



**KARAYOLLARI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE
2942 SAYILI KANUNA GÖRE YAPILAN
KAMULAŞTIRMALAR İÇİN**

**KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN
YÜRÜTÜLMESİ VE
TAMAMLANMASI
MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ
TEKNİK ŞARTNAMESİ**

**TAŞINMAZLAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Kamulaştırma Şubesi Müdürlüğü
ANKARA – NİSAN/2018**



İÇİNDEKİLER

<u>KONU</u>	<u>Sayfa No</u>
<u>BİRİNCİ BÖLÜM</u> Genel Hükümler	<u>2 - 3</u>
<u>İKİNCİ BÖLÜM</u> İdarenin Sorumlulukları	<u>4 - 13</u>
<u>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</u> Yüklenicinin Sorumlulukları ve Yapacağı İşler	<u>13 - 14</u>
<u>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM</u> Diğer Hususlar	<u>14 - 15</u>
<u>BESİNCİ BÖLÜM</u> Teknik Personele İlişkin Hususlar	<u>15 - 18</u>
<u>DÜZENLEYENLER, KONTROL VE ONAY</u>	<u>19</u>

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 - İdarece; kamulaştırma planı hazırlanarak KYK/KİBK alınan ve değerlendirme işleri de tamamlanan kamulaştırmaya konu taşınmazlar ile ilgili olarak 2942(Değişik 4650, 5177, 6306, 6459, 6495, 6487) /8. 10. 17. 18. 19. 20. 27. 36. maddeler ve geçici 6. 7. 8. maddelerin uygulaması öncesi bilgi ve belgelerin güncellenmesi ile izin-irtifak, tahsis, devir, tescil ve terkin, meralık vasfının kaldırılması, taşınmazın boşaltılması, yapılan tecavüz, işgal ve müdahalenin önlenmesi, kamulaştırmadan sonra alınan tapu kaydının iptaline yönelik işlemlerinin gerçekleştirilmesi.

Kapsam

Madde 2 - İdarenin; taşınmaz edinilmesi ile amaç maddesinde açıklanan işlemlerinin gerçekleştirilmesindeki esasları kapsar.

Bu kapsamda; kamulaştırılacak taşınmazların kadastro ve tapu bilgileri ile maliklerinin tapu, vergi ve nüfus kayıtları ve diğer yerlerden tebligata esas adreslerinin güncellenmesi, pazarlık görüşmelerine çağırılması, veraset ilamlarının temin edilmesi, uzlaşma sağlanan taşınmazların tapuda tescil/terkin verilecek hale getirilmesi ile TKGM'nin 05.04.2010 tarih ve 2010/6 sayılı Genelge No:1699 noterden düzenlenmiş vekâletname ile yetki verilmesi durumunda tescil/terkin işlemlerinin gerçekleştirilmesi, ilan tebligatların yaptırılması, uzlaşma sağlanamayan taşınmazlar için açılacak davaya esas olacak her türlü bilgi ve belgelerinin hazırlanıp İdareye verilmesi ile mülkiyeti itilafı olan taşınmaz maliklerinin ilgili hukuk mahkemelerinden tespit edilerek dava dosyalarının tanzim edilmesi hizmetlerinin kontrol, kabul işlemleri gerçekleştirilir.

Yasal Dayanak

Madde 3 -

- (1) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- (2) 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun,
- (3) 3194 sayılı İmar Kanunu,
- (4) 7201 sayılı Tebligat Kanunu,
- (5) 2918 sayılı Trafik Kanunu,
- (6) 3091 sayılı Kanun,
- (7) 3402 sayılı Kadaastro Kanunu,
- (8) 3621 sayılı Kıyı Kanunu,
- (9) 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu,
- (10) 1757 sayılı Tarım Reformu Kanunu
- (11) 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu,
- (12) 6831 sayılı Orman Kanunu,
- (13) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- (14) 2872 sayılı Çevre Kanunu
- (15) 155 sayılı Harita ve Planlara ait İşaretlerin Korunması Hakkında Kanun,
- (16) Tapu Planları Tüzüğü,
- (17) Tapu Sicil Tüzüğü,
- (18) Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği,
- (19) Harita ve Harita Bilgilerini Temin ve Kullanma Yönetmeliği,
- (20) Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği,
- (21) 06.04.1994 gün ve 684 sayılı TKGM Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrol

Yönergesi,

(22) Karayolları Genel Müdürlüğünce yayımlanmış Genelge, Yönerge ve Talimatlar ve bu kanunlara ait Yönetmelikler ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik,



(23) Her türlü kamulaştırma projelerinin hukuki, mali, idari ve teknik yönden yürütülmesi, tamamlanması ve olabilecek kusurların düzeltilmesi amacıyla, hizmet alınması ve kamulaştırma işlerine ait esasların düzenlenmesi ile ilgili yürürlükte bulunan veya yürürlüğe girecek olan tüm Kanun, KHK, Tüzük, Yönetmelik, Kararname, Genelge, Tebliğ ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine dayanmaktadır.

Yetki ve Sorumluluklar

Madde 4 - Madde (1) ve (2) de tanımlanan işlerde yetki ve sorumluluk yasal yetkiyi haiz bir Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik, Harita, Harita ve Kadastro Mühendisi tarafından üstlenilir (Tescile konu Harita ve Planlar Yönetmeliği Madde.2 ile Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği Madde.4).

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 5 - Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde (BÖHHBÜY) kullanılan tanım ve kısaltmaların yanında, bu şartnamede kullanılan tanım ve kısaltmalar şunlardır:

- İdare veya KGM: Karayolları Genel Müdürlüğünü,
- Yüklenici: Üzerine ihale yapılan istekli veya isteklileri,
- TKGM: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü ve Taşra Teşkilatını,
- KYK: Kamu Yararı Kararını,
- KİBK: Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararını,
- TKBS: Taşınmazlar Kamulaştırma Bilgi Sistemi Yazılımını
- SKG (Standart Kamulaştırma Genişliği): Yolun sınıfına göre, 20+20=40, 30+30=60 m vb. olarak belirlenen standart kamulaştırma genişliğine ilaveten şev taşmaları nedeniyle eklenen ceplerin oluşturduğu kamulaştırma koridoru

Kontrol Yetkisi

Madde 6 - Taşınmazlar Başmühendisi, Taşınmazlar Arazi Mühendisi, diğer Mühendisler ile Genel Müdürlükçe sınırları açıkça belirlenip yetkilendirilen teknik elemanlara aittir.

Koordinasyon

Madde 7 - Bu Teknik Şartname kapsamında ilgili kurum veya kuruluşlardan temin edilmesi gereken bilgi ve belgeler, İdarenin talep yazısı ile yüklenici tarafından sağlanır.

