

**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARINDA  
UYGULANAN KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ  
İDARE EKONOMİSİ AÇISINDAN İNCELENMESİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**MELİKE DEMİRBAŞ**

**İSTANBUL, 2014**



**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

**İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARINDA UYGULANAN  
KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ İDARE  
EKONOMİSİ AÇISINDAN İNCELENMESİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**MELİKE DEMİRBAŞ**

**Tez Danışmanı: DOÇ. DR. EVREN ÖZUS**

**İSTANBUL, 2014**

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

Tezin Adı: İstanbul İçme Suyu Havzalarında Uygulanan Kamulaştırma Çalışmalarının İdare Ekonomisi Açısından İncelenmesi  
Öğrencinin Adı Soyadı: Melike Demirbaş  
Tez Savunma Tarihi: 10.01.2014

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç Bozbura  
Enstitü Müdürü  
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa Ilıcalı  
Program Koordinatörü  
İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

\_\_\_\_\_ Jüri Üyeleri

\_\_\_\_\_ İmzalar

Doç. Dr. Evren ÖZUS

-----

Yrd. Doç. Dr. Nilgün ÇAMKESEN

-----

Prof. Dr. Hülya DEMİR

-----

## ÖZET

### İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARINDA UYGULANAN KAMULAŞTIRMA ÇALIŞMALARININ İDARE EKONOMİSİ AÇISINDAN İNCELENMESİ

Melike Demirbaş

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doç.Dr. Evren Özus

Ocak 2014, 78 Sayfa

İçme suyu insanlar için en önemli ihtiyaç maddelerinden biri olmasına rağmen içilebilir su kaynaklarının sorumsuzca kirletilmesi, geri dönüşü olanaksız sorunların yaşanmasına sebep olmakta ve kaynakların sürdürülebilirliğini günbegün tehlikeye sokmaktadır. Su kaynaklarının kirlenmesindeki başlıca etkenler endüstriyel çalışmalar, tarımsal amaçlı kullanım, nüfustaki yoğun artış vb olarak sıralanmaktadır. Yaşamsal faaliyetlerin sürdürülebilmesi için devletin insanlar için yeterli miktarda ve kullanıma uygun içme suyunu temin etmesi gerekmektedir.

İstanbul'da bulunan İçme suyu havza alanlarını kirlenmeye karşı korumak adına havzaların mutlak koruma alanında uygulanmakta olan kamulaştırma çalışmaları, yüksek maliyet gerektiren uygulamalardır. Taşınmaz iyesini mağdur etmeksizin en az maliyetle uygulanabilecek kamulaştırma yönteminin saptanması amacıyla yapılan çalışmada, İdarenin 2942 Sayılı Kanun hükümlerine göre uzlaşma yoluyla, bedel tespit ve tescil davaları yoluyla ve kamulaştırmatsız el atma davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalarla ilgili toplanan verilerle karşılaştırmalı analiz yapılmıştır. Taşınmazın zemin ve varsa muhdesat bedeli dışında hiçbir bedel ödenmeden yapılan uzlaşma yolu ile yapılan kamulaştırmada, İdarenin belirlediği m<sup>2</sup> birim bedelin mahkeme fiyatlarının altında kalması sebebiyle tercih edilmediği bu sebeple İdarenin, aleyhine açılan kamulaştırmatsız el atma davalarına maruz kaldığı tespit edilmiştir. Ödenen ağır tazminat bedellerine tedbir amacıyla açılan bedel tespit ve tescil davaları hız kazanmış, bu sayede mahkeme vekalet ücretleri maktu hale gelerek, icra ve faiz ödemeleri bertaraf edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Mutlak Koruma, Havza

## ABSTRACT

### AN ANALYSIS OF THE WORKS OF EXPROPRIATION IMPLEMENTED IN ISTANBUL POTABLE WATER BASINS IN TERMS OF THE ADMINISTRATIVE ECONOMY

Melike Demirbaş

Urban Systems And Transportation Management

Thesis Supervisor: Doç.Dr. Evren Özus

January 2014, 78 Pages

Although potable water is one of the most important necessities for the human beings, being polluted potable water resources irresponsibly causes the point of no return and endangers sustainability of the resources gradually. The major factors in the pollution of the water resources are specified as the industry works, agricultural usages, and overpopulation and so on. The government should provide to supply domestic water sufficiently for maintaining of the vital activity for the people.

Expropriation works being implemented in the strict protected areas of the water basins in order to preserve the potable water basin areas against for pollution in İstanbul, are high cost implementations. In the work that is made with intent to determination the method of the expropriation that will be implement with the less cost without aggrieving the owner of a real estate, Comparative analysis was conducted with the datas collected about expropriations with the case of confiscating without expropriating, registration, price determination, and negotiation according to law numbered 2942 of the administration. Because m<sup>2</sup> unit price, which the Administration determines, is under price which the court determines, it is not preferable in the expropriation that is made with the method of the negotiation without payment except of the true value of the land. Therefore, It is identified that administration is exposed to cases of the confiscating without expropriating to against the administration. Registration and price determination cases that are sued with the intent of precaution of the heavy amount of compensation paying have accelerated. And thanks for this situation, enforcement and interest payments have been removed court as fixed retainers.

**Keywords:** Expropriation, Strict Protected Area, Basin.

## İÇİNDEKİLER

TABLolar.....	viii
ŞEKİLLER.....	xi
KISALTMALAR.....	x
1. GİRİŞ.....	1
2. İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARINDA KORUMA VE KAMULAŞTIRMA KAVRAMLARI.....	4
2.1 İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARI.....	7
2.1.1 Alibeyköy İçme Suyu Havzası ve Barajı.....	8
2.1.2 Büyükçekmece İçme Suyu Havzası ve Barajı.....	8
2.1.3 Darlık İçme Suyu Havzası ve Barajı.....	8
2.1.4 Elmalı İçme Suyu Havzası ve Barajı .....	9
2.1.5 Ömerli İçme Suyu Havzası ve Barajı.....	24
2.1.6 Sazlıdere İçme Suyu Havzası ve Barajı.....	9
2.1.7 Terkos İçme Suyu Havzası ve Barajı.....	10
2.2 İSTANBUL'DA BULUNAN İÇME SUYU HAVZALARININ KORUNMASI.....	11
2.2.1 Mutlak Koruma Alanı (0-300 m.).....	12
2.2.2 Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300-1000 m.).....	12
2.2.3 Orta Mesafeli Koruma Alanı (1000-2000 m.).....	13
2.2.4 Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000-havza sınırı).....	15
2.3 KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE YASAL DAYANAĞI.....	18
2.3.1 Kamulaştırma Kavramı.....	18
2.3.2 Kamulaştırma İşleminin Hukuki Niteliği.....	19
2.3.3 Kamulaştırmanın Şartları.....	20
2.3.3.1 Kamulaştırmanın yetkili idare tarafından yapılması.....	20
2.3.3.2 Kamulaştırmanın kamu yararı amacıyla yapılması.....	21
2.3.3.3 Kamulaştırma bedelinin ödenmesi.....	21
2.3.4 Kamulaştırmanın Aşamaları.....	22
2.3.4.1 Kamulaştırma bedeli için kamulaştırmayı yapacak idarenin yeterli ödenek temin etmesi.....	23

2.3.4.2	Kamu yararı kararı.....	23
2.3.4.3	Kamulaştırılacak taşınmazın ve sahibinin belirlenmesi.....	24
2.3.4.3	İdari şerh konması.....	25
2.3.4.5	Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi ve esasları.....	26
2.3.4.5.1	<i>Taşınmazın cins ve nevinin tespiti.....</i>	26
2.3.4.5.2	<i>Yüzölçümü.....</i>	29
2.3.4.5.3	<i>Kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurla.....</i>	29
2.3.4.5.4	<i>Vergi beyanı.....</i>	29
2.3.4.5.5	<i>Resmi makamlarca yapılan tespitler.....</i>	30
2.3.4.5.6	<i>İrtifak kamulaştırmasında bedel tespiti.....</i>	30
2.3.4.5.7	<i>Kısmi kamulaştırmalarda bedel tespiti.....</i>	30
2.3.4.6	Satın alma usulünün uygulanması.....	31
2.3.4.7	Bedel tespit ve tescil davası.....	32
2.3.5	İptal Ve Maddi Hatalara Karşı Adli Yargıda Düzeltim Davaları.....	22
3.	MUTLAK KORUMA ALANINDA KALAN PARSELLERİN İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE KAMULAŞTIRILMASI.....	37
3.1	UZLAŞMA YOLUYLA KAMULAŞTIRMA.....	39
3.2	BEDEL TESPİT VE TESCİL DAVASI AÇILMASI.....	40
3.3	KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARI YOLUYLA KAMULAŞTIRMA.....	40
3.3.1	İSKİ Aleyhine Açılan Kamulaştırmasız El Atma Davaları.....	42
3.3.2	Kamulaştırmasız El Atma Davalarına Karşı Açılan Bedel Tespit Ve Tescil Davaları Yoluyula Kamulaştırma.....	48
4.	BULGULAR.....	53
5.	TARTIŞMA VE SONUÇ.....	62
	KAYNAKÇA.....	66
	<b>EKLER</b>	
Ek 1	Kamu yararı kararı.....	71
Ek 2	Vakıflar Bölge Müdürlüğü'ne yazılan Takyidat Yazısı.....	73
Ek 3	Şamlar Köyü 1011 nolu parselin kıymet takdir tutanağı.....	74
Ek 4	Şamlar Köyü Muhtarlığına yapılan tebligat.....	76



<b>Ek 5 Uzlaşma Dilekçesi.....</b>	<b>77</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>78</b>

## TABLÖLAR

Tablo 4.1: İçme suyu havzaları göl mutlak koruma alanları kamulaştırma durumu.....	54
Tablo 4.2: Sazlıbosna Köyü'nde 2013 yılında uzlaşma yoluyla yapılan kamulaştırmalar.....	57
Tablo 4.3: 2013 yılında Sazlıbosna Köyü'nde kamulaştırmatsız el atma davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalar.....	59
Tablo 4.4: 2013 yılında Sazlıbosna Köyü'nde bedel tespit ve tescil davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalar.....	60

## ŞEKİLLER

Şekil 2.1:	İçme suyu havza alanlarının İstanbul'daki dağılımı.....	7
Şekil 2.2:	Terkos Havzası mutlak, kısa, orta ve uzun mesafeli koruma alan sınırları.....	17
Şekil 3.1:	Şamlar 1011 nolu parselin havza konum krokisi.....	44
Şekil 3.2:	İdarenin kamulaştırmatsız el atma yoluyla ödediği tazminat bedeli.....	48
Şekil 3.3:	İdarenin bedel tespit ve tescil davası yolu ile kamulaştırma sonucu ödemiş olduğu kamulaştırma bedeli.....	52
Şekil 4.1:	Yıllar itibariyle yapılan kamulaştırma harcamaları grafiği.....	55
Şekil 5.1:	Mutlak koruma alanında kalan İSKİ mülklerinin ağaçlandırılması.....	62

## KISALTMALAR

İSKİ	:	İstanbul Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü
HUMK	:	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
KK	:	Kamulaştırma Kanunu
İYUK	:	İdari Yargılama Usulü Kanunu
DK	:	Danıştay Kanunu
DPT	:	Devlet Planlama Teşkilatı

## 1. GİRİŞ

Su, canlı yaşamının başlangıcından itibaren hayati önem taşıyan bir kaynak olmuş, medeniyetlerin büyük çoğunluğu su kenarında kurulmuştur. Su kaynaklarının yalnızca içme suyu olarak kullanılmaması, faydalanma şekillerinin teknolojiyle birlikte değişmesi, hızlı nüfus artışına bağlı olarak gerçekleşen kontrolsüz sanayileşme ve yapılaşma, su kaynaklarının sürdürülebilirliğini tehlikeye sokmuştur. Devletlerin yeni su kaynakları arayışı ile özellikle büyük kentlere yapılan yatırımlar sonucu su kullanım dengesi kurulmaya çalışılmıştır.

Günümüzde ve gelecekte oluşabilecek ihtiyaçların karşılanması açısından yeni su kaynakları geliştirilmesi kadar mevcut kaynakların kirliliğe karşı korunması da üzerinde önemle durulması gereken konulardandır. Uzun vadeli ve sürdürülebilir kullanımın sağlanması için özellikle nüfusun yoğun olduğu kentlerde bu yatırımların önemi artmaktadır.

Kent ve yaşam alanlarının olabildiğince içme suyu havzalarından uzakta kurulması gerekirken, İstanbul gibi mekânsal olarak kontrolsüz büyüyen, nüfusu her geçen gün yüksek oranlarda artan metropollerde bu durumu sağlamak oldukça güç hale gelmektedir. Küresel iklim değişiklikleri sebebiyle suyun öneminin giderek arttığı düşünüldüğünde, havzaların optimum düzeyde korunduğu hallerde dahi, su kaynaklarının mevcut nüfusa yetersiz kalabileceği öngörülürken bugün mevcut su kaynakları; küresel ısınma, tarım, sanayileşme ve kentleşme gibi unsurların tehdidi altındadır. Bu tehditlere önlem olması açısından yürürlüğe giren yönetmeliklerle havza alanlarına bir takım sınırlama ve yasaklar getirilerek maliklerin tasarruf hakları ellerinden alınmaktadır. Bu durumun mülkiyet hakkına aykırı olması sebebiyle kamulaştırma kaçınılmaz hale gelmektedir.

Kamulaştırma işlemi; hem parsel iyesinin mağduriyetinin minimum olması gereken hem de kamu yararına hizmet etmesi gereken idari ve hukuki bir işlemdir. Özellikle büyük kamulaştırma projelerinde gerek idarelerin kamulaştırma ödeneklerinin yetersizliği, gerek taşınmaz maliklerince kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen m<sup>2</sup>

birim bedelinin yetersiz bulunması, parsel maliklerini haklarını hukuki yollarla aramaya yöneltmektedir.

Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de çeşitli su politikaları uygulanmakla birlikte su kaynaklarına ait havza alanlarının korunması bu politikalardan biridir. Bu amaçla çıkarılan İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) İçme suyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği uyarınca, içme suyu havza alanlarının mutlak koruma alanında kalan parsellerin kamulaştırılması İdare için büyük kamulaştırma bütçeleri gerektirmektedir. Bu nedenle hem taşınmaz iyelerini mağdur etmemek hem de İdarenin kamulaştırma bütçesini ekonomik kullanmak açısından İdarede yürütülmekte olan kamulaştırma uygulamalarının birbirleri ile karşılaştırması tezin araştırma konusunu oluşturmaktadır.

Çalışma kapsamında İstanbul sınırları içerisinde, su temin edilmesi amacıyla varlığını sürdüren içme suyu havzalarında uygulanmakta olan kamulaştırma çalışmaları ele alınarak, İSKİ tarafından gerçekleştirilmekte olan kamulaştırma uygulamaları, İdareye maliyetleri açısından araştırılmıştır.

İstanbul'da bulunan su kaynaklarının yüzde 60'ı Anadolu Yakası'nda, yüzde 40'ı Avrupa Yakası'ndadır. Buna karşılık nüfusun yüzde 60'ı Avrupa Yakası'nda, yüzde 40'ı Anadolu Yakası'nda ikamet etmektedir. İçme suyu kaynaklarının su toplama havzaları; Melen ile birlikte 6.157 kilometrekareye ulaşmaktadır<sup>1</sup>. Mevcut havzaların yaklaşık 50 km<sup>2</sup>'lik kısmının mutlak(0-300) koruma alanında kaldığı düşünüldüğünde su kaynaklarının korunması amacıyla yapılaşma, tarım, döküm, hayvancılık vs. faaliyetlerine izin verilmeyen mutlak koruma alanlarının tamamının aynı anda kamulaştırılması idarenin kamulaştırmaya ayırmış olduğu bütçe açısından mümkün görünmemektedir. Ancak kamulaştırmanın bir program dahilinde gerçekleşmesi için alınan kamu yararı kararıyla; uzlaşma yoluyla kamulaştırmalara öncelik verilmiştir. Yapılaşma ve kullanım izni verilmeyen bu taşınmazların maliklerince İdare aleyhine açılan tazminat davalarının kaybedilmesi, idareyi yeni kamulaştırma stratejileri

---

<sup>1</sup> İSKİ, İstanbul'da Su ve Atıksu Yönetimi, 2013, <http://www.iski.gov.tr/web/statik.aspx?KID=1000373> [erişim tarihi 7 Kasım 2013]

arayışına yöneltmiştir. Tescil oluş şekilleri ve İdareye maliyetlerine göre farklılık arz eden kamulaştırma uygulamalarının birbirleri açısından değerlendirmesi araştırılan tez çalışmasının ilk bölümünde; İstanbul'da ve çevre illerde baraj yapımı ve havza korumasıyla ilgili daha önce yapılmış çalışmalar incelenmiş olup, yönetmeliklere göre havzaların koruma alanları tanımlanmıştır. İstanbul'da bulunan içme suyu havzalarıyla ilgili genel bilgi verilmiş ve mutlak koruma alanında yapılacak kamulaştırma çalışmaları örneklerine altlık oluşturması bakımından 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kanuna göre kamulaştırma işleminin tanımı hukuki boyutu, şartları ve aşamalarına değinilmiştir.

Çalışmanın devamında İSKİ Genel Müdürlüğüne 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa uygun olarak yapılan kamulaştırma uygulamaları açıklanmıştır. Bu kapsamda 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kanunun; 8'inci maddesine göre uzlaşma yoluyla kamulaştırma, 10'uncu maddesine göre açılan bedel tespit ve tescil davaları yoluyla kamulaştırma ve taşınmaz maliklerinin İdare aleyhine açmış oldukları kamulaştırmatsız el atma davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalar örnek parsel olarak seçilen Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesinde bulunan 1011 nolu parsel üzerinden değerlendirilmiştir.

Kamulaştırma programında olan 7 havza ve 36 köyün irdelendiği üçüncü bölümde İdarenin kamulaştırmaya harcadığı bütçe ve kamulaştırması devam eden havzaların son durumu incelenerek 2013 yılında Sazlıbosna köyünde gerçekleştirilen üç kamulaştırma uygulamasının, taşınmazın İdareye mal olduğu m<sup>2</sup> birim bedeli açısından analizi yapılmıştır.

Sonuç bölümünde; uygulamalar arası kamulaştırma bedeli farkı, kamu yararının ne derece uygulanabildiği, taşınmaz maliki ve kamulaştırmayı yapan idare açısından hangi uygulamanın daha yararlı olacağı değerlendirilerek bundan sonra yapılacak kamulaştırma işlemlerinde yeni çıkan yasal düzenlemelerin de göz önünde bulundurulması gerekliliği vurgulanmıştır.

## 2. İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARINDA KORUMA VE KAMULAŞTIRMA KAVRAMLARI

Son yıllardaki hızlı nüfus artışına paralel olarak artan su talebine karşı uygun kaynak mevcudiyetinin azlığı ve gün geçtikçe gelişen sanayi ve tarımsal faaliyetlere bağlı olarak aşırı kullanım ve çeşitli kirlilik parametreleri nedeniyle ortaya çıkan sorunlar, su kaynakları yönetiminin önemini bir kat daha arttırmıştır. Fakat su kaynakları yönetimi sadece sorunlu olan bölgelerde kullanılması gereken bir yöntem olarak düşünülmemeli; temel hedef, bu kaynağın en iyi şekilde korunarak, kaynak potansiyeli tehlikeye atılmadan etkin kullanımının sağlanması olmalıdır (Meriç 2004).

Su insan hayatının vazgeçilmez koşulu olmasına karşın kısıtlı miktarlarda bulunabilen doğal bir kaynaktır. Mutlak koruma alanında kalan taşınmazların kamulaştırma yolu ile idare adına tescil edilerek ağaçlandırılması, bu kaynakların korunması ve veriminin artırılması amacıyla uygulanan politikalardan biridir. Her ne kadar kamulaştırma yöntemleri ve idare politikalarını konu edinen bir araştırmaya rastlanamamışsa da farklı bölgelerde ya da farklı koruma yöntemleriyle havza planlamalarına yönelik yapılan araştırmalar tez çalışmasına yol gösterir nitelikte olmuştur.

Oğurlu (2009), yapmış olduğu çalışma ile web uygulamalarıyla bir parselin havza konumunu verecek şekilde tasarlanmış “Parsel Havza Konum Sorgulama Sistemini” geliştirerek yapılaşma kısıtlaması olan parsellerin havza konum sorgusunun en hızlı ve en doğru şekilde verilmesini amaçlamıştır. İSKİ Genel Müdürlüğü çalışanları tarafından fiili olarak kullanılmakta olan web uygulaması; tez çalışmasına konu parsellerin sözel ve sayısal bilgilerinin elde edilmesinde aydınlatıcı olmuştur.

Yönügül’ün 2007 yılındaki çalışmasında; İstanbul’da içme suyu havzalarında tam yetkili ve sorumlu tek bir idare oluşturulması, planlama yetkilerinin netleştirilmesi, planlama sürecinin başlatılması, İstanbul Metropol Yönetim Birimi’nin kurulması, ülke genelinde fiziki planlama sürecine geçilmesi, çevre koruma ve planlama politikalarının üretilmesi gerektiği önerileri getirilmiştir.



Yazıcı (2011) ise Deriner Barajı kamulaştırma çalışmalarını incelediği tezinde kamulaştırmanın maddi ve manevi boyutunu birlikte ele alarak kamulaştırmanın sosyolojik boyutuna da değinmiştir. Buna ilaveten taşınmaz sahiplerinin memnuniyeti açısından kamulaştırmada trampanın daha yaygın kullanılabilirliğini öneri olarak sunmuştur.

Özdemir'in (2010) yapmış olduğu çalışmada su havzalarındaki su kalitesinin ve arazi kullanımlarının tarihsel süreç içerisindeki değişimi incelenerek su kalitesi ve arazi kullanımı arasında nasıl bir ilişki olduğu tespit edilmeye çalışılmış ve bunun sonucunda su kaynaklarının yeterince korunmasıyla, arıtma maliyeti düşeceğinden tüketiciye kaliteli ve sağlıklı içme suyunun daha ucuza temin edilebileceği saptanmıştır. Bu çalışma gibi yapılacak olan çalışmalarla her havza ayrı ayrı ele alınarak, merkezi ve yerel düzeyde konu ile ilişkili yetkili kurumların eşgüdümlü bir şekilde çalışarak, elde edilen bilimsel veriler ışığında kamu açısından kabul edilebilir bir çözüm sağlanması amacıyla, havzalardaki koruma bölgelerine yönelik yeni bir yasal düzenleme getirilmesi önerilmiştir.

Su kaynağının kullanımında genel olarak tüm ülkelerin kabul ettiği öncelik, hayatın sürdürülebilmesi için gerekli olan temel gereksinimlerinin karşılanması prensibidir. Bu miktar karşılandıktan sonra mevcut su kaynağı diğer gereksinimlere göre en uygun şekilde paylaşılır. Bu prensip çerçevesinde çoğu ülkenin su yasasında bulunan ve ülkemizde de Devlet Planlama Teşkilatının 2001 yılında Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı kapsamında hazırladığı "Su Havzaları Kullanımı ve Yönetimi özel ihtisas Komisyonu Raporu (DPT, 2001)" de belirtildiği gibi mevcut potansiyelin paylaşılmasında kullanım önceliği şu şekilde sıralanmıştır (Meriç 2004):

- i. İçme ve kullanma ihtiyacı
- ii. Hayvanlar- ve doğal hayatın, devamı için gerekli su ihtiyacı.
- iii. Tarımsal sulama suyu ihtiyacı
- iv. Enerji ve sanayi suyu ihtiyacı
- v. Ticaret, turizm, balıkçılık vb. su. ihtiyacı

Türkiye'nin su kaynakları potansiyeli ortalama 501 milyar m<sup>3</sup>/yıl olarak hesaplanmaktadır. Yağış, akış, yeraltı suyu beslemesi ve komşu ülkelerden gelen miktarlar göz önüne alındığında, brüt toplam yenilenebilir yüzeysel su potansiyeli 234 milyar m<sup>3</sup> olmaktadır. Ancak, mevcut teknolojik ve ekonomik şartlar altında bu değer, yılda toplam 112 milyar m<sup>3</sup> mertebesinde değerlendirilmektedir. Bu miktarın 40.1 milyar m<sup>3</sup>'ü 2003 yılı itibariyle kullanıma açılmıştır. 40.1 milyar m<sup>3</sup> suyun yüzde 74'ü sulama sektöründe, yüzde 15'i içme suyu sektöründe ve yüzde 11'i ise sanayide kullanılmaktadır. Buna göre kişi başına düşen teknik ve ekonomik olarak kullanılabilir yıllık su miktarı 1,500-1,735 m<sup>3</sup> civarında kalmakta ve Türkiye su kısıtı (azlığı) yaşayan bir ülke konumuna girmektedir. Yılda kişi başı 1,000 m<sup>3</sup>'ün altında su kullanan ülkeler "su fakiri"; 1,000-3,000 m<sup>3</sup> arasında su kullananlar "su kısıtı su stres"i çeken ülke; 10,000 m<sup>3</sup>'ün üzerinde su tüketenler ise "su zengini" ülkeler olarak nitelendirilmektedir. Türkiye için 2030 yılı ve 100 milyon nüfus öngörüsüyle, bu değerın 1,000 m<sup>3</sup>/kişi.yıl'ın altına düşebileceği ileri sürülmektedir (Alpaslan ve diğ. 2008).

