tl/adet)	Tutarı	Kavak	18-20	210	60	12600	Erik	10-12	24	75	1800	Elma	23-24	4	100	400	TOPLAM				14800
Cins	Yaş	Adet	B.Fiyatı (tl/adet)	Tutarı																													
Kavak	18-20	210	60	12600																													
Erik	10-12	24	75	1800																													
Elma	23-24	4	100	400																													
TOPLAM				14800																													
PARSEL KAMULAŞTIRMA DEĞERİ																																	
Kamulaştırılacak Alan			16100.00 m2																														
Kamulaştırılan Arazi Değeri			16100 x 5.16 =83076.00 TL.																														
Ağaç Değeri			14800.00 TL.																														
Toplam değer			97876.00 TL.																														

5.9. Uzlaşma Komisyonu Çalışmaları Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Uzlaşma görüşmeleri aşamasında taşınmaz maliklerinin kurumlar tarafından kamulaştırmayla ilgili olarak fazla bilgilendirilmemesinden dolayı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Uzlaşma aşamasında kamulaştırmaya tabi olan taşınmazların malikleri konu ile ilgili olarak çok iyi bilgilendirilmeleri gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemine tabi tutulan taşınmazların uzlaşma görüşmelerinde her taşınmazın niteliğinin aynı olmamasına rağmen (eğim, sulama, toprak yapısı vb.) herkesin en yüksek değerden kamulaştırma bedeli talep etmeleridir.

“Benim taşınmazımın kamulaştırma bedeli, neden komşumun taşınmazının kamulaştırma bedelinden düşük” sorusunun cevaplandırılabilmesi için kadastronun değer tespitini de içine alan ve Tarım Bakanlığı ile toprak yapısını da içeren tespiti ile önlenabilir.

Uzlaşma komisyonun kamulaştırma sürecindeki görevi sonuca bağlayan önemli bir misyonu bulunmaktadır. Uzlaşma komisyonu üyelerinin iletişim yeteneği güçlü, ikna kabiliyeti yüksek özel seçilmiş üyelerden teşkil edilmesi, iletişim ve ikna teknikleri hakkında eğitilmiş olmaları uzlaşma oranını artıracak değerlendirilmektedir.

5.10. Uzlaşma Görüşmelerinden Sonraki İşlemler Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Uzlaşma görüşmelerinde uzlaşılan parsellerin bedelini ödeyebilmek için Tapu Müdürlüklerinde satış işlemi yapılması gerekmektedir. Bu süreç ise farklı bir kurumun işin içine girmesi demektir. Kurumların önceliği farklılaştığından ferağ işlemleri çok uzun bir zaman almakta KK’nın 8. maddesinde belirtilen 45 günlük süreye uyma imkânı kalmamaktadır.

Ayrıca miras mallarında da veraset ilamı ve intikali yapılmadan hak sahibi olunamayacağından taşınmazın idare adına tescili süreci çok uzamaktadır. Bu nedenle idarenin yaptığı uzlaşma evrakı ile resen işlem yapma hakkı olmalıdır. Uzlaşma görüşmeleri sonucu anlaşma sağlanıp uzlaşma tutanağı imzalandıktan sonra taşınmaz üzerinde malikin fazla olması kamulaştırma bedelinin hissedarlara dağılımından sonra düşmesi sebebiyle taşınmaz sahiplerinin tapuda ferağ verme işlemini yapmaması. Bu sorunun çözümü için anlaşma tutanağının imzalanmasından sonra bu durumları engellemek için yasada yapılacak değişikliklerle hükmen tescil konusunda adımlar atılmalıdır.

Kurumların yapmış olduğu projelerden dolayı ihtiyaç duydukları taşınmazların kamulaştırma safhasında; internet ortamında hak sahiplerini sürekli bilgilendirilerek kamulaştırma sürecinin vatandaş talep ve şikâyetlerinden dolayı uzamasının önüne geçilebilir.

5.11. Mal Sahiplerine veya İlgililerine Duyuru Yapılması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Taşınmazın maliklerinin adresleri NVİ'leri adrese dayalı sistemde kayıtlı olduğundan fazla bir sorun olmamaktadır. Ancak bazen adres değişikliği bildirilmemiş olduğu durumlarda malik suçlu olduğundan idare adına bir sorun olmamaktadır. Bu adrese yapılan bildirim doğru olarak mahkemelerce kabul görmektedir.

5.12. Taşınmazların İdare Adına Tescilinin Sağlanması Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Gümüşören Barajı kamulaştırma aşamasında kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmazların intikallerinin zamanında yapılmamasından dolayı tescil aşamasında sorunlarla karşılaşmaktadır.

Kamulaştırmayı yapan kurumların kamulaştırma aşamasında kamulaştırmadan etkilenen taşınmaz sahipleri ile sürekli koordinasyon halinde olması bilgilendirmelerin yörenin sosyal yapısına göre iletişim araçları kullanılarak çok iyi yapılmalı, gerekli durumlarda bire bir görüşmeler yapılması gerekmektedir.

5.13. Kamulaştırma Bedelinin Ödenmesi Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Devlet Harcama Belgeleri Yönetmeliği ve yürürlükteki Bankacılık mevzuatından kaynaklanan prosedürlerden dolayı yoğun bir kırtasiye ve evrak miktarına paralel olarak süreç çok uzamaktadır. Bu süreç iş gücü ve zaman kayıplarına sebep olmakta ve geçim kaynakları kamulaştırılan alanlara bağlı olan ve taşınmazlarından alınacak paraya göre yatırımlarını yapan taşınmaz sahiplerinin mağduriyeti ortaya çıkmaktadır. İlgili mevzuatlarda yapılacak değişikliklerle ödeme evraklarındaki kırtasiye evrakları sadeleştirip zaman kayıpları ortadan kaldırılmalıdır.

5.14. Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlarda Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Baraj ve Gölet projelerinde kamulaştırma kotuna göre yapılan kamulaştırmalardan sonra arta kalan taşınmazların durumu proje uygulayıcı kurumlar ile taşınmaz sahipleri arasında sorunlar yaşanabilmektedir.

