



KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

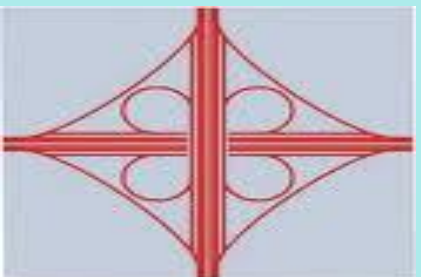
Harita Müh. Bölümü



Türkiye Cumhuriyeti					
TAPU SENEDİ					
İl	87/1.8				
İlçe	BOZDOĞAN/2				
Mahalle	ERTEPE				
Köy					
Etiketi					
Mevki					
Satış Bedeli	Fatura No	Ada No	Pasajı No	Yatırım No	
160.715	260706.0096L.46	6496	2	033.050	
İnşaatı	8900				
Sıra	Paftasında				
Ölçümler	Tasınmazın ölçümleri 1/2000 ölçeğinde yapılmış olup, ölçümlerden sonuçları aşağıdadır.				
Sahibi	Bakanlık İnşaatı İşleri Müdürlüğü				
Genel	Yerleşim	Çıkış No	Sıra No	Tarihi	Gözetim
Çıkış No	160.715	80	7792	16/09/2006	Çıkış No
Genel No	0517				Genel No
Sıra No					Sıra No
Tarih	31/03/2006				Tarih

