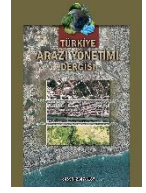




**Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**  
<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>  
e-ISSN:687-5187



## Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri

Halil İbrahim Hacımüftüoğlu\*<sup>1</sup>, Mehmet Ertaş<sup>2</sup>

<sup>1</sup> TEDAŞ Genel Müdürlüğü, Varlık Yönetimi Dairesi Başkanlığı, 06520, Çankaya/Ankara

<sup>2</sup> Konya Teknik Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, Harita ve Kadastro Programı, Selçuklu/Konya

### Anahtar Kelimeler

Elektrik Dağıtım Tesisleri,  
Kamulaştırma,  
Yer Tahsisi,  
Taşınmaz



### Derleme Makale

**Geliş:** 24/02/2024  
**Reviz:** 04/09/2024  
**Kabul:** 01/10/2024  
**Yayın:** 16/11/2024

### Özet

Elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılabilmesi için temel şart kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinin sonuçlandırılmasıdır. Elektrik dağıtım tesisleri genellikle enerji nakil hattı olarak güzergâh şeklinde veya trafo binası olarak tesis edilmektedir. Güzergâh şeklindeki tesislerin isabet ettiği alanlar irtifak kurularak, trafo binası şeklindeki bina veya direk tipi şeklindeki tesislerin isabet ettiği alanlar ise mülkiyeti kamulaştırılarak temin edilmektedir. Kamulaştırma uygulamalarında arazi yönetim modelinin olmaması ve güzergâh şeklindeki kamulaştırmalarda irtifak alanlarının değerinin tespitinde uygulama birliğinin olmaması kamulaştırma uygulamaları açısından olumsuz bir durumdur. Elektrik dağıtım tesislerine yönelik yürütülen kamulaştırma süreçleri incelendiğinde, kamulaştırma uygulamalarında yaşanan aksaklıklar nedeniyle kamu yatırımlarının işletmeye açılmasında gecikmeler yaşandığı ve süreç içerisinde kamu zararı olduğu görülmektedir. Bu çalışmada, elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılmasında önemli bir husus olan kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri süreci incelenerek süreç içerisinde yer alan bütün aşamalarda karşılaşılan sorunlar ele alınmıştır. Kamulaştırma uygulamalarından elde edilen veriler ışığında, kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunların iki temel kaynağı olan taşınmaz yönetimi ve taşınmaz değerlendirme üzerine geliştirilecek yeni yöntemler ortaya konulmuştur.

## Expropriation and land allocation processes for electrical distribution facilities

### Keywords:

Electrical Distribution  
Facilities,  
Expropriation,  
Land Allocation,  
Real Estate

### Review Article

**Received:** 24/02/2024  
**Revised:** 04/09/2024  
**Accepted:** 01/10/2024  
**Published:** 16/11/2024

### Abstract

The basic condition for opening electricity distribution facilities for operation is the completion of expropriation and land allocation processes. Electricity distribution facilities are generally established as energy transmission lines or transformer buildings. Areas affected by route-shaped facilities are provided by establishing easements, while areas affected by transformer-shaped buildings or pole-type facilities are provided by expropriating their property. The absence of a land management model in expropriation practices and the lack of unity of application in determining the value of easement areas in route-shaped expropriations are negative situations in terms of expropriation practices. When the expropriation processes carried out for electricity distribution facilities are examined, it is seen that there are delays in opening public investments for operation due to the disruptions experienced in expropriation practices and public damage occurs during the process. In this study, the expropriation and land allocation processes, which are an important issue in opening electricity distribution facilities for operation, are examined and the problems encountered at all stages in the process are discussed. In the light of the data obtained from expropriation practices, new methods to be developed on real estate management and real estate valuation, which are the two main sources of problems encountered in expropriation processes, have been put forward.

### \*Sorumlu Yazar

(e228223002033@ktun.edu.tr) ORCID 0000-0002-3766-6290  
(mertas@ktun.edu.tr) ORCID 0000-0002-9458-3395

### Kaynak göster

Hacımüftüoğlu, İ. H., & Ertaş, M., (2024). Elek Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 65-77. <https://doi.org/10.51765/tayod.1442187>

## 1. Giriş

Günlük yaşamın ayrılmaz bir parçası olan elektrik enerjisi ihtiyaçlarının karşılanması, kamu hizmetlerinin başında gelmektedir. Elektrik enerjisi ihtiyacının karşılanabilmesi için elektrik üretim veya elektrik iletim tesislerinden alınan elektrik enerjisinin kullanıcıya ulaştırılması, elektrik dağıtım tesisleri ile sağlanmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Enerji nakil hattı

Elektrik enerjisi ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için kamu hizmeti talepleri değerlendirmeye alınarak, talebe uygun şekilde elektrik dağıtım tesisi plan ve projeleri oluşturulmaktadır.

Elektrik enerjisi arzının bir kamu faaliyeti olması nedeniyle, elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların temini işlemlerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK) hükümleri uygulanarak, gerçek veya özel tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar kamulaştırılarak yer tahsis işlemleri yapılmaktadır.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinin tamamlanması, elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılabilmesi ve enerji arzının sürdürülebilirliğinin sağlanmasında gerekli en önemli hususlardan bir tanesidir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri süresinin uzaması veya sonuçsuz kalması kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması bakımından olumsuz bir durumdur.

Elektrik projesi yatırımlarının yanında ayrıca öngörülmesi mümkün olmayan, kamulaştırma bedelinin dava yolu ile ödenmesi veya ilgili idareden bağımsız olarak diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırma bölgesinde yapılacak herhangi bir arazi uygulaması, elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılmasına engel birer beklentici sebeptir.

Diğer yandan güzergâh şeklindeki enerji nakil hatlarının kamulaştırma işlemlerinde irtifak hakkı kurulması suretiyle yapılacak kamulaştırmalarda irtifak hakkı kamulaştırma bedeli tespitinde herhangi bir standardın olmaması nedeniyle taşınmaz malikleri

mağdur olmakta veya devlet maddi zarara uğramaktadır (Marabaoğlu & Uzun, 2024).

Bu nedenle, kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan sorunların çözüme kavuşturulması kamu kaynaklarının etkin ve verimli şekilde kullanılması bakımından önem arz etmektedir.

## 2. Materyal ve Yöntem

Burada yapılan çalışmada Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) Genel Müdürlüğü tarafından elektrik dağıtım tesislerine yönelik yapılan kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri başlıklar altında incelenmiştir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği, üçüncü şahıs arazileri, diğer kamu kurumları arazileri, orman arazileri ve maliye hazinesi arazilerine yönelik yapılan yer tahsis işlemlerinde elde edilen veriler kullanılmıştır.

Araştırmada, elektrik dağıtım tesislerine yönelik yapılan uygulamalarda arazi planlamaları, taşınmaz değerlendirme yöntemleri, kamulaştırma davaları, tescil ve taşınmaz işlemleri ile ilgili elde edilen uygulama sonuçlarında karşılaşılan sorunların kaynakları araştırılmış ve sorunların çözümüne yönelik alınması gereken tedbirler akademik çalışmalarla desteklenerek çözüm önerileri sunulmuştur.

## 3. Kamulaştırma ve Yer Tahsis İşlemleri

Elektrik dağıtım tesislerinin işletilmesi ve kontrolü 21 dağıtım bölgesinde özel tüzel kişilikler tarafından yürütülmektedir. Bu şirketlerin işletme hakkına sahip oldukları elektrik dağıtım tesislerinin tamamı TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait olmakla birlikte elektrik dağıtım tesislerinin kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri de TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Buna ek olarak, elektrik dağıtım şirketlerinin elektrik dağıtım faaliyetleri ile ilgili denetim kamulaştırma ve kontrol işlemleri TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Elektrik dağıtım tesisleri, havai hat, direk yeri, yer altı kablosu, trafo alanları olmak üzere yer tahsisine konu olan dört farklı şekilde tesis işlemi yapılmaktadır. Havai hatlar ve yer altı kablolarının isabet ettiği alanların temini için irtifak hakkı kurularak yer tahsis işlemleri sağlanmaktadır.

Direk yerleri ile trafo sahalarının yer tahsis işlemleri ile ilgili olarak ise tesislerin isabet ettiği alanların ifraz edilerek veya kullanım izni alınarak TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına taşınmaz temin işlemleri yapılmaktadır (Şekil 2).



Şekil 2. Trafo binası

### 3.1. Arazi etüdü ve ön izinlerin alınması

#### 3.1.1. Arazi etüdü

Yatırım kapsamına alınan elektrik tesislerinin projelerinin onaylanması için öncelikle o tesislerin arazi etüdünün yapılarak planlarının hazırlanması gerekmektedir. Arazi etüdünde, arazi yapısı, zemin üstündeki tesisler, yeşil alanlar, akarsular ve engebeli araziler dikkate alınarak arazi yapısına en uygun şekilde enerji nakil hattı güzergâhı oluşturulur.

Elektrik dağıtım tesislerinin plan ve profillerinin oluşturulmasında dikkat edilecek bir diğer husus yatırımı gerçekleştirilecek tesisler ile aynı bölgede diğer kurum ve kuruluşlara ait mevcut altyapı ve üstyapı tesislerine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak sahaya en uygun planın oluşturulmasıdır. İlgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınmadan etüt işlemlerinin sonuçlandırılması halinde ilerleyen dönemlerde projelerin iptallerine kadar varabilen olumsuzluklar ortaya çıkabilmektedir.

