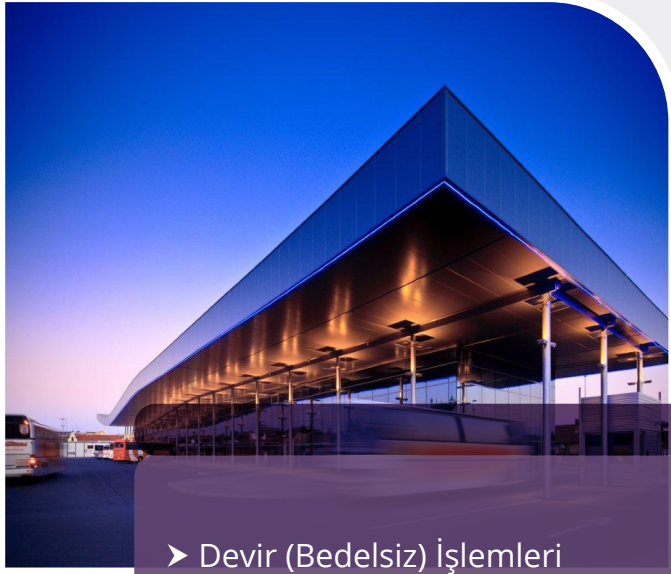




**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BEDELSİZ DEVİR VE TERK



- Devir (Bedelsiz) İşlemleri
- Bedelsiz Devredilemeyecek Taşınmazlar
- Kanunlardaki Bedelsiz Devir Hükümleri
- Terk



Mehmet VURAL

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Mükremin KARACA

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Vedat KÖKSALDI

Millî Emlak Daire Başkanı

Ulaş ANKITÇI

Millî Emlak Daire Başkanı

Arif Mesut ÖZDEMİR

Millî Emlak Daire Başkanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Bedelsiz Devir ve Terk

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Bedelsiz Devir ve Terk / 2022

YAZARLAR

Mehmet VURAL

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Mükremin KARACA

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Vedat KÖKSALDI

Millî Emlak Daire Başkanı

Arif Mesut ÖZDEMİR

Millî Emlak Daire Başkanı

Ulaş ANKITÇI

Millî Emlak Daire Başkanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak

Genel Müdürlüğü

Bedelsiz Devir ve

Terk Kitabı

Yayın No - 2022 / 9

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Hazine taşınmazları şehirlerimizin yaşam alanlarını güzelleştirmek ve yeşil alanlarını artırmak amacıyla kullanılmak üzere yerel yönetimlere tahsis edilmektedir. Bu amaçla imar planlarında park, rekreasyon, ağaçlandırma ve yeşil alan olarak ayrılan Hazine taşınmazları piknik alanları, çocuk oyun sahaları, yürüyüş ve koşu yolları, parklar ve geniş yeşil alanlar oluşturabilmek üzere kamunun kullanımına bırakılmaktadır.

Bu kitapta, Hazine taşınmazlarının başta İmar Kanununda belirtilen amaçlar olmak üzere organize sanayi bölgesi kurulması amacıyla yada toplu konut yapılması gibi amaçlarla çeşitli kanunlarda yer alan hükümler uyarınca bedelsiz devrine ilişkin işlemlere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların bedelsiz devri ile ilgili idareler ve yerel yönetimler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Mehmet VURAL ve Mükremin KARACA ile Daire Başkanlarımız Vedat KÖKSALDI, Ulaş ANKITÇI ve Arif Mesut ÖZDEMİR ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyorum, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.



Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı

İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

BİRİNCİ BÖLÜM DEVİR (BEDELSİZ) İŞLEMLERİ

A. BEDELSİZ DEVİR KAVRAMI	2
B. BEDELSİZ DEVİR HÜKÜMLERİ	2
1. 5018 Sayılı Kanuna Göre Devir	3
2. 3653 Sayılı Kanuna Göre Devir	3
3. 6001 Sayılı Kanuna Göre Devir	5
4. 6200 Sayılı Kanuna Göre Devir	6
5. 6831 Sayılı Kanuna Göre Devir	7
6. 7269 Sayılı Kanuna Göre Devir	7
7. 222 Sayılı Kanuna Göre Devir	9
8. 351 Sayılı Kanuna Göre Devir	9
9. 775 Sayılı Kanuna Göre Devir	10
10. 1164 Sayılı Kanuna Göre Devir	11
11. 2981 Sayılı Kanuna Göre Devir	12
12. 3289 Sayılı Kanuna Göre Devir	15
13. 3796 Sayılı Kanuna Göre Devir	16
14. 4046 Sayılı Kanuna Göre Devir	16
15. 4562 Sayılı Kanuna Göre Devir	17
16. 4706 Sayılı Kanuna Göre Devir	18
17. 5084 Sayılı Kanuna Göre Devir	20
18. 5104 Sayılı Kanuna Göre Devir	21
19. 442 Sayılı Kanuna Göre Devir	21
20. 5366 Sayılı Kanuna Göre Devir	21
21. 5737 Sayılı Kanuna Göre Devir	22
22. 5393 Sayılı Kanuna Göre Tasarrufa Bırakma	23
23. 3573 Sayılı Kanuna Göre Devir	23
24. 5335 Sayılı Kanuna Göre Devir	24
25. 6237 Sayılı Kanuna Göre Devir	24
26. 6306 Sayılı Kanuna Göre Devir	24
C. BEDELSİZ DEVREDİLEMEYECEK TAŞINMAZLAR	24
D. DEVRE ENGEL OLMAYAN ŞERHLER	25
E. TAPU KÜTÜĞÜNE KONULACAK ŞERH	26

İçindekiler

F. DEVİRDE ÖNCELİK SIRALAMASI	26
G. TAŞINMAZLARIN TESLİMİ VE GERİ ALMANIN SONUÇLARI	27
H. MASRAFLAR	27
I.YETKİ DEVRİ	27

BİRİNCİ BÖLÜM TERK İŞLEMLERİ

A-TERK KAVRAMI	30
B- 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 11. MADDESİ UYARINCA TERK	30
1. İmar Kanununa Göre Terk	32
2. Terk Yetkisi	33
3. Bedel	33
4. Terkin	34
C-3621 SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE YAPILAN TERK İŞLEMLERİ	35
D-4721 SAYILI MEDENİ KANUNA GÖRE YAPILAN KANUNA GÖRE YAPILAN TERK İŞLEMLERİ	35
E- 3194 SAYILI KANUNUN 18 İNCİ MADDE UYGULAMALARI	35
1. DOP'un %45'i Geçmesi Halinde Muvafakat İşlemleri	35
2. DOP'un %45'i Geçmesi Halinde Tescil Harici Alanların Kullanılması	38
3. DOP Hesabında Tahsisli Taşınmazlar	39

Tablolar

Tablo 1 2016 – 2020 Yılları İçinde Yapılan Terkler	35
Tablo 2 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesi Uyarınca Muvafakat Taleplerine İlişkin Düzenlenecek Form	41

Kaynakça

Kaynakça	48
----------	----



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Devir (Bedelsiz)
İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



BİRİNCİ BÖLÜM

DEVİR (BEDELSİZ) İŞLEMLERİ

A. BEDELSİZ DEVİR KAVRAMI

“Devir”; kelimesi sözlükte bir malın mülkiyetini veya bir mal üzerindeki hakkı bir başkasına geçirme olarak tanımlanmaktadır. Devir, bir malın mülkiyetini veya sorumluluğunu bir başkasına geçiren bir işlem olup buna göre satış, hibe, trampa gibi mülkiyeti nakleden işlemler veya kira, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi gibi kullanım veya tasarrufu bir başkasına bırakan işlemlerin tümünü kapsamaktadır.

Devrin konusu, taşınmaz olabileceği gibi bazen de taşınmazın veya üzerindeki tesisin işletme hakkının devri söz konusu olabilmektedir. Bu husus ilgili Kanunlarda belirtilmektedir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesine göre; Kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırları ile görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir. Devredilmeyecek taşınır ve taşınmazlar ile devir ve kayıt işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenir.

Maddenin uygulanmasına yönelik hazırlanan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde devir, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç kamu idarelerinin, görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması hâlinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla, taşınmazların mülkiyetinin diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredilmesidir, şeklinde tanımlanmıştır.

Kamu idarelerine ait taşınmazların tahsis ve devri hakkında yönetmeliğe göre; özel bir hüküm olmaması durumunda, düzenleyici ve denetleyici kurumlar hariç olmak üzere kamu idareleri, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesine göre, mülkiyetlerinde bulunan taşınmazları, görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla bedelsiz olarak birbirlerine devredebilirler. Özel hükümler, 5018 sayılı kanunun 45 inci maddesine göre, öncelikle uygulanır. Kamu idarelerine devredilen bu taşınmazlar, hizmetin devamı süresince kullanılabilir. Ancak bu taşınmazların devir amacının ortadan kalkması veya amacına uygun kullanılmaması halinde, maliki kamu idaresince geri alınabilir. Devir amacının ortadan kalkması halinde geri alma işlemi, adına devir yapılan idarenin isteği üzerine de, devreden malik kamu idaresi tarafından yapılabilir. Devir yetkisi taşınmazın maliki kamu idaresine aittir. Hazineye ait taşınmazların devir yetkisi ise, özel bir hüküm olmadıkça Bakanlığa aittir.