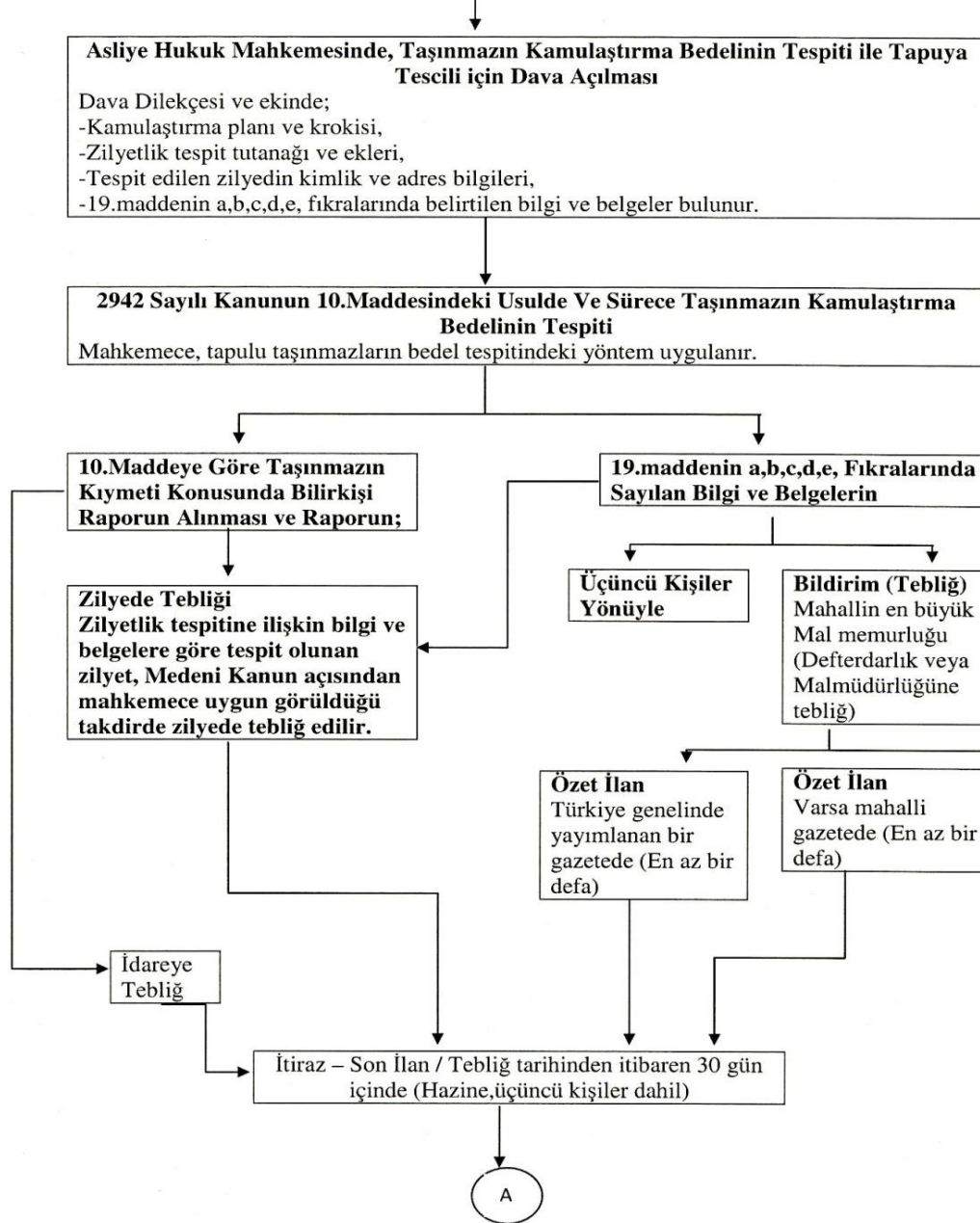
Düzenleme İşlemleri

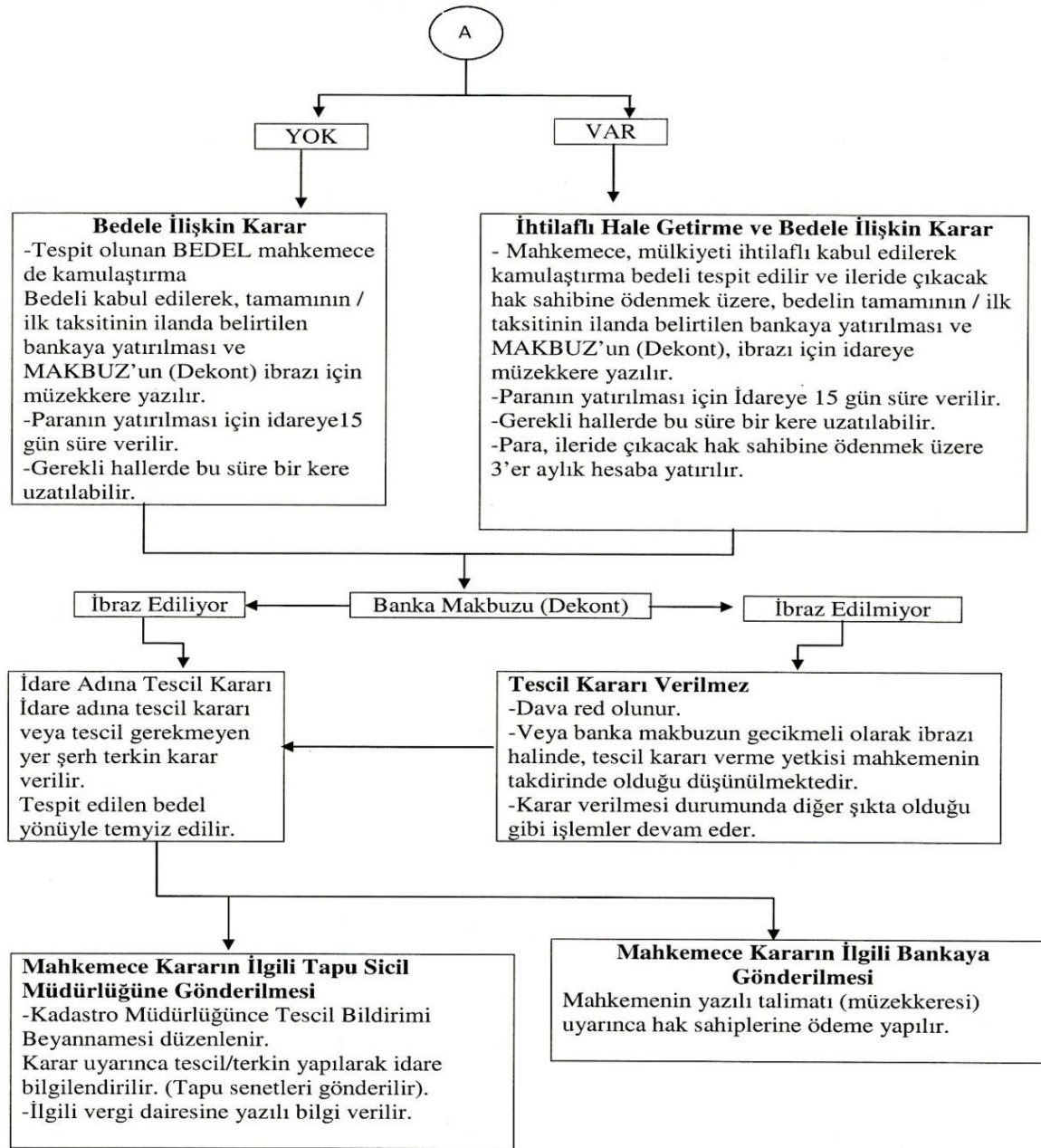
Diğer Şerhler İçin bakınız bölümünde belirtilenler: Şek. No: 129