Arazi etütleri yapılırken elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazların sit alanı içerisinde olup olmadığı, imar sahalarına isabet edip etmediği, tarımsal faaliyet görülüp görülmediği, ulusal güvenliği ilgilendiren alanlardan olup olmadığı hususları tespit edilerek ilgili kurumların görüşlerinin de alınması gerekmektedir.

Elektrik tesisi plan ve profilleri esas alınarak tesislerin zemine nokta istikşafı yapıldıktan sonra elektrik tesislerinin arazi etüdü kesinleştirilir. Bu aşamadan sonra tesislerin arazi durumunda herhangi bir değişiklik öngörülmemişse nokta istikşafı yapılan tesislerin koordinatları zeminden ölçülür. Ölçülen bu koordinatlar kamulaştırma dosyasına esas oluşturacak güzergâh koordinatlarıdır.

#### 3.1.2. Ön izinlerin alınması

Ön izin işlemleri elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazlar üzerinde elektrik tesisleri inşa edilebilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alınması işlemleridir. Ön izin işlemleri kamulaştırma ve yer tahsis işlemi niteliğinde değildir.

Ön izinlerin alınması işlemleri taşınmazın mülkiyetine yönelik değil, taşınmazın cinsi bakımından kullanımına engel teşkil etmeyecek şekilde gerekli izin işlemlerinin yapılmasını kapsar.

Ön izin işlemlerinde, harita ve planlar ile birlikte söz konusu alanın üzerinde tesis inşa edilebilmesi için bu alanların elektrik tesislerine tahsisinde herhangi bir sakınca olmadığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ile bu alanın kullanımına olanak verecek hususlar dikkate alınır.

### 3.2. İmar planlarının onayı

İmar sahaları üzerinde tesis edilecek elektrik dağıtım tesislerinin kamulaştırma işlemlerinden bağımsız olarak öncelikle o yerin teknik altyapı alanı olarak kamu hizmetine tahsis edilmesi gerekmektedir. Elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazlardan imar sahalarında yer alan park, meydan, otopark vb. alanlar ile tescil harici alanlar üzerine isabet eden elektrik

tesislerine yönelik kamu tüzel kişilerince ilgili belediyesine bildirimde bulunularak ilgili belediyesince alınacak encümen kararı ile yer tahsis işlemleri sağlanmaktadır.

İmar planı içerisinde kalan elektrik tesislerinin imar planı tadilatlarına yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince ilgili idare tarafından söz konusu paftalar üzerine gerekli imar planı tadilatı hazırlanarak öneri planlar ile imar planı tadilatının onayı için ilgili Belediyelerden veya Valiliklerden talep edilir.

Kesinleşen planlar orijinal imar paftalarına işlendikten sonra belediye ve mücavir alan içerisinde olanlar ilgili belediyeler tarafından, belediye ve mücavir alan dışında olanlar ise valilikler tarafından onaylanarak onaylı planların ve planların onaylandığına dair belediye meclis kararı veya valilik onayı ile birlikte imar planı tadilatı sonuçlandırılmış olur.

İmar planı tadilatı Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014) hükümlerinde belirtilen esaslar doğrultusunda imar sahalarında yer alan elektrik tesislerinin yer tahsis işlemlerinin sonuçlandırılması gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (2014) 26/c maddesi gereğince düzenleme ortaklık payından gelen alanlar üzerinde tesis edilen yapı ve tesislerin isabet ettiği alanın karşılığı olarak düzenleme ortaklık payını dengeleyecek şekilde ilgili idareye ait başka bir taşınmaz tahsis edilebilmektedir. Buradan hareketle imar sahaları üzerinde yer alan park, meydan, otopark vb. kamuya ait alanlarda bir başka kamu faaliyeti olan elektrik tesislerinin inşa edilebileceği mevzuatta belirtilmektedir.

Diğer yandan imar sahalarında tesis edilecek yapı ve binalar ile ilgili olarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59. maddesinde, kamuya ait taşınmazlar üzerinde kamu idarelerince tesis edilecek elektrik tesisleri ile ilgili olarak yapı ruhsatı zorunluluğunun olmadığı belirtilmektedir.

Elektrik dağıtım hizmetine tahsis edilen yerler genellikle imar planı tadilatları ile karşılanmakla birlikte imar uygulamalarından ayrılan Kamu Ortaklık Payından (KOP) karşılanamamaktadır.

Burada önemli olan husus, imar uygulamalarında, ilgili belediyelerin KOP elde edecekleri yerler için kamu hizmeti yapan bütün kurumları dikkate alarak KOP düzenlemesi yapmaları imar planlarının bütünlüğü açısından önem arz etmektedir.

### 3.3. Orman izinlerinin alınması

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği ormanlık sahaların bulunup bulunmadığı ile ilgili araştırmalar arazi etüdü işlemleri esnasında yapılır. Bunun için Orman Bölge Müdürlüklerinden temin edilecek amenajman paftaları incelenir ve ormanlık sahalar, ilgili kurum ile mutabakat sağlanarak belirlenmektedir.

Ormanlık sahaların rastlayan kısımlarla ilgili 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesinin Üçüncü fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelik gereği enerji sahaları için izin alınması gerekmektedir. Bu kapsamda ormanlık sahaların ilişkin hazırlanacak

haritalar, İdare ve ilgili kurumun görüşleri doğrultusunda ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak hazırlanır/hazırlatılır.

Ormanlık sahalara isabet eden elektrik dağıtım tesisleri için ön izinler alındıktan sonra elektrik tesislerinin plan ve profilleri kesinleştirilerek onaylanır.

Lisans sahibi tüzel kişilerinince doğrudan yapılacak müracaatlar Tarım ve Orman Bakanlığınca değerlendirilerek, izne konu edilecek alan üzerinde yer alması planlanan bina ve tesislere ilişkin planların hazırlanması ve arazi üzerinde belirtildikten sonra lisans sahibi tüzel kişilikler adına lisans süresince ağaçlandırma bedeli, arazi izin bedeli, OR-Köy Bedeli ve Erozyon Bedeli vb. bedeller karşılığında kesin orman izinleri verilmektedir.

Ormanlık arazilere isabet eden elektrik tesislerine yönelik 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17'nci maddesine göre ağaçlandırma bedeli ile teminat bedeli (kamu kurumlarından teminat bedeli alınmaz, taahhüt senetlerinde kamu kurumları için noter onayı tasdiki aranmaz) bir defaya mahsus olarak alınmakta ve her yıl olmak üzere proje maliyet bedelinin binde beşi oranında hesaplanan arazi tahsis bedeli üzerinden Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına (YEK) dayalı üretim yapan tesisler ve bunların şebekeye bağlantı hatları dahil 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun (EPK) Geçici 4. maddesinin 3 ve 4. fıkralarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına dayalı tesis edilen elektrik tesisleri için ilk 10 yıl ödenecek arazi izin bedelinden %85 indirim uygulanır. Bu tesislerden Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri, Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Geliri ise alınmamaktadır (Yönetmelik, 2021).

Orman Genel Müdürlüğünce belirlenen bedellerin ödenmesi ve taahhüt senedinin imzalanması sonrasında saha teslimi yapılır. Güzergâhta yer alan orman emvalinin temizlenmesi (satış, kesim işlemleri) sonrasında tesis işlemlerine başlanılır. Bundan sonraki süreçte elektrik dağıtım şirketlerinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan (EPDK) almış oldukları lisans süresince ormanlık arazinin kullanım hakkı edinilmiş olur. Bu alanlar ile ilgili her yıl Arazi Kullanım Bedeli adı altında yıllık kira bedeli ödenir. Bu bedel her yıl Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayımladığı Bedel Arttırım Katsayısıyla (BAK) çarpılmak suretiyle arttırılarak ödenir.

#### 3.4. Tarım alanları için izinlerin alınması

Tarım alanlarının tarım dışı amaçla kullanımına izin alınması şartı aranmaktadır. Konuya ilişkin olarak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapan 5578 sayılı Kanun yürürlüğe girmesi ile birlikte söz konusu tesislere ait projenin Toprak Koruma Kurulu tarafından uygun görülmesi ve toprak koruma projelerine uyulması şartıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca elektrik dağıtım tesislerine izin verilebilmektedir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazlar üzerinde havai hatlar için irtifak hakkı tesis edilebilmekte ve sabit tesislerin isabet ettiği alanlar ifraz edilerek kamulaştırma işlemi yürüten ilgili idareler adına tescil edilebilmektedir.

#### 3.5. Hazinesin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların tahsisi

Hazinesin Mülkiyetinde veya Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki taşınmazların yer tahsis işlemleri Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik (2007) ve 363 Sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği (2014) hükümleri kapsamında yürütülmektedir.

Hazineye ait taşınmazlara yönelik ilgili milli emlak müdürlüklerinden izin alınarak elektrik dağıtım şirketleri adına bedeli karşılığında tapu kaydına şerh düşülerek; irtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama şeklinde yer tahsis işlemleri sonuçlandırılmaktadır.

#### 3.6. Tescil harici alanların proje amacına uygun olarak tahsisi

Proje alanında mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi kamu orta malı niteliğinde taşınmaz malların bulunması durumunda, ilgili idare tarafından Tarım İl Müdürlüğüne müracaat edilerek 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında bu alanların tahsis amaçlarının değiştirilmesi talep edilir.

