

**T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

# **ORTA ÖĞRETİM PROJESİ**

**HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI**

**KAMULAŞTIRMA HARİTALARI  
581MSP104**

**Ankara, 2011**

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- PARA İLE SATILMAZ.

# İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR .....	ii
GİRİŞ .....	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1 .....	3
1. KAMULAŞTIRMA .....	3
1.1. Kamulaştırma ile İlgili Mevzuat .....	4
1.2. Kamulaştırmanın Ögeleri .....	4
1.3. Kamulaştırmaya Yetkili Kurumlar .....	6
1.4. Kamulaştırmada Yapılacak İşlemler .....	7
1.4.1. Kamu Yararı Kararı ve Onayı .....	7
1.4.2. Kamulaştırma Hazırlık Çalışmaları .....	8
1.4.3. Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesi .....	10
1.4.4. Bildirim ve Duyuru .....	10
1.4.5. Hakların Sınırlanması .....	11
1.4.6. Kamulaştırmaya Yapılan İtirazlar .....	11
1.4.7. Taşınmazın Kurum Adına Tescili ve Taşınmaza İvedi El Koyma .....	12
1.5. Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı .....	12
1.6. Kısmi Kamulaştırma .....	13
UYGULAMA FAALİYETİ .....	15
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	16
ÖĞRENME FAALİYETİ-2 .....	17
2. KAMULAŞTIRMA HARİTALARI .....	17
2.1. Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Kamulaştırma Haritaları .....	18
2.2. Kadastro Görmeyen Yerlerde Kamulaştırma Haritaları .....	19
2.3. Kamulaştırma Haritalarının Onayı ve Tapuya Tescili .....	19
2.4. Kamulaştırma Haritaları ile İlgili Örnek Dosya .....	20
UYGULAMA FAALİYETİ .....	33
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	34
MODÜL DEĞERLENDİRME .....	35
CEVAP ANAHTARLARI .....	37
KAYNAKÇA .....	38

# AÇIKLAMALAR

<b>KOD</b>	<b>581MSP104</b>
<b>ALAN</b>	<b>Harita –Tapu- Kadastro</b>
<b>DAL/MESLEK</b>	<b>Haritacılık</b>
<b>MODÜLÜN ADI</b>	<b>Kamulaştırma Haritaları</b>
<b>MODÜLÜN TANIMI</b>	Kamulaştırma haritaları yapma becerisinin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
<b>SÜRE</b>	40/32
<b>ÖN KOŞUL</b>	
<b>YETERLİK</b>	Kamulaştırma haritaları yapmak
<b>MODÜLÜN AMACI</b>	<b>Genel Amaç</b> İmar Yasası'na, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne ve Kamulaştırma Yasası'na uygun olarak kamulaştırma haritaları yapabileceksiniz. <b>Amaçlar</b> 1. Kamulaştırma ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz. 2. Kamulaştırma haritaları yapabileceksiniz.
<b>EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI</b>	<b>Ortam:</b> Sınıf, arazi, bilgi teknolojileri ortamı <b>Donanım:</b> Kurşun kalem, silgi, A3-A4 kâğıdı, bilgisayar, harita paket programı, fonksiyonlu hesap makinesi, elektronik ölçme aleti, reflektör, arazi botu, arazi gözlüğü, baret
<b>ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME</b>	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

# GİRİŞ

## Sevgili Öğrenci,

Bu modül sonunda edineceğiniz bilgi ve beceriler harita alanında, kamulaştırma ve kamulaştırma raporunun hazırlanması işlerinin yapımında sizlere yardımcı olacaktır.

Yerel yönetimler imar planlarındaki resmî yapılar, tesisler, yeşil alan, otopark, hâl, mezbahane, pazar yeri, toplu taşıma istasyonu vb. resmî ve umumi hizmetlere ayrılan bu alanlarda kamu hizmeti verebilmek amacıyla özel mülkiyete ait olan kişilerin arazi ve arsalarının bedelini ödeyerek kamunun hizmetine sunarak modern şehircilik anlayışını gerçekleştirmek en büyük görevleri olmalıdır.

İmar planları o bölgede oturan insanların sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarıyla yaşama düzeni, çalışma şartlarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla düzenlenir. Bu planların düzenlenmesi kadar uygulamaya yansıtılması da önemli bir konudur. İmar planlarındaki kamunun hizmetine sunulması gereken yapıların gerçekleştirilmesi için kamulaştırmanın yapılması da şarttır ancak kamulaştırma yapılırken tarafsız, ilkeli ve adaletli bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirmek ilgili kamu kurumunun hedefi olmalıdır. İşte o zaman kamulaştırmanın ve imar planlarının gerçekleştirilmesinde ilkeli bir düzenleme olur. Hiçbir zaman imar planlarından ödün vermeden kamunun yararı neyi gerektiriyorsa onu uygulamak bir modern şehircilik anlayışının temel ilkeleri olmalıdır.

Sizler de bu modern şehircilik oluşturulmasında birer teknik eleman olarak görev alacaksınız. Bu görevinizin içinde kamulaştırma işlemlerini yaparken ilkeli, tarafsız, adaletli ve tekniğine uygun bir şekilde alacağınız bu modülle kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesinde büyük katkılar sağlayacaksınız.



# ÖĞRENME FAALİYETİ-1

## AMAÇ

Kamulaştırma ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Kamulaştırma hangi kuruluşlarca yapılır ve yapılacak kamulaştırmada kamu yararı kararı niçin alınır? Araştırınız. Edinmiş olduğunuz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 1. KAMULAŞTIRMA



**Resim 1.1: Kamulaştırma**

Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlere tahsis edilmek üzere özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek mülk edinilmesidir.

Kamulaştırma Kanunu sadece belediye sınırları içinde değil Kamulaştırma Kanunu imar sınırı içinde ve dışında yani tüm ülke yüzeyinde kamu hizmet girişimlerinin gerektiği

durumlarda yetkili kurumlarca uygulanan bir yasadır. Kamulaştırma 4.11.1983 tarihinde 2942 sayılı Kanun’la kabul edilmiştir.

## 1.1. Kamulaştırma ile İlgili Mevzuat

Kamulaştırmayla ilgili günümüze kadar birçok yasa ve yönetmelikler yürürlüğe konulmuştur. Kamulaştırmayla doğrudan veya dolaylı olarak ilgili tüm yasa, yönetmelik, tüzük ve genel emirlerin tümüne birden kamulaştırma mevzuatı denir. Mevzuat içinde konuyla ilgili olanlar geçerlilik sırasına göre şöyle sıralanır:

- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- Türk Medeni Kanunu
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
- Kamulaştırmayla ilgili tüzükler
- Kamulaştırmayla ilgili yönetmelikler
- Kamulaştırmayla ilgili genelgeler

## 1.2. Kamulaştırmanın Öğeleri

Mülkiyet anayasa hakkıdır. Herkes taşınır veya taşınmaz mal sahibi olabilir. Ancak maliki olduğu taşınır ve taşınmaz mallarını kamu yararına karşı kullanamaz. Bu, anayasamızda belirtilmiştir. Anayasamızın “Mülkiyet Hakkı” başlık altındaki 35. maddesi;

“Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” der.

Yine anayasamızın “Kamulaştırma” başlığı altındaki 46. maddesi;

“Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hâllerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanunun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını kamulaştırma teshindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirleri, taşınmaz malların birim fiyatları ve yapı mülkiyet hesapları ve diğer objektif kıymet farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir.

Kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hâllerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz. Bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ve peşin ödenmeyen kısım devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli her hâlde peşin ödenir.”



Anayasamızın ilgili maddesinden de görüldüğü gibi mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlandırılacağı ve kamu mülkiyetine geçirilebileceğini belirtmektedir. Anayasamızın bu hükmü doğrultusunda kamulaştırmanın ögeleri şu şekildedir:

➤ **Yapılacak kamulaştırmada kamu yararı bulunmalıdır.**

Kamulaştırma mülkiyet hakkını kısıtlayan bazen de ortadan kaldıran bir işlem olduğundan, kamulaştırma yapılırken mutlaka kamu yararı bulunmalı ve bu durum belgelendirilmelidir.

Onaylı imar planı, bakanlıkça onaylı özel plan ve projelere göre yapılacak kamulaştırmalar için kamu yararı alınmasına gerek yoktur.

➤ **Kamulaştırma kararı yetkili organca verilmeli ve onaylanmalıdır.**

Kamulaştırmaya yetkili organlar 1.4'te açıklanmıştır. Kamulaştırmaya yetkili kurumlar kendi hizmet alanı ile ilgili kamulaştırma yapabilir. Örneğin sağlık müdürlüğü yol için kamulaştırma yapamaz.

Yetkili organlarca alınmayan ve onaylanmayan kararlara göre yapılan kamulaştırma geçersiz sayılır.

➤ **Kamulaştırılan taşınmaz amacıyla kullanılmalıdır.**

Bir taşınmazın hangi amaç için kamulaştırılacağı kamu yararı kararında ve imar planında belirtilmiştir. Taşınmaz, kamulaştırma amacı dışında kullanılamaz. Kullanılır ise kamulaştırma yapılan taşınmaz sahibinin geri alabilme hakkı doğar. Yani okul amacı ile kamulaştırılan bir yere hastane yapılamaz.

