

**T.C.  
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KAMULAŞTIRMA BİLGİ SİSTEMİNİN  
OLUŞTURULMASI: MUSABEYLİ BARAJI ÖRNEĞİ**

**Tezi Hazırlayan  
Esat Oğuz ERDİN**

**Tezi Yöneten  
Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Yüksek Lisans Tezi**

**Aralık 2010  
KAYSERİ**



**T.C.  
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KAMULAŞTIRMA BİLGİ SİSTEMİNİN  
OLUŞTURULMASI: MUSABEYLİ BARAJI ÖRNEĞİ**

**Tezi Hazırlayan  
Esat Oğuz ERDİN**

**Tezi Yöneten  
Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN**

**Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı  
Yüksek Lisans Tezi**

**Bu çalışma Erciyes Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi tarafından  
FBY10-32-87 kodlu proje ile desteklenmiştir.**

**Aralık 2010  
KAYSERİ**

Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN danışmanlığında Esat Oğuz ERDİN tarafından hazırlanan “**Kamulaştırma Bilgi Sisteminin Oluşturulması: Musabeyli Barajı Örneği**” adlı bu çalışma, jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Harita Mühendisliği** Anabilim Dalında **Yüksek Lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

08.12.2010

**JÜRİ:**

Başkan : Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN

Üye : Yrd. Doç. Dr. Mehmet ÇETE

Üye : Yrd. Doç. Dr. Oktay ÖZKAN

**ONAY:**

Bu tezin kabulü, Enstitü Yönetim Kurulunun 21/10/2010 tarih ve 2010/41-08 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

21 / 10 / 2010



Prof. Dr. Necmettin MARAŞLI

Enstitü Müdürü

**TEŞEKKÜR**

“Kamulaştırma Bilgi Sisteminin Oluşturulması: Musabeyli Barajı Örneği” konulu tez çalışmasının yürütülmesi ve sonuçlandırılmasında yardımlarını esirgemeyen değerli hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN’e teşekkür ederim.

Tez çalışmalarım sırasında yardımını esirgemeyen başta kurum amirim Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürü Sayın Seçkin ÖZKAN beye, değerli mesai arkadaşım Harita Mühendisi Tahsin BOZTOPRAK’a, Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü’nde çalışan mesai arkadaşlarıma ve tez çalışması boyunca verdiği manevi destek, sabır ve anlayışından dolayı değerli eşim Ayşe ERDİN’e teşekkür ederim.

## **KAMULAŞTIRMA BİLGİ SİSTEMİNİN OLUŞTURULMASI: MUSABEYLİ BARAJI ÖRNEĞİ**

**Esat OĞuz ERDİN**

**Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü**

**Yüksek Lisans Tezi, Aralık 2010**

**Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman GEYMEN**

### **ÖZET**

Ülkemizde kamulaştırma faaliyeti yürüten kurum ve kuruluşlarda oldukça fazla evrak ve bilginin depolanması gerekmektedir. Bu depolama sisteminde gelişen aksaklıklar hem kurumların hem de vatandaşların sağlıklı bir şekilde bilgi ediniminin önünde büyük engel teşkil etmektedir. Bu nedenle yönetsel işlevler hızlı ve doğru karar verme anlamında çok daha karmaşık bir hal alarak daha da zorlaşmaktadır. Bu anlamda Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojisi kurumlar için etkin bir karar destek aracıdır. CBS, konuma dayalı gözlemlerden elde edilen grafik ve öznitelik verilerini organize eden ve kullanıcılara sunulması işlevlerini bütünlük halinde gerçekleştiren sistemlerdir. Ancak, ülkemizde geleneksel yönetim anlayışı ve bilgi güncelleme sorunlarından dolayı CBS'den yeterince yararlanılamamaktadır.

Yapılan bu çalışmada öncelikle uygulamada kullanılan verilerin organizasyonu yapılmış, grafik ve öznitelik verileri temin edilmiştir. Temin edilen bu veriler CBS mantığında ilişkilendirilerek ihtiyaç duyulan analiz ve sorgulamalar yapılmıştır.

Sonuç olarak bu çalışmada Kamulaştırma Bilgi Sistemin oluşturulması ile kamulaştırma hizmetlerinin daha hızlı bir şekilde vatandaşlara sunulması, veri depolamada karşılaşılan sorunların çözülmesi, bilgiye hızlı erişim yapılması konularının ortaya koyulması amaçlanmış, pilot bölge olarak da Yozgat Musabeyli Barajı seçilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Coğrafi Bilgi Sistemleri, Devlet Su İşleri, Veritabanı

**CREATION OF THE EXPROPRIATION INFORMATION SYSTEM:  
EXAMPLE OF MUSABEYLI DAM**

**Esat Oğuz ERDİN**

**Erciyes University, Graduate School of Natural and Applied Sciences**

**M.Sc. Thesis, December 2010**

**Thesis Supervisor: Abdurrahman GEYMEN, Asistant Professor**

**ABSTRACT**

Pretty much documents and information have to be stored in agencies and institutes carrying out expropriation activities in Turkey. Failures taking place in this storage system create a great difficulty in effective accession of information for both organizations and citizens. Thus, administrative functions get much more complex and difficult in terms of fast and accurate decision making. In this sense, geographical information system (GIS) is an active tool of decision support. GIS is a system which holistically performs the functions of organizing graphic and attribute data obtained from position-based observations and presenting these data to users. In Turkey, however, GIS is not efficiently utilized because of the traditional understanding of administration and problems of information update.

In this study, firstly data used in the application were organized and attribute data were obtained. The data acquired as such were correlated in the logic of GIS and necessary analyses and queries were performed.

Consequently, this study dealt with the subjects of creation of the Expropriation Information System, presentation of nationalization services to citizens in a faster way, solution of problems encountered in data storage, and fast accession to information. Musabeyli Dam in the city of Yozgat was chosen as the pilot area.

**Keywords:** Expropriation, Geographic Information Systems, General Directorate of State Hydroulic Works, Database

## İÇİNDEKİLER

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| KABUL VE ONAY .....                                            | i   |
| TEŞEKKÜR .....                                                 | ii  |
| ÖZET .....                                                     | iii |
| ABSTRACT .....                                                 | iv  |
| İÇİNDEKİLER .....                                              | v   |
| ŞEKİLLER LİSTESİ .....                                         | vii |
| 1.BÖLÜM                                                        |     |
| GİRİŞ .....                                                    | 1   |
| 1.1. Literatür Özeti .....                                     | 4   |
| 1.2. Tezin Organizasyonu .....                                 | 10  |
| 1.3. Materyal ve Metod .....                                   | 10  |
| 2. BÖLÜM                                                       |     |
| COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ .....                                 | 11  |
| 2.1. Tanımı .....                                              | 11  |
| 2.2. CBS'nin Fonksiyonları .....                               | 11  |
| 2.3. CBS'nin Bileşenleri .....                                 | 12  |
| 2.4. Coğrafi Veri Modelleri .....                              | 13  |
| 2.4.1. Vektör Veri .....                                       | 13  |
| 2.4.2. Raster Veri .....                                       | 13  |
| 2.5. Veri Girişi .....                                         | 14  |
| 3. BÖLÜM                                                       |     |
| KAMULAŞTIRMA VE UYGULAMASI .....                               | 16  |
| 3.1. Kamulaştırmanın Tanımı, Yasal Dayanağı ve Koşulları ..... | 16  |
| 3.2. Kamulaştırma İşleminin Aşamaları .....                    | 17  |
| 3.2.1. Kamu Yararı Kararının Alınması .....                    | 17  |
| 3.2.2. Kamulaştırma Planlarının Yapılması .....                | 17  |
| 3.2.3. Kamulaştırma Kararı .....                               | 18  |
| 3.2.4. İdari Şerh .....                                        | 20  |
| 3.2.5. Kıymet Takdir Komisyonunun Çalışmaları .....            | 20  |
| 3.2.6. Mal Sahiplerine veya İlgililere Duyuru Yapılması .....  | 22  |
| 3.2.7. Uzlaşma Komisyonu Çalışmaları .....                     | 22  |

#### 4. BÖLÜM

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| UYGULAMA.....                                                                    | 24 |
| 4.1. Çalışma Alanının Özellikleri .....                                          | 24 |
| 4.1.1. Çalışma Alanının Konumu .....                                             | 24 |
| 4.1.2. Çalışma Alanının Genel Arazi Durumu .....                                 | 24 |
| 4.1.3. İklim Özellikleri.....                                                    | 25 |
| 4.2. Çalışma Sahasına Ait Verilerin Toplanması.....                              | 26 |
| 4.2.1. Grafik Verilerin Toplanması.....                                          | 26 |
| 4.2.1.1. Kadastral Haritaların Temini .....                                      | 26 |
| 4.2.1.2. Halihazır Haritaların Temini.....                                       | 27 |
| 4.2.1.3. Yolara Ait Projelerin Temini .....                                      | 27 |
| 4.2.1.4. Kamulaştırma Haritalarının Temini .....                                 | 29 |
| 4.2.1.5. Malzeme Sahalarına Ait Haritaların Temini.....                          | 29 |
| 4.2.2. Öznitelik Verilerin Temini ve Düzenlenmesi.....                           | 31 |
| 4.3. Verilerin Yazılıma Girilmesi ve İlişkilendirilmesi .....                    | 32 |
| 4.4. Uygulama Analizleri .....                                                   | 39 |
| 4.4.1. Kadastral Haritalar Üzerinden Yapılan Sorgulama ve Analizler.....         | 40 |
| 4.4.2. Kamulaştırma Haritaları Üzerinde Yapılan Sorgulama ve Analizler .....     | 40 |
| 4.4.3. Malzeme Sahalarına Ait Haritalar Üzerinden Yapılan Sorgulama ve Analizler | 45 |
| 4.4.4. Halihazır Haritalar Üzerinden Yapılan Sorgulama ve Analizler .....        | 46 |
| 4.4.5. Şablon Formundaki Belgelerin Otomatik Olarak Üretilmesi .....             | 50 |
| 5. BÖLÜM                                                                         |    |
| SONUÇ VE ÖNERİLER.....                                                           | 52 |
| KAYNAKLAR.....                                                                   | 56 |
| EKLER.....                                                                       | 59 |
| ÖZGEÇMİŞ.....                                                                    | 78 |

## ŞEKİLLER LİSTESİ

|             |                                                                                         |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1.1.  | KGM’nce 2009 yılında kamulaştırılan parsel adedi ve kamulaştırılan alan toplamı. ....   | 3  |
| Şekil 1.2.  | Taşınmaz envanter programı arayüzü. ....                                                | 5  |
| Şekil 1.3.  | Taşınmaz envanter programı sözel veri örneği. ....                                      | 5  |
| Şekil 1.4.  | Musabeyli projesi 2010 yılına ait kamulaştırma durumu .....                             | 6  |
| Şekil 2.1.  | Basit anlamda coğrafi bilgi sistemi .....                                               | 12 |
| Şekil 2.2.  | Coğrafi bilgi sistemlerinin temel fonksiyonları .....                                   | 12 |
| Şekil 2.3.  | Coğrafi bilgi sistemlerinin temel bileşenleri .....                                     | 13 |
| Şekil 2.4.  | Verilerin raster ve vektör veri modelleri ile gösterimi . ....                          | 14 |
| Şekil 2.5.  | Aynı koordinat sistemindeki farklı katmanların çakıştırılması.....                      | 15 |
| Şekil 3.1.  | Kamu yararı kararı alınmasında kullanılmak üzere çalışma alanına ait onaylı proje. .... | 18 |
| Şekil 3.2.  | Uygulama alanına ait kamulaştırma planı örneği.....                                     | 19 |
| Şekil 3.3.  | Taşınmazın tahmini bedelinin saptanması. ....                                           | 22 |
| Şekil 3.4.  | Uzlaşma toplantısı ve sonraki işlemler. ....                                            | 23 |
| Şekil 4.1.  | Çalışma alanı ulaşım haritası. ....                                                     | 25 |
| Şekil 4.2.  | Musabeyli barajı çalışma alanı.....                                                     | 25 |
| Şekil 4.3.  | Çalışma alanı kadastral parseller.....                                                  | 27 |
| Şekil 4.4.  | Çalışma alanı halihazır harita.....                                                     | 28 |
| Şekil 4.5.  | Yollara ait projeler.....                                                               | 28 |
| Şekil 4.6.  | Yollara ait kamulaştırma haritaları. ....                                               | 29 |
| Şekil 4.7.  | Musabeyli barajı rezervuar alanı kamulaştırma haritası. ....                            | 30 |
| Şekil 4.8.  | Malzeme sahalarına ait haritalar. ....                                                  | 30 |
| Şekil 4.9.  | Rezervuar Parsel Alan – Malik bilgileri varlık ilişki diyagramı. ....                   | 34 |
| Şekil 4.10. | Yol Parsel Alan – Malik bilgileri varlık ilişki diyagramı. ....                         | 34 |
| Şekil 4.11. | Rezervuar Parsel Alan – Değerleme bilgileri varlık ilişki diyagramı. ....               | 35 |
| Şekil 4.12. | Yol Parsel Alan – Değerleme bilgileri varlık ilişki diyagramı. ....                     | 36 |
| Şekil 4.13. | Yol parsel alan grafik verisine değerlendirme tablosunun Join yapılması. ....           | 38 |
| Şekil 4.14. | Join işlemi yapıldıktan sonra sorgulanması. ....                                        | 38 |
| Şekil 4.15. | Parsele ait fotoğrafların ilişkilendirilmesi. ....                                      | 39 |
| Şekil 4.16. | Parsele ait taranmış evrakların ilişkilendirilmesi. ....                                | 39 |

|             |                                                                                                                                     |    |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 4.17. | Mera vasıflı parsellerin seçilmesi.....                                                                                             | 41 |
| Şekil 4.18. | Rezervuar alanına ait kamulaştırma planları üzerinde Bişek Köy sınırlarına giren ve kamulaştırılan parsellerin sorgulaması.....     | 41 |
| Şekil 4.19. | Yol kamulaştırma planına ait öznitelik verileri ile malik tablosunun Join yapılması.....                                            | 42 |
| Şekil 4.20. | Yol kamulaştırma planına ait öznitelik verileri ile vatandaşa ait kamulaştırılan parselin yeni parsel numarasının sorgulanması..... | 43 |
| Şekil 4.21. | Yol kamulaştırma planına kuru tarla vasfındaki parsellerin tespiti.....                                                             | 44 |
| Şekil 4.22. | Yol kamulaştırma planındaki parsellere ait resim.....                                                                               | 44 |
| Şekil 4.23. | Rezervuar alanı kamulaştırma planındaki parselde ait taranmış evrakların ve resimlerin gösterimi.....                               | 45 |
| Şekil 4.24. | Malzeme ocak yerlerinin izin bitim tarihine göre yapılan sorgulaması. ...                                                           | 46 |
| Şekil 4.25. | Çalışma alanına ait sayısal arazi modeli.....                                                                                       | 47 |
| Şekil 4.26. | Proje alanına ait eşyükseklik haritası. ....                                                                                        | 47 |
| Şekil 4.27. | Proje alanına ait eğim haritası. ....                                                                                               | 48 |
| Şekil 4.28. | Proje alanının 3 boyutlu gösterimi .....                                                                                            | 49 |
| Şekil 4.29. | Binaların 3 boyutlu gösterimi. ....                                                                                                 | 49 |
| Şekil 4.30. | Kamulaştırma kotunun 3 boyutlu gösterimi. ....                                                                                      | 50 |
| Şekil 4.31. | Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazılan dilekçe örneği.....                                                                                 | 51 |

## 1. BÖLÜM

### GİRİŞ

Kamulaştırma, bir taşınmaz mal veya kaynağın parası peşin ödenerek sahibinin rızasına bakılmadan bir kamu hizmetinin yürütülmesi için kamu yararına satın alınması işlemidir [1]. Bu sebepten dolayı kamulaştırma mal sahibini, kamulaştırma yapan idareyi ve kamu hizmeti nedeniyle toplumun bir kesimini veya tüm toplumu etkileyen sosyal ve ekonomik boyutu olan idari bir işlemdir [2].

Kamulaştırmanın yasal dayanağı 08.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 Kamulaştırma Kanunu ve 2001 yılında yapılan 4650 sayılı değişiklik kanunudur. Bu değişiklik kanunun getirdiği en önemli yenilikler; yeterli ödenek olmadan kamulaştırmaya başlanamayacağı, mahkeme bilirkişilerinin sayısının 3'ten 5'e çıkarılması, kamulaştırılacak taşınmaz malın değerinin idarece tespit edilmesi, idarece tespit ve uzlaşma komisyonlarının kurulması ve bu şekilde tezyid-i bedel davaları açılarak Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne gidilmesinin önünün kapatılmasıdır.

Kamulaştırma genel anlamında mülkiyet hakkını sona erdiren bir uygulama olup, en son başvurulması gereken bir uygulama olmalıdır. Kamulaştırma çalışmalarından önce toplulaştırma çalışmalarının yapılabilirliği araştırılmalı ve bu doğrultuda çalışmalar yapılmalıdır. Çünkü arazi toplulaştırması özellikle sulama projelerinde beklenen faydaya ulaşmada en önemli unsurlardan biridir. Bir yerde sulama projesi gerçekleşmeden önce arazi toplulaştırması yapılabilirse, kamulaştırma ödemelerinden, inşaat ve işletme giderlerinden %40 oranında tasarruf sağlanmaktadır [3]. Çiftçiler para, emek ve zaman yönünden kaynak tasarrufu sağlayarak tarımda verimli işletmecilik şartlarına kavuşurlar, böylelikle tarımda verim artışı meydana gelmektedir. Ayrıca toplulaştırma çalışmaları tesviye, drenaj ve diğer tarla içi geliştirme hizmetlerini de beraberinde getirerek modern tarım altyapısını oluşturmaktadır. Türkiye'de bazı kurum

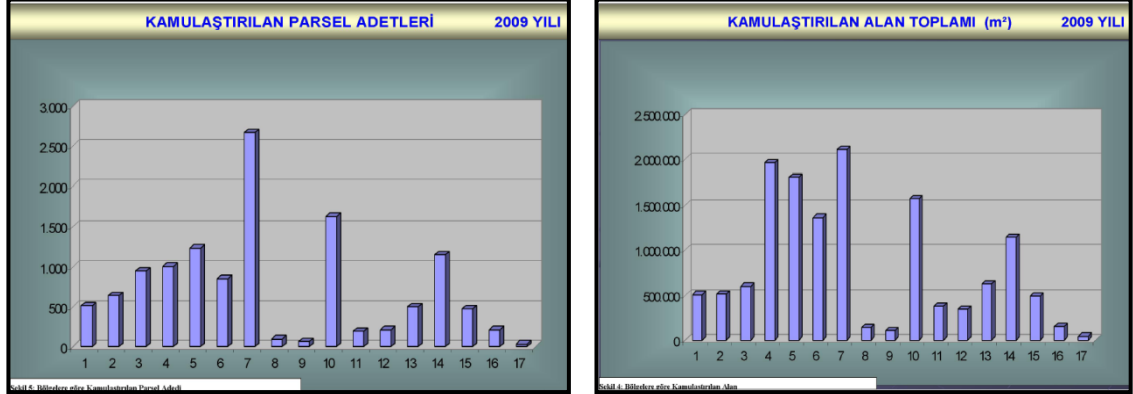
ve kuruluşlar arazi toplulaştırması hizmetlerini yapabilmektedir. Ancak bugüne kadar yapılan çalışmaların, Devlet Su İşleri (DSİ)'nce hayata geçirilen sulama projelerinin oransal olarak çok gerisinde kalması ve toplulaştırmaz projelerin de ülke ekonomisine yeterince yararlı olamaması sebepleriyle DSİ Genel Müdürlüğü, kendi sulama projelerinde arazi toplulaştırması yetkisi almak için gerekli yasal düzenleme girişiminde bulunmuş ve yetki alınmıştır [3]. Yasal dayanağı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu 17. maddesinde değişiklik içeren 09.02.2007 tarih ve 26429 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5578 sayılı kanundur. Bu düzenleme ile DSİ Genel Müdürlüğü kendi sulama alanlarında arazi toplulaştırması yapabilecektir. Bu kapsamda DSİ Genel Müdürlüğü Arazi Toplulaştırma Tüzüğü Danıştay tarafından 24.07.2009 tarihinde onaylanmış ve 27298 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu tarihten itibaren DSİ Genel Müdürlüğü 2009 yılı içerisinde 7 adet arazi toplulaştırma projesi ihalesi ve 3 adet etüt ihalesi olmak üzere 10 adet ihale yapmıştır [3].

Türkiye'de en çok kamulaştırma yapan kurumlar arasında DSİ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM), Türkiye Elektrik Dağıtım Müdürlükleri ve Belediyeler yer almaktadır.

DSİ 2009 yılındaki faaliyet raporunda müdürlüğünce yürütülen tarım, enerji ve hizmetler sektörlerindeki projeler sebebi ile 19620 parsel arazi (58.147 dekar), 108 parsel arsa (104 dekar) ve 1317 adet yapı olmak üzere toplam 19728 adet parsel kamulaştırarak 407.078.000 TL harcanmıştır [1]. KGM 2009 yılı itibarıyla yapmış olduğu kamulaştırma çalışmaları için 412.252.146 TL harcanmıştır [4]. KGM'nin 2009 yılı içerisinde bölge müdürlükleri bazında yapmış olduğu kamulaştırma çalışmaları sonucunda kamulaştırılan parsel adedi ile kamulaştırılan toplam alan bilgileri Şekil 1.1' de gösterilmiştir [5]. Bu rakamlardan da görüldüğü üzere kamulaştırma işlemleri devlet yatırımlarında önemli bir yer teşkil etmektedir.

Kamulaştırmanın çalışmalarında mal sahibine ait olan bilgilerin toplanması, şahsına ulaşılması ve kamulaştırmanın dava sürecine mahal vermeden tamamlanması istenilen bir sonuçtur. İşte kamulaştırma aşamalarında ortaya çıkan yazışma işlemlerinin, taşınmazın değerlendirmesi aşamalarının, uzlaşma aşamaları vs. birçok işlem bilgi yoğunluğu yaratmaktadır. Verinin depolanması işlemlerindeki zaman kaybı, çok önemli bir aşama olan depolama işleminde oluşan aksaklıklar ve bilgiye olan ulaşımın yavaşlığı

bu verilerin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) yöntemleri ile yapılmasını zorunlu hale getirmiştir.



Şekil 1.1. KGM’nce 2009 yılında kamulaştırılan parsel adedi ve kamulaştırılan alan toplamı.

Konumsal verilerin öznitelik verileri ile birlikte işlenerek sayısal bir ortamda saklanması ile oluşturulan, çok yönlü analiz ve sorgulama olanaklarıyla yeni bir dizi bilgilerin elde edilebildiği CBS’leri birçok alanda kullanım olanağı bulmuş, kamulaştırma alanında önemli bir biçimde kullanılmaya başlanmıştır. Yapılan bu çalışmaların artması ve kurumlarda yaygınlaşması sayesinde, kamulaştırma yapan kurumların taşınmaz envanter bilgilerine de hızlı bir şekilde ulaşılmış olacaktır.

Yapılan bu çalışmada CBS’nin kamulaştırma alanındaki kullanımından oluşan ‘Kamulaştırma Bilgi Sistemi’ ile Türkiye bazında çalışmalarına başlanan Taşınmaz Envanter programına altlık oluşturabileceği, doğabilecek sıkıntıların belirlenebileceği ve bu konudaki çalışmalara ışık tutulabileceği düşünülmektedir. Bununla birlikte kamulaştırmada kullanılan verilerin depolanması ile iş yükünün uzun vadede hafifletilmesi, veriye olan hızlı erişim ile vatandaşın hizmetin kalitesinin artırılması planlanmaktadır.

Çalışmada pilot bölge olarak Yozgat Musabeyli Baraj sahası ele alınmış olup, grafik veriler Yozgat Kadastro Müdürlüğü ve DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube’den temin edilmiştir. Öznitelik verileri ise daha çok DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü ve Yozgat Tapu Sicil Müdürlüğü’nden alınan verilerdir.

### 1.1. Literatür Özeti

Literatür çalışmasında DSİ Genel Müdürlüğü'nün CBS üzerine yapmış olduğu çalışmaların yanı sıra, diğer kurumların yapmış olduğu uygulamalar ve bilimsel çalışmalar incelenmiştir. Kaynaklarda daha çok haritaların CBS ortamında gösterimi, kamulaştırma işleminin adımlarından olan değerlendirme konularının CBS ortamında analizi ve kurumların ihtiyaç duydukları konuların CBS'de sunumları yer almaktadır. Ancak ülkemiz açısından önemli bir konu olan kamulaştırmanın daha hızlı, güvenilir ve sağlam temellere inşa edilmesi için CBS imkânlarının daha fazla kullanılması mecburiyeti ortadadır.

08.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2001 yılında yapılan 4650 sayılı değişiklik kanunu, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerinin düzeltilmesi konularını içerir [1].

DSİ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Taşınmaz Envanter Programı (Şekil 1.2) kapsamında, Bölge Müdürlüklerine tahsisli taşınmazların tespiti ve envanterinin çıkartılması amaçlanmıştır. Bu kapsamda her bölge müdürlüğü proje bazında taşınmazlara ait öznitelik verilerinin sisteme aktarılma çalışmalarına devam etmektedir (Şekil 1.3).

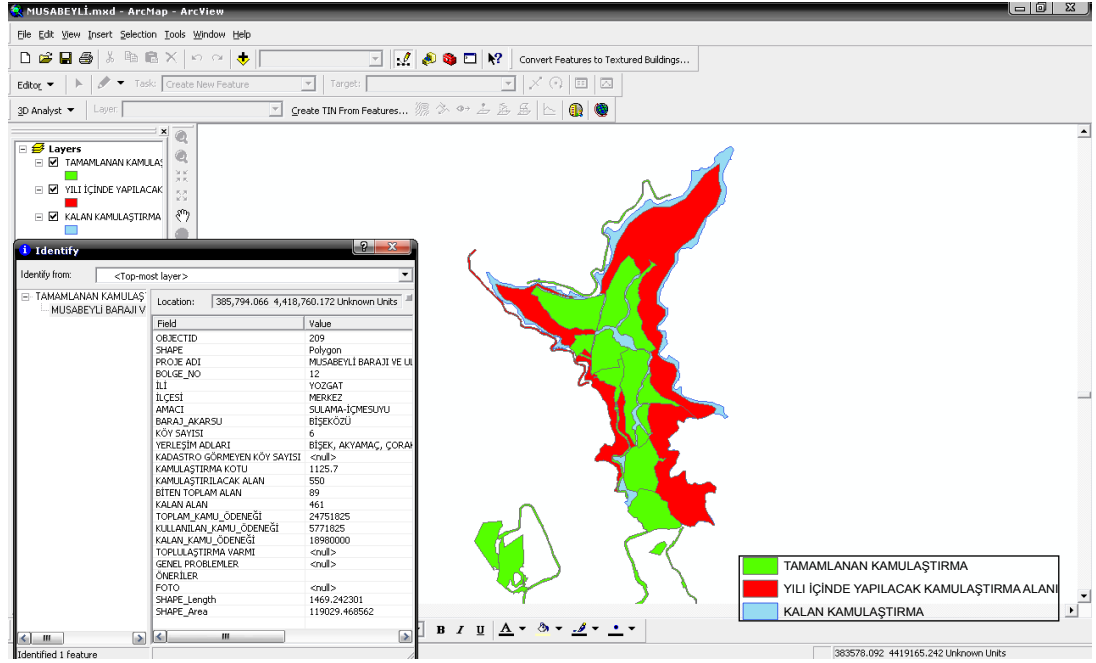
DSİ Genel Müdürlüğü tarafından her sene yapılan mutabakat toplantılarında, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube'si tarafından hazırlanan çalışmada tamamlanan kamulaştırma çalışmaları, ileriki yıllarda planlanan kamulaştırma çalışmaları ve kalan kamulaştırma alanlarını gösteren CBS çalışmaları yapılmaktadır. Bu kapsamda her bölge müdürlüğü kendi çalışma bölgesinde yer alan projelere ait kamulaştırma durumlarını ve öznitelik verilerini ArcGIS programında göstermektedir. Musabeyli projesi kapsamında 2010 yılı kamulaştırma durumunu gösteren plan Şekil

1.4’de yer almaktadır. Çalışma parsel bazında olmayıp daha dar kapsamda kamulaştırma çalışması yapılan alanları göstermektedir [6].