Bedelsiz devir işlemleri çeşitli kanunlarda yer alan hükümler doğrultusunda yapılmakta olup, söz konusu hükümlerde devre kimin yetkili olduğu da yer almaktadır. Hazineye ait taşınmaz malların devri konusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkili olduğundan, eğer kanunda bedelsiz devir içeren hükümde devre kimin yetkili olduğu belirtilmemişse yetki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına aittir.

Yine devir ile ilgili hüküm içeren çeşitli kanunlarda devir işleminin bedelli mi yoksa bedelsiz mi yapılacağı belirtilir, eğer hükümde devrin bedelli mi bedelsiz mi olacağı konusunda belirtme bulunmuyorsa bedelli olduğu kabul edilir.

Burada konumuz bedelsiz devir olduğundan, bedelli devir işlemlerinden bahsedilmeyecektir.

B. BEDELSİZ DEVİR HÜKÜMLERİ

Devir hükmü içeren çok sayıda kanun bulunmaktadır. İlgili kanunlarda açıkça bedelsiz devir öngören başlıca hükümler aşağıda sıralanmış olup 4486, 5272, 5516, 5539...vb mülga olan kanunlara yer verilmemiştir.

Hazineye ait taşınmazların devri ve/veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının devre yetkili olduğu Kanunlar anlatıldığından bunun dışındakilere değinilmemiştir.

1. 5018 Sayılı Kanuna Göre Devir

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun;

45. maddesinde; “Kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırıları ile görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulması kaydıyla taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir. Devredilmeyecek taşınır ve taşınmazlar ile devir ve kayıt işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenir.”

Hükmü kapsamında, Kamu idareleri, görmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinde kullanılacağına ve amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konularak taşınmazlarını diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilecektir.

2. 3653 Sayılı Kanuna Göre Devir

3653 sayılı Yalova Termal Kaplıcalarının İdaresi ve İşletilmesi Hakkında Kanunun;

2. maddesinde; “Sınırları birinci madde ile tesbit olunan sahanın Sağlık Bakanlığınca tayin edilecek mıntakalarında hususi mesken, otel, pansiyon, kapalı eğlence yerleri, gazino, lokanta ve dükkan inşa ve tesis etmek isteyenlere parasız olarak Hazineye ait araziden aşağıdaki kayıt ve şartlara göre lüzumu kadar arsa ferağ ve temlik edilebilir. Temlik edilen bu yerler üzerinde Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresinin intifa hakkı sakıt olur. Kaplıcalar bölgesinin umumi planı ile bu bölgede yapılacak binaların mevkii ve inşa şekilleri ve ayrılacak arsaların mevkilerile miktarları ve krokileri Sağlık Bakanlığınca tesbit edilerek ilan olunur.

İşbu kanunun neşrinden sonra yapılacak binaların tam kargir veya beton olması şarttır.

Bu hükümlere uygun olmayarak yaptırılacak olan binalar 10/6/1933 tarih ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar kanununun 13 üncü maddesindeki hükümler dairesinde yıktırılır. Mezkûr maddenin belediye encümenlerine verdiği vazifeyi, Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresinin uzuvları ve idare heyetine verdiği vazifeyi de İstanbul Vilayetin idare heyeti görür.”,

3. maddesinde; “Her bina için parasız verilecek arsa miktarı (2000) metre murabbainı geçemez. Yapılacak binanın şekil ve istimal tarzı bu miktardan fazla arsaya ihtiyaç gösterdiği taktirde bu gibi arsalarla yabancılara verilecek arsaların teffizleri Cumhurbaşkanî kararı ile yapılır.”,

4. maddesinde; “Kaplıca bölgesine bitişik arazide ve sınırdan beş yüz metre mesafede ve Yalova İskelesinden Kaplıcaya giden ana yol kenarlarında yapılacak bina ve dükkânlar İstanbul Vilayetince önceden tespit veya alakalılar tarafından yaptırılıp yine İstanbul Vilâyetince tasdik edilecek plânlara göre yapılır. Bu plânların tespit ve tasdikinde bölgenin ahengine ve sahiplerinin malî kudretlerine uygun olmaları göz önünde bulundurulur.”,

5. maddesinde; “İkinci ve üçüncü maddelerde yazılı muameleler bitirildikten sonra Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresi Sağlık Bakanlığından alacağı emir üzerine müracaat sırası gözetilmek suretiyle kime ne miktar arazi teffiz edileceğini krokisi ile birlikte Yalova Valiliğine bildirir. Müracaatların yazı ile yapılması lâzımdır. Valilikçe bu krokiler esas tutularak gösterilen arsaların istekliler adına işbu kanunda yazılı şartlar dairesinde tapuda tescil muamelesi hemen yaptırılır.

Bu kanun hükümlerine göre üzerlerinde inşaat yapılmadan bu arsalar satılamaz ve başkasına devrolunamaz.”,

6. maddesinde; “Tapuya tescil tarihinden iki yılsonuna kadar ikinci madde hükmüne göre inşaat yapmamış olanların namlarına tescil edilmiş olan arsaların kayıtları, hiç bir muameleye hacet kalmaksızın, Yalova Valiliğince Hazine namına değiştirilir. Bu muamele harç ve resme tâbi değildir.

Ancak bu müddet içinde en az binanın keşif bedelinin dörtte biri miktarında inşaat yapmış olanlara arsa ve inşaatı başkasına devretmek veya inşaatı bizzat bitirmek müsaadesi verilir. Bu suretle devir alan veya inşaatı bitirmek müsaadesini alan kimse evvelki iki senelik müddetin bittiği tarihten itibaren bir yıl içinde inşaatı bitirmeğe borçludur.

İnşaat başladıktan sonra vefat edenlerin varislerine intikal eden yukarıdaki iki yıllık mühlet dört seneye ve inşaatı ikmal için bir senelik müsaade alanlarla devralanlardan vefat edenlerin varislerine intikal eden mühlet de üç seneye çıkarılır.

Gerek sahip ve gerek varislerine verilen bu mühletler zarfında ikmal edilmeyen inşaat ve bunların arsaları hakkında birinci fıkra hükmü tatbik olunur.”

denmektedir.

Buna göre; Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresine ayrılan söz konusu alanda, Sağlık Bakanlığınca belirlenecek esaslara uygun şartlarda ve mıntikalarda, özel mesken, otel, pansiyon, kapalı eğlence yerleri, gazino, lokanta ve dükkân yapmak isteyenlere Hazineye ait araziden 2000 m²'yi geçmemek üzere bedelsiz arsa devredilebilir. Bu şekilde devredilen yerler üzerinde Yalova Kaplıcaları İşletme İdaresinin yararlanma hakkı kalmaz.

Yapılacak binanın şekil ve kullanım tarzı 2000 m²'den fazla araziye gerektirenler için Cumhurbaşkanlığı kararı gerekir.

Kaplıca bölgesinde yapılacak binaların tam kargır veya betonarme olması şarttır.

Bu kanuna göre edinilen arsalar, üzerine inşaat yapılmadan satılamaz ve başkalarına devredilemez. Bu yolla edinilen arsalar üzerine yapılacak binaların tapuya tescil tarihinden itibaren iki yıl içinde tamamlanmamış olanlara verilen arsalar, hiçbir işleme gerek kalmaksızın geri alınır ve tekrar Hazine adına tescil edilir.

Ancak, 2 yıllık süre içinde bina keşif bedelinin ¼'ü miktarında inşaat yapmış olanlara arsa ve inşaatı başkasına devretme veya inşaatı bitirme izni verilir ve bu durumda inşaatın 2 yıllık sürenin bitiminden itibaren 1 yıl içinde tamamlanması gerekir. İnşaat başladıktan sonra vefat edenlerin varislerine intikal eden 2 yıllık süre 4 yıla, inşaat bitirme müsaadesi alan veya devralanların varislerine intikal eden süre ise 3 yıla çıkarılır.

3. 6001 Sayılı Kanuna Göre Devir

Özel bütçeli bir kuruluş olan Karayolları Genel Müdürlüğü, kamu mali yönetimini yeniden düzenleyen 5018 Sayılı Kanun ile birlikte 1 Ocak 2006 tarihi itibarıyla genel bütçeli bir idare haline gelmiştir. Bu kanunun 12 nci maddesi gereğince tüzel kişiliğini kaybeden kamu idaresinin mülkiyetlerindeki taşınmazlar, söz konusu kanunun 45 ve geçici 12 nci maddeleri gereğince tapuda resen Hazine adına tescil edilmiştir. 303 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde yapılacak işlemler anlatılmıştır.

13.7.2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 25/6/2010 tarihli ve 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunun 43 üncü maddesiyle; 5018 sayılı Kanuna ekli "Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri"nin sayıldığı (I) Sayılı Cetvelde yer alan "43) Karayolları Genel Müdürlüğü" ibaresi bu cetvelden çıkarılarak, bu Kanuna ekli "Özel Bütçeli İdareler"nin sayıldığı (II) Sayılı Cetvelin "B) Özel Bütçeli Diğer İdareler" bölümüne "Karayolları Genel Müdürlüğü" ibaresi eklenmiştir, böylece Karayolları Genel Müdürlüğü "Özel Bütçeli İdare" olduğundan; Bakanlığımızın 303 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin beşinci fıkrasında yer alan "c) Karayolları Genel Müdürlüğü," ibaresi fıkra metninden çıkartılmıştır.

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunun Geçici 1 inci maddesinin 5 inci fıkrasında; "Genel Müdürlüğün mülkiyetinde iken 5018 sayılı Kanunun geçici 12 nci maddesi gereğince Hazineye devredilen taşınmazlardan satışı yapılmamış, başka kurum ve kuruluşlara tahsis edilmemiş ve devredilmemiş olanların mülkiyeti, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde Genel Müdürlüğe devredilir." hükmüne yer verilmiştir.

