

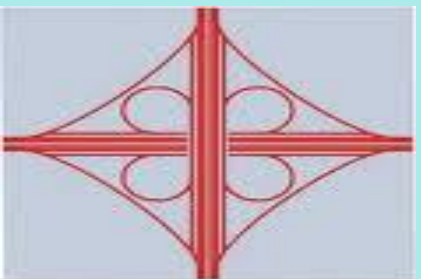


# KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

Harita Müh. Bölümü



Türkİye Cumhuriyeti						
Mülk No: 8791,8			Fındıklı			
Mülk No: 809990942						
Mülkiyet: ERTEGE						
Köyü:						
Beldesi:						
Mevki:						
Sahİ Şerhİ		Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü:	
MÜTELİ		2507009,00098,46	9498	2	639	0,55
Kısaca: 8000						
Sıra: Plottaında						
Tazinok Mülk (1800000) 00011 adına hayırlık İken, satıştan önce tenkit edilmiştir.						
Görülen Şartlar:						
Sahİ: Bakanlık İmarat ve Şişirme Bakanlığı						
Gerekçe:						
Çizim No:	80	7797	16/09/2006	Çizim No:		
Sıra No:	0617			Sıra No:		
Tarih:	31.03/2006			Tarih:		



# Kamulaştırma Şartları

**Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinde: İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler. (1)**

**Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.**

**Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.**

**İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.**

**Kamulaştırma Kanunu; Geçici Madde 1** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce verilmiş olan kamu yararı ve kamulaştırma kararları geçerlidir. Ancak, idarece henüz kıymet takdir edilmemiş olan işlerde, kıymet takdir işlemleri ile sonraki işlemler bu Kanun hükümlerine göre yapılır. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

**Geçici Madde 2** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalarda, davanın açıldığı günde yürürlükte olan kanunlara göre işlemeye başlamış olan dava süreleri, o kanunlara göre tespit edilir.

**Geçici Madde 3** – Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kamulaştırılmış ve kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi dört yılı tamamlamış taşınmaz mal hakkında 22 nci madde hükmüne göre işlem yapılmış veya yapılacak olması halinde, idarelere bu Kanunun yürürlüğünden itibaren 2 yıllık ek süre hakkı tanınır. Mal sahibinin geri alma hakkı ancak bu sürenin tamamlanmasından sonra doğar.

**Geçici Madde 4** – 5 Ocak 1961 tarih ve 221 sayılı Kanunun kapsamına girmeleri nedeniyle kamu tüzelkişileri veya kurumları adına kamulaştırılmış sayılan taşınmaz malların eski malik, zilyed veya bunların halefleri tarafından açılmış ve kesin hükme bağlanmamış davalarda sözü edilen 221 sayılı Kanunun hükümleri uygulanır.

**Geçici Madde 5** – (Ek: 24/4/2001 - 4650/21 md.) Bu Kanunun değişik 15 inci maddesinde öngörülen yönetmelik çıkarılıncaya kadar bilirkişiler önceki hükme göre seçilir.

## Neden Kamulaştırma ve Değerleme

Kuruluş yeri temini

Arazinin toplam yatırım tutarı içindeki payı nedir? Bu pay devlet ve il yollarında % 10 ve otoyollarda % 15'in altında olmalı..KGM?

Kamulaştırma işlemleri

İşlemler uzun zaman almakta, yatırım gecikmekte ve maliyet artmaktadır.

Ödenek-harcama

Yatırım bütçesinin ortalama % 10'un kamulaştırmaya harcanmaktadır. Hala yılı içinde kamulaştırma tamamlanamıyor.

Kamu hizmetlerinde etkin(siz)lik

Mevcut yatırımlar nispeten yüksek maliyetle gerçekleşmektedir. Etkinsizlik?

Memnuniyet(sizlik)?

İdare ve malik işlemlerden memnun değil & yargı organlarının iş yoğunluğu fazla

# KAMULAŐTIRMANIN YASAL DAYANAKLARI

**Ebniye Nizamnamesi (1848):** Planlama olgusu ve kent planlaması yaklaşımları Avrupa'da sanayi devrimiyle birlikte gelişmeye başlamış ancak 1848 yılından önce Osmanlı İmparatorluğuna olan yansımaları sınırlı olmuştur. İstanbul'un ilk imar planı 1842 yılında Moltke tarafından tamamlanmıştır ve bu planda Őehirle ilgili imar kararları da bulunur. Osmanlı İmparatorluğu'nun ilk imar mevzuatı olan "Ebniye Nizamnamesi" 1848 yılında Moltke'nin planı ve ona ilişkin kararlarının öncülüğünde hazırlanmıştır. Yapı tüzüğü olarak da adlandırılan bu düzenleme ile; İstanbul'da Üsküdar, Galata, Eyüp semtlerinde yapılacak yapıların normları, cadde ve sokakların genişlikleri, kamulaştırılması gibi esaslar getirilmiştir.


