

KIRKENT



Bu belge, Trend Alternatif Çözüm Proje ve Danışmanlık Anonim Şirketi için Arb. Av. İlhami AYAZ tarafından tasarlanan. çeşitli alanlarda kronikleşen uyuşmazlık ve problemlerin, proje bazında geleceğe odaklı işbirliği ile çözümüne yönelik saha tecrübesi ve kültür değerlerimiz doğrultusunda hazırlanan, birbirlerinin tamamlayıcısı 9 ana projeden oluşan “**Arabuluculuk Alternatif Çözüm Öneri Paketi**” içeriğindeki “**KIRKENT**” ana projesinin, hukuki, teknik, coğrafi ve ekonomik açıdan uygulanabilirliğini ve sürdürülebilirliğini değerlendirmek amacıyla düzenlenen ön raporu kapsamında, **projenin kısa tanıtım bölümü** niteliğindedir.

Belgede yer verilen bazı teknik bilgi ve değerler ile görsel/video anlatımlar, infografik ve tanıtım materyalleri, Akıllı Sistem Destekli Proje Geliştirme Asistanı (ChatGPT – OpenAI) tarafından "KIRKENT" projesi için üretilmiştir. 02 Eylül 2025

Raportör: Arb. Av. İlhami AYAZ, 0532 260 14 33
E-Posta: hukuk@ayaz.av.tr KEP: ilhami.ayaz@hs02.kep.tr

Trend Alternatif Çözüm Merkezi: Whats App 0544 683 07 77
E-Posta: bilgi@tam.biz.tr KEP: trend.tam@hs02.kep.tr

KIRKENT

A) Kirkent Projesinin Tanım ve Gerekçesi:

Tarım arazileri ve su kaynakları, 19. Yüzyıla kadar özel mülkiyete konu olmaz, “Toprak İşleyenin, Su Kullananın” ilkesi doğrultusunda ziraat yapıldı. Sosyal ve teknolojik gelişimler, 19. Yüzyıldan itibaren özel mülkiyete geçişin kapılarını açtı ve köyler kuruldu.

Geçen yaklaşık iki yüzyıllık sürede, sanayileşme, nüfus hareketleri, miras paylaşımı, kültürel dönüşüm gibi faktörlerle birlikte, üretim yapısının değişimi, gıda arz güvenliği, iklim değişikliği, çölleşme tehdidi, eksilen ve tükenen kaynakların idame edilememesi gibi birçok etken gözetilerek hazırlanan **Kirkent projesi, geçmişin hatalarına takılmadan, geleceğin kırsalını yeniden kurma girişimidir.**

B) Amaç:

B.1) Köy ile kent arasında bir “üçüncü yol” oluşturmak...

Ne betonla kırsalı boğmak, ne de köy hayatını nostaljik bir müze gibi görmek. Kirkent projesi, gerçek, üretken, insani ve çağdaş bir kırsal yaşam tasarımı ile öncü model oluşturarak ölçeklenebilir toplumsal çözüm sunmaktadır.

B.2) Kültür, Sanat, Spor, Üretim İhtiyacının Karşılanması

Kültür, Sanat ve Spor, insanın tarih sahnesine çıkmasından itibaren var olma ve hayatta kalma mücadelesinde sergilediği ve geliştirdiği düşünce, duygu ve davranışların bütünü olarak tanımlanabilir.

Tarım ve hayvancılık, ruh ve beden sağlığına katkıları oldukça fazla olan terapötik kaynaklardır.

İnsan, üretme ihtiyacı olan bir varlıktır. Özellikle 2000 sonrası doğumlularda, küçük yaşlarda plajlarda “*kumdan kaleler*” yapılarak giderilen üretme ihtiyacını, sonraki yaşlarda sanal ortamlar sağlamaktadır. Bu durum gençlerin geleceğe sağlıklı bireyler olarak hazırlanmasına tehdit oluşturmaktadır. TEKNOFEST etkinlikleri, üretme ihtiyacını karşılayacak alanlar sağlandığı takdirde gençlerimizin çok büyük başarılarla imza atabileceklerini göstermiştir.