İKİNCİ BÖLÜM

İdarenin Sorumlulukları

İdare Tarafından Yükleniciye Verilecek Belgeler

Madde 8 – Aşağıda sıralı belgeler;

- Kamulaştırma Planı, Ek Kamulaştırma Planı veya Güncel (Envanter) Plan ve Cetveli,
- Kamu Yararı Kararı ve Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı,
- Adres tespitine (varsa) ait bilgi ve belgeler,
- Nüfus Aile Tabloları (varsa),
- Kıymet Takdir Raporu (2942/8.md. öncesi işlemlerde TKBS'deki verilerin güncellenmesi sırasında),
- Kamulaştırma Kanunu gereği 7.Madde şerh yazısı,
- Satın Alma Tutanakları (varsa),
- Anlaşmazlık Tutanakları (varsa),
- Kamulaştırmaz El Atma davasına konu olmuş parsellere ait karar örnekleri ve yazıları (varsa),



- h) Dava Açma Oluru yazısı (varsa),
 ı) İzin-İrtifak, Tahsis, Devir, Tescil ve Terkin, meralık vasfının kaldırılmasına yönelik vb. işlemler ile ilgili yazılar (varsa),
 i) Güncel (Envanter) Kamulaştırma Planı ise, İdarece yapılan/yaptırılan ve arşivinde bulunan, kamulaştırılacak taşınmazın yüzölçümü ve cinsini, gösterir ölçekli plan ve krokileri (Orman irtifak ve tahsis planları, yola cephesi olan tesis, ocak sahası, depo yeri, şantiye sahası, vb. yerlere ait planlar da dahil),
 j) Kamulaştırılacak taşınmazın davalı olup olmadığına ilişkin, Tapu Dairesi, Hukuk Mahkemeleri ve Kadastro Mahkemesinden edinilen yazılı bilgi ve belgeler (2942/Md.18),
 k) Taşınmaz tapusuz ise taşınmazı kullanan ve zilyetliğinde bulunduran kişi veya kişilerin kimlikleri ve adreslerinin, Vergi dairesi ile Nüfus İdarelerinden sorulması ve haricen yaptırılan araştırma ile taşınmazın malik veya zilyedinin belirlenmesine ait yazılar,
 Veraset İlamı için ilgili mahkemelere yazılan yazılar,
 l) Adrese tebligat ile ilan edilmiş tebligat yazıları,
 m) Kamulaştırma alanına giren, tescil harici, kışlak yeri, mera, dere, yol, hazine arazisi ve ormanlık sahalara ilişkin izin-irtifak ve tahsis yazıları,
 n) Satın Alma Tutanağı, Anlaşmazlık Tutanağı, Satın Alması gerçekleşen taşınmazların terkin ve tesciline ilişkin ilgili Tapu Müdürlüğüne yazı yazılması veya yazılan yazılar ve ekleri,
 o) Bilgi ve belgelerin toplanmasında kolaylık sağlamak için, firma elemanlarına bu konuda İdare adına araştırma yapmak üzere yetki verildiğini gösteren bir Yetki Belgesi, Düzenlenecek bir tutanak (İşyeri Teslim Tutanağı) ile yükleniciye teslim edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yüklenicinin Sorumlulukları ve Yapacağı İşler

Kamulaştırma Planının Kadastro Paftalarındaki Değişikliklerinin Tespiti

Madde 9 - Kamulaştırma plan tanziminden sonraki süreçte kamulaştırmaya tabi parsellerin; değişiklik (ifraz, tevhit, imar, yenileme vb.) görüp görmediğinin tespiti için kadastro müdürlüklerindeki paftalarından kontrol edilerek, değişiklik görenlere ait bilgilerin İdareye bildirimini sağlanacaktır. Kadastro paftasından ve tapu kayıtlarından hareketle kamulaştırmaya tabi taşınmazlarda değişiklik olduğu tespit edilenlere ait değişiklik beyannamelerinin tanzim ve tasdiki ile tapuda tescil/terkin işlemlerine hazır hale getirilerek plana işlenecektir.

Kamulaştırmaya Tabi Tutulan Taşınmazların Tapu Kayıtlarının Kontrolü, Güncellenmesi ve Çıkarılması

Madde 10 - Kamulaştırılacak taşınmazların tapu kayıtları kontrol edilerek güncelliği sağlanacak. Kamulaştırma alanındaki taşınmazların tapu kayıtları tazyitleri ile birlikte muhdesatı, şerh, haciz, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösterecek güncellenmiş örneklerinin kontrolü yapılarak Tapu Müdürlüğü'ne tasdik ettirilecektir.

Kamulaştırma işlerinin yürütülmesi çalışmaları sırasında, ihtiyaç duyulması halinde Tapu Müdürlüğü'ndeki ilk tapulama/kadastro tutanakları ve ekleri Tapu Müdürlükleri gözetiminde çıkarılarak, tapu kayıtlarındaki değişiklikler kamulaştırma evraklarına ve İdarenin veri tabanına işlenecektir.

ACIKLAMA: Tapu kayıt örneklerinin elektronik ortamda güncellenmesi işlemleri Tapu Sicil Müdürlüklerinin ortam ve gözetiminde Yüklenici tarafından yapılır Taşınmazlar Başmühendisliği elemanlarınca kütüklerle kontrolü sağlanır.

Kamulaştırma alanındaki taşınmazların kütük sayfasındaki ilçesi, mahallesi/köyü, mevkii, pafta, ada, parsel numaraları, maliki, hissesi, niteliği, yüzölçümü, muhdesatı, şerh, beyan ve irtifak hakları gibi tüm bilgileri gösterecek güncellenmiş örneklerinin, (çalışmalarının yapıldığı tarihteki parsel numaraları, ada ve mevkiler esas alınarak,) elektronik ortamdan kâğıt ortamına çıktılarının alınması ve bu kayıt örneklerinin aslına uygun olduğu ve başkaca çıkarılması gereken kayıt bulunmadığı hususu belirtilerek bir tutanak düzenlenir ve kaydı çıkaran Yüklenici

elemanı ile kontrol eden Bölge Müdürlüğü (Taşınmazlar Başmühendisliği) görevlileri tarafından imzalanır, Tapu Sicil Müdürlüğüne onaylanır.

Kamulaştırma İşlemleri Tamamlanmamış Taşınmazlar Üzerine Koyulan Şerhler İle Kamulaştırmaz El Atma, Bedel Arttırma Vb. Davaları Sonucunda Koyulan Şerhlerin Tespiti

Madde 11 –

a) Kamulaştırma sınırı içerisinde kalan parseller üzerinde kamulaştırma şerhlerinin (7.madde, 31/b maddesi) bulunup bulunmadığının tespit edilmesi ile raporlanması,

b) Hükmen kesinleşen kamulaştırmaz el atma, bedel artırma davaları ile 6830, 2942, 2942(D:4650) vb. 16. 17. 19. 27. ve 10.madde kapsamında koyulan şerhlerin tapuya işlenip işlenmediğinin araştırılarak belgelendirilmesi ve her parsel için rapor tanzim edilmesi. (Burada önemli bir husus mükerrer kamulaştırma bedeli ödenmemesi bakımından koyulmamış veya koyulmuş şerhlere rağmen taşınmazın başka maliklere devir, temlik vb. yasak işlemlerin yapıp yapılmadığı tespit edilecektir.)

c) Kamulaştırmaz el atma davaları sırasında veya sonucunda kamulaştırma planı ile parsel sınırları karşılaştırılacak, kamulaştırmaz el atılan kısım ve kamulaştırılması gereken kısımlar ayrı ayrı tespit edilecek ve rapor halinde sunulacaktır.

Kamulaştırılacak Taşınmazın İfrazının Yapılması

Madde 12 - KGM'ce KYK ve KİBK alınan Kamulaştırma Planlarının kontrol işlemlerinin seri şekilde tamamlanabilmesi bakımından öncelikli olarak kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım, maliklerin talep ve muvafakatleri aranmaksızın ifrazen yapılması ile ilgili iş ve işlemlerin yürütülmesi, kamulaştırma şerhinin işlenmesi.

AÇIKLAMA: 2942 Sayılı Kanunun Uygulanmasına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1467 Sayılı Genelge Yönergesinin XXIII. Maddesinin son paragrafı;
Kısmi kamulaştırmalarda, kamulaştırmadan arta kalan parça üzerinde malikin tasarruf hakkının durdurulması düşünülemeyeceğinden, tapu kaydına 31/b madde gereğince belirtme yapılmakla beraber kamulaştırma yahut imar planı veya ilgili bakanlıkça onanmış özel plan ve projesinde gösterilen kamulaştırılacak kısım ile kamulaştırma dışında bırakılan kısım maliklerinin talep ve muvafakatleri aranmaksızın ifrazen ayrılarak, belirtmenin kamulaştırılan taşınmazın beyanlar hanesine nakledilmesi gerekir.