2- TAPUDA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLARIN KAMULAŞTIRMA YOLUYLA TESCİLİ (Zilyetlik, Dava ve Tescil-2942/10. ve 19. madde)

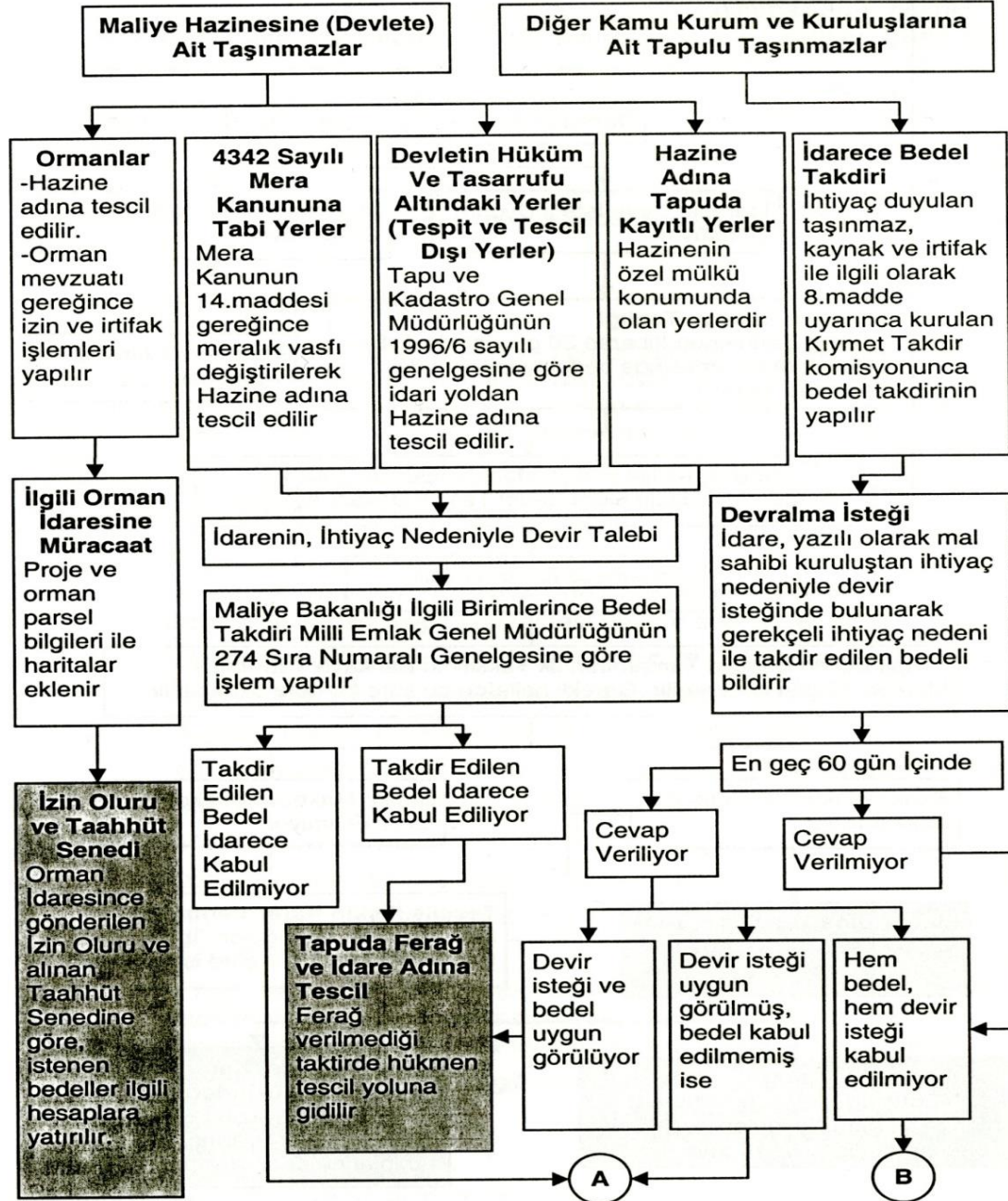
2-

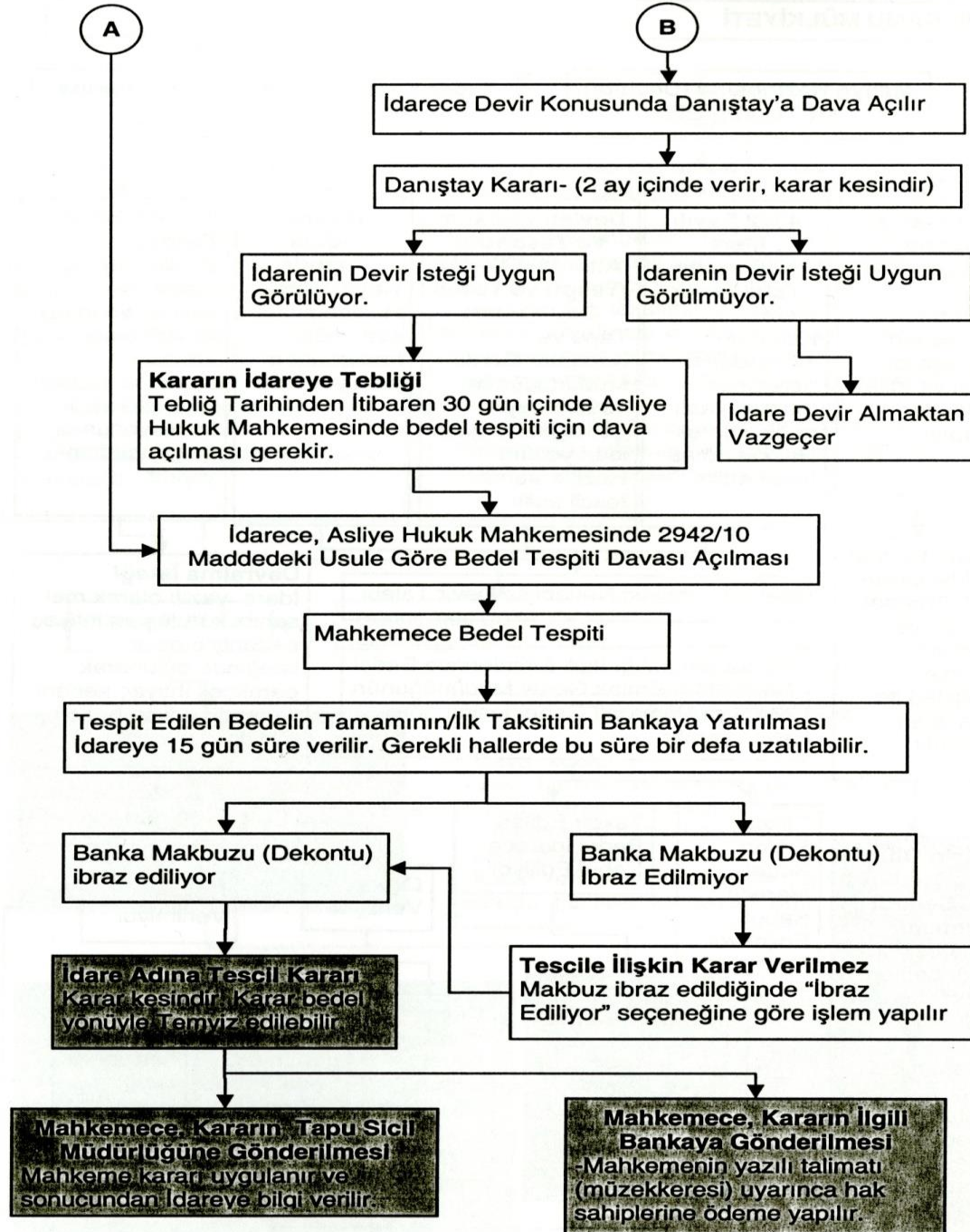




3- Kamu mülkiyetindeki taşınmazların edinimi için işlem adımları

3-





EN ÇOK KULLANILAN KAMULAŞTIRMA YÖNTEMLERİ

1. İrtifak Hakkı Tesisini ile Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanununun 4. maddesine göre;

Taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. Süreli ya da süresiz irtifak hakkı tesisini yoluyla yapılır. Özellikle petrol, doğalgaz, elektrik, su vb. hatların toprağın altından, üstünden, yüzeyinden geçirilişinde taşınmazın mülkiyetine dokunmadan irtifak hakkı kamulaştırması yapılır. Taşınmazlara irtifak hakkı bedeli ödenir.

(Ek fıkra : 10/9/2014 - 6552/99 md.) Ancak, maliklerinin mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmemesi, can ve mal güvenliği bakımından gerekli önlemlerin alınması kaydıyla, kamu yararına dayalı olarak taşınmazların