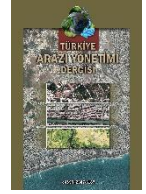




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN:687-5187



Teknik altyapı projelerinde irtifak hakkı uygulamalarının arazi toplulaştırma projesi özelinde incelenmesi

Serhat Aktaş¹, Şaban İnam^{*2}

¹BOTAŞ Genel Müdürlüğü, 11.Bölge Kamulaştırma Birim Başmühendisliği, 42020, Karatay/ Konya

²Konya Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 42250, Selçuklu/Konya

Anahtar Kelimeler:

Arazi Toplulaştırma,
İrtifak Hakları,
Kamulaştırma,
Teknik Altyapı



Araştırma Makalesi

Geliş: 20/11/2023

Revize: 20/12/2023

Kabul: 25/12/2023

Yayın: 26/02/2024

ÖZ

Günümüzde kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapıyı gerçekleştirilen teknik altyapı projelerinin önemli bir bölümünü oluşturan su, enerji nakil, kanalizasyon, iletişim ve doğal gaz boru hatları; şehir, mahalle, köy ve sanayi bölgelerinin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla belirli bir yerden bir yere taşınmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşları, teknik altyapı projelerini gerçekleştirmek için boyutları yönetmelikle sınırlandırılmış kamulaştırma koridoruna ihtiyaç duymaktadır. Şeritvari güzergâh olarak hazırlanan bu projeler; birçok il, ilçe, mahalle ve köy sınırlarında bulunan taşınmazlara isabet etmektedir. Bu sebeple, ihtiyaç duyulan arazilerin bir kısmı özel mülkiyete konu taşınmazlardan kamulaştırma yoluyla elde edilmektedir. Teknik altyapı projelerinde irtifak hakları, özel mülkiyete konu arazilerde kullanım amacını belirtmek suretiyle kamulaştırma yoluyla rıza-en veya mahkeme aracılığıyla tapu siciline şerh ve beyanlar hanesine tescil edilmektedir. Güzergâhların uzun olması sebebiyle tapu siciline tescil edilen irtifak hakları, ülkemiz genelinde birçok yeni projelerin uygulama alanı içinde kalmakta ve yeniden düzenleme kapsamına alınmaktadır. Bu çalışmada, teknik altyapı projelerinden biri 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 incelenmektedir.

Examination of easement rights applications in technical infrastructure projects specific to land consolidation project

Keywords:

Land Consolidation,
Easement Rights,
Expropriation,
Technical infrastructure



Research Article

Received: 20/11/2023

Revised: 20/12/2023

Accepted: 25/12/2023

Published: 26/02/2024

ABSTRACT

Water, energy transmission, sewage, communication, and natural gas pipelines, which constitute an important part of the technical infrastructure projects constructed by public institutions and organizations today; It is moved from one place to another to meet the needs of cities, neighborhoods, villages, and industrial areas. Public institutions and organizations need an expropriation corridor whose dimensions are limited by regulation to realize technical infrastructure projects. These projects, prepared as strip-like routes; It affects real estate located within the borders of many provinces, districts, neighborhoods, and villages. For this reason, some of the needed land is obtained through expropriation from privately owned real estate. In technical infrastructure projects, easement rights are registered in the annotations and declarations section of the land registry by consent through expropriation or through the court by specifying the purpose of use on privately owned lands. Due to the length of the routes, easement rights registered in the land registry remain within the scope of application of many new projects throughout our country and are included in the scope of reregulation. In this study, before and after regulation of easement rights in land consolidation projects, which is one of the technical infrastructure projects, by evaluating the project applications made and registered at various addresses; The problems of 'easement right expropriation' is examined.

*Sorumlu Yazar

(serhataktas18@gmail.com) ORCID 0009-0008-2136-1880
* (sinam@ktun.edu.tr) ORCID 0000-0002-9101-6109

Kaynak göster

Aktaş, S., & İnam, Ş. (2024). Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Uygulamalarının Arazi Toplulaştırma Projesi Özelinde İncelenmesi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(1), 32-42. <https://doi.org/10.51765/tayod.1393517>

1. Giriş

Türkiye’de nüfus artışına paralel oluşan yeni yerleşim yerlerinde sanayileşmenin, endüstriyel üretimin ve kentleşmenin getirdiği enerji yükünün ve insanların temel ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla elektrik, su, doğal gaz, kanalizasyon gibi teknik altyapı tesisleri oldukça önem arz etmektedir. Yaşayan toplumların böylesi teknik altyapı kaynaklarına kolay ve sorunsuz ulaşımı, kentsel yaşamın sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Her geçen gün nüfusun artmasıyla birlikte kaynak ihtiyacı da artmaktadır. Yeni yerleşim yerleri ve üretim sahalarının açılmasına bağlı olarak, ihtiyaç duyulan kaynağı tüketim noktalarına taşımak amacıyla belirli bir yerden başka bir yere şeritvari güzergâh olarak teknik altyapı projelerinin yapımı gerçekleştirilmektedir.

Kentlerde sürdürülebilirliği sağlamak sadece üst yapı donatıları ile değil, aynı zamanda buna katkı sağlayan altyapı tesislerinin varlığı ve bunlara kolay erişim ile ölçülebilir. Kentin mevcut ihtiyaçlarına cevap veren ama gelecekte alacağı profile de uygun olacak teknik altyapı çalışmaları yapılmadığı takdirde büyük sorunlar yaşanacak; dolayısıyla bu durumdan kentsel yaşam da olumsuz etkilenecektir (Döner vd., 2009).

Teknik altyapı projelerinin taşıyacağı kaynak miktarı, kentsel nüfusa oranla projenin büyüklüğünü belirlemektedir. İleriye dönük yapılan planlamayla nüfus artışı göz önünde bulundurulmak suretiyle yapımı gerçekleştirilecek teknik altyapı projelerinin büyüklüğü, taşınacak kaynağın miktarına göre belirlenmektedir. Teknik altyapı projelerinin güzergâhları, kaynaktan başlayarak ulaşacağı yerleşim yerine kadar birçok il, ilçe, mahalle/köydeki taşınmazlardan geçmesi kamulaştırma kanunu uygulamalarını beraberinde getirmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşları, teknik altyapı projelerini gerçekleştirmek amacıyla “kamu yararına olması” şartıyla özel mülkiyete konu araziler üzerinde kamulaştırma yapmaktadır. Teknik altyapı projeleri güzergâhlarının şeritvari hat olması, yerin altında veya üstünde inşa edilmesi, hatların yapım malzemelerinin sağlam olması ve uzun yıllar sorun çıkarmadan işlevini sürdürmesi, hatların tarıma elverişli arazilerde mevsimlik ürünlerin ekim-dikimine herhangi bir engel teşkil etmeyecek şekilde tesis edilmesi; su, enerji nakil, doğalgaz gibi hatlarda irtifak hakkı kamulaştırması işlemlerinin sağlıklı bir şekilde yapılmasına bağlıdır.

