

**Makale
(Article)**

Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi

Tahsin BOZTOPRAK¹, Osman DEMİR², Yakup Emre ÇORUHLU²

¹ DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü, 38060 Kocasinan/KAYSERİ

² Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, TRABZON
tahsinboztoprak@hotmail.com

Öz

Ülkemizde kamu yatırımları için gerek duyulan taşınmazların temini için kullanılan yöntemlerin başında kamulaştırma gelmektedir. Ancak kamulaştırma pahalı ve bürokratik işlemleri fazla olan bir yöntemdir. Ayrıca kamu yatırım güzergâhlarının geçtiği parseller kamulaştırma amacıyla ifraz edilmektedir. İfraz sonrasında kullanıma elverişli olmayan parseller oluşmaktadır. Kamulaştırma sonrasında bölünen parsellerin değeri düşerken, kamu yatırımdan faydalanan diğer parsellerin değeri artmaktadır. Bu dezavantajlar nedeniyle kamulaştırma işlemine yeni bir yaklaşım getirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, kamulaştırma işlemine geçilmeden önce yukarıda belirtilen dezavantajları ortadan kaldıracak Kamulaştırma Düzenlemesi adı verilen yeni bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, Kamulaştırma Düzenlemesi, Kamulaştırmanın Dezavantajları

Expropriation Regulation in Land Management Implementations

Abstract

In our country, expropriation is one of the most common ways used for procurement of real property. However it is an expensive way and requires a lot of procedures. Besides, parcels on public investment areas are evacuated to be expropriated. After evacuation, there emerge parcels which are not suitable for usage. After expropriation, divided parcels decrease in value while other parcels taking advantage of public investment increase. Because of such disadvantages a new approach for expropriation process is needed. In this study, a new approach was developed to remove above-mentioned disadvantages before referring expropriation process.

Keywords: Expropriation, Expropriation regulation, Disadvantages of Expropriation

1. GİRİŞ

Türkiye’de kalkınma stratejileri kapsamında kırsal ve kentsel nüfusun yaşam standartlarının iyileştirilmesi amacıyla her yıl önemli miktarda altyapı yatırımları yapılmaktadır. Kamu hizmetlerini yerine getirmekle görevli olan idarelerin, nüfus artışı ve teknolojik gelişmeler gibi etkenlerin varlığı nedeniyle diğer kaynakların yanı sıra taşınır ve taşınmaz mallara olan gereksinimleri de giderek artış göstermektedir. Bu gereksinimleri sadece kendi imkânlarıyla değil kimi zaman özel mülkiyete konu olan taşınmaz malları, kamunun yararı olduğu durumlarda, kendi mülkiyetine geçirmek suretiyle de karşılayabilmektedir. Ülkemizde kamu yatırımları için gerekli olan taşınmazların temini için kullanılan en yaygın yöntem kamulaştırmadır [1, 2].

Anayasanın 46.maddesine göre, Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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. Anayasanın 46.maddesindeki “kamu yararı” kavramı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3.maddesiyle somutlaştırılmış; idareye, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazları kamulaştırma yetkisi tanınmıştır [3].

Türkiye’de kamu yararının gerektirdiği durumlarda, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan araziler devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılabilmektedir. Kamulaştırmalarda yapılacak işlemler 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 2001 tarih ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre gerçekleştirilmektedir [4].

Kamulaştırma, özel mülkiyetin tanındığı bütün toplumlarda, kamusal gereksinimlerin karşılanmasına yönelik kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi zorunluluğu nedeniyle ortaya çıkmaktadır [5]. Diğer bir ifadeyle kamulaştırma, kamu kurumlarının; kamu yararı amacıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliklerine ait taşınmaz mallarına veya kaynaklarına; sahibinin rızasına bakılmaksızın, bir kamu hizmetinin veya kamu teşebbüsünün yürütülmesine tahsis edilmek ya da kamu emlakine katılmak üzere bedeli peşin veya taksitle ödenmek suretiyle el koymalarıdır [6]. Arazi yönetimi uygulamalarından biri olarak da değerlendirilmesi mümkün olan kamulaştırma sürecini taşınmazın özel ve tüzel kişi mülkiyetinden devletin mülkiyetine geçişi olarak tanımlamak da mümkündür [7].

Kamulaştırma; özellikle uygulama alanı küçük olan projelerde kamu yatırımları için gerekli taşınmazların kamuya hızlı bir şekilde mal edilmesini sağladığından projenin hızını olumlu yönde etkilemektedir. Kamulaştırmanın bu avantajının tersine;

- Pahalı bir yöntem olması,
- Yatırım için gerekli olan bütçenin kanunen hazır olması gerekliliği,
- Arazi maliklerinin rızası olmaksızın yapılan bir uygulama olması nedeniyle modern bir yaklaşım olmaması,
- Malikler ile uzlaşma sağlanamaması durumunda mahkeme sürecinin başlaması nedeniyle proje sürecinin uzaması,
- Proje güzergâhlarına rastlayan parsellerin ifraz edilerek bölünmesi nedeniyle değeri düşerken, aksine kamu yatırımından faydalanan diğer parsellerin değerinin artması nedeniyle haksız rant kazancı elde edilmesi gibi nedenlerle dezavantajlı bir yöntemdir [8].

