



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 14424368-10.06.01-E.895944

23.01.2017

Konu : İmar Planı Yapım ve Değişiklik
Teklifleri İle Eğitim Alanlarında
Arazi ve Arsa Düzenlemesi.

GENELGE
2017/5

Birinci Bölüm

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, Yetki ve Sorumluluk

Amaç

MADDE 1- (1) Bu genelge, Millî Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesislerinin ihtiyaç duyduğu, İmar Planlarında Eğitim Alanı olarak ayrılan arsaların temini ile imar planı yapım ve değişikliği hakkında mevzuat hükümlerine uygun olarak izlenmesi gereken yol ve yöntemleri belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Kapsam

MADDE 2- (1) İmar Planlarında Eğitim Alanı olarak ayrılmış yerlerin mülkiyet durumunun Maliye Hazinesi, İl Özel İdaresi veya Köy Tüzel Kişiliğine tescilli ve Bakanlık adına tahsisli alanlar haline getirilmesi ile plan değişikliği yapılması durumunda izlenmesi gereken yol ve yöntemleri kapsar

Dayanak

MADDE 3- (1) 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesi, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 62 nci ve 65 inci maddesi, 1739 sayılı Millî Eğitim Temel Kanununun 51 nci maddesi, 5302 İl Özel İdaresi Kanununun 6 nci maddesi, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi, Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilatı ve Görevleri Hakkında 652 sayılı KHK'nin 23 üncü maddesinin (a),(b),(c) ve (d) fıkraları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8 inci maddesi ile 26 ncı maddesinin 3 üncü bendinin (a) ve (b) fıkraları, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının d bendi ve 2 nci fıkrası, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrası, İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesi uyarınca hazırlanmıştır

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 4- (1) Bu genelgede yer alan,

Bakanlık: Millî Eğitim Bakanlığını

Eğitim Alanı: Bakanlığa bağlı okul öncesi, ilköğretim, ortaöğretim kurumları ve bunlara bağlı pansiyonlar ile, halk eğitim merkezlerini,

İmar Kanunu: 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununu

D.O.P.: Düzenleme ortaklık payını,

K.O.P.: Kamu Ortaklık payını,

Meclis kararı: Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye meclisi, bu alanlar dışında ise il genel meclisi tarafından alınan kararı,

İmar Uygulaması: 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi kapsamında yapılan arazi ve arsa düzenleme işlemini,

İfade eder.

Yetki ve Sorumluluk

MADDE 5- (1) İmar planlarını yapma, yaptırma, onama ve karara bağlama merci, İmar Kanununun 8 inci maddesinin (b) bendinde “Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır.” İfadesiyle belirtildiği üzere mücavir alan sınırları içinde Belediyelere, mücavir alan dışında ise Valiliklere verilmiştir.

(2) Belediyeler İmar Planı hazırlarken ayrılacak olan Eğitim Alanlarının belirlenmesi aşamasında İmar Kanununun 10 uncu maddesinde "...ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere..." ibaresi ile belirtildiği üzere yatırımcı kuruluş görüşü alınmalıdır.

(3) Mevcut imar planlarında yapılacak değişiklikler ile ilgili olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26-3/a maddesinde yer alan “ İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.” ifadesi gereği, Bakanlığa bağlı Eğitim Alanlarının imar planlarında değişiklik yapılması durumunda Bakanlığımız görüşü alınması zorunludur.

(4) 6360 sayılı Kanun ile İl Özel İdarelerinin kaldırıldığı Büyükşehirlerdeki İlk ve Ortaöğretim tesisleri ile Büyükşehir olmayan illerdeki Ortaöğretim tesislerine ait arsalar, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinde yer alan “Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil olunur.” İfadesiyle belirtildiği üzere Maliye Hazinesi adına tescil olunur. Büyükşehir olmayan illerde ise İlköğretim alanlarına ait arsalar 222 sayılı Kanunun 65 inci, 5302 sayılı Kanunun 6 ncı maddeleri gereği İl Özel İdareleri veya Köy Tüzel Kişilikleri adına tescil olunur.

(5) 652 sayılı Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname ile "Bakanlığa ait arsa, bina ve tesisleri, ilgili birimlerle koordine ederek, imar durumu ve uygunluğu yönünden incelemek, ihtiyaçlarını tespit etmek ve programlamak." Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının görevleri arasında sayılmıştır. Ayrıca İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının birimlerinden Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Emlak Daire Başkanlığı'nın görevleri içerisinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, büyükşehir belediyeleri ve il ve ilçe belediyeleri tarafından yapılan eğitim tesis alanlarını etkileyen imar planı ve imar plan değişikliklerini izlemek, değerlendirmek, itiraz etmek, görüş bildirmek" yer almaktadır.

İkinci Bölüm

Genel Hususlar

MADDE 6- (1) Ülkemizin günümüz ve gelecek nüfusuna eğitim-öğretim hizmeti verecek sosyal altyapı alanları imar planlarında ayrılmakta, bu alanlardaki taşınmazlar ise fonksiyonları gereği İl Özel İdaresi veya Maliye Hazinesine tescil edilerek Bakanlığımıza tahsisi yapılmaktadır.

(2) İmar Planlarında Eğitim Alanı olarak yer alan ve Bakanlığımızın kullanımında olan/olmayan alanların mülkiyeti hakkında ve imar planında meydana gelecek her türlü değişiklik talepleri hakkında imar planındaki fonksiyonundan bağımsız değerlendirilme yapılmamalıdır. Bu sebeple, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 3/a fıkrasının ve Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğinin

9 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının d bendi ve 2 nci fıkrası gereğince Bakanlık görüşü alınması zorunludur.

(3) İmar Planında Eğitim Alanı olarak ayrılan ve Bakanlığımızın kullanımında olmayan yerler ile ilgili gelen uzlaşma, kamulaştırma, özel okula veya farklı fonksiyonlara dönüşüm gibi talepler; teknik incelemenin doğru yapılması ve hızlı karar alınması adına, herhangi bir inceleme ve görüş oluşturmada, aşağıda belirtilen belgeler ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir;

a) Parselin oluşumuna esas bilgi ve belgeler: Parsel, imar uygulaması görmüş ise imar uygulama dosyasının tam takımı, ifraz-tevhit ile oluşması durumunda Tescil Beyannamesi ve bu işlemlere esas Encümen Kararlarından oluşmaktadır. Bu belgeler öncelikle Tapu Müdürlüğünün arşivinden veya Kadastro Müdürlüklerinden temin edilecektir.

b) Mülkiyet durum belgeleri: Parselin tapu kütüğü fotokopisinin tüm eski sayfaları ile birlikte Tapu Müdürlüğünden temin edilecektir.

c) İmar Planı belgeleri: İmar Durumu (onanma tarihini gösterir), mevcut plan üzerinde tadilat yapılmış ise önceki imar durumu ve alan üzerinde plan değişikliğine esas Belediye Meclis Kararları ilgili Belediyesinden temin edilecektir.

Üçüncü Bölüm

İmar Planı Yapım ve Üretimi

MADDE 7- (1) İmar Planlarını yaptırma ve üretme yetkisi yerel idareler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına aittir. Bu süreçte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8 inci maddesi gereğince kurum görüşü alınması gerekmekte olup bu talepler Bakanlığımıza iletilecektir. Bakanlık tarafından oluşturularak tarafınıza ulaştırılan görüşün haricinde talepleriniz bulunması durumunda ise aynı yönetmeliğin (e) fıkrasındaki "...etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmü gereğince, etüt analiz yapılmasına yönelik Belediyesinden süre talep edilmesi ve süre aşımına sebebiyet vermeyecek miktarda bilgi ve belgelerin ivedilikle Bakanlığımıza gönderilmesi gerekmektedir. Bildirilen Bakanlık görüşü ihtiyaçlar dâhilinde yeterli bulunuyor ise Bakanlık görüşümüz ivedilikle ilgili kuruma gönderilecektir.

(2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında "İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur." Denildiğinden, Bakanlık görüşü alınmayan imar planı değişikliklerine karşın, plan yapımı ve değişikliği ilanları il ve ilçelerde düzenli olarak ve ivedilikle yetkili birimin personelleri tarafından takip edilmeli, mevcut mevzuata aykırı, Bakanlık görüşü alınmadan tesis edilmek istenen işlemlere karşı süre aşımına sebebiyet vermeden itiraz edilmeli ve Bakanlığımıza konu ile ilgili bilgi verilmelidir. Bakanlık görüşü alınmadan imar mevzuatına aykırı yapılan plan değişikliklerinin sonradan tespit edilmesi durumunda ise konu ile ilgili tüm teknik belgelerin ve varsa yazışmaların da Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir.

Dördüncü Bölüm

İmar Planı Değişiklikleri

MADDE 8- (1) İmar Planlarında değişiklik yapma yetkisi yerel idareler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait olup bu süreçte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 3/a fıkrası ve Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının d bendi ve 2 nci fıkrası gereğince Bakanlık görüşü alınması zorunludur.

(2) İmar Planı değişikliği, fonksiyonun kaldırılması veya küçültülmesi için Mekânsal

Plan Yapım Yönetmeliği Madde-26-(2) bendinin b fıkrasında belirtilen ölçütlere uygun eşdeğer alan teklif edilmelidir.

(3) Plan Değişikliği Teklif Dosyası; Mevcut İmar Planı, Tasarı İmar Planı, plan notları, plan açıklama raporu, Eğitim Alanı dışında diğer fonksiyonları etkileyen plan değişikliği teklifi söz konusu ise detaylı nüfus ve asgari birim alan hesaplarını içermelidir.

(4) İmar Planı değişik teklifleri, yalnızca ilgilileri tarafından imzalanmış dilekçe ile değerlendirilemeyeceğinden, Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmış Plan Değişikliği Teklif Dosyasında belirtilen belgeleri içermelidir. Belirtilen tüm bu hususlar doğrultusunda hazırlanan teknik dosyanın Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir.

Beşinci Bölüm **İmar Uygulaması**

İşlemin Yapımına İlişkin Esaslar

MADDE 9- (1) İmar Planlarında İlköğretim ve Ortaöğretim alanı olarak ayrılmış olan yerlerin kamu eline bedelsiz geçmesi İmar Kanununun 18 inci maddesinin değişik üçüncü fıkrasında (3/12/2003-5006/1 md.) “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” denilmektedir. Belirtildiği üzere Bakanlığa bağlı ilk ve ortaöğretim kurumlarına ait alanların İmar Uygulaması yapılması suretiyle bedelsiz karşılanması gerekmektedir. İmar uygulaması görmeyen eğitim alanlarında ilk olarak ilgili Belediyesinden imar uygulaması yapılması yönünde talepte bulunulmadan, kamulaştırma yoluna gidilmemeli, kamulaştırmaya yönelik herhangi bir işlem yapılmamalıdır.

(2) İmar Planlarında Eğitim Alanı olarak ayrılmış olan yerlerin kamu eline bedelsiz geçmesi amacı ile İmar Uygulaması yapılmadan İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı madde uygulamalarının yapılamayacağına yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınan 02.10.2015 tarih ve 04590563 sayılı görüş yazısında; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında yer alan “Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz” hükmü doğrultusunda, “3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre parselasyon planlarının onaylanıp tescil işlemi tamamlanmadan aynı bölgede ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılmayacağı...” ifade edilmiştir. Buna istinaden, İmar Kanununun 18 inci madde uygulaması yapılmadan tevhit ve ifraz ile imar parseli oluşturulmaması, oluşturulması durumunda İmar Kanununun 15 inci maddesi gereği, umumi hizmete ayrılan yerlerden olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumlarının bedelsiz terk edilerek Maliye Hazinesine ihdası gerekmektedir.

(3) İlk ve Ortaöğretim alanlarının İmar Uygulaması ile kamu eline bedelsiz geçmesini sağlayan 5006 sayılı Kanunun yürürlüğe girme tarihi olan 03/12/2003 tarihinden önce imar uygulaması gören Eğitim Alanları; İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesi gereğince, okul alanı parsellerinin düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği belirtildiğinden, K.O.P.’dan karşılanır. Sosyal donatı alanları oluşturulurken, imar uygulamasına giren her malikin eşit külfete dahil edilerek hisselendirilmesi suretiyle belirli kişilerin mülkiyet hakkının kısıtlanmasının önüne geçilmektedir. Bu şekilde ayrılan alanlar belli bir kamusal hizmetin karşılanması için oluşturulan alanlardır. Bu alanların kamu eline bedelsiz geçmesinde o dönemdeki imar mevzuatına göre bir zorunluluk bulunmamaktadır. Ancak 03/12/2003 tarihinden önce imar uygulaması görmeyen bölgedeki Eğitim Alanlarının D.O.P.’dan karşılanması yasal bir zorunluluktur. Bu hususların yerindeliğinde aksaklıkların bulunması durumunda ise yargı yoluna başvurulması gerekmektedir.

(4) İdareme aleyhine açılan tazminat davalarına karşı hazırlanacak savunmalarda bu

genelgede belirtilen teknik ve hukuki dayanakların esas alınmasının, kanuni haklarımızın kullanılmasında daha sağlıklı sonuçlar doğuracağı öngörülmektedir.

Altıncı Bölüm **Çeşitli Hükümler**

Yürürlükten Kaldırılan Mevzuat

MADDE 10- (1) Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının, İmar planlarında Değişiklik Teklifleri konulu ve 1987/55 sayılı genelgesi,

(2) Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının, Okul Aarsaları ve Düzenleme Ortaklık Payı Uygulamaları konulu ve 2005/45 sayılı genelgesi,

(3) Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının, İlköğretim ve Ortaöğretim Okulları İçin Arsa Temin Edilmesi konulu ve 2007/80 sayılı genelgesi,

(4) Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının İmar Planlarıyla Ayrılan Okul Alanlarının Tespiti konulu ve 2008/14 sayılı genelgesi,
yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin yapılmasını önemle rica ederim.

İsmet YILMAZ
Bakan

DAĞITIM:

Gereği:

A Planı

Bilgi:

B Planı