



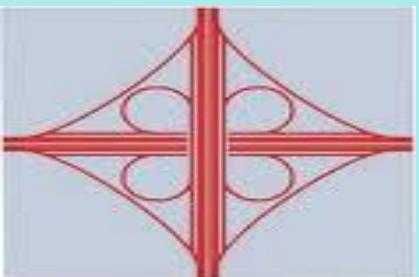
KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

Harita Müh. Bölümü



Türkiye Cumhuriyeti					
TAPU SENEDİ					
İl	87/1.8	Pafta No	Ada No	Pafta No	Yatırım No
İlçe	BURSA/ULUĞ				
Mahalle	ERTEPE				
Köy					
Etiketi					
Mevki					
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Pafta No	Yatırım No	
100 TL	240/100.0000L.46	8498	2	033	05
İstisna	0000				
Serisi	Paftasında				
Edinme Şekli	Tasınmaz Mülkiyet (Mülkiyet) 00011 nitine bağlıdır. İsten, satışı ve diğer konular için 100 TL.				
Sahibi	Bursa İktisadi ve Sosyal Bankası A.Ş.				
Gözetici	Yatırım No	Pafta No	Ada No	Tarihi	Gözetici
01/10	80	7792	16/10/2006		
Gözetici No	0517				Gözetici No
Sıra No	31/03/2006				Sıra No
Tarih	31/03/2006				Tarih

Düzenleme İşlemleri İçin Kullanılabilir. 129



KAMULAŞTIRMANIN İŞLEM ADIMLARI

- * Kamu hizmetine yönelik proje hazırlanması,
- * Kamu yararı kararının alınması,
- * İdarenin kamulaştırma planını yapması ya da yaptırmaması,
- * Kamulaőtırılacak parsel malikleri ve adreslerinin tespit edilmesi,
- * Tapu müdürlüğüne kamulaştırmaya konu taşınmazlar üzerine "kamulaştırma Őerhi (idari Şerh)" konulması,
- * Kıymet takdir komisyonunun oluşturulması ve komisyon tarafından kıymet takdir raporunun oluşturulması,
- * Uzlaőtma komisyonunun oluşturulması,
- * Taşınmaz malikine uzlaőtma komisyonu ile görüşme için davet yazısının tebliğ edilmesi,
- * Satın alma yoluyla kamulaştırma için pazarlık görüşmelerinin yapılması,
- * Pazarlık görüşmesi sonucu anlaşma işlemleri ve anlaşmazlık durumunda anlaşmazlık tutanağının hazırlanması,
- * Anlaşmazlık durumunda kamulaştırma bedel tespit ve tescil davasının açılması,
- * Kesinleşen bedelin ödenmesi ve taşınmazın idare adına tescil edilmesi veya tapudan terkin edilmesi.

GENEL OLARAK KAMULAŞTIRMA

A)BaŐlangıç Ve Hazırlık alıŐmaları

İdarece kamulaştırma yapılacak alanların belirlenmesi ve kamulaştırma İŐlemlerinin yürütölmesiyle ilgili organizasyon çalıŐmaları konunun ilk safhasıdır.

a.1.) Etüt

Etüt alıŐması yatırım projesinin uygulanacağı alanın tespiti ve uygulamanın hangi koŐullarda yapılacağının bilinmesine yönelik teknik çalıŐmaları kapsar. Bu çalıŐmalarda evre, emniyet ve sosyal etki değerlendirilmeleri de dikkate alınmak zorundadır.