➤ **Kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir.**

Kamulaştırılması yapılan taşınmazın kamulaştırılma yapıldığı zamandaki bedeli anayasada belirtildiği gibi peşin ödenmelidir. Ödenmez ise kamulaştırma geçersiz sayılır.

Bu kuralın uygulanmadığı kamulaştırmalar da vardır.

Bunlar;

- Çiftçinin topraklandırılması için yapılan kamulaştırma,
- Yeni orman yetiştirilmesi için kamulaştırma,
- İskân (yerleşme) projelerinin gerçekleştirilmesi için yapılan kamulaştırma,
- Kıyıların korunması ve turizm amacı ile yapılacak kamulaştırmalardır.

Bedel taksitle ödenir.

➤ **Kamulaştırılan taşınmaz özel kişilere ait olmalıdır.**

Kamulaştırılacak taşınmaz özel kişilerin mülkiyetinde olmalıdır. Kamu kurumlarına ait olan taşınmaz kamu kurumu yetkililerince anlaşılabilir bir şekilde birbirlerine verilir veya anlaşılabilir ise mahkemeler belirler.

Özel kişilere ait olan taşınmazlar ise kamulaştırılarak ilgili kurumca kullanılabilir. Onun için kamulaştırılma olabilmesi için kamulaştırılacak taşınmaz sahibinin özel kişi olması gerekir.

- **Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen ilke ve yöntemlere uygun şekilde yapılmalıdır.**

Kamulaştırma insanların taşınmazlarını zorla elinden almaktır. Böyle olunca da taşınmazı kamulaştırılan insan kamulaştırmada bir eksik gördüğü zaman hemen kamulaştırmanın iptali için dava açabilir. Kamulaştırma iptal edilirse tüm işlemlerin yeniden yapılması gerekir bu da zaman, emek ve ekonomik kayıplara neden olur. Onun için kamulaştırmada kanun hükümlerine uyularak hareket edilmelidir.

### 1.3. Kamulaştırmaya Yetkili Kurumlar

Kamulaştırma yapabilecek olanlar kamu görevini üstlenmiş kamu tüzel kişileri ve kamu kurumlarıdır. Bir de kamu görevi gerçek kişilerle özel tüzel kişiler adına bazı koşullarda kamulaştırma yapılabilir. Buna göre kamulaştırma yapma yetkisi olanlar şu şekilde belirtilebilir.

- **Kamu tüzel kişiler**
  - Kamu tüzel kişiler
  - Devlet tüzel kişiler
  - İl özel yönetimi tüzel kişileri
  - Belediye tüzel kişileri
  - Köy tüzel kişileri

Kuşkusuz kamu tüzel kişilerinden devlet tüzel kişi kavramı içerisinde bakanlık tüzel kişileri ile genel müdürlük tüzel kişileri de bulunmaktadır.

- **Kamu kurumları**

TBMM geçici encümen tutanağında kamu kurumları sayılmıştır. Kamu kurumları iki grupta toplanabilir.

- Kamu iktisadi teşebbüsleri
- İktisadi devlet teşekkülleri

Kamu kurumları sermayelerinin yarıdan fazlası devlete ait olan kanunla kurulmuş tüzel kişiliğe ve faaliyetlerinde hürriyete sahip kuruluşlardır. Kamu hizmetleri yanında ticaret ve sanayi alanlarında da hizmet verirler. İktisadi devlet teşekkülleri ilke olarak kamu hukukuna tabidir. Kamu iktisadi teşebbüsleri ise özel hukuk kurallarına tabidir. Makine Kimya Endüstrisi, Toprak Mahsulleri Ofisi gibi teşebbüsler KİT'lere örnek olarak verilebilir. Ziraat Bankası, Emekli Sandığı, Kalkınma Bankası gibi teşekküller iktisadi devlet teşekküllerine örnektir.

### ➤ **Adlarına kamulaştırma yapılabilecek gerçek kişilerle özel tüzel kişiler**

Bunlar özel kanunlarla kurulan tüzel kişiliklerdir. Silahlı Kuvvetler Vakıfları, Yeşilay, Kızılay gibi.

## **1.4. Kamulaştırmada Yapılacak İşlemler**

Anayasa kamulaştırmanın, Kamulaştırma Yasası'nda gösterilen ilke ve yöntemlere uygun biçimde yapılmasını emretmektedir. Bu ilke ve yöntemler 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası ile düzenlenmiştir. Kamulaştırma yasasına göre yapılacak işlemler şu şekilde sıralanabilir:

- Kamu yararı kararının alınması ve onaylanması
- Kamulaştırma hazırlık çalışmaları
  - Kamulaştırılacak taşınmazın ve sahibinin saptanması
  - Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi
  - Tapu kaydına şerh konulması
- Taşınmaz kamulaştırma bedelinin belirlenmesi
- Kamulaştırmaya yapılan itirazlar
  - Kamulaştırma işlemine karşı itiraz
  - Kamulaştırma bedeline karşı itiraz
- Taşınmazın kurum adına tescili ve taşınmaza ivedi el koyma
  - Taşınmazın sahibinin rızası ile tescil
  - Mahkeme kararı ile tescil (cebri tescil)
- Kamulaştırmadan vazgeçme ve mal sahibinin geri alma hakkı

### **1.4.1. Kamu Yararı Kararı ve Onayı**

Toplum yararının kişi yararından önde tutulmasına kamu yararı denir. Yani kamulaştırma yapılabilmesi için toplum yararının kişinin çıkarlarından daha önemli olması gerekir. Kamu yararı olabilecek kişi ve kurumlar kamulaştırma yasasında belirtilmiştir.

- Kamu tüzel kişileri:
  - Köy adına yapılan kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu
  - Belediye adına yapılan kamulaştırmada belediye encümeni
  - İl özel yönetimi adına yapılan kamulaştırmada il daimi encümeni
  - Devlet yönetimi adına yapılan kamulaştırmalarda il yönetim kurulu (il idare kurulu)
  - Bir ilçe sınırı içinde birkaç köy ya da belediye adına yapılacak kamulaştırmalarda ilçe yönetim kurulu
  - Bir ilçe içinde birkaç ilçeye bağlı köyler ve belediyeler adına yapılacak kamulaştırmalarda il yönetim kurulu
  - Ayrı illere bağlı birkaç kamu tüzel kişisi adına yapılacak kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu
- Kamu kurumları adına yapılacak kamulaştırmalarda varsa yönetim meclisleri, yoksa yönetim kurulları kamu yararı kararını alırlar.

- Gerçek ve özel tüzel kişiler adına yapılan kamulaştırmalarda bu kişilerin başvuruları üzerine bunların yaptıkları hizmet biçiminden hangi tüzel kişinin denetimi altında ise kamulaştırma kararı ve kamu yararı kararı bu tüzel kişiliklerin yetkili organlarınca oluşur.

Onaylı imar planlarına göre yapılacak kamulaştırmalarda kamu yararı kararı alınmasına gerek yoktur. Beş yıllık programa alınan kamulaştırılacak yerler için belediye encümenleri kamu yararı kararı almadan kamulaştırma kararı alırlar. Alınan bu kararın onaylanmasına da gerek yoktur.

Belediyeler imar sınırı içinde imar planı yapılmış yerleri kamulaştırır. Sonradan kamulaştırılması gerekli bir arsa için öncelikle plan değişikliği yapılarak arsanın kamu hizmetine tahsisi sağlandıktan sonra kamulaştırma işlemleri yapılır.

İmar sınırı içinde plan alanı dışında veya belediye sınırı dışında bir yer için belediye kamulaştırma yapacaksa kamu yararı kararı olması gerekmektedir. Kamu yararı kararını belediye encümeni alacak ve ilçelerde kaymakam, illerde valilerce onaylanacaktır.

Kamu yararı kararı onay mercilerine onaylatılmadıkça kamulaştırma için yeterli değildir. Yani kamu yararı kararı mercilerince onaylanmalıdır. Kamu yararı kararını onaylayacak merciler kamulaştırma yasasında belirtilmiştir:

- Köy ihtiyar kurulları, belediye encümenlerinin aldıkları kamu yararı kararları ilçelerde kaymakam, illerde valinin,
- İlçe yönetim kurulu, il daimi encümeni ve il yönetiminin aldığı kamu yararı kararları valinin,
- Kamu kurumları ve yönetim kurulları ile yetkili yönetim organlarının aldığı kamu yararı kararı bağlı olduğu bakanın,
- Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri yararına köy, belediye veya özel idarelerce alınan kamu yararı kararları valinin onayı ile kesinleşir kamu yararı kararı kesinlik kazanır.

Bakanlar ve Bakanlar Kurulunun alacağı kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylanmış imar planları ya da ilgili bakanlıkça onaylı özel plan ve projeler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına gerek yoktur.

#### **1.4.2. Kamulaştırma Hazırlık Çalışmaları**

Kamulaştırma hazırlık çalışmaları, kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi bu kamulaştırılacak taşınmazın sahibinin belirlenmesi ve tapuya şerh konması olarak belirlenebilir.

### 1.4.2.1.Kamulaştırılacak Taşınmazın ve Sahibinin Belirlenmesi

#### ➤ Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi:

Kamulaştırılması yapılacak taşınmazın kaç parçadan oluştuğu ve her parçanın ne kadarının kamulaştırılacağı belirlenir. Bunun için kamulaştırma projesi ile mülkiyet planı çakıştırılır.