Bununla ilgili düzenleme 328 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde yer almaktadır.

4. 6200 Sayılı Kanuna Göre Devir

6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanunun mülga Geçici 2 nci maddesinde; “Muhasebei Umumiye Kanunu gereğince Hazinece Bayındırlık Vekaletine tahsis edilmiş olup da kanunla kurulan Umum Müdürlüğün işleriyle ilgili bulunan bütün tesis ve gayrimenkuller parasız olarak bu Umum Müdürlüğe temlik edilir.

Bu muameleler dolayısıyla gayrimenkullerin devir ve ferağ işlemleri her türlü harç ve resimden muaftır. Kısmen tahsis edilmiş bulunmak dolayısıyla temlik mümkün olmayanlardan Umum Müdürlükçe işgaline devam edilenler için kira alınmaz.” Hükmü yer almıştır.

Buna göre; Muhasebe-i Umumiye Kanunu uyarınca Hazine tarafından Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş olup da, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün işleri ile ilgili bulunan tesis ve taşınmazların, bu Genel Müdürlüğe bedelsiz devri öngörülmüştü.

6200 sayılı Kanun 25.12.1953 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan sadece bu tarihe kadar Bayındırlık ve İskân Bakanlığına tahsis edilmiş olan Hazine taşınmazlarından Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün işleri ile ilgili olanların devri söz konusudur, bu tarihten sonra tahsis edilen taşınmazların bedelsiz devri söz konusu olmamıştır.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun yürürlüğe girmesiyle Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, genel bütçe kapsamında kamu idaresi olarak kabul edilmiş, söz konusu kanunun geçici 12 nci maddesi gereğince taşınmazları re’sen Hazine adına tescil edilmiştir. 303 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde yapılacak işlemler anlatılmıştır.

2/11/2011 tarihli ve 28103 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 11/10/2011 tarihli ve 662 sayılı Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin;

-56 ncı maddesiyle, 18/12/1953 tarihli ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanuna eklenen geçici 9 uncu maddenin üçüncü fıkrasında; “Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde iken, 5018 sayılı Kanunun geçici 12 nci maddesi gereğince Hazineye devredilen ve DSİ faaliyetleri için Hazine adına kamulaştırılan taşınmazlardan bu maddenin yayımı tarihi itibarıyla satışı yapılmamış, başka kurum ve kuruluşlara tahsis edilmemiş ve devredilmemiş olanların mülkiyetinin, bu maddenin yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde tapuda DSİ Genel Müdürlüğü adına re’sen tescil edileceği, tescil işlemi nedeniyle hiçbir bedel ve harç alınmayacağı” hüküm altına alınmıştır.

-58 inci maddesiyle de; 5018 sayılı Kanuna ekli (I) Sayılı Cetvelin "48) Petrol İşleri Genel Müdürlüğü" ve "51) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü" sıraları ile (II) Sayılı Cetvelin "B) Özel Bütçeli Diğer İdareler" bölümünün "19) Elektrik İşleri Etüd İdaresi Genel Müdürlüğü" sırası yürürlükten kaldırılmış, (II) Sayılı Cetvelin "B) Özel Bütçeli Diğer İdareler" bölümüne "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü" eklenmiştir.

Bununla ilgili düzenleme 344 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde yer almaktadır.

5. 6831 Sayılı Kanuna Göre Devir

6831 sayılı Orman Kanununun 63 üncü maddesinde; "...Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazide ağaçlandırma yapmak isteyenler vali veya kaymakama müracaat ederler. Bu yerlerin bu durumda olduğu tespit olunduktan sonra, orman idaresi tarafından yapılacak ağaçlandırma planına göre, ağaçlandırma işine Ziraat Vekâletince izin verilir.

Ağaçlandırma planları ve ağaçlama bilgisine ait türlü yardımlar, orman idaresince parasız yapılır. Plana göre ve müddeti içinde ağaçlandırılan sahalara ağaçlamaya başlanan yıldan itibaren beş yılsonunda bu ağaçlamayı yapana parasız temlik olunur.

Ağaçlanan sahayı; orman halinde koruyup idame ettirmeyenlerden temlik edilen yer geri alınır. Bu şartlara göre kurulan ve idame ettirilen ormanlar Devlet ormanlarına katılmak üzere istimlâk edilmez." Denmektedir.

Buna göre, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazide ağaçlandırma yapmak isteyenler vali veya kaymakama müracaat ederler. Bu yerlerin bu durumda olduğu tespit edildikten sonra, orman idaresi tarafından yapılacak ağaçlandırma planına göre, ağaçlandırma işine Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne izin verilir.

6831 sayılı Kanunun 57, 59, 60, 63, Ek 5, Ek 12 inci maddesi ve 15/7/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan Ağaçlandırma Yönetmeliğinde, Hazine arazilerinin ağaçlandırma amacıyla kiraya verilmesi veya tahsis edilmesine ilişkin düzenlemelere yer verilmiş olup, ağaçlandırılan sahalardan temlikinden bahsedilmemiştir.

6. 7269 Sayılı Kanuna Göre Devir

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 21 inci maddesiyle; Afet bölgesi içinde ve dışında tespit olunan imar ve iskân alanları içindeki taşınmaz mallardan Hazineye, özel idareye, belediyeye, köy tüzel kişiliğine veya katma bütçeli dairelere ait olanlardan (Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmaz malları ile Hazineye, özel idare ve belediyeye ait taşınmaz mallardan bir kamu hizmetine tahsis edilenler hariç) ihtiyaca tekabül eden miktarın, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının isteği üzerine bedelsiz olarak bu işe tahsis ve temlik olunacağı hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca bu maddede, afet sahaları içinde ve dışında yeniden kurulacak iskân yerleri (Şehir, kasaba, köy) ile mevcut iskân sahalarına yapılacak eklemeler için, yukarıdaki hükümler dairesinde arazi temini mümkün olmayan hallerde (Normal gelişme alanlarına öncelik verilmek şartıyla) arazi ve bina satın alınabileceği gibi, kamulaştırma mevzuatı dâhilinde, kamulaştırma da yapılabileceği, bu maddeye göre sağlanan taşınmaz malların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının isteği üzerine, ayrıca ferağ şartı aranmaksızın Hazine adına resen tescil olunacağı belirtilmiştir.

Kanunun 23'üncü maddesinde "Hazine mülkiyetine geçen arsalardan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca görülen lüzum üzerine, toplu inşaat yapılmayan yerlerde bu kanundan faydalanacak olanlardan yapısını belli süre içerisinde yapmayı taahhüt edenlere noter huzurunda kura çekilerek arsaları verilebileceği gibi, bunlara ayrıca teknik yardım ve borçlandırmak suretiyle yapı malzemesi ve para yardımı da yapılabilir.

Üzerinde toplu inşaat yapılacak veya yukarıdaki fıkraya göre verilecek arsaların bedelleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilir.

Ellerinde kıymet belgesi bulunanların borçlarından bu belge tutarı düşülür; fazlası kendilerine ödenir ve noksanı borçlandırılır. Kıymet belgesi sahiplerinden bina yapmayacaklara istedikleri takdirde arsa verilebilir. İmar planında kamu hizmet tesisleriyle ibadet yerleri için gösterilen yerler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının izni ile ilgili müesseselere bedelsiz olarak verilir.

Yukarıdaki fıkralar gereğince dağıtım ve tahsise tabi tutulan arsalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının isteği üzerine, tapu dairesi tarafından tahsis edildikleri şahıslar, hissedarlar veya varisleri adına tescil olunur."

denmektedir.

Buna göre; beşinci fıkra doğrultusunda, imar planında kamu hizmet tesisleriyle ibadet yerleri için gösterilen yerler ilgili müesseselere bedelsiz olarak verilecektir.

7269 sayılı Kanunun 31 inci maddesinin son fıkrasına göre; bu Kanuna veya afete ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre, yapılan veya yaptırılan binalardan ve çeşitli biçimlerde iktisap olunan arsa veya arazilerden türlü sebeplerle arta kalanlar hâlihazır durumları itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanı kararı ile kamu kurum ve kuruluşlarına bedelsiz olarak devredilebilir.

Afetlerle ilgili görevli Bakanlık birimlerinin kapatılarak 29.05.2009 tarih ve 5902 sayılı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun mülga 24 ve 25' inci maddelerine göre; mülga Başbakanlık'a bağlı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı kurularak yetki ve sorumluluklar tek bir çatı altında toplanmıştır. Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ile ilgili yapılan düzenlemeler kapsamında, 15 Temmuz 2018 tarihinde yayınlanan 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı İçişleri Bakanlığına bağlanmış olup, yukarıda bahsedilen yetkiler anılan Başkanlıkça kullanılır.

7. 222 Sayılı Kanuna Göre Devir

Muhtelif Kanunlarla değişik, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun 65 inci maddesine göre; bu Kanun kapsamındaki okullar (ilköğretim kurumları) için tahsis, satın alma veya kamulaştırma yoluyla sağlanan topraklarla bu topraklar üzerinde yapılacak bina veya tesisler, bulundukları yerlere göre köy veya özel idareler adına tescil olunur.