İstanbul İlinde en önemli ve en çok kullanılan su kaynağı barajlardır. İşletmede olan başlıca içmesuyu Baraj Projeleri, Avrupa yakasında; (Terkos Barajı: 133,92 hm<sup>3</sup>/yıl, Büyükçekmece Barajı: 82,20 hm<sup>3</sup>/yıl, Alibey Barajı: 32,88 hm<sup>3</sup>/yıl, Sazlıdere Barajı: 51,00 hm<sup>3</sup>/yıl, Istranca Projesi: I, ve II, aşamalar: 235,20 hm<sup>3</sup>/yıl) Anadolu Yakasında; (Darlık Barajı: 92,00 hm<sup>3</sup>/yıl, Ömerli Barajı: 188,40 hm<sup>3</sup>/yıl, Yeşilçay Regülâtörü 145,00 hm<sup>3</sup>/yıl, Elmalı Barajı:15,00 hm<sup>3</sup>/yıl, Yeşilvadi-Darlık derivasyonu: 10,00 hm<sup>3</sup>/yıl) projeleridir. İçme ve kullanma suyu tüketimi incelendiğinde, 2012 yılında 872.936,475 m<sup>3</sup>, 2010 yılında 778.023.398m<sup>3</sup> olduğu görülmektedir. Yüzde 12,2'lik bu artış İstanbul'da nüfus artışında bir değişikliğin olduğunun göstergesidir<sup>1</sup>.

Yaşanan hızlı kentleşme kentin etrafındaki doğal alanlara da sıçramış ve kent için en önemli kaynaklardan biri olan su havzalarını kirletmeye başlamıştır. Su havzalarındaki kirlenme içme ve kullanma suyunun kalitesine yansımakta, bu da insan sağlığını tehdit etmektedir (Özdemir 2010).

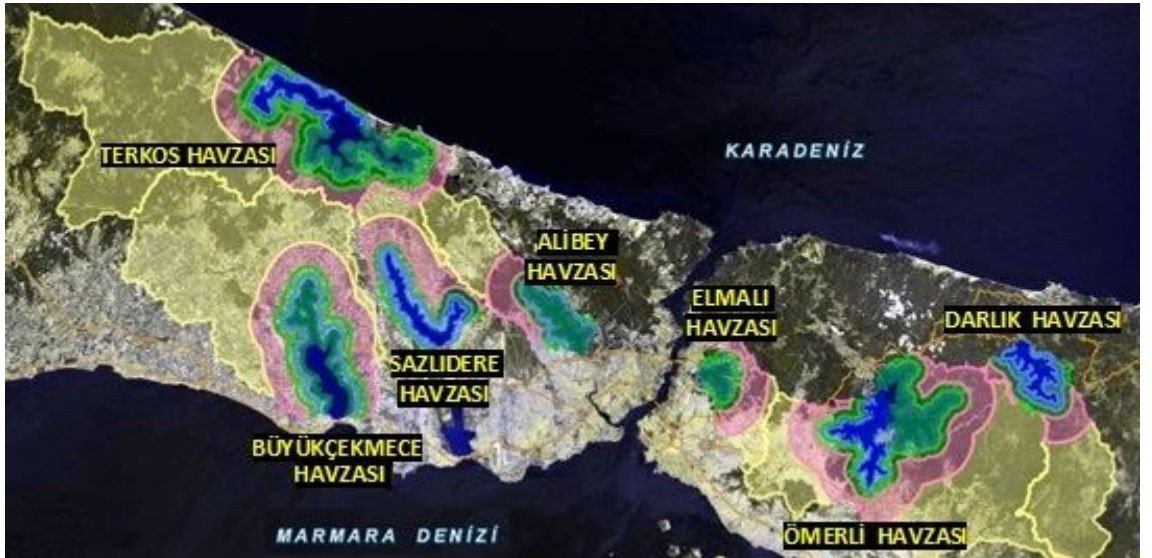
---

<sup>1</sup> İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü. 2013.

## 2.1 İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARI

İstanbul İl sınırları içinde içme suyu amaçlı olarak yararlanılan içme ve kullanma suyu rezervuarları; Anadolu Yakası'nda Ömerli, Elmalı ve Darlık baraj gölleri ile Avrupa Yakası'nda Alibeyköy, Terkos, Sazlıdere ve Büyükçekmece, Pabuçdere ve Kazandere baraj gölleridir. Terkos ve Büyükçekmece oluşum açısından göl olmakla beraber, üzerinde inşa edilen su tutmaya yönelik yapılardan dolayı baraj kategorisinde adlandırılmaktadır. Adı geçen havzalar, İstanbul'a yılda ortalama 750.000.000 m<sup>3</sup> su verimiyle kente sunulan suyun yüzde 72,4'ünü sağlamaktadır. İstanbul'a sağlanan içme ve kullanma suyunun yüzde 22,7'si Ömerli, yüzde 15,6'sı Terkos, yüzde 11,6'sı Büyükçekmece ve yüzde 50'si de diğer havzalardan ve yer altı sularından karşılanmaktadır. İstanbul'a içme suları sağlayan bu tesislerin su toplama alanları Ömerli (608,7 km<sup>2</sup>), Elmalı (83,4 km<sup>2</sup>), Darlık (207,2 km<sup>2</sup>), Alibeyköy (158,9 km<sup>2</sup>), Terkos (736,2 km<sup>2</sup>), Sazlıdere (168,7 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (631,7 km<sup>2</sup>)'dir. İçme Suları Havzaları, il yüzölçümünün (5.400 km<sup>2</sup>) yüzde 46'sı kadar bir alan kaplamaktadır<sup>2</sup>. İstanbul İlinde bulunan baraj ve göl havzalarının kapladıkları alan Şekil 2.1 de görüldüğü gibi il yüzölçümüne yakındır.

Şekil 2.1: İçme suyu havza alanlarının İstanbul'daki dağılımı



Kaynak: İstanbul Şehir Rehberi

<sup>2</sup> İstanbul Nazım İmar Planında Arnavutköy İlçesi, s. 2

### **2.1.1 Alibeyköy İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Alibey Barajı İstanbul ilinin kuzeybatısında aynı adı taşıyan dere üzerinde inşa edilmiştir. Toprak dolgu tipinde inşa edilen barajın gövde yüksekliği 28 m, rezervuar hacmi 51 milyon m<sup>3</sup>'tür. Taşkından korunmak, içme ve sulama suyunu temin etmek amaçları için inşaatına 1967 yılında başlanan baraj, bölgedeki zemin ve yer altı suyu problemlerinden dolayı ancak 1983 yılında işletmeye açılabilmiştir. Alibey Barajı, zemin problemlerinin çözümünde uygulanan "Kum drenleri+Fore kazıklar" yapı tarzı ile yeryüzü üzerindeki sayılı özel barajlar arasında yer almaktadır (UYSAL 2012). İstanbul'a günde verilen 2,25 milyon m<sup>3</sup> suyun % 3,6'sını sağlamaktadır (İSKİ 2012).

### **2.1.2 Büyükçekmece İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Büyükçekmece havzası, İstanbul ili dâhilindeki yüzey suları arasında, büyüklüğü itibariyle önemli bir yere sahip olan Büyükçekmece Gölünü kapsayan ve İstanbul'un Avrupa yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer alan havzalardan birisidir. Büyükçekmece gölü 620 km<sup>2</sup>'lik geniş bir havzadan gelen sularla beslenmektedir. 1989 yılında hizmete geçen baraj ile Büyükçekmece Gölü denizden ayrılarak içme ve kullanma suyu sağlanması amaçlanmıştır. Bu barajın yapımı ile göl su düzeyi 6,3 m'ye çıkarken, alanı da 10 km<sup>2</sup>'den 29 km<sup>2</sup>'ye kadar genişlemiştir (Moroğlu 2007).

### **2.1.3 Darlık İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Darlık Havzası konum olarak Kuzeyde İstanbul'un Anadolu kesiminde yer alan Şile ilçesi ile güneyde İzmit il sınırları içerisinde yer almaktadır. Havza alanın %55,35'lik kısmı İstanbul il sınırları içerisinde, geri kalan %44,65'lik bölümü ise İzmit il sınırları içerisinde yer almaktadır. Darlık Barajı kuruluşundan bu yana hiçbir barajdan su almamış, bir diğer deyişle kendi havzası içerisindeki yağış sularından beslenmiştir. İSKİ, Darlık Havzası'nın korunması ve iyileştirilmesi için yapmış olduğu faaliyetlerle, Ormancılık Sektörü ile Havza maliyetlerine (genel yönetim, ağaçlandırma ve kamulaştırma) katlanmış, Darlık Barajı'nın inşa edildiği alanın çevresinde meydana gelen orman açıklıklarını kapatmak üzere 2000 yılında fıstıkçami, akçağaç, dişbudak, söğüt ve çınar türleriyle ağaçlandırma faaliyetlerine başlamıştır (Eker 2005).

#### **2.1.4. Elmalı İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Elmalı Barajları'nın ilki 1893 yılında inşa edilmiştir. Baraj Göksu deresi üzerinde, Anadolu Hisarı'nın 3 km güney doğusunda yer almaktadır. 1956 yılında inşa edilen II. Elmalı Barajı ise, ilk barajın 1,5 km mansabında inşa edilmiştir. Baraj gölü, İstanbul'un Beykoz İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Kapladığı 1,1 km<sup>2</sup>'lik gölalanı ve 9,6 hm<sup>3</sup>'lük su tutma kapasitesiyle 83,4 km<sup>2</sup> bir su toplama alanına sahiptir. Elmalı Havzası, yıllık 15 milyon m<sup>3</sup> mertebesindeki verimiyle İstanbul'un içme ve kullanma suyu ihtiyacına katkıda bulunmaktadır. Elmalı Havzası diğer havzalara göre oldukça küçük bir su toplama alanına sahip olmasına karşılık, yapılaşmış alanın göreceli büyüklüğünün en yüksek olduğu havzadır (Var 2008).

#### **2.1.5 Ömerli İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Ömerli Havzası İstanbul'un en önemli içme suyu kaynağıdır. 1980'lerden sonra yaşanan hızlı nüfus artışı ve 1990'lardan sonra yaşanan hızlı yapılaşma, havzada büyük bir kentsel gelişme baskısının oluşmasına sebep olmuştur. Havza 621 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kapsamaktadır. 1950'li yıllarda tarım arazileri kaplı olan alanda 1968-1972 yılları arasında DSİ tarafından İstanbul'a içme ve kullanma suyu temin etmek amacıyla Ömerli- Riva Deresi üzerine bir baraj inşa edilerek suni bir göl oluşturulmuştur. Baraj 1973 yılında işletmeye açılmıştır. Havzanın İstanbul İli sınırları içerisinde kalan kısmının yüzde 51'ini orman alanları, yüzde 35'ini tarım alanları ve meralar, yüzde 10'unu yerleşim ve sanayi alanları ve %4'ünü ise su yüzeyleri oluşturmaktadır (Albayrak 2012).

#### **2.1.6 Sazlıdere İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Sazlıdere Havzası bir alt havza olarak Küçükçekmece Havzası içerisinde, Küçükçekmece gölünün yaklaşık 6 km kuzeyinde yer almaktadır. Batısında Büyükçekmece baraj gölü havzası, doğusunda Alibeyköy baraj gölü havzası ve kuzeyinde de Terkos gölü havzaları arasındadır. Barajın oluşturduğu göl alanı 9,9 km<sup>2</sup>, havzanın alanı ise, 168.6 km<sup>2</sup>'dir. Göl alanı, tüm havzanın yüzde 5,8'ine karşılık gelir. Küçükçekmece gölünü besleyen bir dere iken 1998'de barajın faaliyete geçmesi ile bir baraj gölü haline gelmiştir. Sazlıdere Barajı 88,7 hm<sup>3</sup>'lük rezerv hacmi ve yıllık 55

milyon m<sup>3</sup>'lük su verimiyle Avrupa Yakası'ndaki su arzına katkıda bulunmaktadır (Şimşek 2011).

### **2.1.7 Terkos İçme Suyu Havzası ve Barajı**

Şehrin oldukça uzağında bulunan Terkos havzasının henüz kentleşme baskısından etkilenmemiş olduğu görülmektedir. İstanbul'un su toplama havzalarının toplam alansal büyüklüğü 248,378 hektardır. Bu alanlar incelendiğinde en geniş alana sahip havzanın Terkos havzası olduğu görülmektedir. İstanbul'un Avrupa yakasının büyük bölümünün su ihtiyacı karşılanmaktadır. İstanbul'un su kaynakları içerisinde, doğal göl niteliği taşıması, doğal yapısının en az zarar görmüş içme suyu havzası olması nedeni ile gelecek nesillere zarar görmeden aktarılabilmesi ve de su kaynağının optimum kullanımının devam edebilmesi için koruma-kullanma kriterlerinin belirlenmesi oldukça önemlidir. Terkos Gölü Havzası'nın kente uzak olması ve yapılaşma baskısından çok fazla etkilenmemiş olması kent ekosistemi açısından çok önemli olan yeşil sisteminin büyük ölçüde korunmasına neden olmaktadır. Terkos Gölü Havzası 51.129 ha'lık toplam orman alanları ile İstanbul'daki en fazla orman alanına sahip su toplama havzasıdır (Özkan 2008).

## 2.2 İSTANBUL'DA BULUNAN İÇME SUYU HAVZALARININ KORUNMASI

2560 sayılı Kanun ile 1981 yılında kurulan İSKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bağımsız bütçeli bir kuruluştur. 2560 Sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri hakkındaki kanunda İSKİ'nin kuruluş amacı; İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek ve bu amaçla gereken her türlü tesisi kurmak, kurulu olanları devralmak ve bir elden işletmek olarak belirtilmiştir. İstanbul'un su kaynaklarının yüzde 98'i yüzeysel su kaynağı niteliğindedir. Yağışlarla gelen sular, baraj ve doğal göl dediğimiz alanlarda biriktirilmekte, regülatörlerle toplanarak içme suyu arıtma tesislerine ulaştırılmaktadır. Su kaynaklarının yüzde 60'ı Anadolu Yakası'nda, yüzde 40'ı Avrupa Yakası'ndadır. Buna karşılık nüfusun yüzde 60'ı Avrupa Yakası'nda, yüzde 40'ı Anadolu Yakası'nda ikamet etmektedir. İstanbul'un engebeli coğrafyası ve suyun çok uzak mesafelerden şehre ulaştırılması büyük enerji ihtiyacı doğurmaktadır.<sup>3</sup>

Yerleşimin, su havzalarının konumlandığı kuzey kesimlere kaymasıyla birlikte su havzalarını korumaya yönelik bir takım kısıtlamalar getirmek üzere İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 16.07.2009 tarih ve 14 sayılı İSKİ Genel Kurulu Kararıyla üzerinde değişiklik yapılan 25.05.2006 tarihli İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği, 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki Kanun gereği; İstanbul'a su temin edilen ve edilecek olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilinde ve haricinde bulunan alanlarda, su kirliliğinin önlenmesi amacıyla yapılacak izleme ve denetleme usul ve esaslarını kapsamaktadır.

16.07.2009 tarih ve 14 sayılı İSKİ Genel Kurulu Kararıyla üzerinde değişiklik yapılan 25.05.2006 tarihli İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği'nde havza kavramı; bir akarsu, göl, baraj rezervuarı veya yeraltı suyu haznesi gibi bir su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı olarak tanımlanmaktadır.

---

<sup>3</sup> İSKİ, İstanbul'da Su ve Atıksu Yönetimi, 2013, <http://www.iski.gov.tr/web/statik.aspx?KID=1000373> [erişim tarihi 16 Kasım 2013]

İçme suyu Havzaları Yönetmeliği'nde açıklanmayan hususlarda 31 Aralık 2004 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ile Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği'ne göre içme suyu havzalarında bazı faaliyet ve yapılaşmalara mesafe kriterine göre sınırlamalar getirilmiştir.

### **2.2.1 Mutlak Koruma Alanı (0-300 m.)**

İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde, su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 metre genişliğindeki kara alanıdır. Bahse konu alanın, havza sınırını aşması halinde mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur. Mutlak koruma alanlarında İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç, hangi maksatla olursa olsun hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, döküm yapılamaz. Mevcut içme ve kullanma suyu amaçlı yapay ve doğal göllerin mutlak koruma alanının kamulaştırılması suyu kullanan idare veya idarelerce yapılır. İçme ve kullanma suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerine ait mecburi teknik tesisler hariç olmak üzere, bu alanda hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur. Çevre düzeni planına uyularak, bu alan içinde gölden faydalanma, piknik, yüzme, balık tutma ve avlanma ihtiyaçları için cepler teşkil edilir. Bu cepler su alma yapısına 300 metreden daha yakın olamaz. Kamulaştırmayı yapan idarece gerekli görülen yerlerde alan çitle çevrilir veya koruma alanı teşkil edilir.

### **2.2.2 Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300-1000 m.)**

Üst sınırından itibaren yatay 700 metre genişliğindeki kara alanıdır. Bahse konu alanın, havza sınırını aşması halinde kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanlarda turizm, iskan ve sanayi yerleşmelerine, her türlü katı atık ve artıkların depolanmasına ve atılmasına izin verilemez. Yönetmeliğin 17'nci maddesinin (b) bendinde anılan mecburi teknik tesisler ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren uygulamalar dışında hafriyat yapılamaz. Sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilemez. Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur.



Dondurulan binalarda mevcut oturma alanında değişiklik yapmamak, kullanım maksadını değiştirmemek ve dış cephede mimari değişiklik yapmamak şartıyla gerekli tadilat ve bakım yapılabilir. Bu alanın rekreasyon ve piknik amacıyla kullanılmasına dönük kamu yararlı ve günü birlik turizm ihtiyacına cevap verecek, sökülüp takılabilir elemanlardan meydana gelen, geçici nitelikte kır kahvesi, büfe gibi yapılara, suyu kullanan idarece onanmış çevre düzeni ve uygulama planlarına ve plan kararlarına uygun olarak izin verilebilir. Bu alanda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 10000 m2 den küçük olamaz. Yapıların kapalı kısımlarının toplam alanı her parselde 100 m2 yi geçemez ve bu yapıların atık suları, Sağlık Bakanlığının 13/3/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, Lağım Mecrası İnşaaı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptiklerde toplanır ve atıksu altyapı tesisine verilir. Suni gübre ve tarım ilaçları kullanmamak şartıyla, hayvancılık ile ilgili yapılar hariç olmak üzere kontrollü otlatmaya ve diğer tarımsal faaliyetlere Tarım ve Köyişleri Bakanlığının kontrol ve denetiminde izin verilir. Ayrıca erozyonu azaltıcı metodların uygulanması esastır. Zorunlu hallerde, imar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine gerekli tedbirlerin alınması şartı ile izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu ve benzeri tesisler yapılamaz. Bu alanda 4/9/1988 tarihinden veya kaynağın içme ve kullanma suyu kapsamına alındığı tarihten önce mevcut olan yerleşim ve sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların havza dışına çıkartılması esastır.

### **2.2.3 Orta Mesafeli Koruma Alanı (1000-2000 m.)**

Kısa mesafeli koruma alanı üst sınırından itibaren yatay 1000 metre genişliğindeki kara alanıdır. Bahse konu alanın, havza sınırını aşması halinde orta mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur. Kısa ve orta mesafeli koruma alanlarında, döküm sahası oluşturulamaz. Bu alanlarda bulunan eski taş, maden, kum, mıcır, kil vs. ocaklarına doğal yapısının ikame edilmesi maksadıyla ve dolum sonrası ağaçlandırılmak şartıyla sadece kirlenmemiş hafriyat toprağı dökümüne müsaade edilir.

Uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlar,

Her türlü sanayi maksatlı yapılar,

Serbest bölge,  
Tıp fakülteleri,  
Laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları,  
Hastane,  
Akaryakıt istasyonu,  
Entegre hayvancılık tesisleri,  
Mezbaha,  
Kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depoları,  
Endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezleri,  
imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

Bu alanda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m<sup>2</sup> den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu ve kadastro veya tapulama haritasında bulunan bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 metre cephesi bulunması mecburidir. Su kirliliği Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygunluğu halinde parsellerde bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye evleri yapılmasına izin verilebilir. Bu alanda ayrıca, yerleşik halkın ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılara, mahreç aldığı yola 10 metreden, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak ve inşaat alanı kat sayısı % 40 ı ve yapı yüksekliği  $h = 6.50$  metreyi geçmemek şartı ile suyu kullanan idarece izin verilebilir. Beton temel ve çelik seralar yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir. Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı katsayısına tabi değildir. Bu tesisler hakkında başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince Valiliğe noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması ve uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu tesislerin atıksuları, ancak teknik usuller tebliğinde verilen sulama suyu kalite kriterlerine uygun olarak arıtıldıktan sonra sulamada kullanılabilir. Bu alanda galeri yöntemi ile patlatmalar, kırma, eleme, yıkama, cevher hazırlama ve zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Madenlerin çıkarılmasına; sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su miktar ve kalitesini bozmayacak ve

alıcı ortama atıksu deşarjı oluşturmayacak şekilde çıkartılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılarak terk edileceği hususunda faaliyet sahiplerince noter tasdikli, yazılı taahhütte bulunulması şartları ile Bakanlıkça izin verilebilir. Bu alanda suni gübre ve tarım ilaçları kullanılamaz, katı atık ve artıkların depolanmasına ve atılmasına izin verilemez. İmar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçirilecek kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili fonksiyonlarına izin verilir. Bu alanda 4/9/1988 tarihinden veya kaynağın içme ve kullanma suyu kapsamına alındığı tarihten önce mevcut olan yerleşim ve sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların havza dışına çıkartılması esastır.

#### **2.2.4 Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000-havza sınırı)**

Orta mesafeli koruma alanının üst sınırından başlamak üzere su toplama havzasının nihayetine kadar uzanan bütün kara alanıdır. Uzun mesafeli koruma alanlarında; suyun kalitesine olumsuz etki edecek kimyasal ve katı atık dökülmemesi, 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ‘Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği’ gereği yetkili idarelerden izin/ruhsat alınması, kontrol ve denetiminin de adı geçen yönetmelikte yetki ve sorumluluk verilen idarelerce yapılması kaydıyla, hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları için döküm sahası oluşturulmasına müsaade edilir. Döküm faaliyeti için olumlu görüş verilen havza alanlarında, döküm faaliyetlerine; havza sınırlarını değiştirmemesi ve havzaya su akışını engellememesi şartıyla 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ‘Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği’ hükümleri uyarınca yetkili idarelerden izin/ruhsat alınması gereklidir.