Bu, iki şekilde olur:

- Kamulaştırılacak arazi ve arsanın mülk sınırlarını gösteren planı varsa imar planında kamulaştırılacak kısım bir saydam altlık üzerine çizilir. Bu çizim sırasında değişmez tesisler de belirlenir. Bu plan mülkiyet planı ile üst üste konularak çakıştırılır. İmar planı üzerinde çıkarılan kopya üzerine kamulaştırma alanına giren tüm taşınmazların sınırları çizilir. Böylece kamulaştırılacak taşınmazlar belli olur.
- Kamulaştırılacak alana ilişkin kadastro haritası ile imar planı çakıştırılması sağlanamıyorsa ya da mülkiyet planı hiç yoksa şu şekilde belirlenir:

Taşınmaz kadastro görmüş ancak kadastro haritası ile imar planının üst üste çakıştırılması için ortak belirleyici noktalar yoksa taşınmazın sınırları kadastro haritasından yerinde belirlenir. Belirlenen sınırlar imar planı tesislerine, ölçüleri imar planı örneği üzerine aynı ölçüde çizilerek iki plan çakıştırılarak taşınmazın durumu belirlenmiş olur.

Taşınmazın mülkiyet haritası yoksa vergi kaybı mahkeme kararı gibi belgeler ve bilirkişiler yardımı ile yerinde belirlenir. Sonra belirlenen sınırlar imar planı tesislerine göre ölçülerek plan ölçeğinde saydam bir althğa çizilir. Bu çizimle imar planı çakıştırılır. Böylece kamulaştırma planı belirlenmiş olur. Böylece kamulaştırılacak taşınmazın alanı tespit edilir.

#### ➤ Taşınmaz sahibinin belirlenmesi:

Kamulaştırılacak arazi ve arsaların belirlenmesi sırasında bu taşınmazların kimlere ait oldukları da tespit edilir. Bu taşınmazların sahiplerinin tespiti sırasında tapu kaydından tapu kaydı yoksa mahkeme kararı, vergi kaydı ve benzeri mülkiyet belirleyici belgeler ve bilirkişilerden yararlanılır. Taşınmaz sahipleri açık adresleri de yapılarak belirlenir. Taşınmazların üzerindeki ekili alanlar, dikili alanlar, bina ve tesisler de tespit edilir.

Kamulaştırma sırasında mülkiyet anlaşmazlıkları olan taşınmazlar kamulaştırmanın seyrini değiştirmez. Ancak kamulaştırma bedeli mahkemelerin vereceği karardan sonra belirlenen sahibine ödenir.

### 1.4.2.2 Tapu Kaydına Şerh Konması

Kamulaştırılacak taşınmazlar belirlendikten sonra tapu kütüğüne kamulaştırılacak yönünde şerh konur. Kamulaştırma Kanunu'nun şerh konulması ile ilgili hükmü aşağıdaki gibidir.

“İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir.

Bildirim tarihinden itibaren malik değiştirdiği takdirde, mülkiyete veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydan gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırma kamunun ilgili maddesine göre tebligata başlanılmamışsa şerh sicilden silinir.”

### **1.4.3. Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesi**

15. madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- Cins ve nevini,
- Yüz ölçümünü,
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmî makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirini,
- Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri belirtilmek suretiyle ve ilgililerin beyanı da dikkate alınarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değeri tespit edilir.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünölen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynaktaki meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

### **1.4.4. Bildirim ve Duyuru**

Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddesi, duyurunun nasıl yapılacağını, kime yapılacağını ve hangi bilgileri içereceğini belirtmiştir. Bildirim kamulaştırma hazırlık çalışmaları sırasında tapuda kayıtlı sahibine ipotek gibi alacaklısı diğer ilgililerine bildirilir. Tapu kaydı yoksa zilyedine bildirim ve duyuru yapılır. Bildirim taşınmaz sahiplerine doğrudan, öteki ilgililere duyuru yolu ile duyurulur. Doğrudan bildirimler noter kanalı ile yapılır. Köy adına yapılan kamulaştırmalarda köy ihtiyar meclisine yapılan bildirimler geçerlidir. Bildirim yapılsa da ayrıca duyuru yapmak zorunludur.

Duyuru kamulaştırmanın yapılacağı yerde herkesin görebileceği yere kamulaştırmayla ilişkin belgeler 15 gün süreyle asılır. Duyurunun askıya çıktığı ve 15 gün askıda kaldığı bir tutanakla belirlenir. Böyle yapılan duyuruya “yerinden duyuru” denir.

Kamulaştırma yapılan yerde gazete çıkıyorsa yerinde duyuru yapılmakla beraber ayrıca kamulaştırmaya ilişkin özet bilgi gazetede 15 gün ara ile iki kez yayımlanır. Bu tür duyurmaya gazete ile duyuru denir.

Bildirimde bildirilecek belgeler şunlardır:

- Taşınmazın planı ya da ölçekli planı
- Kamulaştırma kararı
- Taşınmazın kamulaştırma bedeli
- Kamulaştırmanın hangi kurum adına yapıldığı
- Açılacak davada taraf olacak kurum

#### **1.4.5. Hakların Sınırlanması**

Kamulaştırma yapılacak taşınmaz bildirim yapıldıktan sonra değerini artırıcı yapımlar gibi işlemler yapılamaz. Yani bu bildirim yapıldıktan sonra kamulaştırılacak taşınmaz aynı kalmalı ancak bu sınırlama bir yıldan fazla olamaz.

#### **1.4.6. Kamulaştırmaya Yapılan İtirazlar**

Kamulaştırmaya itiraz iki konuda olabilir. Bunlardan birincisi kamulaştırma işlemine karşı itiraz yapılabilir. İkincisi kamulaştırma bedeline karşı itiraz yapılabilir.

##### **➤ Kamulaştırma işlemine karşı itiraz:**

Kamulaştırma yasasında belirlenen işlemlere göre yapılmalı ve her işi ilgilisi doğru ve eksiksiz yapmalıdır. Kamulaştırmada kamu yararı bulunmadığı, yetkisi olmayan kurumlarca kamulaştırma kararı alındığı ya da onaylandığı ileri sürülerek idari mahkemelere başvurulabilir. Davasında ileri sürülen iddialar doğru olduğu tespit edilirse kamulaştırma iptal edilebilir. Yani kamulaştırma yapılmamış olur.

Kamulaştırmalarda açık yanlışlar olduğu tespit edilirse düzeltilmesi istenebilir. Bu durum düzeltilmesi için Asliye Hukuk Mahkemelerine başvurulur.

##### **➤ Kamulaştırma bedeline karşı itiraz:**

Kıymet tespit komisyonunun belirlediği kamulaştırma bedeline taraflar itiraz edebilir. Kamulaştırmayı yapan kurum bedelinin çokluğunu, kamulaştırma yapılan taşınmazın sahibi taşınmazın bedelinin azlığını ileri sürerek o yerin Asliye Hukuk Mahkemesine başvurur.

Mahkeme kamulaştırılan taşınmazın cins ve özelliğine göre ikisi Türk Mimar ve Mühendis Odalarına bağlı uzmanlık odalarının bildirdiği listeden, birisi de mal sahipleri arasından olmak üzere üç bilirkişi tespit eder.

Mahkemenin tespit ettiği bu bilirkişi kurulu taşınmazın tüm etkileyici özelliklerini dikkate alarak taşınmaz bedelini tespit eder. Bu taşınmaza ilişkin bir de rapor hazırlar ve mahkeme heyetine sunar. Mahkeme bu kurul raporuna ve diğer bilgilere dayanarak karar verir bu karara itiraz hakkı Yargıtay'a başvurarak kullanılır. Yargıtay'ın kararı kesindir.

### **1.4.7. Taşınmazın Kurum Adına Tescili ve Taşınmaza İvedi El Koyma**

Yapılan kamulaştırmada idari mahkemeye kamulaştırma kararı ile buna bağlı işlemler için Asliye Hukuk Mahkemesine yanlışıklara ve taşınmaz bedeline karşı itirazda bulunulmuşsa bu mahkemeler sonuçlanınca kamulaştırma kesinleşmiş olur.

Mahkemelere müracaat edilmediği takdirde bildirim yapılanlar bildirim gününden 15 gün, adresleri tespit edilemeyip duyuru yoluyla duyurulanlar yayın tarihinde itibaren 30 gün sonra kesinleşir. Kamulaştırılan taşınmaz hemen kurum adına tescil edilmese de kamulaştırmayı yapan kurum taşınmaza sahip olur. Kamulaştırma kararının kesinleşmesinden sonra taşınmazın kurum adına tescili için iki yol izlenir.

#### **➤ Taşınmaz sahibinin rızası ile tescil (rıza tescil):**

Taşınmazı kamulaştıran kurum, taşınmaz sahibini taşınmazı kuruma devretmesi için davet eder. Taşınmaz sahibi bu davete uyar tapuya gelirse devir işlemi yapılır. Taşınmaz kurum adına tescil edilir.

#### **➤ Mahkeme kararı ile tescil (cebri tescil):**

Kamulaştırma işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmaz sahibine yapılan duyurudan sonra taşınmaz sahibi, taşınmazın devrini çeşitli bahanelerle rızai olarak yapmaz ise kamulaştıran kurum kamulaştırılacak taşınmazın bedelini millî bankalardan birine veya mal sandığına taşınmaz sahibinin adına yatırdıktan sonra o yerin mahkemesine başvurur.

