

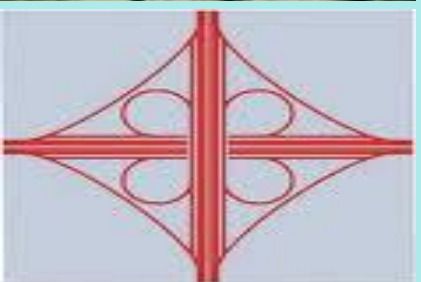


# KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

Harita Müh. Bölümü



Türkiye Cumhuriyeti					
TAPU SENEDİ					
İl	87/1.8	Pafta No	Ada No	Parsel No	
İlçe	BURSA/ULUĞ				
Mülhazesi	EKTEDE				
Köyü					
Etikad.					
Mevki					
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yatırım	
100 TL	240/100.0000L.46	8498	2	030.000	
İstisna	YOKTUR				
Serhi	Paftasında				
Ölçümler	Tasınmazın Mülkiyet Üstlenmesinde İMKBİT adına hazırlanmış ölçümlerden tespit edilmiştir.				
Sahibi	Bursa İktisadi İşletme Kurumu				
Geçerli	Harita No	Çizim No	Tarih	Gözetim	
Çizim No	10/51	80	7792	16/09/2006	Çizim No
Çizim No	0517	Bursa İktisadi İşletme Kurumu			Çizim No
Sıra No	129				Sıra No
Tarih	31/03/2006				Tarih



- **Anayasa'nın 35. Maddesinde** *"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, **ancak kamu yararı amacıyla**, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."* **temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasını düzenleyen 13. maddesinde ise, "temel hak ve hürriyetlerin, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabileceği, bu sınırlamaların, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz"**
- Anayasa'nın 90. maddesi uyarınca uygun bulunan ve iç hukukun bir parçası halini alan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 nolu Ek Protokolünün "Mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesinde de: *"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasa da öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir."* hükmü yer almaktadır.
- Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla hazırlanarak yürürlüğe konulan 3194 sayılı İmar Kanununun; 7. ve 8. maddeleriyle, belirli nüfus kriterini aşan belediyelere imar planlarını hazırlama ve yürürlüğe koyma yükümlülüğü getirilmiştir.

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesinde **"Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir.**
- **Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder."** hükmü uyarınca belediyelere, imar planlarını uygulamak üzere belirtilen süre içerisinde imar programını hazırlama; ilgili yatırımcı kamu kuruluşlara ise imar programlarında kendi görev alanlarındaki kamu hizmeti için ayrılan özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırma zorunluluğu yüklenmiştir.

# KAMULAŞTIRMA, KAMU YARARI ve TOPLUM YARARI KAVRAMLARI

**KAMULAŞTIRMA;** devlet veya kamu tüzel kişilerince, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karŐılıĐını peŐin ödemek Őartıyla, zel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamı veya bir kısmına el konulması veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi iŐlemidir. Kamulaştırma iŐlemi mal sahibinin rızasıyla veya mal sahibinin rızası olmadığı koŐullarda mahkeme kararı ile yapılmaktadır. **Kamulaştırma, kamu yararının gerŐekleŐtirmesi amacıyla yapılır.**

**KAMU YARARI:** Mülkiyet hakkının sınırlarının belirtilmesinde ve bu hakkın özüne yapılacak müdahalelerde bir ölçü olarak kullanılırken,

**TOPLUM YARARI:** Toplumun varlığını sürdürebilmesine iliŐkin çıkarların tümüdür. Yani ülkede yaŐayan tüm insanların ortak çıkarlarını anlatır.

**Toplumsal gereksinimler ve bunların karŐılanması ihtiyaı idareleri kamulaştırma yapmaya yönelmektedir.**

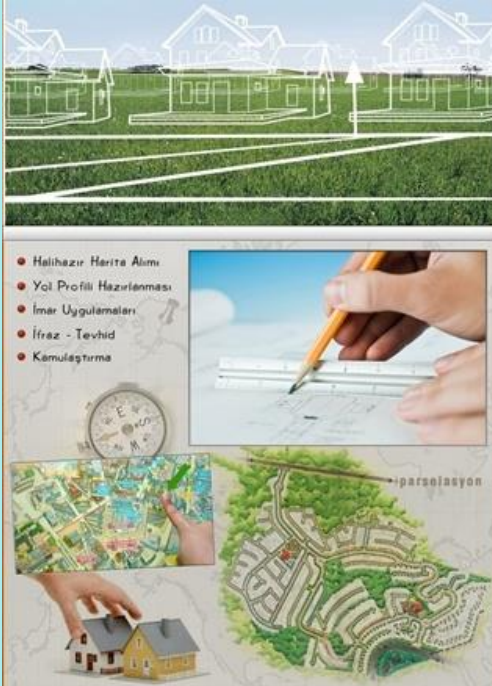
# Kamulaştırmayı gerektiren temel nedenler;

Tarım reformu, toprak düzenlemeleri, Bayındırlık faaliyetleri ve imar planlarındaki çeşitli amaçlı kullanım alanları, v.b. kamu adına yapılan yatırım ve planların gerçekleştirilmesi sırasında kamu yararı doğrultusunda toprak gereksinimidir.