Ölü Maliklerin Tespiti ve Yeni Nüfus Aile Tablolarının Çıkarılması

Madde 13 - Kamulaştırılan taşınmazların en son tapu kayıtları üzerinden ve haricen yapılan araştırmalardan ölü malikler tespit edilerek, MERNİS üzerinden nüfus aile tabloları alınacak, MERNİS üzerinden temin edilemeyen ölü maliklere ait nüfus aile tabloları ilgili kurumdan temin edilecektir. Aynı şekilde ölü maliklere ait veraset ilamları ilgili mahkemelerden veya haricen yapılacak araştırmalarla temin edilmesi sağlanacaktır.

Ölü Maliklerin İlgili İdareler ve Mahkemelerden veya Varislerinden Veraset İlamlarının Temini

Madde 14 - Ölü maliklerin nüfus aile tabloları çıkarıldıktan sonra adres araştırması sonucunda hissedarların bir veya birkaçına ulaşılarak, diğer hissedarların adreslerine ulaşılabilmesi ile tapudaki intikal ve diğer işlemlerin daha hızlı bir şekilde sonuçlandırılabilmesi bakımından; veraset ilamı çıkarılmış ise hissedarlarından temin edilmesi,

Tebliğata Esas Adres Araştırması ve Nüfus Kayıtlarının Çıkarılması

Madde 16 - Nüfus kayıtları, kimlik numarası varsa adresleri dâhil (kimlik paylaşım sistemi uygulama yönetmeliği çerçevesinde İdare kanalıyla) çıkarılacaktır.

Yol güzergâhında bundan önceki aşamalarda yapılan/yaptırılan Kamulaştırma Planı Üretimi ve Taşınmaz Değerlemesi işleri kapsamında yapılan/yaptırılan adres araştırmalarında;

BA

adresini tespit edilemeyen veya tespit edildiği halde güncellenmesi gereken malik adresleri, aşağıdaki esaslar çerçevesinde tespit edilecektir:

Kamulaştırılacak taşınmazların güncellenmiş durumuna göre (tapu kayıtları, ölü maliklerin veraset ilamlarından, nüfus aile tablolarından, mülkiyeti itilafı olanların ilgili mahkemelerden kimler arasında itilafı olduğunun tespiti sonucu) maliklerinin tebligata esas adreslerinin ve telefon numaralarının 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesinde belirtilen yerler ile İl/İlçe Seçim Kurullarından, kamulaştırılan taşınmazların mahallinde ve yöresinde ekilen ve üretilen ürün cinsine göre ilgili kooperatif birliklerinden (PANKOBİRLİK, KÖY-KOOP BİR, FİSKOBİRLİK vb.), TEDAŞ'tan ve ayrıca özel hukuk tüzel kişileri için de Ticaret Sicil Memurluğundan haricen araştırılması ile tespit edilecektir. Bunun için 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine uygun olarak kamulaştırılacak taşınmazların maliklerinin mahallinde yapılacak harici araştırma ile adresleri muhtarlık yazısıyla tespit edilecektir.

Tebligat ve İlanlarla (Gazete İlanları Dâhil) İlgili İşlemlerin Yapılması

Madde 17 - 2942 (D:4650)/8. ve 10. Madde kapsamında İdare ve mahkemece yapılan tebligat ve ilanları kapsar.

(İdarenin bütün araştırmalara rağmen adreslerini tespit edemedikleri maliklere usulüne uygun ilan tebligat yapılması gerekmektedir.)

Maliklerin Pazarlık Görüşmelerine Davet Edilmesi

Madde 18 - 4650 sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 8. Maddesi hükmüne göre tebligata esas adresleri tespit edilen maliklerin ve/veya mirasçılarının pazarlığa çağırılmasına, ayrıca malikin veya yetkili temsilcisinin yazılı başvurusu üzerine yeniden pazarlık görüşmesine çağırılmasına ilişkin davet yazıları hazırlanarak İdareye sunulacaktır.

Usulüne uygun yapılan davetiyeler üzerine İdareye başvurmayan ve davetiyeden sonra ölen mirasın mirasçılara yeniden davetiye gönderilecek,

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından yukarıda belirtilen yazının tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmazı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte İdareye başvurulması halinde komisyonca bildirilen tarihte pazarlık görüşmelerine çağrı yapılacak,

Uzlaşma Sağlanarak Kamulaştırmaya veya İrtifak Hakkı Tesisine Tabi Tutulan Taşınmazların Tapuda Tescil/terkin Verilecek Hale Getirilmesi ile Tescil, Terkin ve İrtifak Hakkı Tesisi İşlemlerinin Yürütülmesi

Madde 19 - Uzlaşma görüşmeleri sonucunda anlaşma sağlanan taşınmaz malikleri ile ilgili olarak tapuda yapılacak tescil/terkin işlemlerine esas teşkil eden tüm dokümanların hazırlanarak, yazışmaların ve dokümanların ilgili kurum ve kuruluşlara (kadaströ ve tapu müdürlükleri, vb.) intikal ettirilmesi. Tescil/terkin işlemlerinin sorunsuz bir şekilde sonuçlandırılabilmesi (ipotek, haciz, intikaller vb.) için gerekli çalışmaların yapılması ve hazır hale getirilmesi ile bu işlemlerin tamamlanmasını müteakip terkin belgesinin veya tescil tapusunun temin edilmesine ilişkin aşağıda belirtilen belge ve yazışmalar hazırlanacaktır:

a) Kıymet Takdir Komisyonu kararı ile uzlaşma komisyonunca düzenlenen malik ya da vekili tarafından imzalanmış satın alma tutanağı

b) Kamulaştırılacak taşınmazın 1'den fazla hissedarı olması durumunda anlaşma sağlanan hissedarlar ile anlaşma sağlanamayan hissedarların gösterildiği tabloların hazırlanması,

c) Anlaşma sağlanan taşınmazın tapuda tescil/terkin işlemleri için "Kamulaştırma Kanununun 29.maddesi gereği kamulaştırmayı yapan İdare tarafından karşılanması öngörülen tapuda yapılacak tescil/terkin işlemlerinin masrafları, 6001 sayılı yasanın 12. Maddesinin 2. fıkrası uyarınca KGM her türlü bedelden muaf olduğundan, bu işlemlerde herhangi bir bedel ödenmeyecektir" dipnotunun yer aldığı tebliğ yazısı.



AÇIKLAMA: Devlet Harcama Belgeleri Yönetmeliği, Muhasebat Genel Müdürlüğünün 20.02.2004 tarih ve 25379 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan (2) sıra No.lu Genel Tebliği ile değiştirilmiş ve İdarelerin kamulaştırma bedelini öderken dikkat edeceği hususlar ve aranacak belgeler hakkında şu hükümlere yer verilmiştir:

04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu Kanunda değişiklik yapan 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, Devlet Harcama Belgeleri Yönetmeliğinde 7/3/2003 tarihli ve 25041 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle kamulaştırma bedellerinin ödenmesinde ödeme belgesine bağlanacak belgeler yeniden düzenlemiş olup, uygulama birliği sağlanması bakımından aşağıdaki açıklamaların yapılması gerekli görülmüştür.

1-2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun değişik 19.maddesi hükmü gereğince kamulaştırılan yerin İdare adına tesciline ilişkin karara Hazine tarafından itiraz edilmesi halinde Mahkemenin taşınmazın İdare adına tesciline karar verebilmesi için kamulaştırma bedelinin, ilerde hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere İdarece ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılması gerekmektedir.