Şekil 1.2. Taşınmaz envanter programı arayüzü.

| KAYIT TARİHİ           | KAYIT_ALANI | EDİTME_SEKİLİ | TOPLAM_ALINAN_HİSSE | KAYIT_BEDELİ | FAHRETE_BEDELİ | TOPLAM_BEDELİ | PARA_BİRİMİ | ORTAK_DURUMU | TAŞINMAZ_MALIKI | ÇIKIS_TARİHİ | İHTİYAC_DURUMU | ARSİY_DOSYA_NO | ACIKLAMA                   | SIRANO |
|------------------------|-------------|---------------|---------------------|--------------|----------------|---------------|-------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|----------------------------|--------|
| 15.07.2008<br>11:36:04 | 3620,10     | RIZAI PERAĞ   | 47/48               | 10876,90     |                | 10876,90      | YTL         | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 1      |
| 10.06.2009<br>13:27:32 | 1384,14     | RIZAI PERAĞ   | 23/24               | 3751,02      |                | 3751,02       | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 2      |
| 10.06.2009<br>13:28:56 | 4214,94     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 11422,49     |                | 11422,49      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 3      |
| 10.06.2009<br>13:30:29 | 3873,63     | RIZAI PERAĞ   | TAM                 | 11081,64     |                | 11081,64      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 4      |
| 14.07.2008<br>11:35:49 | 3564,77     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 8662,39      |                | 8662,39       | YTL         | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 5      |
| 13.05.2010<br>16:05:35 | 3069,72     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 10070,56     |                | 10070,56      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 6      |
| 11.06.2009<br>14:10:32 | 4414,36     | RIZAI PERAĞ   | TAM                 | 11962,92     |                | 11962,92      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 7      |
| 10.06.2009<br>13:34:59 | 7727,94     | RIZAI PERAĞ   | 11/16               | 21846,17     |                | 21846,17      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 8      |
| 03.09.2009<br>09:49:21 | 6428,51     | RIZAI PERAĞ   | 3/5                 | 17421,26     |                | 17421,26      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 9      |
| 13.05.2010<br>16:09:11 | 6958,89     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 34427,69     |                | 34427,69      | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 10     |
| 02.06.2010<br>15:28:04 | 1066,72     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 4816,91      |                | 4816,91       | TL          | 0            | DSİ             |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 11     |
| 13.05.2010<br>16:16:13 | 1066,72     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 4816,91      |                | 4816,91       | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 12     |
| 13.05.2010<br>16:18:20 | 1527,21     | RIZAI PERAĞ   | 0/1                 | 8013,59      |                | 8013,59       | TL          | 0            | MALİYE HAZİNESİ |              | EYET           |                | MALİYEDEN TAHSİSİ İSTENİDİ | 13     |

Şekil 1.3. Taşınmaz envanter programı sözel veri örneği.



Şekil 1.4. Musabeyli projesi 2010 yılına ait kamulaştırma durumu [6].

Demirel'in 1989 yılında yaptığı çalışmada ise "Çiftçi kayıt Sistemi ile birlikte oluşturulacak taşınmaz idaresinin temel veri altyapılarından biri olduğunu çiftçi, köy, ilçe, il ve bölgeler seviyesinde arazi, ürün, mülkiyet durumu, kadastro durumu vb. bilgilere ulaşılması olanaklı kılarak, değişik sorgulamalar yapılabilmekte ve illere göre ürün deseni ve haritaları elde edilebileceğini ifade etmiştir [7].

Keskin'in 2000 yılında yapmış olduğu çalışmada, tarım arazilerinde kamulaştırma değerini belirleyen Kıymet Takdir Komisyonu, Bilirkişi, Özel Kıymet Takdir Komisyonu'nun yaptığı değerlendirmeleri incelemek ve Türkiye'de yapılan kamulaştırmalarda değer biçme ile ilgili doğru kararların verilmesini sağlayacak öneriler hakkında bilgiler verilmiştir. Ankara ili sınırlarında yer alan Akyar Barajı pilot bölge seçilmiş ve bu bölgede yapılan değer takdirleri incelenmiş ve araştırma bölgesi için kapitalizasyon faiz oranı belirlenme çalışmaları yapılmıştır. Çalışma sonucunda, farklı komisyonlar tarafından aynı amaç için yapılan değer takdirlerinde farklılıklar olduğunun tespiti yapılmıştır. Bunun başlıca nedenleri ise; kapitalizasyon faiz oranının farklı belirlenmesi, arazide yaygın olarak kullanılan münavebe sisteminin farklı belirlenmesi ve objektif ölçülere dayanılarak yapılan ölçüler olarak tespit edilmiştir. Çalışmada; arazi değer biçme kriterlerinin doğru olarak belirlenmesi, ortalama arazi

rantının doğru belirlenmesi ve uygun kapitalizasyon faiz oranının belirlenmesi gibi öneriler yer almaktadır [2].

Yomralıoğlu tarafından 2000 yılında yayımlanan ‘Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar’ adlı eserde, temel harita bilgileri ve CBS’nin gelişimi, CBS’de veri toplama teknikleri, veri yönetimi, konum analizleri, sistem tasarımı, uygulamaları gibi konuların yanı sıra, arazi bilgi sistemleri ve kent bilgi sistemleri konuları ayrıntılı olarak anlatılmıştır [8].

Hurma tarafından 2000 yılında yapılan çalışmada 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda tarım arazilerinin değerinin tespitinde kullanılan gelir yönteminin sanayi ve kentsel gelişim sonrası bu arazilerde uygulanmasındaki güçlükler ele alınmıştır [9].

Çoşkun ve Bas tarafından 2001 yapılan çalışmada, enerji nakil hatlarına ait kamulaştırma çalışmalarında bilgi sisteminin kurulması yer almaktadır. CBS çalışmalarının yapım aşaması, kamulaştırma verilerinin girilmesi ve yapılan sorgu ve analizler ışığında Enerji Nakil Hattı kamulaştırma projeleri için örnek bir kamulaştırma projesi hazırlandığı üzerine durulmuştur. Uygulama, geliştirme ve tasarımı konusunda Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. (TEAŞ)’ne yönelik yapılan bu çalışmadaki hedef, bilgisayar ortamında tutulmaya çalışılan verilerin, genel amaçlı hazırlanmış ya da bir kısmının yapılabildiği bir CBS yazılımı ortamına aktarmak, verilerin aktarımı sırasındaki TEAŞ’ın sorunlarını ve eksiklikleri görebilmek ve entegrasyonu sağlayabilmek olmuştur [10].

Demirel tarafından 2005 yılında yapılan çalışmada günümüz koşullarında internet tabanlı CBS ile dünyada artık çiftçilerin veya kırsal alanda herhangi bir ürün elde eden üreticilerin mamullerini internet vasıtasıyla doğrudan pazarladıkları veya pazar araştırdıkları düşünüldüğünde kısa süre sonra bu konunun Türkiye için mutlaka gerçekleştirilmesi gereken bir husus olduğunu ifade etmektedir [11].

Yomralıoğlu’nun 2005 yılında yapmış olduğu diğer bir çalışmada da Avrupa Birliği Ortak Tarım Politikasına uyum sağlamak amacıyla, Türkiye’de Tarımda Yeniden Yapılandırma ve Reform projelerinin uygulanmaya başlandığını ve bu kapsamda tarım politikalarına ayak uydurabilmek için yalnızca mevcut politikalara bağlı kalmadan, toprak kullanımına yönelik çok yönlü bilgileride içeren kadastro yapısına yönelik

modern bir Arazi Bilgi Sisteminin bir bileşeni olarak işleyecek Parsel Tabanlı Tarım Bilgi Sistemi'nin gereğini vurgulamıştır [12]. Bu konuda benzer bir çalışma ise İnan tarafından 2005 yılında yapılmış ve tarım alanında yapılan uygulamaların tamamen konumsal parsel tabanlı olması gerektiğini ifade etmiştir [13].

Tiryakioğlu ve Erdoğan tarafından 2006 yılında yapılan çalışmada, da taşınmaz değerlemesi ve taşınmazların değerlerinin tespitinde CBS'nin kullanımı hakkında bilgi verilmiştir. Bununla birlikte Afyon il merkezinde, 120 mahalle üzerinde yapılan taşınmaz değerlemesinde, nominal değerleme yöntemi kullanılarak elde edilen sonuçlar anlatılmıştır. Bu sonuçlar doğrultusunda çalışma bölgesindeki taşınmazların rayiç bedelleri % 90'lara varan bir doğrulukla tespit edilmiştir. Çalışma ile belirlenen rayiç bedeller kamulaştırma, emlak vergilendirmesi, kamu kurumlarına ait taşınmazlara yönelik muhammen bedel belirleme, alım-satım ve kiralama işlemlerinde kullanılabilecektir. Böylelikle yanlış değerlemeden kaynaklanan vergi ve gelir kayıpları en aza indirilebileceğinin tespiti yapılmıştır [14].

DSİ 12. Bölge Müdürlüğü tarafından yaptırılan Yozgat İçme, Kullanma ve Endüstri Suyu Temini Projesi Planlama Raporunda, çalışma alanına ait fiziki yatırımların projelendirilmesi, mali ve ekonomik analizlerde kullanılacak temel fayda ve bazı masraf unsurlarının belirlenmesi, proje alanının tanıtılması gibi projeyi ilgilendirecek her türlü analiz çalışmaları anlatılmaktadır [15].

Akgöz tarafından 2007 yılında Erdemli-Silifke bölgesinde yapılan çalışmada, bölgenin karst yapısı, karstlaşma mekanizması ve karst potansiyeli değerlendirmeye çalışılmıştır. İlk olarak bölgenin jeoloji haritası hazırlanarak bölgede karstlaşmaya uygun litolojiler belirlenmiştir. Arazi çalışmalarıyla karstik yüzey şekilleri ve bölgede bulunan çok sayıda mağara belirlenmiş, bunlardan bazılarının araştırılması ve haritalanması yapılmıştır. Bölgeye ait grafik ve sözel altlıkları temin edilerek, CBS ortamında veri tabanı oluşturulmuş ve gerekli sorgulamaların yapılması konuları ele alınmıştır [16]. Benzer diğer bir çalışma ise Florea ve arkadaşları tarafından, ArcGIS yazılımı kullanılarak Kentucky karst haritası ve subatan dağılımının belirlenmesi çalışmasını yapmışlardır [17].

Hayta tarafından 2007 yılında yapılan çalışmada, kamulaştırma çalışmaları esnasında ortaya çıkan problemlere dikkat çekilerek, açılan kamulaştırma davaları hakkında bilgiler verilmiştir. Çalışmadan çıkarılacak sonuç ise, kamulaştırma işleminde, kamulaştırmayı yapan idare ile birey arasındaki menfaat dengesinin kurulması ve kamulaştırma bedelinin objektif esaslara göre belirlenmesi için, kamulaştırmayı yapan idare ile yargıya büyük görevlerin düştüğünün tespiti yapılmıştır [18].

DSİ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan Emlak ve Kamulaştırma Talimatı kitabında, DSİ Genel Müdürlüğü'nce taşınmaz malların; elde edilmesi, kullanılması, elden çıkarılması, envanterin yapılması, kayıtların tutulması ve belgelerin arşivlenmesi, kurutulan bataklık ve her türlü ıslah çalışmaları sonucu hizmet götürülen arazinin sınırlarının tespiti ile ilgili her türlü emlak ve veri tabanının oluşturulması ile ilgili hizmetlerinin mevzuata ve tekniğe uygun olarak yapılmasını düzenlemek gibi birçok konuda bilgiler yer almaktadır [19].

Pehlivan tarafından 2008 yılında yapılan çalışmada, kamulaştırmanın en önemli aşamalarından birisi olan kamulaştırma bedelinin tespitinin hangi yöntem ve usulle yapılacağı, bedel üzerinde hangi etkilerin rol oynadığı gibi hususlar üzerinde yoğunlukla durulmuştur. Bedelin tespitinde başlıca gayrimenkulün alt yapı durumu, arsanın değeri, tarım arazisi olup olmaması, ağacın meyveli olup olmaması gibi hususlar başta olmak üzere objektif, subjektif ve karma yöntemlerden yararlanıldığı belirtilmiştir. Bununla beraber adli ve idari teşkilatlanma ile birlikte, kamulaştırma işleminin yürütülmesini sağlayacak yetişmiş personel ve teknik altyapıdan yoksunluk durumu da uygulamada kamu yönetimlerinin karşı karşıya oldukları sorunlardır. Kamulaştırma işlemlerinin kesintiye uğramasına neden olan bu durumun da çözülmesi, tıpkı yargı mekanizmasında olduğu gibi, yönetimlerin fiziki ve beşeri kapasitelerinin artırılması ve konuyla ilgili mesleki eğitim faaliyetlerinin yapılması ile mümkün olacağı belirtilmiştir [20].

İnan ve İzgi tarafından yapılan çalışmada, CBS'nin tanımı, tarihçesi, bileşenleri, verinin kullanılması, genel anlamda uygulama alanları, maliyet analizleri gibi konular yer almaktadır [21].

## 1.2. Tezin Organizasyonu

Bu çalışmada, aşağıda belirtilen konular kapsamında araştırma, inceleme çalışmaları yapılmıştır.

- Coğrafi Bilgi Sistemlerinin tanımı, fonksiyonları, bileşenleri ve veri modelleri hakkında genel bilgiler,
- Ülkemizde yapılan kamulaştırma çalışmaları, aşamaları, yapılış şekilleri ve yasal mevzuat hakkında genel bilgiler,
- Uygulama aşamasında seçilen proje sahası hakkında bilgi, CBS için gerekli sayısal ve öznitelik verilerin temini, hangi tür öznitelik verilerin girildiği, ilişkilendirme durumları, metadata, veri sözlüklerinin oluşturulması ve yapılan sorgulamalar.

## 1.3. Materyal ve Metod

Çalışmada 2007 yılında çalışmalarına başlanan Yozgat İli Musabeyli Barajı'na ait 6 köyü kapsayan ve DSİ 12. Bölge Müdürlüğüne yaptırılan kamulaştırma planları temin edilmiş, kamulaştırma sahasına giren kadastro parsellerine ait öznitelik verileri ilgili kurumdan alınmıştır.

Çalışmada ilk olarak kamulaştırma planları NETCAD 5.0 yardımıyla düzenli hale getirilmiş gereksiz veriler silinerek, ArcGIS programına atılmıştır. Projede hem yol olarak kamulaştırılan parseller hem de göl alanı olarak kamulaştırılan parseller ve kamulaştırılma durumları yer almaktadır. Daha sonra söz konusu parsellere ait sözel verilerin Excel programı yardımıyla girişleri yapılmıştır. Tüm dokümanların taranması yapılmış ve kamulaştırılmasına başlanan parsellerin çekilen fotoğraflarının ArcGIS programında ilişkilendirme işlemleri yapılmıştır. Sonuçta kamulaştırma haritası ile buna ait öznitelik verilerinin bilgisayar ortamında ilişkilendirilerek her türlü sorgulama ve analiz işlemlerinin yapılması sağlanmıştır.

## **2. BÖLÜM**

### **COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ**

#### **2.1. Tanımı**

Teknolojik gelişmelerle birlikte yeni olgunlaşan kavramlardan biri olan Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS), dünyada yaygın uygulama alanı bulmuş ülkemizde de yapılan çalışmalar her geçen gün artmıştır. CBS, İngilizce Geographical Information System ifadesinin Türkçe'ye çevrilmiş hali olup, kullanıcıların çok farklı disiplinlerden olması nedeniyle bu kavram değişik şekillerde tanımlanmaktadır [8].

“CBS, konuma dayalı işlemlerle ifade edilen grafik ve grafik olmayan verilerin toplanması, saklanması, analizi ve kullanıcıya sunulması işlevlerini bir bütünlük içerisinde gerçekleştiren bir bilgi sistemidir” [8].

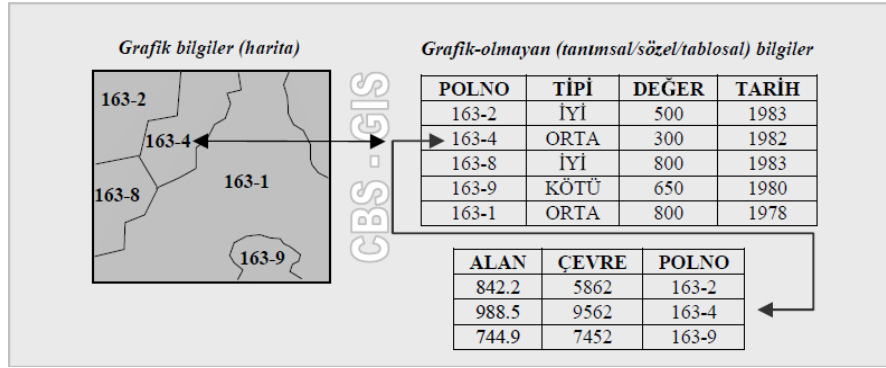
Diğer bir ifade ile “CBS, karmaşık planlama ve yöntem sorunlarının çözülebilmesi için tasarlanan, konuma bağlı mekânsal verilerin depolanması, modellenmesi, işlenmesi, analiz edilmesi ve sunulmasını sağlayan donanım, harita modülü ve veri tabanı modülü içeren yazılım ve yöntemler serisidir” [21].

CBS'nin basit anlamda ifadesi Şekil 2.1.'de görülmektedir. Buna göre grafik ve grafik olmayan bilgiler arasında etkili bir iletişim yapısı mevcuttur [8].

#### **2.2. CBS'nin Fonksiyonları**

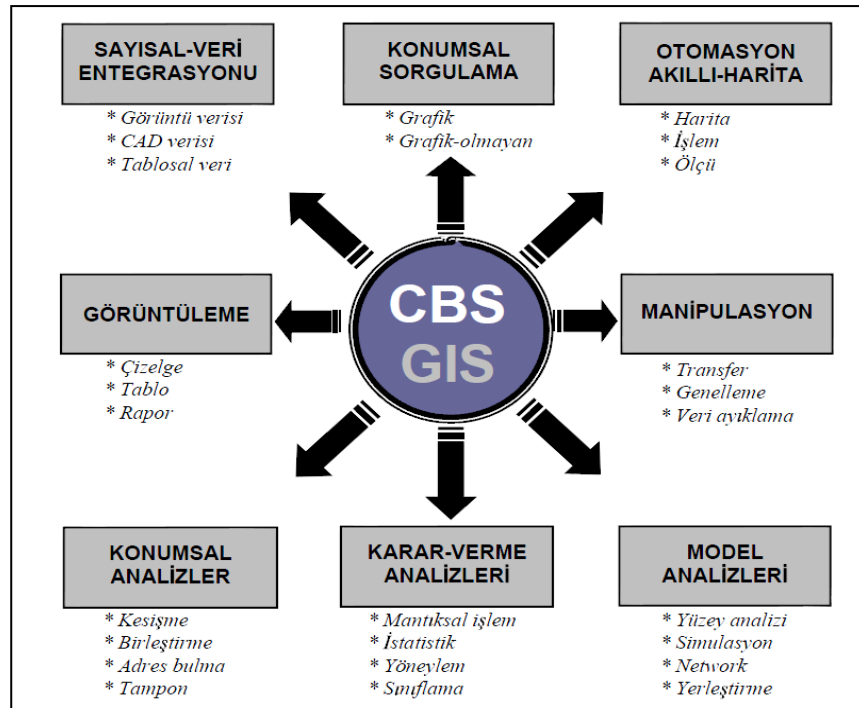
CBS, yeryüzü şekillerini ve yeryüzünde gelişen olayları haritaya dönüştürmek ve bunları analiz etmek için gerekli olan bilgisayar destekli araçlardan oluşan bir sistem olarak algılanmaktadır. CBS teknolojisi ortak veri tabanlarını birleştirme özelliğine sahiptir. Örneğin, haritaların sağladığı görsel ve coğrafi analiz avantajları sorgulama ve istatistiksel analiz olarak kullanıcıya sunulur. Bu özellikleri bakımından, CBS diğer bilgi sistemlerinden farklıdır. Bunun bir sonucu olarak, CBS, hizmet alanındaki

olayların tanımlanmasında ve ileriye dönük tahminlerde bulunarak stratejik planların yapılmasında kamu ve özel sektör tarafından oldukça yoğun bir şekilde kullanılmaktadır [8].



Şekil 2.1. Basit anlamda coğrafi bilgi sistemi [8].

Tüm bu gelişmelerin temelinde CBS'nin diğer sistemlerden farklı olarak sahip olduğu fonksiyonlar yatmaktadır. Şekil 2.2'de bu fonksiyonlar yer almaktadır [22].

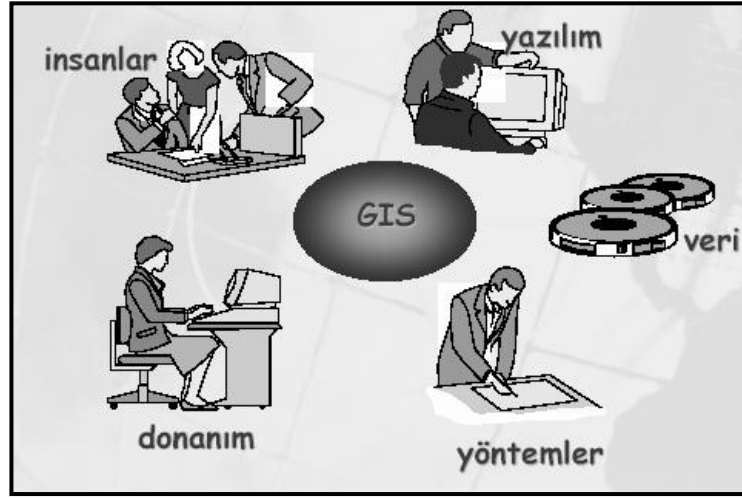


Şekil 2.2. Coğrafi bilgi sistemlerinin temel fonksiyonları [22].

### 2.3. CBS'nin Bileşenleri

CBS'nin temel işlevlerinin yerine getirilebilmesi için CBS bileşenleri olarak tanımlanan donanım, yazılım, veri, yöntem ve insan (kullanıcı) gibi 5 ana elemanın bir arada

bulunması gerekmektedir (Şekil 2.3.).



Şekil 2.3. Coğrafi bilgi sistemlerinin temel bileşenleri [17].

## 2.4. Coğrafi Veri Modelleri

Coğrafi bilgiler, enlem-boylam şeklindeki coğrafi koordinat veya ulusal koordinatlar gibi kesin değerleri veya adres, bölge ismi, yol ismi gibi tanımlanan referans bilgilerini içerirler. Bu coğrafik referanslar objelerin konumlandırılmasına yani koordinatı bilinen bir konuma yerleştirilmelerine imkân sağlar. Coğrafik referans konumu belirlerken, konum verisi yani koordinat bilgisi seçilecek veri modeline bağlı olarak ifade edilir. Bu ifade şekli CBS’de iki farklı konumsal veri modeli şeklindedir. Bunlar “vektörel” ve “hüresel (raster)” veri modelleridir.

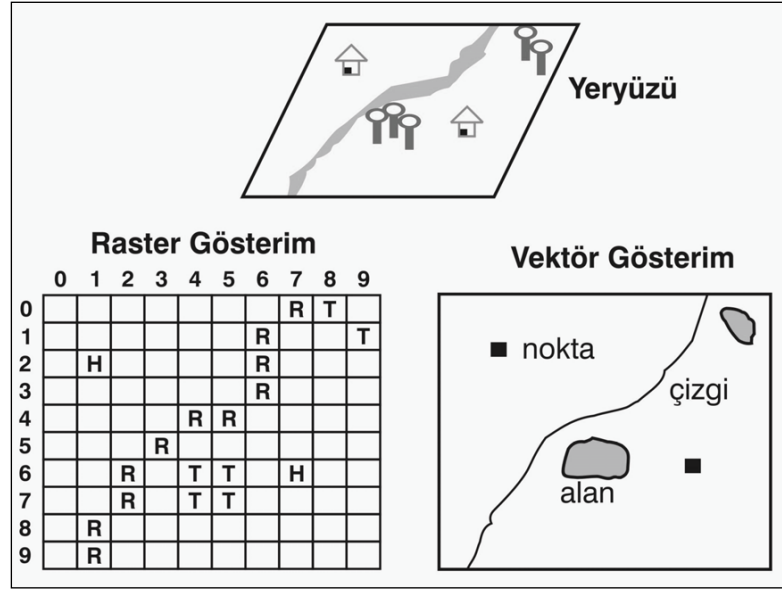
### 2.4.1. Vektör Veri

Vektör veri modelinde nokta, çizgi ve poligonlar (x,y) koordinat değerleriyle ile temsil edilir (Şekil 2.4). Veri yapısı karmaşık olmakla birlikte gerçek durumu daha iyi yansıtır [16]. Süreklilik özelliği gösteren coğrafik varlıkların, örneğin toprak yapısı, bitki örtüsü, jeolojik yapı ve yüzey özelliklerindeki değişimlerin ifadesinde daha az kullanışlı bir model olarak bilinir [8].

### 2.4.2. Raster Veri

Çalışma alanını düzgün kareler ağına böler ve daha çok sürekliliği olan coğrafi özellikler için kullanılır (Şekil 2.4). Vektör veriye göre veri yapısı daha basittir [16].

Fotoğraf görüntüsü özelliğine sahip raster modeller, genellikle uydu görüntüsü, fotoğraf veya haritaların taranması ile elde edilirler [8].

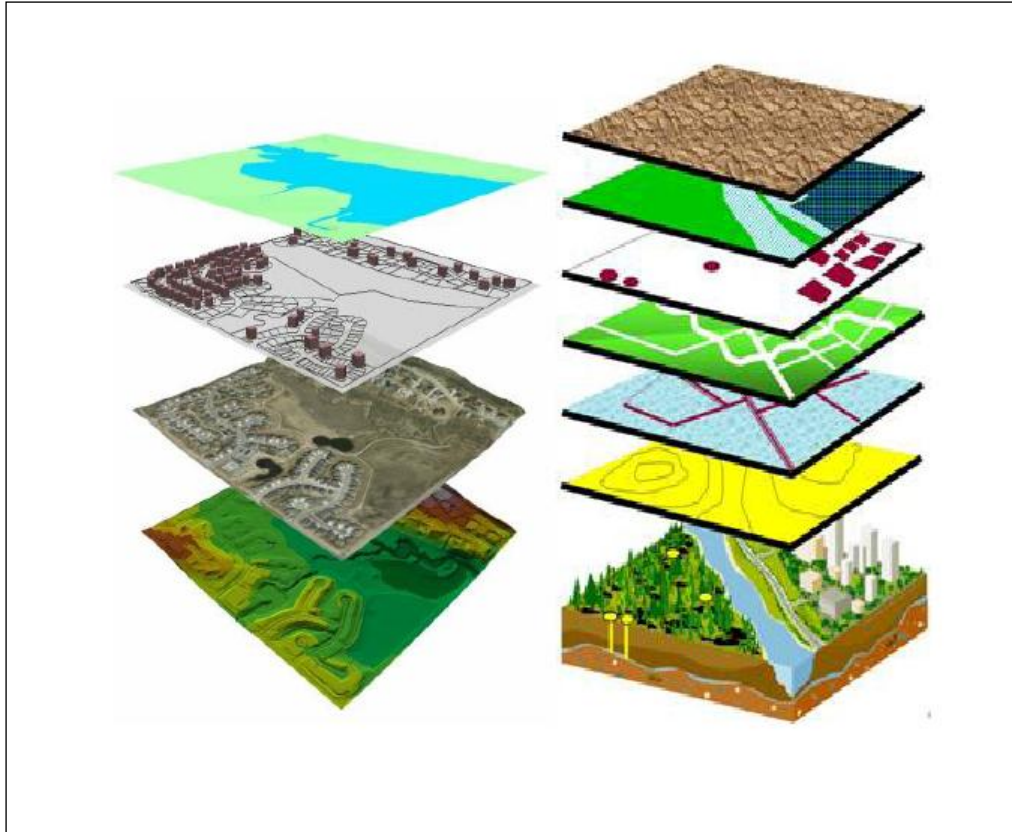


Şekil 2.4. Verilerin raster ve vektör veri modelleri ile gösterimi [23].

Günümüzde artık her iki model biçimi de bir arada kullanılabilir. Bu tür kullanım şekli CBS’de hybrid (melez) veri modeli olarak bilinmektedir [8].

## 2.5. Veri Girişi

Coğrafik verilerin toplanarak, harita ortamından bilgisayara aktarılması işlemi sayısallaştırma olarak tanımlanmaktadır. Elde edilen bu raster harita CBS’de kullanımı amacıyla koordinatlandırma işlemi yapıldıktan sonra vektör veriye çevrilir. Şekil 2.5.’de görüldüğü üzere, çalışma amacına uygun olarak oluşturulan farklı katmanların isteğe bağlı olarak çakıştırılması ile CBS ile hazırlanan harita ve diğer grafikler görsel hale getirilir [16].



Şekil 2.5. Aynı koordinat sistemindeki farklı katmanların çakıştırılması [23].

### **3. BÖLÜM**

#### **KAMULAŞTIRMA VE UYGULAMASI**

##### **3.1. Kamulaştırmanın Tanımı, Yasal Dayanağı ve Koşulları**

Kamulaştırma terimi ilk kez 20 Nisan 1924 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu'nun (1924 Anayasası'nın) 10 Ocak 1945 tarihinde Türkçeleştirilen metninin 74. maddesi ile mevzuatımıza girmiş olup, 1961 ve 1982 Anayasaları ile 04.11.1983 tarihli Kamulaştırma Kanunu'nda da kamulaştırma terimi kullanılmıştır [18].

Kamulaştırma, kamu idarelerinin veya kamu kurumlarının; kamu kudretine dayanarak ve kamu yararı amacıyla, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz malların veya kaynakları; sahibinin rızasına bakılmaksızın bir kamu hizmetinin veya kamu teşebbüsünün yürütülmesine tahsis edilmek ya da kamu mülkiyetine katılmak üzere bedeli peşin veya taksitle ödemek suretiyle iktisap etmeleridir [19]. Kısaca; bir taşınmaz mal veya kaynağın parası peşin ödenerek sahibinin rızasına bakılmadan bir kamu hizmetinin yürütülmesi için kamu yararına alınmasıdır.

Kamulaştırmanın yasal dayanağı, Anayasa'nın 46. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve diğer ilgili mevzuatlardır.

Anayasa'nın 46. Maddesinin d bendinde “Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” denilmektedir [24]. Kısacası; kamulaştırmanın kamu yararına dayanması ve peşin olarak ödenmesi hükümlerini içerir.

8.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 18 yıl uygulanmış ve 5.5.2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 4650 Sayılı Değişiklik Kanunu ile bazı değişikliklere uğramıştır.