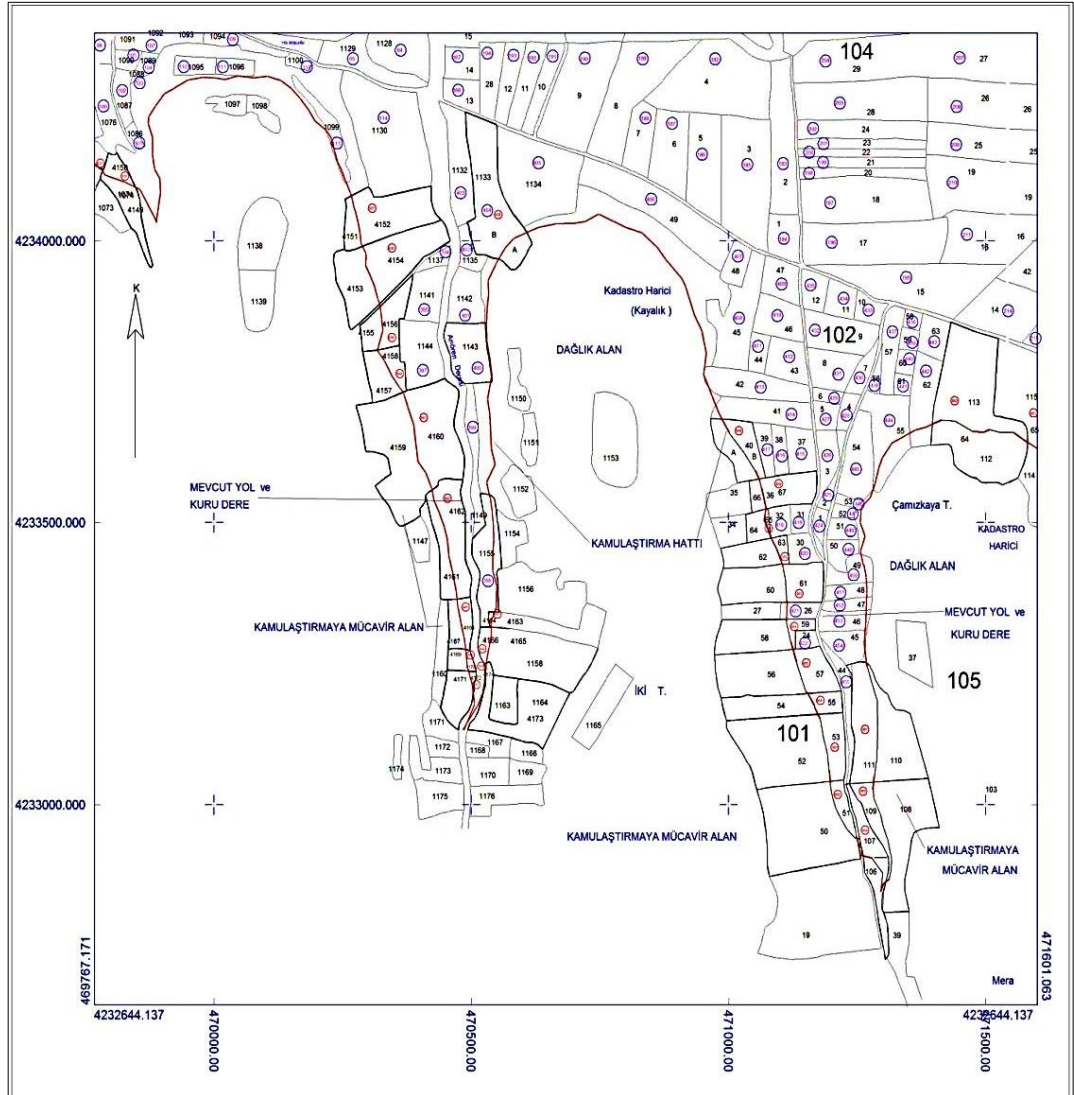
Kamulaştırma Kanunu 12. Maddede “Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmında kamulaştırılması zorunludur.” denilmektedir. Bu işlem taşınmaz sahipleri ile idare arasında sorunlar oluşturmaktadır. Kamulaştırmadan arta kalan kısımların değerlendirilmesinde kalan parçanın yüzölçümü, geometrik şekli, eğimi, sulanabilirlik durumu, ekonomik katkısı yerleşim yerine uzaklığı ve taşınmaza ulaşım imkanı, taşınmaz sahibin kamulaştırmadan etkilenen başka taşınmazların olup olmadığı gibi kriterlere göre idare tarafından ayrıntılı değerlendirme yapılsa da taşınmaz sahiplerini ikna etmekte büyük problemler yaşanmaktadır.

Kamulaştırma işi, oldukça pahalı ve zor bir süreç olduğundan; kamu projeleri ya uygulanamamakta ya da planlanan sürede gerçekleştirilememektedir. Kamulaştırılan kısım amacı dışında kullanılamadığından kurumlar açısından kullanım esnekliği bulunmamaktadır. Projede amaç yalnızca taşınmazın ihtiyaç duyulan kısmının kamulaştırılması olduğundan hem parsel geometrisi bozulmakta, hem de örneğin hızlı tren projelerinde uzun mesafeler boyunca parselin iki tarafı arasında bağ koparılmaktadır. Böylece malik aleyhine zarara sebep olunmakta, çevre parsellerde oluşan değer artışlarının hem kamulaştırma maliyetlerini azaltacak hem de arazi spekülasyonunu engelleyecek şekilde bir mekanizmayla kamu ve malik yararına düzenleme anlayış ve öngörüsüne sahip olunmadığından, maliyetler yüksek seviyelere ulaşırken, mağduriyetlerde artmaktadır (Evren, 2012).

Uygulama sahasında ve DSİ’nin başka projelerinde de karşılaşılan çoğu ifrazlı kamulaştırmalarda parsel geometrisi bozulmakta ya da tek bir parselden 3 yada 4 tane yeni parsel meydana gelebilmektedir. Böylece parselin kullanabilirliği ve verimi düşmektedir. Kamulaştırma planları inşaat projelerine göre hazırlandığından dolayı bu tür oluşumların önüne geçilememektedir (Evren, 2012).

(Şekil 5.2.)’de gösterilen kamulaştırma planı incelendiğinde; göl alanını gösterir kamulaştırma planından da anlaşılacağı üzere, planın tam ortasından mevcut kadastral yol geçmekte olup mevcut parsellere ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Parsellerin bu yol dışında bir ulaşımı bulunmamaktadır. Barajda su tutulduktan sonra mevcut yol su altında kalacak olup kamulaştırma dışında ifrazdan arta kalan parsellere ve mücavir alanda bulunan parsellere ulaşım kısıtlanmaktadır. Planlamada

bu durum dikkate alınmadığından yada mücavir alan kamulaştırılmasına bırakıldığından işlemin tamamlanması çok uzun bir zaman almaktadır. Bu durum taşınmaz sahipleri arasında kamulaştırmaya karşı bir ön yargı oluşturmakta ve devlet-millet ilişkisini zedelemektedir. Ayrıca planlama aşamasında bu durumlar dikkate alınmadığından projeye ek külfet getirilmekte olup, planlanan kamulaştırma alanlarından daha çok alanın kamulaştırılması ortaya çıkmaktadır. Buda inşaat sürecinde ödenek problemlerine neden olmaktadır. Bunun sonucu olarak inşaat süreci uzamakta, ülke ekonomisine projenin katkısı azalmaktadır. Ayrıca projenin verimliliği düşmektedir. Planlama aşamasında mülkiyet araştırması da yapılarak taşınmazların mülkiyet durumları da göz önünde bulundurularak planlama yapılmalıdır.



Şekil 5.2. Baraj gölalanı nedeniyle mücavir parsellere ulaşımın kesilmesi.

Gümüşören Barajı kamulaştırmaları ışığında herhangi bir yatırım projesi kamulaştırmalarında kısmi kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmazlardan arta kalan kısımların azaltılmasında aşağıda belirtilen çalışmalar yapılmalıdır.