Bu çalışma kapsamında, ülkemizin önemli teknik altyapı projelerinden birisi olan arazi toplulaştırma projelerinde ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ işlemlerinin düzenleme öncesi ve sonrası durumları ‘zemine uygulanmış ve tapu sicilinde tescil ettirilmiş’ olan “Antalya Doğalgaz Boru Hattı (DGBH) Projesi- Antalya İli Kepez İlçesi Başköy Mahallesi Arazi Topplulaştırma Projesi”, “Konya-Karaman DGBH Projesi- Konya İli Çumra İlçesi Okçu Mahallesi Arazi Topplulaştırma Projesi” ve “Karaman İli Merkez İlçesi Yollarbaşı Köyü Arazi Topplulaştırma Projesi” örnekleri üzerinde değerlendirilerek; oluşan ‘irtifak hakkı kamulaştırması’ işlemlerinde yaşanan sorunlar incelenmiştir.

2. Teknik Altyapı Projelerinde İrtifak Hakkı Kamulaştırması ve Önemi

2.1. Teknik altyapı projeleri

Teknik altyapı kavramının ortaya çıkışı, genel olarak kentsel yerleşimlerde yaşam standardı ile koşut bir geçmişe sahiptir. İnsanlığın yaşanan tarihsel süreç içinde bireysel ve göçer yaşamdan vazgeçip, bir alanda yerleşmeleriyle birlikte ‘yaşamsal ihtiyaç’ algısı içerisinde teknik altyapı kavramıyla tanışmışlardır. Devamında yerleşik hayata geçilmesiyle birlikte, dönemsel olarak teknik altyapı sistemlerinden önce yol, su, yağmur suyu ve kullanılan suların tahliyesine ilişkin bir yapılanmaya; sonrasında, sanayi devriminin de etkisiyle nitelikleri ve işlevleri zamanla değişen ama kentsel donatı bütünlüğü içerisinde iktisadi- idari- mekânsal yapılanma temelli sistem tasarımı içerisinde gelişim göstermiştir. Bunun sonucu olarak da hızla gelişip büyümüşlerdir. Bu sanayi ve kentsel gelişim temelli yapılanma ve sistemli büyüme, kentsel alanda alışlagelene yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu ve çöpler gibi teknik altyapı hizmetlerinin yanı sıra elektrik, havagazı, merkezi ısıtma, doğalgaz, haberleşme gibi alternatif diğer teknik altyapı sistemlerinin ortaya çıkmasına da sebep olmuştur (Erdin, 2009).

Toplum için kentsel yaşamın vazgeçilmez parçası durumuna gelen teknolojinin de beraberinde getirdiği elektrik, telefon, içme ve kullanma suyu, havagazı ve doğalgaz, kanalizasyon, vb. tesisler; teknik altyapı tesisleri olarak adlandırılır. Ülkelerin kalkınma ve teknolojik gelişmesine paralel olarak, bu tesislerin sayıları, türleri ve nitelikleri sürekli olarak artmaktadır. Türkiye’nin yakın gündeminde; merkezi ısıtma kanalları, yer altı ulaşım tesisleri, metrolar, tüneller, radyo-televizyon- internet ağı yer altı kabloları, petrol ve doğal gaz boru hatları, trafik sinyalizasyon ve aydınlatma tesisleri, yeraltı çarşıları, vb. yeni bazı tesislerin mevcut kentsel alt yapı tesislerine yenilenerek/geliştirilerek eklenmesi beklenmektedir (DPT, 2001). Bu bağlamda, kentsel alt yapı tesisleri aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir (Karataş & Bıyık, 2005):

- Yollar,
- Su tesisleri,
- Atık tesisleri,
- Elektrik tesisleri,
- İletişim/telekomünikasyon tesisleri,
- Doğalgaz ve boru hatları,
- Trafik ve sinyalizasyon tesisleri,
- Tarihi altyapı tesisleri (eski yer altı çarşıları, yer altı yolları, sarnıçlar, su iletim kanalları, su kemerleri),
- Yeraltı çarşıları ve sığınaklar,
- Doğal altyapı tesisleri (mağaralar)
- Diğerleri...

2.2. Teknik altyapı projelerinde irtifak hakkı kamulaştırması

Kamulaştırma, 4650 Sayılı Kanun’la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu 1. maddesinde “*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 (Resmi Gazete, 1983). Kamulaştırmada satın almadan farklı olarak, kamulaştırılacak taşınmaz mal malikinin rızası aranmaz. Yani, kamulaştırmada Devlet kamu yararı için cebren taşınmaz mal edinmektedir. Bu süreçte uygulanabilen kamulaştırma yöntemleri; satın alma usulü, irtifak hakkı kurulması, tam kamulaştırma, kısmen kamulaştırma, trampa yolu ile kamulaştırma ve acele kamulaştırma olarak ifade edilebilir.

Kamulaştırma konusuna ilişkin en temel düzenlemeye T.C. Anayasası'nın 46. maddesinde yer verilmiştir (Resmi Gazete, 1982): “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.”

İrtifak hakkı, 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanun'un 779. maddesinde; “Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.” şeklinde tanımlanmıştır (Resmi Gazete, 2001).

İrtifak hakkı, verildiği kişiye/kişiliğe taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı verir. İrtifak hakkı kurulan taşınmaz malikinin, mülkiyet hakkının verdiği bazı yetkileri sınırlanırken, bunların irtifak hakkına sahip olan kişi tarafından izin verilmesini gerektirir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Başka bir ifadeyle, irtifak hakkı kurulan taşınmaz sahibi, bu hakka katlanmak zorundadır. Karşılıklı olarak hakları kısıtlanan malikler, birbirlerine karşı sorumlu hale gelmektedirler (Soysal, 2018).