Bu devir Kanunun 62 ve 65 inci maddeleri uyarınca bedelsizdir. Kanuna 2917 sayılı Kanunla eklenen Geçici 7 nci madde ile de, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Hazinesinin mülkiyetinde bulunan ve ilköğretim kurumlarına tahsis olunan taşınmaz malların, intifa hakkı Millî Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bulundukları yerlere göre bedelsiz olarak köy tüzel kişiliği veya özel idareler adına tescili hükme bağlanmış olup, Devlete, özel idarelere veya köy tüzel kişiliğine ait arsalar üzerinde Devlet veya özel idare bütçesinden katkı suretiyle gerçek veya tüzel kişilerce inşa edilen veya edilmekte olan taşınmazlar için de bu madde uygulanacaktır.

Bu taşınmazlar aidiyetine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının veya diğer idarelerin yetkili mercilerince bedelsiz olarak okula tahsis ve devir olunur.

Ayrıca, Köy Tüzel Kişiliği veya özel idareler adına tescil edilen taşınmazlar Millî Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamaz ve başka hizmetlere tahsis olunamaz, devri yapılan taşınmazların tapu kayıtlarına "Millî Eğitim Bakanlığının muvafakati alınmadıkça satılamaz." şerhinin konulması gerekmektedir.

Köyler, belediye statüsünü kazandıklarında köy tüzel kişiliğine ait taşınmazlar, tapuda belediye adına devir ve tescil olmaktadır. Ancak, ilköğretim kurumlarına tahsis ve devir edilmiş taşınmazlardan köy tüzel kişiliğine ait olanların, belediye statüsünü kazanan yerlerde il özel idaresi adına tescil edilmesi gerekmektedir. Belediye tüzel kişiliğinin köy tüzel kişiliğine dönüştürülmesi durumunda ise okul olarak tahsisli taşınmazlar köy tüzel kişiliği adına tescil edilir. Bu hükme uyulmadığının tespiti halinde, belediye adına tescil edilmiş yerlerin idari yolla veya hükmen il özel idaresi adına tescilinin sağlanması gerekmektedir.

8. 351 Sayılı Kanuna Göre Devir

351 sayılı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurt Hizmetleri Kanununun 40. maddesinde "Devlete ait olup da kamu hizmetine tahsisli bulunmayan bina ve arsaları Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine bedelsiz olarak devretmeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yetkilidir. Belediyelere ait arsalarından bir kamu hizmetine tahsisli olmayanlar ihtiyaç halinde Kurumun istemi üzerine kesinleşmiş vergi kıymeti üzerinden Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine devredilir."

denmektedir.

Buna göre; Hazineye ait olup kamu hizmetine tahsisli bulunmayan bina ve arsaları Gençlik ve Spor Bakanlığına veya il müdürlüklerine bedelsiz olarak devretmeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yetkilidir.

Diğer taraftan, anılan kanunun Geçici 1 inci maddesindeki “5375 sayılı kanun gereğince Millî Eğitim Bakanlığı tarafından yönetilmekte olan yurt ve aşevlerine ait bütün gayrimenkuller ile tesis ve menkuller bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde Maliye ve Millî Eğitim Bakanlıklarınca görevlendirilecek üçer memurdan kurulan bir komisyon tarafından değerleri tespit olunarak bu kuruma teslim edilir. İşbu kanun konusuna giren faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuş olan özel hukuk tüzel kişilerinin infisahları halinde, tüzüklerinde aksine bir hüküm mevcut değilse, yukarı ki fıkra hükmü tatbik olunur.” Hükmüne dayanarak, bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce Millî Eğitim Bakanlığı tarafından yönetilmekte olan yurt ve aşevlerinin bulunduğu Hazine taşınmazları Gençlik ve Spor Bakanlığı Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğüne devredilmiştir.

9. 775 Sayılı Kanuna Göre Devir

775 sayılı Gecekondu Kanununun Ek 4 üncü maddesinde; “189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olup, 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir.

Birinci fıkra uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devri ve tescili gerçekleştirilen mallar ile 23/5/2000 tarihli ve 4568 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen Gecekondu Fonu kaynaklarının 775 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kullanılması esastır.”

denmektedir.

Buna göre; 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan Hazineye ait taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilir. 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Selahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar istisna tutulmuştur.

Söz konusu kanunun Geçici 9 uncu maddesinde “Hizmet binaları ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere, 775 sayılı Kanunun öngördüğü maksatlar için kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tahsis edilmiş Hazine taşınmazları ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörülmüş olmasına rağmen henüz bu Bakanlığa tahsis edilmemiş Hazine taşınmazları, başkaca bir işleme gerek olmaksızın, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

Bu Kanun hükümleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca başlatılmış veya planlanmış iş ve işlemler; bu işlere ilişkin her türlü hak, yetki ve görevler, alacak, borç ve mükellefiyetler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca başlatılmış veya planlanmış işleri yürütmeye, bu konuda yeni işler yapmaya, gerekli görülenleri belediyelere devretmeye veya tasfiye etmeye yetkilidir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bu Kanunun uygulanmasından dolayı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının taraf olduğu işlemlerde ve sözleşmelerde taraf olur ve bu Bakanlık leh ve aleyhine açılmış ve bu maddenin yürürlüğe girmesinden önceki bu Bakanlık iş ve işlemleri sebebiyle açılacak olan davalarda ve icra takiplerinde kendiliğinden taraf sıfatını kazanır...”

denmektedir.

Buna göre, 775 sayılı Kanunun öngördüğü maksatlar için kullanılmak üzere; Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca halef olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tahsis edilmiş Hazine taşınmazları ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca planlanmış projeler çerçevesinde kullanılması öngörülmüş olmasına rağmen henüz bu Bakanlığa tahsis edilmemiş Hazine taşınmazları, başkaca bir işleme gerek olmaksızın, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilir. Hizmet binaları ile 189 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ve herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar istisnadır.

Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

10. 1164 Sayılı Kanuna Göre Devir

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 5273 sayılı Kanunun 5 inci maddesiyle değişik Ek 4 üncü maddesinde “28.12.1960 tarihli ve 189 sayılı Kanun kapsamında bulunanlar ile her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere Cumhurbaşkanının onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir. Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

04/9/2021 tarihli ve 31588 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 323)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Sıra No: 406) II. TANIMLAR bölümünde Arsa Üretim Alanı; Sınırları Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca belirlenen ve Cumhurbaşkanı tarafından onaylanan alan, idare ise illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Millî Emlak Dairesi Başkanlığı veya Millî Emlak Müdürlüğü), ilçelerde Millî Emlak Müdürlüğü yoksa Millî Emlak Şefliği, olarak tanımlanmaktadır. Arsa üretim alanlarında bulunan ve Başkanlığın bedelsiz devir talebinde bulunduğu taşınmazların devir işlemleri 323 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında Bakanlıkça, Bakanlık tarafından İdareye bildirilmesi halinde ise İdarece değerlendirilerek sonuçlandırılır.

323 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğiyle konuyla ilgili ayrıntılı düzenleme yapılmıştır.

11. 2981 Sayılı Kanuna Göre Devir

2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, bu Kanun kapsamında bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belediye ve valilikler adına tescilini, bu Kanun kapsamında kalan Hazinesin özel mülkiyetindeki arsa ve arazilerin kanuna göre hak sahibi olan kişilere verilmesi ile bu kanuna göre yapılacak ıslah imar planı uygulamalarında Hazine taşınmazlarından düzenleme ortaklık payı kesilmek suretiyle terkini ve bedele çevrilerek muhtelif parsel malikleri aleyhine ipotek tesis ettirilmek suretiyle gerçek kişilere devrini öngören hükümler taşımaktadır.

3290 sayılı Kanun ile bazı maddeleri değiştirilen ve bazı maddeler eklenen 2981 sayılı Kanunun uygulanmasına dair yönetmelik, kanun gereğince yapılacak işlemlere açıklık getirmek ve Kanunun uygulanmasında birlik sağlamak amacıyla çıkarılmıştır.

4916 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi ile 2981 sayılı Kanuna Geçici 5 inci madde eklenmiş ve bu madde uyarınca 8.3.1984 tarihinde, tapu kütüğünde malik hanesi açık ve itirazlı olup da daha sonra Hazine adına tescil edilen taşınmazların, bu Kanun hükümlerine istinaden değerlendirilmek üzere belediyelere bedelsiz olarak devredileceği hükme bağlanmıştır.

Kanunun 3 maddesi ile bazı istisnalar getirilmiştir. Bu istisnalar Kanunun 14 üncü maddesi ile birlikte değerlendirildiğinde, Kanunun uygulanmayacağı yerlerin şunlar olduğu ortaya çıkmaktadır:

- İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazlarında.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde.
- Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde.
- Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda.

2981 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine göre aşağıdaki yapılar bu Kanundan yararlanamazlar:

- Her ölçekte, imar planında başka maksatlara tahsis edilmiş alanlardaki sınaî kuruluşlara ait olmayan tehlikeli madde depoları ile imar planında tehlikeli madde depoları için ayrılmış yerlerde bu depolar dışındaki her türlü ruhsatsız yapılar.
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Millî Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsisli olarak Millî Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde inşa edilen yapılardan; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 yıl içinde askeri makamlardan muhafazası için izin alınamayan yapılar.

