



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

Sayı : 14424368-10.06.01-E.1183037
Konu : Kamulaştırma

30.01.2017

GENELGE
2017/8

Kalkınma Planları ve yıllık programlarla Millî Eğitimde belirlenen hedefler doğrultusunda, Eğitim Alanları için fiziki kapasite sağlamak amacıyla ihtiyaç duyulan arsaların temin edilmesinde Bakanlığımız bütçesinin etkin ve verimli kullanılması adına; öncelikle bazı hususların değerlendirilerek bu arsaların kamu eline bedelsiz geçirilmesi sağlanmalıdır. Ancak bu şekilde temin edilemeyen Eğitim Alanlarının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu Genelge hükümlerine göre kamulaştırılması gerekmektedir.

Kamulaştırma iş ve işlemlerine başlamadan önce değerlendirilmesi gereken hususlar aşağıda sıralanmıştır;

İmar Kanununun 10. maddesinde; "Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar." denilmektedir.

İmar planlarının yapılmasından itibaren 5-10 sene gibi süreçlerle imar programının hazırlanmasının geciktirildiği, hatta altyapısı yetersiz küçük belediyelerce de çoğu zaman imar programlarının hazırlanmadığı Türkiye Büyük Millet Meclisi komisyonlarınca tespit edilmiştir. İmar Kanununun 10. maddesine göre, yatırımcı kuruluşların imar planlarında kamu hizmetine ayrılan özel mülkiyete ait arsaları kamulaştırma yükümlülüğünün imar programının kesinleşmesiyle başladığı düşünüldüğünde, belediyelerin imar programlarının hazırlanmasındaki ihmallerinden veya yetersizliklerinden dolayı, daha baştan kamulaştırmayı yapacak kuruluşun, kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasına ilişkin bir sorumluluğu doğmamaktadır. Bu sebeple imar programlarının hazırlanması, onaylanarak kesinleşmesi işlemleri ve imar programlarının görüşülmesi sırasında kanunen Bakanlığımız görüşünün alınıp alınmadığı hususunun tespit edilmesi gerekmektedir.

Millî Eğitim Bakanlığınca, imar planlarında Eğitim Alanları olarak ayrılan yerlerin ödenek yetersizliğinden dolayı yeterli düzeyde kamulaştırılamaması nedeniyle, 17/12/2003 tarihli ve 25319 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 5006 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "otuz beşini" ibaresi "kırkını" olarak değiştirilmiş, ayrıca aynı maddenin üçüncü fıkrasında da değişiklik yapılmıştır.

İmar Kanununun 18. maddesinin ikinci fıkrası hükmü uyarınca, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez; üçüncü fıkrası hükmü uyarınca, düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz; dördüncü fıkrası uyarınca da, düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkra söz konusu geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Açıklanan ilgili hükümler çerçevesinde İmar Kanununun 18. madde uygulamaları sağlıklı bir şekilde gerçekleştirildiğinde Eğitim Alanlarının kamu eline bedelsiz geçirilmesi sağlanacak ve Bakanlığımız ciddi bir kamulaştırma külfetinden kurtulmuş olacaktır. Bu sebeple gelen kamulaştırma taleplerinde İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında yapılacak iş ve işlemlerin Belediyesince yerine getirilip getirilmediği tespit edilmeli, talebe konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılmamış ise ilgili Belediyesinden bölgeyi kapsayacak bir imar uygulaması (18. madde uygulaması) yapılması talep edilmelidir. Böylece imar uygulamasıyla bedelsiz elde edilecek alanlar için bütçe kullanımının önüne geçilebilecektir.

İmar planlarında Eğitim Alanları olarak ayrılmış olan yerlerin kamu eline bedelsiz geçmesi amacı ile yapılan İmar Kanunu 18. madde uygulaması yapılmadan İmar Kanununun 15. ve 16. madde uygulamalarının yapılamayacağına yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınan 02/10/2015 tarihli ve 04590563 sayılı görüş yazısında; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz” hükmü doğrultusunda “...parselasyon planlarının onaylanıp tescil işlemi tamamlanmadan aynı bölgede ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılmayacağı...” yani İmar Kanununun 18. maddesi uygulaması yapılmadan tevhid ve ifraz uygulamaları ile imar parseli oluşturulamayacağı belirtilmiştir. Ayrıca İmar Kanununun 15. maddesinde yer alan; “İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.” hükmü gereğince İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri kapsamında yapılacak uygulamalarda Eğitim Alanlarında ifraz ve tevhid işlemlerinin yapılması kanunen de uygun değildir.