Türkiye’de kamulaştırma ve irtifak hakkı konusunda en detaylı düzenlemeler 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda görülmektedir. Türk Medeni Kanunu’nda,

- Madde 780’de “İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescilin şart olduğu, irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanacaktır.”
- Madde 781’de “İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmesine bağlı olduğu”,
- Madde 782’de “Malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilir ve Tapu Sicil Tüzüğü madde 30’a göre, irtifak hakları, kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tescil edilir.”
- Madde 783’te “İrtifak hakkı, tescilin terkinini veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer.”,
- Madde 784’te “Yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişi, irtifak hakkını terkin ettirebilir. Terkin edilmedikçe irtifak, aynı hak olarak varlığını sürdürür.”,

- Madde 785’te “Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiçbir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir. Yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini istenebilir.”

Maddeleri ile yasal yükümlülükler konmuştur (Soysal, 2018).

Teknik altyapı projelerinde irtifak hakları, tapu sicili kütük sayfasında bulunan özel alana tescil edilmesi sebebiyle ifraz işlemi gerçekleştirilmemektedir. İrtifak hakları; işletme sırasında herhangi bir aksaklık yaşanmaması, doğal gaz, elektrik gibi tehlikeli enerji kaynakları aktaran hatların güvenliği, hak sahibinin taşınmaz üzerinde tasarrufla bulunurken can güvenliği gibi sebeplerden dolayı bazı kısıtlamalar getirmektedir. Hattın isabet ettiği taşınmazlar üzerinde tapu kütüğünde irtifak hakkı tesisi “üzerinde ağaç dikilmemesi, bina veya sabit tesisler yapılmaması” gibi şartlar ile kurulmaktadır.

Teknik altyapı projeleri arasında bulunan kanalizasyon, su, doğalgaz boru hatları gibi yer altı tesisleri ve enerji nakil hatları gibi yerüstü tesislerinde irtifak haklarının kurulması büyük öneme sahiptir. Böylesi projelerde; kaynağın bir yerden bir yere taşınması sebebiyle projenin başlangıç ve bitiş noktasında gerek duyulan dağıtım, iletim istasyonları kurulmaktadır. İnşaat aşamasında kullanılan malzemenin sağlamlığı sebebiyle işletme sırasında uzun yıllar hat üzerinde tamir-bakım gibi çalışmaların yapılmasına ihtiyaç duyulmamaktadır. Şeritvari güzergâh olarak planlanan bu projeler, uzunluğu sebebiyle birçok taşınmaza denk gelmekte; Türkiye’yi adeta bir ağ gibi ören bu tesisler tarımsal alanda mevsimlik ürün ekimine engel olmamaktadır.

3. Arazi Toplulaştırması Projesi Özelinde Teknik Altyapı Projeleri İrtifak Hakkı Kamulaştırmasının Yeri ve Önemi

3.1. Arazi toplulaştırması

Türkiye’de hızla büyüyen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla enerji, tarım, sanayi gibi alanlarda muhtelif içeriklerde teknik altyapı projeleri gerçekleştirilmektedir. Bu projelerden birisi olan arazi toplulaştırma projesi, tarımsal alanlarda iyileştirme yapılarak ülke gıda ihtiyacının karşılanmasında önemli bir rol oynamaktadır.

Arazi toplulaştırması, projenin niteliğine bağlı olarak, dar anlamda arazi toplulaştırması (aynı şahsa ait parçalı, küçük ve şekilleri bozuk arazilerin bir araya getirilerek tarımsal kullanıma uygun şekillerde birleştirilmesi olarak) ve geniş anlamda arazi toplulaştırması (parçalı, dağınık ve şekilleri bozuk arazi parçalarını uygun biçimde düzenlemenin yanında, tarımsal kullanımı ekonomik ve kolay biçime getirmek amacıyla sulama, drenaj, toprak tesviyesi, toprak korunması ve ıslahı gibi bütün kültür teknik önlemlerinin alınması olarak) şeklinde uygulanabilir (Arıcı, 1994).

Arazi toplulaştırması sadece tarımsal üretimin artırılması açısından değil, aynı zamanda kırsal alanların sosyo-ekonomik sorunlarının çözümü açısından da önem taşımaktadır (Akdeniz et al., 20222). Bu nedenle arazi

toplulaştırmanın yalnızca tarımsal üretime yönelik bir uygulama olarak kabul edilmemesi gerekmektedir.

Günümüz Türkiye'sinde arazi toplulaştırma çalışmaları; şekil ve şartlarını (tarla içi geliştirme hizmetleri, toprak reformu, köy yerleşim yerinin değiştirilmesi, vb.) belirlemek ve uygulamaya konu etmek amacıyla yasama tarafından kabul edilen "22.11.1984 tarih ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu kanun uygulamasına yön veren 07.02.2019 tarihli Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği" ile "03.07.2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bu kanun uygulamasına yön veren 09.12.2017 tarihli Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği" mevzuat altyapısında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir (Akdeniz vd., 2023).

3.2. Arazi toplulaştırma projelerinde irtifak hakları

Türkiye'de arazi varlığının zaman içinde nüfus baskısı ve diğer nedenlerle parçalandığı ve büyük oranda işlenemeyecek kadar küçüldüğü bilinmektedir. Tarım alanlarının parçalık ve dağınıklık nedeniyle verimlilik üzerinde etkisi olumsuz olmakta, aynı zamanda bu düzensiz yerleşimler/kullanımlar verim artırıcı önlemlerin alınmasını da zorlaştırmaktadır. Tarım işletmelerine sahip arazi maliklerinin sermaye ve işgücü sorunundan dolayı işleyemedikleri tarım arazilerini kiracılık ve ortaklık yolu ile işlettikleri; bu durumun da tarım arazilerinde parçalanmaya neden olduğu, özellikle de miras ve hisseli bölünmeler ile gerçekleştirilen satışların, çeşitli amaçlar için uygulanan kamulaştırmaların, kırsal alandaki nüfus (işletme sayısı) miktarının fazlalığı gibi faktörlerin parçalanmayı hızlandırdığı ve kolaylaştırdığı görülmektedir. Tarımsal yapıyı iyileştirmeye yönelik arazilerin kullanımı ve korunmasına ilişkin düzenlemeler arazi toplulaştırmasının önemini daha da arttırmaktadır. Ayrıca, arazi toplulaştırması yaparken sadece parsellerin düzgün şekillerde oluşturulması değil, aynı zamanda tarımsal yollar, drenaj (kurutma), sulama, arazi ıslahı ve tesviyesi gibi tarla içi geliştirme hizmetleri ile kırsal alan düzenlemesi gibi altyapı tesislerini de içine almaktadır (Kılıç Seyyar, 2019).