Kamulaştırmanın geçerli olabilmesi için aşağıdaki koşullara kesinlikle uyulmalıdır [19]:

- ❖ Kamulaştırmayı yapacak idare, görevli ve yetkili olmalıdır.
- ❖ Kamulaştırma bir kamu hizmetinin görülmesi için yapılmalıdır.
- ❖ Kamulaştırma işlemi taşınmaz malın veya kaynağın idareye geçmesi için yapılmalıdır.
- ❖ Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'na ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılmalıdır.
- ❖ Kamulaştırma bedeli kanunda belirtilen haller dışında nakden ve peşin olarak ödenmelidir.
- ❖ Yeterli ödenek ve ödenek emri temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz.

### **3.2. Kamulaştırma İşleminin Aşamaları**

#### **3.2.1. Kamu Yararı Kararının Alınması**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5. ve 6. maddelerinde (Ek-2) kamu yararı kararını verecek merciler ve bunları onaylayacak olan kurumlar belirtilmiştir.

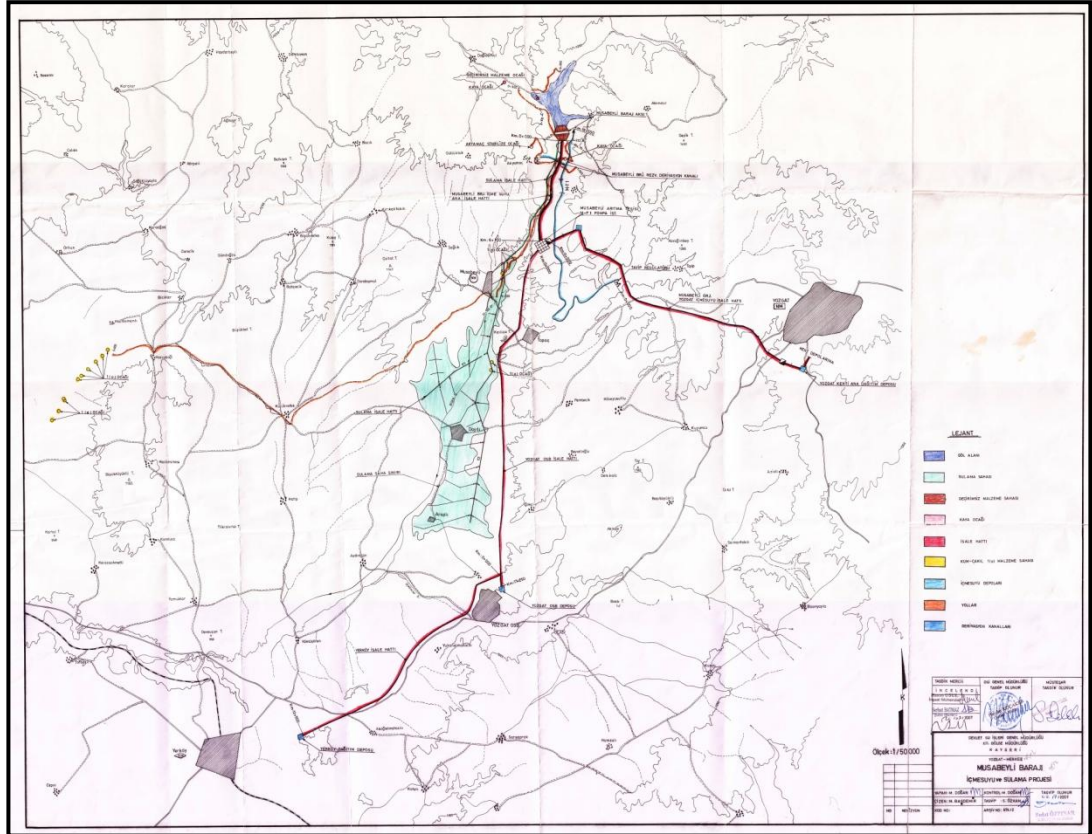
Kamulaştırmanın yapılabilmesi için, kamulaştırma işlemine esas olacak tasdikli bir projenin olması gerekmektedir. Kamu yararı kararının onaylayan merci büyük enerji ve sulama işlerinde ilgili bakanlıktır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez. Ancak, onaylı projenin bulunması zorunludur. Çalışma alanına ait onaylı proje örneği Şekil 3.1'de yer almaktadır.

#### **3.2.2. Kamulaştırma Planlarının Yapılması**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz

malların yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır, kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir” denmektedir [1]. Şekil 3.2’de çalışma alanında yer alan Çorak köyüne ait kamulaştırma planı yer almaktadır.



Şekil 3.1. Kamu yararı kararı alınmasında kullanılmak üzere çalışma alanına ait onaylı proje.

### 3.2.3. Kamulaştırma Kararı

Aynı projedeki kamulaştırma işlemi uzun yıllar sürebildiği için, inşaatın ihtiyacı olan ve özellikle ödenek durumuna göre proje kapsamında kamulaştırılacak taşınmazlar için “Kamulaştırma Kararı” alınmalıdır. Ek-3’de Musabeyli barajı rezervuar alanı içerisinde, 2009 yılı ödenek durumuna göre kamulaştırılacak parselleri idarece onaylanmış kamulaştırma kararı yer almaktadır.



### 3.2.4. İdari Şerh

İdare kamulaştırma kararı aldıktan sonra taşınmazların bulunduğu Tapu Sicil Müdürlüğündeki kayıtlarına idari şerh konulmalıdır. Bu şerh tarihinden sonra kamulaştırma anına kadar olacak değişiklikler ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından şerhi koyan idareye bildirilmek zorundadır. Ancak idari şerh konulduğu tarihten itibaren altı ay içinde, kamulaştırma yapılmaz ise bu şerh Tapu Sicil Müdürlüğünce resen sicilden silinir [1].

Ek-4'de çalışma alanı içerisinde ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne yazılan Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi gereği kamulaştırma şerhinin konulması konulu yazı yer almaktadır.

### 3.2.5. Kıymet Takdir Komisyonunun Çalışmaları

Kamulaştırmada en önemli sorun taşınmazın gerçek değerinin takdir edilmesidir. 2001 tarihine kadar bu takdir, 2942 sayılı Kanunun 10. maddesinde belirtilen esaslar içerisinde oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonlarınca yapılmaktaydı. Ancak 2001 yılında yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında 4650 sayılı kanun gereğince, taşınmazların tahmini kamulaştırma değerinin takdiri idare tarafından kurulan ve en az üç kişiden oluşan Kıymet Takdir Komisyonlarınca 11. maddede belirtilen esaslar göz önüne alınarak yapılması zorunlu hale gelmiştir.

DSİ kamulaştırma işlemlerinde taşınmazların değerlendirilmesini Kıymet Takdir Komisyonları marifeti ile yapmakta olup komisyonlar bu görevlerini yerine getirirken resmi kurum ve kuruluşlardan sağlanan verilerin yanı sıra yapılan etütlerden önemli oranda faydalanmaktadır.

Kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu yere gidilmeden önce Kıymet Takdir Komisyonu üyelerince söz konusu sahanın haritası elde edilir. Ayrıca gölet yeri ve rezervuar sahası kamulaştırmalarında, göl sahasını kapsayan 1/10.000 ve daha büyük ölçekli, kadastro parsellerini topluca gösteren genel bir planın temin edilmesi gerekir [25].

Kamulaştırmanın hangi parselleri kapsadığının belirlenmesinden sonra, bu alana ait verilerin toplanması işlemi yapılmaktadır. Verilerin toplanması, arazide yapılan çalışmalarla ve ilgili kurum ve kuruluşlardan belge temini şeklinde olmaktadır.

DSİ Kıymet Takdir Komisyonu bedel tespitinde 2942 sayılı kanunun 11. ve 12. maddelerindeki unsurları dikkate alarak; arazilerde yıllık net gelir, arsalarda emsal alım-satım değeri, yapılarda ise, kamulaştırma yılına ait Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca yayınlanan yapı maliyet hesapları ve yıpranma paylarını esas alır [19].

DSİ Kıymet Takdir Komisyonu; arazilerde yıllık net gelir metoduna göre kıymet takdiri yaparken, üretim miktarları, üretim giderleri ve ürün birim fiyatlarını mahallin Ziraat Odası, Şeker Fabrikası A.Ş., İl veya İlçe Tarım Müdürlükleri ve Tekel Müdürlükleri gibi resmi kuruluşlardan sorarak belgelendirir [19]. Çalışma alanında yapılan kıymet takdiri çalışmalarında ilgili Yozgat Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan ürünlerin verimleri ve birim fiyatları (Ek-5, Ek-6, Ek-7), üretim maliyetleri tablosu (Ek- 8) ve bitki münavebe tablosu (Ek- 9) ekte yer almaktadır.

Çalışma alanında yer alan yapılara ait kıymet takdirinde esas alınan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca yayınlanan 2010 tarihli Yapı Yaklaşım Birim Maliyetleri Tebliği ekte yer almaktadır (Ek-10).

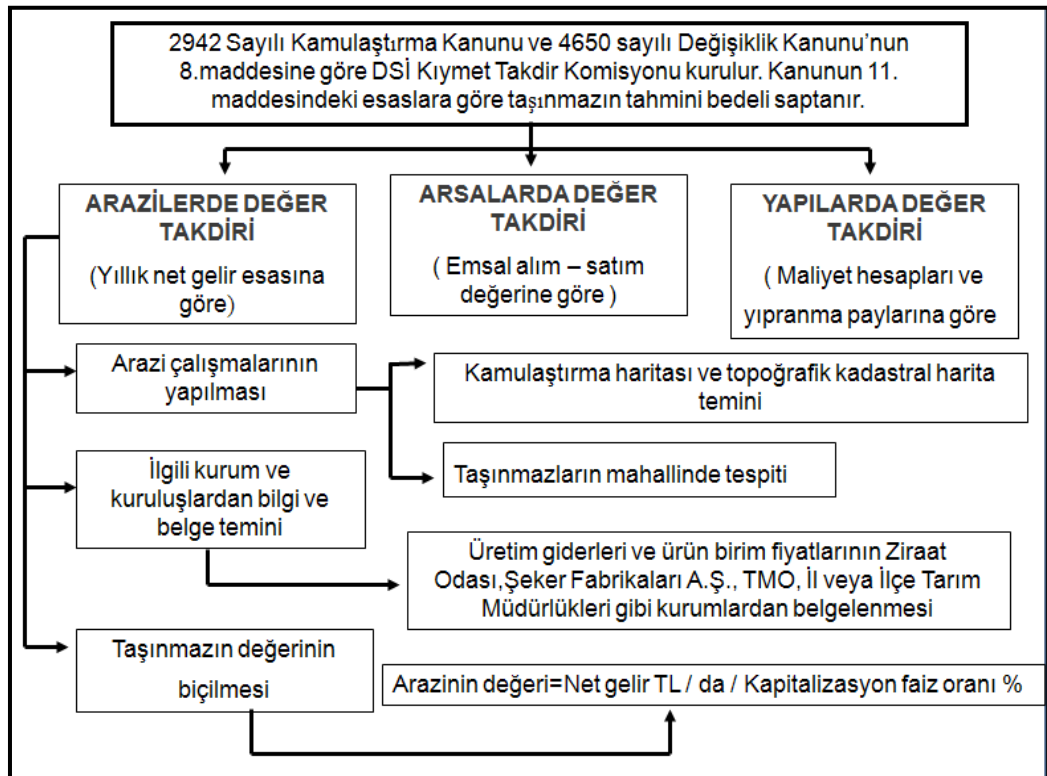
Arazide çalışmalarında yapılacak ilk iş ise kamulaştırma sahasının incelenmesidir. İnceleme esnasında, arazilerin o andaki fiziksel ve topoğrafik özellikleri haritaya işlenmelidir. Bu özellikler, sulu, kuru, taban, yamaç (%6'dan fazla meyilli araziler), yapı bilgileri ve bunların yanı sıra taşınmazlardaki mahsul ve mütemmim cüz bilgileridir. Sulu, kuru, taban ve yamaç ayrımı yaparken dikkat edilecek en önemli nokta, gruplar arasındaki sınırların çok doğru geçirilmesidir. Kamulaştırmada arazinin hali hazırdaki durumu söz konusudur. Eğer her ne şekilde olursa olsun sulama yapılarak bir tarım faaliyeti varsa bu arazi sulu arazidir. Sulama yok ise, kuru arazi, tapuda mera kapsamında ise mera, orman arazisi sınırları içinde ise orman arazisi olarak durumu belirlenir.

Arazide kıymet takdir komisyonunca tespit edilen veriler bilgi toplama föylerinde (Ek-11) toplanarak, tespit esnasında var olan taşınmazın malikine veya köy muhtarına imzalatılır.

Yapılan bu çalışmaların ardından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen ve Şekil 3.3' de yer alan bilgi ve belgeler hazırlayarak kıymet takdir komisyonu raporunu hazırlar (Ek-12) ve raporlar uzlaşma komisyonuna sunulur.

### 3.2.6. Mal Sahiplerine veya İlgililere Duyuru Yapılması

Kamulaştırmayı yapan kurum, Kıymet Takdir Komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunlar üzerindeki irtifak hakkı bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi suretiyle ve anlaşma yoluyla satın almak istediğini resmi iadeli taahhütlü bir yazı (Ek-13) ile malike veya yetkili temsilcisine bildirir [19].



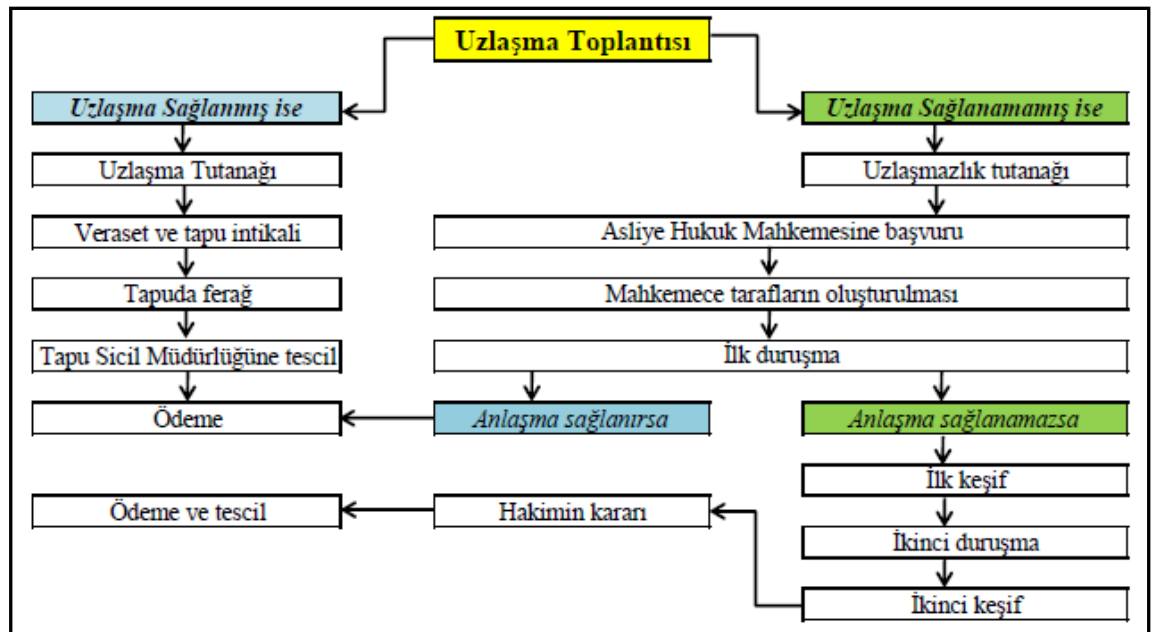
Şekil 3.3 Taşınmazın tahmini bedelinin saptanması.

### 3.2.7. Uzlaşma Komisyonu Çalışmaları

Taşınmaz sahiplerinin duyuru yazılarını aldığı tarihten itibaren 15 gün içerisinde kamulaştırmaya konu taşınmaz malı anlaşılarak satma isteğini uzlaşma komisyonuna sunarlar. Komisyon görüşme gününü ve yerini tespit ederek taşınmaz sahiplerine bildirir. Uzlaşma Komisyonu uzlaşma esnasında ve sonrasında Şekil 3.4 yer alan adımları izler.

Tebliğ yazısında belirtilen yer ve saatte vatandaşlarla toplantı yapılır. Toplantıda hangi vatandaşın hangi taşınmaz üzerinde ne kadar ücret alacağı bildirilir.

Anlaşmanın olması halinde, anlaşma tutanağının (Ek-14) düzenlendiği tarihten itibaren en geç 45 gün içerisinde tutanakta belirtilen bedel ödemeye hazır hale getirilerek, bu durum taşınmaz sahiplerine bildirilir ve tapuda ferağ vermesi istenir. Tapuya yazılan talep yazısı (Ek-15) üzerine malik tapuda ferağ vermesi halinde kamulaştırma bedelinden hissesine düşen miktarı kendisine ödenir [19].



Şekil 3.4 Uzlaşma toplantısı ve sonraki işlemler.

Anlaşmanın olmaması durumunda ise toplanan bilgi ve belgelerle birlikte kıymet takdir komisyonu tutanağını da ekleyerek, tüm evrakları işlem yapılmak üzere ilgili Muhakemat Müdürlüğüne göndererek kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ile bu taşınmazın hazine adına tescilinin yapılması istenir [19].

Mahkemeden çıkan karar neticesinde vatandaşa kamulaştırma bedeli ödenerek tapuda ferağ işlemi gerçekleştirilir.

## **4. BÖLÜM**

### **UYGULAMA**

#### **4.1. Çalışma Alanının Özellikleri**

##### **4.1.1. Çalışma Alanının Konumu**

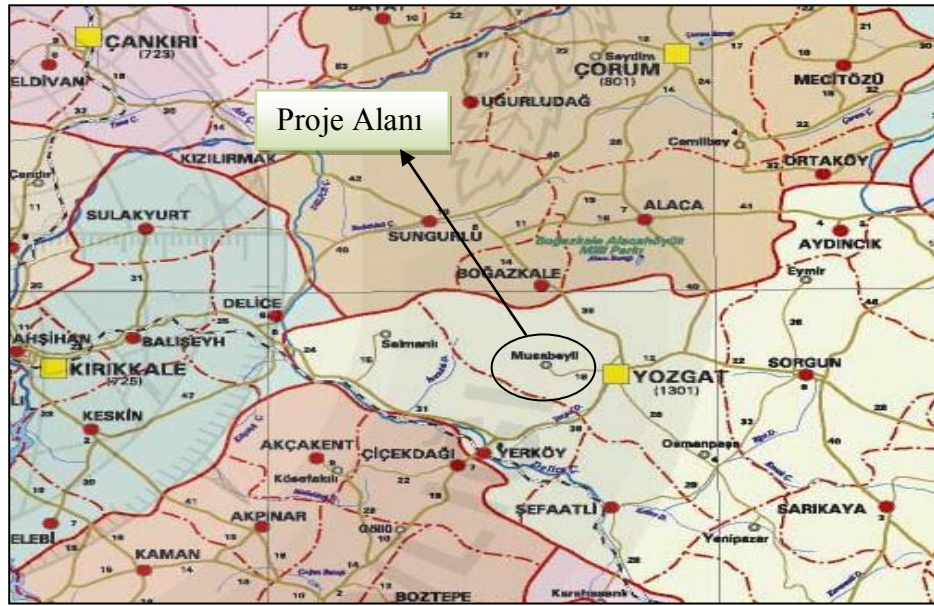
Çalışma alanı, ülkemizin İç Anadolu Bölgesinde, Kızılırmak-Delice çayı havzası içerisinde yer almaktadır. Delice çayına memba tarafında sağ sahilinden katılan Musabeyli ve Yenice dere havzaları ile yan dere derivasyon havzaları; Yozgat ve Yerköy Belediyeleri ile Yozgat Organize Sanayi Bölgesi çalışma sahasını oluşturmaktadır.

Yozgat, Yerköy içme-kullanma suyu ve Yozgat Organize Sanayi Bölgesi (OSB) suyu ve Musabeyli kasabası ile bazı köylerin arazilerine sulama suyu amacıyla geliştirilen proje, Kızılırmak nehrinin büyük kollarından Deliceçayı'nın Bişeközü Deresi üzerinde, güneybatısında Yerköy ve doğusunda Yozgat ile sınırlıdır (Şekil 4.1.).

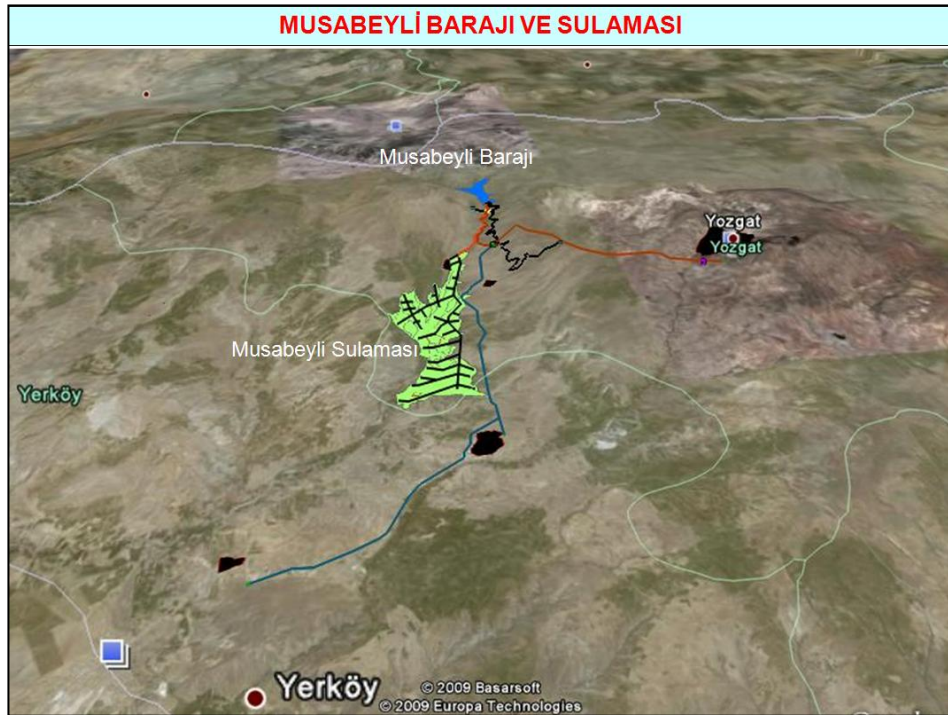
Proje rezervuar alanı ve ulaşım yolları; Yozgat İli Merkez İlçe Musabeyli Köyü, Musabeyliboğazı Köyü, Akyamaç Köyü, Kale Köyü, Çorak Köyü ve Bişek Köyü olmak üzere 6 tane köy sınırlarına girmektedir. Rezervuar sahası Musabeyli Köyünün 7,5 km kuzeydoğusunda ve Bişeközü Deresi üzerinde Akyamaç Köyüne 3,5 km. uzaklıktadır (Şekil 4.2.).

##### **4.1.2. Çalışma Alanın Genel Arazi Durumu**

Çalışma sahası genel olarak engebeli bir arazi sahasına sahiptir. Kuzey ve batı kesimleri çok sayıda tepe ile çevrilidir. Musabeyli barajı sulama alanı bu tepelerin arasında Bişeközü deresi vadisi ve yamaçlarında 900 – 1100 kotları arasında yer almaktadır [15].



Şekil 4.1. Çalışma alanı ulaşım haritası.



Şekil 4.2. Musabeyli barajı çalışma alanı [6].

#### 4.1.3. İklim Özellikleri

Çalışma sahası tipik bir İç Anadolu Bölgesi karasal ikliminin etkisi altındadır. Günlük sıcaklık farkları fazladır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Bölge

coğrafi konumu gereği bol yağış almaz. Çalışma alanı, Türkiye ortalamasının altında yağış alan yarı kurak bir bölgedir [15].

## **4.2. Çalışma Sahasına Ait Verilerin Toplanması**

### **4.2.1. Grafik Verilerin Toplanması**

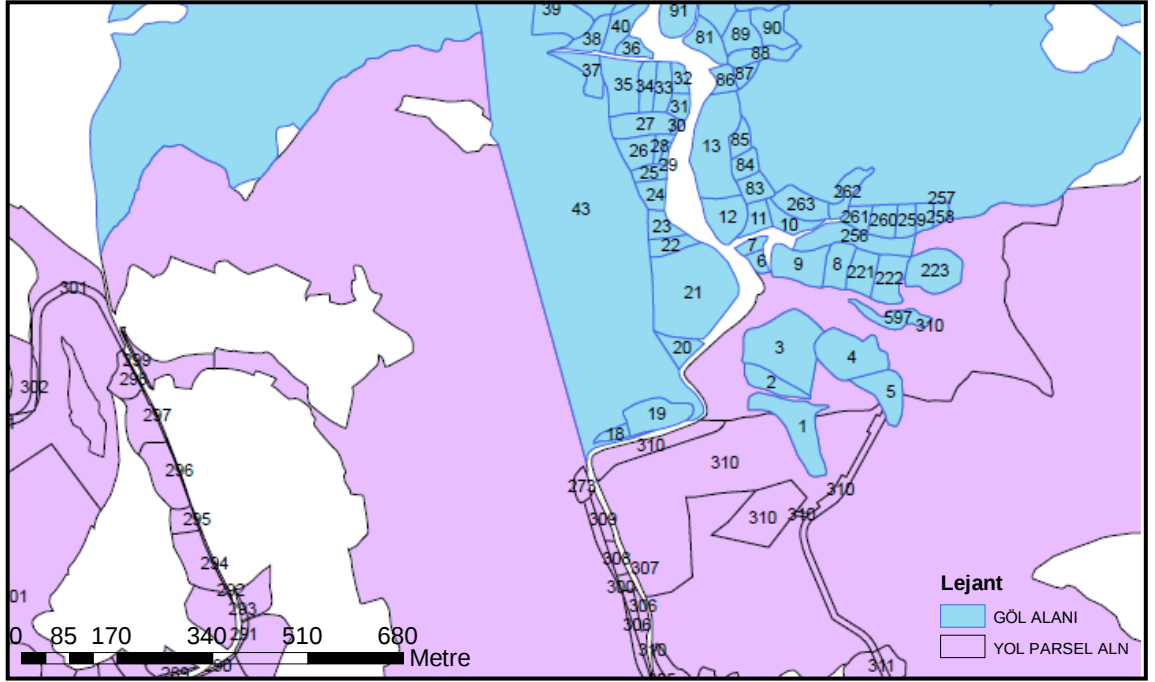
Proje başlangıcında çalışma sahasını kapsayan harita altlıklarının bilgisayar ortamına aktarılması gerekmektedir. Çalışma alanında kullanılması muhtemel temel harita altlıkları;

- Kadastral Haritalar (Ölçek:1/5000)
- Halihazır Haritalar (Ölçek:1/5000)
- Yollara Ait Projeler (Ölçek:1/5000)
- Kamulaştırma Haritaları (Ölçek:1/5000)
- Malzeme Sahalarına Ait Haritalar (Ölçek:1/5000)

Çalışma bölgesine ait tüm harita verileri, farklı katmanlarda tutulmalıdır. Buradaki mantık; objenin özellik tipinin ne olarak tutulması gerektiğine karar vermek ve kullanım amacına bağlı olarak doğru objeleri bir arada bulundurmaktır. Bu nedenle veri tabanı tasarımı büyük önem taşımaktadır [26].

#### **4.2.1.1. Kadastral Haritaların Temini**

Yozgat İli sınırlarındaki Musabeyli Köyü, Musabeyliboğazı Köyü, Kale Köyü, Çorak Köyü, Akyamaç Köyü ve Bişek Köyüne ait kadastroda güncel olan kadastro paftaları sayısal olarak Netcad formatında temin edilmiştir. Temin edilen kadastral haritalar Netcad ortamında proje alanını kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. CBS’de kullanılacak bir yapıya kavuşturulmak üzere haritalar DXF formatına çevrilmiş ve ArcGIS programında üzerinde değişiklik yapılabilecek SHP file formatına çevrilmiştir (Şekil 4.3).



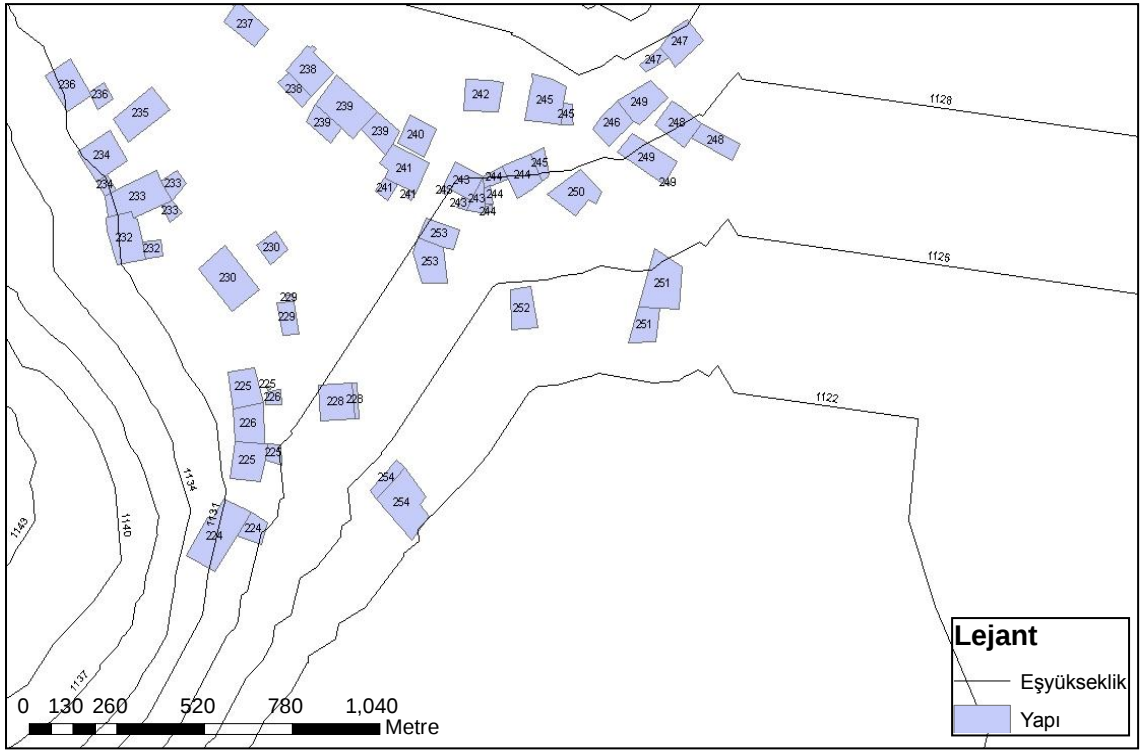
Şekil 4.3. Çalışma alanı kadastral parseller.

#### 4.2.1.2. Halihazır Haritaların Temini

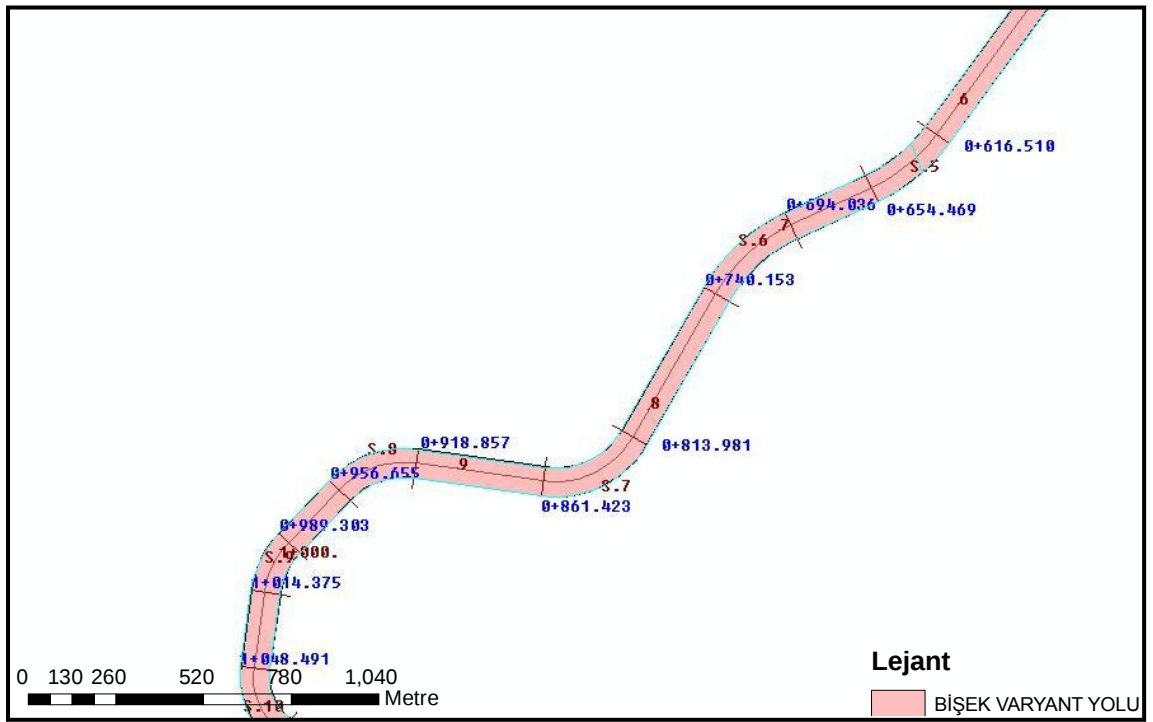
DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Etüd Plan Şube Müdürlüğü'nün yaptırmış olduğu yollara ait halihazır haritalar dijital ortamda temin edilmiştir. Göl alanına ait halihazır harita dijital ortamda bulunamamış, Yozgat Kadastro Müdürlüğünden alınan eşyükseklik eğrilerinin olduğu dosyalar Netcad programında birleştirilerek sayısal bir hale dönüştürülmüştür. Halihazır haritalar DXF formatına çevrilmiş ve ArcGIS programında üzerinde değişiklik yapılabilecek SHP file formatına çevrilmiştir (Şekil 4.4).

#### 4.2.1.3. Yolara Ait Projelerin Temini

DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Proje Şube Müdürlüğü'nden projemizde yer alan 8 adet yola ait projeler temin edilmiştir. Proje üzerinde yer alan some nokta koordinatları, genişlikler ve yarıçaplarından yararlanılarak Netcad de projeler oluşturdu. DXF formatında kayıt edilerek ArcGIS programında SHP file formatına dönüştürülmüştür (Şekil 4.5).



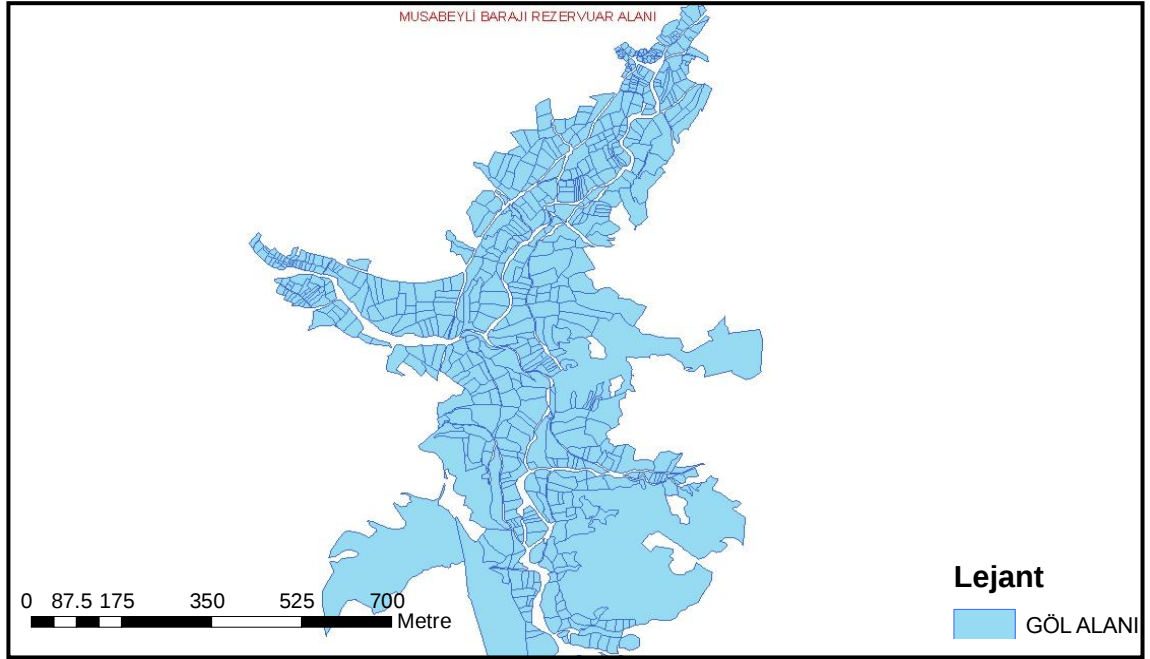
Şekil 4.4. Çalışma alanı halihazır harita.



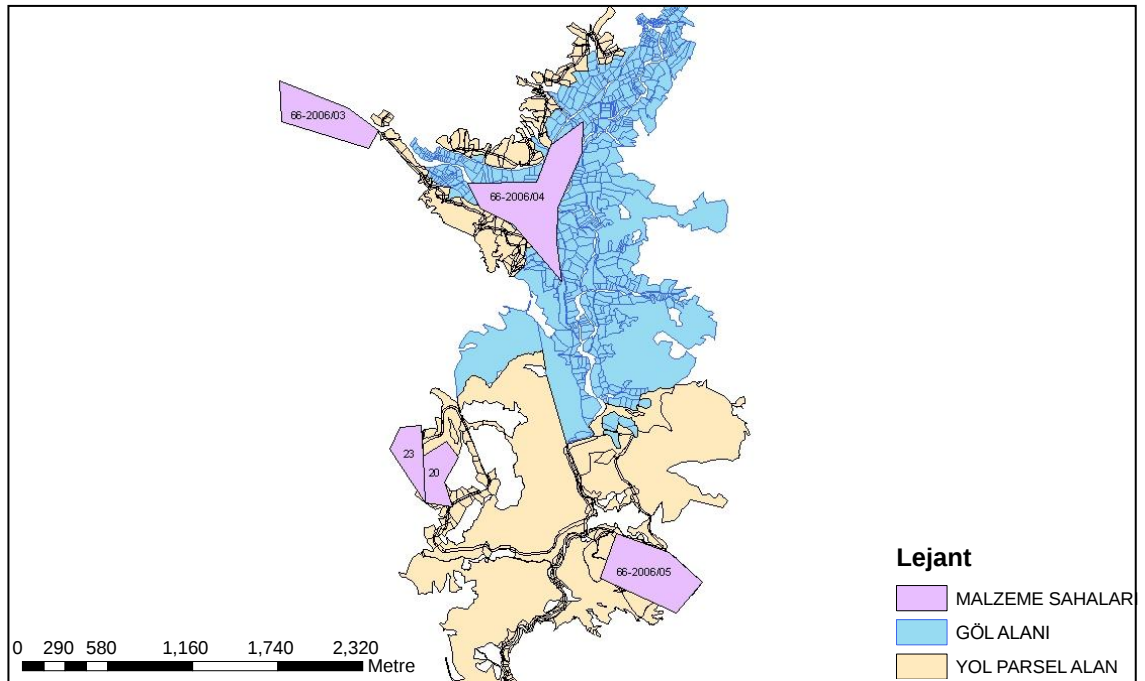
Şekil 4.5. Yollara ait projeler.



üzerinde yer alan 1/25000 ölçekli malzeme sahalarına ait koordinatlar Netcad'de girilerek 1/5000 ölçekli olacak şekilde dilim dönüşümleri yapılmıştır. Proje DXF formatında kayıt edilerek ArcGIS programında SHP file formatına dönüştürülmüştür (Şekil 4.8).



Şekil 4.7. Musabeyli barajı rezervuar alanı kamulaştırma haritası.



Şekil 4.8. Malzeme sahalarına ait haritalar.

#### 4.2.2. Öznitelik Verilerin Temini ve Düzenlenmesi

Öznitelik veriler, CBS’de kullanılan grafik bilgilerin öznitelik verilerini ifade eder. CBS’yi diğer konumsal olmayan bilgi sistemlerinden güçlü kılan etken ise, bu verilerin grafik veriler ile bir arada kullanılabilmesidir. Bu sebeple öznitelik veriler, CBS’nin temel iki bileşeninden biridir. Verilerin, veritabanı ilişkilendirmesine ve sistemde kullanılmaya hazır hale getirilmesi için, öncelikle, veritabanı tablolarına son şeklinin verilmesi çalışmasına geçilmiştir [27].

Proje sahasına ait sözel verilerin toplanması işlemleri detaylı bir evrak taramasından geçmiş ve sorgulamaya altlık teşkil eden veri tabanı dosyaları oluşturulmuştur.

İlk olarak proje alanımızı kapsayan kadastro parsellerinin ait kadastro\_alan olarak oluşturulan shape file dosyasına ait öznitelik verileri girilmiştir. Kadastro\_Alan öznitelik tablosunda “Dsi\_no, Ada\_Parsel, Tapu\_Alan, Proje\_Adi, Unitesi, Alt\_Unitesi, İli, İlçesi, Köyü, Cinsi, Pafta\_No” alan ve bilgileri oluşturulmuştur. Burada amaç kamulaştırma kapsamına alınacak olan kadastro parsellerinin tapu kayıt bilgilerinin sorgulanmasıdır. Daha sonra “Dsi\_No, Malik, Baba\_Adi, Hisse” alanlarını içeren malik tablosu oluşturulmuştur. Kadastro\_Alan ve malik tablolarının ait verilerin oluşturulması işlemi, parsellere ait tapu kayıtlarından ve DSİ 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü’nden temin edilen kamulaştırma planlarından yararlanılarak yapılmıştır.

Proje sahasında yapılan kamulaştırma haritaları sonucunda oluşan yeni parsellere ait öznitelik tabloları, ilgili şubeden alınan parsellere ait kamulaştırma evraklarından yararlanılarak oluşturulmuştur. Yol\_Parsel\_Alan olarak oluşturulan grafik veriye ait öznitelik tablosunda “Dsi\_No, Ada\_Parsel, Parsel\_Alan, Y\_Parsel\_No, Kam\_Durumu” bilgileri yer almaktadır. Bu alanda girilen Y\_Parsel\_No verisi kadastro müdürlüğü tarafından ifraz işleminin tamamlanmasının ardından kadastro parseline verilen yeni parsel numarasını göstermektedir. Kam\_Durumu verisinde ise parsel ait kamulaştırılmış, kamulaştırılmamış, mahkemeye verilmiş, hisseli kamulaştırılmış gibi bilgilerinin yer aldığı veri sütunudur. Bu iki veri sütununun devamlı olarak güncellenmesi gerekmektedir. Daha sonra “Dsi\_No, Malik, Baba\_Adi, Hisse” alanlarını içeren malik tablosu oluşturulmuştur. “Dsi\_No, Arazi\_Cinsi, Halihazır\_Cinsi, Meyil, Arsa\_Bünyesi,

Toprak\_Derinliği, Taşlık\_Durumu, Sulama\_Durumu, Taşkın\_Tehlikesi, Ulaşım\_Durumu, Taban\_Suyu, Ağaç\_Cinsi, Ağaç\_Adeti, Ağaç\_Yası, Ağac\_Badeli, Yapı\_Cinsi, Yapı\_Yası, Yapı\_Alanı, Yapı\_Yıp\_Oranı, Toplam\_Yapı\_Bedeli, Urun\_Cinsi, Toplam\_Net\_Gelir, Kap\_Faiz\_Oranı, Arazi\_Degeri, Kam\_Tas\_Yer\_Bedeli, Mut\_Cuz\_Bedeli, Mahsul\_Bedeli, Top\_Kam\_Bedeli, Kam\_Durumu” alanlarını içeren değerleme tablosu yer almaktadır. Değerleme tablosu Emlak ve Kamulaştırma şube’de yer alan parsellere ait Kıymet Takdir Komisyonu raporlarından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Rezervuar alanına giren parseller için ayrı bir grafik veri oluşturularak öznitelik verileri girilmiştir. Rez\_Parsel\_Alan grafik verisinin öznitelik tablosunda “Dsi\_No, Ada\_Parsel, İli, İlçesi, Köyü, Proje\_Adi, Alt\_Unitesi, Kam\_Alan, Kam\_Durumu, Açıklama” alanları yer almaktadır. Rezervuar alanı içinde yukarıda olduğu gibi malik ve değerleme tabloları düzenlenmiştir.

Musabeyli Barajı projesi kapsamında Bişek Köy içinde yer alan bazı binalar ve yapılar rezervuar kotu olan 1125.70 kotunun altında kalmasından dolayı kamulaştırılmıştır. Yapılara ait oluşturduğumuz grafik veriye ait öznitelik veri tablosunda “Dsi\_No, Ada\_Parsel, İli, İlçesi, Köyü, Yapı\_Cinsi, Malik, Alan, Birim\_Maliyet, Tutar, Yası, Yıp\_Payı, Kam\_Tutarı, Açıklama” alanları yer almaktadır.

Baraj aks yeri ve kamulaştırma kotu olan 1125.70 m kotunun geçirildiği diğer bir grafik veriye ait öznitelik tablosunda ise “Proje\_Adi, 2008\_denek, 2008\_Harcama, 2008\_Kam\_Parsel, 2009\_denek, 2009\_Harcama, 2009\_Kam\_Parsel, 2010\_denek, 2010\_Harcama, 2010\_Kam\_Parsel, Açıklama” alanları yer almaktadır. Bu veriler her sene sonunda güncellemelerinin yapılması gerekmektedir.

Musabeyli Barajının yapılması aşamasında kullanılacak malzeme sahalarına ait grafik verilerin öznitelik tablosunda “ Proje\_Adi, İli, İlçesi, Köyü, Mevkii, Hammadde\_Cinsi, Alan, İzin\_Ver\_Tar, İzin\_Bit\_Tar, İzin\_Sresi “ alanlarının veri girişleri yapılmıştır. Bu veriler malzeme sahalarına ait ruhsatlardan yararlanılarak temin edilmiştir.

#### **4.3. Verilerin Yazılıma Girilmesi ve İlişkilendirilmesi**

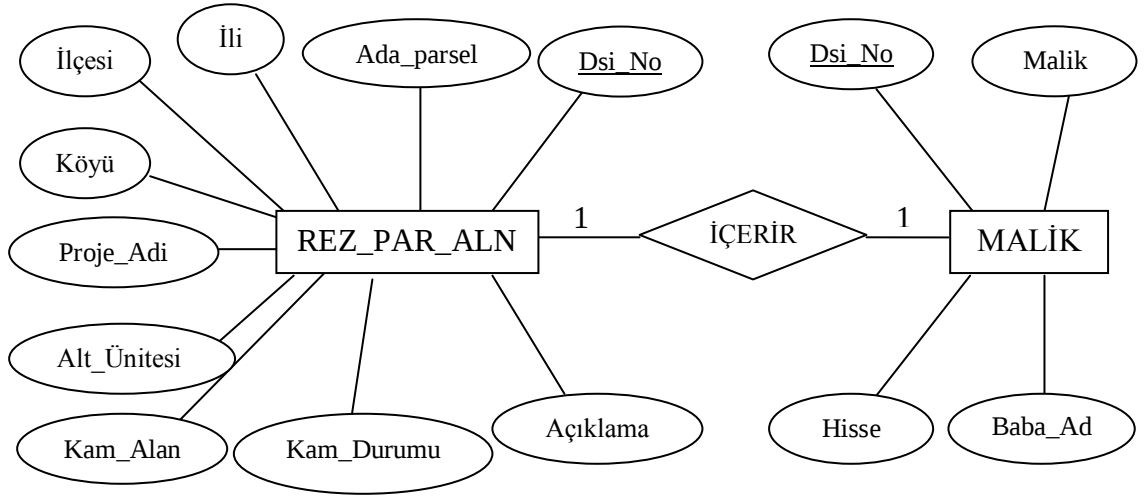
Çalışmada temin edilen kamulaştırma planları Netcad 5.0 programında DXF formatına dönüştürülmüş ve ArcGIS yazılımına aktarılmıştır. ArcGIS programında üzerinde

değişiklik yapılabilecek SHP file formatına çevrilmiştir. Grafik veriye ait öznitelik verilerinin bir kısmı ArcMap de, bir kısmı da Microsoft Excel programında veri girişleri yapılmıştır. SHP file formatına dönüştürülmüş ve ArcMap’de veri girişleri yapılan projelerin diğer veriler ile entegrasyonunu sağlayacak anahtar alan olan Dsi No alanı her öznitelik verisinde yer almaktadır. Dsi No projeye ait kamulaştırma planında o parsel verile DSİ sıra numarasıdır. Kamulaştırma yapan kurumlar kendi arşiv sistemlerinin de kolay bir şekilde var olmasını sağlamak amacı ile kurum numarası denilen numaraları proje bazında vermeleri gerekmektedir.

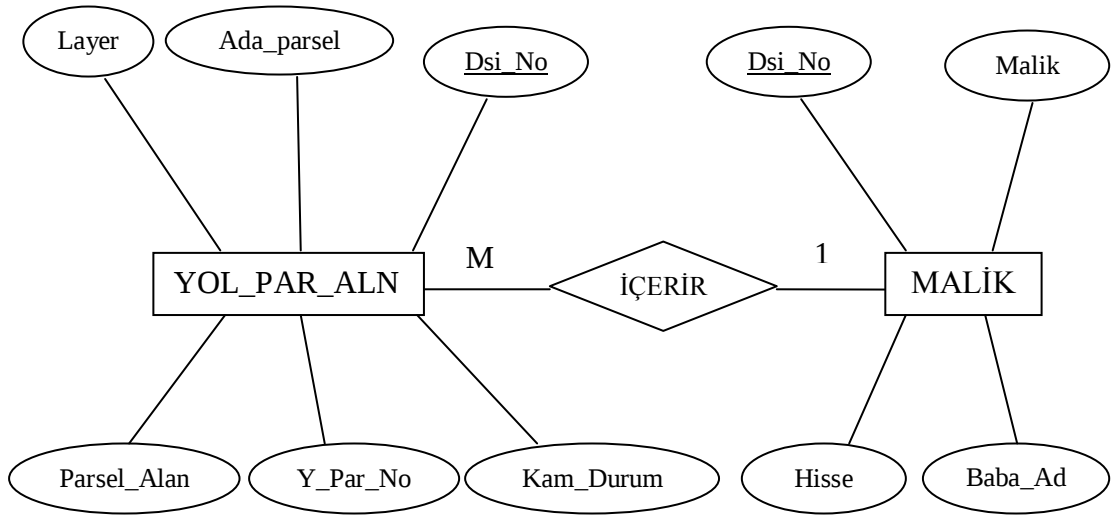
İyi tasarlanmış bir veri tabanında kayıt ekleme, silme, sorgulama, güncelleme gibi işlemler daha etkin yapılabilir, veritabanına yeni veri gruplarının eklenmesi daha kolay olur. Bu tasarım tutulması istenen verilerin belirlenmesinden gruplandırılmasına ve veritabanları arasındaki ilişkilerin belirlenmesine kadar birçok işlem adımını içerir. Uygulama sonucunda bu tasarım işlemindeki en önemli adımlardan birinin verilerin ilişkilendirilmesi olduğu tespit edilmiştir. Çünkü bu ilişkilendirme yapısının bire-bir, bire-çok ve çok-çok ilişkisel modellerinden hangisinin kullanılarak oluşturulması gerektiğinin tespiti çok önemlidir [27].

Yapılan kamulaştırma bilgi sisteminde bazı verilerin birbiriyle ilişkilendirilmesi ve bazılarının da sadece sorgulama ve analiz işlemleri için yalın halde kullanılarak tasarlanması gerekmektedir. Şekil 4.9., 4.10., 4.11., 4.12.’de kamulaştırma bilgi sisteminde olması gereken veriler arasındaki ilişkiler gösterilmiştir.

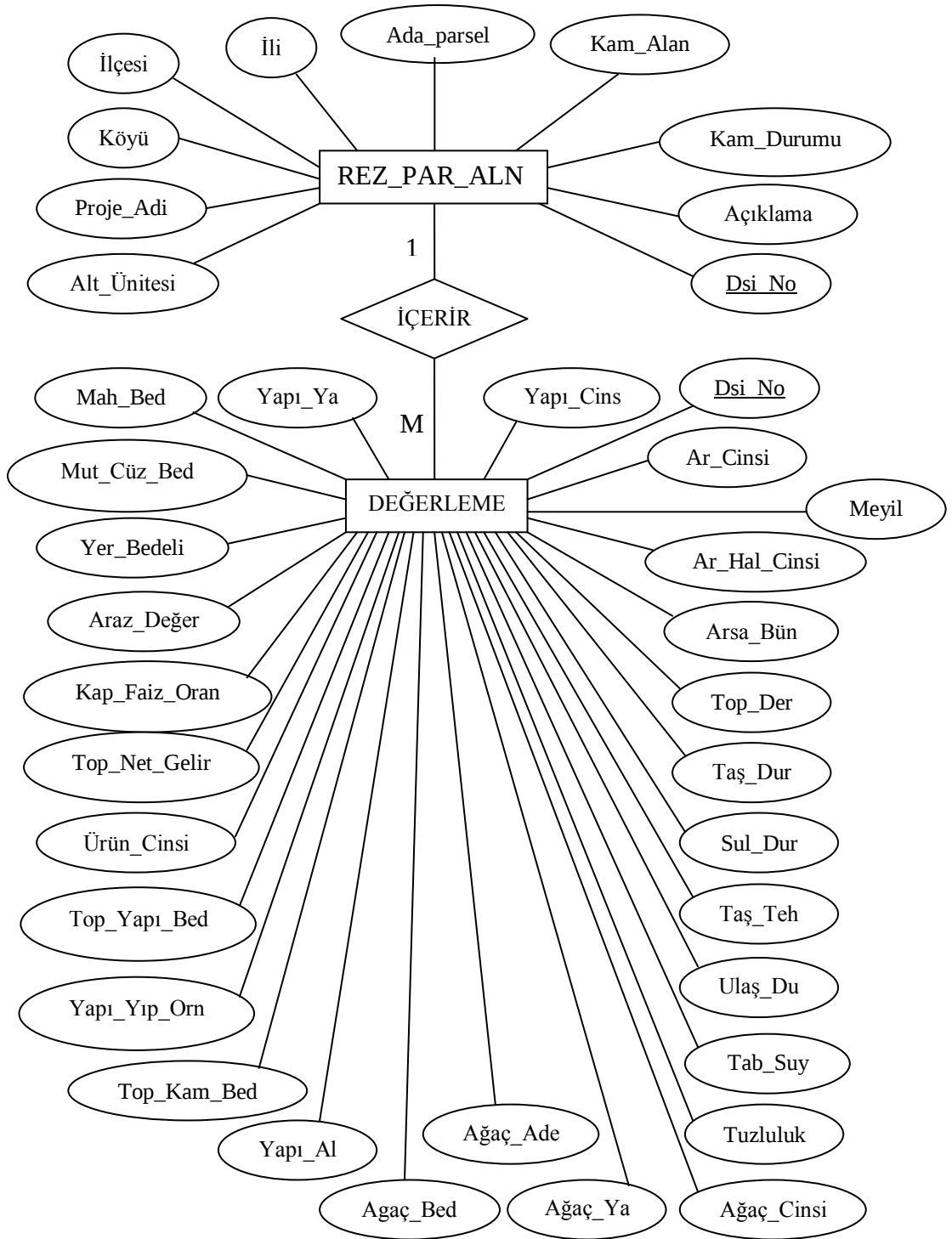
Geliştirilmiş olan tasarım sonucunda veritabanının karakteristik yapısını tanımlayacak bir dokümanerin oluşturulması meta verinin bilinmesi açısından büyük önem taşır [28]. Bu doküman veri sözlüğü olarak bilinir. Bu sözlükler her bir katman için ayrı ayrı oluşturulur ve katmandaki verilerin tipleri, nasıl ve ne zaman temin edildikleri kim tarafından sisteme girildiği, ne zaman güncellendiği, hassasiyeti gibi bilgileri içerir. Tablo 1’de Malik katmanına ait veri sözlüğü örneği görülmektedir.



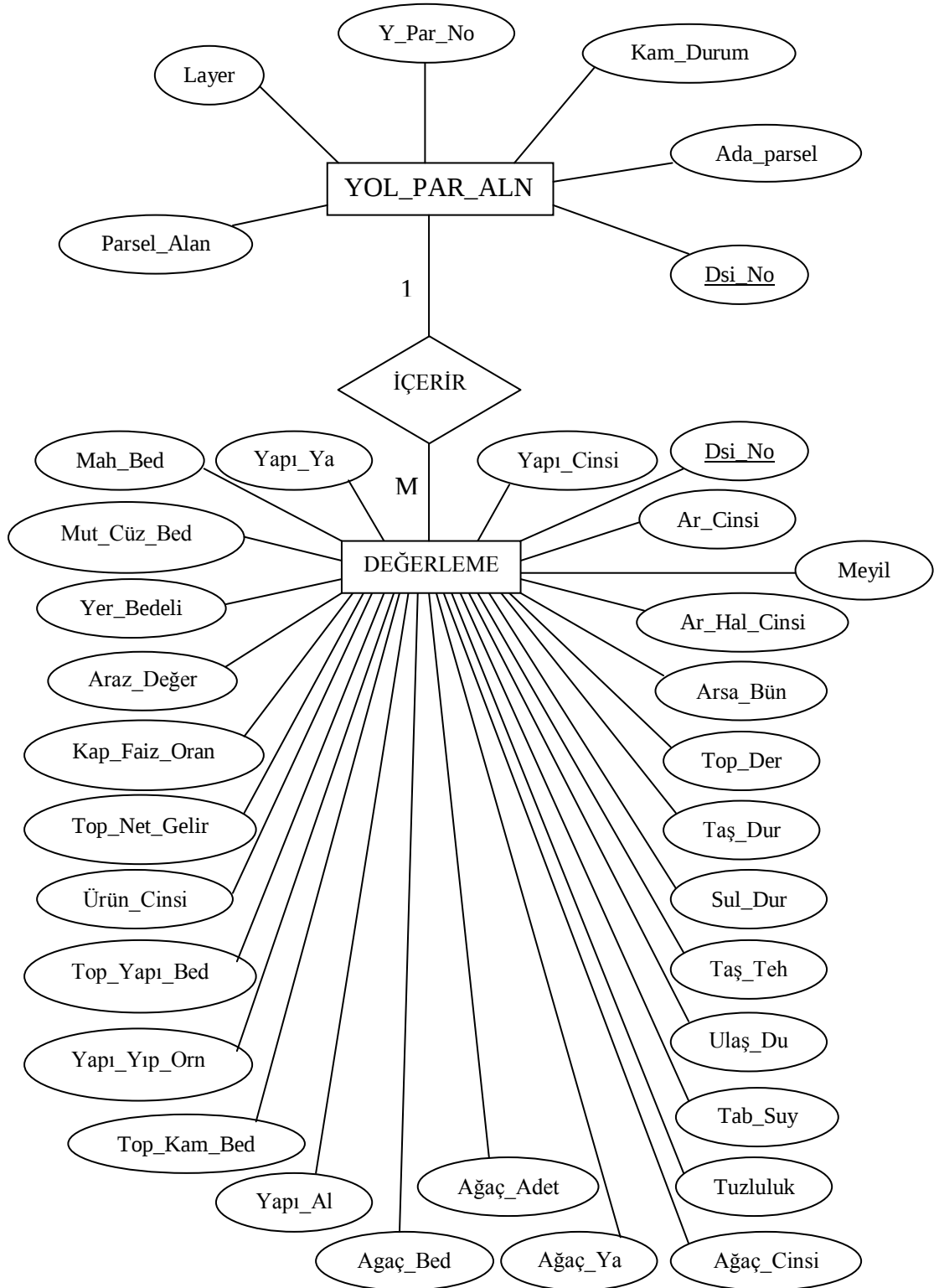
Şekil 4.9. Rezervuar Parsel Alan – Malik bilgileri varlık ilişki diyagramı.



Şekil 4.10. Yol Parsel Alan – Malik bilgileri varlık ilişki diyagramı.



Şekil 4.11. Rezervuar Parsel Alan – Değerleme bilgileri varlık ilişki diyagramı.



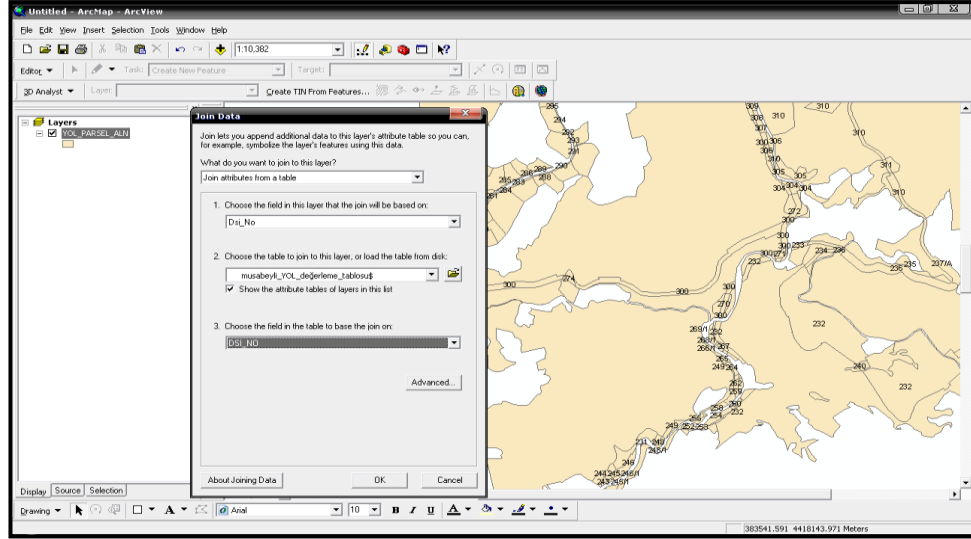
Şekil.4.12. Yol Parsel Alan – Değerleme bilgileri varlık ilişki diyagramı.

Tablo 1. Malik katmanına ilişkin veri sözlüğü örneği.

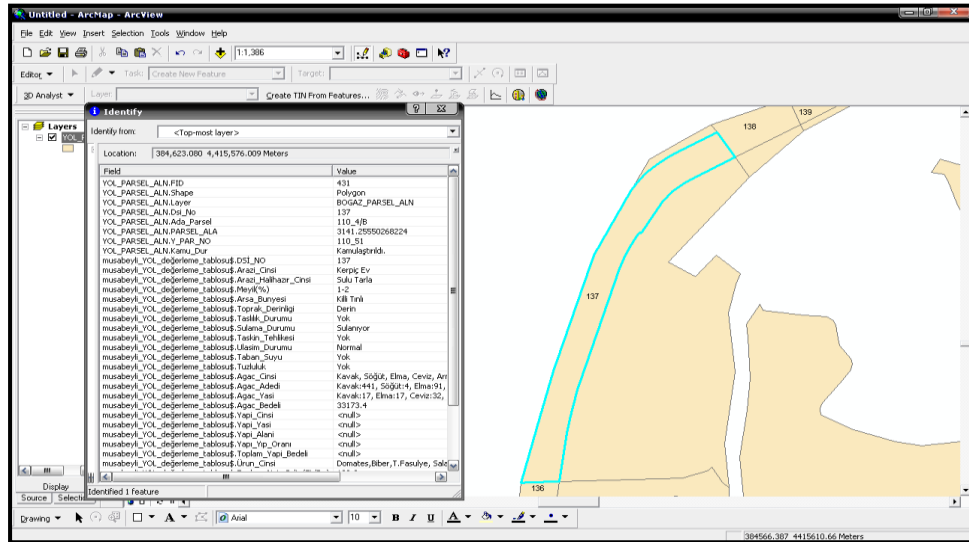
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                 |  |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|
| <b>KATMAN ADI: Rezervuar Parsel Alan</b><br><b>TANIMLAMA:</b> Yozgat Merkez Bişek, Çorak, Akyamaç Köyleri<br><b>TOPOLOJİK REF. SINIRI:</b> ± 5cm.                                                                                                                                                                                                                             |  | <b>İLİŞKİLİ VERİ TABANI TABLOLARI</b><br>ADI: MALİK. XLS<br>Veri Tabanı: Malik<br>Cinsi: Microsoft Excel<br>Uygulama: Yok<br>Tanımlama: Microsoft Excel Tablosu<br>Konum: c/tablolari/malik.xls |  | <b>NOT</b> |  |
| <b>STATÜ:</b> Tam <input type="checkbox"/> Eksik <input type="checkbox"/> Güncel <input type="checkbox"/><br>Katmanın Oluşturulma Tarihi: 01.02.2008<br>Katmanın Elde Edilmesi: Kadastral Haritadan<br>Katman Ölçeği: 1/5000<br>Katman Oluşturan:<br>Kişi: Esat Oğuz ERDİN<br>Unvanı: Harita Mühendisi<br>Erişim: DSİ 12.Bölge / 352 3362850                                  |  |                                                                                                                                                                                                 |  |            |  |
| Katman Sınıflandırması: Var <input type="checkbox"/> Yok <input type="checkbox"/><br>Sınırlandırma Açıklaması: Yok<br>Katman Konum Bilgisi: Yozgat Merkez Bişek, Çorak, Akyamaç Köyleri<br>Katmanın<br>Projeksiyon Düzlem: Tranverse Mercator<br>Spheroid: Hayford 1914 (International)<br>Koordinat Sistemi: UTM Zone: 33<br>Birim: Metre<br>Datum: Ed50<br>Duyarlılık: Çift |  |                                                                                                                                                                                                 |  |            |  |
| <b>GÜNCELLEME</b><br>Katmanın Düzenlenme Yeri: DSİ 12. Bölge / Emlak ve Kamulaştırma Şube<br>Katmanın Düzenlenme Sıklığı: Altı Aylık<br>Katmanın Zorunlu Düzenleme Sıklığı: Bir Sene<br>Katmanın Düzenleme Stratejisi: Düzenlemeler, sorumlu harita mühendisi tarafından yapılmalıdır.<br>Güncellemeyi Yapan Kişi: Esat Oğuz ERDİN<br>Güncelleme Tarihi: 12.12.2009           |  |                                                                                                                                                                                                 |  |            |  |

|    |           | Kod Tanımlamaları   |         |     | Karakter Genişliği |       |
|----|-----------|---------------------|---------|-----|--------------------|-------|
| 1  | Sütun Adı | Tanımlama           | Anahtar | MDR |                    | Cinsi |
| 2  | Dsi_No    | DSİ Kurum Numarası  |         |     | Number             | 10    |
| 3  | Malik     | Malik adı ve soyadı |         |     | String             | 50    |
| 4  | Baba_Adi  | Baba Adı            |         |     | String             | 50    |
| 5  | Hisse     | Hisse Miktarı       |         |     | String             | 10    |
| 6  |           |                     |         |     |                    |       |
| 7  |           |                     |         |     |                    |       |
| 8  |           |                     |         |     |                    |       |
| 9  |           |                     |         |     |                    |       |
| 10 |           |                     |         |     |                    |       |
| 11 |           |                     |         |     |                    |       |
| 12 |           |                     |         |     |                    |       |

Yol\_Par\_Alan grafik verisine ait öznitelik verileri ile değerlendirme öznitelik verisinin Dsi\_No alanı üzerinde ArcMap’de Join yapılarak birleştirilmesi ve sorgulamaya hazır hale getirmesi Şekil 4.13. ve Şekil 4.14. da gösterilmiştir.



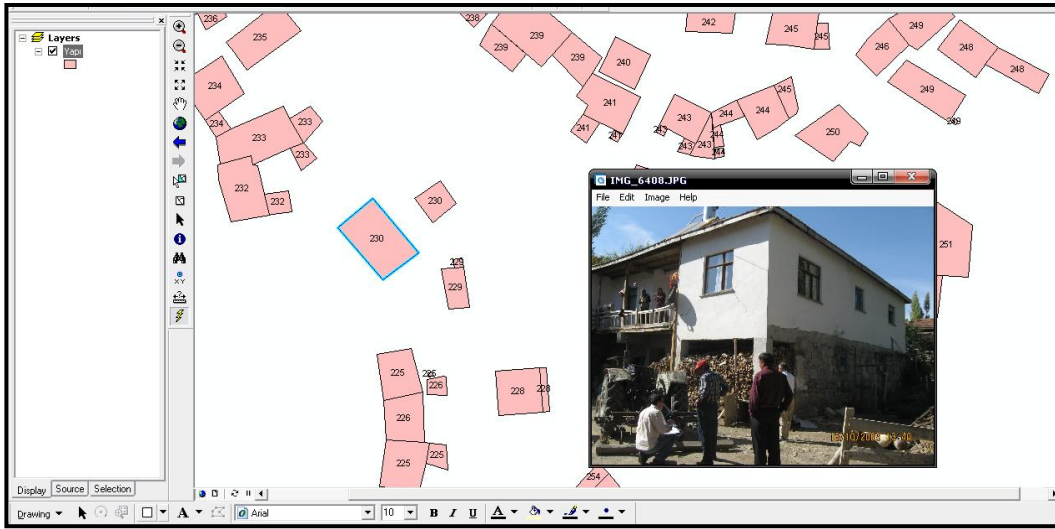
Şekil 4.13. Yol parsel alan grafik verisine değerlendirme tablosunun Join yapılması.



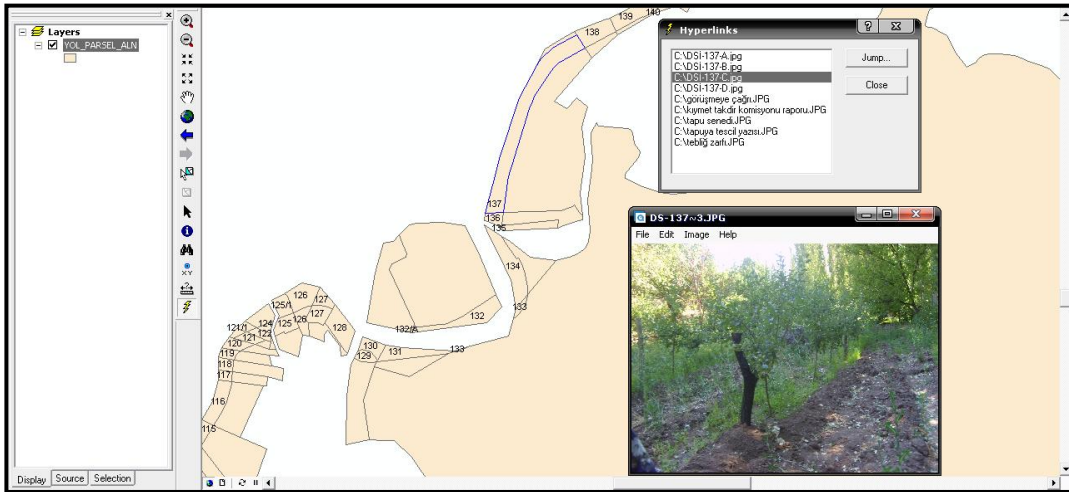
Şekil 4.14. Join işlemi yapıldıktan sonra sorgulanması.

Bu verilerle beraber kamulaştırma çalışmaları sonucunda oluşan; parsel ait bilgi toplama föyü, kıymet takdir komisyonu raporları, tebliğ zarfları, tapuya tescil yazıları, vatandaşların dilekçeleri, anlaşma tutanakları, görüşmeye çağrı yazıları ve ferağ işlemi yapıldıktan sonra alınan tapu senetlerinin tamamı taranarak parsel bazında

depolanmıştır. Bununla birlikte her parselin kıymet takdir komisyonunun tespiti esnasında çekilen fotoğrafları ArcMap programında hyperlinks yapılarak parsel ile ilişkilendirmeleri yapılmıştır (Şekil 4.15). Parsellere ait kamulaştırma evrakları taranarak ilişkilendirilmesi yapılmıştır (Şekil 4.16).



Şekil 4.15. Parsele ait fotoğrafların ilişkilendirilmesi.



Şekil 4.16. Parsele ait taranmış evrakların ilişkilendirilmesi.

#### 4.4. Uygulama Analizleri

Bu çalışmada etüt ve proje çalışmaları ile idari işlemlerden oluşan kamulaştırma işlemlerine ait teknik ve idari bilgiler hazırlanarak bilgisayar ortamına aktarılmış, CBS uygulaması ile daha sağlıklı ve hızlı bir şekilde bilgiye erişilmesi hedeflenmiştir. Tespit edilen bilgilerin doğruluk oranlarının üst seviyede olması ileride yaşanacak sorunlarında önüne geçmektedir. Bununla birlikte kamulaştırmada kullanılan verilerin depolanması

ile iş yükünün uzun vadede hafiflemesi, veriye olan hızlı erişim ile vatandaşın hizmetin kalitesinin artması amaçlanmaktadır.

Yukarıda belirtilen ilişkilendirme işlemlerinde sonucunda grafik ve sözel verilere ait her türlü sorgulama işlemleri ArcGIS 9.2 programı kullanılarak yapılmaktadır. Bu programla ilişkili olarak öznitelik verilerinin girildiği Microsoft Excel programından da yararlanılmaktadır. Yapılan sorgulama ve analizler sonucunda oluşan veriler kamulaştırılan parsellerin değer tespitinde kullanılmaktadır ve yapılan kamulaştırmaların doğruluk oranlarının tespiti yapılabilmektedir.

Projede yapılabilecek analiz ve sorgulamalar grafik veriler bazında değerlendirilecek olursa; kadastral veriler üzerinden yapılan analiz ve sorgulamalar, rezervuar alanı ve yol kamulaştırmaları üzerinden yapılabilecek sorgulamalar, halihazır haritalar ile yapılabilecek sorgulamalar, rezervuar kotu ve malzeme ocak sahaları üzerindeki sorgulama ve analizler, yapılara ait sorgulama ve analizler şeklinde sıralanabilir.

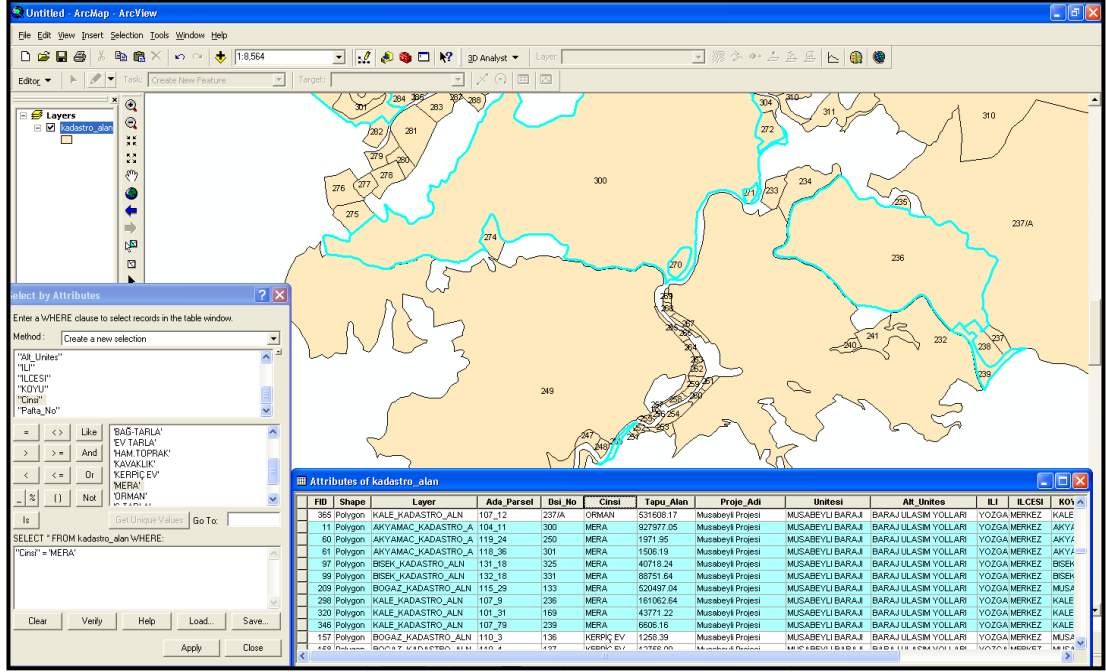
#### **4.4.1. Kadastral Haritalar Üzerinden Yapılan Sorgulama ve Analizler**

Projemizin sınırları içerisine giren parsellere ait kadastro haritaları ilgili Yozgat Kadastro Müdürlüğü'nden temin edilerek ArcGIS programında SHP file olarak kayıt edilmiştir. Grafik veri üzerine programda Parsellere ait tapu bilgileri girilmiştir. Bu bilgiler ışığında parsellere ait tapu alanlarının sorgulanması, pafta adlarının sorgulanması, parsellerin hangi köy sınırına girdiğine ait sorgulamalar yapılabilmektedir. Şekil 4.17'de "Cinsi: Mera" olarak öznitelik tablosuna girilen parsellerin belirlenmesi sağlanmış, bu işlem ArcGIS programında 'Select By Attributes' sekmesi kullanılarak yapılmıştır.

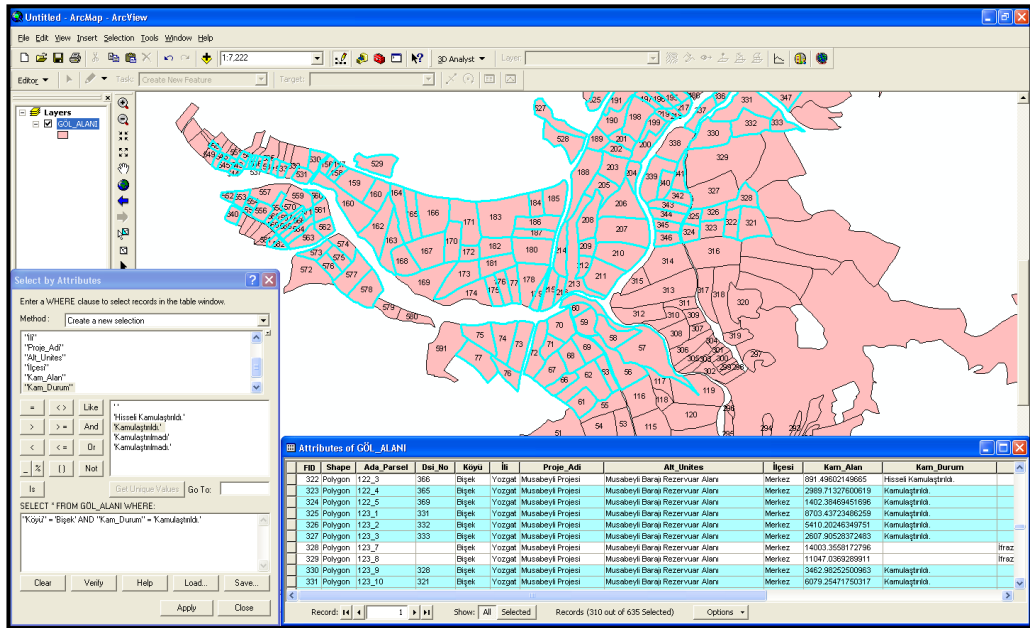
#### **4.4.2. Kamulaştırma Haritaları Üzerinde Yapılan Sorgulama ve Analizler**

Kamulaştırma haritaları; rezervuar alanı kamulaştırma planı ve yollara ait kamulaştırma planlarından oluşmaktadır. Rezervuar alanının grafik verisine ait öznitelik tablolarında köy parsellerine ait sorgulamalar yapılabilmektedir. Öznitelik verisinde yer alan 'Kam\_Durumu' alanında parsellere ait kamulaştırılan, kamulaştırılmayan, hisseli kamulaştırılan parseller ait köy bazında sorgulamalar yapılabilmektedir. Şekil 4.18'de görüldüğü üzere ' Bişek Köyü' sınırları içerisinde 'Kamulaştırılan' parsellerin tespiti

yapılmıştır. Dsi\_No veya Ada\_Parsel alanlarından sorgulama yaparak istediğimiz parselle ait bilgilere ulaşmak en çok yapılan sorgulamalar arasındadır. Bu sorgulamalar yol kamulaştırma planı içinde geçerlidir.

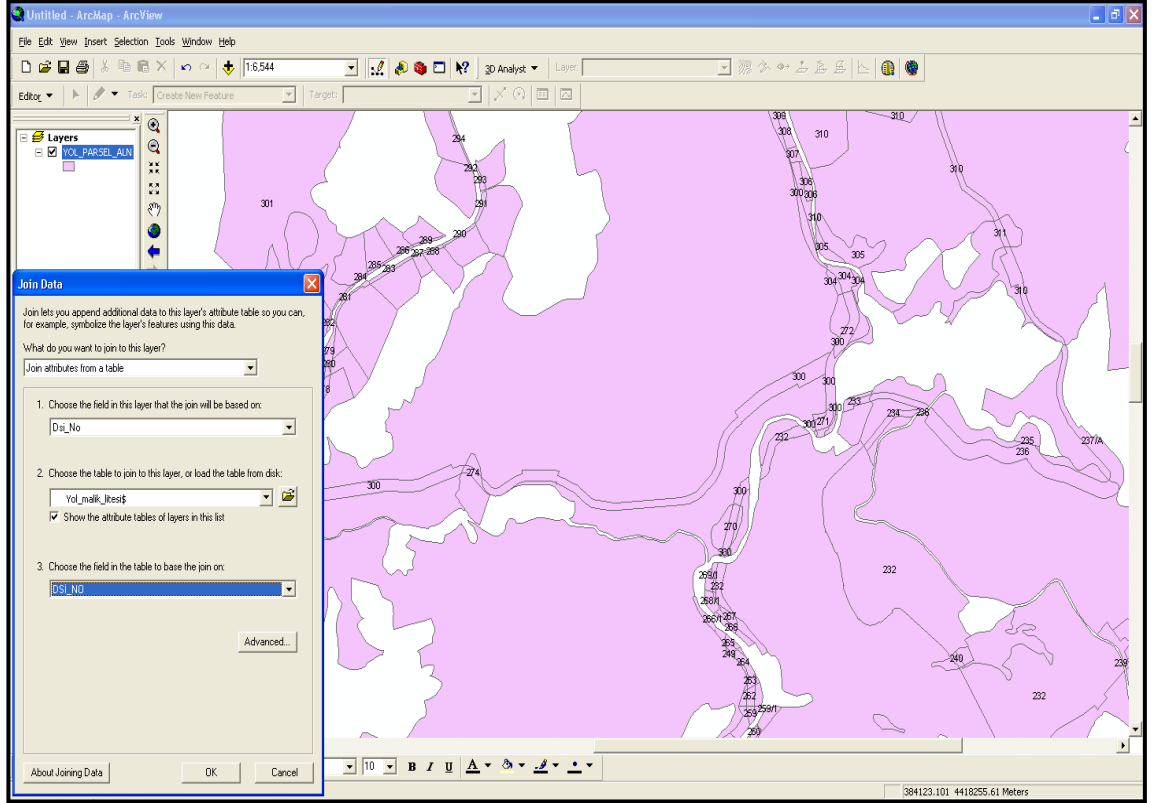


Şekil 4.17. Mera vasıflı parsellerin seçilmesi.



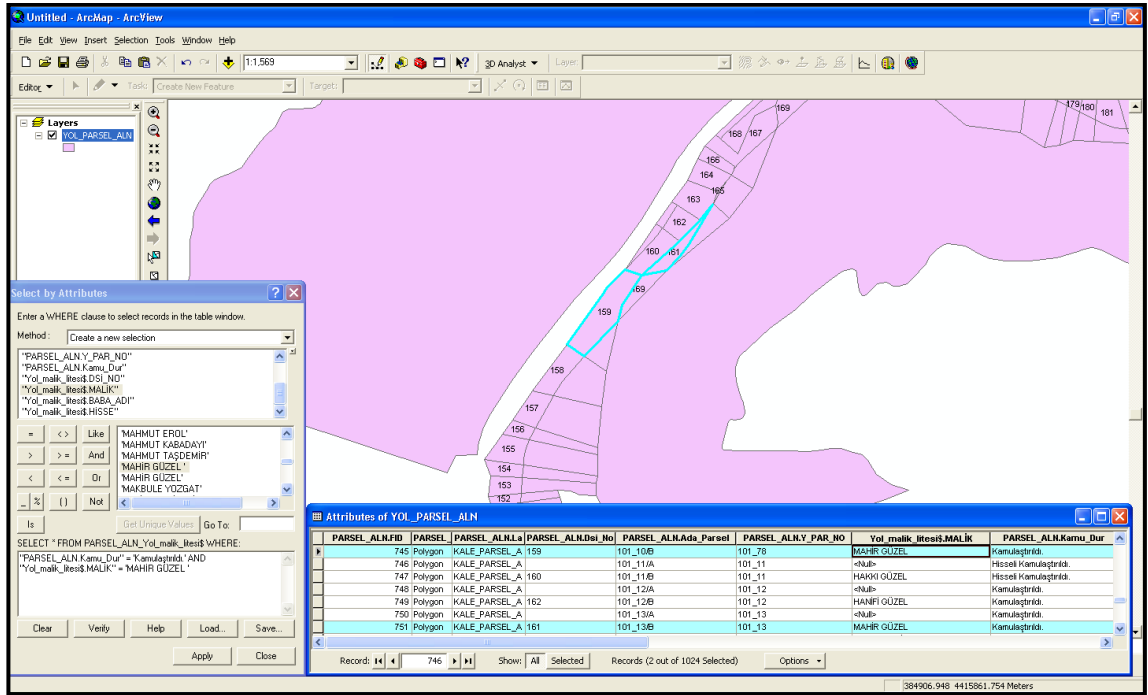
Şekil 4.18. Rezervuar alanına ait kamulaştırma planları üzerinde Bişek Köy sınırlarına giren ve kamulaştırılan parsellerin sorgulaması.

Microsoft Excel formatında veri girişleri yapılan Malik tablosunda parsellere ait malik bilgileri, baba adları ve hisse oranlarının sorgulamaları yapılabilmektedir. Malik tabloları rezervuar alanı parselleri için ayrı, yol kamulaştırma planında yer alan parseller için ayrı hazırlanmıştır. Bunun sebebi yol kamulaştırma planlarındaki parsellerinde, rezervuar alanı kamulaştırma planındaki parsellerinde Dsi\_No'ları 1'den başlayarak verilmesidir. Tüm projede entegrasyon ve ilişkilendirme adımları Dsi\_No alanı üzerinden yapılmaktadır. Şekil 4.19.'de rezervuar alanı kamulaştırma planındaki öznitelik verilerine Malik tablosunun "join" yapılma aşamaları gösterilmektedir. Şekil 4.20'da yol kamulaştırma planı ile buna ait malik tabloları join yapılarak, vatandaşa ait kamulaştırılan parselin yeni parsel numarasının tespiti yapılmıştır.



Şekil 4.19. Yol kamulaştırma planına ait öznitelik verileri ile malik tablosunun Join yapılması.

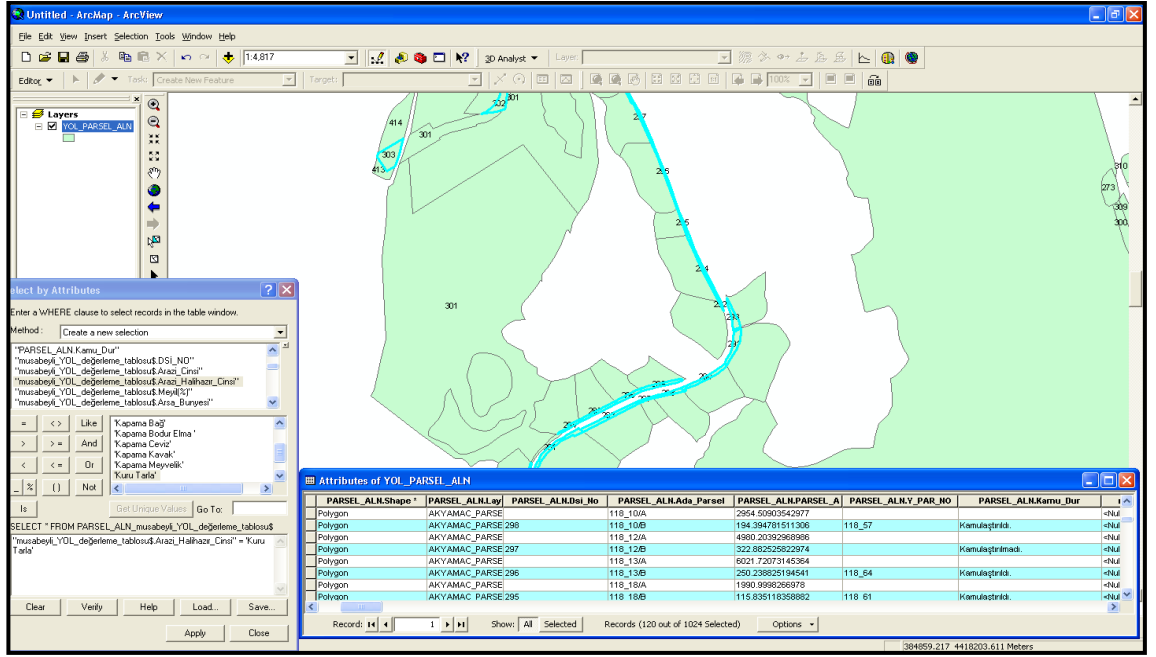
Yol kamulaştırma planı ve rezervuar alanı kamulaştırma planlarına Microsoft Excel programında veri girişleri yapılan değerlendirme tablosunu "join" yaparak taşınmaz değerlemesine ait her türlü sorgulamalar yapılabilmektedir.



