

ENERJİ PROJELERİ İÇİN ARAZİ TEMİNİ; KAMULAŞTIRMA, KULLANMA İZNİ, İRTİFAK HAKKI TESİSİ, KİRALAMA, DEVİR, TAHSİS

Neşe LEBLEBİCİ

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu

ÖZET

Enerji projelerinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca verilen lisanslar kapsamında belirlenen tamamlanma süreleri içerisinde gerçekleştirilebilmesinde, arazi teminiyle ilgili hususlar önem taşımaktadır. Kıt kaynak olan arazinin enerji üretim tesisleri için elde edilmesi, teknik, ekonomik, sosyolojik ve hukuksal boyutta değerlendirilmesi gereken bir süreci kapsamaktadır. Söz konusu sürecin iyi planlanması ve başarılı bir şekilde yönetilmesi ile proje maliyetinin azaltılmasının yanı sıra işletmeye geçiş tarihlerini öne çekebilecek şekilde zamanın etkin kullanımı da sağlanacaktır.

O nedenle; bu bildiride enerji projeleri kapsamında yer alan tesislerin kurulacağı alanlarda bulunan arazilerin etüt edilmesi, mülkiyet ve kullanım durumlarının belirlenmesi, ilgili yasal düzenlemelerin incelenmesi ve bu bilgilerin harita ve raporlara aktarılması sonucunda şekillenen işlem aşamalarının akış şemalarıyla tespit edilmesi, böylece alınacak izin, onay, ruhsat, karar, tescil vb. adımların gerçekleştirilmesi ile arazilerin elde edilmesi konularına değinilmiştir.

Bu kapsamda, özel mülkiyete ait olan taşınmaz mallarda kamulaştırma; Hazineye ait veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz mallarda kullanma izni, irtifak hakkı tesisi veya kiralama; diğer kamu tüzel kişileri ve kurumlarına ait taşınmaz mallarda devir; ormanlık alanlarda ön izin ve kesin izin ve orta malı nitelikli taşınmaz mallarda tahsis amacı değişikliği gündeme gelmektedir.

1-GİRİŞ

Ülkemizde, 2001-2005 yıllarını kapsayan dönemde ekonomik büyüme ve nüfus artışı paralelinde birincil enerji ve elektrik enerjisi tüketiminde önemli artışlar kaydedilmiştir. Ekonominin istikrar kazandığı ve 2001 yılında yaşanan krizin etkilerinin hafiflediği

2003 yılı sonrası dönemde ise bu artışlar daha belirgindir. Bu dönemde, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ile bu sektörler rekabete açılmış ve piyasanın düzenlenmesi amacıyla Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) oluşturulmuştur. Kamunun elektrik ve doğal gaz sektöründe, iletim haricinde, yatırımcı rolünden tedricen arınması ve mülkiyetindeki tesisleri özelleştirmesi, gerekli yatırımların rekabetçi bir piyasa ortamında özel sektör tarafından yapılması ile kamunun düzenleyici konumunu güçlendirmesi ve arz güvenliğini temin etmesi amacıyla başlatılan serbestleşme çalışmaları kapsamında daha sonra 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ile petrol ürünlerinde ve Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 5307 sayılı Kanun ile ise LPG’de piyasa faaliyetlerinin şeffaf, eşitlikçi ve istikrarlı biçimde sürdürülmesi için EPDK tarafından gerekli düzenleme, yönlendirme, gözetim ve denetim faaliyetlerinin yürütülmesi sağlanmıştır. Yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik üretimi içindeki payını yükseltmek amacıyla 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun da bu dönemde yasalaşmıştır. [1]

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 15/c ve 15/d, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun 12/a ve 12/b, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11/a ve 11/b maddelerinde; mülkiyet, kamulaştırma, irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama terimlerini içeren başlıklar altında, söz konusu kanunlarda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde arazi temini ile ilgili hususları belirleyen hükümler düzenlenmektedir. Oysa; 5307 sayılı LPG Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yürütülecek faaliyetler için kurulacak olan tesislerin lisans sahiplerinin kendi mülkiyet ve kullanma hakkına sahip oldukları alanlar içinde yapılması zorunluluğu getirilmektedir. Öte yandan; 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun 4. ve 8. maddelerinde ise yenilenebilir enerji kaynaklı projeler için alanların belirlenmesi, korunması ve kullanılması ile arazi ihtiyacına ilişkin uygulamalar hakkında hükümlere yer verilmiş, yenilenebilir enerji kaynaklarının elektrik enerjisi üretimi amaçlı kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla arazi temini kapsamında getirilen teşvikler belirtilmiştir. [2]