Diğer taraftan müstakil bir ev ve küçük bir bahçede toprak ile uğraşarak üretim ihtiyacını giderme, her çalışanın emeklilik hayalidir.

Proje ile 7 den 77 ye insanın üretme ihtiyacının karşılanması ile birlikte maliyetsiz işgücü kaynağı sağlanması hedeflenmektedir.

Proje, dünyamız ve insanın, günümüzde karşı karşıya olduğu ve gelecekte karşılaşacağı zorluk ve tehditlere karşı, düşünce, duygu ve davranışları geliştirerek var olma ve hayatta kalma mücadelesinde, yetkinlik ve dirençliliğe katkı sağlayacaktır.

B.3) Terörsüz Ülke, Terörsüz Bölge...

Güncel Devlet Politikamız “**Terörsüz Türkiye**” hedefinde, ülkemizde olduğu kadar bölgemizde de uygulanabilir projemiz ile, entegrasyon ve adaptasyon süreçlerine önemli ölçüde katkı sağlanabileceği gibi gelecekte de adli vaka suç oranlarında önemli ölçüde azalma gerçekleşebilecek, terörün filizlenmesine zemin hazırlayan kaynaklar kurutulmuş olacaktır.

B.4) Milli Savunma ve Sivil Savunmaya Katkı

Yamaçkent, Kırkent ve İstanbul projeleri ile hem Milli Savunmaya hem de Sivil Savunmaya önemli katkılar sağlanabilecektir.

B.5) Güçlü Aile Yapısı

Proje, aile bireyleri arasında dayanışmayı ve ailenin, güçlü bir yapıya kavuşmasını sağlayabilecektir.

C) Kapsam:

Projemiz, Büyükşehir Belediyeleri sınırında kaldığı için kırsal mahalle statüsüne dönüşen 32.000 civarında yerleşim yeri ve Köy Kanununa göre yönetilen 18.000 civarında yerleşim yeri ile birlikte toplam 50.000 civarında yerleşim yeri ve bu yerleşim yerlerinin idari sınırları içerisinde kalan alanları kapsamaktadır.

D) Kırkent’in Temel Özellikleri:

Planlı Kırsal Yaşam Alanları: Tarım, hayvancılık, el sanatları, tarım ve doğa turizmiyle entegre üretim ve yaşam birimleri

Ortak Üretim ve Pazarlama Altyapısı: Vakıf, site ve birlik temelli, yıl boyu kesintisiz ürün hasadı ve TAM Pazar projesi ile “*Topraktan/Seradan Sofraya*” doğrudan dağıtım zinciri

Sosyal Yaşam Merkezleri: Eğitim, sağlık, kültür, sanat ve spor merkezleri

İklim Duyarlı Mimari ve Üretim Modeli: Pasif enerji kullanımı, yağmur suyu hasadı, hane halkı takatine uygun topraklı/topraksız sera, geri dönüşüm sistemleri ve doğal malzeme esaslı yapılaşma

Terapötik Kaynak ve İşgücü Üretimi: 7 den 77 ye hane halkına terapötik kaynak, işgücü kaynağı, işgücü maliyetinin sıfırlanması

E) Uygulama:

E.1) Hukuki Durum:

E.1.1) Tarihsel Süreç:

E.1.1.1) Osmanlı döneminde, Selçuklu dönemine de benzer olan TİMAR sistemi ile (*mülkiyetin devlete ait olduğu, zilyetliğin ise belirli vergi yükümlülüklerini karşılamak kaydı ile tarımsal üretim için kişilere verilmesi*) gerçekleşen arazi tahsis ve yönetimi uygulandı

Timar sistemi, 1839 *Tanzimat Fermanı* ile yürürlükten kalkmış, 1847 tarihli *Tapu Tüzüğü* ve kısa aralıklarla yapılan bir kısım düzenlemelerden sonra 1858 tarihli *Arazi Kanunnamesi* ile, miri arazinin kuru mülkiyetinin devlete, yararlanma hakkının onu elinde tutan kişilere ait olduğu kabul edilerek arazide üretim yapan köylüye yararlanma ve kullanma hakkı tanınmış, devamında 1911 tarihli “*Emvali Gayrimenkulenin Tasarrufu Hakkındaki Muvakkat Kanun*” ile özel mülkiyete geçişin ilk adımları atılmıştır.