Mahkeme yapacağı incelemede;

- Kamulaştırma işleminin ilgililerine bildirilmiş olduğunu,
- Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleştiğini,
- Kamulaştırma bedelinin bankada bloke edildiğini belirlerse ve taşınmaz tescile bağlı taşınmazlardan ise kurum adına tesciline, tescil gerekli yerlerden değilse sicilinden çizilmesine (terkine) karar verir. Mahkeme bu karar sonucunu Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirir. Tapu Sicil Müdürlüğü bildirişe göre taşınmazın kurum adına tescilini yapar ya da kaydından terkinini yapar. Mahkeme kararı ile yapılan bu tür tescillere zorla (cebri) tescil denir.

## **1.5. Kamulaştırmadan Vazgeçme ve Mal Sahibinin Geri Alma Hakkı**

Kamulaştırmada vazgeçme, kamulaştırmanın kesinleşmesinden önce veya sonra olabilir. Kamulaştırmanın kesinleşmesinden önce kamulaştırmayı yapan kurum, kamulaştırma işleminin her aşamasında kamulaştırmadan vazgeçebilir. Kamulaştırmadan vazgeçme tümünden veya bir kısmından olabilir. Kamulaştırmadan vazgeçme kamulaştırma yapan idare lehine tek taraflıdır. Kamulaştırmadan vazgeçen idare kamulaştırma yapılacak taşınmaz sahibinin kamulaştırma nedeni ile yargılama, avukatlık ve ticaret gibi yaptığı harcamaları karşılamak zorundadır.

Kamulaştırmayı yapan idare kamulaştırma kamulaştıktan sonra da kamulaştırmadan vazgeçebilir. Bu durumda iki tarafın anlaşması ile de olabilir. Kamulaştırmayı yapan idare



kamulaştırmadan vazgeçmeye karar verince bunu kamulaştırma bildirimini ile taşınmaz sahibine bildirir. Taşınmaz sahibi öneriyi kabul eder ve ay içinde kamulaştırma bedelini geri verirse idare taşınmazı sahibine geri verir.

Kamulaştırma Kanunu'nun ilgili maddesi, eski taşınmaz sahiplerinin geri alma hakları konusunda şöyledir:

“Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesinden itibaren beş yıl içinde kamulaştırma amacına uygun herhangi bir inşaat yapılması zorunludur. Taşınmazın olduğu gibi bırakılması durumunda veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmazı olduğu gibi bırakma, mal sahibi ya da ölmüşse mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren kanuni faizi ile birlikte ödeyerek taşınmazları geri alabilir. Ancak bu hak doğmasından itibaren bir yıl içinde kullanılmalıdır. Yoksa geri alma hakkı düşer ve idare, taşınmazı dilediği gibi kullanır.”

Bu süre aşağıdaki projeler için yapılan kamulaştırmalarda işlemez.

- 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'na dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda
- Bakanlar Kurulunca kabul olunan büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleşmesi için yapılan kamulaştırmalarda
- Yeni ormanların yetiştirilmesi için yapılan kamulaştırmalarda
- Kıyıların korunması ve turizm amacı ile yapılan kamulaştırmada

Kamulaştırılan taşınmazın sahibinin geri alma hakkının olması için aşağıdaki şartların oluşması gerekir:

1

- Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi
- Kamulaştırma bedelinin kesinleştiği günden itibaren beş yıllık sürenin dolmuş olması
- Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesinden sonra beş yıllık süre içinde herhangi bir işlem yapılmayıp taşınmazın olduğu gibi bırakılması
- Geri alma davasının süresi içinde azalmış olması
- Kamulaştırma bedelinin geri verilmiş olması ve bunların belgelendirilmesi

## 1.6. Kısmi Kamulaştırma

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri:

- Kısmi kamulaştırma; kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın kamulaştırma bedelinin tespitinde belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktardır.
- Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın cins ve nevindeki esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır.

- Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise artış miktarı tespit edilerek kamulaştırılan kısmın cins ve nevinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer in çıkarılmasıyla bulunan miktardır.

Kamulaştırma kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarından ve her unsurun ayrı ayrı değerinde yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

Yüz ölçümünü ve kamulaştırma kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları kamulaştırma bedelinin tespiti esaslarına göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, hava gazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller yüz ölçümündeki yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz.

Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hâllerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.

Baraj inşası için yapılan kamulaştırmalar sonunda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz mallar, çevrenin sosyal, ekonomik veya yerleşme düzeninin bozulması, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılmasının mümkün olmaması hâllerinde, sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine kamulaştırmaya tabi tutulur. Bu hususları düzenleyen yönetmelik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca; İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Tarım ve Orman, Köyişleri ve Kooperatifler bakanlıklarının görüşü de alınmak suretiyle hazırlanır. Bu yönetmelik, Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde Bakanlar Kurulu kararıyla yürürlüğe konulur ve Resmî Gazete'de yayımlanır. Bu suretle kamulaştırılan mücavir taşınmaz mallar hakkında 22. ve 23. maddeler hükmü uygulanmaz. İdare, bu taşınmaz mallar üzerinde imar mevzuatı hükümlerini de göz önünde tutarak dilediği gibi tasarrufta bulunabilir ve gerektiğinde Hazineye bedelsiz olarak devredebilir.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenir. Pay veya paydaşların sadece bu kısım için dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur. Bu maddenin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar adli yargıda çözümlenir.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Bursa ili Osmangazi ilçesine bağlı Hürriyet semtinde bulunan havaalanı yanındaki bir kısım binaların kamulaştırılması düşünülmektedir. Buna göre aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek ilgili çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kamulaştırma hazırlık çalışmaları yapınız.	➤ Kamulaştırılacak taşınmazı ve sahibini saptayınız. Tapu kaydına şerh koyması için ilgili tapu idaresine bildirin.
➤ Kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin gerekli belgeleri hazırlayınız.	➤ 1.5.3.Taşınmazın Kamulaştırma Bedelinin Belirlenmesi konusundaki açıklamaları dikkate alınız.
➤ Kamulaştırma ile ilgili bildirim ve duyuru hazırlığı yapınız.	➤ Bildirim için gerekli belgeleri hazırlayınız. ➤ Duyurunun askıya çıktığı ve 15 gün askıda kaldığını bir tutanakla belirleyiniz.

### KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kamulaştırma hazırlık çalışmaları yaptınız mı?		
2. Kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin gerekli belgeleri hazırladınız mı?		
3. Kamulaştırma ile ilgili bildirim ve duyuru hazırlığı yaptınız mı?		

### DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. (...) Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca kamu yararı için gerekli işlere tahsis edilmek üzere özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek mülk edinilmesine kamulaştırma denir.
2. (...) Kamulaştırma yapılırken mutlaka kamu yararı bulunmalı ve bu, belgelendirilmelidir.
3. (...) Yetkili organlarca alınmayan ve onaylanmayan kararlara göre yapılan kamulaştırma geçerli sayılır.
4. (...) Taşınmaz kamulaştırma amacı dışında kullanılamaz. Kullanılır ise kamulaştırma yapılan taşınmaz sahibinin geri alabilme hakkı doğar.
5. (...) Kamulaştırmaya yetkili kurumlar kendi hizmet alanı ile ilgili kamulaştırma yapamazlar.
6. (...) Toplum yararının kişi yararından önde tutulmasına kamu yararı denir.
7. (...) Kamulaştırılacak taşınmazlar belirlendikten sonra tapu kütüğüne kamulaştırılacak” yönünde şerh konulmasına gerek yoktur.
8. (...) Kamulaştırılacak taşınmaz, özel kişilerin mülkiyetinde olmalıdır.

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ-2

## AMAÇ

İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve Kamulaştırma Yasası'na uygun olarak kamulaştırma haritaları yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Karayolları, DSİ, belediyeler vb. kurumlara giderek kamulaştırma şubelerinde yapılan işlemleri araştırınız. Elde ettiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 2. KAMULAŞTIRMA HARİTALARI

Kamulaştırma planları, ihtiyaç duyulan arazilerin mülkiyet, irtifak, kaynak haklarının edinilmesini ve tapuya tescilini sağlamak amacıyla düzenlenen haritalardır. Bu haritalar, edinimin yanı sıra yatırım projelerinin araziye uygulanmasında ve araziye girişi temininde en büyük yardımcıdır. Uygulamada kullanılan kamulaştırma haritası veya kamulaştırma planı aynı şeyi ifade etmektedir.

Kamulaştırma planları temel altlık niteliğinde olup kamulaştırma kararlarının dayanağını da oluşturur. İfraz (ayırma), tevhit (birleştirme) haritaları, sınırlandırma haritaları (tapu uygulaması yapılan yerler, hazine adına idari tescil), irtifak hakkı tesisine yönelik haritalarla ilgili tescil bildirimlerinin düzenlenmesinde ve açılan kamulaştırma ve tescil davalarında temel alınır.

Bu önemli özellik nedeniyle kamulaştırma haritaları harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisi sorumluluğunda gerçekleştirilir.

Kamulaştırma planlarının yapımında, ilgili teknik yönetmeliklere, tescile konu olan harita ve planlar yönetmeliğiyle bu konularda uygulamaya konulmuş genelgelere, yönetmeliklere uyulur.