Elektrik, doğal gaz ve petrol piyasası faaliyetleri için gerekli olan tesisler EPDK’ca belirlenen süreler içerisinde kurularak işletmeye geçmek zorunda olduklarından, bu

tesislerin kurulacağı alanlarda bulunan taşınmaz malların elde edilmesi işlemlerini kapsayan sürecin iyi planlanması ve yönetilmesi önem kazanmaktadır.

Bu noktadan hareketle, çalışmanın bundan sonraki bölümlerinde ülkemizde enerji piyasasını düzenlemek amacıyla çıkarılan ve yukarıda anılan kanunlar kapsamında kurulacak enerji tesislerinin yerleşeceği arazinin temin edilmesi aşamaları üzerinde durulacaktır.

2-ARAZİ ETÜDÜ VE RİSK ANALİZİ

Planlamanın mümkün olan en erken aşamalarında arazilerin detaylı etüdü ve risk analizinin yapılması ile uygun yerleşilebilir alanın belirlenmesi, ön fizibilite aşamasına ait adımlardan biri olup sürecin iyi planlanması için yapılması önerilen işlemlerin temelini oluşturmaktadır. Bu amaçla; arazinin üstünde veya altında inşa edilecek proje unsurlarının yerleşeceği alanların kullanım durumu ve uygunluğu açısından söz konusu olabilecek belirsizlikler bakımından irdelenmesi sonucunda, o alanın yerleşilebilir alan olarak tespit edilmesi hedefini olumsuz etkileyecek olasılıkların ortaya konduğu analizler yapılır. Böylece, arazinin özel yasalarla tanımlanmış ve sınırlanmış olan alanlarla ilişkileri belirlenir. Bu noktada yapılacak olan risk analizinin temel amacı, enerji yatırım projesine ilişkin alternatif alanların mevcutta var olan ve gelecekte ortaya çıkabilecek yasaklar, sınırlamalar, engeller vb. açısından karşılaştırılarak, önerilen alanda projenin kurulabilirliği konusunda önceden karar vermek olmalıdır. Ayrıca, söz konusu olabilecek belirsizliklerin olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla sorunların oluşmadan önlenmesi için riske karşı strateji ve planların geliştirilerek uygulandığı risk yönetimi yürütülmelidir. [3]

Böylece belirlenen alanların EPDK'ca lisanslandırılmasını takiben, enerji tesislerinin kurulabilmesi amacıyla, detaylı incelemeler sonucu elde edilen rapor, plan, harita vb. bilgi ve belgelerin değerlendirildiği arazi etüdü aşamasına geçilir.

Etüt raporları ile arazinin genel yapısı, konumu, bağlı olduğu yerleşim birimleri, idari sınırları, jeolojik durumu, toprak özellikleri, topoğrafik durumu, iklimsel özellikleri, ulaşım olanakları, çevresel etkileri, cinsi, tarım arazisi olup olmadığı, arsa niteliği taşıyıp taşımadığı, kadastro sunun olup olmadığı, yerleşim yeri kapsamında kalıp kalmadığı vb. belirlenir; iskan gereken alanlar varsa yeniden yerleşimi planlanır, kıymet takdiri yapılır ve mütemmim cüzler ile müstemilat tespit edilir. Bu çalışmalar ile belirlenen mülkiyet sınırları mevcut kullanım durumları da belirtilerek haritalara aktarılır. Bu kapsamda; varsa bölge ve çevre koruma planları, imar planları, halihazır