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bulunan “turizm alanlarında” ve “turizm merkezlerinde” imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş veya inşası devam eden ancak bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde yürürlükteki çeşitli ölçekli imar planlarıyla getirilmiş bulunan kararlara uygun hale getirilmeyen yapılar.
- 5.6.1945 tarihli ve 4749 sayılı Kanunla onaylanmış bulunan “Sivil Havacılık Anlaşması”nın 14 sayılı teknik mânia esaslarına uymayan ve havaalanları civarında uygulanmak üzere 7.8.1978 tarihli ve 7/16130 sayılı Kararnameye göre Ulaştırma Bakanlığınca 1/1000 ölçekli harita üzerinde sınırları belirlenecek saha içinde bulunup da yapımcı veya yapı sahibine yapılan tebliğden itibaren 1 yıllık süre içinde tebliğ esaslarına uygun hale getirilmeyen yapılar.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan baraj, göl, gölet gibi satıhta bulunan su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanı ve içme ve kullanma suyu temin edilen yer altı su kaynakları etrafında bırakılan koruma alanı içerisindeki yapılar.
- 10.11.1985 tarihinden sonra yapılan gecekondu ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve Çanakkale Boğazında 2.6.1981 tarihinden sonra yapılan gecekondu ile 1.10.1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar. (maddedeki “İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörünüm bölgeleri” ifadesi Anayasa Mahkemesinin 28.6.1989 tarihli ve E.1988/61, K.1989/28 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)
- Karayolları kamulaştırma sınırına tecavüz edilen ve konut olarak kullanılan yapılarla, kamulaştırma sınırına 10 metreden daha yakın olan ve konut dışı amaçlarla kullanılan yapılar.
- TCDD Genel müdürlüğü mülkiyetinde bulunan gar, istasyon, lojman, liman sahalarıyla demiryolu güzergâhları üzerindeki TCDD Genel Müdürlüğünün izni alınmadan yapılan yapılar.
- Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişilere veya hukuk tüzel kişilerine ait yapılar.

Ayrıca, 2981 sayılı Kanuna 3290 sayılı Kanunla eklenen ek 3 üncü maddesine göre; ibadet yeri, mescit, türbe gibi yerlerin sınırları içinde kalan veya bu yerlerin sınırları içinde kalmamakla beraber eserlerin bütünlüğünü bozan yapılar korunamayacak yapılar olup, bunlara tapu veya tapu tahsis belgesi verilmez. Ancak, bu hak sahiplerine başka yerden öncelikle arsa tahsis edilir.

Kanunun 4’üncü maddesi ile imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla gecekondu, tabi tutulacakları işleme göre;

- Muhafaza edilecekler,
- Islah edilerek muhafaza edilecekler,
- Bu Kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar,

şeklinde tasnif edilmiştir.

Bu Kanunda belirlenen esaslara göre, muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara bu Kanundaki mükellefiyetlerin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilir.

Kanunun 'Uygulama işlemleri' başlıklı 9 uncu maddesine göre, arsa tahsis edilecek kişilere 400 m²'den fazla arazi için tahsis işlemi yapılmaz.

Bu gibi fazlalıklar öncelikle ıslah imar planlarına göre değerlendirilir. ıslah imar planına göre başka türlü değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar, rayiç değer üzerinden tahsis yapılan gecekondulara sahibine devir ve adına tescil edilir.

Kanunun 'Tapu verme' başlıklı 10 uncu maddesinin (a) bendine göre; bu Kanun hükümlerine göre Hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondulara sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine "Tapu Tahsis Belgesi" verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadaströ planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. Ancak ıslah imar planı veya kadaströ planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir.

Kanunun 10 uncu maddesinin (b) bendine göre; üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine:

- Henüz kadaströsü yapılmamış yerlerde, kadaströ müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,
- Kadaströsü veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadaströ müdürlüklerince kullanılarak, ıslah imar planlarının yapılip yapılmadığına bakılmaksızın, onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç) komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın Kadaströ Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında, özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi v.s. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak re'sen tapudan terkin, okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünce idare edilen arsa ve araziler üzerinde yapıldığı tespit edilen gecekondular hakkında da yukarıdaki hükümler uygulanacaktır.

10 uncu maddenin (c) bendine göre, üzerinde yapılanma bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye veya özel idareler adına re'sen tapuya tescil edilir. Islah imar planlarında genel bütçeye dâhil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa veya araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsis edilmek üzere Hazineye aynı şartlarla geri verilir.

Islah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu Kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen Hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir.

2981 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin esaslar ve usuller ilgili Yönetmelik ile 243 ve 266 sıra numaralı Millî Emlak Genel Tebliğlerinde düzenlenmiştir.

327 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 'Ğ. Bedelsiz devir işlemleri 1. 2981 sayılı Kanuna göre bedelsiz devir işlemlerinde yetki' başlığı altında;

24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun ile 23/7/1986 tarihli ve 19173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3290 ve 3366 Sayılı Kanunlar İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulamasına Dair Yönetmelik hükümleri ile 243 Sıra Sayılı ve 266 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde,

-Islah imar planı veya kadastro planları sonucu oluşan veya mevcut imar planının uygulanamaması nedeniyle belediye meclisi kararıyla ıslah imar planı olarak kabul edilen ve üzerinde kanun kapsamındaki tapu tahsis belgesi almış veya almaya hak kazanmış kişilere ait gecekondulu bulunan, imar planında binaların azami yüksekliği 12.50 metreyi geçmemek üzere, konut alanı olarak ayrılan ve 2981 sayılı Kanunun 14 üncü maddesinde belirtilen yerler kapsamında bulunmayan taşınmazların, 2981 sayılı Kanun ve bu Kanunun uygulanmasına dair anılan Yönetmelik hükümlerine göre hak sahipliği araştırmasının taşınmazın devredileceği belediyece yapılması,

- İlgili belediyelere devredilecek Hazineye ait taşınmazların, 2981 sayılı Kanun ve anılan Yönetmelik hükümlerine uygun olarak kullanılmaması halinde bedelsiz olarak tekrar Hazineye döneceğine dair tapu kütüğüne şerh konulması, şartlarıyla, özel kanunları gereğince devredilmesinde sakınca olanlar hariç olmak üzere belediyeler adına devir işlemlerinin Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri), ilçelerdeki devir taleplerinin de, yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde yine Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) sonuçlandırılacağı,

belirtilmiştir.

12. 3289 Sayılı Kanuna Göre Devir

3289 sayılı Gençlik ve Spor Hizmetleri Kanununun Ek 11 inci maddesinde; "Gençlik ve Spor Bakanlığı veya il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya kullanımında bulunan spor tesisleri veya taşınmazların kullanım veya intifa hakkı; spor federasyonlarına, en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren gençlik ve spor kulüplerine, yerel yönetimlere, kamu kurum ve kuruluşlarına protokol ile bedelsiz devredilebilir." Denmektedir.

Buna göre bedelsiz devrin konusunu, Gençlik ve Spor Bakanlığının veya il müdürlüklerinin mülkiyetinde veya kullanımında bulunan spor tesisleri veya taşınmazların kullanım veya intifa hakkı oluştururken; spor federasyonları, en az üçü olimpik olmak üzere toplam altı spor dalında faaliyet gösteren gençlik ve spor kulüpleri, yerel yönetimler ile kamu kurum ve kuruluşları bedelsiz devir yapılabilecek kurum/kuruluşlardır.

13. 3796 Sayılı Kanuna Göre Devir

3796 sayılı İstanbul Kentinde Yapılacak Olimpiyat Oyunları Kanununun 'Tesis ve Gayrimenkullerin Devri' başlıklı 16 ncı maddesinde "İstanbul Olimpiyat Oyunları için İstanbul ve diğer illerde yaptırılan spor tesisleri ile olimpiyat için tahsis edilmiş sportif amaçlı gayrimenkuller olimpiyatların bitiminden itibaren herhangi bir işleme gerek kalmaksızın Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne devredilmiş sayılır.

Yapılan diğer konaklama tesislerinin kullanımı, paylaşımı veya satışları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ile Gençlik ve Spor Bakanlığı arasında yapılacak bir protokolle kararlaştırılır." Denmektedir.

Buna göre; İstanbul olimpiyat oyunları için İstanbul ve diğer illerde yaptırılan spor tesisleri ile olimpiyat için tahsis edilmiş sportif amaçlı gayrimenkuller olimpiyatların bitiminden itibaren herhangi bir işleme gerek kalmaksızın Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne devredilmiş sayılır. Söz konusu taşınmazlar olimpiyatların bitiminde, devir için bedel takdiri, izin gibi herhangi bir işleme gerek kalmaksızın doğrudan devredilmiş sayılacaktır. Olimpiyat oyunları dışında bir amaç için yaptırılan spor tesisleri veya olimpiyat için tahsis edilmiş de olsa sportif amaçlı olmayan taşınmazlar devredilmeyecektir.

