



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

TEKNİK ALTYAPI PROJELERİNDE
İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI
SORUNLARININ ARAZİ TOPLULAŞTIRMA
PROJESİ ÖZELİNDE İNCELEMESİ,
YASAMAYA ÖNERİLER

Serhat AKTAŞ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Haziran-2025
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Serhat AKTAŞ tarafından hazırlanan “Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Kamulaştırması Sorunlarının Arazi Topplulaştırma Projesi Özelinde İncelenmesi, Yasamaya Öneriler” adlı tez çalışması 23/06/2025 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Başkan

Prof.Dr. Tayfun ÇAY
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Danışman

Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Üye

Dr.Öğr.Üyesi Kamil KARATAŞ
(Aksaray Üniversitesi)

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mevlüt UYAN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu çalışmadaki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this seminar document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Serhat AKTAŞ

Tarih:03/07/2025

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TEKNİK ALTYAPI PROJELERİNDE İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI SORUNLARININ ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJESİ ÖZELİNDE İNCELEMESİ, YASAMAYA ÖNERİLER

Serhat AKTAŞ

Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM

2025, ... Sayfa

Juri

Prof.Dr. Tayfun ÇAY
Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM
Dr.Öğr.Üyesi Kamil KARATAŞ

Günümüzde kamu kurum ve kuruluşları tarafından gerçekleştirilen teknik altyapı projelerinin önemli bir kısmını oluşturan su, enerji nakil, kanalizasyon, iletişim ve doğal gaz boru hatları, şehirler, mahalleler, köyler ve sanayi alanlarının ihtiyaçlarını karşılamak üzere belirli bir noktadan başka bir noktaya taşınmaktadır. Kamu kurumları, bu teknik altyapı projelerini tesisler şeklinde hayata geçirmek için yönetmeliklerle genişliği sınırlandırılmış kamulaştırma koridorlarına ihtiyaç duymaktadır. Şeritvari biçiminde hazırlanan bu kamulaştırma projeleri, birçok il, ilçe, mahalle ve köy sınırlarında bulunan taşınmazlara denk gelmektedir. Bu nedenle, gerekli arazilerin bir kısmı özel mülkiyete ait taşınmazlardan kamulaştırma yoluyla temin edilmektedir. Teknik altyapı projelerinde irtifak hakları, özel mülkiyete konu arazilerde kullanım amacının belirtilmesi suretiyle, rızaya dayalı ya da mahkeme kararı ile tapu sicilinde hak ve mükellefiyetler hanesine tescil edilmektedir. Güzergâhların uzunluğu nedeniyle tapu siciline tescil edilen irtifak hakları, ülke genelinde birçok yeni proje kapsamında yer almakta ve yeniden düzenlenme ihtiyacı doğurmaktadır.

Bu çalışmada, önemli teknik altyapı projelerinden birisi olan arazi toplulaştırma projelerinde irtifak haklarının düzenleme öncesi ve sonrası durumlarını muhtelif adreslerde yapılmış ve tescil ettirilmiş proje uygulamaları üzerinde değerlendirmeler yapılarak; oluşan ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ sorunları incelenip, yargıya intikal eden ve kararı kesinleşmiş örnekler üzerinde sorunları tespit ederek yasamaya öneriler sunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Arazi Toplulaştırma, Teknik Altyapı, İrtifak Hakları, Kamulaştırma

ABSTRACT

MS

EXAMINATION OF EASEMENT RIGHT IMPLEMENTATIONS IN TECHNICAL INFRASTRUCTURE PROJECTS WITHIN THE CONTEXT OF LAND CONSOLIDATION PROJECTS, AND LEGISLATIVE PROPOSALS

Serhat AKTAŞ

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of Geomatic Engineering**

Supervisor: Asst. Prof. Dr. Şaban İNAM

2025, ... Pages

Jury

**Prof.Dr. Tayfun ÇAY
Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM
Dr.Öğr.Üyesi Kamil KARATAŞ**

Currently, water, energy transmission, sewage, communication, and natural gas pipelines—which constitute a significant portion of the technical infrastructure projects carried out by public institutions and organizations—are transported from one designated point to another to meet the needs of cities, neighborhoods, villages, and industrial zones. Public institutions require expropriation corridors with widths regulated by legislation in order to implement these technical infrastructure projects as facilities. These expropriation projects, prepared in a strip-like form, intersect immovable properties located within the boundaries of many provinces, districts, neighborhoods, and villages. Consequently, a portion of the necessary lands is acquired through expropriation from privately owned immovable properties. In technical infrastructure projects, easement rights are registered in the land registry under the rights and liabilities section, either based on mutual consent or by court decision, by specifying the intended use on privately owned lands. Due to the extensive length of these corridors, the easement rights registered in the land registry are included in numerous new projects nationwide, necessitating subsequent reorganization.

This study examines the issues related to the ‘expropriation of easement rights’ that arise during the reorganization processes of land consolidation projects, which are among the major infrastructure projects. By analyzing the conditions of easement rights before and after reorganization through practical project implementations at various locations, and by identifying problems based on finalized court rulings, the study aims to propose legislative recommendations.

Key Words: Land Consolidation, Technical Infrastructure, Easement Rights, Expropriation

ÖNSÖZ

Çalışmaların süresince her türlü desteği vererek yardımını esirgemeyen, engin fikirleriyle ufkumu genişleterek daima teşvik ve özveride bulunan kıymetli hocam ve danışmanım Sayın Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM'a sonsuz teşekkür ederim.

Serhat AKTAŞ
KONYA-2025

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ÖNSÖZ	ix
İÇİNDEKİLER	x
KISALTMALAR	xiv
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımı	3
1.2. Araştırmanın Amacı ve Hedefi	3
1.3. Araştırmanın Önemi	4
1.4. Materyal ve Araştırma Yöntemi	5
1.5. Literatür Özeti	6
2. TEKNİK ALTYAPI PROJELERİNDE İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI ve ÖNEMİ.....	18
2.1 Teknik Altyapı Projeleri	18
2.2. Teknik Altyapı Projelerini Üreten Kurum ve Kuruluşlar	19
2.3. Teknik Altyapı Projelerinde Kamulaştırma Türleri	22
2.3.1. Mülkiyet kavramı ve kamulaştırma	26
2.3.2. İrtifak hakkı kavramı ve kamulaştırma	29
2.3.3. Geçici irtifak hakkı kavramı ve kamulaştırma.....	35
2.4. Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Kamulaştırması Süreci	37
2.4.1. İrtifak hakkı kamulaştırmasında satın alma usulünün incelenmesi	42
2.4.2. İrtifak hakkı kamulaştırmasının bedel tespiti ve tescili usulünün incelenmesi	43
2.4.3. İrtifak hakkı kamulaştırmasında acele kamulaştırma usulünün incelenmesi	45
3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJESİ ÖZELİNDE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASININ YERİ ve ÖNEMİ....	48
3.1. Arazi Toplulaştırması	48
3.2. Arazi Toplulaştırmasının Amacı.....	48
3.3. Arazi Toplulaştırmasının Faydaları	50
3.4. Arazi Toplulaştırmasının Yasal Dayanağı	52
3.5. Arazi Toplulaştırmasında İrtifak Haklarının Yeri ve Önemi.....	54
4. TEKNİK ALTYAPI PROJE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMALARI SORUNLARI ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	58
4.1 Arazi Toplulaştırma Projesinde İrtifak Hakkı Sebebiyle Fazla Parsel Oluşması Sorunu.....	58
4.2 Yol ve Tescil Harici Yerlerde Yaşanan Sorunlar.....	60
4.3. Kamu Kurumları Tarafından Tescili Tamamlanmamış İrtifak Hakları Sorunu ..	63

4.4	Tescilli İrtifak Haklarının Hatalı Aktarımı Sorunu.....	65
4.5	Tescili Eksik Yapılan İrtifak Hakları Sorunu.....	68
4.6	İrtifak Haklarının Yeni Alanının Hesaplanmaması Sorunu.....	69
4.7.	Şerhlerin Tapu Kayıtlarına Hatalı Aktarılması Sorunu	71

5. TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ VE ARAZİ TOPLULAŞTIRMA UYGULAMALARINDA YARGI KARARLARI VE YASAMAYA ÖNERİLER. 74

5.1.	İdari Dava Türleri ve Görevleri	74
5.2.	Adli Dava Türleri ve Görevleri.....	75
5.3.	İdari İşlemlerin Yasal Dayanağı	76
5.4.	İdari İşlemlerin Arazi Toplulaştırma Projeleri Özelinde Teknik Altyapı Projeleri Üzerindeki Etkisi	80
5.4.1.	Etüt ve planlama aşamasında idari işlemlerin etkisi.....	80
5.4.2.	Uygulama alanının ilanında idari işlemlerin etkisi.....	81
5.4.3.	Kadastro ve tapu verilerinin düzenlenmesinde idari işlemlerin etkisi.....	81
5.4.4.	Arazi Derecelendirmesinde idari işlemlerin etkisi.....	82
5.4.5.	Blokların ve ulaşım ağının planlanmasında idari işlemlerin etkisi.....	82
5.4.6.	Çiftçi tercihlerinin alınmasında idari işlemlerin etkisi	83
5.4.7.	Yeni parselasyon planlarının hazırlanması ve itirazların incelenmesinde idari işlemlerin etkisi.....	83
5.4.8.	Yer teslimi ve tescil aşamasında idari işlemlerin etkisi.....	84
5.5.	İdari İşlemlerin Arazi Toplulaştırması Projeleri Özelinde Teknik Altyapı Projeleri Üzerindeki Yeri ve Önemi	85
5.5.1.	Kamu idaresi tarafından gerçekleştirilmiş yönetsel işlemlerin esası.....	85
5.6.	Türkiye'deki Arazi Toplulaştırma Düzenlemeleri: Eski ve Yeni Uygulamalar Eşliğinde Yasamaya Öneriler	87
5.6.1	Arazi toplulaştırma projeleri özelinde, teknik altyapı proje uygulamalarında yasamaya öneriler	88
5.6.2	Teknik altyapı ve arazi toplulaştırma projeleriyle ilgili örnek oluşturabilecek yargı kararlarının incelenmesi: Uygulama sonuçları, yaşanan sorunlar ve olası çözüm önerileri	91
5.7.	Teknik Altyapı ve Arazi Toplulaştırma Projelerinin Eşgüdümü: Kurumsal İş birliği ve Planlama Stratejileri	107

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER..... 109

6.1.	Sonuçlar	109
6.2.	Öneriler	112

KAYNAKLAR 116

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 2.1. Boru hattı yapımında kullanılacak ve kamulaştırmaya esas olan azami ve asgari güzergâh genişlik tablosu	24
Tablo 4. 1. Antalya ili Başköy ilçesi Kepez Mah. 29125 ada- 11 parsel tapu kaydı.....	66
Tablo 4. 2. Konya ili Çumra ilçesi Okçu Mah. 550 ada- 11 parselin tapu kaydı).	69
Tablo 4. 3. Antalya ili Kepez ilçesi Başköy Mah. 28411 ada- 29 parselin tapu kaydı...	70
Tablo 4. 4. Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyü 25 ada- 14 parselin tapu kaydı.	73
Tablo 5.1. Türkiye'deki arazi toplulaştırma düzenlemeleri: Eski ve yeni uygulamalar ile öneriler	877

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2. 1. Korkuteli DGBH kadastro plan kesiti	233
Şekil 2. 2. Boru hattı güzergahına ait genişlik bilgileri örneği	255
Şekil 2. 3 (a). İrtifak hakkı kamulaştırma süreci (2942/8. madde)	388
Şekil 2. 3 (b). İrtifak hakkı kamulaştırma süreci (2942/8. madde)	399
Şekil 2. 3 (c). İrtifak hakkı kamulaştırma süreci (2942/8. madde)	40
Şekil 2. 3 (d). İrtifak hakkı kamulaştırma süreci (2942/8. madde)	41
Şekil 4. 1. Antalya ili Başköy ilçesi Kepez mahallesi kadastro haritası (Eski).	59
Şekil 4. 2. Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesi kadastro haritası (Yeni).	599
Şekil 4. 3. Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Eski)	61
Şekil 4. 4. Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Yeni)	62
Şekil 4. 5. Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Eski)	63
Şekil 4. 6. Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Yeni)	64
Şekil 4. 7. Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Yeni)	68
Şekil 4. 8. Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesi kadastro haritası (Yeni)	70
Şekil 4. 9. Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyü kadastro haritası (Yeni)	71

KISALTMALAR

AHM	: Asliye Hukuk Mahkemesi
AT	: Arazi Toplulaştırma
BOTAş	: Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim şirketi
CBS	: Coğrafı Bilgi Sistemi
DGBH	: Doğal Gaz Boru Hattı
DHMİ	: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel M¼d¼rl¼ę¼
DSİ	: Devlet Su İşleri Genel M¼d¼rl¼ę¼
EPDK	: Enerji Piyasası D¼zenleme Kurumu
E¼Ař	: Elektrik Üretim Anonim şirketi
KGM	: Karayolları Genel M¼d¼rl¼ę¼
KİT	: Kamu İktisadi Teřebb¼s¼
TAKBİS	: Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TAP	: Teknik Altyapı Projesi
TCDD	: T¼rkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel M¼d¼rl¼ę¼
TEİAş	: T¼rkiye Elektrik İletim Anonim şirketi
TKİ	: T¼rkiye K¼m¼r İşletmeleri Kurumu Genel M¼d¼rl¼ę¼
TPAO	: T¼rkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı
TRGM	: Tarım Reformu Genel M¼d¼rl¼ę¼
TTK	: T¼rkiye Tařk¼m¼r¼ Kurumu Genel M¼d¼rl¼ę¼
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1. GİRİŞ

Türkiye’de nüfusun artmasıyla oluşan yeni yerleşim yerlerinin, sanayileşmenin ve kentleşmenin getirmiş olduğu enerji yükü ve insanların temel ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla elektrik, su, doğal gaz, kanalizasyon gibi teknik altyapı tesisleri oldukça önem arz etmektedir. Kentsel ve kırsal alanlarda mevcut yaşamın sürdürülebilir olması için teknik altyapı tesisleri kolay ulaşılabilir kaynaklar olmalıdır. Her geçen gün nüfusun artmasıyla kaynak ihtiyacı da artmaktadır. Yeni yerleşim yerleri ve sanayi alanlarının açılmasıyla beraber, ihtiyaç duyulan kaynakları taşımak amacıyla belirli bir yerden başka bir yere çizgisel güzergâh olarak teknik altyapı projelerinin yapımı gerçekleştirilmektedir (Aktaş ve İnam, 2024).

Yerleşim birimlerinin çağdaşlığı ve gelişmişliği sadece üst yapı görünümüyle değil, aynı zamanda buna destek ve katkı sağlayan altyapı tesislerinin varlığı, kalitesi ve bunlara kolayca erişimi ile ölçülmelidir. Yerleşimlerin mevcut ihtiyaçlarına ve gelecekte alacağı profile uygun olarak üstyapıyla paralel şekilde teknik altyapı çalışmaları yapılmadığı takdirde, mekânsal kullanımlarda sorunlarla karşılaşmakta; bu durumdan da yaşayan nüfus ve taşınmaz malikleri olumsuz etkilenmektedir (Döner vd., 2009).

Teknik altyapı projeleri (TAP)’nin taşıyacağı kaynak miktarı, yaşayan nüfusa oranla projenin büyüklüğünü belirlemektedir. İleriye dönük yapılan mekânsal planlama çalışmalarında nüfus ve olası nüfus artışı göz önünde bulundurularak, yapımı gerçekleştirilecek TAP ve teknik altyapı tesislerinin miktarı, çeşitliliği, büyüklüğü (hacmi), taşınacak kaynağın miktarı belirlenmektedir (Aktaş ve İnam, 2024).

TAP’ın güzergâhları, kaynaktan başlayarak ulaşacağı yerleşim yerine ve son kullanacağı kadar birçok il, ilçe, mahalle/köydeki taşınmazlardan geçmesi kamulaştırma kanunu uygulamalarını beraberinde getirmektedir (Aktaş ve İnam, 2024)

TAP’ları uygulamada iki ölçüt esas alınmaktadır. Bunlardan birincisi teknik boyuttur. Teknik boyutta esas faktör, altyapı tesisinin konumunun belirlenmesidir. Teknik altyapı tesisinin sürekli olarak işlemesi, tesisin güvenliğinin sağlanmasına bağlı olduğundan teknik altyapı tesisinin konumunu etkileyen faktörlerin iyi analiz edilerek inşa edilmesi gereklidir. Hukuki boyutta teknik altyapı tesisinin isabet ettiği taşınmazlar üzerindeki irtifak haklarının ve getirdiği sorumlulukların nasıl tesis edileceğiyle ilgilidir.

Kamu kurum ve kuruluşları, TAP’ın hayata geçirilmesini teminen, kamu yararı ilkesine dayanarak özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde kamulaştırma işlemleri

gerçekleştirebilmektedir. Bu tür projelerin çoğunlukla şeritvari bir güzergâh boyunca uzanması, yer altında veya üstünde inşa edilmesi, kullanılan hat malzemelerinin dayanıklılığı, uzun süreli işletme güvenliği vb. teknik özellikleri, kamulaştırma sürecinin şekillenmesinde belirleyici unsurlar arasında yer almaktadır. Ayrıca bu hatların çoğu zaman tarımsal üretim yapılan arazilerden geçmesi, mevsimlik ürünlerin ekimi ve dikimine engel teşkil etmeyecek şekilde planlanmasını gerektirmektedir. Özellikle su iletim hatları, enerji nakil hatları, doğalgaz boru hatları vb. teknik altyapı sistemleri için irtifak hakkı tesis edilmesi yoluyla kamulaştırma yapılması proje maliyetlerinin düşürülmesi ve de arazi kullanımının sürdürülebilirliği açısından tercih edilmektedir.

TAP'ın gerçekleştirilmesi amacıyla şeritvari güzergâha isabet eden taşınmazlara 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (RG: 08.11.1983/18215) gereğince irtifak hakkı tesis işlemleri yapılmaktadır. Kamu kurumları Kamulaştırma Kanunu kapsamında yükümlülüklerini yerine getirmekle sorumludur. Ancak yürürlükteki mevzuat uygulamasından kaynaklı sorunlar sebebiyle irtifak hakkı kamulaştırması uygulamalarındaki sorunlar taşınmaz sahipleri tarafından yargıya taşınmaktadır. Bu durum kamuya ve yargıya yük olarak geri dönmektedir.

Bu tez çalışmasında, Türkiye'nin önemli teknik altyapı uygulamalarından biri olarak kabul edilen arazi toplulaştırması (AT) projeleri kapsamında gerçekleştirilen irtifak hakkı kamulaştırması işlemleri, mevzuat düzenlemeleri öncesi ve sonrası döneme ilişkin olarak ele alınmıştır. Çalışmada, uygulamanın somut yansımalarını değerlendirebilmek amacıyla arazide uygulanmış ve tapu siciline tescil edilmiş incelenen üç örnek proje şunlardır:

- Antalya DGBH Projesi kapsamında, Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesi AT projesi,
- Konya-Karaman DGBH Projesi kapsamında, Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesi AT projesidir.
- Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyü AT projeleri.

Bu AT projeler üzerinden irtifak hakkı kamulaştırmasına ilişkin karşılaşılan sorunlar analiz edilmiş; bu sorunların yargı mercilerine intikal etmiş örnekleri kapsamında kesinleşmiş mahkeme kararları incelenmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, mevcut yasal çerçevenin iyileştirilmesine yönelik öneriler geliştirilmiş ve yasama organına çözüm odaklı değerlendirmelere yer verilmiştir.

1.1. Problemin Tanımı

Türkiye’de nüfus artışıyla birlikte ortaya çıkan yeni yerleşim alanları, sanayileşme ve kentleşmenin beraberinde getirdiği enerji talebi ile bireylerin temel ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla elektrik, su, doğal gaz, kanalizasyon vb. teknik altyapı sistemlerinin oluşturulması büyük önem taşımaktadır. Günümüz yaşamının sürdürülebilirliği açısından, teknik altyapı hizmetlerinin sorunsuz şekilde işlemesi ve erişilebilir kaynaklardan sağlanması gereklidir. Artan nüfusla birlikte kaynak ihtiyacı da paralel olarak yükselmektedir. Yeni yerleşim alanları ve sanayi bölgelerinin oluşması, ihtiyaç duyulan kaynakların taşınmasını sağlamak üzere belirli bir noktadan başka bir noktaya uzanan şeritvari güzergâh olarak TAP’ın projelerinin yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

TAP’ın güzergâhları, kaynağından başlayıp varacağı yerleşim alanına kadar pek çok il, ilçe, mahalle ya da köyde bulunan taşınmazlara isabet ettiği için Kamulaştırma Kanunu’nun uygulanmasını gerektirmektedir. Güzergâhların uzun olması sebebiyle tapu siciline tescil ettirilen teknik altyapı irtifak hakları, ülkemiz genelinde birçok eski-yeni projeler ile iç-içe kalmakta; oluşan son proje ile yeniden düzenleme/ilişkilendirme kapsamına alınmaktadır. Mekânsal alanlarda yeniden düzenleme kapsamında olan en önemli projelerden birisi de AT projesidir.

Ülkemizde her geçen gün su, enerji nakil, doğal gaz vb. yatırım projeleri artmakta ve irtifak hakkı tesisi kurulan parsel sayısı artmaktadır. Aynı zamanda arazi düzenleme projeleri devam etmektedir. AT projeleri ile yeniden düzenleme kapsamına alınan irtifak hakları uygulayıcı kurumların farklı olması, projelerin farklı zamanlarda gerçekleşmesi veya çakışması, mevcut yasal düzenlemelerdeki eksikliklerden kaynaklı olarak hem tapu siciline hem de kadastro planına hatalı/eksik veya yanlış tescil edilmektedir. İrtifak haklarına ilişkin sorunlar gün geçtikçe çoğalmakta ve yargıya intikal eden dava sayısı da artma gösterdiğinden kamu ve de taşınmaz sahipleri yönünden birçok sorun oluşmasına yol açmaktadır.

1.2. Araştırmanın Amacı ve Hedefi

Bu tez çalışması ile ülkemizin önemli TAP’dan olan “boru hatları” ile ‘AT projeleri’ kapsamında tesis edilen irtifak hakkı kamulaştırması işlemlerinin; “düzenleme/uygulama öncesi ve sonrası kadastro durumları” ile “her biri kendi içinde kamu yararına sahip olan çoklu projelerin aynı mekânsal alanı kullanım ilişkisinde yaşanan farklı mülkiyeti kullanım sorunları” dikkate alınmak suretiyle çeşitli yerlerde

sorumlu idare tarafından yapılmış ve tapu sicilinde tescil ettirilmiş projeler üzerinde incelenerek yaşanan olası mülkiyet sorunlarının tespit edilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca yaşanan irtifak hakkı kamulaştırması sorunları neticesinde “yargıya intikal etmiş ve sonucu kesinleşmiş yargı kararları” değerlendirilmek suretiyle, sorunlara çözüm önerisi getirmek adına yasamaya öneriler sunulması çalışmanın hedefini oluşturmuştur.

Araştırmaya konu olan irtifak hakkı kamulaştırmasına ilişkin hataların bir kısmını ‘maddi hatalar’ oluştururken, bir kısmını da ‘uygulama mevzuatından kaynaklı yetersizlikler’ oluşturmaktadır. Bu çalışma neticesinde,

- TAP’ın gerçekleştirilmesi amacıyla şeritvari güzergâhın isabet ettiği taşınmazlarda tescil ettirilen irtifak haklarının, AT projelerinde tescil öncesi ve sonraki durumları çeşitli yerlerde yapılmış ve tescil ettirilmiş proje uygulamaları özelinde değerlendirmeler yaparak, oluşan ‘daimî irtifak hakkı’ ve ‘geçici irtifak hakkı’ kamulaştırması sorunlarının çözümüne katkı sağlamak,
- AT projeleri özelinde boru hatları projelerine ilişkin şeritvari kamulaştırma koridoru incelenerek irtifak hakkı tesisi kurulacak parsellerin tescil işlemlerine katkı sağlamak,
- AT projesi sonrasında oluşacak yeni kadastro planının ve tapu sicil kayıtlarının doğru bir şekilde arşivlenmesine katkı sağlamak,
- İrtifak hakkı kamulaştırması işleminin yapılmasına ilişkin hukuki düzenlemelerden kaynaklı yaşanan sorunları mevcut yürürlükteki mevzuat uygulamaları göz önünde bulundurularak yargı kararları eşliğinde belirleyip, kamulaştırma işleminde yasamanın rolü ve etkisini değerlendirip, TAP’de irtifak hakkı kamulaştırması işleminin yasal düzenlemeler ve yargı kararları ile etkileşiminin ele alınıp yasamaya öneriler sunulması,

hedeflenmektedir.

1.3. Araştırmanın Önemi

Ülkemizde AT üzerine birçok bilimsel çalışma yapılmış durumdadır. Literatürde de yer bulan çalışmalar hakkında AT özelinde yaşanan sorunlar sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak değerlendirilmiş; kamulaştırma amaçlı AT çalışması incelenmiş, AT çalışmalarının çeşitli bilgi sistemlerine olan katkıları değerlendirilmiştir. Ancak mevcut literatürde, AT projelerinin tapu siciline yansıyan bir parçası olan ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ tesisinin “aynı mekânsal alanda yer alan diğer projeli tesisler ve

bunların mülkiyeti kullanım ilişkisine” ve yaşanan olası sorunlara ilişkin detaylı bir çalışma bulunmamaktadır. Bu sebeple, yapılan tez çalışması kapsamında, AT projeleri özelinde “irtifak hakkı kamulaştırması ve mülkiyeti kullanıma etkileri” konusunun incelenmesi mevcut literatüre ayrı/artı bir katkı sağlayacaktır. Bu çalışma;

- TAP’da kamulaştırma işleminin hukuki çerçevesini inceleyip, irtifak hakkı kamulaştırması işlemlerinde etkinliği, adilliği/hakkaniyeti ve mülkiyeti kullanımda sürdürülebilirliği üzerinde yeni bir bakış açısı getirmeyi sağlayacaktır.
- AT projesi özelinde irtifak hakkı kamulaştırmasının, projenin tescil öncesi ve sonrası durumları ele alınarak uygulamada karşılan teknik ve hukuki sorunlar belirtilecek, arazi düzenleme projelerinde irtifak hakkı kamulaştırması tescil işlemlerine katkı sağlanacaktır.
- AT projelerinin en önemli çıktılarından birisi olan ve tescil ettirilen ‘yeni kadastronun durumunun (kadastron haritası ve diğer arşiv belgeleri), kadastronun yenilenmesi/güncellenmesi kapsamında mevcut hataların giderilmesine katkı sağlanacaktır.
- AT projesi öncesi ve sonrasında tapu sicili sistemine tescil ettirilen irtifak hakkı tesislerinin durumu incelenerek, tapu kütüğünde oluşan hatalara çözüm önerileri getirilip, tapu sicili sisteminin güncelleştirilmesine katkı sağlanacaktır.
- Kesinleşmiş yargı kararları incelenmek suretiyle yasamaya önerilerde bulunup, uygulama mevzuatına ve literatüre katkı sağlanacaktır.

1.4. Materyal ve Araştırma Yöntemi

Bu çalışmada kapsamında, ülkemizin önemli TAP’dan birisi olan AT projelerinde ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ işlemlerinin düzenleme öncesi ve sonrası durumlarının, ‘araziye uygulanmış ve tapu sicilinde tescil ettirilmiş’ olan proje örneklerinde oluşan ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ sorunları, irtifak hakkı kamulaştırması yapılmış ve de AT projesi gerçekleştirilmiş köy/mahallelerde incelenecektir.

Bu kapsamda, ilk aşamada kadastron tescilleri tamamlanmış kamulaştırma planı ile aynı köy/mahallede AT kadastron haritası karşılaştırılacaktır. AT öncesi tescilli olan irtifak hakkı alanlarının, arazi toplulaştırma sonrası durumları incelenerek düzenleme sonrası oluşan kadastron haritasındaki eksiklikler veya hatalar tespit edilecektir.

Eski ve yeni durumlar değerlendirilerek, parseller tek tek incelenecek tespit edilen sorunlar/hatalar neticesinde TAKBİS sisteminde irtifak haklarına ilişkin aktarımlardaki hatalar araştırılarak kamu ve taşınmaz sahipleri yönünden sorunların tespiti yapılacaktır.

Tescil edilmiş irtifak hakkı projesi, AT kadastro haritası ve tapu sicili karşılaştırılarak sorunların kaynakları değerlendirilecek çözüm önerileri sunulacaktır.

Tapu müdürlüklerinin yapmış olduğu tescile yönelik uygulamaları, Anayasa, Medeni Kanun, Kadastro Kanunu, Tapu Kanunu, Yerel Mahkeme kararları, Yargıtay ve Danıştay kararları doğrultusunda incelenerek sonuçları değerlendirilecektir.

AT sonrası ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ hususunda -varsa- Yargıtay ve de Danıştay’da kesinleşmiş mahkeme kararları incelenecektir.

Tüm bu araştırmalar neticesinde, uygulayıcı kurumlara ve mevcut yürürlükteki yasada iyileştirme yapılması amacıyla yasamaya öneriler sunulacaktır.

1.5. Literatür Özeti

Akdeniz, H.B., İnam. Ş. & Çay, T. (2023). “Türkiye’de Uygulanmış Arazi Toplulaştırma Projelerinin Kırsal Kalkınmaya Etkisi Bakımından Değerlendirilmesi” adlı çalışmada; arazi toplulaştırma projelerinde tarımsal üretime etki eden faktörler değerlendirilmiş, kırsal alan düzenleme çalışmalarında ‘havza planlaması esaslı, teknik-ekonomik-sosyolojik tabanlı ve çok amaçlı projeler eşliğinde sürdürülebilir kırsal kalkınma hedeflerine hizmet etmesi gerektiğinin vurgusu yapılarak, Balıkesir İli Manyas İlçesi ve Eskişehir ili, Mahmudiye ve Sivrihisar ilçelerinde çalışmalar yapılmıştır.

Akıllıoğlu, T. (1988). “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler” adlı çalışmada; Kamu Yararı kavramı detaylı bir şekilde incelenerek, Kamu Yararının batıdaki evrimi, temel ilkeleri, Kamu yararı ile toplum yararının ilişkilendirilmesi, takdir yetkisi gibi Kamu Yararının tüm kavramlarına değinmiştir.

Akipek, Ş. (2010). “Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi-Birleştirilmesi ve Arazi Toplulaştırmasının Genel Esasları” adlı çalışmada; Taşınmaz kavramı tanımlanmış, Tapu sicili ve tapu sicil yönetmeliği üzerinde durulmuş, tapu sicilinde kayıtlı taşınmazların ifraz ve tevhit gibi işlemlerine değinilmiştir. Arazi toplulaştırmasının hukuki dayanakları ve arazi toplulaştırma yöntemleri üzerinde durulmuştur.

Aktaş, S. ve İnam, Ş. (2024). “Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Uygulamalarının Arazi Toplulaştırma Projesi Özelinde İncelenmesi” adlı çalışmada; Teknik altyapı projelerinde (su, enerji, doğal gaz, iletişim gibi) kamulaştırma ve irtifak hakkı uygulamaları, projelerin arazi üzerinde kullanımını sağlamak açısından kritik öneme sahiptir. Literatürde, bu hakların tapu siciline tescili ve kamulaştırma süreçlerinin mevzuata uygun yürütülmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Arazi toplulaştırma projeleri kapsamında, özellikle güzergâhların uzunluğu ve çok sayıda mülkü etkilemesi nedeniyle, irtifak hakkı uygulamalarında çeşitli hukuki ve idari zorluklar ortaya çıkmaktadır. Bu makalede oluşan sorunları detaylı şekilde inceleyerek, arazi toplulaştırma projelerinde irtifak hakkının düzenlenmesi öncesi ve sonrası uygulamalarını karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Çalışmada, irtifak hakkının tescilinde yaşanan sıkıntılar, kamulaştırma koridorlarının belirlenmesi ve bu süreçte mülk sahiplerinin haklarının korunması gibi hususlar değerlendirilmiştir. Ayrıca, mevcut uygulamaların projelerin sürdürülebilirliği ve kamu yararına etkileri üzerinde durulmuştur. Arazi toplulaştırma bağlamında irtifak hakkı uygulamalarının, hem teknik altyapı projelerinin verimliliğini artırdığı hem de mülkiyet düzenlemelerinde ortaya çıkan sorunların çözümüne katkı sağladığı literatürde belirtilmektedir. Ancak, uygulamada karşılaşılan karmaşıklıklar ve mevzuat yetersizlikleri, bu alanda daha sistematik ve bütünlümlü çözümler geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Aksu, A. (2005). “Avrupa Birliğine uyum sürecinde çevre yönetim sistemi ve yerel yönetimler” adlı çalışmada; Çevre ve çevre sorunları, çevrenin ekoloji, yaşam çevresi, doğal özellikleri gibi kavramlara değinilmiş, sanayileşme ve kentleşmenin çevre üzerindeki etkileri hava, su ve toprak olmak üzere incelenmiştir. Avrupa’da ve Türkiye’de çevre yönetimi incelenerek önerilerde bulunmuştur.

Akyılmaz, B., Sezginer, M. ve Kaya, C. (2013). “Türk İdare Hukuku” adlı çalışmada; Genel olarak idare ve idare hukuku, idari teşkilat, idari işlem, idari eylem ve idari sözleşmeler üzerinde durulmuştur. Bunun yanında kamu hizmeti, kamulaştırma, kamu mallar ve kamu görevlileri hakkında bilgiler verilmiştir.

Alan, N. (2009). “İptal davalarının ön ve esastan kabul şartları” adlı çalışmasında; idari yargıdaki iptal davalarının ön ve esastan kabul şartlarını hukuki açıdan detaylı bir

şekilde incelemiştir. Makalede, dava şartlarının sağlanmaması durumunda yargılamanın nasıl sonuçlanacağı, dava açma yetkisi ve dava dilekçesi gereklilikleri üzerinde durulmuştur. Çalışma, idari yargı sürecinde dava şartlarının uygulamadaki önemi ve işleyişine katkı sağlamaktadır.

Aral, V. (1968). “Kelsen’in Hukuk Anlayışı” adlı çalışmada; Genel olarak kelsen metodunun temel prensipleri, hukuk ilminin konusu, hukuk normu, hukuk ilmi ve sosyolojisi, hukuk normu ve yapısı, hukuk nizamı, devletler hukuku, Kelsen’in hukuk görüşü gibi kavramlara değinmiştir.

Arıcı, İ. (1994). “Arazi Topplulaştırması” adlı çalışmada; Arazi toplulaştırmasının tanımı, yararları, yasal düzenlemeler, etüt çalışmaları, blok planlaması, derecelendirme, yeniden düzenleme, arazi toplulaştırmasında teknoloji kullanımı gibi konulara değinmiştir.

Atay, E. E. (2012). “İdare Hukuku” adlı çalışmada; İdari etkinliklerinin hukuki çevresi, devletin oluşumu, idari hukukuna ilişkin temel nitelikler, Türk idare teşkilatı, İdari işlemlerin tanımı türleri ve unsurları, kamu hizmetleri, idari sorumluluk, kamu malları ve kamulaştırma hakkında bilgiler verilmiştir.

Ateş, K. (2019). “Arazi Topplulaştırma Projelerinin Kırsal Teknik Altyapı Projeleriyle Birlikte Uygulanmasının Teknik ve Ekonomik Yönden İncelenmesi” adlı çalışmada; Arazi toplulaştırma uygulaması gerçekleştirilmiş olan Tokat İli, Güzelce İlçesi, Kervansaray ve yatmış köylerinde incelemeler yapılmıştır. Araştırmalarda çalışma sahalarına ait eski ve yeni durum, parsel şekilleri, parsel sayısı, hisse sayısı gibi alanlarda karşılaştırmalı incelemeler yapılmıştır. Düzenleme sahasına ait sulama projesi verileri incelenmiş hata ve eksikliklere yönelik tespitler yapılmıştır. Arazi toplulaştırmasıyla birlikte sulama projesinin birlikte yapılmasının faydasına değinilmiş, sorun ve çözüm önerilerine yönelik değerlendirmeler yapılmıştır.

Ayten, T. (2015). “Kamulaştırma Amaçlı Arazi Topplulaştırması” adlı çalışmada; çalışmasında kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik olarak "kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması" (KAAT) kavramını ele almıştır. Klasik kamulaştırma yöntemlerinde maddi tazminatın çoğu zaman yetersiz kaldığını ve

tarımsal üretim açısından değer kaybına neden olduğunu belirtmektedir. Bu çerçevede, kamulaştırma yerine ya da ona ek olarak arazi toplulaştırmasının uygulanmasıyla daha bütüncül, adil ve sürdürülebilir çözümler üretilebileceği vurgulanmaktadır. Çalışmada Türkiye'den uygulama örneklerine yer verilmiş; özellikle GAP, KOP ve diğer büyük altyapı projeleri kapsamında arazi toplulaştırmasının, kamulaştırmadan doğan mağduriyetleri azaltmada nasıl kullanıldığı açıklanmıştır. Ayrıca hukuki ve kurumsal çerçeve de incelenmiş, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu arasındaki ilişkilere değinilmiştir.

Boyraz, T. (2008). "Kırsal Alanlarda Arazi Toplulaştırma Çalışmalarının Önemi." adlı çalışmada; arazi toplulaştırmasının tanımının yanı sıra uygulama yöntemlerini örneklerle birlikte ele alarak, amaç, fayda ve kapsamını incelemiştir.

Candan, T. (2009). "Açıklamalı İdari Yargılama Usulü Kanunu" adlı çalışmada; İdari yargının görevi, idari yargı mahkemeleri, idari dava türleri, Danıştay ve görevleri, vergi mahkemelerinin görevleri örnek kararlar eşliğinde geniş bir anlatım ile incelenmiştir.

Çağla, H., İşcan, F., & Hekim, B. (2016). "Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Madde Uygulaması (Acele Kamulaştırma)." Adlı çalışmada; Kamulaştırma Kanunun 27. Madde uygulaması TANAP projesi özelinde incelenerek, yasal mevzuat, kamulaştırma işlem adımları, kamu yararı kavramı, satın alma usulü konularına değinilmiştir.

Çalış, H. (2004). "İslam hukukunda özel mülkiyet ve sınırlamaları" adlı çalışmada; Mülkiyet kavramı özel, devlet, vakıf ve kamu olmak üzere incelenmiştir. Mülkiyet kavramının sınırlamaları hakkında bilgiler verilmiş, fert ve kamu yararı kavramları incelenmiştir.

Çay, T., (2013). "Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı" adlı çalışmada; Arazi toplulaştırması bütün detayıyla anlatılmıştır. Arazi toplulaştırmasının tanımı, yasal mevzuattaki yeri ve önemi, arazi toplulaştırmasının hedefleri, amacı, kapsamı ve faydalarından bahsedilmiştir. Arazi toplulaştırma projesinin işlem adımlarına dair etüt, planlama, blok planlaması, dağıtım, derecelendirme gibi bütün unsurlar uygulamalı olarak anlatılmıştır. Uygulamada karşılaşılan sorunlar ve çözümlerine ait bilgiler verilmiştir. Avrupa ve Türkiye'de arazi toplulaştırmasına ait örnekler verilmiştir.

Çay, T., Çevik, H., (2009). “Arazi Düzenleme Sonuçlarının Anketlerle Analizi” adlı çalışmada; arazi toplulaştırma projelerine ait anket çalışmalarının analizi yapılmış olup yapılan çalışmalar neticesinde çıkan sonuçları incelenmiştir. Anket sonuçlarının hangi yönde olduğu, elde edilen bulgular sayesinde ortaya çıkmıştır. Çalışmada arazi toplulaştırma projelerinin faydaları ile yapımı aşamasında karşılaşılan sorunlar da belirlenmiştir. Sonuçların analizinde İstatistiksel korelasyon analiz teoremi kullanılmıştır.

Çetin, A., & Demir, S. (2021). “Sürdürülebilir altyapı projeleri: Teknik ve sosyal yönler” adlı çalışmada; sürdürülebilir altyapı projelerinin hem teknik hem de sosyal boyutlarını kapsamlı şekilde ele almıştır. Makalede, çevresel etkiler, kaynak verimliliği, toplumsal katılım ve sosyal etkiler gibi konulara odaklanarak altyapı projelerinin sürdürülebilirliğinin artırılması için bütüncül yaklaşımlar önerilmektedir. Yazarlar, teknik çözümler kadar yerel halkın projeye dahil edilmesinin ve sosyal etkilerin değerlendirilmesinin önemine vurgu yapmaktadırlar.

Demiraslan, M., Özer, U., & Eraslan, H. (2019). “Arazi toplulaştırması uygulamalarında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri” adlı çalışmada; Arazi toplulaştırmasının iş akışı aşamasında karşılaşılan sorun ve çözüm önerilerine yönelik değerlendirme yapılmıştır.

Döner, F., Karataş, K., & Bıyık, C. (2009). "Teknik Altyapı Tesislerinin Yönetimi: Türkiye-Hollanda Karşılaştırması" adlı çalışmada; Teknik altyapı tesislerini Hollanda özelinde hukuki ve konumsal olarak inceleyerek, Türkiye'deki hukuki ve idari tesciller ile karşılaştırmasını yıllara göre yapmıştır.

Ercan, İ. (2000). "Yargıtay Kararlarında Oluşan Son Eğilimlerle Kamulaştırma, Acele İşlerde El Koyma, Acele Kamulaştırma” adlı çalışmada; Kamulaştırma tanımı, kavramı ve metodolojisi üzerinde durulmuş, tarihsel süreçleri hakkında bilgi verilmiştir. Mülkiyet kavramına değinilmiş, kamulaştırma işlem koşullarının oluşturulması ve kamulaştırma işlem adımlarına değinilmiştir. Kamulaştırmadan kaynakları davalar incelenerek, acele kamulaştırma üzerinde durulmuştur.

Erdin, H. E. (2009). “Şehirsel yerleşmelerde teknik altyapı projelerinin ortak – eşgüdümsel niteliklerinin belirlenmesi örnek alan: Tire Belediyesi/ İzmir” adlı çalışmada; Kentsel altyapının tanımı yapılarak, tarihsel gelişimi ve hizmet türleri hakkında bilgiler verilmiştir. Kentsel altyapı hizmet (içme suyu, kanalizasyon, katı atık tesisleri, doğalgaz dağıtım hatları vb.) çeşitlerinden bahsedilmiştir. İzmir ili, Tire belediyesine ait örnek çalışma incelenerek sorunlar tespit edilmiş ve önerilerde bulunulmuştur.

Erkut, C. (2015). “İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği” adlı çalışmada; idari işlemin kimliği kavramını iptal davalarının konusu bağlamında inceleyerek, dava konusu işlemin belirlenmesinin hukuki ve usul açısından önemini ortaya koymuştur. Çalışmada, idari işlemin sınırlarının net olarak tanımlanması, dava kapsamının doğru belirlenmesi ve buna bağlı olarak yargılama sürecinin etkinliği tartışılmıştır. Eser, idari yargılama pratiği için temel başvuru kaynaklarından biridir.

Evren, N. (2012). “Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar” adlı çalışmada; Kamulaştırma süreçlerine ilişkin bilgiler vermiş, kamulaştırmanın tarihsel süreci hakkında bilgi vermiş, dünyada kamulaştırma örneklerini incelemiş, kamulaştırma işinin teknik boyutunun yanında hukuki, sosyal, ekonomik ve psikolojik boyutlarına değinmiş ve bu değerlendirme ile ilgili anket çalışması yaparak kamulaştırmaya alternatif yaklaşımlar sunmuştur.