Bakanlığımız bütçesinin etkin ve verimli bir şekilde kullanılması amacıyla, imar planlarında Eğitim Alanı olarak ayrılan yerlerin fiyatlarının astronomik şekilde arttığı da düşünüldüğünde, ayrılan ödenekle ancak kısmi şekilde kamulaştırma yapılabilmektedir. Bakanlığımız ödenek yetersizliği sebebiyle kamulaştırmayı yeterli düzeyde yapamadığı için kamulaştırma bekleyen özel mülk sahiplerinin mağduriyetlerini gidermek üzere, hazine arazileri ile imar planlarında Eğitim Alanı olarak ayrılan özel mülkiyete ait arsaların trampa edilmesi suretiyle çözüm bulmaya çalışılmaktadır. Ancak burada ülke genelindeki okul alanlarının tamamının gündeme getirilmesi yerine, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 65. maddesi kapsamı dışında kalan ve yatırım programında yer alan okul alanlarının işlemlerine öncelik verilmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir. Ayrıca trampa yapılamayan alanlar özel idarelere, belediyelere ve köy tüzel kişiliklerine ait alanlardan bedelsiz olarak karşılanmaya çalışılmaktadır.

222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 63. maddesinde; "Satın alma veya kamulaştırmak, köy okulları için köy tüzel kişiliğine, şehir ve kasaba okulları için özel idareye aittir." denilmektedir. Yine aynı Kanunun “İlköğretim Gelir, Giderleri ve Planlama” başlıklı dokuzuncu bölümünde yer alan 76. maddesinin (b) bendinde; “Özel idare bütçelerine,

bu kanun hükümleri gereğince sağlanacak gelirler hariç ve 1960 mali yılında ilköğretime tahsis edilen miktardan az olmamak üzere, yıllık gelirlerinin en az % 20 si oranında konulacak ödenekler”, (d) bendinde ise; “Köy okullarına gelir sağlamak üzere, tahsis edilen araziden ve okul uygulama bahçesinden elde edilen gelirler hariç köy bütçelerine her yıl genel gelirlerinin en az % 10 u oranında konulacak ödenekler” ilköğretime ait gelir kaynakları olarak belirtilmiş ve bütçelerine bu oranlarda ilköğretim ödeneği koymamış olan idareler, belediye ve köyler için bu ödeneklerin; bütçeleri inceleme ve onamaya yetkili makamlar tarafından doğrudan doğruya konulacağı hükmüne yer verilmiştir. Ayrıca imar planlarında yer alan “Ana Okulu” alanları da 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu hükümleri doğrultusunda ilköğretim kurumlarından sayılmaktadır. Bu sebeple Büyükşehir olmayan illerde imar planlarında “İlkokul Alanı” ve “Anaokulu Alanı” olarak ayrılan taşınmazların kamulaştırma taleplerinde kanunen bütçe aktarılan ilgili kurum olması sebebiyle öncelikle İl Özel İdarelerine başvurulmalı, bu alanlarla ilgili talepler doğrudan Bakanlığımıza gönderilmemelidir.

Kamulaştırma talepleri; yukarıdaki açıklanan hususlar ve Bakanlığımızın “İmar Planı Yapım Ve Değişiklik Teklifleri İle Eğitim Alanlarında Arazi Ve Arsa Düzenlemesi” konulu Genelgesi doğrultusunda değerlendirilmeli, gerekli çalışmalar özveriyle yapılarak Eğitim Alanları kamu eline bedelsiz geçirilmeye çalışılmalıdır. Ancak bu çalışmalar sonucu kanuni başka bir yol bulunmuyorsa 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre aşağıdaki açıklamalara uygun olarak kamulaştırma iş ve işlemlerine başlanılmalıdır.

1- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinde; idarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamayacağı, 21. maddesinde ise masrafların karşılanması kaydıyla, kamulaştırmanın her safhasında tek taraflı olarak kısmen veya tamamen kamulaştırmadan vazgeçilebileceği belirtilmiştir. Kanunun bu maddeleri ve ilköğretim dışındaki eğitim hizmetleri için yapılacak kamulaştırmalarda İdarenin Millî Eğitim Bakanlığı olduğu dikkate alınarak, uygulama yılında Millî Eğitim Bakanlığı bütçesinde yeterli miktarda kamulaştırma ödeneği bulunduğu teyit edilmesi halinde, 3. maddede belirtilen koşulun sağlanmış olduğu değerlendirilerek, eğitim ihtiyacının tam ve eksiksiz açıklandığı bir Valilik onayı alınmak suretiyle kamulaştırma işlemlerine başlanmasında sakınca bulunmamaktadır.