İlgili mera komisyonunun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, kamu tüzel kişilerinince yürütülen faaliyetlere ilişkin bedelsiz olarak, özel hukuk tüzel kişilerinince yürütülen faaliyetlere ilişkin olarak ise 20 yıllık ot gelirine göre belirlenen ücretin lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından ödenmesi ve tahsis amaçları değiştirilen taşınmaz malların Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi ile sağlanmaktadır (Mera Kanunu, 1998: Madde 30).

#### 3.7. Kamulaştırma yöntemleri

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların bir kısmının veya tamamının peşin veya taksitle ödenmek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da zorla alınmasına kamulaştırma (istimlak) denilmektedir.

Kamu idarelerinin ihtiyaç duyduğu taşınmazların kamulaştırma işlemleri Anayasa'nın 46'ncı maddesi ile tanınmıştır.

Burada yapılacak işlemler, 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 uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini kapsamaktadır.

##### 3.7.1. Mülkiyet kamulaştırması

Elektrik dağıtım tesislerinden, direk yerleri ve trafo binalarının kamulaştırma sınırına isabet eden gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların mülkiyeti TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına kamulaştırılmaktadır.

##### 3.7.2. İrtifak hakkı tesisi

2942 sayılı KK'nın 4. maddesinde yer alan "Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine,

amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir.” Hükmü gereğince tesis edilen havai hatların üzerinden geçtiği taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurularak yer tahsis işlemleri yapılabilmektedir.

### 3.7.3. Devir

Kamu tüzel kişilerinin sahip oldukları taşınmaz mal veya irtifak hakları diğer bir kamu kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Başka bir kamu kurumuna ait taşınmaza veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, KK'nın 30. maddesi gereğince kıymet takdirini belirterek taşınmaz sahibi idareye yazılı olarak başvurarak bu taşınmazı satın almak istediğini belirtir.

Kamu yararı kararı almakla yetkili kurum veya Bakanlıklar tarafından alınan devir kararları gereği, devir alınacak taşınmazın bedeline veya devir işlemine ilişkin mal sahibi idarenin muvafakat edip etmedikleri hususunda uygun görüş belirtmesi halinde taşınmaz mal satın alma usulü ile devir alınır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

Taşınmaz sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

### 3.7.4. Trampa

Kamu tüzel kişilerinin ihtiyaç duydukları taşınmazları kamulaştırabilmek için ilgili kuruma ait başka bir bölgede kullanım dışı kalmış taşınmazlarını KK'nın 26'ncı maddesi gereğince kamulaştırılacak taşınmaz maliklerinin rızası ile kamulaştırma bedeline karşılık vermek üzere ilgili taşınmaz maliklerinden talepte bulunarak kamulaştırma işlemini sonuçlandırmayı talep edebilmektedir.

### 3.7.5. Acele kamulaştırma

Yatırımları gerçekleştirilerek ilgili idarelerce işletmeye açılmasının aceleciliğine hükmedilen elektrik tesislerinin acele kamulaştırma talepleri Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca değerlendirilerek Cumhurbaşkanı olurlarına sunulmaktadır. Acele kamulaştırma kararları tesislerin en kısa sürede işletmeye açılması için el atma niteliğini taşır.

İlgili idareler kıymet takdiri dışındaki işlemleri sonradan tamamlanmak üzere KK'nın 27. maddesi gereğince acele kamulaştırma kararı alınan tesislerin inşa edilebilmesi için tesislerin isabet ettiği taşınmazların kıymet takdir işlemleri ile birlikte hazırladığı bilgi, belge ve raporlarla acele kamulaştırma kararı gereği ilgili asliye hukuk mahkemelerinden kamulaştırma bedellerinin belirlenerek taşınmazlar üzerinde tesislerin inşa edilebilmesi için acele el atma kararı talep eder (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 27).

KK'nın 10. maddesine göre belirlenen acele el atma bedellerinin ilgili idare tarafından taşınmaz sahipleri adına peşinen ödendiğini gösterir dekontların ilgili asliye

hukuk mahkemesine sunulmasından sonra ilgili asliye hukuk mahkemesi tarafından verilen nihai kararın ilgili tapu idarelerine bildirilmesi ile birlikte elektrik tesislerinin zaman kaybetmeden işletmeye açılması sağlanır.

Acele kamulaştırma kararı ile kamulaştırma bedelleri peşin ödenen taşınmazlara yönelik el atmanın gerçekleşmesinden sonra kamulaştırma bedellerinin kesinleştirilmesi amacıyla ilgili idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından da bir değerlendirme yapılarak kesinleştirilecek kamulaştırma bedelleri üzerinden taşınmaz sahipleri uzlaşmaya davet edilmektedir. Uzlaşma görüşmeleri sonucunda uzlaşılan maliklerin taşınmazlarının tescil işlemleri sonuçlandırılmaktadır.

Taşınmaz sahipleri ile uzlaşma sağlanmadığı takdirde, bedel tespit ve tescil davaları görülebilmektedir. KK'nın 27. maddesi gereğince tesislerin ivedi olarak işletmeye açılabilmesi için ilk açılan acele kamulaştırma davaları el atma kararı niteliğinde olduğundan bu davalarda herhangi bir tarafa husumet yöneltilemez. Ancak, kıymet takdir işlemlerinden sonraki kamulaştırma işlemlerine devam edildiğinde uzlaşma görüşmelerinde malikler ile anlaşmazlık olduğu durumlarda bedel tespit ve tescil davası görülmektedir. Bedel tespit ve tescil davalarında hükmedilen kamulaştırma bedelleri kesin olup, taşınmazlar üzerine bu bedeller üzerinden tescil yapılır. Tesislerin acele olarak işletmeye açılabilmesi için maliklere peşin ödenen bedeller ile sonradan belirlenen kesin kamulaştırma bedelleri arasında fark olması halinde ilgili idare tarafından kamulaştırma bedeli fark miktarınca ek ödeme yapılır veya fazla ödenen kısım icra yoluyla geri alınır.

Acele kamulaştırma gereği el atmadan sonra bedel tespit ve tescil davalarında kesinleşen bedellerin, acele el atma davasında belirtilen ilk bedelden yüksek veya düşük olması halinde fazlaya ilişkin bedeller taraflarca anlaşarak çözülebilmektedir. Ancak fazlaya ilişkin kısımların taşınmaz malikleri tarafından geri ödenmediği takdirde bu bedeller icraya konu olabilmektedir.

## 3.8. Kamulaştırma planlarının hazırlanması

Onaylanan elektrik plan profil ve güzergâh planlarına göre kamulaştırma sınırı içinde yer alan parseller belirlenir.

Elektrik plan ve profillerine uygun olarak güzergâh ve tesis bilgileri hazırlandıktan sonra, ilgili kadastro idarelerinden sayısal altlıklar ile tapu kayıtları temin edilerek kamulaştırma planlarının çizimine başlanabilmektedir.

Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yayımlanmış Genelgeler ve ilgili idarenin belirlediği usul ve esaslar çerçevesinde kamulaştırma planları hazırlanmaktadır.

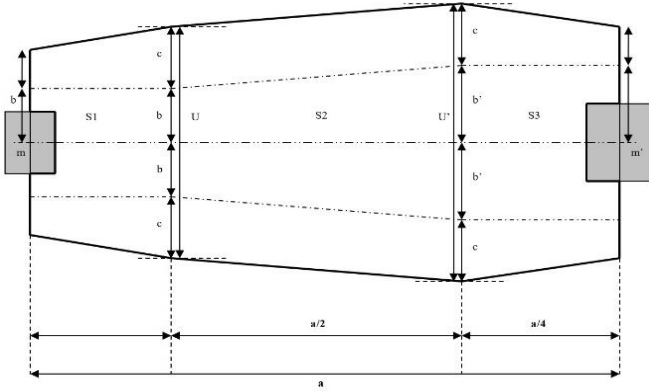
Elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili kamulaştırma planlarının oluşturulmasında, elektrik projesine ait tesis bilgileri ve tesis alanları ile TEDAŞ Genel Müdürlüğünce yayımlanmış tesis türlerine ait listelerden gerekli bilgi ve belgeler dikkate alınmaktadır.

Kamulaştırma planları oluşturulurken kamulaştırma sınırları elektrik plan ve profillerinde yer

alan tesislerin aplikasyon koordinatlarından belirlenmektedir.

Aplikasyon koordinatlarına ek olarak ayrıca havai ve yeraltı kablolarının gerilim etki alanını oluşturan irtifak alanlarına da ihtiyaç duyulmaktadır. Bu alanlar, her gerilim seviyesinde havai hatlar ve yeraltı hatları için farklı olarak belirlenmiştir.

Enerji nakil hatlarında her kilovolt seviyesinde farklı karakteristikte elektrik hatları bulunmaktadır. Elektrik hatlarının karakteristikleri o hattın azami salınımını ve güvenlik mesafesini belirlemektedir. Her enerji nakil hattı için kullanılacak direk tipleri ve hattı, bölgenin coğrafi yapısına, iklim koşullarına, hat üzerinde yer alan devre sayısına ve hattın karakteristiğine göre belirlenmektedir. Havai hatların irtifak alanlarının nasıl hesap edileceği aşağıdaki şekilde gösterilmiştir (Şekil 3).



