

## - YETKİ VE GÖREVLER

Milli emlak taşra birimleri, İlimizde, İl Müdürlüğümüz bünyesinde il ve ilçe merkezlerinde iş hacmi de dikkate alınarak, milli emlak mevzuatının uygulanması bakımından aşağıda belirtilen şekilde örgütlenmiştir;

- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ve bünyesinde 2 adet Emlak Müdürlüğü,
- İlçe Milli Emlak Müdürlüğü,
- İlçe Milli Emlak Şefliği,

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ**

**MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**KIZILIRMAK EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ**

**GÖREV ALANINDAKİ  
İLÇELER**

İLKADIM

ATAKUM

19 MAYIS

BAFRA

ALAÇAM

YAKAKENT

**SORUMLU OLDUĞU  
SERVİS VE İŞLEMLER**

KAYYIMLIK

İLAN YAZIŞMALARI

TEREKE İŞLEMLERİ

4706 S.K EK 3 MADDE İŞLERİ

- Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu idareleri ile işbirliği yaparak yürütmek,
- Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak,
- Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; kamu idarelerine tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmazlar üzerinde Hazine dışındaki kamu idarelerine ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirlemek,
- Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamak,
- Kanunlar ve antlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle elkonulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak,

## - MİLLİ EMLAK FAALİYETLERİMİZ

### • EDİNİM

Hazine, kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla ihtiyaç doğrultusunda taşınır ve taşınmaz edinebildiği gibi bazı hallerde ihtiyacı olmadığı halde zorunlu olarak mal edinebilmektedir. Buna göre Hazinenin mal edinme yöntemlerini şöyle sıralayabiliriz:

- A. Taşınır ve taşınmaz satın alınması,
- B. Taşınmazların trampa edilmesi,
- C. Teferruğ (Tefevvüz) yoluyla taşınmaz edinme, (Teferruğ, satın alınan bir taşınmazın tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Tefevvüz ise bir ihalede bir taşınmazın belli bir bedel karşılığında bir kimsenin üzerinde kalmasıdır. Mali hukukumuzda ise teferruğ ve tefevvüz kelimeleri aynı anlamda kullanılmakta, Hazinenin bir taşınmazı mülkiyetine geçirmesidir. %75-%50)
- D. Kamulaştırma, Devletleştirme, İstimval, Antlaşmalar ve Kanunlar gereğince Devlete mal intikali,

### • YÖNETİM

- **Tespit, Ecrimisil ve Tahliye;** Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilerek düzenlenen Yönetmelik eki “Taşınmaz Tespit Tutanağı”na dayanılarak, işgalen kullanılanlar için tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere 15 gün içinde bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir. taşınmazların beş yılda en az bir defa, önemli görülen taşınmazların her yıl, tarımsal amaçla kullanılan taşınmazların hasat zamanları da dikkate alınarak, belediye mücavir alanlarındaki

taşınmazların her yıl (zorunlu hallerde daha uzun süreli) tespitinin yapılması hususları dikkate alınır.

Kiraya verilen, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu hâlde tahliye edilmeyen, sözleşmesi feshedilen veya herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın fuzuli olarak işgal edilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; hasat sezonu, iş ve hizmetlerin mevsimlik faaliyet dönemi de dikkate alınarak milli emlak birimlerinin talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç onbeş gün içinde sağlanarak, taşınmaz İdarece görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şağıle gönderilir. Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir.

Ecrimisil; Ecrimisil İhbarnamesinin, düzeltme talebinde bulunulmuş ise Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesinin ilgisine tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içinde muhasebe birimlerine ödenir. İtiraz edilmemesi ve peşin ödenmesi halinde %35 indirim uygulanır.

Tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirici unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde birbuçüğundan (%1,5); belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde üçünden(%3) az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir.

**- Tahsis;** İl Müdürlüğü ve Milli Emlak Dairesi Başkanlığının tahsis yetkisi,

a) Hazine taşınmazları hakkında Bakanlık tarafından kamu idareleri adına yapılan ön tahsis işleminin; tahsis amacına yönelik olarak yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis veya bina inşaatına başlanması halinde hizmetin devamı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülmesi,

b) Genel bütçeye dâhil kamu idareleri tarafından satın alınan veya kamulaştırılan taşınmazların edinim amacına uygun olarak bu idarelere tahsisi,

c) Kamu konutu, eğitim ve sosyal tesisler hariç olmak üzere; imar planında genel ve özel bütçeli idareler için kullanım amacı belirlenen taşınmazların ilgili idarelere tahsisi,

ç) Orman sınırları içerisinde bulunan ve vasıfları orman olan taşınmazların Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne tahsisi,

d) Köylerde sağlık ocağı, ilköğretim okulu, köy konağı, karakol ve mezarlık yapılmak üzere talep edilen taşınmazların ilgili idarelere tahsisi,

e) Tahsisli iken imar düzenlemesine, ifraz, tevhit ve kadastro işlemlerine konu olan ve bu nedenle parsel numaraları ve yüzölçümleri değişen taşınmazların tahsislerinin kaldırılarak yeni parsel numaraları ve yüzölçümleri üzerinden ilgili idarelere yeniden tahsisi,

f) Tahsis edilmesi sonrasında cins tashihi sonucunda vasfı değişen taşınmazların yeni vasıflarıyla ilgili idareye yeniden tahsisi,

g) Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu Genel Müdürlüğü ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde iken, 5018 sayılı Kanun hükümleri gereğince tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazların, fiilen mülkiyeti devreden idare tarafından kullanılıyor olması şartıyla bu idarelere tahsisi,

ğ) Tahsis edilen taşınmazlardan tahsis amacı sona eren veya tahsis amacıyla kullanılmadığı tespit edilen taşınmazların, tahsisli idarenin uygun görüşü alınmak suretiyle tahsisinin kaldırılması,

h) Genel bütçeye dâhil kamu idarelerine yapılan tahsislerden bu idarelerin kendi birimleri arasında aynı amaçla yapılacak tahsis değişiklikleri,

ı) Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğünce orman alanlarına dâhil edilmesi istenilen taşınmazlardan şehirlerin gelişme alanları dışında kalan, fiilen kullanılmayan ve tarım arazisi niteliğinde olmayanlar ile üzerinde orman emvali bulunanların ağaçlandırılmak üzere Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne tahsisi,

i) Fiilen kullanılmayan, tarım arazisi niteliğinde olmayan, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan ve yüzölçümü ikiyüzellibin metrekareye kadar olan taşınmazların, 9/10/2003 tarihli ve 25254 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Ağaçlandırma Yönetmeliğine göre ağaçlandırılmak üzere köy tüzel kişiliklerine, proje hazırlanması için tebligat tarihinden itibaren dört ay süreli ön izin verilmesi, projenin onaylanmasını müteakip ise, iki yıl süreli ön tahsisi ve ağaçlandırma işine başlanması halinde kesin tahsisi,

j) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kullanılmak üzere tahsisi talep edilen taşınmazların ilgili kamu idarelerine tahsisi,

k) Daha önce süresiz tahsis edilen ancak en az iki yıl boş bırakılan veya hiç kullanılmayan Hazine taşınmazlarının tahsislerinin re’sen kaldırılması.

(b), (ç), (d), (f), (g) ve (h) bentlerinde belirtilen tahsis işlemlerini yapmaya ve kaldırmaya Kaymakamlıklar (Milli Emlak Şefliği) yetkilidir.

**- Kira;** Yılı Bütçe Kanunu eki (i) cetveli, 327 no.lu Milli Emlak Tebliği ve Cumhurbaşkanlığı genelgesindeki limitler kapsamında 5 yıla kadar kiralama yetkisi İl Müdürlüklerindedir.

Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. (%4’ü)

Yönetim esasları 300 Sıra Sayılı Milli Emlak Tebliği ile düzenlenmiştir.

**- İrtifak Hakkı/Kullanma İzni;** İrtifak hakkı/Kullanma İzni tesisine ilişkin genel yetki Bakanlıktadır.

Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. (%2’si)

Yönetim esasları 324 Sıra Sayılı Milli Emlak Tebliği ile düzenlenmiştir.

**- Kamu konutları;** (1) İlk defa edinilen ve kamu konutu olarak Bakanlığa tahsis edilen konutların türlerine veya görev ve unvan gruplarına göre ilk olarak yapılacak ayrımları ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tahsis edilen veya edilecek konutlar hakkındaki tüm işlemler Bakanlıkça yapılmaktadır.

(2) Bakanlık tarafından ayrımları yapılmış olan kamu konutlarının yeniden türlerine veya görev ve unvan gruplarına göre ayrımına ihtiyaç duyulması halinde, ayrımlarda değişiklik yapmaya 23/9/1984 tarihli ve 18524 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kamu Konutları Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca İl Müdürlüğü yetkilidir.

(3) Ayrıca, Bakanlığa tahsisli kamu konutlarının misafirhane, lokal, kreş vb. sosyal hizmetlere yönelik ayrımından veya kapıcı, kaloriferci dairesi bulunmayan binalarda kapıcı ve kaloriferci için hizmet tahsisli konut ayrımından önce Bakanlıktan izin alınacaktır.

- **ELDEN ÇIKARMA**

- **- 6292 Sayılı Kanuna Göre Satış;**

a) 6292 Sayılı Kanunun 6. maddesi Kapsamında Yapılan Satışlar. (2/b)

b) 6292 Sayılı Kanunun 12. maddesi Kapsamında Köylerde Bulunan Tarım Arazilerinin Satış İşlemleri (31/12/2011 Tarihinden önce en az 3 yıldır araziyi kullanan ve halen devam edenler)

- **- 2886 Sayılı Kanuna Göre Satış;**

\* Hazine taşınmazlarının 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 36 ve 45 sayılı maddeleri uyarınca ilan edilmek suretiyle satışı

\* 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 72 nci maddesine göre Kamu Yararına çalışan Derneklere Satış işlemlerini gerçekleştirmek.

- **- 4706 Sayılı Kanuna Göre Satış;**

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (c) fıkrasına göre hisse oranı % 40'ı veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde 400, dışında ise 4.000 m<sup>2</sup>'yi aşmamak kaydıyla, hisseli Hazine taşınmazları talepte bulunan diğer hissedarlarına rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasına göre satış,

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (a) fıkrasına göre Yabancı devletlere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş taşınmazlar ile üzerindeki bina ve tesislerin hazineye geçmesi gereken kısmının hak lehdarlarına satış işlemlerini gerçekleştirmek.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (e) fıkrasına göre 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara satış işlemlerini gerçekleştirmek.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (f) fıkrasına göre Kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarına doğrudan satış işlemlerini gerçekleştirmek.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (g) fıkrasına göre Tapu fazlalıklarının satış işlemlerini gerçekleştirmek.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (h) fıkrasına göre serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine satış işlemlerini gerçekleştirmek.

\* 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin (i) fıkrasına göre Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere protokolle belediyelere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

- 4706 sayılı Kanununun 2 nci maddesi uyarınca sosyal tesislerin ekonomiye kazandırılması amacıyla yapılan satış işlemlerini gerçekleştirmek.
- 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında Ticaret Borsası yapılmak üzere satış işlemlerini gerçekleştirmek.
- 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası kapsamında Küçük Sanayi Sitesi yapılmak üzere satış işlemlerini gerçekleştirmek.
- 4706 sayılı Kanununun Ek 3 üncü maddesine göre teşvik amaçlı satış işlemlerini gerçekleştirmek.
- 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında Serbest Bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla daha önce tahsis edilmiş taşınmazlar da dâhil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına satış işlemlerini gerçekleştirmek.
- 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında Teknoloji Geliştirme Bölgelerinde Yönetici Şirkete satış işlemlerini gerçekleştirmek.
- 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin 11. fıkrası kapsamında Kamu konutlarının satış işlemlerini gerçekleştirmek. (385 M.E.G.T)

### - Özel Kanunlara Göre Yapılan Diğer Devir ve Satışlar;

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce aşağıda 25 tanesi sıralanan birçok özel kanun uyarınca hazine taşınmazları bedelli veya bedelsiz olarak devre ve terke konu edilmektedir.

- (1) 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 5273 sayılı Kanun 5 inci maddesiyle değişik Ek 4 üncü maddesi
- (2) 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 5228 sayılı Kanununun 9 uncu maddesinin on ikinci fıkrasıyla değişik 4 üncü maddesinin yedinci fıkrası
- (3) 222 sayılı İlköğretim Kanununun 65 inci ve bu Kanuna 12.10.1983 tarihli ve 2917 sayılı Kanunla eklenen Geçici 7 nci maddesi
- (4) 442 sayılı Köy Kanununa 3367 sayılı Kanunla eklenen Ek-12 nci maddesi
- (5) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun 4 üncü maddesinin dördüncü fıkrası
- (6) 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 30 uncu maddesi
- (7) 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun 5 inci maddesinin ikinci fıkrası
- (8) 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesi ile 10.10.2006 tarihli ve 26315 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkındaki Yönetmeliğin 12 ve 25 inci maddeleri
- (9) 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 19/B maddesi
- (10) 5283 sayılı Bazı Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Sağlık Birimlerinin Sağlık Bakanlığına Devredilmesine Dair Kanunun 4 üncü maddesi
- (11) 5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesi
- (12) 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin (c) bendinin son fıkrası
- (13) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 21 ve 31 inci maddeleri

(14) 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 5496 sayılı Kanunun 5 inci maddesi ile değişik 15 inci maddesinin (c) bendinin üçüncü fıkrası

(15) 3573 sayılı Zeytincilięin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi

(16) 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 4 üncü maddesinin (a) bendi

(17) 5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 32 nci maddesi

(18) 6237 sayılı Limanlar İnşaatı Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi

(19) 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Deęer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 9 uncu maddesi

(20) 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Deęer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesi

(21) 6461 sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının serbestleştirilmesi Hakkında Kanunun 7 nci maddesi

(22) 6111 sayılı Kanunun 95 nci maddesi ile değiştirilen 233 sayılı KHK'nin 54 üncü maddesinin 3 üncü fıkrası

(23) 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesi

(24) 5957 sayılı Kanuna göre Toptancı hali yerlerinin üretici örgütlerine, gerçek veya tüzel kişilere satış işlemlerini gerçekleştirmek.

(25) 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre Belediyelere devir işlemlerini gerçekleştirmek.