Bu dezavantajlarının yanı sıra kamulaştırma işleminde kamu yararı ön planda tutulması nedeniyle özel/tüzel kişilerin zararları ihmal edilmektedir. Kamulaştırma Kanununa göre, kamu yatırımına ait güzergâha rastlayan parseller ifraz edilerek kamu için gerekli olan alanlar ayrılmaktadır. Bu alanların bedelleri hak sahiplerine peşin olarak ödenmesine rağmen özellikle kırsal kesimlerde yapılan kamulaştırmalarda ifraz nedeniyle alanı küçük, geometrik şekilleri bozuk ve tarımsal olarak kullanışlı olmayan parseller meydana gelmektedir [9]. Bunun başlıca nedeni, karayolu platformu, drenaj kanalları, sulama şebekeleri gibi projelerde arazinin topoğrafyasına göre güzergâhın belirlenmesi zorunluluğudur. Bu nedenle proje kapsamında, arazinin iyelik durumu çoğunlukla önemsenmemektedir [10].

Bu noktadan hareketle, kamulaştırma ile ilgili ülkemizde yapılan çalışmalar incelendiğinde, genellikle kamulaştırmanın hukuki ve sosyal boyutunun araştırıldığı görülmektedir. Kamulaştırma sosyal ve hukuki bir işlem olmasının yanı sıra parsellerin şekil, boyut, iyelik vb özelliklerini değiştirdiğinden dolayı aynı zamanda teknik bir işlemdir [11].

Kadastro paftalarının büyük kısmının kullanılamaz hale gelmesinden ve tapu kayıtlarında meydana gelen hatalardan dolayı hak sahipleri mağdur olmaktadır. Bu nedenle teknik ve hukuki problemlerin çözümü amacıyla ülke çapında ikinci kadastro çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak bu işlemin uzun süreceği ve maliyetinin yüksek olacağı aşikârdır. Bu nedenle alternatif yöntemlerle bu problemlerin çözülmesi amaçlanmalıdır [12].

Bu çalışmada, özellikle kırsal alanlarda kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan taşınmazların temini amacıyla yapılan kamulaştırmalar nedeniyle meydana gelen arazi parçalılığının önüne geçilebilmesi için Kamulaştırma Düzenlemesi (KD) olarak adlandırılan yeni bir yaklaşım geliştirilmiştir. KD kamulaştırma işlemine alternatif bir yaklaşım değil, kamulaştırmanın dezavantajlarını ortadan kaldırmaya yönelik bir yaklaşımdır.

2. KAMULAŞTIRMA DÜZENLEMESİ

2.1. Tanımlar

Kamulaştırma Düzenleme Sınırı: Kamu yararı kararı kapsamında idare tarafından yapılacak kamu yatırımlarına ait güzergâhın rastladığı parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerin oluşturduğu ve idare tarafından belirlenen sınırı ifade etmektedir.

Kamulaştırma Düzenleme Parseli: Kamulaştırma yapılması düşünülen kamu yatırımlarına ait güzergâhların rastladığı kadastro parselleri ifraz edilerek yeni parseller oluşturulmaktadır. İfraz sonrasında güzergâh içinde kalan kısımda oluşan bu parselleri ifade etmektedir. Şekil 3 incelendiğinde pembe renkli taranan parseller, KD parselleridir.

Kamulaştırma Güzergâh Adası: Kamulaştırma düzenleme parsellerinin re'sen birleştirilmesi (tevhid) sonucu oluşan adayı ifade etmektedir. Şekil 3 incelendiğinde pembe renkli taranan parsellerin birleşmesi sonucu oluşan 149 numaralı adadır.

Kamulaştırma Düzenleme Adası: Kamu yatırımlarına ait güzergâhın böldüğü parseller ile bu parsellere komşu olan parsellerin oluşturduğu, sınırını idarenin belirleyeceği düzenleme adalarını ifade etmektedir. Bütün güzergâh bir ada şeklinde olabileceği gibi, güzergâhın doğal veya yapay yapıları kestiği bölümler de yeni adalar oluşturabilir. Şekil 3 incelendiğinde, 150 ve 151 numaralı adalardır.

2.2. Kamulaştırma Düzenlemesi İş Akışı

Yukarıda belirtilen tanım ve mevzuatlar doğrultusunda KD iş akışı Şekil 1'de verilmiştir.