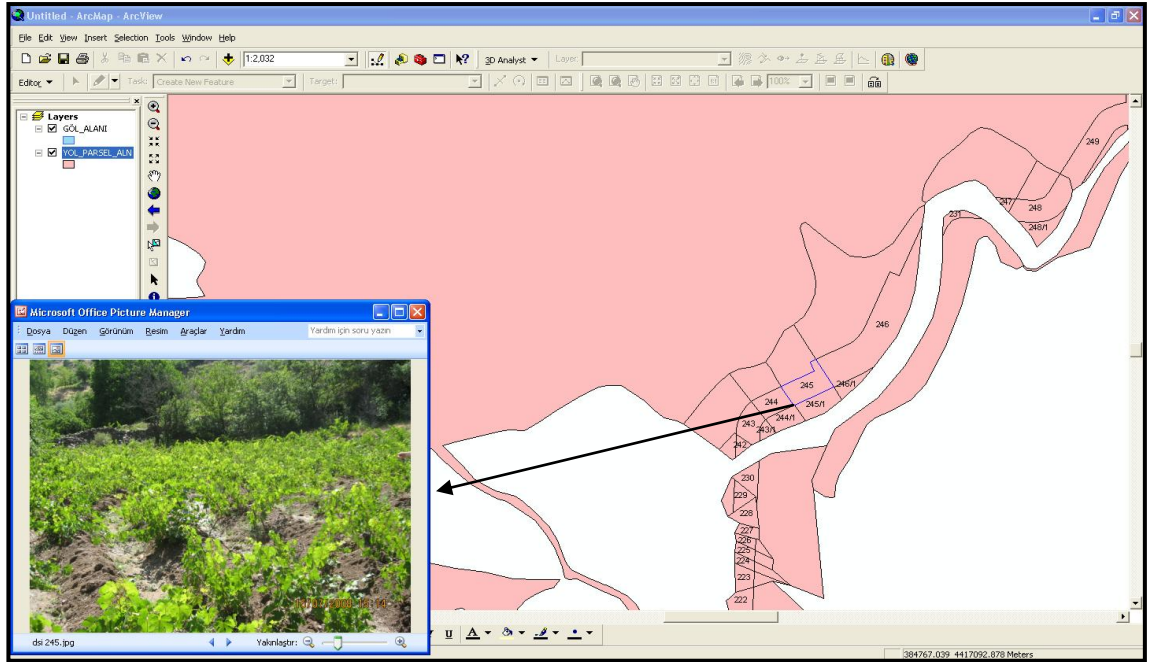
Şekil 4.20. Yol kamulaştırma planına ait öznitelik verileri ile vatandaşın ait kamulaştırılan parselin yeni parsel numarasının sorgulanması.

Değerleme tablosunda yer alan veriler Kıymet Takdir Komisyonu Raporlarından yararlanılarak oluşturulmuştur. Bu raporlar Kıymet Takdir Komisyonu tarafından resmi kurum ve kuruluşlardan elde edilen verilerin yanı sıra yapılan arazi etütlerinden önemli oranda faydalanmaktadır. Değerleme tablosu içerisinde en çok sorgulama ihtiyacı duyulan alanlar; arazinin halihazır durumu, sulama durumu, parsel üzerindeki ağaçlara ait veriler, ekilen ürün cinsi, varsa yapılara ait veriler, toplam kamulaştırma bedelidir. Yol kamulaştırma planında ilişkilendirilen değerleme tablosu üzerinden halihazır durumu üzerinden yapılan sorgulama sonucunda kuru tarla vasfındaki parsellerin tespiti Şekil 4.21’de gösterilmiştir.

Yollara ve rezervuar alanı kamulaştırma planlarında parsellere ait resimler, kıymet takdir komisyonunun arazi tespit çalışmalarında çekilmiştir. Bu resimlerin çekilmesindeki amaç vatandaşın herhangi bir itirazı neticesinde bu fotoğraflardan yararlanarak itiraza cevap vermek veya mahkeme aşamasında mahkemeye sunmaktır. Şekil 4.22’de görüldüğü üzere kamulaştırma çalışması yapılan her parselin resimleri ile ilişkilendirilmesi yapılmıştır.



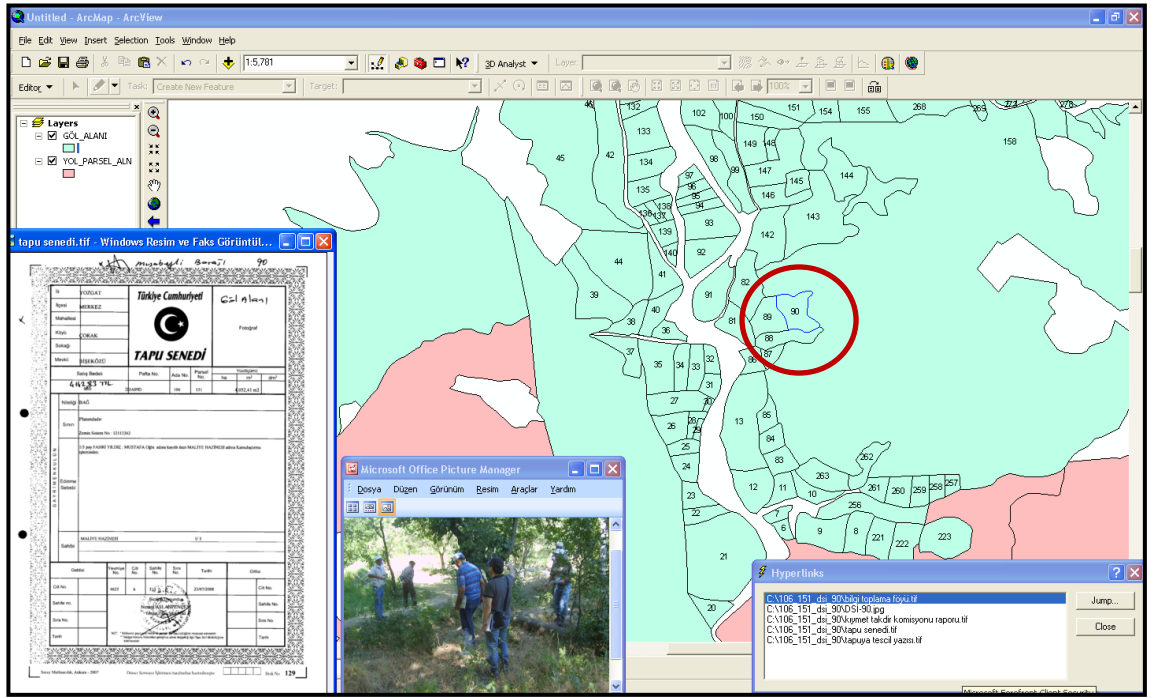
Şekil 4.21. Yol kamulaştırma planına kuru tarla vasfındaki parsellerin tespiti.



Şekil 4.22. Yol kamulaştırma planındaki parsellere ait resim.

Kamulaştırma çalışmalarında arşivleme sistemindeki veriye hızlı erişim olanağı büyük önem arz etmektedir. Kamulaştırmanın başlaması ile kamulaştırılacak parsellerin her birine Dsi numarası ile dosya açılır ve tüm evraklar bu dosyanın içerisine arşivlenir. Dsi numarasına göre dosya açılmasının sebebi, her proje için Dsi numaraları 1'den başlayarak kamulaştırılacak parsellere verilir. Bu şekilde aynı projede farklı köylere ait

aynı ada parsel numarasını taşıyan parsellerin karışması önlenmiş olmaktadır. Kamulaştırma dosyasının içerisinde tebliğ zarfları, görüşmeye çağrı yazıları, kıymet takdir komisyonu raporu, anlaşma veya anlaşmazlık tutanakları, tapuya tescil yazıları, tapu senetleri, mahkeme evrakları, vatandaş dilekçeleri, bilgi toplama föyleri gibi parselle ilgili tüm evraklar yer almaktadır. Proje sahamız içerisine giren kamulaştırma çalışmalarına başlanan tüm parsellerin evraklarının taranması işlemleri yapılmıştır. Dsi numarası ve ada\_parsel isimleri ile dosyalanmış, oluşturduğumuz kamulaştırma bilgi sistemi ile bağlantıları yapılmıştır. Bu şekilde vatandaşa verilen hizmetin daha hızlı bir şekilde olması sağlanmıştır. Şekil 4.23’de görüldüğü üzere program üzerinde rezervuar alanı kamulaştırma planında Dsi\_No:90’a ait resim ve tapu senedi sorgulamaları yapılmıştır.

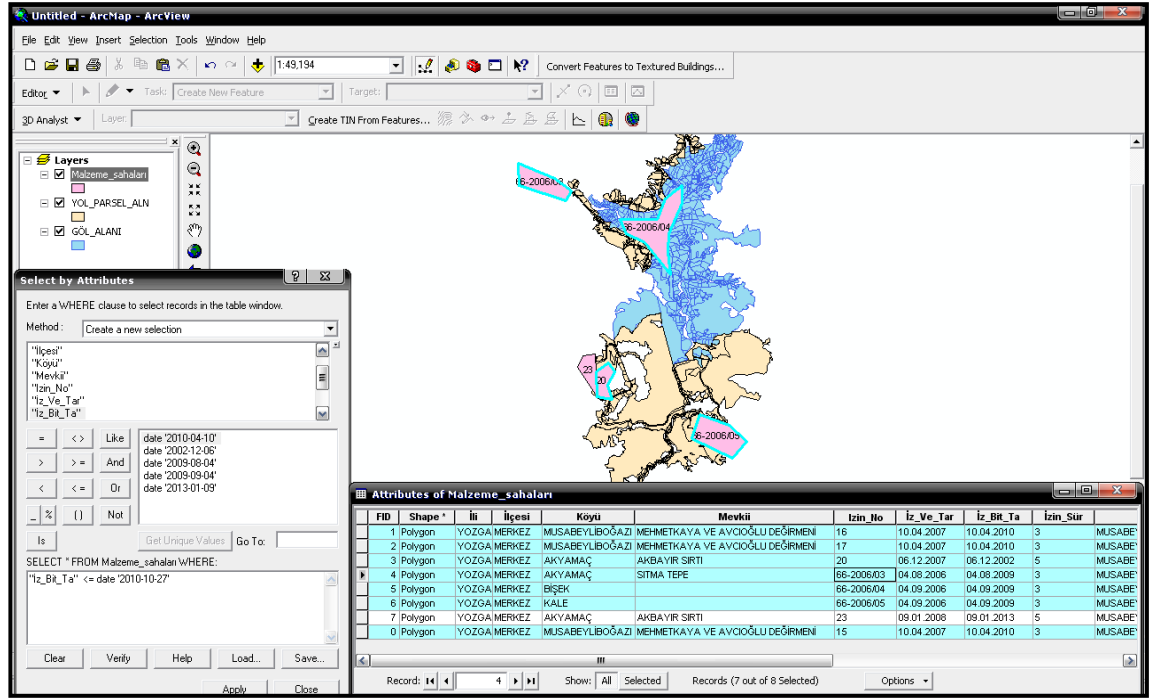


Şekil 4.23. Rezervuar alanı kamulaştırma planındaki parselde ait taranmış evrakların ve resimlerin gösterimi.

#### 4.4.3. Malzeme Sahalarına Ait Haritalar Üzerinden Yapılan Sorgulama ve Analizler

Malzeme Sahalarına ait haritalar üzerinde yapılabilecek en önemli sorgulama, izin süreleri ile ilgili sorgulamalardır. Şekil 4.24’de izin bitim tarihi 27.10.2010 tarihinden önce olan malzeme sahalarının sorgulanması yapılmıştır. Sorgulama sonucunda izin

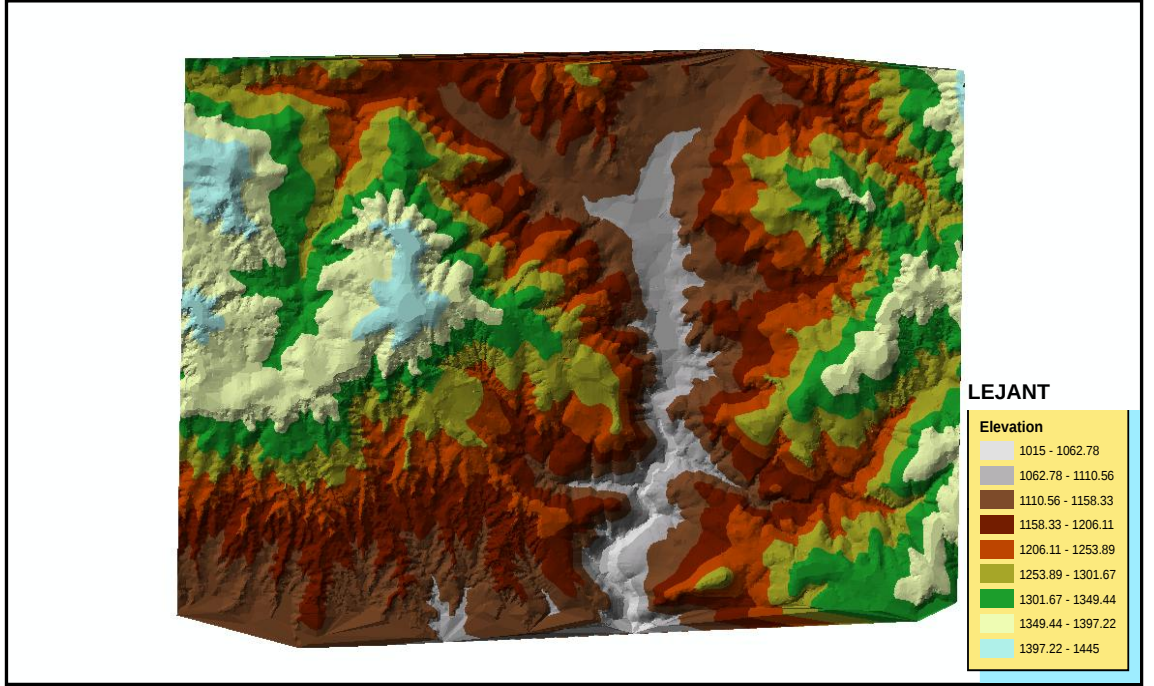
süreleri biten 5 adet malzeme ocak yeri tespit edilmiş olup, ruhsat yenileme talepleri yapılmış ancak çeşitli sebeplerden dolayı aksamalara uğramıştır. Ruhsat izin sürelerini aşan malzeme ocaklarının ruhsat yenileme çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Toplamda 15 civarında malzeme sahasına sahip Musabeyli Projesinde, proje alanında 6 adet malzeme sahası kullanılmaktadır.



Şekil 4.24. Malzeme ocak yerlerinin izin bitim tarihine göre yapılan sorgulaması.

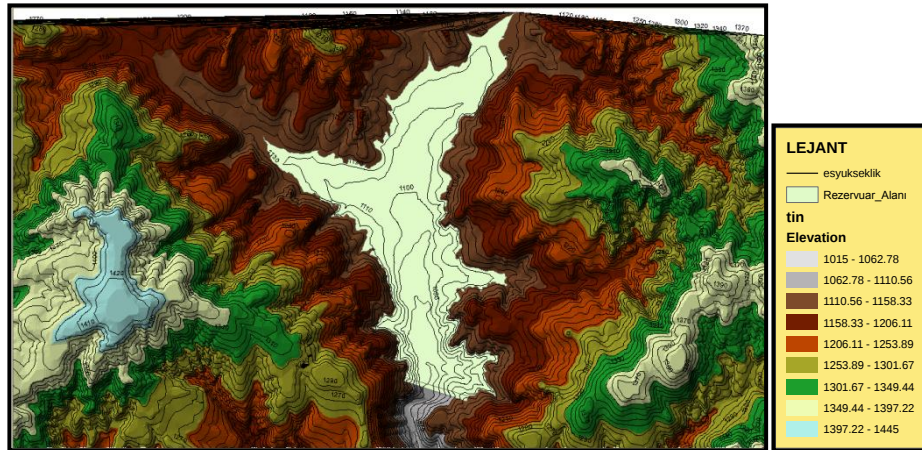
#### 4.4.4. Halihazır Haritalar Üzerinden Yapılan Sorgulama ve Analizler

Eşyükseklik eğrilerin olduğu haritalar, ilgili Yozgat Kadastro Müdürlüğü'nden temin edildikten sonra Netcad 5.0 programı kullanılarak çizgi haline getirilmiş ve eğriler üzerinde noktalar üretilmiştir. X, Y, Z koordinatlı noktalar DXF formatında kayıt edilerek, ArcMAP programına atılmış ve SHP file dosyasına dönüştürülerek kayıt edilmiştir. Sayısal arazi modeli oluşturabilmek için ilk olarak bu dosya üzerinden üçgenleme yapılarak ArcMAP'de Triangulated Irregular Network (TIN) oluşturulmuştur (Şekil 4.25).



Şekil 4.25. Çalışma alanına ait sayısal arazi modeli

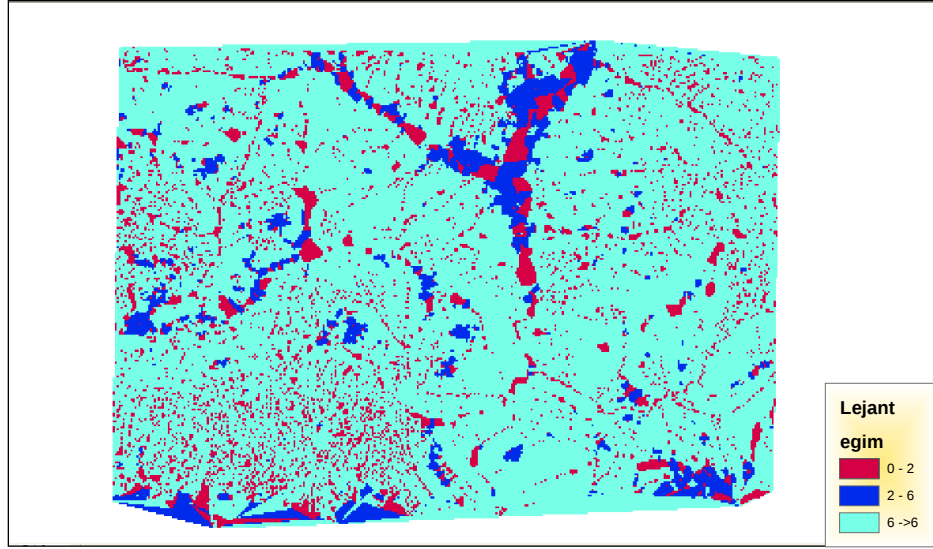
Oluşturulan TIN üzerinde çalışma alanına ait Eşyükseklik Haritaları oluşturulmuştur (Şekil 4.26). Bu haritalar Rezervuar Alanına depolanan suyun kotuna göre hangi parsellerin etkilenebileceğini göstermesi açısından önemlidir.



Şekil 4.26. Proje alanına ait eşyükseklik haritası.

Kamulaştırma Bilgi Sistemi açısından bir diğer önemli veri ise eğim haritalarının oluşturulmasıdır. Kamulaştırma çalışmaları esnasında parsel ait eğim bilgisinin değerlemeyi etkilemesi söz konusudur. Değerleme tablosunda bulunan ‘Meyil’ alanına ait bilgiler eğim haritasından yararlanılarak tespit edilmiştir. Kıymet Takdir Raporları

bu doğrultuda hazırlanmıştır. Şekil 4.27’da yer alan Eğim Haritası TIN modülü kullanılarak hazırlanmıştır. Eğim haritasında sınıflandırma 3 gruba ayrılmıştır. Bunlar %0-2, %2-6, %6 ve daha büyük eğim değerleri şeklindedir. Kıymet Takdir Komisyonu raporlarında değerlendirme bu değer aralıkları arasında yapılmaktadır.

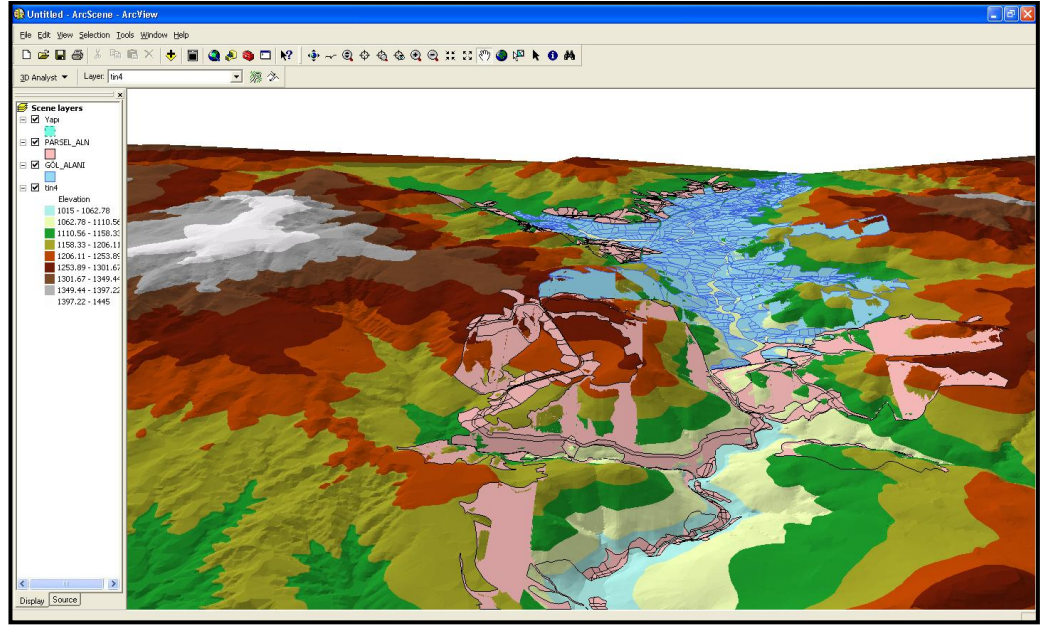


Şekil 4.27. Proje alanına ait eğim haritası.

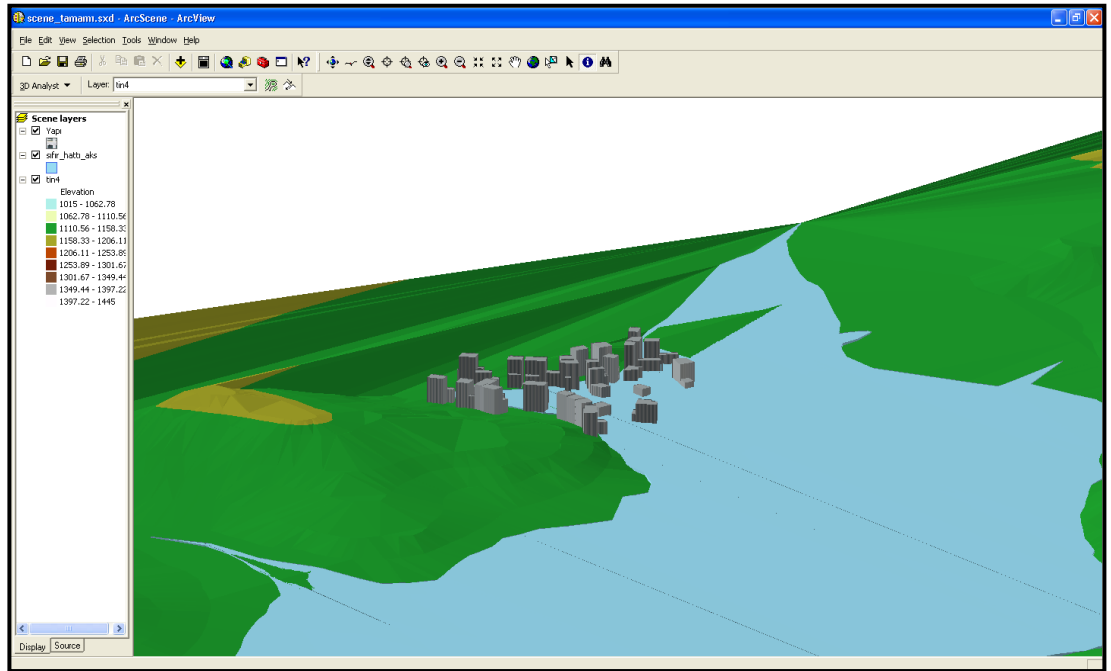
Hali hazır haritalarla yapılan bu çalışmaların ardından ArcScene programı yardımıyla TIN verisinin, Rezervuar alanı kamulaştırma planlarının, Yol kamulaştırma planlarının ve Bina katmanlarının üç boyutlu gösterimi çalışmaları yapılmıştır. İlk olarak TIN modelinin programda açılmış, bunun üzerine bina, rezervuar alanı, yol kamulaştırma planları eklenmiş ve hepsinin üst üste bindirilmesi gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.28).

Yapılara ait katman Bişek köyünün az bir kısmında yer aldığı ve sayı olarak az oldukları için bina katmanına girilen Kat\_Adet alanındaki sayılar programda yükseltilerek yapıların projede daha belirgin hale gelmesi sağlanmıştır (Şekil 4.29).

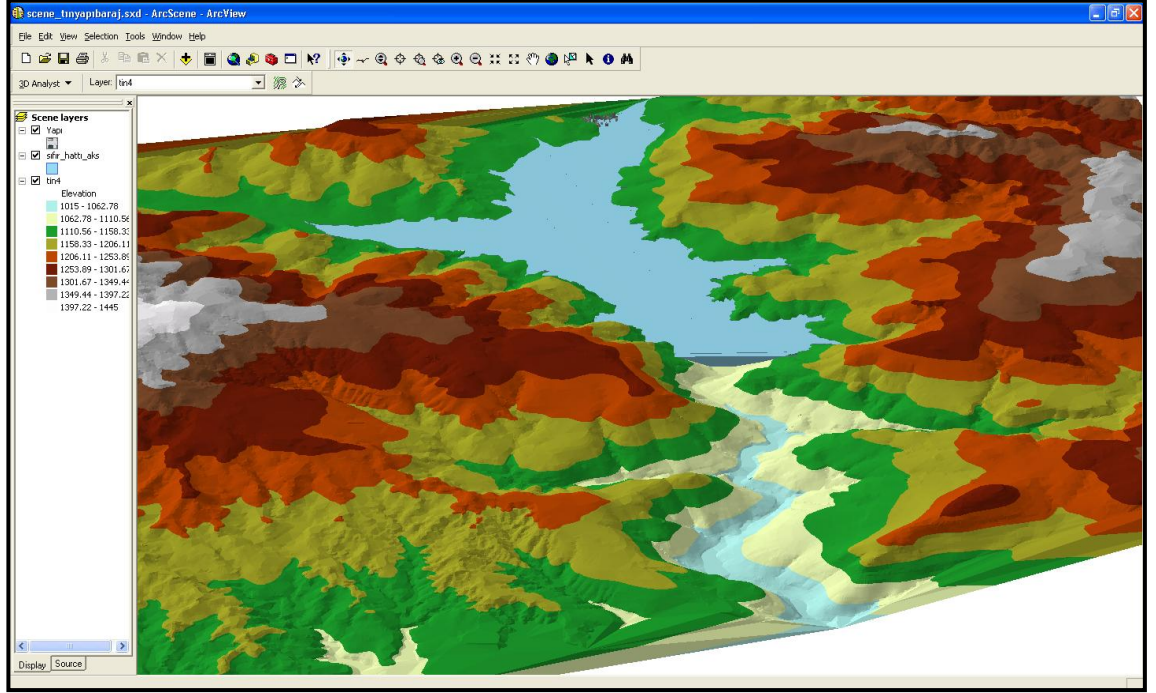
Yapı katmanı ile beraber 1125.70 olan kamulaştırma kotu ve baraj aksı TIN model üzerine üst üste getirilerek daha belirgin bir hale getirilmiştir (Şekil 4.30).



Şekil 4.28. Proje alanının 3 boyutlu gösterimi



Şekil 4.29. Binaların 3 boyutlu gösterimi.



Şekil 4.30. Kamulaştırma kotunun 3 boyutlu gösterimi.