Kamulaştırma yapan kurumlar, bu haritaları 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesi gereğince;

İhale yöntemiyle

Emanet (kendi elemanları) aracılığıyla yapar.

Tescile konu olan bu kamulaştırma haritaları, kamulaştırma yapan idareler ya da bünyesindeki harita mühendisleri ve teknik elemanları vasıtasıyla veya ihale suretiyle yaptırılır.

Kamulaştırma nedeniyle yapılacak ayırma (ifraz) işlerinde, taşınmazın mülkiyeti özel kişiler ve kamu tüzel kişilerine ait olacağından buradaki ayırmaları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre yapılan normal ayırma veya yola terk işlemi şeklindeki ayırmalarla karıştırmamak gerekir.

Kamulaştırma dışındaki 15. ve 16. maddeye göre yapılacak ayırmalarda örneğin belediye bünyesindeki mühendisler (belediyenin kendi mülkiyetindeki taşınmazlar hariç) sorumluluk alamazlar ancak belediyenin kamulaştırmayı emanet yoluyla yapması hâlinde bu amaca yönelik ifraz haritalarını bünyelerindeki harita mühendisleri vasıtasıyla yapabilirler. Bu husus kamulaştırma yapan diğer idareler için de geçerlidir. Dolayısıyla kamulaştırma amaçlı ayırmaları gösteren haritalar, kamulaştırmayı yapan idarenin bünyesinde çalışan harita mühendisleri sorumluluğunda yapılabilir.

Kamulaştırmanın türü ve büyüklüğü ne olursa olsun gerek planların yapımındaki gerekse dosyaların hazırlanmasındaki standartlar hemen hemen aynıdır. İdareler arasında işin özelliğinden kaynaklanan bazı küçük farklılıklar olabilirse de sonuçta hepsinde aynı hukuki ve teknik mevzuat uygulanmaktadır.

## 2.1. Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Kamulaştırma Haritaları



Resim 2.1: Kadastro görmüş kamulaştırma haritası

### ➤ Paftaları klasik, fotogrametrik ya da sayısal ise

Kamulaştırmaya konu olan parselin köşe noktalarının koordinatları; orijinal ölçü değerlerine göre hesaplanır, bu mümkün değilse kadastro paftasından okunmak suretiyle elde edilir.

Şeritvari olmayan haritalarda kamulaştırma sınırı kırık noktaları; şeritvari ise some noktaları veya  $T_0$ ,  $T_f$  ve AÜN (aliyman üstü nokta) noktaları zemine apliance edilir ve bu noktalara ahşap kazık vb. geçici işaretler konur. Kamulaştırma sınırının parsel mülkiyet

sınırını kestiği noktalar ile kurbun zemine aplikesi için gerekli noktaların koordinatları hesaplanır.

Koordinatlardan, parselin kamulaştırılan ve kamulaştırma dışında kalan yüz ölçümleri hesaplanır.

Hesaplanan yüzölçümü ile tapuda kayıtlı yüzölçümü arasındaki farklar tecviz içinde ise orantılı olarak dağıtılır. Tecviz dışında ise düzeltilir.

Kısmen kamulaştırmalarda, zemine aplikasyon yapıldıktan sonra bugün için geçerli olan son ölçüm tekniğine göre yeni bir alım yapılarak yüzölçüm hesaplanıyorsa ve bu şekilde hesaplanan yüzölçümle tescilli yüzölçüm arasında fark çıkıyorsa bu fark tecviz dâhilinde kalsa bile dağıtımına tabi tutulmamalıdır. Kamulaştırılan kısım net rakamıyla işleme tabi tutulup hata daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılır.

#### ➤ **Paftaları grafik ise**

Şeritvari olmayan haritalarda kamulaştırma sınırı kırık noktaları; şeritvari haritalarda ise some noktaları veya  $T_0$ ,  $T_f$  ve AÜN (aliyman üstü nokta) noktaları zemine applike edilir ve bu noktalara ahşap kazık vb. geçici işaretler konur.

Kamulaştırılacak parseller, çevresi ile birlikte yer kontrol noktalarına bağlı olarak ölçülür ve kadastro paftasındaki parsellerle karşılaştırılır. Kadastro paftasıyla uyum sağlayan noktalar, sabit nokta kabul edilir. Bu noktalara dayalı olarak kamulaştırma sınırı, kadastral pafta üzerine işlenir.

Parsellerin, kamulaştırılan ve kamulaştırma dışında kalan kısımlarının yüzölçümleri kadastro paftası üzerinden grafik yöntemle hesaplanır. Düzenlenen tescil bildiriminde, kamulaştırma sınırının parsel mülkiyet sınırını kestiği noktaların parsel köşe noktalarına uzaklıkları gösterilir.

## **2.2. Kadastro Görmeyen Yerlerde Kamulaştırma Haritaları**

Kadastro görmeyen yerlerdeki kamulaştırma haritaları, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği esaslarına göre yapılır. Bu haritalarda köy, mahalle bazında tüm taşınmazlara (zilyetlik, mera, orman, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler vb.) belirli bir sistematik içerisinde parsel numarası verilir. Numara verilmemiş parsel bırakılmaz. Mükerrer parsel numarası verilmez.

## **2.3. Kamulaştırma Haritalarının Onayı ve Tapuya Tescili**

İdarece gerekli kontrol, çoğaltma ve onay işlemleri tamamlandıktan sonra, köy-mahalle bazında hazırlanan kamulaştırma planları ve ekleri, kontrollü ve tescilli yapılmak amacıyla idarenin talebi üzerinde aşağıdaki belgelerle birlikte ilgili kadastro müdürlüklerine verilir. Bu belgeler şunlardır:

- Kamulaştırmayı yapan ilgili idarenin yazılı talebi
- Kamulaştırma kararı (Kamulaştırma işlemi nedeniyle yapılacak ayırma ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir tasarruf

- olduğundan İmar Kanunu hükümlerine göre belediye encümeni veya il idare kurulu kararına gerek yoktur.)
- Yüklenici serbest çalışan harita ve kadastro mühendisinin iş yapım sözleşmesi
  - Kadastro müdürlüğünden alınan ve işin yapımında kullanılan belgelerin tahsilat makbuzu örneği
  - Kamulaştırma haritası (üç adet): Kamulaştırma haritasında tafsilat nokta numaraları ve bu noktaların koordinatları gösterildiğinden ölçü krokisi düzenlenmesine gerek yoktur. Ancak kadastrusu grafik yöntemle yapılmış yerlerde kamulaştırma sınırının parsel mülkiyet sınırını kestiği noktalara ait ölçüler tescil bildiriminde gösterilir.
  - Parsellerin kamulaştırılan ve kamulaştırılmayan kısımlarının yüz ölçümünü gösterir hesap cetvelleri
  - Yeni tesis edilen;
    - Nirengi noktalarına ait; röper krokileri, kenar ölçü çizelgeleri, açılı ölçü ve özet çizelgeleri, dengeleme hesapları, koordinat hesapları, kestirme hesapları, koordinat özet çizelgeleri, nokta abrisleri, kanava ve koordinat dönüştürme hesapları
    - Poligon noktalarına ait; röper krokileri, kenar ölçü çizelgeleri, açılı ölçü ve özet çizelgeleri, koordinat hesapları, koordinat özet çizelgeleri, kanava, koordinat dönüştürme hesapları, bağlantı ölçüleri ve koordinat dönüştürme hesapları
  - İşin yapım aşamalarını ve karşılaşılan durumlar ile çözümlerini anlatan teknik rapor
  - Fihrist

Kamulaştırma işlemiyle ilgili belgeler "Tescile Konu Olan Harita ve Planların Yapım ve Kontrol Bilgileri" kapak sayfası yapılarak birtakım asıl, iki takım aslı niteliğinde olmak üzere üç takım ve dosya hâlinde kadastro müdürlüğüne verilir.

Kısmi mülkiyet ve irtifak kamulaştırmalarında, tescil bildirimleri, köy-mahalle bazında olmak üzere toplu veya parsel düzenlenerek tescile gönderilir.

## 2.4. Kamulaştırma Haritaları ile İlgili Örnek Dosya

### ➤ Kamulaştırma Dosyalarının Hazırlanması

Kamulaştırma planları ve dosyaları bir bütündür. Birbirlerinin tamamlayıcısı durumundadır. Dosyalar ne kadar düzenli ve içerik olarak ihtiyacı karşılayacak şekilde hazırlanırsa kamulaştırma işlemleri düzgün, hatasız ve kolaylıkla yürütülür. Burada standart bir kamulaştırma dosyasında bulunacak belgeler sırasıyla verilmiştir.

### ➤ Dosyalama düzeni

Birçok köy ve mahalleyi içine alan geniş alanların kamulaştırmalarında ve uzayıp giden şeritvari kamulaştırmalarda, üretilen bilgi ve belgelerin bir arada görülebilmesi ve daha sonraki aşamalarda ihtiyaç duyulan bilgilere kolayca ulaşılabilmesi açısından dosyalama işlemi oldukça önemlidir. Bu dosyalama, aynı zamanda düzenli arşivin de temelini oluşturur. Dosyalamayı teknik ve idari olarak iki kısım hâlinde düzenlemek daha faydalı olur.