2.2.1. Kamu Yararı Kararı

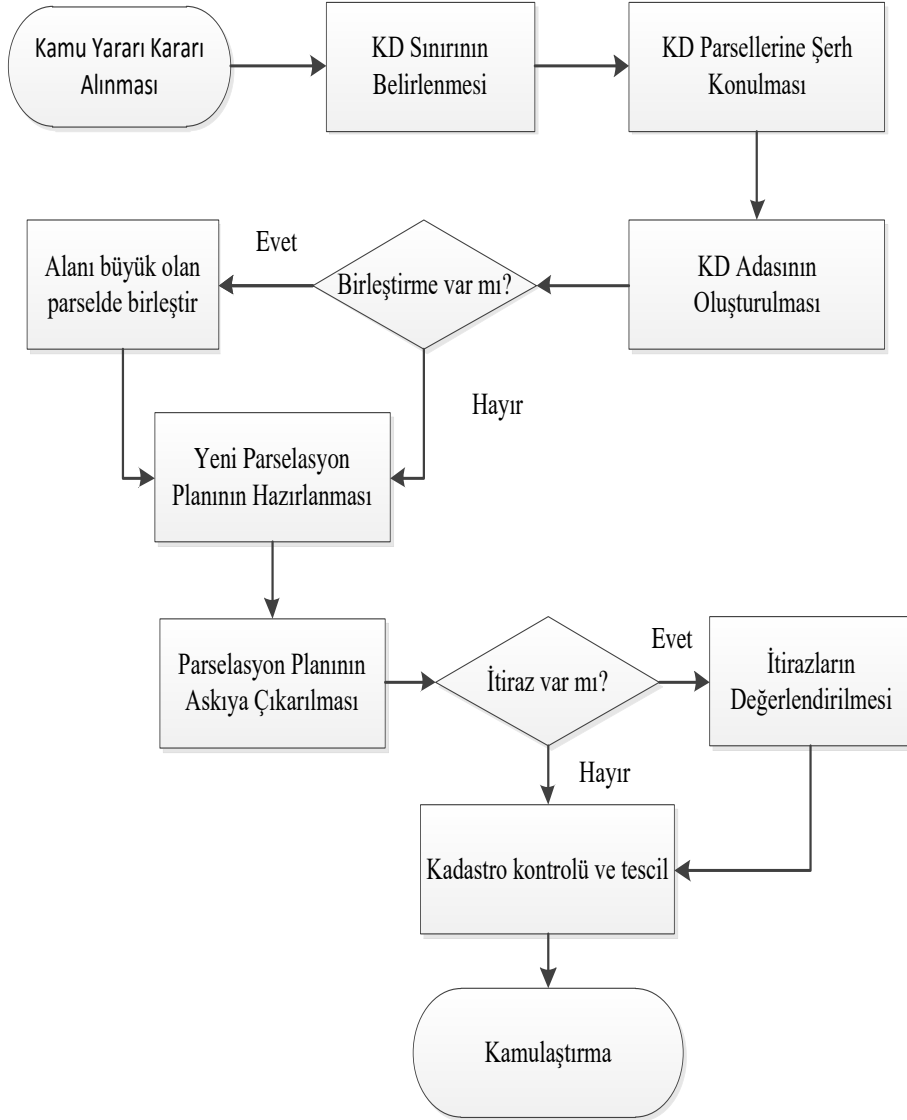
Kamu yararı, mülkiyete müdahale sebeplerinden ilk ve en önemlisidir. İdarece, yeterli ödenek temin edilmesi sonrasında yapılacak ilk işlem kamu yararı kararının alınmasıdır. Kamulaştırma Kanunu (KK), kamu yararı kararı alınmasına ilişkin idari süreci iki şekilde ele almıştır. Yasanın 5'inci maddesinde kamu yararı verecek merciler, 6'ncı maddesinde ise bu kararı onaylayacak merciler gösterilmiştir [13].

KD'nin ilk aşaması kamu yararı kararının alınmasıdır. Kamulaştırma Kanununun 5. maddesinde kamulaştırma kararı verecek merciler, kamu yararı kararı alırken projede Kamulaştırma Düzenlemesi yapılacağını özellikle belirtmelidir.

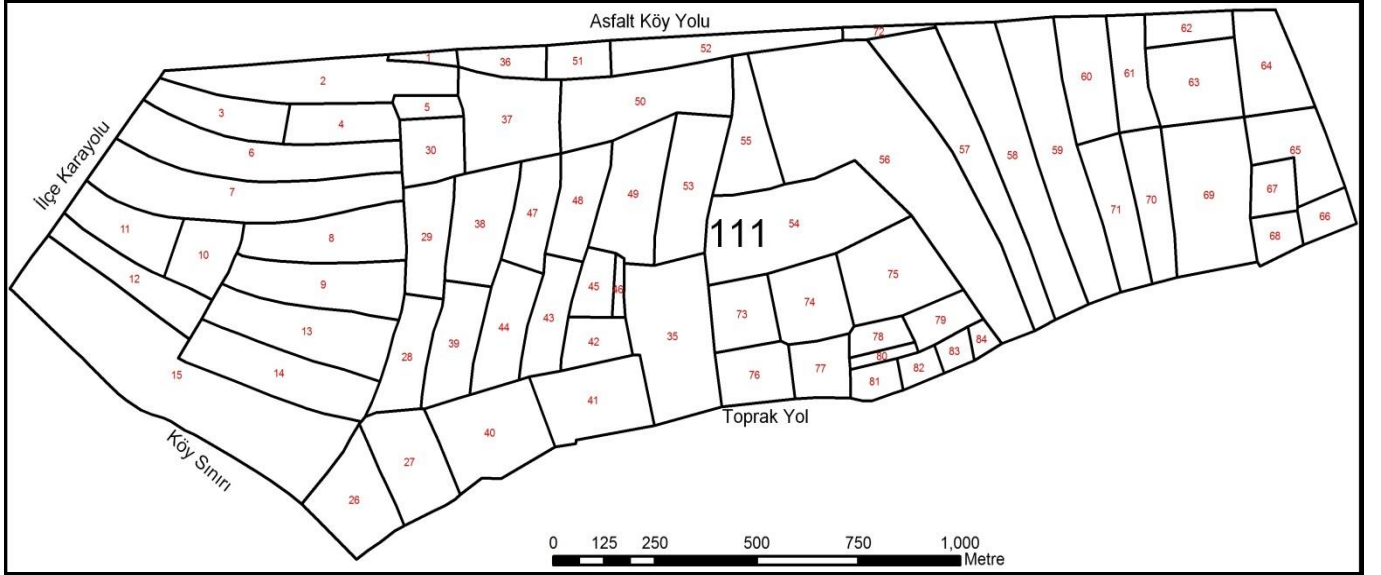
2.2.2. Kamulaştırma Düzenleme Sınırının Belirlenmesi