Arazi toplulaştırma proje uygulamasında yapılan "parçalı arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmesi, müşterek mülkiyet problemlerinin çözülmesi, tapu sicilindeki şerh ve beyanlar hanesinin düzenlenmesi, vb." işlemler, projenin amaçları arasındadır.

Müşterek mülkiyet şekli, tarımsal araziler üzerinde işletme ve yatırım yönünde iyi bir mülkiyet şekli değildir. Arazi düzenlemesi, miras yoluyla itikal eden veya hisse satın almalar ile ortaya çıkan müşterek mülkiyeti büyük ölçüde ortadan kaldırmaktadır. Çünkü düzenleme sonucunda hisseler malikleri adına birleştirilip, teknik zorunluluklar olmadığı sürece müstakil olarak tescil ettirmektedir (Çay, 2013).

Tapu sicilinde taşınmaz üzerinde süreklilik arz eden irtifak hakları, arazi toplulaştırması 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 rıza-en 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 arazi toplulaştırma projelerinde yeniden düzenleme kapsamına alınmaktadır.

Arazi toplulaştırma projesi yapımı sırasında irtifak haklarıyla ilgili aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilmelidir:

- 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.
- Arazi toplulaştırma 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.
- Toplulaştırma kapsamına giren parsellerdeki irtifak haklarının eski ve yeni durumlarının çizelgeleri ve kamulaştırma planları hazırlanmalı, irtifak sahibi olan kamu kurumuna onaylatılmalıdır.
- Arazi toplulaştırma proje sahasında yeniden hataya sebebiyet vermemek adına, irtifak sahibi kurumdan güzergâhın sayısal verileri elde edilerek kadastro planındaki veriler ile karşılaştırılmalı; arazi toplulaştırma öncesine ait kadastro planında yol ve tescil harici yerlere denk gelen güzergâh, yeni projede özel mülkiyete konu taşınmazla denk geliyorsa irtifak alanı hesaplanarak tescili yaptırılmalıdır.
- Yeni mekânsal planlamada (toplulaştırma projesine ait yol ağ- blok planlamasında), yolda kalacak altyapı projelerinin mümkün olduğunca yol ekseninde veya refüj alanında kalması sağlanmalıdır.
- Doğalgaz gibi patlama riski olan teknik altyapı projelerinde hatların, mevcut veya planlı yol ve sulama kanalları ile dik açılı geçirilmesine dikkat

edilmeli; eğer dik açıda 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, 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. Teknik Altyapı Proje Uygulamalarında Karşılaşılan İrtifak Hakkı Kamulaştırması Sorunları ve Çözüm Önerileri

Teknik altyapı proje uygulamalarında karşılaşılan 'irtifak hakkı kamulaştırılması' sorunlarını mahallinde gözlemek ve ilgili proje verileri ile incelemek/analiz etmek için,

- Antalya Doğalgaz Boru Hattı projesine ait Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesi güzergâhı,
- Konya-Karaman Doğalgaz Boru Hattı projesine ait Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesi ile Karaman ili, Merkez ilçesi, Yollarbaşı köyü güzergâhları,

pilot uygulama sahası olarak çalışılmıştır.

4.1. Arazi toplulaştırma projesinde irtifak hakkı sebebiyle fazla parsel oluşması

İrtifak hakkı kamulaştırmalarında şeritvari güzergâha denk gelen her taşınmaz için 'tescil bildirim' düzenlenerek, irtifak alanı hesaplamaları ayrı ayrı gösterilmesi gerekir. Tapu sicilinde tescil ettirilen irtifak hakları, kadastro planlarına işlenerek parsel üzerinde yapılacak işlemlerde irtifakın yerini göstermekte ve planlanan çalışmalara altlık oluşturmaktadır.

Arazi toplulaştırma 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 taşınmazlar da tapu siciline işlenmektedir. Uygulamada, bazı toplulaştırma projelerinde, her irtifak alanına ayrı ayrı parsel numarası verildiği de görülmektedir.

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.

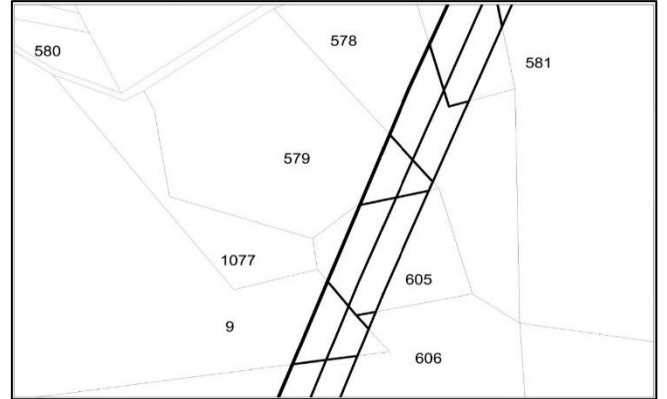
Hızla gelişen nüfus ve sanayinin artması sebebiyle Antalya bölgesinde doğalgaz ihtiyacı artmıştır. Bu sebeple, doğalgaz ihtiyacının kesintisiz sağlanması amacıyla 2011 yılında 36 inç olarak 'Antalya Doğalgaz Loop Hattı' planlanmış, kamulaştırması gerçekleştirilen Antalya doğalgaz boru hattının da bir kısım irtifakı

kullanılmak suretiyle "mevcut tesisli irtifakın sağ kolu 13 metre genişletilerek" yan yana projelendirilmiştir.

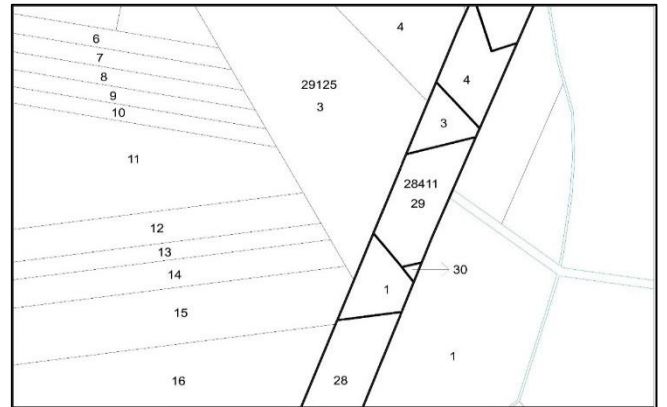
Başköy mahallesine ait eski kadastro haritasına bakıldığında, irtifak hakları 0 ada/ 9, 578, 579, 581, 605 ve 606 parsel nolu taşınmazlarda kamulaştırma yoluyla tescil edilmiş; iki proje farklı zamanlarda yapıldığı için "aynı parselde isabet eden irtifak haklarına farklı zamanlarda işlem tesis edildiği" yapılmıştır (Şekil 1).