E.1.1.2) Cumhuriyet döneminde, Osmanlı döneminin toprak ve tarım politikaları benimsenmiş, sınır anlaşmazlıklarının giderilmesi ile birlikte vergi yükümlülüklerinin belirlenebilmesi amaçlarıyla Osmanlı döneminde başlatılan ancak savaşlar sebebiyle uygulanamayan kadastro çalışmaları için 1925 tarih 658 sayılı *Kadastro Kanunu*, devamında da 1926 tarih 810 sayılı kanun 1926 tarih 743 sayılı *Türk Medeni Kanunu* kabul edilmiştir. 743 sayılı TMK 639 maddesi ile belirli sürelerle bağlı taşınmaz zilyetliği, mülkiyeti kazandırıcı zamanaşımı olarak düzenlenmiş, böylece Tanzimat ile başlayan süreç, tam mülkiyete geçişle sonuçlanmıştır.

Devamında; 1934 tarih 2510 sayılı *İskan Kanunu*, 1934 tarih 2644 sayılı *Tapu Kanunu*, 1945 tarih 4753 sayılı *Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu*, 1966 tarih 766 sayılı *Tapulama Kanunu*, 1950 tarih 5602 sayılı kanun, 1972 tarih 1617 sayılı kanun, 1973 tarih 1757 sayılı *Toprak ve Tarım Reformu Kanunu*, 1987 tarih 3402 sayılı *Kadastro Kanunu*, 2001 tarih 4721 sayılı *Türk Medeni Kanunu* gibi dönemlerinin ihtiyaç ve politikalarına özgü temel ve özel pek çok yasal düzenleme yapılmıştır.

743 sayılı TMK da düzenlenen “*Mülkiyet Kazandırıcı Zamanaşımı*” ilkesi halen yürürlükte olan 4721 sayılı TMK 712 ve 713. Maddeleri ile korunmuştur. Nihayet 2005 tarih 5403 sayılı *Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu* ile tarım arazilerinin korunması için adımlar atılmıştır.

6325 sayılı *Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununa* 2023 yılında eklenen 18/B Maddesinin b fıkrası ile taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklarda arabuluculuğa başvuru, dava şartı olarak düzenlenmiştir.

E.2) Mevzuat Düzenlemelerinin Yansıması:

E.2.1) Tarım arazilerine ilişkin tüm mevzuat ve 5403 sayılı yasa, pek çok revizyon görmesine karşın, toplumun ihtiyaç ve beklentileri karşılanamamış, yasal düzenlemelerden amaçlanan faydalar gereği gibi sağlanamamıştır.

Halen tapu dışı işlemler (köy tapusu, noter senedi, el senedi, özel parselasyon ile yapılan hisseli alım satım işlemleri) oldukça yaygın olduğu gibi yasalarda öngörülen şekil şartlarına uygun görünen ancak özünde amaçlanan hedeften uzak kullanım ve yapılaşmalar da giderek artmaktadır.

Mevcut durum, mülkiyet haklarının gereği gibi kullanılabilmesine de, kırsal alanlardan gereği gibi faydalanılmasına da engel oluşturmakta, kişisel zararların yanı sıra kamu zararına da neden olmaktadır. Mevzuat ve uygulamalar, günümüzde çatışma ve uyuşmazlıklara zemin hazırladığı gibi gelecekte daha da büyük sosyal çalkantılara kapı aralamaktadır.