KD'nin ikinci aşaması düzenleme sınırının belirlenmesidir. KD sınırının belirlenmesinde idare yetkilidir. İdare yatırım yapacağı hizmete uygun olarak KD sınırını belirlemelidir. Örneğin Devlet Su İşleri tarafından

yapılacak olan sulama borusu güzergâhında, sulama sahası KD sınırı olarak belirlenir. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak yol projelerinde ise yol genişliğinde yer alan parseller ile düzgün geometrik parseller üretilmesi amacıyla idarenin uygun gördüğü komşu parsellerin seçilmesiyle KD sınırı belirlenir. Düzenleme sınırının belirlenmesinde sonra, düzenleme sınırı içerisinde kalan kadastro parsellerine ait tapu ve kadastro bilgileri temin edilir (Şekil 2).



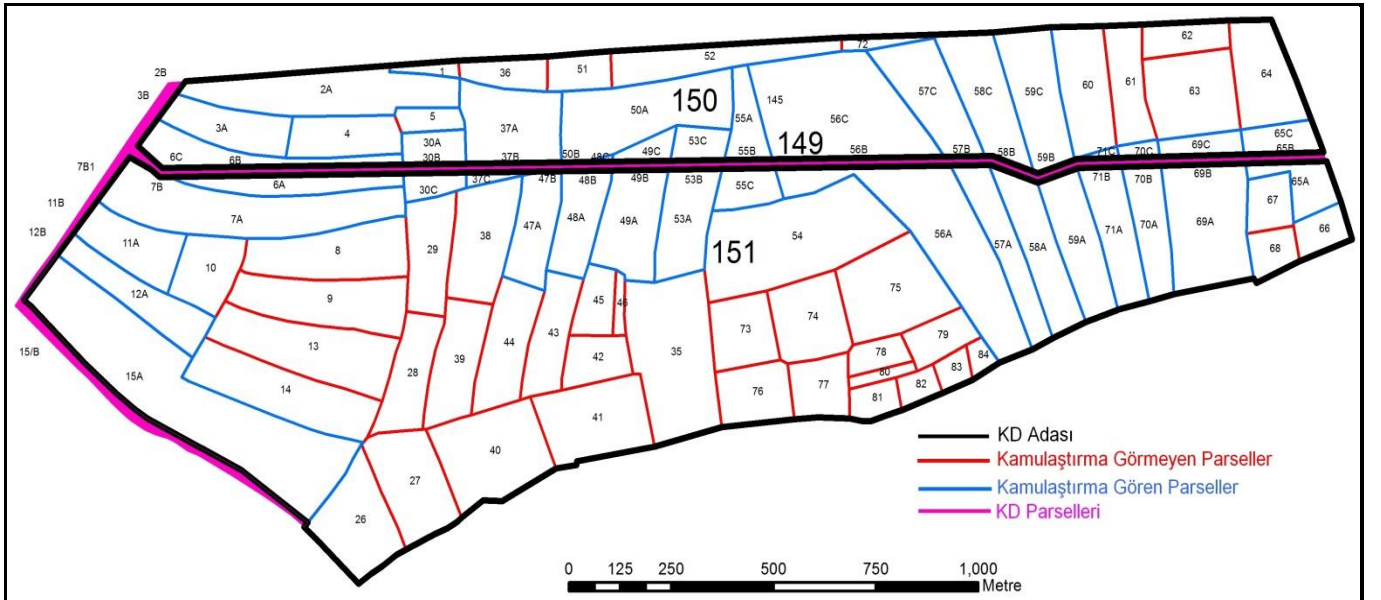
Şekil 1. Kamulaştırma Düzenlemesi İş Akışı



Şekil 2. Kayseri-Develi-Tombak Mahallesi Kadastro Durumu

Tapu ve kadastro bilgileri temin edilen parseller ile kamu yatırım güzergâhları üst üste çakıştırılır. Çakıştırma neticesinde idare tarafından kamulaştırma düzenlemesinin yapılacağı bölümler belirlenir. Belirlenen bölümler idare tarafından adalara ayrılarak, kamulaştırma düzenlemesi adaları oluşturulur.