Şekil 3. İrtifak Alanı (Gabari) (TEDAŞ, 2024)

$$U = 2 \cdot (b + c)$$

$$U' = 2 \cdot (b' + c)$$

$$S1 = \left( \frac{((U + 2 \cdot (b + e)) \cdot a)}{2} \cdot \frac{a}{4} \right) - \frac{m}{2}$$

$$S3 = \left( \frac{((U' + 2 \cdot (b' + e)) \cdot a)}{2} \cdot \frac{a}{4} \right) - \frac{m'}{2}$$

$$S2 = \frac{(U + U') \cdot a}{2} \cdot \frac{a}{2}$$

$$S = S1 + S2 + S3$$

$m$  = Birinci Direğin İstimlak Alanı ( $m^2$ )

$m'$  = İkinci Direğin İstimlak Alanı ( $m^2$ )

$a$  = İki Direk Arasındaki Mesafe (m)

$b$  = Birinci Direğin Konsol Boyu (m)

$b'$  = İkinci Direğin Konsol Boyu (m)

$e$  = Emniyet Mesafesi (36 kV gerilim seviyesinin altındaki hatlar için 2m).

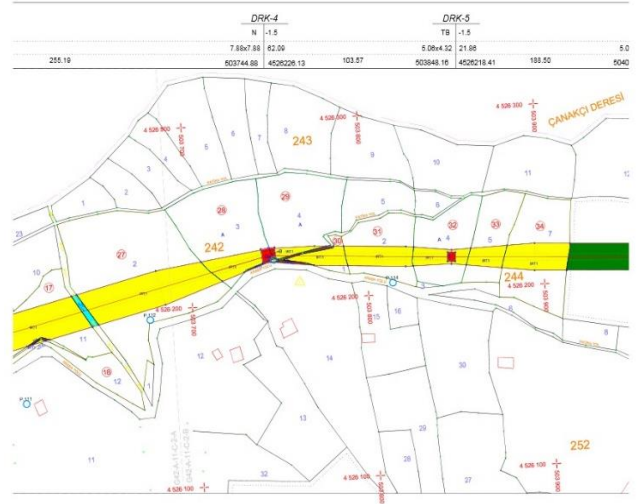
$U$  = Birinci Direkten Çıkan Hattın Salınım Mesafesi (m)

$U'$  = İkinci Direkten Çıkan Hattın Salınım Mesafesi (m)

$c$  = Azami Salınım + Emniyet Mesafesi (m)

$S$  = Toplam İrtifak Alanı ( $m^2$ )

Kamulaştırma planları oluşturulduktan sonra, kamulaştırma işlemlerinde kullanılacak ölçü krokileri, beyannameler, malik listeleri, tesis koordinatları ve diğer bilgi ve belgeler mevzuatta belirtilen şekilde ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan usul ve esaslara bağlı kalınarak hazırlanmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Enerji Nakil Hattı Kamulaştırma Planı

### 3.9. Kamu yararı kararı/kamulaştırma kararlarının alınması

EPK'nın 19. maddesi gereğince elektrik dağıtım tesisleri için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından kamu yararı kararı alınarak kamulaştırma işlemlerine başlanılmaktadır.

Ayrıca imar sahaları üzerinde yer alan taşınmazlara ilişkin ilgili belediyesince teknik altyapı alanı olarak yer tahsisi yapılmış ve kamusal alan olarak ayrılmış alanların kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı kararı alınmamakla birlikte bu alanlar için sadece kamulaştırma işlemlerine başlanıldığını gösterir kamulaştırma kararı alınmaktadır.

#### 3.9.1. Kamulaştırma şerhi

KK'nın 7. maddesi gereğince kamulaştırma kararı/kamu yararı kararı alınan taşınmazların tapu kaydına şerh konulur. Şerh konulan taşınmazların üzerinde, taşınmaz malikleri, ilgili belediyeler, tapu ve kadastro müdürlükleri, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü veya diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılacak olan arazi düzenlemesi, cins değişikliği, satış, ifraz, tevhit, vb. işlemlere ilişkin ilgili tapulardan kamulaştırmayı yapacak idare adına bilgilendirme yapılması gerekmektedir.

KK'nın 7. madde şerhine yönelik şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde ilgili idare tarafından herhangi bir işlem yapılmaması veya 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmemesi halinde bu şerh ilgili tapu idaresince resen sicilden silinir (Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Ancak her ne kadar bu ifade kanunda yer almış olsa dahi ülkemizde taşınmaz yönetimi birliğinin oluşmaması ve kamu hizmetlerinde aksamaya neden olmaması için TEDAŞ Genel Müdürlüğünün muvafakati olmadan bu şerhin terkinin işlemlerine yönelik ilgili tapu müdürlükleri tarafından işlem yapılmamaktadır.

İlgili idare tarafından kamulaştırılacak taşınmazların tapu kütüğüne KK'nın 7. madde şerhi

işlendikten sonra kamulaştırma işlemleri başlatılmaktadır.

### 3.10. Kıymet takdir işlemleri

Kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedellerinin tespitine yönelik yürütülecek çalışmalarda KK'nın 11. maddesinde yer alan kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasında; arazi özelliğine sahip olan taşınmazlarda "taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini," Arsa özelliğine sahip olan taşınmazlarda ise "kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini," üzerinde yapı ve müstemilatı olan taşınmazlarda, "kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapım maliyet hesapları ve yıpranma payını," hükmü dikkate alınarak bedel takdirinin yapılması hüküm altına alınmıştır (Kamulaştırma Kanunu, 1983; Madde 11).

Bu kapsamda, kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdiri için ilgili idare bünyesinde en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla Kıymet Takdiri Komisyonu kurularak KK'nın 11. maddesi hükümleri gereğince konu ile ilgili kurum ve kuruluşlardan (Sanayi ve Ticaret Odalarından, Tarım İl Müdürlüklerinden, Tapu Müdürlüklerinden ve mahalli emlak alım-satım bürolarından) alacağı bilgilerden yararlanarak taşınmazların kıymet takdirleri tespit edilmektedir.

Kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedelleri; taşınmaza isabet eden elektrik dağıtım tesislerine, taşınmaz üzerinde kurulacak irtifak hakkına ve geri kalan kısmın kullanılıp kullanılmayacağı vb. durumlara göre tespit edilmektedir.

Kamulaştırma işlemlerinde elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği irtifak alanlarının kamulaştırma bedelleri belirlenirken, bu alanın tamamının kamulaştırılmadığı göz önüne alınarak, bu alanların kamulaştırılacak taşınmazın geri kalan kısmının değerinde meydana getireceği değer düşüklüğü de dikkate alınmaktadır.

KK'nın 11. maddesi hükümlerine göre taşınmazların kıymet takdiri için tarım arazilerinde kapitalizasyon oranları ve arazi gelirleri ile arazi üzerindeki varlıkların değerleri dikkate alınır. Arsa değerlerinin tespitinde ise emsal satış değerleri, vergi kayıtları ve piyasa araştırmaları dikkate alınmaktadır.

Kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdirinde taşınmazların bulunduğu mevki ve koşullarına göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olması veya arsa ve arazi özelliği taşıma durumu esas alınır.

Kamulaştırma alanı/güzergâhındaki taşınmazların arsa, arazi ayrımlarının yapılması, kıymet takdir işlemlerinde önemli bir husustur.

#### 3.10.1. Arsa ve arazi ayrımının yapılması

Kıymet takdir işlemleri yapılacak parsellerin arsa ve arazi ayrımının yapılması için imar planı ve mücavir alan içerisinde kalıp kalmadığı ile mücavir alan içerisinde kalanların belediye hizmetlerinden yararlanıp

yararlanmadığı ve onaylı imar durumu belgelerinin olup olmadığına bakılmaktadır.

Arsa ve arazi ayrımının yapılmasında görüş ayrılıkları olduğundan buna yönelik Yargıtay'ın 17.04.1998 tarih ve 1998/1 Karar Sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararında, "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan taşınmazlardan nazım imar planı ile iskan sahası olarak ayrılmamış olan taşınmazlar vergi hukuku uygulamasında olduğu gibi, kamulaştırma hukuku uygulamasında da arsa sayılabilmesi için, Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 gün, 6122 sayılı Kararnamesinin 1/b bendinde sayılan, fiilen meskun halde bulunma ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında olma" koşullarını taşıyan taşınmazlar arsa niteliğinde değerlendirilir. Bu hükme göre mücavir alan sınırları içerisinde yer alan taşınmazlardan belediye hizmetlerinden faydalanmayan ve iskân sahası olarak ayrılmamış alanlar ile zirai faaliyette kullanılan taşınmazlar arsa niteliğine haiz değildir (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararı, 1998).

#### 3.10.2. Arsalarda kıymet takdir işlemleri

Kamulaştırılacak arsa niteliğindeki taşınmazların değerlerinin tespitinde, ilgili Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Sanayi ve Ticaret Odalarından, Milli Emlak Müdürlükleri ile mahalli emlak alım ve satımı yapan bürolardan arsa fiyatları ile ilgili varsa emsal satış bedelleri ile birlikte bilgi ve belgeler toplanmaktadır.

Arsaların kıymet takdiri yapılırken bu taşınmazların işyerlerine ve meskûn yerlere mesafesi ve ulaşım durumu, belediye hizmetlerinden faydalanıp faydalanmadığı, imar alanındaki yapı alanı ve niteliği, taşınmazın şekli ve cepheleri, sosyal ve ekonomik imkanlara yakınlık vb. hususlar dikkate alınarak arsa niteliğindeki taşınmazların kıymet takdir işlemleri yürütülmektedir (TEDAŞ, 2024).