2-Tapuda kayıtlı olmayan veya mülkiyeti ihtilaflı olan ya da ipotek diğer aynı haklarla takyitli bulunan taşınmazların kamulaştırma bedellerinin ödenmesinde;

Kamulaştırma Kararı

* Kıymet Takdir Komisyonu kararı ile Uzlaşma Komisyonunca düzenlenen malik ya da vekili tarafından imzalanmış tutanak,

* Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılmasında zilyetliğin tespitine ilişkin mahkeme kararı,

* Bedelde anlaşılabilmesi halinde bedel tespitine, hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine ödenmek üzere paranın bankada bloke edilmesine ilişkin mahkeme kararı,

Ödeme belgesine bağlanacaktır. Ayrıca satın alma usulü ile yapılan kamulaştırmalarda taşınmazın İdare adına tescil/terkin verildiğine ilişkin resmi senedin onaylı örneği aranacaktır.

Diğer taraftan, kamulaştırma bedellerinin mahkeme kararına uygun olarak alacaklılar adına ilanda belirtilen bankalara yatırılması halinde diğer hak sahiplerinin haklarının korunması için ödemenin ancak mahkeme kararına dayanılarak ve kamulaştırmayı yapan İdarenin bildireceği şartlar çerçevesinde yapılacağı bankaya yazılı olarak bildirilecektir.

İdarece; anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde tutanakta belirtilen bedelin ödenmeye hazır hale getirilebilmesi için;

Uzlaşma görüşmeleri sonucunda anlaşma sağlanan taşınmaz malikleri ile ilgili olarak tapuda yapılacak tescil/terkin işlemlerine esas teşkil eden tüm dokümanların hazırlanarak, yazışmaların ve dokümanların ilgili kurum ve kuruluşlara (kadaastro ve tapu sicil müdürlükleri, vb. gibi) intikal ettirilmesi, yine tescil/terkin işlemlerinin sorunsuz bir şekilde sonuçlandırılabilmesi (ipotek, haciz, intikaller vb. gibi) için gerekli çalışmaların yapılması ile akitlerin tanzim ettirilerek tescil/terkinine işlemine hazır hale getirilmesi ile tescil/terkin işlemlerinin tamamlanmasını müteakip terkin belgesinin veya tescil tapusunun temin edilmesi işlemidir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından satınalma tutanağı imzalandıktan sonra tapuda tescil/terkin işleminin sonuçlanması halinde kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir,

Tapuda yapılacak tescil/terkin işlemlerinin masrafları Kanunun 29.maddesi gereği İdare tarafından karşılanır. (6001 sayılı yasanın 12. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca İdareimiz her türlü bedelden muaftır)

Uzlaşma Sağlanamayan Taşınmazların Davaya Esas Olacak Her Türlü Bilgi ve Belgelerinin Hazırlanarak Dava Açılmak Üzere Hukuk Birimine Verilmesi ile Açılan Davalar Sonucunda Mahkemesince Verilen Ara Kararı Sonrasında 2942/31.B Maddesi Şerhinin Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İşlenmesi İşlemlerinin Yürütülmesi

Handwritten signature and initials.

Madde 20 - Kamulaştırılan taşınmaz malikleri ile yapılan pazarlık görüşmeleri sonucunda anlaşma olmaması veya pazarlık görüşmelerine katılım olmaması halinde, 2942 sayılı Kanununun 10. maddesine göre işlem yapılarak İdarece “Asliye Hukuk Mahkemesinde Kamulaştırma Bedelinin Tespiti ve Mülkiyetin İdare Adına Tescili” davası açılması kanun hükmü olduğundan, 7’nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle; 8’inci madde uyarınca yaptırılan bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgelere;

- a) Parsel bazında ifraz folyeleri, Kamulaştırılacak parsellerin tapu kayıtları,
- b) İdarece Yapılan Kıymet Takdir Raporları ve Ekleri, Anlaşmazlık Tutanağı,
- c) Kamu Yararı Kararı / Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı,
- ç) Kamulaştırma ve varsa İmar Planı
- d) Kamulaştırılacak Parsellerin Maliklerinin Nüfus kayıtları,
- e) Malik ölmüşse mirasçıların tespit edilmesine ilişkin belgeler,
- f) Tebligata esas adres araştırmasına ilişkin yazışmalar,
- g) Tapu ve uygulama zilyetlik tutanakları, (Taşınmaz tapulu değilse zilyedin kim olduğu, ikametgâhı ile kaç yıldan beri zilyet bulunduğu, vergi kaydı olup olmadığı, başkasının hak iddiasında bulunup bulunmadığı araştırılır ve bu konuda bir tutanak tutularak tescil davalarında kullanılır.)

eklenerek Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmazın İdare Adına Tescili Yönünde açılacak; kamulaştırma bedelinin tespiti ile Tapusunun İptaline/İdare Adına Tesciline/Yol Olarak Terkinine karar verilmesi talebine ilişkin dilekçenin hazırlanması ve düzenlenen dosyaların Bölge Avukatlığına teslim edilmesi hukuk birimince açılan davalarda mahkeme ara kararınca verilen 31/b şerhinin taşınmazın tapu kaydına işlenmesi işlemleridir.

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ile Taşınmazın İdare Adına Tescil Kararlarının Tapuda İnfaz Ettirilmesi İşlemlerinin Yürütülmesi

Madde 21 - Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti ve Taşınmazın İdare Adına Tescili Yönünde açılan dava sonucunda; Kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazların kamulaştırma bedelinin tespiti ile tapusunun iptaline veya İdare adına tapuya tesciline/Yol olarak kamulaştırılmış ise, terkinine mahkemesince karar verilmesinden sonra bu kararın infaz edilmesi için ilgili tapu müdürlüklerine intikal ettirilerek tescil veya terkin belgesinin alınması işlemlerinin (Mahkeme süreci ile işin sonuçlanmasına kadar olan tüm işlemlerin) takibini içerir.

Mülkiyeti İhtilafı (Çekişmeli) Olan Taşınmazların İlgili Hukuk Mahkemelerinden Tespit Edilerek Dava Dosyalarının Tanzim Edilmesi

Madde 22 - Mülkiyeti çekişmeli olan taşınmazın kamulaştırılabilmesi için kamulaştırma kanununun 10. maddesi kapsamında kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmazın İdare adına tescili için tüm tarafların davaya dâhil edilerek tebligatların ve ilanların yapılması hükmü çerçevesinde; Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olması (taşınmazın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrusu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi) durumunda, mülkiyetin kimler arasında ihtilafı olduğunun ilgili İdarelerden ve mahkemelerden tespit edilmesi ile maliklerinin adreslerinin araştırılarak belirlenmesi ve Kamulaştırma Kanununun 18. maddesi kapsamında açılacak davalara esas dosyaları tanzim edilerek İdareye teslim edilecektir.

AÇIKLAMA: Madde 18 - (Değişik madde: 24/04/2001 - 4650/10. md.)

İdare, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığını, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu İdaresi, kadastro müdürlüğü ve hukuk mahkemelerinden sorarak ve mahallinde araştırma yaparak tespit eder.

Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmazın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya kadastrusu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde İdarece, 10 uncu madde uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmazın

kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında İdare adına tesciline karar verilmesi istenir.

Mahkemece, taşınmaz hakkındaki mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın tüm taraflarına, 10 uncu madde uyarınca tebligatların ve ilanların yapılması, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yine bu maddedeki usule göre tespit edilmesi ve bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili davanın sonucunda belli olacak hak sahibine ödenmek üzere İdarece mahkemenin belirttiği bankaya 10 uncu madde uyarınca ve üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmazın İdare adına tesciline karar verilir ve bu karar tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. 3 üncü maddenin 2 nci fıkrasına göre yapılan kamulaştırmalarda mahkemece belirlenecek kamulaştırma bedelinin ilk ve takip eden taksitleri de mahkemenin belirlediği bankadaki üçer aylık vadeli hesaplara yatırılır.