Kamu yatırıma ait güzergâhların kadastro parselleri ile çakıştırılması neticesinde, kamu yatırıma güzergâhına rastlayan parseller ifraz edilir. İfraz neticesinde güzergâhın içinde kalan parçaya kamulaştırma düzenleme parseli denir ve "b" olarak adlandırılır. Parsel ikiye ayrıldıysa "a" ve "b" şeklinde, üçe ayrıldıysa "a", "b" ve "c" şeklinde numaralandırılır. Daha fazla parçaya ayrıldıysa alfabetik olarak numaralandırılır. Parsel birden fazla bölümde güzergâh ile kesişiyorsa bu durumda, kamulaştırma düzenleme parselleri "b", "b1", "b2"... şeklinde numaralandırılır (Şekil 3).



Şekil 3. Kayseri-Develi-Tombak Mahallesi Kamulaştırma Sonrası Oluşan Durum

Şekil 3'de kadastro parselleri ile kamu yatırım güzergâhı çakıştırılmıştır. Güzergâh nedeniyle ifraz edilen parseller mavi renk ile gösterilmiştir. İfraz edilmeyen fakat idare tarafından kamulaştırma düzenlemesi kapsamına alınan parseller kırmızı renk ile gösterilmiştir. İfraz neticesinde oluşan KD parselleri pembe renk ile gösterilmiştir. Kamulaştırma parsellerinin re'sen birleştirilmesi sonucu Kamulaştırma Güzergâh

Adası (149) meydana getirilir ve kamulaştırma için ihtiyaç duyulan alan hesaplanır (Çizelge 1). 150 ve 151 numaralı adalar ise Kamulaştırma Düzenleme Adasıdır.

Çizelge 1. Kamulaştırma Güzergâh Adasının Belirlenmesi

Kamulaştırma Parsel No	Alanı (m ²)	Kamulaştırma Parsel No	Alanı (m ²)	Kamulaştırma Parsel No	Alanı (m ²)	Kamulaştırma Parsel No	Alanı (m ²)
111/47_b	55.09	111/70_b	492.20	111/58_b	628.38	111/69_b	1040.38
111/50_b	74.53	111/3_b	514.17	111/53_b	661.53	111/37_b	1120.62
111/2_b	222.99	111/59_b	523.72	111/49_b	704.30	111/56_b	2137.88
111/12_b	248.15	111/71_b	547.97	111/30_b	773.93	111/6_b	4219.59
111/11_b	441.22	111/48_b	548.21	111/7_b	780.23	111/15_b	5116.80
111/57_b	483.94	111/55_b	622.12	111/65_b	986.91	Toplam	22944.86

2.2.3. Yeni Parselasyon Planının Hazırlanması

Kamulaştırma düzenlemesi kapsamında hazırlanacak yeni parselasyon planında dikkat edilecek hususlar şu şekildedir.

Parsel Konumu: Yeni parselasyon planı hazırlanırken, düzenleme sonucu değer kaybı olmaması için, yeni parseller mümkün olduğu kadar eski konumlarına yakın yerden verilmesine dikkat edilir. Örnek uygulama dikkate alındığında 111 ada 2, 3, 6, 7, 11, 12 ve 15 numaralı parseller eski durumlarında ilçe karayoluna cepheli parsellerdir. Bu parseller yine aynı yola cepheli olacak 150 ada 1, 2, 3 ve 151 ada 1, 2, 3, 4 numaralı parseller şekilde verilmiştir.

Yola Cephe Şartı: Yeni parsellerin yola cepheli olması temel bir şarttır.

Sabit Tesisler: Düzenlemeye giren parselin içerisinde ev, ahır, bahçe vb. yapılar varsa, bu parseller sabit tesis olarak kabul edilir. Yeni parselin sınırı mümkün olduğunca eski parselin sınırından verilmelidir. Şekil 4 incelendiğinde, örneğin uygulama sahasında 111/59 numaralı kadastro parseli kapama elma bahçesidir. Parselin ortasından sulama borusu ve işletme yolu geçmektedir. Bu nedenle eski sınırın korunması mümkün değildir. Bu sebeple yeni parselasyon planında, parsel ikiye ayrılarak 150/12 ve 151/41 numaralı parseller oluşturulmuştur. Bu işlem gerçekleştirilirken yeni parseller eski konumuna yakın olacak şekilde belirlenmiştir.

Parsel Şekilleri: Parsellerin sürülmesi ve işlenmesinde tarımsal olarak en uygun olan şekil dikdörtgendir. Bu nedenle çok zorunlu olmadıkça parseller dikdörtgen verilmelidir. Ancak burada en/boy oranının iyi ayarlanması önemlidir [14]. Bu nedenle yeni parseller mümkün olduğu müddetçe dikdörtgen/kare şekilli verilmelidir. Proje gereği yamuk, üçgen veya şekilsiz parseller verilebilir.

Toplulaştırma: Kamulaştırma düzenlemesinin getirdiği önemli bir değişiklikte toplulaştırmadır. Aynı KD adası içinde aynı malike ait parsellerin bulunması durumunda, bu parseller özel bir talep olmadığı müddetçe alanı en büyük parselin olduğu yerde re'sen birleştirilir. Ayrıca arazi toplulaştırmasında olduğu gibi, bir malik müstakil bir parselde sahipse ve malike ait başka bir parselde hisse varsa; hissesine düşen alan müstakil parseli ile birleştirilebilir. Şekil 4 incelendiğinde 111 ada 47, 65 ve 80 numaralı kadastro parselleri aynı malike ait olduğu için, alan olarak büyük olan 65 numaralı parselin bulunduğu yerde birleştirilerek 151/44 numaralı parsel oluşturulmuştur.