haritalar, kadastro paftaları, orman kadastro veya amenajman haritaları projeye ilişkin genel vaziyet planı ile birlikte değerlendirilerek arazi kullanım ve mülkiyet durumunu gösteren uygun ölçekli haritalar oluşturulur. Mülkiyetlerin kullanım fonksiyonları yönünden irdelenmesinde ise, arsa-arazi ayrımı yapılarak taşınmaz malların üzerinde yapı veya ürün olup olmadığı, toprak özellikleri ve topoğrafik yapı gibi fiziksel nitelikler ortaya konmalıdır. Ayrıca; maden sicilleri, koruma ve sit alanlarını gösterir haritalar, orman amenajman haritaları, içme suyu havza koruma planları, boru hatları, karayolu ve/veya demiryolu geçişleri vb. incelenerek ormanlık alanlar, tarım arazileri, askeri bölgeler, sanayi bölgeleri veya serbest bölgeler vb. gibi özel yasalarla tanımlanmış ve sınırlanmış alanlarla olan ilişkileri araştırılır ve hazırlanan arazi kullanım ve mülkiyet durumu haritalarına işlenir. Söz konusu faaliyetin gerektirdiği ilgili diğer yasal düzenlemeler incelenir. Konuya ilişkin çok sayıda kanun, uluslararası sözleşme, yönetmelik, tüzük, tebliğ, genelge, yargıtay kararı, ilke kararı vb. bulunmakta olup bu yasal düzenlemelerin belirlediği durumlar ile ilişkilerin ortaya konması gerekmektedir. Böylece; fiziki özelliklerin ve yasal statülerin mevcut kullanımlar ile birlikte değerlendirildiği, değiştirilebilir nitelikteki verilerin bir arada yer aldığı bir sentez haritası oluşturmak suretiyle mevcut durum planı olarak adlandırılabilen bir plan hazırlanır. [4]

3-ARAZİ TEMİNİ İÇİN HAZIRLIK ÇALIŞMALARI

Hazırlanan rapor, harita ve planlar ile belirlenen mevcut duruma göre, söz konusu alanın tesislerin inşa edilebilmesi için kullanımına olanak verecek hususlar düzenlenir. Bu kapsamda, çevresel etki değerlendirmesi yapılması, imar planlarının onaylanması, malzeme teminine ilişkin ruhsatların alınması, hafriyat taşıma ve depolama işlemleri için gerekli izinlerin alınması, orman arazileri için kesin izin alınması vb. işlemler yürütülür.

Projenin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projenin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmalar çevresel etki değerlendirmesi ile belirlenir. Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre eşik değer ve üzeri projeler; kurulu gücü 0,5 MW ve üzeri olan nehir tipi santraller, 10 MW ve üzeri rüzgâr enerji santralleri, ısı kapasitesi 5 MWt ve üzeri jeotermal enerji kullanan tesisler, elektrik

elde edilmesi için kurulan 10 MW ve üzeri endüstriyel tesisler olarak belirlenerek seçme ve eleme kriterleri uygulanmakta, kurulu gücü 25 MW ve üzeri olan nehir tipi santraller, ham petrol rafinerileri, toplam ısı gücü 300 MWt ve daha fazla olan termik güç santralleri ile diğer yakma sistemleri, 50.000 m³ ve üzeri kapasitede olan petrol, doğal gaz, petrokimya ve kimyasal madde depolama tesisleri, petrol ve doğal gazın 40 km'den uzun 600 mm ve üzeri çaplı borularla taşınması ise çevresel etki değerlendirilmesine tabi olmaktadır. Ayrıca, Kum Çakıl ve Benzeri Maddelerin Alınması, İşletilmesi ve Kontrolü Yönetmeliği ile Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği kapsamında malzeme alım sahaları ve hafriyat depolama alanları ile ilgili izinlerin alınması bu amaçla, çevresel etki değerlendirmesi raporunun eki olarak doğaya yeniden kazandırma ve çevre yönetim planlarının hazırlanması söz konusu olmaktadır.

Bu noktada önem taşıyan bir diğer önemli husus, konuyla ilgili kurum görüşlerinin alınması koşuluyla ve varsa üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerde belediye meclisince, belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde ise il genel meclisince onaylanan nazım ve uygulama imar planları ile gerektiğinde mevzi imar planları düzenlenmesidir. Konuya ilişkin olarak, 5784 sayılı "Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile yapılan düzenleme 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesinde belirtilen Bayındırlık ve İskan Bakanlığının re'sen onaylama yetkisinin enerji tesisleriyle ilgili alt yapı, üst yapı ve iletim hatlarına ilişkin imar planları için de uygulanmasını sağlamaktadır. Bunun yanı sıra; 5346 sayılı "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun"un 4 üncü maddesi kamu veya Hazine arazileri üzerinde rüzgar enerjisi kaynak alanlarının kullanımını ve verimliliğini olumsuz yönde etkileyici imar planlarının düzenlenemeyeceği hükmü getirilmekte, "Rüzgar Enerjisine Dayalı Lisans Başvurularının Teknik Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik" in 5. maddesinde ise Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının bu doğrultuda ilgili merciler nezdinde gerekli girişimde bulunacağı belirtilmektedir. [3]