Mülkiyet ihtilafı ile ilgili davanın sonucunda, hak sahibi olduğuna mahkemece karar verilen kişinin müracaatı üzerine kamulaştırma bedelini tespit eden mahkemenin, paranın bu hak sahibine ödenmesi için bankaya yazacağı talimat üzerine para hak sahibine ödenir.

Bu maddede öngörülen işlemler, mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır.

Kamulaştırılması yapılan taşınmaz tahsis edildiği kamu hizmeti itibariyle sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüş ise, istek halinde mahkemece sicil kaydının terkinine karar verilir.

Bu tescil ve terkin işlemi sırasında mal sahiplerinin bu taşınmaz nedeniyle vergi ilişkisi aranmaz. Ancak, tapu dairesi durumu ilgili vergi dairesine bildirir.

Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir.

14 üncü maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve idari yargı mahkemelerince de yürütmenin durdurulması kararı verilmesi halinde mahkemece, idari yargıda açılan dava bekletici mesele kabul edilerek bunun sonucuna göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi hatalara karşı adli mahkemelerde açılacak düzeltim davalarında hangi İdareye husumet yöneltileceğinin tebligat ve ilan belgelerinde açıkça belirtilmemiş veya yanlış gösterilmiş olması nedeniyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam olunur.

Tüzel Kişiliklere Ait Taşınmazların 2942/30. Maddesi Kapsamında Devir İşlemlerinin Yürütülmesi

Madde 23 - 2942/30. maddesi kapsamında yürütülen devir işlemleri ile ilgili olarak yapılacak resmi yazışmaların takibi ve sonuçlandırılması işlerini yürütmek.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler ile Tescil Harici Yerler, Orman, Mera, Kıyı Kenar Çizgisi İçerisinde Kalan Taşınmazlarla İlgili İşlemlerin Yürütülmesi

Madde 24 - Devletin Hüküm ve Tasarrufu altındaki yerler ile Tescil Harici olan Taşınmazlar için plan örneği ile ilgili Defterdarlık/Milli Emlak Müdürlüklerine müracaat edilerek, bu yerlerin öncelikle Maliye Hazinesi adına tapuda tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi,

a) Mera vasıflı taşınmazlar ile ilgili olarak öncelikle ilgili kurumlara (Valiliğe vb.) müracaat edilerek taşınmazın mera vasfının kaldırılması sonrasında Maliye Hazinesi adına tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi ile yola terk işlemlerinin yapılması,

b) Mülkiyeti Maliye Hazinesi adına tapuda kayıtlı taşınmazların yol olarak kamulaştırılması durumunda yola terk işlemlerinin yapılması,

c) Mülkiyeti Maliye Hazinesi adına tapuda kayıtlı taşınmazların tesis sahası olarak kamulaştırılması durumunda tahsis işlemlerinin yapılması,

ç) Ormanlık sahalardaki taşınmazlar ile ilgili İzin-İrtifak işlemlerinin yürütülmesi,



d) Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden sayılan alanların yol ve tesis sahası kamulaştırma sınırları içerisinde kalan bölümlerinin hazineden tahsis işlemlerinin yapılması,

e) Dere vb. alanların kamulaştırma sınırları içerisinde kalan bölümlerinin Medeni Kanununun 726. maddesi (Üst Hakkı) uyarınca hazineden irtifak hakkı (49 yıllığına), tahsis edilmesi işlemlerinin yapılması,

f) Kamulaştırma güzergâhının etkilediği alanlarda diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait varsa yer altı ve yer üstü tesislerinin kadastro paftalarından kontrol edilerek plana işlenmesi,

g) Kamulaştırma koridoru içerisinde kalan yeşil alan ve parklara ilişkin yapılacak imar tadilatlarının yasal mevzuata göre yapılmasını sağlamak üzere ilgili yerel yönetimlerle gerekli yazışmaların hazırlanması, koridor içerisindeki alanın yol olarak terkin işlemlerinin sonuçlandırılması,

h) Kamulaştırmaya tabi taşınmazların kıyı mevzuatı çerçevesinde kıyı kenar çizgisi içerisinde kalıp kalmadığının araştırılması ile kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazların tapu kayıtlarının iptali için gerekli olan dokümanların (bilgi ve belgelerin) hazırlanarak ilgili Defterdarlık/Milli Emlak Müdürlüklerine müracaatta bulunulması, (Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazlar devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan olup özel mülkiyete konu edilemez)

ı) Kamulaştırmaya tabi taşınmazların orman mevzuatı uyarınca orman sınırları içerisinde kalıp kalmadığının ilgili orman İdaresinden yazılı olarak tespiti, orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilen ve özel mülkiyete konu edilmiş taşınmazların tapu kayıtlarının iptali ile üzerlerinde bulunan mütemmim cüzlerin boşaltılmasının sağlanması için ilgili orman İdaresine müracaatta bulunulması,

i) (h) ve (ı) bendinde belirtilen işlemlerin sonuçlanmasına müteakip ilgili taşınmazların yola terk, tahsis, izin-irtifak işlemlerinin yürütülmesi,

Kamulaştırılan Taşınmazın Boşaltılması

Madde 25 - Kamulaştırma bedelleri ödenerek tescil/terkin işlemleri sonucu İdare adına tescili/terkini tamamlanan taşınmazlardaki muhtesatlar ile mütemmim cüzlerde herhangi bir sebeple (yangın, doğal afet, trafik kazası vb.) meydana gelebilecek hasarlardan dolayı can ve mal kaybı olmaması için yasal süresi içerisinde boşaltılması sağlanacaktır.

Kamulaştırılan güzergâhlarda malikince yasal süre içerisinde boşaltılmayan taşınmaz üzerindeki mevcut yapılaşmaların (Bina, ahır, her türlü müştemilat vb.) her dört cepheden resimlenerek ön tespitleri yapıldıktan sonra gerekli ölçü, hesap ve dönüşümler BÖHHBÜY'e göre yapılacaktır. Kadastral altlığa ve kamulaştırma planına işlenmek üzere parsel bazında tecavüzü gösterir planlar uygun ölçekte hazırlanarak İdareye teslim edilecektir. Söz konusu taşınmazların maksimum 15 gün içerisinde boşaltılmasına yönelik yasal sorumlulukların ve mahkeme vb. masrafların kendilerine ait olacağını belirtilmesine ilişkin yazışmalar 2942/20. maddesine göre yapılacak ve dava dosyaları hazırlanacaktır.

İdarenin Mülkiyetinde ve Kullanımındaki Taşınmazlara Yapılan Tecavüz, İşgal ve Müdahalenin Önlenmesi

Madde 26 –

a) Kamulaştırma koridoru içerisine kamulaştırma işlemleri tamamlandıktan sonra tecavüzlü olarak yapıldığı tespit edilen mütemmim cüzler için 3091 sayılı kanun/men-i müdahale ve kal davası çerçevesinde dava dosyalarının hazırlanması işlemleridir.

b) Karayolu güzergâhları boyunca kamulaştırma koridoruna yapılan kalıcı ve geçici yapıların tespiti yapılarak malik ve adresleri belirlenecektir. Koridor içerisinde tecavüzlü olarak yapıldığı tespit edilenlerin 3091 sayılı kanun/men-i müdahale ve kal davası çerçevesinde işlem yapılmak üzere dava dosyaları hazırlanarak İdareye teslim edilecektir. Ayrıca koridor dışında çekme mesafesi şartını sağlamayanlar ile koridor içerisinde sezonluk tezgâh vb. geçici yapıların de tespiti yapılarak gerekli belgeler hazırlanarak İdareye teslim edilecektir.