#### 3.10.3. Arazilerde kıymet takdir işlemleri

Kamulaştırılacak arazi niteliğindeki taşınmazların yıllık ortalama net geliri, ortalama alım-satım değerleri ve bölgede veya köyde belirlenmiş kapitalizasyon faiz oranları hesap edilir. Buna ek olarak arazi alım-satım değerleri de araştırılarak kıymet takdir işlemlerinde bu değerlerden yararlanılır.

Arazilerin kıymet takdirinde kullanılan kapitalizasyon oranı, arazilerin yıllık net gelirinin arazilerin alım veya satım değerlerine oranı ile tespit edilir (TEDAŞ, 2024).

Kapitalizasyon oranı, tarım arazilerinin kıymet takdirinde ilçe veya köylerin genel özelliklerini yansıtır. Bu oranın hesabında mümkün olduğunca aynı özelliklere sahip ve aynı bölgede yer alan birden fazla taşınmazın kapitalizasyon oranı hesap edilerek bunların ortalamasının alınması ile bölgedeki bütün taşınmazlar için kıymet takdir niteliğinde kullanılabilecek ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilebilir.

Ayrıca arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürün münavebe sistemlerinin tespit edilmesi, münavebe sistemine giren ürünlerin yıllık ortalama verimlerinin araştırılması ve ürün birim fiyatlarının belirlenmesi ve

bunun sonucunda maliyet, üretim ve satış değerlerinin hesap edilerek çiftçinin eline geçen fiyatların saptanması kıymet takdir işlemlerinde önemli bir unsurdur.

Arazilerden çiftçinin elde ettiği gelirin ve net kazancın tespit edilebilmesi için taşınmaz üzerinde yetiştirilen tarım ürünlerinin verilerine ilişkin münavebe sistemleri de dikkate alınarak ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından (Ziraat Odaları, Sanayi ve Ticaret Odaları, Tarım Ürünleri Kooperatifleri, Tarım İl Müdürlükleri, TÜİK Bölge Müdürlükleri vb.) sayısal veriler toplanmaktadır.

Arazinin yıllık ortalama net geliri, parselin niteliklerine göre bölgede veya köyde belirlenmiş kapitalizasyon oranına bölünerek, arazinin ham toprak değeri hesaplanır. Bu değer arazinin verimliliğinin ölçüsünü gösterir kıymetidir. Buna ek olarak arazi üzerinde varsa yapı ve müstemilatlar eklenerek kamulaştırma bedeline ilave edilir.

#### 3.10.4. Yapıların değerinin tespit edilmesi

Arsa ve araziler üzerinde bulunan yapıların değerlendirilmesinde, yapıların temsil ettiği kullanım türü, kullanımı etkileyen mevzuat (imar şartlarının getirdiği kullanım kısıtlamaları vb.), yapının kullanım durumu, yaşı ve şekli ve bütün müstemilatların değerlendirilmesi dikkate alınarak kamulaştırma neticesinde kullanımı kısıtlanacak olan yapıların kıymet takdiri kamulaştırma kapsamında dikkate alınmaktadır.

#### 3.11. Adres araştırmasının yapılması

Kamulaştırılacak taşınmazların kıymet takdirlerinin yapılmasından sonra taşınmazların kamulaştırma yolu ile satın alınabilmesi için taşınmaz maliklerine pazarlığa çağrı bildirimini göndererek taşınmaz malikleri uzlaşmaya davet edilir. Buna ilişkin KK'nın 7. maddesinde yer alan "kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir." hükmü gereğince adres araştırması yapılmaktadır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 7).

Adres araştırmasında Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS) üzerinden veya ilgili muhtarlıklardan bilgi veya belge temin edilebilmektedir. Ancak resmi kayıtlardan adresleri tespit edilemeyen taşınmaz maliklerinin adresleri için ilgili belediyelerden, kaymakamlıklardan, kolluk kuvvetlerinden, Tapu Müdürlüklerinden, Mal Müdürlüklerinden, Vergi Dairelerinden vb. kamu kurum ve kuruluşlarından bilgi ve belgeler temin edilerek adres araştırması yapılabilmektedir.

#### 3.12. Pazarlığa çağrı bildirimleri ile uzlaşmalı ve uzlaşmasız tutanaklarının hazırlanması

7201 Sayılı Tebligat Kanunu gereğince taşınmaz maliklerinin uzlaşmaya davet edilebilmesi için malik adreslerinin araştırılmasından sonra adresleri tespit edilen taşınmaz maliklerinin KK'nın 8. maddesi gereğince taşınmaz malikine taşınmazının kamulaştırılacağına bilgisini vermek ve uzlaşmaya

davet için pazarlığa çağrı bildirimini gönderilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 8).

2016 yılının Ağustos Ayından önce KK'ya göre yürütülen kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz malikleri, kamulaştırma işlemlerinin sonuçlanması için ilgili tapu birimlerinde yürütülecek tescil işlemlerinde bulunarak ferağ vermesi bir zorunluluktur. Ancak KK'nın 8. maddesinde yapılan 20 Ağustos 2016 tarihli değişiklik ile bu zorunluluk ortadan kaldırılmış ve taşınmaz maliklerinin imzalamış oldukları uzlaşma tutanakları ferağ beyanı niteliğini kazanmıştır.

Kamulaştırma işlemlerinde pazarlık usulü ile satın almak için gönderilen pazarlığa çağrı bildirimlerinde, kıymet takdirinde belirlenen bedele ilişkin herhangi bir bilgiye yer verilmez. Bu davet kapsamında idareye gelen taşınmaz malikleri ile idare bünyesinde kurulacak en az 3 kişiden oluşan kıymet takdir komisyonu arasında uzlaşma zemini oluşturulur. Bu kapsamda kamulaştırma bedelinde uzlaşılacak taşınmaz malikleri/kanuni temsilcisi ile imzalanacak uzlaşma tutanağı taşınmaz malikinin ferağ beyanı yerine geçer. Taşınmaz malikinin uzlaşması ile birlikte tapuda idare adına tescili yapıldıktan sonra uzlaşılacak taşınmaz maliklerinin hisseleri oranında kamulaştırma bedelleri 45 gün içerisinde banka hesap numaralarına yatırılır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 8).

#### 3.13. Davalar

##### 3.13.1. Satın alınamayan taşınmazların temini için bedel tespit ve tescil davalarının açılması

Kamulaştırma veya yer tahsisine ihtiyaç duyulan taşınmazlardan gerçek veya özel hukuk tüzel kişi mülkiyetinde bulunan taşınmazların temininde öncelikle başvurulması gereken yöntem satın alma usulüdür. Ancak satın alma usulünün gerçekleştirilememesi halinde bedel tespit ve tescil davası açılarak istenilen taşınmazın TEDAŞ adına tescili istenilmektedir.

Pazarlık görüşmeleri sonucunda maliki pazarlığa gelmeyen veya bedelde anlaşmayan malikler için düzenlenmiş uzlaşmasız tutanaklar ve adreslerine ulaşılamayan taşınmaz maliklerinin iadeli taahhütlü tebligatları ile mülkiyeti üzerinde ihtilaf bulunan taşınmazların tapu kayıtları ve ilgili idarelerin görüşleri ile birlikte bu taşınmazların TEDAŞ adına tescili için KK'nın 10. maddesi gereğince kamulaştırma bedellerinin tespiti ile TEDAŞ adına tapuda tescili için taşınmazların bulunduğu il veya ilçelerin ilgili asliye hukuk mahkemelerinde bedel tespit ve tescil davası açılmaktadır. İlgili asliye hukuk mahkemelerinde dava açıldığına dair bilgi ve belgeler ile birlikte dava açılan taşınmazların tapu kütüğüne KK'nın 31/b maddesi gereğince şerh konulması için ilgili tapu müdürlüklerine bildirimde bulunmaktadır.

İlgili mahkeme başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde duruşma günü belirlenir. İlgili mahkemeler tarafından, dava açılan taşınmaz maliklerine meşruhatlı davetiye ile adresleri tespit edilemeyenlere ise 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28. maddesi gereğince ulusal veya yerel gazetelerde ilan yoluyla bildirmek suretiyle duruşmaya katılmaya çağırılır. Bedel tespit ve tescil davasında taşınmaz malin değerine ilişkin taşınmaz



maliklerinin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde bildirmeleri gerektiği yapılan ilanda belirtilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 10).

Kamulaştırma davalarının neticelendirilmesine ilişkin KK'nın 10. maddesinin son fıkrasında "...İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına 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 karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir..." hükmü gereğince ilgili mahkeme tarafından verilen tescil kararı kesin olup, bu karar gereği ilgili tapuda gerekli tescil işlemleri ile idare adına tescil işlemi yapılabilmektedir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 10).