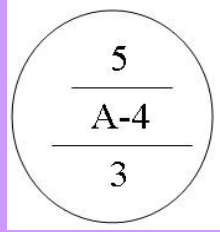
# Kamulaştırma İhtiyacı

İmar planlarında yol, meydan, çocuk bahçesi, park, otopark, v.b kamuya ayrılan alanlar, mezbaha, toptancı hali, garaj, itfaiye, belediye hizmet alanı gibi belediye hizmet binalarına ayrılmış yerler ile okul, hastane, kreş, resmi kurum hizmet binaları v.b. alanlar vardır. Tesis ve binaların inşa edileceği taşınmazlar, yatırımcı belediye ve kamu kurumlarının mülkiyetinde değilse, bu taşınmazların kamu mülkiyetine kazandırılması gerekmektedir.

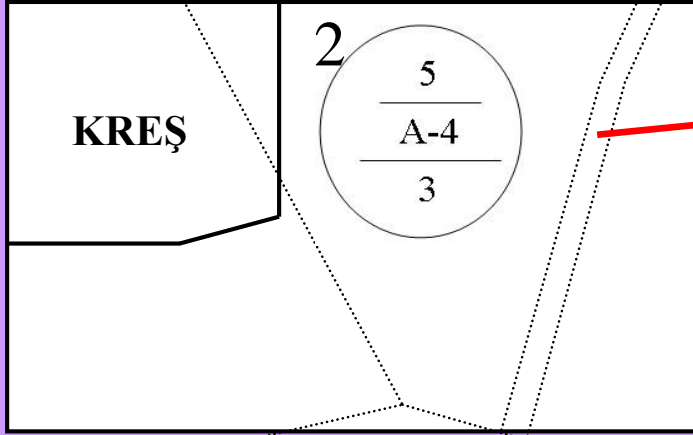


**Karayolları Genel Müdürlüğü**  
**Kamulaştırma Harcamalarının Toplam**  
**Harcama içersindeki Yeri**

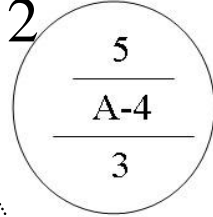
<b>Yıllar</b>	<b>Kamulaştırma Harcaması (Milyar TL)</b>	<b>Toplam Harcama (Milyar TL)</b>	<b>ORAN (%)</b>
2011	1,635	12,140	% 13
2012	1,335	11,095	% 12
2013	1,325	12,357	% 11



1



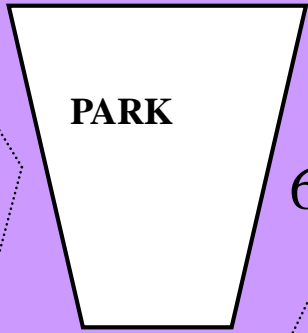
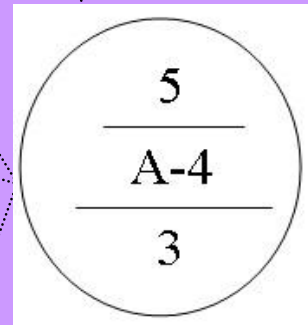
2



Kadastro  
Yolu

3

4



PARK

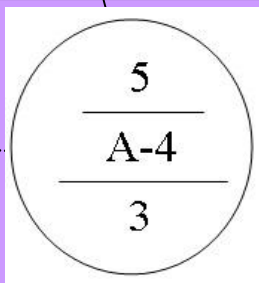
6



İlköğretim  
Alanı

7

5





# KAMULAŞTIRMA

Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve kaynağın, mülkiyetinin ve irtifak hakkının, bedeli nakden ve peŐin olarak veya kanunda öngörülen bazı hallerde eŐit taksitlerle ödenmek suretiyle kamulaştırma hak ve yetkisine sahip idareler adına geçmesi Őeklinde tanımlanır.

Kamulaştırmanın amaç ve kapsamı **2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu**'nun 1.maddesinde;

*"Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların;devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm ve usul yöntemlerini düzenler. Özel kanunlara dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da bu kanun hükümleri uygulanır."*diye tarif edilmiştir.

# **ÖZETLE KAMULAŞTIRMANIN EN ÖNEMLİ AMACI;**

**ÖZEL MÜLKİYETTEKİ  
TAŞINMAZLARI KAMU  
MÜLKİYETİNE GEÇİRMEKTİR.**

**Bu işlemler sırasında 4650 sayılı yasa ile  
değişik 2942 sayılı Kamulaştırma  
Kanunu esas alınır.**