Antalya Doğalgaz Loop Hattı ve Antalya Doğalgaz Boru Hattının yan yana projelendirildiği Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesinde arazi toplulaştırma projesi TRGM tarafından 2017 yılında tescil ettirilmiştir (Şekil 2).

Arazi toplulaştırma projesi yapılırken, eski ve yeni irtifak hakları birleştirilerek aynı parselde isabet eden irtifak hakları toplam olarak hesaplanmış, hesaplanan her bir alana parsel numarası verilmek suretiyle yeni oluşan kadastro altlığına 28411 ada/1, 3, 4, 28, 29 ve 30 parsel olarak tescil ettirilmiştir. İrtifak alanlarından dolayı oluşan parseller incelendiğinde; parsellerde şekil bozukluğunun olduğu, parsellere ulaşım yollarının olmadığı, tarıma elverişsiz parseller olduğu görülmektedir. Bu şekilde oluşan parsel parçalarının tescillerinin yapılması, arazi toplulaştırma projesine esas yeni kadastro planında parsel sayısını yüksek orandan arttıracığı gibi arazi toplulaştırma projesinin amaçlarından olan "parçalı ve dağılmış arazilerinin birleştirilmesi" esasını da aykırı olmuştur.



Şekil 1. Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesi kadastro haritası (eski)



Şekil 2. Antalya ili, Kepez ilçesi, Başköy mahallesi kadastro haritası (yeni)

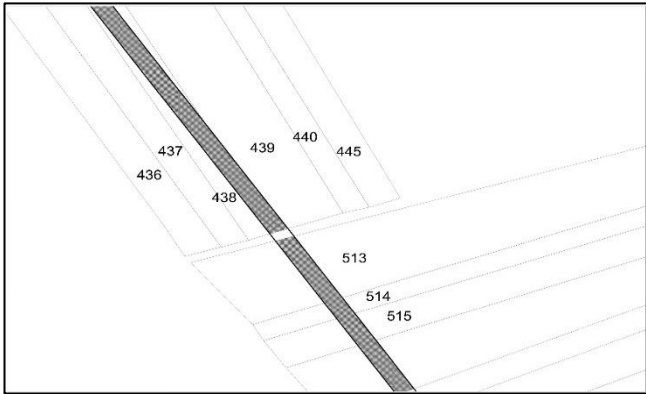
4.2. Yol ve tescil harici gibi yerlerde yaşanan sorunlar

Kamu kurum ve kuruluşları teknik altyapı proje 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. Teknik altyapı proje güzergâhlarının isabet ettiği köy ve mahallelerde kamuya ait arazilerin devir işlemleri sürerken, eş zamanla arazi toplulaştırma proje çalışmaları da denk gelebilmektedir.

Kadastro ve tapu kayıtlarında yol ve tescil harici yerlere denk gelen teknik altyapı projelerinin irtifak hakkı tescili yapılmamışsa eğer; arazi toplulaştırma 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 "teknik altyapı projesinin arazi toplulaştırması sonrası isabet ettiği taşınmazlar üzerinde ilave kamulaştırma yapılmasına" ihtiyaç duyurmaktadır.

Konya-Karaman Doğalgaz Boru Hattının isabet ettiği Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesindeki arazi toplulaştırma projesi 2014 yılında Toprak Reformu Genel Müdürlüğü (TRGM) tarafından yapılmış ve tapu sicilinde tescil ettirilmiştir.

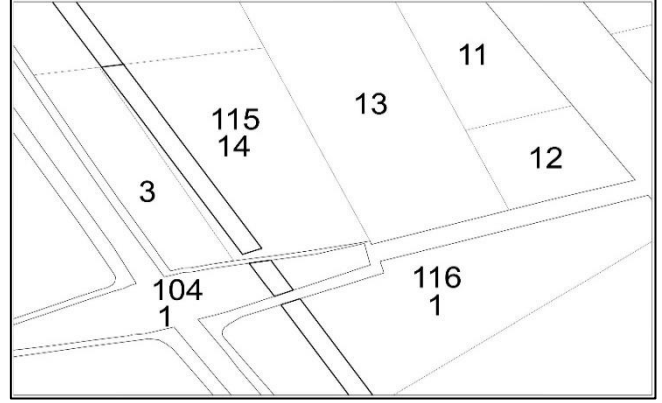
Arazi toplulaştırması öncesi yapılan kamulaştırma işlemlerinde Okçu mahallesine ait tescil edilmeyen özel mülkiyete ait parsel kalmamıştır. Kamuya ait arazilerin işlemleri tamamlanmadan TRGM tarafından arazi toplulaştırma işlemi başlanmış, kadastro planından da anlaşılacağı üzere (Şekil 3), 0 ada/438 ve 439 parseller ile 0 ada/513 parsel arasında kalan yolun toplulaştırma işlemi sonrasında 115 ada/13 parsel ile 104 ada/1 parsel (Şekil 4) numaralı taşınmaz arasında tescilsiz olarak görülmektedir.



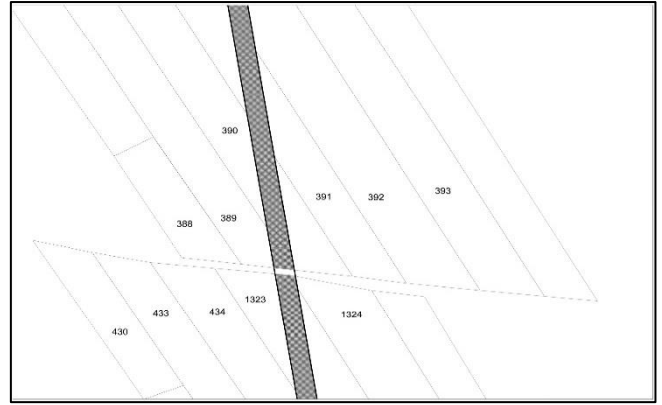
Şekil 3. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (eski)

Özel mülkiyete ait bu taşınmaz üzerinde şeritvariliğin bozulması sebebiyle ilave kamulaştırma yapılması ihtiyacı doğmuştur. Yine Okçu Mahallesi sınırları içerisinde TRGM tarafından tescil ettirilen

planda 104 ada/1 parsel ile 116 ada/1 parsel arasında kalan tescilsiz irtifak alanının eski kadastro planında 0 ada/ 513 parselde tescilli olduğu görülmektedir (Şekil 5).