Kırsalda özel mülkiyete geçildiği dönemden sonra geçen yaklaşık 100 yıllık süre içinde, miras hukukundan kaynaklı arazi bölünmeleri, günümüzde elbirliği mülkiyeti ve/veya paylı mülkiyet nedeniyle arazi kullanımını da imkansız hale getirmiş, tarımsal üretimde kaynak israfına ve maliyetlerin artmasına neden olmuş, kamu kaynakları ile üreticinin sübvansede edilmesi zorunluluğunu doğurmuştur

Diğer yandan aile üyeleri arasında miras ve sınır kavgaları, geçmiş dönemlerde olduğu gibi günümüzde de pek çok canın yitip gitmesine neden olmakta ve aile bağları onarılamayacak ölçüde zarar görmektedir.

Doğru çözümler uygulanmadığı takdirde gelecekte de aynı problemler, büyüyerek devam etme potansiyeline sahip olup sosyal ve ekonomik zorluklar kaçınılmaz olacaktır.

E.2.2) Ortaklığın giderilmesi ve paylaştırma konulu arabuluculuk:

6325 sayılı yasanın 18/B maddesi b fıkrası çerçevesinde yapılan arabuluculuk süreçlerinde, mirasçı/paydaş sayısının fazlalığı, iletişim bilgileri yetersizliği, paydaşlar arasında velayet ve/veya vesayeti gerektiren kişilerin bulunması, bozulmuş aile içi ilişkiler gibi nedenlerle çoğunlukla taraf teşkili sağlanamamaktadır.

Taraf teşkili sağlanan dosyalarda ise geleceğe dönük işbirliğini sağlayabilecek çözüm önerileri geliştirilmesi yerine, hukuki ve teknik olarak mümkün olmayan paylaştırma müzakere edilmekte, dosyalar anlaşma yapılamadan sonlandırılmaktadır.

E.2.3) Miras hukukundan kaynaklı bölünmelere karşı çözüm üretilmediği takdirde mevcut çiftçi desteklerinin, günün kurtarılması çabasıdan öteye gitmeyeceği düşüncesindeyiz.

F) Geleceğe Dönük İşbirliğine Yönelik Arabulucu Çözüm Önerisi:

Projemizde, coğrafi bölgeler, arazi alanları ve toprak yapısı, iklim özellikleri, mülkiyet sahiplerinin sayısı, ihtiyaç ve beklentileri gibi pek çok unsur gözetilerek yan yana ve alt alta sıralayabileceğimiz çok sayıda çözüm önerisi yer almaktadır. Burada, hem paydaşlara hem de kamuya azami fayda sağlayacak, kolaylıkla gerçekleştirilebilir ve sürdürülebilir iki öneriye yer verilecektir.

F.1) Vakıf Modeli:

Proje kapsamında olan kırsal arazi malik ve/veya paydaşları, kuracakları vakfa sürdürülebilirlik sağlamak üzere iki farklı amaç için taşınmaz özgüleyebilir;

F.1.1) Yerleşim alanları için taşınmaz özgülenmesi

F.1.2) Üretim alanları için taşınmaz özgülenmesi

Vakıf modeli uygulamalarında vakfedenlerin belirleyeceği amaçlar ve faaliyetler, vakfın işleyişi gibi unsurlar, özgülenen taşınmazların bulunduğu bölge, arazinin vasıfları, ailelerin kültür değerleri ve ihtiyaçları dikkate alınarak her vakfa özgü farklı nitelikler taşıyabilecektir.

Bu konuda raportörün kurmayı hedeflediği vakfın detaylarının yayınlandığı <https://ayaz.biz.tr> sitesinde yer verilen içerik, ilgililenlere fikir verecektir.