Kamu yatırımı için ihtiyaç duyulan alanın karşılanması için aşağıdaki işlem adımları gerçekleştirilir:

1. Kamulaştırma düzenleme adası içerisinde Maliye Hazinesi (MH) veya Köy Tüzel Kişiliğine (KTK) ait parseller varsa;

a) Bu parsellerin toplam alanı KD güzergâh adasının alanında fazla ise, arta kalan kısım parselasyon aşamasında idare tarafından uygun görülen bir yerden yeni bir parsel olarak verilir. Çizelge 2 incelendiğinde, KTK'ne ait parsellerin toplam alanı KD güzergâh adasının alanından fazladır. KTK'ne ait parseller KD güzergâh adasına taşınmıştır. Fazla olan kısım ise 151/22 numaralı parsel olarak KTK'ne verilmiştir. Kamulaştırma parselinin MH/KTK parselleri ile tamamlanması durumunda, KD adası içerisinde parseller yukarıda belirtilen hususlar göz önüne alınarak tekrar planlanır.

**Çizelge 2. KD Adasının Hesaplanması
(MH/KTK Parseli varsa ve ihtiyacı karşılıyorsa)**

Köy Tüzel Kişiliği Parselleri:			
111_54	20829.83 m ²	Kamulaştırma Adası Alanı	22944.86 m ²
111/76	5841.45 m ²	Toplam KTK Alanı	26671.28 m ²
Toplam	26671.28 m ²	Kalan (151/22)	3726.42 m ²

b) MH/KTK parsellerinin toplam alanı KD güzergâh adasının alanından az ise; öncelikle bu parseller KD güzergâh adasına taşınır. Daha sonra kamulaştırma düzenleme adası içerisinde bulunan parsellerin alanları küçükten büyüğe sıralanır. KD güzergâh adası için eksik kalan kısım alanı küçük olan parsellerden karşılanır. Çizelge 3 incelendiğinde, KTK'ne ait 111/54 numaralı parsel KD güzergâh adasına taşınmış ve eksik kalan kısım 111/1, 46 ve 84 numaralı parsellerden karşılanmıştır.

**Çizelge 3. KD Adasının Hesaplanması
(MH/KTK Parseli varsa ve ihtiyacı karşılamıyorsa)**

Kamulaştırma Adası Alanı	22944.86 m ²
Toplam KTK Alanı (111_54)	26671.28 m ²
Kalan	3001.77 m ²
111_46	900.84 m ²
111_1	1059.20 m ²
111_84	1091.68 m ²
Toplam (111/1-46-84)	3051.72 m ²

c) Kamulaştırma düzenleme adasının içerisinde MH/KTK'ne ait parsellerin bulunmaması durumunda, KD parselleri birleştirilerek KD güzergâh adası meydana getirilir. Birleştirilen her bir parselin maliki parsel alanı ölçüsünde KD güzergâh adasında hissedar yapılır. Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanan parselasyon planı Şekil 4'te, KD sonrası oluşan parsel durumuna ilişkin dağıtım listesi ise Çizelge 4'te sunulmuştur.



Şekil 4. Kayseri-Develi-Tombak Mahallesi KD'sinden Önceki (A) ve Sonraki (B) Durumu Uygulamaya giren bütün parseller için dağıtım listesinin makalede verilmesi makalede sunulması teknik olarak mümkün olmadığı için, düzenlemeye giren parsellerden özelliklerine göre örnek parseller seçilerek listelenmiştir. Bu parsellerden örnek verecek olursak;

- 111 ada 1 numaralı parsel kamulaştırma güzergâhında olmamasına rağmen düzenlemeye giren parsel,
- 111 ada 2 numaralı parsel kamulaştırma güzergâhına rastlayan ve ifraz olan fakat alanında kesinti yapılmadan tek parsel olarak verilen parsel,
- 111 ada 47, 65 ve 80 numaralı parseller aynı malike ait olup düzenleme kapsamında birleştirilen parseller,
- 111 ada 54 ve 76 numaralı parseller Köy Tüzel Kişiliğine ait olup kamulaştırma düzenleme adasına taşınan parseller,
- 111 ada 59 numaralı parsel sabit tesisli (elma bahçesi) parsel,
- 111 ada 76 numaralı parsel kamulaştırma düzenleme adasına kısmen taşınan parseldir.

Çizelge 4. KD Dağıtım Listesi

Eski Parsel No	Parsel Alanı	Kımlş (İfraz)	Kımlş. Son. Alan	Yeni Parsel No	Parsel Alanı	Açıklama
111/1	1059.20			150/4	1059.20	Kamulaştırma olmayan parsel.
111/2	14512.41	K111/2_a	14289.43	150/1	14512.41	Kamulaştırma yapılmadığı için tek parça verildi.
		K111/2_b	222.98			
111/47	6379.21	K111/47_a	6324.12	151/44	15342.78	Aynı Malike ait Olduğu İçin Birleştirildi
		K111/47_b	55.09			
111/65	7860.16	K111/65_a	3845.35			
		K111/65_b	986.91			
		K111/65_c	3027.90			
111/80	1103.41					
111_54	20829.83			149/1	22944.86	Köy Tüzel Kişiliği: Kamulaştırma Parseline gitti.
111/76	5841.45					
111/59		K111/59_a	8143.08	150/12	9322.47	Kamulaştırma yapılmadığı ve sabit elma bahçesi olduğu için iki parça verilmiştir.
	18122.06	K111/59_b	523.72	151/41	8799.59	
		K111/59_c	9455.26			
111/76	5841.45			151/22	3726.42	Kamulaştırma parseline giden kısımdan kalan.