Topografya, Jeoloji, subilimi, Arkeoloji, Ekoloji, Madencilik, maden rezervleri ve atık sahaları, İmar planları, evre, Sismoloji, Karayolları ve deniz yolları, Boru hattı geçiŐleri dahil olmak üzere özel-kamu altyapı tesisleri ve ticari alt yapı tesisleri, Özel güvenlik bölgeleri ile askeri yasak bölgeler, Yerel makamların yapı ve mevzuatları, Tarım ve ormancılık, Arazi genişlemeleri, kullanımı ve mülkiyet, Meteoroloji, OŐinografi, Sağlıklı bir etüt çalıŐması için yukarıda belirtilen temel hususların dikkate alınması gerekir.

a.2. Etüt, Proje bilgilerinin temini

- Etüt sonuçlarına göre belirlenen alanlarda yapılacak yatırımlarla ilgili olarak uygulama projeleri hazırlanır. Uygulama projeleri aynı zamanda yapılacak kamulaştırmanın kapsamını da belirler. Kamulaştırma planlarının ve dosyalarının düzenlenmesi çalışmalarına başlayabilmek için öncelikle ilgili idareden kesinleşen proje ile ilgili bilgi ve belgeler alınır.

a.3. Kıymet takdir komisyonları

- Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre idareler kendi içlerinde yetkili amirin görevlendirmesi suretiyle Kıymet Takdir Komisyonu oluşturmak zorundadırlar. İdare tek veya işin büyüklüğüne göre birden fazlada komisyon kurabilir. Komisyon birisi başkan, ikisi üye olmak üzere en az 3 kişiden oluşur. Kararlar oy çokluğu esasıyla alınır.

a.4. Uzlaşma komisyonları

- İdare Kıymet Takdir Komisyonlarınca tahmin edilen bedeller üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi içerisinde yetkili amirin onayı ile en az 3 kişiden oluşan bir veya birden fazla Uzlaşma Komisyonu görevlendirir.

a.5. Kamulaştırma iş akışı

- Kamulaştırma işlemleri idari, hukuki ve teknik yönleriyle bütünlük içerisinde belirli prosedür izlenmek suretiyle yürütülür. İdarenin ihtiyaç duyduğu taşınmazlar ve haklar satın alma, dava ve kamu idareleri arasında devir suretiyle edinilmiş olacaktır.

B) KAMULAŞTIRMA DOSYALARININ HAZIRLANMASI

Kamulaştırma planlarının yapımı kamulaŐtırılacak taŐınmazların hukuki ve teknik durumlarının belirlenmesine yönelik bir dizi çalıŐmayı kapsar. Bu plana bağlı olarak hazırlanan kamulaştırma dosyası ise; kamulaştırma planı rneği ile bu planda gösterilen taŐınmazlarla ilgili kamulaştırma için gerekli bilgileri içeren belgelerden oluşur.

C) KAMULAŞTIRMA PLANLARININ TESCİLİ

Kontrol ve onay işlemleri sonucunda kamulaştırma kararı alınır ve kamulaştırma kapsamı kesin olarak tespit edilmiŐ olur.

D) DEğER TESPİTLERİNİN YAPILMASI

Kamulaştırma Kanununun 11. maddesindeki hususlar ele alınarak kıymet takdiri YANI BEDEL TESPİTİ yapılır.