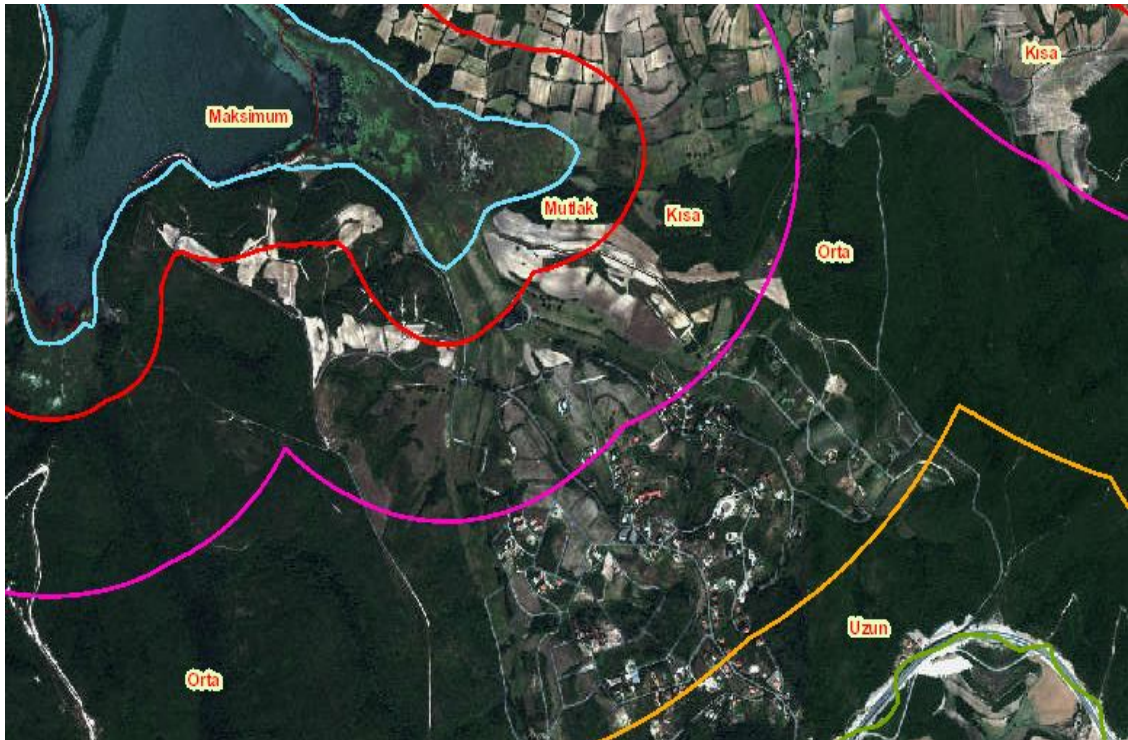
Tuz ile metal sertleştirme,  
Metal kaplama,  
Asitle yüzey temizleme,  
Tekstil boyama ve emprime baskı,  
Hurda plastik yıkama,  
Liftli yıkama-yağlama,  
Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları,

İmalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri,  
Hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri,  
Ham deri işleme,  
Asit imal ve dolum yerleri,  
Zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri,  
Pil, batarya, akü imal yerleri,  
Gres yağ fabrikaları,  
Domuz çiftlikleri,  
İlaç sentez fabrikaları,  
Ağır metal tuzu üretimi,  
Cam yıkama,  
Yün yıkama,  
Endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri,  
Kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri,  
imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

Bu alanın, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 kilometre genişliğindeki kısmında tamamen kuru tipte çalışan, tehlikeli atık üretmeyen ve endüstriyel atıksu oluşturmayan sanayi kuruluşlarına izin verilebilir. Bu tesislerden kaynaklanacak katı atık ve hava emisyonunun rezervuarın kalitesini etkilemeyecek ölçüde ve şekilde uygun bertarafının sağlanması gerekir. Çöp depolama alanlarına ve bertaraf tesislerine izin verilmez. Turizm ve iskana 19 uncu maddede belirlendiği şekilde izin verilir. Bu alanda galeri yöntemi patlatmalar, kimyasal ve metalurjik zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Madenlerin çıkarılmasına; sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde çıkartılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılarak terk edileceği hususunda faaliyet sahiplerince Bakanlığa noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması şartları ile izin verilebilir. Bu alandaki faaliyetlerden oluşan atıksuların; Yönetmelikteki ilgili sektörün alıcı ortama deşarj standartlarını sağlayarak havza dışına çıkartılması ya da geri dönüşümlü olarak kullanılması şartıyla izin verilebilir. Ancak teknik ve ekonomik açıdan mümkün olmayan durumlarda atık suların ileri arıtma teknolojileri kullanılıp Sınıf I su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına Bakanlığın uygun görüşü alınarak izin

verilebilir. Oluşan atıksuların deşarj standartlarını sağlayarak havza dışına çıkarılması veya geri dönüşümlü olarak kullanılması şartıyla izin verilebilir. Ancak teknik ve ekonomik açıdan mümkün olmayan durumlarda, atık suların ileri arıtma teknolojileri kullanarak Sınıf II su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına izin verilebilir. Bu alanda p depolama ve bertaraf alanlarının kurulması Bakanlığın uygun görüşü alınarak yapılabilir. Ancak, 4/9/1988 tarihinden veya kaynağın içme ve kullanma suyu kaynağı kapsamına alındığı tarihten önce mevcut olan, uzun mesafeli koruma alanındaki yerleşimlerin atıksularının ileri arıtma teknolojileri kullanarak Sınıf III su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına izin verilebilir. İçme ve kullanma suyu temin edilen su kaynaklarının su toplama alanlarının çok büyük olması veya akış yukarısında başka bir baraj bulunması gibi sebeplerden dolayı uzun mesafeli koruma alan sınırı Bakanlıkça kısıtlanabilir.

**şekil 2.2: Terkos Havzası mutlak, kısa, orta ve uzun mesafeli koruma alan sınırları**



Kaynak: İSKİ Havza Sorgulama Sistemi

## 2.3 KAMULAŞTIRMA KAVRAMI VE YASAL DAYANAĞI

### 2.3.1 Kamulaştırma Kavramı

Kamulaştırma terimi ilk kez 20 Nisan 1924 tarihli Teőkilat-ı Esasiye Kanununun (1924 Anayasasının) 10 Ocak 1945 tarihinde Türkçeleőtirilen metninin 74. maddesi ile mevzuatımıza girmiŐ olup, 1961 ve 1982 Anayasaları ile 04.11.1983 tarihli Kamulaştırma Kanununda da kamulaştırma terimi kullanılmıştır (Hayta 2007). Kamulaştırma (İstimlâk) kavramı; Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde "özel kişi iyeliğindeki bir taşınmazı iyesinin (maliki) rızasını almadan kamuya mal etme" Şeklinde tanımlanmaktadır.

Kişinin mülkiyet hakkına devlet kamu yararı Şartıyla bazı sınırlamalar getirebilir. Kamulaştırma, bunların içinde en çok uygulananıdır. Kamulaştırma; devlet ve kamu tüzel kişilerinin sahip buldukları kamu kudretine dayanarak kamu yararının gerektirdiği durumlarda özel kiŐilerin mülkiyetindeki taşınmazlara, değer pahasını peşin ödemek suretiyle zorla sahip olmasıdır (Hasgür 1997).

Genel olarak tanımlamak gerekirse kamulaştırma; özel mülkiyete konu olan bir taşınmaz malın, kamu yararının gerektirdiği hallerde, Kanunda gösterilen usul ve esaslara göre idarenin tek yanlı irade beyanına dayanılarak, kural olarak karşılığının peşin ödenmesi koŐuluyla idarenin mülkiyetine geçirilmesi olarak tanımlanmaktadır (Hayta 2009).

Bu tanımlamalardan, idare çıkarlarıyla maliklerin mülkiyet haklarının kamulaőtırmayla karşı karŐıya kaldığı sonucu çıkarılabilir. Bu durumda, kanunlar çerçevesinde gerek kamulaştırmayı yapacak idarelerin, gerek yargı organlarının iyelerin mağduriyetlerini minimuma indirmek ve kamu yararının gerektirdiği koŐulları sağlamak hususlarının her ikisini birden dengeleyecek kararlar alması gerekmektedir.

### 2.3.2 Kamulaştırma İşleminin Hukuki Niteliği

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerinin düzeltilmesi konularını içerir (2942 m.5).

Kamulaştırma işlemi, kamulaştırma kararının yetkili idarece usulüne uygun bir şekilde alınmasıyla başlayan ve taşınmazın idare adına tescil edilmesine kadar devam eden bir süreçtir. Bu süreç, idarenin tek taraflı iradeye dayalı bir yetkiyle kamulaştırma kararı alınmasıyla başlar. Bu karar sonrasındaki mülkiyet veya ayni hakkın idareye geçmesi sürecinde ise, irade özgürlüğü çerçevesi içinde idare ve kamulaştırma muhatabı arasında taşınmazın bedeli konusunda anlaşma süreci işleyecek, anlaşılabilmesi halinde ise, bedel mahkeme kararı ile belirlenecektir. Kamulaştırma işlemi sonunda mülkiyetin idareye geçmesine kadar işleyecek bu süreç, farklı hukuk dallarının konularını oluşturmaktadır (Hayta 2007). Kamulaştırmanın her safhasında maliklerin kamulaştırmadan ve işleymeden haberdar olduğu, İdare ve malik arasında uzlaşmanın esas alındığı, uzlaşma olmaması halinde iyelerin en az zararla kamu yararı çerçevesinde İdareye taşınmazlarını devrettikleri demokratik bir süreç olması açısından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapan 4650 sayılı Kanun, 5 Mayıs 2001 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yapılan değişiklikle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun kamulaştırma şartları başlıklı 3'üncü maddesine "İdarece yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz" hükmü eklenmiştir. Eski uygulamada idarelerce, kamulaştırma yapacağı taşınmazın tapu kıymet takdir komisyonlarına yaptırılan bedel tespiti sonrası, hesaplanan ve genellikle düşük olan bedeli, bankaya bloke ederek maliklere Noter ve ilan yoluyla tebligat çıkarılıyordu. Bu işlemlerin yapılması için 2 yıl süre tanınırken yeni düzenlemede mahkemece tespit edilen bedelin bankaya bloke edilmesi sonrası (ki

bu bedel tarafların anlaşarak veya keşif sonrası mahkemece belirlenen bedel) ferağ alınabilmektedir. Eski uygulamada iki yıl içinde tebligata başlanılmamışsa şerhin sicilden silineceği belirtilmekle birlikte, bu uygulamanın kamulaştırmanın gerçekleşmediğine ait bilgi gelmediği sürece silinmediği görülmekteydi. Yapılan değişiklik sonrası 6 ay içinde ferağ alınmaz ise tapu dairelerine resen şerhi kaldırma yetkisi verilmiş bulunuyor. Kamulaştırma işlemi satın almada anlaşılmaması durumunda yargı aşamasından başlayacağı için zaman kaybı azalmış, aynı yıl içinde kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması söz konusu olabilmektedir. Anlaşmazlık halinde tespit edilen bedelin mahkemece belirlenecek olması nedeni ile bankada bloke edilen miktar da bu bedel olduğundan, gecikme faizleri gibi sorunlar ortadan kalkmaktadır. Yargılama giderlerinin kamulaştırmayı yapan idarece ödenecek olması ise taşınmazı kamulaştırılanların, taşınmazlarının elden çıkması ve bedelini düşük bulmaları ile ortaya çıkan mağduriyetlerine ikinci bir mağduriyet eklenmesini önlemektedir (Arpa 2001).

### **2.3.3 Kamulaştırmanın Şartları**

Kamulaştırma işleminin temel unsurları olarak değerlendirilebilecek maddeler şöyle sıralanabilir:

#### **2.3.3.1 Kamulaştırmanın yetkili idare tarafından yapılması**

Anayasa'nın 46 ncı maddesi ile Kamulaştırma Kanunu'nun 1'inci maddesinde, kamulaştırmanın ancak Devlet ve kamu tüzel kişilerince yapılacağı hükme bağlanmış olup Kamulaştırma Kanunu'nun 2 nci maddesinde ise Kamulaştırma Kanunu'nun uygulanması açısından idare kavramının tanımı yapılmıştır. Buna göre, "İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzel kişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerini" ifade etmektedir.



### **2.3.3.2 Kamulaştırmanın kamu yararı amacıyla yapılması**

Anayasada mülkiyet hakkı güvence altına alınırken diğer taraftan 35 inci maddeyle “Bu haklar, kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.” denmektedir. Anayasanın 46. maddesinde ise “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.” denmektedir. Anayasadan ve Kamulaştırma Kanunundan anlaşılmaktadır ki kamu yararı kamulaştırmada başlıca unsurdur.

Kamulaştırma işleminin nihai amacı kamu yararını gerçekleştirmektir. Gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine kamulaştırmalar için dahi kamu yararına özgülenme olup olmadığı araştırılmalı ve bu zorunluluk olarak kabul edilmelidir. Kişisel ve ticari çıkarlar için kamulaştırma düşünülemez. Demek ki ister bir idare lehine olsun isterse özel kişiler lehine kamulaştırma kararı alınmış olsun, amaç mutlaka bir kamu yararına özgülenme olacaktır (Ulusoy 2004).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5 ve 6. maddelerinde kamu yararı kararını verecek merciler ve bunları onaylayacak olan kurumlar belirtilmiştir. Kamulaştırmanın yapılabilmesi için, kamulaştırma işlemine esas olacak tasdikli bir projenin olması gerekmektedir. Kamu yararı kararının onaylayan merci büyük enerji ve sulama işlerinde ilgili bakanlıktır. Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmemektedir. Ancak, onaylı projenin bulunması zorunludur (Erdin 2010).

### **2.3.3.3 Kamulaştırma bedelinin ödenmesi**

4650 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle idareler, kamulaştırma işleminden önce ödenek temin etmekle yükümlüdür. Kamulaştırma Kanunu'nun 3 üncü maddesine eklenen son fıkrayla “İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz” hükmü getirilmiştir.

İyeliğin idareye geçişi ancak kamulaştırma karşılığının ödenmesi veya iyelinin emrine verilmesi ile olur. Kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesini öngören Anayasamız ancak bazı durumlarda taksitle ödeme yapılmasına izin vermiştir (Demirel 2005).

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. Maddesinin ikinci fıkrasında belirtildiği gibi:

*Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.*

Kamulaştırma bedelinin ödenmesindeki bir diğer yöntem ise trampadır. Bu durum Kamulaştırma kanununun 26. Maddesi ile düzenlenmiştir:

*İdarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.*

#### **2.3.4 Kamulaştırmanın Aşamaları**

Kamulaştırma kararı alan idarenin kamulaştıracığı taşınmazı kamulaştırmaya uygunluğu açısından, mevcut durumu hakkında araştırma yapması gerekir. Kamulaştırma kararı alınan taşınmazın, kamulaştırma işlemi onaylı imar planlarına göre gerçekleştirilecekse; bu taşınmaz veya taşınmazlar için kamu yararı kararı alınmasına gerek olmamakla birlikte kamulaştırma işlemleri, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde belirtilen hususlara göre devam eder.

#### **2.3.4.1 Kamulaştırma bedeli için kamulaştırmayı yapacak idarenin yeterli ödenek temin etmesi**

Kamulaştırma kanununun 3 üncü maddesinde belirtildiği üzere; “İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.” Kamulaştırmanın Şartları başlığı altında incelendiği üzere Kamulaştırma Kanunu’nun 3 üncü maddesine eklenen fıkra ile ödeneği olmayan yatırımlar için, idarelerin kamulaştırma yapmalarının önlenmesi amaçlanmıştır.

#### **2.3.4.2 Kamu yararı kararı**

Kamulaştırma kişinin taşınmaz mal üzerindeki hakkını ortadan kaldıran bir işlem olduğundan, idarenin bu hakkı kötüye kullanmasını önlemek amacıyla, taşınmaza duyulan gereksinimin bir kamu hizmetinin yapılması amacıyla olması aranmakta ve idareden kamu yararı kararı alınması zorunlu görülmektedir (Erkol ve diğ. 2004). İdare bir neden olmadan kamulaştırma yapamaz. Kamu tüzel kişileri ve kurumları kendi takdir yetkilerini kullanarak özel iyelikteki bir taşınmazın kamulaştırılmasına karar veremez (Demirel 2005).

Bakanlıklar ve bakanlar kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için, ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlandığını gösteren bir karar alınır (Erkol ve diğ. 2004).

2560 sayılı yasaya göre kamulaştırma yetkisi olan İSKİ’nin kamu yaran kararı verme mercii Yönetim Kuruludur. 2942 sayılı kanunun 5/b maddesi uyarınca kamulaştırma kararı verir. Kamu kurumu olarak İçişleri Bakanlığına bağlı olan mahalli idareler bünyesindeki İSKİ’nin Yönetim Kurulu tarafından alınan kamu yararı kararı (kamulaştırma karar) bir yazı ekinde İstanbul Valiliğine gönderilerek onaylanması talep

edilir. İstanbul Valiliği Mahalli İdareler Müdürlüğünce söz konusu karar İçişleri Bakanlığına onay için gönderilir. Onanan karar bir yazı ekinde ilgili kuruma gönderilir. Bakanlık tarafından uygun görülen ve onanan karara “Bakanlık oluru” adı da verilir(Tarhan 1999).

İçme Suyu Barajlarının mutlak koruma alanında kalan şahıslar adına kayıtlı parsellerin kamulaştırılmasında 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5/b maddesine göre kamu yararı bulunduğundan Kamu Yararı Kararı alınmasına dair teklif kabul edilmiştir. “Bkz. EK 1”

Planlarda İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılan bölgelerde kamu yararı kararı aranmaz.

#### **2.3.4.3 Kamulaştırılacak taşınmazın ve sahibinin belirlenmesi**

İdarenin ihtiyaçları ve bütçesi çerçevesinde kamulaştırılmasına karar verilen taşınmaz veya taşınmazların malik araştırması yapılarak tebligat yasasına uygun olmak kaydıyla İdare tarafından belirlenen kamulaştırma bedeli zikredilmeksizin taşınmaz malikine resmi taahhütlü yazı gönderilerek 15 gün içerisinde uzlaşmak üzere İdareye başvurusu tebliğ edilir. Malik veya vekilinin başvurusu halinde İdarenin belirlediği kıymet takdir raporundaki değeri geçmemek üzere anlaşma sağlanması halinde bu anlaşma bir tutanakta belirtilir.

Kamulaştırılacak taşınmazın ve malikinin belirlenmesi Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde şöyle geçmektedir. “Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.”

Tarhan (1999), kamulaştırma biriminin muhatap olduğu resmi kurumları genel olarak şöyle sıralamıştır:

Kadastro Müdürlükleri: Sayısal koordinatların temini, planların onaylanması, ifraz ve tevhit işlemlerinin kontrolü ve onayı, kadastral haritaların temini ve zemin tespiti talebi.

Tapu Sicil Müdürlükleri: Tapu sicil işlemlerinin yapılması, tapu kütüğü taranması, adres tespitleri ve parsel maliklerinin istenmesi.

İlçe Mal Müdürlükleri: Hazineye ait taşınmazların korunması, devredilmesi gibi konular.

Valilik: Kurumlar arasındaki problemlerin çözümü, güç gerektiren durumlarda yardım isteme, mahalli idareler halkla ilişkiler, basın yayın gibi.

Belediyeler: Vergi beyanları, adres tespiti, imar durumları, zabıta, ilan.

Kaymakamlıklar: Kıymet Takdir Komisyonu üyelerinin tespiti, adres tespiti, emniyet güçlerinin harekete geçirilmesi talebi.

Köy Muhtarlıkları: Köy ilanı ihtiyar meclisi kararı, adres tespiti.

Mahkemeler: Kamulaştırma iptal, tezyidi bedel davaları.

#### **2.3.4.4 İdari Şerh Konması**

Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinin 2. fıkrasında “ İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir” denilmektedir. Kamulaştırıcı idare kamulaştırma kararı verdikten sonra, kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini, taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğüne bildirir. Bu bildirim üzerine, tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğünün beyanlar hanesine; “.... idaresince kamulaştırma kararı alınmış olup, 2942 sayılı Yasanın 7'nci maddesine göre şerh .... tarih....” şeklinde belirtme yapar. Bu belirtme tarihinden itibaren mülkiyet ve mülkiyetten başka aynı haklarda meydana

gelecek değişikliklerin kamulaştırmayı yapan idareye bildirilmesi gerekir. Başka bir anlatımla, idari şerh (7'nci maddeye göre belirtme) tasarruf hakkını önlemeyip, yeni maliki veya mülkiyetten başka aynı hak iktisap edecek kişiyi uyarıcı bir anlam taşır. Tarafların bu hususu bilerek kabul etmeleri halinde talep edilen işlemlerin karşılanarak sonucunun kamulaştırıcı idareye bildirilmesi gerekir. Ayrıca 7'nci maddenin son fıkrasında, 5 Mayıs 2001 tarihinde 4650 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikle "...belirtme tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemedен alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde; bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir." hükmü getirilmiştir (Koçak ve diğ 2002).

#### **2.3.4.5 Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi ve esasları**

4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kanuna göre idarenin kendi bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonu, idarenin uzlaşma görüşmeleri yapmasında esas alması, bedele ilişkin ödenek ve programlarını yapması için kamulaştırma bedelini takdir etmektedir (Böke 2004).

Kamulaştırma bedelinin adil ve tutarlı bir biçimde tespiti konusunun 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun çeşitli maddeleri ile ilgili gerekçelerde değerlendirildiği görülmektedir. Kanunun 32. maddesinin gerekçesi, "Kamulaştırmalarda gayeye uygun hareketi sağlamak, suiistimalleri ve spekülasyonları önlemek, kamulaştırma karşılığının, kanunun öngördüğü biçimde gerçek ölçülere göre tespitinin yapılmasını sağlamak, idareleri fazla yük altına sokmamak, taşınmaz sahipleri aleyhine olabilecek durumları önlemek amaçlanmıştır." ifadesi, Kanunun bedel tespiti konusundaki hassasiyetini yansıtan bir örnek niteliğindedir (Köycü 2006).

##### **2.3.4.5.1 Taşınmazın cins ve nevinin tespiti**

2942 sayılı Yasa; arsalarda karşılaştırma, arazilerin gelir kapitalizasyonu, yapı ve yapısal tesisler ile diğer donatıların maliyet yöntemlerine göre değerlerinin belirlenmesini öngörmüştür. Arsalarda karşılaştırma yöntemi kamulaştırılacak taşınmaz değerinin;

nitelik ve öznitelikleri aynı ya da benzer olan, taşınmaz piyasasındaki diğer taşınmazlarla karşılaştırılarak belirlenmesidir. Eder belirlenirken, kamulaştırılacak taşınmaz ile satış fiyatı karşılaştırılacak taşınmazın tüm özellikleri; durumu, konumu, yüzölçümü, kullanımı, ulaşım ve pazarlama olanakları, belediye sınırları, mücavir alan ve imar planının içinde veya dışında bulunması ve alt yapısı gibi niteliklerin incelenmesi sonucunda birbirleriyle farklılıkları saptanır. Bu yöntemde kullanılan temel veriler; tapu-kadastro verileri, İmar planları, normal alım satım fiyat cetvelleri ve vergi haritalarıdır. Arazilerde gelir kapitalizasyonu yöntemine göre değer belirlenirken; net işletme gelirlerinin bulunmasında gereksinilen; üretim miktarları, üretim giderleri, ürün birim fiyatları gibi veriler, yörenin ziraat odası, Şeker Fabrikaları A.Ş., Toprak Mahsulleri Ofisi, il Tarım Müdürlükleri ya da Tekel Müdürlükleri gibi kuruluşlardan edinilir. Toprağın net gelirinin şimdiki değerine ya da satış fiyatına bölümü kapitalizasyon oranını verir. Maliyet yöntemi ise genel olarak kira gelirleri bilinmeyen yapı taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılır (Demirel 2005).

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi Üyesi H. Güngör Babacan'ın "Kamulaştırma Hukukunun Adli Yargı Boyutu" incelemesinde de açıkladığı üzere; Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinin 3. fıkrasının (f) bendi arazi niteliğindeki bir taşınmazın değerinin net gelir yöntemine göre belirleneceğini hükme bağlamıştır. Yasanın bu hükmü emredici niteliktedir. Yasanın 11. maddesinin 3. fıkrasının (f) bendi gereğince, taşınmaz malın mevkii ve şartlarına göre ve oldu gibi kullanılması halinde ekilecek ürünler ve münavebeye alınan bu ürünlerin elde edilmesi için yapılacak harcamalar göz önünde tutularak net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunması, bedel tespitinde diğer tüm unsurlarda dikkate alınarak her unsurun gerekçeleri ve değere katkı oranları ayrı ayrı belirtilip dayanakları gösterilmek suretiyle değerlendirilerek kamulaştırma bedeli tespit edilir. Bilimsel yolla arazinin değeri de net gelirin hesaplanarak bunun kapitalizasyon faizine bölünmesi ile tespit edilir (Babacan 2011).