2- Yanlış uygulamalara sebebiyet verilmemesi için, ortaöğretim veya ilköğretim okulu yapılmak üzere kamulaştırılacak taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler İl Millî Eğitim Müdürlüğü sorumluluğunda yürütülecek, kıymet takdiri ve uzlaşma komisyonları İl Millî Eğitim Müdürlüğünde görevli millî eğitim müdür yardımcıları veya şube müdürleri başkanlığında oluşturulacak, ilgili ilçe yöneticilerinden komisyon üyesi görevlendirilecektir.

3- Kamulaştırma Kanunu 8. maddesinde; “İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır” denilmekte olup kamulaştırmada öncelikle satın alma yolunun değerlendirilmesi konusunda gerekli özenin gösterilmesi gerekmektedir. Ancak satın alma yoluyla çözülemeyen taleplerde Bakanlığımız onayı alınarak aynı Kanununun 10. maddesi doğrultusunda işlemler yapılmalıdır.

4- Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde belirtilen, usulüne uygun ve imar planıyla uyumlu kamulaştırma haritası hazırlanacak; okul sahası ile ilişkili bütün taşınmazların imar planında okul alanında kalan kısımları kamulaştırılacak; okul alanı dışında kalan yol, yeşil alan veya benzeri amaçlarla ayrılan kısımlar için ödeme yapılmayacaktır.

5- Kamulaştırılacak taşınmaz mal ve kaynaklar gerçek ve özel hukuk tüzel kişiliklerine ait olmalıdır. Devlet malı olan veya bir kamu tüzel kişiliği veya kurumuna ait olan taşınmaz mallar ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde, Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi uyarınca uzlaşma yoluna gidilir. Ayrıca, özel kanunlarla kamulaştırma konusu dışında kalacağı hükme bağlanan taşınmaz mallar kamulaştırılmazlar. Bir taşınmaz malın kamulaştırılabilmesi için, o taşınmaz malın kamu yararı ile ilgili bir iş

tahsis edilmesi zorunludur. Kamu yararı yoksa kamulaştırma söz konusu değildir.

6- Kamulaştırma Kanunu ile bu Genelge ve eklerinin incelenerek; taşınmazların tahmini bedelinin tespit edilmesi (kıymet takdiri), mülk sahiplerinin adreslerinin tespiti, tebligatların ve uzlaşma görüşmelerinin yapılması ve bu işlemlere ilişkin evraklarla, Kamulaştırma Kanununun 8.,10. ve 30. maddeleri kapsamında belirtilen işlem aşamalarına uygun diğer evrakların ve özellikle 10. madde kapsamında ilgili mahkemelere sunulacak bilgi ve belgelerin eksiksiz hazırlanması, iş ve işlemlerin titizlikle yürütülmesi ve doğru sonuçlandırılması sağlanacaktır.

7- Kamulaştırma konusu taşınmazların tahmini bedellerinin, aşırı düşük tespit edilmesi halinde hizmetin yürütülmesinin engelleneceği, yüksek tutulması halinde kamu zararı oluşacağı gözden kaçırılmamalıdır. Ayrıca, imar planlarında okul alanında kaldığı halde 3194 sayılı İmar Kanununun 5006 sayılı Kanunla değişik 18. maddesi gereğince bedelsiz temin edilemediği için kamulaştırılan taşınmazlardan, bedelsiz terkin olmaması veya % 40 oranından az olması durumlarının, kıymet takdiri ve uzlaşma komisyonları tarafından dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.

8- Yapımına acilen ihtiyaç duyulan okulların alanlarının kamulaştırma işlemlerine başlanması için 14. maddede açıklanan bilgi ve belgelerin eksiksiz olarak Bakanlığımıza gönderilmesi gerekmektedir. Bakanlığımızın kamulaştırma onayı sonrasında bu Genelge ekinde açıklanan; taşınmazı çevresi ile birlikte gösteren imar planı örneği, onama tarihini gösterir güncel imar durumu belgesi, kamulaştırılacak taşınmazların kadastro çapları, güncel tapu kayıtları, tapu kütüğü örneği (tüm mabaat ve eski sayfalarıyla beraber), kamulaştırma haritası, kıymet takdir tutanakları, uzlaşma tutanakları, kamulaştırma-satın alma bilgi formu, imar planı yoksa kamu yararı kararı, Hazineye ait taşınmaz bulunmadığına dair yazı örneği usulüne uygun hazırlanarak; kamulaştırılacak alanın çevresindeki okulların derslik, öğrenci sayıları ve nüfus potansiyeli belirtilmek suretiyle, eğitim ihtiyacının önemi ve ivediliğini açıklayan Vali imzalı bir üst yazı ile Bakanlığımıza gönderilecek, ödenek talebinde bulunulacaktır.