Diğer yandan, İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar doğrultusunda yapı/İNŞAAT ruhsatlarının alınması gerektiği düşünülmektedir.

Böylece, hazırlık çalışmaları kapsamında ilgili kurum görüşlerinin alınması ile şekillenen işleyiş çerçevesinde, proje alanında bulunan taşınmaz malların mülkiyet ve

kullanım durumlarına göre ve yürürlükteki yasal düzenlemeler çerçevesinde değişiklik gösteren işlemler akış şemalarında sıralanarak, alınacak izin, onay, ruhsat, karar, tescil vb. adımların gerçekleştirilmesi öngörülmektedir.

4-ARAZİ TEMİNİ

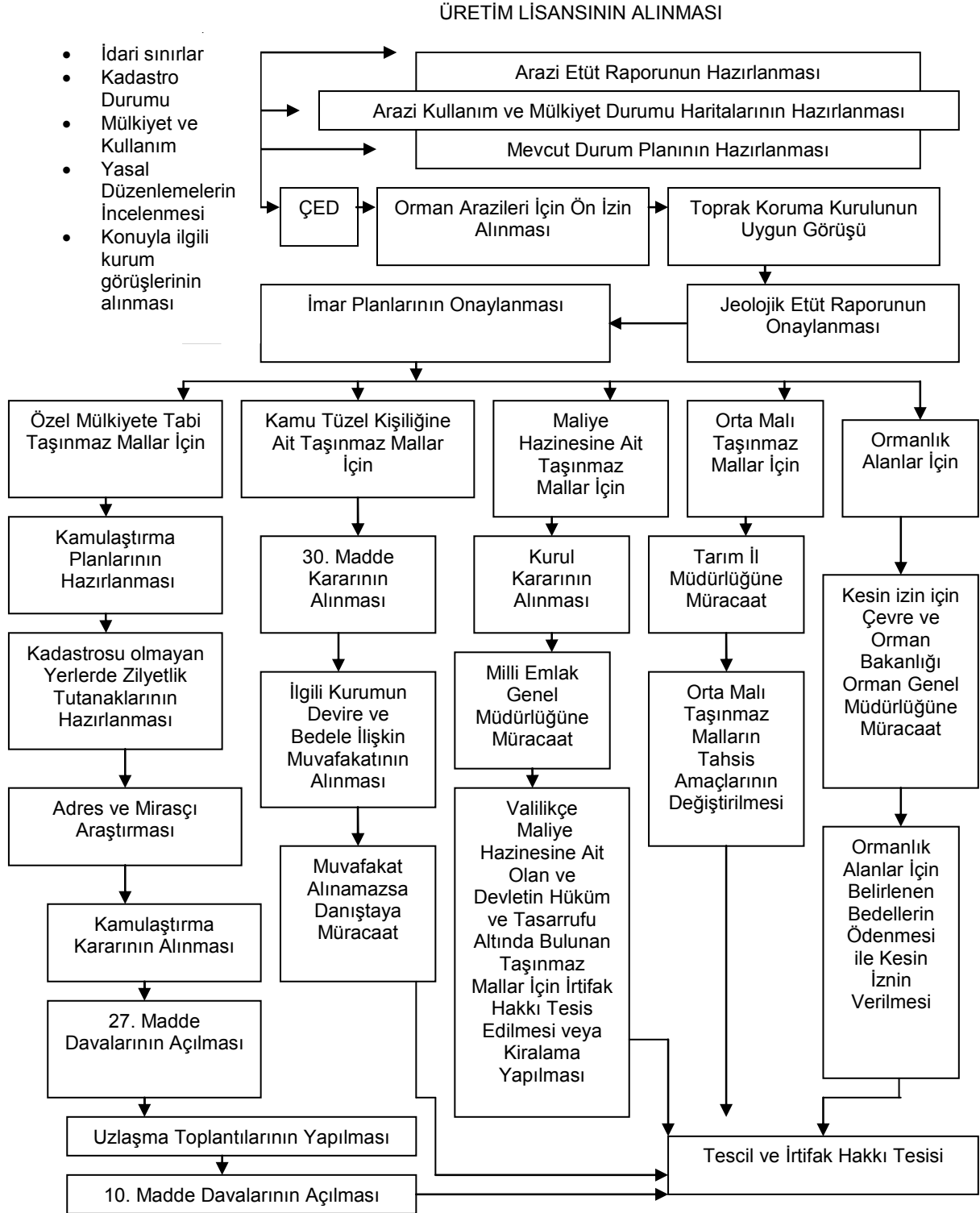
Her tür kalkınma projesinin gerçekleştirilmesinde olduğu gibi enerji projelerinde de ihtiyaç duyulan arazilerin elde edilmesi büyük önem taşımaktadır. Söz konusu tesislerin kurulacağı yerlerin sağlanması genelde devletçe benimsenmiş aktif bir taşınmaz yönetim politikası ile mümkündür. Ancak ülkemizde böyle bir düzenleme henüz tam anlamıyla yapılmadığı için, projeler için ihtiyaç duyulan taşınmaz mal edinilmesi gayretleri kendi içinde bir bütünlükle sürdürülememektedir. [4]