- Ancak buna rağmen Ülkemizde Kamulaştırmayla ilgili olarak düzenlenen ilk yasal dayanak 11 Mart 1856 tarihli "**İstimplak Nizamnamesi**" olarak kabul edilmektedir.
- **1876 tarihli Mecellenin 26.maddesinde;**  
*"Toplumun zararını önlemek için ferdin zararı tercih edilir".*
- **Mecellenin 1216.maddesinde** ise; *"İhtiyaç halinde padişah emriyle bir kimsenin mülkü, kıymeti ile alınıp yola katılabilir fakat değerini ödenmedikçe mülkü elinden alınamaz".* İfadeleri yer alırdı.


❖ Kamulaştırma yetkisi, kamu gücünü kamu adına kullanabilen ve 2942 Sayılı Kanunun 5. maddesinde sayılan kurumlara verilmiştir.


❖ Gerçek ve özel hukuk tüzelkişilikleri adına kamulaştırma, özel kanunlara dayanılarak yapılırsa, 2942 Sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Örneğin, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun (Md.3), 5539 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun (Md.2/h), 3096 Sayılı Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtım ve Ticareti İle Görevlendirilmesi Hakkında Kanun (Md.11), 3154 sayılı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (Md.11/c), 3213 sayılı Maden Kanunu (Md 46), 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu (Md. 5), 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu (Md.4/son), 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu (Md.12/a), 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu (Md 5), 6326 sayılı Petrol Kanunu (Md.87/1) ile ilgili idarelere kamulaştırma yapma yetkisi verilmiştir. Birçok kanunla idarelere kamulaştırma yapma yetkisi tanınmış olmasına karşın, ilgili yasal düzenlemelerde genellikle kamulaştırılacak taşınmazların bedellerinin takdiri işlemlerinin 2942 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçekleştirileceği belirtilmiştir.

# 2709 SAYILI TC ANAYASASI

 MADDE 46:Devlet ve kamu tüzel kişileri;kamu yararının gerektirdiği hallerde,gerçek 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.

 MADDE 35:Herkes,mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.Bu haklar,ancak kamu yararı amacıyla,kanunla sınırlanabilir.Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

 MADDE 47:Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler,kamu yararının zorunlu olduğu hallerde devletleştirilebilir.Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır.Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.

- Anayasanın 46.maddesi gereğince çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile bu kanunda 24.04.2001 tarih ve 4650 sayılı kanunla değişen ihtiyaç ve koşullar dikkate alınarak gerekli değişiklikler yapılmıştır.Kamulaştırma Kanunu'nun 12.maddesine göre çıkarılması gereken yönetmelik ise"*Baraj inşaatı için yapılan kamulaştırmalarda kamulaştırma sahasına mücavir taşınmaz malların kamulaştırması hakkında yönetmelik*" adıyla yürürlüğe sokulmuştur.



**Örneğin; TEİAŞ tarafından gerçekleştirilecek kamulaştırma işlemlerinde dikkate alınacak yasal dayanaklar kısaca gözden geçirilirse;**

### **TESİS YERLERİNİN EDİNİLMESİNDE YASAL DAYANAK :**

Enerji iletim hatlarının konumlanacağı sahaların edinilmesi aşağıdaki kanunların bir veya birkaçının uygulanmasına dayanmaktadır.

- 1- Anayasanın 46.Maddesi,
- 2- 4650 sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- 3- 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu,
- 4- 4721 sayılı Medeni Kanun,
- 5- 233 sayılı Kamu İktisadi Teşekkülleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname,
- 6- 29.06.2001 tarihinde yayımlanan Teşekkülümüz Ana Statüsü,
- 7- İmar Kanunu, Kadastro Kanunu, Orman Kanunu, Mera Kanunu, OSB Kanunu, Çevre Kanunu, Tarım Reformu Kanunu, v.b. gibi diğer ilgili mevzuat.

# KAMULAŞTIRMA KONUSU OLAN ŐEYLER

- Arazi (tarla,bağ,bahęe,arsa vasıflı araziler)
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve süreklı haklar
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler(tamamlanmış bir kargır yapının yada yapıların ayrı ayrı ve bağlı bağına kullanılmaya elverişli kat,daire,iş bürosu,dükkan,mağaza gibi bağımsız kısımlarına bağımsız bölüm denir)
- Tescili gereken madenler ise 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 38.maddesi uyarınca maden sicilinde tutulmaktadır

# KAMULAŞTIRMA KONUSU OLMAYAN ŐEYLER

- Meralar, yaylaklar, kışlaklar
- Özel yasa ile kamulaőtırılması yasaklanmış araziler ve kamu malı niteliğindeki taşınmazlar (yol, park, meydan v.b. Fiilen bu maksatla kullanılan ve daha önce kamuya kazandırılmış olan alanlar)
- Madenler, denizler, göller, akarsular, dağlar v.b. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil dışı alanlar

KAMULAŐTIRILAMAZ.