#### 4.4.5. Şablon Formundaki Belgelerin Otomatik Olarak Üretilmesi

Günümüzde yoğun olarak kullanılan CBS yazılımlarının dezavantajlarından biri de grafik ve grafik-olmayan bilgileri, kullanıcı talebine göre bir klişe-form biçiminde, bütüncül bir rapor çıktı halinde sunamamasıdır. Çalışmada ayrıca, ArcGIS ve Microsoft Word (MSWord) yazılımlarının, DDE (Dynamic Data Exchange) fonksiyonuyla etkileşimli olarak çalıştırılması ile harita ve tablosal doküman verilerini içeren sonuç belgelerinin otomatik olarak raporlanmasına yönelik arayüz geliştirilmiştir. ArcGIS yazılımının geniş bir kullanıcı kitlesince benimsenmesine karşın, önemli bir dezavantajı grafik ve grafik-olmayan verileri özel anlamda bütüncül olarak rapor edememesidir. Diğer bir deyişle kullanıcılarca özel formların düzenlenmesi için ilave işlemlere gerek duyulmasıdır [27].

Şekil 4.31’de kamulaştırılan taşınmaz malın hazine adına tescili ile ilgili olarak DSİ 12. Bölge Müdürlüğü tarafından Tapu Sicil Müdürlüğü’ne yazılan bir dilekçe örneğini göstermektedir. Rutin olarak bu işlemler ArcGIS içerisinde Visual Basic komutları kullanarak rezervuar parsel alan ve yol parsel alan öznetelik verilerine değerlendirme tablosunu join yaparak oluşturulan veritabanındaki verileri okutup, istenen DSİ

numarasına ait kullanıcı talebine göre hazırlanmış belgeler otomatik olarak üretilmektedir.

T.C.  
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü

/ 11 /2010

Sayı : B.15.1.DSİ.1.12.10.00 - 645 -

Konu : Kamulaştırılan taşınmaz malın  
Hazine adına tescili.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE  
YOZGAT

5018 sayılı Kamu Mal Yönetim ve Kontrol Kanunu 01.01.2010 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Aynı kanunun 45. maddesi gereği " Taşınmazların tescili kamulaştırmayı yapan kurum adına değil hazine adına yapılacağı" hükmüne yer verilmiştir.

Bu nedenle Yozgat ili Merkez İlçesi **Bişek** köyünde idaremizce inşa edilmekte olan Musabeyli Barajı Ulaşım Yolları İnşaatı güzergâhına rastlayan aşağıda özellikleri yazılı taşınmaz malın malikleri ile 2942 sayılı kanunun 8. maddesine göre anlaşma sağlanmıştır. Gereli akit işlemlerinin tamamlanarak Hazine adına tescilinin yapılmasını ve tapu senedinin gönderilmesini rica ederim.

| DSİ No                 | Pafta No       | Ada_Parsel     | Cinsi                | Tam.Yüzölçümü m2    |
|------------------------|----------------|----------------|----------------------|---------------------|
| <b>134</b>             | <b>İ33A03D</b> | <b>111 2</b>   | <b>Tarla</b>         | <b>939.61</b>       |
| KAMULAŞTIRILAN SAHANIN |                |                | Mütemmim Cüz         | Toplam Kamulaştırma |
| Kam. m2                | m2/TL          | Tutarı TL      | Tutarı TL.           | Bedeli TL.          |
| <b>939.61</b>          | <b>3.72</b>    | <b>3495.35</b> | <b>1000</b>          | <b>4595.35</b>      |
| Adı Soyadı             | Baba Adı       | Hissesi        | Hisse Miktarı Tutarı |                     |
| <b>Ali Kurt</b>        | <b>Metin</b>   | <b>1/2</b>     | <b>2297.68</b>       |                     |

Şekil 4.31. Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazılan dilekçe örneği.

## **5. BÖLÜM**

### **SONUÇ VE ÖNERİLER**

Bu çalışmada, proje alanı olarak seçilen Yozgat Musabeyli Barajı Projesi kapsamında etüt ve proje çalışmaları ile idari işlemlerden oluşan kamulaştırma işlemlerine ait teknik ve idari bilgiler hazırlanarak bilgisayar ortamına aktarılmış, CBS uygulaması ile daha sağlıklı ve hızlı bir şekilde bilgiye erişilmesi hedeflenmiştir. Yapılan bu çalışma sonucunda;

- ✓ DSI Genel Müdürlüğü'nün yapmış olduğu kamulaştırmalardan daha ekonomik, hızlı, verimli, nitelikli, açık, standart ve kolay izlenebilir şekilde gerçekleştirilebilecek kamulaştırma faaliyetlerine yönelik CBS'nin analizi, tasarımı ve seçilebilecek bir pilot alanda ucuz, basit ve kullanımı yaygın olan kişisel bilgisayarlarda denenmesi hedeflenmiştir.
- ✓ Kamulaştırma haritaları mülkiyete dayalı olduğundan, parsel sahipleri ile kamulaştırmayı yapan kurum arasında mülkiyet tespiti nedeniyle meydana gelen hukuki sorunlar sonucunda ilgili parsel sahipleri yoğun emek harcanarak yapılan kamulaştırma çalışmalarına itiraz etmektedirler. Teknik ve hukuki hatalara yol açmamak için gerekli bilgilerin bilgisayar ortamında güncel tutulması sonucunda bu verilere kolay şekilde erişilmesine ve elde edilecek yeni verilerin daha sonra sisteme girilebilmesi bu çalışmada gösterildiği gibi CBS uygulaması mümkün kılınmıştır.
- ✓ Bu çalışmada da gösterildiği gibi Kamulaştırma Bilgi Sisteminin oluşturulabilmesi; teknik, hukuki, idari ve mali unsurların beraber değerlendirilmesi ile yukarı belirtilen saptamaların irdelenmesi ve eksiklerin giderilmesine bağlıdır. Bu esaslara göre kurulacak CBS sağlıklı ve doğru bir şekilde çalışabilecek ve amaca hizmet edebilecektir.

- ✓ Yapılan analiz çalışmaları ile kıymet takdir komisyonun arazide yapmış olduğu çalışmalara altlık teşkil edebilecek, işi kolaylaştırarak ve daha doğru kararlar verebilecek çalışmalar yapılmıştır.
- ✓ DSİ Genel Müdürlük bazında yapılan çalışmalara ait istatistiki bilgiler CBS ile yapılacak çalışmalar kapsamında her an erişebilecek duruma gelecek, her sene sonunda bölge müdürlükleri tarafından hazırlanan raporlar yapılan analizlerle daha doğru bir hale getirilecektir.
- ✓ Yapılan Kamulaştırma Bilgi Sistemi ile kamulaştırması yapılan parsellere ait çalışmaların takibi, hangi aşamada olduğunun tespiti çalışmaları yapılacak güncelleme çalışmaları ile daha doğru bir hale geçilmiş olacak, yapılan yanlışlıklar daha belirgin bir hale gelecektir.
- ✓ Kıymet takdir komisyonu tarafından arazi etütleri esnasında çekilen fotoğrafların CBS altyapısına girilerek ilişkilendirilmesi sayesinde, vatandaşlar tarafından yapılan itirazlar daha belirgin bir şekilde cevaplandırılacaktır. Aynı zamanda mahkeme aşamasına gelen parsellerinde mahkeme evrakları arasında yer alacak ve mahkemenin neticelenmesini hızlandırılacaktır.
- ✓ Kamulaştırma evraklarının taranarak CBS ile ilişkilendirilmesi sonucunda arşivlemede yaşanan sorunlar azalacak, evraklara ulaşım daha hızlı hale getirilecektir.
- ✓ Kamulaştırmanın aşamaları ise, daha önce de belirtildiği gibi, kamu yararı kararı alınmasından tescile kadar uzayan uzun ve yazışmaları bir hayli kabarık olan bir olgudur. İşlemleri daha kısa bir periyoda indirmenin ve hızlandırmanın ancak bilgi sistemi kurmakla sağlanacağı şüphesizdir.
- ✓ DSİ Genel Müdürlüğü CBS Şubesi tarafından yapılan çalışmalara altlık teşkil edecek bir bilgi sistemi oluşturulması sağlanmış olacaktır.

Bu çalışmanın devamı niteliğinde, yapılabilecek çalışmalar ile değerlendirilmesi gereken bazı hususlara mevcuttur. Çalışmada kullanılan veriler, oluşturulan sistem ve Kamulaştırma Bilgi Sistemi konusunda varılan sonuçlara dayanarak, aşağıdaki önerilere yer verilmiştir.

- ✓ Kamulaştırma özellikle büyük kapsamda kamulaştırma gerektiren yerlerde en son adım olmalıdır. Kamulaştırma çalışmalarından önce toplulaştırma

çalışmalarının yapılabilirliği araştırılmalı ve bu doğrultuda çalışmalar yapılmalıdır.

- ✓ DSI Genel Müdürlüğü'nün bünyesinde kurulan CBS Şubesi genel anlamda CBS çalışmalarını yürütmekte olup, özellikle kamulaştırma çalışmalarında parsel bazında CBS çalışmalarını yapmamaktadır. Kamulaştırma planlarının CBS ortamında kadastro parsel bazında gösterilmesi ileride zorunlu hale geleceği gözle görülür bir gerçek olmaktadır.
- ✓ DSI Genel Müdürlüğü, bağlı olduğu Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 2008 yılında yayınlanan 2008/7 sayılı Bakanlık CBS genelgesinde "Etüt ve planlamaya yönelik çalışmalarda kullanılan veya proje süresince üretilen tüm uydu görüntüleri, fotogrametrik veriler, harita ve harita bilgileri, plan ve proje çizimleri, CBS'ye altlık oluşturacak şekilde 3 üncü maddede belirtilen hususlara uygun olarak idareye sayısal olarak teslim edilecektir" denilmektedir. Bu kurum açısından iyi bir gelişme olup, yeterli değildir. Yapılan çalışmaların CBS ortamında açılacak bir formatta kayıt edilmesi kurum tarafından yeterli görülmekte olup, projeler üzerinde sorgulama ve analiz yapabilecek veri girişleri yeteri kadar yer almamaktadır.
- ✓ DSI Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı bünyesinde Kamulaştırma Bilgi Sistemi Şubesi kurularak, ülke genelinde yapılan kamulaştırma çalışmalarının CBS ortamında internet üzerinden belirli aşamalarla güncellenerek vatandaşlara duyurulması sağlanmalıdır. Bu çalışma ile kamulaştırma çalışmalarında önemli bir zaman kaybına yol açan adres araştırma çalışmalarının daha kısa bir sürede tamamlanacağı, vatandaşın kamulaştırma çalışmalarını daha yakından takip edeceği ve daha net bilgilere ulaşabileceği düşünülmektedir. Yapılacak İnteraktif Kamulaştırma Bilgi Sistemi sayesinde kurumların iş yükünün hafifleyeceği de görülen bir gerçektir.
- ✓ Kamulaştırma Bilgi Sistemin tamamlanan projeler üzerinde de kurulması arşivleme yükünün azalmasını sağlayacak ve zamanla evrakların yıpranmasının önüne geçilebilecektir.
- ✓ Kamulaştırma Bilgi Sistemi ile yöneticiler karar vermek ve politika belirlemek için bilgi ihtiyacını bu sistemlerden giderebilirler. Çabuk karar verebilmek ve hizmetlerin gecikmesiz yerine getirebilmek için her an her türlü bilgiye ulaşabilmesi son derece önemlidir. Yeterli kamu hizmetinin verilebilmesi için

kurulacak bir sistem ile birimlerin birbirleri ile iletişiminin sağlanması, koordineli çalışma ile bilgi paylaşılmalıdır.

## KAYNAKLAR

1. Resmi Gazete, 1983, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 4650 Sayılı Değişiklik Kanunu (2001), Türkiye Cumhuriyeti Resmi Gazetesi, Tarih: 04.11.1983, Sayı: 18215, Ankara.
2. Keskin G., Türkiye’de Tarım Arazilerinin Kamulaştırılmasında Değer Bıçme: Akyar ve Kurtboğazi Barajları Örneği, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2000.
3. DSİ, 2009, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2009 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara, [http://www.dsi.gov.tr/faaliyet\\_raporlari/2009\\_faaliyet\\_raporu.pdf](http://www.dsi.gov.tr/faaliyet_raporlari/2009_faaliyet_raporu.pdf).
4. Karayolları Genel Müdürlüğü, Yıllar İtibari ile Ödenek Ve Harcamalar, Ankara, <http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Istatistikler/ButceOdenekHarcamaGelir/YillitibariOdenekHarcama.pdf>., 2009
5. KGM, 2010, Karayolları Genel Müdürlüğü Etüd ve Proje Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Çalışmaları, Ankara, <http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/MerkezBirimler/EtutveProjeDairesiBaskanligi/Calismalar/KamulastirmaSubesiMudurluguCalismalari.pdf>., 2010.
6. DSİ, 2010, Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube, 2010 Yılı Mutabakat Toplantısı, Kayseri.
7. Demirel, Z., Arazi Toplulaştırması Bilgi Sistemi ve Taşınmazlara İlişkin Bilgi Sistemlerindeki İşlevi, s.38, Harita Dergisi, Sayı:65, 1989.
8. Yomralıoğlu, T., Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamaları, 1. Baskı, Seçil Ofset, Trabzon, 2000.
9. Hurma, H., Tekirdağ İlinde Bulunan Tarımsal Arazilerde Karşılaşılan Değer Bıçme Sorunları Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Tekirdağ, 2000.
10. Coşkun, G., Bas, N., Enerji Nakil Hatları Kamulaştırma Çalışmalarında Bilgi Sisteminin Kurulması, Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri, Fatih Üniversitesi.13-14 Kasım 2001.

11. Demirel, Z., Kırsal Toprak Düzenlemesi: (Arazi Toplulaştırması), Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2005.
12. Yomralıoğlu, T., Toprak Reformu Açısından Arazi Bilgi Sistemi ve Sorunları, TMMOB Toprak Reformu Kongresi, HKMO-Ziraat Mühendisleri Odası, Şanlıurfa, 11-13 Kasım 2005.
13. İnan, H.İ., Yomralıoğlu, T., Türkiye’de Tarımsal Reformlar İçin Parsel Tabanlı Bir Veri/Bilgi Altyapısı Gereksinim Analizi, 10. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı , HKMO, Ankara, 28 Mart-1 Nisan 2005.
14. Tiryakioğlu, İ., Erdoğan, S., Coğrafi Bilgi Sistemleri Destekli Taşınmaz Değerlemesi:Afyonkarahisar Örneği, Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri, Fatih Üniversitesi, 13-16 Eylül 2006.
15. DSİ, 2006. Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü, Yozgat İçme, Kullanma ve Endüstri Suyu Temini Projesi Planlama Raporu, Kayseri, 2006.
16. Akgöz, M., Erdemli-Silifke Arasının Karst Hidrolojisi ve Karst Coğrafi Bilgi Sisteminin Oluşturulması, Yüksek Lisans Tezi, Mersin Üniversitesi, Mersin, 2007.
17. Florea, L. J., Paylor, R. L., Simpson, L., Gulley, J., - Karst GIS Advances in Kentucky. Journal of Cave and Karst Studies 64 (1): 58-62., 2002.
18. Hayta, M.A., Kamulaştırma Davaları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara, 2007.
19. DSİ, 2007. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Emlak Ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, pp. 11-12, Emlak Ve Kamulaştırma Talimatı, Ankara, 2007.
20. Pehlivan, C., Kamulaştırmada Bedel Tespiti, Yüksek Lisan Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul, Ekim 2008.
21. İnan, A., İzgi, E., GIS (Coğrafi Bigi Sistemi), Yıldız Teknik Üniversitesi Elektrik Mühendisliği Bölümü, İstanbul, <http://www.yildiz.edu.tr/~inan/GIS.pdf>.
22. Dangermond, J., A review of Dijital Data Commanly Available and Some of the Pratical Problems of Entering Them into a GIS, in Fundamentals of Geographical Information Systems, ASPRS and ACSM, ABD, 1989.

23. Güler, C., Hydrogeochemical Evaluation of The Groundwater Resources Of Indian Wells-Owens Valley Area, Southeastern California, Ph.D. Dissertation, Colorado School of Mines, Golden, Colorado, USA, 262 P., 2002.
24. Resmi Gazete, 1982, T.C. Anayasası, Türkiye Cumhuriyeti resmi Gazetesi, Tarih: 09.11.1982, Sayı: 17863, Ankara.
25. Ercan, H., Değerlemede Arazi Etütleri, Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Teknisyenleri Semineri, İzmir, Mayıs, 2007.
26. Uçar, D., Coğrafi Bilgi Sistemleri İçin Ülke Geneline Koordinasyon ve Veri Kalitesi Sorunu, Harita Dergisi, Sayı:85, Aralık 1995.
27. Geymen A., Yerel Yönetimler İçin Konumsal Tabanlı İşlemlere Yönelik Devingen Yapılı Prototip Bir Kent Bilgi Sisitemi Yazılımının Geliştirilmesi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, Haziran 2006.
28. Çete M., Kent Bilgi Sistemi Tasarımı ve Uygulaması: Pelitli Belediyesi Örneği, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2002.

## **EKLER**

### **EK-1**

Projenin uygulama aşamasında yapılan çalışmalar ve elde edilen sonuçlara, tezin metin kısmında yer verme imkânı olmadığından, 1 adet DVD halinde ekte sunulmuştur.

### **EK-2**

## **2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Amaç, Kapsam ve Tanımlar**

##### **Amaç ve kapsam**

Madde 1 – Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

##### **Kamulaştırma şartları**

Madde 3 – İdareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere

bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

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

(Ek : 24/4/2001 - 4650/1 md.) İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.

### **Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh**

Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

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

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değıştiğı takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değışiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değışik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediğı takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

### **Satın alma usulü**

Madde 8 – (Değışik: 24/4/2001 - 4650/3 md.)

İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanunun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Ayrıca idare, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirir.

İdare, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarının bedelinin peşin veya bu Kanunun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılıyor ise, bu fıkradaki usullere göre taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka taşınmaz malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirir.

Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması halinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahmini değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır.

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 tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ vermesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde, kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir.

Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılamaz.

Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanunun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.

**Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları: (1)**

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, (...) (2) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

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

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

## EK-3

## Kamulaştırma Kararı



T.C.  
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12.Bölge Müdürlüğü



Sayı : B.18.1.DSİ.1.12.08.00-648.01-  
Konu : Kamulaştırma Kararı.

/04/2009

## BÖLGE MÜDÜRLÜK MAKAMINA

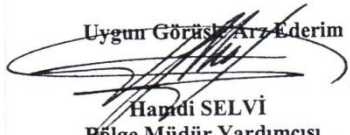
Musabeyli barajı projesine, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 01.08.2007 tarih ve 4201 sayılı onayı ile kamu yararı kararı alınmış bulunmaktadır.

Adı geçen proje bünyesinde bulunan **Musabeyli barajı rezervuar alanı** için, ilişkide sunulan kamulaştırma planında işaretlenip, listede gösterilen **Yozgat ili, Merkez ilçesi, Bişek köyünde 64 ve Çorak köyünde 65** adet taşınmazın İdaremizce **2942 Sayılı Kanun** ve diğer ilgili mevzuata uygun olarak kamulaştırılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen **129** adet taşınmazın kamulaştırma işlemine başlanmasına karar verilmesini Olur'larınıza arz ederim.

  
Seçkin ÖZKAN  
Emlak ve Kamulaştırma  
Şube Müdürü

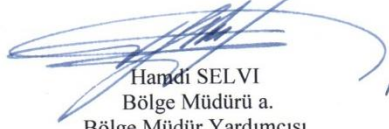
Uygun Görüşte Arz Ederim

  
Hapdi SELVİ  
Bölge Müdür Yardımcısı

  
OLUR  
/04/2009  
Ali Fuat EKER  
Bölge Müdürü

## EK-4

## Kamulaştırma Şerhi Konulması

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p style="text-align: center;">T.C.<br/>ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI<br/>Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü</p>                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>Sayı : B.18.1.DSİ.1.12.08.00.0-752.01-52651-3063</p> <p>Konu : Kamulaştırma Şerhi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>10/05/2010</p> <p>11 Mayıs 2010</p>                                              |
| <p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE<br/>YOZGAT</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |
| <p>Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapımı devam eden Musabeyli Projesi Rezervuar alanına rastlayan taşınmazların kamulaştırılmasına 12.04.2010 tarihinde karar verilmiştir.</p> <p>Kamulaştırılmasına karar verilen ekli listelerdeki belirtilen taşınmazlara 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7 maddesi gereği Kamulaştırma şerhi konulmasına ve neticeden Bölge müdürlüğümüze bilgi verilmesini rica ederim.</p> |                                                                                     |
|  <p>Harun SELVI<br/>Bölge Müdürü a.<br/>Bölge Müdür Yardımcısı</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |
| <p><b>EKLER :</b></p> <p>Ek.1 Kamulaştırma Kararı (1.Ad.)</p> <p>Ek.2 Kamulaştırma Listesi (19 Sayfa)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |
| <p>10/05/2010      Teknisyen</p> <p>10/05/2010      Mühendis</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>: Y.YAVUZ</p> <p>: A.AKKAYA</p>                                                  |

**EK - 5**

## Ürün Verimleri ve Birim Fiyatları – 1

|                 | Plastik Sera<br>Sebze | Yüksek Tünel<br>Sebze | Fasulye | Ispanak | Lahana | Marul<br>(kivırcık) | Marul<br>(göbekli) | Maydanoz | Nane   | Biber<br>(dolmalık) | Biber<br>(sivri) | Domates<br>(sofralık) | Domates<br>(salçalık) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------|---------|--------|---------------------|--------------------|----------|--------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| MASRAFLAR       |                       |                       |         |         |        |                     |                    |          |        |                     |                  |                       |                       |
| Gübreleme       |                       |                       | 94,00   | 82,00   | 130,00 | 100,00              | 100,00             | 105,00   | 95,00  | 122,00              | 122,00           | 122,00                | 122,00                |
| İlk Sürüm       |                       |                       | 15,00   | 15,00   | 15,00  | 15,00               | 15,00              | 15,00    | 15,00  | 15,00               | 15,00            | 15,00                 | 15,00                 |
| Kültivator      |                       |                       | 10,00   | 10,00   | 10,00  | 10,00               | 10,00              | 10,00    | 10,00  | 10,00               | 10,00            | 10,00                 | 10,00                 |
| Tohumluk-Fide   |                       |                       | 24,00   | 60,00   | 150,00 | 240,00              | 240,00             | 60,00    | 50,00  | 400,00              | 400,00           | 300,00                | 300,00                |
| Ekim-dikim      |                       |                       | 30,00   | 30,00   | 50,00  | 50,00               | 50,00              | 20,00    | 25,00  | 30,00               | 30,00            | 30,00                 | 30,00                 |
| Çapalama        |                       |                       | 60,00   | 10,00   | 70,00  | 70,00               | 70,00              | 10,00    | 10,00  | 100,00              | 100,00           | 100,00                | 100,00                |
| Sulama          |                       |                       | 80,00   | 80,00   | 80,00  | 80,00               | 80,00              | 80,00    | 80,00  | 130,00              | 130,00           | 130,00                | 130,00                |
| Koruma-Mücadele |                       |                       | 35,00   | 20,00   | 20,00  | 30,00               | 30,00              | 40,00    | 35,00  | 50,00               | 50,00            | 50,00                 | 50,00                 |
| Hasat-Harman    |                       |                       | 100,00  | 130,00  | 90,00  | 120,00              | 120,00             | 190,00   | 160,00 | 280,00              | 280,00           | 230,00                | 230,00                |
| Pazarlama       |                       |                       | 20,00   | 30,00   | 20,00  | 20,00               | 20,00              | 55,00    | 45,00  | 30,00               | 30,00            | 130,00                | 130,00                |
|                 |                       |                       | 468,00  | 467,00  | 635,00 | 735,00              | 735,00             | 585,00   | 525,00 | 1.167,00            | 1.167,00         | 1.117,00              | 1.117,00              |

|                     |                 |                 |          |          |          |          |          |           |          |          |          |          |
|---------------------|-----------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| Verim(kg/da)        | 22000           | 20000           | 2.000,00 | 2.000,00 | 4.000,00 | 1.600,00 | 3.000,00 | 8.000,00  | 3.500,00 | 3.500,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Verim(adet)         | 0               | 0               | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 5.000,00 | 6.000,00 | 40.000,00 | 0,00     | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| Satış Fiyatı(TL/br) | 0.5             | 0.5             | 0.50     | 0.5      | 0.5      | 0.4      | 0.9      | 0.3       | 0.35     | 0.6      | 0.3      | 0.3      |
| Gelir               | 11.000,00       | 10.000,00       | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.600,00 | 1.440,00 | 1.500,00 | 2.400,00  | 2.100,00 | 2.100,00 | 1.800,00 | 1.800,00 |
| Gider               | 5.177,68        | 5.470,79        | 468,00   | 467,00   | 635,00   | 735,00   | 735,00   | 585,00    | 525,00   | 1.167,00 | 1.117,00 | 1.117,00 |
| <b>Net Gelir</b>    | <b>5.822,32</b> | <b>4.529,21</b> | 532,00   | 533,00   | 965,00   | 705,00   | 765,00   | 1.815,00  | 2.275,00 | 933,00   | 683,00   | 683,00   |

[illegible]

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| 46.80        | 116.70         | 111.70         |
| 14.04        | 35.01          | 33.51          |
| 37.44        | 93.36          | 89.36          |
| <u>56.28</u> | <u>1412.02</u> | <u>1351.52</u> |
| 600.25       | 1494.79        | 1432.66        |
| 0.46         |                |                |

## EK - 6

## Ürün Verimleri ve Birim Fiyatları – 2

|                     | Havuç         | Hıyar<br>(sofralık) | Hıyar<br>(turşuluk) | Kabak<br>(sakız) | Karpuz        | Kavun         | Patlıcan      | Sarımsak<br>(taze) | Soğan<br>(taze) | Turp<br>(bayır) | Turp<br>(kırmızı) | Pırasa        | Balkabağı     |
|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>MASRAFLAR</b>    |               |                     |                     |                  |               |               |               |                    |                 |                 |                   |               |               |
| Gübreleme           | 122,00        | 140,00              | 140,00              | 107,00           | 115,00        | 115,00        | 115,00        | 40,00              | 40,00           | 85,00           | 85,00             | 110,00        | 107,00        |
| İlk Sürüm           | 15,00         | 15,00               | 15,00               | 15,00            | 15,00         | 15,00         | 15,00         | 15,00              | 15,00           | 15,00           | 15,00             | 15,00         | 15,00         |
| Kültivator          | 10,00         | 10,00               | 10,00               | 10,00            | 10,00         | 10,00         | 10,00         | 10,00              | 10,00           | 10,00           | 10,00             | 10,00         | 10,00         |
| Tohumluk-Fide       | 160,00        | 300,00              | 300,00              | 120,00           | 100,00        | 100,00        | 400,00        | 40,00              | 40,00           | 50,00           | 50,00             | 60,00         | 80,00         |
| Ekim-dikim          | 30,00         | 30,00               | 30,00               | 30,00            | 50,00         | 50,00         | 75,00         | 7,50               | 7,50            | 50,00           | 50,00             | 30,00         | 30,00         |
| Çapalama            | 50,00         | 100,00              | 100,00              | 10,00            | 15,00         | 75,00         | 75,00         | 25,00              | 25,00           | 50,00           | 50,00             | 25,00         | 10,00         |
| Sulama              | 130,00        | 130,00              | 130,00              | 110,00           | 30,00         | 50,00         | 85,00         | 30,00              | 30,00           | 60,00           | 60,00             | 100,00        | 110,00        |
| Koruma-Mücadele     | 50,00         | 60,00               | 60,00               | 35,00            | 45,00         | 45,00         | 45,00         | 6,00               | 6,00            | 40,00           | 40,00             | 50,00         | 35,00         |
| Hasat-Harman        | 60,00         | 230,00              | 230,00              | 120,00           | 45,00         | 45,00         | 100,00        | 50,00              | 50,00           | 125,00          | 125,00            | 50,00         | 120,00        |
| Pazarlama           | 30,00         | 30,00               | 30,00               | 30,00            | 20,00         | 20,00         | 60,00         | 25,00              | 20,00           | 25,00           | 25,00             | 20,00         | 30,00         |
|                     | 657,00        | 1.045,00            | 1.045,00            | 587,00           | 445,00        | 525,00        | 980,00        | 248,50             | 243,50          | 510,00          | 510,00            | 470,00        | 547,00        |
| Verim(kg/da)        | 4.000,00      | 6.500,00            | 6.500,00            | 5.000,00         | 5.000,00      | 3.000,00      | 4.000,00      | 1.250,00           | 2.500,00        | 5.000,00        | 2.000,00          | 4.000,00      | 3.000,00      |
| Verim(adet)         | 0,00          | 0,00                | 0,00                | 0,00             | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 5.000,00           | 5.000,00        | 0,00            | 0,00              | 0,00          | 0,00          |
| Satış Fiyatı(TL/br) | 0,3           | 0,3                 | 0,3                 | 0,3              | 0,2           | 0,35          | 0,4           | 0,8                | 0,4             | 0,25            | 0,5               | 0,25          | 0,4           |
| Gelir               | 1.200,00      | 1.950,00            | 1.950,00            | 1.500,00         | 1.000,00      | 1.050,00      | 1.600,00      | 1.000,00           | 1.000,00        | 1.250,00        | 1.000,00          | 1.000,00      | 1.200,00      |
| Gider               | 657,00        | 1.045,00            | 1.045,00            | 587,00           | 445,00        | 525,00        | 980,00        | 248,50             | 243,50          | 510,00          | 510,00            | 470,00        | 547,00        |
| <b>Net Gelir</b>    | <b>543,00</b> | <b>905,00</b>       | <b>905,00</b>       | <b>913,00</b>    | <b>555,00</b> | <b>525,00</b> | <b>620,00</b> | <b>751,50</b>      | <b>756,50</b>   | <b>740,00</b>   | <b>490,00</b>     | <b>530,00</b> | <b>653,00</b> |

KG/TL 0,164 0,161 0,161 0,117 0,089 0,175 0,245 0,199 0,097 0,102 0,255 0,118 0,182

104,5  
31,35  
83,6  
124,15  
134,92

## Ek – 7

## Ürün Verimleri ve Birim Fiyatları – 3

## ÜRÜNLERİN VERİMLERİ VE BİRİM FİYATLARI

| ÜRÜNLER | VERİM(Kg/da) |          |         |          | BİRİM FİYATI(YTL/kg) |          |
|---------|--------------|----------|---------|----------|----------------------|----------|
|         | SULU         |          | KURU    |          |                      |          |
|         | MİNİMUM      | MAKSİMUM | MİNİMUM | MAKSİMUM | MİNİMUM              | MAKSİMUM |
| BUĞDAY  | 400          | 600      | 210     | 450      | 0,50                 | 0,80     |
| ARPA    | 375          | 600      | 210     | 450      | 0,45                 | 0,70     |
| ÇAVDAR  | -            | -        | 140     | 180      | 0,45                 | 0,70     |
| NOHUT   | 200          | 250      | 80      | 200      | 0,90                 | 1,50     |
| PANCARI | 5000         | 7000     | 4000    | 5000     | 0,10                 | 0,15     |

## EK - 8

## Ürün Maliyet ve Hesap Çizelgesi

## 2009 YILI ÜRÜN MALİYET HESAP ÇİZELGESİ(TL/Da)

| MASRAFLAR                 | BUĞDAY        | ARPA          | NOHUT         | MERCİMEK      | YAĞLIK<br>AYÇİÇEĞİ | SOĞAN         | KURU<br>FASÜLYE | ŞEKER<br>PANCARI |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|-----------------|------------------|
| Tarla Kirası              | 20,00         | 20,00         | 25,00         | 25,00         | 35,00              | 70,00         | 60,00           | 100,00           |
| Gübreleme                 | 40,00         | 35,00         | 20,00         | 20,00         | 40,00              | 40,00         | 25,00           | 60,00            |
| İlk Sürüm                 | 15,00         | 15,00         | 15,00         | 15,00         | 15,00              | 15,00         | 15,00           | 15,00            |
| Kültivatör                | 5,00          | 5,00          | 5,00          | 5,00          | 5,00               | 5,00          | 5,00            | 6,00             |
| Tohumluk                  | 20,00         | 15,00         | 12,00         | 12,00         | 10,00              | 40,00         | 24,00           | 15,00            |
| Tırmık                    | 5,00          | 5,00          | 0,00          | 0,00          | 5,00               | 5,00          | 5,00            | 5,00             |
| Ekim                      | 7,00          | 7,00          | 7,50          | 7,50          | 7,50               | 7,50          | 7,50            | 7,50             |
| Çapalama                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 20,00              | 25,00         | 25,00           | 25,00            |
| Sulama                    | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 15,00              | 30,00         | 15,00           | 50,00            |
| Koruma                    | 2,00          | 1,00          | 2,50          | 2,50          | 2,50               | 2,50          | 2,50            | 2,50             |
| Mücadele                  | 3,00          | 2,00          | 2,50          | 2,50          | 3,50               | 3,50          | 3,50            | 3,50             |
| Hasat                     | 6,00          | 6,00          | 30,00         | 30,00         | 10,00              | 50,00         | 20,00           | 50,00            |
| Pazarlama                 | 5,00          | 5,00          | 5,00          | 5,00          | 5,00               | 20,00         | 3,00            | 30,00            |
| <b>TOP. MASRAFLAR(TL)</b> | <b>128,00</b> | <b>116,00</b> | <b>124,50</b> | <b>124,50</b> | <b>173,50</b>      | <b>313,50</b> | <b>210,50</b>   | <b>369,50</b>    |

|                         |              |              |              |              |               |               |               |               |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ort. Verim (kg/da)      | 375          | 375,00       | 120,00       | 120,00       | 200,00        | 2500,00       | 150,00        | 5000,00       |
| Birim Fiyatı(TL)        | 0,45         | 0,40         | 1,50         | 1,50         | 1,50          | 0,25          | 2,50          | 0,14          |
| Saman Geliri(TL)        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Gayri Safi Gelir(TL)    | 168,75       | 150,00       | 180,00       | 180,00       | 300,00        | 625,00        | 375,00        | 700,00        |
| <b>NET GELİR(TL/Da)</b> | <b>40,75</b> | <b>34,00</b> | <b>55,50</b> | <b>55,50</b> | <b>126,50</b> | <b>311,50</b> | <b>164,50</b> | <b>330,50</b> |

ŞİVE KÖKSAL  
Mühendis

YusuF AYDIN  
Mühendis

Doğan ERDOĞAN  
Mühendis

Sefer AKDERE  
Tekniker

243,00  
24,00  
2,15  
15,05  
4,51  
12,04  
194,00  
193,03

KONTROL EDEN

02/12/2009

Hasan KAPLAN

Prj.1st Şb. Md. V.

108,00  
10,8  
3,24  
12,1  
139,68  
138,51  
121,00  
3,68  
146,41  
155,19

## EK – 9

## Bitki Mönavebesi

| <u>BİTKİ MÜNAVEBESİ</u> |              |
|-------------------------|--------------|
| <u>SULUDA</u>           | <u>VERİM</u> |
| 1.yıl-Hububat           | 400-600Kg    |
| 2.yıl-Pancar            | 5-8 ton      |
| 3.yıl-Baklagil          | 100-150 kg   |
| 4.yıl-Hububat           | 400-600 kg   |
| <u>KURUDA</u>           | <u>VERİM</u> |
| 1.yıl-Hububat           | 280-320 kg   |
| 2.yıl-Nadas-Baklagil    | 80-120 kg    |
| 3.yıl-Hububat           | 280-320 kg   |
| 4.yıl-Nadas             | -            |

## EK – 10

## Yapı Yaklaşım Birim Maliyetleri - 1

Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü

Page 1 of 3

1 Nisan 2010 PERŞEMBE

Resmî Gazete

Sayı : 27539

TEBLİĞ

Bayındırlık ve İskân Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2010 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2010 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

| YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI                                                                                                                                                  | Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/M2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>I. SINIF YAPILAR</b>                                                                                                                                                                         |                                   |
| <b>A GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                                                                                          | 73,00                             |
| . 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları                                                                                                                            |                                   |
| . Basit kümes ve basit tarım yapıları                                                                                                                                                           |                                   |
| . Plastik örtülü seralar                                                                                                                                                                        |                                   |
| . Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları                                                                                                                                                   |                                   |
| . Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar                                                                                                                                               |                                   |
| . Yardımcı yapılar (Müştemilat)                                                                                                                                                                 |                                   |
| . Gölgelekler-çardaklar                                                                                                                                                                         |                                   |
| . Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları                                                                                                                                      |                                   |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                                                                                            |                                   |
| <b>B GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                                                                                          | 127,00                            |
| . Cam örtülü seralar                                                                                                                                                                            |                                   |
| . Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları                                                                                                                                               |                                   |
| . Su depoları                                                                                                                                                                                   |                                   |
| . İş yeri depoları                                                                                                                                                                              |                                   |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                                                                                            |                                   |
| <b>II. SINIF YAPILAR</b>                                                                                                                                                                        |                                   |
| <b>A GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                                                                                          | 201,00                            |
| . Kuleler, ayaklı su depoları                                                                                                                                                                   |                                   |
| . Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları                                                                                                                                               |                                   |
| . Kayıkane                                                                                                                                                                                      |                                   |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                                                                                            |                                   |
| <b>B GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                                                                                          | 276,00                            |
| . Pnömatik ve şişirme yapılar                                                                                                                                                                   |                                   |
| . Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)                                                                                                                                                 |                                   |
| . Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler                                                                                                                                                  |                                   |
| . Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları                                                                                                                     |                                   |
| . Tarım, endüstri ve sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri) |                                   |
| . Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri                                                                                                                                                 |                                   |
| . Jeoloji, botanik ve tema parkları                                                                                                                                                             |                                   |
| . Mezbahalar                                                                                                                                                                                    |                                   |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                                                                                            |                                   |
| <b>III. SINIF YAPILAR</b>                                                                                                                                                                       |                                   |
| <b>A GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                                                                                          | 448,00                            |
| . Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)                                                      |                                   |
| . Katlı garajlar                                                                                                                                                                                |                                   |
| . Hobi ve oyun salonları                                                                                                                                                                        |                                   |
| . Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)                                                                                                                      |                                   |
| . Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler. v.b.)                                                                                                           |                                   |
| . Basimevleri, matbaalar                                                                                                                                                                        |                                   |
| . Soğuk hava depoları                                                                                                                                                                           |                                   |

## Yapı Yaklaşım Birim Maliyetleri - 2

- . Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Akaryakıt ve gaz istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, ticarethane, dükkan, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### B GRUBU YAPILAR

511,00

- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık tesisleri (sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri, sağlık merkezleri)
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### IV. SINIF YAPILAR

#### A GRUBU YAPILAR

577,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler ve benzeri sağlık yapıları (Hastaneler hariç)
- . Liman binaları
- . İl tipi hükümet konakları (Büyük idare ve Büyükşehir belediye binaları)
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

### B GRUBU YAPILAR

640,00

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları ve laboratuvarlar
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)

## Yapı Yaklaşım Birim Maliyetleri – 3

|                                                                                                                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)                                             |                 |
| . Banka binaları                                                                                                       |                 |
| . Normal radyo ve televizyon binaları                                                                                  |                 |
| . Özelliği olan genel sığınaklar                                                                                       |                 |
| . Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)                                       |                 |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                   |                 |
| <b>C GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                 | <b>761,00</b>   |
| . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları                                                                                |                 |
| . Bakanlık binaları                                                                                                    |                 |
| . Yüksek öğrenim yurtları                                                                                              |                 |
| . Arşiv binaları                                                                                                       |                 |
| . Radyoaktif korumalı depolar                                                                                          |                 |
| . Büyük Adliye Sarayları                                                                                               |                 |
| . Otel (3 yıldızlı) ve moteller                                                                                        |                 |
| . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri                                                                                  |                 |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                   |                 |
| <b>V. SINIF YAPILAR</b>                                                                                                |                 |
| <b>A GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                 | <b>945,00</b>   |
| . Radyo-Tv İstasyonları                                                                                                |                 |
| . Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi                                                                              |                 |
| . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar                                             |                 |
| . Borsa binaları                                                                                                       |                 |
| . Üniversite kampüsleri                                                                                                |                 |
| . Yüksekliği 50,50m'yi aşan yapılar                                                                                    |                 |
| . Alışveriş kompleksleri (içerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)              |                 |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                   |                 |
| <b>B GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                 | <b>1.144,00</b> |
| . Kongre merkezleri                                                                                                    |                 |
| . Müze, sergi kütüphane kompleksleri                                                                                   |                 |
| . Olimpik spor tesisleri - hipodromlar                                                                                 |                 |
| . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları                                                                        |                 |
| . Hastaneler                                                                                                           |                 |
| . Havaalanları                                                                                                         |                 |
| . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)                                                                  |                 |
| . Oteller (4 yıldızlı)                                                                                                 |                 |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                   |                 |
| <b>C GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                 | <b>1.279,00</b> |
| . Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)                                                         |                 |
| . Büyük radyo ve televizyon binaları                                                                                   |                 |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                   |                 |
| <b>D GRUBU YAPILAR</b>                                                                                                 | <b>1.559,00</b> |
| . Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri                                                       |                 |
| . Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar |                 |
| . ve bu gruptakilere benzer yapılar.                                                                                   |                 |

### Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2010 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2010 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

3-) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşım maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Tebliğ olunur.

EK - 11

## Bilgi Toplama Föyü

## BİLGİ TOPLAMA FÖYÜ

DSİ No : 190 Köyü :  
 Proje Adı : Kadastro Pafta No :  
 Ünite Adı : 175 Kadastro Ada No : 177  
 İl / İlçesi : Kadastro Parsel No : 3

Taşınmazın fiili kullanım durumu (Niteliği) : YST

Toprak Derinliği : Toprak Yapısı : Eğim (%) :

Taşlılık : Taşkın Tehlikesi : Taban Suyu :

Ulaşım Durumu : Uygulanan Müdahale Şekli :

Tuzluluk : Varsa Ekili Ürün Cinsi : B. F. Alanı :

Taşınmaz Üzerindeki Tespiti Yapılan Ağaçlar :

## A - Meyveli Ağaçlar

| Cinsi | Yaşı | Miktarı (Adet) | Düşünceler |
|-------|------|----------------|------------|
|       |      |                |            |
|       |      |                |            |
|       |      |                |            |
|       |      |                |            |
|       |      |                |            |
|       |      |                |            |

## B - Meyvesiz Ağaçlar

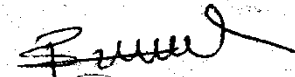
| Cinsi | Yaşı | Çapı | Miktarı (Adet) | Düşünceler |
|-------|------|------|----------------|------------|
|       |      |      |                |            |
|       |      |      |                |            |
|       |      |      |                |            |

## C - Taşınmaz Üzerindeki Yapılar

| Cinsi | Yaşı | Ölçüleri | Düşünceler |
|-------|------|----------|------------|
|       |      |          |            |
|       |      |          |            |
|       |      |          |            |

Tespiti Yapan DSİ Yetkilileri

Hazır Bulunan İlgililer


Örnek : 6 / F

## Kıymet Takdir Komisyonu Raporu

|  |                                                              |  |                 |     |             |
|--|--------------------------------------------------------------|--|-----------------|-----|-------------|
|  | <b>Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı</b>              |  | Doküman No      |     | F 18 00 26  |
|  | DÖKÜMANIN ADI                                                |  | Yayın Tarihi    |     | Temmuz 2006 |
|  | Arazi Kamulaştırmalarında DSİ Kıymet Takdir Komisyonu Raporu |  | Revizyon No     |     | 00          |
|  |                                                              |  | Revizyon Tarihi |     | -           |
|  |                                                              |  | Sayfa No        | 1/1 |             |

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------|--------|
| İnşaatın Adı : / MUSA BEYLİ BARAJI REZERVUAR ALANI KAMULAŞTIRMASI                                                                                            |                                                                                                                   | DSİ NO : 190                                                                                                                                                                       |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
| T<br>A<br>P<br>U<br><br>K<br>A<br>Y<br>D<br>I                                                                                                                | İli<br>İlçesi<br>Köyü<br>Mahallesi<br>Mevkii<br>Pafta No<br>Ada/Parsel No<br>Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )<br>Cinsi | YOZGAT<br>MERKEZ<br>BIŞEK<br><br>Maliki /<br>Veya<br>Zilyedi<br>Baba adı<br>Hissesi<br><br>Kamulaştırılan Kısımın Alanı (m <sup>2</sup> )<br>Daimi İrtifak Hakkı (m <sup>2</sup> ) | <b>OSMAN GÖNÜLAL</b><br>TALİP<br>1/1<br><br><br>Arlan kısmın<br>Alanı (m2)<br>Geçici İrt.Hakkı(m2) |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              | 127 3<br>4.274,45<br>TARLA                                                                                        |                                                                                                                                                                                    | 4.274,45<br>0,00                                                                                   |                              |                       |                    |        |
| Arazinin halihazır cins ve evsafı                                                                                                                            |                                                                                                                   | SULU TARLA                                                                                                                                                                         |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
| Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri<br><br>ayrıca bina, mütemminin cüz ve mahsullerinin miktar ve bedelleri |                                                                                                                   | Meyil %                                                                                                                                                                            | 2-4                                                                                                |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Büyümesi                                                                                                                                                                           | Orta                                                                                               |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Toprak derinliği                                                                                                                                                                   | Derin                                                                                              |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Taahhüt                                                                                                                                                                            | Yok                                                                                                |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Sulama durumu (kaynağı ve şekli)                                                                                                                                                   | Motopomp ile Bişeközünden sulanıyor                                                                |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Taşkın tehlikesi                                                                                                                                                                   | Yok                                                                                                |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Ulaşım durumu                                                                                                                                                                      | Normal                                                                                             |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Taban Suyu                                                                                                                                                                         | Yok                                                                                                |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Tuzluluk                                                                                                                                                                           | Var                                                                                                |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Kap. faiz oranı                                                                                                                                                                    | 0,05                                                                                               |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Diger                                                                                                                                                                              |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Buğday Bedeli: 0,13 YTL                                                                                                                                                            | 4.274,45 555,68 YTL                                                                                |                              |                       |                    |        |
| Mevcut Münavebe sistemi ve dekara verim-masraf net gelir hesabı                                                                                              | Ürün Cinsi                                                                                                        | Verim (kg/da)                                                                                                                                                                      | Ürün fiyatı (YTL/kg)                                                                               | Brüt Gelir (YTL/kg)          | Üretim Giden (YTL/da) | Net Gelir (YTL/da) |        |
|                                                                                                                                                              | S                                                                                                                 | Buğday                                                                                                                                                                             | 450                                                                                                | 0,50                         | 225,00                | 134,52             | 90,48  |
|                                                                                                                                                              | U                                                                                                                 | Sarımsak                                                                                                                                                                           | 400                                                                                                | 0,10                         | 40,00                 | 40,00              | 40,00  |
|                                                                                                                                                              | L                                                                                                                 | Fasulye                                                                                                                                                                            | 100                                                                                                | 2,50                         | 250,00                | 158,44             | 91,56  |
|                                                                                                                                                              | U                                                                                                                 | Soğan                                                                                                                                                                              | 2450                                                                                               | 0,20                         | 490,00                | 241,04             | 248,96 |
|                                                                                                                                                              | <b>DEKARA ORTALAMA NET GELİR :</b>                                                                                |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              |                       | YTL/da             | 157,00 |
|                                                                                                                                                              | S                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              | U                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              | S                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
|                                                                                                                                                              | Z                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |
| <b>DEKARA ORTALAMA NET GELİR :</b>                                                                                                                           |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |                              | YTL/da                |                    |        |
| Olduğu gibi kullanıldığı takdirde net gelire göre bir dekar arazinin değeri YTL/da                                                                           |                                                                                                                   | 3.140,00                                                                                                                                                                           |                                                                                                    | Varsa Vergi Beyanı tarihinde |                       |                    |        |
| Kamulaştırılan taşınmazın m <sup>2</sup> fiyatı (YTL)                                                                                                        |                                                                                                                   | 3,14                                                                                                                                                                               | Kamulaştırılan Taşınmazın yer Bedeli (YTL)                                                         | 13.421,77                    | Mah.top.bed. (YTL)    | 555,68             |        |
| Arta kalan kısmın kıymetinde Kamulaştırma sebebiyle meydana gelen                                                                                            |                                                                                                                   | Artış (YTL)                                                                                                                                                                        | 0,00                                                                                               | Müt.cüz.bed. (YTL)           |                       | 0,00               |        |
|                                                                                                                                                              |                                                                                                                   | Eksiliş (YTL)                                                                                                                                                                      | 0,00                                                                                               | Mahsulün Cinsi               |                       | Buğday             |        |
| Daimi İrtifak birim fiyatı (YTL/m <sup>2</sup> )                                                                                                             |                                                                                                                   | 0,00                                                                                                                                                                               | Geçici İrtifak birim fiyatı (YTL/m <sup>2</sup> )                                                  |                              |                       |                    |        |
| Daimi İrtifak bedeli (YTL)                                                                                                                                   |                                                                                                                   | 0,00                                                                                                                                                                               | Geçici İrtifak Bedeli (YTL)                                                                        |                              |                       |                    |        |
| Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler                                                                                                      |                                                                                                                   | Yıkıp taşımak üzere enkazın kime ait olacağı                                                                                                                                       |                                                                                                    |                              |                       | MALİKE             |        |
| Takdir edilen toplam bedel (YTL)                                                                                                                             |                                                                                                                   | 13.977,45                                                                                                                                                                          |                                                                                                    |                              |                       |                    |        |

DSİ Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmasına karar verilen bu taşınmaz mala Komisyonumuzca 2942 / 8 Sayılı Yasa hükümlerine göre yapılan değerlendirmenin raporudur.

20 / 04 / 2009

|                                                       |                                       |                                     |  |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Komisyon Başkanı<br>Adnan AKIYAMA<br>Ziraat Mühendisi | Başkan Yardımcısı<br>Harita Mühendisi | Üye<br>Suat AKIN<br>Kam. Teknisyeni |  |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|

## EK-13

## Görüşmeye Çağrı Yazısı



T.C.  
ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü XII. Bölge Müdürlüğü



Sayı : B.18.1.DSİ.1.12.08.00- 769-2 877

15/08/2008

Konu : Görüşmeye Çağrı.

Ahmet SEÇGİN (Ahmet)  
Bişek Köyü  
YOZGAT

**Musabeyli Projesi Bişek Köyü Varyant Ulaşım Yolu** nedeniyle Yozgat ili, Merkez ilçesi, **Bişek** köyünde Tapuda kayıtlı aşağıdaki tabloda özellikleri belirtilen taşınmaz malın kamulaştırılan saha olarak belirtilen miktarı için, 2942 sayılı Kanun'un pazarlıkla anlaşmayı ve satın almayı düzenleyen 8. maddesine göre görüşme yapılacaktır.

Yazımızın tarafınıza tebliğ tarihinden itibaren **15 gün** içinde pazarlık görüşmelerine katılıp katılmayacağınızın DSİ XII. Bölge Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'ne ekteki dilekçe ile başvurmanız gerekmektedir.

Kamulaştırma ile ilgili görüşmelere katılmak üzere **12 Eylül 2008** tarihinde saat **14.00'de Bişek Köyü Muhtarlığında** bulunmanız ve görüşmelere başkası adına katılacakların Noter vekaletnamesi, hissedar olarak katılanların ise veraset ilamı ile birlikte gelmeleri gerekmektedir.

Görüşmelere katılmadığınız takdirde 2942/10 sayılı Kanun gereğince kamulaştırılacak taşınmaz malın bedelinin tespiti ve idare adına tescili için **Yozgat** Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurulacaktır.

Gereğini rica ederim.

Seçkin ÖZKAN  
Bölge Müdürü a.  
Eml.ve Kam.Şb.Md.

| Dsi No | Ada No | Par. No | Cinsi | Tamamının Yüzölçümü m <sup>2</sup> | Kam. Saha m <sup>2</sup> | Hissesi |
|--------|--------|---------|-------|------------------------------------|--------------------------|---------|
| 323    | 129    | 11      | Tarla | 5326,91                            | 416,39                   | 1/2     |
| 343    | 134    | 3       | Tarla | 6862,30                            | 1944,19                  | 1/2     |

**EKİ** \_\_\_\_\_ :  
Dilekçe Örneği.(1 Ad.)

15/08/2008 Kam.Tek.:Y.YAVUZ

Osman Kavuncu Cad. Kocasinan 38060 KAYSERİ  
Telefon: (0 352) 336 28 50 Faks: (0 352) 336 28 57  
e-posta: dsi12@dsi.gov.tr Elektronik Ağ: [www.dsi.gov.tr](http://www.dsi.gov.tr)

Ayrıntılı Bilgi : Y.YAVUZ Kam.Tek.

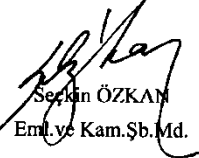
## EK-14

## Anlaşma Tutanağı

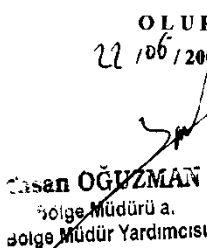
| 2942/8(D.4650/3 SAYILI YASAYA GÖRE<br>ANLAŞMA TUTANAĞI |                   |            |                                      |                           |                           |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|
| MUSABEYLİ BARAJI ULAŞIM YOLLARI                        |                   |            |                                      |                           | DSİ NO : 323              |            |
| TAŞINMAZIN                                             |                   |            |                                      |                           |                           |            |
| İLİ                                                    | İLÇESİ            |            | KÖYÜ                                 |                           | MEVKİİ                    |            |
| YOZGAT                                                 | MERKEZ            |            | BİŞEK                                |                           |                           |            |
| TAPU SENEDİ                                            |                   |            |                                      |                           |                           |            |
| Pafta No                                               | Ada No            | Parsel No  | Cilt No                              | Sayfa No                  | Sıra No                   | Tarihi     |
|                                                        | 129               | 11         |                                      |                           |                           |            |
| Adı Soyadı                                             |                   |            | Hissesi                              |                           | Baba Adı                  |            |
| RAMAZAN SEÇGİN                                         |                   |            | 1 / 2                                |                           | AHMET                     |            |
| Cinsi, Nevi                                            | Tapu Miktarı      |            | Kamulaştırma Alanı (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Fiyatı YTL | Tutarı YTL                |            |
| TARLA                                                  | 5326.91           |            | 416.39                               | 1.77                      | 737.01                    |            |
| Mahsul Cinsi                                           | Mütemmim Cüzlerin |            |                                      | Miktarı                   | m <sup>2</sup> Fiyatı YTL | Tutarı YTL |
|                                                        | Cinsi             | Yaşı       | Adedi                                |                           |                           |            |
|                                                        |                   |            |                                      |                           |                           |            |
| DSİ Uz.Kom.Olur Tarihi                                 |                   | 09.04.2008 |                                      | TOPLAM:                   |                           | 737.01     |

Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmazı pazarlıkla satın almak üzere taraflar bir araya gelerek ..... YTL.-bedel üzerinden anlaşmaya varmış olup kamulaştırma veya bedeline karşı herhangi bir itiraz davası açılmayacağı kabul edilmiştir.

2942/8 (D4650/3) sayılı kamulaştırma Yasasına göre işlem yapılması kararlaştırılmıştır.

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Komisyon Başkanı</b><br><br><b>Seçkin ÖZKAN</b><br>Em. ve Kam. Şb. Md. | <b>Üye</b><br><br><b>Adnan AKKAYA</b><br>Ziraat Mühendisi | <b>Üye</b><br><br><b>Tahsin BOZTOPRAK</b><br>Harita Mühendisi |
| <b>Taşınmazın Sahibi Veya Yetkili Temsilcisi</b><br><b>RAMAZAN SEÇGİN</b><br><b>AHMET SEÇGİN</b>                                                             |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                   |

OLUR  
22/06/2008

  
**Hasan OĞUZMAN**  
 Bölge Müdürü a.  
 Bölge Müdür Yardımcısı

## EK-15

## Hazine Adına Tescil Yazısı

**T.C.**  
**ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI**  
**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü XII.Bölge Müdürlüğü**

16.10.2008

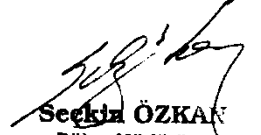
Sayı : B.15.1.DSİ.1.12.08.00 - 645 - 4134

**Konu :** Kamulaştırılan Taşınmaz malın  
Hazine adına tescili.

**TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE**  
**YOZGAT**

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu 01.01.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir.Aynı kanunun 45. maddesi gereği "**Taşınmazların Tescili Kamulaştırmayı Yapan Kurum Adına Değil Hazine Adına Yapılacağı**" hükmüne ver verilmiştir.

Bunedenle Yozgat İli Merkez İlçesi **BİŞEK** Köyünde İdaremizce İnşaa edilmekte olan Musabeyli Barajı Ulaşım Yolları İnşaatı güzergahına rastlayan,aşağıda özellikleri yazılı taşınmaz malın malikleri ile 2942 sayılı Kanunun 8.maddesine göre anlaşma sağlanmıştır.Taşınmaz malikleri tapuda rızai ferağ muamelesi ikmal ettireceklerini beyan etmişlerdir.Gerekli akit işlemlerinin tamamlanarak **Hazine** adına tescilinin yapılmasını ve tapu senedinin gönderilmesini rica ederim.

  
**Seçkin ÖZKAN**  
 Bölge Müdürü a.  
 Eml. ve Kaml. Şb. Md. 1.

| Dsi No                        | Pafta No        | Ada No            | Parsel No            | Cinsi               | Tamamı Yüzölçümü m²        |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| 316                           |                 | 130               | 1                    | TARLA               | 2.825,54                   |
| <b>KAMULAŞTIRILAN SAHANIN</b> |                 |                   |                      | <b>MÜTEMMİM CÜZ</b> | <b>TOPLAM KAMULAŞTIRMA</b> |
| <b>Kam.m²</b>                 | <b>m² / YTL</b> | <b>Tutarı YTL</b> | <b>Tutarı YTL</b>    | <b>Bedeli YTL</b>   |                            |
| 589,95                        | 1,77            | 1.044,21          |                      | 1.044,21            |                            |
| <b>Adı Soyadı</b>             | <b>Baba Adı</b> | <b>Hissesi</b>    | <b>Hisse Miktarı</b> | <b>Tutarı (YTL)</b> |                            |

İSMAIL MUSTUCU

DURAN

1 / 1

## ÖZGEÇMİŞ

Esat Oğuz ERDİN 1981 yılında Sivas'ta dünyaya geldi. İlk ve Orta öğretimini Turhal'da, lise öğrenimini Tokat'ta tamamladı. 1998 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünü kazanarak 2002 yılında mezun oldu. 2003 Aralık ve 2004 Aralık tarihlerinde askerlik hizmetini tamamladı. İstanbul ve Sivas'ta özel sektörde çeşitli konularda çalıştı. 2006 yılında Devlet Su İşleri 12.Bölge Müdürlüğünde göreve başladı. Evli ve 1 çocuk babası olup Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü yüksek lisans öğrencisi olarak akademik çalışmalarına devam etmektedir.

Adres: Devlet Su İşleri 12. Bölge Müdürlüğü

Emlak ve Kamulaştırma Şube

Tel : 0-352-3362850

GSM : 0-546-2105304

Email : esatoguz@dsi.gov.tr