

EK-1

KAMULAŞTIRILACAK OKUL ALANLARI İÇİN HAZIRLANMASI GEREKEN BİLGİ VE BELGELER

OKUL ALANLARI

Yerleşim biriminin imar planı varsa, üzerinde okul yapılacak alanlar imar planında gösterilmiştir. Yapımına ihtiyaç duyulan okullar, imar planında gösterilen bu alanlar üzerinde yapılır. İmar planında okul yapımı için gerekli, yeteri kadar okul alanı ayrılmamışsa bu durumda yapımına karar verilen okul için uygun arsa seçilir. Seçilen arsanın okul alanı olarak gösterilmesini sağlamak üzere imar planı değişikliği teklifi hazırlanarak belediyesine verilir. Teklif belediye meclisinde onaylandıktan sonra kesinleşir.

Okul yapılacak yerleşim biriminin imar planı yoksa yapım için uygun olabilecek arsa veya arsalar tespit edilir. Tespit edilen arsaların eğitim-öğretim yönünden uygunluğu inceletirilir. Bu incelemede ilköğretim müfettişlerinden faydalanılabilir. İnceleme sırasında eğitim yapısının hizmet vereceği çevre nüfusu, nüfus değişimi, öğrenci potansiyeli ve değişimi tespit edilmeye çalışılır. Böylece yapılacak okulun fiziki kapasitesi de belirlenmiş olur.

Okul yapımı için eğitim-öğretim yönünden uygun bulunan arsa, ayrıca teknik yönden incelemeye tabi tutulur. Bu inceleme sırasında arsanın büyüklüğü, yapılması düşünülen bina veya binaların arsaya ne şekilde yerleştirilebileceği, spor ve gezinti alanları için yeteri kadar alan olup olmadığı, inşaat yapmak için (yapı ekonomisi bakımından) arsanın uygun olup olmadığı araştırılır. Okul arsalarının heyelan, taşkın, çığ gibi tabi afet tehlikesi olup olmadığına bakılır. Eğitim-öğretim yönünden ve teknik yönden okul yapımı için uygun ve gerekli bulunan arsalar üzerine okul yapılmasına karar verilir ve arsa plankotesi hazırlanır. Uygulanacak proje belirlendikten sonra da vaziyet planı düzenlenir.

Okul yapılmasına karar verilecek arsaların imar planında okul alanı olarak ayrılmış olması halinde dahi gerektiğinde yukarıda belirtilen hususlarda inceleme yaptırılabilir.

1. İMAR PLANI

Uygulama imar planı, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları, inşaat yaklaşma hudutlarını, en önemlisi ise her alanın hangi amaçla ayrıldığını gösteren plandır.

İmar planları, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesindeki esaslara göre hazırlanır. Onaylanmış imar planlarında değişiklik yapılması gerektiğinde de aynı esaslara uyulur. Gerek imar planı yapımı ve gerekse plan değişiklikleri belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde, onay tarihinden itibaren bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazları ve planları, belediye meclisi on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. Belediye meclislerinin, Bakanlığımızın hizmet amacına uygun olmayan kararları için gerektiğinde, usulüne göre ve zamanı geçirilmeden idari yargıda iptal davası açılabilir.

Okul arsalarının imar planlarının ve örneklerinin belediyece son bir yıl içinde tasdik tarihli olması gerekmektedir. Örnek olarak 2016 yılı yatırımı için imar planı alınırken mutlaka 2015 yılı veya daha yeni tasdik tarihli olması gerekmektedir.

İmar planı üzerinde yazılı amacı dışında herhangi bir yatırım yapılamayacağından, eğer böyle bir sorun var ise plan değişikliği yapılması ve belediyesinden, gerekiyorsa Büyükşehir belediyesinden onaylatılması gerekmektedir. Örneğin; endüstri meslek lisesi olarak gözüken alan üzerinde ilköğretim okulu yapılmak isteniyorsa bu yerin plan tadilatı teklifi ile imar planında ilköğretim okulu yeri olarak gösterilmesi ve bu değişikliğin belediyesince onaylanması gerekmektedir. Tapu senedi ve tahsis belgesi de yeni durumu yansıtmalıdır.

Yatırım uygulanması istenilen yer, nazım imar planında mücavir alan içerisinde veya imar planı dışında ise, bu yerler için valiliklerden söz konusu yatırım için şehir yerleşmesi planlaması açısından herhangi bir sakınca olmadığına dair belge alınması gerekmektedir. Bu yerler için Çevre ve Şehircilik Bakanlığından onaylı mevzi imar planı alınması daha uygun olabilir,

2- İMAR DURUM BELGESİ

Bir arsanın imar planına ve imar yönetmeliğine göre nasıl kullanılabileceğini belirten belgedir. Mahalli belediyelerce verilir. Üzerinde arsanın pafta, ada, parsel ve yüzölçümü, yapılacak yapının yola mesafesi, derinliği, nizamı, kat adeti, saçak seviyesi ve 1/1000 ölçekli plan bulunur. İmar durumu belgesinin de imar planı gibi son bir yıl içinde mahalli belediyece tasdik edilmiş olması gerekmektedir.