- ✓ Kamulaştırma planları hazırlanırken mümkünse araziye ait güncel halihazır haritalardan yararlanılmalı,
- ✓ Arta kalan kısımların ulaşım imkânlarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı,
- ✓ Arazi eğimlerinden dolayı arazide değer azalışı olup olmadığı,
- ✓ Kalan kısımların verimliliğinin azalıp azalmadığı,
- ✓ Arazinin şeklinin nasıl değiştiği ve makinalı tarıma uygunluğu,
- ✓ Çiftçi ailesinin toplam kullanılabilir arazisinde ki değişimlerin ne olduğu,
- ✓ Kamulaştırmadan arta kalan kısım kamulaştırmalarının kamulaştırma maliyetlerini ne oranda değiştirdiği (proje rantabilitesi),

gibi konuların ayrıntılı olarak araştırılarak kamulaştırmadan arta kalan taşınmazların kamulaştırmaya katılıp katılmayacağına karar verilmelidir.

5.15. Acele Kamulaştırma Aşamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Uygulama alanında bulunan Yenice Köyü toplam 22 parselle sahip ve köy yerleşim alanının tamamı 21 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunmaktadır. Parsellerin alanı çok fazla olduğundan dolayı hissedar sayısı oldukça fazla bulunmaktadır. Köy yerleşim alanı tek bir parsel üzerinde bulunmasından dolayı köy yerleşim alanına ait bir pafta bulunamamıştır. DSİ öncelikli olarak ilgili yerleşim alanının ayrıntılı olarak hâlihazır haritasını yaptırmıştır. Böylece bahse konu parsel üzerinde ne kadar müstemilat var ve hâlihazırda kimler tarafından kullanılıyor bunlar belirlenmiştir. Yenice köyünde bulunan 22 parselin 16 adeti projeden etkilenmektedir.

Çizelge 5.3: Uygulama sahasında bulunan muhtelif parsellerdeki malik sayısı.

Köyü	Ada	Parsel	Malik Sayısı
Çukuryurt	101	26	23
Çukuryurt	105	49	59
Çukuryurt	158	3	8
Gümüşören	-	3946	3
Ayşepınar	-	1133	22
Yenice	-	2	977
Yenice	-	6	977

Gümüşören Barajı Yenice Köyü ve Yenice köyü Melengi Çiftliği Mezrasında yapılan kamulaştırmalarla ilgili sorunlar araştırıldığında, Yenice köyündeki tüm taşınmazlar tapuda köy yerleşim alanı ile birlikte, tüm köylünün ortak mülkiyetinde olduğu görülmüştür. Taşınmazlara oldukça çok sayıda kişi (yaklaşık 300'e yakın ana tapu maliki ve mirasçılarıyla birlikte 1235 kişi) ortaktır. Tapu kayıtları ile nüfus kayıtları arasında önemli ölçüde uyumsuzluk bulunmaktadır. Oldukça çok sayıda mirasçı olması, mirasçıların birbiri ile irtibatının olmaması nedeniyle söz konusu uyumsuzluklar mirasçılar tarafından giderilememiştir. Tapudaki devir işlemleri sırasında pay ve paydalarda yapılan matematiksel işlem hataları sebebiyle hisse bütünlüğü bozulmuştur. Hisse toplamları 1/1 oranının altında ve üstündedir. Hisse bütünlüğünün bozulması, tüm ortakların hisselerinde tereddüt doğurmaktadır. Taşınmaz maliklerinin hisselerinde yaşanan sorunlar ve mirasçıların tam olarak tespit edilememesi nedeniyle uzlaşma yolu ile kamulaştırma yapma imkânı fiilen ortadan kalkmıştır. Söz konusu sorunlar nedeniyle taşınmazların mahkeme yoluyla kamulaştırılması yoluna gidilmiştir. Taşınmazlara bir an önce el atılması gerektiğinden Kamulaştırma Kanunun 27. maddesine göre Develi Asliye Hukuk Mahkemesinden acele el koyma kararı alınmış, kamulaştırma bedeli bankaya bloke edilmiştir. Tapu hisselerindeki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla mahkemeden talepte bulunulmuştur. Mahkeme uyumsuzluğun idari yoldan giderilmesi için DSİ'ye yetki vermiştir. Alınan yetki uyarınca DSİ'ce Tapu Müdürlüğüne başvurulmuş, tapu kaydı üzerinde yapılan çalışmalar sonucu matematiksel işlem hataları tespit edilerek tapudaki uyumsuzluk düzeltilmiştir. Tapu kaydındaki uyumsuzluğun giderilmesi sonucu müşterek tapu malikleri kamulaştırma bedelini alabilmişlerdir. Acele el koyma kararının ardından taşınmaz malikleri ile anlaşma imkânı olmadığından Develi Asliye Hukuk Mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açılmış bu dava aşamasında da mahkemeden alınan yetki sonucu, tapu kaydındaki isim hataları giderilmiş ve tüm mirasçılar tespit edilmiştir. Böylece taşınmazlarda mülkiyete yönelik herhangi bir problem kalmamıştır. Şu anda tespit edilen tüm taraflara ulaşılmaya ve tebligat yapılmaya çalışılmaktadır. Taraflara tebligat aşaması tamamlandıktan sonra, mahkemece kamulaştırma bedelinin tespiti aşamasına geçilecektir. Yenice köyündeki en büyük kamulaştırma sorunu, köy yerleşim yeri ile ilgili olandır. Köy yerleşim yeri de ortak mülkiyette olduğundan yapıların bedelinin ödenmesi önemli hukuki sorundur. Medeni Kanuna göre “Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur.” (Madde 684) (URL-13).

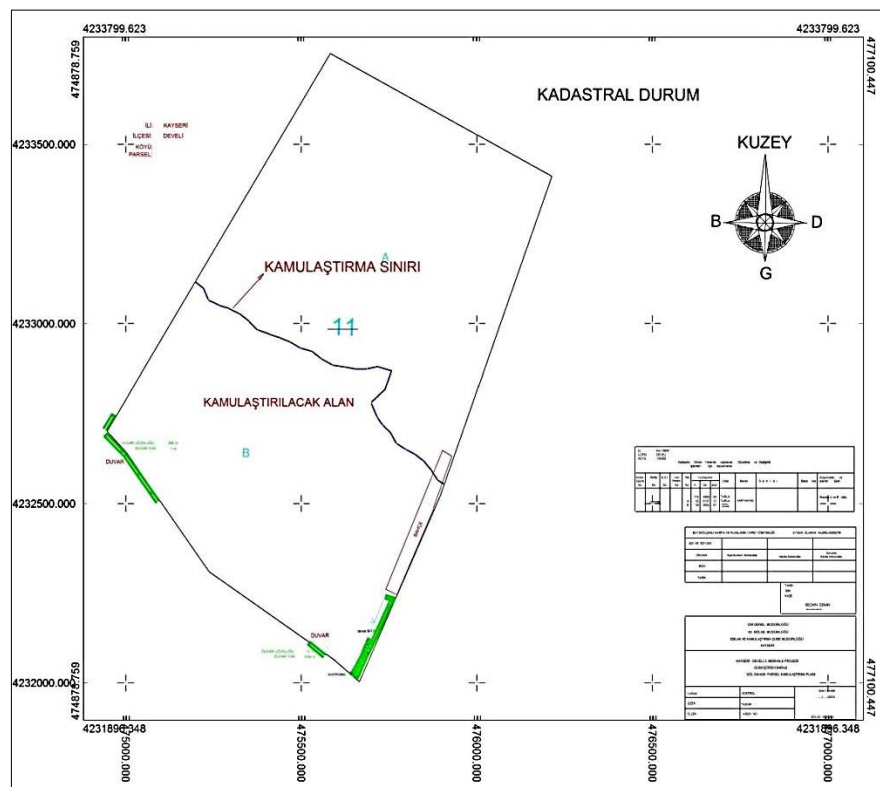
Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır (Madde 684; URL-13).