Bildirinin bu bölümünde, enerji projeleri için gerekli olan taşınmaz malların mülkiyet durumlarına göre değişiklik gösteren arazi temini işlemlerinin EPDK'ca nasıl yürütüldüğü aşağıdaki şekilde izah edilmeye çalışılacaktır.

Genel olarak; özel mülkiyete ait olan, Hazineye ait veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan, diğer kamu tüzel kişileri ve kurumlarına ait olan ve orta malı nitelikli taşınmaz mallar ile ormanlık alanlar olarak sınıflandırılan mülkiyet durumları için hangi işlem aşamalarının takip edildiği Çizelge-1'de gösterilmektedir.

Bunların dışında, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, askeri bölgeler, zeytinlik alanlar, mezarlıklar vb. gibi özel durumlar da söz konusu olabilmektedir. Enerji projeleri nedeniyle bu gibi yerlerin hak veya mülkiyet edinimine konu olması halinde, ilgili kanunları gereğince farklı işlemler yürütülmektedir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olan organize sanayi bölgelerinden örneğin doğal gaz boru hattı geçişinin söz konusu olması durumunda Kamulaştırma Kanununun 4. maddesine göre irtifak hakkı kamulaştırması yapılması, ya da hidroelektrik santrallerin kurulacağı alanların mezarlıkların bulunduğu yerlere denk gelmesi halinde, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun ile mülkiyeti belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde ise köy tüzelkişiliklerine ait olduğu belirlenen bu alanlar için ilgili kurumların koordinasyonu sağlanarak mezarlıkların nakli gerçekleştirildikten sonra Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre taşınmaz malların Hazineye devrinin sağlanması söz konusudur. Öte yandan, enerji tesisleri gibi büyük ve stratejik öneme sahip tesislerin coğrafi konumları ve yerleri tespit edilirken Genelkurmay Başkanlığının askeri gerekler yönünden olumlu görüşünün alınması zorunludur.

Çizelge 1- Taşınmaz Malların Mevcut Kullanım ve Mülkiyet Durumlarına Göre Örnek Akış Şeması



4-1 ÖZEL MÜLKİYETE AİT TAŞINMAZ MALLAR

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununu kapsamındaki tesisler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak ve mülkiyet edinimlerinin öncelikle anlaşma yoluyla yapılmasının esas olduğu, rafineri, lisanslı depolama tesisi, iletim hatları ile Kurumca belirlenecek

işleme tesislerine ait edinimlerin ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dahilinde kamulaştırma yoluyla da yapılabileceği hükmü bulunmaktadır. 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu elektrik piyasasında üretim ve/veya dağıtım faaliyetleri için, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ise bu kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda EPDK'ca kamulaştırma yapılacağını ifade etmektedir.

Bu nedenle, özel mülkiyete ait olan taşınmaz malların elde edilmesi amacıyla öncelikle doğrudan satın almanın tercih edilmesi önerilmekte, satın alınamadığı takdirde taşınmaz mallar lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin talep etmeleri halinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda EPDK'ca kamulaştırılarak da edinilebilmektedir. [5]

Bu amaçla; EPDK'ca alınan kamulaştırma kararları kamu yararı kararı yerine geçmekte, taşınmaz malların tescilleri Hazine adına yapılarak, üzerlerinde lisans sahibi özel hukuk tüzel kişiler lehine ve lisansın geçerlilik süresi ile sınırlı olmak üzere irtifak hakkı tesis edilmektedir. Kamulaştırma kararı öncesinde, kamulaştırma planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanması, kıymet takdir raporlarının değerlendirilmesi, adres ve mirasçı araştırması yapılması, Tarım İl Müdürlüğünün tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanımına izin vermesi şartı aranmaktadır. Konuya ilişkin olarak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda değişiklik yapan 5578 sayılı Kanun yürürlüğe girmiş ve böylece alternatif alan bulunmaması, Toprak Koruma Kurulunun uygun görmesi ve toprak koruma projelerine uyulması şartıyla, EPDK'nın talebi üzerine yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımlar için Tarım ve Köyışleri Bakanlığınca izin verilebileceği gündeme gelmiştir.

EPDK'ca alınan kamulaştırma kararları, 30/09/2004 tarihli ve 25559 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yapılacak Kamulaştırmalarda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. Maddesinin Uygulanmasına Dair Bakanlar Kurulu Kararı" nedeniyle, acele kamulaştırma yapılmasına da olanak sağladığından, ilgili Asliye Hukuk Mahkemelerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesi gereğince açılan davaların karara bağlanması ve bilirkişilerce belirlenen bedelin lisans sahibi tüzel kişi tarafından bankaya yatırılmasını takiben taşınmaz mala el konulması mümkün olabilmektedir. Mahkemece verilen kararlar değer tespiti niteliğinde olup anlaşmazlığı çözümlleyen nihai bir karar mahiyetinde bulunmadığından, belirlenen kamulaştırma bedellerine

itiraz edilmesi mümkün değildir. [6] Ancak söz konusu bedelin kesinleştirilmesi ve davaların sonuçlandırılması amacıyla; EPDK Kıymet Takdir Komisyonu tarafından da bir değerlendirme yapılarak taşınmaz mal malikleri uzlaşmaya davet edilmekte, uzlaşma sağlanamadığı takdirde, aynı Kanunun 10. maddesi gereğince yeniden Mahkemeye müracaat edilmektedir. Mahkemece yapılacak duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde ikinci ve gerektiğinde üçüncü bir bilirkişi kurulu marifetiyle bedel tespit ettirilmekte, sonuç olarak hakim tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit etmektedir. Bu şekilde belirlenen kamulaştırma bedeline ilişkin temyiz hakları saklıdır. [6] Bu noktada üzerinde durulması gereken husus, lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin doğrudan satın almayı tercih etmeleri halinde oluşan bedel ile satın alınamayan koşullarda mahkeme bilirkişilerince belirlenen bedel arasında farklılık ortaya çıkması olasılığıdır. Bu durum, arazi bedelinin yükselmesi ve malikin değer beklentisinin artmasına neden olabileceği gibi [7], mahkeme bilirkişilerince belirlenen ve kesinleşen bedellerin doğrudan satın alma bedelinden yüksek olması halinde doğrudan satışı kabul eden malikin mağduriyetinin söz konusu olmasına yol açmaktadır.

Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların elde edilmesinde ise; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 19. maddesine göre öncelikle taşınmaz malın 20 yılı aşkın bir zamandan beri davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetlikle kullanıldığı bilirkişiler aracılığıyla tespit edilip bir tutanakla belgelenir ve ilgili kurumlardan sorularak söz konusu taşınmaz malların kamu mallarından olup olmadığı belirlenir. Bu şekilde taşınmaz mal hakkında elde edilen bilgi ve belgeler ilgili Asliye Hukuk Mahkemesine iletilerek kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin ödenmesi karşılığında Maliye Hazinesi adına tesciline karar verilmesi istenilir. [5]