### 3.13.2. Devir için olumsuz görüş belirten kurum/kuruluşlara yönelik danıştay idari dairelerinde dava açılması

Taşınmaz sahibi idare 60 gün içinde talebe cevap vermez veya olumsuz görüş belirtir ise satın almak isteyen idare söz konusu taşınmazın devir alınabilmesi için Danıştay İdari Dairesinde dava açar (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

Danıştay İdari Dairesinde açılan davada devir işlemine olumlu karar çıkması halinde alıcı idarece belirlenen bedel karşılığında taşınmaz sahibi idareden taşınmazın devri istenir. Taşınmaz sahibi idare tarafından belirlenen bedele itirazda bulunulması durumunda alıcı idare tarafından taşınmaz malın bulunduğu ilgili asliye hukuk mahkemelerinde bu taşınmazın bedel tespiti ve alıcı idare adına tescili için bedel tespit ve tescil davası açılır (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

### 3.13.3. Devir alınacak taşınmazlara yönelik bedel tespit ve tescil davalarının açılması

TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından diğer kurumlardan devir alınacak taşınmazların devir işlemlerinde, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre taşınmaz malın bulunduğu yerde asliye hukuk mahkemesine başvuru yapılarak, kamulaştırma bedelinin tespiti ve TEDAŞ adına tescili istenir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

İlgili mahkeme tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı

idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

### 3.13.4. Kamulaştırmaz el atma davaları

Kamu kurumlarının faaliyetleri ile ilgili olarak kamu tesislerinin kamulaştırma işlemi tamamlanmadan ve kamulaştırma bedeli ödenmeksizin, yasalara uygun olmayan yöntemlerle özel mülkiyetteki taşınmazlara el konulabilmektedir.

İlgili idareler açısından kamulaştırmaz el atmanın iki temel nedeni vardır. Bunlar;

1-İlgili idarelerde yeterli kaynak ayrılmaması,  
2-Arazi uygulamalarının kamulaştırma uygulamaları ile çakışması olarak sıralanabilir.

Taşınmaz yönünden hukuki ve fiili olmak üzere kamulaştırmaz el atma beş farklı şekilde ortaya çıktığı söylenebilir. Bunlar;

1-Kamulaştırma işlemi yapılmadan fiilen el atma,  
2-Kamulaştırma işlemi tamamlanmadan fiilen el atma,

3-Hukuken "yok" hükmündeki bir idarî işleme dayanarak fiilen el atma,

4-İmar Kanunu'nun 18'inci maddesine dayanarak taşınmazın yüzde 45'ine kadar "Düzenleme Ortaklık Payı" alınması yoluyla hukuken el atma,

5-Arazi düzenleme (imar, arazi toplulaştırma, köy yerleşim yeri, özel planlama alanları vb.) planında kamu hizmetine tahsis edilmekle birlikte gerekli kamulaştırma işleminin beş yıl içinde yapılmaması dolayısıyla mülkiyet hakkını mağduriyet doğuracak şekilde sınırlandırarak hukuken el atma, maddeleri altında incelenebilir (Palancıoğlu, 2022).

Kamu idareleri tarafından kamulaştırma işlemi yapılmadan veya kamulaştırma işlemi tamamlanmadan ya da hukuken "yok" hükmündeki bir idarî işleme dayanarak yapılan kamulaştırmalarda "kamulaştırmaz fiil el atma" işlemi söz konusudur.

Arazi düzenleme (imar, arazi toplulaştırma, köy yerleşim yeri, özel planlama alanları vb.) planında kamu hizmetine tahsis edilmekle birlikte gerekli kamulaştırma işleminin beş yıl içinde yapılmaması dolayısıyla mülkiyet hakkını mağduriyet doğuracak şekilde sınırlandırarak yapılan işlemler hukuki el atmanın konusudur.

Fiili el atmalar, kamulaştırılacak taşınmazın amaca tahsis edilmeksizin ve bedel ödenmeksizin el atıldığı durumu ifade eder. Hukuki el atma ise, idarenin hukuka uygun bir şekilde almış olduğu bir kararın doğrudan veya dolaylı bir sonucudur. Hukuki el atma, kamu tarafından yapılması gereken kamulaştırmanın kanunlarda öngörülen süre içerisinde yapılamaması nedeniyle ortaya çıkan kısıtlılık durumudur. Kamulaştırmaz el atmalarda fiili el atmalar kamulaştırma bedeli ödemelerinin yapılmamış olması ve kamulaştırma sürecinin aksaması kaynaklıdır. Hukuki el atmaların

temel nedeni ise kamulaştırma işlemine konu planların uzun yıllar sonuçsuz kalmasıdır.

Kamulaştırmaz el atma davası bir kanuni hak olarak görülmeyle birlikte bunu fırsat bilen avukatlar dava dosyasından vekâlet ücreti alabilmek için elektrik dağıtım tesislerinin güzergâhlarını tespit ederek güzergâh üzerinde yer alan taşınmaz malikleri ile yaptıkları görüşmelerde vatandaşların haklarını koruma vaadiyle vatandaşlardan vekâlet toplamaktadır. Bu durum her ne kadar vatandaşın kendi hakkını koruduğu şeklinde yorumlanabilecek olsa da avukatların çıkar sağlama peşinde oldukları gözlemlenmiştir.

Kamulaştırılacak taşınmaz maliklerinin alacak olduğu cüz-i miktardaki kamulaştırma bedelleri için avukatlar tarafından devletten yüklü miktarlarda vekâlet ücretleri alınmakta ve kamu zararına sebebiyet vermektedir.

### 3.14. Tescil işlemlerinin sonuçlandırılması

Kamulaştırma bedelinde uzlaşılacak taşınmaz malikleri/kanuni temsilcisi ile uzlaşma tutanağı imzalandıktan sonra uzlaşılacak taşınmaz maliklerinin hisseleri oranında tapuda idare adına tescili yapılır.

Satın alınamayan taşınmazlara ilişkin ilgili asliye hukuk mahkemelerinde bedel tespit ve tescil davalarının açılmasından sonra ilgili mahkeme tarafından belirlenen kamulaştırma bedelleri ilgili idarelerce taşınmaz malikleri hesaplarına ödendikten sonra taşınmazların idare adına tescili talep edilir.

Kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun idare tarafından ibrazı halinde ilgili mahkeme taşınmaz malın idare adına tesciline karar verir ve bu karar tapu dairesine bildirildikten sonra taşınmaz malın tescil işlemleri sonuçlandırılır.

İlgili kurumlardan devir alınan taşınmaz mallar devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başka bir kamusal amaçla dahi olsa kullanılamaz. Devralınan taşınmazın devreden idarenin izni dışında başka bir amaca tahsis edilmesi durumunda KK'nın 23. maddesi gereğince devreden idare taşınmaz malı geri alabilir. Bu hususta devralınan taşınmazın beyanlar hanesine şerh verilir (Kamulaştırma Kanunu, 1983: Madde 30).

#### 3.14.1. Kamulaştırma davalarının takip edilmesi

Kamulaştırma işlemleri sonucu kamulaştırılacak taşınmazların kamulaştırma bedelinde uzlaşma sağlanamayan taşınmazlara ilişkin bedel tespit ve tescil davası açılan taşınmazların takip edilerek tescilinin yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırma davaları sonuçlandırılarak TEDAŞ adına tesciline hükmedilen taşınmazlardan tescil işlemleri sonuçlandırılmayan taşınmazların kamulaştırma bedelleri icraya konu olabilmekte ve kamu zarara uğramaktadır. Bu nedenle kamulaştırma davalarının takibi önem arz etmektedir.

#### 3.14.2. Taşınmaz cins ve şekil değişikliği işlemlerinin takibi

Elektrik tesislerinin isabet ettiği taşınmazların tapu kütüğüne işlenen 7. madde şerhlerinin 6 ay geçtikten sonra terkin edilmesi ile ilgili mevzuatta hüküm bulunmasına rağmen kamu idarelerinin mal ve kaynaklarının korunması bakımından bu şerhler ilgili tapu idareleri tarafından ilgili idarenin izni alınmadan silinmemektedir. Bu şerhler herhangi bir alım satım veya işleme engel teşkil etmediğinden ilgili idarelerin görüşleri alınarak tapu idareleri tarafından sicillerden silinebilmektedir.

Ancak KK'nın 31/b şerhi konulan taşınmazlara ilişkin her türlü tapu ve kadastro işlemine kamulaştırma işlemleri süresince kısıtlama getirilmiştir. Bu taşınmazlar kamulaştırma işlemleri süresince devredilemez, satılamaz veya taşınmaz üzerinde cins ve şekil değişikliğine gidilemez. Bu taşınmazların üzerinde bulunan 31/b şerhi kamulaştırma işlemleri sonucunda yapılan tescil işlemleri ile birlikte ilgili tapu dairesince resen sicilden silinir.

Takibi yapılmayan taşınmazlara yönelik yetkili idareler (Belediyeler, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Tapu Kadaströ Müdürlükleri) tarafından yapılan, imar düzenlemeleri, arazi toplulaştırma çalışmaları vb. nedenlerle daha önce şerh tesis edilen taşınmazların yerleri arazide yer değiştirdiğinden mevcut proje üzerinde yer alan taşınmazlar yer değiştirdiğinden mevcut durumları tesislerin isabet etmediği başka alanlara taşınmaktadır. Örneğin arazi niteliğinde olan bir taşınmazın tapu kütüğünde 31/b şerhi işlendikten sonra o taşınmaz imar uygulaması görmektedir. Daha önce 31/b şerhi tesis edilmiş parselin imar sahasında başka parsel ile birleştirilerek imar parseli oluşturması kamulaştırma işlemleri süresince mevzuata aykırıdır. Ancak ülkemizde uygulama birliğinin olmaması ve taşınmaz yönetim sisteminin olmaması nedeniyle kamulaştırma işlemlerinde benzeri sorunlar ile karşılaşılabilir.