Kamulaştırma bedelinin muhdesat (Bir taşınmaz üzerinde, taşınmaz sahipleri dışında başka birine ait bulunan yapı, ağaç vb. nesneler) sahiplerine ödenmesi ancak durumu mahkeme ilamı ile belgelendirmeleri halinde mümkün olmaktadır. Yenice Köyünde bulunan muhdesat sahiplerinin muhdesatın aidiyeti kararı almaları malikin çokluğu nedeniyle oldukça güçtür. Herhangi bir muhdesat sahibinin davayı tüm zemin maliklerine yani 1235 kişiye yöneltmesi gerekmektedir. Bir davada dava dilekçesi ve kararın tebliği olmak üzere en az iki tebligat yapılmaktadır. Yurt içi tebligat ücreti minimum 8 TL yurt dışı tebligat ise en az 50 TL'dir. Yenice köyünde 80 kişi yurtdışında geri kalan ise yurt içindedir. Bu durumda muhdesatın değeri ne olursa olsun bir dava için en az 30.000 TL dava masrafı gerekmektedir. Söz konusu durum köylülerin büyük ölçüde mağduriyetine ve sosyal problemlere yol açacaktır. Muhdesat sahiplerinin mağduriyetlerinin en aza indirilmesi amacıyla, kamulaştırma kanunun 10. maddesine göre açılan bedel tespiti ve tescili davasında muhdesat sahiplerinin de tespiti istenmiştir. Böylece mahkemece tespit edilecek kamulaştırma bedeli, muhdesat sahiplerine hiçbir masraf yapmadan ödenebilecektir.

İfrazlı kamulaştırmaların çoğunda ifraz işlemi sonrası yeni oluşan durumda parsel geometrileri bozulmuş, tarımsal kullanılabilirliği olmayan, ulaşım imkanları baraj yapılarından dolayı engellenmiş parseller meydana gelmektedir. Geçim kaynakları sahip oldukları taşınmaza bağlı olan taşınmaz sahipleri bozulan parsel geometrisi, geriye kalan taşınmazının küçüklüğü ve ulaşım sorunları sebebiyle kalan kısımların kamulaştırılmasını talep etmektedirler.

Uygulayıcı kurum Gölet ve barajlarda arta kalan kısımlardan kaynaklanan kamulaştırma sorunlarını yönetmelik çerçevesinde kamulaştırma faaliyetlerinin tamamlanmasına bırakmaktadır.

Fakat bir baraj yada gölet projesi ortalama 4 yada 5 yılda tamamlanmaktadır. Aynı projeden birden fazla taşınmazı etkilenen taşınmaz sahiplerinin parça parça yapılan kamulaştırmalardan dolayı mağduriyetleri ortaya çıkmakta, projede kamulaştırma adımına göre taşınmazlarının bir kısmı proje başında bir kısmı proje sonunda

[illegible]

120

Ayrıca mücavir alan kamulaştırılması baraj ve gölet göl alanları kamulaştırmalarında uygulanmakta olup sulama projelerinde ortaya çıkan arta kalan kısımların sorunu çözülememektedir.

Gümüşören Barajı inşaatından etkilenen Yenice Köyü yerleşim alanı tek bir parsel üzerine inşa edilmiştir. Bu parsel üzerinde bütün köy tek bir parselde hissedar olup, parsel üzerinde bulunan müstemilatlarla hissedarlar arasında farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırmayı yapan kurum olan DSİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma kanunu 27. maddeye göre davalar açılmış olup proje tamamlanmasına rağmen süreç devam etmektedir.

Çözüm önerisi olarak proje aşamasında bu gibi durumlarla karşılaşmamak için proje başında kadastro yenileme çalışmaları ve Köy yerleşim alanı planları yapılarak mülkiyet sıkıntısı ortadan kaldırılmalıdır.

Gümüşören Barajı kamulaştırma çalışmalarında bazı parsellerde Kamulaştırma Kanunu 27. maddeye göre Acele Kamulaştırma işlemi uygulanmış olup, kurumların mahkemeye başvurusuna müteakip mahkeme komisyonu tarafından 7 gün içerisinde kıymet takdir çalışmalarının tamamlanması gerekmektedir.

Bu süre kamulaştırmaya konu taşınmazların kamulaştırma değerlerinin oluşmasında kısa bir süre olup gerçek değer ile 7 gün içerisinde oluşan bu değerler arasında farklılıklar oluşmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşları bu sonuçlarla karşılaşmamak için Kamulaştırma Kanunu 27. madde uygulamasına zaruri haller dışında başvurmamaları gerekmektedir. KK 27. maddesi uygulanan alanlarda kamulaştırma değerlerinde artışlar meydana gelmekte olup, proje maliyetlerini artırmaktadır.

5.16. Yeniden Yerleşim Çalışmalarından Dolayı Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Gümüşören Barajı kapsamında su altında kalacak olan yerleşim yerleri için yeniden yerleşim çalışmaları 5543 Sayılı İskân Kanununu kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmekte olup, Baraj inşaatı DSİ Genel Müdürlüğü tarafından yapılan projenin tamamlanmasına rağmen aynı proje iki ayrı kurum tarafından takip edildiğinden koordinasyon eksikliği ve ödenek farklılığı ve temininden dolayı projenin işlevsel hale gelmesi süresi uzamaktadır. Projenin amacı

olan Develi ovasına sulama suyu aktarımı yapılamamakta, vatandaş mağdur olmakta ve projenin ekonomiye katkısı gecikmektedir.

Bu tür sorunlarla karşılaşmamak için, barajlarda su altında kalan yerlerin yeniden yerleşim çalışmaları DSİ tarafından yapılması gerekmektedir. Böylece koordinasyon eksikliği ve yeniden yerleşime yönelik ödenek sıkıntısı ortadan kalkmış olacak ve projenin ekonomiye hızlı bir şekilde kazandırılması sağlanacaktır. Ayrıca yeniden yerleşim çalışmaları proje kapsamında yürütülen kamulaştırma faaliyetleri ile birlikte başlanılarak proje sonunda yeni yerleşim yerleri hazır hale getirilecektir.

5.17. Proje Kapsamındaki Hammadde Sahalarının Kullanılamamasından Dolayı Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Hammadde sahalarının gölet ve baraj inşaatı için uygun malzeme olması zorunludur. Gölet ve Baraj inşaatlarında gövde dolgusu ile beton imalatında kullanılan hammadde için (5995 sayılı kanunla (RG:24.06.2010/27621) değişik) 3213 sayılı Maden Kanunu (RG:15.06.1985/18785) ve uygulama yönetmeliklerine göre çalışma yapılmaktadır. Hammadde sahalarını yüklenici alırsa Maden İşletme ruhsatı, Kamu Kurumu alırsa Hammadde Üretim İzin Belgesini almak için Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğüne müracaat edilir. Maden işletme ruhsatı yada Hammadde Üretim İzin belgesi alındıktan sonra, Maden Kanunu 7. Madde gereği alınması zorunlu (ÇED, GSM, Mülkiyet, Sit, Orman, Askeri yasak bölgeler vd.) izinler alındıktan sonra Teknik Nezaretçilik yapması uygun olan bir adet Maden mühendisinin ataması yapılarak sevk fişleri alındıktan sonra çalışmaya başlanabilir.

Maden İşleri Genel Müdürlüğüne müracaat edildikten sonra Tetkik Heyetince ocak sahasının yerinde incelemesi Madencilik Faaliyetleri Uygulama Yönetmeliği (RG:06.11.2010/27751) md.75/1' göre göre zorunlu bulunmaktadır. Tetkik Heyeti giderlerini ruhsat sahibi yada talep sahibinin karşılaması zorunludur.

Bu incelemeyi yapmak bazen çok uzun zaman alabilir. Maden İşleri Genel Müdürlüğü heyeti, ruhsat sahibi veya talep sahibinin tetkik heyeti giderlerini karşılaması halinde süreç çok kısalabilecektir. Aksi halde gecikmeler meydana gelir. Bu durum, projenin tamamlanma süresinin gecikmesine neden olmaktadır.

5.18. Proje Kapsamındaki Yerleşim Yerlerinin Sosyo-Ekonomik Açıdan İncelenmesi Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Gümüşören Barajı proje sahasında toplam iki yerleşim yeri ve bu yerleşim yerlerine ait iki mezra göl alanı altında kalmaktadır. Ayrıca bu yerleşim alanlarına bağlı çok büyük tarım alanları su altında kalmaktadır.

Proje sahası yöre halkı tarım ve hayvancılık ile uğraşmakta olup; tarım ve hayvancılığın yanında alternatif meslekleri bulunmamaktadır.

Kamulaştırma aşamasında mülkiyetle ilgili sorunlar çözüldükten sonra taşınmaz sahiplerine, kamulaştırmayla birlikte ya tamamen mülksüzleştirme yapılmakta yada taşınmazının bir kısmı kamulaştırılmaktadır. Özellikle baraj kamulaştırmalarında vatandaşlar doğup büyüdükları arazilerden koparılmaktadır. Bu sosyal sorunlara neden olmakta olup sosyal devlet ilkesiyle tam anlamıyla örtüşmemektedir. Ayrıca “biz sana yeni yerleşim yeri yapıyoruz, yeni yerleşim yerinin kamulaştırma bedelinden kalan farkını devlete öde yada farkını al” demekte konunun sosyal boyutunu tam anlamıyla çözmemektedir.

Kurumların Kamulaştırma aşamasında konunun sosyal boyutunu göz önüne almadıkları kamulaştırma sonucu kamulaştırılan bölgede göç dağılımını ve sonrasında taşınmazları kamulaştırmaya tabi tutulan yöre halkındaki değişimler tam olarak gözlenmemektedir.

Kurumlarca kamulaştırma işlemine hep teknik boyutunda bakılmış olup kamulaştırılan alanında etkilenen nüfus, kamulaştırma sonucu bu nüfusun geçim kaynakları ne olacak işleri sadece tarımsal üretim olan ekonomi alanında uzman olmayan bu insanların kamulaştırma bedellerini nasıl değerlendirdikleri, yada değerlendirecekleri konusunda araştırmalar yok yada çok az olduğundan bunlara yönelik çalışmaların verilmesi gerekmektedir. Kurumların yaptıkları işin büyüklüğüne göre bünyelerinde konusunda uzman sosyolog ve psikolog bulundurarak gelecekteki proje ve planlamalarına ışık tutacak araştırmalar yapmaları gerekmektedir.

Gümüşören Barajı Yenice Köyü ve bağlı mezrasında taşınmazlarda hisse sayısının da çok fazla olması hissedarların çoğunun kamulaştırmaya tabi yerleşim alanı dışında

yaşamaları ve taşınmazları mevcut durumda birkaç hissedarın kullandığı görülmüştür.

Ayrıca kamulaştırma sonrası taşınmazları mevcut durumda kullananlara hissesi oranında çok az pay düşmekte olup düşen payında ekonomik değeri çok fazla bulunmamaktadır.

Kamulaştırılacak alanlar mevcut kullanan hissedarların geçimlerini sağladıkları alanlar olduğundan bu insanların kamulaştırma sonrası şehre göç etmeye zorunlu kalacakları bu olduğu takdirde tek geçim kaynakları tarımsal faaliyet olan bu insanlar köy hayatından şehir hayatına geçişte sosyo-ekonomik yönden sıkıntı yaşayacakları kaçınılmaz olacaktır.

Ayrıca taşınmazları ve arazileri kamulaştırılan çiftçi ailesinin tarımsal faaliyetlerinde kullandıkları tarımsal aletler (traktör ve tarımsal aletler) işlevini büyük ölçüde yitirecek ve değerinin çok altında satılacaktır.

Bu konuda yapılması gereken çiftçi ailesine kamulaştırılan alanlara yakın bir alanda tekrar yerleşim alanı kurulması, var ise eğer bölgedeki hazine arazilerinin çiftçi ailesine dağıtımının yapılması gerekmektedir. Ayrıca faizsiz kredi verilmesi ve tarımsal faaliyet için takibin yapılması üretimi artırıcı bilgilendirme çalışmalarının yapılması, tarım arazileri azalan çiftçilere alternatif tarım ürünleri sunulması ve bu ürünlerin yetiştiriciliği konusunda kurslar açılması gerekmektedir.

Tarım arazilerinde kamulaştırmadan dolayı bir kayıp yaşandığından, baraj göl alanı oluştuktan sonra yörede iklim değişiklikleri de göz önüne alınarak ekonomik değeri yüksek alternatif tarımsal faaliyetler teşvik edilmelidir.

Yöre halkının mevcut durumda kullandıkları evler atasından kalma yıpranma payı yüksek eski binalardan oluşmaktadır. Değerleme aşamasında birim fiyatlara göre ekonomik değerleri çok düşük ama sosyal değerleri çok yüksek gayrimenkullerdir. Çünkü ekonomik değeri düşük bu taşınmazlarda çok fazla kişi barınma ihtiyacını karşılamaktadır. Değerleme sonrası tespit edilen kamulaştırma fiyatları aynı kapasitede bir taşınmazı satın almaya yetmemektedir. Mevzuatta bu konu ile ilgili çalışmalar yapılması gerekmektedir.

Ayrıca projelerin negatif anlamda sosyal boyutu fazla hesaba katılıp bununla ilgili planlamalar yapılmadığından ülkemiz bazı durumlarda AİHM’de tazminatlarla karşı karşıya kalmaktadır.

Yatırım projesinden etkilenen kamulaştırma hak sahiplerine ve yöre halkına yörenin sosyo-ekonomik yapısını ve halkın tutum ve kamulaştırmadan beklentilerini belirlemeye yönelik araştırmalar anketler yapılarak halkı baraj inşaatı, kamulaştırma süreci ve kamulaştırmadan doğacak haklar konusunda ve yeniden yerleşim alternatifleri proje çerçevesinde gerçekleştirilen faaliyetler hakkında seminer vb. bilgilendirme çalışmaları yapılması gerekmektedir.