2.2.4. Parselasyon Planının Askıya Çıkarılması

Hazırlanan yeni parselasyon planında toplulaştırma olması durumunda; parselasyon planı arazi toplulaştırma uygulamalarında olduğu gibi on beş gün süreyle mahallinde askıya çıkarılır. Askıya çıkarılan parselasyon planına askı süresi olan on beş gün süresince düzenlemeye giren parsellerin malikleri tarafından düzenlemeye itiraz edilebilir. İtiraz idare tarafından değerlendirilir. İtirazın haklı bulunması durumunda parselasyon planı tekrar düzenlenir ve kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planı askıya çıkarılmaz fakat arazide aplike edilerek yeni sahiplerine tutanak ile teslim edilir. Parselasyonun kesinleşmesi sonrası, düzenlemeye ilişkin hukuki olarak dava açılabilir.

Hazırlanan yeni parselasyon planında toplulaştırma olmaması durumunda; yeni parselasyon planı askıya çıkarılmasına gerek duyulmaz. Yeni parseller araziye aplike edilerek yeni sahiplerine tutanak ile teslim edilir. Bu aşamada yapılan itirazlar idare tarafından incelenir ve haklı olan itirazlar düzeltilerek araziye yeniden aplike edilerek hak sahiplerine tutanak ile teslim edilir.

Yeni parselasyon planı dosyası kontrol edilmek üzere ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Kadastro Müdürlüğü tarafından büro ve arazi kontrolleri yapılarak, tescil edilmek üzere ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Tescil işlemi sonrası idare kamulaştırma işlemine geçilir. İdare, KD güzergâh adası içindeki hisseler ilgili Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırılır.

3. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Ülkemizde gerek kentsel gerekse kırsal kesimlerde yapılan kamu yatırımları için taşınmaz temininde başvurulan başlıca yöntem kamulaştırma'dır. Ülkemizde kamulaştırmanın sosyal ve hukuki boyutu hakkında pek çok araştırma bulunmaktadır. Ancak kamulaştırma hukuki ve sosyal bir konu olmasının yanında teknik bir konudur.

Kamulaştırma nedeniyle parseller bölünmekte doğal olarak parsel sayısında artış meydana gelmektedir. Özellikle kırsal kesimlerde kamulaştırmanın böldüğü parsellerden, tarım için elverişli olmayan şekilsiz ve kullanışsız parseller meydana geldiğinden değerleri düşmektedir. Bu dezavantajların ortadan kaldırılması amacıyla kamulaştırmaya yeni bir yaklaşımın getirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, kamulaştırmanın dezavantajlarını ortadan kaldırmak ve bürokratik işlemleri azaltmak amacıyla Kamulaştırma Düzenlemesi adı verilen yeni bir yaklaşım getirilmiştir.

Kamulaştırma işleminin dezavantajlarını ortadan kaldırmak amacıyla hazırlanacak Kamulaştırma düzenlemesinin etkin bir yöntem olabilmesi için 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa bazı maddelerin eklenmesi gerekmektedir. Bunlar;

- “Kamu yararı kararı aynı zamanda idareye kamulaştırma düzenlemesi yapma yetkisi verir.”
- “İdare kamulaştırma/kamulaştırma düzenlemesi kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir.”
- KK’nun “İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir.” Hükmü yer alan 7. maddesinin ilk bölümü “İdare kamulaştırma/kamulaştırma düzenlemesi kararı...” şeklinde değiştirilmelidir.
- “Kamulaştırma düzenleme sınırı içerisinde bulunan maliye hazinesi ve köy tüzel kişiliğine ait parsellerinin tasarrufu idareye aittir. İdare bu parselleri, yeni parselasyon planında uygun gördüğü yerden verebilir.”
- “Kamulaştırma parselleri, idare tarafından re’sen birleştirilebilir.” şeklindedir.

Kamulaştırma işleminin en büyük dezavantajı kamulaştırma maliyetidir. Kamu yatırımı için gerekli arazilerin temini şahıs parsellerinin kamulaştırılması ile gerçekleştirilmektedir. Ancak örnek uygulama da görüldüğü üzere kamulaştırma düzenlemesi kapsamında kamulaştırma düzenleme adası içerisinde MH/KTK’ne ait parsellerin bulunması halinde kamu yatırımı için gerekli olarak arazi MH/KTK parsellerinden karşılanmaktadır. Özellikle kamulaştırma düzenleme adası içerisinde MH parseli bulunması durumunda kamulaştırma bedeli ödenmeyecektir. KTK’ne ait parsellerin bulunması durumunda ise, kamulaştırma safhasında güzergâha rastlayan parsellerdeki her bir vatandaş yerine sadece KTK ile işlem yapılacaktır. Bu da resmi prosedürü büyük oranda azaltacaktır.

Kamulaştırma düzenlemesi, kamulaştırma maliyetine ek olarak düzenleme maliyeti getirmektedir. Ancak bu maliyet kamulaştırma planları hazırlanması amacıyla ödenen ücrete yakın bir değer olacaktır.

Mevzuatta yapılacak olan bu değişiklikler doğrultusunda gerçekleştirilecek olan Kamulaştırma Düzenlemesi neticesinde; kamulaştırması yapılacak olan güzergâhlara rastlayan arazilerinin parçalanmasının engellenmesi, kamulaştırma ile şekilsiz parsellerin oluşmasının engellenmesi mümkün olacaktır.

KD kapsamında düzenlemeye giren parsellerin kadastral durumları ve kadastro paftaları yenileneceği için özellikle büyük kamulaştırmaların yapılacağı uygulamalarda KD aynı zamanda kadastro yenilemesi işlevine sahip olacaktır.

Kamu yatırımdan doğrudan faydalanan parsellerin sayısının artırılması, kamu yatırımı nedeniyle oluşacak değer artışının, kamulaştırma nedeniyle parçalanmış parsel ile kamulaştırmaya maruz kalmayan parsellere eşit şekilde yansması, kamulaştırma düzenlemesi parsellerinin re’sen birleştirilmesi ile tek bir kamulaştırma parseli oluşacak böylece bürokratik işlemlerde azalma sağlanacaktır.

Kamulaştırma esnasında idare ile maliklerin anlaşamaması durumunda, her bir parsel için mahkeme süreci başlamaktadır. KD ile kamulaştırma güzergâhı içinde kalan parseller re’sen birleştirilecek dolayısıyla tek

bir parsel için mahkeme süreci gerçekleşecektir. Bu durumda hem dava sürecini kısılacak hem de ekonomik olarak (dosya ücreti, avukatlık ücreti, bilirkişi ücreti vb) tasarruf edilmiş olacaktır.

4. KAYNAKLAR

1. Kılıç, O. (2011). Kamulaştırma davalarında arsa-arazi ayırımı. Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 24(1), 15-18.
2. Arslanoğlu M. (2013). Acele kamulaştırma. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 19(3), 203-224.
3. Yıldırım, T. (2013). Kamulaştırmadan vazgeçme. Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, 101, 7-23.
4. Engindeniz, S., Başaran, C., & Susam, B. (2015). Tarım arazilerinin kamulaştırma bedellerinin saptanmasında gelir yönteminin uygulanmasıyla ilgili anlaşmazlıklar. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-28 Mart 2015, Ankara, 15 Kasım 2015 tarihinde www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/56dd330a5bab420_ek.pdf adresinden erişildi.
5. Karahan T. (2015). Mülkiyet bağlamında kamu zararı kavramı: Olanaklılık ve anlam, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 6(1), 1-28. doi:10.1501/sbeder_0000000089.
6. Karataş M., Gültekin N., & Ercan H. (2008). Devlet Su İşleri ve taşınmaz değerlemesi, II. Türkiye Kadastro Kongresi, 15 Kasım 2015 tarihinde www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/327fdecafc97928_ek.doc adresinden erişildi.
7. Çoruhlu, Y.E., Demir, O., 2014. Vakıflarda kamulaştırma süreçlerinin araştırılması, Ankara Barosu Dergileri, 72(3), 21-54.
8. Yomralıoğlu, T., Tüdeş, T., Uzun, B. & Eren, E. (1996). Land readjustment implementations in Turkey, XXIVth International Housing Congress, 150-161, Ankara, 25 Kasım 2015 tarihinde http://web.itu.edu.tr/tahsin/Arsiv/tahsin/Yayn_BildiriEN_files/72_08.pdf adresinden erişildi.
9. Boztoprak T., Demir O. & Çoruhlu Y.E. (2016). Comparison of expropriation and land consolidation on the regulation of agricultural land. Sigma Journal of Engineering and Natural Sciences, 34(1), 63-75.
10. Sert, A. (2005). Kamulaştırma amaçlı arazi toplulaştırması. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
11. Boztoprak T. (2015). Kamulaştırmanın parsel sayısı ve ortalama parsel büyüklüğüne etkisi, Selçuk Üniversitesi Mühendislik Bilim ve Teknoloji Dergisi, 3(2), 10-17. doi:10.15317/scitech.2015211033
12. Boztoprak, T. (2015). Recommendations for solutions of certain problems resulting from land registry and cadastre under the land consolidation project. Sigma Journal of Engineering and Natural Sciences, 33 (2), 250-259.
13. Tezcan, M. (2013). Soyut kamu yararı kararıyla sınırlandırılan mülkiyet hakkı, Terazi Hukuk Dergisi, 8(85), 87-89.
14. Boztoprak, T., Demir, O., Nişancı, R. & Çoruhlu, Y.E. (2015). Arazi toplulaştırmasının tarımsal işletmelere etkilerinin araştırılması, Selçuk Üniversitesi Mühendislik Bilim ve Teknoloji Dergisi, 3(3), 1-11.