Arsa bir tarım toprağı değildir. Bir arsanın üzerinde aktüel olarak tarım yapılıyor olsa bile tarım toprağı gibi, gelirine göre kıymet takdir edilemez. Çünkü bu durumda, arsanın gelirine göre kıymet, onun pazar değerinin daima çok altında olacaktır. Uygulamada, arsaların kıymeti genellikle, gerçek satış fiyatı bilinen benzer arsalarla, karşılaştırma

yolu ile bulunur. Bunun için, muhtelif nitelikler yönünden kıymet takdir edilen arsaların gerçek satış fiyatlarının bilinmesi ve bu fiyatlardan ortalama m<sup>2</sup> fiyatının hesaplanması gerekmektedir. Arsaların değerini etkileyen faktörlerden bazıları şunlardır.

Arsanın konumu,

Arsanın biçimi,

Toprağın fiziksel yapısı,

Arsanın yol boyunca uzunluğu,

Arsanın üzerinde bulunduğu yolun genişliği,

Kent planının sınırlayıcı hükümleri (Erkol ve diğ. 2004).

Kamulaştırma amacını gerçekleştirmek için yapılan plan ve projelerin ve tesislerin ileride getireceği faydalar ve şartlar, kamulaştırma değer takdiri yapılan günde arazilere arsa niteliği kazandıramaz. Kamulaştırılacak bir toprağın değeri hem arsa hem de arazi niteliğine sahiptir denerek, hem emsal hem de yıllık net gelir üzerinden değerlendirme yapılarak değeri takdir edilemez. Bu arada arsa niteliği taşıyan bir arazi üzerinde tarımsal faaliyette bulunulsa bile, yer bedeli hesabı mutlaka emsal bedel üzerinden yapılır (Erdoğan 1992).

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 22.06.2010 tarih, 2010/8293 Esas ve 2010/11896 nolu kararında; Kamulaştırma Kanununun 11/1-g maddesi uyarınca arsalar emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilirken emsal kabul edilen satışların özel amaç taşımayan, benzer yüzölçümlü, yakın yerlerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan taşınmazların olması gerekir. Hükme esas alınan bilirkişi kurulunca emsal alınan taşınmazlar dava konusu taşınmazların bulunduğu yerden farklı bir mahallede bulunduğu gibi, daha küçük yüzölçümlü olduklarından uygun emsal değildir. Bu nedenle taraflara emsal bildirmeleri için imkan tanınması, lüzum halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve yeniden oluşturulacak bilirkişi kuruluyla mahallinde keşif yapılarak sonucuna göre hüküm kurulması gerektiği düşünülmeyen, eksik inceleme ile karar verilmesi hükmü uygulanmıştır (Yargıtay H.G.K. 22.06.2010 E. 2010/8293, K. 2010/11896).



#### **2.3.4.5.2 Yüzölçümü**

Taşınmazın yüzölçümü kamulaştırma plan ve ölçekli krokisinde belirtilir (2942 m.7,I). Kamulaştırma bedelinin tespiti esnasında parselin tapuda belirtilen alanı esastır. Taşınmazın tamamının kamulaştırılması söz konusu ise tapu yüzölçümü ile kıymet takdir komisyonunca ya da bilirkişilerce belirlenen m<sup>2</sup> birim bedeli ile çarpılarak kamulaştırma bedeli tespit edilir. Kısmen kamulaştırmanın söz konusu olduğu durumlarda ise arta kalan kısımdaki değer düşüklüğü de hesaba katılmalıdır.

#### **2.3.4.5.3 Kıymetini etkileyecek nitelik ve unsurlar**

Kıymet takdir komisyonunca veya bilirkişi kurulunca taşınmazın değeri hesaplanırken, taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ile her unsurun ayrı ayrı değerinin dikkate alınması gerekmektedir (2942 m.11,I/c). Taşınmazın mülkiyet durumunun, mülkiyetin tek kişi üzerinde bulunup bulunmadığının; hisseli mülkiyetlerde iştirak mi, yoksa müşterek mülkiyete mi konu olduğunun ve hisselerin kime ne miktarda ait olduğu hususlarının tespiti gerekmektedir. Taşınmaz üzerinde, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların varlığının araştırılması gerekmektedir (Böke 2004).

#### **2.3.4.5.4 Vergi beyanı**

Kıymet takdir komisyonunca veya bilirkişi kurulunca kamulaştırma konusu taşınmazın değeri tespit edilirken, taşınmaz maliki tarafından bildirilen vergi beyanının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir (2942 m.11, I/d). Vergi beyan değeri başlı başına bir değer tespit unsuru değildir. Vergi beyanı taşınmazların birbirlerine emsal olmasında önemli bir ölçüttür. Taşınmazların vergi beyanlarının birbirlerine emsal olmasından kastımız taşınmazların birbirleri ile karşılaştırılmasında vergi değerlerine ters düşecek bir değerlendirmenin yapılamayacağıdır. Örneğin kamulaştırmaya konu taşınmazın vergi değeri 10 TL, emsal alınan taşınmazın vergi değeri 15 TL olduğu bir durumda kamulaştırmaya konu taşınmazın kamulaştırma bedeli emsal alınan taşınmazın

değerinden daha az olması gerektiği düşünülerek buna göre rapor oluşturulmalıdır (Yargıtay H.G.K. 21.01.2009 E. 2008/18-792, K. 2009/7).

#### ***2.3.4.5.5 Resmi makamlarca yapılan tespitler***

Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerinin yapılacak değerlendirmede dikkate alınması gerekmektedir (2942 m.11, I/e). Ancak bu unsuru da tek başına değerlendirme kriteri olarak kullanmak olmaz.

#### ***2.3.4.5.6 İrtifak kamulaştırmasında bedel tespiti***

Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesinin son fıkrası, "Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçesiyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir" demek suretiyle irtifak hakkı tesisinde kamulaştırma bedelinin nasıl hesaplanacağını hükme bağlamıştır.

İrtifak hakkı kurulması sürekli ise (sonsuz yıl), bu durumda yıllık gelir eksikliğinin kapitalizasyonu yoluyla ödenmesi gereken tazminat miktarı bulunur. Örneğin bir araziden elektrik hattı geçirilmek istense, mal sahibine ödenecek irtifak hakkı şu biçimde saptanır. Önce, elektrik direklerinin dikildikleri alanın kamulaştırma bedeli bulunur. Sonra tellerin geçişinden doğan gelir eksilmesi bulunup kapitalizasyon yapılır. Bu miktar, yaklaşık olarak, tellerin geçtiği alanın değerinin 1/4'ü alınmak yoluyla da bulunabilir. Ranta yansımayan kıymet azalmalarını yansıtmak için kapitalizasyon faizinin yükseltilmesi gerektiğine dikkat etmek gerekir (Rehber 2008).

#### ***2.3.4.5.7 Kısmi kamulaştırmalarda bedel tespiti***

Kamulaştırma kanununun 12. maddesinde kısmen kamulaştırmanın taşınmaz değerine olan etkisi açıklanmıştır. Değer değişikliğini çeşitli biçimlerde incelemek gerekir. Artan kesimin değeri değişmemişse maddenin ilk fıkrası "Kamulaştırılan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır" demek

suretiyle ilkeyi koymuştur. O halde istimlâk edilen kısmın m<sup>2</sup> sine göre hesap yapılarak değeri bulunacaktır. Maddenin (b) fıkrasına göre taşınmaz malda kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde, bu eksilen değer miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın değerine eklenir. Kamulaştırma bedeli bulunur. Buna göre: Önce kamulaştırılan kısmın değeri bulunur, sonra artan kısmın kıymeti bulunur. Bu kıymette düşüklük oranı hesaplanır m<sup>2</sup> de düşüklük oranına göre artan kısmın değerindeki toplam düşüklük hesaplanır. Kamulaştırılan kısmın değerine düşüklük eklenir. Kamulaştırma bedeli bulunur (Karahacıoğlu 1998). Kamulaştırma sonucu arta kalan kısımda değer artışı olması halinde bu değer hesaplanarak kamulaştırma bedelinden düşülür.

#### **2.3.4.6 Satın alma usulünün uygulanması**

Kanunun yeni düzenlenen 8. maddesi hükmüne göre idareler, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulayacaklardır. Kanun satın alma usulünü 8. maddesinde düzenlemiş olup; kıymet takdir komisyonunun tespit edeceği bedel üzerinden taşınmaz maliki ile görüşmeyi uzlaşma komisyonu yapacaktır (Böke 2004).

Kamulaştırılacak taşınmaz malın maliki kamulaştırmaya razı olursa, Tapu Yasasının 26'ncı maddesine göre tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlenir. Bu resmi senedi taşınmaz maliki ile kamulaştırmayı yapan idarenin temsilcisi imzalar. Esas itibarıyla bu işlemin satıştan bir farkı yoktur. Malik bu resmi senede "*tezyidi bedel (bedeli artırmak için dava açma) hakkının saklı olduğu* ' yolunda kayıt düşülmesini talep edemez. Zira, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 05,05/2001 tarih 4650 sayılı Yasayla değişik 8'inci maddesine göre anlaşma suretiyle (*rızai*) kamulaştırmalarda bedele itiraz mümkün değildir (Koçak ve diğ 2002).

Taşınmazın bu yolla edinimini yasa "satın alma" olarak tanımlıyor ise de bu gerçek bir satın alma değildir çünkü iyenin taşınmazını elinde tutma seçeneği yoktur. Bu yola idarenin taşınmazı satın alması durumunda, kamulaştırma kapsamı dışında satın almadan farklı olarak, taşınmaz, belli süre içinde (5 yıl) satın alma amacı için kullanılmadığı ya da bu amaç için herhangi bir işleme başlanılmadığında İyenin, taşınmazını geri alma hakkı bulunmaktadır (2942 m.23). Oysa normal alım-satımda

taşınmaz sahibinin taşınmazını geri almak için olağan bir hakkı yoktur (Demirel 2005). Taşınmaz malı kamulaştırılacak malik kamulaştırmaya razı olursa tapu sicil müdürlüğüne gelerek düzenlenecek resmi senedi kamulaştırıcı idare temsilcisi ile birlikte imzalaması gerekir. Rızai kamulaştırma normal bir satış işleminden farksızdır. Tümünden satış usulü uygulanır. Ancak buna rağmen işlem bir kamulaştırma işlemidir. Bu nedenle harçların mükellefi kamulaştırıcı idaredir. Ayrıca tapu kütüğünün “Edinme Sebebi” sütununa “Satış” değil “Kamulaştırma” yazılması gerekir. Bu işlemde Tapu Sicil Tüzüğü’nün 13’üncü maddesi uyarınca talepte bulunanın hak sahibi olup olmadığı’nın 14’üncü maddesi uyarınca tasarruf yetkisinin olup olmadığı, idare temsilcisi olarak gelen kimsenin gerçekten temsilci olup olmadığı’nın kontrolü gerekir (Koçak ve diğ 2002). Kamulaştırıcı İdare temsilcisinin, satış işlemi yapılmadan önce taşınmazın tapu kütüğünü detaylı olarak inceleyerek şerh, haciz ve ipoteklerden arî olup olmadığını kontrol etmesi gerekmektedir.

Takyidatlı yerlerin kamulaştırılması halinde bu takyidatlardan kamulaştırıcı idarenin ve takyidatı koyduran makam veya kişinin durumdan derhal yazılı olarak haberdar edilmesi gerekir. Zira bu takyidatların pek çoğu kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınacak hususlardır. Kamulaştırma halinde bu takyidatlar idarenin talebi ile terkin edilerek kamulaştırıcı idare adına tescil yapılır (Koçak ve diğ 2002). İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılan parsel üzerinde Müdürlüklerinin şerhi bulunması sebebiyle Vakıflar Bölge Müdürlüğüne EK 2 yazı yazılmıştır.

#### **2.3.4.7 Bedel tespit ve tescil davası**

Kamulaştırma Kanununun “Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili” başlıklı 10. maddesinde açıkça belirtildiği üzere;

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

Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya idarece yapılan araştırmalar sonucunda adresleri bulunamayanlara, 11.2.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun 28 inci maddesi gereğince ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiyede veya ilan yolu ile yapılacak tebligatta;

a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü.

b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,

c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,

d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,

e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,

f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,

g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,

h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği belirtilir.

Mahkemece, kamulaştırılacak taşınmaz malın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise, bu mahalli gazetelerden birisinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birisinde kamulaştırmanın ve belgelerin özeti en az bir defa yayımlanır.

Mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve sekizinci fıkranın ikinci ve devamı cümleleri uyarınca işlem yapar.

Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hakim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11 inci maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını onbeş gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklenmeksizin taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hakim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır.

Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hakim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hakim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir. Tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere 10 uncu maddeye göre mahkemece yapılacak davetiye ve ilanda

belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için idareye onbeş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere mahkemece uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz haklarının saklı olduğu, 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinde açıkça belirtilmiştir (2942 m.10).

Adli yargıda idare tarafından açılacak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili davası, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine açılacaktır. Zira, HUMK'un 13. maddesi, taşınmazlara ilişkin davaların, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görüleceğini ifade etmektedir (Böke 2004).

Kesinleşmiş karar üzerine, idarenin yazılı talebine istinaden mahkeme kararı doğrultusunda eski malikin adı terkin edilerek idare adına tescil yapılır. Başka bir ifade ile; tebliğ edilen kamulaştırma işlemine karşı idari yargıya başvurulmadığı veya bu konuda açılan davaların kesin olarak sonuçlandığı, ancak taşınmaz mal sahibinin tapu sicil müdürlüğüne gelerek düzenlenecek resmi senedi imzaya yanaşmadığı (ferah vermediği) hallerde, takdir edilen ve artırılan bedelin tamamı milli bankalardan birine yatırılarak makbuzu ilgili belge örnekleriyle birlikte, kamulaştırıcı idare tarafından mahkemeye verilir. Mahkeme, belgeleri inceleyerek; kamulaştırma usulüne uygun şekilde tamamlanmış ise, taşınmaz malın kamulaştırmayı yapan idare adına tesciline karar verir ve tapu dairesine bildirir (Koçak ve diğ 2002).

### **2.3.5 İptal Ve Maddi Hatalara Karşı Adli Yargıda Düzeltim Davaları**

Kamulaştırma Kanunu'nun 14 üncü maddesine göre; “tebligat gününden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir. İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür. İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır. İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.”

Danıştay Kanununun 24 üncü maddesine göre; “Danıştay ilk derece mahkemesi Bakanlar Kurulu kararlarına Karşı açılacak iptal ve tam yargı davaları ile tahkim yolu öngörülmeven kamu hizmetleri ile ilgili imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan idari davaları karara bağlar.”(DK m.24) Köy, belediye ve özel idareleri ilgilendiren mevzuatın uygulanmasına ilişkin davalarla sınır uyuşmazlıklarında yetkili mahkeme, mülki idari birimin, köy, belediye veya mahallenin bulunduğu yahut yeni bağlandığı yer idare mahkemesidir.(İYUK m.34)

Adli yargı yerinde açılan bedel tespit ve tescil davasından sonra idari yargıdaki süreçte verilen yürütmenin durdurulması kararı, kamulaştırma işlemi bakımından bu işlemin adli yargıdaki aşamasını da durdurucu bir etkiye sahiptir(2942 m.10).

Kamulaştırma bir zoralımdır ve çoğu kimse istenci dışında kamu yararı gerekçesiyle de olsa, karşılığı da ödense taşınmazına el konmasını, zor alımını istemez. Çoğu kez manevi kaygıları maddi kayıplarının önüne geçmektedir. Öte yandan ilgili kamu kurumu için kamulaştırma bedelleri projenin ederini önemli ölçüde artırmakta kimi zaman da proje bedelinin üstüne çıkmaktadır. Bu açıdan bakıldığında kamulaştırmanın hem iyenin hem de idarenin benimseyebileceği bir yöntem olmadığı anlaşılmaktadır. Toprağın hakça bir kullanımı, iyelik hakkının her yurttaş için eşdeğer ölçüde korunması ve kamulaştırmanın kimi taşınmaz iyelerini mağdur ederken kimilerine rant sağlamaması için bir ülke taşınmaz yönetim politikası oluşturulmalı ve işleyişi düzenlenmelidir (Demirel ve diğ. 2002).



### **3. MUTLAK KORUMA ALANINDA KALAN PARSELLERİN İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE KAMULAŞTIRILMASI**

İçme ve kullanma suyu kaynağı olarak kullanılan su havzaları, aşırı kirlenme tehdidi altında bulunmaktadır. Havza içerisinde yapılaşmalar ve endüstriyel yerleşimlerin kontrolsüz bir biçimde yayılması, su kaynaklarının kirlenmesi açısından büyük bir tehlike arz etmektedir. Pek çok havzada aşırı kirlenmelerin sonucu olarak su kalitesi değerleri sürekli kötüye gitmekte, içme suyu arıtımı için kurulan tesisler ise yetersiz kalmaktadır. Su havzalarından sorumlu yetkili idarelerin havzaların ıslahına yönelik aldığı kararların uygulanmaması halinde, çok yakın bir gelecekte bu havzaların içme suyu havzası olma özelliğini yitirmesi oldukça yüksek bir ihtimal olarak görünmektedir (Yönügül 2007). Bu nedenle havzalara çeşitli kısıtlamalar getirmek üzere İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 16.07.2009 tarih ve 14 sayılı İSKİ Genel Kurulu Kararıyla üzerinde değişiklik yapılan 25.05.2006 tarihli İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Yönetmelik gereğince, İstanbul İli içme suyu havzalarının mutlak koruma alanında bulunan parsellerde İdarenin uygulamada en sık karşılaşmış olduğu 2942 sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre uzlaşma yoluyla kamulaştırma, aynı kanunun 10'uncu maddesine göre açılan bedel tespit ve tescil davaları sonucu kamulaştırma ve İdareye ağır tazminat yükü getirerek zarara uğratan kamulaştırmatsız el atma davaları, hukuki yönleriyle ele alınarak incelenmiştir.

Uygulama verilerini; 2010 yılından itibaren kamulaştırılan parsellerin alanları, malik hisse oranları, taşınmazların m<sup>2</sup> birim bedellerine istinaden ödenen kamulaştırma bedelleri ve bunlara ek olarak mahkemece hükmedilen diğer ödemeler oluşturmaktadır. Oğurlu (2009)'un tasarlamış olduğu web uygulamasıyla parsellerin mutlak koruma alanında kalıp kalmadığı bilgisine erişilmiş, buna istinaden parselin köşe kırık koordinatları bağlı bulunduğu İlçe Kadastro Müdürlüğü'nden temin edilerek parselin ne kadarlık kısmının mutlak koruma alanında kaldığı tespit edilmiştir. İdare kıymet takdir komisyonları veya bilirkişilerce takdir edilen m<sup>2</sup> birim bedeli ile varsa muhdesat bedelleri hesaplanarak Tapu Müdürlüğünden temin edilen malik hisse oranlarınca

hesaplanan kamulaştırma bedelleri hesaplanmıştır. Kamulaştırma ödemeleriyle ilgili bilgiler İSKİ Menü Sisteminden temin edilmiştir. Zemin ve muhdesat bedeli dışında, İdare veya taşınmaz malikleri tarafından açılan davalarda mahkemenin hükmü sonucu İdare hesaplarından çıkan diğer kamulaştırma bedelleri Hukuk Müşavirliğinde arşivlenen dava dosyalarından temin edilmiştir.

14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 09.02.2011 gün ve 6110 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 8. maddesi ile 2797 sayılı Yargıtay Yasası'nın 14. maddesinde yapılan değişiklik uyarınca; Yargıtay Başkanlar Kurulunun 10.01.2013 tarih, 1 sayılı kararı ile hazırlanan Yargıtay İşbölümü karar tasarısı ile Yargıtay 5. ve 18. Hukuk Daireleri arasında kamulaştırma davalarına ilişkin dosyaların paylaşımı yapılmış olup, İstanbul'da açılan Kamulaştırma davalarına bakmakla görevli Yargıtay 5. Hukuk Dairesi son yıllarda verdiği kararlarda mutlak koruma alanlarında kamulaştırmaz el atma hükümlerinin uygulanması gerektiğinden bahsetmektedir. Taşınmaz sahipleri el atılan yerin bedelinin tespit edilerek el atma tarihinden itibaren işleyecek yasal faizin idareden alınarak kendilerine ödenmesini, tapuda adlarına kayıtlı taşınmazda bulunan hisselerinin iptal edilerek idare adına tescil edilmesini ve yargılama giderleri ile vekalet ücretlerinin de davalı idareden alınmasını talep etmektedirler.

İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m. genişliğindeki Mutlak Koruma Alanı için getirilen sınırlamalar sebebiyle, taşınmaz maliklerince idare aleyhine açılan kamulaştırmaz el atma davaları, asliye mahkemelerince idare aleyhine kabul edilmektedir. Takdir edilen tazminat bedellerinin maliklere ödenmesi sağlanarak, el atıldığı iddia edilen taşınmaz, tapuda idare adına tescil olunur.

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Mutlak Koruma Alanı ile ilgili 17'nci maddesine göre bu alanlar koruma tedbiri amacıyla maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğinde kamulaştırılır. Kamulaştırma suyu kullanan idare veya idarelerce yapılır. Yönetmeliğin 17. Maddesinin (a) bendine istinaden Ömerli, Elmalı, Büyükçekmece,

Terkos, Sazlıdere, Alibeyköy, Kazandere ve Pabuçdere İçmesuyu Barajları Göl Mutlak Koruma Alanında kalan muhtelif ilçe ve köylerdeki şahıslar adına kayıtlı olan parsellerin Göl Mutlak Koruma Alanındaki kısımlarının mülkiyetinin kamulaştırılmasında 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 5/b maddesine göre kamu yararı kararı alınmasına dair teklif, 05.11.2010 tarih, 2010/436 Karar no ile kabul edilmiştir (EK 1). Alınan kamu yararı kararının 22.12.2010 tarihinde İçişleri Bakanlığı tarafından onaylanması üzerine kamulaştırma işlemi kesinleşmiş, maliklerin müracaatları halinde parsellerin kamulaştırma işlemlerine başlanılarak malik hisselerinin 2942 sayılı kanunun 8. maddesine göre İSKİ Gayrimenkul Satınalma Uzlaşma Komisyonunun parseller malikleri ile anlaştığı bedelle satın alınarak parsellerin İdare adına devir ve teslimi sonrası bedellerinin ödenmesi teklifi İSKİ Yönetim Kurulu üyelerince kabul edilmiştir.

### **3.1 UZLAŞMA YOLUYLA KAMULAŞTIRMA**

İçme suyu havzalarının göl mutlak koruma alanlarındaki kısımlarının mülkiyetinin kamulaştırılması hususunda kamu yararı kararı alınmasıyla birlikte İdare; kamulaştırma bütçesi çerçevesinde öncelikle 2942 sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre uzlaşma yoluyla olmak üzere bir program dahilinde kamulaştırmalara başlamıştır. İçme suyu havzalarının mutlak koruma alanında kalan şahıs parselleri belirlenerek kamulaştırma planları hazırlanmış; belirlenen parsellere, kanunda öngörülen hususlar göz önünde bulundurularak kıymet takdir komisyonunca bedel belirlenmiştir (EK 3). Resmi gazete yayınları, kıymet takdir komisyonunun köylerde yapmış olduğu çalışmalar esnasında ve köy muhtarlıklarına yapılan tebligatlar neticesinde parsel maliklerinin büyük çoğunluğu kamulaştırmadan ilanen de olsa haberdar olmuştur (EK 4). Bu yollarla kamulaştırmadan haberdar olan taşınmaz malikleriyle yapılan uzlaşma görüşmeleri sonucu uzlaşma sağlanması halinde bu anlaşma bir tutanakta belirtilmiştir. İlgili Tapu Müdürlüğü'nde takyidatsız olarak satış işlemi gerçekleştirilmesini müteakip hissedar ya da hissedarların kamulaştırma bedeli ödenmiştir. İdare açısından olabildiğince yalın ve kısa süreli olan bu kamulaştırmaya taşınmaz malikleri çeşitli sebeplerle yanaşmamaktadırlar;

- i. Kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen m<sup>2</sup> birim bedelin düşük bulunması,

- ii. Kamulaştırmanın uzlaşma yoluyla sağlanamaması halinde bir program dahilinde yapılan kamulaştırma çalışmalarında, henüz kendi taşınmazlarıyla ilgili olarak tebligat yapılmamış olması nedeniyle bedel tespit ve tescil davası yoluna gidilemeyeceğinden, bu süre zarfında taşınmazlarının bölgeye yapılacak yeni projelerle daha da değerlendirileceği kanaati,
- iii. Barajın kuruması, kapatılması ya da bölgede gerçekleşecek yeni bir proje sebebiyle İdarenin kamulaştırmadan vazgeçebileceği kanısı.