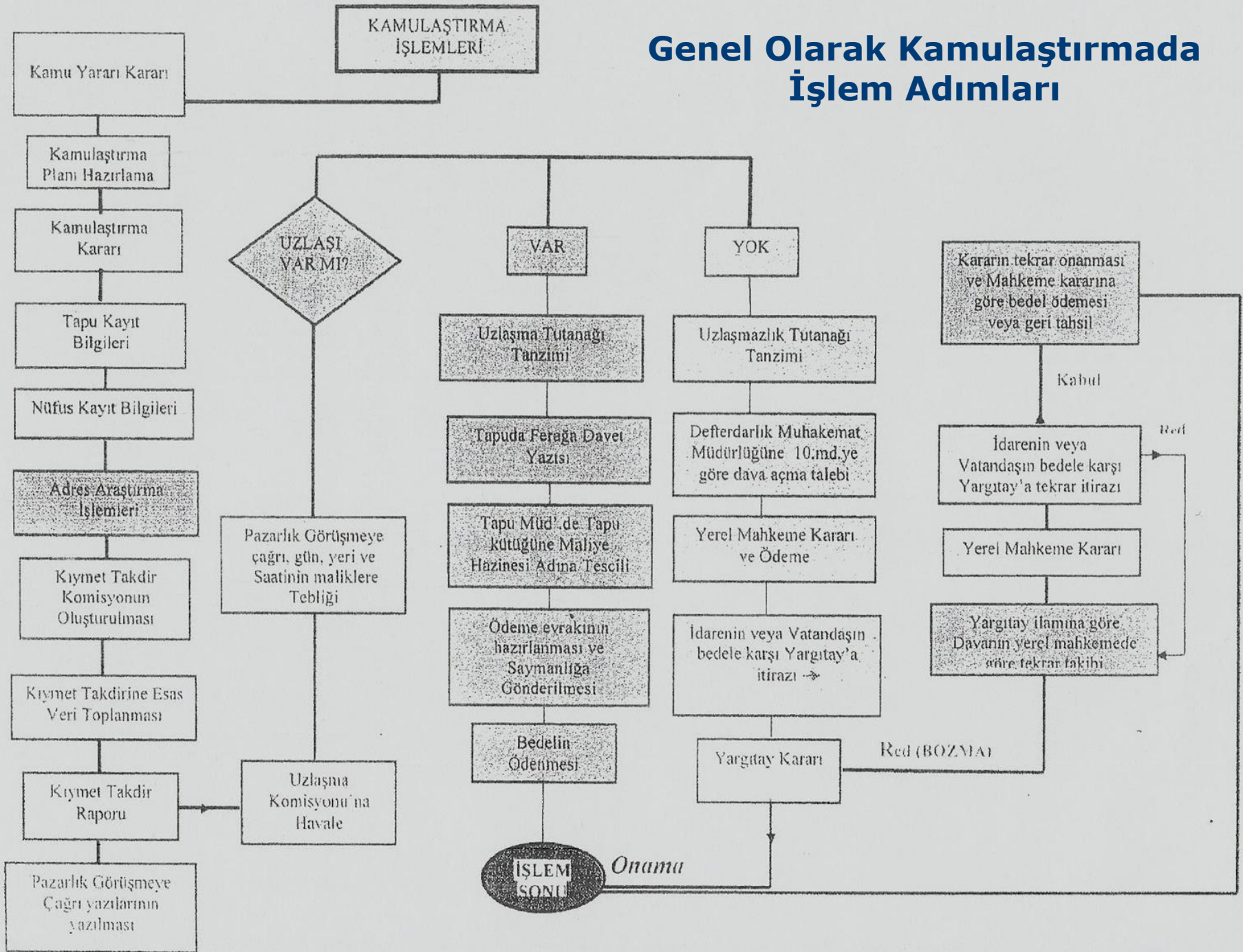
E) KAMULAŞTIRMA

Genellikle; kamu yararı amacıyla arazi edinimi aŐağıdaki yollarla gerçekleştirilir.

- 1.Satın alma (Anlaşma Yolu ile kamulaştırma):** “TaŐınmazı kamulaŐtırılacak olan mülkiyet sahibi ile anlaşarak uzlaşma tutanağı düzenlenir.”
- 2.Dava yoluyla tescil (Hükmen Kamulaştırma):** “Asliye Hukuk mahkemesine *Kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil* davası açılır.”
- 3.İdareler arası taşınmaz devri:** “Kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları taşınmazlar,kaynak ve irtifak hakları diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaŐtırılamaz.”