Bunların sonucu olarak yöre halkının yaşam tarzına uygun ihtiyaçlarına cevap verebilecek ve sosyal dengelerde göz önüne alınarak yeniden yerleşim alanları planlaması yapılmalıdır.

5.19. Mevcut Durumda Tarım Arazisi Olarak Kullanılan Ocak ve Depo Tesislerinin Kamulaştırmasında Ortaya Çıkan Sorunlar

Baraj inşaatlarında ocak yerleri ve depolama sahası olarak kamulaştırılacak alanların ilgili mevzuata göre toprak koruma projelerin yapılarak inşaat sonrası bu alanların tekrar tarıma kazandırılmaları gerekmektedir. Yapılacak bu işlemlerin bürokratik aşamaları ve sürecin uzun olmasından dolayı işleme baraj inşaat aşamasında öncelikli olarak başlanılarak inşaat aşamasında gerekli olacak ocakların hazır hale getirilmeleri gerekmektedir.

Kamulaştırma planların kontrol işlemlerinin çok uzamasından dolayı zorunlu olarak taşınmaz sahiplerinin rızası alınarak kamulaştırma işlemi tamamlanmadan taşınmazlara el atılabilmektedir. Kamulaştırma sürecinin tamamlanması beklenildiği takdirde ise projenin gecikerek, proje maliyetinin artmasına neden olmaktadır.

SONUÇ ve ÖNERİLER

Kamulaştırma, Kamu Yararı gereğince mülkiyet hakkının özüne dokunan ve taşınmaz malikinin, parasının ödenerek, mülkünün elinden alınmasına neden olan bir işlemdir. Kamulaştırma işlemleri, baraj, sulama, enerji, içmesuyu, karayolu, demiryolu vb. büyük projelerde, maliyet ve zaman yönünden önemli yere sahiptir. Kamulaştırma, teknik, ekonomik, idari, sosyal vb. yönden çok boyutlu çalışmalardır.

Bu çalışmada, uygulama alanı olarak Kayseri, Develi, Gümüşören Barajı seçilmiştir. Bu projenin kamulaştırma çalışmaları çeşitli boyutlarıyla incelenmeye çalışılmıştır. Kamulaştırmanın genel boyutlarıyla ve uygulama alanındaki kamulaştırma çalışmaları irdelenerek elde sonuçlar ve çözüm önerileri sunulmuştur.

Kamu Yararı Kararları, çoğu zaman planlama aşamasında çalışılan projelere göre alınmaktadır. Uygulama projeleri yapımı sırasında değişiklikten dolayı projeden etkilenen yeni alanlar alınan Kamu Yararı Kararı alanının dışında kalmaktadır. Bu nedenle uygulama projesine göre kamu yararı kararının alınması daha uygun olacaktır.

Büyük projelerde, yatırım projesi kapsamında yapılacak kamulaştırma çalışmaları uzun ve pahalı bir süreç olduğundan inşaat aşamasından önce başlatılmalıdır. Gümüşören Barajında Kamulaştırma bedeli yatırım bedelinin % 57'sine tekabül etmektedir. Kamulaştırma Planları yapım işi ihalesi, inşaat ihalesi ile değil proje ihalesi ile birlikte yapılması, inşaat aşamasında kamulaştırmadan dolayı ortaya çıkacak gecikmeleri ortadan kaldıracaktır.

Kamulaştırma aşamasında proje dışı alanlarda kamulaştırma yapmamak için grafik paftaların zemin pafta uyumunun çok iyi kontrol edilerek kamulaştırma planlarının yapımına bu aşamadan sonra geçilmelidir.

Planlama aşamasında, Kadastro Müdürlüğüyle koordineli çalışılarak kadastro harici taşlık alanların ve hazine arazileri tespit edilmelidir. Tespit edilen yerler, fazladan kamulaştırma yapmak yerine, depo sahaları ve projenin inşaatı sırasında

kullanılmalıdır.

Sulama ve yol projeleri güzergâhlarının kamulaştırma aşamasında, güzergâhlarda çok sayıda müştemilat ortaya çıkmakta buda kamulaştırma maliyetini artırmaktadır. Sulama ve yol projelerinde, proje yapımı aşamasında bölgenin mevcut durumu halihazır haritası ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Proje yapımı aşamasında kadastral altlıklar da dikkate alınarak, kamulaştırma aşamasında proje güzergâhlarının parsel kenarını kestiği yerlerde ifraz sonrası kamulaştırılacak küçük alanların çıkmasını önlemek açısından proje güzergâhı kadastral parsellerde dikkate alınarak oluşturulmalıdır.

Tapu kütüğündeki malik bilgilerinin eksik veya hatalı olması veya T.C. kimlik numarasının bulunmaması sebebiyle hem rızai ferağ işleminin yapılmasını engellemekte bazen 'de yanlış kişi ile kamulaştırma işleminin yapılmasına neden olmaktadır. Bu sebepten dolayı tapu kayıtlarının güncellenerek TC kimlik no lu hale getirmeli, gerekirse bazı taşınmazlar için komisyon kurup hızlı bir şekilde çözülmesi gerekmektedir.

Ülkemizde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna göre birçok kurum yaptıkları faaliyetlere göre kamulaştırma yapmaktadırlar. Fakat kurumlar arası koordinasyon olmadığından dolayı aynı bölgede birçok kurumun (DSİ, KGM vb.) kamulaştırma çalışmasına rastlanmaktadır. Hatta farklı kurumlar aynı taşınmaz üzerinde ve taşınmazın farklı konumlarında yaptıkları projeler kapsamında kamulaştırma faaliyetine girebilmektedirler. Bunların önlemesi gereksiz yere tarım arazilerinin tarım dışına çıkarılmasının engellenmesi ve en önemlisi Devlet bütçesinin gereksiz harcamalardan kurtarılması açısından ülkemizde biran önce "Kamulaştırma Bilgi Sistemine" geçilmesi gerekmektedir.

Miras işlemleri ve miras paylaşımı doğrudan yapılmadığı için, kamulaştırma işlemleri sırasında sürecin uzamasına ve kamulaştırma bedellerinin paylaşımında malikler arasında sorun çıkmaktadır. Veraset ilamı ve intikal işlemlerinin tamamlanarak kamulaştırmanın bitirilmesi için ek zamana ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durum, devlet yatırımlarını geciktirmektedir. Bunun için Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüklerine taşınmaz sahiplerinin ölüm belgeleri ulaştığında, mevzuatta

yapılacak değişiklikle, Nüfus Müdürlükleriyle koordineli olarak, Tapu Müdürlükleri intikal işlemlerini yapabilmelidir.