F.2) Anonim Şirket Modeli:

Anonim Şirket modelinde öncelikli hedef, paylaştırılması mümkün olmayan taşınmaz mülkiyetini, taşınır mülkiyetine dönüştürmek suretiyle hem arazilerin bütünleşme ve birleştirilmesini sağlamak, hem de paylara, paydaşların zarar görmeyeceği şekilde tedavül kabiliyeti kazandırmaktır.

Kurulacak şirket ana sözleşmesine, taşınmazların korunması, özgülenmeleri, imtiyazlı paylar, payların mirasçılara intikali, payların üçüncü kişilere devir yasağı ve benzeri maddeler eklenerek şirkete uzun ömür kazandırılabilir.

F.3) Her iki model ile sağlanabilecek bazı faydalar: Gerek Vakıf Gerekse Şirket modeliyle, miras hukukundan kaynaklı aile uyuşmazlıkları, geleceğe dönük işbirliği ile sonlanmış olacak, gelecek kuşaklarda da uyuşmazlıklara neden olabilecek kapılar kapatılmış olacaktır.

Kırsal alanlarda bölünmüş arazilerin, kısa ve orta vadede birleştirilmesi sonucu üretim alanları ve üretimde artışa, planlı, düşük maliyetli ve güvenli üretime, aile üyeleri arasında birlik ve dayanışmaya, kurumsal hafızaya, işgücü üretimine, teknik üretim altyapısı ve gıda güvenliğine katkı sağlanmış olacaktır.

G) Projede Yatırımcı ve Finansman

G.1) Kırsal alanlarda taşınmaz maliki ve/veya paydaşı olan özellikle 1970 ve öncesi doğumlu aile üyeleri, farklı meslek ve çalışma hayatları, eğitim, sosyal çevre, ekonomik birikim gibi özellikleriyle projenin gerçekleştirilmesinde dayanışma içinde aktif rol üstlenebilir.

G.2) Proje, BM hedefleri ile uyumlu olup finansman konusunda çeşitli uluslararası fonlar sağlanabilir.

G.3) Tarımsal kalkınma için mevcut olan devlet desteklerinden faydalanılabilir.

G.4) Özgülenecek taşınmazlarda yapılacak konut, konukevi, sosyal tesis, tarım işletmeleri ve diğer yapılar için yapıların ekonomik ömürleri ve sürdürülebilirlik gözetilerek kullanıcı ve/veya işletici aile üyeleri ile üçüncü kişilere, üst hakkı, intifa hakkı, sükna hakkı, yap işlet devret modeli, işletme hakkı, hasılat paylaşımı gibi çeşitli sözleşmelerle alan tahsis edilebilir.

G.5) Trend Para projemiz kapsamında finansman desteği sağlanabilir.

G.6) Aile içinden sağlanabilecek kaynak çerçevesinde gelir getirici yapı ve işletmelere öncelik verilerek projenin tamamlanması zamana yayılabilir.

H) Yol Haritası

H.1) Yasal Düzenleme: Yürürlükteki mevzuat, projenin uygulanması için yeterli ise de yukarıda E.2.2 başlıklı paragraftaki açıklamalarımız, sürdürülebilirlik, kolaylaştırma, düşük maliyet ve yaygın uygulama gözetildiğinde, vakıf ve/veya şirket modeline geçiş ve diğer uygulamalar için salt pay çoğunluğu ile karar alınabilmesi yönünde yasal düzenlemeye, 6306 ve 5403 sayılı yasalara birer madde ilavesine ihtiyaç bulunmaktadır.

Şeffaf yönetim, iç denetim ve kamu denetimi için kolaylaştırıcı, kayıt dışılığı ortadan kaldıracak yasal düzenleme önerilerine de projemizde yer verilmiştir.

Vakfedilecek ve/veya şirkete aynı sermaye olarak konulacak taşınmazların değerlerinin belirlenmesi için projemizde öngördüğümüz yöntemlerin uygulanması, adil, kolay, masrafsız ve seri olacaktır.