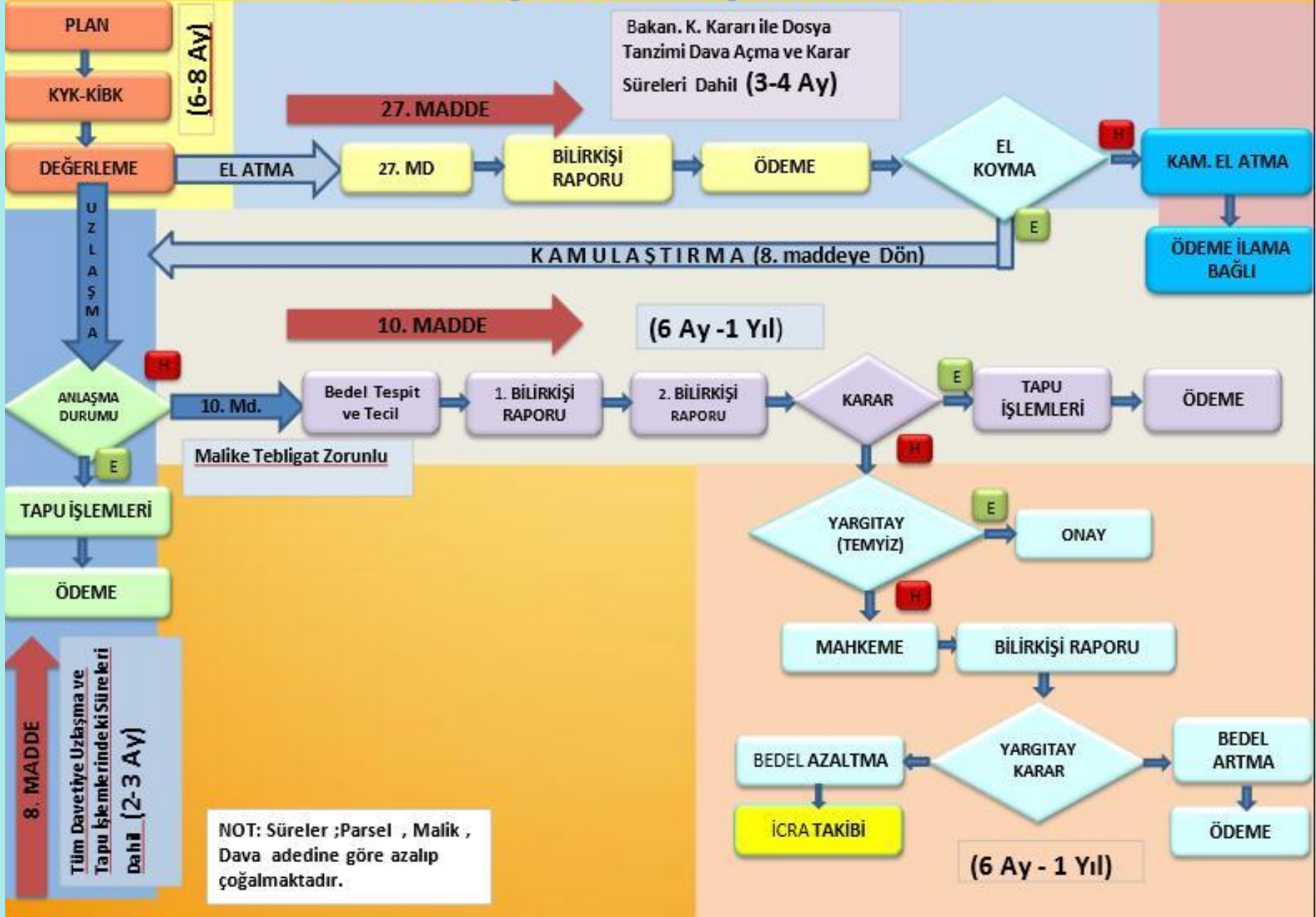
İrtifak hakkı tesisi, kısmen kamulaştırma, acele kamulaştırma, trampa yoluyla kamulaştırma gibi kamulaştırma yöntem yada çeŐitlerini de saymak mümkündür.

Genel Olarak Kamulaştırmada İşlem Adımları



KAMULAŞTIRMA AKIŞ DİYAGRAMI

(Detaylı)



Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler ve idari şerh

Madde 7 – (24.4.2001 VE 4650/2.MD. İLE DEĐİŐİK ŞEKLİ)

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değerini en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştığı takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10' uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinmelidir.