T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ KAPSAMINDA MODELLENMESİ

ELİF TAŞ ARSLAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
UZAKTAN ALGILAMA VE CBS PROGRAMI

DANIŞMAN
DOÇ. DR. MEHMET ALKAN

İSTANBUL, 2019

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ KAPSAMINDA MODELLENMESİ

Elif TAŞ ARSLAN tarafından hazırlanan tez çalışması 21.06.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Doç. Dr. Mehmet ALKAN

Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Mehmet ALKAN

Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Ercank ATA

Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Dr. Öğr. Üyesi Zeynel Abidin POLAT

İstanbul Arel Üniversitesi _____

ÖNSÖZ

Bu çalışma Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri Yüksek Lisans Programında Yüksek Lisans Tezi olarak yapılmıştır.

Tez çalışmam boyunca yaşadığım zorlu süreçte engelleri aşmamı sağlayan ve yardımları ile destek olan çok değerli danışmanım Doç. Dr. Mehmet ALKAN'a, bu süreçte mesleki deneyim ve bilgileri ile bana yön gösteren sayın hocam Dr. Öğr. Üyesi Zeynel Abidin POLAT'a çok teşekkür eder şükranlarımı sunarım.

Ayrıca, her zaman yanımda olduğunu hissettiren ve beni hep destekleyen canım aileme ve çok kıymetli eşim Furkan ARSLAN'a sonsuz sevgilerimi sunarım.

Haziran, 2019

Elif TAŞ ARSLAN

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMA LİSTESİ vii

ŞEKİL LİSTESİ viii

ÇİZELGE LİSTESİ x

ÖZET xi

ABSTRACT xiii

BÖLÜM 1

GİRİŞ 1

1.1 Literatür Özeti 1
1.2 Tezin Amacı 3
1.3 Hipotez 4

BÖLÜM 2

TÜRKİYE 'DE TAPU KADASTRO SİSTEMİ VE BİLGİ SİSTEMİ ÇALIŞMALARI 5

2.1 Türkiye'de Tapu ve Kadastro Sistemi 5
2.1.1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Görev ve Yetkileri 6
2.1.2 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Organizasyon Şeması 7
2.1.3 Türkiye'de Tapu ve Kadastronun Hukuki Yapısı 7
2.2 Türkiye'de Mülkiyet İle İlgili Konumsal Veri Kaydı İçeren Bilgi Sistemleri 10
2.2.1 Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) 10
2.2.2 Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) 11
2.2.3 Kadastro Veri Konsolidasyonu (KVK) 13
2.2.4 Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) 13
2.2.5 Tapu Kadastro Parsel Sorgu 13
2.2.6 Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) 15

BÖLÜM 3

ULUSLARARASI COĞRAFİ VERİ STANDARTLARI VE VERİ TABANI MODELLEME KAVRAMI 17

3.1 Uluslararası Veri Standartları 17
3.1.1 ISO 19 152 Arazi İdaresi Temel Modeli (LADM) 17
3.1.2 OGC (CityGML) Standartları 18
3.1.3 INSPIRE Coğrafi Veri Standartları 20
3.2 Veri Tabanı Modelleme Kavramı 21
3.2.1 UML (Unified Modelling Language) ile Nesneye Dayalı Veri Tabanı Modeli Tasarımı 23

BÖLÜM 4

ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ VE HAZİNE TAŞINMAZLARİ İLE İLGİLİ İŞLEMLER 26

4.1 Arazi İdaresi Temel Modelinin İrdelenmesi 26
4.1.1 AİTM Temel Sınıflar 28
4.1.1.1 AI_KonumsalBirim Sınıfı 28
4.1.1.2 AI_TescilNesne Sınıfı 30
4.1.1.3 AI_SSS Sınıfı 31
4.1.1.4 AI_Taraf Sınıfı 32
4.1.2 AİTM Harici (External) Sınıflar 33
4.2 Hazine Taşınmazları İle İlgili İşlemler 34
4.2.1 Milli Emlak Genel Müdürlüğü 34
4.2.2 Hazine Taşınmazları Kavramı 35
4.2.3 Edinim İşlemleri 37
4.2.3.1 Satın Alma 37
4.2.3.2 Kamulaştırma 37
4.2.3.3 Trampa 38
4.2.3.4 Teferruğ ve Tefevvüz 38
4.2.3.5 Arsa/Kat Karşılığı İnşaat 38
4.2.3.6 Bağış 39
4.2.4 Yönetim İşlemleri 39
4.2.4.1 Kira 39
4.2.4.2 İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni 40
4.2.4.3 Ecrimisil 40
4.2.5 Elden Çıkarma İşlemleri 40
4.2.5.1 Satış 41
4.2.5.2 Devir ve Terk 41

BÖLÜM 5

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ KAPSAMINDA MODELLENMESİ 43

5.1 Gereksinim Analizi 43
5.2 Harici Veri Modelinin Oluşturulması 44

5.2.1 Edinim İşlemlerine İlişkin UML Modeli 44
5.2.2 Yönetim İşlemlerine İlişkin UML Modeli 51
5.2.3 Elden Çıkarma İşlemlerine İlişkin UML Modeli 55
5.3 Harici Veri Modelinin AİTM ile İlişkilendirilmesi 58

BÖLÜM 6

SONUÇ VE ÖNERİLER 61

KAYNAKLAR 64

EK-A

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE KULLANILAN SÖZLEŞME VE ŞARTNAMELER 69

A-1 Satış Şartnamesi 70
A-2 Taksitli Satış Sözleşmesi 73
A-3 Kira Şartnamesi 75
A-4 Kira Sözleşmesi 79
A-5 Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı 82
A-6 Taşınmaz Tespit Tutanağı 83
A-7 Ecrimisil İhbarnamesi 85
A-8 İrtifak Hakkı Şartnamesi 87
A-9 İrtifak Hakkı Sözleşmesi 91
A-10 Kullanma İzni Şartnamesi 97
A-11 Kullanma İzni Sözleşmesi 101
A-12 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi - Satın Alma 107
A-13 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Kamulaştırma 109
A-14 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Arsa Kat Karşılığı İnşaat 115
A-15 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Trampa 117
A-16 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Bağış 122
A-17 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Devir Terk 123

ÖZGEÇMİŞ 143

KISALTMA LİSTESİ

AİTM	Arazi İdaresi Temel Modeli
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemleri
CCDM	Core Cadastral Domain Model
CityGML	City Geographic Markup Language
FIG	International Federation of Surveyors
HKS	Hak-Kısıtlılık-Sorumluluk
INSPIRE	Avrupa Birliği Konumsal Veri Altyapısı
ISO	International Organization for Standardization
KVK	Kadastro Veri Konsolidasyonu
LADM	Land Administration Domain Model
LoD	Level of Detail
MAKS	Mekânsal Adres Kayıt Sistemi
MEGSİS	Mekânsal Gayrimenkul Sistemi
MEOP	Milli Emlak Otomasyon Projesi
MERNİS	Merkezî Nüfus İdare Sistemi
OGC	Open Geospatial Consortium
SDI	Spatial Data Infrastracture
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi
TUCBS	Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
UML	Unified Modelling Language
UNECE	United Nations Economic Commission for Europe
VTYS	Veri Tabanı Yönetim Sistemi

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2. 1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü organizasyon şeması 7
Şekil 2. 2 TAKBİS örneği..... 11
Şekil 2. 3 MAKS Mahalli Bileşenler 12
Şekil 2. 4 Tapu Kadastro Parsel Sorgu örnek sorgu ekranı 14
Şekil 2. 5 Tapu Kadastro Parsel Sorgu sonucu sunulan öznitelik verileri..... 14
Şekil 2. 6 Tapu Kadastro Parsel Sorgu uygulaması ile coğrafi analiz yapılması 15
Şekil 2. 7 MEOP-C uygulama ekran görüntüsü (katmanlar) 16
Şekil 2. 8 MEOP-C uygulama ekran görüntüsü (parseller) 16
Şekil 3. 1 AİTM uygulama şeması 18
Şekil 3. 2 GityGML LoD seviyeleri görsel anlatımı 19
Şekil 3. 3 CityGML uygulama şeması 20
Şekil 3. 4 CityGML uygulama şeması 21
Şekil 4. 1 Temel Kadastro Modelinin 3 temel sınıfı 27
Şekil 4. 2 AİTM (LADM) temel sınıfları 28
Şekil 4. 3 AİTM KonumsalBirim Sınıfı 29
Şekil 4. 4 AİTM KonumslBirim alt sınıfları 30
Şekil 4. 5 AİTM TescilNesne sınıfı..... 31
Şekil 4. 6 AİTM Haklar-Kısıtlılıklar-Sorumluluklar sınıfı..... 32
Şekil 4. 7 AİTM Kişi sınıfı..... 33
Şekil 4. 8 AİTM Harici sınıflar 33
Şekil 4. 9 Hazine taşınmazlarının cinsleri göre dağılımı (adet) 36
Şekil 4. 10 Hazine taşınmazlarının illere göre dağılımı 36
Şekil 5. 1 HTHV_HazineTasinmazlariHariciVeriModeli 44
Şekil 5. 2 HTHV_EDINIM sınıfı..... 45
Şekil 5. 3 EDINIM_SatinAlma modeli 46
Şekil 5. 4 EDINIM_Kamulastirma modeli 47
Şekil 5. 5 EDINIM_ArsaKatKarsiligiInsaat modeli..... 48
Şekil 5. 6 EDINIM_Trampa modeli 50
Şekil 5. 7 EDINIM_Bagis modeli 51
Şekil 5. 8 HTHV_YONETIM sınıfı..... 52
Şekil 5. 9 YONETIM_Ecrimisil modeli 52
Şekil 5. 10 YONETIM_KullanimIzni modeli..... 53
Şekil 5. 11 YONETIM_IrtifakHakki modeli..... 54

Şekil 5. 12 YONETIM_Kiralama modeli 55
Şekil 5. 13 HTHV_ELDENCIKARMA sınıfı 55
Şekil 5. 14 ELDENCIKARMA_DevirTerk modeli 57
Şekil 5. 15 ELDENCIKARMA_Satis modeli 58
Şekil 5. 16 Harici veri modelinin AİTM ile İlişkilendirilmesi 60

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2. 1 Türkiye'de kadastro mevzuatı ile ilgili yürürlükteki kanunlar 8
Çizelge 2. 2 Türkiye'de tapu mevzuatı ile ilgili yürürlükteki kanunlar 8

ÖZET

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ KAPSAMINDA MODELLENMESİ

Elif TAŞ ARSLAN

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Mehmet ALKAN

Arazi idaresi kapsamında standart bir yapının oluşturulmasına yönelik çeşitli bilimsel faaliyetler yapılmasına rağmen bu çalışmalar Dünyadaki Arazi İdare Sistemlerinin (AİS) benzer olmayan özellikleri sebebiyle birçok açıdan (yaygınlık, kapsam, içerik vb.) sınırlı kalmıştır. Arazi idaresi sistemlerinin temel benzer özellikleri bakımından ortak bir standart yapı oluşturma amacıyla konumsal veri modelleme çalışmaları gerçek anlamda 2002 yılında gerçekleştirilmiştir. İlk olarak Temel Kadastro Modeli olarak ifade edilen bu çalışmalar, 2006 yılından itibaren Arazi İdaresi Temel Modeli (AİTM) adı altında yapılmaya başlanmıştır. Daha sonra bu model 2012 yılında ise Uluslararası Standartlar Organizasyonu (ISO) tarafından arazi idaresi alanında standart model olarak kabul edilmiştir. Böylelikle modelin arazi yönetiminin kapsadığı tüm alanlara uygulanması hedeflenmiştir. 2006 yılından başlayarak günümüze kadar geliştirilerek ilerleyen AİTM Türkiye için de önemli bir çalışma konusu olmuştur. Bu çalışmada AİTM'nin Hazine'ye ait taşınmazlar ile ilgili işlemleri için bir harici model sınıfı önerisi sunulmuştur. Bu harici modelin eksikliğini tespit etmek amacıyla içerisinde konumsal veri ve mülkiyet hakkıyla ilgili kayıt içeren veri tabanları incelenmiş, hazine taşınmazları üzerindeki işlemler ile ilgili eksiklik tespit edilmiştir. Bu model için Milli Emlak işlem yönergeleri ve mevzuatlar incelenmiş, sözleşme ve şartname örnekleri tespit edilmiştir. Sonraki aşamada tespit edilen bu belge içeriklerine göre her bir işlem için harici veri sınıfları oluşturulmuştur. Modelleme için Enterprise Architect programı kullanılarak Unified Modelling Language (UML) diyagramları oluşturulmuştur. Söz konusu harici

sınıf Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen edinim, yönetim ve elden çıkarma işlemleri için tasarlanmıştır. Oluşturulan harici sınıf AİTM'nin AI_Taraf, AI_SSS, AI_TescilNesne, AI_KonumsalBirim ana sınıfları ile ilişkilendirilmiştir. Böylelikle oluşturulan harici veri modelinin standartlaşması da sağlanmıştır. Harici veri modelinin sorumlu kuruluşlar tarafından benimsenip uygulaması durumunda arşivlenme işlemlerinin standartlaştırılması, Hazine taşınmazları idaresinden sorumlu kurum ve personellerin iş akışının düzenli kaydedilmesi ve belge ve bilgilerin yönetilmesi daha kolay ve hızlı olacaktır. Hazine'ye ait taşınmazlar ile ilgili konumsal bilgiler Milli Emlak Otomasyon Projesi'ne (MEOP) kaydedilmekteyken bu standardın uygulamaya dönüşmesi ile taşınmazlar üzerinde yapılan işlemler de kayıt altına alınmış olacaktır. Bu sayede geçmişe dönük herhangi bir hukuki ya da mali denetim işlemi için gerekli bilgilerin veri tabanından kolayca elde edilmesine katkı sağlanmış olacaktır. Böylelikle kontrol sırasındaki zaman kaybı azalacaktır.

Anahtar Kelimeler: Arazi idaresi temel modeli (AİTM), Birleşik Modelleme Dili (UML), harici veri modeli, nesne yönelimli modelleme, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Hazineye ait taşınmazlar

ABSTRACT

MODELING OF TRANSACTIONS RELATED TO TREASURY REAL PROPERTIES WITH IN THE SCOPE OF LAND ADMINISTRATION DOMAIN MODEL

Elif TAŞ ARSLAN

Department of Geomatic Engineering

MSc. Thesis

Adviser: Assoc. Prof. Dr. Mehmet ALKAN

Although a variety of scientific activities have been carried out to establish a standard structure within the scope of land administration, these studies have been limited to many aspects (prevalence, scope, content, etc.) due to different features of Land Administration Systems in the world. To create a universal standard structure concerning the fundamental similarities of land administration systems, spatial data modelling studies were carried out in 2002. These studies were stated as a beginning named Core Cadastral Domain Model (CCDM), since 2006, it has been started to be made under the name of Land Administration Domain Model (LADM). This model was accepted in 2012 as a standard model in the field of land administration by the International Organization for Standardization (ISO). LADM has been an essential subject for Turkey since 2006 from the beginning until today. In this study, an external model proposal is presented for the transactions of AİTM regarding the properties of the Treasury. In order to determine the deficiency of this external model, databases containing records related to spatial data and property rights were examined, and the deficiencies related to transactions on treasury properties were determined. For this model, National Property processing guidelines and regulations were examined, contract and specification samples were determined. External data classes were created for each transaction according to the contents of this document determined at the next stage. For modelling, Unified Modeling Language (UML) diagrams have been

created by using the Enterprise Architect program. This external class is designed for acquisition, management and disposal of Treasury properties. The created external class is associated with the LADM's LA_Party, LA_RRR, LA_SpatialUnit and LA_BAUnit master classes. Herewith the standardization of the external data model is ensured. If the external model is implemented by the responsible organization's standardization of the archiving processes will be more comfortable and faster to register the workflow of the institutions and administer of the Treasury and to manage the documents and information. While the spatial information related to the immovables belonging to the Treasury are recorded in the National Property Automation Project (MEOP), the transactions on the properties will be recorded with the transformation of this standard into practice. In this way, it will be ensured that the necessary information for any past legal or financial audit process will be easily obtained from the database. Thus, the loss of time during the control will be reduced.

Keywords: Land Administration Domain Model (LADM), Unified Modeling Language (UML), external data model, object-oriented modelling, Directorate General of National Property

BÖLÜM 1

GİRİŞ

1.1 Literatür Özeti

Arazi idaresi kavramı 1990'lı yılların başında Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Kmoisyonu tarafından dile getirilmeye başlanmıştır ve bu alanda yeni bir ifade olarak kabul edilmektedir. Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu (United Nations Economic Commission For Europa - UNECE) [1], [2] arazi idaresi kavramını "arazi yönetim politikalarının uygulanması esnasında arazi ile ilgili değer, kullanım ve sahiplik bilgilerinin oluşturulması, işlenmesi ve kullanıcılara sunulması işlemidir" olarak tanımlamaktadır. Dale ve McLaughlin'e [3] göre arazi idaresi; arazi ve taşınmazlardaki değişimlerin takip edilmesi, taşınmazın kullanımına ve korunmasına ilişkin düzenlemelerin yapılması, taşınmazdan gelir elde etme ve arazinin mülkiyet ve kullanım durumuyla ilgili süreçlerdir. Dale and McLaughlin'in [14] tanımına göre arazi yönetimi, doğal yaşam ortamının bozulmasını engellemek, artan nüfusu destekleyecek arazi kaynaklarının etkin kullanımını sağlamak, kanalizasyon, su gibi yeraltı kaynaklarının yönetimini sağlamak, gayrimenkul piyasası ile ilgili getirilere eşit erişim sunmak, taşınmazlar ile ilgili vergi ve harçların denetimini sağlamak ve tüm bu konularla ilgili politikaların yönetilmesi süreçleri olarak ifade edilmiştir.

Dünyadaki arazi idaresi sistemlerinin farklı olması arazi idaresi bünyesinde çeşitli bilimsel faaliyetler yürütülmesine rağmen bu sistemin dünya çapında birçok alanda sınırlı kalmasına neden olmuştur [4]. 2002 yılında Van Oosterom ve Lemmen [5] arazi idaresi ile ilgili benzer özellikleri gözeterek ortak bir standart oluşturma konusunda konumsal veri modellemeye ilişkin adımlar atmıştır. Bu çalışmalar başlangıçta Temel

Kadastro Modeli olarak adlandırılmış ancak daha sonra Uluslararası Haritacılar Birliği (International Federation of Surveyors - FIG) işbirliği ile Arazi İdaresi Temel Modeli (AİTM) adı altında yürütülmüştür. AİTM'nin temel amacı benzer çalışmaların tekrarlanmasını engellemek ve geliştirilen modele dayalı olarak hayata geçecek arazi idaresi sistemlerinin etkin bir şekilde gelişmelerine katkı sağlamak olarak amaçlanmaktadır. Bunun yanında bir diğer amacı dünyanın aynı veya farklı ülkelerinde arazi idaresi sistemi tasarımı ve geliştirilmesine yönelik yapılan çalışmalarda modelin gerektirdiği ortak yapıyı kullanmalarını sağlamaktır [4]. Model geliştirilirken kadastro 2014 vizyonunun temel prensiblerine uyulması [6], [7], tüm dünyada geliştirilen arazi idaresi sistemlerinin ortak yanlarının değerlendirilmesi ve bu esnada modelin mümkün olduğunca basit ve anlaşılır olması konularına dikkat edilmektedir [8].

İlgili model Van Ossterom ve Lemmen'den sonra birçok bilimsel çalışmalarla [5], [9], [10], [11], [12], [13] tartışılarak geliştirilmeye devam edilmiştir. AİTM'ye öncülük eden bu bilimsel çalışmalar ile birlikte AİTM, 2012 yılında uluslararası bir standart olarak kabul edilmiş ve ISO 19152 (Land Administratin Domain Model – LADM) adını almıştır.

AİTM'de kadastral nesnelerin tanımlanması, kadastral nesnelerin özellikleri, diğer nesnelerle ilişkileri ve bu ilişkilerin ne şekilde olduğu, bir kadastral nesnenin ne zaman ve ne şartlarda var olduğu ve hangi şartlarda yok olacağı gibi sorularla bilinen tüm bilgilerin geride hiç soru bırakmayacak şekilde ifade edildiği bir model tasarımı hedeflenmiştir [15].

AİTM bir Uluslararası Standartlar Örgütü (International Organization for Standardization - ISO) standardı olarak kabul edildiğinden bu yana dünya genelinde yapılan çalışmaların yanı sıra ülkemizde de modelin arazi idaresi yapısına uygulanması önerilen çalışmalar yapılmıştır. Örneğin Çete [16] doktora tezinde "Türkiye için bir arazi idaresi sistemi" geliştirilmesine yönelik önerilerde bulunmuş ve bu alanda AİTM standartlarına değinmiştir. Aydınoğlu [17] doktora tezinde "Türkiye için coğrafi veri değişim modelinin geliştirimesi" için çalışmış ve AİTM'ne yoğunlaşmıştır. Döner [15] "Türk Kadastro Sistemi İçin Üç Boyutlu Yaklaşım" başlıklı doktora tezinde AİTM'nin 3 boyutlu kadastroyu desteklemesini irdelemiştir. İnan [18] doktora tezinde ülkemizdeki tarımsal yapıyı arazi idaresi bakımından ele alarak AİTM ile uyumlu bir konumsal veri

modeli geliştirmiştir. Polat [22] "Arazi Yönetiminde Tapu ve Kadastro İşlemlerine Yönelik Harici Veri Modeli Tasarımı ve Uygulaması" isimli doktora çalışmasında tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılan belgelerin tapu sistemi ve tapuda gerçekleştirilen işlemlere dâhil olan diğer kurumlar arasında aktarımına ve bu belgelerin modellenmesine yönelik bir AİTM Harici sınıfı geliştirmiştir. Özçelik [19] ise ülkemizdeki özel tarım ürünlerine yönelik AİTM ile uyumlu bir konumsal veri modeli geliştirmiştir. İnan ve Yomralıoğlu [4] çalışmalarında AİTM'yi irdeleyerek ülkemizdeki arazi idaresi için konumsal modelleme önerisinde bulunmuşlardır. Çete ve İnan [20] çalışmalarında AİTM'yi ele alarak Türkiye kadastrosu için önemine değinmişlerdir. Aydınoğlu ve İnan [21] çalışmalarında tapu ve kadastro tabanlı bir veri modeli geliştirerek Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ve Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) projeleriyle ilişkilendirmişlerdir. Çağdaş vd. [23] çalışmalarında AİTM'yi baz alan bir değerleme faaliyetlerini ve vergilendirme işlemlerini düzenleyen bir veri modeli geliştirmişlerdir. Taş ve Çağdaş [27] çalışmalarında satış fiyatları sicili kurulmasına yönelik AİTM Değerleme Modeline bir takım eklemeler önermişlerdir. Alkan ve Polat [24] çalışmalarında Türkiye için temel sınıflarla ilişkili bir AİTM modeli önermiştir. Alkan ve Polat [25], [26] çalışmalarında yaptıkları bilimsel yayınlar ile AİTM'nin kadastral açıdan konumsal ve zamansal değişimlere ilişkin bakış açısını ele almıştır.

AİTM'ye ilişkin çalışmalar incelendiğinde, ülkemizde arazi idaresine ilişkin birçok alanın çeşitli açılardan ele alındığı görülmüştür. AİTM'nin temel ve harici sınıfları kullanılarak birçok çalışma yapılmıştır ve bu bağlamda AİTM ile ilgili çalışmaların artarak devam ettiği gözlemlenmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlarla ilgili işlemlerden sorumlu kurum Maliye Bakanlığı'na bağlı faaliyetini sürdüren Milli Emlak Genel Müdürlüğü'dür. Hazine kendi tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde edinim, yönetim ve elden çıkarma gibi işlemler yürütme yetkisine sahiptir. Bu işlemler tamamlandıktan yıllar sonra dahi bu işlemlerle ilgili hem hukuki hem de idari konularda gerekli bilgi ve belgelere ihtiyaç

duyulmaktadır. Bu bilgi ve belgelerin saklanmasına ve arşivlenmesine yönelik bir standart bulunmamaktadır.

Bu çalışmada Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen her işlemin bir sistem içerisindeki veri setleri aracılığıyla modellenmesi temel amaçtır. Temel amaç üç alt bölüm üzerine kurulmuştur. Bu alt bölümler;

(1) Ulusal ve uluslararası düzeyde arazi idaresi alanında gerçekleşen çalışmaları takip etmek ve çıkarsamalarda bulunmak,

(2) Ulusal düzeyde mülkiyete ilişkin veri kaydı içeren bilgi sistemlerini inceleyerek hayatı kolaylaştıracak yeni coğrafi bilgi sistemleri çalışmalarını tespit etmek,

(3) Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen işlemler esnasında kullanılan harici belgelerin yönetiminde bir standart oluşturmak için AİTM ile ilişkili bir veri modeli tasarlamaktır.

AİTM ile ilişkili olarak geliştirilen harici veri modeli ile;

- Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen işlemler standart bir yapıya kavuşacaktır.
- Hazine taşınmazları üzerinde zamansal ve niteliksel analizler yapılabilecektir. Bu durum işlem akışını ve paylaşılabilirliğini arttıracaktır.

1.3 Hipotez

Bu tez çalışmasının amacı doğrultusunda aşağıdaki hipotezler önerilmiştir.

- AİTM yapısı itibariyle Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen işlemlerde kullanılan harici bilgi ve belgelerin temsiline uygundur.
- Harici bilgi ve belgelerin yönetimi için nesne-ilişkisel veri tabanı modeli en uygun modeldir.
- Birleşik Modelleme Dili (UML – Unified Modelling Language) nesne tabanlı sistemlerin modellemesinde kullanılan bir modelleme dilidir.

BÖLÜM 2

TÜRKİYE 'DE TAPU KADASTRO SİSTEMİ VE BİLGİ SİSTEMİ ÇALIŞMALARI

2.1 Türkiye'de Tapu ve Kadastro Sistemi

"Ülkemizde tapu teşkilatı 150 yıl öncesine dayanır. İlk tapu teşkilatı taşınmaz mallara dair işlemlerin yapılması amacıyla 21 Mayıs 1847'de kurulmuştur. Bu teşkilat Osmanlı döneminde "Defterhane-i Hakani Emanet", "Defter Eminliği", "Defterhane-i Hakani Nezareti" gibi isimlerle anılmıştır. Kaydedilen ilk kayıtlar tamamen tapu işlemlerine ve mülkiyete yönelik olmuştur. Bu dönemde kadastro tesisi ve haritalama çalışması konularında herhangi bir çalışma olmamıştır.

Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır.

Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Teşkilat, Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına bağlanmış ve nihayet taşıdığı önem ve bağımsızlığı göz önüne alınarak 10 Ağustos 1951 tarihinde Başbakanlığa bağlanmıştır. 22 Kasım 2002 Tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığına bağlanmıştır. 08 Temmuz 2011 tarihinde de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır" [28]

2.1.1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Görev ve Yetkileri

Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

"- Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak,

- Ülkenin kadastrosunu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek,

- Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek,

- Konumsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak,
- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak,

- Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek,

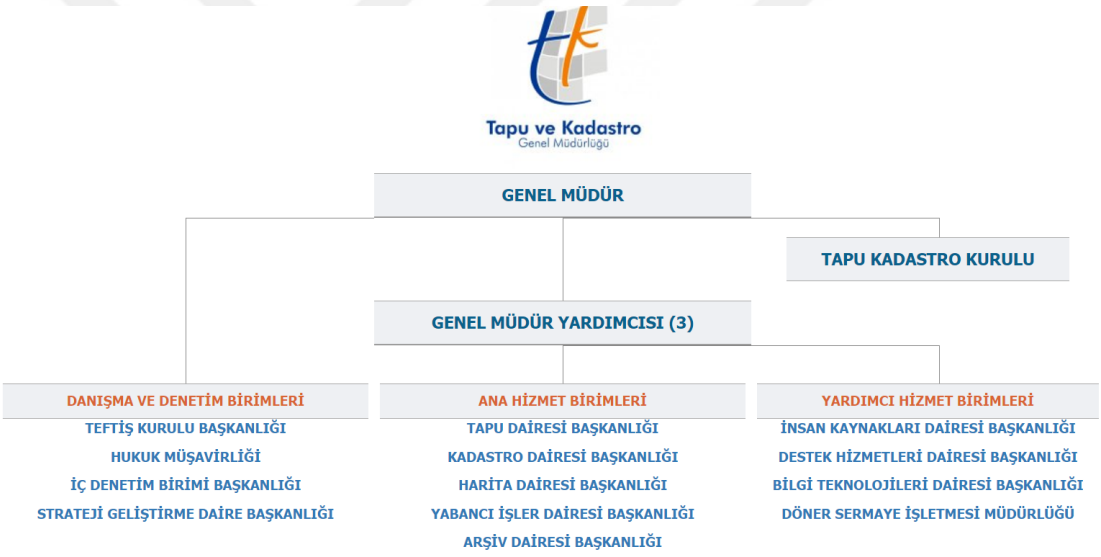
- 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek [32],

- Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek,

- Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak,
- Kanunlarla verilen diğer görevleri yerine getirmektir.” [29]

2.1.2 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Organizasyon Şeması

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü faaliyetlerini Çevre Şehircilik Bakanlığı bünyesinde yürütür. Genel Müdürlük taşra teşkilatı, 22 bölge müdürlüğü ve bunlara bağlı 970 tapu müdürlüğü ve 81 kadastro müdürlüğünden meydana gelmektedir. Genel müdürlük 3 temel birime ayrılır. Bunlar i) Danışma ve Denetim Birimleri, ii) Ana Hizmet Birimleri ve iii) Yardımcı Hizmet Birimleridir (Şekil 2.1).



Şekil 2. 1 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü organizasyon şeması

2.1.3 Türkiye’de Tapu ve Kadastronun Hukuki Yapısı

Ülke çapında tapu ve kadastro çalışmalarının hukuki altyapısını oluşturan çok sayıda kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve yönerge mevcuttur. Kadastro ile ilgili 8, tapu ile ilgili 34 kanun mevcuttur. Bunlara ek olarak 3 tüzük ve yaklaşık 1000 genelde bulunmaktadır [16]. Burada bahsi geçen mevzuatlar Çizelge 2.1’ve Çizelge 2.2’de verilmiştir.

Çizelge 2. 1 Türkiye'de kadastro mevzuatı ile ilgili yürürlükteki kanunlar

TARİH	SAYI	KANUN ADI
31.08.1956	6831	Orman Kanunu
23.06.1983	2859	Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun
22.11.1984	3083	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
03.05.1985	3194	İmar Kanunu
21.06.1987	3402	Kadastro Kanunu
25.02.1998	4342	Mera Kanunu
22.02.2005	5304	Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
03.07.2005	5403	Toprak Koruma ve Arazi Kanunu

Çizelge 2. 2 Türkiye'de tapu mevzuatı ile ilgili yürürlükteki kanunlar

TARİH	SAYI	KANUN ADI
18.03.1924	442	Köy Kanunu
28.05.1927	1062	Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun
03.04.1930	1580	Belediye Kanunu
14.06.1934	2510	İskan Kanunu
14.06.1934	3998	Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun
22.12.1934	2644	Tapu Kanunu
05.06.1935	2762	Vakıflar Kanunu
21.07.1953	6183	Amme Alacaklılarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun
18.03.1955	6570	Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
31.08.1956	6831	Orman Kanunu
11.02.1964	403	Türk Vatandaşlığı Kanunu

24.04.1964	1163	Kooperatifler Kanunu
23.06.1965	634	Kat Mülkiyeti Kanunu
20.07.1966	775	Gecekondu Kanunu
29.04.1969	1164	Arsa Üretimi ve Değerlendirmesi Hakkında Kanun
18.12.1981	2565	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
12.03.1982	2634	Turizmi Teşvik Kanunu
20.05.1982	2675	Miletlerarası Özel Hukuk ve Usül Hukuku Hakkında Kanun
21.07.1983	2863	Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
09.08.1983	2873	Milli Parklar Kanunu
06.10.1983	2908	Dernekler Kanunu
17.10.1983	2924	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında
04.11.1983	2942	Kamulaştırma Kanunu
18.11.1983	2960	Boğaziçi Kanunu
26.09.1984	3045	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun
04.12.1984	3091	Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun
04.06.1985	3213	Maden Kanunu
10.06.1985	3226	Finansal Kiralama Kanunu
05.06.1986	3303	Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun
18.05.1989	3561	Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanun
04.04.1990	3621	Kıyı Kanunu
16.02.1995	4071	3 Mart 1340 Tarihli ve 341 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun
16.02.1995	4070	Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun
05.06.2003	4875	Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu

Tapu ve kadastro alanında çok sayısı kanun ve düzenleme olsa da bu alandaki temel kanunlar 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 2644 sayılı Tapu Kanunudur.

2.2 Türkiye'de Mülkiyet İle İlgili Konumsal Veri Kaydı İçeren Bilgi Sistemleri

Konumsal veri tabanları, bir uygulamaya yönelik gereklilikleri sağlayan gerçek dünya nesnelerinin vektörel verilerini depolamak amacıyla tasarlanır ve verilerin nasıl muhafaza edileceği, tanımlanacağı, organize edileceği, üzerinde hangi işlemler, kurallar ve kısıtlamaların uygulanacağı konusunda farklı gereksinimlere sahiptir. Aynı gerçek dünya nesneleri farklı veri tabanlarında farklı şekillerde gösterilebilir [30].

Türkiye'de kamu kurumları ve özel teşebbüsler için farklı ihtiyaçlara cevap veren çok sayıda konumsal veri tabanı tasarımları mevcuttur. Bu bölümde kamu kurumları bünyesinde hazırlanan ve aktif kullanımda olan, mülkiyet kaydı ile ilgili veriler içeren konumsal veri tabanları incelenmiştir. Bu konumsal veri tabanları çoğunlukla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı, Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP) kapsamında hayata geçmiştir ve bu alandaki çalışmalar günümüz ihtiyaçları da göz önüne alınarak devam etmektedir.

2.2.1 Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)

Ülkenin tamamında konumsal ve konumsal olmayan mülkiyet bilgilerinin bir veritabanı tasarımına bağlı olarak bilgisayar ortamına aktarılmasıdır. Bu bağlamda her türlü sorgulama ve analize olanak sağlaması ile birlikte veri girişine de olanak sağlamaktadır. (Şekil 2.2) [31].

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: [redacted] *Tarih:8/4/2017 3:30:05 PM*

MakbuzNo:182217277013	DekontNo:20170804-2281-F00858	BaşvuruNo:27701

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	[redacted]
Taşınmaz ID:	[redacted]	AT Yüzölçüm(m2):	1056.33
İl/İlçe	İSTANBUL/SİLİVRİ	Taşınmaz Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Silivri TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B///1
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatIrtifaki
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	264/1056
Cilt/Sayfa No:	5/409	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	77/7571

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 26/12/2014	-	Silivri TM 31/12/2014 - 25021	-
Beyan	Diğer (Konusu: VEKALET USULÜ OLSA BİLE BİZZAT GELMEDEN İŞLEM YAPILAMAZ) Tarih: 19/08/2015 Sayı: BİLA	-	İşlemin Yevmiyesi Yok	-

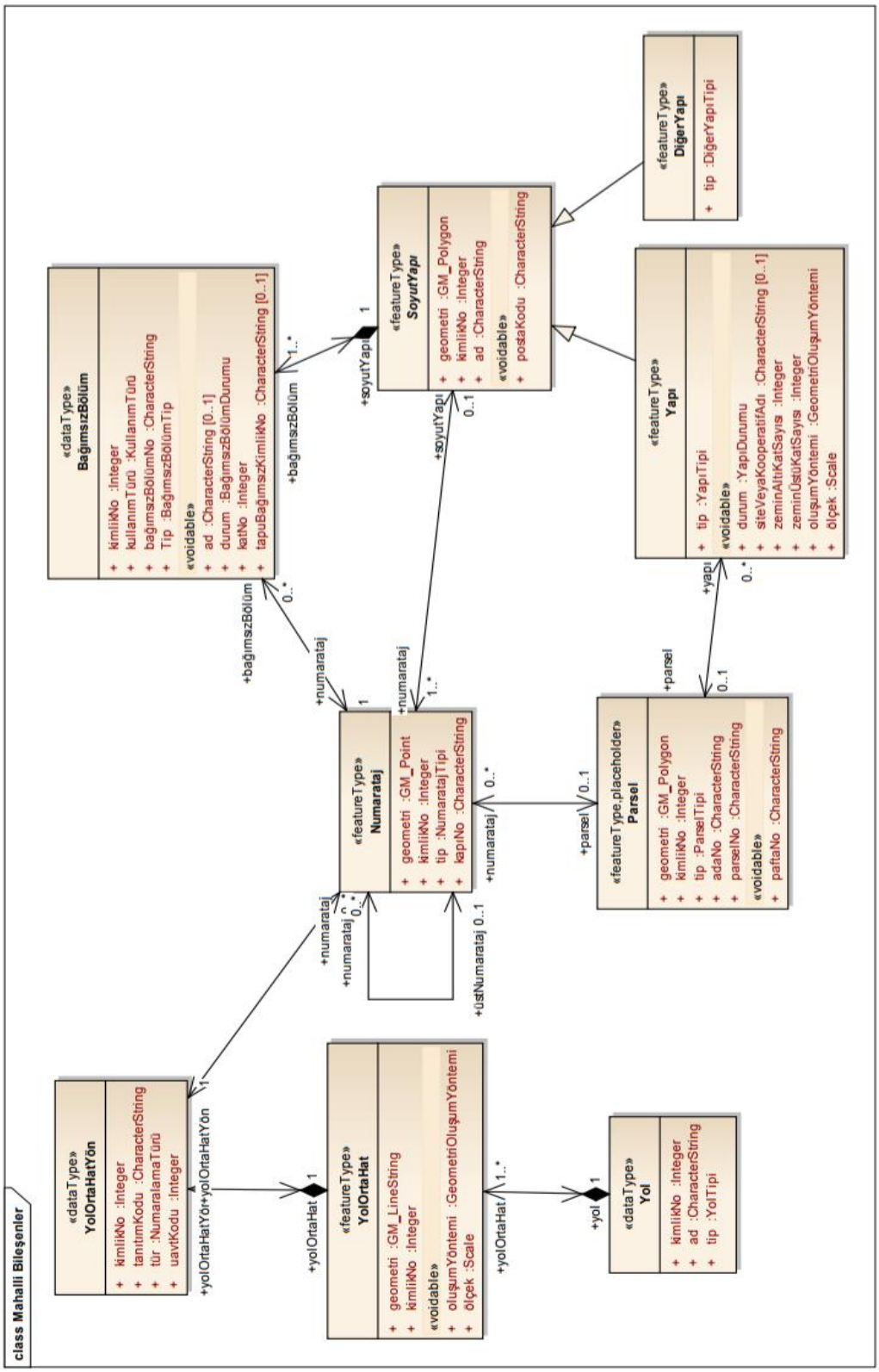
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 289166430	[redacted]	-	1 / 1	-	Silivri TM Kat İrtifakı Tesisi 31/12/2014 - 25021	-

Şekil 2. 2 TAKBİS örneği

2.2.2 Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS)

Mekansal Adres Kayıt Sistemi Projesi (MAKS), Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünce yürütülen bir projedir. Bu bağlamda veritabanı temsili içerisinde Adres Kayıt Sisteminde (AKS) öznitelik verilerinin kaydı ve analizini sağlar. (Şekil 2.3) [32].



Şekil 2. 3 MAKS Mahalli Bileşenler [33]

2.2.3 Kadastro Veri Konsolidasyonu (KVK)

Tüm Türkiye konumsal kadastro verilerinin tek bir konumsal veritabanı ortamında saklanılmasını sağlayan sağlayan açık kaynak kodlu Web GIS uygulamasıdır. Aynı zamanda proje kapsamında konumsal verilerin sorgulanmasını ve yönetimini gerçekleştirir. Proje toplamında 50 milyona yakın sayıda parsel verisi web arayüzü üzerinden sunulmakta ve kurum içi faaliyetlerde kullanılmaktadır. TAKBİS ile uyumlu olup UKVA kapsamında KVK altyapısı ile ülkemizde bilinen en hızlı ve veri büyüklüğü açısından en büyük vektörel coğrafi veri sunum sistemini teşkil etmektedir [36].

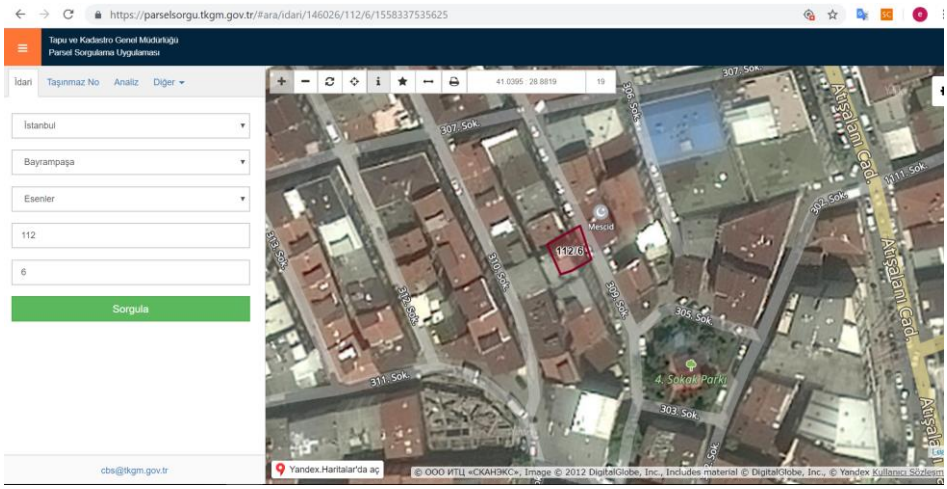
2.2.4 Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS)

Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) TKGM nin konumsal veriler için TAKBİS den sonra ortaya koyduğu açık kaynak kodlu bir sistemidir. En önemli uygulamalarından birisi de TKGM parsel sorgudur. Aynı zamanda uluslararası standartlarda harita servisleri ile paylaşılması, e-Devlet kapısı üzerinden vatandaşlara sunulması amacıyla ortaya koyulmuş bir projedir. [37].

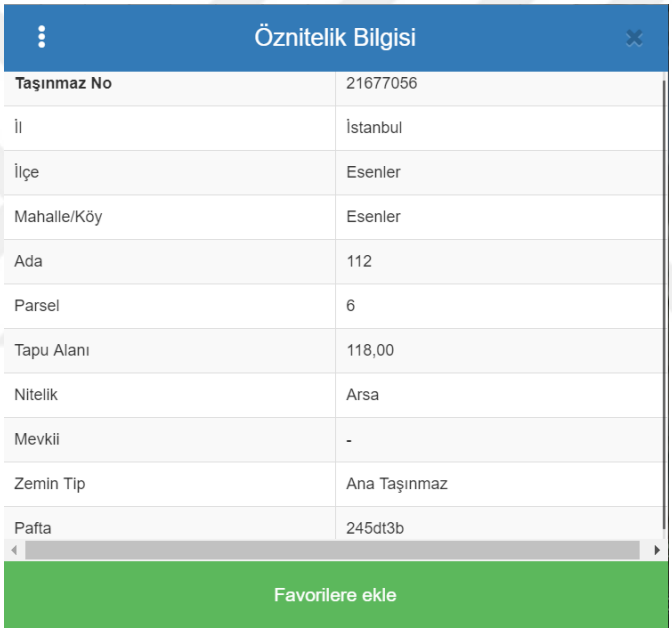
2.2.5 Tapu Kadastro Parsel Sorgu

2014 yılından itibaren Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından geliştirilen Parsel Sorgulama Uygulaması ile taşınmazlara ait temel bilgilerin sunumu tüzel ve gerçek kişiler bazında herhangi bir kısıtlama olmaksızın paylaşılmaktadır.

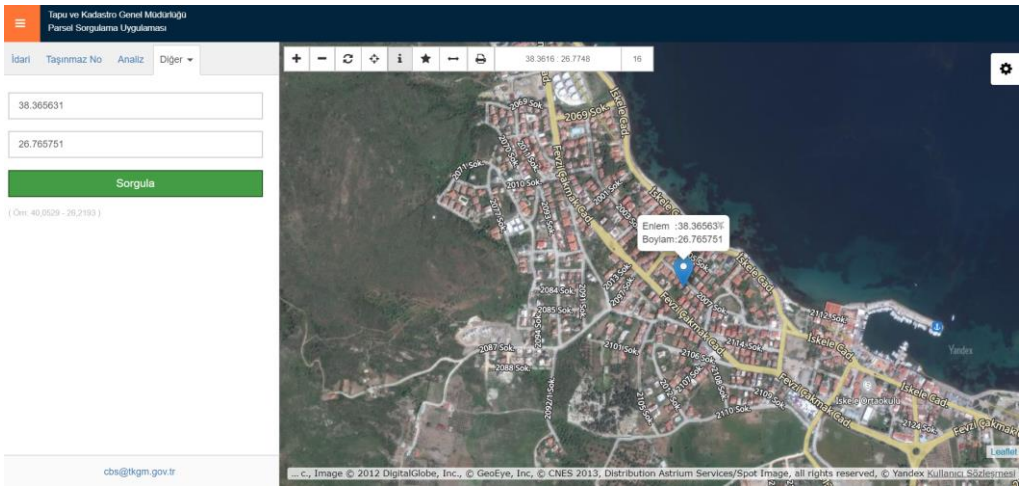
Uygulamada [39] idari, coğrafi ve adres birim bilgilerine göre sorgulama yapılmaktadır. İdari sorgulama için kullanıcı panelinde bulunan il, ilçe, mahalle, ada ve parsel bilgileri girilir. Sorgula butonu çalıştırılır ve parsel sistem tarafından işaretlenir (Şekil 2.6), üzerine tıklandığında ise parsele ait temel bilgiler ekrana gelir. Sunulan bilgiler tapu kayıtlarında yer aldığı şekli ile sisteme eklenmiştir.



Şekil 2. 4 Tapu Kadastro Parsel Sorgu örnek sorgu ekranı [39]



Şekil 2. 5 Tapu Kadastro Parsel Sorgu sonucu sunulan öznitelik verileri [39]



Şekil 2. 6 Tapu Kadastro Parsel Sorgu uygulaması ile coğrafi analiz yapılması [39]

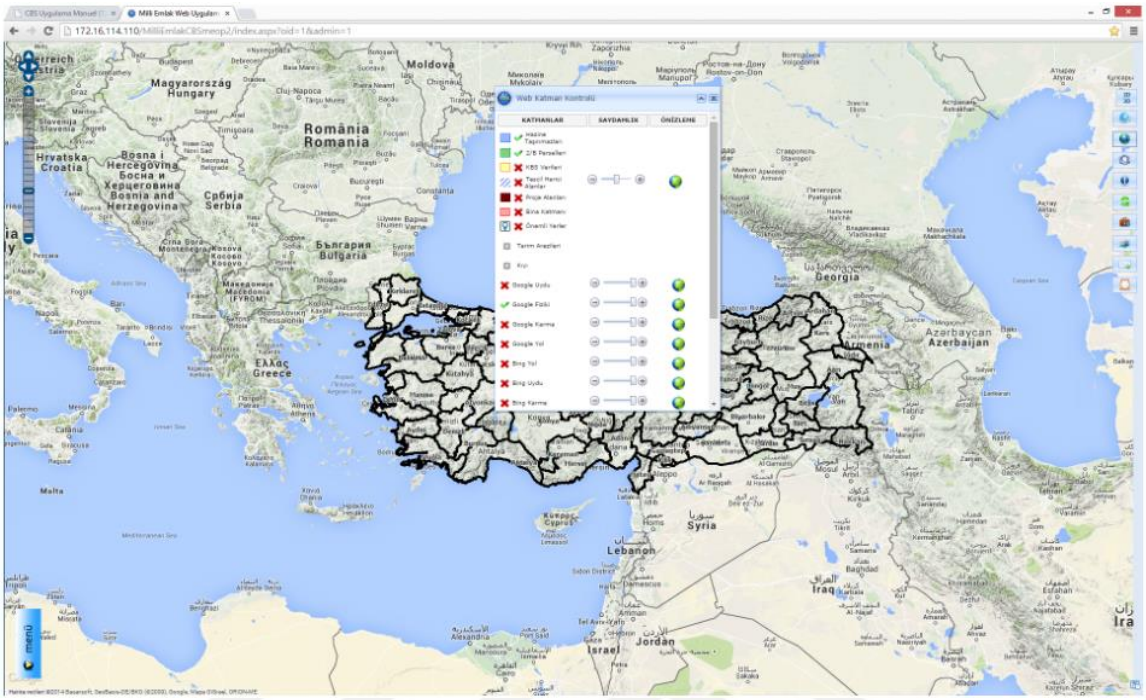
2.2.6 Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP)

Hazinenin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların kayıt altına alınmasına ilişkin çalışmalar 1993 yılında Milli Emlak Genel Müdürlüğü Bilgi İşlem Şubesi tarafından yapılmaya başlanılmış, 1997 yılında Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP)'nin temeli atılmıştır. İlerleyen dönemlerde MEOP ile ilişkili uygulamalar geliştirilmiştir. MEOP ile amaçlanan uygulamalar bu taşınmazların değerlendirilmesi, analizi, incelenmesi ve bu taşınmazlar üzerine kararlar verilmesi taşra teşkilatları ile bağlantı kurulması, coğrafi bilgi sistemi çözümleri için altlık oluşturmasıdır.

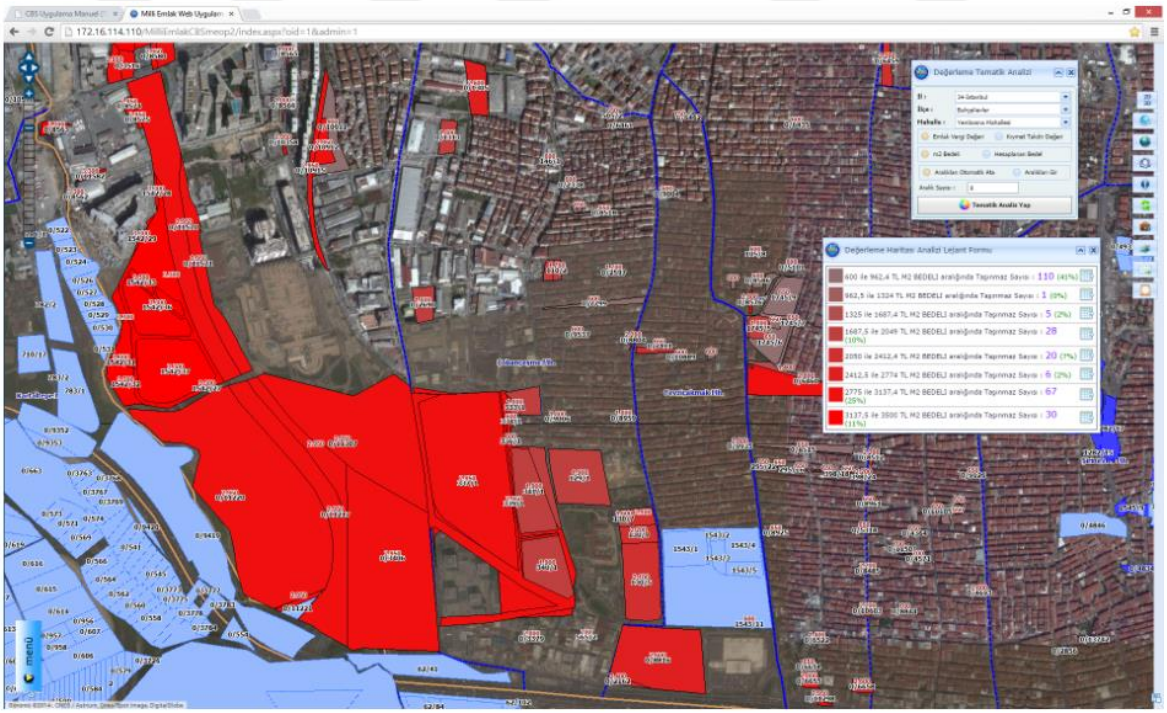
MEOP-C uygulaması MEOP kayıtları ile bütünleşik çalışan, hazine taşınmazlarının taşınmaz yönetimine yönelik olarak coğrafi ve tematik analizler gerçekleştirilmesini ve farklı kriterlere göre sorgulanmasını sağlayan bir web tabanlı CBS uygulamasıdır (Şekil 2.9, Şekil 2.10). Uygulamada Taşınmaza bağlı tüm işlemler TKGM' den temin edilen MEGSİS verileri ve Milli Emlak çalışanları tarafından oluşturulan konumsal bilgi sistemi verileri üzerinden sağlanmaktadır.

MEOPCUY programı, MEOP ile entegre çalışabilen, kurumun kullanmakta olduğu sözel veri tabanlarını okuyup yazabilen, kurum teknik personellerince CAD ve CBS yapısını beraberce kullanabilme kabiliyetine sahip bir uygulama yazılımıdır. Uygulama sayesinde teknik personel lokalde bulundurduğu sık kullanılan CAD dosyalarını (NCZ, DWG vb.) görüntüleyebilmekte, CBS verisine dönüştürerek merkezi bir veritabanına

kaydedebilmekte ve gerektiğinde veritabanından sorgulayarak farklı formatlarda dış ortamlara aktarabilmektedir [72].



Şekil 2. 7 MEOP-C uygulama ekran görüntüsü (katmanlar) [72]



Şekil 2. 8 MEOP-C uygulama ekran görüntüsü (parseller) [72]

BÖLÜM 3

ULUSLARARASI COĞRAFİ VERİ STANDARTLARI VE VERİ TABANI MODELLEME KAVRAMI

3.1 Uluslararası Veri Standartları

Uluslararası standartlar ISO eşliğinde geliştirilmiş kadastral KVK lar bağlamında veritabanı şemalarıdır. Kadastro veri kayıtlarının tutulması takip edilebilmesi genel açısından geospatial verilerin koordinat paylaşımının sağlandığı Konumsal Veri Altyapısı (Spatial Data Infrastacture – SDI) tarafından yapılır [40]. Bu standartlara göre kurumlar KVK bilgilerini birbirlerinden ayrı sistemlerde tutmaktadır. Bu şekilde dağıtık ortamlarda veri konsalidasyonu sağlanmaktadır. [42] [41].

3.1.1 ISO 19152 Arazi İdaresi Temel Modeli (LADM)

Uluslararası Standardizasyon Örgütü (International Organization of Standardization - ISO) teknolojiden, gıda güvenliği, tarıma ve sağlık alanına kadar hemen hemen her endüstriyi kapsayan 22029 Uluslararası Standartları ve ilgili belgeleri yayınlamaktadır. Farklı kategorilerden belgeleri düzenlemek için oluşturulmuş farklı çalışma grupları mevcuttur [43].

ISO/TC211 komitesinin her alan için oluşturduğu veri standart paketinin ayrı kodları yer almaktadır. Arazi idaresinin temel bilgi ve bileşenleri ile ilgili standartları içeren paket ISO19152:2012 Arazi İdaresi Temel Modeli (Land Administration Domain Modeli - LADM)‘dir.

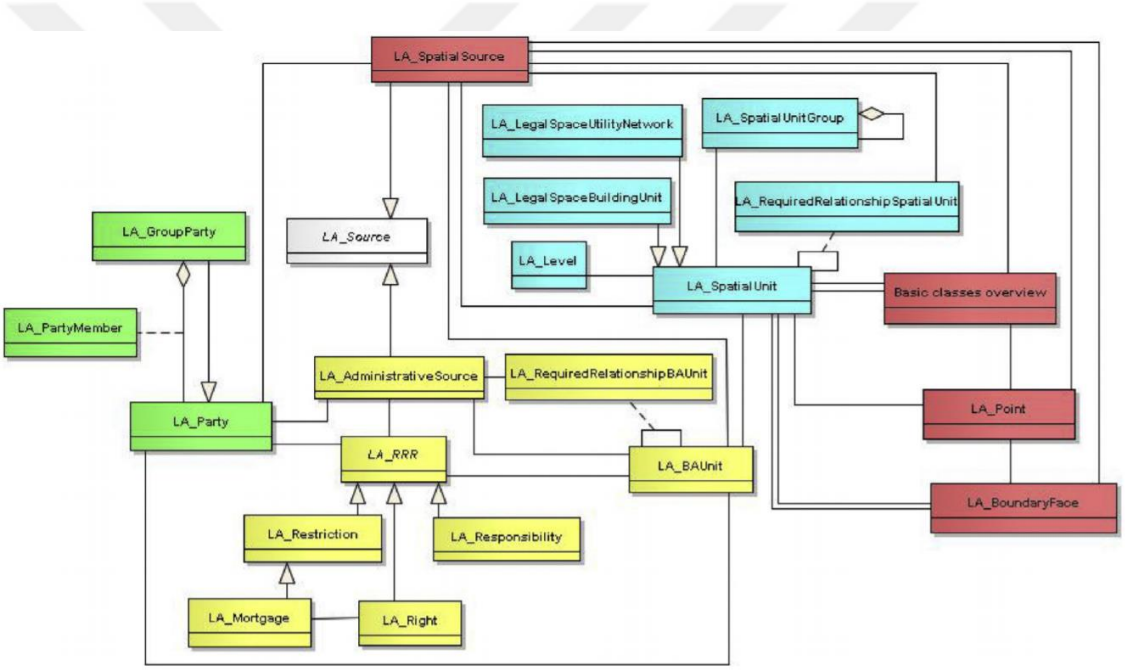
AİTM konumsal kadastro sistemlerini standartlaştırmanın amaçlandığı bir sistemdir. Bu sistem aynı zamanda tüm arazi ile ilgili kamu kayıtlarını kapsama kapasitesine sahiptir. AİTM'nin kavramsal veri modeli aşağıdaki 3 gruptan oluşmaktadır [44]. Bunlar aşağıda maddeler halinde verilmiştir. Bu paketlere ilişkin bilgiler ulusal ve uluslararası standartlar ve literatürde bulunabilir.

- İdari Paket

- Konumsal Birim Paketi

- Taraf Paketidir.

AİTM'nin yapısı UML sınıf diyagramı olarak Şekil 3.1'de verilmiştir.



Şekil 3. 1 AİTM uygulama şeması [45]

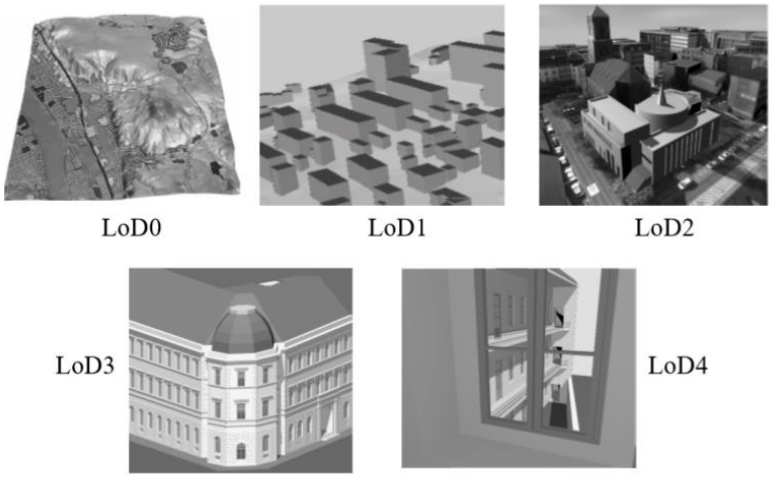
3.1.2 OGC (CityGML) Standartları

OGC (Open Geospatial Consortium), konumsal bilgilerin oluşturulması, iletilmesi ve kullanılmasıyla ilgili sorunları çözmek amaçlı konu ile ilgili topluluklarının kullandığı bir uzlaşma sürecini kullanıcılara sunmaktadır. OGC altında 3B kent model varlıkları, nitelikleri ve ilişkilerinin ortak bir tanıma ulaşması amacıyla CityGML (City Geographic Markup Language) coğrafi veri standartları geliştirilmiştir. Bu durum, 3B şehir

modellerinin maliyet ve etkin yönetimi ile ilgili olarak aynı verilerin farklı uygulama alanlarında tekrar kullanılmasına izin vermek açısından özellikle önem arz etmektedir.

CityGML, sanal 3B şehir nesnelerinin depolanması ve değiştirilmesi için açık veri modeli ve XML tabanlı bir formattır. OGC ve ISO/TC211 tarafından yayınlanan mekânsal veri değişimi için genişletilebilir uluslararası uygulama şeması olarak GML (Geospatial Markup Language) uygulanır. CityGML, ücretsiz olarak kullanılabilen açık bir standarttır. GML'i temel aldığı için Web Feature Services, Web Processing Services, ve Catalog Services ile beraber sorunsuzca çalışabilir bir yapıdadır. Bir CityGML dosyasının yapısı, sonunda bireysel nesnelere ve niteliklerine ulaşan bir hiyerarşidir. Bu nesneler, GML kullanılarak açıklanan bir geometriye sahiptir. CityGML etkin görselleştirme ve veri analizi için kullanılan farklı ayrıntı düzeylerini desteklemektedir (LoD)[1]. Bir CityGML veri setinde aynı nesne farklı çözünürlük derecelerine göre farklı LoD ile temsil edilebilir.

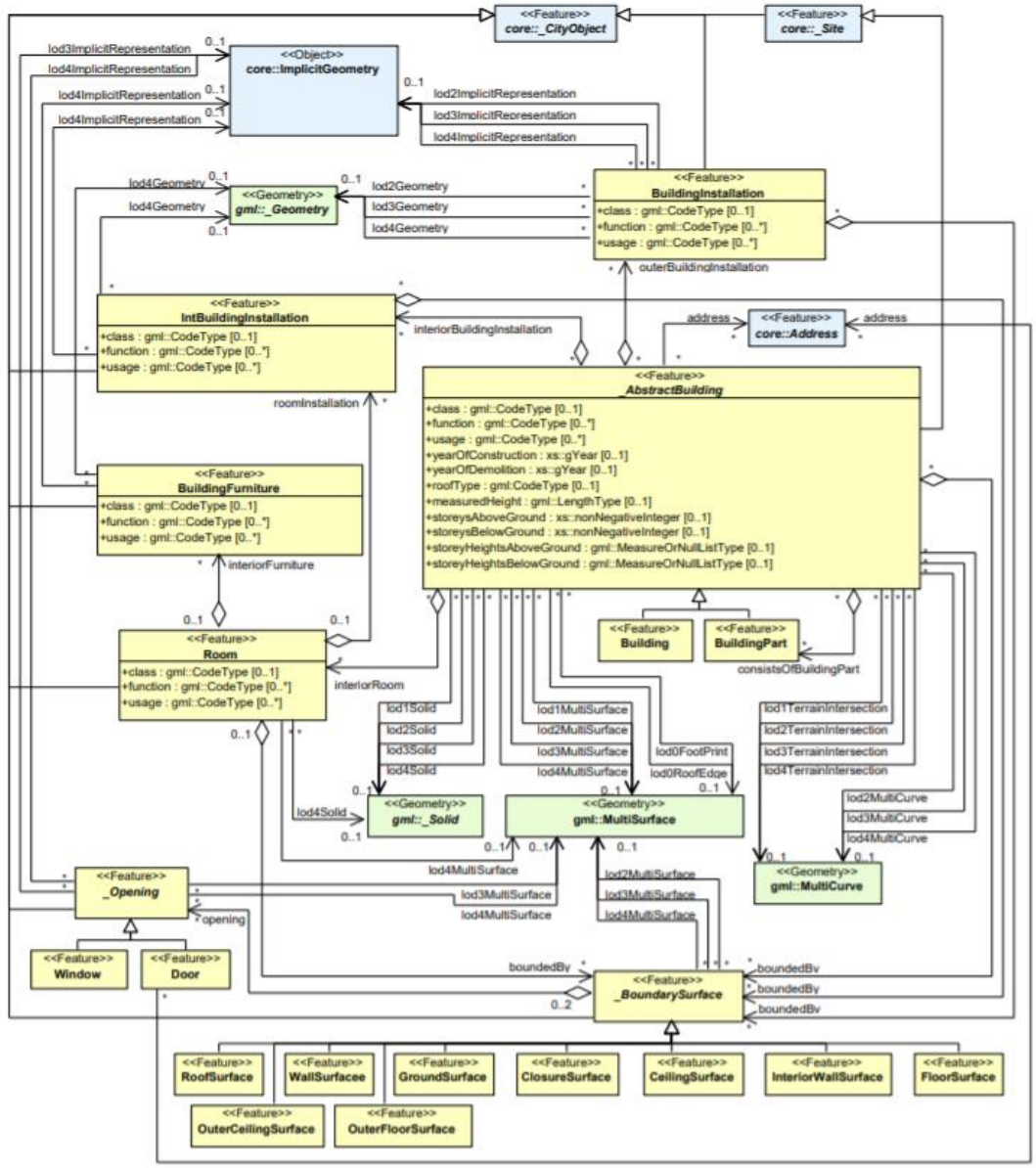
LoD, 5 ise farklı seviyede sunulmaktadır (Şekil 4.2). LoD0 en basit seviyesini oluşturur. Detay seviyeleri derinleştikçe çalışmaların geometrik açıdan doğrulukları artacaktır.



Şekil 3. 2 GityGML LoD seviyeleri görsel anlatımı [47]

[1] Farklı ayrıntı düzeyleri literatürde "Level of Detail" olarak geçmektedir. Çalışmanın devamında bu kavram "***LoD***" olarak kullanılacaktır.

Bina modeli (Building Model) CityGML'in ana öğesini oluşturmaktadır. Bina, eklentiler ve aksesuarlarının tematik ve konumsal yönlerinin LoD1 ve LoD4 arasında olmak üzere 4 seviyede gösterilmesini sağlar (Şekil 3.3.)

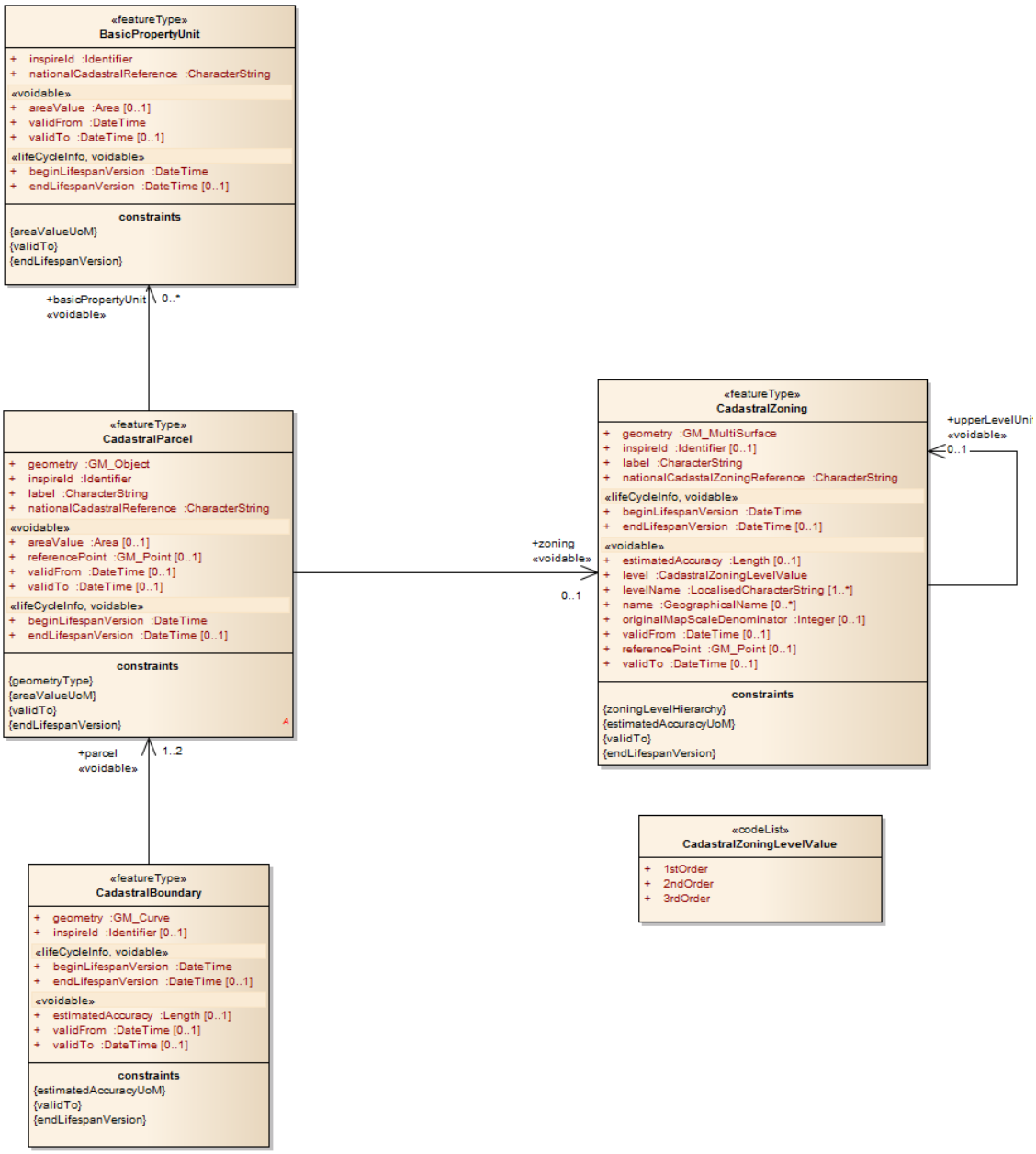


Şekil 3. 3 CityGML uygulama şeması [40]

3.1.3 INSPIRE Coğrafi Veri Standartları

INSPIRE (Infrastracture for Spatial Information in Europe) Yönergesi, AB (Avrupa Birliği) çevre politikaları ve çevre üzerinde etkili olabilecek faaliyetler geliştirmek amacıyla bir Avrupa Birliği alansal veri altyapısı oluşturmayı amaçlaması ile ön plana çıkan bir

yapıdır. INSPIRE, arazi yönetimi ile ilgili veri teması Kadastral Parsel (Cadastral Parcels) teması açısından bu tez kapsamında önem arz etmektedir [48].



Şekil 3. 4 CityGML uygulama şeması [40]

3.2 Veri Tabanı Modelleme Kavramı

Verinin kullanım şeklini ve tanımlanmasını (veriye ulaşım için gerekli yolları gösteren) sağlayan kavramsal organizasyona "Veri Modeli (Kavramsal Model)" denir [63], [64]. Veri tabanları, veri depolanmasını sağlayan sanal yazılımlardır. Veri tabanı kavramı

tekrarlanan veriye izin vermemesi, çok amaçlı ve farklı kaynaklı kullanımlara olanak sağlaması, kullanışlı depolama alanları sunması açısından gerekli görülmektedir. Veri Tabanı Yönetim Sistemi (VTYS, DBMS- Database Management System) ise veri tabanlarını üretmek, tanımlamak, kullanmak ve her her türlü işletimsel gereklilikleri karşılamak için tasarlanmış yazılımlar ve sistemler bütünüdür. VTYS'lerinin gelişmesi veri modelleme kavramının gelişmesi anlamına gelmektedir ve günümüz ihtiyaçları göz önüne alındığında bu gelişim ihtiyaç haline gelmiştir. Günümüzde kullanılmakta olan veri tabanı modelleri aşağıda sıralanmıştır [63].

-Hiyerarşik veri tabanı modeli

-Ağ veri tabanı modeli

-İlişkisel veri tabanı modeli

-Nesneye dayalı veri tabanı modeli

Hiyerarşik veri tabanı modeli ağaç yapısı özelliğindedir. Nesneler arasında 1-m (bire çok) ilişki sağlanabilmektedir. Nesneler arasındaki n-n (çoka çok) ilişki doğrudan sağlanamamaktadır. Bire-çok ilişkilere örnek olarak ada, parsel ve kenarların ilişkileri gösterilebilir. Bir parsel en az üç kenardan oluşur ve ve bir parselin birleşimi bir adayı oluşturabilir. Hiyerarşik yapıda özniteliklere ulaşım oldukça zordur buna karşın yapıyı anlamak ve güncelleştirmek kolaydır [64].

Ağ veri tabanı modelinde 1-m ve m-n ilişkiler söz konusudur. Hiyerarşik veri tabanına göre daha az tekrara düşmekle birlikte yapısı daha karmaşık bulunmaktadır [63].

İlişkisel veri tabanı modelinde ağlar ve ağaçlar yerine modelin oluşturulması için satır ve sütunlar kullanılmaktadır. Tablolar arasındaki ilişkinin tanımlanması için ilişkisel hesaplama yöntemleri uygulanmaktadır. Nesneler arasında 1-1 (bire bir) ilişkiler vardır. N-n ilişkilerin kurulması için ara tabloların hazırlanması gerekir [64].

Nesneye dayalı veri tabanı modelinde ilişkisel veri tabanında kullanılan veri tiplerinin (tam sayı, karakter, vb.) yanı sıra kullanıcı tarafından harita, yazı, ses gibi standart olmayan veri tipleri de tanımlanabilmektedir. Bütün dünyayı nesneler ve bu nesneler arası ilişkiler olarak gören modeldir. Üzerinde gerekli değişikliklerin yapılabildiği bu

verilere nesne denir. Her bir nesne türü için farklı depolama teknikleri bulunur. Kullanıcı nesneler üzerinde silme, düzeltme gibi çalışmalar ile nesne üzerinde değişiklikler yapabilir.

Bu tez çalışmasında tasarlanacak olan harici sınıflar arasındaki bsğlantı kurulabilmesi için ilişkisel veri tabanı ve nesneler üzerinde değişiklikler yapılabilmesi amacıyla nesneye dayalı veri tabanı modeli kullanılmıştır.

3.2.1 UML (Unified Modelling Language) ile Nesneye Dayalı Veri Tabanı Modeli Tasarımı

UML (Unified Modelling Language), sistem bileşenlerinin belirlenmesi, görselleştirilmesi ve belgelenmesi amaçları ile kullanılan görsel bir modelleme dilidir [65]. UML bir veri modelinin yapısal şemasını karamsal olarak modellemek amacıyla kullanılır [66]. UML yazılım projeleri esnasında oluşan karmaşıklığı gidermeye ve planlı iş yönetimi sağlanmasına için basit görsel ifadelerle modeller üretir, bir programlama dili değildir. Bu dil, kullanım durumu (use case), işbirliği (colloboration), sınıf (class), nesne (object), sonuç (sequence), , etkinlik (activity), bileşen (component) durum (state) ve yayılma (deployment) birimlerinden oluşur [67]. Bu birimlerden sınıf ve kullanım durumu çizimleri sistemin durağan yapısını, durum, etkinlik, sonuç ve nesne çizimleri ise sistemin dinamik yapısını, yayılma ve etkinlik çizimleri ise fiziksel durumu ifade eder. UML bazlı modellemede sonuç üründe kullanılan metin ve işaretler standart olduğundan dolayı programlama dili ne olursa olsun her kullanıcı tarafından kolayla anlaşılabilmektedir. Bu tez kapsamında UML dilinde modelleme yapılacağı için bu birimlerin detaylı açıklaması aşağıda verilmiştir.

Sınıf: Gerçek dünyada eşyaların cinslerine göre (araba, masa, vb.) sınıflandırılması gibi yazılımda da benzer özellikleri gösteren gruplar oluşturulur. Sınıf diyagramları kendi başlarına çok yalın haldedirler ancak aralarındaki ilişkilerle yorumlanabilirler. UML'de bir sınıf üç kısım içeren bir dikdörtgen ile temsil edilir. Bu dikdörtgenin en üst kısmında sınıf ismi, ortada öznitelikler ve en alt bölümünde işlemler yer alır. Sistemin durağan yapısını temsil ederler [22].

Nesne: Bir nesne bir sınıfa ait bir örnektir. UML dilinde nesne iki nokta üst üste ile başlayan daha sonra nesnenin ismini altı çizili olarak gösteren metin içeren bir dikdörtgen ile temsil edilir.

Öznitelikler: Bir nesnenin barındırdığı bilgiler öznitelik olarak ifade edilir. Özniteliğin tipi, öznitelik tipinden sonra iki nokta üst üste konarak yazılır.

İşlemler: Bir nesnenin davranışlarını belirleyen işlemler topluluğudur. İşlem bir sonuç değerine ve bağımsız değişkenlere sahip olabilir. İşlemleri yönlendirecek parametreler işlem isminden sonra parantez içerisinde gösterilir.

İlişkiler: İki sınıf arasındaki yapısal ilişkileri ifade eder. İlişkiler zamanla değişebilir ve iki sınıf arasında birden çok ilişki mevcut olabilir. UML içerisinde kurulan ilişkiler çizgi ile gösterilir. Her ilişki çeşidir için çizginin deseni de farklı olacaktır. Sınıflar arasındaki ilişkiler genelleştirme (generalization), bağıntı (association), kompozisyon (compositaion) ve birleştirme (aggregation) biçiminde kurulur [68], [69].

Bağıntı: Sınıflar arasındaki iki yönlü anlamsal bağlantılara bağıntı denir. Bağlı olan nesnelerin arasınki bağıntı sayısı çoklusallıdır (multiplicity). Bu sayı tam olarak 1, tam olarak 0, sıfır ya da bir (0..1), sıfır ya da çok (0..*), bir ya da çok (1..*), sayılar arasındaki değişkenler (m..n) şeklinde olabilir.

Genelleştirme: Mevcut sınıfların yeni sınıflar olacak şekilde gruplandırılmasıdır. Aynı karaktere sahip (öznitelik, işlem) birkaç sınıf varsa yeni grup tasarlanabilir. Yeni sınıfa genelleştirme denir. UML'de genelleştirme içi boş bir ok işareti ile gösterilir.

Birleştirme: İki ya da daha fazla sınıfın başka bir sınıfın parçaları olduğunu gösteren özel bir ilişkidir.

İçerim: Bu ilişkide bir parça sadece bir bütüne ait olabilir ve bu bütünün varlığı ortadan kalktığında parçanın da varlığı sona erer. Yani parça bütünden bağımsız var olamaz.

UML, Grady Booch, James Rumbaugh ve Ivar Jacobson tarfından geliştirildikten sonra 1997 yılında Object Management Group (OMG) tarafından standart olarak kabul edilmiştir [70]. UML günümüzde nesne yönelimli kavramsal modelleme dili olarak kullanılmaktadır. Bilgi sistemlerinin hem veri yönünden hem de fonksiyonel açıdan iç

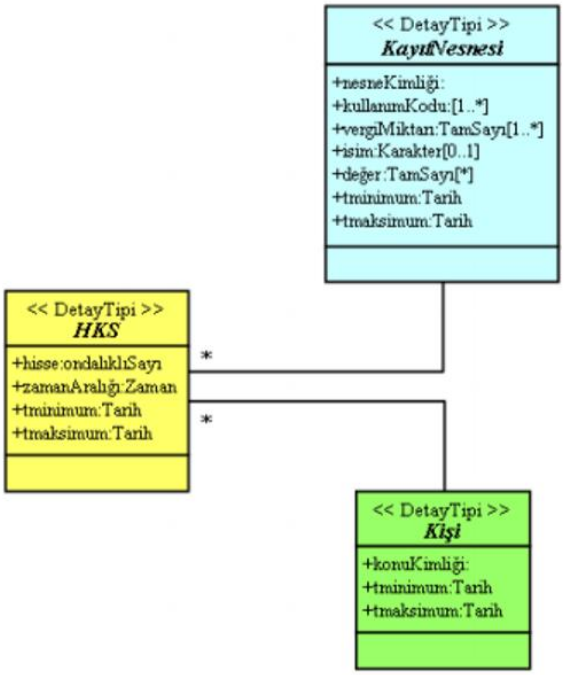
ve dış gereksinimlerini modellemek için faydalı bir modelleme dilidir. Bilgi sistemleri ve arazi idaresi yönetim sistemleri göz önüne alındığında tasarlanacak Hazine taşınmazları ile ilgili işlemlerin modellenmesi için UML modelleme dili kullanımı uygun olacağı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ VE HAZİNE TAŞINMAZLARİ İLE İLGİLİ İŞLEMLER

4.1 Arazi İdaresi Temel Modelinin İrdelenmesi

Arazi İdaresi Temel Modelinin (AİTM) gelişimi aşamalarında ilk önce Temel Kadastro Modeli (Core Cadastral Domain Model – CCDM) önerilmiştir [5], [9]. Temel Kadastro Modeli üç ana sınıf ile temsil edilmektedir. Bunlar KayıtNesnesi, Kişi ve HKS (Hak, kısıtlılık ve sorumluluk) temel sınıflarıdır (Şekil 4.1). Model içerisinde nesne karşılığı olmayan soyut sınıflar da mevcuttur [13]. Modelin esas fonksiyonu ise araziyle bağlantılı olarak kaydedilen her türlü nesne (KayıtNesnesi: RegisterObject) ile bu nesnelerle yasal veya geleneksel düzeyde ilişki içerisinde olan kişiler (Kişi: Person) arasındaki etkileşimin, hak, kısıtlama ve sorumluluklar (HKS: RRR) vasıtasıyla kayıt altına alınarak kadastro sistemlerinde temsilini sağlamaktır (Şekil 4.1) [8], [13], [9]. Bu modele bakarak KayıtNesnesi ile Kişi arasında doğrudan bir bağlantı olmadığı görülmektedir. Bu iki sınıf arasındaki bağlantı HKS sınıfı ile sağlanır. Bu durum Kişi ile KayıtNesnesi arasında birden fazla hak, kısıtlılık ve sorumluluk tanınabilmesi faydasını sağlamaktadır.



Şekil 4. 1 Temel Kadastro Modelinin 3 temel sınıfı [12]

Temel Kadastro Modeli farklı versiyonları geliştirilerek 2002-2006 yılları arasında bilimsel toplantılara konu olmuştur. Münih'te yapılan çalışmada, 2006 yılında, FIG Core Cadastral Domain Model olarak isimlendirilmiştir. Daha sonra 2006-2008 yılları arasında FIG, ISO/TC211, Avrupa Komisyonu'nun Ortak Araştırma Merkezi (JRC-Joint Research Center), Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı (UN-HABITAT) kuruluşlarının birlikte yürüttükleri faaliyetlerle standartlaşma çalışmalarının ilk adımları atılmıştır. Çalışmalar neticesinde modelin ISO tarafından bir standart olarak kabul edilmesi önerilmiştir ve oylama sonucu 2012'de 'ISO 19152:2012 LADM (Land Administration Domain Model) adıyla standart olarak kabul edilmiştir [22].

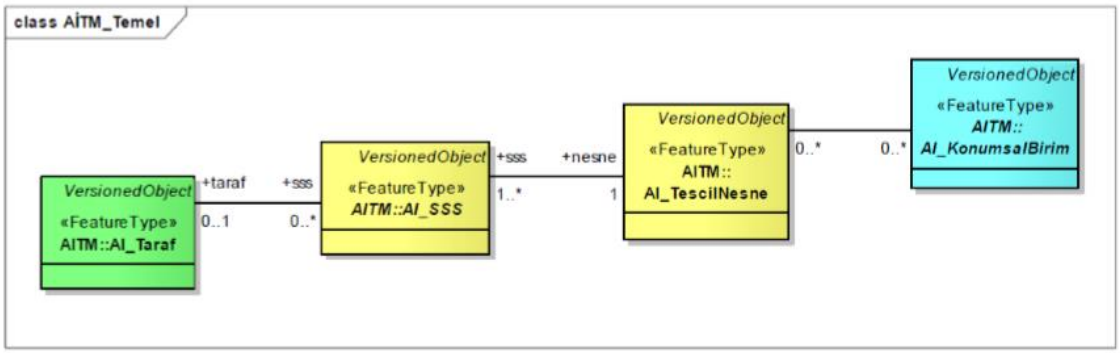
AİTM ÖzellikTipi (FeatureType), KodListesi (CodeList), Veri Tipi (DataType) ve TanımKümesi(Enumeration) temel UML profilleri üzerine inşa edilmiştir. AİTM aşağıda verilen sınıflardan oluşmaktadır (Şekil 4.2);

(1) Kişileri temsil eden AI_Taraf

(2) Arazi idaresi sisteminde kayıtlı nesnelerin üzerine kurulan sahiplik, sınırlama ve sorumlulukları temsil eden AI_SSS

(3) Arazi idaresi sisteminde kayıtlı nesneleri temsil eden AI_TescilNesne

(4) Arazi idaresi sisteminde kayıtlı olmayan nesnelerin konumsal özelliklerini temsil eden AI_KonumsalBirim sınıflarından oluşmaktadır [13], [15], [18].



Şekil 4. 2 AİTM (LADM) temel sınıfları

AİTM'de zamansal verilerin yönetimi ve temsili için tüm sınıflar VersionedObject sınıfının alt sınıfı olacak şekilde tasarlanmıştır. Şekil 4.2'de sınıfların sağ üst köşesindeki ifade de bağlı bulunduğu AİTM'nin temel sınıfı olan zamansal VersionedObject sınıfını ifade etmektedir. Bu sınıf içerisinde nesnelerin fiziksel başlangıç ve bitiş sürelerini öngören öznitelikler vardır. Bu öznitelikler sayesinde her nesne için bir başlangıç tarihi tanımlanır. Nesneler silindikleri ve ya değişim geçirdikleri zaman da bir bitiş tarihi al almaktadırlar. Bu sayede aynı nesnenin farklı versiyonlarının takibi ve kaydı silinen nesnenin sistemde saklanması sağlanmaktadır [15].

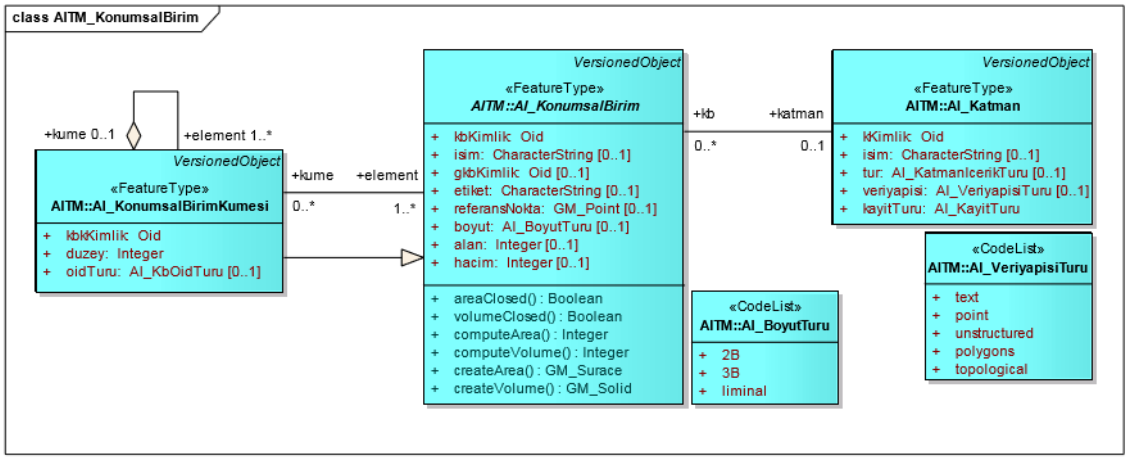
4.1.1 AİTM Temel Sınıflar

Bu bölümde arazi idaresi temel modelini oluşturan temel sınıflar olan AI_Taraf, AI_SSS, AI_TescilNesne ve AI_KonumsalBirim sınıfları detaylı bir şekilde açıklanacaktır.

4.1.1.1 AI_KonumsalBirim Sınıfı

AİTM bünyesinde, kadastro verilerinin temsil edilmesine imkân sağlayan temel sınıf AI_KonumsalBirim soyut sınıfıdır (Şekil 4.3). Bu sınıf 2B, 3B ve ikisi arasındaki 2,5B (liminal) nesne tanımlarını temsil edebilmesidir. Sınıfın bu özelliği boyut öznitelik verisi ile yönetilmektedir. Bu özniteliğin veri tipi AI_BoyutTuru'dür.

AİTM'de kadastro modellemesi yapılırken temel yaklaşım arazi yüzeyinde kadastro tarafından kayıt altına alınmayan alan olmadığıdır. Bu sebeple tüm parsellerin çakışmasız ve boşluksuz bir topolojiye sahip olduğu kabul edilir. Kadastronun hem konumsal (2B ve 3B) hem de zamansal (4B) verileri için bu çakışmasız ve boşluksuz alan bölümlemesi yaklaşımının modelde gerçekleştirilmesi esas alınmıştır. Bunun yanında, kadastro verilerin yönetiminde konumsal verilerin birbirleri ile olan ilişkilerinin (topolojik, geometrik, görsel) görüntülenmesine ve yönetilmesine olanak veren AI_Katman sınıfı kullanılmaktadır. Bu sınıf aracılığıyla aynı türdeki (örneğin binalar, parseller, altyapı tesisleri), aynı veri yapısı türündeki Şekil 4.3'deki AI_VeriyapisiTuru kod listesine bakınız) ve aynı kayıt türüne sahip olan konumsal birimler aynı katmanla ilişkilendirilebilmekte ve bir arada yönetilip görüntülenebilmektedir.



Şekil 4. 3 AİTM KonumsalBirim Sınıfı

Bu modellemenin 3B kadastro açısından sağladığı üstünlük parsellerden ayrı olarak arazi yüzeyinin altında ve üstünde bulunan nesnelere de ulaşılmasını sağlayarak 3B kullanımlarına dair durumlar için kadastroya daha detaylı veri sağlanmasına imkân vermesidir.

AİTM'de kadastro verileri dört temel sınıfla gösterilmiştir. Bunlar aşağıda listelenmiştir.

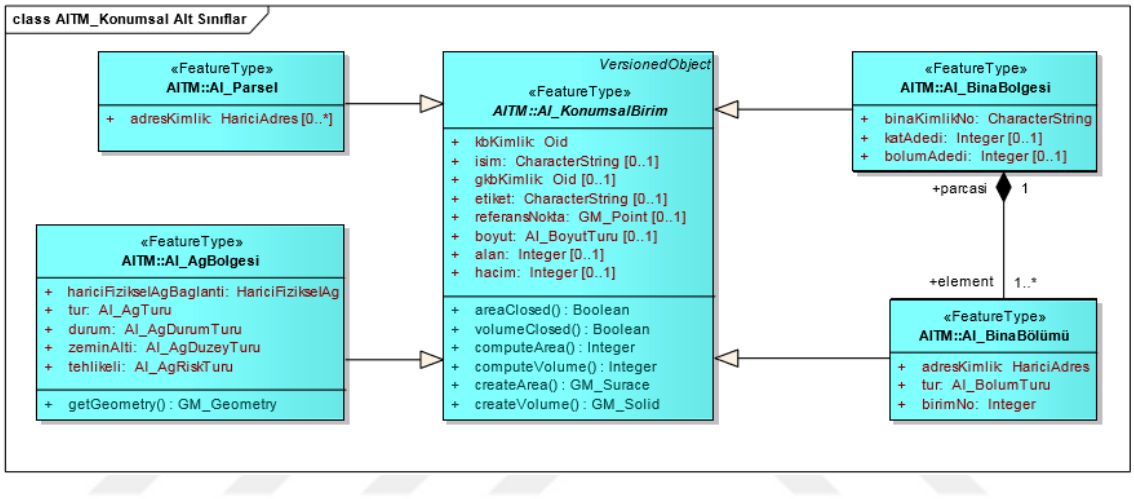
(1) Kadastro parsellerini temsil eden AI_Parsel,

(2) 2B veya 3B olarak binaların inşa alanlarını temsil eden AI_BinaBölgesi,

(3) Bağımsız bölümleri temsil eden AI_BinaBölümü,

(4) Çizgisel altyapı tesislerinin hukuki alanlarını temsil eden AI_AgBölgesi sınıflarıdır (Şekil 4.4).

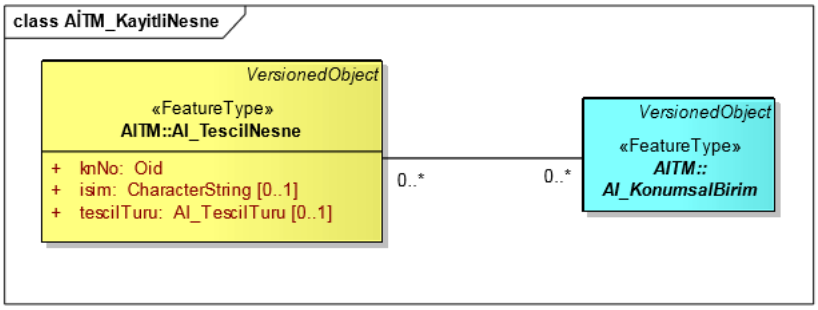
Bu sınıflardan binalardaki bağımsız bölümleri temsil eden AI_BinaBölümü ve AI_BinaBölgesi yakından ilişkili olduğu için birbirleri ile özel ilişkileri bağlı olma (composition) ile gösterilmiştir. Bu ilişki bina olmayan durumlarda binaya bağlı bağımsız bölümlerin konumsal olarak tanımlanamayacağını ifade eder [15], [18], [22].



Şekil 4. 4 AİTM KonumslBirim alt sınıfları

4.1.1.2 AI_TescilNesne Sınıfı

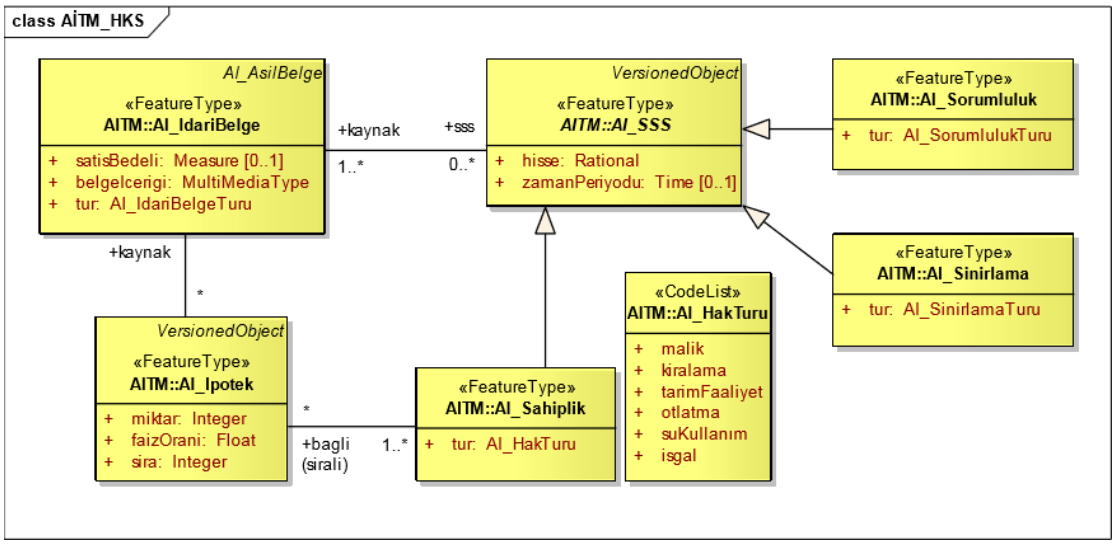
AİTM tasarımında idari veri olarak kaydedilen konumsal veriler AI_TescilNesne sınıfı tarafından temsil edilmektedir. Bu sınıf, AI_KonumsalBirim sınıfı tarafından temsil edilen konumsal nesnelerden, homojen hak sahipliği, sınırlama ve sorumluluğa konu olanların, gerektiği durumlarda gruplandırılarak idari veri olarak kaydedilmesini sağlamaktadır [18]. Başka bir şekilde ifade etmek gerekirse AI_KonumsalBirim sınıfı hak (sahipliği), sınırlama ve sorumluluğa konu olmayan (bina alanı, yol, ortak kullanım alanları gibi) konumsal nesneler içerebilir ancak bunlar idari veri olarak AI_TescilNesne aracılığı ile kayıtlı olmayabilir. Buna ek olarak, bir grup konumsal birim, idari veri olarak tek bir tescilli nesne ile ilişkilendirilebilir (Şekil 4.5).



Şekil 4. 5 AİTM TescilNesne sınıfı

4.1.1.3 AI_SSS Sınıfı

AİTM'de kayıtlı olan nesnelere ilişkin hak (sahipliği), sınırlama ve sorumluluklar AI_SSS soyut temel sınıfı ile temsil edilmektedir. Bu sınıfta iki önemli öznitelik mevcuttur. Birincisi söz konusu hak kısıtlama ve sorumluluğa ilişkin hisse miktarını temsil etmektedir. Bu özniteliğin veri tipi (Rational) klasik şekilde kaydedilen pay ve payda değerlerinin saklanmasını sağlamaktadır. Diğer önemli öznitelik ise söz konusu hak (sahipliği), sınırlama ve sorumlulukların geçerli olduğu zaman dilimlerini kaydetmek için tasarlanmış olan zamanPeriyodu özniteliğidir. Bu öznitelik devre-mülk uygulamalarını mümkün kılmasının yanı sıra sınırlı süreli arazi kullanım haklarının yönetimi konusunda da ileriye dönük önemli bir esneklik sunmaktadır [18]. AI_SSS sınıfının alt sınıfları AI_Sahiplik, AI_Sinirlama ve AI_Sorumluluk sınıflarıdır (Şekil 4.6). AİTM bünyesinde tescil edilen hakların, ipotek yoluyla sınırlandırılabilmesi amacıyla AI_Ipotek sınıfı tasarlanmıştır. Bu sınıf faizOrani özniteliği ile alınan kredinin tabi olduğu faiz oranının kaydedilmesi, miktar özniteliği ile kullanılan kredinin kaydedilmesi ve sira özniteliği ile de söz konusu haklara konulan ipoteklerin önceliğinin kaydedilmesi altyapısını sunmaktadır. Şekil 4.6'da da görüldüğü gibi ipotek sınıfının sahiplik sınıfına bağlı olarak kurulması ipoteğin sadece var olan haklar üzerine kurulabileceğini göstermektedir.

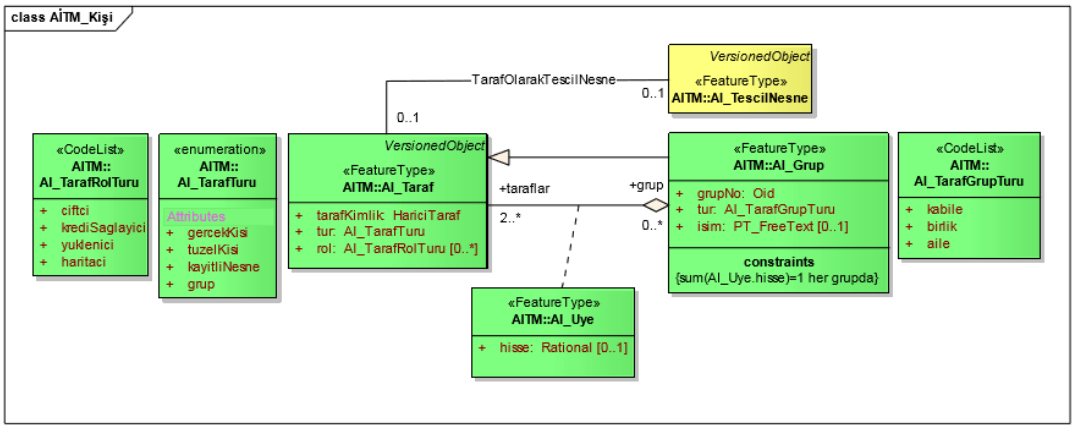


Şekil 4. 6 AİTM Haklar-Kısıtlılıklar-Sorumluluklar sınıfı

AİTM bir arazi idaresi sisteminde kayıt altına alınan ve konumsal nesnelere ilişkin hakların kayıt altına alınmasını sağlayan bütün idari nesneler için bir yasal belge olması gereğinden hareketle, AI_IdariBelge sınıfını sunmaktadır.

4.1.1.4 AI_Taraf Sınıfı

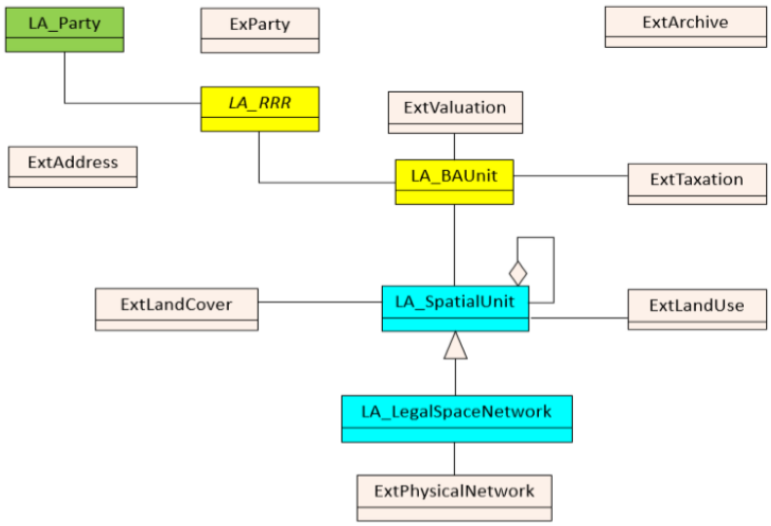
AİTM bünyesinde gerçek kişiler, tüzel kişiler ve tüzel kişiliği olmayan ve üyelerden oluşan grupların (aile, kooperatif ve birlikler gibi) temsili mümkündür. AI_Taraf sınıfı, kişilerin/tarafların temsil edildiği temel sınıftır (Şekil 4.7) [18], [51]. Bu sınıf bünyesinde tarafKimlik özniteliği veri tipinden (HariciTaraf) de görüleceği gibi özel ve tüzel kişiliğe sahip kişilerin bilgilerinin dış (Harici) veri kaynaklarından elde edilmesi planlanmaktadır (örneğin Türkiye'de vatandaşlık kayıt sistemi olan MERNİS'den veri akışı olmalıdır). Diğer bir özniteliği olan tür ise AİTM ile öngörülen dört ana taraf/türünü temsil etmektedir [18]. Bunlar AI_TarafTürü veri tipi listesi (tanım kümesi) ile tanımlıdır. Benzer durumda tarafların/kişilerin arazi idaresi sisteminde üstlenebileceği roller de, rol özniteliğinin veri tipi olan AI_TarafRolTürü listesi ile tanımlıdır. Bir taraf herhangi bir rol almayacağı gibi birden fazla rol de üstlenebilir. Örneğin bir şirket sahip olduğu tüzel kişilik çatısında çiftçilik faaliyetleriyle ilgilenirken bir yandan da haritacılık üzerine çalışması mümkündür. Arazi idaresi sistemi içerisinde tanımlı bu roller sorumlulukların ve yetkilerin yönetimi açısından önemlidir [52].



Şekil 4. 7 AİTM Kişi sınıfı

4.1.2 AİTM Harici (External) Sınıflar

AİTM model çerçevesinin mümkün olduğunca basit olması amaçlanmaktadır. Buna karşın, yapılan tasarımın birbirleri ile ilişkili olabilecek diğer veri altyapıları ile uyumlu olması gerekmektedir [22]. Modelde bazı verilerin (Kişi bilgileri, Adres bilgileri, Arazi kullanımı, Arazi örtüsü, Vergilendirme, Değerleme vb.) harici veri kaynaklarından sağlanması gereğini işaret eden sınıflar da yer almaktadır. AİTM bünyesinde tanımlanan harici sınıfların temel sınıflarla ilişkisi Şekil 4.8'de görülmektedir.



Şekil 4. 8 AİTM Harici sınıflar

Etkin hizmet ve veri sunumu geleceğin kadastrosundan beklentilerin en başında gelmektedir [53]. Bu durumun gerçekleşebilmesi kadastro çalışmasının %100 oranında tamamlanması, tapu ve kadastro verilerin standartlarla tam uyumlu olarak sayısal ortama aktarılmış olması, bu verilere ulaşımın yasal olarak kısıtlanmaması gibi koşullara bağlıdır. Söz konusu koşulların sağlanmasından sonraki adım hem kurumların hem kendi içinde hizmet kalitelerinin artması hem de vatandaşla etkileşimin daha sistematik hale gelmesidir. Bu tez çalışması kapsamında önerilen model ile hazineye ait taşınmazların üzerinde gerçekleştiren işlemler, dolayısıyla Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ndeki işleyişin sistematik hale gelmesi, yapılan işlemlerin takip edilebilmesi ve bir standarta bağlı işlemesi planlanmaktadır.

Bu tez çalışmasında AİTM'nin harici sınıf yapısı temel alınarak hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan işlemler için bir harici veri modeli tasarlanmıştır. Tasarlanan model AİTM'nin ana sınıflarıyla, harici sınıflarıyla ve INSPIRE ile ilişkilendirilmiştir.

4.2 Hazine Taşınmazları İle İlgili İşlemler

Bu bölümde mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazlar üzerinde yapılan işlemler açıklanmıştır.

4.2.1 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerinde irtifak hakkı kurulması ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi işlemlerine esas olacak bedellerin, uluslararası değerleme standartları dikkate alınarak Maliye Bakanlığı personeli tarafından tespitine ilişkin değerleme kriterleri ile bu Bakanlık tarafından belirlenen diğer taşınmazların aynı personel tarafından yapılacak değerleme işlemleri konusundaki kriterleri belirlemek, değerlemeye ilişkin standardizasyonu sağlamak, yapılacak bedel tespiti ve takdirlerine ilişkin standart, ilke, yöntem ve teknikleri geliştirmek ve taşınmaz değerlemelerinde izlenecek usul ve esasları belirlemek amacıyla Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 2014/1 sayılı Genelge yayımlanmıştır [71].

Milli Emlak Genel Müdürlüğünün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu; gerek kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekse kamu ve özel yatırımlar için gerekli olan taşınmaz desteğinin bedelli/bedelsiz olarak karşılanması, Hazine taşınmazlarının idaresinde etkinliği artırmak suretiyle bütçeye gelir desteği ile kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlanmasıdır.

Merkez teşkilatı; Genel Müdür, 4 Genel Müdür Yardımcılığı, 21 Daire Başkanlığı ve 8 Şube Müdürlüğünden oluşmaktadır. Taşra teşkilatı milli emlak iş ve işlemlerinin yoğunluğuna göre illerde, Defterdarlıklar bünyesinde bulunan Milli Emlak Dairesi Başkanlıklarından veya Emlak / Milli Emlak Müdürlüklerinden, ilçelerde ise Milli Emlak Müdürlüğü veya Malmüdürlüğü bünyesindeki Emlak / Milli Emlak Servislerinden oluşmaktadır.

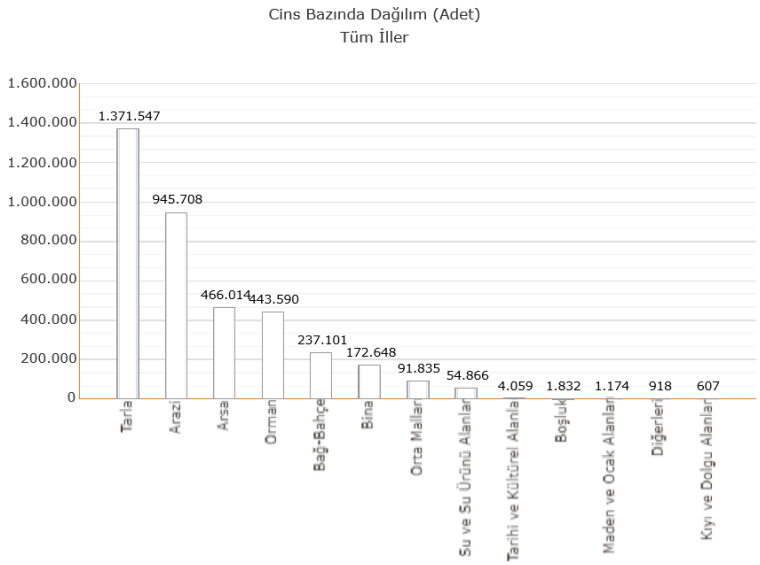
4.2.2 Hazine Taşınmazları Kavramı

26557 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik"in 4. Maddesindeki tanıma göre "Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler" Hazine taşınmazı olarak tanımlanmaktadır [54]. Burada devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ifadesi ile kast edilen her türlü göller, denizler vb. tarıma elverişli olmayan yerler, dağlar, kayalar ve bunlardan elde edilen kaynakların herhangi bir kimsenin mülkiyetinde olmayan sahibi bulunmayan yerlerdir ve devlet dâhil bu gibi yerlerin maliki yoktur. Bu alanların tapuya tescili mümkün değildir [55].

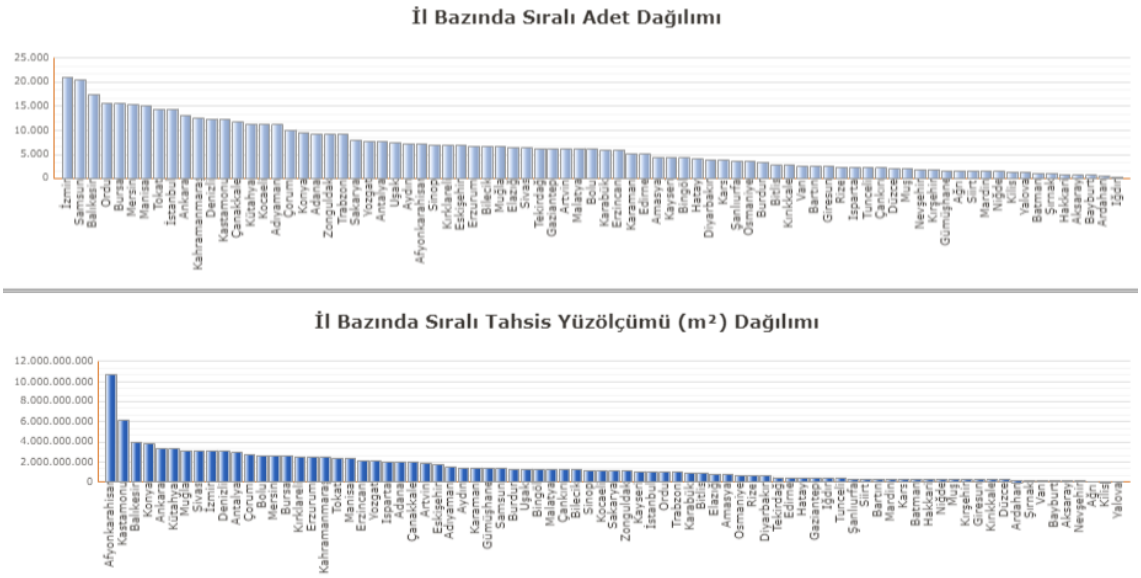
Hazine taşınmazlarının idaresi Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze kadar devlet yönetiminin stratejik bir öğesi olmuştur. Günümüzde özel kanunlarla verilen yetkiler dışında Hazineye ait taşınmazlar konusunda yetkili kurum Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'dür.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün veri tabanı olan Milli Emlak Otomasyon Programı'nda (MEOP) Hazinenin mülkiyetinde bulunan tescilli taşınmaz sayısı 15.01.2016 tarihi itibari ile 3.791.899 adet olup bunların yüzölçümü 240.678.149.453 m^2'dir. Bu rakam Türkiye'nin yüzölçümü ile oranlandığında Hazine taşınmazları Türkiye

coğrafyasının %30,74'ünü oluşturmaktadır. Bu taşınmazların cinslerine göre dağılımı Şekil 4.9'da, illere göre dağılımı Şekil 4.10'da gösterilmiştir.



Şekil 4. 9 Hazine taşınmazlarının cinsleri göre dağılımı (adet)



Şekil 4. 10 Hazine taşınmazlarının illere göre dağılımı

Hazine taşınmazları farklı şekillerde tasarrufa konu edilmektedir. Bu tasarruf şekilleri edinim işlemleri, yönetim işlemleri ve elden çıkarma işlemleri olarak gruplandırılmaktadır. Edinim işlemleri satın alma, teferruğ ve tefevvüz, trampa, arsa/kat karşılığı inşaat, kamulaştırma ve bağış işlemleridir. Yönetim işlemleri irtifak

hakkı, kira ve kullanma izni ile ecrimisildir. Elden çıkarma işlemleri ise devir, satış ve terk işlemleridir.

4.2.3 Edinim İşlemleri

Devlet gelir elde etmek, kamuya yönelik bir hizmeti hayata geçirmek veya özel sektör faaliyetine uygun olmayan işleri yapmak için mal edinebilmektedir [56]. Edinim işlemleri Hazine adına tescil edilecek, mülkiyeti Hazineye geçecek malları ifade etmektedir. Edinim işlemleri satın alma, kamulaştırma, trampa, teferruğ ve tefevvüz, arsa/kat karşılığı inşaat ve bağıştır.

4.2.3.1 Satın Alma

Devlet satın alma yoluyla ihtiyacı olan taşınmazları edinebilir. Ancak devletin satın alma işlemi tüzel ve gerçek kişilerden farklı prosedürlere bağlıdır. Devlet taşınmaz mal satın almak istediğinde, bu satın alma işleminin hukuken olarak geçerli olabilmesi için ihale mevzuatına bağlı kalması gerekir. Satın alma işleminde tarafların karşılıklı rıza göstermesi esastır. Devlet mal edinimi sürecini açık ve şeffaf bir şekilde gerçekleştirmelidir. Satın alınan mallarde gerçek bedel ile edinmeye, ihale yöntemlerine uygun hareket etmelidir.

4.2.3.2 Kamulaştırma

"*Kamulaştırma; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek karşılığının peşin ödenmesi şartıyla gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın, kaynağın ve irtifak haklarının malikinin rızasına bakılmaksızın zorla alınarak kamu mülkiyetine geçirilmesidir*" [57].

Bir taşınmazın kamulaştırılması için ilk şart kamulaştırılacak malın kamu yararına kullanılmasıdır. Kamu yararının olmadığı durumlarda kamulaştırma söz konusu olamaz [58]. Devlet 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun ayrıntılı şekilde ortaya koyduğu kamulaştıma basamakları ile işlemi gerçekleştirir.

4.2.3.3 Trampa

Trampa bir malın veya hakkın mülkiyetinin başka bir kişinin malı ile değiştirilmesi durumudur. 6098 sayılı Borçlar Kanununda trampa işlemi esnasında uygulanması gereken adımlar anlatılmamıştır ancak 232. Maddedeki satın almaya ilişkin hükümlerin trampa işleminde de uygulanabileceği belirtilmiştir [59]. Trampaya konu olan taşınmazların rayiç bedelinin bilinmesi gerekmektedir. Bu değer belediyeye bildireen asgari değer ya da emlak vergisine esas değer olabilir.

4.2.3.4 Teferruğ ve Tefevvüz

Tefevvüz, Hazinenin hissedarı olduğu taşınmazın izale-i şüyu ile satışına katılarak ihalenin üzerinde kalması, Hazinenin alacağını tahsil etmek için borçlunun haczedilen taşınmazının satışında alıcı çıkmaması gibi durumlarda belli bir bedel karşılığında o malın mülkiyetinin alınmasıdır [56].

Teferruğ, satın alınan bir taşınmazın tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Hazinenin hisseli olduğu bir taşınmazda ortaklığın giderilmesi için dava açılması durumunda, ortaklığın giderilmesi satışına katılarak ihalenin Hazine lehine kalması durumunda Hazine bir taşınmaz edinmiş olur. Mali hukukumuzda ise teferruğ ve tefevvüz kavramları genellikle aynı anlamda kullanılmaktadır. Hazine açısından Teferruğ ve Tefevvüz, bir taşınmazın Hazinenin mülkiyetine geçmesi anlamını taşır. Genel olarak Devlet ihtiyaç duyduğu durumlarda mal edinir ancak bazı hallerde kanundan doğan zorunlu bir edinim vardır. Teferruğun amacı devlete ait bir malın ucuza satılmasının önlenmesi veya devletin bir alacağının tahsilinin sağlanması ve Hazine haklarının korunmasıdır [60].

4.2.3.5 Arsa/Kat Karşılığı İnşaat

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kanunda düzenlenmemiş bir inşaat sözleşmesi türüdür, bu sebeple kanunda bir tanımı bulunmamaktadır. Arsa payı inşaat sözleşmesi ise bir tarafın diğer tarafa ait bir arsa üzerine inşaat yapması ve bunun karşılığında arsa sahibi tarafın belirlenen arsa paylarını diğer tarafın mülkiyetine geçirmesidir. Arsa karşılığı inşaat ise yapılan inşaat karşılığında karşı tarafa başka bir arsa vermektir. Tüm bu

işlemler bir sözleşme ile gerçekleştirilir. Hazine inşaat ile ilgili işlemlerle ilgilenmek istemediğinden Hazineye ait arsaya yapılacak bağımsız bölümlerin bir kısmını yüklenici firmaya devretmektedir. Arsa karşılığı inşaatta ise devletin ihtiyacı kapsamında yaptıracağı yapı karşılığında yükleniciye arsa vermesidir. Hazine bu yöntemlerle taşınmaz edinimi gerçekleştirecektir.

4.2.3.6 Bağış

Bir kişinin, karşılığında bir ödeme beklemeksizin malının tümünün veya bir kısmının mülkiyetini diğer kişi ya da kuruma devretmesine bağış denmektedir. Örnek olarak bir kişinin cami yaptırması veya okul yaptırılmak üzere arsasını bağışlaması gösterilebilir. Bağış işlemi bir takım şartlara bağlanabilir. Bağış kavramı “hibe” kavramı ile eş anlamlı kullanılmaktadır. Borçlar Kanununun 234. maddesinde “hayatta olan kimseler arasında bir tasarruftur ki onunla bir kimse mukabilinde bir ivaz taahhüt edilmeksizin malının tamamını veya bir kısmını diğer bir kimseye temlik eder" şeklinde hiba kavramı tanımlanmıştır. Hazine bu şekilde taşınmaz sahibi olabilmektedir [59].

4.2.4 Yönetim İşlemleri

Devlet kendi mülkiyetindeki taşınmazlardan yararlanma ve bunlardan tasarruf etme hakkına sahiptir. Yönetim işlemleri hazineye ait taşınmazlardan gelir elde etmek amacıyla yapılan işlemleri ifade etmektedir. Bu işlemler kiralama, taşınmazın üzerinde irtifak veya kullanma hakkı kurma ve ecrimisildir.

4.2.4.1 Kira

Bir konutun, bir taşıtın, bir mülkün, kısacası taşınır/taşınmaz malların bir bedel karşılığında, sahibi tarafından bir süreliğine başka bir kişiye verilmesi olarak tanımlanabilir. Hazineye ait taşınmazlarla ilgili kira tasarrufu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu kanunun 74. Maddesinden hareketle çıkarılan yönetmelikler ile Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan tebliğler ile sağlanmaktadır [61]. Hazineye ait taşınmazların kiralanması işleminde yıllık kira bedeli hesaplanırken taşınmazın rayiç bedelinin %4’ü esas alınır.

4.2.4.2 İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni

İrtifak hakkı, hak sahibine bir taşınmazla ilgili kullanma, yararlanma veya hem kullanma hem yararlanma hakkı tanıyan ya da malikin mülkiyet hakkını kısıtlayan ve mülkiyetten doğan haklarını kullanmasını engelleyen bir ayni haktır.

Kullanma izni, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerine kişiler lehine idare tarafından verilen izin olarak tanımlanabilir. Hazineye ait taşınmazlar üzerine kurulacak irtifak hakkını ve tanınacak kullanma izni bedelleri, taşınmazın rayiç bedelinin genel irtifaklarda %2'sidir, özel irtifaklarda ise bu dilim yatırımın konusuna ve türüne göre değişim göstermektedir.

4.2.4.3 Ecrimisil

Ecrimisil; bir malın, sahibi dışındaki bir kişi tarafından malikinin rızası dışında ve malın zarara uğrayıp uğramaması söz konusu edilmeden bu maldan tasarrufta bulunması, işgal etmesi veya herhangi bir şekilde yararlanması sebebiyle fuzuli şagil tarafından ödenmesi gereken tazminattır. Ecrimisil Hazinenin yönetim işlemi olarak geçse de aslında ceazi bir işlemdir. Bu durum, Hazine taşınmazlarının çok sık işgale uğraması sebebiyle sıradan bir işlem haline gelmiştir ve caydırıcı niteliği bulunmayan bir hale gelmiştir. Ecrimisil bedeli taşınmazın emlak vergisine esas bedelinin %5'inden az olamaz [62]. Buradan da görüleceği üzere ecrimisil bedeli kira bedelinden fazla olacak şekilde planlanmıştır, bu da işgal ile faydalanmadan caydırmak ve kiralama gibi yasal yöntemlere başvurulması konusunda bir çabadır. Ancak işgalciden ceza bedelinin alınması aşamasında borcun taksitlendirilmesi veya peşin ödemede indirimler sağlanması caydırıcılığı bozmakta ve işgallerin önünü açmaktadır.

4.2.5 Elden Çıkarma İşlemleri

Hazineye ait taşınmazların elden çıkarılması ile ilgili yapılabilecek başlıca işlem satıştır. Hazinenin yapacağı satışlar 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Borçlar Kanunun hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilir. Özel durumlarda bu kanunlar dışındaki özel kanunlar ile de satışlar gerçekleştirilir. Elden çıkarma için başvurulan diğer bir yöntem bedelli/bedelsiz devir ve terk işlemleridir.

4.2.5.1 Satış

Satış, mülkiyetin devri borcunu doğuran bir işlemdir. Satış işlemi, alıcı ile satıcı arasında karşılıklı mütabık kalınan değer üzerinden tapuda mülkiyet devrinin gerçekleşmesidir. Satış ile ilgili en genel tanımlamalar 818 sayılı Borçlar Kanunuda düzenlenmiştir. Satış ile ilgili özel kanunların bulunmadığı durumlarda Borçlar Kanunundaki düzenlemeler geçerli olmaktadır. Borçlar Kanunun 182'nci maddesinde "satım öyle bir sözleşmedir ki, onunla satıcı, satılan malı alıcının iltizam ettiği (üstlendiği) semen mukabilinde (bedel karşılığında) alıcıya teslim ve mülkiyeti nakletmek borcunu tahammül eder (yüklenir)" şeklinde satım sözleşmesi kavramı açıklanmıştır [59].

Hazinenin gerçekleştirdiği satış işlemleri satış, doğrudan satış ve harca esas değer üzerinden satış olarak üçe ayrılmıştır. İlgili özel kanunlar çerçevesinde gerçekleştirilen satışlar doğrudan satış olarak adlandırılmaktadır (Hazineden yabancı devletlere satış, vb.).

Harca esas değer üzerinden satış, küçük sanayi sitesi yapılmak üzere kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere tahsis edilmiş taşınmazlarda, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, üzerine en az on milyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım gerçekleştireceklere, toplu konut üretmek amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ), harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilmektedir.

4.2.5.2 Devir ve Terk

Devlet mallarının bedelli ya da bedelsiz devrine ilişkin pek çok kanun çıkarılmıştır. Bu kanunlardan bazıları devlet daire ve kurumları arasında mal devrine ilişkindir ancak bu durum geniş anlamda ele alındığında devlet malı olma niteliği ortadan kalkmadığı için bu tür devirlere burada değinilmeyecektir. Burada gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yapılan mal devirlerine değinilecektir. Bu devirler parasız olabileceği gibi düşük bedelle ve ödeme kolaylıkları sağlanarak da yapılabilmektedir.

Parasız mal devirlerine ilişkin kanunlar iki grupta toplanabilir. Birinci grupta bazı devlet adamlarına yapılan devirler yer almaktadır. İkinci grupta ise tarımsal ve endüstriyel gelişmeyi teşvik etme gibi ekonomik amaçlar ve doğal afetlerden zarar gören kişilere yardım etmek gibi sosyal amaçlarla bedelsiz devri öngören kanunlar yer almaktadır. Bunlara örnek olarak 3573 nolu Zeytinciliğin Islahı Kanunu ve 3653 sayılı Yalova Kaplıcaları bölgesinde inşaat yapanlara bedelsiz arazi devrini öngören kanunlardır. Yine aynı şekilde, 3788 sayılı Çay Kanunu, ağaçlandırma yapmak isteyenlere devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerden yer verilmesini öngören 6831 sayılı Orman Kanunu ve doğal afetlere uğrayan vatandaşlara taşınmaz mal verilmesini öngören 7269 sayılı kanun gösterilebilir.

Paralı mal devirleri ise satış gibi ihale hükümlerine tabi olmamaktadır. Bunlarda da yine teşvik ve yardım ön plandadır. Alınan bedeller genellikle düşük olmakta ve ödemelerde kolaylık sağlanmaktadır. Bu tür devirlere örnek olarak tarım satış kooperatifleri ve birliklerine arazi devrini öngören 2834 sayılı kanun, turizm belgesi almış gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine devletin mülkiyetindeki yerlerden toprak verilmesini öngören 6086 sayılı Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu gösterilebilir.

BÖLÜM 5

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN ARAZİ İDARESİ TEMEL MODELİ KAPSAMINDA MODELLENMESİ

Bu bölüm ‘‘Gereksinim Analizi’’, ‘‘Harici Veri Modelinin Oluşturulması’’, ‘‘Harici Veri Modelinin AİTM İle İlişkilendirilmesi’’ başlıklı alt bölümlerden oluşmaktadır. “Gereksinim Analizi” bölümünde harici veri modeli tasarımında kullanılacak sözleşmeler, yönergeler ve senetler irdelenmiştir. Bu incelemeden yola çıkarak önerilecek standartta bulunması gereken öznitelik verileri ve bu verilerin tipleri kararlaştırılmıştır. “Harici Veri Modelinin Oluşturulması” bölümünde bilgi ve belgelerden elde edilen verilere göre harici veri modeli tasarımı yapılmıştır. “Harici Veri Modelinin AİTM ile İlişkilendirilmesi” bölümünde de tasarlanan harici veri modeli AİTM’nin temel sınıfları ile ilişkilendirilmiştir.

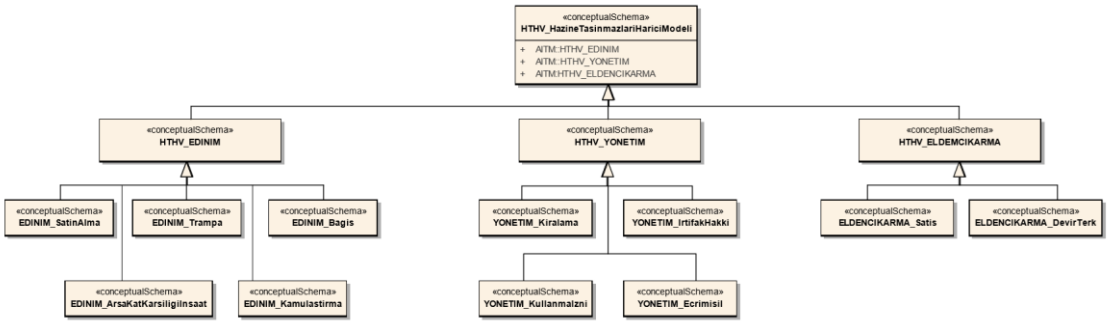
5.1 Gereksinim Analizi

Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan işlemlerin AİTM bazında modellenmesi için Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün web sayfasında mevcut olan Milli Emlak İşlem Yönergesi ve bu yönergede ek olarak sunulan şartname ve sözleşmelerden faydalanılmıştır. Bu şartname ve sözleşmeler satış şartnamesi, taksitli satış sözleşmesi, kira şartnamesi, kira sözleşmesi, taşınmaz tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi, ön izin şartnamesi, ön izin sözleşmesi, irtifak hakkı sözleşmesi, irtifak hakkı şartnamesi, kullanma izni şartnamesi ve irtifak hakkı sözleşmesidir.

Modelleme yapılırken kullanılan yönerge, sözleşme ve şartnamelerde istenen her bilgiye modeldeki sınıfların öznitelik verileri olarak yer verilmiştir. Burada amaç, bir işlemin gerçekleşmesi için kullanılan farklı kurumlar tarafından oluşturulan evrakların tek bir veri tabanında standartlara bağlı olarak saklanması ve ihtiyaç duyulduğu takdirde sorgulamasının yapılmasıdır.

5.2 Harici Veri Modelinin Oluşturulması

Hazineye ait taşınmazlara ilişkin yürütülen işlemleri temsil eden harici veri modelinin adı "**HTHV_HazineTasinmazlariHariciVeriModeli**" olarak tasarlanmıştır (Şekil 5.1). Bu bölümde yönetim, edinim ve elden çıkarma işlemleri ile ilgili modeller ayrı ayrı sunulmuş ve açıklanmıştır. Bu işlemlere ait sınıfların AİTM ile ilişkilendirilmesi bir sonraki bölümde yapılacaktır.

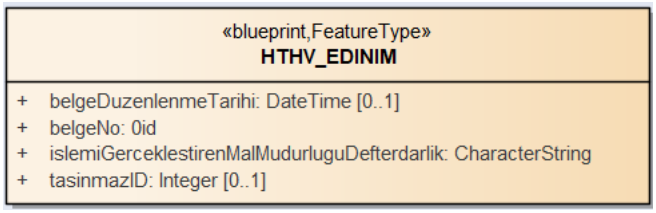


Şekil 5. 1 HTHV_HazineTasinmazlariHariciVeriModeli

5.2.1 Edinim İşlemlerine İlişkin UML Modeli

Bu bölümde harici veri kaynağı olarak hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan işlemlerden olan edinim işlemlerini temsil eden "**HTHV_EDINIM**" isimli sınıf tanımlanmıştır (Şekil 5.2). Bu sınıfın bünyesinde hazineye yapılan bağış işlemleri için "**EDINIM_Bagis**", hazinenin mülkiyetindeki arsa veya katların karşılığında yapılan inşaat işlemleri için "**EDINIM_ArsaKatKarsiligiInsaat**", imar planlarının hazırlanması vb. çalışmalar için kullanılmak üzere kamulaştırılan alanlar ile ilgili işlemler için "**EDINIM_Kamulastirma**", taraflardan birinin hazine olduğu trampa işlemleri için "**EDINIM_Trampa**" ve hazine adına kamu yararı gözeterek satın alınan taşınmazlar ile ilgili işlemler için "**EDINIM_SatinAlma**" sınıfları mevcuttur. Bu belgelerin incelenmesi

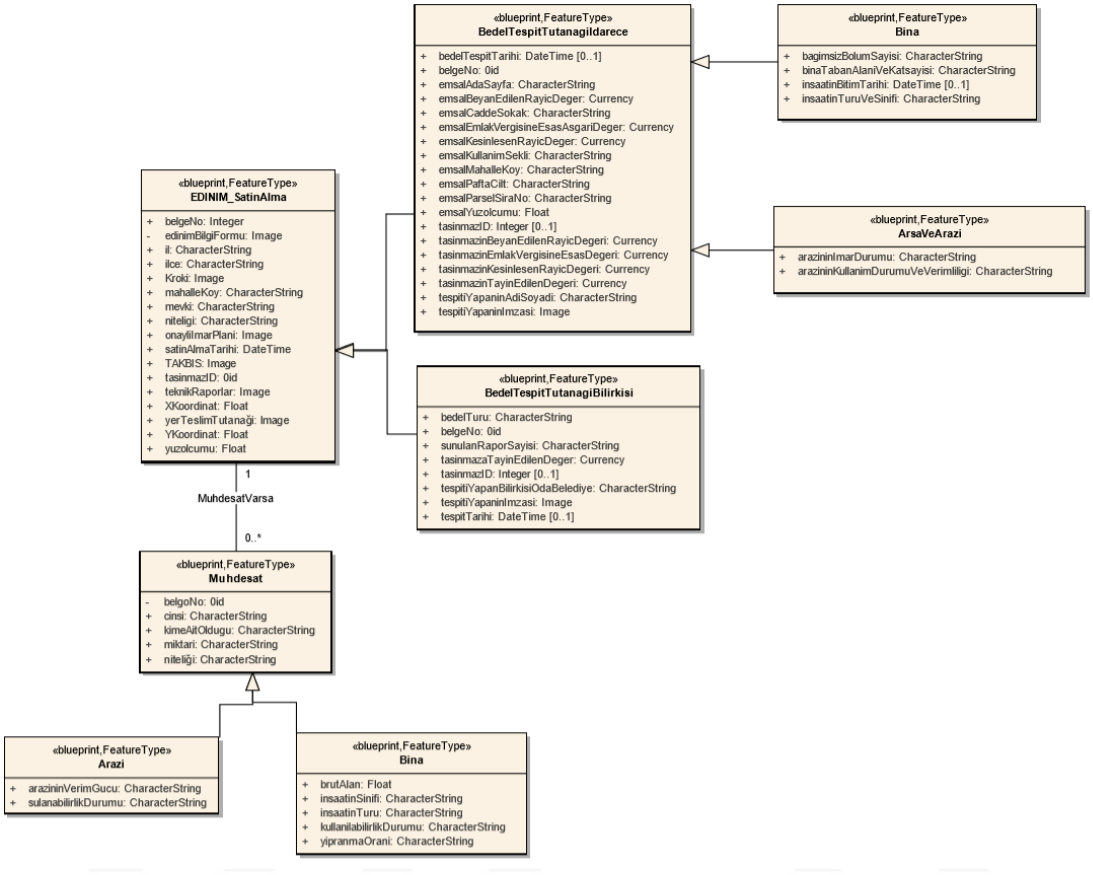
sonucunda belgelerde bulunan ortak bilgilerin yer aldığı HTHV_EDINIM sınıfına ait UML sınıf diyagramı tasarlanmıştır (Şekil 5.2). Aşağıda sırasıyla HTHV_EDINIM sınıfının birer alt sınıfı olarak tasarlanan "**Satın Alma**", "**Kamulaştırma**", "**Arsa ve Kat Karşılığı İnşaat**", "**Trampa**" ve "**Bagis**" sınıflarına ait öznitelikler ve bu özniteliklerin alacağı değerler tanımlanmıştır. Bu işlemlere ait sınıflar "EDINIM_" ön eki ile isimlendirilmiştir.



Şekil 5. 2 HTHV_EDINIM sınıfı

***EDINIM_SatinAlma* Sınıf İçeriği**

Devlet satın alma yoluyla ihtiyacı olan taşınmazları edinebilir. Devletin satın alma işlemi tüzel ve gerçek kişilerden farklı prosedürlere bağlıdır. Taşınmazın mülkiyeti Hazine'ye geçeceği için tüm işlemler yapılmadan önce Maliye Bakanlığı'ndan izin alınır. Alınan izni müteakip EkA-12'de yer alan Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi Satın Alma işlem adımları izlenerek satın alma işlemi gerçekleştirilir. Bu işlem esnasında kullanılacak belgelere ve yapılması gereken işlemlere ilişkin EDINIM_SatinAlma UML diyagramı EkA-12'den yola çıkılarak oluşturulmuştur (Şekil 5.3). Burada satın alınacak taşınmazın üzerinde muhdesat varsa ek tablolardan yararlanılır. Her satın alma işlemi için taşınmazın değeri belirlenir. Bunun için ya ilgili idare ya da bilirkişi raporları esas alınır. Satın alınması planlanan taşınmazın arsa, arazi ya da bina olması duruma göre gerekli öznitelik verileri farklı olduğundan bu seçim de ikiye ayrılmıştır. Bu ayrım taşınmazın bedelini, dolayısıyla Hazineyi etkileyecektir. EDINIM_SatinAlma ana sınıfında belirtilen teknik raporlar özniteliği ile taşınmazın üzerinde bina varsa binanın değerini gösteren teknik rapor ve satın alınması planlanan tescilli taşınmazın kadastro görmemiş yerlerde bulunması durumunda yüzölçümünde hata olup olmadığına ilişkin teknik rapor kastedilmektedir. Onaylı imar planı özniteliğinde ise taşınmazın imar planı içinde olması durumunda belediyesi tarafından onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar planı örneği kastedilmektedir.

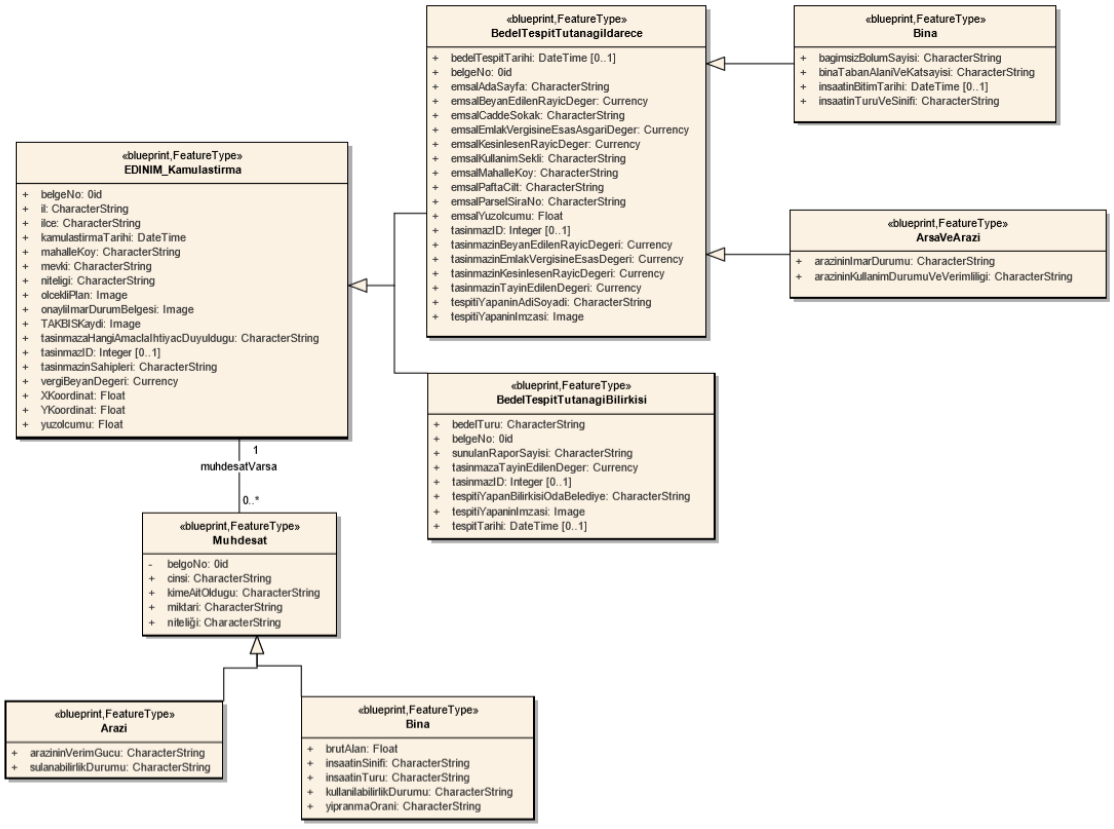


Şekil 5. 3 EDINIM_SatinAlma modeli

***EDINIM_Kamulastirma* Sınıf İçeriği**

"*Kamulaştırma; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek karşılığının peşin ödenmesi şartıyla gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın, kaynağın ve irtifak haklarının malikinin rızasına bakılmaksızın zorla alınarak kamu mülkiyetine geçirilmesidir*" [57]. Kamulaştırma işleminde ilk şart kamulaştırma işleminin toplum yararı güdülerek yapılmasıdır. Her edinim işleminde olduğu gibi kamulaştırma işleminde de öncelikle Bakanlık'tan izin alınır. Alınan iznin akabinde EkA-13'te yer alan Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi Kamulaştıma işlem adımları izlenerek kamulaştırma işlemi gerçekleştirilir. Kamulaştırma işlemi için oluşturulan EDINIM_Kamulastirma UML diyagramında EkA-13'ten yola çıkılmıştır (Şekil 5.4). Burada ölçekli plan özniteliği ile idarece kamulaştırmaya konu taşınmazın sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren ölçekli plan kastedilemektedir. Onayli imar planı özniteliği ile ilgili

belediyeden onaylı imar durumu belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar planı örneği kastedilmektedir.

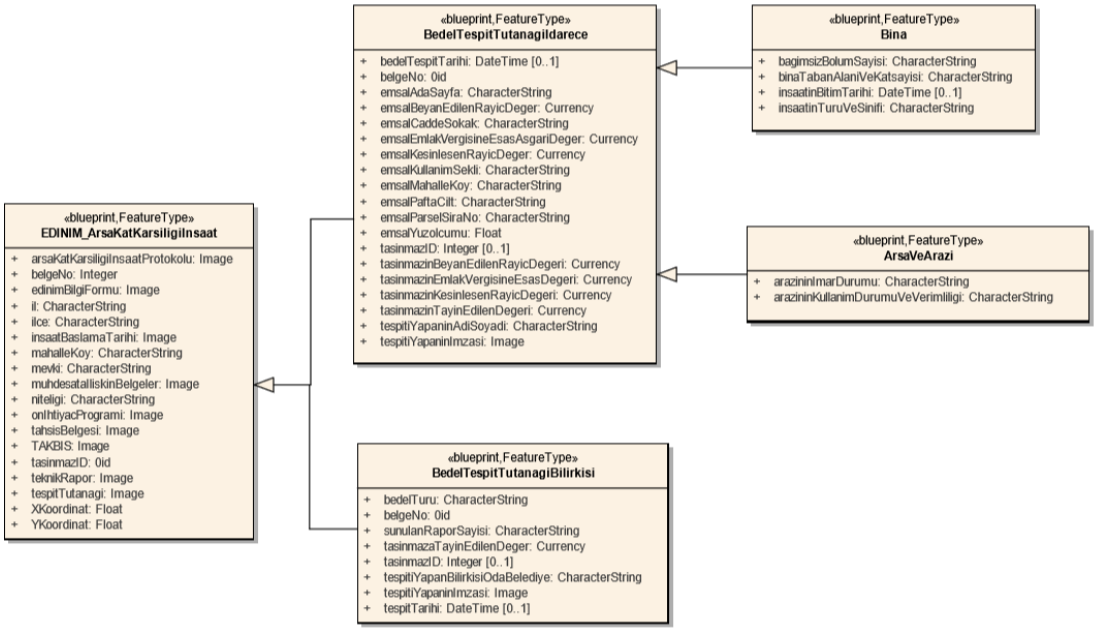


Şekil 5. 4 EDINIM_Kamulastirma modeli

EDINIM_ArsaKatKarsiligi Sınıf İçeriği

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, kanunda düzenlenmemiş bir inşaat sözleşmesi türüdür. Arsa payı inşaat sözleşmesi ise bir tarafın diğer tarafa ait bir arsa üzerine inşaat yapması ve bunun karşılığında arsa sahibi tarafın belirlenen arsa paylarını diğer tarafın mülkiyetine geçirmesidir. Arsa karşılığı inşaat ise yapılan inşaat karşılığında karşı tarafa başka bir arsa vermektir. Tüm bu işlemler bir sözleşme ile gerçekleştirilir. Bu sözleşmeler ile yapılacak inşaat işlemlerinde taraflardan birisi Hazine ise Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesinde belirtilen işlem adımları izlenir. Bunun için öncelikle Bakanlık'tan izin alınır. İzin alındıktan sonra Ek-A14'teki adımlar izlenir. Ek-A14'ten hareketle oluşturulan EDINIM_ArsaKatKarsiligi UML diyagramı Şekil 5.5'te gösterilmiştir. Burada Arsa Karşılığı İnşaat Protokolü özniteliği ile Ek-A17'de bulunan örneklerden yararlanarak işin niteliğine ve yaptırılacak bina ve tesisi kullanacak kamu

kurumunun görüşlerine göre hazırlanacak sözleşme ve şartnameler kastedilmektedir. Muhdesata İlişkin Belgeler özniteliği ile muhdesatın onaylı mimari projelerinin, yapı kullanma izin belgesi veya yapım yıllarına ait belgeler kastedilmektedir. Teknik Raporlar özniteliği ile taşınmaz üzerinde yapılacak bina kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı bulunan tesislerin ve binaların yapımı için kat planları, vaziyet planı, enaz bir görüş ve kesiti içeren mimari avan projeleri ve taşınmaza dair yapı yaklaşık maliyet bedellerinin hesap edildiği raporlar kastedilmektedir. Ön İhtiyaç Programı özniteliği ile yapılacak binada yer alacak birimlerin ilgili birim amiri tarafından onaylanmış ön ihtiyaç programı kastedilmektedir. Tahsis Belgesi özniteliği ile taşınmazın kullanım amacını elirten belge kastedilmektedir. Tespit Tutanağı özniteliğ ile taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı kastedilmektedir.

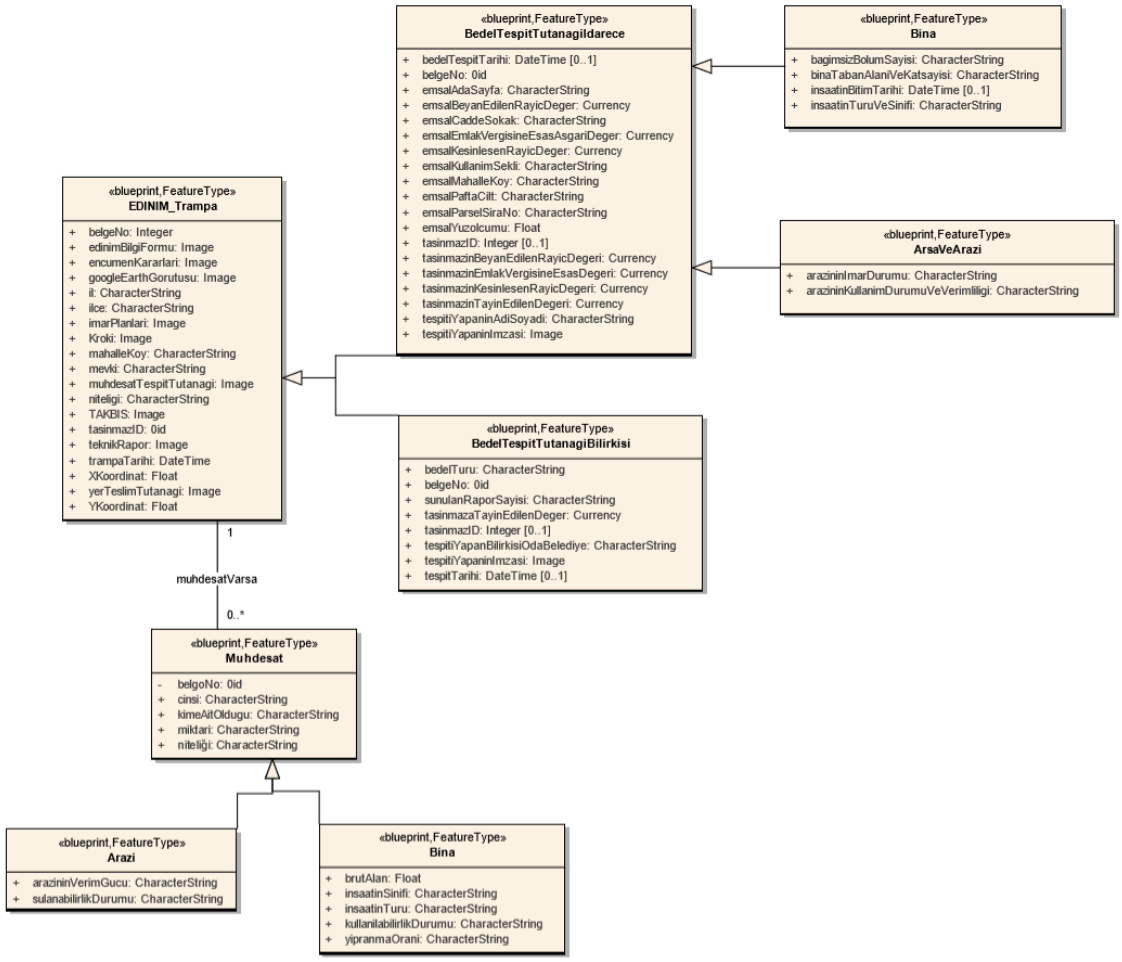


Şekil 5. 5 EDINIM_ArsaKatKarsiligiInsaat modeli

EDINIM_Trampa Sınıf İçeriği

Trampa bir malın veya hakkın mülkiyetinin başka bir kişinin malı ile değiştirilmesi durumudur. İşlemlere başlamadan önce Bakanlık'tan izin alınır. Alınan izni takiben işlemlere başlanır. İzlenecek işlem adımları Ek-A15 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesinde belirtilen haliyle gerçekleştirilir. Ek-A15'ten yola çıkılarak oluşturulan

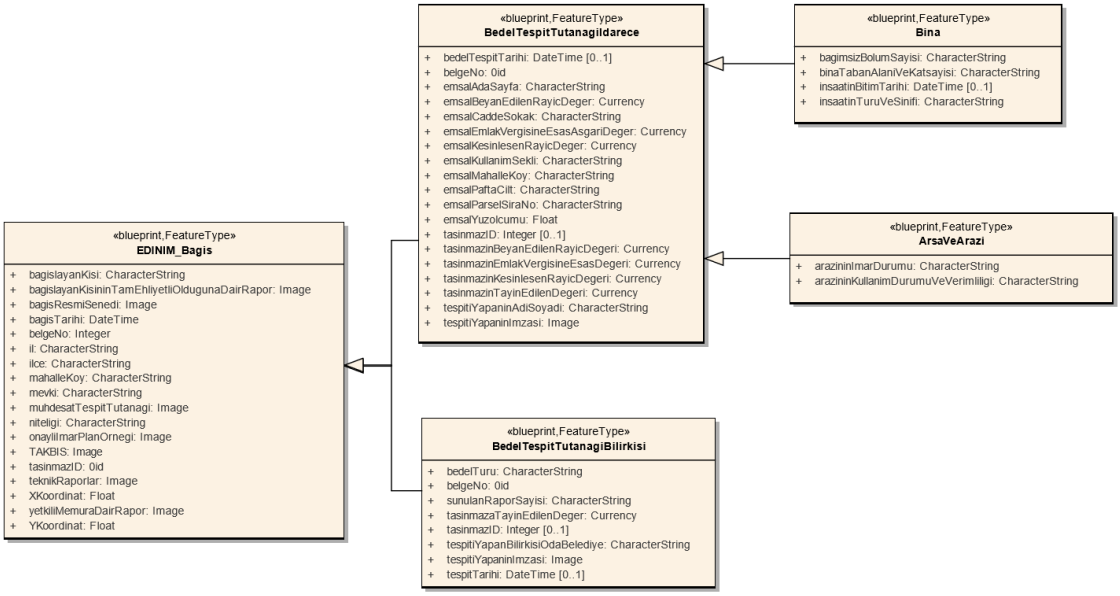
EDINIM_Trampa UML diyagramı Şekil 5.6'da gösterilmiştir. Burada Encümen Kararları özniteliği ile ediniminin ihdas olması halinde, ihdasların nasıl, neye istinaden, ne şekilde ve nereden yapıldığının ve kadastral paftalarının incelenmesi, yapılan imar planlarının kadastral paftalar ile çakıştırılması, ihdas sureti ile edinilen kadastral yol, park, meydan ve benzeri yerler ile imar uygulamaları sonucunda terk edilen alanların veya düzenleme ortaklık payından karşılanan yerlerin en son onaylı imar planlarında işaretlenerek en güncel imar parselleri ile durumlarının ve konumlarının belirtilmesi ile bu hususun; mevzuat ve yargı kararları itibari ile de yorumlanarak teknik rapor düzenlenir ve bu hususlar ile ilgili tüm bilgi ve belgeler ve encümen kararları kastedilmektedir. Google Earth Görüntüleri özniteliği ile il, ilçe, köy merkezleri ile olan konumlarını, durumlarını, mesafelerini gösterir pafta, kroki, harita ve benzeri bilgi ve belgeler ile uydu ve googleearth görüntüleri kastedilmektedir. Teknik Raporlar özniteliği ile gerektiği takdirde mevcut durumu itibariyle kullanılması ekonomik olmayan binalar için düzenlenecek ekonomik ömrünü tamamladığına dair rapor ve yüzölçümünün yeniden kontrol edilerek bu hususta düzenlenecek rapor kastedilmektedir.



Şekil 5. 6 EDINIM_Trampa modeli

EDINIM_Bagis Sınıf İçeriği

Bir kişinin, karşılığında bir ödeme beklemeksizin malının tümünün veya bir kısmının mülkiyetini diğer kişi ya da kuruma devretmesine bağış denmektedir. Hazineye yapılan bağış işlemlerinde Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesinde Ek-A16'da belirtilen işlem adımları uygulanır. Burada asıl işlem adımları Madde 178'de yer alsa da Ek-A15'de yer verilen trampa işlemleri içerisinde de bağış işlemi ile ilgili maddeler bulunur. Ancak Şekil 5.7'de gösterilen UML diyagramı Madde 178'den yola çıkarak hazırlanmıştır (Trampa işlemleri içersinde de bağış ile ilgili aynı adımlara değinilmiştir.).



Şekil 5. 7 EDINIM_Bagis modeli

5.2.2 Yönetim İşlemlerine İlişkin UML Modeli

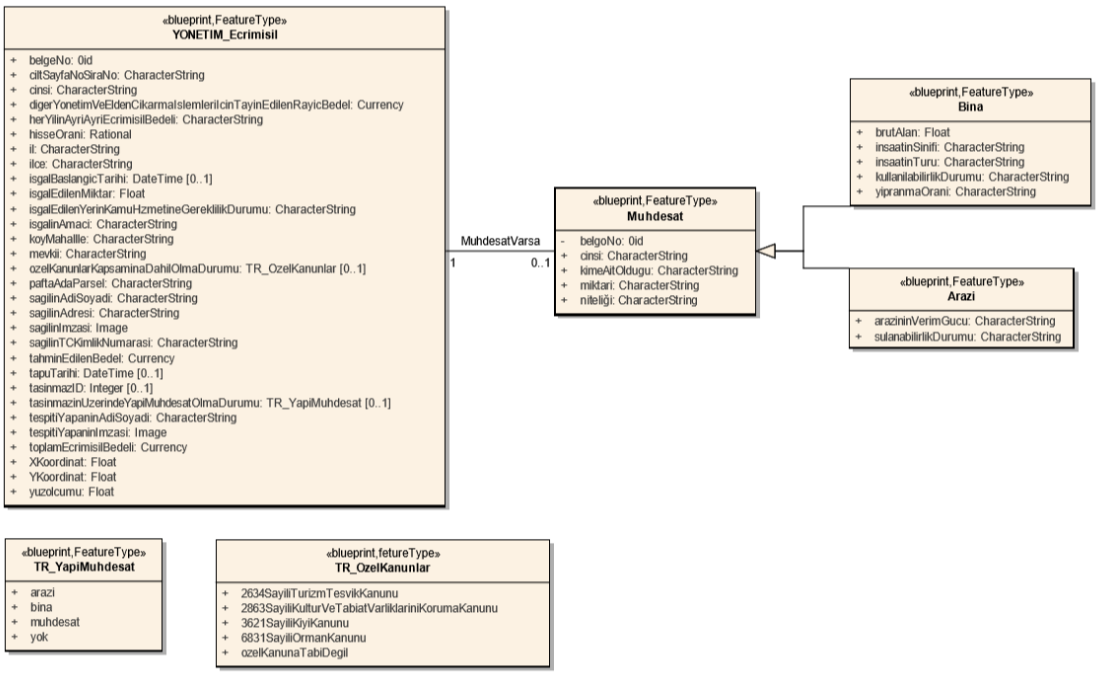
Bu bölümde harici veri kaynağı olarak hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan işlemlerden olan yönetim işlemlerini temsil eden "**HTHV_YONETIM**" isimli sınıf tanımlanmıştır. Bu sınıfın bünyesinde gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis etmesi için gerekli işlemler "**YONETIM_IrtifakHakki**", yine gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz üzerinde kullanma izni alabilmesi için gerekli işlemler "**YONETIM_KullanmaIzni**", taşınmazları işgal edildiği tespit edilen durumlarda uygulanan işlemler için "**YONETIM_Ecrimisil**" ve taşınmazların gerçek ve tüzel kişiler tarafından kiralanması ile ilgili işlemler için "**YONETIM_Kiralama**" sınıfları mevcuttur. Bu belgelerin incelenmesi sonucunda belgelerde bulunan ortak bilgilerin yer aldığı HTHV_YONETIM sınıfına ait UML sınıf diyagramı tasarlanmıştır (Şekil 5.8). Aşağıda sırasıyla HTHV_YONETIM sınıfının birer alt sınıfı olarak tasarlanan "**Ecrimisil**", "**Kullanma İzni**", "**İrtifak Hakkı**" ve "**Kiralama**" sınıflarına ait öznitelikler ve bu özniteliklerin alacağı değerler tanımlanmıştır. Bu işlemlere ait sınıflar "YONETIM_" ön eki ile isimlendirilmiştir.



Şekil 5. 8 HTHV_YONETIM sınıfı

YONETIM_Ecrimisil Sınıf İçeriği

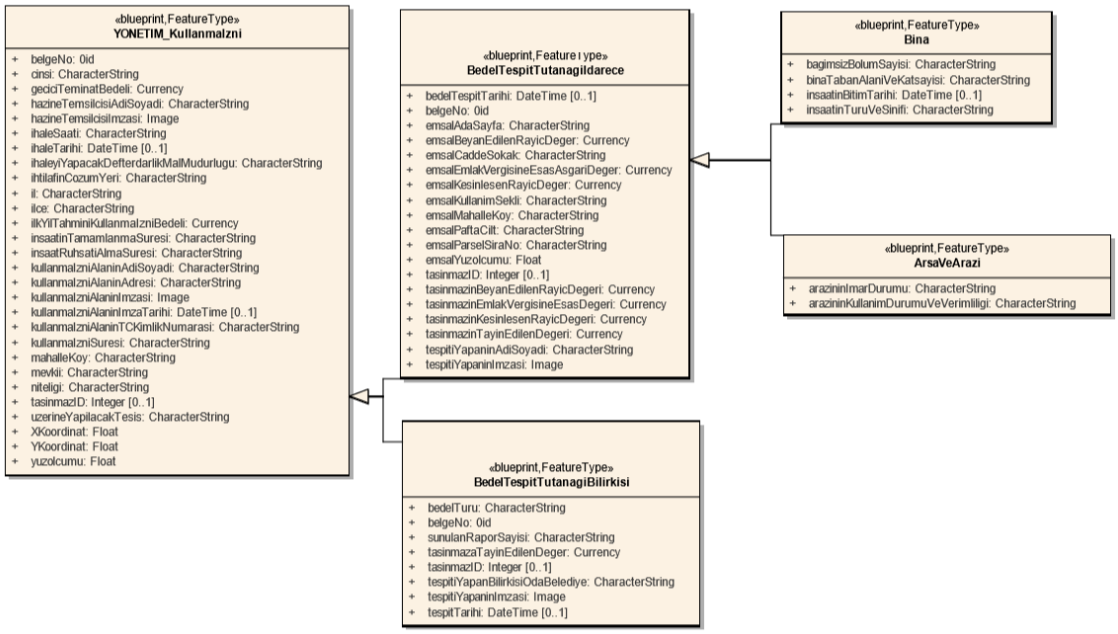
Mülkiyeti hazineye ait taşınmazlar üzerinde kullanım izni, kira karşılığı veya irtifak hakkı tesis etmeden işgal yoluyla kullanımlar söz konusu olabilmektedir. Bu gibi durumlar tespit edildiğinde fuzuli şagile işgale dair bir ihbarname gönderilir, bunu takiben de mahkeme yoluyla alacak temin edilir. Bu işlemler için kullanılan belgeler Ek-A5, Ek-A6 ve Ek-A7'de mevcuttur. Ek-A5, Ek-A6 ve Ek-A7'deki belgelerden yola çıkarak hazırlanan YONETIM_Ecrimisil UML sınıf diyagramı Şekil 5.9'da verilmiştir. Burada TR_YapıMuhdesat işgal edilen taşınmazın üzerinde muhdesat bulunuyorsa bunun cinsini tayin etmek üzere oluşturulan bir seçim tablosudur. TR_OzelKanunlar seçim tablosu ise işgal edilen taşınmazın herhangi bir özel kanununa tabi olması halinde hanki kanun/kanunlara tabi olduğunun seçilmesi maksadıyla tasarlanmıştır.



Şekil 5. 9 YONETIM_Ecrimisil modeli

YONETIM_KullanmaIzni Sınıf İçeriği

Kullanma izni, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerine kişiler lehine idare tarafından verilen izin olarak tanımlanabilir. Bu durumda izni talep eden kişi/kurum ve talebi karşılayan kurum arasında Ek-A5'de, EK-A10'da ve Ek-A11'de görülen belgeler kullanılmaktadır. Ek-A5'deki, Ek-A10'daki ve Ek-A11'deki belgelerden yola çıkılarak hazırlanan YONETIM_KullanmaIzni UML sınıf diyagramı Şekil 5.10'da verilmiştir. Burada kullanma izni bedeli tayin edilirken bölgedeki yapılanmaya göre bedel idarece ya da bilirkişi tarafından tayin edilir. Kullanma izni talep edilen taşınmazın arsa, arazi ya da bina olması duruma göre gerekli öznitelik verileri farklı olduğundan bu seçim de ikiye ayrılmıştır. Bu ayrım taşınmazın bedelini, dolayısıyla kullanma izni bedelini etkileyecektir.

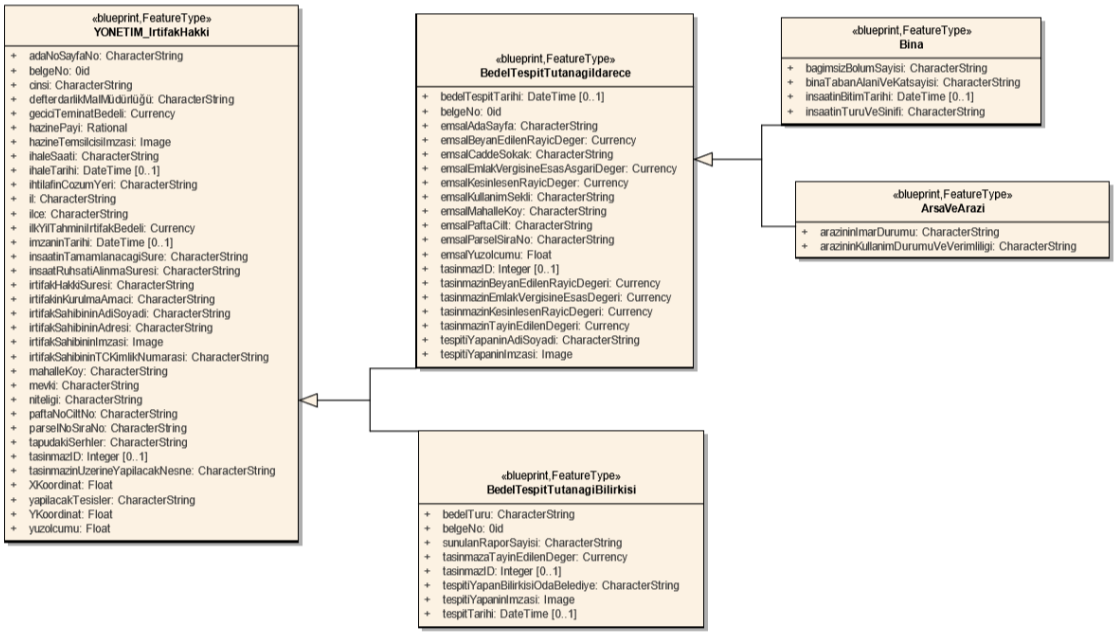


Şekil 5. 10 YONETIM_KullanimIzni modeli

YONETIM_IrtifakHakki Sınıf İçeriği

İrtifak hakkı, hak sahibine bir taşınmazla ilgili kullanma, yararlanma veya hem kullanma hem yararlanma hakkı tanıyan ya da malikin mülkiyet hakkını kısıtlayan ve mülkiyetten doğan haklarını kullanmasını engelleyen bir ayni haktır. İrtifak hakkı talep eden kişi/kurum ile devlet kurumu arasında Ek-A5'de, Ek-A8'de ve Ek-A9'da görülen belgeler doğrultusunda bir irtifak hakkı sözleşmesi yapılır. Ek-A5'deki, Ek-A8'deki ve Ek-A9'daki

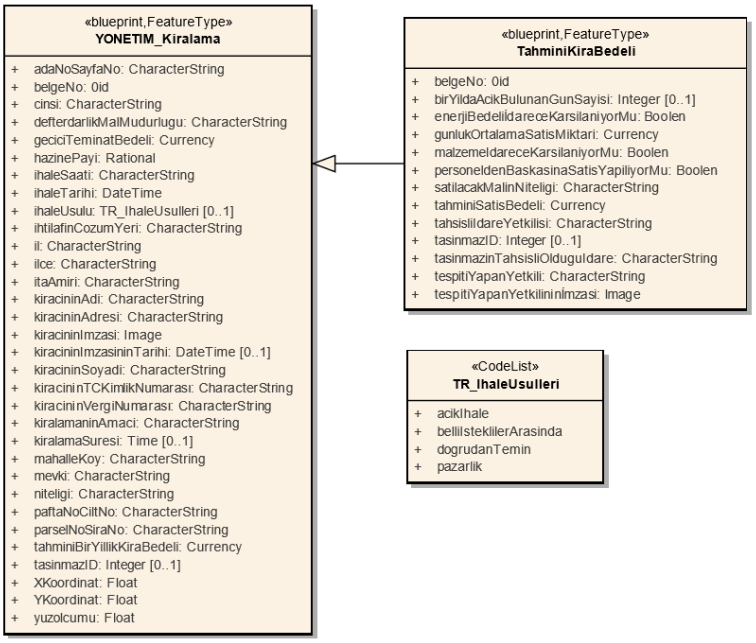
belgelerden yola çıkılarak hazırlanan YONETIM_IrtifakHakki UML sınıf diyagramı Şekil 5.11'de verilmiştir. Burada da kullanma izni diyagramında olduğu gibi taşınmazın bedelini tayin etmek üzere iki yetkili grup arasından biri tercih edilecektir ve irtifak hakkı kurulan taşınmazın cinsi de bedel tayininde yön gösterecektir.



Şekil 5. 11 YONETIM_IrtifakHakki modeli

***YONETIM_Kiralama* Sınıf İçeriği**

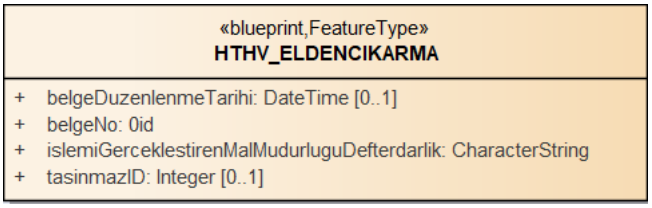
Bir konutun, bir taşıtın, bir mülkün, kısacası taşınır/taşınmaz malların bir bedel karşılığında, sahibi tarafından bir süreliğine başka bir kişiye verilmesi kiralama işlemidir. Bu taraflardan mülkiyet sahibinin Hazine olduğu durumlarda Ek-A3'de, Ek-A4'de ve Ek-A5'de görülen belgeler ile işlem yapılmaktadır. Ek-A3'deki, Ek-A4'deki ve Ek-A5'deki yolan çıkarak oluşturulan YONETIM_Kiralama UML sınıf diyagramı Şekil 5.12'de gösterilmiştir. Burada kiralama bedeli hesaplanırken taşınmazın rayiç bedelinin %4'ü esas alınır bu sebeple kira bedelini hesaplama üzere TahminiKiraBedeli veritabanı oluşturulmuştur. Kiracının belirlenmesi aşamasında da hangi ihalr türüne karar verildiyse bu seçimin yapılması için de TR_IhaleUsulleri seçim tablosu hazırlanmıştır.



Şekil 5. 12 YONETIM_Kiralama modeli

5.2.3 Elden Çıkarma İşlemlerine İlişkin UML Modeli

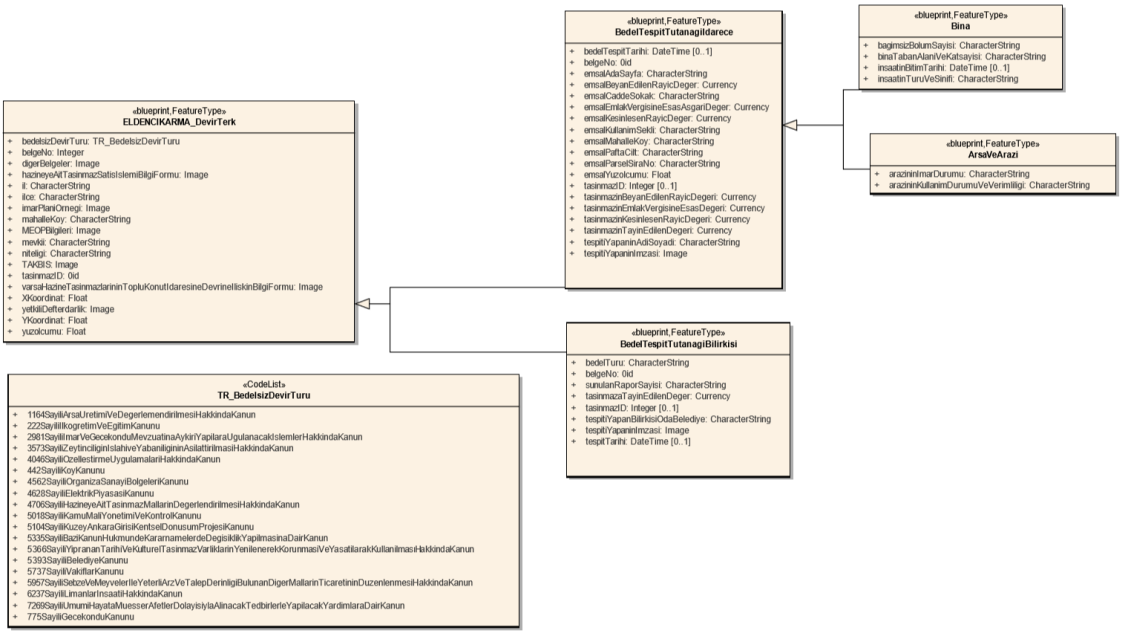
Bu bölümde harici veri kaynağı olarak hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan işlemlerden olan elden çıkarma işlemlerini temsil eden "**HTHV_ELDENCIKARMA**" isimli sınıf tanımlanmıştır. Bu sınıfın bünyesinde mülkiyeti hazineye ait taşınmazların gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetine terk veya devredilmesi ile ilgili işlemleri için "**ELDENCIKARMA_DevirTerk**" ve hazinenin mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın satış işlemleri için "**ELDENCIKARMA_Satis**" sınıfları mevcuttur. Bu belgelerin incelenmesi sonucunda belgelerde bulunan ortak bilgilerin yer aldığı HTHV_ELDENCIKARMA sınıfına ait UML sınıf diyagramı tasarlanmıştır (Şekil 5.13). Aşağıda sırasıyla HTHV_ELDENCIKARMA sınıfının birer alt sınıfı olarak tasarlanan "**Devir ve Terk**" ve "**Satış**" sınıflarına ait öznitelikler ve bu özniteliklerin alacağı değerler tanımlanmıştır. Bu işlemlere ait sınıflar "ELDENCIKARMA_" ön eki ile isimlendirilmiştir.



Şekil 5. 13 HTHV_ELDENCIKARMA sınıfı

ELDENCIKARMA_DevirTerk Sınıfı İçeriği

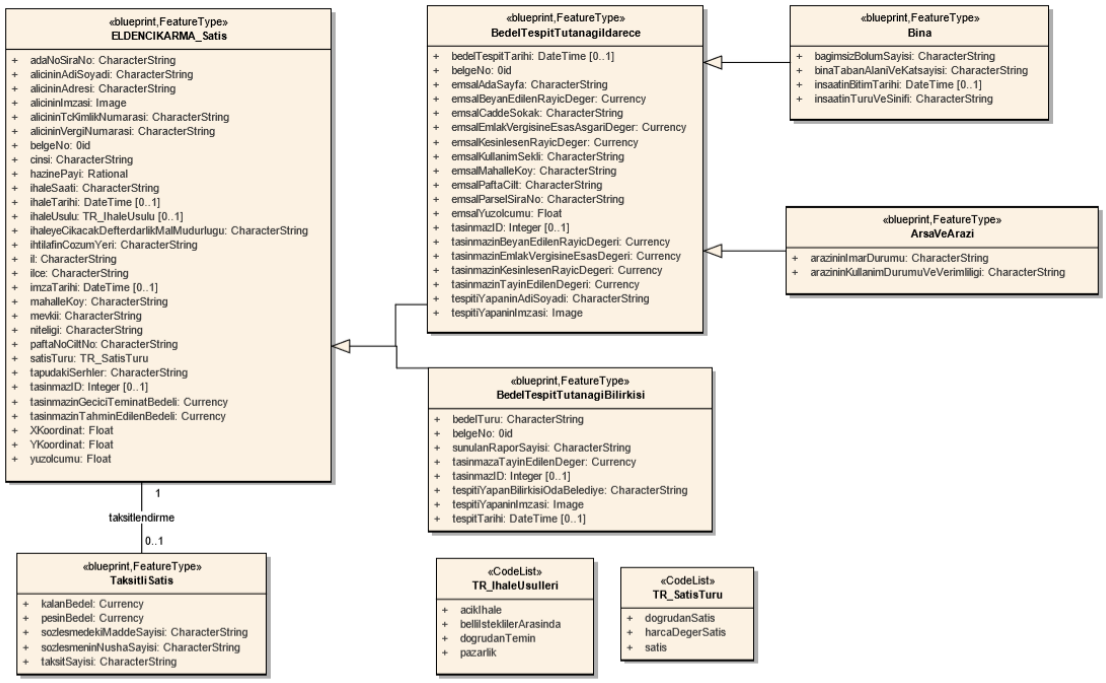
Parasız mal devirlerine ilişkin kanunlar iki grupta toplanabilir. Birinci grupta bazı devlet adamlarına yapılan devirler yer almaktadır. İkinci grupta ise tarımsal ve endüstriyel gelişmeyi teşvik etme gibi ekonomşk amaçlar ve doğal afetlerden zarar gören kişilere yardım etmek gibi sosyal amaçlarla bedelsiz devri öngören kanunlar yer almaktadır. Bedelsiz devir ve terk işlemleri Ek-A17'deki Milli Emlak Taşra Birimleri Yönergesi'ndeki işlem adımları takip edilerek gerçekleştirilmektedir. Ek-A17'deki işlem adımları izlenerek oluşturulan ELDENCIKARMA_DevirTerk sınıfı UML diyagramı Şekil 5.14'te gösterilmiştir. Bu modelde dikkat edilmesi gereken nokta devir işleminin hangi kanun çerçevesinde gerçekleştiğidir. Her kanundaki kısıtlamalar ve gereklilikler farklı olduğu için UML diyagramına eklenmesi gereken öznitelik de farklı olmaktadır. Bu sebeple bedelsiz devir türü seçildikten sonra öncelikle Ek-A17'de ilgili kanun maddesine göz atılması daha sonra istenen belgelerin Diğer Belgeler özniteliğine Image veri türünde kaydeddilmesi gerekmektedir. Örneğin eğer devir işlemi 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu çerçevesinde gerçekleştiriliyorsa veri tabanına organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğince bedelsiz devir talebinin bulunduğun dair karar ve talep yazısı, organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğinin kuruluş protokolü, organize sanayi bölgesi yer seçim komisyonunca düzenlenmiş yer seçim raporu vb. sisteme işlenmelidir. Diğer yandan devir işlemi 442 sayılı Köy Kanunu çerçevesinde gerçekleştiriliyorsa köy yerleşim veya gelişim alanı tespit komisyonu kararları, köy yerleşim planı, il özel idareleri köy hizmetleri müdürlüklerinin talep yazılarının bir örneği vb. sisteme işlenmelidir.



Şekil 5. 14 ELDENCIKARMA_DevirTerk modeli

ELDENCIKARMA_Satis Sınıfı İçeriği

Hazinenin gerçekleştirdiği satış işlemleri satış, doğrudan satış ve harca esas değer üzerinden satış olarak üçe ayrılmıştır. Hazinenin yaptığı satış işlemi EK-A1'de, Ek-A2'de, Ek-A5'de verilen belgelerde istenen öznitelik verileri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. EK-A1'deki, Ek-A2'deki, Ek-A5'deki belgelerden yola çıkılarak oluşturulan ELDENCIKARMA_Satis UML sınıf diyagramı Şekil 5.15'te gösterilmiştir. Satış işlemi peşin olabileceği gibi taksitlendirme yolu ile de olabilir. Teksitli satış işlemlerinde TaksitliSatis veritabanı da kullanılacaktır. Burada kiralama işleminde olduğu gibi ihale yöntemi değişkenlik gösterilebilir. Karar verilen ihale türünün seçilmesi için TR_IhaleTuru kod listesi oluşturulmuştur. Satış işleminin türünün seçilmesi için de TR_SatisTuru kod listesi oluşturulmuştur.



Şekil 5. 15 ELDENCIKARMA_Satis modeli

5.3 Harici Veri Modelinin AİTM ile İlişkilendirilmesi

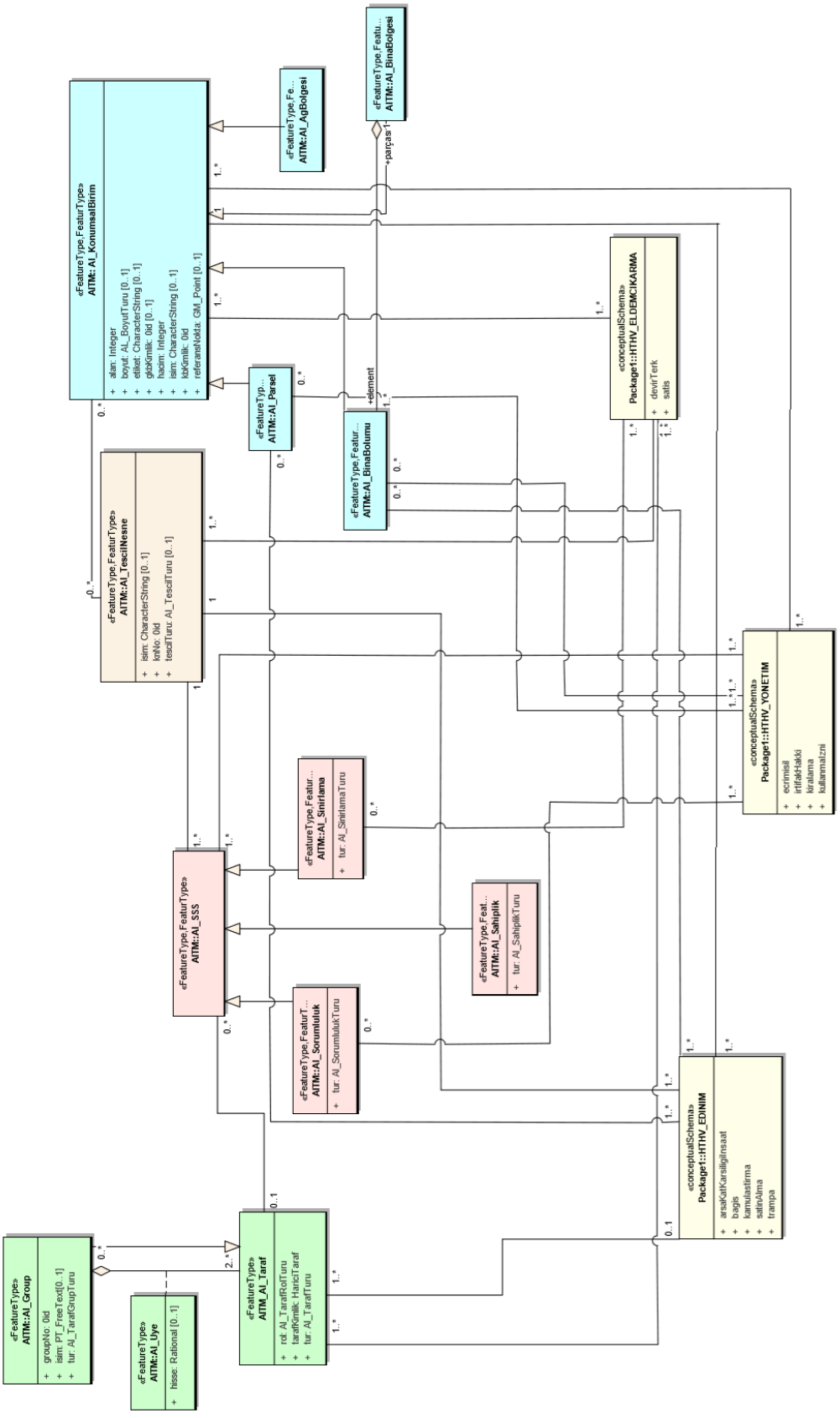
Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen işlemlerin temsil edilmesi için **HTHV_HazineTasinmazHariciModeli** tasarlanmıştır (Şekil 5.1'e bakınız). Bu sınıftaki bilgi ve belgelerin içeriğine göre **HTHV_Edinim** (Şekil 5.2'ye bakınız), **HTHV_Yonetim** (Şekil 5.8'e bakınız) ve **HTHV_EldenCikarma** (Şekil 5.13'e bakınız) UML sınıfları tanımlanmıştır. HTHV_HazineTasinmazlariHariciModeli bilgi ve belgeler açısından AİTM'nin AI_Taraf, AI_SSS, AI_KonumsalBirim, AI_TescilNesne sınıfları ile ilişkilidir (Şekil 5.16).

HTHV_Edinim işlemlerinde taşınmazların maliki değişeceği için işlem esnasında en az iki taraf bulunmalıdır, burada taraflardan biri Hazinedir. İşlemlerin hepsi el değiştirme işlemi olduğu için ve taşınmazın idari verilerinde değişiklik olacağı için AI_Taraf sınıfı ve AI_TescilNesne sınfıları ile bağlantılıdır. El değiştiren taşınmazın cinsine bağlı olarak AİTM ile ilişkilendirilirken AI_KonumsalBirim sınıfının alt sınıfı olan AITM:AI_Parsel ve AITM:AI_BinaBolumu sınıfları ile "0..*" çoklu bağlantısı kurulmuştur.

HTHV_Yonetim işlemlerinde taşınmaz üzerinde tayin edilecek yönetim türüne göre AI_Taraf sınıfıyla bağlantı kurulmuştur, taraflardan birisi her zaman Hazinedir. Yönetim

işlemleri içerisinde bulunan ecrimisil, irtifak hakkı ve kullanma izni sınıfları sebebi ile AİTM'nin AI_SSS sınıfının alt sınıfı olan AITM:AI_Sorumluluk ve AITM:AI_Sinirlama alt sınıfları ile "0..*" çoklu bağlantı kurulmuştur. Söz konusu taşınmazın türüne bağlı olarak (arsa, arazi, bina bölümü, vb.) AI_KonumsalBirim sınıfı ile bağlantı kurulmuştur.

HTHV_EldenCikarma işlemlerinde işlem esnasında en az iki taraf bulunur, bunlardan biri Hazinedir. Bu sebeple AI_Taraf sınıfı ile "1..*" çoklu ilişkisi kurulmuştur. Taşınmazın mülkiyeti el değiştireceği için idari verileri değişecektir ve tescil işleminin yapılması gerekmektedir. Burada en az 1 taşınmaz olabileceği gibi birden çok taşınmaz da işleme tabi olabilir. Bu sebeple AI_TescilNesne sınıfı ile "1..*" çoklu ilişkisi kurulmuştur. Elden çıkarma işlemlerinden devir terk işleminde devredilen taşınmaz üzerine bir takım şerhler ve kısıtlamalar getirilmes gerekebilir (Örn. Organize sanayi bölgesi veya eğitim alanları için yapılan devir işlemleri). Bu sebeple AI_SSS sınıfının alt sınıfı olan AITM:AI_Sinirlama alt sınıfı ile "0..*" çoklu ilişkisi kurulmuştur.



Şekil 5. 16 Harici veri modelinin AİTM ile İlişkilendirilmesi

BÖLÜM 6

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirdiği işlemlerin bir coğrafi veri tabanı üzerinden yönetilmesi için AİTM ile uyumlu bir harici veri modeli tasarlanmaya çalışılmıştır. Harici veri modelinin sorumlu kuruluşlar tarafından benimsenerek uygulaması halinde işlem sürelerinin kısalması, hukuki ve idari durumlarda belgelere erişimin daha hızlı sağlanması ile iş takibinin hızlanması dolayısıyla iş akışının hızlanması sağlanacaktır.

Tezin ana amacına ulaşabilmesi için birinci bölümde yapılan literatür taraması çalışması ile AİTM'nin genel yapısı incelenmiş, AİTM'nin genel ve harici sınıfları bazında ülkemizde yapılan çalışmalara değinilmiştir. Aynı zamanda bu araştırma AİTM'nin ülkemizde ne derece yer bulduğunu da göstermiştir.

Tezin ikinci bölümünde ülkemizde mekânsal veri kaydına dayanan ve mülkiyet hakkı ile ilgili verilerin kaydedildiği veri tabanları incelenmiştir. Bu inceleme neticesinde işler olan veri tabanlarından hiç birinde Hazine taşınmazları üzerinde yapılan işlemler ile ilgili bir kayıt içermediği tespit edilmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde coğrafi veri standartlarına ilişkin uluslararası çalışmalar ve bu standartlaşma sürecinde kullanılacak veri tabanı modelleme dili olan UML ele alınmıştır. Sürdürülebilir bir arazi idaresi için standart bir model öneren AİTM'nin ülkemiz arazi idaresi içinde uygulanabilir olduğu görülmüştür.

Tezin dördüncü bölümünde Arazi İdaresi Temel Modelinin temel sınıfları ve Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilen işlemler (Milli Emlak tarafından yürütülen) detaylı olarak incelenmiştir. Beşinci bölümde geliştirilecek harici modelin temel sınıflarla oluşturulacak bağlantıları saptanmıştır. Harici sınıfın temel işlem adımları olan Hazine taşınmazları işlemleri için kullanılan bilgi, belge ve sözleşmeler bu bölümde gözden geçirilmiştir.

Tezin beşinci bölümünde, dördüncü bölümde bahsedilen işlemler elde edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda modellenmiş ve elde edilen harici model temel sınıflar ile ilişkilendirilmiştir.

Bu tez kapsamında gerçekleştirlen harici veri modeli uygulaması ile elde edilen sonuçlar aşağıda maddeler halinde vermiştir.

1. Milli Emlak Kurumu içerisinde veri depolama ve yönetimi ile ilgili protokoller belirlenmektedir. Kurum her işlem için ayrı bir depolama protokolü belirlediği için veri saklama konusunda bir standart bulunmamaktadır. AİTM altyapısı ile geliştirilen harici veri modeli sayesinde harici verilerin yönetimi standartlaştırılmış olacaktır.

2. Hazine taşınmazları üzerinde gerçekleştirilecek işlemler esnasında mevcut yönerge kapsamında mülkiyet bilgisi açısından gereksiz birçok bilgi istenmekte ve hepsinin depolanması gereğinden fazla depolama alanı gerektirmektedir. Bu durum işlem akışı esnasında yavaşlığa sebep olmaktadır. Bilgi ve belgelerin analizi yapılırken bu gereksiz alanlar çıkartılmış ve kalan alanlar doğrultusunda standartlaştırma yapılmıştır. Bu harici veri modelinin kullanılmasıyla sadece ihtiyaç duyulan bilgiler bilgileri sorgulanacaktır. Bu sayede kontrol esnasında zaman kaybı azaltılmış olacaktır.

3. Hazinenin idaresindeki taşınmazlar için açılacak olan mülkiyet hakkını koruyaan davalarda olağan ya da olağanüstü zaman aşımı söz konusu değildir. Ecrimisil davalarında uzun yıllar içerisinde belgelerin kaybolması, yıpranması ya da ulaşılabilirliğinin sağlanamaması gibi problemler yaşanmaktadır. Oluşturulan harici veri modeli ile bilgiler fiziksel arşivlerden sonra bilgisayar ortamında da depolanacaktır. Bu durum belge kaybını ortadan kaldıracağından dava sürecinde zaman aşımı olmayan durumlarda hukuki yön göstericiliği olacaktır.

4. Kullanma izni, irtifak hakkı, kiralama gibi işlemler sonlu süreli işlemlerdir. Harici veri modelinin hayata geçirilmesi ile kurulan bilgi sisteminde yapılacak basit sorgulamalar sayesinde sonlu süreli işlemlerin bitiş tarihleri basitçe tespit edilebilecektir, gerekli görülen durumlarda anlaşma süresinin uzatılması bilgi sistemi üzerinde yapılabilir. Tüm bu durumlar zaman ve kırtasiyecilik tasarrufu sağlayacaktır.

Önerilen veri modelinin daha verimli hale gelebilmesi için aşağıdaki öneriler sunulmuştur.

1. Veri modelinin uygulamaya geçirilmesi ve bu aşamada ortaya çıkan eksik ve hataların tespit edilmesi gerekmektedir.

2. Bu tezde önerilen harici veri modeli sistemin aktif kullanıcısı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü olacaktır. Ancak tasarlanan harici modelin, işlevsel ve sürdürülebilir olarak çalışabilmesi için bazı gereksinimler karşılanmalıdır. Bu modelin öngördüğü harici veri yönetiminin gerçekleştiriminde rol alacak tüm kurum ve kişilerin gerekli çalışmaları yaparak fiziki altyapılarını uygun yapıya getirmeleri gerekmektedir.

3.Mevcut kullanımda Milli Emlak tarafından Bakanlık onayı akabinde taşınmaz üzerinde bulunan şerhler, tapu bilgileri, adres ve kimlik bilgilerinin edinimi ve denetimi web servis kullanılarak TAKBİS üzerinden yapılmaktadır. Çalışmayı daha ileriye taşımak için TAKBİS gibi web servislerinden elde edilen verilerin akışını sağlamak için bu servisler tasarlanan harici veri modeline entegre edilmelidir.

KAYNAKLAR

[1] UNECE, 1996. Land Administration Guidelines, United Nations Publication, ISBN 92–1– 116644–6, New York and Geneva.

[2] UNECE, 2004, Guidelines on Real Property Units and Identifiers, United Nations Economic Commission for Europe, New York and Geneva.

[3] Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D., 1999. Land Administration, Oxford University Press, New York.

[4] İnan, H.İ. ve Yomralıoğlu, T., (2011). "Arazi İdaresi İçin Konumsal Modelleme", HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 1: 21-29.

[5] Van Oosterom, P. ve Lemmen, C., (2002). "Towards a standard for the cadastral domain: proposal to establish a core cadastral data model", Proceedings of the 3rd workshop and 4th MC meeting of the COST G9 action, 10-12 October, Delft, the Netherlands.

[6] Kaufmann, J. ve Steudler, D., (1998). Cadastre 2014, A vision for a future cadastral system, FIG.

[7] Yomralıoğlu, T. Uzun, B. ve Demir, O., (2003). Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon (Çeviri), 56, Ankara.

[8] Van Oosterom, P. Lemmen, C. Ingvarsson, T. Van Der Molen, P. Ploeger, H. Quak, W. Stoter, J. ve Zevenbergen, J., (2006). "The core cadastral domain model", Computers, Environment and Urban Systems, 30: 627-660.

[9] Van Oosterom, P. Lemmen, C. Ingvarsson, T. Van Der Molen, P. Ploeger, H. Quak, W. Stoter, J. ve Zevenbergen, J., (2006). "The core cadastral domain model", Computers, Environment and Urban Systems, 30: 627-660.

[10] Lemmen, C., Van Oosterom, P., (2003b). Towards a Core Cadastral Domain Model, GIM International

[11] Lemmen, C. Van Oosterom, P. Zevenbergen, J. Quak, W. ve Van Der Molen, P., (2003). "Further progress in the development of a core cadastral domain model", FIG Working Week, France.

[12] Van Der Molen, P. Van Oosterom, P. ve Lemmen, C., (2004). "Remarks and Observations related to the further development of the Core Cadastral Domain Model", Joint 'FIG Commission 7' and 'COST G9' Workshop on Standardization of the Cadastral Domain, 9 and 10 December 2004, Germany.

[13] Yomralıoğlu, T. İnan, H. ve Çete, M., (2007). "Dünyadaki Kadastral Sistemler İçin Ortak Bir Veri Modeli: Temel Kadastro Modeli (TKM)", Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 30 Ekim –02 Kasım 2007, KTÜ, Trabzon.

[14] Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D., (1988). Land Information Management, Oxford University Press, New York.

[15] Döner, F., (2010). Türk Kadastro Sistemi İçin Üç Boyutlu Yaklaşım, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Trabzon.

[16] Çete, M., (2008). Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

[17] Aydınoğlu, A., (2009). Türkiye İçin Coğrafi Veri Değişim Modelinin Geliştirilmesi, Doktora Thesis, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

[18] İnan, H., (2010). Arazi İdare Sisteminin Tarım Bileşeni Olarak Konumsal Veri Modeli Geliştirilmesi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

[19] Özçelik, A., (2013). Özel Tarım Ürünü Arazilerine Yönelik Konumsal Veri Modeli Geliştirilmesi: Çay Tarımı Örneği Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.

[20] Çete, M. ve İnan, H.İ., (2013). "Kadastroda Modern Eğilimler ve Türkiye Kadastrosu", 14. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 14-17 Mayıs, 2013, Ankara.

[21] Aydinoglu, A.C. ve Inan, H.I., (2014). "Developing Land Registry and Cadastre Base Data Model for Land Management Applications", FIG Congress 2014, 16 – 21 June 2014, Kuala Lumpur.

[22] Polat, Z. A., (2018), Arazi Yönetiminde Tapu ve Kadastro İşlemlerine Yönelik Harici Veri Modeli Tasarımı ve Uygulaması, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[23] Çağdaş, V. Kara, A. Van Oosterom, P. Lemmen, C. Işıkdağ, Ü. Kathmann, R. ve Stubkjær, E., (2016). "An Initial Design Of ISO 19152: 2012 LADM Based Valuation And Taxation Data Model", ISPRS Annals of Photogrammetry, Remote Sensing & Spatial Information Sciences, 4: 145-154.

[24] Alkan, M. ve Polat, Z., (2016). "Determining Spatio-Temporal Cadastral Data Requirement for Infrastructure of Ladm for Turkey". XXIII ISPRS Congress, 12–19 July 2016, Prague.

[25] Alkan, M. ve Polat, Z., (2017). "Design and development of LADM-based infrastructure for Turkey", Survey Review, 49: 370-385.

[26] Alkan, M. ve Polat, Z., (2017). "Design and Determine the Spatio-Temporal Cadastral Data Infrastructure for LADM", FIG Working Week 2017, May 29–June 2, Finland.

[27] Taş Arslan, E., ve Çağdaş, V., (2018) Türkiye'de Taşınmaz Satış Fiyatları Sicili Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi, Uzaktan Algılama ve CBS Sempozyumu, Eskişehir.

[28] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Tarihi, https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tarihce, 25.10.2018.

[29] T.C. Resmi Gazete, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (27781), 25.12.2018.

[30] Başaraner, M. (2009). Çok çözünürlüklü mekansal veri tabanları. Akademik Bilişim 2009 Konferansı, 10-13.

[31] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TAKBİS, https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/tapu-ve-kadastro-bilgi-sistemi-takbis, 25.10.2018.

[32] T.C. Resmi Gazete, Nüfus Hizmetleri Kanunu (26153), 29.04.2006.

[33] Nüfus ve Vatandaşlık İşleri, 2011, Mekansal Adres Kayıt ve Çevriçiçi Emlak ve İnşaat İzinleri Projesi, https://maks.nvi.gov.tr/Media/Default/Dok%C3%BCmanlar/MAKS.Adres.Veri.Modeli.v2.pdf.

[34] Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı, http://tvk.tarim.gov.tr/gayrimenkul, 17.10.2018.

[35] OdakGIS, Gayrimenkul Portalı, http://www.odakgis.com.tr/proje/gayrimenkul.html, 17.10.2018.

[36] Ayber, H., (2014), Kadastro Konsolidasyon Çalışmaları ve Bu Çalışmaların Sonuçları, http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/kadastro/166-kadastro-konsolidasyon-calismalari-ve-bu-calisma-larin-sonuclari-ahakan-ayber, 15.10.2018.

[37] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS), https://www.tkgm.gov.tr/tr/sayfa/mekansal-gayrimenkul-sistemi-megsis, 17.10.2018.

[38] T.C. Resmi Gazete, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun (27781), 10.12.2010.

[39] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017, Parsel Sorgu Uygulaması, https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/app/documents/parsel-sorgu-kullanim-kilavuzu-v.1.2.pdf. 20.10.2018.

[40] Çağdaş, V. (2013). An Application Domain Extension to CityGML for immovable property taxation: A Turkish case study. International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation, 21, 545-555.

[41] Steudler, D. (2003). Developing evaluation and performance indicators for SDIs. Williamson, I., Rajabifard, A. & MF Feeney (2003)(Eds.): Developing Spatial Data Infrastructures: From concept to reality. Taylor & Francis, London, 235-246.

[42] Rajabifard, A., Binns, A., Masser, I., & Williamson, I. (2006). The role of sub-national government and the private sector in future spatial data infrastructures. International Journal of Geographical Information Science, 20(7), 727-741.

[43] International Organization For Standardization, https://www.iso.org/home.html, 10.11.2018.

[44] Cagdas, V., Kara, A., Van Oosterom, P., Lemmen, C., Işıkdağ, Ü., Kathmann, R., & Stubkjær, E. (2016). An initial design of ISO 19152: 2012 LADM based valuation and taxation data model. ISPRS Annals of Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, 145-154.

[45] Lemmen, C., Van Oosterom, P., & Bennett, R. (2015). The land administration domain model. Land use policy, 49, 535-545.

[46] Open Geospatial Consortium, http://www.opengeospatial.org/, 12.11.2018.

[47] Singh, S. P., Jain, K., & Mandla, V. R. (2013). Virtual 3D city modeling: techniques and applications. ISPRS-International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences, (2), 73-91.

[48] European Commission, https://inspire.ec.europa.eu/, 20.11.2018.

[49] Kara, A., Çağdaş, V., Işıkdağ, Ü., van Oosterom, P. J. M., Lemmen, C., Stubkjær, E., & Halme, P. (2017). Towards an International Data Standard for Immovable Property Valuation.

[50] INSPIRE, https://themes.jrc.ec.europa.eu/groups/profile/209/topographic-and-cadastral-reference-data, 21.11.2018.

[51] [51] ISO/FDIS 19152, (2012). Geographic information -- Land Administration Domain Model (LADM), ISO/TC 211, 118.

[52] Elia, E. Zevenbergen, J. Lemmen, C. ve Van Oosterom, P., (2013). "The land administration domain model (LADM) as the reference model for the Cyprus land information system (CLIS)", Survey Review, 45: 100-110.

[53] Bostancı, H.T., (2010). Tapu Kadastro Web Servisleri Örneğinde, Servis Yönelimli Analiz Ve Tasarım Metodolojisi Geliştirilmesi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.

[54] T.C. Resmi Gazete, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik (26557), 19.06.2007.

[55] Sönmez, M. T. (1998). Osmanlıdan günümüze toprak mülkiyeti açıklamalı sözlük. Yayımevi Haber Reklam Yayıncılık.

[56] Kardeş, S., Hazine Malları, Maliye Bakanlığı, APK Kurulu Yayını, Ankara, 1999.

[57] T.C. Resmi Gazete, Kamulaştırma Kanunu (2942), 8.11.1983.

[58] Karaşahin, H. İ., Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, Tibyan Yayıncılık, 2002.

[59] T.C. Resmi Gazete, Borçlar Kanunu (6098), 4.2.2011.

[60] Kuşgöz, C., (2018)Hazine taşınmazlarının yönetim şekilleri ve değerlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

[61] T.C. Resmi Gazete, Devlet İhale Kanunu (2886), 8.9.1983.

[62] T.C. Resmi Gazete, Milli Emlak Genel Tebliği (336), 20.8.2011.

[63] Uçar, D. ve Kuşak, L., (2002). "Nesneye Dayalı Veri Modelinin Coğrafi Bilgi Sistemi Tasarımındaki Yeri", Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu,16-18 Ekim 2002, Konya.

[64] Batuk, F., (1997). Arazi Bilgisi Ders Notları, YTU, İstanbul.

[65] Booch, G. Rumbaugh, J. ve Jacobsen, I., (1999). The Unified Modeling Language User Guide, ISBN: 0-201-571684. Addison-Wesley.

[66] Filiz, Ö., (2018). Altyapı Bilgi Sistemleri Tasarımı ve Uygulaması Kocaeli Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

[67] Çağdaş, V., (2007). Türkiye İçin Bir Emlak Vergi Sistemi Tasarım Modeli Önerisi, Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

[68] Bennett, S. McRobb, S. ve Farmer, R., (2005). Object-oriented systems analysis and design using UML, McGraw Hill Higher Education.

[69] Booch, G. Jacobsen, I. ve Rumbaugh, J., (2000). OMG Unified Modeling Language Specification: An Adopted Formal Specification of the Object Management Group.

[70] Tuladhar, A.M., (2002). "Why is Unified Modeling Language (UML) for Cadastral Systems?", 3rd workshop and 4th MC meeting of the COST G9 action: Modelling real property transactions, 10-12 October, Delft.

[71] Sevük, F., Beceren, M., Milli Emlak ve Hazine Taşınmazlarının Yönetimi, Yerel Mevzuat Eğitim ve Yayıncılık, 2017.

[72] Milli Emlak Genel Müdürlüğü, http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/Meop-C.aspx, 16.05.2019.

EK-A

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE KULLANILAN SÖZLEŞME VE ŞARTNAMELER

Bu bölümde hazineye ait taşınmazlar ile ilgili yapılacak işlemlerde kullanılan sözleşme ve şartnamelere yer verilmiştir. Eklere ilişkin sıralama A-1 Satış Şartnamesi, A-2 Taksitli Satış Sözleşmesi, A-3 Kira Şartnamesi, A-4 Kira Sözleşmesi, A-5 Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı, A-6 Taşınmaz Tespit Tutanağı, A-7 Ecrimisil İhbarnamesi, A-8 İrtifak Hakkı Şartnamesi, A-9 İrtifak Hakkı Sözleşmesi, A-10 Kullanma İzni Şartnamesi, A-11 Kullanma İzni Sözleşmesi, A-12 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi - Satın Alma, A-13 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Kamulaştırma, A-14 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Arsa Kat Karşılığı İnşaat, A-15 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Trampa, A-16 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Bağış, A-17 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Devir Terk şeklindedir.

A-1 Satış Şartnamesi

SATIŞ ŞARTNAMESİ

I-GENEL ŞARTLAR

MADDE 1-

Satışı yapılacak taşınmazın:
İli:
İlçesi:
Mahalle/Köyü:
Mevkii:
Pafta No / Cilt No:
Ada No / Sayfa No:
Parsel No / Sıra No:
Yüzölçümü:
Hazine Payı:
Cinsi:
Tapudaki şerhler:
Sınırları:

Niteliği: (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz ..... Defterdarlığınca/Malmüdürlüğünce, .../...../..... tarihine tesadüf eden .....günü saat ..... de yapılacak ihale ile satılacaktır.

MADDE 3- İhale, ... Defterdarlığında/Malmüdürlüğünde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde ..... usulü ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazın tahmin edilen bedeli ..... YTL ve geçici teminat miktarı ..... YTL'dır.

MADDE 5- İhaleye katılabilmek için; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

MADDE 6- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 7- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri ihale bedelini peşin ödeyebileceği gibi, Bakanlıkça belirlenecek parasal sınırlar dikkate alınarak taksitle de ödeyebilir.

Peşin ödeme halinde, müşteri bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Müşteri, taksitle ödeme talebinde bulunduğu takdirde; sözleşme düzenlemek suretiyle ihale bedelinin dörtte birini peşin, kalanını en fazla iki yılda, taksitlerle ve hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte yatırmak zorundadır.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Hazineye irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

İdare de bu süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan taşınmazı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

MADDE 8- Taşınmazın fuzuli işgal altında bulunması halinde; Hazine, fuzuli şagili bu taşınmazdan tahliye için hiç bir sorumluluk yüklenmez ve müşteri bunu Hazineden isteyemez. Taşınmaz, işgal edilmiş hali ile alıcı adına idarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan idare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Taşınmaz ile birlikte satışa konu muhdesat varsa teslim tutanağında bunlar da ayrı ayrı belirtilir.

MADDE 9- İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

II- ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 10-

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı:

Tebligat adresi:

İmza tarihi:

İmzası:

NOT:

1) Şartnamede ...../..... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" defterdarlık veya malmüdürlüğünce önceden tespit edilerek 10 uncu ve müteakip maddeler halinde şartnameye ilave edilecektir.

A-2 Taksitli Satış Sözleşmesi

TAKSİTLİ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-
Satışı yapılan taşınmazın:
İli::
İlçesi:
Mahalle/Köyü:
Mevkii:
Pafta No / Cilt No:
Ada No / Sayfa No:
Parsel No / Sıra No:
Yüzölçümü:
Hazine Payı:
Satış Bedeli:

Alıcının:
Adı-Soyadı, Unvanı:
T.C. Kimlik No /
Vergi Kimlik No:
Telefon Numarası:
Adresi:

Alıcı, bu sözleşmede yazılı olan adresi tebligat adresi olarak kabul etmiştir. İdare tarafından alıcıya yapılacak her türlü ihbar ve tebligat bu adrese gönderilir. Adres değişikliğinin idareye yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup, adres değişikliği nedeniyle alıcıya ulaşmayan tebligattan dolayı idare sorumlu değildir.

MADDE 2- SATIŞ BEDELİNİN TAHSİLİ VE ÖDENME ŞEKLİ

Satış bedelinin ..... YTL peşin, kalan ..... YTL ise aşağıdaki taksit tablosunda belirtilen taksitler halinde ve kanuni faizi ile birlikte tahsil edilir.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az yüzde yirmibeşinin peşin ödenmesi gerekmektedir. Satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Satış bedelinin iki taksitle ödenecek olması halinde, taksitlerden herhangi birinin veya satış bedelinin ikiden fazla taksitle ödenecek olması halinde ise, üst üste iki

taksitin vadesinde ödenmemesi durumunda, alıcıya borcunu ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek faizi ile birlikte onbeş gün içinde ödemesi, aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği idarece bildirilir.

TAKSİT TABLOSU

TAKSİT SAYISI	TAKSİT TARİHİ	KALAN TUTAR	TAKSİT MİKTARI	FAİZ MİKTARI	ÖDENECEK TOPLAM TUTAR
1					
2					

MADDE 3- FAİZ ORANININ DEĞİŞMESİ

Sözleşme süresi içinde kanuni faiz oranının değişmesi halinde, kalan borç tutarı, faiz oranı değişikliğinin yapıldığı tarihten itibaren yeni faiz oranları esas alınarak hesaplanır.

MADDE 4 - SÖZLEŞMENİN FESHİ

Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Hazine mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, ihale ile yapılan satışlarda geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, doğrudan satışlarda ise satış bedelinin yüzde onu, Hazineye irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

MADDE 5- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, Hazineye ait taşınmazların satışına ilişkin mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 6 - İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilaf halinde ..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 7-DİĞER HÜKÜMLER

(Sözleşmeye konulması uygun görülen diğer hususlar yazılacaktır.)

İşbu sözleşme ..... maddeden ibaret olup, ... nüsha halinde düzenlenerek, birlikte imza altına alınmıştır. ...../...../200....

A-3 Kira Şartnamesi

KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1-

Kiraya verilecek taşınmazın:

İli::

İlçesi:

Mahalle/Köyü:

Mevkii:

Pafta No / Cilt No:

Ada No / Sayfa No:

Parsel No / Sıra No:

Yüzölçümü:

Hazine Payı:

Cinsi:

Sınırları:

Niteliği: (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz ..... Defterdarlığınca/Malmüdürlüğünce, .../...../..... tarihine tesadüf eden .....günü saat ..... de yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- İhale ..... Defterdarlığında/Malmüdürlüğünde, 10/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde .....usulü ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazın kira süresi .....yıl /ay'dır.

MADDE 5– Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) ..... YTL ve geçici teminat miktarı ..... YTL'dır.

MADDE 6- Bir yıllık ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

MADDE 7- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması

suretiyle bulunacak bedeldir.

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler halinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler halinde dört eşit taksitle ödenir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

MADDE 9- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri, kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek ve sözleşmenin notere tescili gereken hallerde notere tescil ettirmek, ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

MADDE 11- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12- Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Hazineye ödemek zorundadır.

MADDE 13- Kiracı bu hakkını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz.

MADDE 14- Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Hazineden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 15- Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi hallerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 16- Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 17- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira icra daireleri ve mahkemelerdir.

II-ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 18-"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı:

Tebligat adresi:

İmza tarihi:

İmzası:

NOT :

1) Şartnamede.../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime

çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen “Özel Şartlar” defterdarlık veya malmüdürlüğünce önceden tespit edilerek 22 nci ve müteakip maddeler halinde ilave edilecektir.

A-4 Kira Sözleşmesi

KİRA SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-
Kiraya verilen taşınmazın:
İli::
İlçesi:
Mahalle/Köyü:
Mevkii:
Pafta No / Cilt No:
Ada no / Sayfa no:
Parsel No / Sıra No:
Yüzölçümü:
Hazine payı:
İlk yıl Kira Bedeli:
Kiralama Amacı:
Kiraya veren:

Kiracının:
Adı-Soyadı, Unvanı:
T.C. Kimlik No /
Vergi Kimlik No:
Telefon Numarası:
Adresi:

MADDE 2- Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren …. (….) ay/yıldır.

MADDE 3- İlk yıl kira bedeli …… YTL olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler halinde, peşin olarak tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

MADDE 4- Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki Defterdarlık veya Malmüdürlüğünce mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden

itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müştemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

MADDE 5- Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına matuf olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

MADDE 6- Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

MADDE 7- Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Hazineye ödeyecektir.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, Hazineye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahil) sorumlu olacaktır.

MADDE 8- Tabii afetler (yangın, deprem, su basması vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri haller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

MADDE 9- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez ve amacı dışında kullanamaz.

MADDE 10- Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

MADDE 11- Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı Hazineden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi hallerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 12- Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.
Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.
Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile idareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

MADDE 13- Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir.
İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

MADDE 14- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde biri oranında ceza, itirazsız olarak ödenir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 15- Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 10/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.
Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı idare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde sözleşme feshedilecektir.

MADDE 16- Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

MADDE 17- Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

a) **MADDE 18-** İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir

b) **MADDE 19-** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 20- (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

A-5 Ön İzin / Kira / Kullanma İzni / İrtifak Hakkı / Trampa / Satış Bedeli Tespitine Ait Hesap Tutanağı

ÖN İZİN / KİRA / KULLANMA İZNİ / İRTİFAK HAKKI / TRAMPA / SATIŞ BEDELİ TESPİTİNE AİT HESAP TUTANAĞI

İLİ-İLÇESİ :.....DOSYA NO :.....

TABLO I- TAŞINMAZLA İLGİLİ BİLGİLER VE EMSAL DEĞER		
	Emsal Taşınmaz	Değerlemeye Tâbi Hazine Taşınmazı
Bulunduğu mahalle veya köy		
Cadde veya sokağı		
Taşınmazın cinsi		
Pafta / Cilt, Ada / Sahife, Parsel / Sıra No		
Yüzölçümü		
Kullanım şekli		
Emlâk vergisine esas asgarî değer		
Beyan edilen rayiç bedel		
Varsa kesinleşen rayiç bedel		

BİNA

Bina taban alanı ve kat sayısı		
Bağımsız bölüm sayısı		
İnşaatın türü ve sınıfı		
İnşaatın bitim tarihi		

ARSA VE ARAZİ

Arsanın imar durumu		
Arazinin kullanım durumu ve verimliliği		
Hazineye ait taşınmazın emsaline göre hesaplanan değeri		

A-6 Taşınmaz Tespit Tutanağı

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
..... DEFTERDARLIĞI
..... MÜDÜRLÜĞÜ

...../...../20.....

TAŞINMAZ TESPİT TUTANAĞI

İL-İLÇE: .....DOSYA NO .....

TABLO I - VARSA FUZULİ ŞAGİL VEYA ŞAGİLLERİN	
Adı, Soyadı veya Unvanı	
T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
Adresi	

TABLO II - TAPU BİLGİLERİ			
1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı		
2	Tapuda kayıtlı olduğu	Pafta, Ada, Parsel	
		Cilt, Sahife ve Sıra No	
		Tapu tarihi	
3	Cinsi ve yüzölçümü		
4	Hisse durumu ve oranı		
5	Mevkii ve sokağı		
6	Sınırları		

TABLO III - ÜZERİNDE MUHDESAT VARSA		
1	Cinsi ve niteliği	
2	Miktarı	
3	Kime ait olduğu	

TABLO IV - ARAZİ İSE		
1	Arazinin verim gücü	
2	Sulanabilirlik durumu	

TABLO V - BİNA İSE		
1	İnşaatın brüt alanı (M^2)	
2	İnşaatın sınıfı	

3	İnşaatın türü	
4	Yıpranma oranı	
5	Kullanılabilirlik durumu	

TABLO VI - TESBİTE İLİŞKİN BİLGİLER		
1	İşgal veya tasarrufun başlangıç tarihi ve süresi	
2	İşgal veya tasarruf edilen miktar	
3	İşgal veya tasarrufun amaç ve biçimi	
4	Kamu hizmetlerine gerekli olup olmadığı	
5	6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olup olmadığı	

TABLO VII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL	
1	

TABLO VIII - TAŞINMAZA AİT TESPİT VE TAHMİN EDİLEN BEDEL HESAP TUTANAĞI		
1	İşgal veya tasarrufun başlangıcından tespit tarihine kadar yıllar itibariyle getirebileceği ayrı ayrı ecrimisil miktarı	
2	Toplam ecrimisil tutarı	
3	Tespitten sonra satış, trampa, kiraya verme, ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı kurulması gereken hallerde bu işlemler için ihtiyaç duyulan sahanın yüzölçümü ile rayiç satış ve trampa bedeli ile bir yıllık kira, ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedeli	

NOT:

1) Tablo I'in 2 numaralı bölümü gerçek kişiler için T.C. Kimlik Numarası, tüzel kişiler için Vergi Kimlik Numarası esas alınarak doldurulur.

2) Tespiti yapılacak taşınmaz tescilli değilse önceden çizilmiş ölçekli krokisi varsa bunda, yoksa çizilecek basit kroki üzerinde sınırları, komşu taşınmazlar ve malikleri veya kullananları ile yer verilmesi istenen diğer bilgiler gösterilir ve Tablo II'nin 2 numaralı bölümü hariç diğer bölümleri doldurulur.

3) Tespiti yapılacak ve tahmin edilen bedeli hesap edilecek taşınmaz tapuda tescilli olsa dahi, satış, trampa ve gereken diğer hallerde tespit anında taşınmazın alanı yeniden ölçülür, noksanlık veya fazlalık olup olmadığı, idarenin yer vermek istediği diğer bilgilerle birlikte Tablo VII'de gösterilir.

A-7 Ecrimisil İhbarnamesi

T.C.
MALİYE BAKANLIĞI
..... DEFTERDARLIĞI
..... MÜDÜRLÜĞÜ

ECRİMİSİL İHBARNAMESİ

Fuzuli Şagilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		

TARHİYATI GEREKTİREN NEDENLER

AÇIKLAMALAR

1) Bu ihbarnamede belirtilen ecrimisil, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili muhasebe birimlerine ödenir.

2) Ecrimisil işlemine karşı, ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili idareye dilekçe ile müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

3) Düzeltme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi ile ilgilisine tebliğ edilir.

4) Ecrimisil borçlusunun ödeme güçlüğü nedeniyle yazılı olarak talep etmesi hâlinde, ecrimisil en az yüzde yirmi beşi peşin, kalan kısmı ise idarenin uygun göreceği taksit zamanlarında ve en fazla bir yıl içinde taksitler halinde ödenebilir. Alacağın kalan kısmına kanuni faiz uygulanır.

5) Ecrimisil ihbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde rızaen ödenmeyen ecrimisil, millî emlâk birimlerince 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilmek üzere vergi dairelerine veya gelir servislerine intikal ettirilir.

6) Fuzuli şagiller tarafından dava açılmış olması ecrimisilin takip ve tahsil edilmesi işlemini durdurmaz.

7) Fuzuli şagilin işgal veya tasarruf ettiği taşınmazdan tahliyesinin herhangi bir nedenle sağlanamamış olması, aynı taşınmazdan ikinci ve müteakip defa ecrimisil istenmesine engel teşkil etmez. Ecrimisilin tahsil edilmesi, taşınmazdaki kullanımın devamı hakkını vermez.

A-8 İrtifak Hakkı Şartnamesi

İRTİFAK HAKKI ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli:

İlçesi:

Mahalle/Köyü:

Mevkii:

Pafta No / Cilt No:

Ada No / Sayfa No:

Parsel No / Sıra No:

Yüzölçümü:

Hazine Payı:

Cinsi:

Tapudaki şerhler:

Sınırları:

Niteliği: (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazın üzerinde ..... tesisleri yapılmak amacıyla ..... Defterdarlığınca/Malmüdürlüğünce, .../...../..... tarihinde ..... günü saat .....da 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, pazarlık usulü ile irtifak hakkı ihalesi yapılacaktır.

MADDE 3- İrtifak hakkı süresi……yıldır. Süre hakkın tapuya tescili tarihinde başlayacaktır.

MADDE 4- İlk yıl tahmini irtifak hakkı bedeli……-YTL ve geçici teminat miktarı .....-YTL'dır.

MADDE 5- İhale ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ile hakkın tapuya tesciline ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

MADDE 6- İhaleye katılabilmek için, isteklilerin, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen şartları taşımaları, istenilen belgeleri vermeleri ve geçici teminatı yatırmaları gerekir.

MADDE 7- İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

MADDE 8- İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

İstekli, onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde irtifak hakkı bedelini yatırmak, ihale ve hakkın tapuya tescili ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek ve hakkın tapuya tescili için gerekli yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

MADDE 9- İhale sonucu belirlenecek ilk yıl irtifak hakkı bedeli peşin olarak ödenecektir. İrtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

MADDE 10- İrtifak hakkı kurulan taşınmaz amacı dışında kullanılamaz.

MADDE 11- İrtifak hakkına konu taşınmazın hak lehdarına veya temsilcisine tesliminden itibaren …ay/yıl içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanacak ve inşaat ……ay/yıl içinde bitirilecektir.

MADDE 12- İkinci ve izleyen yıllar irtifak hakkı bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

MADDE 13- Bu şartnamede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

MADDE 14- Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

MADDE 15- İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır.

İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği idareye verilir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları hak lehtarından alınır.

Yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest

Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hâsılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.

MADDE 16- İrtifak hakkı, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak Bakanlıktan izin almadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme yapmak zorundadırlar.

MADDE 17- İrtifak hakkı sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.

Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

İrtifak hakkı sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

MADDE 18- İrtifak hakkı süresinin sona ermesi veya hakkın süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz onbeş gün içinde tahliye edilir.

MADDE 19- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 21- İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

II-ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 22-"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı:

Tebligat adresi:

İmza tarihi:

İmzası:

NOT :

1) Şartnamede.../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" defterdarlık veya malmüdürlüğünce önceden tespit edilerek 22 nci ve müteakip maddeler halinde ilave edilecektir.

A-9 İrtifak Hakkı Sözleşmesi

İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli:

İlçesi:

Mahalle/Köyü:

Mevkii:

Pafta No / Cilt No:

Ada No / Sayfa No:

Parsel No / Sıra No:

Yüzölçümü:

Hazine Payı:

Cinsi:

Tapudaki şerhler:

Sınırları:

Niteliği: (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli nitelikli/süreli (normal) irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın Süresi: ……(……..) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

.....

.

Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, ……..... amacıyla irtifak hakkı kurulmuş olup, bu taşınmazın üzerinde ……. yapılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak lehtarı irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, irtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

MADDE 5- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrtifak hakkına konu taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren …ay/yıl içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanacak ve inşaat ……ay/yıl içinde bitirilecektir.

MADDE 6-İRTİFAK HAKKI BEDELİ

A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli, ihale bedeli üzerinden, 2 nci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca ilan edilen Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

B-Hasılat Payı:

İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır.

İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği idareye verilir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları hak lehtarından alınır.

Yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hâsılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.

C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde irtifak hakkı iptal edilir.

MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

3.MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarı tarafından karşılanacaktır.

MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

MADDE 13- DEVİR

İrtifak hakkı, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak Bakanlıktan izin almadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme yapmak zorundadırlar.

MADDE 14- İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya hak lehtarı tarafından talep edilmesi hâlinde, irtifak hakkı idarece iptal edilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkı sözleşmesinin iptaline neden olması hâlinde, iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile hâsılat payı tahsil edilir. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

MADDE 15- TAHLİYE

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 16- SORUMLULUK

Hak lehtarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 17- SÜRE UZATIMI

Hak lehtarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

1-Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını vs.),

2-Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3-Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,

4-Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

Hallerinde geçecek süreler kadar irtifak hakkı süresinin uzatımı talebinde bulunulabilir.

MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine veya hak lehtarı aleyhine

sonuçlanacak olursa hak lehtarı Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, üzerinde irtifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarı aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtarı tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 20- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik haberdar edilecektir.

MADDE 21- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

A-10 Kullanma İzni Şartnamesi

KULLANMA İZNİ ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1-

Kullanma izni verilecek taşınmazın/alanın:

İli:

İlçesi:

Mahalle/Köyü:

Mevkii:

Yüzölçümü:

Cinsi:

Sınırları:

Niteliği: (Taşınmazın/alanın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

MADDE 2- Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz/alan üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak ..... tesisleri yapılmak amacıyla ..... Defterdarlığınca/Malmüdürlüğünce, .../...../..... tarihinde ..... günü saat .....da 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre, pazarlık usulü ile kullanma izni ihalesi yapılacaktır.

MADDE 3- Kullanma izni süresi……yıldır. Süre sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlayacaktır.

MADDE 4- İlk yıl tahmini kullanma izni bedeli……-YTL ve geçici teminat miktarı .....-YTL'dır.

MADDE 5- İhale ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı paylarına ilişkin bütün giderler istekliye aittir.

MADDE 6- İhaleye katılabilmek için, isteklilerin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen şartları taşımaları, istenilen belgeleri vermeleri ve geçici teminatı yatırmaları gerekir.

MADDE 7- İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

MADDE 8- İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

İstekli, onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde kullanma izni bedelini yatırmak, ihale ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödeyerek sözleşme yapmak, notere tasdik ve tescil ettirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir.

MADDE 9- İhale sonucu belirlenecek ilk yıl kullanma izni bedeli peşin olarak ödenecektir. Kullanma izni bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

MADDE 10- Kullanma izni verilen taşınmaz/alan amacı dışında kullanılamaz.

MADDE 11- Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın izin sahibine veya temsilcisine tesliminden itibaren …ay/yıl içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanacak ve inşaat ……ay/yıl içinde bitirilecektir.

MADDE 12- İkinci ve izleyen yıllar kullanma izni bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan üretici fiyatları endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

MADDE 13- Bu şartnamede belirtilen yükümlülüklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale iptal edilir.

MADDE 14- Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

MADDE 15- Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır.

Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının izin sahibince üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; izin sahibi brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan izin sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

İzin sahibi ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği idareye verilir. Kira payları, izin sahibi ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin izin sahibine ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları izin sahibinden alınır.

Yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hâsılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de

yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.

Kıyılarda yükleme ve boşaltma yapılmak amacıyla kullanma izni verilen iskele, liman, yanaşma yeri, rıhtım ve boru hatlarının üçüncü kişilerin yüklerinin yükleme ve boşaltılmasında kullanılması ve bu yerlerde üçüncü kişilere ait gemilere konaklama hizmeti verilmesi hâlinde, kullanma izni sahiplerinden alınan kullanma izni bedeline ilâve olarak, bu faaliyetlerden elde edilen hâsılatın yüzde onbeşi oranında pay Hazinece ayrıca alınır. Ancak, hâsılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Müsteşarlığınca belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Yüzde onbeş pay alınması gereken hallerde, kullanma izni verilen taşınmazda/alanda yürütülecek faaliyetlerden elde edilecek hasılattan alınacak yüzde bir oranındaki pay, yüzde onbeş payın tahakkukuna esas miktar mahsup edildikten sonra hesaplanır.

MADDE 16- Kullanma izni, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

MADDE 17- Kullanma izni sözleşmesi, sürenin bitimi ile sona erer.

Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın/alanın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya izin sahibi tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir. Ayrıca, taşınmaz/alan üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

Kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

MADDE 18- Kullanma izni süresinin sona ermesi veya sözleşmenin süresinden önce feshedilmesi halinde taşınmaz/alan onbeş gün içinde tahliye edilir.

MADDE 19- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 21- İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

II-ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 22-"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, soyadı:

Tebligat adresi:

İmza tarihi:

İmzası:

NOT :

1) Şartnamede.../... şeklinde gösterilen yerlerde, uygun olmayan kelime çizilecektir.

2) Şartnameye konulması gerekli görülen "Özel Şartlar" defterdarlık veya malmüdürlüğünce önceden tespit edilerek 22 nci ve müteakip maddeler halinde ilave edilecektir.

A-11 Kullanma İzni Sözleşmesi

KULLANMA İZNİ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1-

Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın:

İli:

İlçesi:

Mahalle/Köyü:

Mevkii:

Yüzölçümü:

Cinsi:

Sınırları:

Niteliği: (Taşınmazın/alanın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır)

MADDE 2- KULLANMA İZNİNİN AMACI VE SÜRESİ

Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz/alan üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak ..... tesisleri yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.

Kullanma izni süresince, idarece izin verilmedikçe, izin sahibi kullanma izninin ve taşınmazın/alanın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz, kullanma izni verilen taşınmazın/alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

Kullanma izni süresi: ……(……..) yıldır.

İzin süresi, sözleşmenin düzenlendiği tarihte başlayacaktır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

.....
.

Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın izin sahibine veya temsilcisine tesliminden itibaren …ay/yıl içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaata başlanacak ve inşaat ……ay/yıl içinde bitirilecektir.

MADDE 5-KULLANMA İZNİ BEDELİ

A-Zeminin Kullanma İzni Bedeli:

İlk yıl kullanma izni bedeli, ihale bedeli üzerinden, 2 nci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca ilan edilen Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.

İlk yıl kullanma izni bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

B-Hasılat Payı:

Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır.

Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının izin sahibince üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; izin sahibi brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılattan izin sahibine ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

İzin sahibi ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği idareye verilir. Kira payları, izin sahibi ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin izin sahibine ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları izin sahibinden alınır.

Yıllık hâsılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Kullanma izni verilen taşınmazın/alanın üzerinde yürütülen faaliyetle ilgili olarak toplam yıllık hâsılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınır.

Kıyılarda yükleme ve boşaltma yapılmak amacıyla kullanma izni verilen iskele, liman, yanaşma yeri, rıhtım ve boru hatlarının;

a) İzin sahibi şirkete ait,

b) İzin sahibi şirketin en az yüzde on payına sahip kurucu ortaklarına veya bu oranda kurucu ortak olmamakla birlikte, izin sahibi şirketin hisselerinin yüzde ellibir veya daha fazlasını sonradan satın alan ortağa ait,

c) Yukarıda belirtilenlere ait olup, bunların en az yüzde on payla kurucuları oldukları veya bu oranda kurucu ortak olmamakla birlikte, hisselerinin yüzde ellibir veya daha fazlasını sonradan satın alan ortağın hissedar olduğu dış ticaret sermaye şirketleri aracılığı ile ithal ve ihraç edilen,

d) Transit ticarete konu,

mallar dışında üçüncü kişilerin mallarının yükleme ve boşaltılmasında kullanılması ve bu yerlerde üçüncü kişilere ait gemilere konaklama hizmeti verilmesi

hâlinde, kullanma izni sahiplerinden alınan kullanma izni bedeline ilave olarak, bu faaliyetlerden elde edilen hâsılatın yüzde on beşi oranında pay Hazinece ayrıca alınır. Ancak, hâsılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Müsteşarlığınca belirlenen ücretin yüzde yetmiş beşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Yüzde on beş pay alınması gereken hallerde, kullanma izni verilen taşınmazda/alanda yürütülecek faaliyetlerden elde edilecek hasılattan alınacak yüzde bir oranındaki pay, yüzde on beş payın tahakkukuna esas miktar mahsup edildikten sonra hesaplanır.

C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Kullanma izni bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste süresi içinde yatırılmaması halinde kullanma izni sözleşmesi feshedilir.

MADDE 6- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler izin sahibi tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın/alanın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

Kullanma izni verilen alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

Kıyılarda tahkimat amacıyla da olsa yeni dolgulara yol açacak genişletme yapılmayacaktır.

MADDE 7- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince kullanma iznine konu taşınmazın/alanın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla izin sahibi tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masrafı izin sahibi tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım izin sahibince yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

MADDE 8- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

Kullanma iznine konu edilen yer bina ise; izin sahibi sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi

onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

4.MADDE 9- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.

MADDE 10- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kullanma izni sözleşmesinin yapılması, notere tasdik ve tescili, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler izin sahibi tarafından karşılanacaktır.

MADDE 11- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

Kullanma iznine konu taşınmazın/alanın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları izin sahibince ödenecektir.

MADDE 12- DEVİR

Kullanma izni sözleşmesi, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

MADDE 13- KULLANMA İZNİ SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ VE FESHİ

Kullanma izni, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın/alanın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya izin sahibi tarafından talep edilmesi hâlinde, kullanma izni sözleşmesi idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

Kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshi hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Kullanma izni sözleşmesinin süresi sona ermeden izin sahibinin faaliyetini durdurması veya kullanma izni sözleşmesinin iptaline neden olması hâlinde, iptal tarihine kadar olan kullanma izni bedeli ile hâsılat payı tahsil edilir. Ayrıca, kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerinde yapılması öngörülen yatırımın gerçekleştirilmeyen kısmının cari yıl maliyet bedelinin yüzde üçü oranında tazminat alınır.

Ancak, bu izne konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, izin sahibinin kusur veya şahsından kaynaklanmaması hâlinde

kullanma izni, tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

MADDE 14- TAHLİYE

İzin sahibi, izin süresi sonunda veya bu sözleşmede belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı/alanı tahliye etmez ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl kullanma izni bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın/alanın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 15- SORUMLULUK

İzin sahibi kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği tarihten itibaren taşınmazın/alanın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 16- SÜRE UZATIMI

İzin sahibi, kullanma izni sözleşmesi süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

1-Tabii afetler (yangın, zelzele, su baskını vs.),

2-Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,

3-Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,

4-Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

Hallerinde geçecek süreler kadar kullanma izni sözleşmesi süresinin uzatımı talebinde bulunulabilir.

MADDE 17- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 18- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

Kullanma izni ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti izin sahibi karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan izin sahibi Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılsın katılmasın dava Hazine veya izin sahibi aleyhine sonuçlanacak olursa izin sahibi Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kâr kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

Ayrıca, kullanma iznine konu taşınmaz/alan ile ilgili olarak izin sahibi aleyhine açılacak her türlü dava izin sahibi tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 19- HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulama sırasında eski ve tarihi eserlere rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik haberdar edilecektir.

MADDE 20- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri ..... icra daireleri ve mahkemelerdir.

4734 sayılı Kanun hükümlerine göre satın alma

MADDE 164- (1) Gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara ilişkin Bakanlık veya idare adına ya da Bakanlık yetkili kılınarak yapılacak satın almalarda bedele ve miktara bakılmaksızın Bakanlıktan önceden izin alınır.

(2) Satın alınması talep edilen gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlardan satın alınamayacak olanlarının belirlenmesi için Yönergenin 51 inci maddesinde belirtilen işlemlerden gerekli olanlar yapılır. Ayrıca tapu kayıtlarından aşağıdaki araştırmalar da yapılır:

a) Satın alınması düşünülen gerçek ve tüzel kişilerine ait taşınmazın Hazineden bedelsiz devir veya terke konu yerlerden olup olmadığı,

b) Üzerinde herhangi bir sınırlama bulunup bulunmadığı.

(3) Taşınmaza, 4734 sayılı Kanunda belirtilen esas ve usullere göre ve bu Kanunun 6 ncı maddesi uyarınca oluşturulan komisyonca bedel takdir edilir ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3) düzenlenir.

(4) Satın alınmasında sakınca bulunmadığı tespit edilen taşınmazlar hakkında Bakanlığa veya defterdarlığa gönderilecek satın alma yazılarına, "Edinim İşlemleri Bilgi Formu" (EK-50) ile aşağıda yer alan belgeler eklenir:

a) Sınırlamaları gösterir tapu kayıt örneği,

b) İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği,

c) Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,

ç) Taşınmazın üzerinde bina var ise binanın değerini gösteren teknik rapor,Satın alınması düşünülen tescilli taşınmazın kadastro görmemiş yerlerde bulunması durumunda; yüzölçümünde hata olup olmadığına ilişkin teknik rapor,

d) Yukarıdaki fıkrada belirtildiği şekilde takdir edilecek bedele ilişkin "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3).

(5)Bakanlıkça satın alma işleminin uygun görülmesi halinde aşağıdaki işlemler yapılır:

a) 4734 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin (e) bendine göre ihalesi yapılır,

b) Gerçek veya tüzel kişilere ait olanların Hazine adına tescili için MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır,

c) Taşınmazlarla ilgili olarak tapu sicilinde Hazine adına tescil ettirmeye, illerde defterdar veya görevlendireceği memur, ilçelerde malmüdürleri yetkili olduğundan, yetkilendirilen personelin ismi tescil yazısında veya genel bir yazı ile ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir,

ç) Yetkili memur tarafından tescil işlemi sonuçlandırılır,

d) İdarenin, tescil işleminden sonra taşınmazlar teslim alınır, buna ilişkin yer teslim tutanakları düzenlenir ve düzenlenen tutanaklar dosyasında muhafaza edilir,

d) Gerçek veya tüzel kişilere ait iken Hazineye geçen taşınmazın MEOP'a kaydı yapılır ve ayrıca, onay alınarak taşınmazın dosyası arşive kaldırılarak

muhafaza edilir,

e) Yapılan işlemler sonucundan Bakanlığa bilgi verilir.

(2)6183 sayılı Kanunun geçici 8 inci maddesine göre satın alma

MADDE 165- (1) Taşınmazların satın alınmasında bedele ve miktara bakılmaksızın Bakanlıktan önceden izin alınır.

(2) Gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun kapsamına giren borçlarına karşılık olmak üzere, taşınmazın Hazinece satın alınmasına ilişkin ilgilinin başvuru dilekçesi MEOP kayıtlarına girildikten sonra Bakanlığa iletilir.

(3) 4734 sayılı Kanunda belirtilen usul ve esaslara göre bedel takdir edilir ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3) düzenlenir.

(4) 6183 sayılı Kanunda belirtilen süre içerisinde satın alınması önerilen taşınmazlardan satın alınamayacak olanlarının belirlenmesi için Yönergenin 51 inci maddesinde belirtilen işlemlerden gerekli olanlar yapılır. Ayrıca aşağıdaki araştırmalar da yapılır:

a) Taşınmaza genel bütçeli veya özel bütçeli kamu idarelerince ihtiyaç duyulup duyulmadığı araştırılır,

b) İlgili belediye başkanlığından, satın alınacak taşınmazın imar planı istenerek, planda satın alma amacına uygun olarak ayrılıp ayrılmadığı kontrol edilir,

c) İlgili tapu müdürlüğünden şerh ve beyanları gösterir tapu sicil kaydı istenerek, kısıtlama (vergi dairesince konulan şerh hariç) olup olmadığına bakılır,

ç) Taşınmazın ediniminin araştırılarak, Hazineden bedelsiz devir veya terke konu yerlerden olup olmadığı belirlenir,

d)Talepte bulunanın güncel vergi borcuna ait yazı, ilgili vergi dairesinden alınır,

e) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliğine ait mükellefler hakkında vergi tekniği raporu (zor durum incelemesi) ilgili vergi dairesinden istenir,

(f) İlave olarak, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar için, Yönergenin 159 uncu maddesinin ikinci fıkrasındaki araştırmalar yapılır ve belgeler gönderilir.

(5) Bakanlıkça satın alma işleminin uygun görülmesi halinde Yönergenin 164 üncü maddesinin beşinci fıkrasına göre işlemler yapılır. Ayrıca, tapuda tescil işlemi sağlandıktan sonra, ilgili vergi dairesi müdürlüğüne yazı yazılarak, taşınmazın değeri ile Hazine adına tescil edildiği tarih bildirilir.

Kamulaştırmadan önce yapılacak işlemler

MADDE 145- (1) Kamulaştırma işleminden önce aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler hazırlanarak Bakanlığa gönderilir ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem yapılır:

a) İlgili tapu müdürlüğünden kamulaştırmaya konu taşınmazların şerh, beyan ve hakları ile birlikte tapu kayıtları yazı ile istenir,

b) İdarece, kamulaştırmaya konu taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli plan yapılır veya yaptırılır,

c) Kamulaştırılacak taşınmazın sahipleri, tapu kaydı yoksa zilyetleri ve bunların adresleri, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yapılacak araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit edilir,

ç) Taşınmazın vergi beyan ve değerleri, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde ilgili vergi dairesinden veya belediyeden temin edilir,

d) Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın mülkiyeti üzerinde ihtilaf olup olmadığı, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğü ile hukuk mahkemelerinden sorularak tespit edilir,

e) İlgili belediyesinden onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği yazı ile istenir,

f) Kamulaştırmaya konu taşınmazın Hazineden bedelsiz devre ve terke konu yerlerden olup olmadığı taşınmazın kök ve tedavüllü tapu kayıtlarından ve dosyasından araştırılır,

g) İdarece kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kanunun16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığı kadastro ve tapu müdürlükleri ile mahallinde yapılacak tespitte araştırılır,

ğ) Taşınmazın mahallinde tespiti yapılarak, krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda aşağıdaki bilgileri ihtiva eden tutanak düzenlenir;

1) Cins ve nevii,

2) Yüzölçümü,

3) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ve her unsurun ayrı ayrı değeri.

h) Taşınmazların kıymet takdirinin belirlenmesi için bu Yönergenin "Ortak Hükümler Bölümü" nün 7 inci maddesinde belirtilen komisyon oluşturulur ve bu komisyon; düzenleyecekleri raporda aşağıdaki unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmazın değerini tespit eder ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3) düzenler;

1) Komisyonca bu fıkranın (ğ) bendinde belirtildiği şekilde tespit yapılır,

2) Varsa kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdir kararları edinilir,

3) Arazilerde, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir Yönergenin "Değerleme İşlemleri" kısmında belirtildiği şekilde tespit edilir,

4) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri belirlenir,

5) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı hesap ettirilir,

6) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler belirtilir,

7) Taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz,

8) Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir ve bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedeli olarak esas alınır.

ı) Kısmen kamulaştırılan taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde belirlenir;

1) Kamulaştırılmayan kısmın değerinde, kamulaştırma sebebiyle bir değişiklik olmadığı takdirde, o taşınmazın yukarıda belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düşen miktarı esas alınır,

2) Kamulaştırma dışında kalan kısmın kıymetinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiği takdirde; bu eksilen değer miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın yukarıda belirtildiği şekilde belirlenen kamulaştırma bedeline eksilen değerin eklenmesiyle bulunan miktar esas alınır,

3) Kamulaştırma dışında kalan kısmın bedelinde kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiği takdirde ise, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın yukarıda belirtildiği şekilde belirlenen bedelinden artan değerin çıkarılmasıyla kamulaştırma bedeli bulunur. Ancak, yapılacak indirmenin, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olmamasına dikkat edilir,

4) 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 edilir,

5) Bir kısmı kamulaştırılan taşınmazdan 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 yapılır,

6) Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz, evvelce paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında belirlenir.

i) İdare;

1) Tapulama veya kadastrosu yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için illerde vali, ilçelerde kaymakama yazı ile müracaat edilerek kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister,

2) Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişinin bulunmasını sağlar,

3) Bu bilirkişiler marifetiyle mahallinde inceleme yaptırır, deliller toplanır ve bu durumun bir tutanakta belirtilmesini sağlar. Bu tutanakta, taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi ve süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir,

4) Bu tespitte görev yapan muhtar veya vekili, ihtiyar kurulu üyeleri ile bilirkişilere çalıştıkları günler için mahkemece takdir edilecek ücretleri ile tapu harçları ve bu Kanunun gerektirdiği diğer giderler ödenir.

j) Taşınmaza hangi amaçla ihtiyaç duyulduğu belirtilir.

(3)Tapu kaydına konulacak Şerh

MADDE 146- (1) İdarece, kamulaştırma kararı verildikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi, ilgili tapu müdürlüğünden istenir. İdare, şerhin tapu sicilinden silinmemesi için şerh tarihinden itibaren altı ay içinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ile taşınmazın idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belgeyi tapu müdürlüğüne verir.

(4)Satın alma usulü

MADDE 147- (1) Bakanlıkça kamulaştırmanın uygun görülmesi halinde, tapuda kayıtlı olan taşınmazlar hakkında yapılacak kamulaştırmalarda satın alma usulü öncelikle uygulanır.

(2) İdare, 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.

(3) İdare, tespit edilen tahmini bedeli belirtilmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak hakkını pazarlıkla satın almak veya İdareye ait bir başka taşınmaz ile trampa yoluyla devralmak isteğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

(4) Taşınmazın maliki veya yetkili temsilcisi tarafından, üçüncü fıkrada belirtilen yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, İdareye başvurulması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır.

(5) Tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmazın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

(6) İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırkbeş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek, belirtilen günde İdare adına tapuda ferağ vermesi istenilir.

(7) Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

(8) Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde Yönergenin 148 inci maddesine göre işlem yapılır.

Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve Taşınmazın Hazine adına tescili

MADDE 148- (1) Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde (tapu kaydına konulan kamulaştırma şerhinin sicilden silinme süresi de dikkate alınarak) aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:

a) İdarece, bu Yönergenin 145 inci maddesine göre toplanan bilgi ve belgeler ile kıymet takdir kararları ile birlikte taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat edilerek, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin, peşin ödenmesi karşılığında, Hazine adına tesciline karar verilmesi için durum muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına bildirilir,

b) Mahkemece belirlenecek günde yapılacak duruşmalarda, mahkemenin tarafları taşınmazın bedeli konusunda anlaşmaya davet etmesi halinde, İdarece teklif edilecek bedel, bu Yönergenin 145 inci maddesi uyarınca takdir edilen bedelinden yüksek olamamasına dikkat edilir,

c) Mahkemece görülecek dava sonucunda verilecek kararın İdareye tebliği üzerine, tarafların anlaştığı veya tarafların anlaşamaması halinde hakim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktar, peşin ve nakit olarak hak sahibi adına, tebliğde belirtilen bankaya onbeş gün içerisinde yatırılır,

ç) Hak sahibi tespit edilememiş ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere tebliğde belirtilen bankaya onbeş gün içerisinde yatırılır,

d) Yatırıldığına dair makbuz mahkemeye ibraz edilmek üzere ilgili muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına gönderilir,

e) Gerektiği takdirde mahkemeden bu sürenin uzatılmasının talep edilmesi için ilgili muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına yazı yazılır,

f) Mahkemece Hazine adına tesciline karar verilen taşınmazın tapuda ferağ işlemlerinin tamamlanması için mahkeme kararı ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

(5)Mülkiyetin davalı olması

MADDE 149- (1) Yapılan araştırmalar sonucunda, taşınmazın tapuda kayıtlı olmakla birlikte mülkiyetinin davalı veya kadastrosu yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğunun tespit edilmesi halinde Yönergenin145 inci maddesi uyarınca hazırlanan belgelerin tamamı, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine verilmek üzere ilgili muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığına yazı ile gönderilir.

(2) Bu yazıda, mahkemeden taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonucunda belli olacak hak sahibine peşin ödenmesi karşılığında Hazine adına tesciline karar verilmesi de istenir.

(3) Mahkemece görülecek dava sonucunda verilecek kararın tebliği üzerine, belirlenen kamulaştırma bedelinin, tebligatta belirtilen bankaya üçer aylık vadeli hesap şeklinde yatırılması sağlanır.

(4) Tesciline karar verilen taşınmazın tapuda ferağ işlemlerinin yapılması için mahkeme ilamı ek yapılarak ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

(6)Tapuda kayıtlı olmayan Taşınmazların tescili

MADDE 150- (1) Yönergenin 145 inci maddesinde belirtilen araştırma sonucunda, kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın, 3402 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinde sayılan kamu mallarından olmadığının, taşınmazın zilyedi mevcut olup da zilyetlikle iktisap iddiasında bulunulduğunun

tespiti halinde, Yönergenin 145 inci maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde belirtildiği şekilde işlem yapılır.

(2) Taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ve Hazine adına tescili için Yönergenin 149 uncu maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır.

(7)Taşınmazın boşaltılması

MADDE 151- (1) Bakanlık veya idare adına yapılan kamulaştırmalarda, İdarece, Hazine adına tescil edilen taşınmazın boşaltılması icra dairesinden yazı ile istenir.

(2) Ancak, Bakanlık yetkili kılınarak yapılacak kamulaştırmalarda taşınmazın boşaltılmasına ilişkin işlemler ilgili kamu idaresi tarafından yürütüleceğinden idarece bu konuda herhangi bir işlem yapılmaz.

(8)Kamulaştırmadan tek taraflı vazgeçme

MADDE 152- (1) Bakanlıkça izin verilen kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırmadan vazgeçilmeden önce gerekçesi de belirtilerek Bakanlıktan izin alınır.

(2) Bakanlığa intikal etmeyen kamulaştırma işlemlerine yönelik tek taraflı vazgeçme işlemleri idarece yapılır.

(3) Bakanlığın yetkili olduğu kamulaştırmalarda ise vazgeçme konusunda Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem yapılır.

(9)Tarafların anlaşması ile vazgeçme ve devir

MADDE 153- (1) Kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra taşınmazın kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir hizmete tahsisine ihtiyaç kalmaması halinde;

a) Diğer kurumlara, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla kamulaştırılan taşınmaza ihtiyacının olup olmadığı yazıyla sorulur,

b) Konu Bakanlığa intikal ettirilerek, alınacak talimata göre işlem yapılır,

c) Bakanlığa gönderilecek yazıya, taşınmaza neden ihtiyaç kalmadığına ilişkin ilgili idarenin görüşü belirtilir, başka bir kurumun ihtiyacı varsa talep yazısı ile Yönergenin145 inci maddesinde belirtilen güncel bilgi ve belgeler, kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşme tarihlerine ilişkin kararlar eklenir.

(10)Mal sahibinin geri alma hakkı

MADDE 154- (1) Mal sahibinin geri alma başvurusunda bulunması durumunda;

a) Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırma ve devir amacına uygun bir işlem veya tesisat yapılıp yapılmadığı mahallinde tespit edilir,

b) Kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilip edilmediği MEOP kayıtlarından ve mahallinde yapılacak tespit ile araştırılır,

c) Başvuru yapanın eski malik veya mirasçıları olup olmadığı kontrol edilir,

ç) Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıllık sürenin dolup dolmadığı ve başvurunun bu sürenin dolmasından itibaren bir yıl içinde yapılıp yapılmadığı araştırılır,

d) Aşağıda belirtilen şartları taşımadığı anlaşılan başvurular, konu Bakanlığa iletilmeden idarece doğrudan reddedilir;

1) (ç) bendinde belirtilen sürelerde yapılmadığı anlaşılan başvurular,

2) Eski malik veya mirasçısı tarafından yapılmadığı anlaşılan başvurular,

3) Özel kanunlarında geri alma hakkının kullanılamayacağına ilişkin hüküm bulunan başvurular,

4) 1164 sayılı Kanununa dayanılarak yapılan kamulaştırmalara ilişkin başvurular.

e) Uygun görülen talepler Bakanlığa intikal ettirilerek, alınacak talimata göre işlem yapılır,

f) Bakanlığa gönderilecek yazılara, Yönergenin 145 inci maddesinde belirtilen güncel bilgi ve belgeler, kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşme tarihlerine ilişkin kararlar ile ilgilinin talep dilekçesi eklenir.

(11)Kamulaştırma bedelinden düşülebilecek hasar

MADDE 155- (1) Yönergenin 152 ve 153 üncü maddeleri uyarınca kamulaştırılmasından vazgeçilen veya geri alınması talep edilen taşınmaz üzerindeki bina, sabit tesisler ve ekili dikili şeylerin yıkılması, sökülmesi veya harap olması ve eski maliki veya mirasçıları tarafından da taşınmazın geri alınmasında kamulaştırma tarihindeki değerine göre farkının, iade edeceği kamulaştırma bedelinden düşülmesinin talep edilmesi halinde, bu fark tespit ettirilerek, valilik görüşü ile birlikte Bakanlığa iletilir.

(12)Trampa yolu ile kamulaştırma

MADDE 156- (1) Kamulaştırma bedelinin kısmen veya tamamen karşılayacak miktarının Hazine taşınmazı ile ödenmesinin idarece veya kamulaştırmaya konu taşınmaz sahibi tarafından talep edilmesi halinde Yönergenin "Trampa İşlemleri" bölümünde belirtildiği şekilde işlemler yapılır.

(2) Bu talepler, Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır. Bakanlığa gönderilecek yazıya aşağıdaki bilgi ve belgeler eklenir:

a) Yönergenin 145 inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler,

b) Yönergenin 49 uncu maddesi gereğince düzenlenecek "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu"(EK-3).

(3) İdarenin vereceği taşınmazın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşması halinde talep reddedilir.

(13)Acele kamulaştırma

MADDE 157- (1) 2942 sayılı Kanunun 27 nci maddesine göre yapılacak acele kamulaştırmalarda Bakanlıktan gelecek talimata göre işlemlere başlanır.

(2) Mahkeme tarafından tespit ettirilen değer, İdare tarafından mal sahibi adına ilanda belirtilen bankaya yatırılır.

(3) Diğer işlemler bu bölümde belirtildiği şekilde tamamlanır.

(14)Kamulaştırılacak Taşınmazın başka bir kamu idaresine ait olması

MADDE 158- (1) Kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmazın genel bütçeli kamu idareleri dışında başka kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının mülkiyetinde bulunması halinde, bu taşınmazlar hakkında Yönergenin 145 inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

Arsa Kat Karşılığı İnşaat

Yetki

MADDE 166– (1) Arsa veya kat karşılığı inşaat taleplerinde taşınmazların bedeline ve miktara bakılmaksızın Bakanlıktan önceden izin alınır.**Talep**

MADDE 167- (1) Hazineye ait taşınmazlar re'sen ya da talep üzerine arsa veya kat karşılığı inşaata konu edilebilir. Bu konuda gelen talepler MEOP kayıtlarına kaydedilir.

a)Değerlendirme

MADDE 168- (1) Taşınmazların arsa veya kat karşılığı inşaata konu edilmeden önce arsa/kat karşılığı verilemeyecek taşınmazların belirlenmesi için Yönergenin 51 inci maddesinde belirtilen işlemlerden gerekli olanlar yapılır.

b)Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler

MADDE 169- (1) Bakanlığa gönderilecek trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat talep yazılarına yönerge ekinde yer alan "Edinim İşlemleri Bilgi Formu" (EK-50) ile aşağıda yer alan belgeler eklenir:

c) Taşınmazın mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,

d) İlgili tapu müdürlüğünden alınan şerhler ve beyanlar hanesini gösterir tapu kayıt örneği,

e) Taşınmaza ait son tasdikli imar planı ve imar durumu belgesi ile kat karşılığı inşaat taleplerinde, taşınmazın bulunduğu yörede kat karşılığı inşaata verilme oranları,

ç) Taşınmaz üzerinde muhdesata ilişkin onaylı mimari projelerinin, yapı kullanma izin belgesinin veya yapım yıllarına ait diğer belgeler,

f) İşin ihale ve sözleşme koşullarını belirten bu Yönergenin 170 inci maddesine göre hazırlanan sözleşme (EK-87) ve şartname (EK-86) örnekleri veya doğrudan sözleşme yapılacak durumlarda "Arsa Karşılığı İnşaat Protokolü" (E-85),

g) Kullanım amacını belirten tahsis belgesi,

h) Taşınmaz üzerine yapılacak bina, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı bulunan bina ve tesislerin yapımı için ise vaziyet planı, kat planları, en az bir kesit ve görüşü içeren mimari avan projeleri ve inşaata ilişkin yapı yaklaşık maliyet bedellerinin hesap edildiği teknik rapor,

i) Yine taşınmaz üzerine yapılacak bina, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyacı bulunan bina ve tesislerin yapımı için ise, yaptırılacak binada yer alacak birimlere ait ilgili birim amiri tarafından onaylanmış ön ihtiyaç programı,

ğ) Arsa/kat karşılığına konu taşınmazlara, Yönergenin 7 nci maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından, "Değerleme İşlemleri" kısmında belirtildiği şekilde bedel takdir edilir ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3) düzenlenir.

j)Şartname hazırlanması

MADDE 170- (1) Yönerge eki sözleşme (EK-87), şartname (EK-86) ve "Arsa Karşılığı İnşaat Protokolü" (EK-85) örneklerinden yararlanılarak veya Çevre ve

Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatınca; işin niteliğine ve yaptırılacak bina ve tesisi kullanacak kamu kurumunun görüşlerine göre hazırlanacak sözleşme ve şartnameler düzenlenir.

(2) Taşınmazın ve/veya söz konusu yapım işinin niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar "özel şartlar" bölümünde gösterilir.

k) Arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesi

MADDE 171- (1) Arsa veya kat karşılığı inşaat ihalesi bu Yönergenin 23 üncü maddesinde anlatıldığı şekilde pazarlık usulü ile yapılır. Kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarının talepleri, doğrudan sözleşme yapılmak suretiyle gerçekleştirilir. İhaleye konu taşınmazların bedeline ve miktara bakılmaksızın ihale onayı için bakanlığa gönderilir. onay yazısına ihale tutanağı ile birlikte tekliflere ait proje ve diğer dokümanlar (tip proje yapımları hariç) eklenir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile genel bütçe kapsamındaki idareler arasında düzenlenen protokoller kapsamında devri talep edilen taşınmazlar hakkında Yönerge ekinde yer alan "Edinim İşlemleri Bilgi Formu" (EK-50),emlak vergi değeri ile Yönergenin 169 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan tapu kayıt örneği gönderilir.

l) Ferağ işlemleri

MADDE 172- (1) Arsa/kat karşılığı inşaat sözleşmesi, protokolü ve şartnamelerinde özel bir hüküm olmaması durumunda yapım karşılığında yükleniciye devredilecek Hazine taşınmazının ve/veya bağımsız bölümlerin ferağ işlemi sözleşme konusu işin geçici kabulünden sonra, Yönergenin 61 inci maddesinde belirtildiği şekilde ferağ işlemi yapılır.

A-15 Milli Emlak Taşra Birimleri İşlem Yönergesi – Trampa

Trampa İşlemleri

(15)2886 sayılı Kanun hükümlerine göre trampa

MADDE 159- (1) Taşınmazların trampasında bedele ve miktara bakılmaksızın Bakanlıktan önceden izin alınır.

(2) Trampaya konu Hazineye ait taşınmazlar ile gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar için Yönergenin 51 inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır. Ayrıca, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar için aşağıda belirtilen araştırmalar yapılır:

a) Trampası talep edilen gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaza genel bütçeli kamu idarelerince ihtiyaç duyulup duyulmadığı araştırılır,

b) Trampası talep edilen gerçek ve tüzel kişilerine ait taşınmazın Hazineden bedelsiz devir veya terke konu yerlerden olup olmadığı MEOP ve tapu kayıtlarından araştırılır,

c) İmar planlarında kamu hizmet alanlarına ayrılmış taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında Yönetmeliğin yürürlüğe giriş tarihi olan 1/7/2007 tarihinden sonra edinip edinmediği, edinmiş ise trampası talep edilen ve ihtiyaç bulunmayan Hazine taşınmazlarından imar planlarında aynı amaca ayrılmış olup olmadığı araştırılır,

ç) Taşınmazın 5/1/1961 tarihli ve 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu kapsamında kalıp kalmadığı araştırılır,

d) Taşınmazın bulunduğu alanda 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapılıp yapılmadığı, arsa ve arazi düzenlemesinin yapıldığının tespiti halinde, taşınmazın düzenleme ortaklık payından karşılanıp karşılanmadığı veya düzenleme ortaklık payından (DOP) ayrılması gereken yerlerden olup olmadığı araştırılır, arsa ve arazi düzenlemesi yapılan alanlarda; yapılan imar uygulaması ile ilgili tüm işlemler, tamamı üzerinden (düzenleme sınır krokisi, uygulama haritası, özet cetveli, tahsis cetveli, tescile esas dağıtım cetveli v.d.) incelenerek usulsüz tescil ve ihdas işlemleri yapılıp yapılmadığı araştırılır (kadastral yol, park, meydan ve benzeri yerlerin DOP hesabından düşülmesi gerektiğinin göz önünde bulundurulması gibi) ve yapılan imar uygulaması ile Hazine zararına sebebiyet verilip verilmediği tespit edilir,

e) 29/8/2007 tarihli ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 315 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 3 üncü maddesine tabi yerlerden olup olmadığı araştırılır,

f) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2005/3 sayılı Genelgesi kapsamında Hazineye devri gereken yerlerden olup olmadığı araştırılır,

g) Ediniminin ihdas olması halinde, ihdasların nasıl, neye istinaden, ne şekilde ve nereden yapıldığının ve kadastral paftalarının incelenmesi, yapılan imar planlarının kadastral paftalar ile çakıştırılması, ihdas sureti ile edinilen kadastral yol, park, meydan ve benzeri yerler ile imar uygulamaları sonucunda terk edilen alanların veya düzenleme ortaklık payından karşılanan yerlerin en son onaylı imar planlarında işaretlenerek en güncel imar parselleri ile durumlarının ve konumlarının belirtilmesi ile bu hususun; mevzuat ve yargı kararları itibari ile de yorumlanarak teknik rapor düzenlenir ve bu hususlar ile ilgili tüm bilgi ve

belgeler, encümen kararları, imar planları ve tescil bildirim beyannameleri Bakanlığa gönderilir.

(3) Trampaya konu taşınmazlara, Yönergenin 7 inci maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından, "Değerleme İşlemleri" kısmında belirtildiği şekilde bedel takdir edilir ve "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3) düzenlenir.

(4) Yukarıda belirtilen işlemler sonucunda trampasının mümkün olmadığı tespit edilenler hakkında Bakanlığa herhangi bir bilgi ve belge gönderilmeyecek ve bu talepler doğrudan reddedilecektir. Ancak, trampasında sakınca bulunmadığı tespit edilen taşınmazlar hakkında Bakanlığa gönderilecek trampa talep yazılarına, trampaya konu her taşınmaz için Yönerge ekinde yer alan "Edinim İşlemleri Bilgi Formu" (EK-50) düzenlenir ve bu forma aşağıda yer alan belgeler eklenir:

a) Tapu kayıt örneği,

b) İmar planı içinde ise; belediyesince onaylı imar durum belgesi veya üzerinde kadastro yahut imar parseli işaretlenerek yeri belirlenmiş onaylı imar plan örneği,

c) Taşınmazların mahallinde düzenlenmiş krokisi, işgal ve kullanım durumu ile muhdesat ve benzeri fiili durumları konusunda bilgiler ihtiva eden tespit tutanağı,

ç) "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3),

d) Taşınmaz üzerinde muhdesat bulunması halinde muhdesata yönelik;

1) Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, mimari proje, statik proje, röperli veya yoksa ebatlı kroki ile kat mülkiyeti tapusu,

2) 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun yapılıp yapılmadığı hususunda çevre ve şehircilik il müdürlüğü görüşü,

3) Gerektiği takdirde mevcut durumu itibariyle kullanılması ekonomik olmayan binalar için düzenlenecek ekonomik ömrünü tamamladığına dair teknik rapor,

4) 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu hükümlerine göre yılı bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri dikkate alınarak, taşınmazın değerine yönelik düzenlenecek rapor.

e) İl, ilçe, köy merkezleri ile olan konumlarını, durumlarını, mesafelerini gösterir pafta, kroki, harita ve benzeri bilgi ve belgeler ile uydu ve "Google Earth" görüntüleri,

f)Ediniminin bağış olması halinde bu hususla ilgili düzenlenen resmi senedin bir örneği, g) Yüzölçümünün yeniden kontrol edilerek bu hususta düzenlenecek teknik rapor,

ğ) Kadastro parseli sınırları ile imar parseli sınırlarının imar planları üzerinde birlikte ve ayrı ayrı gösterilerek 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesi uyarınca terke konu edilmesi gereken kısımlarının olup olmadığına ilişkin rapor,

(5) Trampa ihalesi Yönergenin 23 üncü maddesinde belirtildiği şekilde pazarlık usulü ile yapılır.Trampa ihalesi sonucunda aşağıdaki işlemler yapılır:

a) Trampaya konu taşınmazlardan Hazineye ait olanların müşteri adına,

gerçek veya tüzel kişilere ait olanları ise Hazine adına tescili için, Yönergenin 61 inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır,

b) İdarenin, ferağ işlemlerinden sonra taşınmazlar karşılıklı olarak devir ve teslim alınır, buna ilişkin yer teslim tutanakları düzenlenir ve düzenlenen tutanaklar dosyasında muhafaza edilir,

c) Trampaya konu taşınmazların farklı illerde bulunması halinde, yukarıdaki işlemler yetkili kılınan defterdarlıkça yapılır ve işlemlerin sonucunda diğer defterdarlığa da bilgi verilir,

ç) Yapılan işlemler sonucunda Bakanlığa bilgi verilir.

(16)2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15 inci maddesinin (f) bendi uyarınca yapılacak trampa

MADDE 160- (1) Sit alanında kalan özel mülkiyete konu taşınmazların Hazine taşınmazları ile trampasına ilişkin ilk başvurular kabul edilmeyerek bu talepler Kültür ve Turizm Bakanlığına veya il kültür ve turizm müdürlüğüne yönlendirilir.

(2) Sit alanında kalan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca trampa için gerekli şartları taşıdığı tespit edilerek Bakanlığa gönderilen, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar ile Hazine taşınmazlarının trampasından önce Bakanlıktan izin alınır.

(3) Sit alanında kalan ancak Hazine taşınmazları ile trampa edilmesi mümkün olmayan taşınmazların belirlenmesi için; Yönergenin 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (d), (e), (f), (g), (ğ), (h) ve (i) bentlerinde belirtilen işlemlerin yanı sıra ayrıca aşağıdaki işlemler de yapılır:

a) Sit alanında kalan özel mülkiyete konu taşınmazların ilgili tapu müdürlüğünden şerh beyanlarını gösteren tapu sicil kaydı istenir ve mülkiyet uyuşmazlığı olup olmadığı, sit alanında kaldığına dair şerh dışında başka sınırlama bulunup bulunmadığı ile tapu kütüklerinde halen 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında kaldığına dair şerh olup olmadığına bakılır,

b) İlgili tapu müdürlüğünden trampası talep edilen taşınmazın bulunduğu adada bulunan bütün parsellerin tapu sicil kaydı ile şerh ve beyanları istenir,

c) Sit alanında kalan aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvuruda bulunup bulunmadığı araştırılır,

ç) 3573 sayılı Kanun hükümleri gereğince Devletçe dağıtımı yapılan taşınmazlardan olup olmadığı Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur,

d) Sit alanı olduğuna dair tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinilip edinilmediği tapu sicil kaydından araştırılır,

e) İlgili belediye başkanlığından onaylı imar planları istenerek, taşınmazın planda yol, oto park, yeşil saha olarak ayrılıp ayrılmadığı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri kapsamında veya bakım ve onarımları ile sorumlu bulunduğu taşınmazlardan olup olmadığı araştırılır,

f) İlgili belediye başkanlığından 1/1000 ölçekli uygulama imar planları istenerek, taşınmazların kesin inşaat yasağı getirilen yerlerden olup olmadığı araştırılır.

(4) Yukarıda belirtilen işlemler sonucunda, Yönergenin 51 inci maddesine

göre yapılan araştırmalar sonucu trampasında sakınca bulunmadığı tespit edilen taşınmazlar hakkında düzenlenecek “Edinim İşlemleri Bilgi Formu” (EK-50) ve “Değerleme İşlemleri” kısmına göre tespit edilecek “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu” (EK-3) Bakanlığa gönderilir.

(5) Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlara karşılık trampaya konu olamayacak Hazine taşınmazlarının belirlenmesi için Yönergenin 51 inci maddesinde belirtildiği şekilde işlem yapılır.

(6) Trampaya konu taşınmazlara, Yönergenin 7 nci maddesine göre oluşturulacak komisyon tarafından, “Değerleme İşlemleri” kısmında belirtildiği şekilde bedel takdir edilir ve “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu” (EK-3) düzenlenir. Ayrıca kıymet takdiri yapılırken aşağıdaki hususlar da dikkate alınır;

a) Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır,

b) Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların üzerinde bina ve tesis bulunması halinde, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ödenebilir,

c) Taşınmazın üzerinde sökülüp götürülebilecek sabit olmayan tesis ve yapılara, ağaçlardaki meyvelere, tarladaki ürüne değer takdir edilmez, trampa yapılsa dahi, Bakanlıkça verilen süre içinde malik tarafından sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvelerin toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir.

(7) Bakanlıkça yapılacak değerlendirme sonucunda, trampa kapsamında önerilmesi uygun görülen Hazine taşınmazları, bedeli de belirtilmek suretiyle yeri ve nitelikleri altı ay süreyle defterdarlıkların web sitelerinde ve ilan panolarında duyurulur ve ayrıca bir yazı ile trampa edilecek taşınmazın maliklerine de bildirilir.

a) İdare tarafından belirlenen bedele itiraz edilmediği takdirde, trampa işlemine başlanılmadan önce maliklerce bedelin kabul edildiğine dair taahhütname verilmesi sağlanır.

b) Maliklerine bildirilen bedeline karşı yapılacak itirazlar, itiraz tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde taşınmaza kıymet takdirini yapan komisyon tarafından incelenerek karara bağlanır.

c) Bakanlık veya defterdarlıklar tarafından gerektiğinde mahallinde inceleme yaptırılmak suretiyle itirazlar incelettirilebilir. Bu durumda komisyon kararını, otuz günlük süreye tabi olmaksızın ve yapılan inceleme sonucuna göre verir.

ç) Kararların sonucu, karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde İdare tarafından istekliye tebliğ edilir. Tebliğ edilen yazının varsa ekleri ile bir örneği Bakanlığa gönderilir.

(8)Trampa ihalesi Yönergenin 23 üncü maddesinde belirtildiği şekilde pazarlık usulü ile yapılır.

(9)Aynı Hazine taşınmazı/taşınmazları için birden fazla istekli olduğunda, aynı yeri isteyenler yazılı olarak çağrılır. Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada en fazla fark bedeli vermeyi önerenin talebi kabul edilir.

(10) Trampaya konu taşınmazların tahmin edilen bedelleri arasında yüzde

yirmiden fazla fark olamaz.

(11) Bakanlıkça trampanın uygun görülmesi halinde, işlem Yönergenin 61 inci maddesine göre sonuçlandırılır ve yapılan işlemler sonucundan Bakanlığa bilgi verilir.

(12) Trampadan istekli/isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerin başka trampa talepleri kabul edilmez.

(17)4706 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesine göre yapılacak trampa

MADDE 161- (1) Bu maddeye göre yapılacak trampada Bakanlığa aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler gönderilir:

a) Edinim İşlemleri Bilgi Formu" (EK-50),

b) Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan taşınmazların üzerinde toplu yapılaşma bulunup bulunmadığına ilişkin tutanak,

c) Trampaya konu taşınmazlara 492 sayılı Kanunun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre hesaplanacak değerlerinin yüzde yirmi fazlası esas alınarak, bedel tespit edilerek düzenlenen "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu" (EK-3),

ç) Bakanlıkça trampanın uygun görülmesi halinde, işlem Yönergenin 61 inci maddesine göre sonuçlandırılır ve yapılan işlemler sonucundan Bakanlığa bilgi verilir.

(18)2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26 ncı maddesine göre trampa

MADDE 162- (1) Bu Kanuna göre yapılacak trampa işlemleri Yönergenin 159 uncu maddelerinde belirtildiği şekilde yapılır.

(19)Trampalarda yapılacak genel işlemler

MADDE 163- (1) Bakanlıkça trampa talimatı verilen taşınmazların trampasında Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki farkın peşin ve nakden ödenmesi gerektiği istekli/isteklilerine yazı ile bildirilir.

(2) Trampa işlemi nedeniyle istekli/isteklilere ait taşınmazlara ilişkin ödenmesi gereken vergi, resim ve harç gibi her türlü giderlerin istekli/isteklilerce ödenmesi gerektiği bildirim yazısında belirtilir.

(3) Trampası düşünülen tescilli taşınmazların kadastro görmemiş yerlerde bulunması durumunda; yüzölçümünde hata olup olmadığına ilişkin teknik rapor düzenlenir.

Bağış Yoluyla Taşınmaz Edinimi

MADDE 178- (1) İdarece;

a) Bağışlayanın gerçek kişi olması halinde, medenî haklarını kullanma ehliyetinin (tam ehliyetli) olup olmadığı,

b) Özel hukuk tüzel kişilerinin yetkili organlarının bağış hakkında kararı olup olmadığı,

c) Kamu kurum ve kuruluşlarının ise kuruluş ve görevleri ile ilgili kanunlarda bu konuda yetki verilmiş olup olmadığı,

araştırılır.

(2) Bağışta bulunmak isteyen kişilerin özellikle sağlık ve eğitim gibi kamu hizmetlerinin yürütüldüğü hastane ve okul binalarına kendilerinin belirledikleri isimleri vermek istemeleri halinde, İdarece bağışta bulunan kişinin vermek istediği isim kamu hizmetini yürütecek kamu kurum ve kuruluşuna bildirilir. Uygun görüş alındıktan sonra herhangi bir şart veya mükellefiyet şerhi düşülmeden bağış kabul edilir.

(3) Birinci ve ikinci fıkraya göre yapılacak araştırma sonucunda Hazineye yapılacak şartlı veya şartsız ya da mükellefiyetli veya mükellefiyetsiz taşınmaz bağışlarında defterdarlık, taşınmazın Hazine adına bağışının kabulüne yetkilidir.

(4) Taşınmazın bağış amacında kullanılamaması veya mükellefiyetin yerine getirilememesi nedeniyle bağışlayana iadesi gereken taşınmazların iade işlemleri, defterdarlıklar tarafından yürütülerek sonuçlandırılır.

(5) Bağışı uygun görülen taşınmazlar hakkında Yönergenin 164 üncü maddesinin dördüncü fıkrasına göre işlem yapılır.

Bedelsiz Devir Terk

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan bedelsiz devir işlemleri

MADDE 179- (1) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan bedelsiz devir işlemleri aşağıdaki şekilde yürütülür.

a) 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanuna göre yapılan bedelsiz devir işlemleri

1) 1164 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılarak talepler hakkında aşağıda belirtildiği şekilde işlem yapılır:

(20)aa) Arsa üretim alanı

1) İdarece, 1164 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından arsa üretim alanı olarak belirlenmesi talep edilen bölgede kalan ve Bakanlıkça bildirilen taşınmazların mahallindeki dosyaları üzerinde inceleme yapılır.

2) Bakanlık yazısının İdareye ulaşmasından itibaren iki iş günü içerisinde MEOP kapsamında Yönerge eki "Hazine Taşınmazlarının Toplu Konut İdaresine Devrine İlişkin Bilgi Formu" (EK-52) doldurulur ve taşınmazın dosyasında bulunması gerekli bilgilerin MEOP kayıtlarında güncellenmesi yapılır.

3) Arsa üretim alanı olarak belirlenmesi talep edilen bölgede kalan taşınmazların;

d) Bu maddenin "Devir işlemlerinin hızlandırılması amacıyla yapılacak işlemler" başlıklı (c) bendinde sayılan kanunlar kapsamında tahsis edilip edilmediği,

e) İrtifak hakkı veya kullanma izni verilip verilmediği,

f) Mülkiyeti ihtilaflı veya herhangi bir nedenle devrinde sakınca olup olmadığı,

MEOP bilgileri üzerinden yapılacak inceleme sonucunda belirlenir ve bu taşınmazların, arsa üretim alanı dışında tutulması gerektiği Bakanlığa bildirilir.

(21)ab) Ön izin

1) Arsa üretim alanı olarak belirlenen alanda; imar planının yapılması, değiştirilmesi, tescil, ifraz, tevhit ve benzeri işlemlerin yerine getirilebilmesi ve bu işlemlerin devir işlemleriyle birlikte yürütülmesi amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca ön izin talep edilmesi halinde talep Bakanlığa iletilir.

(22)ac) Devir işlemlerinin hızlandırılması amacıyla yapılacak işlemler

1) Arsa üretim alanı onayı İdareye gelmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır:

a) Devredilecek taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık ile özellikle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir şerh/beyan olup olmadığı tespit edilir,

b) Devri talep edilen taşınmazlara ilişkin Yönergenin 51 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtildiği şekilde araştırma yapılır,

c) Taşınmazların 189 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı veya bedelsiz devrinde sakınca olup olmadığı Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur,

ç) 2872 sayılı Kanun kapsamında özel çevre koruma bölgesi olarak ilan edilen alanda kalıp kalmadığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur.

2) Yukarıdaki işlemler sonucunda bedelsiz devrinin mümkün olmadığı tespit edilen taşınmazlar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yazı ile bildirilir.

(23)aç) Devir işlemlerinin yürütülmesi

1) Yapılan işlemler sonucunda, devre konu taşınmazların;

a) Tapu kütüklerinde devre engel bir husus veya 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir şerh veya beyan bulunduğunun,

b) İlgili kamu idarelerine tahsisli olup olmadığına bakılmaksızın, "Devir işlemlerinin hızlandırılması amacıyla yapılacak işlemler" başlıklı (c) bendinin ikinci alt bendinde belirtilen kanunlar kapsamında belirlenmiş alanlarda bulunduğunun,

c) Bu maddenin "Devir işlemlerinin hızlandırılması amacıyla yapılacak işlemler" başlıklı (c) bendi kapsamında olduğunun, tespiti hallerinde, başkaca bir yazışma yapılmaksızın bu taşınmazlar devre konu edilmez.

2) Devri talep edilen taşınmazların tapu kütüklerinde; 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir şerh veya beyanın bulunmaması veya taşınmazların bulundukları bölgede Yönergenin 51 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen kanunlar kapsamında belirlenmiş alanların olmaması halinde ilgili kamu idareleriyle yazışma yapılmaksızın devir işlemlerine devam edilir.

3) 1164 sayılı Kanun uyarınca arsa üretim alanı olarak belirlenen bölgede kalan tapuda Hazine adına tescilli taşınmazlar hakkında arsa üretim alanı onayının İdareye iletildiği tarihten itibaren;

a) Devir işlemleri en geç on iş günü içerisinde sonuçlandırılır,

b) Taşınmazların ilçe sınırları içinde bulunması halinde ise, devir işlemleri en geç onbeş işgünü içerisinde sonuçlandırılır,

c) Devir işlemleri için ilgili kamu idarelerinden alınması gereken bilgilere ilişkin yazılar, süre verilmek ve süresi içerisinde cevap verilmediği takdirde, sorumluluğun ilgili kamu idaresine ait olmak üzere işlem tesis edileceği belirtilmek suretiyle elden veya faks yoluyla gönderilir,

ç) Devir işlemlerinin belirtilen süreler içerisinde gerçekleştirilememesi halinde, gerekçeleri ile birlikte Bakanlığa bilgi verilir.

4) Arsa üretim alanı sınırları içerisinde kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici olan taşınmazların Hazine adına tapuya tescil işlemlerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılması hususu adı geçen İdareye bildirilir.

(24)ad) Devir yetkisi

1) Devrinde sakınca olmadığı tespit edilen taşınmazların devrine defterdarlıklar yetkili olup defterdarlıklar bu yetkisini devredemez.

2) Taşınmazların ilçe sınırları içinde bulunması halinde, malmüdürlüğünce bu maddenin (c) ve (ç) bendinde belirtilen işlemler tamamlanır.

3) Yönerge eki "Hazine Taşınmazlarının Toplu Konut İdaresine Devrine İlişkin Bilgi Formu" (EK-52) hazırlanarak defterdarlığa onay için gönderilir ve devir işlemleri defterdarlık onayından sonra gerçekleştirilir.

4) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin uygun görüş yazısı üzerine Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tapuya tescili için İdarece MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır ve Yönergenin 61 inci maddesine göre

ferağ işlemleri tamamlanır.

5) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan devirlerden sonra devredilen taşınmazların ada, parsel ve yüzölçümleri ile birlikte Yönergenin "Değerleme İşlemleri" kısmında belirtildiği şekilde takdir edilecek satışa esas bedelleri belirtilmek suretiyle bilgiler MEOP kapsamında devir ile ilgili programa aktarılır.

(25)ae) Kamu hizmetlerine ayrılan yerler

1) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devri uygun görülen taşınmazların, 1164 sayılı Kanun gereğince tapu kütüğünün beyanlar hanesine; *"Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir."* şeklinde şerh konularak adı geçen Başkanlık adına tescil edilmesi hususunda ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

2) Arsa üretim alanında kalan ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen taşınmazların 1164 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilerek arsa üretimine konu edilmesi, mevcut imar durumunun korunması veya herhangi bir imar planı değişikliğine tabi tutulmaları sonucu kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlıkça değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazların Hazineye bedelsiz olarak iade edilmesi halinde, devredilen taşınmazların tapu kütüklerinde bulunan şerhler terkin edilir. Şerh terkinine ilişkin işlemler Bakanlıktan izin alınmaksızın, defterdarlığın izni alındıktan sonra İdarece gerçekleştirilir.

b) 775 sayılı Kanuna göre yapılan bedelsiz devir işlemleri

1) 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan bedelsiz devir talepleri, MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Talep, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

a) Devredilecek taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık ile özellikle 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir şerh/beyan olup olmadığı tespit edilir.

b) Taşınmazların 189 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı veya bedelsiz devrinde sakınca olup olmadığı Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur.

c) Herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olup olmadığı MEOP kayıtlarından ve dosyasından araştırılır.

ç) Devri talep edilen taşınmazlara ilişkin Yönergenin 51 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtildiği şekilde araştırma yapılır.

d) Taşınmazların 189 sayılı Kanun kapsamında kalması, herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmesi veya taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılığının bulunması halinde, bedelsiz devrinin uygun olmayacağı Bakanlığa bildirilir.

e) Taşınmazların devredilebilecek taşınmazlardan olduğunun anlaşılması halinde, aşağıdaki belgeler Bakanlığa gönderilir:

1) Gecekondu önleme bölgesi içinde kaldığına ilişkin ilgili belediyesinden alınacak imar planı örneği,

2) Çevre ve Şehircilik Bakanlığına (mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) tahsisli olduğuna ilişkin Bakanlıkla yazışma yapılmış ise yazının tarih ve sayısı, tahsis defterdarlıkça yapılmış ise yazının bir örneği,

3) Yönerge ekleri “Taşınmaz Bilgi Formu” (EK-5) ve “Bedel Tespit Raporu” (EK-3),

4) Fiili tespit ile diğer bilgi ve belgeler.

e) Bakanlıkça devri uygun görülen taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tapuya tescili için İdarece MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır ve Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

f) Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Bakanlığımızca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazların bedelsiz olarak Hazineye iade edilmesi gerektiğinden Hazineye devri hususu İdarece Bakanlığa bildirilir.

(26)4562 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 180- (1) 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre organize sanayi bölgesi tüzel kişiliklerince yapılan bedelsiz devir taleplerinin, MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Talep, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Taşınmazların 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamındaki ellidört ilde bulunan organize sanayi bölgeleri içerisinde kalıp kalmadığı tespit edilir,

b) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

c) 4562 sayılı Kanuna göre oluşturulan organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğince veya müteşebbis heyetin tek iştirakçisinin bulunması durumunda yüzde yüz iştirak payına sahip tüzel kişilikçe bedelsiz devir talebinin yapılması gerektiğinden, müteşebbis heyet kuruluş protokolü veya ana sözleşmesi istenerek gerekli araştırma yapılır,

ç) Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından “Organize Sanayi Bölgesi Yer Seçimi Komisyonunca” kesinleşmiş yer seçimi raporu ile organize sanayi bölgesi sınırlarını belirten planları istenir ve talep edilen taşınmazların bu sınırlar içerisinde kalıp kalmadığı kontrol edilir,

d) Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından organize sanayi bölgesi sınırlarını belirten planların temin edilememesi halinde ilgili belediyesinden istenir ve talep edilen taşınmazların bu sınırlar içerisinde kalıp kalmadığı kontrol edilir,

e) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya aşağıdaki bilgi ve belgeler eklenir;

1) Yönergenin 55 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen bilgi ve belgeler,

2) İlgili kurumca onaylanmış organize sanayi bölgesinin sınırlarını gösteren ve üzerinde talep konusu taşınmazların mülkiyet sınırları işaretlenmiş ve onaylanmış kroki, talep yazısı ve ekleri,

3) Birinci fıkranın (ç) bendinde belirtilen planlar,

4) Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliğince bedelsiz devir talebinin bulunulduğuna ilişkin karar ve talep yazısı,

5) Taşınmazların organize sanayi bölgesi yeri olarak uygun görüldüğüne ilişkin Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının yazısı,

6) Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliğinin kuruluş protokolü,

7) Organize Sanayi Bölgesi yer seçim komisyonunca düzenlenmiş Yer Seçim Raporu,

8) Defterdarlık görüşü.

f) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine, organize sanayi bölgesi tüzel kişiliği adına tapuya tescili için İdarece MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır ve Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

(27)222 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 181- (1) 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununa göre köy tüzel kişiliklerince veya il özel idarelerince yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Taşınmazların Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olan taşınmazlardan olup olmadığı MEOP kayıtlarından ve taşınmazların dosyasından tespit edilir,

c) Taşınmazların mahallinde tespiti yapılır ve fiili kullanımına ilişkin tespit tutanağı düzenlenir,

ç) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen tespitlere ilişkin bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler eklenir.

d) 222 sayılı Kanunun 65 inci maddesine göre okullar için tahsis, satın alma veya kamulaştırma yoluyla sağlanan taşınmazlar üzerinde yapılacak okul binası veya tesislerin, bulundukları yerlere göre köy veya özel idareler adına tapuya tescil edilmeleri gerekirken Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan fiilen bir ilköğretim kurumu olarak kullanılan veya imar planında okul alanı olarak ayrılmış, bu kurum tarafından okul yatırımının programına alınmış ve okul yapımına yönelik olarak inşaat iznine ilişkin ilgili belediyeye müracaatı olanların ve bu amaçla ilköğretim kurumlarına veya ilköğretim okulu yapılmak üzere köy tüzel kişiliklerine ya da il özel idarelerine tahsis edilen taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine ilgili köy tüzel kişiliği veya il özel idaresi adına tapuya tescili için İdarece MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır ve taşınmazların tapu kütüğüne, *"Bu taşınmaz 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun geçici 7 nci ve 5018 sayılı Kanunun 45 inci maddesi ı uyarınca ilköğretim amacında kullanılmak üzere tescil edilmiştir. Bu taşınmazla birlikte taşınmazın üzerinde bulunan veya yapılacak bina ve tesisler Milli Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamaz, amacı dışında kullanılamaz ve herhangi bir şekilde devredilemez. Bu koşullara uyulmadığının veya taşınmazın devir amacında kullanılmasına gerek kalmadığının anlaşılması halinde yeniden Hazine adına tescil edilir."* şeklinde şerhin konulması istenir,

e) Taşınmazların ferağ işlemleri Yönergenin 61 inci maddesine göre tamamlanır.

(28)442 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 182- (1) 442 sayılı Köy Kanununa göre köy tüzel kişiliklerince yapılan bedelsiz devir talepleri, MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Talepler, aşağıdaki şekilde sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Bedelsiz devri talep edilen taşınmazların, köy yerleşme veya gelişme planı sınırları içerisinde kalıp kalmadığı hususu ilgili il/ilçe özel idaresi müdürlüğünden sorulur ve aşağıdaki belgeler istenir;

1) Köy yerleşme alanı olarak belirlenmesi amacıyla alınacak köy yerleşim veya gelişim alanı tespit komisyonu kararları (tescilsiz alanların tescilinden sonra, taşınmazların ada ve parsel numaraları ile yüzölçümleri belirtilmek suretiyle),

2) Bu kararlar doğrultusunda hazırlanarak onaylanmış köy yerleşme planı,

3) İl özel idareleri köy hizmetleri müdürlüklerinin talep yazılarının bir örneği.

c) Taşınmazların fiili ve hukuki durumları ile köy nüfusu da dikkate alınarak talep edilen taşınmazlara ihtiyaç duyulup duyulmadığının ve kaç kişinin hak sahibi olabilme şartını taşıdığı defterdarlıkça öncelikle kontrol edilir,

ç) Devir konusunda 9/3/2012 tarihli ve 7244 sayılı 2012/1 Sıra Sayılı Genelge uyarınca defterdarlıklar yetkili kılındığından, taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin talebin anılan Genelge kapsamında değerlendirilerek uygun görülmesi halinde köy tüzel kişiliği adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

(29)5366 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 183- (1) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna göre il özel idarelerince veya belediye başkanlıklarınca yapılan bedelsiz devir taleplerinin MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Bedelsiz devri talep edilen Hazineye ait taşınmazların bulunduğu alanın yenileme alanı olarak belirlendiğine ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı ile yenileme alanı projesi ilgili il özel idaresi veya belediye başkanlığından yazı ile istenir,

b) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

c) Taşınmazların sit alanı olarak tescil ve ilan edilip edilmediği ve projelerin Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunca onaylanıp onaylanmadıkları ilgili bölge kurulundan yazı ile sorulur,

ç) Taşınmazların bir kamu hizmetine tahsisli olan, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlardan olup olmadığı MEOP kayıtlarından ve taşınmazların dosyasından tespit edilir,

d) Taşınmazların 2565 sayılı Kanun kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerlerden olup olmadığı Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur,

e) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

f) Yenileme alanı ilan edilen yerlerde bulunan ve yenileme projesi kapsamında kalan Hazineye ait taşınmazların satışının, kiraya verilmesinin veya tahsis edilmesinin talep edilmesi halinde devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar taleplerinin uygun görülmediği hususu talep sahiplerine bildirilir,

g) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlar Kurulu Kararıyla ilgili il özel idaresi veya belediye başkanlığı adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır,

ğ) Devir işlemleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olduğundan Hazinece herhangi bir bedel ödenmez,

h) Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde ellisinin Hazineye aktarılması hususunda ilgili il özel idaresine veya belediye başkanlığına yazı yazılır ve aktarılması sağlanır,

ı) Taşınmazların devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı periyodik aralıklarla mahallinde tespit edilir. Devir amacında kullanılmadığı tespit edilen taşınmazların, devir tarihinden itibaren beş yıl geçmesini müteakip öncelikle idari yoldan, mümkün olmaması halinde tapu iptal ve tescil davası açılmak suretiyle Hazine adına tescili için işlemlere başlanır ve tescili sağlanır.

(30)5737 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 184- (1) 5737 sayılı Vakıflar Kanununa göre yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Bedelsiz devri talep edilen taşınmazların üzerindeki eserlerin vakıf yoluyla meydana gelip gelmedikleri, vakıf kültür varlığı niteliğinde olup olmadıkları ve vakfın mazbut vakıf vasfının bulunup bulunmadığı koşullarının bir arada olup olmadığına ilişkin bilgi ve belgelerin gönderilmesi Vakıflar Bölge Müdürlüklerine yazı yazılarak istenir,

c) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

ç) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine mazbut vakıf adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

(31)5104 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 185- (1) 4/3/2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm

Projesi Kanununa göre Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata

göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Bedelsiz devri talep edilen taşınmazların proje kapsamında kalıp kalmadığına ilişkin belgeler Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından istenir ve taşınmazların bu sınırlar içerisinde kalıp kalmadığı defterdarlıkça kontrol edilir,

c) Taşınmazların fiilen bir kamu hizmetinde kullanılıp kullanılmadığı ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunup bulunmadığı mahallinde incelenir ve tutanak düzenlenir,

ç) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

d) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır,

e) Proje alanı sınırları içinde yapılacak plânlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanların, daha önce Belediyeye devredilen Hazineye ait arazi olması halinde, devir miktarını aşmayacak kısmın bedelsiz olarak Hazineye iadesi hususunda Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına yazı yazılır ve taşınmazın Hazine adına tescili sağlanır.

(32)5018 sayılı Kanuna göre kamu idareleri arasındaki bedelsiz devir işlemleri

MADDE 186- (1) 5018 sayılı Kanuna göre kamu idarelerince (düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç) yapılan bedelsiz devir taleplerinin MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devir talebinde bulunması gerekli bilgi ve belgeler

1) Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu idarelerince devredilmesi istenilen taşınmaza ilişkin başvurularda, aşağıda belirtilen bilgi ve belgelerin bulunup bulunmadığı kontrol edilir:

a) Devir talebinde bulunan kamu idaresinin, taşınmazı hangi kamu hizmetinde kullanacağı,

b) Taşınmazın;

1) Tapuda kayıtlı olduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevkii, pafta, ada ve parsel numarası veya cilt, sayfa ve sıra numarası, cinsi, yüzölçümü,

2) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü, mevkii, sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli kroki,

3) Tamamının mı, bir kısmının mı istendiği, bir kısmı isteniyorsa, miktarı ile paftası üzerinde yeri işaretlenmiş basit krokisi,

4) İmar planı içinde olması halinde, onaylı plan örneği, planda ayrıldığı amaç,

5) Üzerinde inşaat yapılacak ise, avan projesi, yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise proje numarası ve proje için gerekli arazi veya arsa miktarı.

b) Bedelsiz devredilemeyecek Taşınmazların belirlenmesi

1) Taşınmazların bedelsiz devrinden önce gerektiği takdirde

aşağıdaki kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve araştırma yapılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı ilgili tapu müdürlüğünden temin edilir ve tapu kayıtlarında devredilemeyeceğine ilişkin şerh veya tedbir bulunup bulunmadığı araştırılır,

b) Kadastro Mahkemesinde mülkiyetinin ihtilaflı olup olmadığı ilgili kadastro müdürlüğünden sorulur,

c) İmar planı ve imar düzenleme işleminin davalı olup olmadığı ilgili belediye başkanlığından sorulur,

ç) Hazine ile devredilecek kamu idaresi dışında üçüncü bir paydaşı bulunup bulunmadığı MEOP ve tapu kayıtlarından araştırılır,

d) Taşınmazda elbirliği mülkiyeti bulunup bulunmadığı MEOP ve tapu kayıtlarından araştırılır,

e) Taşınmazda tapu tahsis belgesi şerhi bulunup bulunmadığı MEOP ve tapu kayıtlarından araştırılır,

f) Hazinece üzerinde irtifak hakkı tesis edilip edilmediği MEOP ve tapu kayıtlarından araştırılır,

g) İmar planında hangi amaca ayrıldığı ilgili belediye başkanlığından sorulur, imar planının bir örneği istenir ve imar planında öngörülen amaç dışındaki kullanımlar için talep edilip edilmediği araştırılır,

ğ) İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka kullanımlar için talep edilen taşınmazlardan olup olmadığı araştırılır,

h) 3621 sayılı Kanuna göre kıyı tanımına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkini gereken taşınmazlardan olup olmadığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur,

ı) Özel kanunları gereğince, gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsisi, devri, emirlerine ve kullanımlarına bırakılması, satışı, irtifak hakkı veya trampa yoluyla verilmesi gereken taşınmazlardan olup olmadığı ilgili kurum ve kuruluşlardan araştırılır,

i) Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kurum ve kuruluşların iznine tabi olup olmadığı ilgili kurum ve kuruluşlardan araştırılır.

c) Devirde öncelik

1) Aynı taşınmaz hakkında birden fazla kamu idaresinin devir talebinde bulunması halinde talepler, aşağıda belirtilen sıraya göre değerlendirilir:

a) Taşınmazın imar planı ile kullanım durumu belli ise, planda belirtilen kamu hizmetini yapacak kamu idaresi,

b) Taşınmaz plansız alanda veya plandaki kullanım amacı "kamu hizmet alanı" olarak belirlenip ayrıntılı bilgi verilmemiş ise, sırasıyla genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, özel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, sosyal güvenlik kurumları, belediyeler, il özel idareleri, köy tüzel kişilikleri, belediyelere bağlı ve belediyelerin kurdukları veya üye oldukları birlik ve idarelerin, il özel idarelerine bağlı ve il özel idarelerinin kurdukları ve üye oldukları birlik ve kamu idareleri.

(33)ç) Defterdarlıkça Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler

1) Bedelsiz devri talep edilen taşınmazlar hakkında Bakanlığa yazılacak talep yazılarında, taşınmazlarla ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilir ve belgeler yazıya eklenir:

a) Taşınmazın;

1) 10/10/2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 20 nci maddesi gereğince, devrine engel bir durumunun olup olmadığı, varsa neler olduğu,

2) İmar planı içinde kalıp kalmadığı, plan içinde ise, plan türünün (çevre düzeni planı, nazım plan, uygulama imar planı gibi) ne olduğu, planda ne kadarının hangi amaca ayrıldığı ve plan örneği,

3) 3621 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı, kalması halinde, kıyı kenar çizgisi işlenmiş pafta örneği,

4) Hangi amaçlarda kullanılmak için istenildiği,

5) Herhangi bir kamu hizmetine tahsisli olup olmadığı,

6) Halen hangi amaçta ve ne şekilde kullanıldığı,

7) Üzerinde muhdesat varsa, cinsi ve kime ait olduğunu da belirleyen mahallinde düzenlenmiş tespit tutanağı,

8) Üzerinde inşaat yapılacak ise, yatırım programına alınıp alınmadığı, alınmış ise yatırım proje numarası,

9) Kısmen talep ediliyor ise, istenen kısmın ifrazının mümkün olup olmadığı,

10) Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine, diğer kamu idarelerine ait ise malik kamu idaresine gerekli olup olmadığı,

11) Merkezde dosyasının olup olmadığı, varsa dosya numarası ile en son yapılan yazışmanın tarih ve sayısı,

12) Tapuda kayıtlı olması halinde, en son durumu gösteren, beyanlar ve şerhleri de içeren tapu kayıt örneği ile tapu senedi veya çaplı tasarruf vesikası,

13) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, bulunduğu ili, ilçesi, mahallesi veya köyü ve mevkii, sınırlarını ve yüzölçümünü gösterir ölçekli krokisi,

14) Devrini talep eden kamu idaresinin mahallî biriminin görüşü ve merkez biriminden alacağı uygun görüş yazısının örneği.

b) Taşınmazın devrine engel bir durum varsa, yukarıdaki bilgi ve belgeler yerine bunu tespit eden bilgi ve belge yeterli olup diğer bilgi ve belgeler gönderilmez.

d) Tapu kütüğüne konulacak Şerh ve periyodik kontrollerin yapılması

1) Bedelsiz devredilen taşınmazın tapu kütüğüne; *"Bu taşınmazın mülkiyeti ..... (bu boşluğa, devir eden kamu idaresinin ismi yazılır)'e/a ait iken, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince; ..... (bu boşluğa, taşınmazın hangi kamu hizmetinde kullanılacağı yazılır)'de/da kullanılmak kaydı ile ..... (bu boşluğa, kendisine devir yapılan kamu idaresinin adı yazılır)'e/a bedelsiz olarak devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz ve aynı amaçla dahi olsa üçüncü kişilere devredilemez. Devir amacına uygun olarak kullanılmadığının tespiti veya üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde, eski maliki kamu idaresinin talebi üzerine, devralan kamu idaresinin muvafakatine veya her hangi bir hükme gerek*

olmaksızın tapu idaresince devreden kamu idaresi adına resen tescil edilir."
şeklinde şerh konulması için MEOP kayıtlarından da yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

2) Taşınmazların ferağ işlemleri Yönergenin 61 inci maddesine göre tamamlanır.

3) Devredilen taşınmazların yılda bir kez tespitleri yapılır.

e) Devir değişikliğinde gönderilecek bilgi ve belgeler

1) Adına devredilen kamu idaresi tarafından devre konu taşınmazın devir amacının değiştirilmesinin istenilmesi halinde, taşınmaz hakkında "Defterdarlıkça Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler" başlıklı (ç) bendinin (1) numaralı alt bendinin (a) bendinin (2), (4), (6), (8) ve (14) numaralı alt bentlerinde belirtilen bilgi ve belgelerle birlikte, taşınmazın özelliklerinde değişiklik olmuş ise buna ilişkin bilgi ve belgeler gönderilir.

2) Bir kamu idaresine devredilen bir taşınmazın başka bir kamu idaresi tarafından devrinin talep edilmesi halinde ise, bu maddenin birinci fıkrasının (a) ve (ç) bentlerinde belirtilen bilgi ve belgeler yeniden gönderilir. Ayrıca, taşınmazın devir edilmiş bulunduğu kamu idaresinin, değişiklik konusunda uygun görüşünün olup olmadığı bildirilir.

f) Devredilen Taşınmazların geri alınması halinde gönderilecek bilgi ve belgeler

1) Devredilen taşınmazlar hakkında yapılacak periyodik kontrollerde, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 9 ve 12 nci maddelerinde belirtilen sebeplerle, devir edilen taşınmazların geri alınması gerektiğinin tespit edilmesi halinde Bakanlığa yazılacak talep yazılarında, taşınmazlarla ilgili aşağıdaki bilgilere yer verilir.

2) Taşınmazın;

a) Devir yazısının tarih ve sayısı,

b) Geri alınması talebinin gerekçesi ve en son kullanım durumu,

c) Geri alınmasına ilişkin yerel birimin görüşü.

g) Taşınmazın teslimi ve geri almanın sonuçları

1) Devredilen taşınmazın tapudaki devir işleminden sonra devralan kamu idaresine, bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim edilir. Tutanakta; teslim tarihi, taşınmazın durumu, varsa üzerindeki bina ve tesisler, özelliklerinin neler olduğu ayrıntılı biçimde belirtilir.

2) Geri alınan taşınmazın tapudaki geri alma işleminden sonra, bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim alınır. Tutanakta, teslim alınma tarihi ile teslim tarihindeki durumuna göre, noksanlıklar ve fazlalıklar ayrıntılı biçimde belirtilir.

3) Geri alınan taşınmazın üzerine devralan kamu idaresi tarafından yapılan bina ve tesisler, bedelsiz olarak Hazineye geçeceğinden, muhdesat için malik kamu idaresince her hangi bir bedel veya tazminat ödenmez.

(34)4046 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 187- (1) 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanuna göre Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca veya özelleştirme kapsam ve programındaki kurum ve kuruluşlarca yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem

sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici olan ve Hazine adına tapuya tescili mümkün olmayan taşınmazlardan olup olmadığı (özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç) ilgili kadastro müdürlüğünden sorulur,

c) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

ç) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine bedelsiz devir talebinde bulunan kurum ve kuruluşlar adına tapuya tescili için defterdarlıkça MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazılır ve Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır,

d) Devrinde sakınca olmadığı tespit edilen taşınmazların 4046 sayılı Kanun kapsamında TEDAŞ'a yapılacak devir işlemlerine defterdarlıklar yetkili olup bu yetki devredilemez.

(35)4706 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 188- (1) 4706 sayılı Kanuna göre Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMİ) Genel Müdürlüğünce yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğüne tahsisli olup olmadığı veya kullanımına bırakılıp bırakılmadığı MEOP kayıtlarından ve taşınmazların dosyasından tespit edilir,

c) Taşınmazların Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünce kullanılıp kullanılmadığı ve fiili durumları mahallinde tespit edilir ve tutanak düzenlenir,

ç) 2863 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadıkları ilgili kültür ve turizm il müdürlüğünden sorulur,

d) 4342 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadıkları ilgili Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından sorulur,

e) Milli Savunma Bakanlığına tahsisli taşınmazların;

1- Türk Silahlı Kuvvetleri envanterinde kayıtlı olup olmadığı Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Bölge Başkanlıklarından sorulur,

2- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü ile ortak kullanılıp kullanılmadığına ilişkin mahallinde tutanak düzenlenir.

f) Taşınmazın 6831 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığı Orman Genel Müdürlüğü ilgili taşra teşkilatından, 6292 sayılı Kanun gereğince Orman ve Su İşleri Bakanlığı emrine geçen taşınmazlardan olup olmadığı, adı geçen Bakanlığın

ilgili taşra teşkilatından sorulur,

g) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan meydan işletmeciliği için Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından kullanılmakta olanların Hazine adına tescil edilmesi ilgili kadastro müdürlüğünden yazı ile istenir,

ğ) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

h) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına tapuya tescili için defterdarlıkça MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır ve tapu kaydına "Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün kuruluş amaçları dışında kullanılamaz." şerhinin konulması istenir,

ı) Taşınmazların ferağ işlemleri, Yönergenin 61 inci maddesine göre tamamlanır,

i) Yapılacak devir ve tescil işlemleri ile diğer işlemler için Hazinece vergi, resim ve harç ödenmez.

(36)5393 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 189- (1) 5393 sayılı Belediye Kanununa göre belediye başkanlıklarınca yapılan talepler, MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Talep edilen taşınmazların dolgu imar planı, ölçekli krokisi ve dolgunun belediye tarafından yapıldığına ilişkin belgeler ilgili belediye başkanlığından yazı ile istenir,

b) Taşınmazların fiili ve kullanım durumları mahallinde tespit edilir ve tutanak düzenlenir,

c) Taşınmazlara ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine, dolgu alanları mücavir alan sınırları dikkate alınarak ilgili belediyelerin tasarrufuna geçer. Büyükşehir belediyesi bulunan yerlerde ise dolgu alanları, hangi ilçe belediyesi sınırları içinde olduğuna bakılmaksızın büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılır ve yazı ile ilgili belediyelere bildirilir,

ç) Belediyelerin tasarrufuna bırakılan yerlerin, 3621 sayılı Kanun ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı yılda bir kez mahallinde kontrol edilir ve tutanak düzenlenir,

d) Belediyelerin kullanım talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler eklenir,

e) Aşağıdaki durumların varlığı halinde talepler Bakanlığa gönderilmeden, taleplerin sonra değerlendirilebileceği ilgili belediyelere İdarece yazı ile bildirilir;

1) Dolgu vasıflı olmakla birlikte bir kamu hizmetine tahsisli olan veya kiraya verilenler ile üzerinde kullanım izni tesis edilen yerlerin sözleşmelerinde öngörülen süre sonunda taleplerin değerlendirilebileceği,

2) Belediyelerin tasarrufuna bırakılması gereken ancak, Bakanlıkça gelirin paylaşımı esasına dayalı olarak belediyelere kiraya verilen alanların kira sözleşmelerinin, bu alanlarla sınırlı olmak üzere, talepleri halinde feshedildikten sonra taleplerinin değerlendirileceği.

(37)2981 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 190- (1) 2981 sayılı Kanuna göre il özel idaresi ve belediye başkanlıklarınca yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir ve aşağıdaki işlemler yapılır:

a) Başvuruda istenilecek belgeler

1) Belediye ve il özel idarelerince devri talep edilen taşınmazlara ilişkin olarak yapılan başvurularda aşağıda belirtilen belgelerin olup olmadığı kontrol edilir:

a) 2981 sayılı Kanun kapsamında kalan Hazine taşınmazının devrinin talep edildiğine ilişkin alınmış belediye encümen kararı,

b) Gecekonduların renkli olarak işaretlendiği, onaylı 1/1000 ölçekli ıslah imar planı örneği,

c) Devri talep edilen taşınmazlara ait imar dağıtım cetvelleri,

ç) Yoğun ve çarpık yapılaşma nedeniyle mevcut imar planının uygulama kabiliyetinin kalmamış olması halinde, bu planın ıslah imar planı olarak kabul edildiğine ilişkin belediye meclis kararı,

d) Müracaat formu ve düzenlenmiş olması halinde tapu tahsis belgesi,

e) Taşınmaz üzerinde bu Kanun kapsamında bir yapı bulunup bulunmadığına ve yapının 10/11/1985 tarihinden önce yapıldığına ilişkin belgeler,

f) Yapının üçüncü kişilere satılmış olması halinde satış sözleşmesi.

b) Taleplerin değerlendirilmesi

1) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir.

2) Taşınmazın devrine engel bir hususun bulunup bulunmadığının tespiti için, müracaatın 2981 sayılı Kanuna uygun olarak yapılıp yapılmadığı kontrol edilir.

3) Taşınmazların ıslah imar planı sonucu oluşup oluşmadığı veya mevcut imar planının yoğun ve çarpık yapılaşmadan dolayı uygulanamıyor olması halinde, bu planın ıslah imar planı olarak kabul edildiğine ilişkin belediye meclis kararı olup olmadığı kontrol edilir.

4) Üzerinde 2981 sayılı Kanun kapsamında tapu tahsis belgesi almış veya almaya hak kazanmış kişilere ait gecekondu bulunup bulunmadığı (müracaatın ait olduğu gecekondunun mevcudiyetini koruyup korumadığı) taşınmazın mahallinde tespit edilir ve tutanak düzenlenir.

5) Kanunun öngördüğü planlarda (binaların azami yüksekliği 12.50 metreyi geçmemek üzere) taşınmazların konut alanı olarak ayrılıp ayrılmadığı kontrol edilir.

6) 2981 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen yerler kapsamında kalıp kalmadığı gerektiği takdirde ilgili kurumlardan yazı ile sorularak tespit edilir.

7) Müracaat tarihindeki taşınmazın imar durumu, yapının niteliği ve gecekondunun müracaat tarihindeki konut ve müştemilat olarak işgal alanı, müracaatın kabulü esnasında yeminli özel teknik bürolarca doldurulması zorunlu olan tespit formu eki röleve planı ve röperli ölçü krokisi üzerinden tespit edilir.

8) Taşınmazın bulunduğu bölgede ıslah imar planı bulunup bulunmadığı, bu planda yapının ayrıldığı amaç, kat adedi ve kullanım şekli kontrol edilir.

9) Taşınmaz üzerinde bulunan yapının 10/11/1985 tarihinden önce yapılıp

yapılmadığının, 23/7/1986 tarihli ve 19173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 28 inci maddesinde belirtilen belgelerden herhangi biri ile belgelendirilip belgelendirilemediği kontrol edilir.

c) Onay işlemleri

1) Yapılan değerlendirme sonucunda, devre engel bir durumu bulunmayan Hazineye ait taşınmazların, ilgili idarece belirlenecek hak sahibine aşağıdaki şartlar dikkate alınarak tapusu verilmek üzere ilgili idareye devri için defterdarlıkça MEOP'tan yararlanılarak onay alınır:

a) 2981 sayılı Kanuna göre müracaatta bulunulduğu tarihte gecekonduların konut ve müştemilat olarak işgal alanı ve tapu tahsis belgelerindeki miktar üst sınır olarak dikkate alınması,

b) Islah imar planında getirilen ölçülere uygun olması,

c) 2981 sayılı Kanunun öngördüğü dörtyüz metrekareden fazla olmaması,

ç) Belediye veya il özel idaresince hak sahibine arsa yahut pay olarak tahsis edilebilmesi için taşınmazların 2981 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendi kapsamında kalması,

gerekir.

(38)ç) 2981 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin (d) bendi kapsamında kalan köylerde yapılacak işlemler

1) 2981 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında kalan bir köydeki Hazine taşınmazının, müracaat tarihinde konut ve müştemilat olarak işgal ettikleri alan, müracaatın kabulü esnasında yeminli özel teknik bürolarca doldurulması zorunlu olan tespit formu eki röleve planı ve röperli ölçü krokisi üzerinden tespit edilir.

2) Hak sahipliği araştırması, nüfus ve tapu idarelerinden de araştırılmak suretiyle defterdarlıkça yapılır.

3) Arsa bedellerinin tespitinde hak sahiplerinin beyan edeceği değer esas alınır. Ancak defterdarlıkça gerekli görüldüğü takdirde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre bedel tespiti yaptırılır.

4) Beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin üçte ikisinden az değilse beyan edilen bedel; şayet beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin üçte ikisinden az ise tespit edilen bedel esas alınır.

5) Hak sahibinden tahsil edilen arsa bedeli bütçeye irat kaydedilir.

6) 2981 sayılı Kanunun tanıdığı dörtyüz metrekare üst sınırı geçmemek üzere, defterdarlıkça belirlenecek hak sahiplerine tam veya paylı olarak tapularının verilmesi hususunda MEOP'tan yararlanılarak onay alınır.

d) Diğer işlemler

1) Taşınmazlardan arta kalan kısımların; 2981 sayılı Kanun kapsamındaki gecekondulardan, hak sahiplikleri daha sonra tespit edilen şahıslar ile gecekonduları bulunduğu yerde korunamayan hak sahiplerine, aynı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendi ile 23/7/1986 tarihli ve 19173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 25 inci maddesine göre yer gösterme amacında kullanılması ve 2981 sayılı Kanun amaçları dışında kullanılmaması gerektiğinden, aykırı bir kullanımın söz konusu olması veya taşınmaz üzerinde hak sahibine ait bu Kanun kapsamında bir yapı bulunmaması

halinde, tapu kütüğünde yer alan şerhe istinaden Hazine adına tescil edilmesi için İdarece gerekli işlemlere başlanır.

e) Devir yetkisi

1) Devrinde sakınca olmadığı tespit edilen taşınmazların devrine defterdarlıklar yetkili olup bu yetki devredilemez.

f) Ferağ işlemleri

1) 2981 sayılı Kanun kapsamında devri uygun görülen taşınmazlardan, hak sahipliği araştırması ilgili belediyece yapıldıktan sonra belirlenen hak sahiplerine tapuları verilmek üzere;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler,

b)Dışında (mülga 6785 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 1.3 maddesi kapsamı içinde) ise il özel idareleri, adına tapuya tescili için defterdarlıkça Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

c) 2981 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında kalan köylerdeki Hazine taşınmazları için de aynı şekilde işlem yapılır.

(39)g) Taşınmazların tapu kaydına konulacak Şerh

1) Devir esnasında ilgili tapu müdürlüğüne yazılan ferağ yazısında, taşınmazın tapu kütüğüne "2981 sayılı Kanun ve söz konusu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kullanılmaması halinde, bedelsiz olarak tekrar Hazineye iade edilecektir" şeklinde şerhin konulması istenir.

(40)7269 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 191- (1) 7269 sayılı Kanuna göre kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Bedelsiz devri talep edilen Hazineye ait taşınmazlarına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından yazı ile istenir,

b) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

c) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

ç) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine ilgili kamu kurum ve kuruluşları adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

(41)4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 192- (1) 4628 sayılı Kanuna göre iletim lisansı sahibi kamu tüzel kişileri tarafından yapılan devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Kamulaştırma yapan kuruluşa ve talep sahibi kuruluşun niteliklerine ilişkin belgeler ile kamulaştırma işlemine ilişkin belgeler ilgili kuruluşlardan yazı ile istenir,

b) Taşınmazların 3/3/2001 tarihi ile 9/7/2008 tarihleri arasında kamulaştırılıp kamulaştırılmadığı ilgili kuruluş veya tapu müdürlüğünden kontrol

edilir,

c) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

ç) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen belgeler eklenir,

d) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine ilgili kamu tüzel kişileri adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

(42)3573 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 193- (1) 3573 sayılı Kanuna göre kişilerce yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

b) Taşınmazların fiili kullanım durumu mahallinde tespit edilir ve tutanak düzenlenir,

c) Taşınmazların beş yıl süre ile amacına uygun kullanılıp kullanılmadığının ve taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin görüşlerinin bildirilmesi ilgili Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatından yazı ile istenir ve ayrıca, gerektiği takdirde İdarece de mahallinde tespit yaptırılır,

ç) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler eklenir,

d) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine ilgili kişiler adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır.

e) İlgili tapu müdürlüğüne yazılan ferağ yazısında, bu şekilde verilen taşınmazların hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamayacağı, bu taşınmazların; miras dahil hiç bir şekilde bölünemeyeceği, veriliş tarihindeki yüzölçümünün hiç bir şekilde küçültülemeyeceği, aksi takdirde Hazinece geri alınacağı hususlarında taşınmaz siciline gerekli şerh verilmesi istenir.

(43)5335 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 194- (1) 21/4/2005 tarihli ve 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun32 nci maddesine göre Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğünce yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğünden özelleştirme kapsam ve programına alındıklarına dair Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararı istenir,

b) Taşınmazların özelleştirme kapsam ve programına alınan liman işletmelerinin kullanımında bulunup bulunmadığı, liman sahasında kalıp

kalmadığı ve fiili durumları mahallinde tespit edilir ve tutanak düzenlenir,

c) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı tespit edilir,

ç) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler eklenir,

d) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına tapuya tescili için İdarece Yönergenin 61 inci maddesine göre ferağ işlemleri tamamlanır,

e) Özelleştirme programına alınan ve Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğünün kullanımında bulunan liman sahaları içerisinde yer alan, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların bedelsiz olarak devredilmesi işlemlerinde Bakanlıkça defterdarlığa devredilen yetki çerçevesinde işlem yapılır.

(44)6237 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 195- (1) 6237 sayılı Limanlar İnşaatı Hakkında Kanuna göre işletme teşekküllerince, il özel idarelerince, belediye başkanlıklarınca veya Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılan bedelsiz devir talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

(45)Yatırımların teşvik edilmesine ilişkin işlemler

MADDE 196- (1) 21/1/1998 tarihli ve 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun mülga 8 ve 5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddelerinin mülga tarihlerinden önce yatırımların ve istihdamın arttırılması amacıyla gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen arazi veya arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi taahhüt edilen yatırımlara ilişkin gerçek ve tüzel kişilerin talepleri MEOP'ta evrak ve devir modülüne işlenir. Talepler, Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Süre uzatımı talebi

1) Yatırımcı gerçek veya tüzel kişilerin ek süre talebi üzerine mahallinde taşınmazın fiili durumu tespit edilir ve tutanak düzenlenir.

2) Dilekçe ve bu talebin gerekçelerine ilişkin bilgi ve belgeler yazı ekinde Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

b) Bedeli karşılığında Şerh terkini

1) Yatırımcı gerçek veya tüzel kişilerin şerh terkini talebi üzerine mahallinde taşınmazın fiili durumu tespit edilir ve tutanak düzenlenir.

2) Yatırımcı gerçek veya tüzel kişiler tarafından taahhüt edilen ve devir sırasında belirtilen koşullardan, toplam sabit yatırım tutarının yüzde ellisinin tamamlanıp tamamlanmadığının tespit edilmesine esas olmak üzere, devredilen yılın birim fiyatları dikkate alınmak suretiyle, Çevre ve Şehircilik ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlıklarının ilgili taşra teşkilatından teknik rapor düzenlenmesi yazı ile istenir.

3) Devir bedeli, Yönergenin "Değerleme İşlemleri" kısmında belirtildiği

şekilde tespit edilir ve değer tespiti, anılan Yönerge eki "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu"nun (EK-3) "Taşınmazın Değerini Etkileyebilecek Diğer Hususlar" bölümünde gösterilir.

4) Dilekçe ve bu talebin gerekçelerine ilişkin bilgi ve belgeler yazı ekinde Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

c) Beş yıllık sürenin başlatılması

1) Yatırımcı gerçek veya tüzel kişilerin talebi üzerine mahallinde taşınmazın fiili durumu tespit edilir ve tutanak düzenlenir.

2) Yatırımın 4325 ve 5084 sayılı Kanunlar, 21/4/2004 tarihli ve 25440 sayılı Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi veya Arsaların Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik ve eki taahhütnamedeki şartlara uygun olarak tamamlandığının tespit edilmesine esas olmak üzere, devredilen yılın birim fiyatları dikkate alınmak suretiyle, Çevre ve Şehircilik ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlıklarının ilgili taşra teşkilatından teknik rapor düzenlenmesi yazı ile istenir.

3) Yatırımcı gerçek veya tüzel kişilerden, istihdamın sağlandığına ilişkin Sosyal Güvenlik Kurumu bildirgeleri istenir.

(46)ç) Beş yıllık sürenin tamamlanması halinde şerh terkini

1) Yatırımcı gerçek veya tüzel kişilerin talep dilekçesi ekinde, yatırımın 4325 ve 5084 sayılı Kanunlar, Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi veya Arsaların Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik ve eki taahhütnamedeki şartlara uygun olarak sürdürüldüğüne ilişkin bilgi ve belgelerin olup olmadığı kontrol edilir. Olmaması halinde ilgili gerçek ve tüzel kişilerden yazı ile istenir.

2) Dilekçe ve bu talebin gerekçelerine ilişkin bilgi ve belgeler yazı ekinde Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

d) Devir işleminin iptali

1) Yatırımın 4325 ve 5084 sayılı Kanunlar, Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere veya İl Özel İdarelerine Ait Arazi veya Arsaların Gerçek veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik ve eki taahhütnamedeki şartlara uygun olarak yatırım teşvik belgesinde veya Bakanlıkça uygun görülen sürede tamamlanıp tamamlanmadığı İdarece mahallinde tespit edilir ve tutanak düzenlenir.

2) Ayrıca, Çevre ve Şehircilik ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlıklarının ilgili taşra teşkilatından teknik rapor düzenlenmesi yazı ile istenir.

3) Yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler yazı ekinde Bakanlığa gönderilir ve alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır.

(47)5957 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemleri

MADDE 197- (1) 11/3/2010 tarihli ve 5957 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 3 üncü maddesinin altıncı fıkrasına göre yapılan bedelsiz devir taleplerinin MEOP'ta evrak ve devir modülüne kayıtları yapılır. Bakanlığa gönderilmeden önce aşağıdaki işlemler yapılır ve Bakanlıktan alınacak talimata göre işlem sonuçlandırılır:

a) Devri talep edilen taşınmazların güncel tapu kaydı temin edilir ve taşınmazların devrine engel herhangi bir şerh, beyan veya kısıtlılık olup olmadığı,

imar planında toptancı hal yeri olarak belirlenip belirlenmediği tespit edilir,

b) Taşınmazların mahallinde tespiti yapılır ve fiili kullanımına ilişkin tespit tutanağı düzenlenir,

c) Devri talep edilen taşınmazlar üzerine yapılacak tesislerin inşaatına ne zaman başlanacağı, ne zaman tamamlanacağı ve ne zaman faaliyete geçileceğine ilişkin bilgi ve belgeler belediyeden temin edilir,

ç) Bedelsiz devir talepleri Bakanlıkça değerlendirildiğinden, Bakanlığa gönderilecek yazıya yukarıda belirtilen bilgi ve belgeler ile Yönergenin 55 inci maddesinde belirtilen bilgi ve belgeler eklenir,

d) Taşınmazların bedelsiz devrine ilişkin Bakanlığın uygun görüş yazısı üzerine ilgili belediye adına tapuya tescili için İdarece MEOP'tan yararlanılarak ilgili tapu müdürlüğüne ferağ yazısı yazılır ve taşınmazların tapu kütüğüne, devir amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair aynı Kanunda öngörülen şerhin konulması istenir,

e) Taşınmazların ferağ işlemleri Yönergenin 61 inci maddesine göre tamamlanır.

(48)Bedelsiz devredilen ve devir amacında kullanılmayan Taşınmazların geri alınmasına ilişkin işlemler

MADDE 198- (1) Yönergenin bu bölümünde belirtilen esaslara göre bedelsiz devredilen taşınmazların, devir amacı dışında kullanıldığı yapılan tespitler sonucunda belirlenirse, bu taşınmazların herhangi bir bildirime gerek kalmaksızın tapu kaydına işlenen şerhe istinaden öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili ilgililerinden talep edilir. Talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline muvafakat verilmez ise ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davasının açılması muhakemat müdürlüğü veya Hazine avukatlığından yazı ile istenir.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Elif TAŞ ARSLAN

Doğum Tarihi ve Yeri : 04.04.1991 / ESKİŞEHİR

Yabancı Dil : İngilizce

E-Posta : eliftas.ytu10@yahoo.com

ÖĞRENİM DURUMU

DERECE	ALAN	OKUL/ÜNİVERSİTE	MEZUNİYET YILI
Lisans	Harita Mühendisliği	Yıldız Teknik Üniversitesi	2015
Lise	Fen Bilimleri	Kocaeli Anadolu Lisesi	2009

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2015-2016	Başarsoft Bilgi Teknolojileri A.Ş.	Eğitim Uzman Yardımcısı
2016-Devam	İstanbul Arel Üniversitesi	Araştırma Görevlisi