Şekil 4. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (yeni)



Şekil 5. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (eski)

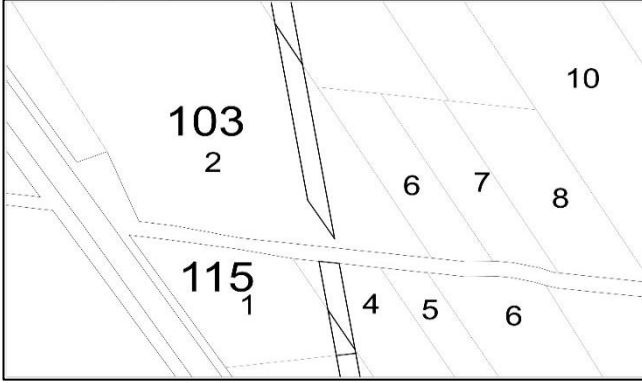
4.3. Kamu kurumları tarafından tescili tamamlanmamış irtifak hakları

Teknik altyapı projeleri, 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 'rıza-en' veya 'mahkeme kararı' yoluyla tapuda tescil işlemi gerçekleştirilmektedir. Yürürlükteki 4650 Sayılı Kanun'la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine istinaden 'Kiymet Takdir Komisyonu' marifetiyle belirlenen bedel üzerinden taşınmaz sahibiyle yapılan görüşmeler neticesinde rıza-en yapılan işlemler kısa zamanda tamamlanmaktadır. Ancak, taşınmazın üzerinde malik sayısının çok olması, bedelde anlaşılabilmesi, verasetten intikal işlemleri, müşterek mülkiyet gibi sorunların rızai görüşmelerde aşılabilmesi sebepleri içerisinde kamulaştırmayı yapan idare yükümlülüklerini yerine getirerek kamulaştırma kanunu 10. maddesine göre Bedel Tespit ve Tescili Davası yoluna gitmektedir.

Bazı taşınmazlardaki malik sayısının fazla olması, taşınmaz sahibinin ölü olması ve mirasçılarının intikallerini yapmaması, asliye hukuk mahkemelerinin işlerinin yoğun olması gibi sebeplerle 'bedel tespiti ve

tescili' davaları uzun yıllar sürebilmektedir. Dava hazırlık aşamaları veya açılan davaların süreçleri ilerlerken, kamulaştırmaya konu olan taşınmazlar, ilgili idaresi tarafından arazi toplulaştırma projesi kapsamına alınabilmektedir. Bu sebeple, bir şekilde kamulaştırma işlemine konu edilen taşınmazların tapu sicilinde tescilleri tamamlanmadan arazi toplulaştırma projesinde yeni altlık (arazi toplulaştırması parselasyon haritası) oluşturulmakta ve işleyen davanın bir hükmü kalmamaktadır.

Örnek olarak incelediğimiz Konya-Karaman Doğalgaz Boru Hattının isabet ettiği Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesinin sınırları içerisinde kalan 0 ada/389 numaralı parselde kamulaştırma işlemi tamamlanmadan taşınmaz arazi toplulaştırma sınırları içinde kalmıştır (Şekil 5). Arazi toplulaştırma işleminin tescilinden sonra eski 0 ada/389 numaralı parsel üzerindeki irtifak hakkı alanı, yeni durumda 103 ada/2 parsel üzerinde kalmıştır. Aynı parsel üzerinde mevcut tescillerin kamulaştırma planına işlendiği görülmektedir (Şekil 6). Ancak, hattaki şeritvariliğin bozulması sebebiyle taşınmaz üzerinde ilave kamulaştırma ihtiyacı doğmuştur.



Şekil 6. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (yeni)

4.4. Tescilli irtifak haklarının hatalı aktarımı

Arazi toplulaştırma proje çalışmaları sırasında kadastro planında işli mevcut irtifak hakları 'bulunduğu yerlerde korunarak' yeni oluşan taşınmaz üzerine tescil edilmeli, her bir parsel için isabet eden irtifak hakkı hesaplanmalı ve yeni irtifak hakkı cetvelleri oluşturularak irtifak hakkı sahibi kurumun görüşü alınmalıdır.

Arazi Topplulaştırmasını yapan idare ile İrtifak hakkı sahibi kurum arasında yazışmaların yapılmayıp, yazışmalarda istenilen seviyeye gelmeden projenin tescil işlemlerine başlanması, görevli tapu müdürlüğü personelinin konu hakkında yeterli teknik bilgiye sahip olmaması, TAKBİS'in çalışma sisteminin 'tapu kaydı üzerindeki şerh ve beyanların malik ismiyle birlikte yeni kayıtlara taşınması' gibi birçok sebep; irtifak haklarının tapu sicilinde hatalı taşınmasına sebep olmaktadır.

Arazi toplulaştırma projesinin tescili tamamlandıktan sonra irtifak haklarının sadece bulunduğu parselin tapu sicilinde işli olması gerekmektedir. Örnek olarak incelenen Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesinde 29125 ada/11 parselde

herhangi bir irtifak hakkı isabet etmemesine rağmen, yeri değişen hak sahipleriyle birlikte tapu siciline irtifak hakkı işlenmiştir (Tablo 1). Boru hattının geçmediği yerlerde de irtifak haklarının bulunduğu, tapu sicilinde tespit edilmiştir.

Tablo 1. Antalya ili Başköy ilçesi Kepez mahallesi 29125 ada/11 parsel tapu kaydı

Taşınmaza ait tapu kaydı	
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Zemin No	96098371
Ada/Parsel	29125/11
Yüz ölçüm	7117.91 m ²
İl/İlçe	Kepez
Ana.Taş.Nitelik	Tarla
Kurum Adı	Antalya /Kepez
Mah./Köy Adı	Başköy
Mevkii	Sarıali
Cilt/Sayfa No	39 / 3819
Kayıt Durum	Aktif

4.5. Tescilli eksik yapılan irtifak hakları

Teknik altyapı projelerinde 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. Arazi toplulaştırma projesi sınırları içerisinde kalan daha önce irtifak hakkı tescilli yapılmış güzergâhın yeri değişmeyeceğinden, toplulaştırma projesi sonrasında da bulunduğu koordinatlara göre tescilinin yapılması esastır. Bu sebeple, arazi toplulaştırması sırasında köy/mahalle bazında güzergâh boyunca kapsama giren toplam irtifak hakkı alanı, yeni oluşacak irtifak alanına yakın, eşit veya mantık çerçevesinde olmalıdır. Arazi toplulaştırma projesinde yeni kadastro planı oluşturulur. Daha önce tescil işlemi sağlanan irtifak hakları yeni plana ve taşınmazların tapu kayıtlarına işlenir.