Teknik dosya, köy-mahalle bazında; idari dosya ise ilçe bazında tutulmalıdır. Bunların dışında idarelerin özel olarak düzenlenmesini istediği belgeler için de özel belgeler dosyası düzenlenebilir.

Yapılacak tüm proje değişiklikleri (tadilat planları) de aynı dosyada toplanmalı, iptal ve değişiklikleri bir bütünlük içinde tarihlerine göre dosya ve kamulaştırma planları üzerinde görülebilmeli, değişikliklerle ilgili eski bilgi ve belgeler de yine aynı dosya içinde saklanmalıdır. İptal ve değişiklikler eski belgeler üzerinde herhangi bir şüpheye yer vermeyecek şekilde ve açıklamalı yapılmalıdır. Yeni düzenlenen belgelerle ilişkilendirilecek olanlar varsa bu da gayet açık ve net olarak her iki belge (eski ve yeni) üzerinde görülmelidir.

Kamulaştırma dosyaları içinde bulunması gerekli belgeler aşağıdaki şekilde sıralanmalıdır.

- Teknik dosya içinde bulunması gereken belgeler
  - Kadastro gören yerlerde:
    - Dosya onay kapağı
    - Kamulaştırma planı ya da haritası
    - CD ortamında kamulaştırma planı (idarenin istemesi durumunda)
    - Tapu kayıtları listesi (tapu sicil müdürlüklerince onaylı)
    - CD ortamında taşınmaz listesi (idarenin istemesi durumunda formata uygun olarak)
    - Yer kontrol noktaları (YKN) ve some noktaları koordinat listesi
    - Yer kontrol noktaları röper krokileri
    - Kurp hesapları
    - Sayısallaştırılan parsellerle ilgili koordinat listesi
    - Alan hesapları
    - Ölçü krokileri
    - Tescil bildirimleri (beyannameleri)
    - Adres listeleri (idarenin istemesi durumunda CD ortamında)
    - Müştemilat listesi ve tutanakları
    - Proje tadilatıyla ilgili belgeler
  - Kadastro görmeyen yerlerde:
    - Dosya onay kapağı
    - Kamulaştırma planı ya da haritası
    - CD ortamında kamulaştırma planı (idarenin istemesi durumunda)
    - Bilirkişi yemin tutanakları
    - Zilliyetlik tespit tutanakları (zilliyetlik, tapu uygulama, tespit)
    - CD ortamında taşınmaz listesi (idarenin istemesi durumunda formata uygun olarak)
    - Yer kontrol noktaları (YKN) ve some noktaları koordinat listesi
    - Yer kontrol noktaları röper krokileri
    - Kurp hesapları
    - Sayısallaştırılan parsellerle ilgili koordinat listesi
    - Alan hesapları
    - Ölçü krokileri
    - Tescil bildirimleri (beyannameleri)

- Adres listeleri (idarenin istemesi durumunda CD ortamında)
  - Müştemilat listesi ve tutanakları
  - Proje tadilatıyla ilgili belgeler
- İdari dosya içerisinde bulunması gereken belgeler
  - Bilirkişilerle ilgili yazışmalar ve yemin tutanaklarının örneği
  - 3402 sayılı Kanun'un 16. maddesi kapsamındaki yazışmalar
  - Aynı ihtilaflı taşınmazlarla ilgili yazışmalar
  - İlgili kurumlarla yapılan tüm yazışmalar
  - İlgili diğer yazılar
- Özel dosya içerisinde bulunması gereken belgeler  
Kamulaştırma yapacak idarenin isteği de dikkate alınarak il, ilçe veya proje bazında düzenlenebilir. Bu dosya içerisinde bulunması gerekenler:
  - Geneli gösteren küçük ölçekli kamulaştırma haritaları
  - İdarenin istemesi durumunda hazırlanacak özel haritalar (orman, mera vb.)
  - Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) bilgileri (idarenin isteği hâlinde)
  - İlgili diğer belgeler



Şekil 2.1: Kamulaştırma haritası örneği

TOPLAM ALAN : TOPLAM PAY : TOPLAM KAMULAŞTIRMA : TOPLAM DÜZENLEMESİNE GİRMEYEN: TOPLAM DÜZENLEMESİNE GİREN:			MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA VE ÖZET FORMU (KADASTRO PARSELİNE SIRALI)						SAYFA NU.: TOPLAM ADA ALANI : O. KATILIM ORANI : D. O. PAYI ORANI :		
KADASTRO						İMAR					
S. N u.	Paft a	Ada/P ar	Alan/P ay	Hiss e	Malik/Baba Adı	Ka mu	Dop/İth	Ada/P ar	Ala n	Hisse	Pay
1		914/2 4	6736 82	82 6736	CAFER HACI ATAŞ	-	26 56	10866 /1	180 5	56/180 5	56
2		914/2 4	6736 87	87 6736	AYSEL HACI ALINMIŞ	-	28 59	10865 /5	982	59/982	59
3		914/2 4	6736 250	250 6736	ZAHİT DURMUŞ ÖLMEZ	-	78 172	10866 /1	180 5	172/28 05	172
4		914/2 4	6736 79	79 6736	MEHMET HİDAYET BİTİŞİK	-	25 54	10865 /4	418	54/418	54
5		914/2 4	6736 79	79 6736	YUSUF HİDAYET BİTİŞİK	-	25 54	10865 /4	418	54/418	54
6		914/2 4	6736 150	150 6736	ABDULHADİ MUSTAFA ŞAHİN	-	47 103	10867 /1	184 0	103/18 40	103
7		914/2 4	6736 83	83 6736	AYŞE ALİ ŞAHİN	-	26 57	10865 /4	418	57/418	57
8		914/2 4	6736 150	150 6736	AHMET HÜSEYİN YILDIRIM	-	47 103	10867 /1	184 0	103/18 40	103
9		914/2 4	6736 150	150 6736	İBRAHİM HÜSEYİN KILIÇ	-	47 103	10867 /1	184 0	103/18 40	103
10		914/2 4	6736 150	150 6736	AYDIN KEMAL ERKAN	-	47 103	1866/ 1	180 5	103/18 05	103
11		914/2 5	5186 2593	1 2	MUSTAFA MEHMET DİKMEN	-	805 1788	10862 /1 10876 /1	261 6 218 9	1309/ 2616 479/21 89	1309 479
12		914/2 5	5186 2000	2000 5186	KAHRAMAN MEHMET DİKMEN	-	621 1379	10862 /1 10876 /1	261 6 218 9	1008/ 2616 371/21 89	1008 371
13		914/2 5	5186 593	593 5186	KAHRAMAN MEHMET DİKMEN	-	185 408	10862 /1 10876 /1	261 6 218 9	299/26 16 109/21 89	299 109
14		914/2 7	7178 145	145 7178	SAMİ MAHMUT DOĞAN	-	45 100	10876 /2	267 4	100/16 74	100
15		914/2 7	7178 125	125 7178	AHMET ALİ HÜSEYİN TOPAK	-	38 87	10874 /2	143 1	87/143 1	87

**Tablo 2.1: Mal sahibi araştırma özet formu örneği**

İLİ: ADANA		KAMULAŞTIRMA TAKDİRİ KIYMET KOMİSYON RAPORU			KAMULAŞTIR MANIN KONUSU
İLÇESİ: SEYHAN					20 METRELİK İMAR YOLU
MAHALLESİ: DÖŞEME BAĞLAR		PAFTA	ADA 914	PARSEL 24	
SAHİPLERİ VE HİSSELERİ		MUSTAFA SARIBAŞ			
ARAZI VEYA ARSA	Cins ve Evsafi	ARSA			
	Yüz Ölçümü	Kamulaştırılan	Artan m <sup>2</sup>	Toplam m <sup>2</sup>	
	Kamulaştırılan Taşınmazın Bedeli				
	Kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı	20 METRELİK İMAR YOLU			
YAPI VE DİĞER UNSURLARI	Cins ve evsafi				
	Yüz Ölçümü	Zemin kat	Kamulaş tırılan m <sup>2</sup>	Artan m <sup>2</sup>	Toplam m <sup>2</sup>
	İnşaat rayicine göre maliyet	Bina=36m <sup>2</sup> x375,00 TL=13.500,00 TL			
		Bahçe duvarı=40 m <sup>2</sup> x61,00=2.440,00 TL			
		Ağaç=10 adet x 100,00 TL=1.000,00 TL			
	Kamulaştırma bedeline eklenen diğer hususlar	Yıpranma payı=15.940,00 TL x%10=1.594,00 TL			
	Toplam: 14.346,00 TL				
	Kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf unsurları açıklaması				
TAŞINMAZ MALIN	Olduğu gibi kullanıldığı tarihteki getireceği gelir	Yılda ..... TL			
	Emsallerinin kamulaştırma tarihindeki alım- satım emsali	..... TL			
	Artan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebiyle meydana	Artış	Beher m <sup>2</sup> TL.....x.....m <sup>2</sup> .....TL		
		Eksiliş	Beher m <sup>2</sup> TL.....x.....m <sup>2</sup> .....TL		
GENEL TOPLAM HESABI	Arsa ve Arazi				
	Yapı ve diğer unsurlar	15.346,00 TL			
	Ana toplam	15.346,00 TL			
	Artış ve eksiliş	.....			
GENEL TOPLAM					15.346,00 TL

Tablo 2.2: Kamulaştırma takdiri kıymet komisyon raporu örneği

**T.C.**  
**ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı**

**ŞUBE:** Kamulaştırma  
**SAYI:**14/3-19001-12.03.2009  
**KONU:** Kamulaştırma

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

İmar planında 20 m'lik imar yolu içerisinde kalan (Fatih Mahallesi) ilimiz, Seyhan ilçesi, Döşeme Mahallesi'nde bulunan 914 ada 23,24,25 ve 47 numaralı kadaströ parsellerinin imar uygulaması sonucunda yolda kalan bina ve muhdesatların kamulaştırılması için 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı yasayla değişik 3. maddesi uyarınca 1.000.000.000 TL (Bir milyon Türk lirası) ödenek temin edilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrası uyarınca kamulaştırılması ve aynı Kanun'un 4650 sayılı yasayla değişik 8. maddesi uyarınca pazarlık yoluyla satın alınması hususunda gerekli encümen kararının alınmasını arz ederim.