4-2 KAMU KURUMLARI VE TÜZEL KİŞİLERİNE AİT TAŞINMAZ MALLAR

Kamu kurumlarının ve tüzel kişilerinin sahip oldukları alanların, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesinde belirtilen esaslar kapsamında Maliye Hazinesine devri mümkün olmaktadır. Tüzel kişilikleri adına taşınmaz mal edinme hakkı olan kamu idarelerine ait taşınmaz malların elde edilmesi amacıyla; EPDK'ca alınan kararlar, belirlenen devir bedeline veya devir işlemine muvafakat edip etmedikleri hususunda ilgili kamu idaresinden alınan görüş doğrultusunda uygulanarak, taşınmaz malın Maliye Hazinesi adına tescili sağlanır.

4-3 MALİYE HAZİNESİNİN MÜLKİYETİNDE VEYA DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN TAŞINMAZ MALLAR

Proje alanında Maliye Hazinesine ait tescilli veya tescilsiz taşınmaz malların bulunması durumunda, üzerlerinde sabit yapı bulunanlar için irtifak hakkı tesis edilmesi, yapı bulunmayanlar için ise kiralama yapılması amacıyla EPDK'ca alınan kararlar Milli Emlak Genel Müdürlüğüne iletilir. 19/06/2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik” ile 26/04/2009 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 324 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirtilen esaslara göre yürütülen söz konusu işlemlerde; kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesi ilk yıl için taşınmaz malın emlak vergisine esas asgari metrekare değerinin yüzde birinden, kirada ise yüzde beşinden az olmamak üzere tespit ve takdir edilen bedelin lisans sahibi tüzel kişi tarafından ödenmesi ve lisans süresi boyunca izleyen yıllara ilişkin bedellerin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan ÜFE oranında artırılması şartı aranmaktadır. Konuya ilişkin olarak, yenilenebilir enerji projeleri için bazı indirimler söz konusu olup, 5784 sayılı Kanun ile 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunun 8 inci maddesinde yapılan değişiklik ile düzenlenmektedir. Böylece, 31/12/2012 tarihine kadar devreye alınacak yenilenebilir enerji kaynaklı tesislerden, ulaşım yollarından ve şebekeye bağlantı noktasına kadarki enerji nakil hatlarından yatırım ve işletme dönemlerinin ilk on yılında Hazinesin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar için izin, kira, irtifak hakkı ve kullanma izni bedellerine yüzde seksenbeş indirim uygulanmakta, hidroelektrik üretim tesislerinin 15 kilometrekareyi aşmayan rezervuar alanlarında bulunan Hazinesin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallar için ise bedelsiz olarak kullanım izni verilmesi mümkün olmaktadır.

4-4 ORTA MALİ TAŞINMAZ MALLAR

Proje alanında mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi taşınmaz mallar özel sicilinde kayıtlı bulunan orta malı taşınmaz malların bulunması durumunda, EPDK tarafından ilgili Tarım İl Müdürlüğüne müracaat edilerek 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında bu alanların tahsis amaçlarının değiştirilmesi talep

edilir. Bu konuda 5751 sayılı Kanun ile 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinde yapılan düzenleme; EPDK'nın talebi üzerine 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, elektrik ve doğal gaz piyasası ile petrol iletim faaliyetleri için gerekli bulunan yerlerin tahsis amaçlarının değiştirilebileceğini hükme bağlamıştır. İlgili mera komisyonunu ve defterdarlığının uygun görüşü üzerine, 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 sağlanmaktadır.