Konya ili Çumra ilçesi Okçu mahallesinde TRGM tarafından 2014 yılında arazi toplulaştırması tamamlanmıştır. Topplulaştırma sonrası kadastro planında 550 ada/11 parselde irtifak hakkı görülmektedir (Şekil 7). Buna karşın, taşınmazın tapu kaydında herhangi bir irtifak hakkı tescilinin yapılmadığı gözükmemektedir (Tablo 2).



Şekil 7. Konya ili, Çumra ilçesi, Okçu mahallesine ait kadastro haritası (yeni)

Tablo 2. Konya ili Çumra ilçesi Okçu Mahallesi 550 ada/11 parselin tapu kaydı

Taşınmaza ait tapu kaydı	
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Zemin No	87732873
Ada/Parsel	550/11
Yüz ölçüm	15078.00 m ²
İl/İlçe	Konya/Çumra
Ana.Taş.Nitelik	Tarla
Kurum Adı	Çumra
Mah./Köy Adı	Okçu
Mevkii	Kaşüstü
Cilt/Sayfa No	56 /5470
Kayıt Durum	Aktif

4.6. İrtifak haklarının yeni alanının hesaplanmaması

Arazi toplulaştırma 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 yapılır ve taşınmaz üzerine denk gelen irtifak alanları yeniden hesaplanarak tapu kayıtlarına işlenir.

Antalya ili Kepez ilçesi Başköy mahallesinde yapılan arazi toplulaştırması sonucunda yeni oluşan 28411 ada/29 parselin tamamında irtifak hakkı kurulması gerekirken; taşınmaza isabet eden eski irtifak hakkı olduğu gibi aktarılmış, yeni alanlar hesaplanmamıştır (Tablo 3). İrtifak hakkının kurulduğu yıl itibariyle tapu kaydında 2005 yılında yapılan kamulaştırma işleminin (irtifak hakkı tesisinin) kaldırıldığı görülmektedir.

Başköy mahallesine ait 28411 ada/29 parsel numaralı taşınmazda irtifak hakkı tesisinin yeni alan hesabı görüldüğü üzere (Şekil 2) parsel alanına eşit olmalıdır.

Tablo 3. Antalya ili Başköy ilçesi Kepez mahallesi 28411 ada/29 parselin tapu kaydı

Taşınmaza ait tapu kaydı	
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Zemin No	53367338
Ada/Parsel	28411/29
Yüz ölçüm	1365.92 m ²
İl/İlçe	Antalya/Kepez
Ana.Taş.Nitelik	Tarla
Kurum Adı	Kepez
Mah./Köy Adı	Başköy
Mevkii	Sarıali
Cilt/Sayfa No	8 /718
Kayıt Durum	Aktif

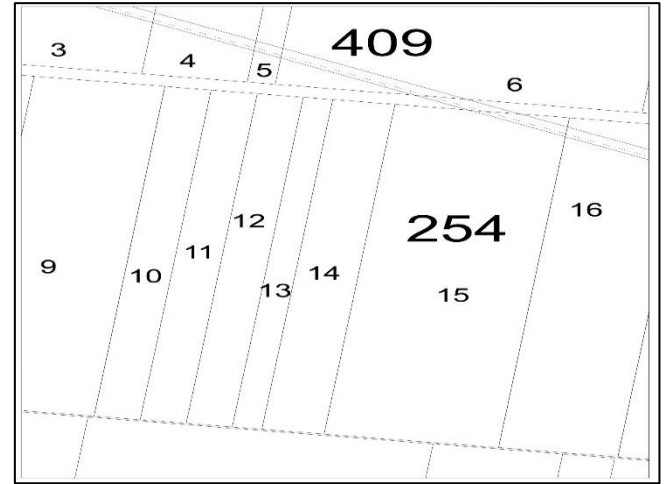
4.7. Şerhlerin tapu kayıtlarına hatalı aktarılması

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 edilmesi ile ‘kamu yararı kararını’ alan idare, kamulaştırma kararını aldıktan hemen sonra ilgili

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 rıza-en veya 10. madde gereğince ‘Bedel Tespiti ve Tescili’ davası sonrası kamulaştırmanın tamamlanmasıyla da bu şerhler kaldırılmaktadır.

Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyünde 2009 yılında TRGM tarafından arazi toplulaştırma 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 (Şekil 8). Ancak toplulaştırma projesi sonrasında maliklerin yeri değişmesi sebebiyle, toplulaştırma işleminin tescili aşamasında malik ismiyle birlikte kamulaştırma kanununun 31/b ve 7. madde şerhlerinin de hatalı taşındığı görülmektedir (Tablo 4).

**Şekil 8.** Karaman ili Merkez ilçesi Yollarbaşı köyü kadastro haritası (yeni)

Tablo 4. Karaman ili, Merkez ilçesi, Yollarbaşı köyü, 25 ada/14 parselin tapu kayıt bilgileri

Taşınmaza ait tapu kaydı			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz		
Zemin No	39079117		
Ada/Parsel	254/14		
Yüz ölçüm	7066.77 m ²		
İl/ilçe	Karaman/Merkez		
Ana.Taş.Nitelik	Tarla		
Kurum Adı	Çumra		
Mah./Köy Adı	Yollarbaşı		
Mevkii			
Cilt/Sayfa No	125 /12253		
Kayıt Durum	Aktif		
Taşınmaz şerh / beyan / İrtifak			
	Ş/B/İ	Malik/Lehdar	Yevmiye Tarih- No
Şerh	Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE)	Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ)	22.9.200-9218
	Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş nin 15/09/2006 tarih 2006/333 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b madde		
Beyan	Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme	Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ)	25.4.2006-3662
	Cümle: BOTAŞ idaresince kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre şerhtir.		

Parsel üzerinde kısıtlayıcı şerh olan kamulaştırma kanunu 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.

5. Sonuç

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.

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 faydalar arasındadır. Teknik altyapı projeleri, parselasyon planına işlenmesi ve tapu siciline kayıt olması yönüyle arazi toplulaştırmasında yer edinmiştir.

Arazi düzenleme 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 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 haklarının “malik ile birlikte aktarılması” yerine “yeni durumdaki hazırlanacak listelere göre doğru taşınmazlar üzerine” aktarılmalıdır. Ayrıca, TAKBİS'deki hatalı aktarımların olmaması için sistemin kadastro müdürlükleri ile birlikte çalışarak bilgi kirliliğinin giderilmesi için sisteminin her daim günümüze göre güncellenmesi gereklidir.