Genel Sekreter Yardımcısı

12.03.2011  
**ENCÜMENE**  
Genel Sekreter

**T.C.**  
**ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**ENCÜMEN**

**Sayı: 3443-12.03.2009**  
**Özü: Kamulaştırma**

**KARAR**

İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının encümenimizde okunan 12.03.2009 gün ve 14/3-19001 sayılı yazısında;

İmar planında 20 m'lik imar yolu içerisinde kalan (Fatih Mahallesi) ilimiz, Seyhan ilçesi, Döşeme mahallesi'nde bulunan 914 ada 23,24,25 ve 47 numaralı kadastro parsellerinin imar uygulaması sonucunda yolda kalan bina ve muhdesatların kamulaştırılması için, 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı yasayla değişik 3. maddesi uyarınca 1.000.000.000 TL (Bir milyon Türk lirası) ödenek temin edilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrası uyarınca kamulaştırılması ve aynı Kanun'un 4650 sayılı yasayla değişik 8. maddesi uyarınca pazarlık yoluyla satın alınması hususunda gerekli encümen kararının alınmasını arz ederim, denilmekle gereği düşünüldü.

Konunun yapılan görüşülmesinde; teklifin kabulü ile imar planında 20 m'lik imar yolu içerisinde kalan (Fatih Mahallesi) ilimiz, Seyhan ilçesi, Döşeme Mahallesi'nde bulunan 914 ada 23,24,25 ve 47 numaralı kadastro parsellerinin İmar uygulaması sonucunda yolda kalan bina ve muhdesatların kamulaştırılması için 2942 sayılı Kanun'un 4650 sayılı yasayla değişik 3. maddesi uyarınca 1.000.000.000 TL (Bir milyon Türk lirası) ödenek temin edilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrası uyarınca kamulaştırılması ve aynı kanunun 4650 sayılı yasayla değişik 8. maddesi uyarınca pazarlık yoluyla satın alınmasına, gereği için evrakın imar ve şehircilik, karar örneğinin de mali hizmetler daire başkanlıklarına verilmesine oy birliğiyle karar verildi.

Encümen Başkanı  
Genel Sekreter

Yazı İşleri ve Kararlar  
Daire Başkanı

Mali Hizmetler  
Daire Başkanı

Genel Sekreter  
Yardımcısı

Genel Sekreter Yardımcısı

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

**T.C.**  
**ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı**

**ŞUBE:** Kamulaştırma  
**SAYI:**14/3-1900- 27.03.2009  
**KONU:** Tebligat

**Sayın: Emel Kaya**  
**Menekşe Köyü**  
**Yüreğir/ADANA**

İmar planında 25 m'lik imar yolu içerisinde kalan tapunun Yüreğir İlçesi Menekşe Köyü, eski 69 parsel Belediye Encümeninin 21.05.2008 tarih ve 2412 sayılı kararıyla kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

Kamulaştırma kararı alınan Menekşe Köyü, eski 69 parseldeki taşınmazınızı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 2650 sayılı Yasa'yla değişik 8. maddesi gereğince pazarlıkla satın almak istiyoruz.

Söz konusu taşınmazlardaki hissenizi pazarlıkla anlaşarak satmak üzere 15 (on beş) gün içerisinde belediyemiz İmar Daire Başkanlığı Emlak Kamulaştırma Şube Müdürlüğüne gelmeniz gerekmektedir. Bu süre içerisinde gelmediğiniz takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 4650 sayılı yasayla değişik 10. maddesine göre işlem yapılacaktır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Başkan a.  
Genel Sekreter



## PAZARLIK PROTOKOLÜ

20 m'lik imar yolu için Belediye Encümeninin 12.06.2009 gün ve 3443 sayılı kararıyla kamulaştırılan tapunun, Seyhan ilçesi, Döşemebağlar Mahallesi, eski 914 ada, 24 parsel dâhilindeki Mustafa Sarıbaş'a ait taşınmazın mahalline 28.06.2009 günü giden komisyonumuz hazır bulunan malik ile birlikte mezkur gayrimenkulları üzerine yaptığı inceleme sonucunda:

1-Fatih Mahallesi 712 sk. Nu. 38 Seyhan/ADANA adresteki taşınmazın, 2942 sayılı Yasa'yla değişik 4650 sayılı Yasa'nın 11. maddesinde sayılan hususlar gayrimenkulün cinsi, yeri, yüz ölçümü, mevkisi, rayiç değeri ve civar gayrimenkullerin alım satım emsal değerleri de göz önünde tutularak;

Döşemebağları Mahallesi, 914 ada, 24 parsel  
Bina= 36m<sup>2</sup>x375,00 TL=13500 TL  
Bahçe duvarı=40 m<sup>2</sup>x61,00 TL=2440 TL  
Ağaç bedeli=10x100,00 TL=1000 TL  
Yıpranma payı=15940,00 TLx% 10=1594 TL

2-Adana Büyük Şehir Belediyesi kamulaştırmadan doğan toplam 15.000,00 TL (on beş bin yüz lira)'yi tapu ferağ işleminden sonra 15 gün arayla dört taksit olarak ödeyecektir.

3-Taraflar söz konusu fiyatı kabul ederek tezyidi bedel, tenkisi bedel ve geri alma davaları açamayacaklardır.

4-Taraflar Döşemebağları Mahallesi, eski 914 ada 24 parseldeki Mustafa Sarıbaş maliki bulunduğu taşınmazı protokolün imza ve tasdikini müteakiben gereken yerin devrine ve kendilerine ait bina ve muhdesatların ..... gün sonra sökümüne başlayacaklar ve arsayı boş olarak teslim edeceklerdir. Kendileri sökmedikleri takdirde belediye tarafından sökülen enkazdan herhangi bir hak iddia etmeyeceklerdir. Taraflar vergi vecibelerinin kendilerine ait olanları yerine getireceklerdir.

5-Taraflar bu protokolda yazılı maddelerden yerine getirilmeyen hususlarda doğacak itilaflardan protesto edebileceklerdir.

6- İşbu protokol encümenin tasdikinden sonra yürürlüğe girecektir.

7-Gayrimenkullerin bedeli ödenip 7 günlük süre sonunda bina ve muhdesatların sökülüp götürülmesi hâlinde belediyenin bu yer için her türlü dilediği gibi tasarruf hakkı hemen başlamış olacaktır.

İşbu protokol bu esaslar üzerinde 4 (dört) nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.

### **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİ TEMSİLEN KOMİSYON ÜYELERİ**

Komisyon Üyesi

Komisyon Üyesi

Mal Sahibi

Komisyon Üyesi

Komisyon Üyesi

Komisyon Üyesi

**T.C.**  
**ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı**

**ŞUBE:** Kamulaştırma

**SAYI:**14/6- 25.07.2009

**KONU:** Pazarlık protokolünün onayı ve ödenmesi

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

İmar planında 20 m'lik yol olarak görülen Döşemebağları Mahallesi, eski 914 ada, 24 nu.lu parseldeki Mustafa Sarıbaş'a ait gayrimenkul, Belediye Encümeninin 26.05.2009 tarih ve 3442 sayılı kararıyla kamulaştırılmış olup 2942 sayılı Yasa'yla değişik 4650 sayılı Yasa'nın 8. maddesin göre pazarlık protokolü hazırlanarak ekte sunulmuştur.

Pazarlık protokolü onayı ve kamulaştırılma bedeli olan 15.000,00 TL'nin Mustafa Sarıbaş'a ödenmesi hususunda encümen kararı alınmasını arz ederim.

Genel Sekreter Yardımcısı

EKİ: 1 Adet pazarlık protokolü

**ENCÜMENE**  
Genel Sekreter

**T.C.**  
**ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**ENCÜMEN**

**Sayı: 552 - 26.07.2009**

**Özü: Pazarlık protokolünün onayı ve ödenmesi hakkında**

**KARAR**

İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının encümenimizde okunan 13.06.2008 gün ve 14/6/1665 sayılı yazısında;

İmar planında 20 m'lik yol olarak görülen Döşemebağlar Mahallesi, eski 914 ada 24 parseldeki Mustafa Sarıbaş'a ait gayrimenkul, Belediye Encümeninin 26.05.2009 tarih ve 3442 sayılı kararı ile kamulaştırılmış olup 2942 sayılı Yasa'yla değişik 4650 sayılı Yasa'nın 8. maddesine göre pazarlık protokolü hazırlanarak ekte sunulmuştur.