3- KADASTRO ÇAPI

Her çeşit arazi ve mülklerin alanını, sınırlarını ve boyutlarını gösteren belgedir. Mülkiyet sınırlarını gösterir, üzerinde ölçek, pafta, ada, parsel numaraları bulunur. Kadastro müdürlüklerinden temin edilir.

Kadastro görmemiş yerler için hazırlanacak ölçekli aplikasyon krokisinin muhakkak tapu sicil müdürlüğünden tasdikli olması ve tapu senedinin de buna göre hazırlanması lazımdır. Çaplı tasarruf vesikası kadastro çapı yerine kullanılabilir. Mümkün olduğu takdirde kadastro çapı ölçekli imar planı üzerine applike edilmelidir.

Kadastro çapı ölçekli olduğundan, fotokopi ihtiyacı duyulması halinde, büyültme veya küçültme yapılmamalı, dairesinden alındığı büyüklüğü muhafaza edilmelidir. Kadastro çapı, imar planı ile aynı ölçekli olmalıdır. Kamulaştırma yolu ile başka kurumlardan veya kullanılmayan Hazine arazilerinden tahsis edilen yada bağış yolu ile temin edilen arsalar birden fazla parselden oluşuyor ise belediyesinden encümen kararı alındıktan sonra kadastro müdürlüğünde ifraz-tevhid beyannamesi hazırlanarak tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğü okul sahasını bir parsel olarak tescil eder. Bu işlemten sonra kadastro çapı bir parsel olarak yeniden alınır. Şayet imar planları, kadastro paftası üzerine çizilmiş ise okul sahasına ait bir parsel olarak temin edilen kadastro çapı belediyesine gönderilmek suretiyle yeni duruma uygun imar durumu ve imar planı temin edilir.

4- TAPU SENEDİ

Bir taşınmazın kime ait olduğunu gösteren resmi belgedir. Çaplı tasarruf vesikası ve formuna göre doldurulmuş tapu kaydı sureti de tapu senedi yerine geçer. Belediyesiz köylerde ve mücavir alanlarda yapılacak ilköğretim okulları arsalarının tapu senetlerinde sahibi kısmında " Köy Tüzel Kişiliği " yazılı olmalıdır. Beldelerin, ilçe ve il merkezlerinin belediye sınırları dahilinde yapılacak ilköğretim okullarının arsa tapu senetlerinde sahibi kısmında " İl Özel İdaresi Tüzel Kişiliği " ibaresinin yazılı olması gereklidir. İlköğretim dışında Bakanlığımızın diğer tüm hizmet alanları için temin edilen arsa tapularının sahibi kısmında " Maliye Hazinesi " ibaresinin yazılı olması gerekmektedir. Eğer sahibi kısmı " İl Tüzel Kişiliği (Özel İdare) hissesi, Köy Tüzel Kişiliği hissesi,

Maliye Hazinesi hissesi " şeklinde ise imar planındaki okul alanı ile uyumlu olacak şekilde kamulaştırma işlemleri yapılmalı veya tapu ifraz edilerek yeni tapu alınmalıdır. Bir yatırımın uygulanacağı yer için birden fazla tapu varsa, tevhid yapılacak ve yeni tapu alınacaktır. İmar planlı bölgelerde tapu senedi, imar planında ayrıldığı amacı sınırlayan bölgeyi göstermelidir. Bunun için ifraz ve tevhid işlemleri var ise mutlaka yapılmalıdır.

5- TAPU KÜTÜĞÜ ÖRNEĞİ

Her taşınmaza tapu kütüğünde bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler. Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi hâlinde uyulacak usul tüzükle belirlenir. Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara mülkiyet, taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü, taşınmaz üzerindeki rehin hakları tescil edilir. Kadastro yapılmış olan yerlerde her taşınmaz, kadastro tekniğine göre belirlenmiş, ölçülmüş ve plana bağlanmıştır. Her parsel, bağımsız bir taşınmaz olarak kentlerde ada/parsel, köylerde bir parsel numarası altında adlandırılır ve tapu kütüğüne de bu numaralara göre aktarılır. Her parsel tapu kütüğünün karşılıklı iki sayfasında yer alır ve bu iki sayfada ilgili parsel için bilgiler bulunur. Tapu Kütüğü sayfasında; mülkiyet, şerhler, irtifak hakları, beyanlar, rehinler ve rehinle ilgili düşünceler sütunlarından herhangi bir sütunun dolması halinde, dolan sütunun devamı olarak ek (mabaat) sayfa açılır.

6- KAMULAŞTIRMA HARİTASI

Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde; kamulaştırma veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir kamulaştırma haritasının (ölçekli planının) kamulaştırmayı yapacak idare tarafından yapılacağı veya yaptırılacağı hükme bağlanmıştır.