üstünde teleferik ve benzeri ulaşım hatları ile her türlü köprü, taşınmazların altında metro ve benzeri raylı taşıma sistemleri ile TÜNEL yapılabilir. **Taşınmazların mülkiyet hakkının kullanımının engellenmemesi hâlinde, taşınmazlara ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmaz. Yapılan yatırım nedeniyle taşınmaz maliklerinden değer artış bedeli alınamaz.**

KROKİ YERİ

ÇİT KÖYÜ
TAPULAMA SAHASI

Ufuk Serdar İNCİ
Harita ve Kadastre Mühendisi
Osaka Sicil No: 5361

HESAP ÖZETİ

KOORDİNATLAR

Nokta	Y	X	Nokta	Y	X
1	502550.735	4467494.530	2	502378.510	4467541.810
3	502286.258	4467545.164	4	502271.197	4467513.151
5	502269.782	4467506.841	6	502423.319	4467481.918
7	502532.549	4467458.546	475	502393.870	4467533.630
503	502399.710	4467529.760	505	502391.790	4467535.010
514	502395.960	4467532.250	515	502394.290	4467533.351
516	502393.461	4467533.901	525	502393.557	4467537.679
526	502403.200	4467535.032	572	502365.281	4467491.339
628	502366.366	4467491.163	681	502363.117	4467491.690
734	502368.528	4467490.812			