Pazarlık protokolü onayı ve kamulaştırılma bedeli olan 15.100,00 TL'nin Mustafa Sarıbaş'a ödenmesi hususunda encümen kararı alınmasını arz ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.

**PAZARLIK PROTOKOLÜ**

20 m'lik imar yolu için belediye encümeninin 12.06.2007 gün ve 3443 sayılı kararıyla kamulaştırılan tapunun, Seyhan ilçesi, Döşemebağlar Mahallesi, eski 914 ada, 24 parsel dahilindeki Mustafa Sarıbaş'a ait taşınmazın mahalline 28.12.2008 günü giden komisyonumuz hazır bulunan malik ile birlikte mezkur gayrimenkulleri üzerine yaptığı inceleme sonucunda:

1-Fatih Mahallesi 712 sok. nu. 38 Seyhan/ADANA adresteki taşınmazın, 2942 sayılı Yasa'yla değişik 4650 sayılı Yasa'nın 11. maddesinde sayılan hususlar gayrimenkulün cinsi, yeri, yüz ölçümü, mevki, rayiç değeri ve civar gayrimenkullerin alım satım emsal değerleri de göz önünde tutularak;

Döşemebağları Mahallesi, 914 ada, 24 parsel  
Bina= 36m<sup>2</sup>x375,00 TL=13500 TL  
Bahçe Duvarı=40 m<sup>2</sup>x61,00 TL=2440 TL  
Ağaç Bedeli=10x100,00 TL=1000 YTL  
Yıpranma Payı=15940,00 TLx%10=1594 TL

2-Adana Büyük Şehir Belediyesi kamulaştırmadan doğan toplam 15.000,00 TL (on beş bin yüz yeni lira)'yi tapu ferağ işleminden sonra 15 gün arayla dört taksit olarak ödeyecektir.

3-Taraflar söz konusu fiyatı kabul ederek tezyidi bedel, tenkisi bedel ve geri alma davaları açamayacaklardır.

4-Taraflar Döşemebağları Mahallesi, eski 914 ada 24 parseldeki Mustafa Sarıbaş maliki bulunduğu taşınmazı protokolün imza ve tasdikini müteakiben gereken yerin devrine ve kendilerine ait bina ve muhdesatların..... gün sonra sökümüne başlayacaklar ve arsayı boş olarak teslim edeceklerdir. Kendileri sökmedikleri takdirde belediye tarafından sökülen enkazdan herhangi bir hak iddia etmeyeceklerdir. Taraflar vergi vecibelerinin kendilerine ait olanları yerine getireceklerdir.

5-Taraflar bu protokolde yazılı maddelerden yerine getirilmeyen hususlarda doğacak itilaflardan protesto edebileceklerdir.

6- İşbu protokol encümenin tasdikinden sonra yürürlüğe girecektir.

7-Gayrimenkullerin bedeli ödenip 7 günlük süre sonunda bina ve muhdesatların sökölüp götürülmesi hâlinde belediyenin bu yer için dilediği gibi her türlü tasarruf hakkı hemen başlamış olacaktır.

İşbu protokol bu esaslar üzerinde 4 (dört) nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Döşemebağlar Mahallesi, eski 914 ada 24 parseldeki Mustafa Sarıbaş'a ait gayrimenkul, 2942 sayılı Yasa'yla değişik 4650 sayılı Yasa'nın 8. maddesine göre belediye encümenin 26.12.2007 tarih ve 3442 sayılı kararı ile kamulaştırılmış olan gayrimenkule ait teklifin pazarlık protokolünün aynen kabul ve tasdiki ile kamulaştırılma bedeli olan 15.100,00 TL (on beş bin yüz yeni lira)'nin Mustafa Sarıbaş'a ödenmesine, gereği için evrakın imar, karar örneğinde Mali Hizmetler Daire Başkanlığına verilmesine oy birliğiyle karar verildi.

Encümen Başkanı  
Genel Sekreter

Yazı İşleri ve Kararlar Daire Başkanı  
Yardımcısı

Mali Hizmetler Daire Başkanı

Genel Sekreter

Genel Sekreter Yardımcısı

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

Büyük Şehir Belediyesi Meclis Üyesi

## UYGULAMA FAALİYETİ

Koordinatları belli olan paftalar ve gerekli bilgiler doğrultusunda aşağıdaki işlem basamaklarını uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kamulaştırma haritası yapım yöntemine göre yapılacak işlemleri belirleyiniz.	➤ Yapım yöntemi, kadastro gören ya da görmeyen yerlerde farklıdır.
➤ Yapım yöntemine göre işlem basamaklarını uygulayınız.	➤ Paftalar grafik ise kamulaştırılacak parselleri yer kontrol noktalarına bağlı olarak ölçünüz. ➤ Parsellerin yüz ölçümlerini kadastro paftası üzerinden grafik yöntemle hesaplayınız.
➤ Kamulaştırma dosyası hazırlayınız.	➤ Teknik dosyada bulunması gerekenleri hazırlayınız.

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kamulaştırma haritası yapım yöntemine göre yapılacak işlemleri belirlediniz mi?		
2. Yapım yöntemine göre işlem basamaklarını uyguladınız mı?		
3. Kamulaştırma dosyasını hazırladınız mı?		

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. (...) Kamulaştırma planları, ihtiyaç duyulan arazilerin mülkiyet, irtifak, kaynak haklarının edinilmesini ve tapuya tescilini sağlamak amacıyla düzenlenen haritalardır.
2. (...) Kamulaştırma planları temel altlık niteliğinde olup kamulaştırma kararlarının dayanağını oluşturmazlar.
3. (...) Kadastro görmeyen yerlerdeki kamulaştırma haritalarında; köy, mahalle bazında tüm taşınmazlara (zilyetlik, mera, orman, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler vb.) parsel numarası verilmez.
4. (...) Parselin köşe koordinatları orijinal ölçü değerlerine göre hesaplanır.
5. (...) Paftalar fotogrametrik ise kamulaştırılacak parseller yer kontrol noktalarına bağlı olarak ölçülür.
6. (...) Paftalar grafik ise parsellerin yüz ölçümleri kadastro paftası üzerinden grafik yöntemle hesaplanır.

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

# MODÜL DEĞERLENDİRME

Koordinatları belli olan paftaların ve gerekli bilgiler doğrultusunda işlem basamaklarını uygulayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kamulaştırma hazırlık çalışmalarını yapınız.	➤ Kamulaştırılacak taşınmazı belirleyiniz. Kamulaştırılacak taşınmazın sahibini belirleyiniz. Tapuya şerh koydurunuz.
➤ Yapım yöntemine göre işlem basamaklarını uygulayınız.	➤ Kamulaştırma sınır noktalarını zemine tatbik ediniz. Yüz ölçümlerini hazırlayınız.
➤ Kamulaştırma teknik dosyasını hazırlayınız.	➤ Teknik dosyayı kadastro gören yerlere göre hazırlayınız.

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kamulaştırma hazırlık çalışmalarını yaptınız mı?		
2. Yapım yöntemine göre işlem basamaklarını uyguladınız mı?		
3. Kamulaştırma teknik dosyasını hazırladınız mı?		

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. (...) Onaylı imar planı, Bakanlıkça onaylı özel plan ve projelere göre yapılacak kamulaştırmalar için kamu yararı alınmasına gerek yoktur.
2. (...) Kıymet tespit komisyonunun belirlediği kamulaştırma bedeline taraflar itiraz edemezler.
3. (...) Kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenir.
4. (...) Kamulaştırma sırasında mülkiyet anlaşmazlıkları olan taşınmazlar kamulaştırmanın seyrini değiştirmez.
5. (...) Parselin yüz ölçümü farklılıklarında düzeltmeler yapılmamalıdır.
6. (...) Kamulaştırma dosyasında mal sahiplerini araştırma özet formu bulunmaz.
7. (...) Kamulaştırma dosyasına pazarlık protokolü mutlaka konmalıdır.

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.



# CEVAP ANAHTARLARI

## ÖĞRENME FAALİYETİ 1'İN CEVAP ANAHTARI

1.	Doğru
2.	Doğru
3.	Yanlış
4.	Doğru
5.	Yanlış
6.	Doğru
7.	Yanlış
8.	Doğru

## ÖĞRENME FAALİYETİ 2'NİN CEVAP ANAHTARI

1.	Doğru
2.	Yanlış
3.	Yanlış
4.	Doğru
5.	Yanlış
6.	Doğru

## MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1.	Doğru
2.	Yanlış
3.	Doğru
4.	Doğru
5.	Yanlış
6.	Yanlış
7.	Doğru

## KAYNAKÇA

- AKAY Yunus, Yusuf ÇİÇEK, **Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği**, Harita Kadastro Mühendisler Odası, Ankara, 2005.
- GÜRLER Mehmet, **İmar Planları ve İmar Tekniği**, T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 1983.
- SARIBIYIK Tahsin, **İmar Bilgisi ve Uygulaması**, MEB, Ankara, 2000.
- SONGU Celal, **Ölçme Bilgisi, Cilt 1–2**, Birsen Yayınevi, İstanbul, 1981.
- YILDIZ Ferruh, **İmar Bilgisi**, Atlas Kitapevi, Konya, 1995.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
- 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun
- 3194 sayılı ve 03,051985 tarihli İmar Kanunu