Baraj sahası kamulaştırmaları ve bunlarla bağlantılı sulama kanalı ve yol kamulaştırmalarında özellikle yeni güzergâhlarda kamulaştırmada kanal ve yol için kamulaştırılan arazilere ödenen değer, yol yapımından ya da sulama projesinden sonra oluşacak değere göre az olduğu için komşu arazilerin değeri artarken kamulaştırılan arazi sahipleri zarar etmektedir. Bunun önlenmesi için tarım arazisi olan yerlerde arazi toplulaştırmasıyla çözüm daha adaletli olmaktadır. Ancak her zaman bu imkân olmamakta ve kamulaştırma yapılmaktadır. Bunun yerine her türlü kamulaştırma işleminde kamulaştırma öncesi ve sonrası değerler dikkate alınarak kamulaştırmalarda Projeden pozitif ve negatif olarak herkesin katılımı ve herkesin arazi verdiği bir uygulama modeli oluşturulmalıdır. Bu durumda devletin kamulaştırma bedeli ödemesi ortadan kalktığı için devletin yatırım gücü artmaktadır. Arazi sahiplerinin de mağduriyetleri minimuma inmektedir.

Kamulaştırma aşamasında kullanılan kadastro altlıklarının sağlıklı oluşu ve tesis kadastrosu sırasında taşınmazın değer tespitinin yapılmamış olması ve yıllara göre güncellenmemesi kıymet takdiri sırasında komisyon üyelerine fazla hareket alanı tanımakta ve bu durum bazen malik adına bazen de kamulaştırma yapan idare adına olumsuz olarak yansımaktadır.

Dava açma-keşif-bilirkişi masrafları ile taşınmaza el koymanın uzaması gibi nedenlerden Mahkemeye gidilmesinde fayda beklenmeyen küçük araziler için Uzlaşma Komisyonuna Kamulaştırma Yasasının 8. maddesindeki Kıymet Takdir Komisyonunun belirlemiş olduğu değeri belli oranda artırma yetkisi verilerek kamulaştırma işlemi hızlandırabilir.

DSİ yapmış olduğu kamulaştırmalara açılan davaların büyük bir kısmı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 10. maddesi kapsamında açılan taşınmaz bedelinin tespit ve tescili davalarıdır. 2942 sayılı Yasanın m. 10/8 uyarınca Mahkemesince verilen hüküm tescil yönünden kesin, bedel yönünden ise kesin olmayıp tarafların temyiz hakkı saklı tutulmaktadır. Kamulaştırma bedeli tespit ve tescili davalarının büyük bir kısmında Asliye Hukuk Mahkemesince tespit edilen bedelle ilgili idarenin tespit ettiği bedelin üstünde tespit edildiği durumlarda bazı kamulaştırma davaları temyiz

edilmektedir. Temyiz incelenmesinde Yargıtay'ın hükmettiği değer Asliye Hukuk Mahkemesince usul ve yasaya aykırı olarak yüksek tespit edildiği gerekçesi ile bozulduğu durumlarda, yapılan ikinci yargılamada genelde bozma ilamına uyulmakta ve bozma ilamı doğrultusunda karar verilmektedir.

Mahkemelerin iş yoğunluğundan dolayı, Kamulaştırma Kanunu 10. madde bedel tespit ve tescil dava süreci çok uzamakta bazen 7 seneyi bulabilmektedir. Bir süre sınırlaması konulmalıdır.

2942 sayılı yasanın m.10/8 uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesince tespit edilen kamulaştırma bedeli hak sahiplerine karar kesinleşmeden ödendiğinden vatandaşlar ile DSİ arasında fazla alınan kamulaştırma bedellerinin iadesi konusunda çok büyük sorunlar yaşanmaktadır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yapılacak bir değişiklikle 8. madde uyarınca "İdarenin teklif ettiği kısma tekabül eden miktarı hak sahibine kararın kesinleşmesi beklenmeden derhal ödenmesi, idarenin teklif ettiği bedel üzerinde kalan kısmın ise karar kesinleştiğinde hak sahibine ödenmek üzere ilgili bankada bloke edilmesi" şeklinde bir düzenleme yapılabilir.

Göç hareketinin yoğun olduğu yerlerde yapılan kamulaştırmalarda taşınmaz maliklerinin yaşadıkları yerden göç etmeleri nedeniyle kendilerine bu yüzden taşınmazlarının kamulaştırma gerekçesi tam olarak anlatılamamakta ve yörede yaşamadıkları için kasti davranıldığı şeklinde izlenime kapılmaktadırlar. Ayrıca, özellikle yurt dışında yaşayan taşınmaz maliklerinin doğrudan kamulaştırmadan haberdar olmaması kamulaştırma sürecinin aylarca -en az 4 ay- gecikmesine neden olmaktadır. Büyük projelerde, internet sitesi kurularak yöre insanının projenin başlangıcından bitimine kadar, haberdar olmaları sağlanabilir. Yöre insanıyla da interaktif bir şekilde iletişim kurulabilir.

Baraj ve göl alanlarında kalan köylerin yerleşim yerleri kamulaştırmalarında sadece taşınmazın bedel yönünden değerlendirilmesi ve geçmişle olan manevi ve kültürel etkileşimler mevzuat gereği dikkate alınmamaktadır. Yöresinde geçim ve barınma sorunu olmayan insanların yaşlarına bakılmaksızın işsiz ve barınma problemleri ile yüz yüze bırakılması toplumsal bir sorun oluşturmaktadır.

Baraj Göl alanını kamulaştırmalarından etkilenen yerleşim alanlarında oturanlarla

ilgili olarak yeni ikametgâhlarına gidip yerleşmelerinin sağlanması için ekonomik açıdan bir düzenleme yapılabilir. Eğer o bölgede yeniden yerleşimden yararlanmak istemeyen var ise yada yeniden yerleşim çalışması yok ise, evleri ve arazilerin tamamı veya büyük çoğunluğu kamulaştırılarak göç etmek zorunda kalan hane sahiplerine gitmek istedikleri yere gidip yerleşebilmelerine imkân tanıyan ve kanunla düzenlenerek “Göç Tazminatı” adı altında bir defaya mahsus olmak üzere bir ödeme yapılabilir.

Büyük yatırım projelerinden etkilenen yerleşim yerlerinde, kamulaştırma çalışmalarının sosyal boyutu ayrıntılı olarak incelenmelidir. Kamulaştırmadan etkilenen ailelerin kamulaştırma sonucu yaşantılarındaki olumlu yada olumsuz değişiklikler takip edilerek psikolojik ve sosyal destek sağlanmalı ve alternatif çözümler sunulmalıdır. Bu çalışmalar, yeni yapılacak büyük projelerdeki kamulaştırma çalışmalarına ışık tutması yönünden önemlidir.

Gerçekleşen yatırım projelerinden sonra tarım arazilerinde kamulaştırmadan dolayı bir kayıp yaşandığından, baraj ve gölet inşaatında su tutma işlemi gerçekleştikten sonra yörede iklim değişiklikleri de göz önüne alınarak ekonomik değeri yüksek alternatif tarımsal faaliyetler teşvik edilmelidir.