H.2) Vakıflar Bakanlığı: Ülkemizde ticari işletmelerin % 95 inin aile şirketi ve ortalama ömürlerinin de 25 yıl olduğu, coğrafyamızda altı farklı devlet yönetiminde yaşamış ve bin yılı aşkın süredir hayatını devam ettirebilen vakıfların bulunduğu, doğru yapılanmış ve doğru idare edilen bir vakfın, binlerce yıl yaşayabileceği bilinmektedir.

Vakıf anlayışının kültür ve medeniyet değerlerimize uygun olduğu, ayrıca aile dayanışması ve toplumsal barış yönünden de faydalı olacağı dikkate alındığında kırsal yerleşim ve üretimde, aile vakıflarının daha fazla tercih edilebileceğini öngörüyoruz. Vakıf modeli, yüksek kamu yararı açısından da devamlılık sağlayacağından teşvik edilebilir.

Bu çerçevede **Vakıflar Bakanlığı** kurulması, hem ülkemizde, hem de bölgemizde projeye katkı sağlayacaktır.

H.3) Arabulucu Görevlendirmesi: Projemizde, Adalet Bakanlığı tarafından görevlendirilecek ve 5 kişilik takım olarak süreci yönetecek Arabulucuların görev yapması planlanmıştır.

H.4) Süreler: Uygulamalarda görev alacak arabulucularla bilgi/belge paylaşımı, projede yer alacak taşınmaz paydaşlarının başvuru ve arabuluculuk müzakere süreci, anlaşma belgeleri, ilgili kamu kurumları ile bilgi ve belge paylaşımı, ilgili idarelerin gerekli rezerv alan planlamaları için öngörülen toplam süre 9 ay olup süre sonunda icra safhasına geçilmesi hedeflenmektedir.

H.5) Mülki ve İdari Yönetim: Proje uygulandığı iller, nüfus yeterliliğini sağlayarak Büyükşehir Belediyesine, köyler de Kırsal Mahalleye dönüşecektir.

Coğrafi bölge, zemin ve nüfus yapıları gözetilerek birden fazla köy ve mezranın birleştirilmesi, kurulacak her bir aile vakfı/aile şirketinin, yerleşim alanı olarak özgüledikleri araziler ve üzerinde yapılacak yapıların, aile sitesi olarak adlandırılması, hazırlanacak yönetim planları çerçevesinde yapılanma ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre yönetilmesi hedeflenmektedir.

H.6) Uygulamada Öncelik: Bölge, iklim, mevcut üretimler, arazi ve nüfus yapıları ve diğer faktörler gözetilerek İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerimizin, uygulamada öncelikli bölgeler olması doğru bir tercih olacaktır.

İ) Proje Değerlendirmesi:

Uzun yıllardır kırsal alanlar göçle boşalmakta, şehirler ise plansız büyümektedir. Bu durum, hem doğa üzerinde tahribata yol açmakta hem de insanlar arasında yalnızlaşma ve güvensizlik duygusunu artırmaktadır. Kırkent Projesi, bu kırılmayı onarmayı amaçlıyor: Toprakla yeniden bağ kuran, üretime dayalı, katılımcı ve adil bir yaşam modeli öneriyor. Tarımsal bilgi birikimini kaybetmeden, teknoloji ve dayanışmayı bir araya getiriyor.

Kırkent Projesi, sadece bir kırsal yerleşim değil, aynı zamanda sosyolojik bir dönüşüm modelidir.

Kırkent, sadece kırsal dönüşüm değil, yeni bir kırsal hayat ile birlikte aile ve toplum yapısını güçlendirerek toplumsal barışı sağlama niyetidir.

Kırkent, sadece bir proje değil... Bir yön seęimi; ***Geleceğin Yolu***

Kırkent, köyü büyötmeyi değil, kırsalda yaşanılabilirliği yeniden inşa etmeyi hedefleyen bir yerleşim modelidir.

Kırkent, arabulucu çözüm önerisidir.

**Faydalı olması dileğiyle,
Arb. Av. İlhami AYAZ**