9- Bina satın alınması tekliflerinde; vaziyet planı, mimari ve mühendislik projeleri, binanın satın alınma amacı, teknik özellikleri ve yürürlükteki Deprem Yönetmeliğine uygunluğunu belirten rapor, ekspertiz raporu, satıcıyla düzenlenecek protokol, binanın dört cephesinden çekilmiş fotoğrafları, inşaat ve yapı kullanma ruhsatları da 8. maddede sayılan belgelerle birlikte Bakanlığımıza gönderilecektir.

10- Kamulaştırma teklifinde açıklanan eğitim ihtiyacının ve kamulaştırma evraklarının incelenerek Bakanlığımızca kamulaştırma kararı verilmesinin ardından uzlaşma tutanaklarındaki bedellerin ve uzlaşma sağlanamayan taşınmazlar için kıymet takdir tutanaklarında belirtilen ödeneğin mahalline gönderilmesi işlemlerine başlanıldığının bildirilmesini takiben, varsa 12. madde kapsamındaki kamulaştırma işlemlerine devam edilecektir.

11- Taşınmazlardan bazılarının satın alma usulü ile kamulaştırılmaması halinde, Bakanlığımızın onayı alınarak Kamulaştırma Kanununun 10. maddesinde açıklandığı şekilde asliye hukuk mahkemelerine müracaat edilecek, alınacak mahkeme kararları da gönderilmek suretiyle, tespit edilecek taşınmaz bedelleri çok ivedi olarak Bakanlığımızdan istenilecektir. Mahkeme karar tarihine göre, taşınmaz bedelinin bankaya yatırılması için 15 gün süre verilmesini takiben, gerekli işlem ve yazışmaların yapılarak ilâve ödeneğin temin edilmesi için gerekli zaman düşünülerek (Bakanlığımızdan bilgi alınarak) mahkemelerden yeterli sürenin talep edilmesi gerekmektedir.

12- Satın alma yoluyla veya bedelleri mahkemece tespit edilmesi suretiyle kamulaştırılacak taşınmazların tescil ve tevhid işlemleri tamamlanacak, tapu ve tahsis belgeleri Bakanlığımıza gönderilecektir.

13- Herhangi bir nedenle gerekmesi halinde Valilik teklifi üzerine kamulaştırmadan vazgeçilmesine Bakanlığımızca karar verilecektir.

14- İlköğretim dışındaki eğitim hizmetleri için de her yıl, üç yıllık yapım ve onarım programı

hazırlanacak, bu program paralelinde bir sonraki yıl yapılması planlanan her kamulaştırma için; taşınmazı çevresi ile birlikte gösteren imar planı örneği, onama tarihini gösterir güncel imar durumu belgesi, kamulaştırılacak taşınmazların kadastro çapları, güncel tapu kayıtları, tapu kütüğü örneği (tüm mabaat ve eski sayfalarıyla beraber), imar planı yoksa kamu yararı kararı, bölgede Hazineye ait taşınmaz bulunmadığına dair yazı örneği, kamulaştırma haritası ve kamulaştırma-satın alma bilgi formu (kamulaştırılacak taşınmazların tahmini bedelleri tespit edilerek belirtilecek, ilk beş sütündeki bilgiler doldurulacak) her yıl mayıs ayı sonuna kadar Bakanlığımıza gönderilecek ve bir sonraki yıl ihtiyaç duyulacak kamulaştırma ödeneğinin bütçe planlamasına esas takribi miktarı bildirilecektir.

15- Açıklanan hususlara uymayan, bilgi ve belgeleri eksik olan teklifler değerlendirmeye alınmayacaktır. Bu Genelgeden önce teklif edilen veya işlemleri yürütülen kamulaştırmalarda; eksik evraklar tamamlanmadan ödeme yapılmayacaktır. Kamulaştırma işlemleri Kamulaştırma Kanununa ve bu Genelgedeki açıklamalara uygun yürütülecektir.

16- Bu genelgenin yayımlanmasıyla birlikte aşağıdaki genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır:

- Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 17.08.2005 tarihli ve 2005/72 sayılı Genelgesi.
- Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığının 31.10.2007 tarihli ve 2007/80 sayılı Genelgesi.
- İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 23.01.2017 tarihli ve sayısız Genelgesi.

Bilgi edinilmesini ve gereğinin yapılmasını önemle rica ederim.

İsmet YILMAZ
Bakan

Ek:

- 1-Kamulaştırma ve satınalmalar için gerekli bilgi ve belgeler (5 sayfa)
- 2- Kamulaştırma-satınalma bilgi formu (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği :
-B Planı

Bilgi:
-A Planı