Proje planlama aşamasında, kamulaştırma son çare olarak düşünülerek alternatif çözüm yolları araştırılarak planlamalar bu istikamette tamamlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Akay, Y. ve Çiçek, Y., 2005. 2942 sayılı kamulaştırma kanunu son değişiklikler ve eklerine göre uygulamalı kamulaştırma tekniği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T., ve Uzun, B., 1992. Türkiye’de ve gelişmiş bazı ülkelerde kamulaştırma çalışmaları, imar planlarının uygulanması semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Bildiriler Kitabı, 157 - 165.
- Bayram, M., Hazar, T., ve Kudat, A., 1995. Yeniden yerleşim planlaması, uygulaması, izleme ve rehabilitasyonu, Ankara
- Berberoğlu, A., 2004. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları ışığında kamulaştırma kavramı ve Türkiye uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Ceylan, S., 2007. Kamulaştırma işleminden doğan adli yargı uyuşmazlıkları, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Çelik, K., 2006. Planlama ve imar kanunu uygulaması arazi ve arsa düzenlemesi, Ankara.
- Çiçekli, B., Eryılmaz, M., B., ve Yılmaz, Ö., 2007. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Türkiye kararlarının analizi (2002-2005), Uluslararası Hukuk ve Politika Dergisi, 3, 9, 28-59.
- Demirel, Z., ve Demir, H., 2002. Kamulaştırma kanunu’nda yapılan değişikliklerin (4650 sayılı kanunun) irdelenmesi, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya, Bildiriler Kitabı, 166 - 173.
- DSİ, 2004. DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 2003 yılı üretim sonuçları, Ankara.
- DSİ, 2006. DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı görev ve sorumlulukları, Ankara.
- DSİ, 2007a. DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma talimatı, Ankara.
- DSİ, 2007b. Gümüşören Barajı ve Gümüşören (Frakdin) sulaması planlama raporu, Kayseri.
- DSİ, 2008. Gümüşören Barajı-HES ve malzeme ocakları projesi çed raporu, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü, Kayseri.
- DSİ, 2011. DSİ Genel Müdürlüğü 2010 yılı faaliyet raporu, Ankara.
- DSİ, 2012. Faaliyet raporu, Ankara.

- DSİ, 2013a. DSİ Genel Müdürlüğü 2012 yılı faaliyet raporu, Ankara.
- DSİ, 2013b. DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı 2013 yılı faaliyet raporu, Ankara.
- DSİ, 2014. DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı semineri, İstanbul. (Yayınlanmamış)
- Erdin, E., O., 2010. Kamulaştırma bilgi sisteminin oluşturulması: Musabeyli barajı örneği, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri.
- Evren, N., 2012. Türkiye’de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Gökoğuzlar Mühendislik, 2013. Kırşehir ili Çiçekdağı ilçesi Kaleevci köyü kil ocağı toprak koruma projesi, Kayseri.
- Hayta, M., A., 2007. Kamulaştırma davaları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Karabulut, K., 1996. Kamulaştırma ve yargısal denetim, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Karakuş, A., ve Geçilmez, S., Y., 2011. DSİ Genel Müdürlüğü kamulaştırma çalışmaları ve Amik – Afrin Reyhanlı barajında trampa, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Karakuş, A., 2013. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, 2942 sayılı kamulaştırma kanunu, 27. madde acele kamulaştırma sunumu (yayınlanmamış), Ankara.
- Kılıçoğlu, A., 1986. Yargıda bilirkişilik çıkmazı, Ankara Barosu Dergisi, 5, 643-648.
- Köycü, H., K., 2006. Türkiye’de kentsel toprak politikalarının uygulama aracı olarak kamulaştırma, Ankara Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Pehlivan, C., 2008. Kamulaştırmada bedel tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Pulak, T., M., 2001. Kamulaştırma kanununda 4650 sayılı kanun ile yapılan değişiklikler üzerine düşünceler, Mülkiye Dergisi, 25, 228, 187-216.
- Şen, M., 1997. İslam ve Osmanlı hukukunda kamulaştırma müessesesi, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1, 1, 171-185.

- Şener, E., G., 2009. Kamulaştırmada satın alma usulü, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.
- T.C. Resmi Gazete, Kamulaştırma kanunu. (18215 mükerrer), 08.11.1983, 6-20.
- T.C. Resmi Gazete, Mera yönetmeliği. (23419 mükerrer), 31.07.1998, 7-14.
- T.C. Resmi Gazete, Toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu. (25880 mükerrer), 19.07.2005.
- T.C. Resmi Gazete, Maden kanunu uygulama yönetmeliği. (25716 mükerrer), 03.02.2005.
- T.C. Resmi Gazete, Tarım arazilerinin korunması, kullanılması ve arazi toplulaştırmasına ilişkin tüzük. (27298 mükerrer), 24.07.2009.
- T.C. Resmi Gazete, Baraj inşaatı için yapılan kamulaştırmalarda kamulaştırma sahasının mücavir taşınmaz malların kamulaştırılması hakkında yönetmelik. (18834 mükerrer), 06.08.1985, 2-4.
- Tekinarslan, E., G., 1992. Türk hukukunda kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Tepe, S., 2009. Kamulaştırma ve mülkiyet ilişkisinin irdelenmesi üzerine bir araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Türkoğlu, İ., 2008. Petrol arama iletim faaliyetlerinde kamulaştırma ve problemler, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yazıcı, N., 2011. Çoruh nehri üzerinde yapılan deriner barajı kamulaştırma çalışmalarının incelenmesi: zeytinlik köyü örneği, Yüksek Lisans Tezi, Çoruh Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Artvin.
- Yıldız, N., 1993. Kamulaştırma tekniği, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- URL-1 <http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistikler/2013_ist/13.pdf>, alındığı tarih: 20.11.2014.
- URL-2 <http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistikler/2013_ist/19.pdf>, alındığı tarih: 01.12.2014.
- URL-3 <http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistikler/2010_ist/05.pdf>, alındığı tarih: 12.12.2014.
- URL-4 <<http://yayin.todaie.gov.tr/goster.php?Dosya=MDUzMDUzMDQ4>>, alındığı tarih: 10.12.2014.

URL-5 <<http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2009-3/6.pdf> >, alındığı tarih: 26.11.2014.

URL-6 <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/KKirmaci_Kamulastirma.pdf >, alındığı tarih: 06.12.2014.

URL-7<<http://istanbul.tarim.gov.tr/Sayfalar/Detay.aspx?SayfaId=49> >, alındığı tarih: 26.04.2014.

URL-8 <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/HGBabacan_Kamulastirma_AdliYargi.pdf >, alındığı tarih: 26.11.2014.

URL-9 <http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistikler/2013_ist/20.pdf>, alındığı tarih: 26.11.2014.

URL-10 <<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2013-109-1323>>, alındığı tarih: 06.12.2014.

URL-11<http://www.inhak.adalet.gov.tr/istatistikler/2013_ist/15.pdf >, alındığı tarih: 02.12.2014.

URL-12 <<http://www.anayasa.gov.tr/icerik/detay/113/>>, alındığı tarih: 02.12.2014.

URL-13 <<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>>, alındığı tarih: 14.12.2014.

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Emin KURT

Doğum Tarihi ve Yeri: 05.05.1974

E-posta adresi : kurtemin@gmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ (Kurum ve Yıl)

Lisans : İstanbul Teknik Üniversitesi, 1998

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi

Doktora :

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLERİ

2000-2008, DSİ Çoruh Projeleri 26. Bölge Müdürlüğü, Borçka ve Muratlı Barajları Kontrol Şube Müdürlüğü

2008-2014, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

2008-2014, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Kıymet Takdir Komisyonu Çalışmaları

2014- , DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Bilgi Teknolojileri Şube Müdürlüğü, Coğrafi Bilgi Sistemleri Başmühendisliği