14. 4046 Sayılı Kanuna Göre Devir

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un 1/A maddesi kapsamında etkin ve verimli değerlendirilebilmesi amacıyla Bakanlığımızca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) özelleştirme kapsam ve programına alınmasında sakınca olmadığı değerlendirilen Hazine taşınmazlarının; Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 3 üncü ve geçici 29 uncu maddeleri ile 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Geçici 8 inci maddesi gereğince, satış, kiralama, gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar, mülkiyetin gayri ayni hakların tesisi veya işletme hakkının verilmesi yöntemlerinden biri veya birkaçının birlikte uygulanarak özelleştirilmesine karar verilir ve bahse konu karar Resmi Gazetede yayınlanır. Ayrıca, 4046 sayılı Kanunun 17'nci maddesi "... Özelleştirmeye hazırlık işlemleri tamamlananlar Kurulun vereceği yeni bir karar ile özelleştirme programına alınır. Bu şekilde hazırlıkları tamamlanarak özelleştirme programına alınanlar ile doğrudan özelleştirme programına alınanlar (bağlı ortaklıkların iştirak payları ve varlıkları ile bağlı ortaklık statüsünde olmayan, ancak sermayesinin yarısından fazlası kamuya ait kuruluşların iştirak payları ve varlıkları hariç), Kurul kararının alındığı tarihte başka bir işleme gerek olmadan ve bedel alınmaksızın İdareye devredilmiş sayılır..." hükmü uyarınca özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazların Hazine ile olan mülkiyet bağları sonlanmış sayılır. Bununla birlikte özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazların tapu kaydına "4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir." beyanı işlenir.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 19 uncu maddesinin B bendinde "Anayasanın 43, 168 ve 169 uncu maddeleri hükümleri saklı kalmak kaydıyla; özelleştirme programına alınan ve %50'den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan, Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların bu kuruluşlara devrine ve/veya bu kuruluşlar lehine mülkiyetin gayri ayni hakların tesisine ilişkin olarak;

- a. Anonim şirket statüsünde olan ve/veya anonim şirket haline dönüştürülen kuruluşlardan sermayesinin tamamı ve/veya yarısından fazlası Devlete ait olanların kullanımındakilerin mülkiyeti, bedelleri şirketin kuruluşunda veya yapılacak sermaye artırımında ayni sermaye olarak konulmak üzere, ödeme yapılmaksızın ilgili kuruluşa devredilir. Bu suretle oluşan ayni sermaye karşılığı çıkarılacak hisseler bedel ödenmeksizin idareye devredilmiş sayılır.
- b. Anonim şirkete dönüştürülmeyen kuruluşların kullanımındaki taşınmazların mülkiyeti, bedelsiz olarak bu kuruluşlara devredilir. Bu taşınmazlar, idare tarafından kuruluşun mal varlığının değerlendirilmesi sırasında aktif değerler olarak değerlendirilir.
- c. (Mülga alt bend: 3/7/2005-5398 S.K./11.mad)
- d. Bu maddenin (B) bendinin birinci paragrafında belirtilen taşınmazlar için; tapuda tescil tarihine kadar hükmen kesinleşenler hariç, tahakkuk eden ecrimisil bedelleri talep edilmez, tahsil edilenler iade edilmez.
- e. Özelleştirme programına alınan ve sermayelerinde %50'den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazinesinin mülkiyetinde ki taşınmaz mallar ile - özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç - Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların bu kuruluşlara devrine ve/veya bu kuruluşlar lehine, devredilebilir mülkiyetin gayri ayni haklar da tesis edilebilir."

şeklinde hüküm bulunmaktadır.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun yukarıda belirtilen 19. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (a) alt bendi uyarınca, Hazine taşınmazlarının Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) ve bağlı ortaklıklarına yapılan bedelsiz devir işlemleri Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yürütülmektedir.

15. 4562 Sayılı Kanuna Göre Devir

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında; 'OSB alanı içinde Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerin bulunması hâlinde; bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilir...' hükmü bulunmaktadır.

Belirtilen hüküm uyarınca, 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamındaki illerdeki organize sanayi bölgeleri içerisinde kalan Hazine taşınmazları organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğine bedelsiz olarak devredilmektedir.

16. 4706 Sayılı Kanuna Göre Devir

a) 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanunla değişik 5 inci maddesinde;

“...Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu maddenin onbirinci fıkrası kapsamında Hazineye intikal eden yapı ve tesislerin satışında, yapı ve tesis bedeli yapı yaklaşık birim maliyet bedelinin yüzde beşi olarak hesaplanır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir.

Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları ve imar uygulaması yapılır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün %20’sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren bir yıl içinde satın alınma talebinde bulunulmayan veya üzerinde yapılanma olmayan ve bu madde kapsamında devredilen taşınmazlar genel hükümlere göre belediyece satılabilir. Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılamayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına re’sen tescil edilir. Bu süre Bakanlık tarafından 5 yıla kadar uzatılabilir.

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fıkraya göre pay ayrılır.

Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl/İlçe Müdürlüklerine veya İlçe Milli Emlak Şefliklerine intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmaz. Ancak taşınmazların genel hükümlere göre değerlendirilmesi halinde ecrimisil alınır.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye taşınmazları üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder.”

denmektedir.

Bu durumda; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen alanlarda bulunan Hazine taşınmazlarından 30.03.2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar, ilgili belediyelere yukarıda belirtilen kanun hükümleri doğrultusunda bedelsiz olarak devredilir.

Kanunla ilgili bedelsiz devir yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca aittir. Uygulama esasları 313 sıra no.lu Millî Emlak Genel Tebliğinde yer almaktadır.

b) 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Geçici 9 uncu maddesinde;

“Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMİ) Genel Müdürlüğüne tahsis edilen veya kullanımına bırakılan ya da bu Genel Müdürlük tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar, üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca DHMİ Genel Müdürlüğüne bedelsiz devredilir.

Özel mevzuat hükümlerine göre tescili mümkün olmayanlar ile ormanlar hariç olmak üzere; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan meydan işletmeciliği için DHMİ Genel Müdürlüğü tarafından kullanılmakta olanlardan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar, bu Genel Müdürlüğün talebi üzerine, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Hazine adına tescil edildikten sonra üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere, bu Genel Müdürlüğe bedelsiz devredilir.

Özel mevzuatı gereğince Hazine adına tapuya tescili mümkün olmayan ancak DHMİ Genel Müdürlüğünün Ana Statüsü gereğince yürütülen hizmetlerde kullanılması zorunlu olan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülen ve tahsisinde hukuki ve fiili engel bulunmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca anılan Genel Müdürlüğe tahsis edilir.

Bu taşınmazlardan, Millî Savunma Bakanlığınca tahsisli olanlar ile Türk Silahlı Kuvvetleri envanterinde olup, DHMİ Genel Müdürlüğü ile ortak kullanılan taşınmazlar bu madde kapsamı dışındadır.

Bu madde kapsamındaki taşınmazların devrinden önce tescil, parselasyon, ifraz, tevhit ve terkin işlemleriyle sınırlı olarak imar mevzuatı ile diğer mevzuattaki kısıtlamalar uygulanmaz.

DHİM Genel Müdürlüğü tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 25.2.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalanların tescil, devir ve tahsis işlemleri anılan kanunlar ile bu madde hükümlerine göre yapılır.

Bu madde kapsamında yapılacak devir ve tescil işlemleri ile diğer işlemler vergi, resim ve harçtan müstesnadır.

Bu madde gereğince tapuda DHİM Genel Müdürlüğü adına tescil ve tahsis edilecek taşınmazların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar kullanımları nedeniyle, bu Genel Müdürlük adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar, hangi safhada olursa olsun terkin edilir.

Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez.

Bu taşınmazlardan DHİM Genel Müdürlüğü tarafından üçüncü kişilere kiraya verilenler hakkında, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar kullanımları nedeniyle, kiracılar adına tahakkuk ettirilmiş ecrimisil bedellerinden henüz tahsil edilmemiş olanlar ise, kira bedellerinin bu Genel Müdürlük tarafından tahsil edilmiş olması kaydıyla, hangi safhada olursa olsun terkin edilir. Tahsil edilmiş ecrimisil bedelleri iade edilmez." hükmü bulunmaktadır.

Bu hükme istinaden, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHİM) Genel Müdürlüğüne tahsis edilen veya kullanımına bırakılan ya da bu Genel Müdürlük tarafından fiilen kullanılan taşınmazlardan Bakanlığımızca uygun görülen ve devrinde hukuki ve fiili engel bulunmayanlar, üzerindeki yapı ve tesisler ile birlikte, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere DHİM Genel Müdürlüğüne bedelsiz olarak devredilmektedir.

17. 5084 Sayılı Kanuna Göre Devir

5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesine göre Hazine taşınmazları, yatırımlara bedelsiz arsa ve arazi temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmak amacıyla bedelsiz devredilebiliyordu.

5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesi 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 32 nci maddesinin 16 ncı fıkrası ile 28.2.2009 tarihinde kaldırılmış olmasına rağmen 5838 sayılı Kanunun 30 uncu maddesiyle 5084 sayılı Kanuna eklenen Geçici 3 üncü maddede; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmek veya kullanma izni verilmek amacıyla ilana çıkmış ancak, işlemleri tamamlanmamış taşınmazlar hakkında, mülga 5 inci madde hükümlerinin uygulanacağına dair düzenleme yapılmıştır.

Buna göre; söz konusu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmek veya kullanma izni verilmek amacıyla ilana çıkılan ancak işlemleri tamamlanmamış Hazine taşınmazlarının, yatırımları ve istihdam imkânlarını artırmak amacıyla bedelsiz devri mümkündür.

18. 5104 Sayılı Kanuna Göre Devir

4.3.2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun "Arazi ve arsa düzenlemesi" başlıklı 5. Maddesinin,

İkinci fıkrasında; "Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir...",

Dördüncü fıkrasında; "Proje alan sınırları içinde yapılacak plânlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir...",

Hükümleri bulunmaktadır.

Buna göre; Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi sınırları içerisinde kalan bölgede proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Ankara Büyükşehir Belediyesine devredilir. Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar istisna tutulur.

19. 442 Sayılı Kanuna Göre Devir

18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 27/5/2004 tarihli ve 5178 sayılı Mera Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6 ncı maddesi ile değişik Ek 12 nci maddesinde; "Köy yerleşme planında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerler, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangah, yol ve panayır yerleri gibi alanlar ve Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5'inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak, kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerler köy yerleşme planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybeder.