4-5 ORMANLIK ALANLARDA BULUNAN TAŞINMAZ MALLAR

“Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmelik” in 11. bölümünde enerji tesisleri ve bunlarla ilgili her türlü yer ve binanın Devlet ormanları üzerinde bulunması veya yapılmasında kamu yararı ve zaruret olması halinde, gerçek ve tüzel kişilere Çevre ve Orman Bakanlığınca izin verilmesinde uygulanacak usul ve esaslar belirtilmektedir. Lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerin doğrudan yapılacak müracaatlar Çevre ve Orman Bakanlığınca değerlendirilerek, izne konu edilecek alan üzerinde yer alması planlanan bina ve tesislere ilişkin planların hazırlanması ve arazi üzerinde belirtilmesini takiben bedeli karşılığında ön izin ve kesin izin verilmektedir. Ağaçlandırma bedeli, alan üzerinden ağaç türüne göre her yıl Orman Genel Müdürlüğünce tespit edilen birim bedele göre, arazi izin bedeli ise yapılacak olan tesislerin ormanlık alana düşen toplam proje maliyet bedeline göre belirlenmektedir. Yenilenebilir enerji projeleri için söz konusu olan ve hazine arazilerine ilişkin bölümde açıklanan indirimler orman arazilerini de kapsamakta olup; bir defaya mahsus olmak üzere ağaçlandırma bedeli ile teminat bedeli alınmakta ve her yıl için olmak üzere proje maliyet bedelinin binde beşi oranında hesaplanan arazi tahsis bedeli üzerinden yüzde seksenbeş indirim uygulanmakta, Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri ile Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Geliri ise alınmamaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Enerji projelerinin gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan taşınmaz malların elde edilmesi süreci; teknik, ekonomik, sosyolojik ve hukuksal boyutta değerlendirilen iyi bir planlanmayı gerektirmekte, böylece tesislerin süresi içerisinde tamamlanmasının yanı sıra, ilgili diğer yasal düzenleme hükümlerine uyulması da söz konusu

olabilmektedir. Sürecin planlanması ve izlenmesinde, gerek lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri gerekse EPDK tarafından uzman ve deneyimli kadronun görevlendirilmesi, proje alanının lisans öncesi etüdüne önem verilmesi, risk analizi ile uygun yerleşilebilir alanların belirlenmesi ve risk yönetiminin yürütülmesi, arazinin mevcut durum ve kullanım fonksiyonları yönünden ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değerlendirilmesi önerilmektedir.

Ayrıca, ülke bazında oluşturulacak politikalar ile taşınmaz yönetiminin düzenlenmesi ve arazi kullanım planlamasının yapılması, ilgili kurumların işlevlerini verimli bir şekilde yerine getirebildikleri etkin bir koordinasyonun çerçevesinin net olarak çizildiği yasal düzenlemeler ile desteklenmesi, lisansların EPDK'ca, arazi temini sürecini içeren ön izin veya ön lisans olarak adlandırılabilir olan bölümden sonra verilmesi konuya ilişkin diğer çözüm önerileridir.

Öte yandan; arazi teminine ilişkin maliyetlerin önceden belirlenebilmesi ve özellikle kamulaştırma bedellerinin kontrol altında tutulabilmesi açısından taşınmaz değerlemeye önem verilmeli, uzman ve bilirkişilerce hazırlanan değerlendirme raporlarının bilimsel esaslara göre belirlenmiş tek tip formatlarda düzenlenmesi ve denetime tabi olmasının gerekliliği üzerinde durulmalıdır. Özellikle büyük alanları kapsayan ve etkilenen kişi sayısının fazla olduğu projeler için, sosyal etki değerlendirmesi ve yeniden yerleşim planlamasını içeren kapsamlı çalışmaların yapılması, Avrupa ve Amerika'daki örneklerinde olduğu gibi etkilenen bölge halkının projenin getirisini belli bir oranda paylaşabilmelerine olanak sağlayacak düzenlemeler üzerinde durulması ve lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerin yürütülen doğrudan satın alma sürecinin iyi yönetilmesi gerektiği düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

1. <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan9.pdf>
2. <http://www.epdk.gov.tr/mevzuat/kanun>
3. BOSTANCI,B. DEMİR,H., "Taşınmaz Geliştirmede Risk Analizi", Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, Sayı: 99, 2008/2
4. Yıldız,N., "Kamulaştırma Tekniği" TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, sf: 22, 2000
5. Leblebici,N., "Yenilenebilir Enerji Projelerinde İnşaat Öncesi Döneme İlişkin Süreç", 15. Uluslararası Enerji ve Çevre Fuarı ve Konferansı, İstanbul, 2009
6. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2004/1109 E. 2004/4239 K sayılı kararı
7. İstem Gayrimenkul Değerlemesi Araştırma ve Teknik Hizmetler A.Ş., "Reşadiye HES III ve İletim Kanalı Projesi Kamulaştırma Alanındaki Taşınmazların Değerlenmesi Güzergah Raporu", sf: 51, 2007