Kamulaştırmadan Sonra Alınan Tapu Kaydının İptali

Madde 27 - 2942 sayılı Yasanın 36. maddesi kapsamında işlem yapmak üzere; kamulaştırma sınırları içinde kalan, gerçek ve tüzel kişiler tarafından kadastro, imar vb. işlemlerle mülkiyete konu edilen taşınmazlara ilişkin belgeler hazırlanarak tapu iptali ve tescil davasına esas olacak şekilde İdareye teslim edilecektir.

İdaremiz veya Taşınmaz Maliklerince Açılan Cebri Tescil, Zilyet, El Atma vb. Davaları Sonucunda Alınan Kararların Tapu Müdürlüklerinde İnfaz Ettirilmesi ile Tescil ve Terkin İşlemleri

Madde 28 - İdaremizce veya taşınmaz maliklerince kamulaştırılan taşınmazlarla ilgili açılan cebri tescil davaları, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar için 2942/19.madde kapsamında açılan zilyetliğin tespiti ve tescili davaları ile kamulaştırmaz el atma davaları vb. davalar sonucunda alınan kararların ilgili tapu müdürlüklerinde infaz ettirilerek tescil ve terkin işlemlerinin yaptırılmasına ilişkin belgelerin hazırlanması ve dosyalanması.

İdare Tarafından Koyulmuş Şerhlerin (Mülga 6830/32.Md, 2942/7 veya 31/B Md. Vb.) İmar Uygulaması vb. Sonrasında Kamulaştırma Sınırları Dışında Tescil Edilen Yeni Parsellere Taşınması Durumunun Tespit Edilmesi ile Raporlanması

Madde 29 – Kamulaştırma planı ile yürürlükteki imar planları ve varsa parselasyon planları karşılaştırılarak, farklılıklar rapor halinde idareye sunulacaktır.

TKGM'nin 1467 sayılı Genelgesi Eki Yönergenin XXIII. maddesinin son paragrafı çerçevesinde veya imar uygulaması vb. sonrasında kamulaştırma sınırları dışında tescil edilen yeni parsellere taşınması durumu tespit edilerek bununla ilgili rapor hazırlanacaktır

- Kamulaştırılan (kamulaştırılan kısımlar ve arta kalan kısımlar) ve imar uygulaması vb. işlemler öncesi kamulaştırmaları sonuçlanmayan parsellerin hisseleri dâhil araştırılarak tespiti,
- Bu parsellerin düzenleme kapsamında oluşturulan dağıtım cetvellerinde ve tapu kütüğünde hangi parsellere gittiğinin (düzenleme ile oluşan yeni parseller) tespiti ile uygulama sırasında, yapılan kamulaştırmaların kamulaştırma alanı içinde veya arta kalan kısımda İdaremizce devir alınan hissesinin dikkate alınıp alınmadığı,
- Bu parsellerin takyitli yeni tapu kayıtları ile kadastral durumlarının çıkarılması,
- Kamulaştırma şerhlerinin kaldırılmasında sakınca olup olmadığının belirlenmesi ve tüm verilerin örnek çizelgeye işlenmesi. ÖRN.1

Kamulaştırmaz El Atılan Kısımın Tespiti ve Raporlanması

Madde 30: Kamulaştırmaz el atma davaları sürecinde mahkeme kararının ve eki krokinin kamulaştırma planı ile karşılaştırılarak, davanın sadece yol çalışması kapsamında el atılan kısım için mi yoksa proje kapsamında gerekli olan kamulaştırılacak alan için mi olup olmadığını araştırılarak rapor edilecektir. İdarece yola terkin işlemleri için gerekli teknik dokümanlar tanzim edilerek, taşınmazın kamulaştırma kapsamında kalan kısmı için kamulaştırma işlemleri yürütülecektir.

Hükmen kesinleşen **kamulaştırmaz el atma, bedel artırma davaları** ile 6830, 2942, 2942(D:4650) vb. 16. 17. 19. 27. ve 10. madde kapsamında şerhlerin tapuya işlenip işlenmediği ile şerhlere rağmen taşınmazın başka maliklere devir, temlik vb. işlemlere tabi tutulup tutulmadığı araştırılarak her parselin ayrı ayrı gösterildiği rapor düzenlenecektir.

Terkin Yapılmayan Parsellerin Tespiti ve Raporlanması

Madde 31 - Kamulaştırma planlarındaki parseller tek tek incelenerek terk edilen veya edilmeyenler ayrı ayrı raporlanacaktır.

Kamulaştırma İşlemleri Tamamlanmamış Taşınmazlara Ait Teknik ve Hukuki Dokümanların Parsel Bazlı Dosyalanması, Tescil/Terkin İçin Gerekli Dokümanların Hazırlanması, Kamulaştırmanın Sonuçlandırılmasına Esas Dava (Tapu İptal, Cebri Tescil, 3091, men-i müdahale ve kal davası vb.) Dosyalarının Tanzim Edilmesi

Madde 32 Bu dosyaların içeriğinde;

- a) KYK ve KİBK,
 - b) Kıymet Takdir Raporu örnekleri,
 - c) Yapılmış tebligat, ilan örnekleri ve yazışmaları,
 - ç) Kamulaştırma bedellerinin ilgisine ödenmesi veya bankaya bloke belge örnekleri,
 - d) Tapuya yazılan terkin talepleri (tescil/terkin yazıları),
 - e) Kamulaştırılan parsellerle ilgili tescil/terkin belgesi, tescil/terkin kararı (mahkeme kararları) ve tapu kaydı,
 - f) İcra, ipotek, vb. yazıları ile diğer yazışmalar,
 - g) Beyanname ve plan fotokopisi,
 - ğ) Taranmış belgeler, CD, vb.
- bulunmaktadır.

Kıyı Kenar Çizgisi İçerisinde Kalan Yapıların Raporlanması

Madde 33 - Kıyı Kanununa tabii alanlarda, yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanların ve bu kanun kapsamında kalan alanlarda yapıların, ayrı ayrı tespiti yapılacak ve rapor halinde sunulacaktır. Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği uyarınca yol güzergâhının geçtiği alanlardaki baraj ve göl gibi su havzalarına ilişkin koruma kuşakları işlenerek İdareye sunulacaktır.

Doğal ve Tarihi Sit Alanlarının Tespiti ve Raporlanması

Madde 34 - Koruma statüsünde bulunan alanlara ait tescil ve kurul kararları (Boğaziçi Kanunu gereği Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi ile ilgili Boğaziçi İmar Müdürlüğü ve ilgili Koruma Kurulundan varsa veriler ile Arkeolojik Doğal ve Tarihi SİT alanları ile ilgili Koruma Kurul kararları ve diğer Koruma Kurul kararları) araştırılarak gerekli izinler alınmak üzere Kamulaştırma Planına işlenerek İdareye sunulacaktır.

Kadastro ve Tapu Verilerinin Bilgi Sistemine Girilmesi

Madde 35 - Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi aşamasında üretilen veriler ile işlemleri sonuçlandırılan taşınmazlara ait tapu, kadastro, malik ve diğer sistem bilgileri, İdarenin gözetiminde veri tabanına girilecektir.

Madde 36 - Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Alınması Gereken İzinlere Esas Raporların Hazırlanması;

İmar Kanunu'nun 8. maddesi (c) bendinde (19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5403 sayılı Kanunun 25 inci maddesiyle eklenmiştir)- "Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz." denilmektedir.