Ancak bu madde kapsamında Hazinesin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle yapılır ve valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu hükme göre, köy yerleşme veya gelişme planı sınırları içerisinde kalan Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar, köy yerleşim veya köy gelişim alanı olarak kullanılmak üzere köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak devredilmektedir.

20. 5366 Sayılı Kanuna Göre Devir

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun 4 üncü maddesine 5793 sayılı Kanunun 45 inci maddesiyle değişik altıncı fıkrasında; "Yenileme alanında

kalan Hazineye ait taşınmazlar; bir kamu hizmetine tahsisli olanlar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanlığı kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilir. Devir işlemleri her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak re'sen Hazine adına tescil edilir. Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde 50'si Hazineye aktarılır. Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izin veya irtifak hakkına konu edilemez." Hükmü ile yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar Cumhurbaşkanlığı kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilmektedir.

21. 5737 Sayılı Kanuna Göre Devir

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 30 uncu maddesinde, "Vakıf yoluyla meydana gelip de her ne suretle olursa olsun Hazine, belediye, özel idarelerin veya köy tüzel kişiliğinin mülkiyetine geçmiş vakıf kültür varlıkları mazbut vakfına devrolunur." hükmü,

Anılan Kanunun uygulanmasına dair Vakıflar Yönetmeliğinin 178 inci maddesinde,

"(1) Vakıf yoluyla meydana gelip de her ne suretle olursa olsun Hazine, belediye, özel idarelerin veya köy tüzel kişiliğinin mülkiyetine geçmiş vakıf kültür varlıkları tapu sicil müdürlüğünce mazbut vakıfları adına tescil edilir.

(2) Vakıf yolu ile meydana gelen kültür varlıklarının tespiti; vakfiyeler, vakıf veya tapu kütüklerindeki kayıtlar, kadastro tespit evrakı, fermanlar, beratlar, atik senetler, yoklama kayıtları, kitabeler, tarihi kayıtlar, müze kayıtları, tescil kayıtları ile mülkname, temessük, tefviz, hazine-i hassa, mütevellî, mültezim, sipahi senetleri gibi belgelerden biri veya birkaçı ile yapılır.

(3) Eserin vakıf yoluyla meydana gelmiş vakıf kültür varlığı olduğunun ikinci fıkrada belirtilen belgelerle tespiti halinde bölge müdürlüğünün talebi üzerine mazbut vakıfları adına tescili yapılır." hükmü bulunmaktadır.

Bu yasal düzenlemeler çerçevesinde, Hazine taşınmazının 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 30 uncu maddesi kapsamında mazbut vakfı adına tescil edilebilmesi için;

- Vakıf yoluyla meydana getirilmesi,
- Vakıf kültür varlığı niteliğinde olması,
- Vakfının mazbut vakıf vasfının bulunması, Şartlarının gerçekleşmesi

gerekmektedir.

22. 5393 Sayılı Kanuna Göre Tasarrufa Bırakma

5393 sayılı Belediye Kanununun 79 uncu maddesinin ikinci fıkrası kapsamında; Belediye tarafından deniz, akarsu ve gölden doldurma suretiyle kazanılan alanlar, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak kullanılmak şartıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belediyelerin, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerinin tasarrufuna bırakılmaktadır.

Uygulamada, 300 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin XIX. Bölümünün "Belediyeler Tarafından Doldurulan Dolgu Sahaları Hakkında Yapılacak İşlemler" başlığında yer alan hükmü göz önünde bulundurularak Belediyeler tarafından doldurulan dolgu vasıflı taşınmazlar Belediyelerin tasarrufuna bırakılmaktadır.

23. 3573 Sayılı Kanuna Göre Devir

3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,

2 inci maddesinde; 'Orman sınırları dışında bulunan ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yabani zeytinlik, Antep fıstığı ve harnupluklar ve her nevi sakız neveleri ile orman sınırları dışında olup da 17.10.1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan zeytin yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilikler Tarım ve Orman Bakanlığınca tespit edilip haritalanır.'

3 üncü maddesinde; "Yukarıdaki madde gereğince tespit edilen alanlar yerel koşullar dikkate alınmak suretiyle Tarım ve Orman Bakanlığınca belirlenecek esaslara göre en az 25 dönümlük parseller halinde parsellenir ve bilinen araçlarla ilan edilir.

Bu alanlarda yabani zeytin, fıstıklık ve harnupluk ile sakız neveleri olan menengiç, buttum, yabani sakız, Filistin sakızı ağaçlarını aşılıp yetiştirecekler ile zeytin yetiştirmeye elverişli fundalık ve makilik alanlarda gerekli temizlemeyi yapıp zeytin dikim alanları meydana getirecekler, dilekçe ile arazinin bulunduğu en büyük mülki amire başvururlar. Başvuranlar arasında Bakanlıkça belirlenecek esas ve öncelik sırasına göre seçilen kişilerden, bu işlemleri yerine getireceklerine dair bir yükümlülük belgesi alınır. Fidan dikecek olanlara devletçe maliyet bedeli üzerinden zeytin fidanı sağlanır.

Beş yıl süre ile taşınmazın gayesine uygun olarak kullanıldığı Tarım ve Orman Bakanlığınca tespit edilenlere mahallin en büyük mülki amiri tarafından tapuları devredilir. Bu yolla verilen taşınmazlar hiç bir şekilde veriliş amacı dışında kullanılamaz. Bu taşınmazlar; miras dâhil hiç bir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiç bir şekilde küçültülemez. Aksi takdirde Hazinece geri alınır. Bu hususlarda taşınmaz siciline gerekli şerh verilir.

Bu maddeye göre verilen süre içinde aşılama, temizleme, dikim ve bakım işlemleri yapılmamış olursa verilen izin Bakanlıkça resen iptal edilir." hükümleri bulunmaktadır.

Bu hükümlere göre, kendilerine taşınmaz tahsis edilen kişilerden, beş yıl süre ile taşınmazın gayesine uygun olarak kullanıldığı Tarım ve Orman Bakanlığınca tespit edilenlere bedelsiz olarak devir işlemi yapılmaktadır.

24. 5335 Sayılı Kanuna Göre Devir

5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 32 nci maddesine göre, özelleştirme programına alınan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) İşletmesi Genel Müdürlüğü kullanımındaki liman sahaları içinde kalan Hazineye ait taşınmazların, talep edilmesi halinde bedelsiz olarak TCDD Genel Müdürlüğüne devredilmesi işlemleri yapılmaktadır.

Özelleştirme programına alınan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) İşletmesi Genel Müdürlüğünün kullanımında bulunan Bandırma, İzmir, Samsun, Derince, Mersin ve İskenderun Liman sahaları içerisinde yer alan, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların bedelsiz olarak TCDD Genel Müdürlüğüne devredilmesi işlemlerinde 05.05.2005 tarihli 415 sayılı Bakanlık Makamı Oluruyla Balıkesir, İzmir, Hatay, Mersin, Kocaeli ve Samsun Valilikleri (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) yetkili kılınmıştır.

25. 6237 Sayılı Kanuna Göre Devir

6237 sayılı Limanlar İnşaatı Hakkında Kanunun 4 üncü maddesine göre; Yaptırılan tesisler inşaları tamamlandıktan ilgisine göre ve Cumhurbaşkanınca kararlaştırılacak esaslar dairesinde işletme teşekküllerine, özel idare veya belediyelere veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne devredilmektedir.

26. 6306 Sayılı Kanuna Göre Devir

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Tanımlar Başlıklı 2 nci maddesinin c fıkrasında Rezerv Yapı Alanı, bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tanımlanmıştır Bakanlık (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) tarafından rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlarda kalan taşınmazlardan uygun görülenlerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) adına tahsisleri yapılmaktadır.

İlgili belediyelerin veya TOKİ'nin talepleri üzerine tahsis işlemleri gerçekleştirilen taşınmazlardan yine Bakanlıkça uygun görülenlerin tapuda devir işlemleri gerçekleştirilmektedir.

C. BEDELSİZ DEVREDİLEMAYECEK TAŞINMAZLAR

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğe göre, aşağıda belirtilen taşınmazların devri yapılamaz;

- Tapu kayıtlarında devredilemeyeceğine ilişkin şerh veya tedbir bulunan taşınmazlar,
- Kadastro Mahkemesinde mülkiyeti ihtilafı olan taşınmazlar,

- İmar planı ve imar düzenleme işlemi davalı olan taşınmazlar,
- Diğer paydaş veya paydaşları tarafından tahsisine veya devrine muvafakat edilmeyen paylı taşınmazlar,
- Devir durumunda elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmazlar,
- Tapu tahsis belgesi şerhi bulunan taşınmazlar,
- Kamu idarelerince üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş taşınmazlar,
- İmar planında öngörülen amaç dışındaki kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- İmar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tapudan terkin edilecek olan ve başka kullanımlar için talep edilen taşınmazlar,
- Kıyı tanımına giren ve tapu kayıtlarının, kıyı mevzuatına göre terkinin gereken taşınmazlar,
- Özel kanunları gereğince, gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsisi, devri, emirlerine ve kullanımlarına bırakılması, satışı, irtifak hakkı veya trampa yoluyla verilmesi gereken taşınmazlar,
- Kullanımı, tahsisi, devri, tasarrufu ve benzeri işlemleri özel düzenlemelere veya ilgili kurum ve kuruluşların iznine tabi olan taşınmazlar.