İmar planı bulunmayan yerlerde okul sahası olarak belirlenen taşınmazın kadastro haritası kamulaştırma haritasıdır.

İmar planı bulunan yerlerde, imar planının aynı ölçekli kadastro haritası üzerine çizilmesinden sonra, eğitim alanı ile ilişkili parsellerin eğitim alanında kalan kısımlarının ayrı ayrı yüzölçümlerinin hesaplanarak toplam eğitim alanının belirlenmesi suretiyle kamulaştırma haritası hazırlanmış olur.

Kamulaştırma haritaları; imar planı, imar durumu belgesi ve kadastro çapı gönderilerek ve gerekçesi belirtilmek suretiyle talepte bulunularak, kadastro müdürlüklerine hazırlanacaktır.

7- KIYMET TAKDİR TUTANAĞI

Kamulaştırma Kanununun 8. maddesi gereğince oluşturulacak kıymet takdir komisyonlarınca hazırlanacaktır.

8- UZLAŞMA TUTANAĞI

Gizli tutulan tahmini kıymet takdir bedelinden fazla olmamak üzere, bedelde veya trampada anlaşmaya varılması halinde, taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren, uzlaşma komisyonu ve malikler tarafından imzalanan tutanaktır.

9- KAMULAŞTIRMA SATINALMA BİLGİ FORMU

Kamulaőtirma-Satınalma Bilgi Formu; kamulaőtirma haritası ve tapu kayıtlarındaki bilgilerden faydalanılmak suretiyle doldurulacak, bir parselin her bir hissedarı için bir satır kullanılacaktır.

10- KAMU YARARI KARARI

İmar planı bulunmayan yerleşim birimlerinde yapılacak kamulaőtirmalar için kamu yararı kararı alınması zorunludur. Kamu yararı kararı için Kamulaőtirma Kanununun 5. ve 6.maddelerine göre işlem yapılması gerekmektedir. İmar planında okul sahası olarak ayrılan taşınmazların kamulaőtirilabilmesi için kamu yararı kararı alınmasına gerek yoktur.

11- HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ BULUNMADIĞINA DAİR YAZI

Kamulaőtirma ve Satınalmalarda, hizmet bölgesinde aynı amaç için tahsis edilebilecek Hazine arazisi bulunmadığına dair, İl Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünden alınacak yazının da diğer belgelerle birlikte gönderilmesi gerekmektedir.

12-TAHSİS BELGESİ

1050 Sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununun 23. maddesine göre Maliye Bakanlığından (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) Bakanlığın taőra teőkilatı yolu ile alınır. Üzerinde hangi Bakanlığa veya kuruma ne amaçla tahsis edildiğinin, yalnızca tapu senesinde gösterilen kadarının yüzölçümü bölümünde yazılı olması gereklidir. Daha önce Bakanlığımıza tahsis edilmiş yerler için Maliye Bakanlığının taőra teőkilatından alınacak, üzerinde aynı bilgileri taşıyan belge de tahsis belgesi yerine kullanılabilir. İl Tüzel Kişiliği veya Köy Tüzel Kişiliği mülkiyetindeki yerler için ayrıca tahsis belgesi aranmaz.

Gerek kamulaőtirma yolu ile Maliye Hazinesi adına tescil edilen okul arsaları ve gerekse önceden Hazine mülkiyetinde bulunan ve başka bir resmi kuruma tahsisli olmayan taşınmazların, okul sahası olarak kullanılması amacıyla tahsis belgesi almak için, konu il defterdarlığına yazılır. Başka resmi kurumlara tahsisli Hazine arazilerinden, bu kurumlar tarafından kullanılmayanlar var ise ilgili kurumun yetkili makamlarından uygun görüő yazısı alındıktan sonra tahsis işlemleri için, uygun görüő yazısı eklenerek konu il defterdarlığına yazılır. Bu Şekilde tahsisi sağlanan arsaların imar planlarında yeni amacına uygun olarak gösterilmesini sağlamak için belediyesine plan tadilatı teklifinde bulunulur.

BİNA SATIN ALINMASI İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER

Bina satın alınması tekliflerinde, kamulaőtirmalar için gerekli olan belgelere ilâve olarak;

1-Vaziyet planı,

2-Mimari ve mühendislik projeleri,

3-Bayındırlık Müdürlüğü teknik elemanlarınca düzenlenmiő ve Bayındırlık Müdürlüğüne onaylanmış, binanın satın alma amacını, statik, betonarme ve mimari yönden teknik özelliklerini ve deprem yönetmeliğine uygunluğunu belirten rapor,

4-Ekspertiz raporu,

- 5-Satıcı kişi veya kuruluşla düzenlenecek protokol,
- 6-Binanın dört cephesinden çekilmiş fotoğrafları,
- 7-İnşaat ve yapı kullanma ruhsatları da Bakanlığımıza gönderilecektir.