Ayrıca, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, "Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı" başlıklı dördüncü bölümünün 13. maddesinin 1. fıkrasının (c), (d) ve (e) bentlerine ve ilgili kanunun 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına ilişkin Tüzüğün 4. maddesinin 1. bendi gereği otoyol, devlet ve il yolları ağına giren karayolu güzergâhlarına rastlayan ve kullanılması gerekli tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı için Kamu Yararı Kararı alınmasına ait projelerin Bakan onayı ile yürürlüğe gireceği hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda;

- a) Yol güzergâhını gösterir kamu yararı kararına esas olacak Kamulaştırma Planı 1/25000 ölçekli harita üzerine işlenecektir.



b) Çevre Düzeni Planı bulunan yerlerde; yol güzergâhının tarım, sanayi, konut, kültür, turizm koruma ve gelişme bölgesi vb. hangi arazi kullanışlarını kapsadığı tespiti yapılarak Çevre Düzeni Planına işlenmek üzere İdareye rapor halinde sunulacaktır.

c) Yerel yönetimlerce onaylanmış imar planlarında; yol güzergâhları ile ilgili olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bununla ilgili tüzük ve yönetmeliklere uygun olarak gerekli izinlerin alınıp alınmadığı araştırılacak ve gerekli belgelerle birlikte İdareye sunulacaktır.

ç) Kamulaştırma güzergâhında mera ve orman arazisi olup olmadığı araştırılarak gerekli bilgi ve belgeleri içerir rapor İdareye sunulacaktır.

Madde 37 - İhdas İşlemlerinin Sonuçlandırılması;

Kamulaştırma Amacı tesis sahası (malzeme ocağı, şantiye yeri vb) olmasına rağmen tapuda yapılan işlemler esnasında sehven terkini yapılmış alanların veya güzergâh değişikliği vb. nedenler ile yol koridoru dışında kalan ya da kapanan kısımlarının KGM adına tescil edilebilmesi amacı ile gerekli dosyanın hazırlanarak ilgili kurumlarla yazışmaları takip edilerek ihdas işlemleri sonuçlandırılacaktır.

Madde 38 – Ödenek Talebi Evraklarının Hazırlanması;

- 2942 sayılı Kamulaştırma kanununun 8. ve 30. maddesine göre anlaşma sağlanan taşınmazlarda ödenek talep cetveli ile talep yazısı hazırlanarak İdareye sunulacaktır.
- 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 10. ve 27. maddesine göre açılmış olunan bedel tespit ve tescil davalarında mahkeme ara kararı gereğince yatırılması gereken bedele ait ödenek talep cetveli ile talep yazısı hazırlanarak İdareye sunulacaktır
- Mera ot bedeli, ağaçlandırma bedeli vb. bedellerin ödenmesine yönelik ödenek talep cetveli ile talep yazısı hazırlanarak İdareye sunulacaktır.

Madde 39 – Ödeme Evraklarının Hazırlanması

Merkezî Yönetim Harcama Belgeleri Yönetmeliği 52 maddesine göre aşağıdaki evrakların bulunduğu dosya tanzim edilip, tahakkuk cetveli, ödeme oluru ve muhasebe yazıları hazırlanarak İdareye teslim edilir.

4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca yapılacak kamulaştırma bedellerinin ödenmesinde;

- Satın alma usulü uygulanarak yapılacak kamulaştırmalarda;
 - Kamulaştırma kararı,
 - Kıymet takdir komisyonu kararı,
 - Malik veya yetkili temsilcisi (noter onaylı vekalet örneği.) ve uzlaşma komisyonu tarafından imzalanmış tutanak,
 - Taşınmazın İdare adına terkin belgesi veya tapu senedi
 - Kamulaştırma bedeli ödenecek maliğin veya yetkili temsilcinin banka hesabına ait belge,
 - Satın alma usulünün uygulanmadığı kamulaştırmalarda;
 - Kamulaştırma kararı,
 - Kıymet takdir komisyonu kararı,
 - Bedelde taraflarca mahkemede anlaşmaya varıldığı durumlarda, İdarenin anlaşma yapıldığına ilişkin yazısı,
 - Tarafların bedelde anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hâkim tarafından tespit edilen kamulaştırma bedelinin (bedeli taksitle ödenmek üzere yapılan kamulaştırmalarda ilk taksitin) hak sahibi veya zilyedi adına bankaya yatırılması veya ileride belli olacak veya hak sahipliğini ispat edecek kişi adına bankada bloke edilmesi hususunda İdareye süre verildiğine ilişkin mahkeme talimatı,
- ödeme belgesine bağlanır.

Handwritten signature and initials.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Diğer Hususlar

Yüklenici tarafından güncelleme çalışmaları sırasında hazırlanan tapu kayıtları, adres bilgileri ve ilgili diğer tutanaklar imzalanarak İdareye verilecektir.

Yüklenici bu şartnamede tanımlanmayan ve işin yapımında ortaya çıkan durumlarda İdarenin belirleyeceği esaslara göre işi yapmak zorundadır. Önceden tanımlanmayan işler sadece süre uzatımına konu edilebilir. Bunun için yükleniciye ayrıca ücret ödenmeyecektir.

Tebliğat ve ilanlarla ilgili her türlü gider İdarece karşılanacaktır.

Teknik şartname kapsamında yapılacak bütün işlemlerin yürütülmesi sırasında İdare ve yüklenici işbirliği içerisinde koordineli olarak çalışacaktır.

Bu şartnamede geçen işlemlerin yürütülmesi için gerekli ulaşım, araç gereç ve donanım yüklenici tarafından karşılanacaktır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Teknik Personele İlişkin Hususlar

Bu bölüm, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 48 inci maddesinin son fıkrası uyarınca **Hizmet Alımı İhalesi** ile gerçekleştirilecek danışmanlık hizmetlerinde uygulanmak üzere, Hizmet Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliğinin **40. maddesine** göre hazırlanmıştır.

Belli istekliler arasında ihale usulü ile gerçekleştirilecek danışmanlık hizmetlerinde ön yeterlik şartnamesi ve idari şartnamede düzenlenecek personel durumuna ilişkin hükümler uygulanır.

Teknik Personel

Madde 40-Aşağıda niteliği, sayısı ve benzer iş deneyim süreleri gösterilen teknik personel listesi, sözleşmenin imzalanmasının ardından işe başlamadan önce yüklenici tarafından İdareye sunulur.

<u>Pozisyon</u>	<u>Meslek Unvanı</u>	<u>Adet</u>	<u>Genel Hizmet Deneyimi</u>	<u>Benzer İş Deneyimi</u>
Proje Mühendisi	Harita Mühendisi	1	8 yıl	4 yıl
Arazi Mühendisi	Harita Mühendisi	1	2 yıl	1 yıl
Arazi ve Büro İşlemleri Elemanı	Harita Teknikeri/ Teknisyeni	1	3 yıl	2 yıl
Arazi ve Büro İşlemleri Elemanı	Harita Teknikeri/ Teknisyeni	1	1 yıl	- yıl

Teknik personelin **ihale konusu hizmetin veya benzer işin uzmanı olduğu** ilgili kurumlar tarafından verilmiş iş denetleme veya iş yönetme belgeleri ve/veya tevsik edici belge ile belgelenecektir.



Proje Mühendisi (Harita Mühendisi): Sözleşme tarihinden kabul tarihine kadar işin teknik konularında İdarenin ilgili birimleri ve kontrol teşkilatıyla koordinasyonu sağlayan Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisidir.

a) Resmi kurumların kamulaştırma yapan birimlerinde; Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisi meslek unvanıyla **en az 4 yıl** çalışmış olması, veya

b) İlan tarihi itibarıyla en az 8 yıl Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasına kayıtlı olmak koşulu ile Yurt içinde veya yurt dışında yazılı bir sözleşmeye bağlı ve yüklenici olarak; Resmi kurumların benzer işlerin (ön yeterlilik şartnamesi 8.3 maddesinde tanımlı olan işler) üretimini yapan, yaptıran ve onaylayan birimlerde Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisi meslek unvanıyla **en az 4 yıl** çalışmış olmak veya özel sektörde yurt içinde veya yurt dışında benzer işlerde (ön yeterlilik şartnamesi 8.3 maddesinde tanımlı benzer işler) üretimi yapan; Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisi meslek unvanıyla **en az 4 yıl** çalışmış olması.