### **3.2 BEDEL TESPİT VE TESCİL DAVASI AÇILMASI**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesine göre tebligat yoluyla ulaşılarak uzlaşma görüşmesi yapılan taşınmaz malikinin uzlaşmak istememesi halinde bu istek bir tutanakla belirtilir. Parselin içme suyu havzası göl mutlak koruma alanında kaldığı ve bu alanların kamulaştırılmasıyla ilgili kamu yararı bulunması sebepleriyle taşınmazın mülkiyetinin İSKİ adına tescili için “bedel tespit ve tescil davası açılır.” Davanın kanuni boyutuna 2.3.4.7'nci bölümde ayrıntılarıyla değinilmiş olup, hukuki boyutu “kamulaştırmaz el atma davalarına karşı açılan bedel tespit ve tescil davaları” kısmında anlatılacaktır.

### **3.3 KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA DAVALARI YOLUYLA KAMULAŞTIRMA**

Kamulaştırmaz el atma kavramı ilk olarak Yargıtay'ın 16.05.1956 tarih ve 1/6 E-K sayılı kararında irdelenmiştir. Bu kararında Yargıtay şahsın idarenin eylemine rıza göstererek bedeli mukabilinde taşınmazın idareye terkinini ya da bu eyleme rıza göstermeyerek müdahalenin menini dava edebileceği içtihadında bulunmuştur. Kamulaştırmaz el atmayı en geniş anlamda Devlet kamu tüzel kişiliğinin, devlet kamu tüzel kişiliğinin altında kamulaştırma yetkisi olan diğer kamu tüzel kişiliklerinin veya kanunla lehlerine kamulaştırma yapılabileceği belirtilen gerçek veya tüzel kişiliklerin özel mülkiyete tabi kamulaştırmaya konu olabilecek mallara süreklilik arz eden biçimde sahiplenme amacıyla el koyması veya hukuken bir hizmete tahsis etmesi gibi aktif bir davranışla ya da belirtilen kamu tüzel kişiliklerinin herhangi bir aktif davranışı

olmamakla birlikte pasif ve suskun kalmak; işlem tesis etmemek suretiyle malikin taşınmazlar üzerindeki tasarruf yetkisini kısıtlaması vakası” olarak tanımlanabilir (Tuna 2012).

08/11/1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda da 6830 sayılı İstimlak Kanununda olduğu gibi kamulaştırmaz el atma kavramını ayrı ve açık bir biçimde düzenlenmemiş, sadece 38. maddesinde 09.10.1956 ile 08.11.1983 tarihleri arasında kamulaştırmaz el atılan taşınmazlar ile ilgili açılacak tazminat davalarına ilişkin zamanaşımı süresi sınırlaması getirilmiştir. Bu düzenleme ile 09.10.1956 ile 08.11.1983 tarihleri arasında taşınmazına kamulaştırmaz olarak el atılanlar yönünden dava ve talep hakkı için el koyma tarihinden itibaren 20 yıllık zamanaşımı süresi öngörülmüştür. Ancak 38.madde yirmi yıllık hak düşürücü sürenin geçmesiyle taşınmaz malikinin her türlü dava açma hakkının engellenmesi ve taşınmazın hiçbir karşılık ödenmeden idareye geçmesi, mülkiyet hakkının sınırlanmasını aşan, hakkın özünü zedeleyen bir durum olması sebebiyle Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2003 tarih ve 2002/112 Esas, 2003/33 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir (Yiğit 2013).

30.06.2010 tarihinde yürürlüğe giren 5999 sayılı Yasayla 2942 sayılı Kanununa eklenen geçici 6'ncı maddesi, taşınmaz maliklerinin 1983 yılı öncesi açılan kamulaştırmaz el atma davalarıyla ilgili düzenleme olmakla kalmıştır. 25.02.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6111 sayılı yasa ile 1983 yılı sonrasında da uygulanabilmesi sağlanmıştır. Anayasa mahkemesi 01.11.2012 tarih ve 2010/83 Esas, 2012/169 Karar sayılı kararı ile 5999 sayılı yasanın 1.maddesinin 6. Fıkrasının 1. Cümlesindeki “sadece” ibaresini ve 6111 sayılı yasanın tamamını Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. 5999 sayılı kanundaki “sadece” ibaresinin özgürlükleri kısıtladığı, taşınmaz maliklerinin yalnızca tazminat davası açabilme hakkını tanıması, 6111 sayılı yasanın ise yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 15 yıl boyunca yani 2026 yılına kadar idarelerin özel mülkiyete kamulaştırmaz el atma yoluyla müdahalesine yol açabileceği hakkının tanınması sebepleriyle iptal edilmiştir.5999 sayılı yasanın 1. Maddesinin 6. Fıkrasının 1. cümlesi, Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçesinde de belirtildiği üzere malikin mülkiyet hakkında kaynaklanan yetkileri kullanmasını kısıtlayan bir düzenleme, 6111 sayılı yasa da malikin hak ve yetkilerini istisnai haller için öngörülen kurullarla çözmeye çalışan

yasal bir düzenleme idi. 11/06/2013 tarihinde yürürlüğe giren 6487 sayılı kanunun ilgili 21. maddesi, 5999 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na eklenen Geçici 6. Maddeye paralel bir düzenleme getirmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 5999 sayılı yasanın 1.maddesinin 6.. Fıkrasının 1. Cümlesindeki “ sadece “ ibaresi ile 6111 sayılı Kanunu'nun tamamını Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmesi üzerine TBMM tarafından 6487 sayılı Kanun ile Geçici 6. Madde yeniden düzenlenmiştir (Yiğit 2013).

Türkiye'de kamunun mülkiyetindeki taşınmazların toplam mülkiyet içindeki payının % 60'lar düzeyinde olmasına rağmen, yerel yönetimlerin yetersiz arazi stoklarına sahip olması sebebiyle kentsel gelişmenin yönlendirilebilmesi kısıtlanmakta, kamulaştırma gibi diğer kentsel araçlar içinde gerekli olan kaynak oluşturma becerisi sınırlanmakta, spekülatif davranışlar doğmaktadır (Çavuşoğlu, 2004).

2942 sayılı kanunda kamulaştırma işlemi sıkı şekil ve şartlara tabi tutulmuştur. Bu düzenlemelerden anlaşılacağı üzere, kamulaştırma işleminin en ince ayrıntılarına kadar anlatılmış olması yasa koyucunun özel mülkiyeti koruma iradesini yansıtmaktadır (Ulusoy 2004). Yasaya uygun yapılan kamulaştırma uygulamalarından dahi olumsuz etkilenen taşınmaz sahiplerinin taşınmazlarına kamulaştırılmaksızın el atılması hukuka uygun bir davranış değildir.

İçme suyu havzalarının mutlak koruma alanlarında taşınmaz sahibi olan maliklerce, bu alanlarla ilgili olarak davalı idarenin Su Havzaları Yönetmeliği gereğince kamulaştırma yapmakla yükümlü olduğu halde kamulaştırma işlemini gerçekleştirmediği, doğal kaynak alanları olan bu bölgelerde inşaat, tarım, zirai faaliyet yapamadıkları, taşınmaz üzerindeki her türlü tasarruf etme ve yararlanma olanağının ellerinden alındığı yani taşınmazlarının kullanımına hukuki olarak el atıldığı gerekçesiyle davalar açılmaktadır.

### **3.3.1 İSKİ Aleyhine Açılan Kamulaştırmasız El Atma Davaları**

Her ne kadar 11.06.2013 tarihinde yürürlüğe giren 6487 sayılı kanun, 5999 Sayılı Kanuna geçici 6. maddeyle düzenlemeler getirmişse de; tez çalışmasının kapsadığı 2010-2013 tarihleri arasında İSKİ Genel Müdürlüğü aleyhine açılan kamulaştırmasız el

atma davalarının sonuçlarına yansımaması sebebiyle değerlendirme ve karşılaştırma yapılan uygulamalarda esas alınmayacaktır. Ancak Tartışma ve Sonuç bölümünde geleceğe yönelik açılacak el atma davalarının İdare açısından değerlendirilmesi kısmında göz önünde bulundurulacaktır.

İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerince, İstanbul'da içme suyu havzalarının göl mutlak koruma alanlarında kalan taşınmaz maliklerince; 2942 sayılı kanuna getirilen geçici 6. maddesi düzenlemeleri sonucu gerek 6111 sayılı kanun, gerekse 5999 sayılı kanun kapsamında kamulaştırmatsız el atma davaları açılmıştır. Geçici 6. madde gereği "İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının idarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanunun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir." demek suretiyle uzlaşma görüşmeleri kamulaştırmatsız el atma davalarında kanuna bağlanmıştır. Bu kapsamda 25.02.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6111 sayılı yasanın Geçici 2. maddesinin atıf yaptığı 5999 sayılı kanun ile 2942 sayılı kamulaştırma kanununa eklenen Geçici 6. madde hükümleri gereğince verilen EK 5 dilekçe ile kamulaştırmatsız el atma davası açma yoluna girilmiştir.

Kamulaştırma uygulamalarının tamamının uygulanabilirliği, parsel büyüklüğü, malik sayısı ve konumu açısından örnek uygulama olarak seçilen 1011 nolu parsel; Şekil 3.1'de görüldüğü üzere Sazlıdere Havzasının kısmen mutlak mesafeli, kısmen kısa mesafeli, kısmen orta mesafeli, kısmen uzun mesafeli koruma alanında, kısmen de havza dışında kalmaktadır.

**Şekil 3.1: Şamlar 1011 nolu parselin havza konum krokisi**



Kaynak: İSKİ Havza Sorgulama Sistemi

Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 1011 nolu parselle kamulaştırmaz el atıldığı gerekçesi ile Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/32 Esas sayılı dosyası ile İSKİ aleyhine kamulaştırmaz el atma davası açılmıştır.

1011 nolu parsel tapuda 997.900,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahipken parsel üzerindeki pilon yerlerinin kamulaştırılması sonucu ifrazen 997.001,00 m<sup>2</sup> yüzölçüm ile 1734 parsel olarak tescil olmuştur. Bu haliyle de Sazlıdere Havzasının kısmen mutlak mesafeli, kısmen kısa mesafeli, kısmen orta mesafeli, kısmen uzun mesafeli koruma alanında, kısmen de havza dışında kalması sebebiyle parselin el atıldığı iddia edilen mutlak koruma alanının ve bu alanın m<sup>2</sup> birim bedelinin hesaplanması için ilgili kurumlardan tapu kayıtları, resen emsal kayıtları, imar durumu, çap örneği ve emlak bilgileri Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/32 Esas sayılı ile İSKİ aleyhine açılan kamulaştırmaz el atma dava dosyasına ibraz edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu yerde fen, inşaat, mülk bilirkişileri nezdinde yapılan keşif sonucunda hazırlanan fen bilirkişi raporunda; taşınmazın 151.069,71 m<sup>2</sup>lik kısmının mutlak koruma alanı sınırları



içinde kaldığı beyan edilmiştir. Bilirkişi raporunda emsal kayıtlar incelenmek suretiyle yapılan değerlendirmede taşınmazın dava tarihi itibariyle değerinin 210,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu, enerji nakil hattından dolayı %6 değer düşüklüğü meydana geleceği, toplam el koyma bedelinin 43.694,00 TL olduğu beyan edilmiştir. Bilirkişilerce öngörülen bu değerler denetlemeye uygun olduğundan mahkemece uygun görülerek hükümde dayanak yapılmıştır. Davacıya ait taşınmazın mutlak koruma alanı içinde kaldığı, mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmesi sebebiyle dava kabul edilmiştir.

Bu kısma kadar belirlenen bedel, tez çalışmasının 2.3 numaralı bölümünde de açıklanan usullere göre bilirkişilerin dava tarihi itibariyle belirledikleri m<sup>2</sup> birim bedelin, taşınmazın mutlak koruma alanında kalan alanı ve davacı hissesinin çarpılması sonucu hesaplanan kamulaştırma bedelidir. Davanın hüküm kısmında;

i. İstanbul Başakşehir Şamlar 11-15 pafta 1011 parsel numaralı taşınmazda mutlak koruma alanı içinde kalan 151.069,71 m<sup>2</sup> alanın kamulaştırmaz olarak mülkiyet hakkı kısıtlandığından 43.694,00 TL'nin dava tarihinden itibaren yasal faizle davalı taraf olan İSKİ'den tahsili ile davacı tarafa ödenmesine;

Türk Borçlar Kanunu'nun 88'inci ve 120'nci maddelerine göre "Faiz ödeme borcunda uygulanacak yıllık faiz oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir. Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık faiz oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde elli fazlasını aşamaz. Uygulanacak yıllık temerrüt faizi oranı, sözleşmede kararlaştırılmamışsa, faiz borcunun doğduğu tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre belirlenir. Sözleşme ile kararlaştırılacak yıllık temerrüt faizi oranı, birinci fıkra uyarınca belirlenen yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşamaz. Akdî faiz oranı kararlaştırılmakla birlikte sözleşmede temerrüt faizi kararlaştırılmamışsa ve yıllık akdî faiz oranı da birinci fıkrada belirtilen faiz oranından fazla ise, temerrüt faizi oranı hakkında akdî faiz oranı geçerli olur." Borçlar Kanununda atıf yapılan mevzuat 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine ilişkin Kanun'dur. Kanunun 1'inci maddesi uyarınca; "Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanununa göre faiz ödenmesi gereken hallerde, miktarı sözleşme ile tespit edilmemişse bu ödeme yıllık yüzde oniki

oranı üzerinden yapılır. Bakanlar Kurulu, bu oranı aylık olarak belirlemeye, yüzde onuna kadar indirmeye veya bir katına kadar artırmaya yetkilidir<sup>1</sup>.”

Tüm bu yasal düzenlemeler uyarınca hüküm kısmında belirtilen yasal faizin başlama tarihi dava tarihi olan 12.08.2011'den itibaren 06.07.2012 tarihine kadar 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine ilişkin Kanun'a göre yasal faiz oranı olan % 9 alınarak yapılan hesaplamada takip öncesi asıl alacak miktarının faizi 3.544,60 TL'dir.

Bahse konu davada verilen hükmün İSKİ vekilince temyiz edilmesi üzerine verilen hüküm 29.05.2013 tarihinde kesinleşerek taraflara tebliğ olunmuştur. Bu sebeple takip öncesi yasal faiz oranı esas alınarak aradan geçen 326 gün için yapılan hesaplamada takip sonrası asıl alacak miktarının faizi 3.512,28 TL'dir.

ii. 151,069,71 m<sup>2</sup> alanda davacı tarafa ait hisselerin tapu kaydının iptali ile davalı taraf adına tapuya kayıt ve tesciline;

Bu işlem, gerekçeli kararın ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilmesini müteakip resen yapılır.

iii. Davacı tarafından yatırılan 649,25 TL peşin harcın davalı İSKİ'den tahsili ile davacı tarafa ödenmesine, buna ek olarak davacı taraf kendisini vekil ile temsil ettirdiğinden ücreti, Türkiye Barolar Birliği Başkanlığınca her yıl yenilenen Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre 5.056,34 TL'nin de davalı İSKİ'den tahsili ile davacı tarafa ödenmesine hükmedilmiştir.

Hükmün 6'ncı paragrafında “Davacı tarafından yapılan 18,40 TL (başvuru harç gideri), 39,10 TL (müzekkere ve tebligat gideri), 1.148,55 TL (bilirkişi ve mahkeme yolluğu gideri) toplam 1206,05 TL giderin davalı İSKİ'den tahsili ile davacı tarafa ödenmesine, gider avansından arta kalan kısmın davacı tarafa iadesine” hükmüne karar verilmiştir. Bilirkişi ücret tarifesi 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu 283. Maddesi uyarınca Adalet Bakanlığınca belirlenir. Harç ve avans ödemeleri ise Hukuk Muhakemeleri

<sup>1</sup> Kanuni faiz oranının, 1/1/2006 tarihinden geçerli olmak üzere yıllık % 12'den % 9'a indirilmesi 19/12/2005 tarihli ve 2005/9831 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kararlaştırılmıştır.

Kanununun 120'nci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; “Davacı, yargılama harçları ile her yıl Adalet Bakanlığınca çıkarılacak gider avansı tarifesinde belirlenecek olan tutarı, dava açarken mahkeme veznesine yatırmak zorundadır. Avansın yeterli olmadığına dava sırasında anlaşılması hâlinde, mahkemece, bu eksikliğin tamamlanması için davacıya iki haftalık kesin süre verilir.”

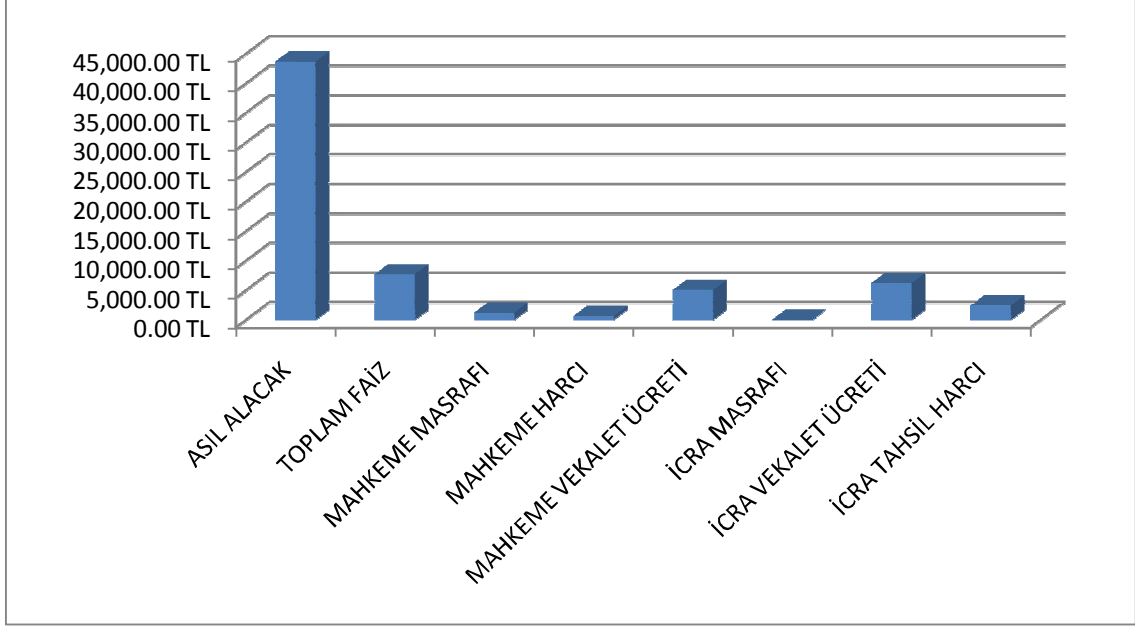
1.206,05 TL mahkeme masrafı, 649,25 TL mahkeme harcı ve 5.056,34 TL mahkeme vekalet ücreti olmak üzere toplam 6.911,64 TL'nin takip öncesi faiz toplamı 102,25 TL ve takip sonrası faiz toplamı 555,58 TL hesaplanmıştır. Bu giderler Hukuk Muhakemeleri Kanununun 441'inci maddesinde düzenlenmiş olup yargılama giderleri;

- a) Hakemlerin ve hakemlerce belirlenen hakem sekreterliği ücretini,
- b) Hakemlerin seyahat giderlerini ve yaptıkları diğer masrafları,
- c) Hakem veya hakem kurulu tarafından atanan bilirkişilere ve yardımına başvuru alan diğer kişilere ödenen ücretleri ve keşif giderlerini,
- ç) Hakem veya hakem kurulunun onayladığı ölçüde tanıkların seyahat giderlerini ve yaptıkları diğer masrafları,
- d) Hakem veya hakem kurulunun, davayı kazanan tarafın varsa vekili için avukatlık asgari ücret tarifesine göre takdir ettiği vekâlet ücretini,
- e) Bu Kanuna göre mahkemelere yapılacak başvurularda alınan yargı harçlarını,
- f) Tahkim yargılamasına ilişkin tebligat giderleri olarak sıralanmıştır.

Küçükçekmece 4. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/32 Esas sayı ile İSKİ aleyhine açılmış olan dava 2012/323 Karar numarası ile İdare aleyhine sonuçlanmış olup, kamulaştırma bedeli olan asıl alacak miktarı ile birlikte asıl alacağa işlenen faiz bedelleri, mahkeme masrafı, mahkeme harcı, vekalet ücreti, icra masrafı, icra vekalet ücreti ve icra tahsil harçlarının tamamının davalı İdare tarafından karşılanmasına hükmedilmiştir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2012/25270 Esas, 2013/3275 numaralı kararıyla hüküm onaylanmıştır. Dava sonucu ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinin davacı vekiline Küçükçekmece 4. İcra Müdürlüğü'nün 2012/4946 Esas ve Küçükçekmece 2. İcra Müdürlüğü'nün 2013/3395 esas sayılı dosyaları ile icra takibine konduğundan, adı geçen İcra dosyalarına kamulaştırmasız el atma tazminat bedeli ödemesi yapılmıştır. Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 11'inci maddesi üzerinden

yapılan hesaplama göre 6.217,77 TL İcra vekalet ücreti ve 2.468,49 TL İcra tahsil harcı İcra dosyalarına ödenmiştir.

**Şekil 3.2 İdarenin Kamulaştırmaz El Atma Yoluyla Ödediği Tazminat Bedeli**



*Kaynak:* İSKİ Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği verileri

Sazlıdere Barajı göl mutlak koruma alanında kalan 151.069,71 m<sup>2</sup>'lik alanda davacı hissesine isabet eden arsa payı, 221,35 m<sup>2</sup> olup, arsa vasfında değerlendirilen taşınmazın kamulaştırmaz el atma bedeli  $221,35 \times 210,00 \text{ TL/m}^2(1-\%6) = 43.694,00 \text{ TL}$  olarak hesaplanmasına rağmen davanın İdare aleyhine sonuçlanması nedeniyle tazminat bedeli 67.036,62 TL olarak ödenmiştir (Şekil 3.2).

### **3.3.2 Kamulaştırmaz El Atma Davalarına Karşı Açılan Bedel Tespit Ve Tescil Davaları Yoluyla Kamulaştırma**

Kamulaştırmaz el atmadan dolayı İdare aleyhine açılan bir davada, idare o parseldeki kamulaştırma kararlarını göz önünde bulundurarak dava konusu taşınmazın İdare adına tescilini isteyebilir. Bu durumda mahkeme, artık kamulaştırmaz el atmadan bahsedilemeyeceği için 2942 Sayılı Kanununun 10'uncu maddesine göre kamulaştırmaz el atma davasını bekletici neden kabul ederek İdarece açılan bedel tespit ve tescil davası üzerinden devam edilmesine hükmedebilir.

Kamulaştırmasız el atma davalarının her geçen gün artması ve ağır tazminat yüklerinin idareyi maddi zarara uğratması sonucu 2010 yılında alınan kamu yararı kararına istinaden, 2012 yılının ikinci yarısından itibaren İdare aleyhine yeni açılan tüm kamulaştırmasız el atma davalarına karşı bedel tespit ve tescil davası açılmıştır. Aynı zamanda program dahilinde yapılan havza kamulaştırmalarına da devam edilmiştir.

Kamulaştırmasız el atma sonucu ödenen tazminat bedeli ile bedel tespit ve tescil davası sonucu ödenen kamulaştırma bedeli arasındaki farkın belirgin şekilde anlaşılması için Bölüm 3.3.1’de bahsi geçen Başakşehir İlçesi Şamlar Köyü 1011 numaralı parselde açılan dava ele alınacaktır.

Bahse konu Şamlar 1011 nolu parselde hissedar olan bir diğer malik tarafından taşınmazının Sazlıdere Barajı göl mutlak koruma alanında kaldığı gerekçesiyle Küçükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/469 Esas sayılı dosyasıyla kamulaştırmasız el atma davası açılmıştır. Dava dosyasından taşınmaz malikinin bilgilerine ulaşılarak uzlaşma sağlanmaya çalışılsa da malik belirlenen kıymet takdir bedelini düşük bulduğundan uzlaşmak istememiştir. Bu nedenle İSKİ Genel Müdürlüğünün Davacı, taşınmaz malikinin ise Davalı olduğu Bedel Tespit ve Tescil davası Küçükçekmece 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/132 Esas sayılı dosyasında açılmıştır.

Davacı İdare vekili, parselin bir kısmının Sazlıdere Barajı mutlak koruma alanında kalması ve mutlak koruma alanında kalan parsellerin kamulaştırılmasında kamu yararı kararının onaylanması sebebiyle kıymet takdir komisyonunun 38 TL/m<sup>2</sup> bedel belirlediği kıymet takdir tutanağıyla (EK 3) birlikte taşınmazın tapu kaydı ve kamulaştırma kararlarını mahkemeye sunmuştur. Davacı İdare vekili, davalıların mutlak koruma alanında kalan hisseleri için Kamulaştırma Kanununun 10’uncu maddesi uyarınca dava açtıklarını, parselin mutlak koruma alanında kalan kısmındaki davalı hisselerinin değerinin tespiti ile taşınmaz üzerinde mevcut haciz, ipotek ve her türlü takyidattan arındırılmış olarak İdare adına tesciline, mahkeme masrafları ve vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

Bilirkişilerce yapılan keşif neticesinde hazırlanan raporda 151.069,71 m<sup>2</sup> si mutlak koruma alanında kalan 1011 nolu parselin<sup>2</sup> m<sup>2</sup> birim fiyatı 199,50 TL/m<sup>2</sup> olarak hesap edilmiş olup 1/975 hisseye sahip olan malikler adına 30.911,19 TL kamulaştırma bedeli takdir edilmiştir.

Mevcut delillere, bilimsel verilere uygun hesap hatası içermeyen bilirkişi raporu esas alınarak davanın kabulüne ilişkin alınan gerekçeli kararın hüküm kısmında;

i. Davalılar adına kayıtlı hisselerin iptali ile Davacı adına tesciline,

Bu işlem, gerekçeli kararın ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilmesini müteakip resen yapılır.

ii. Kamulaştırma bedelinin 30.911,19 TL olarak tespiti ile davalılara hisseleri oranında eşit olarak dağılımı ile eşit olarak ödenmesine;

Bu bedel, Vakıfbank Validesultan Şubesinde davalılar adına açılan hesaba Mahkemenin ara kararı gereği Gerekçeli Karar beklenmeksizin bloke edilir.

iii. Tapudaki takyidatların bedele yansıtılması;

Uygulama konusu parsel üzerinde bedele etki edecek bir takyidat bulunmadığından yansıtılmamıştır. Takyidat söz konusu olması halinde hem kamulaştırmamız el atma davalarında hem de bedel tespit ve tescil davalarında davalı ya da davacıların hissesine düşen kamulaştırma alacağından tenkis edilerek ödeme yapılması gerekir.

iv. Alınması gereken 24,30 TL bakiye harçtan, peşin alınan 21,15 TL maktu harcın mahsubu ile bakiye 3,15 TL harcın davacıdan tahsiline, davacı tarafından yapılan masraf ve yargılama giderlerinin kendi üzerinde bırakılması;

---

<sup>2</sup> 1011 nolu parsel, pylon yerleri kamulaştırması sonrası 1734 parsel numarası ile tapuya tescil olunduktan sonra İSKİ Genel Müdürlüğü aleyhine açılan kamulaştırmamız el atma davası sonucu mutlak koruma alanında kalan 151.069,71 m<sup>2</sup>'si 1741 parsel numarası ile İSKİ Genel Müdürlüğü ve diğer hissedarları adına tapuda tescil olmuştur.

492 Sayılı Harçlar Kanununun (1) sayılı tarifesine göre; Küçükçekmece 5. Asliye Mahkemesine Tevzi edilen EK 7 formda görülen masraflar; başvurma harcı, peşin/nispi harç, vekâlet harcı, dosya gideri ve gider avansı kalemleri toplamı 639,15 TL; dava tarihi olan 20.09.2012 tarihinde Küçükçekmece Mahkemeler Veznesine ödenmiştir. Ayrıca 2942 sayılı Kanunun 10'uncu maddesinin 4'üncü bendi uyarınca EK 8 Günboyu Gazetesi ilanı ile yapılan tebligat bedeli olan 529,51 TL, 21.09.2012 tarihinde Basın İlan Kurumu İstanbul Şubesine yatırılmıştır. 30.11.2012 tarihli duruşma tutanağında ise 3 inşaat, 2 mülk bilirkişisi, 1 fen bilirkişi için 250'şer TL, araç için 75 TL olmak üzere toplam<sup>3</sup> 1575 TL Gider Avansından karşılanmıştır. 148,55 TL keşif ücretiyle birlikte mahkeme masraflarına toplam 2.892,21 TL ödeme yapılmıştır.

v. Davacı yararına takdir olunan 1.320,00 TL maktu vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine, keza davalı yararına takdir olunan 1.320,00 TL maktu vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine;

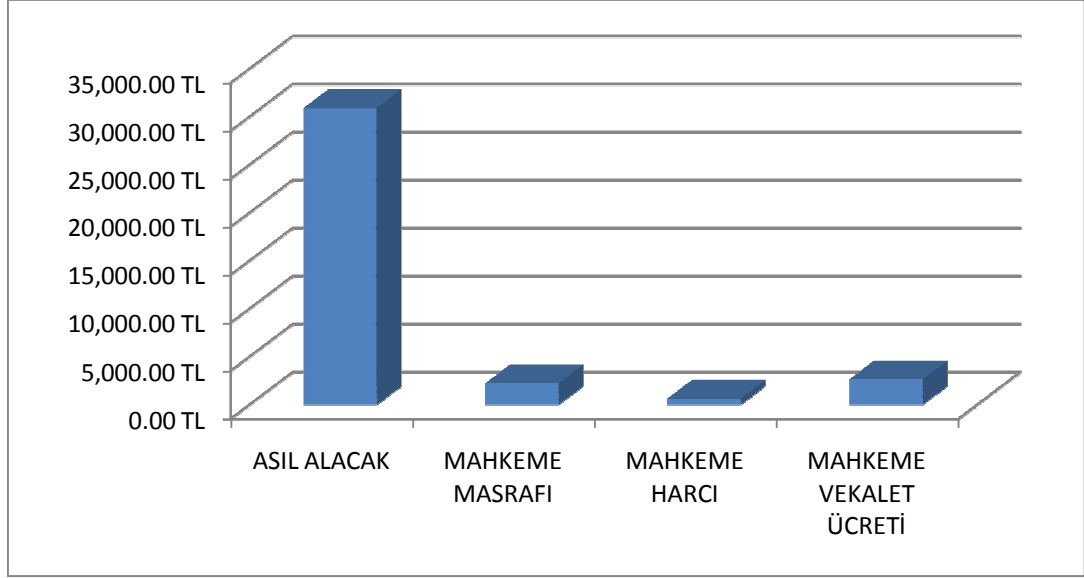
Türkiye Barolar Birliği Başkanlığınca her yıl yenilenerek tebliğ edilen Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin “Yargı Yerleri ile İcra ve İflas Dairelerinde Yapılan ve Konusu Para Olmayan veya Para ile Değerlendirilemeyen Hukuki Yardımlara Ödenecek Ücret” bölümü Asliye Mahkemelerinde takip edilen davalar için 1.320,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu durumda davacı ve davalı avukatlarına verilmek üzere toplam 2.640,00 TL'ye mahkemece hükmedilmiştir. Hüküm maddeleri bedel yönünden Yargıtay'a temyizi kabil, tescil yönünden kesin olmaktadır (Şekil 3.3).

Başakşehir İlçesi Şamlar Mahallesi 1011 (Yeni 1741) nolu parsel kamulaştırmasız el atıldığı gerekçesiyle açılan davaya karşı İdare, bedel tespit ve tescil davası açarak davanın açılma sürecinden tescil aşamasına kadar toplam 36.443,4 TL ödeme yapmıştır.

---

<sup>3</sup> 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu gereğince bilirkişiye ödenecek ücret ve giderlerin miktarı ile bunların ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Adalet Bakanlığınca tebliğ edilen Bilirkişi Ücret Tarifesine göre belirlenmektedir.

### Şekil 3.3 İdarenin Bedel Tespit ve Tescil Davası Yolu ile Kamulaştırma Sonucu Ödemiş Olduğu Kamulaştırma Bedeli



*Kaynak:* İSKİ Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği

Şekil 3.2 ve Şekil 3.3 karşılaştırıldığında Asıl Alacak, Mahkeme masrafları, Mahkeme harcı ve Mahkeme vekalet ücretleri ortak olarak ödenen bedellerdir. Kamulaştırmamız el atma davasında bunlara ek olarak dava tarihinden itibaren işleyen yasal faiz, İcra masrafı, İcra vekâlet ücreti ve tahsil harcı ödenirken vekâlet ücreti de nispi oranda alınmaktadır. Bedel tespit ve tescil davasında müfrit bir durum söz konusu olmadığı takdirde ödenen kalemler maktudur. Buna karşılık uzlaşma yoluyla kamulaştırmada parselin zemin bedeli (varsa muhdesat bedeli) dışında İdare hesabından para çıkışı gerçekleşmemektedir.



#### 4. BULGULAR

Mali kaynak, kamulaştırmacı kurumların en önemli kısıtlayıcısıdır. Çünkü birçok kamulaştırma uygulamasında, kurumların yatırımlarının maliyetini aşan kamulaştırma bedelleriyle karşılaşması yatırımın varlığını veya zorunlu güvenlik tedbirlerini bile engelleyebilecek düzeydedir (Evren 2012)

Belediyelerimiz, kamulaştırmaya her yıl ortalama olarak, bütçelerinin yüzde 2'si kadar ödenek ayırabilmekteler. Taşınmaz malların değerlerinin sürekli artması sebebiyle, kamulaştırılacak taşınmazların bedelleri de artmakta, bu değişim hızı satın alma veya kamulaştırmayı gerçekleştirilemez duruma getirmektedir. Bu nedenle de kamulaştırmacı kurumlar, planlanan faaliyetlerini kısıtlamak veya zamana yaymakta, bu da projenin ekonomikliğini ve faydasını ortadan kaldırmaktadır. Diğer taraftan doğrudan mal sahibinin cebine giren kamu kaynağı karşılıksız yatırım olduğundan ekonomik kayıp olarak değerlendirilmektedir (Uzun 2000).

31 Aralık 2004 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve 16.07.2009 tarih ve 14 sayılı İSKİ Genel Kurulu Kararıyla üzerinde değişiklik yapılan 25.05.2006 tarihli İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği gereği İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde, su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 metre genişliğindeki kara alanı olan mutlak koruma alanlarının kamulaştırılması İSKİ Genel Müdürlüğüne gerçekleştirilmektedir.

İstanbul genelinde bulunan havzalardan Büyükçekmece, Terkos, Sazlıdere, Alibeyköy, Pabuçdere, Kazandere ve Ömerli Havzalarında şahıslara ait parsellerin kamulaştırma işlemleri devam etmektedir. Kamulaştırma çalışması yapılacak köy ve mahallelerin bağlı buldukları Tapu Müdürlüklerinden temin edilen toplam İSKİ mülkleri ve toplam kamu parsellerinden yola çıkılarak her bir havzada kamulaştırılması gereken şahıslara ait parsel alanlarının tespit edilmesiyle, bir program dahilinde gerçekleşen kamulaştırma çalışmalarına yön verilmektedir.

**Tablo 4.1: İçme suyu havzaları göl mutlak koruma alanları kamulaştırma durumu**

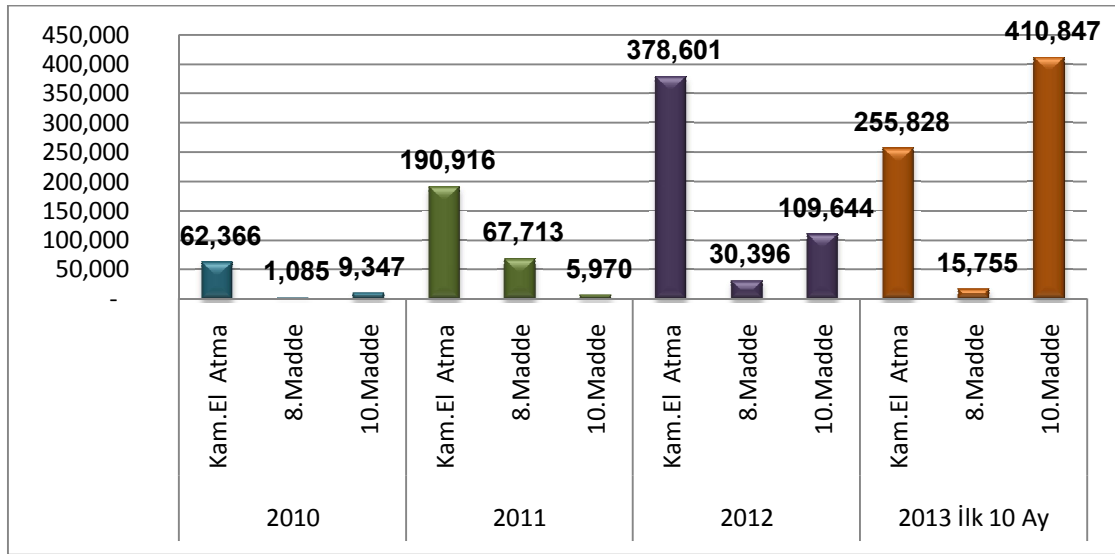
HAVZA ADI	KADASTRAL PARSELLER ALANI (M <sup>2</sup> )	KAMU PARSELLERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	ŞAHİS PARSELLERİ ALANI (M <sup>2</sup> )	İSKİ'YE AİT		DAVASI DEVAM EDEN		KALAN KAMULAŞTIRILACAK	
				ALAN (M <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)	ALAN (M <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)	ALAN (M <sup>2</sup> )	YÜZDE (%)
BÜYÜKÇEKMECE	16,746,110	1,906,674	14,839,436	9,521,135	64	2,438,892	16	2,879,409	19
TERKOS	9,349,974	1,325,894	8,024,080	2,982,401	37	1,232,632	15	3,809,047	47
SAZLIDERE	8,862,331	1,838,698	7,023,633	2,229,235	32	1,082,567	15	3,711,831	53
ALİBEYKÖY	2,102,470	589,819	1,512,651	345,787	23	0	0	1,166,864	77
PAPUÇDERE	484,853	0	484,853	249,853	52	0	0	235,000	48
KAZANDERE	71,000	0	71,000	0	0	50,500	71	20,500	29
ÖMERLİ	12,213,632	2,223,656	9,989,976	6,314,877	63	1,198,659	12	2,478,793	25
<b>TOPLAM</b>	<b>49,830,370</b>	<b>7,884,741</b>	<b>41,945,629</b>	<b>21,643,288</b>	<b>52</b>	<b>6,003,250</b>	<b>14</b>	<b>14,301,444</b>	<b>34</b>

Kaynak: İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği verileri

Tablo 4.1’de görüldüğü üzere İstanbul’da içme suyu havza alanlarında kalan 49.830.370 m<sup>2</sup> kadastral parselin 7.884.741 m<sup>2</sup>sini kamu parselleri oluşturmaktadır. Geriye kalan 41.945.629 m<sup>2</sup> alanın yüzde 52’si İSKİ tarafından kamulaştırılmış, yüzde 14’üne ait davalar ise devam etmektedir. 3’üncü bölümde değinilen uzlaşma ve kamulaştırma davaları yoluyla havzaların mutlak koruma alanında bulunan şahıs parsellerinin yüzde 52’sinin kamulaştırılması tamamlanmış, kalan alanlar için de kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir.

Havza kamulaştırmalarının ilk yıllarında, dava yoluna gitmeyi uzun, zahmetli ve riskli bulan taşınmaz malikleri 8’inci maddeye göre uzlaşma yoluyla taşınmazlarının devrini yaparken; avukatların köylerde bizzat yapmış oldukları görüşmeler sonucu el atma davaları açma yoluna gitmişlerdir. El atma davaları sonucu ödenen kamulaştırma bedellerinden daha çok memnun olan taşınmaz malikleri; giderek İdare ile uzlaşma yolunu seçmemeye başlamışlardır. Ödenen tazminat bedellerinin İdareye ağır külfet getirmesiyle kıymet takdir komisyonlarınca m<sup>2</sup> birim bedellerde artış yapılmasına rağmen sonucu pek etkilememiştir. Bu nedenle idare, el atma davalarına karşı 2942 sayılı Kanunun 10’uncu maddesine göre bedel tespit ve tescil davası açma yoluna gitmiştir (Şekil 4.1).

**Şekil 4.1: Yıllar itibariyle yapılan kamulaştırma harcamaları grafiği (Milyon TL)**



Kaynak: İSKİ Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı verileri

Şekil 4.1'in kamulaştırma kapsamındaki tüm köyleri kapsamı ve bu köylerdeki m<sup>2</sup> birim bedelleri arasındaki farkın, yöntemlerin birbiri açısından değerlendirilmesinde belirleyici olmaması sebebiyle konum olarak ve metrekare birim bedel açısından birbirine yakın parsellerin bir arada bulunduğu, Bölüm 3'te örneklenen tüm kamulaştırma çalışma örneklerinin incelenebileceği Arnavutköy İlçesi Sazlıbosna Köyünde 2013 yılı boyunca yapılan; uzlaşma yolu ile kamulaştırma, bedel tespit ve tescil davaları sonucu kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma davaları sonucu kamulaştırma çalışmalarına ait veriler incelenmiştir.

Sazlıbosna Köyünün Sazlıdere Havzası göl mutlak koruma alanına giren kısmında 2013 yılı itibariyle İdarenin belirlediği kıymet takdir bedeli üzerinden pazarlık görüşmeleri sonucu 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci madde usullerine göre yapılan satın alma usulü uygulanan parseller, kamulaştırılan alanları ve ödenen kamulaştırma bedelleri Tablo 4.2'de görülmektedir.

İdare, 2013 yılı boyunca uzlaşma yoluyla kamulaştırılan toplam 13.488,86 m<sup>2</sup> alan için 503.679,93 TL kamulaştırma ödemesi yapmıştır. Bu durumda kamulaştırılan taşınmazların bir metrekaresinin 37,34 TL olduğu sonucu çıkarılabilir.

**Tablo 4.2: 2013 yılında Sazlıbosna Köyü'nde uzlaşma yoluyla yapılan kamulaştırmalar**

PARSEL	TAPU ALANI (M <sup>2</sup> )	KAMULAŞTIRILAN ALAN (M <sup>2</sup> )	PAY	PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BEDELİ	ZEMİN BEDELİ(TL)
853	8400	8400	1	32	262.50	37.50	9843.50
853	8400	8400	1	32	262.50	37.50	9843.50
6151	8364.55	8364.55	1	32	261.39	37.50	9802.21
6151	8364.55	8364.55	1	32	261.39	37.50	9802.20
6176	11048	11048	1	32	345.25	37.50	12946.87
6176	11048	11048	1	32	345.25	37.50	12946.88
908	5900	5900	13	384	199.74	37.50	7490.25
908	5900	5900	43	1536	165.17	37.50	6193.80
908	5900	5900	13	768	99.87	37.50	3745.12
908	5900	5900	13	768	99.87	37.50	3745.12
908	5900	5900	3	512	34.57	37.50	1296.37
908	5900	5900	13	384	199.74	37.50	7490.25
908	5900	5900	13	384	199.74	37.50	7490.25
908	5900	5900	13	384	199.74	37.50	7490.25
6185	3458.64	3458.64	43	384	387.30	37.50	14523.19
6185	3458.64	3458.64	13	192	234.18	37.50	8781.75
6185	3458.64	3458.64	13	192	234.18	37.50	8781.75
6185	3458.64	3458.64	3	128	81.06	37.50	3039.75
6185	3458.64	3458.64	13	96	468.36	37.50	17563.50
6185	3458.64	3458.64	13	96	468.36	37.50	17563.50
6185	3458.64	3458.64	13	96	468.36	37.50	17563.50
6185	3458.64	3458.64	13	96	468.36	37.50	17563.50
1386	6000	5400	1	40	135.00	37.50	5062.50
1386	6000	5400	19	320	320.63	37.50	12023.44
1386	6000	5400	19	320	320.63	37.50	12023.44
1386	6000	5400	19	320	320.63	37.50	12023.44
1386	6000	5400	1	160	33.75	37.50	1265.61

1386	6000	5400	3	640	25.31	37.50	949.22
1386	6000	5400	3	640	25.31	37.50	949.22
1386	6000	5400	3	640	25.31	37.50	949.22
75	9400	8600	1	6	1433.33	36.00	51600.00
1054	6600	6600	1	25	264.00	37.50	9900.00
85	9200	9200	1	5	1840.00	37.50	69000.00
853	8400	8400	1	80	105.00	37.50	3937.50
853	8400	8400	1	80	105.00	37.50	3937.50
853	8400	8400	9	240	315.00	37.50	11812.50
853	8400	8400	3	640	39.38	37.50	1476.56
853	8400	8400	1	320	26.25	37.50	984.38
853	8400	8400	1	80	105.00	37.50	3937.50
853	8400	8400	3	640	39.38	37.50	1476.56
6151	8364.55	8364.55	1	80	104.56	37.50	3920.88
6151	8364.55	8364.55	3	80	313.67	37.50	11762.65
6151	8364.55	8364.55	1	80	104.56	37.50	3920.88
6151	8364.55	8364.55	1	320	26.14	37.50	980.23
6151	8364.55	8364.55	3	640	39.21	37.50	1470.33
6151	8364.55	8364.55	3	640	39.21	37.50	1470.33
6151	8364.55	8364.55	1	80	104.56	37.50	3920.88
6176	11048	11048	1	80	138.10	37.50	5178.75
6176	11048	11048	1	80	138.10	37.50	5178.75
6176	11048	11048	3	640	51.79	37.50	1942.03
6176	11048	11048	1	320	34.53	37.50	1294.69
6176	11048	11048	3	640	51.79	37.50	1942.03
6176	11048	11048	3	80	414.30	37.50	15536.25
6176	11048	11048	1	80	138.10	37.50	5178.75
84	3763	3763	27	1000	101.60	37.50	3763.00
84	3763	3763	123	1000	462.85	37.50	17403.88

*Kaynak:* İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı verileri

Sazlıbosna Köyünün Sazlıdere Havzası göl mutlak koruma alanına giren kısmında 2013 yılında sonuçlanan, dava tarihi itibarıyla mahkemelerin belirlediği metrekaresi birim bedel üzerinden kamulaştırmaya el atma davaları yoluyla idare adına tescil olan parseller, kamulaştırılan alanları ve ödenen kamulaştırma bedelleri Tablo 4.3’de görülmektedir.

İdare, 2013 yılı boyunca kamulaştırmaya el atma davaları nedeniyle kamulaştırılan toplam 19.120,30 m<sup>2</sup> alan için 1.047.093,23 TL kamulaştırma ödemesi yapmıştır. Bu durumda kamulaştırılan taşınmazların bir metrekaresinin 54,76 TL olduğu sonucu çıkarılabilir.

**Tablo 4.3: 2013 yılında Sazlıbosna Köyü’nde kamulaştırmaya el atma davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalar**

PARSEL	TAPU ALANI (M <sup>2</sup> )	KAMULAŞTIRILAN ALAN(M <sup>2</sup> )	PAY	PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ALAN(M <sup>2</sup> )	ZEMİN BEDELİ (TL)	DİĞER ÖDEMELER (TL)	TOPLAM BEDEL (TL)
6053	8600	8600	1	1	8600	399470.00	159896.10	559366.10
1425	4000	4000	3	160	75	2667.75	2362.72	5030.47
1425	4000	4000	3	160	75	2967.75	2062.72	5030.47
1425	4000	4000	3	160	75	2967.75	2062.72	5030.47
1425	4000	4000	3	160	75	2967.75	2062.73	5030.48
1102	2400	2400	1	15	160	6307.19	2914.13	9221.32
931	9000	9000	1	15	600	23651.95	10927.98	34579.93
931	9000	9000	1	15	600	23651.95	10927.98	34579.93
931	9000	9000	1	15	600	23651.95	10927.98	34579.93
931	9000	9000	1	15	600	23651.95	10927.98	34579.93
931	9000	9000	1	15	600	23651.95	10927.98	34579.93
280	8261	8261	1	15	550.73	21302.00	9842.23	31144.23
280	8261	8261	1	15	550.73	21302.00	9842.23	31144.23
280	8261	8261	1	15	550.73	21302.00	9842.23	31144.23
280	8261	8261	1	15	550.73	21302.00	9842.23	31144.23
280	8261	8261	1	15	550.73	21302.00	9842.23	31144.23
89	11000	11000	1	15	733.33	12705.30	5870.27	18575.57
89	11000	11000	1	15	733.33	12705.30	5870.27	18575.57
89	11000	11000	1	15	733.33	12705.30	5870.27	18575.57
89	11000	11000	1	15	733.33	12705.30	5870.27	18575.57
89	11000	11000	1	15	733.33	12705.30	5870.26	18575.56
1102	2400	2400	1	15	160	6307.19	2914.13	9221.32
1102	2400	2400	1	15	160	6307.19	2914.13	9221.32
1102	2400	2400	1	15	160	6307.19	2914.13	9221.32
1102	2400	2400	1	15	160	6307.19	2914.13	9221.32

Kaynak: İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği verileri

Sazlıbosna Köyünün Sazlıdere Havzası göl mutlak koruma alanına giren kısmında, 2013 yılında sonuçlanan, dava tarihi itibariyle mahkemelerin belirlediği metrekaresine birim bedeli üzerinden bedel tespit ve tescil davaları yoluyla idare adına tesciline karar verilen parseller, kamulaştırılan alanları ve ödenen kamulaştırma bedelleri Tablo 4.4’de görülmektedir.

İdare, 2013 yılı boyunca kamulaştırmatsız el atma davaları nedeniyle kamulaştırılan toplam 24.263,71 m<sup>2</sup> alan için 1.228.714,81 TL kamulaştırma ödemesi yapmıştır. Bu durumda kamulaştırılan taşınmazların bir metrekaresinin 50,64 TL olduğu sonucu çıkarılabilir.

**Tablo 4.4: 2013 yılında Sazlıbosna Köyü’nde bedel tespit ve tescil davaları yoluyla yapılan kamulaştırmalar**

PARSEL	TAPU ALANI (M <sup>2</sup> )	KAMULAŞTIRILAN ALAN (M <sup>2</sup> )	PAY	PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ALAN(M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BEDELİ (TL)	ZEMİN BEDELİ (TL)	DİĞER ÖDEMELER (TL)	TOPLAM KAMULAŞTIRMA BEDELİ (TL)
1483	9300	9300	1	8	1162.5	47.02	54660.75	2157.42	56818.17
1483	9300	9300	1	8	1162.5	47.02	54660.75	2157.42	56818.17
1483	9300	9300	1	8	1162.5	47.02	54660.75	2157.42	56818.17
854	8700	8700	4	56	621.43	55.355	34399.46	193.59	34593.05
817	9200	6400	3	42	457.14	51.91	23730.29	142.41	23872.7
854	8700	8700	4	56	621.43	55.355	34399.46	193.59	34593.05
854	8700	8700	4	56	621.43	55.355	34399.46	193.59	34593.05
854	8700	8700	4	56	621.43	55.355	34399.46	193.59	34593.05
854	8700	8700	2	168	103.57	55.356	5733.24	32.26	5765.5
854	8700	8700	2	168	103.57	55.356	5733.24	32.26	5765.5
854	8700	8700	2	168	103.57	55.356	5733.24	32.26	5765.5
1493	12600	12600	1	7	1800	51.91	93438	560.74	93998.74
1493	12600	12600	1	7	1800	51.91	93438	560.74	93998.74
1493	12600	12600	1	7	1800	51.91	93438	560.74	93998.74



1493	12600	12600	1	7	1800	51.91	93438	560.74	93998.74
1493	12600	12600	1	7	1800	51.91	93438	560.74	93998.74
1493	12600	12600	1	42	300	51.91	15573	93.46	15666.46
1493	12600	12600	1	42	300	51.91	15573	93.46	15666.46
1493	12600	12600	1	42	300	51.91	15573	93.46	15666.46
1493	12600	12600	3	42	900	51.91	46719	280.37	46999.37
854	8700	8700	6	168	310.71	55.356	17199.6	96.79	17296.39
854	8700	8700	4	56	621.43	55.355	34399.46	193.59	34593.05
817	9200	6400	1	42	152.38	51.91	7910.1	47.47	7957.57
817	9200	6400	1	42	152.38	51.91	7910.1	47.47	7957.57
817	9200	6400	1	7	914.29	51.91	47460.57	284.82	47745.39
817	9200	6400	1	7	914.29	51.91	47460.57	284.82	47745.39
817	9200	6400	1	7	914.29	51.91	47460.57	284.82	47745.39
817	9200	6400	1	7	914.29	51.91	47460.57	284.82	47745.39
817	9200	6400	1	7	914.29	51.91	47460.57	284.82	47745.39
817	9200	6400	1	7	914.29	8.652	7910.1	284.82	8194.92

*Kaynak:* İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Hukuk Müşavirliği verileri

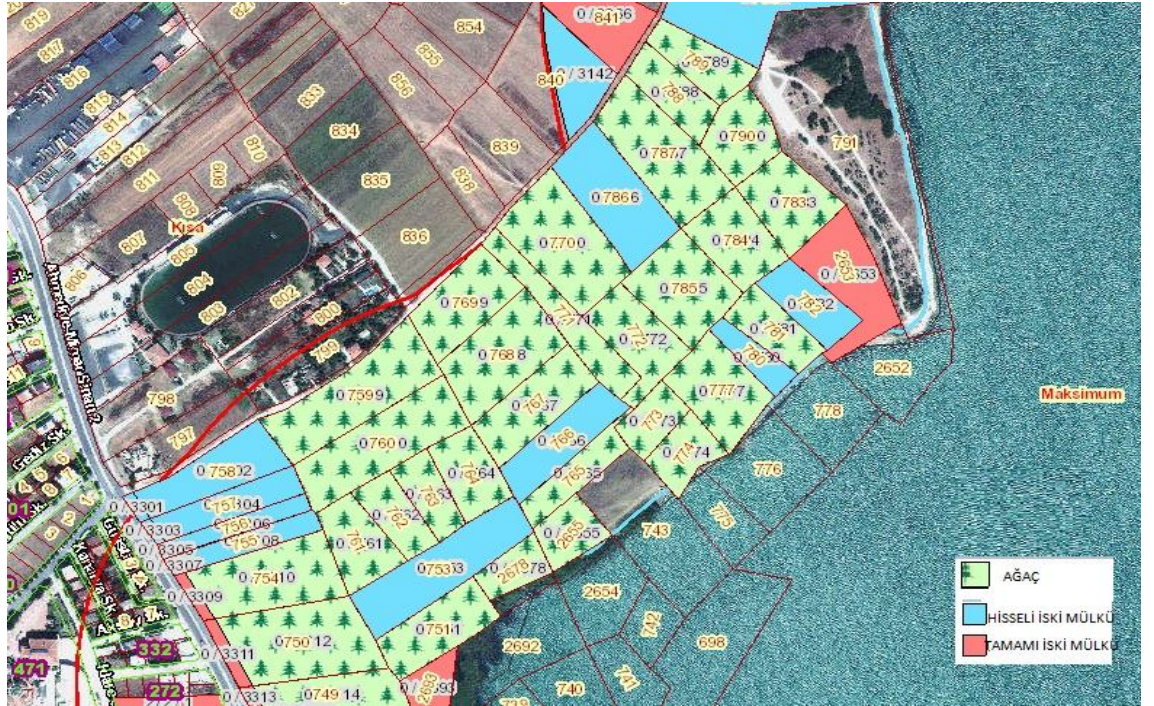
Çalışmanın karakteristik yönünü analiz etmek açısından 2013 yılının Ekim ayına kadar Sazlıbosna Köyünde uygulanan kamulaştırma ödemelerinden de anlaşılacağı üzere; karşılaştırılan bu üç yöntemden; 2942 sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre yapılan kamulaştırma, İdarenin en az maliyetle yapmış olduğu kamulaştırmadır. Kamulaştırmatsız el atma davaları sonucu parselin zemin ve muhdesat bedeli dışında ödenen diğer bedeller İdareyi zor duruma düşürmekte ve program dahilinde havzalarda yürüttüğü kamulaştırma çalışmalarını sekteye uğratmaktadır.

## 5. TARTIŞMA VE SONUÇ

Tarih boyunca yaşamını sürdürmüş toplumların ayakta kalabilmesi için su politikaları geliştirmeleri gerekmiştir. Kanunlar, teknolojik gelişmeler ve talebe göre şekil alarak günümüzdeki halini alan bu politikalardan biri olarak; su kaynakları yönetiminde mevcut su kaynaklarını koruma ve sürdürülebilirliğini sağlama stratejisiyle hareket eden İSKİ, su havzalarının mutlak koruma alanında kalan kısımlarını kamulaştırarak ağaçlandırmakta ve içme suyu kaynaklarını dolayısıyla insan hayatını korumaktadır.

7 havza ve bu havzaların mutlak koruma alanında bulunan 36 köydeki kamulaştırma çalışmaları İSKİ Genel Müdürlüğüne sürdürülmektedir. Toplam 49,830,370 m<sup>2</sup> kadastral parselden şahıslar adına kayıtlı 41,945,629 m<sup>2</sup> şahıs parseli tespit edilmiş olup, bu alanın yüzde 52'sine tekabül eden 21,643,288 m<sup>2</sup> alan İSKİ Genel Müdürlüğüne kamulaştırılarak tamamı İSKİ adına tescil olan parseller Şekil 5.1'de görüldüğü üzere ağaçlandırılmıştır.

**Şekil 5.1: Mutlak koruma alanında kalan İSKİ mülklerinin ağaçlandırılması**



Kaynak: İSKİ genel müdürlüğü havza sorgulama web harita uygulaması

Bu çalışmada taşınmazların İdare adına tescil oluş şekilleri olan; 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesine göre uzlaşma yolu, kamulaştırmaz el atma davaları yolu ve bedel tespit ve tescil davaları yolu ile ödenen kamulaştırma bedelleri karşılaştırılarak en uygun kamulaştırma stratejisi saptanması amaçlanmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesine göre yapılan uzlaşma yoluyla kamulaştırmanın; idarenin yalnızca taşınmazın kamulaştırıldığı tarihteki kıymet takdirinde belirlenen bedelin ödenmesi yoluyla yapılması, mahkeme masrafı, faiz, harç, vekalet ücreti, icra masrafı vb. kalemlerde ödeme yapılmaması sebebiyle İdarenin en az bütçeyle yapılan kamulaştırma uygulaması olduğu belirlenmiştir.

Uzlaşma sağlanamaması halinde, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10'uncu maddesi uyarınca parsel malikine karşı taşınmazın bedelinin tespiti ve tescil davası açılmasında davacı İdare; mahkeme harcı, mahkeme masrafı, mahkeme vekalet ücreti ile birlikte taşınmazın bilirkişilerce takdir edilen değerini ödemektedir. Uzlaşma yoluyla kamulaştırmaya kıyasla daha uzun ve maliyeti yüksek olmasına rağmen taşınmaz maliklerince açılan kamulaştırmaz el atmadan dolayı tazminat istemi davalarına göre daha az bütçeyle ve daha kısa zamanda gerçekleştirilen bir kamulaştırmadır. Kamulaştırmaz el atma davaları sonucu ödenen bedeller, dava tarihinden itibaren işleyen yasal faiziyle birlikte ödenmesi ve avukatların kamulaştırma bedelini icra takibine koyması sebepleriyle İdare ağır tazminat bedellerine maruz kalmaktadır.

Kamulaştırmayı yapan İdare, artarak devam eden el atma davalarına tedbir amaçlı taşınmazların m<sup>2</sup> birim bedellerini mahkemelerce belirlenen bedellere yaklaştırmaya çalışsa da açılan davaların önüne geçememiş, bu nedenle el atma davalarına karşı hisse bazında bedel tespit ve tescil davaları açmaya yönelmiştir. Bu şekilde dava tarihinden itibaren işleyen yasal faiz, icra masrafları ve vekalet ücretlerinden kurtulan İdare, diğer yandan programı dahilinde mutlak koruma alanlarındaki kamulaştırma çalışmalarına devam etmiştir.

Kamulaştırmayı yapan İdareler yeni çıkan yasal düzenlemelerle kamulaştırma politikalarına yeniden yön vermek zorunda kalabilir. Örneğin 30 Nisan 2013 tarihli

28633 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 6459 sayılı yasanın 6. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 10. maddesine eklenen fıkra ile “Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir” hükmü getirilerek taşınmaz malikinin uzun süren davalar neticesinde hak kaybı yaşaması engellenmiştir. Her ne kadar bedel tespit ve tescil davaları süre yönünden kamulaştırmaz el atma davalarına göre daha kısa sürse de davaların dört ayı geçmesi halinde İdarelerin kendi açmış oldukları davalarda da yasal faiz ödemesi amaçlanmıştır. Bu noktada Mahkemelerin İdare açısından yaşanabilecek hak kaybını da göz önünde bulundurarak dava sürelerini kısaltmaları gerekmektedir.

Ayrıca 24.05.2013 tarihinde kabul edilen 6487 sayılı Bazı Kanunlar İle 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 21. maddesiyle Kamulaştırma Kanunu’nun geçici 6. Maddesi düzenlenmiştir. 6487 sayılı Kanun ile, 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’na eklenen Geçici 6. Maddede üç önemli değişiklik yapılmıştır: Bunlardan ilki; 5999 sayılı yasanın 2. Fıkrasında taşınmazına kamulaştırmaz el atılan malike, sadece tazminat davası açma hakkı tanınmışken; 6487 uyarınca açılacak kamulaştırmaz el atma nedeni davalar nitelik itibari ile sınırlanmamış, mülkiyet hakkından kaynaklanan tüm hak ve yetkilerin kullanılmasının yolu açılmıştır. İkinci olarak; 5999 sayılı yasada, açılacak davalarda harç ve vekalet ücretinde uygulanacak kriterler belirlenmemesine rağmen 6487 sayılı Kanun’un 21. maddesindeki değişik geçici 6. maddenin 7. fıkrasında “Bu madde kapsamında açılan davalarda mahkeme ve icra harçları ile her türlü vekalet ücretleri bedel tespiti davalarında öngörülen şekilde maktu olarak belirlenir.” şeklindeki madde ile konu yasal bir düzenlemeye kavuşturulmuştur. Üçüncü olarak; 5999 sayılı yasada sadece 09.10.1956 ile 04.11.1983 tarihleri arasında kamulaştırmaz el atılan taşınmazlarla ilgili talep ve dava hakları düzenlenmiş; 04.11.1983 tarihinde sonraki dönemde kamulaştırılmaksızın el atılan taşınmazlara da geçici 6. maddenin uygulanacağına ilişkin 6111 sayılı yasa metni hazırlanmış ve 25.02.2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6487 sayılı Yasa’nın 21. Maddesinde, düzenlenen geçici 6. Maddenin 13. Fıkrasında, 04.11.1983 tarihinden sonraki kamulaştırmaz el atma nedeni ile açılacak davalarda da Geçici 6. Maddenin mahkeme ve icra vekalet ücretleri ile idarelerce sekizinci fıkrasına

göre bütçelerden ayrılacak paydan ve aynı fıkroda belirtilen usulün uygulanacağı düzenlenmiştir (Tülin 2013).

Yapılan bu değişiklikler göz önünde bulundurulduğunda, hukuki el atma davalarının nitelik itibarı ile İdare Mahkemelerinde görülecek olması, parsel maliklerini 8'inci maddeyle anlaşma yoluna sevk edeceği düşünülmektedir. Taşınmaz malikleri ve İdarenin menfaatleri açısından, en uygun yöntemin uzlaşma yolu ile yapılan kamulaştırma olabilmesi için İdarenin taşınmazlar için kıymet takdiri yaparken mahkemelerce belirlenen kamulaştırma bedellerini göz önünde bulundurarak rayiç bedele yakın olmasını sağlamalıdır.

## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

- Alpaslan, M.N., Tanık A. ve Dölgen D., 2008. *Türkiye’de su yönetimi:sorunlar ve öneriler*. İstanbul: Tüsiad Yayınları.
- Böke, V., 2004. *Kamulaştırma kanunu ve kamulaştırma bedelinin tespiti davaları.2.* Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Demirel, Z., 2005. *Kamulaştırma. 2.* Baskı. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi.
- Erdinç, N., 1992. *DSİ kıymet takdiri özel komisyonu el kitabı*. Ankara: DSİ Genel Müdürlüğü Basım Evi.
- Erkol, M., Özdemir A. ve Gül M., 2004. *Kıymet takdir komisyonu el kitabı*. Ankara: Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü Basım Evi.
- Karahacıoğlu, A.H., 1998. *Kamulaştırma kanunu(açıklamalı ve içtihatlı, kanunlar). 2.* Baskı. Ankara: Adil Yayınevi.
- Koçak, H., Dörtgöz G.Ö ve Beyaz M., 2002. *Tapu fen işlemleri*. Ankara: Dağpaş Matbaacılık.
- Rehber,E., 2008. *Tarımsal kıymet takdiri ve bilirkişilik*. Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım
- Tarhan, R., 1999. *Örnek uygulamalarla kamulaştırma*. İstanbul:İSKİ
- Ulusoy, Y., 2004. *Yargıtay kararları ışığında kamulaştırmatsız el atma*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

## ***Diğer Yayınlar***

- Albayrak, İ., (2012). Ekosistem servislerine dayalı havza yönetim modelinin İstanbul - Ömerli Havzası örneğinde uygulanabilirliği, *Doktora Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Arpa, H., 2001. Kamulaştırma kanununda değişiklik, *Kamu Yönetimi Dünyası Dergisi*. 6.
- Babacan, H.G., ‘Kamulaştırma Hukukunun Adli Yargı Boyutu’, Yüksek Yargı Kurumlarının Avrupa Standartları Bakımından Rollerinin Güçlendirilmesi Ortak Projesi Kamulaştırma Konferansı, 6.12.2011, s.12
- Çavuşoğlu, E., (2004). Hegemonik bir süreç olarak Türkiye kentleşmesi. *Doktora Tezi*, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi FBE.
- Demirel, Z., Demir, H., 2002. Kamulaştırma kanununda yapılan değişikliklerin irdelenmesi, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, 16-18 Ekim 2002 Konya: Selçuk Üniversitesi, ss. 166-173.
- Eker, Ö., (2005). Ormanların su üretim işlevinin ekonomik analizi, *Doktora Tezi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi FBE.
- Erdin, E., (2010). Kamulaştırma bilgi sisteminin oluşturulması: Musabeyli Barajı örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Kayseri: Erciyes Üniversitesi FBE.
- Evren, N., (2012). Türkiye’de kamulaştırma çalışmaları için alternatif yaklaşımlar. *Doktora Tezi*, Konya: Selçuk Üniversitesi FBE.
- Hasgür, İ., (1997). Türk ve Alman hukukunda kamu yararı kararı, *Doktora Tezi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi SBE.
- Hayta, M.A., (2007). Kamulaştırma davaları. *Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Ankara Üniversitesi SBE.
- Hayta, M.A., 2009. Kamulaştırma davalarında tebligat, *Ankara Barosu Dergisi*. 3.
- İdari Yargılama Usulü Kanunu. **Resmi Gazete**, 17580; 20 Ocak 1982.
- İSKİ Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun (2560 s. k). **Resmi Gazete**, 20.11.1981.
- İSKİ Genel Müdürlüğü. 2012. Faaliyet Raporu. İstanbul.
- İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği. **Resmi Gazete**, 933; 25 Mayıs 2006

- İstanbul Nazım İmar Planında Arnavutköy İlçesi*.2007.  
[http://www.arnavutkoziraatodasi.org.tr/imageAmbar/Belge\\_Store/AZO%20naz%C4%B1m%20plan%20yay%C4%B1n.pdf](http://www.arnavutkoziraatodasi.org.tr/imageAmbar/Belge_Store/AZO%20naz%C4%B1m%20plan%20yay%C4%B1n.pdf) [erişim tarihi 20 Kasım 2013].
- İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü. 2013. *Çevre Durum Raporu 2012 Yılı Özeti*. Ankara.
- Kamulaştırma Kanunu (2942 s. k). **Resmi Gazete**, 18215; 8 Kasım 1983.
- Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun (3095 s.k). **Resmi Gazete**, 6543; 19 Aralık 1984.
- Köycü, H.K., (2006). Türkiye’de kentsel Toprak politikalarının uygulama aracı olarak kamulaştırma. *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara: Ankara Üniversitesi SBE.
- Meriç, B. T., 2004. Su kaynakları yönetimi ve Türkiye. *Jeoloji Mühendisliği Dergisi*. **28** (1).
- Moroğlu, M., (2007). Avrupa birliği su çerçeve yönergesi ve yönergenin Türkiye’de uygulanması: Büyükçekmece havzası örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Oğurlu, M., (2009). İstanbul İli içme suyu havzalarında yapı takip ve parsel havza konum sorgulama sisteminin CBS ortamında geliştirilmesi. *Yüksek lisans tezi*. Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.
- Özdemir, A.C., (2010). İstanbul içme suyu havzalarında arazi kullanımlarının su kalitesine olan etkisinin değerlendirilmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Özkan, S., (2008). Su havzalarında koruma kullanma kriterlerinin saptanması; Terkos Gölü örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.
- Resmi Gazete, 1983, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 4650 Sayılı Değişiklik Kanunu (2001), Türkiye Cumhuriyeti Resmi Gazetesi, Tarih: 04.11.1983, Sayı: 18215, Ankara.
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği. **Resmi Gazete**, 25687; 31 Aralık 2004.
- Şimşek, H., (2011). Sazlıdere Baraj Gölü’nün mikrobiyolojik ve kimyasal kirlilik düzeyinin belirlenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi FBE.
- Tuna, T., (2012). Türk hukukunda kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma yoluyla mülkiyet hakkına müdahale ve A.İ.H.M.’nin mülkiyet hakkına müdahalelere bakışı. *Yüksek Lisans Tezi*. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi SBE.
- Türk Borçlar Kanunu(6098 s.k). **Resmi Gazete**, 27836; 4 Şubat 2011.



- Türk Ticaret Kanunu(6102 s.k). **Resmi Gazete**, 27846; 14 Şubat 2011.
- Uysal, A., (2012). Alibey Barajı'nda düşey hareketlerin belirlenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi FBE.
- Uzun, B., (2000). Çevre yolu-mülkiyet ilişkilerinin imar hakları açısından incelenmesi ve arazi düzenlemesi yaklaşımıyla bir model önerisi. *Doktora Tezi*, Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi FBE.
- Var, D., (2008). Elmalı Havzası güney kesiminin yüzey ve yeraltı su kirliliği açısından incelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi FBE.
- Yargıtay H.G.K. 21.01.2009 E. 2008/18-792, K. 2009/7, [http://www.kararevi.com/karars/576662#.UmEssG\\_QDfc](http://www.kararevi.com/karars/576662#.UmEssG_QDfc), [erişim tarihi 30 Ekim 2013].
- Yargıtay H.G.K. 22.06.2010 E. 2010/8293, K. 2010/11896, [http://www.kararevi.com/karars/781127#.UmE5hG\\_QDfc](http://www.kararevi.com/karars/781127#.UmE5hG_QDfc), [erişim tarihi 02 Kasım 2013].
- Yazıcı, N., (2011). Çoruh Nehri üzerinde yapılan Deriner Barajı kamulaştırma çalışmalarının incelenmesi: Zeytinlik Köyü örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. Artvin Çoruh Üniversitesi FBE.
- Yiğit, B., 2013. *Uyuşmazlık Mahkemesi Kararları Işığında Adli Yargı Boyutu ile Kamulaştırmaz El Atma Kavramı*. <http://www.uyusmazlik.gov.tr/galeri/sempozyum2/birgulyigit.pdf> [erişim tarihi 24 Kasım 2013]
- Yönügül, Y., (2007). İstanbul'daki içme suyu havzalarının önemi, içme suyu koruma havzalarında yaşanan sorunlar, idari yargıya intikal etmiş uyuşmazlıklar, nedenleri ve çözüm önerileri. *Yüksek Lisans Tezi*. Ankara: Gazi Üniversitesi FBE.

## **EKLER**

# EK 1: Kamu yararı kararı

## İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ YÖNETİM KURULU KARARI

Karar No :2010/436  
Karar Tarihi :05.11.2010

Geldiği Daire :Eml.ve İst.D.Bşk.  
Teklif Tarihi :4.11.2010  
Teklif No :518156

Başkan :Kadir TOPBAŞ  
Başkan Vekili :Ahmet DEMİR  
Üye :Alişan KOYUNCU  
Üye :Remzi ERŞEN  
Üye :Necati AĞIRALIOĞLU  
Üye :Münhal

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EBLAK VE İSTİMLAK DALI BŞK.	TARİH: 08 11 2010	526035	Emlak Şekli	X	İst. Şekli	X	İst. Şekli		Memur No: R. Erşen
---	-------------------	--------	-------------	---	------------	---	------------	--	--------------------

### KONU :

Ömerli, Elmalı, Büyükçekmece, Terkos, Sazlıdere, Alibeyköy, Kazandere ve Papuçdere İçmesuyu Barajları Göl Mutlak Koruma Alanında Kalan (muhtelif ilçe ve muhtelif köylerdeki) Taşınmazların Göl Mutlak Koruma Alanında Kalan Kısımlarının Mülkiyetinin Kamulaştırılması İşlemleri.

### GEREKÇE :

25.05.2006 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren 16.07.2009 tarih 14 sayılı İSKİ Genel Kurul Kararı ile değişiklik yapılan İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği, 2560 sayılı İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun'un 20. maddesi gereğince, içme suyu alınan havzaların korunması için gereken tedbir ve düzenlemeleri belirlemek amacı ile çıkarılmış ve İdaremizce yürütüldüğünün,

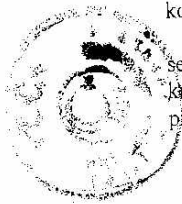
Yukarıda belirtilen amaçla, ilgili yönetmelikte içme suyu havzalarında bazı faaliyet ve yapılaşmalara sınırlamalar getirilmiş olup içme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan suni ve tabii göller etrafında en yüksek su seviyesinde su ile karanın meydana getirdiği çizgiden itibaren yatay 300 m. genişliğindeki Mutlak Koruma Alanı için getirilen sınırlamalar sebebiyle, malikleri tarafından kamulaştırılmaksızın el atma davaları açıldığı, sonucunda davalar kabul edilerek ve taşınmazların mahkemece tayin edilen bedeli sahiplerine ödendiği,

Yönetmeliğin 15.m/2. fıkrasında; "Bu yönetmelikte açıklanmayan hususlarda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir." düzenlemesine yer verildiği, söz konusu hüküm sebebiyle, Barajların Göl Mutlak Koruma alanları ile ilgili olarak İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtilmeyen hususlarda Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin hükümleri uygulandığının,

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Mutlak Koruma Alanı ile ilgili 17.maddesinde;

"Madde 17 - (Değişik paragraf: 13/02/2008-26786 S.R.G. Yön/9.mad.) Mutlak Koruma Alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerittir. Söz konusu alanın sınırının su toplama havzası sınırnı aşması hâlinde, mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanda aşağıda belirtilen koruma tedbirleri alınır:

a) (Değişik bent: 13/02/2008-26786 S.R.G. Yön/9.mad.) Maksimum su seviyesinden itibaren 300 metre genişliğindeki şerit kamulaştırılır. Kamulaştırma suyu kullanan idare veya idarelerce yapılır. Ancak 1988 yılı veya su temin projesinin yatırım programına alındığı tarih itibarıyla mevcut olan yapılarda bu alanda kamulaştırma yapılmaz.



08 Kasım 2010

1/2

08 Subat 2011

**İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ  
YÖNETİM KURULU KARARI**

Karar No :2010/436  
Karar Tarihi :05.11.2010

kadar, yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım onarım yapılabilir.

b) İçme ve kullanma suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerine ait mecburi teknik tesisler hariç olmak üzere, bu alanda hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur.

c) Çevre düzeni planına uyularak, bu alan içinde gölden faydalanma, piknik, yüzme, balık tutma ve avlanma ihtiyaçları için cepler teşkil edilir. Bu cepler su alma yapısına 300 metreden daha yakın olamaz.

d) Kamulaştırmayı yapan idarece gerekli görülen yerlerde alan çitle çevrilir veya koruma alanı teşkil edilir." hükmü bulunduğuunun,

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin 17.maddesi (a) bendine istinaden Ömerli, Elmalı, Büyükçekmece, Terkos, Sazlıdere, Alibeyköy, Kazandere ve Papuçdere İçmesuyu Barajları göl mutlak koruma alanında kalan (muhtelif ilçe ve muhtelif köylerdeki) parsellerin Göl Mutlak Koruma Alanındaki kısımlarının mülkiyetinin, İdaremiz tarafından kamulaştırılması uygun mütalaa edildiğinin Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından bildirilmesi.

**KARAR :**

Gerekçedeki bilgilere istinaden; İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 15.m/2. fıkrası ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin 17. maddesi (a) bendine istinaden Ömerli, Elmalı, Büyükçekmece, Terkos, Sazlıdere, Alibeyköy, Kazandere ve Papuçdere İçmesuyu Barajları Göl Mutlak Koruma Alanında kalan (muhtelif ilçe ve muhtelif köylerdeki) şahıslar adına kayıtlı olan parsellerin Göl Mutlak Koruma Alanındaki kısımlarının mülkiyetinin İdaremiz tarafından kamulaştırılmasında 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu' nun 5/b maddesine göre kamu yararı bulunduğuundan Kamu Yararı Kararı alınmasına dair teklifin kabulüne,

**Oybirliği ile karar verildi.**

*Kadir TOPBAŞ*  
Başkan  
(Katılmadı)

*Ahmet DEMİR*  
Başkan Vekili  
(İmza)

*Alişan KOYUNCU* 08 Ekim 2010  
Üye  
(İmza)

*Remzi ERŞEN*  
Üye  
(İmza)

*Necati AĞIRALIOĞLU*  
Üye  
(İmza)

*Münhal*  
Üye

08 Ekim 2010

**DAĞITIM :**

1-Denetçiler,2-Gn.Md.Yrd. (N.F.-H.Ö.-S.T.-A.K.)  
3- İç Den.Bir.Bşk. 4-Tef.Kur.Bşk. 5-Strateji Geliş.D.Bşk  
6-I.Huk.Müş.7-Bütçe Şb.Md. HS/YB.

**ASLININ AYNIDIR**  
*İzzet ÖZTÜRK*  
Zab.ve Kar.Şb.Md.

**EK: 2 Vakıflar Bölge Müdürlüğü'ne yazılan takyidat yazısı**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü



SAYI : 67104240.752.01 481978  
KONU :Vakıf alacağı.

İADELİ TAAHHÜTLÜ  
APS 04 Ekim 2013

T.C.  
İSTANBUL VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE  
BEYOĞLU/İSTANBUL

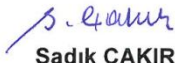
İLGİ:a)24.09.2013 tarih, 2012/633 Esas sayılı Gaziosmanpaşa 4. Asliye Hukuk Mahkemesi  
ara kararı  
b)01.10.2013 tarihli 1483 nolu parsele ait takyidatlı Tapu kaydı.

Arnavutköy İlçesi, Sazlıbosna 1483 nolu parsel için Gaziosmanpaşa 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/633 Esas sayılı dosya ile açılan bedel tespit ve tescil davası, ilgi(a) ara karar ile parsel bedelinin blokesine karar verilmiş olup, parselin kamulaştırma bedeli blokesi ilgili maliklerin adına yapılmıştır.

Gaziosmanpaşa 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/633 Esas sayılı ara kararı gereği hesaba blokesi yapılan Arnavutköy İlçesi, Sazlıbosna 1483 nolu parseldeki davalılar hisseleri üzerinde ilgi(b) tapu Kaydından da anlaşılacağı üzere kurumunuzun şerhi bulunmaktadır.

Bu sebeple bahse konu Gaziosmanpaşa 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/633 Esas sayılı dosyasından alacağınızın talep edilerek, tapu tescilinin gerçekleştirilebilmesi için vakfiye şerhinin kaldırıldığına dair yazının İdaremize ve Arnavutköy Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi hususunda;

Gereğini arz ederiz.

  
Sadık ÇAKIR  
Avr.Böge Eml. ve İst. Şube Müd.

  
Halil TANIR  
Emlak ve İstimlak.Dai.Bşk. 4

EK:İlgi (a) karar fot.  
İlgi (b) Tapu kaydı.

## EK: 3 Şamlar Köyü 1011 nolu parselin kıymet takdir tutanağı

İ.S.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			
GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİR KOMİSYONU TUTANAĞI			
<b>MALİKİNİN ADI VE SOYADI</b>		<b>İLİ</b>	<b>İSTANBUL</b>
		<b>İLÇESİ</b>	<b>BAŞAKŞEHİR</b>
		<b>KÖY-MAH</b>	<b>SAMLAR</b>
		<b>MEVKİİ</b>	<b>0</b>
		<b>PAFTA</b>	<b>11-15</b>
		<b>ADA</b>	<b>0</b>
		<b>PARSEL</b>	<b>1011</b>
		<b>CİNSİ</b>	<b>Tarla</b>
		<b>ALANI (M<sup>2</sup>)</b>	<b>997,900.00 m<sup>2</sup></b>
		<b>KAMU TÜRÜ</b>	<b>MÜLKİYET</b>
		<b>KAMU ALANI</b>	<b>151,069.71 m<sup>2</sup></b>
		<b>M<sup>2</sup>DEĞERİ</b>	<b>38.00 TL</b>
<b>KAMULAŞTIRMA AMACI : SAZLIDERE BARAJI MUTLAK KORUMA ALANI</b>			
<b>ZEMİN BEDELİ</b>		<b>: 151,069.71 m<sup>2</sup> X 38.00 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5740,648.98 TL</b>
<b>TAŞINMAZ ÜZERİNDE BULUNAN AĞAÇ</b>		<b>CİNSİ</b>	<b>ADEDİ</b>
<b>MAHSUL, ENKAZ VE DİĞERLERİ</b>		<b>-</b>	<b>BEDELİ (TL)</b>
<b>GEN. TOP.(RAKAM İLE)</b>		<b>: 5740,648.98 TL</b>	<b>0.00 TL</b>
<b>GEN.TOP.(YAZI İLE)</b>		<b>: BeşMilyon YediYüz KırkBin AltıYüz KırkSekiz.-TL., DoksanSekiz.-KR.</b>	
<b>GİRİŞ:</b>			
İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırmasına karar verilen bu taşınmaz mala İSKİ Kıymet Takdir Komisyonumuzca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi (D.4650/3) hükümlerine göre kıymet takdiri yapılmıştır.			
<b>1.TAŞINMAZIN CİNSİ VE NİTELİĞİ:</b>			
Taşınmazın tapu kaydındaki vasfı tarladır. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgiye göre ..... nolu parsel tapu kayıtları incelendiğinde tarla tanımına uymaktadır. Bu nedenle komisyonumuz tapu kaydında da, fiilen de tarla vasıflı olan taşınmazı tarım arazisi olarak değerlendirmiştir.			
<b>2.TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER:</b>			
Kamulaştırmaya tabi taşınmaz ..... yerleşim alanı dışındadır. Arazinin meyli %2-5 'dir. Marmara bölgesinin iklim özelliklerini taşıyan bu bölgede nisbi nem %60-70, yıllık yağış 800 – 900 mm civarındadır. Toprağın vasfı tınlı yapıda, orta derin profilli, drenajı iyi, tuzluluk alkalilik, erozyon sorunu bulunmayan, her türlü zirai faaliyete elverişli verimli mutlak tarım arazisidir. Bölgede taşlılık, taban suyu ve drenaj problemi yoktur. Bu sebeple arazinin tarımsal kullanım potansiyelini düşürecek her hangi bir durum yoktur. Taşınmaz üzerinde fiilen ziraat yapılmaktadır.			
<b>3.TAŞINMAZIN GETİRECEĞİ NET GELİR VE ÇIPLAK m<sup>2</sup> DEĞERİNİN HESABINDA KULLANILAN YÖNTEM:</b>			
Kamulaştırmaya tabi taşınmazın tapu kaydındaki vasfı <b>tarladır</b> . Net gelirinin hesaplanması, değerinin bilimsel yolla bulunmasında 2942 sayılı yasanın 11. maddesi (D.4650/3) hükümlerine göre taşınmazın mevki ve şartlarına göre olduğu gibi kullanılması halinde eklenecek ürünler ve bu ürünlerin elde edilebilmesi için yapılacak masraflar göz önünde tutularak, net gelirin hesaplanması ve bilimsel yolla değerinin bulunmasında " <b>Gelirlerin Kapitalizasyonu Yöntemi</b> " kullanılmıştır. Bu yöntemde kullanılan formül; $TCD = \sum^n t R / (1 + K)^t + Ar / (1 + K)^n$ <b>Bu formüldeki;</b> TCD : Taşınmazın çıplak değeri (TL/Da) TCMD :Taşınmazın çıplak m <sup>2</sup> değeri (TL/ m <sup>2</sup> ) R :Taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir (TL/Da) t :Yıl n : Taşınmazın ekonomik ömrü K : Kapitalizasyon faiz oranı Ar :Taşınmazın ekonomik ömrü sonucunda değerini ifade eder.			
Toprak muhafaza ve drenaj tedbirleri alındığında arazilerin ömrü sonsuz olacağından yukarıdaki formül TCD = R/K ve TCMD = TCD/1000 olmaktadır.Bu formüle göre arazinin değeri, arazinin gelecekte getireceği net gelirlerin takdir zamanına biriktirilmesi şeklindedir.			
<b>4. KAPİTALİZASYON FAİZ ORANI:</b>			
İSKİ Kıymet Takdir Komisyonumuz emniyetli yatırımlar arasında yer alan araziye yatırılan sermayenin kapitalizasyon faiz oranının tespitinde:			
1. Toprağın emin yatırımlardan biri oluşu, 2. Ailedeki atıl işgücünün değerlendirilmesine imkân sağlanması, 3. Toprak-su ilişkileri, 4. Değerlendirme tarihindeki arazi satışlarının gerçek fiyatları, 5. T.C. Ziraat Bankası'nın çiftçiye verdiği krediler için uyguladığı ve arazi için kabul etmiş olduğu ipotek faiz oranları, 6. Ülkemizde devamlılık arz eden enflasyon, para değerindeki düşüşler ve taşınmaz fiyatlarındaki yükselişler, 7. Taşınmazın ana yola, pazara uzaklık ve yakınlığı, kapitalizasyon oranının tespitinde önemli rol oynar. 8. Taşınmazın genişliği, şekli, topografik yapısı ve şehre yakınlığı gibi özellikler de arazinin kapitalizasyon faiz oranını yükseltebilir veya düşürebilir.			
Komisyonumuz bütün bu unsurları dikkate alarak taşınmazın bulunduğu bölge ve kamulaştırılan taşınmazın özelliklerini dikkate alarak taşınmaz için kapitalizasyon faiz oranının % 4 olacağı sonuç ve kanaatine varmıştır.			

##### 5. MÜNAVEBE PLANI – YILLIK NET GELİR VE TAŞINMAZIN ÇIPLAK ARAZİ DEĞERİ:

- a. Taşınmazın toprak ve topografik yapısına uygun tarım tekniklerinin uygulanması ile bir yıl Buğday –bir yıl da Kavun üretimine imkan tanımaktadır.
- b. Dekara verimler Tarım İl ve İlçe müdürlükleri verileri ve tarım tekniklerindeki son gelişmeler ile sebze tarımında verim potansiyeli yüksek, hastalıklara dayanıklı yeni çeşitlerin kullandığı hususu dikkate alınarak tarafımızdan belirlenmiştir. Taşınmazın dekarından birinci yıl **550kg buğday**, ikinci yıl ise **2500kg Kavun** yılda elde edilmesi mümkün görülmektedir.
- c. Taşınmazın yıllık net gelirinin hesabında; üretim ve işletme giderleri ile ürün taban piyasa fiyatları için Tarım İlçe Müdürlükleri, T.M.O Ziraat Odaları, Hal müdürlüğü ile Pazar verilerinden ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların bilgilerinden karşılaştırılarak faydalanmıştır.
- d. Taşınmazın üretim giderleri TABLO1 de, verim ve gelire ilişkin ayrıntıları ise TABLO 2 de gösterilmiştir.

**TABLO 1 (2012 YILI ÜRETİM GİDERLERİ)**

GİDERLER	1.YIL BUGDAY TL/da	2.YIL KAVUN TL/da
<b>TOPRAK İŞLEME GİDERLERİ</b>		
Derin Sürüm belle	26,50	31,00
İkileme	12,00	16,50
Tırmık Çekme-diskhaharow	-	28,50
Çukur açma-kanık-tava-çukur	9,50	28,50
Ekim-Dikim	12,00	20,00
<b>BAKIM İŞLEME GİDERLERİ</b>		
Sulama ve İşçiliği	-	-
Çeşitleme	-	47,00
Gübreleme-Çiftlik	-	-
İlaçlama-(tohum)	-	-
Balyalama	12,00	-
<b>MATERYAL GİDERLERİ</b>		
Fide-Fidan-Tohum	24,00	71,50
<b>PAZARLAMA GİDERLERİ</b>		
Hasat-Harman	17,00	122,00
Taşıma	27,00	110,00
<b>TOPLAM</b>	<b>140,00- TL</b>	<b>506,00- TL</b>
Sermaye Faizi (%9)	12,60	45,54
Beklenmeyen Giderler (%5)	7,00	25,30
İdarecilik Giderleri (%3)	4,20	15,18
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>163,80- TL</b>	<b>592,00- TL</b>

TAŞINMAZLARIN İSKİ İÇME SUYU HAVZASINDA BULUNMASI SEBEBİYLE SUNİ KİMYASAL GÜBRE VE ZİRAİ İLAÇ KULLANILMASI YASAK OLDUĞUNDAN, GİDERLERDE DİKKATE ALINMAMIŞ OLUP, BU SEBEPLE ÜRETİM GİDERLERİNDE ÖNEMLİ MİKTARDA AZALMA OLMUŞ VE AYRICA BU DURUM MAKSİMUM VERİMİ DE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEMİŞTİR.

**TABLO 2 (ÜRETİM DEĞERİ VE NET GELİR)**

Ürün adı	Verim Kg/da	Fiyatı TL/da	Üretim Değeri TL/da	Üretim Gideri TL/da	Net Gelir TL/da	Münavebe Oranı	Orantılı Net Gelir(TL/da)
Buğday			448,00	163,80	208,00	1/2	142,10
Dane	550	0,64	352,00				
Saman	8Balya	12,00(TL/Ad)	96,00				
Kavun	2500	1,06	2650,00	592,00	1362,00	1/2	1029,00
<b>BİR DEKAR İÇİN YILLIK NET GELİR:</b>							<b>1.171,00</b>

@ Kavun Birim Fiyatı İstanbul Hal Müdürlüğü 2012 Yılı Aylık Ortalama Sebze/Meyve Fiyat Çizelgesinden Temmuz, Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım (Toplam 5 ay) ortalaması alınarak bulunmuştur.

@ 2012 yılı Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü Silivri Ajans Müdürlüğü'nün buğday fiyatı 2012 yılı Haziran ayı alım fiyatı olan 0,64TL/Kg esas alınmıştır.

- 1 dekar Tarım Arazisinin Değeri  $1.171,00 / 0,04 = 29275,00$
- 1 m<sup>2</sup> Tarım Arazisinin Değeri  $29275,00 / 1000 = 29,27$  TL

##### 6. TAŞINMAZIN BEDELİNİN TESPİTİNDE ETKİLİ OLAÇAK DİĞER OBJEKTİF ÖLÇÜLERİ:

Kamulaştırılan taşınmazın m<sup>2</sup> değerini 2942 sayılı yasanın 11. maddesi (D.4650/3) f bendine göre hesaplanmış, bu değere etkili olabilecek objektif ölçüleri değerlendirmeyi de aynı yasanın 11. maddesinin i bendi uyarınca gerekli görmüştür. Buna göre;

- Taşınmaz İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, sınırlarında yer alıp sağlık, eğitim, iletişim ve diğer alt yapı hizmetlerinden yararlanma olanaklarına sahiptir. Bu sebeple taşınmazın çıplak m<sup>2</sup> değerine %30 oranında objektif değer artışı yapmak uygundur.

Tarla vasfındaki arazi için Net Gelir Yöntemine göre belirlenen m<sup>2</sup> birim fiyat  $29,27 + (29,27 \text{ TL} * \%30) = 38,00\text{-TL/m}^2$  olarak hesaplanmıştır.

BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, ŞAMLAR KÖYÜ 11-15 PAFTA 1011 NOLU PARSELİN 4650 SAYILI KANUN İLE DEĞİŞTİK 2942 SAYILI

KAMULAŞTIRMA YASASININ 11. VE 12. MADDELERİ GEREĞİNCE BÜTÜN VASIFLARI TEKER TEKER GÖZÖNÜNE

ALINARAK BU TAKDİR TUTANAĞI TARAFIMIZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.

**İSKİ GENEL MÜD. Tarafından kamulaştırılmasına karar verilen bu taşınmaz mala komisyonumuzca 2942/ 11 (D 4650/3) sayılı yasa hükümlerine göre yapılan değerlendirmenin raporudur. ..../..../2013**

BAŞKAN ÜYE ÜYE ÜYE ÜYE  
Sadık ÇAKIR Mehmet KUTLU Muhammet KABAKÇI Aysegül BAYRAKTAR Melike DEMİRBAŞ  
Avr.Böl.Eml.ve İst.Şb Md. Şef İnşaat Mühendisi Ziraat Mühendisi Harita Müh.

**EK: 4 Şamlar Köyü Muhtarlığına yapılan tebligat**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İSKİ  
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



**İADELİ TAAHHÜTLÜ**

**Dairesi: M.34.O.İBB.5.01.03.08.02-752.01.107715**  
**Konu : 8.Madde kamulaştırması.**

11 Mart 2011

**ŞAMLAR KÖYÜ MUHTARLIĞI'NA**  
**ARNAVUTKÖY/İSTANBUL**

İdareimizce Sazlıdere Barajı mutlak koruma alanında kalan muhtelif parsellerde 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. Maddesine göre anlaşma yoluyla kamulaştırma işlemleri başlatılmıştır.

Sazlıdere Barajı mutlak koruma alanında arazisi bulunan Muhtarlığınıza kayıtlı vatandaşlara duyurulması hususunda;

Gereğini rica ederiz.

*S. Çakır*  
**Sadık ÇAKIR**  
Avr.Bölge Eml. ve İst. Şb Müd.

*Hali Tanır*  
**Hali TANIR**  
Emlak ve İstimlak Dai.Bşk.



## EK: 5 Uzlaşmama dilekçesi

**T.C.**  
**İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**Avrupa Bölgesi Kamulaştırma Servisine**

**Konu:** İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Şamlar Mahallesi 1011 parsel sayılı taşınmaz.

Müvekkilim hissedar olarak kayıtlı olduğu İstanbul İli Başakşehir İlçesi Şamlar 1011 parsel sayılı taşınmazla ilgili;

25 Şubat 2011 tarihinde yürürlüğe giren 6111 sayılı yasanın Geçici 2. maddesinin atıf yaptığı 5999 sayılı kanun ile 2942 sayılı kamulaştırma kanununa eklen Geçici 6. madde hükümleri gereğince bir taşınmaza el atan idareye yönelik olarak öncelikle uzlaşma işlemlerinin başlatılması gerektiği ifade edilmiştir.

Ancak müvekkilimin kurumunuzla uzlaşma yoluna gitmek istemediğini iş bu dilekçe ile tarafınıza yazılı olarak saygılarımla vekâleten beyan ederim. 14.07.2011

**Eklere:**

- 1- Vekâletname örneği
- 2- Tapu senedi örneği

## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı :** Melike DEMİRBAŞ

**Sürekli Adresi :** İstanbul

**Doğum Yeri ve Yılı :** Kadıköy 1989

**Yabancı Dili :** İngilizce

**İlk Öğretim :** Gürbüz Bora İlköğretim Okulu 2003

**Orta Öğretim :** Maltepe Lisesi 2007

**Lisans :** Yıldız Teknik Üniversitesi 2011

**Çalışma Hayatı :** İSKİ Genel Müdürlüğü Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı 2011