Arazi toplulaştırma projelerinin sağladığı faydaların yanında, uygulama esnasında yapılan hatalar ‘zaman içerisinde ve taşınmaz sahibinin ihtiyacına binaen’ ortaya çıkmaktadır. Teknik altyapı tesisleri, 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.

Arazi toplulaştırma projelerinde her ne kadar altlık olarak kadastro fen arşivi belgeleri esas olsa da toplulaştırma işlemleri öncesi yapılan çalışmalarda bazı irtifak haklarının hatalı işlenmesi söz konusu olabilmektedir. Bu sebeple, kadastro althığının doğruluğunu teyit etmek için arazi toplulaştırmasını yapan idarenin “bölgede teknik altyapı tesisi olan kurumlar ile koordineli olarak çalışılması” uygun olacaktır.

Arazi toplulaştırma süresince aynı anda irtifak hakkı kamulaştırması işlemleri devam ederken, kamulaştırmanın entegrasyonu sağlanarak, hukuki altyapı da oluşturulduğu takdirde, bir arada yürütülmesi sağlıklı olacaktır.

Arazi toplulaştırması işlemini yapan idare tarafından irtifak hakkı kamulaştırması yapan kuruma kontrol ettirilmek suretiyle irtifak hakkı haritası, eski ve yeni irtifak hakkı çizelgeleri onaylatılarak tescil esnasında kullanılmalıdır.

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.

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.

6. Öneriler

Kamu kurum ve kuruluşları kentsel ve kırsal gelişim sürecinde toplumun ihtiyaç duyduğu her türlü hizmetin sağlanması, bireylerin huzurlu, güvende, 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 mecbur başvurmakta olduğu bir zorunluluktur. Kamulaştırma, toplumun ihtiyaçlarına cevap olabilmek ve hayati önemde olan ihtiyaçlarının karşılanması için yapılacak planlamanın uygulanması aşamasında ön gerekliliktir. Yani kamulaştırma çaresizliğin, çaresidir.

Kamulaştırma, kurumsal düzeyde ve uygulanacak projede ancak ‘kamu yararı’ ya da ‘üstün kamu yararı’ bulunması halinde gerçekleştirilebilecek 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 konusudur. Kamu yararı konusu da tartışmaya açık konudur. Günümüzde kamu yararı sadece maddesel olarak düşünülmekte; olayın sosyolojik, ekolojik, vb. durumlarının gözlemlenmediği gözlemlenmektedir. Bu durum, kime göre Kamu yararı

sorusunu da beraberinde getirmektedir. Bu sebeple kamu kurumları yapacakları yatırımlarda gerçekten kamu yararı olup olmadığını iyi değerlendirmelidir.

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.

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

Kamu kurum ve kuruluşları enerji ihtiyacına binaen yatırım kapsamına alınmış muhtelif yerleşim yerlerine hizmetin hızla ulaşması amacıyla 27. madde (acele el koyma) 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 kalmaktadır. 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.

İrtifak hakkı kamulaştırmaları şeritvari güzergâh projeleri için uygulandığından birçok taşınmaza isabet etmektedir. Bu sebeple, her bir taşınmaz için irtifak yüzölçümü hesapları yapılarak parsel üzerinde yapılacak 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 masrafları, bilirkişi ücretleri, vekâlet ücretleri gibi ödemeler irtifak hakkı kamulaştırma bedelinin çok üstünde çıkabilmektedir. Bu sebeple, kamu kurumları mahkeme yoluna gitmeden 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.

İrtifak hakkı kamulaştırması yapacak kamu kurumu ekskvatör, 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.

İrtifak hakkı kamulaştırmasının en doğru uygulaması, mekânın, toprağın verimli kullanılması ve doğru planlanmasına, planlamanın da doğru uygulanmasına bağlıdır.

Bilgilendirme/Teşekkür

Bu çalışma, Konya Teknik Üniversitesi'ne bağlı Lisansüstü Eğitim Enstitüsü (Harita Mühendisliği Anabilim Dalı) yüksek lisans programında Dr. Öğr. Üyesi Şaban İnam danışmanlığında öğrenci Serhat Aktaş tarafından sunulan 'seminer' çalışmasından üretilmiştir.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Serhat Aktaş: Kavramsallaştırma, metodoloji, araştırma, biçimsel analiz, yazma (orijinal taslak), görselleştirme.

Şaban İnam: Denetim, kavramsallaştırma, metodoloji, yazma-inceleme ve düzenleme.

Çatışma Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynakça

Akdeniz, H. B., Çay, T., & İnam, Ş. (2022). Evaluation of land consolidation impact criteria for rural development. 4th *Intercontinental Geoinformation Days* (IGD), Tabriz, Iran, 151-154.

Akdeniz, H. B., İnam, Ş., & Çay, T. (2023). Türkiye'de uygulanmış arazi toplulaştırma projelerinin kırsal kalkınmaya etkisi bakımından değerlendirilmesi. *ÇOMÜ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 11(1), 18-30. <https://doi.org/10.33202/comuagri.1232016>

Arıcı, İ. (1994). *Arazi toplulaştırması*. Uludağ Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarımsal Yapılar ve Sulama Bölümü, Ders notları.

Çay, T. (2013). *Arazi düzenlemesi ve mevzuatı*, Dizgi Ofset.

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

Erdin, H. E. (2009). *Şehirselleşmelerde teknik altyapı projelerinin ortak-eshümsel niteliklerinin belirlenmesi, örnek alan: Tire Belediyesi/İzmir*, (Yayın No. 243554), [Doktora tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi], YÖK Ulusal tez Merkezi.

Karataş, K., & Bıyık, C. (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.

Kılıç Seyyar, E. (2019). *Arazi toplulaştırma çalışmalarının sosyal ve ekonomiyönden analizi: Kırıkkale ili-Delice İlçesi köy toplulaştırma çalışma örneği*, (Yayın No. 558214), [Yüksek Lisans tezi, Ankara Üniversitesi], YÖK Ulusal tez Merkezi.

Köktürk, E., & Köktürk, E. (2016). *Taşınmaz değerlendirme*. Seçkin Yayınları.

Soysal, C. C. (2018). *İrtifak hakkı değerlendirme*, (Yayın No. 517735), [Yüksek Lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi], YÖK Ulusal tez Merkezi.

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

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

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



© Author(s) 2024.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>