Ada/Parsel	Alanı çevreleyen noktalar	HESAPLANAN	DÜZELTME	KESİN
50	4,3,2,525,526,1,7,6,734,628,572,681,5	12135.51	65.51	12070.00
50a	4,3,2,525,505,516,475,515,514,503,526,1,7,6,734,628,572,681,5	12090.27	65.51	12024.76
50b	516,505,525,526,503,514,515,475	45.24	0.00	45.24
50i	516,475,515,628,572	50.76	0.00	50.76
50g1	515,514,734,628	100.19	0.00	100.19
50g2	505,516,572,681	103.08	0.00	103.08
Tevviz: 91.51 Toplam Alan:		12135.51	65.51	12070.00
TAPU ALANI	12070.00			
HESAPLANAN	12135.51			
FARK	65.51			
TECVİZ	91.51			

Bu kısım merkezde doldurulacaktır

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

1

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
ANKARA	ÇUBUK	SELE KÖYÜ	ÇAMIÇI

(Düzeltme)-(Ayırma)-(Birleştirme)-(Cins-Değişikliği)-(irtifak Hakkı)

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	YÜZÖLÇÜMÜ			Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				ha	m ²	dm ²			
50	2		50	1	2070	00	TARLA	ADEM SİĞİN	KAMULAŞTIRMA NEDENİYLE İFRAZ
			a	1	2024	76	TARLA	ADEM SİĞİN	DSİ GEN. MÜD. LEHİNE 50.76 m ² 99 YIL İRTIFAK HAKKI TESİS EDİLDİ. DSİ GEN. MÜD. LEHİNE 203.27 m ² 2 YIL İRTIFAK HAKKI TESİS EDİLDİ.
			b	0	0045	24	SERVİS YOLU	DSİ GEN. MÜD.	

Tescil Bildirimi Kamulaştırma Haritasına uygun olarak düzenlenmiştir.

Kadastro Müdürü
İmza ve Mühür

Ünvan	Bildirimi Düzenleyen Kadastro.....	Kont.Mühendisi	Tapu Sicil Müdürü	Paftasına ve Klasörüne		KAMU YARARI KARARININ
				İşlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.	
İsim						Tarih : 12.08.2011

Geliş Tarih ve No'su	Tersimati Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimati Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir

2. Kısmen Kamulaştırma ve Mal Sahibinin İsteği Üzerine Kamulaştırma

Kamulaştırılan taşınmazdan arta kalan kullanmaya ve yararlanmaya elverişli olmaması halinde arta kalan kısımların kamulaştırılması amacıyla gerçekleştirilir.

Taşınmazın tamamına ihtiyaç olmaması halinde kamulaştırma ve ayırma planı uyarınca taşınmaz parçalara bölünür, idare kendisine ihtiyaç olan kısmı kamulaştırarak üzerine alır ve geri kalan kısımlar maliklerin üzerinde kalır.

Kamulaştırma Kanununun 12. maddesine göre; bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde **mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.**

Madde 12 – Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değeri;

- a) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o malın 11 inci maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarıdır. **b)** Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değer eklenmesiyle bulunan miktardır. **c)** Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın (a) bendinde belirtilen esaslar dairesinde tayin edilen bedelinden artan değer çıkarılmasıyla bulunan miktardır.
- b) Şu kadar ki, **(c) bendi gereğince yapılacak indirme, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.** (b) ve (c) bentlerinde sözü edilen bedelin düşüş ve artış miktarları, 11 inci maddede belirtilen esaslara göre bedel takdiri suretiyle tespit olunur. Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli olduğu takdirde; kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde **kullanılabilecek duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave olunur. Bu masraf ve bedeller (b) bendinde yazılı kıymet düşüklüğü miktarının belirlenmesinde gözönünde tutulmaz.**

3. Acele Kamulaştırma

Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre; 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile **mahkemece yedi gün içinde** o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.

(**Ek fıkra: 19/4/2018-7139/29 md.)** Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20 nci madde uyarınca boşaltılır.

Bu Kanunun 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

4. Satın Alma (Anlaşma) Yolu ile Kamulaştırma

Bu yöntemde **Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi** esas alınır. İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir. İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini **resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.**

(Değişik beşinci fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.) Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, **bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde**, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.

(Değişik altıncı fıkra: 20/8/2016-6745/31 md.) İdarece, **anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde**, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkenden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir. Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, **sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.** Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanununun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.