Giritli, İ., Bilgen, P. ve Akgüner, T. (2001). “İdare Hukuku” adlı çalışmada; İdare kavramı, hukuka bağlı idare, taktir yetkisi, Türkiye’nin idari yapısı, kamu personel yönetimi, kamu malları, kamu hizmeti, idari işlemler ve eylemler, idari sözleşmeler gibi konulara geniş kapsamlı değinmişlerdir.

Gökalp, A. S. (1968). “İdari Dava Türleri” adlı kitabında; idari dava türlerini sistematik olarak sınıflandırmış ve Türkiye’deki idari yargı süreçlerine tarihsel bir perspektif sunmuştur. Çalışma, idari davaların türlerine göre özelliklerini, usul kurallarını ve uygulamadaki farklılıkları detaylandırarak hukukçular için temel bir referans olmuştur.

Gözler, K. (2009). “İdare Hukuku” adlı çalışmada; İdare kavramı, idare hukuku, idari teşkilat, idari işlemler ve kavramları, bireysel idari işlemler, düzenleyici işlemler, idari sözleşmeler, kamu hizmeti, kolluk, kamu görevlileri, kamu malları, idarenin sorumluluğu, idarenin denetimi, idarenin yargısal denetimi gibi konulara değinmiştir.

Güzeluçar M.F.(2023). “Kamulaştırma ve Toplulaştırma Kavramlarının Mülkiyet Hakkı Yönünden Karşılaştırılması” adlı çalışmada; mülkiyet kavramına ilişkin tanımlar yapılmış, mülkiyet hakkı ile ilgili hukuki dayanaklardan bahsedilmiş, kamulaştırma ve toplulaştırma kavramları ve alt başlıkları üzerine tanımlamalar yapılmış, son bölümde toplulaştırma ve kamulaştırma kavramının karşılaştırılması yapılmıştır.

Hasgür, İ. (1997). “Türk ve Alman hukukunda kamu yararı kararı” adlı çalışmada; Kamulaştırma kavramı ve Türk hukukunda gelişimi, Devletleştirme, istimlak, trampa gibi kamulaştırmanın unsurlarına değinmiş, kamulaştırmanın şartlarından bahsetmiş, kamu yararına kavramına detaylı açıklık getirerek, Alman kamulaştırma hukukunda Kamu Yararı kararını inceleyerek, sonuç ve önerilerde bulunmuştur.

Hayta, M. A. (2007). “Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları” adlı kitabında; Kamulaştırma işlem adımları, satın alma usulü, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası, kamulaştırma iptal davası, kamulaştırmaz el koyma ve kamulaştırmaz el koyma davarı üzerinde detaylı anlatım yapmıştır.

Karaca ve Arslan (2022). “Coğrafi bilgi sistemlerinin (CBS) altyapı projelerindeki rolü ve uygulamaları” adlı çalışmada; Coğrafi bilgi sistemlerinin (CBS) altyapı projelerindeki rolünü inceleyerek, planlama, tasarım ve uygulama aşamalarında CBS’nin sağladığı katkıları ortaya koymuştur. Makalede Türkiye'deki çeşitli altyapı projelerinden örnekler verilmiş ve CBS'nin veri entegrasyonu, mekânsal analiz ve karar destek süreçlerindeki etkinliği vurgulanmıştır. Çalışma, altyapı projelerinde CBS tabanlı yaklaşımın hem maliyet hem de zaman açısından önemli avantajlar sağladığını göstermektedir.

İşcan, F., Vargeloğlu, F., (2019). “Boru Hattı Kamulaştırma Çalışmalarında Karşılaşılan Teknik, Ekonomik, Hukuki Sorunlar ve Çözüm Önerileri” adlı çalışmada; Trans Anadolu Doğalgaz Boru hattı (TANAP) projesi kapsamında kamulaştırma

alışmalarında ortaya çıkan teknik, hukuki sorunlar ile ekonomik sorunlar incelenmiştir. Elde edilen bulgular neticesinde, eski tarihli üretilen kadastro paftalardan kaynaklı ortaya çıkan hataların, kamulaştırma bedel tespitinde karşılaşılan sorunların ile mevzuattaki eksikliklerin/hataların kamulaştırma çalışmalarını olumsuz etkilediği belirtilmiştir. Kamulaştırma çalışmalarının belirlenen bu hatalardan etkilememesi için sayısal kadastro altlıklarının tek bir koordinat sisteminde oluşturulması, taşınmaz değerlemesi ile ilgili usullerin ve bilirkişi raporlarının ele alınması, hukuksal açıdan da mevzuattaki boşluklar ile eksikliklerin giderilmesi üzerinde durulmuştur.

Karataş, K., Bıyık, C., & Demir, O. (2005). "Kentsel Altyapı Tesislerinde İrtifak Hakkı Uygulamaları ve Sonuçlarının İrdelenmesi." adlı çalışmada; Kentsel teknik altyapı tesislerinin neler olduğu hakkında bilgi vermiş, altyapı tesislerinin mülkiyet ile ilişkisini incelemiş, inşaat(st) hakkı, geçit hakkı, irtifak haklarına ilişkin tanımlamaları yapmıştır. İrtifak haklarına karşı açılan davaları incelemiş ve tablo halinde yıllara göre dağılımını vermiştir.

Kızılar, L. (2016). "İdari Dava Türlerinde Dava Dilekçeleri zerinde İnceleme" adlı çalışmada; Türkiye'deki idari yargı sisteminde dava dilekçelerinin içerik ve biçim açısından nasıl düzenlendiğini incelemiştir. Çalışmada, farklı idari dava türlerine ilişkin dilekçelerin karşılaştırmalı analizi yapılmış; usul kurallarına uygunluk, başvuru gerekçeleri ve kullanılan hukuki argümanlar değerlendirilmektedir. Tez, idari yargı süreçlerinin işleyişinde dilekçelerin önemini ve yargısal denetimde nasıl bir rol oynadığını ortaya koymaktadır.

Kiliç Seyyar, E. (2019). "Arazi Topplulaştırma alışmalarının Sosyal ve Ekonomik Yönden Analizi: Kırıkkale İli – Delice İlçesi Köy Topplulaştırma rneği" adlı çalışmada; arazi toplulaştırması sonucunda meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin araştırma konusunu oluşturan yerleşim yeri ve çevresinde yaşayan bireyler üzerinde etkisini hem ekonomik hem de sosyal yönden inceleyip analiz etmiştir. Dünyada ve Türkiye'de arazi toplulaştırma uygulamaları incelenmiştir. Kırıkkale İli, Delice İlçesine ait iki yerleşim birimine ait veriler kullanılmıştır. Ayrıca arazi toplulaştırma analizinde eski ve yeni durum haritaları kullanılmıştır. Topplulaştırmaya konu olan her ada ve parselin giren ve girmeyen yüzölçümleri, parsel ve işletme satıları, ortalama parsel ve işletme byklklri hesaplanmıştır.

Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2016). “Taşınmaz değerlemesi” adlı kitabında; taşınmaz değerlemesi alanında temel kavramları, değerlendirme yöntemlerini ve uygulama örneklerini içeren kapsamlı bir kaynak sunmuştur. Eser, özellikle gelir, maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemlerine odaklanmakta; ayrıca Türkiye’deki hukuki çerçeve ile birlikte değerlendirme sürecinde dikkat edilmesi gereken teknik ve mevzuat temelli unsurları ayrıntılı şekilde işlemektedir. Emlak, şehir planlama ve gayrimenkul geliştirme gibi alanlarda çalışanlar için temel bir başvuru kaynağı niteliğindedir.

Küsek, G., (2014). “Türkiye’de Arazi Toplulaştırmasının Yasal Durumu ve Tarihsel Gelişimi” adlı çalışmada; Türkiye’de arazi toplulaştırmasının tarihsel gelişimini ve bu süreçteki yasal düzenlemeleri incelemiştir. Çalışma, toplulaştırma politikalarının başlangıcından günümüze kadar geçirdiği evreleri değerlendirerek, uygulamada karşılaşılan sorunlar ile mevcut yasal çerçevenin yeterliliğini tartışmaktadır. Yazar, özellikle mevzuattaki değişimlerin uygulamaya etkisini analiz ederek, daha etkin bir arazi yönetimi için önerilerde bulunmaktadır.

Örücü, E. (1976). “Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı – Mülkiyet Hakkının Sınırlanması” adlı çalışmada; mülkiyet hakkının kamu hukuku perspektifinden ele alınarak nasıl sınırlandırılabilirliğini incelemektedir. Çalışma, bireyin taşınmaz mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında kurulan dengeyi teorik ve hukuki açıdan tartışmakta; özellikle kamulaştırma, imar uygulamaları ve toplumsal fayda gibi kavramlar çerçevesinde mülkiyet hakkının sınırlarını analiz etmektedir. Bu yönüyle eser hem anayasa hukuku hem de idare hukuku bağlamında mülkiyet hakkının dönüşümünü anlamak için önemli bir kaynaktır.

Özay, İ. (1992). “Günüşığında Yönetim, Filiz Kitabevi, İstanbul” adlı çalışmada; kamu yönetiminde şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik yönetim ilkelerini ele alarak “günüşığında yönetim” kavramını ortaya koymuştur. Eserde, demokratik yönetim anlayışının temelinde yer alan açıklık ilkesinin hem kuramsal boyutu hem de uygulamadaki yansımaları değerlendirilmiştir. Kamu kurumlarında bilgiye erişim, denetim mekanizmaları ve yurttaş katılımı gibi unsurların yönetime olan katkısı, kitapta örneklerle açıklanmıştır. Bu yönüyle eser, şeffaf yönetim yaklaşımlarına teorik temel sunan öncü çalışmalardan biridir.

Özdemir, E. (2020).” Arazi toplulaştırma ve altyapı projelerinde eşgüdümlü rolü” adlı çalışmada; arazi toplulaştırma projeleri ile altyapı yatırımları arasındaki eşgüdümlü önemi ele almıştır. Çalışmada, toplulaştırma uygulamalarının etkinliğinin artırılabilmesi için altyapı projeleriyle senkronize biçimde yürütölmesinin gerekliliği vurgulanmaktadır. Eşgüdümlü eksikliğinin zaman kaybı, kaynak israfı ve planlama hatalarına yol açabileceği belirtilmiş, özölmlü önerileri kapsamında kurumsal iş birliğinin artırılması gerektiği ifade edilmiştir. Arazi yönetimi politikaları açısından pratik ve stratejik öneriler sunan çalışma, tarımsal kalkınma ve kırsal altyapı planlaması alanlarında katkı sağlamaktadır.

Peráek, T., Kařřaj M., (2025). “Legal Easements as Enablers of Sustainable Land Use and Infrastructure Development in Smart Cities” adlı çalışmada; irtifak haklarının kamu yararı ile özel mülkiyet hakları arasındaki hukuki dengede kritik bir mekanizma olduğu vurgulamakta; bu hakların, özellikle enerji altyapısı projelerinde bürokratik engelleri ve yasal uyumazlıkları azaltarak projelerin etkin ve hızlı uygulanmasını mümkün kılınığı ifade edilmektedir.

Sağlam, Ö. (2022). “Arazi toplulaştırmasının tarım arazilerine etkisi” adlı çalışmada; arazi toplulaştırma uygulamalarının tarım arazileri üzerindeki etkilerini değerlendirmiştir. Çalışmada, toplulaştırma sonrası tarımsal verimlilik, arazi kullanımı, parsel şekli ve sulama altyapısı gibi kriterler üzerinden karşılaştırmalı analizler yapılmıştır. Tez, özellikle Bursa bölgesinde gerçekleştirilen örnek projelerden elde edilen verilerle, arazi toplulaştırmasının tarımsal üretime olan katkılarını ortaya koymakta ve planlama süreçlerinde dikkate alınması gereken faktörleri tartışmaktadır.

Sancakdar, O. (2011). “İdare Hukuku Teorik alışma Kitabı” adlı kitabında; idare hukukunun temel kavramları, prensipleri ve uygulama alanlarına dair kapsamlı bir teorik çalışma sunmaktadır. Kitapta, idarenin yapısı, görevleri, yetkileri ve sınırları ile ilgili hukuki çerçeve detaylı olarak ele alınmakta; ayrıca idari işlemler, yargısal denetim ve idari sorumluluk gibi konular üzerinde durulmaktadır. Akademik eğitim ve hukuk pratiği için önemli bir kaynak olan bu eser, idare hukukuna sistematik bir yaklaşım sağlamaktadır.

Soysal, C. C. (2018). “İrtifak Hakkı Değerlemesi” adlı çalışmada; irtifak hakkının değerlemesindeki öneme yer verilmektedir. Bu çalışmada sınırsız ayni haklar ve taşınmaz değer biçilmesine değinilmiştir. Değerlemede, 4650 sayılı kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu dikkate alınarak, kanunun ön gördüğü yaklaşımlar dikkate alınmıştır. Bunun yanında irtifak hakkının tesisiyle birlikte taşınmaz bedelinde meydana gelebilecek değer düşüklüğü olacağına değinilmiştir. İrtifak hakkı değerinin hesaplanmasında 3 boyutlu kadastronun da dikkate alınmasının önemine vurgu yapılmıştır. Çalışmada, diğer irtifak hakları (mecra hakkı vb.) değerlemesi çoğunlukla Kamulaştırma Kanunu açısından ele alınmış, irtifak haklarının kapsamına giren üst hakkı, sükna hakkı, intifa hakkı ve kaynak hakkının değerlemesinden bahsedilmemiştir.

Sozen, M. N., Karataş, K., (2015). “Investigation Of The Vertical Dimension Restricted Real Estates In Land Consolidation Projects.” adlı çalışmada; AT projeleri öncesi ve sonrasında tesis edilen irtifak haklarının durumu incelenmiş ve irtifak alanlarının AT derecelendirme aşamasına ilişkin bazı öneriler sunulmuştur.

Saltuklu Özdemir, B. (2020). “Zorunlu Mecra İrtifak Hakkı” adlı çalışmada; Mecra irtifak hakkına ait yasal mevzuat üzerinde durulmuş, mecra irtifak hakkının hukuki niteliği, içeriği ve türleri hakkında bilgi verilmiştir. Rıza-i ve zorunlu mecra irtifak çeşitlerinden bahsedilmiş, zorunlu mecra irtifak hakkının şartları hakkında bilgiler verilmiştir. Uyuşmazlıkta çözüm mercileri hakkında detaylı anlatım yapılarak, mecra irtifak hakkının sona ermesi hakkında detaylı anlatım yapılmıştır.

Şahin M. F. (2023). “Taşınmaz lehine irtifak hakkı” adlı çalışmada; Yasal mevzuattaki taşınmaz üzerinde kurulabilecek irtifak hakkına ilişkin hükümlerden bahsedilmiştir. Bu sebeple birinci kısımda, irtifak haklarına ait hukuki durum, kanunun içeriği ele alınmaktadır. İkinci kısımda taşınmazın tapu sicilinde tescil ile kurulması ile tescilden önce nasıl kazanıldığı üzerinde durulmaktadır. Üçüncü kısımda ise taşınmaz üzerinde kurulan irtifak haklarının, taşınmaz lehine oluşturacağı durumlardan bahsetmektedir. İrtifak hakkının taraflar üzerinde oluşturduğu sorumluluktan bahsetmektedir. Dördüncü kısımda ise irtifak hakkının nasıl sona erdiğini anlatmaktadır.

Tuna, T. (2012). “Türk Hukukunda Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale ve AİHM’nin Mülkiyet Hakkına Müdahalelere

Bakışı” adlı çalışmada; birinci bölümde mülkiyet kavramının tarihsel süreci ve anayasanın 46. maddesinin içeriğinden bahsedilmiş, ikinci bölümde kamulaştırma kanundan bahsedilerek kamulaştırmасız el atma davaları incelenmiş, üçüncü bölümde ise Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde mülkiyet hakkına müdahalelere bakış açısını incelemiştir.

Türkyılmaz, K. (2022). “Enerji Nakil Hattı Kamulaştırmalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri” adlı çalışmada kamulaştırma ve enerji hatlarının tanımını yapmıştır. Kamulaştırma süreçleri hakkında bilgi verilmiştir. Kamulaştırma sürecinde yaşanan problemler tespit edil ve çözüm önerileri sunulmuştur.

Uşen Y.E. (2022). “Mahkeme Kararları Işığında Kamulaştırmасız El Atma’ adlı çalışmada; kamulaştırmасız el atma türleri ve bu kavramın hukuki niteliği ele alınmıştır. Kamulaştırmасız el atmaya ilişkin görüşleri incelenmiştir. Fiili el atma durumunda adli yargı mercilerinde açılacak el atmanın önlenmesi davası, bedel davası ve tazminat davaları ile hukuki el atma halinde açılacak iptal ve tam yargı davaları kararları incelenmiştir.

Vitikainen, A. (2004), “An overview of land consolidation in Europe” adlı çalışmada; Avrupa ülkelerinde arazi toplulaştırma uygulamalarını karşılaştırmalı olarak inceleyerek, bu sürecin yalnızca tarımsal verimlilik sağlamakla sınırlı kalmadığını; aynı zamanda kırsal kalkınma, çevresel sürdürülebilirlik, altyapı gelişimi ve farklı arazi kullanımlarının uyumlaştırılması gibi çok yönlü hedeflere hizmet ettiğini ortaya koymuştur. Çalışmada, Almanya, Hollanda, İsveç ve Finlandiya gibi ülkelerdeki uygulamalar ele alınmıştır.

Yılmaz, M., & Kılıç, B. (2019). “Teknik altyapı yatırımları ve arazi kullanımı: Eşgüdüm gerekliliği” adlı çalışmada; teknik altyapı yatırımları ile arazi kullanımı arasındaki ilişkiyi ve bu alanda eşgüdümün önemini incelemiştir. Çalışmada, altyapı projelerinin arazi kullanım planlamasıyla uyumlu yürütülmemesi durumunda karşılaşılan sorunlar analiz edilmiş ve bu sorunların çözümü için eşgüdüm mekanizmalarının geliştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Yazarlar, planlama süreçlerinde farklı paydaşların entegrasyonunun artırılmasının, kaynakların daha verimli kullanılmasını ve sürdürülebilir kentsel gelişimi destekleyeceğini belirtmiştir.

2. TEKNİK ALTAPI PROJELERİNDE İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASI ve ÖNEMİ

2.1 Teknik Altyapı Projeleri

Teknik altyapı kavramının ortaya çıkışı, genel olarak yerleşme ve kentleşme olgularıyla paralel bir tarihsel süreç izlemektedir. İnsanlık tarihine bakıldığında, bireysel ve göçebe yaşam biçiminden vazgeçilerek belirli bir mekânda yerleşik hayata geçilmesiyle birlikte, teknik altyapıya yönelik ihtiyaçların da doğduğu görülmektedir. Bu geçiş sürecinde, insanlar bilinçli ya da bilinçsiz şekilde teknik altyapı sistemleriyle tanışmış ve bu sistemler, yerleşik yaşamın sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmez bir unsur haline gelmiştir. Yerleşimlerin ilk dönemlerinde teknik altyapıya ilişkin en temel uygulamalar; ulaşım (yol), su temini, yağmur suyu drenajı, atık suların uzaklaştırılması vb. temel ihtiyaçlara yönelik düzenlemeler olarak öne çıkmaktadır. Ancak özellikle Sanayi Devrimiyle birlikte kentlerin ekonomik, idari ve mekânsal yapılanmalarında köklü dönüşümler meydana gelmiş; bu dönüşümler sonucunda kentler hızla büyüyüp gelişmiş ve daha karmaşık teknik altyapı sistemlerine ihtiyaç duymaya başlamıştır. Söz konusu sanayi temelli kentleşme süreci, geleneksel altyapı hizmetlerine (yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu drenajı, katı atık yönetimi) ek olarak yeni türden altyapı sistemlerinin gerekliliğini de gündeme getirmiştir. Bu bağlamda, zamanla elektrik, havagazı, merkezi ısıtma, doğalgaz, haberleşme vb. alternatif teknik altyapı unsurları kent yaşamının ayrılmaz parçaları haline gelmiştir (Erdin, 2009).

Teknolojik gelişmelerin bir sonucu olarak insan yaşamına sağlık, konfor ve işlevsellik kazandıran elektrik, telefon, içme ve kullanma suyu, havagazı ve doğalgaz, kanalizasyon gibi unsurlar, günümüzde kentsel yaşamın vazgeçilmez bileşenleri arasında yer almaktadır. Bu sistemler genel olarak *yeraltı tesisleri* ya da *teknik altyapı tesisleri* olarak adlandırılmaktadır. Ülkenin kalkınma süreci ve teknolojik düzeyine paralel olarak bu tesislerin hem türleri hem de sayıları sürekli artış göstermektedir. Türkiye'nin mevcut kentleşme gündeminde, geleneksel altyapı sistemlerine ek olarak; merkezi ısıtma kanalları, yeraltı ulaşım ağları, metrolar, tüneller, radyo-televizyon ve bilgisayar ağı kabloları, petrol ve doğalgaz boru hatları, trafik işaretleme ve aydınlatma sistemleri ile yer altı çarşıları gibi yeni altyapı unsurlarının da eklenmesi öngörülmektedir. Bu durum, kentsel alanlarda altyapı planlamasının daha kapsamlı ve bütüncül bir yaklaşımla ele alınmasını zorunlu kılmaktadır (Karataş vd., 2005).

Kentsel altyapı tesisleri aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir (Karataş vd., 2005):

- **Yol Tesisleri:** Bulvarlar, caddeler, sokaklar, meydanlar, köprüler, metrolar, tüneller, teleferik hatları,
- **Su Tesisleri:** İçme ve kullanma suyu şebekeleri, su depoları, yangın söndürme sistemleri,
- **Atık Yönetimi Tesisleri:** Kanalizasyon sistemleri, yağmur suyu drenaj kanalları, katı atık toplama istasyonları, baca gazı arıtma sistemleri,
- **Elektrik Tesisleri:** Elektrik iletim ve dağıtım hatları, aydınlatma sistemleri, trafik sinyalizasyonları, reklam panoları,
- **İletişim Tesisleri:** Telekomünikasyon altyapısı, baz istasyonları, televizyon ve internet kabloları,
- **Doğalgaz ve Havagazı Tesisleri:** Doğalgaz ve havagazı iletim ve dağıtım sistemleri,
- **Boru Hatları:** Petrol, doğalgaz ve temiz su iletim boru hatları,
- **Trafik ve Ulaşım Tesisleri:** Toplu taşıma durakları, tramvay ve teleferik hatları, yer altı ve yer üstü otoparkları,
- **Tarihi Altyapı Tesisleri:** Antik yer altı çarşıları, yer altı yolları, tarihi sarnıçlar, su kemerleri ve iletim kanalları,
- **Ticari ve Kamu Amaçlı Yeraltı Mekanları:** Yer altı kapalı çarşıları, metro geçitleri ve ticari alanlar, sığınaklar,
- **Doğal Altyapı Unsurları:** Mağaralar,
- **Diğer Tesisler:** Yukarıda sınıflandırmaya dâhil edilmeyen, kent yaşamına hizmet eden çeşitli altyapı unsurları.

2.2. Teknik Altyapı Projelerini Üreten Kurum ve Kuruluşlar

Kamulaştırma, kamu gücüne dayalı araçlardan biri olup, bireylerin mülkiyet haklarına idarenin iradesi dışında müdahaleyi mümkün kılan istisnai bir yöntemdir. Bu nedenle, hukuka uygun gerçekleştirilmediği takdirde, mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelen "fiili el atma" durumunu gündeme getirebilir. Bu çerçevede, yalnızca Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından kullanılacak bir yetki olarak tanımlanmıştır. Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrası ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesi, kamulaştırma yetkisinin sadece "Devlet ve kamu tüzel kişilerine" ait olduğunu açıkça hüküm altına almıştır. Ayrıca, Anayasa'nın "Tanımlar" başlığını taşıyan 2. maddesinde, kamulaştırma uygulamaları açısından "idare" kavramı; kamulaştırma yetkisi tanınan kamu tüzel kişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, ayrıca bazı

durumlarda gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerini kapsayacak şekilde tanımlanmıştır (Ercan, 2000).

Teknik altyapı projeleri arasında bulunan su, enerji nakil hattı, kanalizasyon, doğalgaz boru hattı vb. tesislerin sayısı ihtiyaçlar doğrultusunda gün geçtikçe artmaktadır. Kentlerdeki yaşam standartlarını yükseltmek, eldeki kaynağı tüm kullanıcı ulaştırmak kamunun görevi olarak bilinmektedir. Teknik altyapı tesisleri sadece kentlerde değil, kente kaynak sağlamak amacıyla kırsal alanda da birçok konumda uygulanmaktadır. Kentsel alanda imar uygulamalarında genellikle teknik altyapı alanı, yol veya refüj gibi alanlarda yer edinen projeler; kırsal alanda ise tarım alanları, mera, yaylak, otlak gibi alanlara isabet etmektedir.

Teknik altyapı projelerini kentsel alanlarda imar uygulamaları ile düzenleme altına alınmaktadır. Kırsal alanlarda ise arazi toplulaştırması ve kamulaştırma yoluyla tesis edilmektedir. Kentsel alanlarda teknik altyapı hizmetleri belediyeler ve bazı özel dağıtım firmaları tarafından sağlanmaktadır. Kırsal alanlarda ise kendi alanında uzman kamu kurum veya kuruluşları tarafından kamulaştırma yoluyla yapılmaktadır.

Teknik altyapı üreten kurum ve kuruluşlar şunlardır:

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ); ülkemizin bütün su kaynaklarının planlanması, yönetimi, geliştirilmesi ve işletmesinden sorumludur. Baraj ve su ishale hattı, su tasfiyesi inşaatları, su depoları, arazi toplulaştırma vb. teknik altyapı projelerini üretmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ); ülkemizdeki elektrik santrallerinde üretilen enerjiyi yüksek gerilim hatlarıyla iletmekten sorumludur. İletim, dağıtım gibi teknik altyapı projeleri üretmektedir.

Elektrik Üretim Anonim Şirketi (EÜAŞ); ülkemizdeki kamuya ait elektrik santrallerinden sorumludur. Termik ve hidroelektrik santralleri projeleri üretmektedir.

Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ); ülkemizde dağıtım şirketlerinin kontrolü olarak görev almaktadır. Dağıtım şirketlerinin ürettiği teknik altyapı proje kontrolleri TEDAŞ tarafından yapılmaktadır.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ); ülkemizin doğal gaz arzının kesintisiz olarak sağlanmasından sorumlu kurumdur. Petrol ve doğalgaz boru hattı, kompresör istasyonları, yeraltı ve yerüstü doğalgaz depolama tesisleri, liman tesisleri, LNG tesisleri gibi teknik altyapı projeleri ile ilgili mühendislik, arazi etüt, kamulaştırma ve yapım işlerini yürütmektedir.

Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı (TPAO); ülkemizin yer altı kaynaklarından petrol ve doğalgaz aranması, çıkarılması, işlenmesinin yanı sıra doğalgaz depolama ve boru hatları ile taşıma faaliyetlerinde de bulunmaktadır.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK); bağımsız nitelikli bir üst kurul olup, enerji piyasasını düzenlemek amacıyla kurulmuştur. Enerji yatırımlarında ‘kamu yararı’ yerine geçmek üzere ‘lüzum kararı’ verebilmektedir. Kuruluşa bağlı olarak çalışan dağıtım firmalarına ait teknik altyapı projelerinin etüt, proje ve kamulaştırma işlemlerini takip etmektedir.

Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü (TKİ); devletin genel madencilik, sanayi ve enerji politikaları çerçevesinde ülkemizin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla ham hammaddeyi aramak, üretmek ve kullanımı sağlamak amacıyla etüt, plan, proje ve kamulaştırma faaliyetlerini yürütmektedir.

Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürlüğü (TTK); devletin genel sanayi ve enerji politikasına uygun olarak havzadaki taşkömürü ve diğer maden rezervlerini en iyi şekilde değerlendirerek enerji ve demir çelik sektöründe kullanıma sunmak amacıyla yeraltı teknik altyapı projeleri üretmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ); ülkemizin konut arzına katkı sağlamak, işlevliğini yitirmiş kentsel yapıların dönüşümlerini sağlamak ve bu kapsamda inşa edilecek yapıların gerekli teknik altyapılarını sağlayan projelerin etüt, plan, proje ve kamulaştırma işlerini üretmektedir.

Belediyeler; kendi sınırları içerisinde imar, su ve kanalizasyon gibi kentsel altyapı tesisleri ile şehir içi trafik, mezarlıklar, park ve yeşil alanlar gibi teknik altyapı tesisleri üretir.

İl Özel İdareleri; merkez idare ile belediye ve köyler arasında ilişki kuran bir idari birimdir. Belediye imar sınırları dışında kalan imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık gibi altyapı tesislerinin yanı sıra orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri yapmakla görevlidir.

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü (TCDD); ülkemizin demiryolu ulaşım ve taşıma ihtiyacını karşılamak amacıyla teknik altyapı tesisi olan demiryollarını yapmak için etüt, proje, inşaat ve kamulaştırma faaliyetlerini yürütmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM); ülkemizde ulaşım ve taşımacılık ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla karayolu, viyadük, tünel gibi teknik altyapı tesislerinin etüt, proje, kamulaştırma ve inşaat işlerini üretmektedir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (DHMİ); ülkemizdeki sivil havacılık faaliyetleri çerçevesinde ihtiyaç duyulan havalimanları ve işletmede ihtiyaç duyulan her türlü teknik altyapı tesislerini ve bu tesislerin etüt, proje ve kamulaştırma işlerini yürütmektedir.

Devletimiz, ülkemizin ihtiyacı olan enerji, ulaşım, iletişim, taşıma gibi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla her biri kendi alanında uzman olan kamu kurum veya kuruluşlarına yetkiler vermiştir. Bu yetkiler çerçevesinde kurumlar hayata geçireceği teknik altyapı projeleri gerçekleştirmekle yükümlüdürler. Teknik altyapı projelerinin gerçekleştirilmesindeki ilk adım, kamu yararının belirlenmesidir. Kamu yararı kararını alan kurumlar projelerini gerçekleştirmek amacıyla etüt, proje ve kamulaştırma çalışmalarını yapar veya yaptırırlar. Hayatımızın her anında bulunan bu tesisler insan yaşamını kolaylaştırmada önemli rol oynamaktadır.

2.3. Teknik Altyapı Projelerinde Kamulaştırma Türleri

Kamulaştırma, “kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının bedeli peşin veya bazı hallerde taksitle ödenmek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da yasa gücü kullanılarak zorla alınarak tapu sicilinde kamu mülkiyeti lehine işlem tesis ettirilmesi” olarak adlandırılır. Kamulaştırma işleminde, satın almadan farklı olarak kamulaştırılacak taşınmaz mal malikinin rızası aranmaz. Yani, kamulaştırmada Devlet, kamu yararı için cebren taşınmaz mal edinmektedir. Kamulaştırma yöntemleri; satın alma usulü, irtifak hakkı kurulması, tam kamulaştırma, kısmen kamulaştırma, trampa yolu ile kamulaştırma ve acele kamulaştırma olarak sıralanabilir (Aktaş ve İnanc, 2024).

Kamulaştırmaya ilişkin en temel hukuki dayanak, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 46. maddesinde düzenlenmiştir. Anayasanın bu maddesi, devletin ve kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde kamulaştırma yoluyla mülkiyet edinmesini ve bu taşınmazlar üzerinde idari irtifak hakları kurmasını belirli esaslara bağlamaktadır. Bu madde, kamulaştırma yetkisinin kullanılmasında kamu yararı, bedelin peşin ödenmesi, kanunilik ve sınırlılık ilkelerini öne çıkarmaktadır. Ayrıca, sadece taşınmazın mülkiyetinin devri değil, üzerinde idari irtifak hakkı kurulması da mümkün kılınarak kamu hizmetlerinin yürütülmesi açısından farklı müdahale biçimlerine olanak tanımaktadır.

karşılanması amacıyla direk/pilon yerlerini ve daimî irtifak hakkı kurulacak enerji nakil hattını görmekteyiz.

Korkuteli DGBH; Antalya ili, Korkuteli İlçesine gaz arzı sağlamak amacıyla 2019 yılında yapımına başlanmış ve 2021 yılında tamamlanmıştır. Boru çapı 20 inç olarak tesis edilerek daimî irtifak genişliği, boru orta ekseninin 6 metre sağında ve solunda olmak üzere 12 metre tescil edilmek için çalışmalara başlanmıştır. İnşaat aşamasında kullanılmak üzere 5 metre geçici irtifak hakkı ‘tescil edilmeksizin’ tesis edilmiştir. Vana yeri ve yolu parselin sınırına denk gelecek şekilde oturtulmuş, ifraz işleminden sonra hak sahibine kalan arazinin kullanımını kısıtlayacak artık kısım bırakılmamıştır. Enerji nakil hattı, kadastro yolunun paralelinde getirilmiş son direk/pilon sabit tesislerin içerisinde kalacak şekilde planlanmıştır.

Boru hatlarında daimî irtifak hakkı ve geçici irtifak hakkı genişliği “BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği” çerçevesinde belirlenmektedir.

Tablo 2.1. Boru hattı yapımında kullanılacak ve kamulaştırmaya esas olan azami ve asgari güzergâh genişlik tablosu

Boru Çapı İnç (Milimetre)	Akış Yönünde Azami Güzergâh Genişliği (Metre)				Akış Yönünde Asgari Güzergâh Genişliği (Metre)			
	Sol (A)	Sağ (B)	Geçici İrtifak Hakkı	Toplam	Sol (A)	Sağ (B)	Geçici İrtifak Hakkı	Toplam
4 - 6 (101,6 - 152,4)	3	3	2	8	2	2	3	7
8 - 10 (203,2 - 254,0)	4	4	3	11	3	3	3	9
12 - 16 (304,8 - 406,4)	4	4	4	12	3	3	4	10
18 - 26 (457,2 - 660,4)	6	6	5	17	5	5	4	14
28 - 38 (711,2 - 965,2)	7	7	7	21	6	6	6	18
40 - 52 (1016,0 - 1320,8)	10	10	6	26	8	8	6	22
54 - 60 (1371,6 - 1524,0)	11	11	6	28	9	9	6	24

Tablo 2.1’de, boru çapına istinaden kamulaştırmaya konu olacak azami ve asgari güzergâh genişlikleri belirtilmektedir. Uygulamada genellikle azami genişlikler kullanılmakta olup akış yönünde boru hattı orta eksenine referans alınarak sağ ve sol daimî irtifak sınırları belirlenir. İnşaat çalışmalarında kullanılmak üzere tabloda belirtilen genişlikte geçici irtifak hakkı tesis edilmektedir.



Şekil 2.2. Boru Hattı Güzergâhına ait genişlik bilgileri örneği

Şekil 2.2’de Korkuteli İlçesi DGBH ait genişlik bilgilerini görmekteyiz. Boru çapı 20 inç olarak belirlendiğinden, Tablo 2.1’deki azami güzergâh genişlikleri dikkate alındığında, güzergâh orta eksenı referans alırsak 6 metre sağ daimî + 6 metre sol daimî ve 5 metre geçici irtifak hakkı ile toplamda 17 metre genişlik verilmiştir.

Enerji nakil hattı, demiryolu, karayolu, sulama kanalı, doğalgaz ve petrol boru hattı gibi some noktaları, başlangıç ve bitiş noktası belli olan güzergâh şeklinde olan planlara “şeritvari plan” denilmektedir.

Proje bilgileri (başlangıç ve bitiş noktası, eksen, sağ ve sol güzergâh çizgisi, some ve kurp bilgileri, proje kilometreleri) ile taşınmazın paftasındaki (ada ve parsel numaraları, pafta ölçeği, karelaj) bilgileri bir arada gösteren şeritvari plana “kamulaştırma planı” denilmektedir.

Kamu Yararı Kararını alan idare, proje etüt çalışmaları tamamladıktan sonra kamulaştırma dosyalarını kadastro müdürlüğüne sevk eder. Kamulaştırma dosyalarının içinde kamu yararı kararı, kamulaştırma planı, tescil bildirimleri, kamulaştırma ölçü krokisi ve tapu kayıtları bulunmaktadır. Kadastro müdürlüğünce kontrolü tamamlanan kamulaştırma planları, tescil bildirimleri ve kamulaştırma ölçü krokileri onaylanarak ilgili idareye kamulaştırma kararı alınmak üzere gönderilir. Buradaki en önemli husus şudur ki; mülkiyet kamulaştırması yapılacak teknik altyapı projelerinin (karayolu, demiryolu vb.) kamulaştırma dosyaları kadastro müdürlüğünce onaylandıktan sonra güzergâha isabet eden taşınmazlarda ifraz işlemi yapılmak üzere tapu müdürlüğüne sevk edilebilir. İrtifak hakkı kamulaştırmasında (boru hattı, enerji nakil hattı vb.) ise güzergâha isabet eden taşınmazlarda herhangi bir ifraz işlemi olmadığından kamulaştırmayı yapan idare parsel bazlı rıza-en veya mahkeme yoluyla tescile göndermektedir. Tescil işlemlerinin yapılması için kadastro müdürlüğünden tapu müdürlüğüne başvuru açılması gerekmektedir. Başvuruya ait evraklar üç gün içinde

tapu müdürlüğüne teslim edilmez ise işlemin iadesi sağlanmaktadır. Bu sebeple, irtifak hakkı kamulaştırmasında kadaströ müdürlüğünde yapılan kontrol işlemi ‘ön kontrol’ olarak değerlendirilmektedir.

2.3.1. Mülkiyet kavramı ve kamulaştırma

Arapça kökenli bir kelime olan mülkiyet, Türk Dil Kurumuna göre 'sahiplik' anlamına gelmektedir. Hukuk Terimleri Sözlüğünde mülkiyet hakkı, kişiye kanunların belirlediği sınırlar çerçevesinde, sahip olduğu maldan ve malın hukuki ile doğal ürünlerinden yararlanma ve bu mal üzerinde tasarruf etme yetkisi tanıyan bir egemenlik hakkı olarak tanımlanmaktadır (Güzeluçar, 2023).

Ekonomik açıdan mal; edinilebilen, sahip olunabilen, insanların temel gereksinimlerini karşılayan, fayda sağlayan ve hak kapsamında değerlendirilebilen her türlü eşya, menfaat ve değeri kapsar. Mal kavramı, tabi olduğu hukuk rejimine göre iki temel kategoriye ayrılır. Eğer kullanım belirli bireylere tahsis edilmişse ve amaca göre sınırlı bir faydalanma söz konusuysa bu tür mallar özel mal olarak tanımlanır. Buna karşılık, kullanımın toplumun geneline açık olduğu ve geniş kapsamlı bir yarar sağladığı durumlarda söz konusu mallar kamu malı olarak adlandırılır. Kamu malları, genel itibarıyla herkesin ortak kullanımına sunulan yollar, köprüler, okullar, metro hatları gibi yer üstü veya yer altı tesisleri olabileceği gibi; tüm toplumun doğrudan veya zaman içinde dolaylı olarak etkilendiği doğal çevre unsurlarını da kapsayabilir. Bu tür mallar, “çevresel miras”, “ortak mal” veya “sahipsiz mal” gibi kavramlarla da ifade edilmekte olup, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar olarak kabul edilmektedir (Aksu, 2005).

Aynı hak, bir kişinin belirli bir şey üzerinde doğrudan ve tam hâkimiyet kurmasını sağlayan, bu nedenle herkesin karşısında ileri sürülebilen hak olarak tanımlanır. Mülkiyet hakkı gibi tam tasarruf yetkisi veren hakların yanı sıra, irtifak hakkı, rehin hakkı ve gayrimenkul mükellefiyeti gibi mülkiyette bulunan bazı yetkileri sınırlı olarak sağlayan haklar ise sınırlı aynı haklar olarak nitelendirilir (Çalış, 2004).

Mülkiyet kavramı, ifadesi ve ona ilişkin hukuki düzenlemeler farklılık göstermekle birlikte, insanlık tarihi kadar eski bir geçmişe sahiptir. İnsanlar, hayatlarını sürdürebilmek ve hâkimiyet arzusunu tatmin etmek amacıyla eşyalarla etkileşime girmiş ve mal edinme faaliyetlerine başlamıştır. Nüfusun artması ve insanların farklı coğrafyalara yayılmasıyla birlikte, hâkimiyet duygusunun yol açtığı çatışmalar artmış ve bu durum, hukuki düzenlemelerin zorunlu hale gelmesine neden olmuştur. Bir

malikin mülkü üzerindeki haklarının tümünü ifade eden “tasarruf” kavramı; nesneyi zilyetlik altında tutma, kullanma, ondan faydalanma, ürünlerini elde etme, tüketme veya yok etme gibi maddi fiilleri içerdiği gibi, mülkiyetin başkalarına devri ya da sınırlı aynı haklarla yükümlendirilmesi gibi hukuki işlemleri de kapsamaktadır (Çalış, 2004).

Kamulaştırma, kamu yönetimlerinin mal edinme yöntemleri arasında kritik bir yere sahiptir. Ülkemizde bu uygulamanın anayasal dayanaklarını anlamak için, 1982 Anayasası’nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesinin detaylı bir şekilde incelenmesi gerekmektedir. Söz konusu madde, “herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu” ifade etmekte ve bu hakların yalnızca kamu yararı gözetilerek ve kanunlarla sınırlanabileceğini açıkça belirtmektedir. Ayrıca, maddenin son fıkrasında, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olmaması gerektiği özellikle vurgulanmaktadır (Evren, 2012).

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. maddesi, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığını ve bu hakkın ancak kamu yararı gözetilerek kanunlarla sınırlandırılabilmesini ortaya koymaktadır. Maddenin özellikle son fıkrasında yer alan “mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı şekilde kullanılamayacağı” ifadesi, çağdaş mülkiyet rejimlerinde olduğu gibi, dengesiz ve sağlıklı kentleşme ile toprak spekülasyonlarının önlenmesine yönelik önemli bir hukuki güvence sağlamaktadır (Evren, 2012).

Kamu kurumları, kanunlardan aldıkları yetkiye dayanarak, kentleşme hedefleri doğrultusunda çağdaş yaşam düzenini sağlamak, yaşam kalitesini yükseltmek ve eğitim, sağlık, dinlenme, imar ile diğer altyapı ihtiyaçlarını beklentilere uygun şekilde karşılamakla yükümlüdür. Bu amaçların gerçekleştirilmesi ve sürekliliğin korunabilmesi için mülkiyet hakları da dâhil olmak üzere çeşitli kaynaklara gereksinim duyulmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, bazen özel hukuk kapsamında devlet tarafından satın alınabilir ve karşılıklı hukuki sözleşmelerle edinilebilir; ayrıca mal değişimi, trampa ya da bağış yoluyla da temin edilebilmektedir. Ancak kimi durumlarda mülk sahiplerinin taşınmazlarını devlete devretmekte isteksiz davranmaları nedeniyle, sözleşme yoluyla mülkiyetin edinilmesi mümkün olmamaktadır. Bu gibi hallerde, kamu yararı gözetilerek ve mülkiyet hakkının sınırsız olmaması ilkesi doğrultusunda, kamu yönetimleri tek taraflı iradeleriyle, kişinin rızası olmadan taşınmazları kamulaştırma yöntemiyle edinme yoluna başvurmaktadır. Bu süreçte, kamu ihtiyacının karşılanması ile mülkiyet hakkının korunması arasında adil bir denge kurulması esastır ve kişilerin mağduriyetinin önlenmesi önem taşımaktadır (Hasgür, 1997; Akay ve Çiçek, 2005).