Arazi Mühendisi (Harita Mühendisi): Üniversitelerin Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisliği bölümlerinden mezun olmak ve ilan tarihi itibarıyla en az 2 yıl Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasına kayıtlı olmak koşulu ile işin büro ve arazideki ölçü, hesap işleri kontrolünden sorumludur.

a) Resmi kurumların kamulaştırma yapan birimlerinde; Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisi meslek unvanıyla **en az 1 yıl** çalışmış olması, veya

b) İlan tarihi itibarıyla en az 2 yıl Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasına kayıtlı olmak koşulu ile Yurt içinde veya yurt dışında yazılı bir sözleşmeye bağlı ve yüklenici olarak; Resmi kurumların benzer işlerin (ön yeterlilik şartnamesi 8.3 maddesinde tanımlı olan işler) üretimini yapan, yaptıran ve onaylayan birimlerde Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisi meslek unvanıyla **en az 1 yıl** çalışmış olmak veya özel sektörde yurt içinde veya yurt dışında benzer işlerde (ön yeterlilik şartnamesi 8.3 maddesinde tanımlı benzer işler) üretimi yapan; Harita, Harita-Kadastro, Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik Mühendisi meslek unvanıyla **en az 1 yıl** çalışmış olması.

Harita Teknikeri/Teknisyeni:

Üniversitelerin tapu-kadastro veya harita-kadastro meslek yüksekokulu bölümlerinden veya Tapu Kadastro Meslek Lisesi veya meslek liselerinin tapu, harita, kadastro bölümlerinden mezunu olduğunu belgelemek koşulu ile (mezuniyet belgesi);

a) Resmi kurumların kamulaştırma yapan birimlerinde; Harita Teknikeri/Teknisyeni meslek unvanıyla **en az 2 yıl** çalışmış olması (hizmet belgesi),

b) **Özel sektörde;** Otoyol veya Devlet Yolu veya İl Yolu veya Demiryolu veya Sulama Kanalı veya Enerji Nakil Hatları veya Boru Hatları gibi yapılar için Kamulaştırma Mühendislik Hizmetleri yapan firmalarda; Harita Teknikeri/Teknisyeni meslek unvanıyla **en az 2 yıl** çalışmış olması,

Kriterlerinden birini sağlaması zorunludur.

Harita Teknikeri/Teknisyeni: Üniversitelerin tapu-kadastro veya harita-kadastro meslek yüksekokulu bölümlerinden veya Tapu Kadastro Meslek Lisesi veya meslek liselerinin tapu, harita, kadastro bölümlerinden ilan tarihinden 1 yıl önce mezun olduğunu, Diploma ya da Mezuniyet Belgesi ile belgelemesi gerekmektedir.

ÖRNEK -2- RAPOR

YENİMAHALLE MAHALLESİ

ADA : 291

PARSEL : 1

(Eski Parsel No: 2847)

TAPU VE KADASTRO BİLGİLERİ

İli / İlçesi : Giresun / Piraziz
Mah. / Köy : Yenimahalle mahallesi
Mevki : Büyük Eğrice
Cilt / Sahife : 41 / 4052
Yüzölçüm : 634,28
Ana Tes. / Nitelik : Kargir ev ve arsa
Maliki : Özer AKKAYA: Niyazi oğlu

Kamulaştırma İşlemine İlişkin Bilgi ve Belgeler

Karadeniz Sahil Yolu Piraziz-Giresun devlet yolu Piraziz geçişi km: 0+322.25-2+950.80 arasında 01.01.2000 gün ve 2000/2 sayılı K.Y.K. ile ek kamulaştırmaya tabi tutulmuştur.

Yukarıda km'leri belirtilen ve KYK'ya esas plan kapsamında 2847 no'lu parsel 2+772-2+795 km'lerine tekabül etmektedir. Planında 20 pafta 2847 parsel olarak tamamı 652.08 m² yüzölçümlü taşınmaz malın 94.01 m²'si kamulaştırmaya tabii tutulmuştur. Maliki tam hisse olarak Özer AKKAYA: Niyazi oğlu'na aittir.

Kadastronun yenileme görmesi nedeniyle 2847 no'lu parsel 291 ada 1 parsel olarak 634.23 m² olarak yenilenmiştir. Yeniden oluşan kadastro parseline göre 85.61 m²'lik kısım kamulaştırma sahasında kalmaktadır.

Gerek kamulaştırma planındaki malik ve gerekse yenilenen kadastroya göre tespit edilen maliklerde bir değişiklik olmamış eski ve yeni parsellerde malikler aynıdır.

Eski 2847 parsel ve 291 ada 1 parsel olarak yenilenen taşınmaz malın tapu kütüğünde 20.10.2000 gün ve 510 yevmiye ile 7. Madde yazılmış ancak bu şerh 08.10.2009 gün ve 4167 yevmiye ile sicilinden terkin edilmiştir. Bölge arşivinde mevcut klasör ve dosyaların incelenmesinde bu taşınmaza ait kıymet takdiri, ilan, tebligat, el koyuş, banka bloke gibi herhangi bir bilgi ve belgeye ulaşılamamıştır. Ancak aşağıda mahkeme durumu ve dava safhası bölümünde açıklanan belgeler temin edilmiştir.

Mahkeme Durumu ve Dava Safhası

Taşınmaz malın kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi hususunda bölge müdürlüğünce KGM'den 28 Nisan 2005 gün ve 676/11883 sayılı yazısı ile 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 27. Maddesi (4650 sayılı kanunla değişik 15.maddesi) gereğince 'acele kamulaştırma' yapılması ve yasal işlemlerin başlatılması hususunda talimat istenmiştir.

KGM'nin 17 Mayıs 2005 tarih ve 6798 sayılı yazıları ve eklerinde belirtilen makamın 06.05.2005 tarihli 'OLUR'u ile Asliye Hukuk Mahkemelerinde 27. Maddeye istaneden davaların açılması talimatı uygun görülmüştür.

Ancak yapılan bütün araştırmalar neticesinde 27. Madde çerçevesinde dava açılması 'OLUR'una karşılık hiçbir işlemin yapılmadığı, davanın açılmadığı ve ayrıca 4650/10. Maddesi gereğince de Asliye Hukuk Mahkemesinde herhangi bir davanın açılmadığı ve bu parsel hakkındaki işlemlerin yürütülmediği ve sonuçlandırılmadığı dosya muhteviyatlarının incelenmesi ile anlaşılmıştır.

Zemin Ve Fiili Durum Söz konusu parselin bulunduğu kesimde yol inşaatı tamamlanmış ve yol trafiğe açılmış durumdadır. Ancak taşınmaz mala fiilen el konulmamıştır. İlave kamulaştırma olarak işlem tesis edilmiştir.

Sonuç Parselin bulunduğu kesim ve çevresi dosya muhteviyatındaki resimden de anlaşılacağı üzere ana taşıma yolu üzerindedir. Kamulaştırma işlemine devam edilmesi veya kamulaştırma işleminden vazgeçilmesi hususunda idarenin vereceği karar ve takdirine bağlıdır.



DÜZENLEYENLER



Fatih ALDEMİR
Devir, Tah. ve Prt. İşler Müh.



Ö.Serkan ATAGÜN
Teknik ve İhaleli İşler Şefi

KONTROL



Handan KIŞMAN
Kamulaştırma Şb. MÜd. Yrd.



Suat DİLLER
Kamulaştırma Şubesi Müdürü

ONAY

29/09 / 2020



Abdullah ALEMDAROĞLU
Taşınmazlar Dairesi Başkanı