## 4. Bulgular

Kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri uygulamalarında elde edilen sonuçların incelenmesi neticesinde tespit edilen sorunların dört farklı nedeni olduğu ortaya konulmuştur. Bunlar;

- İlgili idarelerde yeterli kaynak ayrılması,
- Taşınmaz yönetim sisteminin olmaması,
- Taşınmaz değerlendirme modelinin olmaması,
- Mevzuat eksikliği olarak değerlendirilebilir.

Kamulaştırma sürecinde yaşanan gecikmelerden kaynaklı olarak, arazilerin geometrik yapıları ve tapu bilgileri değişebilmektedir. Taşınmaz bilgilerinin değişmesi, projelerde değişikliğe gidilmesine neden olmakta ve proje değişiklikleri de idareler için kayda değer mali külfet oluşturmaktadır.

Kamulaştırma işlemleri sürecinde, uygulama bölgesinde bulunan taşınmazların, cins değişiklikleri, kadaströ yenilemesi, imar, arazi toplulaştırma, ifraz, tevhit, vb. uygulamalar görmeleri nedeniyle kamulaştırma planları revize edilebilmekte veya elektrik dağıtım tesisi projeleri iptal edilebilmektedir.

Özellikle güzergâh şeklindeki (enerji nakil hattı, boru hattı vb.) tesislerin kamulaştırma işlemleri diğer kamu faaliyetlerindeki kamulaştırma işlemlerinden daha

karmaşık olmakla birlikte daha uzun sürede sonuçlandırılmaktadır.

Diğer yandan, elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kıymet takdir işlemlerinde belirlenen bedellerin taşınmaz malikleri tarafından kabul edilmemesi sonucu açılan kamulaştırma davaları ile kamulaştırma süreci uzamakta ve bu da dolaylı olarak yatırımların işletmeye açılmasını aksatmaktadır.

Yapılan bir araştırmada, kamulaştırma işlemlerinde yaşanan sorunların kaynağının tespiti ile ilgili olarak kamu kurumları yetkilileri ile yapılan ankette elde edilen verilerde, cevapların tamamına yakını, araziyle ilgili faaliyetlerde yaşanan koordinasyon sorununu örneklerken, harita yapımı ve taşınmaz değerlendirilmesi alanında yaşanan karmaşadan da söz edilmektedir (Çete, 2008).

#### 4.1. Taşınmaz yönetimi sorunları

Kamulaştırma işlemlerinin sonuçsuz kalmasının temel nedenlerinden biri ülkemizde taşınmaz yönetimi sisteminin bulunmamasıdır.

Enerji nakil hatlarının kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinde karşılaşılan en önemli sorunun taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklandığı belirtilmektedir (Döner & Kaya, 2021).

Ülkemizde belirlenmiş bir taşınmaz değerlendirme yöntemi bulunmaması, elektrik tesisi yatırım maliyetlerinin artmasına sebebiyet vermektedir (Yılmaz & Alkan, 2022).

Taşınmaz yönetimi sistemleri, buldukları bölgede kamu ve özel ayrımı yapılmaksızın her türlü taşınmaz ihtiyacı için gerekli planlamayı yaparak ileride öngörülecek taşınmaz sorunlarının önüne geçilebilmesi için başvurulması gereken bir yöntemdir.

Taşınmaz planlarının bir bütün olduğu göz önüne alındığında ilgili idarelerce tek taraflı olarak kamulaştırma yapılabileceği düşünülemez. Faaliyet alanında yetkili belediye veya ilgili kuruluşun da kamu alanı şeklinde gerekli amaca tahsis izni gerekmektedir.

Her ne kadar imar planlarında kamu ortaklık payı için alanlar ayrılıyor olsa da bir kamu tesisi olan elektrik dağıtım tesislerinin imar uygulamalarında dikkate alınmaması nedeniyle TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ilgili belediyelerden imar plan tadilatı vasıtasıyla teknik altyapı alanı tahsisi sağlanabilmektedir.

Kamu yatırımları için gerekli alanların arazi toplulaştırma ile temin edilebileceği, ayrıca yapılacak olan kamu yatırımı büyük alan değil de uzun güzergâh bazı projeler olması halinde arazi yönetimi sistemlerinin kullanılmasının kamu yatırımları açısından daha çok kazançlı olacağı ifade edilmektedir (Demiraslan, 2019).

#### 4.2. Taşınmaz değerlendirme sorunları

Taşınmaz değerlendirme işlemlerinde ülkemizde kanıksanmış bir değerlendirme yöntemi bulunmamasıyla birlikte genellikle emsal yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi gibi yöntemler kullanılmaktadır. Ancak bu yöntemler arasında bile değerlendirme yapıldığında çok büyük farklılıklar ortaya çıkabilmektedir.

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma bedellerinde taşınmaz

malikleri ile uzlaşma sağlanamaması nedeniyle kamulaştırma bedelleri yargı yoluna taşınmaktadır. Bu davalar nedeniyle kamulaştırma süreci planlanandan uzun sürmekte ve ilave dava masrafları ile yatırım giderleri artmaktadır.

Her ne kadar kamulaştırma sürecinde bedel tespit ve tescil dava yoluna gidilmiş olsa da mahkeme bilirkişileri tarafından somut verilerden uzak ve bilimsel veriler kullanılmadan sadece objektiflik ilkesi göz önüne alınarak sağlıklı bir değerlendirme yapılması da mümkün değildir.

Mahkemelerin atadığı taşınmaz değerlendirme bilirkişilerinin mesleki yeterliliklerinin bulunmadığı, bilirkişi raporlarının teknik verilerden uzak olduğu ve dava sürecinde kadastro ve tapu bilgileri değişikliklerine herhangi bir kısıtlayıcı kanun hükmü bulunmaması nedeniyle taşınmaz bilgilerinde yapılacak herhangi bir değişiklik neticesinde kurumların zarara uğradığı sonucu ortaya konulmuştur (Palancıoğlu, 2022).

Kamulaştırma bedelinin tespitinde görevlendirilecek bilirkişilerin uygulamaya yönelik deneyim eksiklikleri ve yasal prosedürlerdeki eksikliklerin taşınmaz değerlemede olumsuz etki oluşturduğu ifade edilmiştir (Engindeniz vd., 2015).

Elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma işlemlerinde genellikle irtifak alanları değerlemeye konu olmaktadır. Ancak mevcut durumda irtifak alanlarının değerlemesine yönelik belirlenmiş bir yöntem bulunmaması nedeniyle her değerlendirme komisyonu tarafından farklı değerlendirme oranları uygulanabilmektedir.

Taşınmazların değerlendirme yöntemlerinde özellikle irtifak alanlarının değerlemesinde kullanılan objektif olma ifadesi her ne kadar “adil ve tarafsız olma” tanımına uygun bir çağrışım olsa da somut delillere dayanmadığından her değerlendirme komisyonunun görsel yorumlarına dayanan şahsi değerlendirme bilgilerini yansıtmaktadır.

Taşınmazların kamulaştırma işlemlerinde enerji nakil hatlarının sebep olduğu değerlendirme düşüklüğüne etki eden faktörlerin etki oranlarının belirlenmesinin tamamen değerlendirme komisyonu bilirkişilerine bırakılması ve her ayrı komisyon tarafından farklı oranların dikkate alınması adil bir değerlendirme açısından mümkün olmadığı yapılan araştırmalarda ortaya konulmuştur (Marabaoğlu & Uzun, 2024).

Bunu destekler nitelikte yapılan bir araştırmada da irtifak alanlarının değerlemesinde, objektiflik ilkesi yerine, somut verilere dayalı olan ve irtifak alanı etkenleri, etki ağırlıkları ve puanlama sistemi kullanılarak oluşturulan irtifak alanı değerlendirme modelinin, enerji nakil hattı kamulaştırmalarındaki irtifak alanları değerlendirilmesinde başarı yüzdesini artıracığı öngörülmüştür (Yılmaz & Alkan, 2022).

Değerlendirme çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan veriler her taşınmaz için yeniden sahadan ve kurumlardan toplanmak zorunda kalmakta ve bu işlemler sırasında resmi kurumlardan elde edilecek değerlemeye konu verilerin temininde çeşitli zorluklarla karşılaşılmaktadır. Bu nedenle, güçlü bir kurumsal yapı, güncel bir veri tabanı ve alanında uzman değerlendirme uzmanları birliği kurularak, yasal, kurumsal ve teknik açıdan güçlendirilmiş bir taşınmaz değerlendirme modeli ile

başarılı sonuçlar alınabileceği ortaya konulmaktadır (Erdem, 2019).

Bir diğer araştırmada, güncel, gerçekçi ve tüm kurumlara açık şekilde kurulacak CBS tabanlı bir veri altyapısına sahip taşınmaz değerlendirme programının taşınmaz temininde sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için gerekli olduğu ifade edilmiştir (İncekara & Lala, 2023).

4 Şubat 2019 tarih ve 30677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 16-23 maddeleri uyarınca yapılan yasal düzenleme ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Taşınmaz Değerlemesi Daire Başkanlığı kurulmuş ancak kamulaştırma işlemlerinde henüz etkin olarak kullanılabilmesi için gerekli girişimler tamamlanamamıştır.

## 5. Sonuç ve Öneriler

Kamu yatırımlarının korunması ancak hizmetin sürdürülebilirliğinin sağlanması ile mümkündür. Elektrik dağıtım tesislerinin işletmeye açılmasında ön şart olan kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinde karşılaşılan sorunlara getirilecek çözümler kamu yatırımlarının korunması bakımından büyük önem arz etmektedir.

Yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular ışığında kamulaştırma ve yer tahsis işlemlerinde taşınmaz yönetim sistemi ile taşınmaz değerlendirme modelinin birlikte kullanılmasının kamu yatırımları açısından önemi ortaya konulmuştur.

Bu bağlamda kamu yatırımı yapılan bölgelerde taşınmaz planı uygulama yetkisi bulunan tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler, tarım il müdürlükleri ve ilgili planlayıcılar tarafından üst planlarda gerekli kamu alanlarının ayrılmasının kamu hizmetlerinin yürütülmesi açısından daha yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

Örneğin imarlı alanlarda bölgenin tüm ihtiyaçları göz önünde bulundurularak o alanın ihtiyacını karşılayacak kamu tesislerinin gerektirdiği taşınmazların öncelikle imar planlarında kamu alanı olarak tahsisinin sağlanması plan bütünlüğü açısından önemlidir.

Buna örnek olarak imar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payı (DOP) veya kamu ortaklık payından (KOP) elde edilen yerlerden elektrik dağıtım tesislerine de yer ayrılması imar planlarının bütünlüğü açısından önem arz etmektedir.

Kamulaştırma işleminin yapılacağı faaliyet alanında makro ölçekte planlama yetkisine sahip (belediyeler, tapu ve kadastro müdürlükleri, valilikler, defterdarlıklar, organize sanayi bölgeleri) ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından kamu tesisleri için gerekli yer tahsis işlemlerinin makro ölçekte yapılması halinde sorunların çözümüne katkıda bulunacağı değerlendirilmektedir.

Diğer yandan, kamulaştırma uygulamalarında kamulaştırılacak taşınmazların değerinin tespitine yönelik, farklı değerlendirme komisyonları tarafından farklı değerlendirme oranları göz önüne alınacağından iki farklı komisyon tarafından tespit edilen bedeller arasında fark oluşması kaçınılmazdır.

Taşınmaz değerlemesinde “objektiflik” ifadesi yerine bilimsel ve somut verilere dayanan bir taşınmaz değerlendirme modeli kullanılması, kamulaştırma bedellerinin tespitinde daha gerçekçi bir sonuç verecektir.

İrtifak alanı kamulaştırmalarında değer düşüklüğü oranının hesabında, enerji nakil hattının isabet ettiği irtifak alanının miktarının, geçiş yüksekliğinin, parseli kaç bölüdüğü, ortasından, köşesinden veya kenarından geçip geçmediği vb. hususlar göz önünde bulundurularak irtifak bedelleri için daha bilimsel bir değerlendirme yapılabilir.

Buradan hareketle, bir taşınmazın değerine etki edebilecek tüm özelliklerin (konumu, niteliği, getirisi, taşınmaz büyüklüğü vb.) etki oranları derecelendirilerek elde edilecek sayısal verilere dayalı bir taşınmaz değerlendirme modeli kamulaştırma çalışmalarında yarar sağlayacaktır.

Sonuç olarak, taşınmaz yönetim sistemi (CBS) ile bütünleşik, kişisel yargılardan bağımsız, yasal ve teknik olarak sınırları belirlenmiş bir taşınmaz değerlendirme modelinin, kamu hizmetlerinin yürütülmesinde büyük yararlar sağlayacağı değerlendirilmektedir.

## Bilgilendirme/Teşekkür

Elektrik dağıtım tesislerinde kamulaştırma ve yer tahsis işlemleri konulu makalenin hazırlanmasında yardımlarını esirgemeyen Sayın Dr. Mehmet ERTAŞ’a yaptığı katkılarından dolayı teşekkür ederim. Çalışmalarında yardımını esirgemeyen mesai arkadaşlarımdan göstermiş olduğu sabır ile fedakarlıktan dolayı teşekkür ederim.

## Araştırmacıların Katkı Oranı

**Halil İbrahim Hacımüftüoğlu:** Literatür Taraması, Veri Toplama, Veri Düzenleme, Veri Analizi, Makale Yazımı.  
**Mehmet Ertaş:** İnceleme ve Düzeltme

## Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

## Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

## Kaynakça

- Çete, M. (2008). *Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı*, (Yayın No. 179219) [Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Demiraslan, M. (2019). *Kamu yatırımlarına yönelik taşınmaz ediniminin arazi toplulaştırma çalışmalarıyla sağlanması: Ankara-Niğde otoyolu Gülağaç bölümü örneği*, (Yayın No. 571812) [Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi], YÖK Ulusal Tez Merkezi.
- Döner, F., & Kaya, E. (2021). Enerji nakil hattı projelerinin uygulanmasında arazi mülkiyetinin kazanılması sürecinin değerlendirilmesi. *Geomatik Dergisi*, 6(3),

- 189-197.  
<https://doi.org/10.29128/geomatik.733149>  
Elektrik Piyasası Dağıtım Yönetmeliği, (2014).  
Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 02/01/2014 ve  
Sayısı: 28870.
- Engindeniz, S., Başaran, C., & Susam, B. (2015). Tarım  
arazilerinin kamulaştırma bedellerinin  
saptanmasında gelir yönteminin uygulanmasıyla  
ilgili anlaşmazlıklar. *TMMOB Harita ve Kadastro  
Mühendisleri Odası, Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik  
Kurultayı*, Ankara, Türkiye, 25-28.
- Erdem, N. (2019). Türkiye taşınmaz değerlendirme  
sisteminin etkinliğinin araştırılması. *Geomatik  
Dergisi*, 4(1), 1-13.  
<https://doi.org/10.29128/geomatik.418870>
- İncekara, Ç. Ö., & Lala, S. (2023). Enerji projelerinde arazi  
edinim faaliyetleri ve arazi değerlemesi. *Geomatik  
Dergisi*, 8(1), 61-71.  
<https://doi.org/10.29128/geomatik.1123627>
- Marabaoğlu, S. N., & Uzun, B. (2024). Yüksek voltajlı  
iletim hattı kamulaştırmalarında irtifak bedelinin  
hesaplanması için yeni bir yöntem önerisi. *Jeodezi ve  
Jeoinformasyon Dergisi*, 11(1), 1-18.  
<https://doi.org/10.9733/JGG.2024R0001.T>
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, (2014).  
Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 16/06/2014 ve  
sayısı: 29030.
- Milli Emlak Genel Tebliği (1983). Sıra No: 363,  
Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08/11/1983 ve  
Sayısı: 18215.
- Orman Kanunu'nun 17'inci Maddesinin Üçüncü  
Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelik,  
(2021). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi:  
30/11/2021 ve sayısı: 31675, Yayımlandığı Düstur;  
Tertip: 5.
- Palancıoğlu, H. M. (2022). Kamulaştırmaz el atma  
sorununun çözülmesinde düzenleme ortaklık payı  
yöntemi ve Melikgazi belediyesi uygulamaları. *Afyon  
Kocatepe Üniversitesi Fen Ve Mühendislik Bilimleri  
Dergisi*, 22(5), 1087-1107.  
<https://doi.org/10.35414/akufemubid.1178873>
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, (2017). Yayımlandığı  
Resmi Gazete Tarihi: 03/05/2017 ve sayısı: 30113,  
Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5.
- TEDAŞ. (2024). *Taşınmaz temin işlemlerinin  
yürütülmesine yönelik teknik şartname*. TEDAŞ.  
Erişildi 10 Mayıs 2024,  
[https://www.tedas.gov.tr/tr/1/sartnameler/Route  
Page/63c658e3d27de36b22f9cef6](https://www.tedas.gov.tr/tr/1/sartnameler/RoutePage/63c658e3d27de36b22f9cef6)
- Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu Kararı,  
(1998). Karar tarihi:17/04/1998, Esas numarası:  
1996/3, Karar numarası: 1998/1, Yayımlandığı  
Resmi Gazete Tarihi: 21/06/1998 ve sayısı: 23379,  
Sayfa 27-34.
- Yılmaz, M., & Alkan, R. M. (2022). Yüksek voltajlı elektrik  
enerjisi iletim hattı projelerinde irtifak  
kamulaştırması. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve  
Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 22(6), 1353-1367.  
<https://doi.org/10.35414/akufemubid.1169475>
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,  
(2005). Kabul Tarihi: 03/07/2005, Yayımlandığı  
Resmi Gazete Tarihi: 19/07/2005 ve sayısı: 25880,  
Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.
- 6831 Sayılı Orman Kanunu, (1956). (1983). Kabul Tarihi:  
31/08/1956, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi:  
08/09/1956 ve Sayısı: 9402, Yayımlandığı Düstur;  
Tertip: 3, Cilt: 37, Sayfa: 2457.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, (1983). Kabul Tarihi:  
04/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi:  
08/11/1983 ve Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düstur;  
Tertip: 5, Cilt: 22.
- 4342 Sayılı Mera Kanunu, (1998). Kabul Tarihi:  
25/02/1998, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi:  
28/02/1998 ve sayısı:23272, Yayımlandığı Düstur;  
Tertip: 5, Cilt: 38.
- 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, (2013). Kabul  
Tarihi: 14/03/2013, Yayımlandığı Resmi Gazete  
Tarihi: 30/03/2013 ve sayısı: 28603, Yayımlandığı  
Düstur; Tertip: 5, Cilt: 53.



© Author(s) 2024.

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