Kamulaştırma kararı alınan taşınmazın satış veya bağış yoluyla elden çıkarılması hakkı da belli ölçüde sınırlandırılmakta ve kısıtlanmaktadır. Eğer bu işlemler, yasaların belirlediği usul ve esaslara uygun biçimde gerçekleştirilmez ve bedel ödenmezse, ulusal ve uluslararası hukuk tarafından korunan hakkın temel unsurlarına müdahale edilmiş olur (Evren, 2012).

Teknik altyapı projelerinde mülkiyet kamulaştırması yapılacak alanlar sabit tesisler olması suretiyle hattın işletmesinde önemli bir rol almakta, taşınan kaynak akışı hakkında bilgi vermekte ve bakım/onarım sırasında hattaki akışın kontrol altında tutulmasını sağlamaktadır. Teknik altyapı projelerinde mülkiyet kamulaştırması yapılacak arazilerin ‘cins değişikliği’ yapılmak suretiyle tapu sicilinde kamulaştırmayı yapan idare adına kaydedildikten sonra mülkiyet, taşınmaz sahibinden kamulaştırmayı yapan kuruma geçmektedir.

Mülkiyet kamulaştırması kapsamına giren araziler, boru hattının işletilmesi sırasında ihtiyaç duyulan yer üstü yapılarının (hat vanaları, take-off vanaları, pig istasyonları, ölçüm istasyonları, kompresör istasyonları gibi) kurulacağı alanlar ile bu yapıların ulaşım yolları, varsa su hatları ve enerji nakil hattı direk yerleri, anot yatakları, fiber optik ve kablo hatlarının yerleşim alanlarını kapsamaktadır (Çağla, İşcan ve diğ. 2016).

Orman arazileri söz konusu olduğunda ise, mülkiyet kamulaştırması ve tapu tescil işlemi yapılamamaktadır. Bu durumda, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri doğrultusunda, Orman Genel Müdürlüğü’nden kullanım izni alınması gerekmektedir. Ayrıca, kamulaştırma yapılacak alan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ya da kamu kurum ve kuruluşlarına veya hazine adına kayıtlı olan taşınmazlar ise, mülkiyet kamulaştırması uygulanamamaktadır; bu tür durumlarda Kamulaştırma Kanunu’nun 30. maddesi hükümleri geçerlidir (Çağla, İşcan ve diğ. 2016).

Mülkiyet kamulaştırmasında iki durum söz konusudur:

- Tam kamulaştırma; kamulaştırmaya konu parselin tamamının alınmasıdır. Parselin tamamının alınması sebebiyle herhangi bir ifraz işlemi olmadan kamulaştırmayı yapan idare tapu sicilinde cins değişikliği yaparak işlemi tamamlamaktadır.
- Kısmen kamulaştırma; kamulaştırmaya konu taşınmazın bir kısmının alınması işlemidir. Burada taşınmaz üzerinde bölünme söz konusu olacağından, idare taşınmazın ifrazının talebinde bulunmaktadır. İfraz edilen kısmın mülkiyeti idareye geçerken, kalan kısmın mülkiyeti ise taşınmaz sahibinde kalmaktadır. Burada hak sahibine ödenecek bedel için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 12’nci maddesi

hükümleri uygulanır. Yine aynı madde içerisinde ifraz görmüş taşınmazın kamulaştırmasından arta kalan kısmın malikin dilekçesiyle kamulaştırmasının mümkün olacağından bahsedilmiştir.

2.3.2. İrtifak hakkı kavramı ve kamulaştırma

İrtifak hakkı, taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni haklardan bir tanesidir. Sınırlı bir hak olmasına karşın hak sahibinin mülkiyet kullanımını kısıtlar.

İrtifak hakları, şehirlerin sürdürülebilir gelişimi ve arazi kullanımında önemli bir hukuki araçtır. Doğru uygulandığında, enerji, altyapı vb. projelerin hızlı bir şekilde hayata geçirilmesini sağlar; kamu yararı ile özel mülkiyet hakları arasındaki dengeyi koruyarak bürokratik engelleri ve yasal uyumsuzlukları azaltır (Peráček, T., vd. 2025).

İrtifak hakkı, 08.12.2001 tarih ve 4712 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 779. maddesine göre; İrtifak hakkı, bir taşınmazın diğerine fayda sağlaması amacıyla, bir taşınmaz üzerinde oluşturulan yükümlülüktür. Bu durum, yüklü taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkının bazı yetkilerini kullanmaktan vazgeçmesini veya fayda sağlayan taşınmaz sahibinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına izin vermesini gerektirir.

İrtifak hakkı, sahibine belirli bir taşınmazı kullanma ve bundan faydalanma imkânı tanır. Bu hak kurulduğunda, taşınmaz malikin mülkiyetinden kaynaklanan bazı yetkileri kısıtlanır ve bu yetkilerin kullanımı irtifak hakkına sahip kişinin onayına bağlı hale gelir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Başka bir deyişle, irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malikin, bu hakka razı olması gerekir. Bu durumda, her iki malik de karşılıklı olarak haklarından bazılarını sınırlamak zorunda kalır ve birbirlerine karşı sorumluluk taşırlar (Soysal, 2018).

4712 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda irtifak hakları ve kamulaştırma ile ilgili maddelerde aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler tesis edilmiştir:

- Madde 780: İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil edilmesi zorunlu olduğunu, bu hakla ilgili işlemlerde aksi belirtilmediği sürece taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanacağını ifade etmektedir. Bu düzenleme, hakların resmiyet ve şeffaflık ilkesi doğrultusunda kayıt altına alınmasını sağlayarak, hak sahiplerinin korunmasını amaçlar. Ayrıca, aksi bir hüküm yoksa irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin genel hükümler uygulanarak, mevcut

mülkiyet rejimi ile uyum sağlanmaktadır. Bu, irtifak haklarının hukuki niteliği açısından önemli bir belirlilik sağlar.

- Madde 781: İrtifak hakkının tesisine yönelik sözleşmelerin geçerliliğinin resmi şekle bağlı olduğunu, İrtifak hakkının kurulabilmesi için sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Tarafların haklarının güvence altına alınması ve uyuşmazlıkların önlenmesi için yazılı, noter ya da resmi dairelerce düzenlenmiş belgelerin gerekliliğine vurgu yapılmaktadır. Böylece hakların hukuki geçerliliği sağlanır.
- Madde 782: Bir malikin, kendi mülkiyetindeki iki taşınmaz arasında irtifak hakkı kurabilir ve bu hak, tapu sicilinde özel bir sütunda tescil edileceğinden bahsetmektedir. Bu madde, taşınmazların kullanımını kolaylaştırmak için önemli bir hak yaratmakta olup İrtifak hakkının tapu siciline, özel olarak ayrılmış sütunda tescil edilmesi ise kayıtların düzenli tutulmasını ve hakların takibini kolaylaştırmaktadır.
- Madde 783: İrtifak hakkının, tescilin kaldırılması, ilgili taşınmazlardan birinin yok olması veya diğer sona erme halleriyle ve tapu tescilinin iptali (terkin) edilmesi veya ilgili taşınmazların ortadan kalkmasıyla sona erdiğinden bahsedilmiştir. Bu madde, irtifak hakkının varlığının nasıl sona ereceği hakkında bağlayıcı hüküm kurmaktadır.
- Madde 784: Aynı kişi hem yüklü (irtifak hakkı kurulan) hem de yararlanan taşınmazın malikiyse, irtifak hakkının terkinini talep edebilir; terkin yapılmadığı sürece hak aynı hak olarak varlığını korur. Bu madde, hakların mülkiyetin ayrılmaz parçası olmaktan çıkmasını ve gereksiz hak yüklerinin kaldırılmasını sağlar.
- Madde 785: Lehine irtifak kurulan taşınmaz için hak artık herhangi bir fayda sağlamıyorsa veya sağlanan fayda yük taşınmazın lehine orantısız derecede azsa, yüklü taşınmaz sahibi bu hakkın kısmen veya tamamen bedel karşılığında terkinini talep edebilir. Bu madde, hakların ekonomik ve işlevsel değerine göre tasfiye edilmesini mümkün kılarak, taşınmazların etkin kullanımını destekler.

Türk Medeni Kanunu'nda üst hakkına konu irtifak hakkının süresi, bağlayıcılığı ve sona ermesi ile ilgili hükümler yer almaktadır:

- Madde 826: Taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine kendi arazisinin altında veya üstünde yapı inşa etmek veya mevcut yapıyı korumak amacıyla irtifak hakkı kurabilir. Bu hak, aksi kararlaştırılmadıkça devredilebilir ve mirasçılara geçer.

Bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı, talep üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı sürekli kabul edilir. Böylece, üst hakkı, mülkiyet gibi hukuki işlemlerde ayrı bir taşınmaz gibi ele alınır, bu da hak sahibine daha fazla koruma ve işlem kolaylığı sağlar.

- Madde 827: Üst hakkının kapsamı ve içeriği, resmi senette belirtilen şartlara göre belirlenir. Bu şartlar arasında yapının konumu, şekli, niteliği, boyutları, özgülenme amacı ve yapının bulunmadığı alanlardan faydalanma yer alır ve herkes için bağlayıcıdır. Üst hakkının kapsamı ve içeriği, resmi senette açıkça belirtilmelidir. Özellikle yapının konumu, şekli, niteliği, boyutları, kullanım amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alanların kullanımı gibi detaylar senette yer alır ve bu hükümler üçüncü kişiler için de bağlayıcıdır. Bu madde, hakların kesin sınırlarını ve kullanım koşullarını belirleyerek hukuki belirlilik ve taraflar arasında anlaşmazlıkların önlenmesini amaçlar.
- Madde 828: Üst hakkı sona erdiğinde, üzerinde bulunan yapılar arazi malikine geçer ve araziyle bütünleşir. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, hak sona erdiğinde ilgili tapu sayfası kapatılır. Böylece bu hak üzerindeki rehin, diğer haklar, kısıtlamalar ve yükümlülükler de sona erer. Ancak, bedel ile ilgili hükümler saklıdır. Bu düzenleme, üst hakkının sona ermesinin hukuki sonuçlarını netleştirerek, hakların sona erdiğinde doğacak mülkiyet ilişkilerini ve borç-hak durumlarını düzenler.

Türk Medeni Kanunu'na göre, irtifak hakları hem şahsi hem de ayni nitelikte olabilir ve tapuya tescil edilmeleri için en az 30 yıl süreyle kurulmaları gerekir. Bu haklar genellikle 100 yıl sürelidir; 75. yıl dolduğunda ise 100 yıl daha uzatılabilir, bu da irtifak haklarını neredeyse tam mülkiyet hakkına yaklaştırır. Ayrıca, irtifak hakları taşınmazdan bağımsız olarak tapu kütüğünde ayrı bir sayfada kayıt altına alınabilir, bu nedenle mütemmim cüz (bütünleyici parça) kavramının istisnasını oluştururlar. İrtifak hakları, konu ve amacına göre çeşitli türlere sahiptir. (Köktürk ve Köktürk, 2016). Bunlar aşağıda ifade edilmiştir.

Tapu Sicil Tüzüğünde üst hakkının ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilerek gerektiğinde devredilebildiği ve süresi dolunca taşınmaz malikinin istemi üzerine terkin olabileceği hususlarından bahsedilmiştir. Şöyle ki;

- Madde 10- (1): Süresiz veya en az 30 yıl süreyle kurulan, tasarrufu sınırlanmamış ve izne bağlı olmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı talebi üzerine tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilir. İrtifak

haklarının uzun süreli ve sürekli olması durumunda, bu hakların tapu kütüğünde bağımsız bir taşınmaz gibi tescil edilebileceğini belirtir. Böylece, irtifak hakkı sahiplerinin hakları daha güçlü ve korunaklı hale gelir. Yazılı talep şartı, hak sahibinin bilinçli ve resmi bir işlemle haklarını kayıt altına almasını sağlar.

- Madde 10- (2): Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bu bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, miras yoluyla intikal edebilir ve üzerinde her türlü ayni veya kişisel hak tesis edilebilir. Tescilli irtifak haklarının devredilebilir ve miras yoluyla geçebilir olması, bu hakların ticari ve mülkiyet değerini artırır. Ayrıca, üzerinde farklı ayni veya kişisel hakların kurulabilmesi, bu hakların esnek ve kapsamlı bir hukuki statüye sahip olduğunu gösterir.
- Madde 30- (5): Bağımsız ve sürekli irtifak hakları tapu kütüğünün son sayfasına kaydedilir ve bu haklar ile ilgili taşınmaz arasında tapu kütüğü sayfaları arasında hukuki bağlantı sağlanır. İrtifak haklarının tapu kütüğünde en son sayfaya kaydedilmesi ve taşınmaz ile hak arasında bağ kurulması, hakların takibini kolaylaştırır ve mülkiyet kayıtlarının düzenliliğini sağlar. Bu uygulama, tapu sisteminde bütünlük ve şeffaflık oluşturur.
- Madde 69- (3): Kanunda belirtilen özel durumlar ile şerh edilmiş kişisel haklarda veya tescil edilmiş taşınmaz lehine ya da kişisel irtifak haklarında belirli bir süre varsa, bu sürenin sona ermesi halinde taşınmaz malikinin talebi doğrultusunda terkin işlemi yapılır. Belirli süreli hakların süresinin sona ermesi durumunda, taşınmaz malikinin talebiyle hakların terkin edilmesi, kayıtların güncel kalmasını sağlar. Bu madde, hakların sona erdiği durumlarda tapu kayıtlarının gereksiz haklarla dolmasını önleyerek hukuki belirsizlikleri azaltır.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nda mecra irtifak hakkına ilişkin hükümlerden bahsedilmiş; yerin altından veya üstünden su, elektrik, gaz gibi tesislerin geçebileceğine değinilmiştir. Ayrıca bu eklentilerin işletme dışında olsa bile işletmeye ait bir parça olarak değerlendirileceğinden söz edilmiş ve tapu kütüğüne tescil edileceği ifade edilmiştir. Şöyle ki;

- Madde 727: Su, gaz, elektrik gibi altyapı mecraları, işletmenin bulunduğu taşınmaz dışında yer alsa bile, aksi kararlaştırılmadıkça işletmenin tamamlayıcı unsuru ve malı sayılır. Bu tür mecraların başka bir taşınmaz üzerinden geçirilmesi gerekiyorsa ve komşuluk hukukuna dayanacak bir durum yoksa ancak irtifak hakkı kurularak bu mümkün olabilir. İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görünmüyorsa tapu kütüğüne

tescil ile dışarıdan görünüyorsa noterde düzenlenecek bir sözleşme ile doğar. Böylece mecra hakkı hem mülkiyet hakkının sınırlandırılması hem de hukuki güvenlik açısından şekli şartlara bağlanmıştır.

- Madde 744: Taşınmaz maliki, kendisine ait araziden su yolu, kanal, boru hattı veya elektrik kablosu geçirilmesi teknik veya ekonomik açıdan başka türlü gerçekleştirilemiyorsa, uğrayacağı zarar tamamen ve peşin olarak karşılanmak koşuluyla bu geçişe katlanmak zorundadır. Bu zorunluluk komşuluk hukukuna dayansa da eğer geçiş kamulaştırma kapsamına giriyorsa, ilgili özel düzenlemeler devreye girer. Ayrıca, mecra geçirme hakkı ancak hak sahibinin talebi ve masrafları karşılamasıyla tapu kütüğüne tescil edilerek geçerli hale gelecektir.
- Madde 745: Yükümlü taşınmazın maliki, taşınmazından mecra geçirilmesine izin verdiğinde, kendi menfaatlerinin hakkaniyete uygun biçimde korunmasını talep edebilir. Özellikle taşınmazın fiziki koşulları olağanüstü bir duruma neden oluyorsa, malik mecra hakkının geçeceği kısmın kendisinden satın alınmasını ve uğrayacağı zararın tam karşılığının kendisine ödenmesini isteyebilir. Bu düzenleme, taşınmaz malikinin mağduriyetini önlemeye yönelik önemli bir denge unsurudur.
- Madde 746: Taşınmaz malikinin lehine olacak şekilde şartlar değiştiğinde, mecra hattının güzergâhının değiştirilmesini talep etme hakkı doğar. Bu durumda yer değişikliğiyle ilgili masraflar kural olarak mecra hakkı sahibine ait olsa da somut olayın özelliklerine göre hâkim, bu masrafların bir kısmının taşınmaz maliki tarafından karşılanmasına karar verebilir. Böylece, haklar ve yükümlülükler arasında adil bir denge kurulması hedeflenmiştir.

Tapu Sicil Tüzüğüne mecra irtifak hakkının tapu kütüğünde nereye ve nasıl tescil edileceği ile ilgili ifadeler yer almıştır. Şöyle ki;

- Madde 30 – (1): İrtifak haklarının tapu siciline tescilinde, bu haklara özgülenmiş özel bir sütun kullanılır. Bu düzenleme, tapu kayıtlarında irtifak haklarının açık, sistematik ve takip edilebilir biçimde gösterilmesini sağlamayı amaçlar. Böylece hem mülkiyet hakkı sahipleri hem de üçüncü kişiler açısından hukuki güvenlik temin edilir.
- Madde 30 – (3): Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları hem lehine hem de aleyhine irtifak kurulan taşınmazların tapu kütüğü sayfalarına işlenirken belirli harflerle simgelenir. Lehine irtifak hakkı tesis edilen taşınmazda “h” harfiyle, yüklü

taşınmazda ise “m” harfiyle gösterim yapılır. Her iki taşınmazın ilgili tapu kayıtlarında irtifakın niteliği ayrıca belirtilir ve bu durum, plan üzerinde de gösterilmek suretiyle görsel anlamda desteklenir. Bu uygulama, irtifak ilişkilerinin açıkça tanımlanmasına ve ilgililerin tapuda doğru ve eksiksiz bilgiye ulaşmasına sağlar.

Teknik altyapı projeleri kapsamında yer alan kanalizasyon, su ve doğalgaz boru hatları gibi yer altı tesisleri ile enerji nakil hatları gibi yer üstü yapılarda irtifak hakkı tesis edilmesi oldukça önemli bir gerekliliktir (Aktaş ve İnam, 2024).

İrtifak hakkı kurulmasının tercih edilme sebepleri;

- Kamulaştırma maliyetinin düşük olması,
- Tesisin yerin altında veya üstünde olması sebebiyle mevsimlik tarımsal faaliyetlere engel teşkil etmemesi,
- Tesisin yapımında kullanılan malzemenin sağlamlığı sebebiyle uzun yıllar bakım/onarım istememesi,
- Tapu kütüğünde hak ve mükellefiyetler hanesine kaydedilmesiyle ifraz işlemi yapılmaması (kadaastro mülkiyetinin korunması),

Şeklinde sıralanabilir.

İrtifak hakkının tercih edilmesinin avantajı olsa da bazı sorunları beraberinde getirmekte ve bu durum taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir. İrtifak hakkı sebebiyle TAP inşa çalışmalarında ortaya çıkan başlıca sorunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir (Sozen vd., 2015):

- Tarımsal alanlarda ağır iş makinelerinin çalışması, arazide fiziksel tahribata yol açmaktadır.
- Arazide mevcut drenaj sistemleri zarar görmekte veya tamamen bozulmaktadır.
- Yetiştirilebilecek ürün çeşitliliği azalmakta, bununla birlikte yüzeyde kalıcı deformasyonlar oluşmaktadır.
- Boru hattı kazıları sırasında verimli üst toprak (nebati), derinlerden çıkan verimsiz toprakla karışarak toprak yapısının bozulmasına neden olmaktadır.
- Açık kanal çalışmalarında hayvanların ve tarım makinelerinin geçişi tehlikeli hale gelmektedir.
- Tarım hasadının yapıldığı dönemle eş zamanlı olarak TAP inşa çalışmaları yürütülürse, irtifak koridorunun sağında veya solunda artık kalan alanlarda verimli hasat yapılamamaktadır.

- Kazı işlemleri sırasında yüzeye çıkan taşlar, toprağın tarımsal verimliliğini azaltmaktadır.
- Yol, su kanalı, doğal gaz hattı vb. uygulamalar sonucunda arazi yapısının bozulması, taşınmaz sahiplerine ek maliyetler getirmektedir.
- Tapu siciline işlenen irtifak hakları taşınmazın alım-satım işlemlerinde zorluklara sebebiyet vermektedir.

Teknik altyapı projelerinde irtifak hakları, tapu sicil kütüğünde ayrılmış özel sütunlara tescil edildiklerinden dolayı taşınmazın ifrazı (bölünmesi) işlemi yapılmamaktadır. Bu haklar; işletme faaliyetlerinin kesintisiz yürütülmesi, doğal gaz ve elektrik gibi tehlikeli enerji taşıyan hatların güvenliğinin sağlanması ve irtifak hakkı sahibinin taşınmaz üzerindeki faaliyetlerinde can güvenliğinin korunması gibi gerekçelerle çeşitli sınırlamalar içermektedir. Bu çerçevede, hattın geçtiği taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı, genellikle “ağaç dikilmemesi, bina veya sabit yapı inşa edilmemesi” gibi koşullarla birlikte tesis edilmektedir. (Aktaş ve İnam, 2024).

Teknik altyapı projelerinde, enerji veya kaynakların bir noktadan başka bir noktaya taşınması gerekliliği nedeniyle güzergâhın başlangıç ve bitiş noktalarında iletim ve dağıtım istasyonlarının kurulmasına ihtiyaç duyulmaktadır. İnşaat sürecinde tercih edilen dayanıklı malzemeler sayesinde, işletme aşamasında hat üzerinde sıklıkla tamir veya bakım yapılmasına gerek kalmamaktadır. Genellikle şerit şeklinde ve uzun güzergâhlar boyunca planlanan bu projeler, birçok taşınmaza isabet etmekte olup, Türkiye genelinde yaygın bir ağ yapısı oluşturmaktadır. Bu tesisler, tarımsal arazilerde mevsimlik ürün ekimini engellememekte, tarımsal faaliyetin devamlılığına olanak sağlamaktadır (Aktaş ve İnam, 2024). Eğer ki bu hatlarda mülkiyet kamulaştırması yapılmış olsaydı, çok büyük bir tarım arazisi kullanılamayacak ve ülke ekonomisi zarara uğrayacaktır.

2.3.3. Geçici irtifak hakkı kavramı ve kamulaştırma

Teknik altyapı projelerinden birisi olan doğalgaz boru hatlarının şeritvari güzergâh olması sebebiyle özel mülkiyete konu taşınmazlara, ormanlık sahalara, tescil harici yerlere, hazine ve mera gibi birçok alana isabet etmektedir. Taşınmaz sayısının fazla olması, kamulaştırma çalışmalarında zorluklar getirmesinin yanı sıra inşa aşamasında da zorlukları beraberinde getirmektedir. Çalışmalar sırasında geçici irtifak hakkı kamulaştırması tercih edilmesinin bazı sebepleri;

- Boru hattı tesis edilecek taşınmazların çoğunda ulaşım yolu olmamakla birlikte kullanılan kadastro yollarının boru hattına ulaşmaması veya âtıl durumda olması,
- Daimî İrtifak hakkının kısıtlayıcı bir durum olması sebebiyle koridor genişliğinin fazla alınmak istenmemesi,
- Pist açıldıktan sonra boru hattının tesisinde birçok bileşenin bir arada inşasının sağlanması (Boru hattı inşa çalışmalarında ilk olarak şeritvari güzergâh/pist açılmaktadır. Güzergâhın açılmasıyla nebati toprak pist üzerinde tarım arazine tekrar serilmek üzere biriktirilmektedir. Pist üzerinde boru dizgisi, orta eksen kanal kazısı gibi inşa faaliyetlerinin devam etmesi sebebiyle kamyon, kepçe, ekskavatör gibi aletlerin rahat çalışması gerekmektedir.),
- Daimî irtifak kamulaştırma bedeline göre geçici irtifak kamulaştırma bedelinin daha düşük olması sebebiyle kurumların kamulaştırma bedellerini düşürme istekleri,
- Projenin tesisinin tamamlanmasıyla geçici irtifak hakkı kamulaştırması yapılan arazi eski haline getirilerek hak sahibine teslim edilmesi, böylelikle tarımsal faaliyetlerin kısıtsız devam edecek olması,
- Daimî irtifak hakkı genişliği inşa aşamasındaki ihtiyaçlara cevap veremiyor olsa da boru hattı tesisinden sonraki işletme süreçlerine yetecek genişlikte olması,

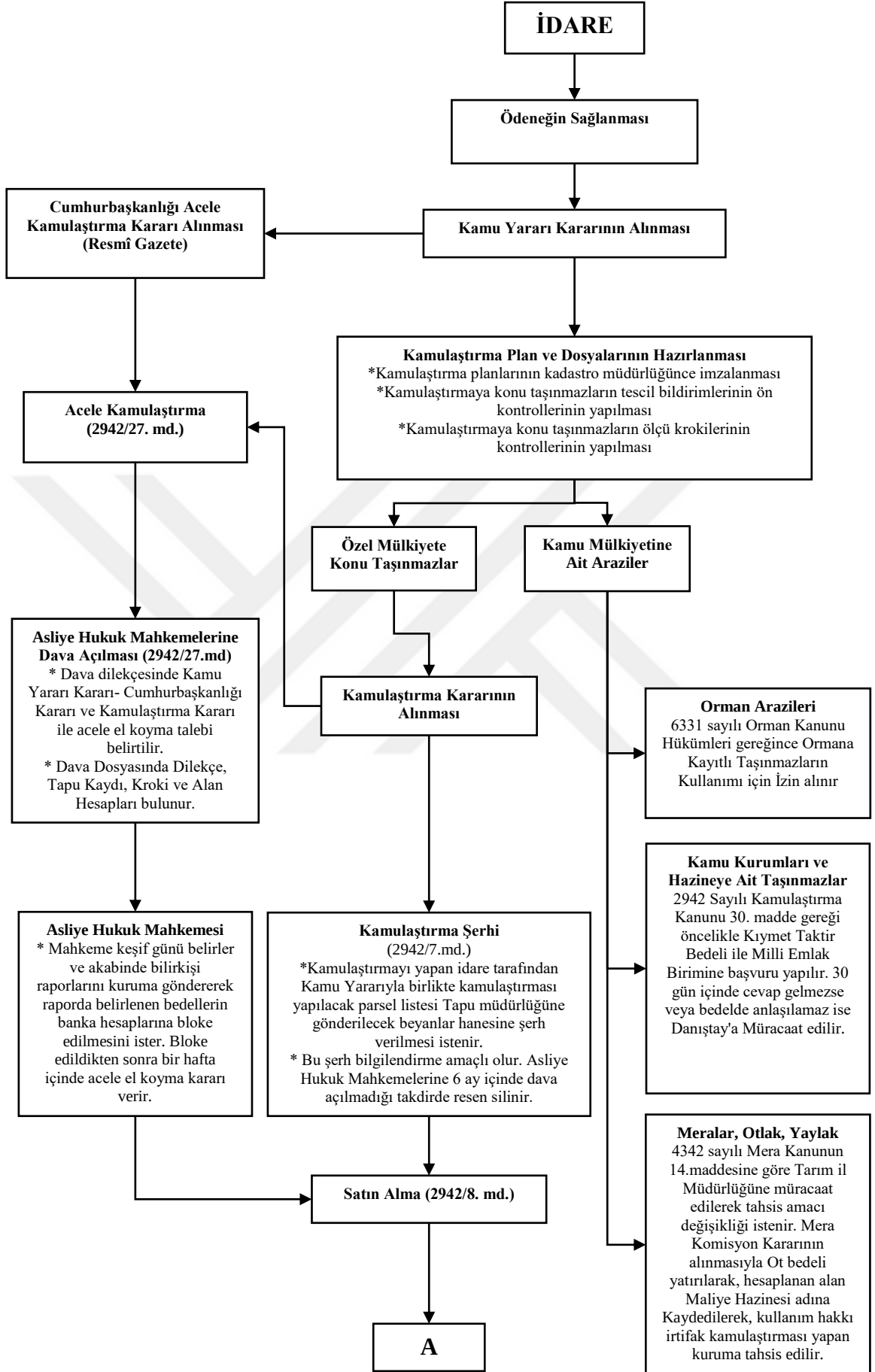
Şeklinde sıralanabilir.

Geçici irtifak hakkı, daimî irtifak hakkı kurulacak güzergâhın sağında veya solunda olmak üzere boru çapının büyüklüğüne göre tesis edilmektedir. Geçici irtifak kamulaştırması genişliği “BOTAŞ Teknik Emniyet Çevre Yönetmeliği” çerçevesinde belirlenmektedir. Bazı projelerde ihtiyaca binaen stok sahası/depolama gibi alanlarda geçici irtifak kamulaştırması yapılabilir. Geçici irtifak hakkının süresi yapımı gerçekleştirilecek teknik altyapı projesinin inşaat süresince belirlenmektedir. Geçici irtifak hakkının bulunduğu şeritvari güzergâh teknik altyapı projelerinin herhangi bir unsuru tesis edilmez, çünkü geçici irtifak hakkının süresi inşa süreciyle kısıtlı olduğundan hak sahibine geri teslim edilmektedir. Geçici irtifak hakları tapuya tescil edilmez, irtifak haklarının tapuya tescil edilmesi için en az 30 yıl süreli olması gerekliliği 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda belirtilmiştir. Geçici irtifak hakları proje süresince tesis edilmekte ve projenin tesisinden sonra kullanılan arazi hak sahibine geri teslim edilmektedir.

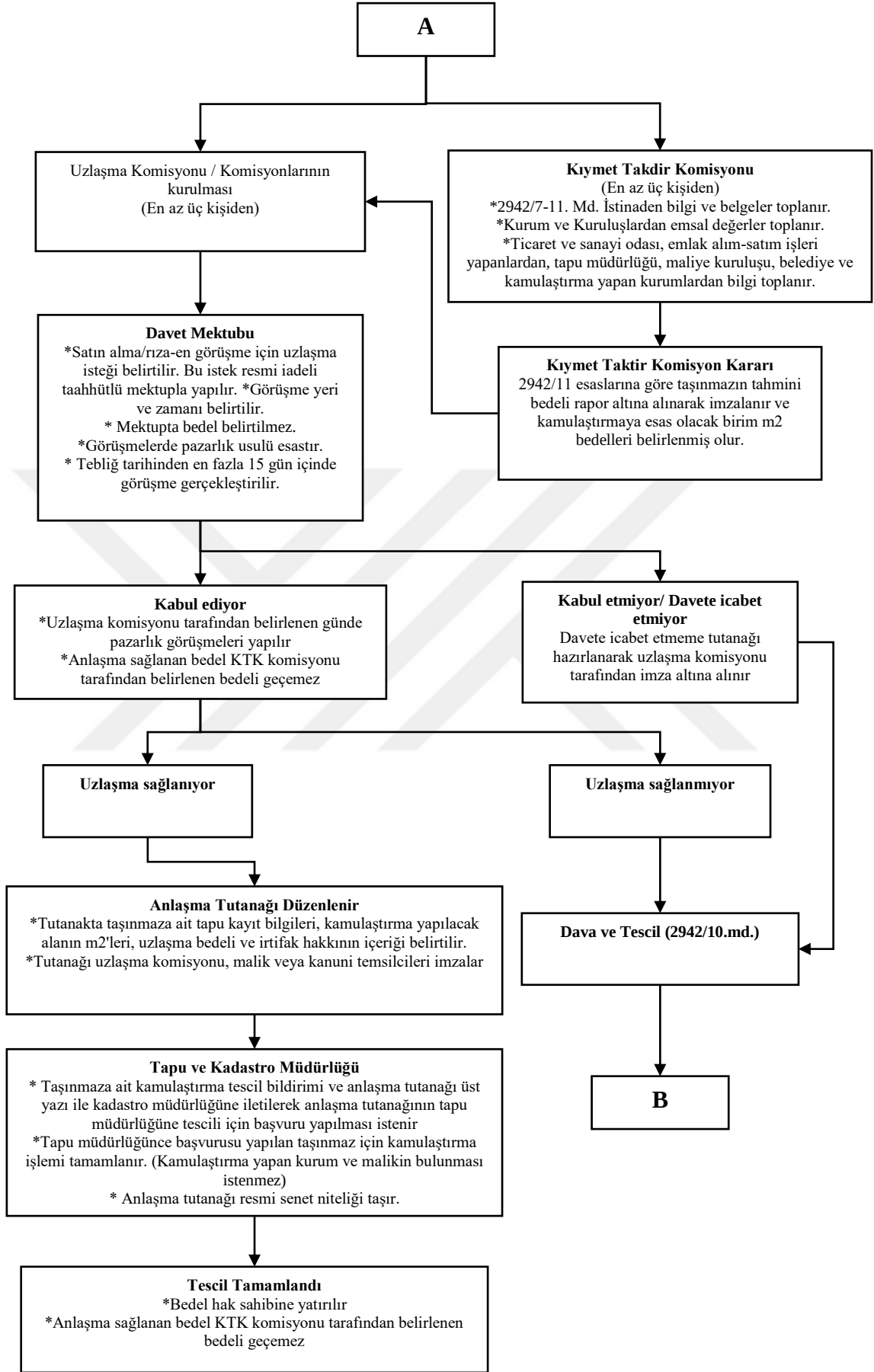
2.4. Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Kamulaştırması Süreci

Teknik altyapı projelerinde saha aktivitelerinin başlaması pistin açılmasına bağlıdır. Bu sebeple, kamulaştırma planında belirlenen taşınmazlarda 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun ön gördüğü işlemler gerçekleşmeden projeye başlanılamaz. İdareler, kanunlar ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleri uyarınca yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetleri veya kamu teşebbüsleri kapsamında gerekli görülen taşınmaz mallar, kaynaklar ve irtifak haklarını, bedelini peşin ya da aşağıda belirtilen koşullarda eşit taksitler halinde ödemek suretiyle kamulaştırma yoluyla edinme yetkisine sahiptir. Bu sebeple, kamulaştırma bedelini peşin ödemedi saha çalışmalarını başlatmak mümkün değildir.

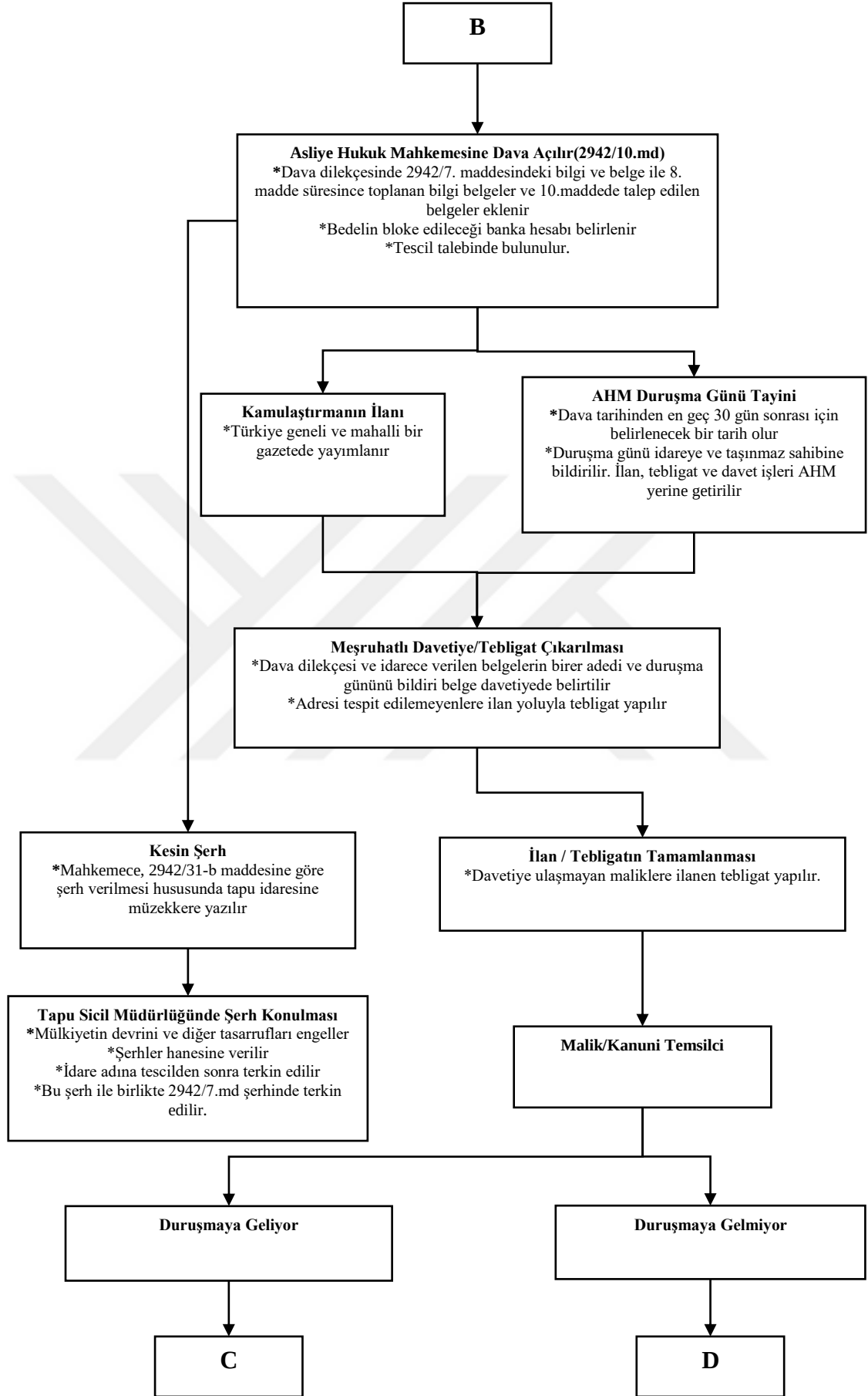
Kamulaştırma dosyalarının ön kontrolünün yapılmasıyla kamulaştırma kararını alan idare 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre tapu siciline şerh verir. Böylelikle, kamulaştırma işlemi başlatılmış olur. Saha çalışmalarını başlatmak amacıyla kurum 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda yer alan 8. madde gereğince satın alma usulü, 10. madde gereğince bedel tespiti ve tescili veya 27. madde gereğince acele el koyma yöntemlerine başvurur.



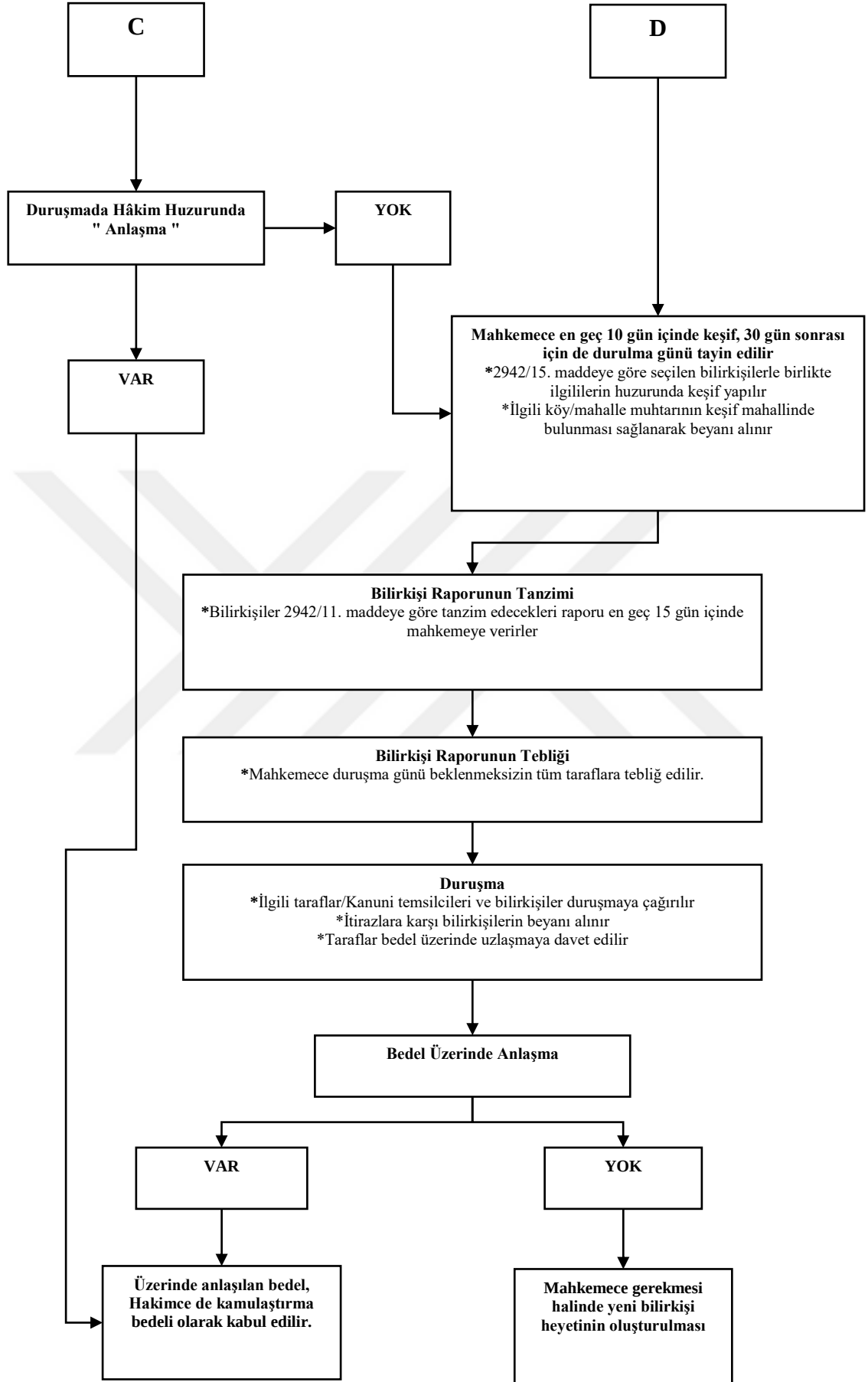
Şekil 2. 3 (a). İrtifak Hakkı Kamulaştırma Süreci (2942/8.madde)



Şekil 2.3 (b). İrtifak Hakkı Kamulaştırma Süreci (2942/8.madde)



Şekil 2. 3 (c). İrtifak Hakkı Kamulaştırma Süreci (2942/8.madde)



Şekil 2. 3 (d). İrtifak Hakkı Kamulaştırma Süreci (2942/8.madde)

2.4.1. İrtifak hakkı kamulaştırmasında satın alma usulünün incelenmesi

Satın alma usulünü denemek isteyen idare, güzergâhın isabet ettiği parsellerdeki taşınmaz malikleriyle pazarlıkla ve anlaşarak irtifak hakkı kamulaştırma işlemi tapu siciline tescil etmektedir. Kamulaştırma Kanunu 11 inci maddeye göre Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen bedel ile tapuda kayıtlı taşınmaz sahibine taahhütlü mektup ile bildirilir. Taşınmaz sahibinin 15 gün içinde başvurması halinde; rıza-en tapuda işlem yapılarak kamulaştırma bedeli en geç 45 gün içinde hak sahibine ödenir. Taşınmaz sahibi ile rıza-en anlaşma yapıldıktan sonra anlaşma tutanağının bir örneği ve ön kontrolü yapılan tescil bildirimi kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğü ilgili taşınmazın paftasında irtifak hakkını işledikten sonra tapu müdürlüğüne başvuru açarak irtifak hakkının tescil işlemini gerçekleştirmesini ister. Başvuruya ait işlem gerçekleştirmesiyle tapu müdürlüğünce ilgili kuruma ve kadastro müdürlüğüne bilgi verilir. Böylelikle irtifak hakkı tescil işlemi tamamlanmış olur.

Satın alma usulü, kamulaştırmanın tamamlanmasındaki en güzel yoldur. Bu usulde kamulaştırmayı yapan idare ile taşınmaz sahibi arasında bedel konusunda anlaşmaya varılarak tapuda tescil işlemi kısa sürede bitmektedir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmaz sahiplerinin bedeli kabul edip anlaşmaya varmaları, hak sahipleri tarafından kamulaştırma bedelinden tatmin olduğu anlamını da taşımaktadır. Satın alma usulünün bazı iyi yönleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Kamulaştırmayı yapan idare, tescil işlemini tamamlayacağından kamulaştırma kanun 10. maddesinde tamamlanması gereken iş yükünden kurtulur.
- Kamulaştırmaya yapan idare, oluşacak mahkeme masraflarından kurtulur.
- Asliye Hukuk Mahkemelerinin iş yükü azalır.
- Taşınmazın yeniden düzenleme projeleri kapsamına alınmadan irtifak hakları tescil edilmiş olur. İleride oluşacak yeni durumda kamulaştırmadan kaynaklı hak kaybı yaşanmaz.
- İki taraflı bir anlaşma olacağından hem taşınmaz sahibi hem kurum işleyişten memnun kalır.

Satın alma usulü her ne kadar kamulaştırmanın tamamlanmasına yönelik iyi bir yöntem olsa da saha çalışmalarında karşılaşılan bazı sorunlardan dolayı her zaman uygulanamamaktadır. Uygulamada karşılaşılan bazı sorunlar;

- Tapuya kayıtlı taşınmazın hissedar sayısının fazla olması sebebiyle maliklerin bir araya gelememesi,

- Tapuya kayıtlı taşınmazın hissedarlarının tamamının veya bir kısmının yurt dışında yaşıyor olması,
- Tapuya kayıtlı taşınmaz sahibinin okuma/yazma becerisinin olmaması sebebiyle işlemin şahitler huzurunda yapılma zorunluluğu,
- Tapuya kayıtlı taşınmaz sahibinin ağma veya yatalak olması,
- İrtifak hakkı kamulaştırma bedellerinin düşük olması,
- Taşınmaz sahibinin tek gelir kaynağı olan arsa/tarlasının kamulaştırılıyor olmasını kabul etmeyişi,
- Taşınmaz sahiplerine ulaşılamıyor olması,
- Tapu sicillerinde intikallerin yapılmamış olması,
- Taşınmaz sahiplerinin veraset ilişkisi kesme ve tapu harcı ödemek istememesi,
- Taşınmaz sahiplerinin vatandaşlıktan çıkmış olması,

Şeklinde sıralanabilir.

Satın alma usulünün sonuca ermemesinde en büyük etken, taşınmazın tapu kayıtlarında çok sayıda hissedarın olmasıdır. Özellikle, ülkemizin bazı bölgelerinde eski tarihlerden beri intikalleri yapılmamış veya kendi aralarında satışı yapılmış ancak tapu devri yapılmayan birçok taşınmaz bulunmaktadır. Bu sebeple, yıllar geçtikçe taşınmazın kullanıcısı ile hak sahipleri arasında farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Hatta bazı hak sahipleri taşınmazda hissedar olduğunu bile bilmemektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda her ne kadar "ilk önce satın alma usulü denenir" diye belirtilse de bazı taşınmazlar için uygulanması pek mümkün olmamaktadır. Kamulaştırmayı tamamlamak isteyen idare öncelikle satın alma usulünü denemek için taşınmaz sahiplerini görüşmeye davet eder. Görüşmede kamulaştırmaya konu taşınmazın tapu kaydında hissesi bulunan bir malikin anlaşmak istemesi durumunda taşınmazın tamamının rıza göstermesi beklenmez. Yalnızca rıza gösteren malikin hissesinde işlem yapılır. Ancak, hisse olarak tescil edilen irtifak hakkı o taşınmaz üzerinde kamulaştırmanın tamamlandığı anlamını taşımaz. Bu sebeple, satın alma usulünde hisse tescili olarak yapılan işlem taşınmaz sahibi hissedar malik için iyi olsa da idare tarafından sonuca ulaşılan bir durum değildir.

2.4.2. İrtifak hakkı kamulaştırmasının bedel tespiti ve tescili usulünün incelenmesi

Kamulaştırma işlemi taşınmazın malın mülkiyetinin tapuda idare adına geçmesi, irtifak hakkı kurulacaksa eğer tapuda irtifak hakkının tescil edilmesiyle

tamamlanmaktadır. İrtifak hakkı kamulaştırmalarında taşınmaz sayısının fazla olması, bedellerin düşük, malik sayısının fazla olması gibi sebeplerle kamulaştırmayı satın alma usulüne göre tamamlayamamaktadır.

Teknik altyapı projelerinde satın alma usulünü deneyen idare başarılı olamamışsa, kamulaştırma kanunun öngördüğü gereklilikleri yerine getirdiği takdirde bedel tespiti ve tescili yönüyle kamulaştırmayı tamamlayabilir. Bu sebeple, idare kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili için Asliye Hukuk Mahkemelerine başvurması gerekmektedir.

2949 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10 uncu maddesinde; satın alma usulüyle kamulaştırmanın gerçekleşmemesi durumunda, idare; 7. madde uyarınca temin ettiği bilgi ve belgeler ile 8. madde kapsamında yaptırdığı bedel tespitine ilişkin evrakı bir dilekçeye ekleyerek, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurur. Bu başvuru ile taşınmazın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve bedelin peşin ya da 3. maddenin ikinci fıkrası uyarınca taksitli ödenmesi karşılığında taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesi talep edilir, şeklinde ifade edilmektedir.

Mahkeme, kamulaştırma talebinin ardından en geç 30 gün içinde duruşma tarihini belirler ve dava dilekçesi ile idarenin sunduğu belgelerin birer nüshasını meşruhatlı davetiye (ihtarla çağrı yapılması) ile taşınmaz malikine tebliğ eder. Malikin adresi bilinmiyorsa, Tebligat Kanunu'na uygun olarak ilan yoluyla tebligat yapılır. Ayrıca, mahkeme, taşınmazın bulunduğu yerde yayımlanan mahalli gazete ve ulusal gazetelerde kamulaştırma ve ilgili belgelerin özetini en az bir kez yayınlatır. Duruşmada öncelikle taraflar bedel üzerinde uzlaşmaya çağrılır; uzlaşma sağlanamazsa, hâkim yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaparak kamulaştırma bedelini tespit eder (Hayta , 2007).

Mahkeme, tarafların anlaşması ya da anlaşamaması durumunda hâkim tarafından belirlenen kamulaştırma bedelinin peşin veya taksitli ödeme koşulları doğrultusunda, ilk taksit bedelinin peşin olarak belirtilen bankaya yatırılması için idareye on beş günlük süre tanır. İlgili makbuzun sunulmasıyla birlikte, kamulaştırılan taşınmazın idare adına tesciline ve bedelin hak sahibine ödenmesine karar verilir. Mülkiyetin idareye geçişi ise mahkemenin tescil kararıyla kesinleşir (Hayta, 2007).

Uygulamada karşılaşılan bazı sorunlar şunlardır:

- Mahkeme süresince 2942/31-b kısıtlayıcı şerhinin tapu siciline işlenmesi sebebiyle alım-satım müsaadesi bulunmaması.

- Taşınmaz üzerindeki malik sayısının fazla ve ölü olduğu davalarda; adres tespiti, tebligat, veraset ilamlarının çıkartılması gibi işlemlerin uzun sürmesi sebebiyle davaların uzun yıllar sonuçlanmaması.
- Davaların devam ettiği sırada taşınmazların yeniden düzenleme kapsamına alınması (arazi toplulaştırma, 22/a kadastro yenileme).
- Kurumların mahkeme kararlarının tescilinde gecikmesi sebebiyle yeniden düzenlemeye tabi tutulan taşınmazlarda mahkeme kararlarının tescil işlemlerinde zorluklar yaşanması (tavzih kararlarının AHM'lerinden alınması).
- Dava açılmasının gerekliliklerini yerine getirmek adına evrakların tamamlanana kadar kamulaştırmayı yapan kurumlara iş yükünün çok yönlü yansıması.
- Davaların açıldığı yıl itibariyle bedellerinin hesaplanması; uzun süren davalarda bilirkişiler tarafından hesaplanan bedellerin güncelliğini yitirmesi.

2.4.3. İrtifak hakkı kamulaştırmasında acele kamulaştırma usulünün incelenmesi

Acele kamulaştırma, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesiyle düzenlenen ve belirli koşulların sağlanması halinde başvurulabilecek olağanüstü bir kamulaştırma yöntemidir. Kamu hizmetlerini yürüten idareler, nüfus artışı ve teknolojik gelişmeler gibi faktörlerin etkisiyle artan ihtiyaçlarını karşılamak için yalnızca mevcut kaynaklara değil, bazen özel mülkiyete ait taşınmazları da kamunun yararı gözetilerek kendi mülkiyetlerine geçirebilmektedirler (Çağla, vd., 2016).

Enerji projelerinde hükümet politikaları ve acele işleyiş sebebiyle kamu kurumları genellikle 27. madde kapsamında acele kamulaştırma yöntemine başvurmaktadır. Kamu kurumlarının acele kamulaştırma usulüne başvurma sebeplerine bakıldığında;

- Kamulaştırmaya konu taşınmazın tapu sicilinde hissedar sayısının fazla olması sebebiyle taşınmazdaki hak sahiplerinin tamamının rızası alınmadan kamulaştırmanın tamamlanmaması,
- Taşınmazın tapu sicilindeki hak sahiplerinin ulaşamıyor, merkezi nüfus idare sisteminde (MERNİS) adresinde oturmuyor olması,
- Taşınmaz sahiplerinin yurt dışında yaşıyor olması,
- Tapu sicilinde intikallerin yapılmayışı,
- Tapu sicilinde vergi ilişkisinin kesilmemiş olması sebebiyle rıza-en yapılacak işlemlerde bu işlemin aranması,

- Tapu sicilinde bulunan haciz/ipotek gibi işlemlerden dolayı hak sahiplerinin kamulaştırma bedellerini alamıyor olması,
 - İrtifak hakkı bedellerinin düşük olması sebebiyle taşınmaz sahiplerinin rıza-en anlaşma yoluna yanaşmaması,
 - Satın alma usulü, bedel tespiti ve tescili süreçlerinin uzun sürmesi,
 - İnşa süreçlerinin hızlı ilerlemesi ve kamulaştırmanın inşa süreçlerine yetişememesi,
- Şeklinde sıralandığı görülmektedir.

Tüm bu sebepler, kamulaştırmayı yapacak idare tarafından değerlendirildiğinde, gerçekleştireceği teknik altyapı inşa çalışmalarına kamulaştırma süreçlerinin yetişmeyeceği algısı oluşturmaktadır. Bu sebeple, idareler inşa aşamasında kamulaştırmadan kaynaklı bir sorun yaşamamak adına acele kamulaştırma usulüne başvurmaktadır. Acele kamulaştırmadan kaynaklı bazı sorunlar;

- Rıza-en anlaşma veya bedel tespiti ve tescili davasının gecikmesiyle Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından konulan 31/b kısıtlayıcı şerhinin hak sahiplerine alım-satım işlemi yaptırmıyor olması,
- Kadastro yenileme projelerine denk gelen köy/mahallelerde kadastro mülkiyetinin değişmesiyle kamulaştırma kararı alınan taşınmazlardaki irtifak alanlarının değişiyor olması sebebiyle projenin yenilemesi gerekliliği,
- Arazi toplulaştırma projelerine denk gelen köy/mahallelerde kadastro mülkiyetinin değişmesi sebebiyle, taşınmaz sahiplerinin yer değiştirmesi ve kamulaştırmaya tabi olan hak sahibinin taşınmaz mülkiyetini başka bir yerde edinmesiyle taraf olmaktan çıkması,
- Kurumların inşa süreçlerini tamamlamasıyla, kamulaştırma peşinden gelir düşüncesinin oluşması,
- Asliye Hukuk Mahkemelerinin iş yükünün artması,
- Mevsimlik ürün ve müştemilatların gerçek sahipleri yerine tapu maliklerine ödenmesi,
- Taşınmaz sahibine bilgilendirme yapılmadan inşa çalışmalarının acele kamulaştırmaya göre başlatılmasıyla, taşınmaz sahibini mülkiyet hakkından yoksun bırakılması,

Şeklinde sıralanabilir.

Acele kamulaştırma usulünde idare, kamulaştırma bedelini Asliye Hukuk Mahkemelerinde bilirkişi marifetiyle hesaplattırarak mahkemenin belirlemiş olduğu

banka hesaplarına yatırır. Böylelikle “kamulaştırma bedelinin peşin ve nakden ödenmesi” şartını yerine getirmiş olur. Taşınmaz sahipleri tapu sicillerinde herhangi bir kısıtlayıcı durumu yoksa (haciz vb.) kamulaştırma bedelini asliye hukuk mahkemesi aracılığıyla bankadan çekebilir. Bedelin çekilmesi kamulaştırmanın tamamlandığı anlamına gelmez; Asliye Hukuk Mahkemesince Kamulaştırma Kanunu’nun 31. madde (b) bendinde bulunan ‘kısıtlayıcı şerh’ tapu sicilinde şerhler hanesine işlenir. Kamulaştırma tamamlanmadan bu şerhin terkinin sağlanmaz. İdare, kamulaştırmayı tamamlamak adına hak sahibiyle rıza-en veya bedel tespiti ve tescili yönüyle işlem yapmak zorundadır.

Acele kamulaştırma usulü her ne kadar inşaa süreçlerini hızlandırırsa da birçok sorunu beraberinde getirmektedir. Sahada teknik altyapı projesinin gerçekleştirilmesinden sonra kamulaştırma süreçlerinin uzun sürmesi, kamulaştırmayı yapan birimlerde iş yükünün fazla olması, kamu yöneticilerinin “projemi gerçekleştirdim, kamulaştırma peşinden gelir” düşüncesi, birçok projenin aynı anda gerçekleşmesi gibi sebeplerle bedel tespiti ve tescili usulünde geç kalınmaktadır.

Kamulaştırma tamamlanmadan güzergâhın isabet ettiği köy/mahallerin yeniden düzenleme kapsamına alınmasıyla kadastro altlıklarında taşınmaz bilgileri değişmektedir. Düzenleme öncesi tescil edilemeyen taşınmazlarda acele kamulaştırmaya göre belirlenen bedelin eski hak sahibi tarafından çekilmesi, yeni oluşan taşınmazdaki hak sahibine ödenecek bedel için bir mükerrerlik oluşturmaktadır.

3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJESİ ÖZELİNDE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMASININ YERİ ve ÖNEMİ

3.1. Arazi Toplulaştırması

Türkiye’de her geçen gün nüfusun artmasıyla birlikte temel yaşam ihtiyacı olan beslenme problemi ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple, tarımsal arazilerden fazla ürün elde etmenin gerekliliği doğmuştur. Kırsal alanlarda sulama, ulaşım, enerji vb. tarımsal ihtiyaçların kısıtlı olması sebebiyle elde edilen ürün miktarları da düşük olmaktadır. Bu durum teknik altyapı ve lojistik desteklemelerle gerekli iyileştirmeler yapılarak tarım alanlarından elde edilen ürün miktarının artırılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Temel hammadde üretiminin artırılması ve yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla enerji, tarım, sanayi vb. alanlarda büyük projeler gerçekleştirilmektedir. Bu projelerden birisi olan AT, tarımsal alanlarda iyileştirme yapılarak gıda ihtiyacının büyük bölümünü karşılanmasında önemli bir rol oynamaktadır.

“Aynı işletmeye ait, parçalı, küçük ve düzensiz şekilli arazilerin bir araya getirilerek, tarımsal faaliyetlere uygun şekilde düzenlenmesi” süreci olarak dar anlamda tanımlanan AT, düşük maliyetle ve kısa sürede yapılabilse de tek başına tarımsal üretimin artırılmasında beklenen etkiyi tam olarak sağlayamamaktadır. Geniş anlamda AT ise, *“Parçalı, dağınık ve düzensiz arazilerin uygun şekilde düzenlenmesinin yanı sıra, tarımsal kullanımı ekonomik ve pratik hale getirmek amacıyla sulama, drenaj, toprak düzeltme, toprak koruma ve ıslah gibi tüm kültürel teknik önlemlerin uygulanması”* olarak tanımlanmaktadır (Arıcı, 1994).

3.2. Arazi Toplulaştırmasının Amacı

Kırsal alanlarda tarımsal üretimin ön planda olması nedeniyle kırsal kalkınma ile tarımsal kalkınma kavramları birbirine sıkı sıkıya bağlı olup ulusal planlamada genellikle kırsal kalkınmanın tarımsal kalkınma odaklı olması kabul edilmektedir. Ancak günümüzde kırsal alanlar, sadece tarımsal üretim alanı olmanın ötesinde çok amaçlı ve karma işlevli bir yapıya bürünmüştür. Bu değişimde, toplumda artan çevresel bilinç, etkileşimli kırsal altyapı projelerinin havza planlaması esasına göre geliştirilmesi zorunluluğu ve kırsal kaynaklardan temel ihtiyaçların karşılanma arzusu gibi faktörler etkili olmuştur. Bu nedenle, AT projeleri sadece tarımsal üretimi artırmaya yönelik değil, aynı zamanda kırsal alanın sosyo-ekonomik sorunlarına çözüm getiren ve alanın çok yönlü kullanımını sağlayan şekilde planlanmalıdır. Türkiye’de günümüzde,

yalnızca tarımsal üretimin geliştirilmesine odaklanan AT projeleri yerine, kırsal yerleşimlerin yaşam standartlarını iyileştirerek köyden kente göçü azaltacak, âtıl veya üretime dâhil edilmemiş arazileri, orman vasfını yitirmiş alanları, meralar ve yaylaklar gibi kamu kaynaklarını kırsal kalkınma hedeflerine yönlendiren projeler benimsenmelidir. Ayrıca kırsal ekonomilerin ulusal ve uluslararası pazarlarda rekabet gücünü artırmak amacıyla, karşılaştırmalı üstünlüklerin bulunduğu alanlarda sermaye gruplarına yer seçimi imkânı sunulmalı; sulak alanlar, habitatlar, ekolojik koridorlar, ‘yeşil yol’ sistemleri vb. ekosistem unsurları, havza planlaması çerçevesinde öncelikli ve yönlendirici projeler olarak ele alınmalıdır. Böylece, çok amaçlı ve ekonomik temelli projeler sahaya uygulanarak kırsal kalkınmanın sürdürülebilirliği sağlanmalıdır (Akdeniz, vd., 2023).

Arazi toplulaştırmasının amaçları arasında; yol ve iletişim gibi imkânlarla tarım ve tarım dışı sektörlerde iş imkânı oluşturmak, bölge halkına iyi bir konut ve yaşam alanı sunmak, bitki ve hayvanları korumak, su, hava ve toprak vb. doğal kaynakları korumak ile erozyonla mücadele yer almaktadır (Vitikainen, A., 2004).

Tarımsal işletmelerde verimliliği önemli ölçüde azaltan arazi parçalanması, miras yoluyla intikal, hisseli ve bölünmüş satışlar, kiracılık ve ortakçılık uygulamaları, çeşitli kamulaştırmalar ile tarım sektöründeki yüksek nüfus yoğunluğu gibi faktörlerden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle gerçekleştirilen AT’nin temel amaçları;

- Sulama oranlarının artırılması,
- Fiziki tesislerin neden olduğu arazi parçalanmalarının önlenmesi,
- Sulama projelerinin maliyetlerinde tasarruf sağlanması,
- Arazi sahiplerinin kamulaştırma bedeli yerine arazi verilerek toprağından kopmasının engellenmesi,
- Sulama ve teknik tarım yöntemlerinin uygulanmasının kolaylaştırılması,
- İşletme merkezi ile parseller arasındaki mesafelerin kısaltılması ve her parselin yola bağlanması,
- Net arazi kullanma alanlarının ve parsel büyüklüklerinin artırılarak parsel şekillerinin düzenlenmesi,
- İşletmelerde iş gücü tasarrufunun sağlanması, işletmelerde net gelir artışının sağlanması ve proje alanında sosyal huzurun tesis edilmesi,

Şeklinde özetlenirken (Küsek, 2014); AT’nin uzun vadede amacı ise Çay (2013) tarafından şu şekilde belirtilmiştir:

- Ekolojik dengenin korunması, yani insan ve öteki canlıların varlık ve gelişmelerini sürdürebilmeleri için gerekli olan koşulların sağlanması, hava, su ve topraktaki kirlilik ve bozulmaların önlenmesi,
- Kırsal araziler üzerinde uygulanan kalkınma planlarının çevreye uyumunu, sağlamak ve sürdürülebilir tarım anlayışı hâkim kılınarak doğal dengenin korunması,
- Maden sahalarında arazi düzenlemesi yapmak,
- Kamulaştırma amaçlı arazi düzenlemesini yaygınlaştırmak,
- Kırsal kesimin beklentileri ve kentsel kesim arasındaki beklentiler dengelenerek projelerin hayata geçirilmesi,
- Ülkemizde büyük alanlarda havza bazında kırsal alan düzenlemesi (toplulaştırma) yapılması,
- Toprak ve tarım reformu çalışmalarını ülke genelinde tamamlamak,
- Arazi düzenlemesi konusunda teknolojik ve bilgi birikimini yeterli seviyeye ulaştırmaktır.

Kurumsal ve yasal düzenlemelerin yapılarak finansman sağlanması suretiyle geniş alanlarda daha hızlı ve etkileşimli bir şekilde arazi düzenleme projelerinin yapılması bu amaçlara erişime hizmet edecektir.

3.3. Arazi Toplulaştırmasının Faydaları

AT çalışmaları, sadece tarımsal faaliyetlerin verimliliğini artırmakla kalmayıp, aynı zamanda kırsal alanların sosyo-ekonomik sorunlarına da önemli çözümler sunmaktadır. Bu nedenle, AT süreci yalnızca tarımsal amaçlı bir uygulama olmaktan çıkarak, kırsal yerleşimlerde yaşayan nüfusun çalışma ve yaşam koşullarını iyileştirmeye, ayrıca köyden kente göçü azaltmaya yönelik çok yönlü bir kırsal planlama yaklaşımı olarak ele alınmalıdır. Bu çalışmalar sayesinde tarımsal üretim artmakta, ürün çeşitliliği sağlanmakta olup yol, sulama ile tahliye kanalları gibi fiziki altyapıdan herkes eşit şekilde yararlanmaktadır. Ayrıca kadastro kayıtları güncellenerek mülkiyet sorunları çözülmekte, tüm parseller doğrudan yollara ve sulama kanallarına bağlanarak çiftçiler arasındaki ulaşım ve su kullanımına ilişkin çatışmalar önlenmektedir. Bu durum, kırsal alanlarda sosyal huzurun korunması açısından büyük önem taşımaktadır. AT aynı zamanda tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına katkı sağlamakta, genç ve dinamik nüfusun köyde kalmasını destekleyecek iş fırsatları

yaratmakta ve mera, şahıs veya hazine arazilerinde yaşanan izinsiz kullanımların önüne geçmektedir (Boyras, 2008).

AT proje çalışmaları;

- Kırsal alanlarda tarımsal arazilerin işletme bütünlüğü artırılmakta, özellikle miras yoluyla meydana gelen toprak bölünmeleri, parsel küçülmeleri ve tarım yapılmasının zorlaştığı durumlar ortadan kaldırılmaktadır.
- AT uygulamalarının yapıldığı kırsal yerleşimlerde, köylerde ve köy altı iskân birimlerinde altyapı çalışmaları iyileştirilerek yerleşimlerin gelişimine katkı sağlanmakta; özellikle bilinçsiz tarım yapılan eğimli arazilerde teraslama yöntemleri uygulanarak erozyonun önüne geçilmektedir.
- Arazi planlama çalışmaları sonucunda sulama ve drenaj kanalları ile birlikte düzenli ve işlevsel bir tarımsal yol ağı oluşturulmakta, bu da tarım faaliyetlerinin etkinliğini artırmaktadır.
- AT işlemleri sırasında toprağın derinliklerine inilerek yapılan kırma işlemleriyle toprak gevşetilmekte ve böylece verimlilik artışı sağlanmaktadır.
- AT proje sahalarında, tarım arazileri içinde altyapısı tamamlanmış yolların yapılmasıyla ulaşım ekonomik hale getirilmekte; kırsal yerleşimlerle tarım arazileri arasındaki mesafe azalmakta ve çiftçilerin zamandan ve yakıttan tasarruf etmesi mümkün olmaktadır.
- Baraj ve sulama gibi son derece yüksek maliyetli yatırımlardan beklenen fayda toplulaştırma sayesinde artmakta; ancak bu faydanın miktarı yöresel farklılıklar gösterdiğinden ekonomik ölçümünün zor olduğu ifade edilmektedir.
- Plansız kanal, yol yapımı vb. devlet yatırımlarında önemli azalmalar sağlanmakta; AT sonrasında sulu tarım arazilerinin miktarı artmakta, parsel sayısı azalarak modern ve planlı sulama kanallarının oluşturulması mümkün olmaktadır.
- Geri dönüşümü mümkün olmayan ve endüstriyel olarak yeniden üretilmeyen ana kaynaklarımızdan biri olan toprağın verimli kullanımı sağlanmakta; bu da tarımsal sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.
- AT sonucunda oluşan parseller genellikle düzgün geometrik şekillerde olduğundan, bu durum hem insan gücünün hem de tarım makinelerinin verimini artırmakta; makinelerin daha rahat kullanılması sayesinde işleme maliyetleri ve sürelerinde de azalma sağlanmaktadır.

Ayrıca AT uygulamalarının kırsal yerleşim alanlarında sosyal ve kültürel tesislerin oluşumuna önemli katkılar sağladığı belirtilmektedir. Böylece kırsal bölgelerde yaşanan arazi anlaşmazlıklarının ortadan kaldırılarak sosyal huzurun tesisine zemin hazırladığı ileri sürülmektedir. Gerekli görülen durumlarda yapılacak kamulaştırmalardaki sorunların çözümüne katkı sunarak devlete ekonomik açıdan önemli bir fayda sağladığı da vurgulanmaktadır. Toplulaştırma işlemleri sonrasında, kamuya ve özel mülkiyete ait parsellerin geometrik yapıları değişmekte, yeni oluşan parsellerin ise rekreasyon faaliyetlerine ve boş zamanların değerlendirilmesine olanak tanıdığı belirtilmektedir. Ayrıca planlı arazi kullanımı doğal çevrenin korunmasına da olumlu yönde katkı sunmaktadır (Boyras, 2008).

Kamu yatırımları yönünden arazi toplulaştırmasının faydaları Sağlam (2022) tarafından şöyle ifade edilmiştir:

- Sulama tesisi yapım maliyetinden tasarruf elde edilir.
- Devletin yatırımları daha ucuz maliyetli ve kolay olur.
- Tapu sicili arşivi ve kadastro fen arşivi kayıtları güncellenir.
- Grafik kadastro paftalarında sayısallaştırılma (parsellerin koordinatlı tanımlı hale getirilip, pafta-zemin uyumunun sağlanması) ve güncelleme işlemleri yapılır.
- Köy yerleşim gelişme alanları ve sosyal alanlar kazandırılır.
- Sulama şebekesi ve ulaştırma gibi devlet yatırımlarında yaklaşık %40 oranında tasarruf sağlanır.
- Proje sahasında devlet yatırımları için gerekli alanlarda kamulaştırma bedeli giderleri azalır.
- Mera arazileri işgalden kurtarılır.
- Parsellerin büyümesi ile sınır olarak kullanılan alanlar tarıma kazandırılır.

3.4. Arazi Toplulaştırmasının Yasal Dayanağı

Arazi toplulaştırmasına ilişkin en temel düzenlemeye, T.C. Anayasası'nın 44 ve 45. maddelerinde yer verilmiştir.

Anayasa'nın 44. maddesinde: Devlet, tarım topraklarının verimli kullanılmasını sağlamak, erozyonu önlemek ve topraksız ya da yetersiz toprağa sahip çiftçilere toprak temin etmek amacıyla gerekli önlemleri alır. Bu çerçevede, tarım bölgelerine göre uygun toprak büyüklüklerini belirleyebilir. Dağıtılan topraklar üretimi düşüremez, ormanları ve diğer doğal kaynakları azaltamaz. Bu topraklar miras dışında devredilemez, yalnızca kendilerine verilen çiftçiler ya da mirasçıları tarafından

işletilebilir. Şartların kaybedilmesi durumunda, devletin bu toprakları geri almasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenmesi ifadelerinden oluşmaktadır.

Anayasa'nın 45. maddesinde: Devlet, tarım arazileri ile çayır ve meraların amacı dışında kullanılmasını ve zarar görmesini önler. Tarımsal üretimi artırmak amacıyla, üretim planlamasına uygun şekilde bitkisel ve hayvansal üretimi destekler; çiftçilerin işletme araçları, gereçleri ve girdilerini temin etmelerini kolaylaştırır. Ayrıca, tarım ürünlerinin gerçek değerinde değerlendirilmesi ve üreticilerin hak ettiği geliri elde etmesi için gerekli önlemleri alır ifadelerine yer verilmektedir.

Türk Medeni Kanunu'nun 755. maddesinde: Suyollarının düzenlenmesi, sulama, bataklıkların kurutulması, yol yapımı, orman yetiştirme ve arazi toplulaştırması gibi iyileştirme çalışmaları, ancak malikler birlikte hareket ederse yapılabilir. Bu tür işlemlerin uygulanabilmesi için, arazinin yarısından fazlasına sahip maliklerin üçte ikisinin onayı gerekir. Karara katılmayan malikler de alınan bu karara uymak zorundadır. Bu karar, tapu kütüğünün beyanlar sütununa işlenir ifadelerine yer verilmektedir.

AT projelerinde uygulayıcı olarak Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) "Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği" çerçevesinde madde 5 ve "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" Ek Madde 9'da bahsedilen hususlara istinaden yapılacak işlemler belirlenmiştir. Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği 5 inci maddesinde: Devlet Su İşleri (DSİ), arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin yürütülmesinden sorumlu uygulayıcı kuruluştur. DSİ, yalnızca kendi yürüttüğü projelerden hukuki olarak sorumludur. Diğer kurum ve kuruluşlar, DSİ'nin izniyle proje idaresi olarak bu hizmetleri yürütebilir. Cumhurbaşkanlığı Kararı ile DSİ veya yetkili proje idaresi tarafından, maliklerin rızası aranmadan zorunlu arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme çalışmaları yapılabileceğinden bahsedilmiştir.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 6 ve 19. maddeleri ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 24. maddesi, Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin yasal dayanağını oluşturmaktadır.

3083 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinde: Arazi toplulaştırması, ilgili kuruluş tarafından isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati olmaksızın yapılabilir ve bu süreçte maliklerin arazilerinden yol, kanal gibi ortak kullanım alanları için %10'a kadar katılım payı kesilir; kesilen arazi öncelikle eşdeğer Hazine arazisinden karşılanır, yoksa kamulaştırma yapılır. Toplulaştırma sonunda dağıtılan araziler maliklerin adına, geriye kalan kısımlar ise Hazine adına tapuya tescil edilir ve maliklerin tapu kayıtlarına, arazilerin dağıtım normundan daha küçük parçalara bölünemeyeceği ve ifraz edilemeyeceği şerh edilir. Toprak ve su kaynaklarının korunması, kırsal alanda su temini ve atık su uzaklaştırılması hizmetleriyle birlikte tarla içi geliştirme çalışmaları (yol, drenaj, sulama, toprak ve dere ıslahı gibi) planlanır. Toplulaştırma alanlarında tarımsal faaliyetler ilgili kuruluşun iznine tabidir ve süreçte ortaya çıkabilecek gelir kayıpları uygulayıcı kuruluş tarafından karşılanır. Toplulaştırma esasları ve tarla içi geliştirme yöntemleri yönetmelikle belirlenir ifadeleri yer almaktadır.

3083 sayılı Kanun'un 19'uncu maddesinde: Tarım arazileri, zorunlu durumlar dışında tarım dışı amaçlarla kullanılamaz; ancak zorunlu hallerde, araziye tarım dışı kullanmak isteyenlerin talepleri 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre değerlendirilmesi ifadelerine yer verilmiştir.

5403 sayılı Kanun'un 24'üncü maddesinde *“Bu Kanunun uygulanmasına dair yönetmelikler ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak Bakanlık tarafından yürürlüğe konulur.”* ifadesi yer almaktadır.

3.5. Arazi Toplulaştırmasında İrtifak Haklarının Yeri ve Önemi

Türkiye'de arazi varlığının zamanla nüfus baskısı ve diğer faktörlerin etkisiyle parçalanarak, birçok durumda işlenemeyecek kadar küçüldüğü bilinmektedir. Tarım alanlarının parçalı ve dağınık yapısı, verimliliği olumsuz etkilerken, bu düzensiz yerleşim ve kullanım biçimleri verim artırıcı tedbirlerin uygulanmasını da güçleştirmektedir. Arazi sahiplerinin sermaye ve işgücü yetersizliği nedeniyle tarım arazilerini kiracılık ve ortakçılık yoluyla işletmeleri, bu arazilerin parçalanmasını artırmakta; özellikle miras yoluyla bölünmeler, hisseli satışlar, farklı amaçlarla gerçekleştirilen kamulaştırmalar ile kırsal alandaki yoğun nüfus ve işletme sayısının artışı, parçalanma sürecini hızlandırmakta ve kolaylaştırmaktadır. Bu bağlamda, tarımsal yapının iyileştirilmesi ve arazilerin etkin kullanımı ile korunmasına yönelik düzenlemeler, AT'nin önemini ön plana çıkarmaktadır. Ayrıca arazi toplulaştırması yalnızca parsellerin daha düzenli şekillendirilmesini değil, aynı zamanda tarımsal yollar,

drenaj, sulama, arazi ıslahı ve tesviyesi gibi tarla içi geliştirme hizmetlerini ve kırsal alan planlamasını da içeren kapsamlı altyapı çalışmalarını kapsamaktadır (Kiliç Seyyar, 2019).

AT aşamalarının arasında fazla parçalanmış arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmesi, müşterek mülkiyet problemlerinin çözülmesi, tapu sicilindeki şerh ve beyanlar hanesinin düzenlenmesi projenin amaçları arasındadır (Aktaş ve İnam, 2024).

Müşterek mülkiyet yapısı, işletme ve yatırım açısından uygun bir mülkiyet şekli olarak değerlendirilmemektedir. Arazi düzenlemesi uygulamaları, miras yoluyla geçen veya hisse alımları sonucunda oluşan müşterek mülkiyeti büyük ölçüde azaltmaktadır. Bu süreçte, hisseler maliklerin adına birleştirilmekte ve teknik zorunluluklar bulunmadıkça bağımsız parseller şeklinde tescil edilmektedir (Çay, 2013).

Tapu sicilinde taşınmaz üzerinde süreklilik arz eden irtifak hakları AT projelerinde yeni düzenlemeyle oluşacak taşınmazların kadastro paftasına ve tapu sicillerine aktarılacağından büyük bir öneme sahiptir. Taşınmaz üzerine İrtifak hakkı kurmaya yetkili kamu kurum ve kuruluşları, projelerini kamulaştırma yoluyla rızaen veya mahkeme aracılığıyla tapu siciline tescil etmektedir. Tescil ettirilen projelerin şeritvari güzergâh olması sebebiyle birçok köy ve mahalle sınırları içinde bulunan ve hattın isabet ettiği taşınmazlar üzerinde işlem yapılmaktadır. Bu sebeple, aynı sınırlar içinde yapımı gerçekleştirilecek AT projelerinde yeniden düzenleme kapsamına alınmaktadır (Aktaş ve İnam, 2024).

Arazi Toplulaştırması ve tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliğinde;

- Madde 10 – (5): Arazi toplulaştırma projelerinde, üzerinde irtifak hakkı bulunan parseller, oluşturulan derecelendirme komisyonu tarafından bu hakların etkisi dikkate alınarak konum endeksi puanlamasında değerlendirilmesinden,
- Madde 16 – (e): Kamu kurumları tarafından tesis edilen irtifak hakları, arazi toplulaştırma sırasında yapılan yeni parselasyon işlemlerinde, mülkiyet ve zemin uyumu korunarak, maliklerin onayı veya ek bir bedel talep edilmeden yeni parseller üzerine aktarılmasından bahsedilmiştir.

Bahsedilen maddeler ile irtifak haklarının derecelendirmeye etkisinin tartışılması gerektiği ve kamu kuruluşlarına ait irtifak haklarının konumlarının korunarak tescilinin sağlanması gerektiği, bu tescil işlemi yapılırken herhangi bir bedel ödenmemesi hususuna değinilmiştir.

Arazi toplulaştırması projesi yapımı sırasında irtifak haklarıyla ilgili dikkat edilmesi gereken hususlar şunlardır (Aktaş ve İnam, 2024):

- Proje sahasında irtifak haklarının tesis edildiği parsellerin tapu kayıtlarına işlenen şerhler, yeni oluşan proje sonrasında güzergâh dışında kalan parsellere aktarılmayıp, sadece hat güzergâhında bulunan parsellere işlenmelidir.
- Hat güzergâhında bulunan yeşil alan, meydan, yol, hayvan/sürü geçiş yolu gibi yerlere isabet eden kısımların parsel numarası verilmek suretiyle tapu kütüğüne tescil ettirilerek, irtifak hakları bu parsellere aktarılmalıdır.
- Güzergâha isabet eden parsellerde yapılacak derecelendirme işlemlerinde ‘parsel üzerinde irtifak hakkı olduğu’ hususu göz önünde bulundurulmalı, derecelendirme yapılırken irtifak hakkının “taşınmaz sahibinin mülkiyeti kullanımını kısıtladığı” dikkate alınmalıdır.
- AT proje sınırları içerisinde kalan güzergâhın toplam irtifak hakkı hesabı yapılmalı, proje sonunda yeni hesaplanan toplam irtifak alanı ile karşılaştırılmalı, hak kaybına sebebiyet vermemek adına “giren ve çıkan alanlar birbirine eşit veya yakın” değerde olmalıdır.
- İrtifak hakkı kamulaştırması yapan idare ile görüşülerek ‘bedel tespiti ve tescili’ davası sonuçlanmış parsellerin tescilleri tamamlattırılmalıdır.
- AT kapsamına giren parsellerdeki irtifak haklarının eski ve yeni durumlarının çizelgeleri ve kamulaştırma planları hazırlanmalı, irtifak sahibi olan kamu kurumuna onaylattırılmalıdır.
- AT proje sahasında yeniden hataya sebebiyet vermemek adına, irtifak sahibi kurumdan güzergâhın sayısal verileri elde edilerek kadaastro planındaki veriler ile karşılaştırılmalı; AT öncesine ait kadaastro planında yol ve tescil harici yerlere denk gelen güzergâh, yeni projede özel mülkiyete konu taşınmaza denk geliyorsa irtifak alanı hesaplanarak tescili yaptırılmalıdır.
- Yeni mekânsal planlamada (AT projesine ait yol ağı- blok planlamasında), yolda kalacak altyapı projelerinin mümkün olduğuunca yol eksenine kesitinde veya refüj alanında kalması sağlanmalıdır.
- Doğalgaz gibi patlama riski olan teknik altyapı projelerinde hatların, mevcut veya planlı yol ve sulama kanalları ile dik ağılı geçirilmesine dikkat edilmeli; eğer dik ağıda geçirilemiyorsa gerekli önlemler alınmalıdır.

- Şerhlerin hatalı aktarılmasına dikkat edilmeli, tescil aşamasında tapu sicil kaydının da yeniden oluşturulduğu göz önünde bulundurulmalı, fazla/gereksiz veri yoğunluğu oluşturulmamalıdır.
- Tapu kayıtları incelenerek, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. madde ve 31/b maddesi kapsamında “tapu sicilinde kurulan mevcut şerhlerin ve irtifak hakkı tesislerinin” yeni oluşan parsellere doğru bir şekilde aktarılması sağlanmalıdır.



4. TEKNİK ALTYAPI PROJE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN İRTİFAK HAKKI KAMULAŞTIRMALARI SORUNLARI ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

4.1 Arazi Topplulaştırma Projesinde İrtifak Hakkı Sebebiyle Fazla Parsel Oluşması Sorunu

İrtifak hakkı kamulaştırmalarında şeritvari güzergâha denk gelen her taşınmaz için ‘tescil bildirimi’ düzenlenerek, irtifak alanı hesaplamaları ayrı ayrı gösterilir. Tescil ettirilen irtifak hakları, kadastro planlarına işlenerek parsel üzerinde yapılacak işlemlerde irtifakın yerini göstermekte ve planlanan çalışmalara altlık oluşturmaktadır (Aktaş ve İnam, 2024).

AT projelerinde, güzergâh sınırları içinde kalan kadastro parsellerini harmanlayarak yeniden bir altlık oluşturulmaktadır. Parsel sınırlarına isabet eden tescilli durumdaki irtifak alanları da değişiklik göstereceğinden, yeniden hesaplanarak isabet ettiği taşınmazlarda tapu siciline işlenmektedir. Uygulamada, bazı toplulaştırma projelerinde, her irtifak alanına ayrı ayrı parsel numarası verildiği de görülmektedir (Aktaş ve İnam, 2024).

Hızla gelişen nüfus ve sanayinin artması sebebiyle Antalya bölgesinde doğalgaz ihtiyacı artmıştır. Bu sebeple, doğalgaz ihtiyacının kesintisiz sağlanması amacıyla 2011 yılında 36 inç olarak Antalya Doğalgaz Loop Hattı planlanmış, kamulaştırması gerçekleştirilen Antalya doğalgaz boru hattının da bir kısım irtifakı kullanılmak suretiyle “mevcut irtifakın sağ kolu 13 metre genişletilerek” yan yana projelendirilmiştir. Antalya Doğalgaz Boru Hattı Projesi, Antalya İline doğalgaz arzı sağlamak amacıyla 2006 yılında “boru çapı 16 inç, güzergâh genişliği 12 m” olarak planlanmıştır. Eski projelerde geçici irtifak hakkı kullanılmadığından, boru orta ekseninin 8 m sağ ve 4 m solu alınarak kamulaştırılmıştır (Aktaş ve İnam, 2024).

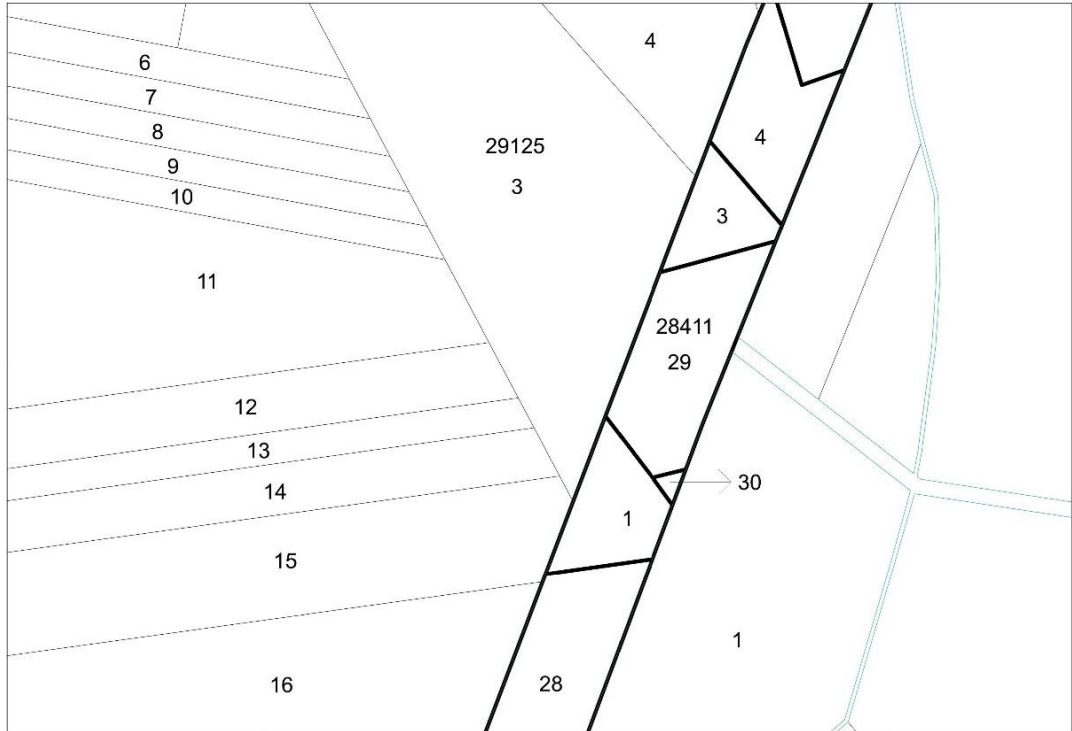
Başköy mahallesine ait eski kadastro haritasına bakıldığında, irtifak hakları 0 ada- 9, 578, 579, 581, 605 ve 606 parsel nolu taşınmazlarda kamulaştırma yoluyla tescil edilmiş; iki proje farklı zamanlarda yapıldığı için “aynı parsel isabet eden irtifak haklarına da farklı zamanlarda” işlem yapılmıştır (Aktaş ve İnam, 2024).

Antalya Doğalgaz Loop Hattı ve Antalya Doğalgaz Boru Hattının yan yana projelendirildiği Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesinde AT projesi TRGM tarafından 2017 yılında tescil ettirilmiştir. AT projesi yapılırken, eski ve yeni irtifak hakları birleştirilerek aynı parsel isabet eden irtifak hakları toplam olarak hesaplanarak

her bir alana parsel numarası vermek suretiyle yeni oluşan kadastro altlığına 28411 ada-1, 3, 4, 28, 29 ve 30 parsel olarak tescil ettirilmiştir. İrtifak hakkı tesis edilmiş alanlardan dolayı oluşan parseller incelendiğinde; parsellerde şekil bozukluğunun olduğu, parsellere ulaşım yollarının olmadığı, tarıma elverişsiz parseller olduğu görülmektedir (Şekil 4.1 ve 4.2) (Aktaş ve İnam, 2024).



Şekil 4. 1. Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesi kadastro haritası (Eski),(Aktaş ve İnam, 2024).



Şekil 4.2. Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesi kadastro haritası (Yeni) (Aktaş ve İnam, 2024).

Bu şekilde oluşan parsel parçalarının tescillerinin yapılması, yeni kadastro planında parsel sayısını yüksek orandan arttıracak gibi AT projesinin amaçlarından olan “parçalı ve dağılmış arazilerinin birleştirilmesi” esasını da sağlamamıştır.

Su, gaz, elektrik ve benzeri mecra İrtifak haklarının bulunduğu taşınmazlarda, irtifak hakkının tapu kütüğüne “hak ve mükellefiyetler hanesine” tescil edilmesi Tapu Sicil Tüzüğü 30. maddesinde ayrıntılı olarak belirtilmiş, taşınmaz lehine kurulan irtifak hakkı tapu kütüğünde “h” harfi ile aleyhine kurulan irtifak hakkının “m” harfi ile gösterildiği ifadesi yer almaktadır. Bu sebeple, irtifak hakları AT projeleri özelinde değerlendirilirken hangi taşınmaza isabet ediyorsa yeni oluşan kadastro mülkiyet sınırlarına göre doğru alanlarının hesaplanarak “hak ve mükellefiyetler” hanesine niteliğini belirtmek suretiyle tescil edilmesi gereklidir.

Antalya Doğalgaz Boru Hattı ve Antalya Doğalgaz Loop Hattının isabet ettiği Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesinde arazi düzenleme işlemleri tamamlandığında, irtifak hakkı koridorundaki alanlar ada ve parsel numarası verilmek suretiyle parselasyon planına işlenmiş ve gerçek kişilere tescil edilmiştir. Bu sebeple, mevcut kadastro-mülkiyet haritasındaki irtifak haklarının mevzuata uygun şekilde düzenlenmesi yalnızca Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesinin yeniden düzenleme (arazi toplulaştırması, düzenleme içerikli imar uygulamaları vb.) kapsamına alınmasıyla düzeltilebilir. Yeniden düzenleme kapsamına alınan irtifak haklarının ayrı ayrı parsel olarak değil, etki ettiği yeni parsel üzerinde parsel endeksi değerine etkisi belirlenerek bulunduğu taşınmazın tapu sicilinde hak ve mükellefiyetler hanesine işlenmesi gereklidir.

4.2 Yol ve Tescil Harici Yerlerde Yaşanan Sorunlar

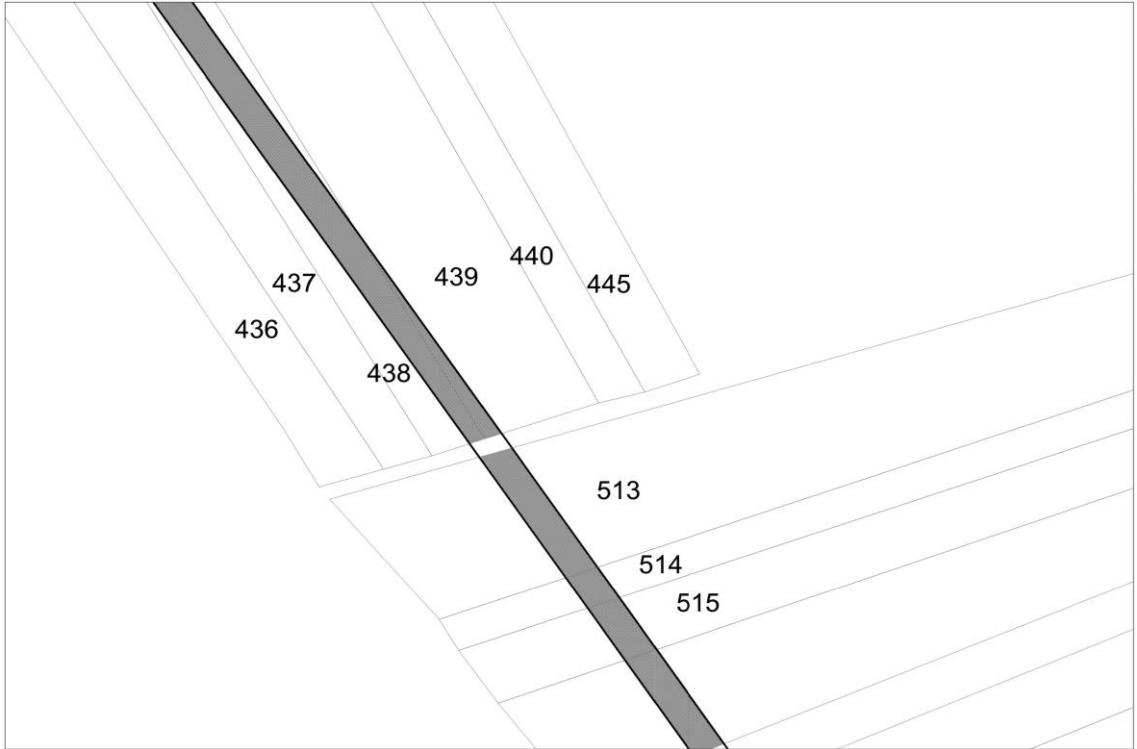
Kamu kurum ve kuruluşları TAP çalışmaları sırasında güzergâha isabet eden kamuya ait arazilerde kamulaştırma yapamayacağından, mevzuatın uygun gördüğü şekilde taşınmazın ‘tahsis/kullanım’ devrini yapmakta veya kullanım hakkı elde etmektedir. Kamuya ait olan bu taşınmazların, yine aynı taraf olan kamuya geçmesi sebebiyle mevzuatın öngördüğü işlemler uzun sürmektedir. TAP güzergâhlarının isabet ettiği köy ve mahallelerde kamuya ait arazilerin devir işlemleri sürerken, eş AT proje çalışmaları da denk gelebilmektedir (Aktaş ve İnâ, 2024).

Kadaastro ve tapu kayıtlarında yol ve tescil harici yerlere denk gelen TAP’ın irtifak hakkı tescili yapılmamışsa eğer AT projeleri için altlık oluşturulurken bu alanlar

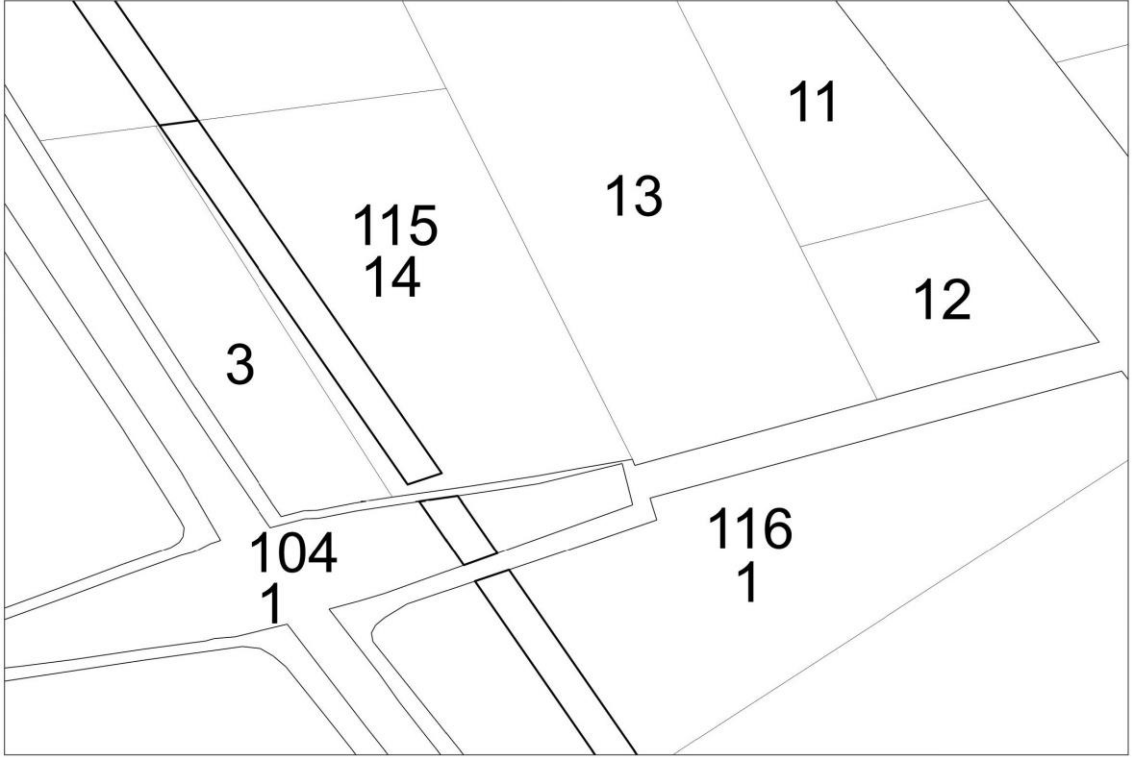
‘boşluk alan’ olarak değerlendirilebilmektedir. Bu sebeple, eski kadastro planında yol veya tescil harici alan olan irtifak alanları, yeni durumda özel mülkiyete konu taşınmaza denk gelmesi sebebiyle irtifak hakkı tescillerinde ‘hatlarda şeritvarilik’ durumu bozulmaktadır. Bu durum ise “TAP’ın, AT sonrası isabet ettiği taşınmazlar üzerinde ilave kamulaştırma yapılmasına” ihtiyaç duyurmaktadır (Aktaş ve İnam, 2024).

Konya-Karaman DGBH isabet ettiği Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesindeki AT projesi 2014 yılında TRGM tarafından yapılmış ve tapu sicilinde tescil ettirilmiştir (Aktaş ve İnam, 2024).

AT öncesi yapılan kamulaştırma işlemlerinde Okçu mahallesine ait tescil edilmeyen özel mülkiyete ait parsel kalmamıştır. Kamuya ait arazilerin işlemleri tamamlanmadan TRGM tarafından AT işlemi başlanmış, kadastro planından da anlaşılacağı üzere (Şekil 4.3) 0 ada- 438 ve 439 parseller ile 0 ada- 513 parsel arasında kalan yol alanı, AT işlemi sonrasında 115 ada- 13 parsel ile 104 ada- 1 parsel (Şekil 4.4) numaralı taşınmaz arasında tescilsiz olarak görülmektedir. Özel mülkiyete ait bu taşınmaz üzerinde şeritvariliğin bozulması sebebiyle ilave kamulaştırma yapılması ihtiyacı doğmuştur (Aktaş ve İnam, 2024).



Şekil 4. 3. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Eski) (Aktaş ve İnam, 2024).



Şekil 4.4. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Yeni) (Aktaş ve İnám, 2024).

Yine Okçu Mahallesi sınırları içerisinde TRGM tarafından tescil ettirilen planda 104 ada- 1 parsel ile 116 ada- 1 parsel arasında kalan tescilsiz irtifak hakkı alanının eski kadastro planında 0 ada- 513 parselde tescilli olduğu görülmektedir (Şekil 4.3).

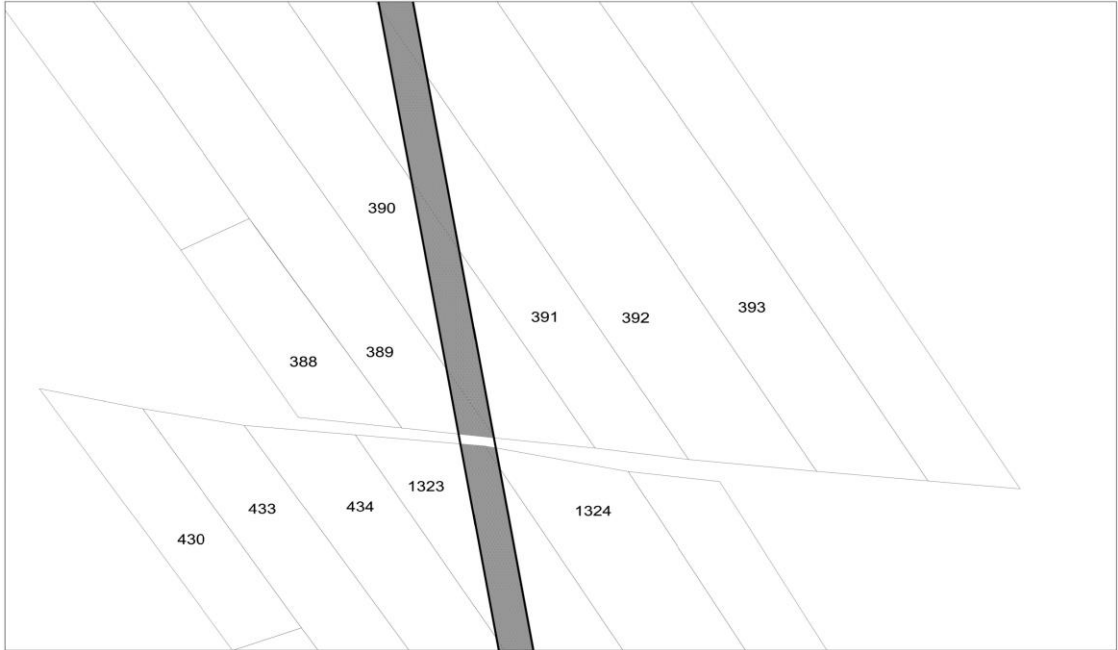
Kadaastro yolları özel mülkiyete tabi olmayıp, Türk Medeni Kanunu’na göre kamunun ortak malıdır. TAP’da kamulaştırmayı gerçekleştiren kurum, şeritvari güzergâhın isabet ettiği kadastral yollarda irtifak hakkını tescil edebilmesi için öncelikle kadastral yolu ‘belediye ya da köy tüzel kişiliği’ adına kaydetmesi gerekmektedir. Bu işlemi sağlamak için “yoldan ihdas” dosyası hazırlanarak kontrolleri yapıldıktan sonra belediye encümen kararı veya köy ihtiyar heyeti kararı alınmak üzere belediyeye/muhtarlığa gönderilir. Belediye/Muhtarlık adına kaydedilen alan yeni parsel numarası alıp, kamulaştırma işlemlerinin bu parsel üzerinden yürütülmesi gerekmektedir. Kamulaştırmayı yapan kurum ilgili belediyeye/muhtarlığa başvuru yaparak irtifak hakkını tescil ettirmesi gerekmektedir.

TAP’ın isabet ettiği yoldan ihdas işlemi yapılmamış alanlar, AT sınırları içerisinde kalıyorsa eğer, yeni oluşan parsel sınırlarına uzatılarak AT işlemiyle birlikte tescil edilmelidir. Bu bağlamda, örneklemeye konu olan Konya ili, Çumra İlçesi, Okçu mahallesi 115 ada 14 parsel nolu taşınmazda irtifak hakkı koridoru parsel sınırına uzatılarak toplulaştırma işlemi sırasında tescil edilebilirdi (Şekil 4.4). Mevcut durumda

115 ada- 14 parsel nolu taşınmazda kalan tescilsiz irtifak alanı AT sonrası bırakıldığından güzergâhın bütünlüğünün korunması amacıyla ilave kamulaştırma kararı alınarak Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre tescil tamamlatılmalıdır.

4.3. Kamu Kurumları Tarafından Tescili Tamamlanmamış İrtifak Hakları Sorunu

TAP, şeritvari güzergâhlar olmasından dolayı birçok mahalle sınırları içinden geçmektedir. Bu sebeple, kamulaştırmaya konu taşınmazların sayısı oldukça fazladır. Kamu yararının alınmasıyla ilgili kurum kamulaştırma koridoruna denk gelen taşınmazlarda ‘rızaen’ veya ‘mahkeme kararı’ yoluyla tapu müdürlüğünde tescil işlemi gerçekleştirilmektedir. Yürürlükteki 4650 Sayılı Kanun’la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 8. maddesine istinaden ‘Kıymet Takdir Komisyonu’ marifetiyle belirlenen bedel üzerinden taşınmaz sahibiyle yapılan görüşmeler neticesinde rızaen yapılan işlemler kısa zamanda tamamlanmaktadır. Ancak taşınmaz üzerinde malik sayısının çok olması, bedelde anlaşılabilmesi, verasetten intikal işlemleri, müşterek mülkiyet vb. sorunların rızai görüşmelerde aşılamaması sebebiyle kamulaştırmayı yapan idare yükümlülüklerini yerine getirerek Kamulaştırma Kanunu’nun 10. maddesine göre ‘Bedel Tespit ve Tescili Davası’ yoluna gitmektedir (Aktaş ve İnâ, 2024).



Şekil 4.5. Konya İli Çumra İlçesi Okçu mahallesine ait Kadastro Haritası (Eski) (Aktaş ve İnâ, 2024).

Bazı taşınmazlarda malik sayısının fazla olması, taşınmaz sahibinin ölü olması ve mirasçıların intikallerini yapmamaları, asliye hukuk mahkemelerinin işlerinin yoğun

tesislerini AT proje sınırları içerisinde yeniden düzenleme kapsamına alarak kadaströ-mülkiyet ve tapu sicil sorunlarıyla birlikte çözmeyi hedeflemektedir.

Kamunun işi olan irtifak hakkı kamulaştırmaları da arazi toplulaştırma projelerinin önemli bir parçası olarak değerlendirilerek arazide mevcut olarak bulunan tesisi tamamlanmış kamu yatırımlarının tekrar bir işleme gerek kalmayacak şekilde tapu siciline tescil edilebilir. Bu sebeple İrtifak hakları;

- Yeni parselasyon planında ‘parsel endeksi’ değerine yansıtılmalıdır.
- Arazi dağıtımında irtifak hakkının varlığı belirtilmelidir.
- Tekrar kamulaştırmaya gerek kalmayacak şekilde kadaströ-mülkiyet haritasına irtifak haklarının yeni alanları hesaplanarak parselasyon haritasına işlenmelidir.
- Yeni oluşacak tapu sicilinde “hak ve mükellefiyetler hanesine” kullanım amacı belirtilmek suretiyle tescili sağlanmalıdır.

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği Madde 15/8’e göre, tescili tamamlanmış arazi toplulaştırma sahalarında sonradan ortaya çıkan mahkeme kararları veya idari hatalar gibi zorunlu durumlarda, işlemlerin yeniden düzenlenebilmesi için yeni bir Cumhurbaşkanı Kararı alınmasına gerek olmadığını belirtmektedir. Bu gibi durumlarda, Devlet Su İşleri (DSİ) veya ilgili proje idaresinin onayıyla uygulama yapılabilir; yapılan değişiklikler teknik dosya halinde hazırlanarak önce kadaströ müdürlüğüne, kontrollerin ardından ise tapu müdürlüğüne iletilerek tescil işlemi gerçekleştirilir. Böylece, tamamlanmış projelerdeki zorunlu değişiklikler daha hızlı ve bürokratik engellere takılmadan çözülebilir.

Mevcut durumda Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesi 103 ada- 2 parsel nolu taşınmazın eski 0 ada- 389 parsel nolu taşınmaza isabet etmesi sebebiyle varsa tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı DSİ aracılığıyla işletilebilir.

Mahkeme kararının olmadığı durumlarda, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun da ön görülen işlemler gerçekleştirilmek suretiyle “bedel tespiti ve tescili” veya “satın alma” yöntemleri uygulanarak tescil işlemi tamamlanması amacıyla çalışmalara başlanmalıdır.

4.4 Tescilli İrtifak Haklarının Hatalı Aktarımı Sorunu

AT proje çalışmaları sırasında kadaströ planında işlenmiş olan mevcut irtifak hakları bulunduğu yerlerde korunarak yeni oluşan taşınmaz üzerine tescil edilmeli, her

bir parselle isabet eden irtifak hakları hesaplanmalı ve yeni irtifak hakkı cetvelleri oluşturularak irtifak hakkı sahibi kurumun görüşü alınmalıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

AT'yi yapan idare ile İrtifak hakkı sahibi kurum arasında yazışmaların yapılmayışı, yazışmalarda istenilen seviyeye gelmeden projenin tescil işlemlerine başlanması, görevli tapu memurunun konu hakkında yeterli teknik bilgiye sahip olmaması, TAKBİS'in çalışma sisteminin 'tapu kaydı üzerindeki şerh ve beyanları malik ile yeni kayıtlara taşınması' gibi birçok sebep, irtifak haklarının tapu siciline hatalı taşınmasına sebep olmaktadır (Aktaş ve İnam, 2024).

AT projesinin tescili tamamlandıktan sonra irtifak haklarının sadece bulunduğu parselin tapu siciline işli olması gerekmektedir. Örnek olarak incelenen Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesinde 29125 ada- 11 parselle herhangi bir irtifak hakkı isabet etmemesine rağmen, yeri değişen hak sahipleriyle birlikte tapu siciline irtifak hakkı işlenmiştir. Boru hattının geçmediği yerlerde de irtifak haklarının bulunduğu, tapu siciline tespit edilmiştir (Aktaş ve İnam, 2024).

Tablo 4. 1. Antalya ili Başköy ilçesi Kepez Mahallesi 29125 ada- 11 parsel tapu kaydı (Aktaş ve İnam, 2024).

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 29125/11
Zemin No	: 96098371	Yüz ölçüm	: 7117.91000
İl/ilçe	: ANTALYA / KEPEZ	Ana.Taş.Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Kepez		
Mah/Köy Adı	: BAŞKÖY M		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Yevmiye Tarih – No
İrtifak	Şablon: Diğer İrtifak Hakkı Cümle: İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: 250,08 m ² lik kısım üzerinde ağaç dikmemek bina vs sabit eser yapmamak kaydıyla BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA AŞ lehine daimî irtifak hakkı tesisi)	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ	4.6.2008-18793
Beyan	Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme Cümle: 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi Gereğince Kısıtlıdır	-	16.5.2017-21378

Tapu siciline tescil edilen irtifak hakları taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir hak olduğu için arazide mevcut bir tesis olmaksızın tapu siciline işlenmesiyle, hak sahiplerinin yapacağı satış, ruhsat başvurusu vb. işlemlerde karşısına çıkmaktadır. Bu

sebeple mağduriyete sebep vermemek adına arazide tesisinin olmadığı taşınmazın tapu sicilinde de irtifak hakkı gözükmemelidir.

Mevcut durumda; Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesi sınırlarında kalan 29125 ada- 11 parsel nolu taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının terkinin ilgili kurum tarafından yapılmalıdır. Hak sahibinin başvurusu veya kurumun kendi işleyişiyle harekete geçilerek hak sahibinin eski-yeni parsel karşılaştırması yapılmak suretiyle hak kaybına sebebiyet vermemek üzere irtifak hakkının yerinde tescil edilip edilmediği kontrol edilir. Tescil edildiyse boru hattının geçmediği taşınmazın tapu sicilinden irtifak hakkı terkin yazısı ilgili tapu müdürlüğüne yazılmalıdır. AT projesinde irtifak hakkı tesis edilmediyse, projeyi gerçekleştiren kurumdan düzeltmenin yapılması talep edilmelidir.

Arazi Topplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği Madde 15/8'e göre, arazi toplulaştırması tamamlanıp tescili yapılmış alanlarda, mahkeme kararları veya idari maddi hatalar gibi zorunlu durumlarda değişiklik yapılabilmesi için yeni Cumhurbaşkanı Kararı gerekmemektedir. DSİ veya proje idaresinin onayıyla düzenleme yapılır, teknik dosya hazırlanarak kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünün kontrollerinden sonra tapu müdürlüğüne tescil için iletilir.

AT projesi sınırları içerisinde kalan daha önce irtifak hakkı tescili yapılmış güzergâhın yeri değişmeyeceğinden, toplulaştırma projesi sonrasında da bulunduğu koordinatlara göre tescilinin yapılması, yeni oluşan parsellere doğru aktarılması gereklidir. Tapu siciline irtifak haklarını doğru aktarılması için;

- AT projesini gerçekleştiren kurum irtifak hakkı sahibi kurumdan sayısal projeleri temin etmeli,
- AT proje sahası içerisinde kalan taşınmazların tapu sicili incelenerek, irtifak hakkı bulunan taşınmazlar çizelge haline getirilmeli,
- İlgili idareden –varsa- tescile yönelik mahkeme kararlarının tamamlanması talep edilmeli veya kararları kesin olan irtifak hakkı köşe koordinatları yeni parselasyon planına işlenmeli,
- AT parselasyon planına tesisi ve tescili sağlanmış irtifak hakkı koridoru işlenmeli, yeni oluşan parsellerde yeni irtifak alanı hesaplanmalı,
- AT sınırları içerisinde kalan toplam tescilli irtifak hakkı alanı ile son durumdaki tescil edilen toplam irtifak alanı karşılaştırılmalı,

- İrtifak hakları tapu sicilinde tescil edilirken malik üzerinden değil taşınmaz üzerinden tesciller yapılmalı,
- İrtifak hakkının mevcut yeri korunarak tapu sicilinde taşınmaz malikiyle birlikte yeni kayıtlara taşınmamasına dikkat edilmelidir.

4.5 Tescili Eksik Yapılan İrtifak Hakları Sorunu

TAP'larda güzergâha isabet eden taşınmazlar üzerine kurulan irtifak hakları süreklilik arz etmektedir. Taşınmazın tapu kaydına işlenen bu haklar birçok yeni projeye altlık oluşturmakta ve yeniden düzenleme kapsamına alınmaktadır. AT projesi sınırları içerisinde kalan daha önce irtifak hakkı tescili yapılmış güzergâhın yeri değişmeyeceğinden, AT projesi sonrasında da bulunduğu koordinatlara göre tescilinin yapılması esastır. Bu sebeple, AT sırasında köy bazında güzergâh boyunca kapsama giren toplam irtifak hakkı alanı, yeni oluşacak irtifak alanına yakın, eşit veya mantık çerçevesinde olmalıdır. AT projesinde yeni kadastro planı oluşturularak önceden tescil işlemi sağlanan irtifak hakları yeni plana ve taşınmazların tapu kayıtlarına işlenir (Aktaş ve İnam,2024).



Şekil 4.7. Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesine ait kadastro haritası (Yeni) (Aktaş ve İnam, 2024).

Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesinde TRGM tarafından 2014 yılında AT tamamlanmıştır. AT sonrası kadastro planında 550 ada- 11 nolu parselde irtifak hakkı

gözükmektedir (Şekil 4.7). Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir irtifak hakkı tescilinin yapılmadığı gözükmektedir (Tablo 4.2) (Aktaş ve İnam, 2024).

Tablo 4. 2. Konya ili Çumra ilçesi Okçu Mahallesi 550 ada- 11 parselin tapu kaydı (Aktaş ve İnam, 2024).

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 550/11
Zemin No	: 87732873	Yüz ölçüm	: 15078.00
İl/İlçe	: KONYA / ÇUMRA	Ana.Taş.Ntlk	: TARLA
Kurum Adı	: Çumra		
Mah/Köy Adı	: OKÇU K		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Yevmiye Tarih – No
Beyan	Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi Cümle: 6083 M ² LİK KISIM İMAR UYGULAMASINA TABİ TUTULMUŞTUR. 17/10/2003 Y 4541	-	17.10.2003-4541
Beyan	Şablon: 3083 Sayılı Kanun'un 6. Maddesine Göre Belirtme Cümle: 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.	-	21.11.2014-10880

Mevcut durumda Konya ili Çumra İlçesi Okçu Mahallesi 550 ada- 11 parsel nolu taşınmazın AT sonrası oluşan parselasyon planında irtifak hakkı koridorunun işli olması sebebiyle, hak sahibi kurum tarafından DSİ'ye başvuru yapılarak ilgili parselde irtifak hakkını gösterir plan, kroki, tescil bildirimleri ve –varsa- eski tescile ait bilgi-belgenin hazırlanarak tapu müdürlüğüne tescil edilmek üzere sevki istenmelidir.

4.6 İrtifak Haklarının Yeni Alanının Hesaplanmaması Sorunu

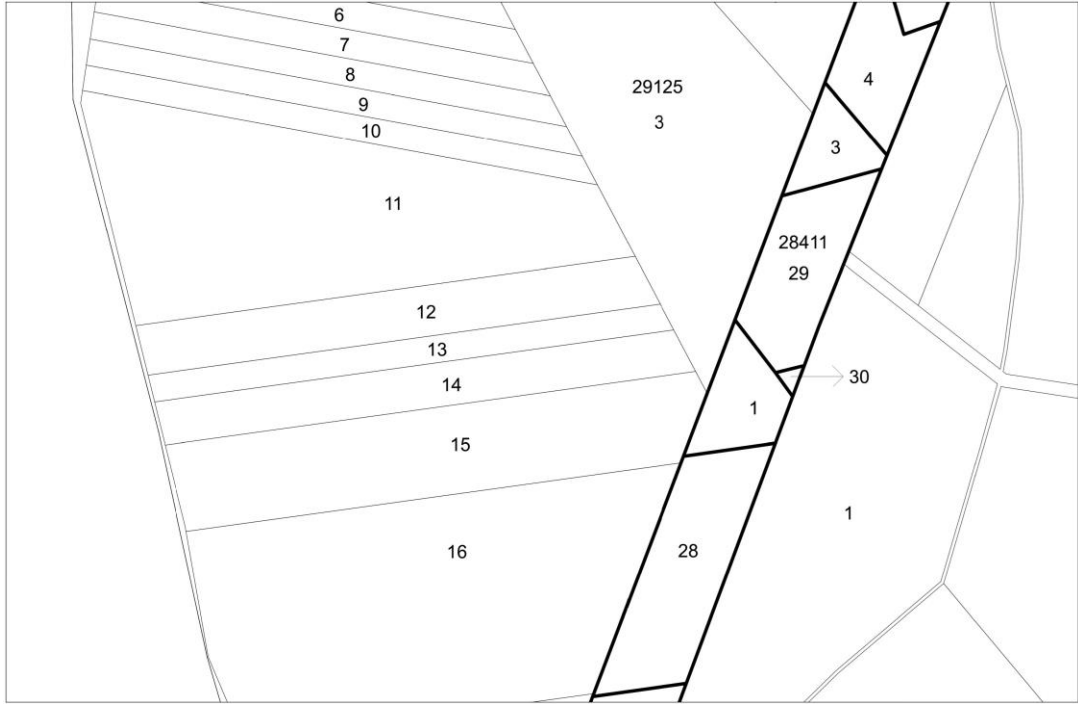
AT projelerinin en önemli amaçlarından birisi de mevcut kadastro altlığının (kadastro fen arşivinin) yenilenmesidir. Arazideki ölçüler ile sayısal verilerdeki alanlar, tapu kaydıyla birebir uyumlu olmalıdır. Sayısal veriler üzerindeki taşınmazların hesap alanı, irtifak alanı gibi verilerin yeni oluşan taşınmazların tapu kayıtlarına birebir eşdeğer olarak işlenmelidir. Her bir taşınmazın yüzölçümü hesapları ayrı ayrı yapılarak taşınmaz üzerine denk gelen irtifak alanları yeniden hesaplanarak tapu kayıtlarına işlenir (Aktaş ve İnam, 2024).

Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesinde yapılan AT sonucunda yeni oluşan 28411 ada- 29 parselin tamamında irtifak hakkı kurulması gerekirken; taşınmaza isabet eden eski irtifak hakkı olduğu gibi aktarılmış, yeni alan hesaplanmamıştır. İrtifak hakkının kurulduğu yıl itibariyle tapu kaydında 2005 yılında yapılan kamulaştırma işleminin (irtifak hakkı tesisinin) kaldığı görülmektedir (Tablo 4.3, Şekil 4.8). Başköy

mahallesine ait 28411 ada- 29 parsel numaralı taşınmazda irtifak hakkı tesisinin yeni alan hesabı görüldüğü üzere parsel alanına eşit olmalıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

Tablo 4. 3. Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesi 28411 ada- 29 parselin tapu kaydı (Aktaş ve İnam, 2024).

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 28411/29
Zemin No	: 53367338	Yüzölçümü	: 1365.92
İl/ilçe	: ANTALYA / KEPEZ	Ana.Taş.Ntlk	: Tarla
Kurum Adı	: KEPEZ		
Mah/Köy Adı	: BAŞKÖY M		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Yevmiye Tarih – No
İrtifak	Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı Cümle: A M: 737,20 m ² LİK KISMINDA BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	16.11.2005-22825



Şekil 4.8. Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesi kadastro haritası (Yeni) (Aktaş ve İnam, 2024).

Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesi AT sahasında kalan irtifak hakkı koridorunun eski taşınmazlar üzerinde tescil edilmiş sınırlarını baz almak suretiyle yeni parsel numarası verilmiş, tapu sicilindeki eski tarihli tescilli irtifak hakları yeni taşınmazlara taşınmıştır. AT aşamalarının arasında fazla parçalanmış arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmesi, müşterek mülkiyet problemlerinin çözülmesi,

tapu sicilindeki şerh ve beyanlar hanesinin düzenlenmesi, işletmelerin yol, su vb. ihtiyaçlarının tedarik edilmesi projenin amaçları arasındadır.

Mevcut durum, yeni oluşan parsellerin birçok yönden AT projesi amaçlarına hizmet etmemesi sebebiyle Antalya İli, Kepez İlçesi, Başköy mahallesi sınırlarının yeniden düzenleme kapsamına alınarak düzeltilmesi gereklidir.

4.7. Şerhlerin Tapu Kayıtlarına Hatalı Aktarılması Sorunu

Özel mülkiyete ait taşınmazlarda irtifak hakkı kamulaştırmaları yapılırken 4650 Sayılı Kanun’la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 8. maddesi (satın alma usulü) ve 27. maddesinde (acele el koyma) öngörülen yöntemler kullanılmaktadır. Yeterli ödeneğin temin edilmesiyle birlikte ‘Kamu Yararı Kararını’ alan idare, kamulaştırma kararını aldıktan hemen sonra ilgi taşınmazların tapu siciline şerh koymaktadır. Kamulaştırma Kanunu 7. maddesinde yer alan belirtme şerhi, taşınmaza herhangi bir kısıtlama getirmemektedir. Acele yapılacak kamulaştırmalarda kullanılan 27. madde yönteminde ise “acele el koyma davalarının açılması” sebebiyle kamulaştırma bedelleri mahkeme vasıtasıyla peşin olarak ödenmekte; 10. madde gereğince işletilen ‘Bedel Tespiti ve Tescili’ davalarında kamulaştırma tamamlanmadan Asliye Hukuk Mahkemeleri taşınmaz üzerinde işleme müsaade etmemektedir. Bu sebeple, mahkeme kamulaştırma kanununun 31/b maddesine göre taşınmaz üzerine ‘kısıtlayıcı şerh’ koymaktadır. Taşınmazda rızaen veya 10. madde gereğince ‘Bedel Tespiti ve Tescili’ davası sonrası kamulaştırmanın tamamlanmasıyla da bu şerhler kaldırılmaktadır (Aktaş ve İnam, 2024).

Tescil işlemi sonrasında Asliye Hukuk Mahkemesince konulan 31/b şerhi terkin edilmediyse, hak sahibinin dilekçesine istinaden veya kamulaştırmayı yapan idarece ilgili şerhin tespit edilmesiyle, idare vekili Asliye Hukuk Mahkemesine bir dilekçe ile başvurarak irtifak hakkının tescilinin sağlandığı ve ilgili şerhin terkin edilmesi gerektiği yönünde başvuruda bulunularak terkin talebi yapmalıdır.

Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyünde 2009 yılında TRGM tarafından AT projesi gerçekleştirilmiştir. Proje uygulamasından sonra, şeritvari güzergâhın isabet etmediği bazı taşınmazların üzerine kamulaştırma şerhlerinin aktarıldığı tespit edilmiştir. Yollarbaşı köyünde 254 ada- 14 parsel numaralı taşınmazda herhangi bir kamulaştırma söz konusu değildir. Ancak AT projesi sonrasında maliklerin yeri değişmesi sebebiyle, AT işleminin tescili aşamasında malik ile birlikte kamulaştırma

kanunun 31/b ve 7. madde şerhlerinin de hatalı taşındığı görülmektedir (Şekil 4.9, Tablo 4.4). (Aktaş ve İnam, 2024).



Şekil 4. 9. Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyü kadastro haritası (Yeni) (Aktaş ve İnam, 2024).

Parsel üzerinde kısıtlayıcı şerh olan 31/b maddesi uygulaması, taşınmazın sahibine alım satım müsaadesi etmemekte ve bazı ipotek ve kredi işlemlerinde hak sahibine engeller çıkartmaktadır. Tapu birimleri şerhlerin kaldırılmasında kamulaştırmayı yapan idarenin talebini istemektedir. Bu sebeple, şerhlerin kaldırılması işlemi uzun sürebilmekte ve taşınmaz sahibi mülkiyetini kullanımda mağduriyet yaşayabilmektedir. Bu bağlamda, şerhlerin doğru aktarılması uygulama sürecinde oldukça önem arz etmektedir (Aktaş ve İnam, 2024). Mevcut durumda;

- İrtifak hakkı sahibi kurum AT sonrası tescil edilen kadastro fen arşivini ilgili müdürlükten temin etmeli,
- Tescil edilmiş kadastro planında şeritvari irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların listesi çıkarılmalı,
- İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazların tapu sicilleri kontrol edilerek, irtifak hakkının doğru alanının hesaplanıp hesaplanmadığı, şerh ve beyanların doğru aktarılıp aktarılmadığı, tescil işlemi sonrası kaldırılması gereken şerhlerin tapu sicilinde devam edip etmediği araştırılmalıdır.

Tablo 4. 4. Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyü 25 ada- 14 parselin tapu kaydı (Aktaş ve İnım, 2024).

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 254/14	
Zemin No	: 39079117	Yüzölçüm	: 7066.77	
İl/İlçe	: KARAMAN / MERKEZ	Ana.Taş.Ntlk	: TARLA	
Kurum Adı	: Karaman			
Mah/Köy Adı	: YOLLARBAŞI Köyü			
Mevkii	:			
Cilt/Sayfa No	: 125 / 12253			
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Malik	Hisse Pay/Payda- Alan-Tipi	İştirak No	Edinme Sebebi – Yev.Tarih – Yev.No
103706983	TCKimlikNo:	1 / 1- 7066.77- Musterek		3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi- 24.12.2009- 16276
	Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Yevmiye Tarih – No
	Serh	Cümle: BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş nin 15/09/2006 tarih 2006/333 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 31/b madde	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	22.9.2006- 9218
	Beyan	Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine Göre Belirtme Cümle: BOTAŞ İDARESİNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUP 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERHTİR. 25.04.2006 YEV: 3662	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	25.4.2006- 3662

Elde edilen sonuç neticesinde irtifak hakkı koridorunun tescilinde bir hata olmadığını varsayılarak, TAKBİS sisteminde tapu tescil aşamasında hak sahipleriyle birlikte irtifak hakkı koridorunun isabet etmediği taşınmazlara hatalı aktarılmış şerh ve beyanların terki sağlanmalıdır. Bu işlem arazi düzenleme sınırları içerisinde kalan bütün taşınmazların tapu sicilinin incelenmesi sonucu gerçekleştirilebilir veya hak sahiplerinin başvurusu üzerine ilgili taşınmazın özelinde inceleme yapılarak terkinin sağlanabilir.

5. TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ VE ARAZİ TOPLULAŞTIRMA UYGULAMALARINDA YARGI KARARLARI VE YASAMAYA ÖNERİLER

5.1. İdari Dava Türleri ve Görevleri

İdari ihtilaflar, yönetimin yetki alanında çıkan anlaşmazlıkların mahkemeye intikal eden durumlarıdır. Bu tür davalar "idari dava" olarak adlandırılır. İdari dava, Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi sırasında, hukuka aykırı davranışlar ve kararlar sebebiyle hakları ihlal edilenler ile sosyal gereksinimler ve zorunluluklar çerçevesinde genel ve ortak sorumluluklar dışında kalanlardan, yönetim aleyhine açılmaktadır. (Atay, 2012). İdari dava türleri şunlardır:

a. İptal Davaları: 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, iki tür dava türü öngörmektedir: "iptal" ve "tam yargı". İptal davaları, şahıslar tarafından, idari işlemlerin hukuka aykırılığı sebebiyle, yetki, şekil, sebep, konu ve amaç yönünden mahkemece iptali istenilerek açılmaktadır. Danıştay Altıncı Dairesi, iptal davalarının genel niteliklerini belirtirken *"İdari Yargıda iptal davası, temelde kişilerin haklarını ve çıkarlarını korumakla beraber, yürütme ve yönetimin hukuka uygun davranmasını temin etmek maksadıyla açılan davalardır. Bu çerçevede, iptal davalarının genellikle objektif ve soyut bir dava türü olduğu kabul edilmekle birlikte, nadir durumlarda, iptal davalarına özgü ve somut örnekler de mevcuttur"* şeklinde ifade etmiştir.

b. Tam Yargı Davaları: Tam yargı davası, yönetimin iş ve işlemlerinden kaynaklanan, hakları zedelenenlerce açılan ve tazminat talebini içeren davalardır. Danıştay İkinci Dairesi'nin bir kararında belirtildiği gibi *"İdari yargıda tam yargı davasının konusu olan tazminat davaları; idare hukukuna özgü tazmin, telafi ve geri alma davalarını kapsar. Bu davalar, idari faaliyetlerin hukuka uygunluğunun denetimi sonucunda, kişilerin özne hukuki durumlarında oluşan hak ihlallerinin giderilmesini hedefler. Yönetimin hukuk kurallarına uymasını sağlayan güçlü bir denetim ve yaptırım aracıdır"* şeklinde ifade edilerek, tam yargı davasının mahiyeti ve önemi vurgulanmıştır (Kızıler, 2016).

c. Yorum Davaları: 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK)'ndan önce geçerli olan, yürürlükten kalkmış 521 sayılı Danıştay Kanunu'nda, iptal ve tam yargı davalarına ek olarak temyiz davaları ve yorum davaları da bulunmaktaydı. Yorum davaları, 521 sayılı Kanun'da "idari kararların anlamının tayini" şeklinde ifade edilmekteydi. Yorum davasının temelinde, anlamı ve içeriğinin belirlenmesi konusunda idare ile kişiler arasında uyuşmazlık yaşanması nedeniyle, uygulamada sıkıntı oluşturan

bir idari kararın asıl manasının açıklanması, çerçevesinin belirlenmesi ve sonuçta yorumlanması bulunmaktadır (Gökalp, 1968).

d. Temyiz Davaları: Temyiz davaları, temelde iptal davalarının dahilinde bulunan bir dava çeşididir. Fakat iptal davası idarenin eylemlerine karşı açılırken, temyiz davası ise mahkemelerin veya yargı yetkisine sahip kurumların kararlarına, hükümlerine karşı açılır. Her iki davanın da ortak noktası, dava edilen kararların yasalara, hukuka uygun olup olmadığının araştırılmasıdır (Aral, 1968). Şimdilerde temyiz davalarının yerini, iptal davasının bir aşaması olarak kabul edilen yargılama yolu olarak düşünülen temyiz incelemesi almıştır. Temyiz davaları, 521 sayılı Kanun uyarınca Danıştay'ın tüm ülke genelinde tek yetkili ve görevli idari yargı mercii olmasından kaynaklanmıştır. 1982 Anayasası sonrası bölge idare, idare ve vergi mahkemelerinin oluşturulmasıyla beraber, şu an uygulanan yargılama yolu, yani üst mahkemeye başvuru düzeni getirilmiştir.

5.2. Adli Dava Türleri ve Görevleri

Adli davalar, fertler arasında çıkan hukuki anlaşmazlıkların çözümü için açılan davalardır. Türkiye hukuk sisteminde adli davalar, Asliye Hukuk ve Asliye Ceza mahkemelerinde görülür ve genelde özel hukukla alakalı problemleri kapsar.

Adli davaların genel amacı, kişilerin haklarının korunması ve hukuki düzenin sağlanmasıdır. Bu davalar, şahıslar arasındaki anlaşmazlıkları çözmeye yönelik hukuki bir vasıta olarak kullanılır ve mahkemeler tarafından denetlenmektedir.

Her adli dava türü, belirli bir vazife ve amaç doğrultusunda açılır. Başlıca adli dava çeşitleri ve vazifeleri şunlardır:

a. Kamulaştırma Davaları: 2942/10-17-18. maddelerine göre açılan davalar. Kamulaştırma bedeli ile ilgili uyuşmazlıkların çözümü amacıyla açılan davaları konu edinir.

b. Boşanma Davaları: Evlilik bağının bitirilmesi için açılır. Bu tür davalar, boşanmanın ardından mal paylaşımı, nafaka, velayet vb. konuları da içerir. Amaç, taraflar arasındaki evlilik birliğini yasal olarak sonlandırmak ve ilişkili diğer meseleleri çözmektir.

c. Miras Davaları: Bir insanın vefatından sonra kalan mal varlığının nasıl paylaşılacağına dair açılır. Mirasçılar arasında mal paylaşımı, vasiyetnamenin geçerliliği ve mirasçılık hakkı gibi meseleler miras davalarının konusudur. Amaç, ölen kişinin mal varlığının hukuka uygun biçimde bölüşülmesidir.

d. Tazminat Davaları: Haksız eylem veya sözleşme ihlali gibi sonuçlar sebebiyle bir şahıs zarar gördüğünde, zararını karşılamak maksadıyla tazminat davası açılır. Mağdurun maruz kaldığı maddi veya manevi zararın tazmin edilmesini sağlar.

e. İşçi-İşveren Davaları: İşçiyle-işveren arasında, iş sözleşmesinden kaynaklanan hakların ihlali veya diğer iş ilişkileriyle ilgili ortaya çıkan anlaşmazlıklar sonucu açılan davalardır. Kıdem tazminatı, fazla mesai, işe iade vb. talepler bu tür davaların kapsamındadır.

f. Alacak Davaları: Bir insanın alacağını tahsil etmek için açtığı davalardır. Borçlunun ödeme yapmaması durumunda, alacaklı bu dava yoluyla haklarını arar. Amaç, borcun ödenmesi veya yerine getirilmesidir.

g. Taşınmaz Davaları: Taşınmaz alım satımı, kira sözleşmeleri veya mülkiyet sorunlarıyla alakalı çıkan davalardır. Misal, kiracının tahliyesi veya tapu işlemleri gibi durumlar örnek gösterilebilir. Amaç, taşınmaz mal ile ilgili hukuki sorunların çözülmesidir.

h. İcra Takibi ve İptali Davaları: Alacakların icra yoluyla tahsili esnasında ortaya çıkan hukuki anlaşmazlıklar bu tür davaların konusudur. İcra takibiyle ilgili itiraz ve iptal davaları da adli dava türlerindendir. Amaç, icra işlemlerinin yasal olup olmadığını incelemektir.

i. Evlat Edinme Davaları: Bir çocuğun yasal olarak başka bir aileye verilme işlemidir. Bu tür davalar, ailelerin çocuk edinme talebiyle açılır. Amaç, çocuğun yasal olarak evlat edinilmesi ve bakımının sağlanmasıdır.

j. Yapı Ruhsatı ve İmar Davaları: Yapılaşma ve inşaat izni ile ilgili yaşanan problemler, bu tür davalarda ele alınır. İmar planına aykırı yapılar veya ruhsat almak isteyenlerin müracaatları bu davalarla çözülür. Amaç, inşaat ve yapılaşma süreçlerinin hukuka uygunluğunu kontrol etmektir.

k. Aile Davaları: Aile içindeki hak ihlalleri, nafaka, mal paylaşımı, çocukların velayeti ve aile içi şiddet gibi konuları içerir. Amaç, aile fertleri arasında oluşan hukuki sorunları çözmek ve insanların haklarını korumaktır.

5.3. İdari İşlemlerin Yasal Dayanağı

İdari işlemler çeşitli açılardan sınıflandırılır (Sancakdar, 2011). Bunlar arasında ‘AT’ açısından önemli olabileceği düşünülen ayrım, idari işlemin maddi yönden (düzenleyici işlem – bireysel işlem) ve beyan edilen irade sayısı bakımından yapılan sınıflandırmasıdır. Düzenleyici işlemler, idarenin kişisel olmayan, genel ve soyut

nitelikteki işlemleridir. Belli bir kişi veya nesneye yönelik olmayıp geneldirler. Düzenleyici işlemleri bireysel işlemlerden ayıran en önemli özellik, kişisel olmaması, başka bir deyişle muhatabının adıyla belirlenmemiş olmasıdır (Özay, 1992).

- Kişisel işlemlere karşı yalnızca ilgili kişi dava açabilirken, genel kural koyucu yönetsel işlemlere karşı, o genel düzenleme içinde yer alan herkes dava açabilir.
- Kişisel işlemlere karşı, ilgili kişi tarafından belirli bir zaman dilimi içinde dava açılabilir. Genel kural koyucu işlemlere ise, yayınlanmalarından itibaren belli bir zaman içinde dava açılabilceği gibi, bu işlemin kişiye uygulanması durumunda, uygulama işlemiyle birlikte de dava açılabilir.

Genel olarak bireysel işlemlere yönelik uyuşmazlıklarda yetkili yargı mercii idare mahkemeleri olurken, düzenleyici işlemlere karşı açılan davalarda ilk derece yargı yeri olarak Danıştay görev yapmaktadır. AT işlemleri, hukuki nitelikleri bakımından belirli bir alan içerisindeki (uygulama veya proje sahasındaki) taşınmazları konu aldığından bireysel işlem kategorisine daha yakın bir yapı arz eder. Ancak bu işlemlere dayanak teşkil eden derecelendirme haritaları ile parselasyon planları, mevzuat uyarınca ilan edilmek suretiyle askıya çıkarılmakta ve kişilere doğrudan bildirimde bulunulmamaktadır. Bu yönüyle düzenleyici işlemlere benzerlik gösterse de, AT kapsamındaki taşınmazların her biri için ayrı ayrı planlama ve değerlendirme yapılması; işlemin soyut, genel ve kural koyucu nitelikte olmaması nedeniyle klasik anlamda düzenleyici işlem olarak kabul edilmez. Bu nedenle, literatürde bu tür işlemler “karma işlem” başlığı altında değerlendirilmekte olup bireysel ve de düzenleyici işlem unsurlarını birlikte barındırdıkları kabul edilmektedir (Özay, 1992)

Teorik olarak tartışılabilir olsa da AT işleminin yargısal denetimi açısından bakıldığında; Danıştay AT işlemini “*bir uygulama alanında proje uygulanması şeklinde gerçekleşmesine karşın kişilerin maliki oldukları taşınmazların her biri için özne etkiler doğuran kişisel bir işlem*” niteliğinde kabul etmektedir (Danıştay 17. D. 01.07.2015 tarih, E: 2015/9490, K: 2015/3116 sayılı kararı).

AT, ortaya konan irade sayısı bakımından idarenin tek taraflı işlem yetkisi çerçevesinde; zincir işlem, ayrılabilir işlem ve birleşik işlem kavramları bakımından da değerlendirilebilir. AT süreci; proje sahasının belirlenmesi, derecelendirme komisyonu tarafından puanlama çalışmalarının gerçekleştirilmesi ve ilgili idare tarafından parselasyon planlarının hazırlanması gibi birbirini izleyen çeşitli idari işlemlerden meydana gelmektedir. Bu işlemler, belli bir hukuki sonucu doğurmak üzere sistemli

biçimde birbirini tamamlayan ve ardışık nitelikteki uygulamalardan oluştuğu için, idare hukukunda "zincir işlem" kapsamında değerlendirilir (Erkut, 2015; Sancakdar, 2011).

Kamulaştırma işleminde ise kamulaştırılacak taşınmaz üzerine şerh konulması işleminin de ilgilileri üzerinde doğrudan hukuki sonuç doğurma ve nihai işlemi etkileme gücüne sahip olması nedeniyle tek başına iptal davasına konu olabilmesi mümkün olup; birleşme işlemleri “*birden çok idari makam veya organın aynı konuda ve aynı amaçla bir araya gelerek yaptıkları irade açıklamaları*” şeklinde tanımlanmaktadır (Erkut, 2015).

AT, ilgililerin mal varlığına bir müdahale olması sebebiyle birincil hukuksal dayanağı, T.C. Anayasası’nın 35’inci maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkına dair hükümdür. Bu maddeye göre, “*Herkes, mal varlığına ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, sadece kamu menfaati için, kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanımı toplum faydasına ters düşemez.*” Maddede geçen ‘kamu yararı’ kavramı kesin olmamakla beraber, Anayasa’daki bir kısım hükümlerin kamu yararı amacına yönelik olduğu da tartışılmaz. Zira Anayasa, bu hükümleri açık bir şekilde “kamu yararı” başlığı altında toplamıştır. Bunlar; kıyılardan yararlanma (md.43), toprak mülkiyeti (md.44), tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması (md.45), kamulaştırma (md.46), devletleştirme ve özel sektörde faaliyetin artırılması (md.47) maddeleridir. Bu maddeler aynı zamanda Anayasa’nın “sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler” bölümünde de düzenlenmiştir. Fakat bu maddelerin temel hak niteliği taşımaktan çok kamu çıkarının ne olduğu ve kapsamı konularında fikir verme gayesi taşıdığı söylenebilir (Akıllıoğlu, 1988).

T.C. Anayasası yapıcıları da mal varlığı hakkını bu anlayış yönünde ele almış; Anayasa’nın ‘Temel Haklar ve Ödevler’ kısmında yer verdiği 36’ncı maddesinde, “herkesin mal varlığına ve miras haklarına sahip olduğunu” belirttikten sonra ikinci ve üçüncü fıkralarında “mal varlığı hakkının kamu yararı maksadıyla sınırlandırılabilceğini” ve “mal varlığı hakkının kullanımının toplum yararına ters düşemeyeceğini” belirtmiştir. Bu durumda yasa koyucu, kamu yararı gördüğü zamanlarda mal varlığı hakkını sınırlayabilmektedir. Ancak bu sınırlamalar hakkın özüne dokunmaması gerekmektedir. Anayasamız, Devlete iktisadi, sosyal ve kültürel kalkınma yoluyla sosyal adaleti sağlama ve ülkeyi geliştirme görevini de vermiştir. Bu görevin zorunluluklarından biri de Anayasa’nın mal varlığı hakkını belirten 36. maddesini takiben gelen 37. maddesiyle Devlet’e “toprağın verimli bir şekilde işletilmesini sağlamak ve toprağı olmayan yahut yeterli toprağı bulunmayan çiftçilere

toprak sağlamak” amacıyla gereken tedbirleri almak görevini yüklemiştir. Bu tür tedbirlerin mal varlığı haklarını kısıtlayacağı açıktır. Ancak, gün ve sayısı yukarıda açıklanan kararda belirtildiği gibi toprak dağıtımı geniş ölçüde kişisel çıkarları harekete geçiren bir kamu hizmetidir. Bu hizmetin sürekli, düzenli ve hızlı bir şekilde yürütülmesinde yasa koyucunun kamu yararı gördüğü açıktır.” (AYM,1964).

Anayasa Mahkemesi’nin 1966 yılında aldığı bir kararında “...mal varlığı hakkı Anayasamızda sınırsız bir hak olarak tanımlanmamış, fert yararıyla toplum faydasının karşılaştığı alanlarda, toplum faydası öncelikli tutulmuştur. Toprak reformunda da toplum yararının üstün tutulduğu reform düşüncesine hâkim olan ana ilkelerin ve Anayasa’nın ilgili hükümlerinin beraber incelenmesinden açık bir şekilde anlaşılmaktadır. O halde, toprak dağıtımını kamu yararı doğrultusunda bazı yükümlülük ve şartlara bağlamak ve böylece mal varlığı hakkını yasa ile sınırlamak devletin hakkı, yükümlülük ve şartlara uymak ise toprak sahibinin görevi olmalıdır...” demiştir.

Kamu yararı, bir idare hukuku kavramı olarak kamu hizmetlerinin yöneldiği amaç anlamında kullanıldığı gibi, geniş anlamda toplum faydası ya da kamu düzeni anlamlarıyla da kullanılmaktadır (Örücü, 1976; Akıllıoğlu, 1988). Anayasa’nın “toprak mülkiyeti” başlıklı 44. maddesine göre; “Devlet, toprağın verimli şekilde işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız yahut yeterli toprağı bulunmayan çiftçilik yapan köylüye toprak sağlamak gayesiyle gerekli önlemleri alır...” Bu madde metninde AT’den doğrudan bahsedilmese de AT’nin toprağın verimli işletimini muhafaza etmek ve geliştirmek için bir tedbir olarak kabul edildiğinde, Anayasa’nın devlete bu konuda yetki verdiği söylenebilir. Bu maddenin, Anayasanın "sosyal ve ekonomik haklar ve görevler" başlığı altında düzenlenmesi de devletin bu hususta bir sorumluluğu olduğunu da işaret etmektedir (Akipek, 2010).

3083 sayılı Kanun'un kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değişimi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil edilme süreci bitinceye kadar şahıslara ve özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mal varlığının ve zilyetliğinin devredilemeyeceği ve temlik edilemeyeceğine dair 13. maddesinin “Anayasa’nın 35. maddesine aykırı olduğu” iddiasıyla açılan davada Anayasa Mahkemesi; “Anayasa’nın 44. maddesine göre, Devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini sağlamak, yeterli toprağı olmayan çiftçileri topraklandırmak, tarım işletmelerinin optimum büyüklüklerini belirlemek ve toprağın bölünmesini önlemek için reform yapma ödevi bulunmaktadır. Kanun’un çıkarılma nedeni Devletin, Anayasa’nın 44. maddesinde

sayılan ödevleri yerine getirmesini sağlamaktır. Bu sebeple, mal varlığı hakkının sınırlandırılması neticesini doğuran itiraz konusu kuralın, Anayasa'nın 44. maddesinde öngörülen meşru bir amaç gütmek suretiyle kamu yararı yönünde getirildiği, sınırlamadan beklenen kamu yararı ile ferdin hak ve özgürlükleri arasındaki adil dengeyi bozmadığı anlaşılmaktadır...” gerekçesiyle itirazın reddine karar vermiştir (AYM, 2013).

4721 numaralı Türk Medeni Kanunu'nun "arazi düzeltme" başlıklı 755'inci maddesi, arazi toplulaştırmasını, “*Su kanallarını düzenleme, sulama, bataklıkları kurutma, yol yapımı, orman ağaçlandırma ve arazileri birleştirme gibi iyileştirme çalışmaları, yalnızca maliklerin iş birliğiyle yapılacaksa, arazinin çoğunluğuna sahip olma koşuluyla, maliklerin üçte ikisinin bu yönde karar vermesi gerekir. Diğer malikler de bu karara uymak durumundadır. Alınan karar, tapu kaydının beyanlar hanesinde gösterilir. Bu konulardaki özel kanun hükümleri geçerliliğini korur.*” Şeklinde ifade etmiştir. Bu metinde, arazi toplulaştırması için 2/3 çoğunluk ve gönüllülük temeli düzenlenmiştir. Türkiye'deki ilk toplulaştırma çalışmaları, Toprak Su Genel Müdürlüğü tarafından, bu maddeye (eski 743 sayılı Medeni Kanun'un 678. maddesi) dayanarak gerçekleştirilmiştir. Günümüzde ise 3083 sayılı 'Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu' ve 5403 sayılı 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu' olmak üzere, AT'yi düzenleyen iki farklı kanun mevcuttur.

5.4. İdari İşlemlerin Arazi Toplulaştırma Projeleri Özelinde Teknik Altyapı Projeleri Üzerindeki Etkisi

5.4.1. Etüt ve planlama aşamasında idari işlemlerin etkisi

AT ihaleleri için projeler, Bakanlığa arz edilmeden önce etüt ve planlama safhasında gözden geçirilir. Fakat bu süreçte uygulama sahasında reel bir tetkik yapmak mümkün olmaz; bu yüzden sadece eldeki verilerle inceleme yapılır. Bu durum, ihale süreçlerindeki iş kalemlerinin noksan kalmasına yol açar. Örneğin, AT yapılacak bölgede sönmüş bir yanardağ bulunuyorsa, o bölgedeki verimli tarım arazileri taşlı olabilir. Bu sebeple, AT ihalesine taş toplama veya kırma gibi ayrıca bir iş kalemi eklenmelidir. Tarla içi geliştirme hizmetleri altında, tarla içi yollar için kullanılacak malzemelerin nakliye mesafesi tayin edilir ve bu mesafeye göre maliyet hesaplanır. Örneğin, ihale için belirlenen taşıma mesafesinde yer alan ocaklar malzeme temininde yetersiz kalıyorsa, bu durumda daha uzaktan tedarik edilen malzemelerin nakliyesi, yol

yapım maliyetini artırmaktadır. Sahadaki malzeme sağlayan ocakların evvelden araştırılması, kapasite tespitiyle nakliye mesafesinin kesinleştirilmesi ve gerek görülürse satın alma alternatiflerinin değerlendirilmesi yapılır (Demiraslan vd., 2019).

AT proje sınırlarının belirlenmesi sonrasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak mevcut teknik altyapı tesislerine ait mevcutta tesisli projeler istenilmeli; irtifak hakkı, intifa hakkı, geçiş hakkı, kamu mülkiyetine ait sabit tesisler (ENH direkleri, boru hattı, vana istasyonları, trafo merkezleri vb.) incelenerek kadaastro müdürlüğünden temin edilen planı ile karşılaştırılarak altlık ve gerçek saha arasında farklılıklar var ise ilgili kurumlardan düzeltme yapmasını talep edilmeli veya AT parselasyon planı aşamasında gerçek koordinatları ile yeni plana göre tescil ettirilmelidir.

5.4.2. Uygulama alanının ilanında idari işlemlerin etkisi

AT projesi kapsamında etüt ve planlaması tamamlanan tarım arazilerinin 3083, 5403 veya 7139 sayılı kanunlar ile uygulama alanı ilan edilebilmektedir. Bu sebeple alınan Cumhurbaşkanlığı Kararında oluşabilen maddi hatalar (yerleşim yerlerinin adlarının hatalı veya eksik yazılması vb.) sebebiyle AT uygulama süreçleri uzayabilmektedir (Demiraslan vd., 2019).

5.4.3. Kadaastro ve tapu verilerinin düzenlenmesinde idari işlemlerin etkisi

AT projesine dahil köylerin/mahallelerin kadaastro bilgileri, kadaastro müdürlüğünden temin edilir; tapu kayıtlarının bir nüshası da tapu müdürlüğü arşivlerinden temin edilir. Bu sayede, maliklerin mülkleri alfabetik olarak tespit edilir. Kadaastro ve tapu müdürlüklerinden alınan bilgilerin güncellenmesi ve veri doğruluğunun sağlanması zaman aldığı için proje başlangıç süresi uzamaktadır. AT gibi önemli kamu yatırımları için temel oluşturan kadaastro ve tapu verilerinin yenilenmesinin öncelikli bir şekilde tamamlanması amacıyla, Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen veya yaptırılan kadaastro yenileme çalışmaları ülke çapında hem önceliklendirilmeli hem de hızlandırılmalıdır (Demiraslan vd., 2019).

AT çalışmaları esnasında tapu ve kadaastro arşiv verileri, AT proje sınırları belirlendikten sonra bölge bazında temin edilir. Her tapuya ait şerh/beyan/irtifak haneleri incelenmek suretiyle taşınmaz maliki üzerinde bulunan takyitadlara (mülkiyet hakkını kısıtlayan şerhler, beyanlar, irtifak hakları gayrimenkul mükellefiyeti vakıf belirtmesi ve rehinlerin genel adıdır) detaylı şekilde bakılır, sorgulanır ve listelenir;

varsa kamulaştırma şerhlerinin hangi kuruma ait olduğunun tespiti yapılarak ilgili kurumdan tescilinin tamamlanması talebinde bulunulabilir. Tapu kaydı üzerinde bulunan süresi dolmuş ve resen silinebilecek şerhlere ilişkin düzenleme yapılabilir. AT'nin en önemli amaçlarından biri tapu sicilinin temizlenip güncellenmesidir.

5.4.4. Arazi Derecelendirmesinde idari işlemlerin etkisi

Arazi değeri, toprak nitelikleri, verimlilik ve konum gibi faktörlere bağlı olarak hesaplanan değerlerdir. Bu tespitler, AT uygulamasında arazilerin konum ve boyut değişikliklerini saptamak için kullanılır. Günümüzde çoğu tarım arazisi, büyüme merkezlerine veya imar sahalarına yakın konumlarda yer almaktadır. Arazi dereceleme çalışmaları sırasında emsal bedellerin dereceleme notu üstündeki etkisi az olduğundan dolayı hak kayıpları yaşanmaktadır. Bu kayıpları azaltmak amacıyla, arazi maliklerinin taleplerine uygun planlamalar yapılarak AT oranı azalmaktadır. Örnek olarak; aynı köyde benzer toprak puanlarına sahip iki tarladan biri köy yerleşimine daha yakın iken, diğeri komşu ilçenin imar alanına yakın fakat köy merkezine uzaktır. Bu durumda, köye yakın olan parsel daha yüksek not alırken, imara yakın olup yüksek getirisi olan parselin notu daha düşük olabilmektedir (Demiraslan vd., 2019).

Arazi derecelendirilmesi aşamasında teknik altyapı projelerinin varlığı araştırılmalı, irtifak haklarının kurulduğu arazilerin derecelendirmesinde bu faktör göz önünde bulundurulmalıdır.

5.4.5. Blokların ve ulaşım ağının planlanmasında idari işlemlerin etkisi

AT projelerinde, tüm arazilere ulaşımı sağlamak ve mevcut yol ağını iyileştirmek suretiyle iş, zaman ve üretim giderlerinden tasarruf etmek hedeflenmektedir. Bu kapsamda, ideal yol uzunluğu ve yol genişliği hesaplanarak bütün arazilerin yol veya sulama kanallarına direkt bağlantıları için "blok planları" hazırlanır. AT sahalarında, blok planlarını etkileyebilecek enerji nakil hatları, sulama, karayolu ve demiryolu gibi kamu yatırımlarının proje bilgileri, kurumlar arasındaki iletişim zorlukları nedeniyle geç veya hiç gelmemektedir. Örneğin; parselasyon ve yer teslimi aşamasında, o esnada gelen kamu yatırımı projesinin dahil edilmesi çok zorlaşır. AT alanlarında, blok ve ulaşım ağı planlaması başlamadan önce, bu yerlerde kamu yatırımı planlayan kurumlarla iletişim kurularak uygulama projelerinin edinilmesi, eğer hazır değillerse en kısa zamanda hazırlanıp gelen projeye uygun olarak blok ve ulaşım ağının düzenlenmesi önemlidir (Demiraslan vd., 2019).

Blokların planlanmasında her dereceden sulama kanalları ve yol ağı oldukça önemlidir. Blok planlanırken mevcut TAP (boru hattı, kablo kanalı vb.) dikkate alınmalıdır. Yol, refüj vb. alanların içinde kalmasına müsaade ediliyorsa değerlendirilmelidir.

5.4.6. Çiftçi tercihlerinin alınmasında idari işlemlerin etkisi

Derecelendirme haritaları ve blok planları onaylandıktan sonra, arsa sahipleriyle birebir görüşmeler gerçekleştirilir. Bu görüşmelerde, taşınmaz sahiplerinin hangi blokta arsalarını birleştirmek istedikleri, komşuluk tercihleri, hisse ayrımı gibi istek ve öncelikli seçimleri Çiftçi Mülakat Formları ile kayıt altına alınır. Taşınmaz sahiplerinin yaşadığı en büyük zorluk, yeterli bilgiye sahip olmamalarıdır. Taşınmaz sahipleri, ülke ve bölge genelinde daha önce uygulanmış projelerden hazırlanan kamu spotlarıyla bilgilendirilmelidir.

5.4.7. Yeni parselasyon planlarının hazırlanması ve itirazların incelenmesinde idari işlemlerin etkisi

Arsa malikleriyle yapılan görüşmeler dikkate alınarak yeni parselasyon haritaları hazırlanmakta ve duyurulmaktadır. Askı süreci bittikten sonraki itirazlar, kurulan komisyonca değerlendirilir ve gerekli değişiklikler yapılır. İtirazlar neticesinde değişen ve arazi sahiplerinin istekleri doğrultusunda yenilenen parselasyon planları, yönetimin onayından sonra kesinlik kazanır. Sabit tesislerin ve yapıların yoğun olduğu proje alanlarında parselasyon aşamasında teknik sorunlar çıkabilir. Bu problemleri gidermek için parselasyona uyumlu blok planları güncellenmelidir (Demiraslan vd., 2019).

Yeni parselasyon planı hazırlanırken teknik altyapı tesislerine ait irtifak hakları ve sabit tesislerin planlarda ne şekilde tescil edildiği oldukça önemlidir. Bu irtifak hakları oluşan yeni parsellerde ayrı ayrı hesaplanmalı ve doğru alanları tescil edilmelidir. Yeni parselasyon planına göre oluşan irtifak hakları belirlenmeli, irtifak haritaları hazırlanarak projeden sorumlu kurumun onayına sunulmalıdır. Bu kapsamda, bir taraftan “yeni oluşan irtifak haklarının tapu sicilinde hak sahibi idare adına tescili” diğer taraftan “irtifak hakkı kamulaştırması bedel ödemesi” taşınmaz sahibi için önem arz etmektedir.

5.4.8. Yer teslimi ve tescil aşamasında idari işlemlerin etkisi

Kesinleşmiş parselasyon haritalarına göre mal sahiplerine yeni konumlarının uygulaması sonucu çizilen haritalar, kadastro müdürlüğü tarafından denetlenip, onaylanmaktadır. Tapu müdürlüğü ise bu haritaların tescilini yapmaktadır. Bu aşamadan sonra mal sahipleri, düzenlenmiş, birleştirilmiş, çok hisseli halden çıkarılmış, sınırları belirlenmiş, yol ile sulama-kurutma açısından yararlanan yeni arazilerini kullanmaya başlamaktadır. Parselasyon planı askı süresince arazi malikleri, harita üzerinde yerlerini tam anlayamadıkları için yer tesliminde beklenen itirazlar olabilmektedir. Örneğin, bir arazi sahibi, kendisine verilen parsel hakkında askıda hiç itiraz etmemesine rağmen yer tesliminde itiraz edebilmektedir. Askı ve itiraz süreleri bittiği için de maddi veya manevi sıkıntılar yaşanabilmektedir. Askıların bitip yer teslimi yapıldıktan sonra, itirazlar değerlendirilip yenilenmiş yer teslimi uygulanmalıdır. Ayrıca AT projelerine dahil edilen ‘Kamu Ortak Malı’ kaydına alınmış mera, harman yeri gibi taşınmazların tahsis amacının değişimi, tescil sürecinde gecikmelere yol açabilmektedir. Gerekli yasal düzenlemelerle, sadece AT projesi için Kamu Ortak Malı kaydına alınmış parsellerin tahsis amacını değiştirmeye gerek kalmadan projeye dahil edilmesine izin verilmelidir (Demiraslan vd., 2019).

Farklı meslek gruplarının iş birliğine ihtiyaç, etütlerden proje hazırlama ve uygulama aşamalarının her birinde ortaya çıkmaktadır. Projelerde çoğunlukla ziraat, harita ve jeoloji gibi temel mühendislik alanlarının yanında harita ve inşaat teknikerleri de yer almalıdır. Projenin cinsine bağlı olarak; inşaat, makine ve elektrik mühendisleri ile sosyologlar da projede görev yapmalıdır. Tarım alanındaki çiftçilerle düzenli toplantılar yapılarak, farkındalık artırılmalıdır. AT’nin kendilerine, köylerine/mahallelerine ve kırsal kalkınmaya sağlayacağı faydaların farkındalığını oluşturmak, iş birliği yapma isteğini yükseltecektir. Yerleşim yerlerinde blok planlaması, yol ağı planlaması, yüzey drenajı, sulama sistemi planlaması, yapısal tasarımlar ve parselasyon planı gibi konularda arazi sahiplerinin içinden iletişim kurulacak temsil grupları oluşturulmalı ve onlarla iş birliği yapılmalıdır. Kanun ve yönetmeliklerdeki derecelendirme ve parselasyon askı sürelerinin kısaltılması gerekmektedir (Demiraslan vd., 2019).

Taşınmazların tapu siciline tescil aşamasında hazırlanacak listelerde her taşınmaz için şerh/beyan/irtifak haneleri detaylı şekilde düzenlenmelidir. Malikin veya taşınmazın yer değiştirmesiyle birlikte taşınan hatalı şerh ve irtifaklar mülkiyet kullanımında büyük sorunları beraberinde getirmektedir. Bu sebeple, kısıtlayıcı şerhler

detaylı bir şekilde kontrol edilmeli ve hak sahibiyle beraber farklı taşınmazlara işlenmemelidir.

5.5. İdari İşlemlerin Arazi Topplulaştırması Projeleri Özelinde Teknik Altyapı Projeleri Üzerindeki Yeri ve Önemi

Öğretide idari işlemler; “idarelerin, kamu görevini yerine getirmek için kamu gücünü kullanarak, tek taraflı irade açıklamaları ile meydana getirdikleri hukuki sonuç doğurmaya yönelik irade beyanları” şeklinde tanımlanır (Candan, 2009). Kamu kurumunca yapılmış olmaları, kamu hizmeti götmeleri ve kamu gücü ayrıcalıklarından yararlanmaları da bu işlemlerin temel niteliklerindendir (Candan, 2009; Alan, 2009).

5.5.1. Kamu idaresi tarafından gerçekleştirilmiş yönetsel işlemlerin esası

İdarenin gerçekleştirdiği bazı işlemler özel hukuka tabidir ve bunlardan kaynaklanan anlaşmazlıklar adli yargıda görülür. Bu tür işlemlere idarenin özel hukuk işlemleri denir. İdarenin özel mallarını işletmesi, idarenin özel hukuk sözleşmeleri, KİT’lerin üçüncü şahıslarla olan işlemleri idari işlem olmayıp, özel hukuk işlemleridir (Gözler, 2009).

AT, arazi bölünmesinin yol açtığı olumsuzlukları gidermek, tarımsal üretimi ve verimliliği artırmak ve kırsal kalkınmayı sağlamak amacıyla kamu idareleri tarafından gerçekleştirilen bir kamu hizmetidir. Toprağın verimli bir şekilde işletilmesini, korunmasını, birim alandan en yüksek ekonomik verimin elde edilmesini, tarımsal üretimin düzenli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve burada istihdam olanaklarının artırılmasını sağlamak 3083 sayılı Yasa’nın hedefleri arasındadır.

AT, uygulandığı proje alanındaki parsellerin mülkiyet durumunun, idare tarafından kamu gücü kullanılarak tekrar düzenlenmesi işlemidir. Zorunlu AT’de, arazi maliklerinin mülkiyet haklarına müdahale, idarenin tek taraflı kararı ile gerçekleşmekte, maliklerin rızası veya onayı aranmamaktadır. Bununla beraber, Arazi Topplulaştırma Uygulama Yönetmeliği ve Arazi Topplulaştırma Tüzüğü hükümlerine göre gönüllü AT yapılması da mümkündür (Gözler, 2009; Atay, 2012). Uygulama Yönetmeliği’ne göre toplulaştırmanın yapılacağı proje alanındaki arazinin yarısından fazlasına sahip olan ve sayıca maliklerin 2/3’ünü oluşturan arazi sahibi çiftçilerin onayı ile gönüllü toplulaştırma yapılabilir. Tüzükte, gönüllü toplulaştırma için proje sahasındaki arazilerin yarısından fazlasına sahip olan ve sayıca maliklerin yarısından çoğunu oluşturanların onayı aranmıştır. Gönüllü toplulaştırmada bahsedilen Yönetmelik ve

Tüzük hükümlerine göre belli sayıda arazi malikinin rızası gerekmektedir. Ancak AT kararı alındıktan sonra rıza göstermeyen arazi malikleri için de AT zorunlu hale gelir. Nitekim, Uygulama Yönetmeliği'nin 21. maddesinde gönüllü toplulaştırma kararının proje alanındaki tüm malikleri bağlayacağı belirtilmiştir. Aynı şekilde Yönetmeliğin 22. maddesinde “toplulaştırma yapılması uygun görülen yerlerde arazi malikleri ve arazi miktarına ait yukarıda belirtilen çoğunluğun sağlanamadığı hallerde idareye zorunlu toplulaştırma yapma” yetkisi verilmiştir. Bundan ötürü hem gönüllü hem de mecburi birleştirme durumlarında, işlem yönetimin tek taraflı kararıyla gerçekleşir.

AT sürecinde, proje alanındaki parsellerin yeni durumlarını gösteren parselasyon planları ve mülkiyet listeleri Bakanlık onayı ile kesinleşir. Kesinleşen planlara göre, yeni parseller hak sahiplerine dağıtılır ve planlar arazi üzerinde uygulanır. Hazırlanan teknik dosya ilgili kadastro müdürlüğüne iletilir; burada gerekli kontroller yapıldıktan sonra tapu müdürlüğü tarafından resen tapuya tescil işlemi gerçekleştirilir. Proje alanındaki parsel sahiplerinin mülkiyet durumlarının yeniden düzenlenmesi ve bu düzenlemenin hukuki sonuçlar doğurması, idarenin projenin araziye uygulanması ve parsel sahiplerine yeni arazilerini teslim etmesiyle resmen tamamlanmış olur. AT’de, arazi teslimlerinin iki adet çaplı yer teslim tutanağı düzenlenerek, bunlardan birinin parsel sahibine verilmesi şeklinde yapılması öngörülmüştür. Kesinleşen parselasyon planına göre dağıtılan arazi, parsel maliki tarafından teslim alınmasa ya da malik eski arazisini kullanmaya devam etmek istese bile, bu durum idari işlemin geçerliliğini veya resen uygulanmasını engellemez. Çünkü bu tür durumlarda, eski ve yeni arazi sahipleri arasındaki hukuki uyuşmazlık, idari yargı makamlarınca iptal edilmemiş olduğu için, AT işleminin hukuki geçerliliği korunur ve bu çerçevede çözüm aranır.

Yönetimin tek yönlü irade açıklamasıyla oluşan idari işlemler, aksini ispat edene kadar hukuka uygun sayılır. Başka bir ifadeyle idari işlem, mahkeme kararıyla iptal edilene yahut idarece geri alınana ya da kaldırılana kadar “hukuka uygun olduğu” kabul edilerek uygulamaya devam edilir (Akyılmaz vd., 2013). Yönetimce yapılan parselasyon planlaması ve oluşturulan yeni mülkiyet listeleri, mahkemece iptal edilmediği veya yürütmeyi durdurma kararı verilmediği sürece hukuka uygun olduğu varsayılarak uygulanmaya devam eder.

5.6. Türkiye'deki Arazi Toplulaştırma Düzenlemeleri: Eski ve Yeni Uygulamalar Eşliğinde Yasamaya Öneriler

Tablo 5.1’de Türkiye’de AT çalışmalarına ilişkin eski ve günümüzde uygulanan düzenlemeler verilmiştir. Ayrıca tez çalışması kapsamında öneriler de bulunulmuştur.

Tablo 5. 1. Türkiye'deki Arazi Toplulaştırma Düzenlemeleri: Eski ve Yeni Uygulamalar ile Öneriler (Küsek, 2014)

Alan	Eski Düzenlemeler	Yeni Düzenlemeler	Yasamaya Öneriler
İlk AT	1961- Köy bazlı basit AT (TOPRAKSU Genel Müdürlüğü tarafından Konya ili Çumra ilçesi Karkın köyü'nde başlatıldı).	2008- GAP projeleri ile çok amaçlı AT hızlandırıldı, bilgisayar teknolojileri kullanılarak hidrolojik ve yapısal çözümler geliştirildi.	Yeni projelerde daha fazla dijital altyapı ve veri kullanımı teşvik edilmeli.
Arazi Toplulaştırma Tüzüğü	1966- İlk Arazi Toplulaştırma Tüzüğü, 27.06.1966 tarihinde yürürlüğe girdi.	1978- AT için yeni tüzük 7457 Sayılı Kanun’la getirildi.	7457 Sayılı Kanun'dan sonra daha fazla çevresel ve ekolojik koridorlar oluşturulmalı.
Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü	1984- AT çalışmaları Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldü.	1983- Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü kurulup, AT hizmetleri bu kuruma devredildi.	Kurumlar arası koordinasyon daha etkin hale getirilmeli. Yeni süreçler daha hızlı uygulanmalı.
AT Çalışmaları	2003- Basit AT hızlandırılmaya çalışıldı.	2005 sonrası- Çok amaçlı, ova/havza bazlı AT uygulamaları geliştirildi.	Ova ve havza bazlı AT stratejilerinin çevresel etkileri dikkate alınarak optimize edilmesi önerilebilir.
Mirasla Arazi Parçalanmasını Önleme	Miras yoluyla parçalanma sorunları yaygındı ve yönetmeliklerde bu konuda bir düzenleme yoktu.	2014- 6537 Sayılı Kanun ile miras yoluyla parçalanma önlenmeye çalışıldı. Bu kanunla asgari tarımsal arazi büyüklüğü belirlenerek, tarımsal alanların parçalanması engellenmeye çalışıldı.	Yasal düzenlemelerde tarım alanlarının korunmasına yönelik daha fazla teşvik ve destek sağlanabilir.
Arazi Edindirme ve Kamulaştırma	Kamulaştırma, alım ve satım işlemleri doğrudan devletin kararına bağlıydı, ama belirli bir düzenleme eksikliği vardı.	5403 Sayılı Kanun ile Arazi Edindirme birimi oluşturuldu, kamulaştırma ve alım işlemleriyle ilgili daha kapsamlı düzenlemeler getirildi.	Tarımsal alanlarda kamulaştırma süreci şeffaflaştırılmalı ve yerel halkın katılımı sağlanmalıdır.
AT ile Tarımda Rekabetin Artırılması	AT çoğunlukla düşük ölçekli ve yerel çözümlerle yürütülüyordu.	Tarımda rekabeti artırmak için yasal düzenlemeler yapıldı, örneğin 6537 Sayılı Kanun ile hisse sayısının azaltılması ve işletme ölçeğinin büyütülmesi hedeflendi.	Tarımda verimliliği artırmaya yönelik büyük ölçekli, sürdürülebilir projeler teşvik edilmelidir.
Çevresel Koruma ve Ekolojik Çözümler	Çevresel çözümler daha az yer alıyordu, ekolojik koridorlar oluşturma çalışmaları sınırlıydı.	2008 sonrası- Çevresel çözümler artmaya başladı, ekolojik koridorlar ve korunacak alanlar tescil edilerek uygulamaya konulmuştur.	Çevresel sürdürülebilirliği artıracak yeni arazi toplulaştırma projeleri ile daha fazla yeşil alan koruma sağlanabilir.
Bölgesel AT	AT genelde köy veya ilçe bazlıydı.	2008 sonrası- Bölgesel çok amaçlı AT çalışmalarına başlandı.	Sulama ve altyapı projelerinin entegre edilmesi ile daha geniş alanlarda verimli AT’ler yapılabilir.

5.6.1 Arazi toplulaştırma projeleri özelinde, teknik altyapı proje uygulamalarında yasamaya öneriler

a. Çevresel ve ekolojik yönden öneri: AT projeleri kırsal alanda düzenleme yapılması, proje sınırları içerisinde tarım arazilerinin verimliliğini arttırmanın yanında çevresel sürdürülebilirliği sağlamak ve ekolojik dengeyi korumak yönelik de bir araç olarak değerlendirilmelidir. Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yürütülen AT çalışmalarında planlama, uygulama ve değerlendirme süreçlerinde çevre dostu yaklaşımlarının benimsenmesi, doğal kaynakların korunması, ekolojik koridorların oluşturulması ve biyolojik çeşitliliğin korunması hedeflenmelidir. Bu kapsamda;

- AT planı yapılırken orman alanları, sulak alanlar, meralar, akarsular gibi doğal habitatların projelere entegrasi sağlanmalı, proje dışı korunaklı alan olarak bırakılmalı veya yapıyı bozmayacak şekilde sınırlandırılmalı,
- AT projesi kapsamında yol, sulama kanalı ve drenaj sistemlerinin tasarımı topografik yapıya uygun olarak yapılmalı, erozyonla mücadele kapsamında ağaçlandırma çalışmaları yapılmalı,
- Sulama kaynaklarının verimliliği ve sürekliliğini arttırmak amacıyla damlama ve yağmurlama sistemleri kullanılmalı, havza temelli planlama yapılmalı,
- Doğal dere yataklarının korunması, suyun kalitesinin izlenmesi ve su kirliliğinin minimize edilmesi amacıyla koruyucu önlemler alınmalı, çevre halkı bilinçlendirilmeli,
- Çevre düzeni, karbon ayak izi, bölgesel bitki türleri ve tarım uygulamaları konusunda çiftçilere eğitim verilmeli,
- Çevresel etki değerlendirmesi süreçleri güçlendirilerek, doğal varlıklar, endemik bitki türleri, hassas ekosistemler gibi çevresel riskler iyi değerlendirilmelidir.

b. Sosyal katılım yönünden öneri: AT projeleri fiziksel olarak kırsal arazilerin düzenlenesi, tarım faaliyetlerinin güçlendirilmesin yanında sosyal bütünleşme açısından da önem arz etmektedir. AT projelerinde sosyal yön genellikle ihmal edilse de projenin bütünlüğüne bakıldığında yerel halkın katılımı projenin başarılı olmasında büyük etkindir. Bu sebeple AT projelerinin daha şeffaf ve yerel halkın katılımıyla yapılması gerekliliği ortadadır.

- AT planları yapılırken yerel halkın karar alma süreçlerine doğrudan katılımları sağlanmalı,
- Halk toplantıları, anket çalışmaları yapılmalı ve sonuçları planlamalara yön vermeli,

- AT projelerin çalışmaları süreci tamamlanana kadar yerel halkın sorularına cevap alabileceği iletişim birimi oluşturulmalı,
- Çiftçilere özel modern tarım teknikleri, sulama teknikleri, arazi yönetimi ve pazarlama gibi alanlarda eğitim desteği verilmelidir.

c. Güncel dijital altyapıyı kullanım önerisi: AT projeleri tarım arazilerinin bir araya toplanması, her araziye sulama hizmetinin ulaşması, mülkiyetin düzenlenmesi, tarımsal faaliyetlerin arttırılması ve kırsal altyapının güçlendirilmesi amacıyla yürütülen önemli kamu hizmetidir. Bu nedenlerle AT projeleri çok yönlü disiplinleri bir arada barındırmaktadır. AT çalışmalarında dijital altyapının kullanımı; bilgisayar tabanlı ve veri odaklı çözümlerle toplulaştırma süreçlerinin hızlandırılması, daha az hata ile yönetilmesini sağlayabilir. Bu kapsamda;

- Arazi toplulaştırma projelerinde Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS)'nin kullanımı, planların hazırlanması, parselasyon işlemleri, arazi dağıtımları gibi pek çok işlemde kritik rol oynar. Mevcut arazinin kullanımı, mülkiyet sınırları, sulama alanları, doğal yapılar katmanlar halinde görüntülenebilir ve hızlı planlama yapılabilir,
- CBS veri tabanlarının güncelliğinin korunması amacıyla kurumlar arası veri paylaşım protokolleri sağlanarak bağlantı kurulabilir. Böylelikle hem iş gücü hem de zamandan tasarruf sağlanabilir,
- Drone kullanımı ile haritalama yapılarak arazilerinin mevcut durumları belgelenebilir. Parsel sınırları, arazi eğimi ve kullanımı hızlıca analiz edilebilir,
- Yapay zekâ destekli algoritmalar oluşturularak tasarım yapılabilir. Tarım verimliliği, risk analizi gibi simülasyonlar yapılabilir.

d. Çiftçiye eğitim ve bilinçlendirme önerisi: AT projelerinin başarısında en büyük etkenlerden biri de katılımcıların bilinçlendirilmesidir. Tarımda büyük ölçekli değişiklikler yaparken, çiftçilerin bu değişimlere uyum sağlaması için “çiftçi eğitimi ve destek programları” sunulmalıdır. Bu sebeple;

- AT projesi başlamadan önce bilgilendirme toplantıları yapılmalı. AT'nin amaçları, yararları, kapsamı hakkında bilgiler verilmeli,
- Çiftçilere süreçler hakkında yasal hakları bilgi verilmeli, itiraz süreçlerinde rehberlik edecek bilgi merkezleri kurulmalı,
- Arazi verimliliği, tarım bitkileri, endemik bitkiler, modern tarım teknikleri gibi alanlarda eğitimler verilmeli,
- Dijital kanallardan (mobil uygulamalar) bilgilendirme mesajları gönderilmelidir.

e. Projeli uygulamalarda bölgesel bütünleşmiş çözümler getirme önerisi: Sulama, altyapı, ekosistem sağlığı ve tarım faaliyetlerini entegre eden büyük ölçekli projelere önem ve öncelik verilmelidir.

- Sulama kanalları, drenaj kanalları, erozyon vb. çevre konuları havzanın tümüne hizmet edecek şekilde entegre edilmeli,
- Yol ağları köy yerleşim yerlerine ve pazarlara doğrudan bağlantı sağlayacak şekilde planlanmalı,
- Modern tarıma geçilmesi amacıyla, gelişmiş sulama sistemleri ve yenilebilir enerji kaynaklarına yönelim sağlanmalı,
- Tarımsal üretimi destekleyecek şekilde soğuk hava depoları, hayvan barınakları vb. tesisler sisteme entegre edilmeli,
- Kooperatifleşme, pazarlama birlikleri vb. örgütlerle pazar alanında destek sağlanmalı,
- DSİ, TKGM, İl tarım müdürlükleri vb. kurumlar arasında koordinasyon kurulu oluşturularak eş zamanlı projeler yürütülmeli,
- Eğitim, sağlık, sosyal hizmetler ve ulaşım gibi hizmetlerin planlaması toplulaştırmayla birlikte yapılmalıdır.

Sonuç olarak;

AT projeleri sadece proje sahası içerisinde tarımsal faaliyetlerin artırılarak ekonomik kalkınmaya yönelik değil, aynı zamanda çevresel sürdürülebilirliği, sosyal dönüşümü hedeflemelidir.

Sunulan öneriler doğrultusunda yaşamada yapılacak düzenlemeler ile yeni hayata geçirilecek projeler hem tarımsal üretim verimliliğini arttıracak hem de doğal varlıkların korunması sağlayarak geleceğe yönelik yaşanılabilir bir çevre bırakacaktır.

Katılımcı, kapsayıcı ve şeffaf bir yaklaşımla yürütülen projeler; yerel halkın memnuniyetini artırır, sosyal uyumu güçlendirir ve kırsal yaşamın sürdürülebilirliğine katkı sağlar.

Dijital altyapıların etkin kullanımı, projelerin şeffaf, hızlı ve sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesini sağlar. Kamu kurumları, üniversiteler, özel sektör ve yerel halk arasında güçlü bir iş birliği ağı kurulması oldukça önem arz etmektedir.

Çiftçiler bilinçli bir şekilde sürece katkı sağlanmalıdır. AT'nin her aşamasında eğitimlerin devam ederek tarımsal faaliyetlerinin artırılmasının yanında sosyal ve kültürel faaliyetlerde desteklenerek tam anlamıyla bir başarı elde edilmelidir.

AT projeleri kırsal yaşamın tamamına etki eden projelerdir. Bu sebeple proje sahası içerisinde entegrasyonun sağlanmasıyla tarım, çevre, eğitim, sağlık ve ekonomik anlamda katkılar sağlanacaktır.

Bu önerilerle birlikte, Türkiye'deki AT ve kamulaştırma süreçlerinin daha etkin, sürdürülebilir ve verimli bir şekilde ilerlemesi sağlanabilir.

5.6.2 Teknik altyapı ve arazi toplulaştırma projeleriyle ilgili örnek oluşturabilecek yargı kararlarının incelenmesi: Uygulama sonuçları, yaşanan sorunlar ve olası çözüm önerileri

a. Örnek dava-1

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2022/779 Esas ve 2022/11453 Karar sayılı davasında, dava 4650 Sayılı Kanun’la değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 10. maddesine dayanan “kamulaştırma bedelinin tespiti ve kamulaştırılan taşınmazın davacı idare adına tescili” istemine ilişkindir.

Davacı vekilinin dilekçesinde; kamulaştırma bedel tespiti ve idare adına tescili isteminde taşınmazın kapama meyve bahçesi niteliğinde olduğu ve buna göre değer biçildiği halde diğer meyve ağaçlarına ayrıca değer biçilerek fazla tespitinin hatalı olduğu, dava konusu taşınmazın AT projesi kapsamında olduğu fiili taksim hususu göz önünde bulundurularak AT işlemi sonucu oluşan yeni taşınmaza ait kroki ve bilgi-belgelerin kadastro müdürlüğünden istenilmesi gerektiği ve mahallinde uygulama sonrası fen bilirkişisinden alınacak yeni rapora göre hüküm kurulması gerektiği, talep edilen hususta yeniden hüküm kurulması gerekirken hükmün kesinleştiğinden bahisle yeniden karar verilmesine yer olmadığına dair hükmün hatalı olduğu belirtilmiştir.

Taraflar arasında görülen yargılama sonucunda, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi tarafından;

- Dava konusu taşınmazın kapama meyve bahçesi niteliğinde olup buna göre değer biçildiği halde ilave meyve ağaçlarına da ayrıca değer biçilerek fazla ödeme yapıldığı,
- Dava konusu taşınmazın AT projesi kapsamında olduğu, fiili taksim hususu da göz önünde bulundurularak AT işlemleri sonucu oluşan yeni tapuların ve ölçekli krokilerinin ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerinden istenildikten sonra AT işlemi sonucundan yeni oluşan tapu kayıtları ve mahallinde uygulanmak suretiyle fen bilirkişisinden alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerektiği,

- Talep edilen hususta yeniden hüküm kurulması gerekirken, daha önce verilen hükmün kesinleştiğinden bahisle yeniden karar verilmesine yer olmadığına hüküm kurulmasının doğru olmadığı,

Bu sebeple sonuç olarak; davacı idare vekilinin itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle bozulmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Dava-1 kapsamında sorunlar

Bilirkişi raporunun yetersizliği: Mevcut dava konusu taşınmazda bilirkişilerin hem kapama meyve bahçesi hesaplaması hem de ayrıca ağaçlara bedel belirlemesi mükerrer ödemeye yol açacağı ve AT sonucu oluşan yeni parselasyon planına göre krokilerin hazırlanmaması bilirkişi raporun hatalı olduğunu göstermekte, bu hatalı karar verilmesine sebep olmuştur.

Bilirkişi seçimi: Raporu hazırlayan bilirkişi heyetinin, kamulaştırma mevzuatı, taşınmaz değerlendirme ve fen raporu düzenlenmesi alanında daha kapsamlı bir araştırma yapması raporun açıklayıcı bir sebep sonuç ilişkili bir söylemle yazılması gerekirdi. Kapama meyve bahçesi hesabı yapılırken, ayrıca ağaç bedeli hesaplanmaması ve fen raporu hazırlanırken AT projesinin varlığının bilinmesi taşınmazın hükmünün oluşturulmasında en önemli faktör olduğundan rapordaki bu bölümlerin özenle hazırlanması gerekliydi.

Dava konusu taşınmazın fiili durumu: Dava konusu taşınmazın son durumu kadaströ mülkiyet planında ve tapu sicilinde incelenmeli, AT şerhleri veya varsa başka bir işleme dair değişiklik olup olmadığı araştırılmalıdır. Şayet AT projesi sebebiyle yeni parselasyon planı oluşturulmuş ise tescil edilecek teknik altyapı projesi taşınmazın son durum köşe koordinatlarına göre yerleştirilerek alan hesabı yapılmalı, yeni durumuna göre bilirkişi raporuna konu edilmelidir.

Dava-1 kapsamında sorunlara karşı öneriler

Geniş kapsamlı bilirkişi raporu: Bilirkişi raporları, kamulaştırmaya konu taşınmaza ilişkin fiziksel özellikleri, taşınmazın hâlihazır konumu, çevresel özellikleri, kadaströ mülkiyet planındaki durumu, şehir merkezine uzaklığı, tarımsal zirai gelir özellikleri ve objektif değer artışı vb. bedele etki edecek hususlar dikkate alınarak incelenmeli ve hangi metot ile değer hesaplanması gerektiği açıklayıcı bir şekilde olmalıdır.

Bilirkişi seçiminin önemi: Taşınmazın değerlendirilmesinde, kamulaştırmaya konu bölgede çalışmış, kamulaştırma mevzuatı ve taşınmaz değerlemesinde tecrübeli gayrimenkul değerlendirme uzmanı, ziraat mühendisi, inşaat mühendisi ve harita mühendisi gibi farklı disiplinlerde uzmanlar tercih edilmelidir.

Sonuç olarak; bu dava örneğinden anlaşılacağı üzere, bilirkişi seçimi ve bilirkişi raporunun hazırlanmasının önemi sonuca direk etki edeceğinden, sürecin şeffaf ve adil bir şekilde yürütülmesi amacıyla seçimlerin en hassas bir şekilde yetkin ve bilgili kişilerden yapılması gerektiğini ortaya koymuştur.

b. Örnek dava-2

Mardin 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/779 Esas ve 2019/291 Karar sayılı dosyasında davacı idare vekili tarafından Mardin ili, Artuklu ilçesi, Özlüce köyü 0 ada- 50 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 254,42m² lik kısmında daimi irtifak hakkı ve dava konusu taşınmaz üzerinde 70,26m² lik kısmının 2 yıllık geçici irtifak hakkı kamulaştırma bedelinin tespiti ile 254,42m² lik kısmı üzerinde “ağaç dikmemek ve kalıcı yapı inşa etmemek” şartı ile davalı idare adına tapu kaydına tesciline karar verilmesi istenmiştir.

Mahkeme tarafından 31/05/2019 tarihli 2. celsenin duruşmasında; davalı dava dilekçesinin tarafına tebliğ edildiği, bu davaya karşı bir şey demediği, takdirin mahkemeye ait olduğunu beyan etmiştir. Dava yargılama sürecinde, dava konusu taşınmaza ait tapu kaydı, kadastro tutanağı, çaplı kroki örneği, taşınmazın sulu kuru arazi ayrımına yönelik belgeler, Gıda Tarım ve Hayvancılık İlçe Müdürlüğü verileri dosya içerisine celp edilmiş, gerekli ilanlar yaptırılmıştır. Dava; 2942 Sayılı Yasanın 10. maddesi gereğince açılan ‘Bedel Tespiti ve Tescili’ davasıdır.

Tüm dosya kapsamı ve toplanan delillerden; dava 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 10. maddesine dayalı kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ile taşınmazın kamulaştırılan bölümünün davacı adına tescili isteğine ilişkindir. Anılan madde uyarınca davalı tarafa tebliğ, kamulaştırmanın ve belgelerin özetinin yerel gazete ile ulusal gazete ilanları yapılmıştır. Davaya konu taşınmazın tapu kayıtları Artuklu tapu müdürlüğünden, krokisi Mardin kadastro müdürlüğünden getirtilerek dosyaya eklenmiştir. Taşınmazın imar planı ve mücavir alan dahilinde olup olmadığı belediye başkanlığına sorulmuş, davaya konu taşınmaza ilişkin acele kamulaştırma dosyası olan Mardin 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016/153 Esas sayılı dosyası getirtilerek dosya arasına alınmıştır.

2942 sayılı Kanunun 10. maddesinde; tarafların kamulaştırma bedelinde anlaşması halinde mahkeme tarafından anlaşılan bedel kamulaştırma bedeli olarak kabul edileceği ve tescil kararı verileceği, tarafların anlaşamaması halinde 11. maddedeki esaslar doğrultusunda kamulaştırma bedelinin tespiti amacıyla gerekli işlemlerin

yapılacağı, bu işlemlerin mahkemenin davetine uymayanlar olduğu taktirde ilgilinin yokluğunda yapılacağı düzenlenmiştir. Eldeki dava bakımından, yukarıda belirtilen acele kamulaştırma davasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesindeki esaslar çerçevesinde kamulaştırma bedelinin tespit edildiği, davalı ve davacı idare tarafından bu bedele yönelik itirazda bulunulmadığı anlaşılmakla davanın kabulüne, acele kamulaştırma davasında belirlenen bedelin kamulaştırma bedeli olarak tespitine, talep doğrultusunda dava kabulüne dair hükümde;

- Dava konusu Mardin ili, Artuklu ilçesi, Özlüce köyü 0 ada- 50 parsel sayılı taşınmazın fen bilirkişi raporunda gösterilen 254,42m² lik kısmının daimî irtifak hakkı ve 70,26m² lik kısmının 520,98TL olarak tespitine,
- Dava konusu Mardin ili, Artuklu ilçesi, Özlüce köyü 0 ada- 50 parsel sayılı taşınmazın fen bilirkişi raporunda gösterilen 254,42m² lik kısmı üzerinde davalı idare lehine “ağaç dikmemek ve kalıcı inşa etmemek” şartı davacı idare adına tesciline, fen bilirkişi raporunda gösterilen 70,26m² lik kısmı üzerinde 2 yıllık geçici irtifakın tesisine,
- Fen bilirkişi raporu ve krokisinin, kararın eki olarak sayılmasına,
- Tescil işlemi için kararın bir örneğinin Artuklu Tapu Müdürlüğüne gönderilmesine,
- Kamulaştırma bedelinin derhal ödenmesi için Vakıfbank Mardin Şubesine müzekkere yazılmasına,
- Taşınmazın kadastro yenileme projesi kapsamına alınması sebebiyle, taşınmazın durumunun ve yüzölçümünün değişmesi neticesinde değiştirilen ada ve parsel numarasının ilgili tapu ve kadastro müdürlüğünce resen dikkate alınması gerektiği, “Hüküm fıkrasında taraflara tanınan haklar ve yüklenen borçlar, tavzih yolu ile sınırlandırılmaz, genişletilemez ve değiştirilemez” hükmü uyarınca da hüküm fıkrasında yer alan bilgilerin tavzih ile değiştirilemeyeceği,

Dikkate alınarak davanın reddine karar vermiştir.

Dava-2 kapsamında sorunlar

Kararın tescilinin yapılması: Davacı idare tarafından irtifak hakkı kamulaştırması yapılması amacıyla 10/12/2018 tarihinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine istinaden “Bedel Tespiti ve Tescili” davası açılmış 31/05/2019 tarihinde karar verilmiştir. Ancak taşınmazın kadastro yenilemesi görmesi sebebiyle mahkeme kararı tescil edilememiş ve tavzih kararı alınması gerekliliği doğmuştur. Tavzih kararının alınması akabinde daimî irtifak hakkının 254,42m² ve geçici irtifak hakkının

70,26m² olarak tescili sağlanmış, ancak tapu kaydının incelenmesi neticesinde taşınmazın yeni parsel numarasının 131 ada- 4 parsel olarak değiştiği ve yüzölçümünde değişiklik olduğu, bu sebeple daimî ve geçici irtifak alanının da değiştiği anlaşılmıştır.

Bilirkişi raporu: Mardin ili, Artuklu ilçesi, Özlüce köyü 0 ada- 50 parsel sayılı taşınmazın yeni taşınmaz numarası olarak 131 ada- 4 parsel sayılı taşınmaz olması sebebiyle; yüzölçümünde farklılık olması akabinde daimî irtifak hakkı ve geçici irtifak hakkındaki değişikliğe ait yeni alanlar hesaplanmamıştır.

Zamanında tescil: Davacı idare tarafından kararın çıkmasıyla birlikte davaya konu taşınmaz üzerine daimî ve geçici irtifak hakkının tescili vakit kaybetmeksizin tescili sağlanmadığından, ilgili taşınmazın kadastro yenileme görmesiyle yüzölçümü ve ada-parcel numarasında değişiklik olmuştur.

Kadaastro mülkiyet planı ile tapu kaydı uyumsuzluğu: Davacı idare tarafından tavzih red kararı alınmasıyla, kadaastro müdürlüğü tarafından en uygun şekilde tescil ettirilmesi gerekliken dava konusu taşınmaza ait gerekçeli karardaki daimî irtifak ve geçici irtifak alanları eski durumu ile tescil edildiğinden, gerçek yüzölçümü ile uyumsuz olduğu anlaşılmıştır.

Dava-2 kapsamında sorunlara karşı öneriler

Tavzih kararı: Davacı idare tarafından tavzih kararı başvurusunun kabulü ile fen bilirkişisinin ek raporu alınarak yeni oluşan yüzölçümü hesabı dikkate alınmak suretiyle daimî irtifak ve geçici irtifak alanı doğru hesaplanmalıdır.

Kadaastro mülkiyet planı ile tapu kaydı uyumu: Davacı idareye tavzih sonucu her ne kadar red gelse de kadaastro mülkiyet planı ile irtifak hakkı koridorunun uyum sağlaması ve planların doğru verileri içermesi gerektiğinden, yeni alanlara ait hesaplar yapılarak en uygun şekilde tescil edilmesi gereklidir.

Zamanında tescil: Davacı idare 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında “Bedel Tespiti ve Tesciline” yönelik açmış olduğu dava neticesinde Asliye Hukuk Mahkemesince kararın çıkması ve kesinleşmesi akabinde zaman kaybetmeksizin tescil işlemini tamamlamalıdır.

c. Örnek dava- 3

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu 2024/169 Esas ve 2024/1178 Kararına istinaden, Danıştay Altıncı Dairesinin 15/11/2023 tarih ve E:2021/9843, K:2023/8283 sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir. Dava konusu edilen "154 kv Güney Adana TM – SASA TM Enerji İletim Hattı Projesi" kapsamında Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından enerji iletim hatlarının yapımı

amacıyla hat güzergahlarına isabet eden taşınmazlarda direk yerlerinin mülkiyet şeklinde, iletken salınım gabarilerinin ise irtifak kurulmak suretiyle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırılmasına ilişkin 24/09/2020 tarih ve 31254 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 23/09/2020 tarih ve 2963 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'nın, Adana ili, Seyhan ilçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parsel, ... ada ... parsel ve ... ada ... parsel sayılı taşınmazlar yönünden iptali istenilmiştir. Yapılan değerlendirmede;

- Anayasa'nın 35. maddesi; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 Nolu Protokolünün "Mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesi; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3., 5., 6. ve 27. maddelerine yer verilerek, kamu yararının hukuka uygunluğu ve acele kamulaştırma şartlarının sağlanıp sağlanmadığı, varsa üstün kamu yararının ortaya konulması gerektiği, 'acelelik' halinin ve olağan kamulaştırma usulünden ayrılmasını gerektiren nedenlerin, kamu yararı ile özel mülkiyet hakkı arasındaki denge gözetilerek gerçekleşip gerçekleşmediği,
- Uyuşmazlıkta; anılan iletim hattının, bölge ve ülke ekonomisinde önemli bir yeri olan sanayi tesisinin enerji ihtiyacını beslemesi bakımından önemli bir noktada bulunduğu, iletim sistemi arz güvenliğinin tesisi için de söz konusu hattın yapımında kamu yararının bulunduğu, sanayi tesisi yanında tüm sistem kullanıcıların bağlantı güvenliği ve arz kalitesinin sağlanması ve başta bölge olmak üzere tüm ülkede kesintisiz enerjinin sağlanması için vazgeçilmez olduğu gerekçesiyle uyuşmazlığa konu iletim hattının yapımı amacıyla uyuşmazlığa konu taşınmazların acele kamulaştırılmasına karar verildiğinin anlaşıldığı,
- Bu durumda, anılan sanayi tesisi ile tüm sistem kullanıcılarının bağlantı güvenliğinin, arz kalitesinin ve kesintisiz enerjinin sağlanmasının amaçlandığı, TM-Sasa TM Enerji İletim Hattının ulusal enterkonekte sistemi güvenliği için önem arz ettiği, artan enerji ihtiyacının biran önce karşılanabilmesi ve enerji arzının kesintisiz, sürekli biçimde sağlanabilmesi gerekliliği hedeflenmiş ve biran önce yapılması amacıyla taşınmazlara el konulmasına imkan veren dava konusu Cumhurbaşkanlığı Kararı'nda hukuka aykırılık bulunmadığı,

Gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Davacı tarafından, güzergâh üzerinde AT işlemlerinin iptal edildiği ve birçok davanın hala devam ettiği, yargı kararı ile toplulaştırma işlemini iptal edildiğinden, arazi sınırlarının ve buna bağlı olarak arazi maliklerinin değişeceği, proje telleri ve

direklerinin tarlanın ortasında kalacağı, bunun sonucu olarak mağduriyetlerin oluşmaması için acele kamulaştırma işleminin iptali gerektiği, dava konusu işlemde ‘kamu yararı’ ve ‘acelelik’ halinin bulunmadığı ileri sürülmektedir.

Danıştay Tetkik Hakimliği, ilgili mevzuat uyarınca davaya konu işlemden önce alınması gereken tarım dışı kullanım izninin davaya konu işlemde daha sonra alınmış olması ve davaya konu taşınmazların bulunduğu alanda yapılan AT işleminin Adana 1. İdare Mahkemesi kararlarıyla iptaline karar verildiği, anılan yargı kararları gereğinin yerine getirilmesi sonucunda gerek davaya konu parsellerin büyüklüklerinin ve sınırlarının, gerekse mülkiyet sahipliği durumunun değişme durumu söz konusu olabileceğinden, davaya konu parsellerin alanlarına ve sahipliğine dair kesinlik bulunmadığı dikkate alındığında “dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından, davacının temyiz isteminin kabulü” ile Daire kararının bozularak dava konusu işlemin uyuşmazlık konusu parseller yönünden iptaline karar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir.

Danıştay İdari Dava Kurulunca;

İlgili mevzuat yönünden:

- 1- Türkiye Elektrik İletim AŞ Genel Müdürlüğü tarafından enerji iletim hatlarının yapımı amacıyla hat güzergahlarına isabet eden taşınmazlarda direk yerlerinin mülkiyet şeklinde, iletken salınım gabarilerinin ise irtifak kurulmak suretiyle 2942 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırılmasına karar verilmiş, acele kamulaştırma kararının davacıya ait taşınmazlar yönünden iptali istemiyle temyizden incelenen dava açılmıştır.
- 2- Tarım arazisi niteliğindeki uyuşmazlığa konu taşınmazların tarım dışı kullanımı uygun görülerek, Tarım ve Orman Bakanlığının 03/11/2020 tarih ve 2781986 sayılı kararıyla taşınmazlar için tarım dışı kullanım izninin verildiği anlaşılmıştır.
- 3- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin birinci fıkrasında, idarelerin kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını, bedellerini ödemek suretiyle kamulaştırabileceği düzenlenmiştir; 5. maddesi ile kamulaştırma yapılabilmesi kamu yararı kararı alınması şartına bağlanmış; 5. maddede düzenlenen mercilerce verilen kamu yararı kararlarının onay mercilerinin düzenlendiği 6. maddesinin son fıkrasında da, onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için kamu

yararı kararı alınmasına gerek olmaksızın, yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir kararın alınması yeterli görülmüştür.

4- Aynı Kanun'un 27. maddesinde ise, "3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10. madde esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir." hükmüne yer verilmiştir

Hukuki değerlendirme yönünden:

1- Anayasa'nın 35. maddesinin 2. fıkrasında mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gereği ifade edilmiştir

2- Özel mülkiyet hakkı, korunması gereken temel insan hakları arasında yer almakta olup hem Anayasa hem de uluslararası sözleşmelerde bu hakkın korunmasına yönelik düzenlemeler bulunmaktadır. Bununla birlikte, mülkiyet hakkına yapılacak müdahalelerin kamu yararı gerekçesine dayanması, kanuni dayanağa sahip olması ve uluslararası hukukun temel ilkeleri olan ölçülülük ve orantılılık kriterlerine uygun olması gerekmektedir. Aksi takdirde, gerçekleştirilen müdahaleler mülkiyet hakkının ihlali olarak değerlendirilmektedir. Bu durum, Anayasa Mahkemesi'nin kararları ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin içtihatlarında da açık biçimde vurgulanmaktadır.

3- Anayasa ve 2942 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, idarelerin, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, yetkili mercilerce alınacak kamu yararı kararı çerçevesinde ya da onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine dayanılarak, bedellerini ödemek suretiyle kamulaştırmaları; hatta 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde öngörülen şartların varlığı halinde, anılan Kanun'da ayrı bir usul olarak öngörülen acele kamulaştırma yöntemine de başvurulabilmeleri mümkündür.

4- Acele kamulaştırma yöntemi, idareye kamulaştırma süreci tamamlanmadan önce taşınmaza el koyma yetkisi veren istisnai bir kamulaştırma şeklidir. Bu uygulamada,

kıymet takdiri dışındaki işlemler daha sonra tamamlanmak üzere, ilgili idarenin talebi doğrultusunda Mahkeme tarafından yedi gün içinde, söz konusu taşınmazın değeri kanunda öngörülen yöntemle bilirkişilerce belirlenir. Tespit edilen bedel, idare tarafından mal sahibi adına bankaya yatırıldığında taşınmaza el konulması mümkün hale gelir.

5- Acele kamulaştırma yöntemi, normal kamulaştırma sürecinde malikin yararına sağlanan usule ilişkin güvenceleri ortadan kaldırmamakta; sadece bu sürece başlanmadan önce idareye taşınmaza el koyma yetkisi tanımaktadır. Taşınmaza el konulmasının ardından, idarenin öncelikle satın alma yöntemine başvurması gerekmekte, bu yol sonuçsuz kalırsa Asliye Hukuk Mahkemesi nezdinde bedel tespiti ve tescil davası açılmalıdır. Kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaza acil bir ihtiyaç söz konusuysa, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırma süreci uygulanmaktadır.

6- 2942 sayılı Kanun'un 27. maddesi incelendiğinde, kamulaştırma sürecinde öngörülen bazı prosedürlerin uygulanmadan taşınmaza ivedi şekilde el konulmasının, yalnızca istisnai durumlarda başvurulabilecek özel bir yöntem olarak düzenlendiği görülmektedir. Bu maddeyle, acele kamulaştırmanın olağan kamulaştırmaya kıyasla belirli şartlara bağlı olduğu belirtilmiş ve üç ayrı durumda bu usulle taşınmaza el konulabilmesine imkân tanınmıştır. Anılan hüküm uyarınca taşınmazların bir an önce kullanılmasına ihtiyaç duyulan, kamu düzenine ilişkin olarak acelelilik halinin bulunduğu durumlarda Cumhurbaşkanınca, taşınmazların acele kamulaştırılmasına karar verilebilmektedir

7- 5403 sayılı Kanun; toprağın korunması ve iyileştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeterli gelir sağlayan tarım arazisi büyüklüklerinin belirlenmesi ile bu arazilerin bölünmesinin önlenmesi, ayrıca tarım arazilerinin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda planlı bir şekilde kullanılmasını sağlamak amacıyla yürürlüğe girmiştir. Kanun kapsamında; arazi ve toprak kaynaklarının kullanım planlarının hazırlanması, bu süreçte sosyal, ekonomik ve çevresel boyutların katılımcı yaklaşımlarla değerlendirilmesi, yanlış ve amacı dışında kullanımların önüne geçilmesi ile korumayı sağlayacak yöntemlerin belirlenmesine dair usul ve esaslar düzenlenmiştir. 5403 sayılı Kanun ile tarım arazileri koruma altına alınmış ve tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılamayacağı belirtilerek tarım arazilerinin ancak 13. maddede sayılan koşulların varlığı halinde tarım dışı kullanımına olanak sağlanmıştır. Bu kapsamda

tarım arazisinin amaç dışı kullanımı, ancak arazinin, tarım dışı kullanımının sosyal veya ekonomik açıdan daha fazla kamusal yarar sağlayacağını yapılacak değerlendirme sonucunda belirlenerek Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşü üzerine, Tarım ve Orman Bakanlığınca veya Valiliklerce tarım dışı kullanım izni verilmesi halinde mümkündür

8- Uyuşmazlıkta, TEİAŞ Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulunun 25/12/2019 tarih ve 37-506 sayılı kararıyla; 154 kv Güney Adana TM – SASA TM Enerji İletim Hattı güzergahına isabet eden taşınmazlardan özel mülkiyete ait olanların kamulaştırılabilmesi amacıyla 2942 sayılı Kanun'un 5. maddesinin (b) bendi uyarınca kamu yararı kararı alınmış, anılan kararın Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 15/01/2020 tarih ve 96 sayılı Oluruyla onaylanması üzerine, dava konusu 23/09/2020 tarih ve 2963 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile aralarında uyuşmazlık konusu taşınmazların da yer aldığı bazı taşınmazların acele kamulaştırmasına ilişkin dava konusu işlemin tesis edildiği ve uyuşmazlık konusu taşınmazların tarım arazisi olduğu anlaşılmaktadır.

9- Uyuşmazlık konusu parsellerin tarım arazisi niteliği dikkate alındığında, tarım arazisinin amaç dışı kullanımına izin verilebilmesi için, Devlete yüklenilen tarım arazilerinin korunması ödevi ile sosyal veya ekonomik bazı zorunlu ihtiyaçlar arasında makul bir denge kurulması ve arazinin, tarım arazisi olarak mı amaç dışı kullanımının mı sosyal veya ekonomik açıdan daha fazla kamusal yarar sağlayacağını ortaya konulması suretiyle tarım dışı kullanım izin prosedürünün tamamlanmış olması gerekmekte olup, tarım dışı kullanım izni alınması gereken tarım arazisi niteliğinde olan davaya konu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin davaya konu acele kamulaştırma kararı öncesinde alınmış tarım dışı kullanım izni bulunmasa da, davaya konu Cumhurbaşkanlığı Kararı'ndan sonra, Tarım ve Orman Bakanlığının 03/11/2020 tarih ve 2781986 sayılı kararı ile davaya konu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin tarım dışı kullanım izninin verildiği anlaşıldığından, tarım dışı kullanım izni ile bu husustaki hukuka aykırılık halinin ortadan kalktığı ve söz konusu iznin dava konusu karardan daha sonra verilmiş olmasının, davaya konu kararın iptalini gerektirir bir husus olmadığı sonucuna varılmıştır.

10- Bu itibarla, iletim hattının tesisi ile tüm sistem kullanıcılarının bağlantı güvenliğinin, arz kalitesinin ve kesintisiz enerjinin sağlanmasının amaçlandığı, TM-Sasa TM Enerji İletim Hattının “ulusal enterkonekte sistemi” güvenliği için önem arz ettiği, artan enerji ihtiyacının biran önce karşılanabilmesi ve enerji arzının kesintisiz,

sürekli biçimde sağlanabilmesi gerekliliği, enerji arz güvenliğinin sağlanması ve enterkonnekte sistemin güvenliği hususları dikkate alındığında, somut olayda olduğu gibi ülkemizin enerji ihtiyacının hızla artış göstermesi ve üretilen enerjinin tüketim noktalarına kaliteli, hızlı ve güvenli şekilde ulaştırılmasında gecikmeye yol açılmamasının hedeflenmiş olması nedeniyle, inşa edilecek iletim sistemleri için ihtiyaç duyulan taşınmazların temininde, davaya konu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin tarım dışı kullanım izninin verilmiş olduğu dikkate alındığında, kamu yararı ile acelelik halinin bulunduğu sonucuna ulaşıldığından, anılan iletim hattının bir an önce yapılabilmesi maksadıyla proje kapsamındaki taşınmazlara el konulmasına imkan veren dava konusu Cumhurbaşkanlığı Kararı'nda hukuka aykırılık görülmemiştir.

Dava-3 sorun ve çözüm önerileri

Acele kamulaştırmada usulsüzlük olması sorunu: Acelecilik halinin ve olağan kamulaştırma usulünden ayrılmasını gerektiren nedenlerin, kamu yararı ile özel mülkiyet hakkı arasındaki denge gözetilerek gerçekleşip gerçekleşmediğinin her somut olayda, projenin ve hizmetin niteliği, mahalli veya ulusal ihtiyacın ivedilikle karşılanması gerekliliği gibi hususlar da göz önünde bulundurulmadığı, acele kamulaştırma kararı alınmadan önce tarım dışı kullanım izinlerinin alınmadığı, ayrıca toplulaştırma işlemlerinin iptali nedeniyle mülkiyet sınırlarında değişiklikler olması ve mülkiyetin henüz kesinleşmemesi bu davanın en büyük sorunudur.

Çözüm önerisi: Acele kamulaştırmadan önce arazi üzerindeki tüm hukuki işlemlerin kesinleştirilmesi gereklidir. Tarım dışı kullanım izninin, kamulaştırma işleminden önce alınarak sürece eklenmesi sağlanmalıdır. Arazi sınırlarının ve malik bilgilerinin kesinleşmesi için toplulaştırma süreci tamamlanmadan kamulaştırma yapılmamalıdır.

Mülkiyet hakkına müdahalenin ölçüsü sorunu: Cumhurbaşkanlığı kararı 2020 yılında çıkmasına karşın, dava süreçlerinin oldukça uzun sürdüğü ve 2024 yılında çözüme kavuştuğu sebebiyle yargıda ilerleyiş geç kalmıştır. Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca mülkiyet hakkına müdahalenin; kamu yararı, kanuni düzenleme ve ölçülülük ilkelerine uygun olması gerekmektedir. Dava konusu işlemde acele kamulaştırmanın bu ölçülülük ilkesine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

Çözüm önerisi: Acele kamulaştırma kararlarında ölçülülük ve gereklilik analizleri detaylı şekilde yapılmalıdır. Bu analizler dava dosyasına açık şekilde yansıtılmalıdır. İlgili karar gerekçelerinde, kamu yararının özel mülkiyet hakkına üstün geldiği somut veriler ortaya konulmalıdır. Enerji projeleri hazırlanırken yerel halkın mülkiyet hakları

gözetilerek tasarlanmalıdır. Acele kamulaştırma kararı alınmadan önce maliklerle uzlaşma yoluna gidilmelidir. Kamulaştırmadan etkilenen kişilere, sadece rayiç bedel değil, mağduriyet tazmini gibi ek ödemelerde yapılmalıdır.

Tarım arazilerinin korunması sorunu: 5403 sayılı Kanun uyarınca tarım arazilerinin tarım dışı kullanımı ancak özel izinle mümkündür. Bu davada, tarım dışı kullanım izni acele kamulaştırmadan sonra alınmıştır.

Çözüm önerisi: Tarım dışı izinleri etüt ve proje aşamasında, güzergâhın kesinleşmesiyle birlikte alınmalıdır. Tarım dışı izinleri sadece mülkiyet yerlerine alınmalı, irtifak haklarına toprak koruma projeleri hazırlanarak tarım il müdürlüğüne teslimi sağlanmalıdır. Enerji projelerinde tarım arazilerinin dışında alternatif güzergâhlar araştırılarak kamu yararı-sosyal fayda dengesi kapsamlı biçimde değerlendirilmelidir.

Kamulaştırma sürecinde şeffaflık ve idari denetim eksikliği sorunu: İdare tarafından yapılan işlemler yeterince şeffaf yürütülmediği takdirde, hak kayıpları ve dava yükleri oluşabilmektedir. Bu sebeple idareler kamu gücünü kullanırken orantılı olmalı, kamu yararı ve acele kamulaştırma hususları mülkiyet hakkı gözeterek uygulanmalıdır.

Çözüm önerisi: Kamulaştırma süreçlerinde tüm ilgili maliklerin bilgilendirilmesi ve itiraz haklarının kullanılabilmesi için süreçler şeffaf hale getirilmeli, idari denetim mekanizmaları oluşturularak işlemlerin hukuka uygunluğu denetlenmelidir.

d. Örnek dava- 4

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2023/7891 Esas ve 2023/13154 Kararına istinaden, Van Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesinin 2022/4016 Esas ve 2023/1477 Karar sayılı dosyasında; taraflar arasındaki 2942 Kamulaştırma Kanunu'nun 31 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi gereğince “taşınmazın tapu kaydına konulan şerhin terkin” davasında yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş; kararın davalı idare vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararında; Van ili Tuşba ilçesi ... Okulu mahallesi 117 ada- 4 parsel ... taşınmazın tapu kaydına, davalı kurum tarafından 2942 sayılı Kanun'un 31/b maddesi uyarınca şerh konulduğunu, ancak bu şerhin davalı tarafından ikame edilen Van 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2017/180 Esas ... irtifak kamulaştırması davası sonuçlanıp kesinleşmesinden sonra konulduğunu, söz konusu şerhin kamulaştırma işlemine başlanılmadan konulması gerekirken idarece görev ihmal

edilerek hem davacının “kamulaştırmasız el atma” nedeniyle tazminat davası açmasına yol açtığını hem de “kamulaştırmasız el atma” nedeniyle tazminat davası kararı kesinleşmesinden sonra tapu kaydında 31/b maddesi şerhi düşürüldüğünü, bu şerhin davacının mülkiyet hakkını kullanması kısıtladığını, belirterek dava konusu taşınmaz üzerine davalı kurum tarafından konulan şerhin kaldırılmasını talep etmiştir.

Davalı idare; açılan kamulaştırma davası nedeniyle davaya konu taşınmazın dava kesinleşene kadar ki süreç içerisinde taşınmazın el değiştirmesini ve muhtemel kamu zararının önüne geçmek için taşınmaza 31/b şerhi konulduğu kararın kesinleşmesi ile birlikte kararın infazı ve söz konusu şehrin kaldırılması için Van İl Kadastro Müdürlüğüne müracaat edildiğini ancak herhangi bir işlemin yapılamadığını, idarece şerh koyma tarihinden itibaren altı ay içerisinde tescil işlemi sağlanamadığında şerhin resen kaldırılması gerektiğini, kurumun söz konusu şerhin kaldırılmamasından sorumlu olmadığını, ayrıca davanın görevsiz mahkemede açıldığını, uyuşmazlığın idari yargının görev alanına girdiğini, davacı taleplerinin zamanaşımına uğradığı ve hak düşürücü süre içerisinde davanın açılmadığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmaz üzerine konulan şerhin terkin edildiği anlaşıldığından konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Davalı idare vekili istinaf dilekçesinde; kurumlarına karşı açılan kamulaştırmasız el atma niteliğinde bulunan davalarda Mahkemelerce karar tesis edilirken tescile esas hüküm fıkrasının yeterli bilgiyi içermemesi, tescile esas fen bilirkişi raporunun koordinatız olması, Mahkeme kararında tescil hükümlerinin anılan tarihlerde tüzel kişiliği bulunmayan Vangölü EDAŞ Müessese Müdürlüğü lehine tesis edilmiş olması gibi durumlar ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu gereği yapılan arazi toplulaştırma v.b. uygulamalar nedeniyle kurumca hak sahiplerine karar gereğince irtifak ve kamulaştırma bedelleri ödenmesine rağmen tapu müdürlükleri nezdinde gerekli tescil işlemlerinin yapılamadığını, bazı dosyalarda kurum tarafından taşınmaza yönelik kamulaştırma ve irtifak bedeli ödendikten sonra tescil işlemleri sonuçlanmadan bazı malikler tarafından taşınmazların devredildiğini ve bu suretle tescil işlemlerinin gerçekleşemediğini, bu durumların önüne geçmek için 2942 sayılı Kanun'un 31/b maddesi çerçevesinde dava konusu yapılan taşınmazların tapu kaydına anılan şerhin konulmasının talep edildiğini, Mahkeme kararı sonucu tescil işlemleri gerçekleştiğinde herhangi bir süreye tabi

olmayan ilgili şerhin tapu müdürlüğü tarafından resen kaldırılması gerektiğini, kusurun ilgili tapu müdürlüğünde olmasına rağmen İlk Derece Mahkemesi tarafından anılan yönden hukuki bir değerlendirme yapılmamış olmasının eksik inceleme nedeni olduğunu, dava konusu taşınmaza el atılmasından kaynaklanan davada hükmedilen ve davacıya ödenen tazminat miktarı ile davacı yararına hükmedilen vekâlet ücreti/yargılama giderlerinin miktarı da gözetilerek iş bu dava dosyasında davacı lehine 2.550,00 TL vekâlet ücretine hükmedilmesinin hakkaniyete aykırı olduğunu, bu nedenlerle kararın tamamen kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesini yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; somut olayda, dava konusu şerhin davalı talebi üzerine tapu kaydına uygulanmasından önce davacının davalı idare aleyhine kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat talepli dava açtığı, bu davanın haksız fiilden kaynaklanan bir dava olup davacıya verilen tazminatın kamulaştırma bedeli değil “haksız el atmanın karşılığı olan tazminat” olduğu, kamulaştırmasız el atmadan kaynaklanan tazminat davalarında Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin yerleşmiş uygulamalarına göre 2942 sayılı Kanun'un yalnızca taşınmazlara değer biçilmesine ilişkin hükümlerinin kıyas yoluyla uygulandığı ancak usulüne uygun bir kamulaştırma işlemi yapılması halinde uygulama olanağı olan Kanun'un 31/b maddesinin bu tür davalarda kıyas yoluyla uygulanamayacağı, taşınmazdan kamulaştırma yapılmaksızın geçirilen enerji nakil hattı nedeniyle davalı idare lehine irtifak hakkı tesis edilmesi halinde “tesis edilen irtifak hakkının tapuya tescil edilmesi” yerine, 2942 sayılı Kanun'un 31/b maddesi uyarınca “satılamaz şerhinin” konulmasının maddenin düzenleme amacına uygun düşmediği, bu nedenle dava konusu şerhin kaldırılması gerektiği, bununla birlikte dava konusu taşınmaz üzerinde davalı talebi ile konulan 31/b şerhinin dava tarihinden sonra kaldırıldığı, dava tarihi itibarıyla davacının dava açmakta haklı olduğu anlaşılmış, açıklanan sebeplerle yerel mahkemece davanın konusuz kalması nedeniyle esastan reddine karar verilmiştir.

Dava- 4 sorunu ve çözüm önerileri

2942 Sayılı Kanun 31/b bendini uygulama sorunu: Kamulaştırma Kanunu kapsamında tapu siciline şerh hanesine koyulan 31/b şerhi, kısıtlayıcı bir şerh olmakla birlikte mülkiyet kullanımına etki etmektedir. Bu şerh, kamulaştırmanın kesinleşmesiyle mahkeme tarafından koyulmalıdır. Kamulaştırmayı yapan idare tarafından konulan şerh, kamulaştırmanın tamamlanmasının gecikmesiyle mağduriyete sebep verdiği görülmüştür.

Çözüm önerisi: Kamulaştırmayı yapan idare, Kamulaştırma Kanunu’nun 10. maddesine göre “Bedel Tespiti ve Tescili Davasını” Asliye Hukuk Mahkemesine açılmalı; akabinde mahkeme tarafından tebligat, davet veya ilan tebligatın yapılmasıyla taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ ve temlik tapu siciline belirtme ile kısıtlanmalıdır. Mahkeme kararının çıkması ve tapu siciline kamulaştırmanın tescil edilmesiyle birlikte ilgili şerhin tapu memuru tarafından yapılan işleme ait olup olmadığı kontrol edilerek kaldırılması gereklidir.

Düzenleme şeklinde uygulama sorunu: 3083 sayılı Kanun kapsamında yapılan arazi toplulaştırma uygulamaları, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 22/a maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince yapılan uygulamalar neticesinde kamulaştırma yapılacak taşınmazlardaki işlemler bitmeden uygulamaların yapılması hak sahiplerine ödenen bedellerin işlemi bitmeden taşınmazın devir yapıldığı görülmüştür.

Çözüm önerisi: 3083 sayılı Kanun kapsamında yapılan arazi toplulaştırma uygulamaları, 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/a maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince yapılan uygulamalar neticesinde; yapılan uygulamalarda tapu sicilinden alınan tapu kayıtları incelenmek suretiyle mevcut bulunan şerhler incelenmeli varsa tescili kesinleşmiş mahkeme kararları “kamulaştırmayı yapan kurumu tescile yönlendirmek” suretiyle yaptırılmalıdır.

Açılan davanın uygunluğu sorunu: Davacı tarafından açılan davanın, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 31/b bendi ile ilgili şerhin terkinin yapılmadığı sebebiyle tazminat istemi yönünde olduğudur. Ancak uygulama olanağı olan bu Kanun’un 31/b maddesinin bu tür davalarda “kıyas yoluyla uygulanamayacağı” görülmüştür.

Çözüm önerisi: 2942 sayılı kamulaştırma kanunu 31/b bendi üzere tapu siciline tesis edilen şerhe ilişkin tazminat davası açılmamalıdır. Somut olayda uyuşmazlık tapu kaydındaki Şerh terkinin isteğine ilişkin olup, şerh terkinin davası açılması gereklidir.

e. Örnek Dava- 5

Dava konusu olan 454 ve 441 numaralı parsellerin yer aldığı Altinkum köyü, 27.12.1992 tarihli ve 21448 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 3083 sayılı Tarım Reformu Kanunu kapsamında uygulama alanı olarak ilan edilmiştir. Mahkeme, söz konusu taşınmazların bulunduğu Altinkum köyünün 27.12.1992 tarihinde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Tarım Reformu Kanunu kapsamına alındığını, bu Kanun’un 13. maddesi uyarınca ilgili taşınmazların beş yıl süreyle satış vaadi sözleşmesine konu edilemeyeceğini belirtmiş; bu nedenle davacının tescil talebine dayanak olarak sunduğu

satış vaadi sözleşmesinin geçersiz (yok hükmünde) olduğu gerekçesiyle davayı reddetmiştir.

Ancak satış vaadi sözleşmeleri, Borçlar Kanunu'nun 22. maddesi uyarınca kişisel hak doğuran sözleşmeler niteliğindedir. Başka bir ifadeyle, bu tür sözleşmelerle satışa konu taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik meydana gelmez; ancak taşınmazı satın almayı taahhüt eden kişi, bu sözleşmeden kaynaklanan hakkını, satış yapmayı taahhüt eden tarafa ve onun külli haleflerine karşı ileri sürebilir. Dolayısıyla, satış vaadine konu taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırlı olması, borç doğuran bir sözleşmenin yapılamayacağı ya da yapılmış olan sözleşmenin geçersiz olduğu anlamına gelmez.

3083 sayılı yasanın 13. maddesinin getirdiği devir ve temlik yasağı ile bu maddenin son fıkrası birlikte değerlendirildiğinde, yasaklanan husus, şahsi borç doğuran satış vaadi sözleşmesi değil, temlik tasarruftur. Bu bağlamda, yapılan satış vaadi sözleşmesi geçerli bir sözleşmedir. Ancak, anılan yasa hükmü gereğince, sözleşmenin yasaklılık süresi içerisinde ifa edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle, davaya konu olan satış vaadi sözleşmesi, her ne kadar yasaklılık süresi içerisinde yapılmış olsa da geçerli olup, yasayla getirilen 5 yıllık süre yargılama aşamasında dolmuş olduğundan, sözleşmenin ifa edilebilir olduğunun kabulüyle tescil isteğinin değerlendirilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru görülmemiş ve 'hüküm bozmayı' gerektirmiştir.

3083 sayılı Kanun'un 13. maddesi özetle şu şekildedir: Bu maddeye göre, uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazetede yayımlanmasından itibaren kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirme ve dağıtım işlemleri tamamlanana veya tapu tescili gerçekleşene kadar, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzelkişilerine ait tarım arazilerinin mülkiyet ve zilyetlik devri yapılamaz, ipotek edilemez ve satış vaadi konusu olamaz. Bu kısıtlama süresi en fazla beş yıl olup, sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçilene kadar devam eder. Eğer toplulaştırma çalışmaları bu süre içinde tamamlanamazsa, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü ve Tarım Bakanlığı onayıyla en fazla beş yıl daha uzatılabilir. Ayrıca, bu süre içinde arazi ve üzerindeki tesisleri satmak isteyenler başvurursa, uygulayıcı kuruluş 60 gün içinde ilgili arazileri kamulaştırır ya da belirlenen şartlarla başkalarına satışına izin verir.

Dava- 5 sorunu ve çözüm önerileri

Uygulamada hedeflenen amaç ve gerçekleşen durum arasındaki farklar sorunu: Tarım arazilerinin toplulaştırılması ve sulama altyapısının kurulması gibi projelerin, zaman

zaman planlanan sürede tamamlanamaması ve bu durumun yasal sürelerle olan etkisi önemli bir sorundur.

Çözüm önerisi: Daha esnek uygulama süreleri oluşturulabilir. Tarım arazilerinin toplulaştırılması ve sulama şebekelerinin kurulması gibi projelerde karşılaşılan gecikmelerin önüne geçmek için daha esnek ve gerçekçi uygulama süreleri belirlenebilir.

Yasal kısıtlamalar ve pratik zorlukların getirdiği sorunlar: 3083 sayılı Kanun'un 13. maddesi, taşınmazların devir ve temlikini yasaklasa da bu durum, satış vaadi gibi kişisel hak doğuran sözleşmelerin geçerliliğini etkilememektedir. Ancak, bu tür kısıtlamalar, uygulama aşamasında karmaşıklıklara yol açmaktadır.

Çözüm önerisi: Yasal düzenlemelerde açıklık ve netlik sağlanmalıdır. 3083 sayılı Kanun'un 13. maddesi ve diğer benzer düzenlemelerdeki belirsizliklerin giderilmesi, özellikle satış vaadi gibi sözleşmelerin geçerliliği ile ilgili daha net hükümlerin konulması, uygulamadaki karmaşıklığı azaltacaktır.

Kamu ve özel sektör arasındaki iş birliği eksikliklerinin oluşturduğu sorunlar: Tarım Reformu Kanunu ve toplulaştırma projelerinin uygulama alanlarında, kamu ve özel sektör arasındaki iş birliği yetersizliği de önemli bir sorun oluşturabilmektedir.

Çözüm Önerisi: Kamu- özel sektör iş birliğinin artırılması sağlanmalıdır. Tarım arazilerinin verimli bir şekilde yönetilmesi ve projelerin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için kamu ve özel sektör iş birlikleri teşvik edilmelidir. Bu iş birlikleri, projelerin daha hızlı ve etkili bir şekilde tamamlanmasına yardımcı olabilir. Tarım alanındaki toplulaştırma ve altyapı projeleri, sadece hukuki değil aynı zamanda ekonomik ve sosyal açılardan da önemli sonuçlar doğurabilmektedir. Bu projelerin etkin bir şekilde uygulanabilmesi için yasal düzenlemelerin ve yargı kararlarının pratikle uyumlu hale getirilmesi büyük önem taşımaktadır.

5.7. Teknik Altyapı ve Arazi Toplulaştırma Projelerinin Eşgüdümü: Kurumsal İş birliği ve Planlama Stratejileri

Teknik altyapı ve arazi toplulaştırma projelerinin eşgüdüm içinde ilerlemesi, sürdürülebilir kalkınma ve verimli arazi kullanımı açısından son derece önemlidir. Bu tür projelerin başarısı, farklı kurumların uyumlu bir şekilde çalışmasına ve belirli bir plan doğrultusunda hareket etmelerine dayanır. Aşağıda, bu süreçte dikkat edilmesi gereken bazı ana noktalar verilmiştir:

a. Kurumsal iletişim ve iş birliği: Teknik altyapı ve arazi toplulaştırma projeleri genellikle farklı kurumların yetki alanlarına girer (belediyeler, tarım ve orman

müdürlükleri, enerji, su ve ulaşım altyapı şirketleri vb.). Bu kurumların planlı ve birbirinden haberdar çalışması, projelerin zamanında ve etkili bir şekilde ilerlemesini sağlar (Özdemir, 2020).

b. Ortak planlama ve koordinasyon: Arazi toplulaştırma projeleri, tarım alanlarının daha verimli kullanılabilmesi için önemlidir ve genellikle yerel altyapı ihtiyaçlarıyla paralel yürütülür. Bu projelerin başında, toprak kullanımı, su yönetimi, ulaşım yolları gibi unsurların birbirini etkilemesi göz önünde bulundurulmalıdır. Proje planlaması, bu etkileşimlerin optimize edilmesine olanak tanıyacak şekilde yapılmalıdır (Çetin ve Demir, 2021).

c. Teknik altyapı yatırımları ve toplulaştırma ihtiyaçları: Teknik altyapı yatırımları (su kanalları, elektrik hatları, yol yapımı vb.) arazi toplulaştırma ile doğrudan bağlantılıdır. Bu yatırımların, arazi toplulaştırma projelerinin gereksinimlerine uygun bir şekilde zamanlaması ve planlanması gerekir (Yılmaz ve Kılıç, 2019).

d. Veri paylaşımı ve dijital araçlar: Projelerin eşgüdüm içerisinde ilerlemesi için dijital platformlar ve coğrafi bilgi sistemleri (CBS) gibi teknolojilerin kullanılması, kurumların birbirlerinden haberdar olmasına ve bilgi paylaşımının kolaylaştırılmasına yardımcı olabilir (Karaca ve Arslan, 2022).

e. Çevresel ve sosyal etkiler: Projelerin her aşamasında çevresel ve sosyal etkilerin dikkate alınması gerekmektedir. Arazi toplulaştırma ve altyapı projelerinin, yerel halkın ihtiyaçlarına ve çevresel dengeye zarar vermemesi için önceden analiz edilmesi önemlidir (Gültekin, 2023).

f. Yasal ve idari çerçeve: Projelerin yürütülmesi için belirli yasal düzenlemeler ve idari süreçlerin de uyum içinde olması gerekmektedir. Her bir kurumun yetki sınırları, yasal gereklilikleri ve çalışma prosedürleri dikkate alınarak, proje sürecinde koordinasyon sağlanmalıdır (Özdemir, 2020).

6. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

6.1. Sonuçlar

Arazi toplulaştırma projeleri, kırsal alanda dağılmış ve parçalanmış arazileri yeniden düzenleme kapsamına alarak hem ofis hem de saha ortamında yoğun bir çalışmayla, düzenleme sonrası oluşan işletmelere ait parselleri işlevsel hale getirerek maksimum seviyede işletme üretimini arttırmakta; tarımsal alanların su, yol ve enerji gibi ihtiyaçlarını en uygun mekânsal planlama ile karşılamakta; kırsal yerleşim yerlerinin teknik altyapılarını, yollarını ve sosyal tesislerini düzenleyerek sağlıklı bir kullanım sunmaktadır (Aktaş ve İnam, 2024).

Arazi toplulaştırması projelerinde “parçalanmış arazilerin birleştirilmesi, arazi ve tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması, müşterek mülkiyet problemlerinin çözülmesi, tapu sicilindeki şerh ve beyanlar hanesinin düzenlenmesi, vb.” çalışmalar en büyük faydalarının arasındadır. Teknik altyapı projeleri, parselasyon planına işlenmesi ve tapu siciline kaydedilmesi yönüyle arazi toplulaştırmasında yer edinmiştir (Aktaş ve İnam, 2024).

Teknik altyapı içerikli arazi düzenlemesi işlemlerinde mevcut teknik altyapı tesislerinin önemi oldukça fazladır. Teknik altyapı tesislerinin yerlerinin sabit olması sebebiyle yeni oluşturulacak kadastral altlıklarda da aynı yerinde kalması sağlanmalıdır. Teknik altyapı projeleri kapsamında tapu kütüğüne işlenmiş olan irtifak hakları kadastro planında işaretlenerek yeni oluşturulan altlıkta “hangi taşınmaz üzerine denk geliyorsa oraya işlenmesi” gerekmektedir. Ancak, kadastro müdürlüklerinde işlemler böyle yürütülürken; tapu müdürlüklerinde taşınmazın geldi-gitti kayıtlarına göre işlenmektedir. Arazi toplulaştırma uygulamalarında, taşınmazın kütüğünde bulunan irtifaklar hak sahipleriyle beraber TAKBİS sisteminde otomatik olarak taşındığından, hatalı olarak aktarılmaktadır. Bu sebeple, taşınmazın tapu kaydında bulunan irtifak hakkı tesisleri “malikle birlikte aktarılması” yerine “yeni durumdaki hazırlanacak listelere göre doğru taşınmazlara” aktarılmalıdır. Ayrıca TAKBİS’de kayıtlı hatalı aktarımların olmaması için sistemin kadastro müdürlükleriyle birlikte çalışarak bilgi kirliliğinin giderilmesi için sisteminin daimî olarak ve son durumuna göre güncellenmesi gereklidir. Böylesi proje esaslı çalışmalarda her ne kadar altlık olarak kadastro fen arşivi belgeleri esas olsa da toplulaştırma ve benzeri projelere ait işlemler öncesi yapılan çalışmalarda bazı irtifak haklarının hatalı işlenmesi söz konusu olabilmektedir. Bu sebeple, kadastro altlığının doğruluğunu teyit etmek için arazi toplulaştırmasını yapan sorumlu idare, bölgede teknik altyapı tesisi olan kurumlar ile

koordineli olarak çalışması uygun olacaktır (Aktaş ve İnam, 2024); ancak çoğu kez bu kurumlar arası koordinasyonun sağlanmadığı/sağlanamadığı da bir gerçektir.

Arazi toplulaştırma proje uygulaması süresince aynı anda irtifak hakkı kamulaştırması işlemleri devam ederken, kamulaştırmanın entegrasyonu sağlanarak, hukuki altyapı da oluşturulduğu takdirde, bir arada yürütülmesi daha sağlıklı olacaktır. Arazi toplulaştırması işlemini yapan idare tarafından “irtifak hakkı kamulaştırmasını yapan kuruma kontrol ettirilmek” suretiyle irtifak hakkı haritası, eski ve yeni irtifak hakkı çizelgeleri onaylatılarak tescil esnasında kontrollü bir şekilde kullanılmalıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

Arazi toplulaştırma projeleri teknik, hukuki ve ekonomik yönden oldukça uzun bir uygulama sürecine sahip olması sebebiyle, ülkemiz genelinde birçok kamulaştırma projeleriyle çakışma göstermektedir. Arazi toplulaştırma projesi sırasında yeni irtifak hakkı kamulaştırmaları çıkması; projenin ilerleyişini etkilemekte ve derecelendirme gibi işlemlerde öngörü sağlanamamaktadır. Bu sebeple, kurumlar yatırım yapacağı projeleri uzun vadeli planlamayla yapmalı ve mutlaka kurumlar arası koordinasyon sağlanmalıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

Etüt ve planlama aşamasında sahadan yeterli veri toplanmalı, ihale ve uygulama aşamalarında teknik eksikliklere sebebiyet verilmemelidir. Proje uygulama sürecinde ‘sahada fiziki keşif’ zorunlu hale getirilmeli, masa başı veri analizine dayalı hazırlıklar sınırlandırılmalıdır.

Hak sahipleri katılımı süreçlerinde ciddi eksiklikler yaşanmakta, maliklerin yeterince bilgilendirilmemesi nedeniyle askı ve itiraz süreçleri uzamakta, bu da projelerin etkinliğini azaltmaktadır.

Arazi toplulaştırma planı hazırlanırken orman alanları, sulak, alanlar, meralar, akarsular gibi doğal habitatların projeye entegrasi sağlanması, yol ve sulama kanalı sistemlerinin topografik yapıya uygun olarak tasarlanması, sulama kaynaklı verimliliğin ve sürekliliğini arttırmak amacıyla yağmurlama sistemleri kullanılması, endemik bitki türlerinin korunması amacıyla eğitim ve seminerler düzenlenmesi çevresel ve ekolojik yönden projeye katkı sağlayacaktır.

Arazi toplulaştırma projesi aşamasında yerel halkın karar alma süreçlerine katılımı, anket çalışmalarının yapılması, yerel halkın sorunlarına cevap alabileceği bir birim oluşturulması projeye sosyal katılım yönünden katkı sağlayacaktır.

Arazi toplulaştırması projeleri, idari işlemlerin genel özelliklerini taşımakta; “kamu gücüne” dayanılarak ve “tek taraflı irade beyanı ile gerçekleştirerek” maliklerin

rızasına bakılmaksızın doğrudan hukuki sonuç doğurmaktadır. Toplulaştırma süreçlerinde idari işlemlerin hukuka uygunluk karinesi geçerli olup, işlemlere karşı açılan davalar sonuçlanana kadar yürürlükte kalmaktadır ve yargıya yük olmaktadır.

Yargı, idari işlemler üzerinde etkili bir denetim mekanizması sağlamak, dava süreçlerinin uzunluğu toplulaştırma uygulamalarının sonuçlarını doğrudan geciktirmektedir.

İdari ve Adli davalarda liyakatli (ehliyetli) bilirkişi seçiminin oldukça önemli olduğu açıktır. Bu sebeple, davanın konusuna göre alanında uzman kişiler tercih edilmeli, taşınmaz değerlendirme esaslı işlemlerde gayrimenkul değerlendirme uzmanı kişinin yanında inşaat, harita, ziraat mühendisleri birlikte değer biçmelidir.

Bilirkişi heyeti mahkemeye sunacağı raporlarda hangi sebepler ve hangi formüllerle hesaplamalar yaptığını net bir şekilde açıklamalı, keşif esnasında saha çalışmalarını detaylı yapmalıdır.

Bilirkişi heyeti tarafından mahkemece verilecek karara doğrudan etki etmesi sebebiyle sunulan raporda detaylandırma yaparak, taşınmazın değerlendirilmesinde etki eden tüm nitelik ve unsurlar (jeolojik yapı, toprak grubu, toprak sınıfı, sulama durumu, bitki türleri vb.), net gelir hesabında hangi ürünlerin kullanıldığı, objektif değer artışı varsa eğer hangi unsurların göz önünde bulundurulduğu (imara yakınlığı, anayola yakınlığı, şehre yakınlığı vb.), irtifak hakkı varsa değer azalışının hangi formül ile hesaplandığı, keşif sırasında yapılan saha gezilerinde elde edilen fotoğraflarla birlikte desteklenerek mahkemeye sunulmalıdır.

Kadastro mülkiyetinin zaman içerisinde değişmesi (ifraz, kamulaştırma, imar, arazi toplulaştırma vb.) sebebiyle tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarını en hızlı biçimde kamu kurumları tarafından kadastro planına ve tapu siciline tescili sağlanmalıdır. Sağlanamadığı durumlarda kadastro mülkiyetinde taşınmazın yüzölçümünün ve taşınmaz numarasının değişmesiyle mahkeme kararının uygulanmasında sorunlarla karşılaşmaktadır.

Arazi toplulaştırma projelerinin sağladığı faydaların yanında, uygulama esnasında yapılan hatalar “zaman içerisinde ve taşınmaz sahibinin ihtiyacına binaen” ortaya çıkmaktadır. Teknik altyapı tesislerine esas irtifak hakları, arazi düzenlemesi sırasında yeni altlığa (arazi toplulaştırması parselasyon haritası) ve tapu kütüğüne işleneceğinden, arazi düzenlemesi sonrası oluşan parsellerde yeni taşınmaz sahiplerine yük getirmektedir. İrtifak hakları sahibi kuruma taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi getirirken, düzenleme sırasında yapılan hatalar iş yükü olarak da geri dönmektedir. Bu

sebeple, uygulamada teknik altyapı projelerinin varlığı göz önünde bulundurularak, her ne kadar mülkiyet hakkının korunması kutsal olarak görünse de irtifak haklarının korunması ve doğru tescilinin sağlanması da bir o kadar önem arz etmektedir. (Aktaş ve İnam, 2024).

6.2. Öneriler

Kamu kurum ve kuruluşları kentsel ve kırsal gelişim sürecinde toplumun ihtiyaç duyduğu her türlü hizmetin sağlanması; bireylerin huzur, güven ve sağlıklı bir ortamda hayatlarını idame ettirip gerekli eğitim, sosyal ve kültürel etkinliklerde bulunabilmeleri için ihtiyaç duyabilecekleri bütün hizmetleri sağlamak zorundadır. Bu hizmetleri sağlamak amacıyla kamulaştırma; kamu yöneticilerinin istem dışı başvurmakta olduğu bir zorunluluktur. Kamulaştırma, toplumun gereksinimlerine cevap olabilmek ve hayati önemde olan ihtiyaçlarının karşılanması için yapılacak planlamanın uygulanması aşamasında ön gerekliliktir. Yani kamulaştırma çaresizliğin, çaresidir (Aktaş ve İnam, 2024).

Kamulaştırma, kamu yararı bulunması halinde gerçekleşebilecek bir işlemdir. Ancak, bireyin bir hakkının zorla alınmasını ifade etmesiyle, insan haklarıyla ilgili tartışmaları da gündeme getirmiştir. Çünkü kamulaştırmada bireye ait bir taşınmaza el konulması söz konusu olup, kamu yararı konusunu da tartışmaya açacaktır. Günümüzde kamu yararı kamu kurumları tarafından sadece maddesel (nesnel) olarak düşünülmekte, olayın sosyolojik, ekolojik vb. durumlarının çok da gözetilmediği gözlemlenmektedir. Bu durum, “kime göre kamu yararı” sorusunu da beraberinde getirmektedir. Bu sebeple, kamu kurumları yapacakları yatırımlarda gerçekten kamu yararı olup olmadığını iyi değerlendirmelidir (Aktaş ve İnam, 2024).

Kamu kurumları görevlerini tam anlamıyla gerçekleştirip, taşınmaz maliklerinin maddi ve manevi haklarının korunması, ileride yapılacak arazi düzenlemesinde sorunlar yaşanmaması adına kamulaştırma işlemlerini kanunun ön gördüğü süreler içinde yapmalıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

Kamu kurumları irtifak hakkı koridorunu projenin teknik yönü ve yapım maliyetine bir yük getirmiyorsa eğer, öncelik olarak devlete ait mera, tescil harici gibi arazilerden geçirmeye dikkat etmelidir (Aktaş ve İnam, 2024).

Kamu kurum ve kuruluşları enerji ihtiyacına binaen yatırım kapsamına alınmış muhtelif yerleşim yerlerine hizmetin hızla ulaşması amacıyla 4650 Sayılı Kanun’la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 27. maddesi (acele el koyma) gereğince

kamulaştırma yöntemini yaygın olarak kullanarak özel mülkiyete konu arazilerde kamulaştırma kanununda belirtilen “bedelin peşin ödenmesi” şartını sağlamaktadır. Bu şartın sağlanmasıyla, taşınmazlar üzerinde inşaat çalışmalarına mahkeme kararıyla müsaade edilmektedir. İnşaat çalışmaları belirli bir periyotta ilerlerken, kamulaştırma işleri zaman içerisinde çok geride kalabilmekte; hatta bazı taşınmazların tescil işlemleri çok uzun yıllar sürebilmektedir. Bu çalışmaların uzun sürmesi, yeni yapılacak arazi düzenleme ve kadastro yenileme projelerinde hem tescil hem de bedel yönünden sorunlara sebebiyet verdiğinden kamu kurum ve kuruluşlarının acele kamulaştırma yönteminden vazgeçerek, projelerin uzun vadeli planlanması ile irtifak hakkı kamulaştırmalarını rıza-en veya “Bedel Tespiti ve Tescili” davası ile yapması kamulaştırma yönüyle daha sağlıklı olacaktır (Aktaş ve İnam, 2024).

İrtifak hakkı kamulaştırmaları şeritvari güzergâh projeleri için uygulandığından birçok taşınmaza isabet etmektedir. Bu sebeple, her bir taşınmaz için irtifak yüzölçümü hesapları yapılarak parsel üzerinde olası irtifak hakkı kamulaştırmasına esas alan hesabı oluşturulmaktadır. Güzergahın isabet ettiği taşınmazların bazılarında irtifak hakları çok küçük yüzölçümlerine sahip olduğundan, kamulaştırma bedelleri de alan hesabıyla orantılı olarak düşük gelmektedir. Kamulaştırmaya konu bu taşınmazlarda rıza-en anlaşma sağlanamadığında, yüzölçümü küçük olsa bile tescili sağlamak amacıyla Asliye Hukuk Mahkemesine “Bedel Tespiti ve Tescili” davaları açılmaktadır. Dava masrafı, bilirkişi ücreti, vekâlet ücreti gibi ödemeler; irtifak hakkı kamulaştırma bedelinin çok üstünde çıkabilmektedir. Bu sebeple, kamu kurumları mahkeme yoluna gitmeden önce mülk/hak sahipleriyle anlaşma sağlamak adına Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenecek bedellere ilave olarak “mahkeme tarafından yapılacak masrafları kamulaştırma bedeline ekleyerek” rıza-en anlaşma oranını arttıracak ve tescil işlemlerinin kısa vadede tamamlanmasını sağlayacaktır (Aktaş ve İnam, 2024).

İrtifak hakkı kamulaştırması yapacak kamu kurumu; ekskavatör, kamyon vb. iş makinelerinin kullanacağı yol için daimî nitelikli irtifak hakkı kamulaştırması yerine “sadece inşaat çalışmaları esnasında kullanılmak üzere” geçici irtifak hakkı bedeli ödeyerek çalışmalarını tamamlayabilir. Geçici irtifak hakları tescile konu olmadığından, güzergâhın isabet ettiği tescile konu parsel sayısı azaltılarak taşınmaz sahibinin kamulaştırmadan doğacak mağduriyetten kurtulması sağlanıp, kurumların iş yükü de azaltılabilir (Aktaş ve İnam, 2024).

İrtifak hakkı kamulaştırmasının en doğru şekilde uygulanması; mekânın ve toprağın verimli kullanılması ve doğru planlanmasına, planlamanın da doğru uygulanmasına bağlıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

Arazi toplulaştırma uygulamasının derecelendirme safhasında taşınmazın üzerinde tesisli olan irtifak hakları göz önünde bulundurularak parsel derecelendirmesi yapılmalı; irtifak hakkının taşınmaz üzerindeki etkisi ‘parsel endeksi’ değerine yansıtılmalıdır (Aktaş ve İnam, 2024).

İrtifak alanları, arazi toplulaştırma blok planlama sürecinde dikkate alınarak doğru ve işlevsel olarak değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır. Teknik altyapı projeleri kapsamında tesis edilen irtifak hakları tarımsal alanların işleyişini etkileyebilmektedir. Bu nedenle söz konusu alanların planlama süreçlerinde özel olarak ele alınması gereklidir. Blok planlamasında irtifak hakkı güzergâhları blok sınırlarına alınarak hayvan geçiş güzergâhı, yeşil alan, yol, kamu kullanım alanı vb. olarak değerlendirilmelidir.

Arazi toplulaştırması ve teknik altyapı projelerine ilişkin uygulama mevzuatlarında itiraz ve askı sürelerinin daha makul hale getirilmesi sağlanmalı, işlemlerin etkinliğini artıracak şekilde sadeleştirilmeler yapılmalıdır. Alternatif çözüm yolları aranmalı arabuluculuk gibi alanlarda gelişmeler sağlanmalıdır.

Arazi toplulaştırma projelerinde coğrafi bilgi sistemleri (CBS) ve veri yönetimi yazılımlarının kullanımının zorunlu hale getirilmesiyle hata payı azaltılabilir, süreçler hızlandırılabilir. Tapu ve kadastro işlemlerinin dijitalleştirilmesi ve projelerde yapay zekâ destekli karar destek sistemlerinin kullanılması teşvik edilmelidir.

Maliklerin süreç hakkında bilinçlendirilmesine yönelik eğitim programları düzenlenmeli, kamu spotları ve saha toplantıları yoluyla bilgilendirme faaliyetleri artırılmalıdır. Maliklerin toplulaştırma süreçleri hakkında bilinçlendirilmesi için sertifikalı eğitim programları oluşturulabilir. Her proje öncesinde sosyal etki analiz raporları hazırlanmalı, projenin yerel halk üzerindeki etkileri önceden belirlenmelidir.

Arazi toplulaştırma projesi aşamasında yerel halkın karar alma süreçlerine katılması, anket çalışmalarının yapılması, yerel halkın sorunlarına cevap alabileceği bir birim oluşturulması projeye sosyal katılım yönünden katkı sağlayacaktır.

Arazi Toplulaştırma sahasında faaliyet gösteren tüm kamu kurumları (kadastro, tapu, enerji nakil hatları vb.) ile etkin iletişim ve veri paylaşımı sağlanarak, teknik ve hukuki uyumsuzlukların önüne geçilmelidir. Düzenleme sahasına ilişkin protokoller hazırlanmalıdır.

Arazi Toplulaştırma projelerinde çevresel etkiler daha fazla dikkate alınmalı; ekolojik koridorların korunması ve oluşturulması teşvik edilmelidir. Çevre koruma kriterleri zorunlu hale getirilmelidir.

İdari yargının, toplulaştırma işlemlerine ilişkin ihtilafları ivedilikle çözmesi için ihtisaslaşmış idare mahkemeler kurulması veya mevcut mahkemelerin uzmanlaşmasının sağlanması önerilmektedir.

Mahkemece oluşturulacak bilirkişi heyeti her biri alanında uzman taşınmaz değerleme konusunda yetkinliğe sahip inşaat, harita, ziraat mühendisleri ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından oluşan komisyon olarak sečilmelidir. Komisyonun oluşturmuş olduğu bilirkişi raporunda detaylara ve gerekçelere yer verilmek suretiyle rapor düzenleyip mahkemeye sunulmalıdır.

Arazi toplulaştırması uygulamaları, yalnızca tarımsal üretimi artırmaya yönelik teknik bir süreç değil, aynı zamanda mülkiyet hakkı, çevre koruma ve sosyal adalet gibi temel ilkeleri doğrudan etkileyen kapsamlı bir kamu hizmetidir. Bu nedenle, sürecin hukuki güvenlik, teknik doğruluk ve toplumsal meşruiyet temelinde yürütölmesi büyük önem taşımaktadır.

Çok amaçlı hedeflere erişimde başarıya ulaşılabilmesi için arazi toplulaştırması projelerinde hukuki, teknik ve sosyal boyutların eşgüdüm içinde ele alınması gerektiği açıktır.

Sonuç olarak, arazi toplulaştırması ve teknik altyapı projelerinde idari işlemler belirleyici ve yönlendirici bir rol oynamakta olup; etkin, hukuka uygun ve toplum yararını gözeten uygulamalar için yukarıda belirtilen önerilerin dikkate alınması büyük önem arz etmektedir.

KAYNAKLAR

- Akay, Y. ve Çiçek, Y., 2005, Uygulamalı kamulaştırma tekniği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara, 1-155.
- Akdeniz, H. B., İnam. Ş. ve Çay, T., 2023, Türkiye’de uygulanmış arazi toplulaştırma projelerinin kırsal kalkınmaya etkisi bakımından değerlendirilmesi. ÇOMÜ Ziraat-Fakültesi-Dergisi,11(1),18-30.
- Akıllıoğlu, T., 1988, “Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler”, İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi, Prof. Dr. Lütfi Duran’a Armağan Özel Sayısı, Cilt: 9, Sayı: 1-3, ss.11-22.
- Akipek, Ş., 2010, Tapuya Kayıtlı Taşınmazların Bölünmesi-Birleştirilmesi ve Arazi Toplulaştırmasının Genel Esasları, Yetkin Yayınları, Ankara
- Aksu, A., 2005, Avrupa Birliğine uyum sürecinde çevre yönetim sistemi ve yerel yönetimler, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne, 22-31.
- Aktaş, S., ve İnam, Ş., 2024, Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Uygulamalarının Arazi Toplulaştırma Projesi Özelinde İncelenmesi. Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 6(1), 32-42.
- Akyılmaz, B., Sezginer, M. ve Kaya, C., 2013, Türk İdare Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Alan, N., 2009, İptal davalarının ön ve esastan kabul şartları. Danıştay Dergisi, 13(50-51), 27.
- Aral, V., 1968, “Kelsen’in Hukuk Anlayışı”, İÜHFM, 34, s.513-552.
- Arıcı, İ., 1994, Arazi Toplulaştırması. Uludağ Üniversitesi Ziraat Fakültesi, Tarımsal Yapılar ve Sulama Bölümü, Ders Notları No. 60, Bursa
- Atay, E. E., 2012, İdare Hukuku, 3. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara.
- AYM. 02.06.1964 tarih, E: 1964/13, K: 1964/43.

AYM. 03.10.2013 tarih, E: 2013/60, K: 2013/104

AYM. 28.04.1966 tarih, E: 1966/3, K: 1966/23.

Boyraz, T., 2008, "Kırsal Alanlarda Arazi Toplulaştırma Çalışmalarının Önemi. " Nature Sciences 3.3 (2008): 563-578.

Candan, T., 2009, Açıklamalı İdari Yargılama Usulü Kanunu (3rd ed.). Adalet Yayınevi, 65.

Çağla, H., İşcan, F. ve Hekim, B., 2016, "Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Madde Uygulaması (Acele Kamulaştırma)." Selcuk University Journal of Engineering Sciences 15(1): 1-23.

Çalış, H., 2004, İslam hukukunda özel mülkiyet ve sınırlamaları, Yediveren Kitap, Konya, 9-349.

Çay, T., 2013, Arazi Düzenlemesi ve Mevzuatı, Dizgi Ofset, Konya.

Çetin, A. ve Demir, S., 2021, Sürdürülebilir altyapı projeleri: Teknik ve sosyal yönler. Şehir Planlama ve Yönetimi Yayınları, 12(1), 99-112.

Danıştay İDDK 27.05.2024 tarih, E: 2024/169, K:2024/1178

Demiraslan, M., Özer, U. ve Eraslan, H., 2019, Arazi toplulaştırması uygulamalarında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-27.

Döner, F., Karataş, K. ve Bıyık, C., 2009, Teknik altyapı tesislerinin yönetimi: Türkiye-Hollanda karşılaştırması. TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, İzmir, Türkiye.

Ercan, İ., 2000, "Yargıtay Kararlarında Oluşan Son Eğilimlerle Kamulaştırma, Acele İşlerde El Koyma, Acele Kamulaştırma." Doktora Tezi, İstanbul, İÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı.

Erdin, H. E., 2009, Şehirselleşmelerde teknik altyapı projelerinin ortak – eşgüdümsel niteliklerinin belirlenmesi örnek alan: Tire Belediyesi/ İzmir.

Yayımlanmamış Doktora Tezi. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Erkut, C., 2015, İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği, Danıştay Yayınları No: 51, Danıştay Matbaası.

Evren, N., 2012, "Türkiye'de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar." Doktora Tezi, S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Giritli, İ., Bilgen, P. ve Akgüner, T., 2001, İdare Hukuku, Der Yayınları, İstanbul, s. 811; Candan, s. 71; Akyılmaz, s. 43.

Gökalp, A. S., 1968, "İdari Dava Türleri", Yüzyıl Boyunca Danıştay, Ankara

Gözler, K., 2009, İdare Hukuku Cilt-1, 2. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa

Gültekin, R., 2023, Sosyal ve çevresel etkiler: Arazi toplulaştırma ve altyapı projeleri üzerine bir inceleme. Çevresel Yönetim Dergisi, 41(1), 122-135.

Güzeluçar, M. F., 2023, "Kamulaştırma ve Toplulaştırma Kavramlarının Mülkiyet Hakkı Yönünden Karşılaştırılması." Yüksek Lisans Tezi, Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Van.

Hasgür, İ., 1997, Türk ve Alman hukukunda kamu yararı kararı, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 1-137.

Hayta, M. A., 2007, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Yetkin Yayıncılık, Ankara.

Karaca, A. ve Arslan, F., 2022, Coğrafi bilgi sistemlerinin (CBS) altyapı projelerindeki rolü ve uygulamaları. Coğrafya ve Altyapı Araştırmaları, 28(3), 147-159.

Karataş, K., Bıyık, C. ve Demir, O., 2005, "Kentsel altyapı tesislerinde irtifak hakkı uygulamaları ve sonuçlarının irdelenmesi." TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Türkiye.

- Kızıler, L., 2016, “İdari Dava Türlerinde Dava Dilekçeleri Üzerinde İnceleme”, Yüksek Lisans Tezi, T.C Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Kayseri.
- Kiliç Seyyar, E., 2019, Arazi toplulaştırma çalışmalarının sosyal ve ekonomik yönden analizi: Kırıkkale ili-Delice ilçesi köy toplulaştırma çalışma örneği, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., 2016, Taşınmaz değerlemesi, 3. Baskı. Seçkin Yayınları, İstanbul.
- Küsek, G., 2014, Türkiye’de Arazi Toplulaştırmasının Yasal Durumu ve Tarihsel Gelişimi, Ç.Ü.Z.F. Dergisi, 29, 1, 1 – 6
- Sozen, M. N., Karataş, K., 2015, “Investigation Of The Vertical Dimension Restricted Real Estates In Land Consolidation Projects.” The World Cadastre Summit-Congress & Exhibition
- Örücü, E., 1976, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı – Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul Üniversitesi Yayınları No.2132, İstanbul.
- Özay, İ., 1992, Günışığında Yönetim, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Özdemir, E., 2020, Arazi toplulaştırma ve altyapı projelerinde eşgüdümün rolü. Tarım ve Altyapı Dergisi, 15(2), 45-58.
- Peráček, T., Kaššaj, M. 2025, “Legal Easements as Enablers of Sustainable Land Use and Infrastructure Development in Smart Cities” Land, 14(4), 681.
- Sağlam, Ö., 2022, “Arazi toplulaştırmasının tarım arazilerine etkisi.” Yüksek lisans tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Sancakdar, O., 2011, İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Ankara,
- Soysal, C. C., 2018, “İrtifak Hakkı Değerlemesi.” Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- T.C. Resmî Gazete, Tapu sicil tüzüğü, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 17/08/2013 ve Sayısı: 28738, Karar Sayısı: 2013/5150.

T.C Resmî Gazete, Arazi Topplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 07/02/2019 ve Sayısı: 30679, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5

T.C Resmî Gazete, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, Kabul Tarihi: 6/1/1982, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 20/1/1982 ve Sayısı: 17580, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 21.

T.C Resmî Gazete, 2709 Sayılı Türk Cumhuriyeti Anayasası, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 9/11/1982 ve Sayısı: 17863, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.

T.C Resmî Gazete, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Kabul Tarihi: 4/11/1983, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 8/11/1983 ve Sayısı: 18215, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 22.

T.C Resmî Gazete, 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu, Kabul Tarihi: 22/11/1984, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 1/12/1984 ve Sayısı: 18592, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 24.

T.C Resmî Gazete, 3202 Sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 9/5/1985, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 22/5/1985 ve Sayısı: 18761, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 24.

T.C Resmî Gazete, 4650 Sayılı Kamulaştırma Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 24/04/2001, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 5/5/2001 ve Sayısı: 24393.

T.C Resmî Gazete, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, Kabul Tarihi: 22/11/2001, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 08/12/2001 ve Sayısı: 24607, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 41.

T.C Resmî Gazete, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kabul Tarihi: 3/07/2005, Yayimlandığı Resmî Gazete Tarihi: 19/07/2005 ve Sayısı: 25880, Yayimlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.

T.C Resmî Gazete, 7139 Sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile Bazi Kanunlarda ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kabul Tarihi: 19/04/2018, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 28/04/2018 ve Sayısı: 30405, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5

T.C Resmî Gazete, 7201 Sayılı Tebligat Kanunu, Kabul Tarihi: 11/02/1959, Yayımlandığı Resmî Gazete Tarihi: 19/02/1959 ve Sayısı: 10139, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 40.

Vitikainen, A., 2004, “An overview of land consolidation in Europe” nordic Journal of Surveying and real Estate research, 1(1), 30-32.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 21.12.2023 tarih, E: 2023/7891, K:2023/13154

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 22.06.2022 tarih, E: 2022/779, K:2022/11453

Yılmaz, M. ve Kılıç, B., 2019, Teknik altyapı yatırımları ve arazi kullanımı: Eşgüdüm gerekliliği. Journal of Urban Studies, 33(4), 210-225.