D. DEVRE ENGEL OLMAYAN ŞERHLER

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğe göre taşınmazların tapu kütüğünde bulunan ve aşağıda belirtilen şerhler, devir işlemi yapılmasına engel değildir.

- Vakıf şerhi,
- Kamulaştırma şerhi,
- İşgal ve zilyetlik şerhi,
- Muhdesat şerhi,
- İpotek şerhi,
- Kamu idareleri lehine konulan "... intifai ... aittir" biçimindeki şerhler,
- Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konulan şufa (ön alım) hakkı şerhleri.

E. TAPU KÜTÜĞÜNE KONULACAK ŞERH

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğe göre bedelsiz devredilen taşınmazın tapu kütüğüne;

“Bu taşınmazın mülkiyeti (bu boşluğa, devir eden kamu idaresinin ismi yazılır)’e/a ait iken, 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 45 inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince;..... (bu boşluğa, taşınmazın hangi kamu hizmetinde kullanılacağı yazılır)’de/da kullanılmak kaydı ile.....(bu boşluğa, kendisine devir yapılan kamu idaresinin adı yazılır)’e/a bedelsiz olarak devredilmiştir. Bu taşınmaz devir amacı dışında kullanılamaz ve aynı amaçla dahi olsa üçüncü kişilere devredilemez. Devir amacına uygun olarak kullanılmadığının tespiti veya üçüncü kişilere devredilmesi hâlinde, eski maliki kamu idaresinin talebi üzerine, devralan kamu idaresinin muvafakatına veya her hangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince devreden kamu idaresi adına resen tescil edilir.” şeklinde şerh konulur.

F. DEVİRDE ÖNCELİK SIRALAMASI

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğe göre, aynı taşınmaz hakkında birden fazla kamu idaresinin devir talebinin bulunması halinde;

- Taşınmazın imar planı ile kullanım durumu belli ise, planda belirtilen kamu hizmetini yapacak kamu idaresinin,
- Taşınmaz plansız alanda veya plandaki kullanım amacı “kamu hizmet alanı” olarak belirlenip ayrıntılı bilgi verilmemiş ise, sırasıyla
- Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin,
- Özel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin,
- Sosyal güvenlik kurumlarının,
- Belediyelerin,
- İl özel idarelerinin,
- Köy tüzel kişiliklerinin,
- Belediyelere bağlı ve belediyelerin kurdukları veya üye oldukları birlik ve idarelerin,
- İl özel idarelerine bağlı ve il özel idarelerinin kurdukları ve üye oldukları birlik ve kamu idarelerinin,

Talepleri bu sıralama doğrultusunda öncelikle değerlendirilir.

G. TAŞINMAZLARIN TESLİMİ VE GERİ ALMANIN SONUÇLARI

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 24 üncü maddesinde;

Devredilen taşınmazın, maliki kamu idaresi tarafından tapudaki devir işleminden sonra devralan kamu idaresine bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim edileceği, tutanakta, teslim tarihi, taşınmazın durumu, varsa üzerindeki bina ve tesisler, özelliklerinin neler olduğu ayrıntılı biçimde belirtileceği,

Geri alınan taşınmazın, maliki kamu idaresi tarafından tapudaki geri alma işleminden sonra bir tutanak düzenlenmek suretiyle teslim alınacağı, tutanakta, teslim alınma tarihi ile teslim tarihindeki durumuna göre, noksanlıklar ve fazlalıkların ayrıntılı biçimde belirtileceği,

Geri alınan taşınmazın üzerine devralan kamu idaresi tarafından yapılan bina ve tesislerin bedelsiz olarak maliki kamu idaresine geçeceği, bunlar için malik kamu idaresince her hangi bir bedel veya tazminat ödenmeyeceği,

ifade edilmektedir.

H. MASRAFLAR

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 26 ncı maddesinde, devre konu taşınmazın ifraz, tevhit, tescil, tespit ve benzeri tüm işlemlerin masraflarının devir talebinde bulunan kamu idaresi tarafından karşılanacağı belirtilmektedir.

I. YETKİ DEVRİ

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 22 nci maddesinde; Kamu idarelerinin devir yetkilerini sınırlarını açıkça belirtmek suretiyle alt birimlerine veya yerel birimlerine devredebileceği, devir yetkisi yerel birimlere devredilmiş ise, devir ve geri alma taleplerinin merkeze gönderilmeksizin mevcut mevzuata göre yerel birimlerce değerlendirilerek sonuçlandırılacağı belirtilmektedir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İKİNCİ BÖLÜM

Terk İşlemleri



www.milliemlak.gov.tr



İKİNCİ BÖLÜM TERK İŞLEMLERİ

A-TERK KAVRAMI

Terk kavramı, hem sözlük anlamında hem de hukuki anlamda **“bırakma, ayrılma ve vazgeçme”** demektir. Bu bölümünde 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilen terk; aynı bölümün devamında, düzenleme sahsında Düzenleme Ortaklık Payına (DOP) konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alanın hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanması; son bölümünde ise Kıyı Kanunu ile 4721 sayılı Kanunun 999 uncu maddesi gereğince yapılan terk işlemleri aktararak iş ve işlemlerin aşamaları hakkında mevzuata dayalı bilgiler konusunda genel bir değerlendirme yapılmıştır.

B- 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 11. MADDESİ UYARINCA TERK

İmar planları, yerleşim yerlerindeki yapılaşmaların sağlıklı, planlı ve çevre şartlarına uygun olarak gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla tasarlanırlar. Ülkemizde imar planlarının uygulanması 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilir.

İmar planları ile düzenli ve planlı konut alanları tesis edilirken imar planının kapsadığı alandaki ihtiyaç duyulan kamu hizmetleri (yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanları) için de alanlar oluşturulur (Resmi Gazete, 1985). Kamu hizmetlerine ilişkin tanımlamaların kapsamı 10.07.2019 tarihinde 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile genişletilmiştir (Resmi Gazete, 2019).

İmar planlarının uygulanması farklı şekillerde gerçekleştirilebilir.

- Kamulaştırma,
- Taşınmaz sahibinin isteği üzerine yapılan uygulamalar (ifraz ve tevhid),
- Arsa ve Arazi Düzenlemesi

Şeklinde tanımlanan üç yöntemle imar planlarının öngördüğü düzenlemeler hayata geçirilir. Bu üç yöntemden ikincisi parsel bazında imar uygulaması şekli olup, taşınmaz sahiplerinin parsellerinin kamu hizmetlerine rastlayan kısımlarını bedelsiz kamuya bırakmalarını, diğer bir ifadeyle terk etmelerini gerektirir.

Terk işlemi; imar planı bulunan alanlarda, değişik nedenlerle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasının (**parselasyon planının**) yapılması olanaklı değil ise, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde, taşınmaz sahiplerince, karşılığı alınarak ya da karşılıksız olarak, imar planına uygun biçimde taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün kamu yararına (**yola, yeşil alana vb.**) bırakılmasıdır.

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının (18. madde uygulamasının) yapılması ilkesi geçerlidir. İmar planı bulunan alanlarda, ayırma (**ifraz**) ve birleştirme (tevhit) işlemleri, parselasyon planı yapılmış alanlarda yapılabilir. Ancak, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nda belirtilen genel (**merkezi**) yönetim kapsamındaki kamu yönetim birimlerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında ya da kamu mülkiyetindeki alanlarda, parselasyon planının uygulanmasının olanaklı olmadığı yerleşik alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir bölümü uygulama imar planına uygun biçimde oluşan imar adalarının geri kalan bölümlerindeki ayırma ve birleştirme işlemleri için parselasyon planının yapılmış olması koşulu aranmaz.Yapılacak ayırma ve birleştirmelerin imar planlarına ve imarla ilgili hukuksal düzenlemelere uygun olması zorunludur.

Yola bırakma (**terk**), genel hizmet alanları (**yol, yeşil alan vb.**) ile ilgili olmasından ötürü, imar uygulaması (**parselasyon**) niteliğinde bir ayırma (**ifraz**) işlemidir. İmar uygulaması niteliğinde olması nedeniyle de, yola bırakma işlemi sonucunda, kadastral parsel imar parseline dönüşür ve "arsa" niteliği kazanır.

İmar Kanunu'nun 15. maddesinin 5. fıkrasına göre; var olan durumuyla yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; paydaşlardan birinin istemi üzerine ya da doğrudan, parsel sahiplerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı bildirimden başlayarak üç ay içerisinde parsel sahiplerinin aralarında anlaşma sağlayamaması durumunda, kendiliğinden birleştirme ve var olan duruma göre ayırma yoluyla işlem yapmaya ilgili yönetim birimi yetkilidir.

Bunun dışında, İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılabilen ve ayırma niteliği taşıyan kamuya (yol, yeşil alan gibi) bırakma işleminin, taşınmaz sahiplerince istenmeden ya da uygun görülmeden yapılabilmesine olanak yoktur.

Buna göre, taşınmaz sahipleri istemedikçe, "**yola bırakma (terk)**" adı altında kamuya bırakılması istenen alanların karşılıksız olarak kamunun eline geçişini sağlamak olanaklı olmayacaktır. Dolayısıyla, bu gibi yerlerin kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için kamulaştırma yapılmasından başkaca bir yol yoktur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30 ve 8. maddelerine göre ise, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir.

Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (**piyasa**) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, yola bırakma (**terk**) alanları, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar değildir.

1. İmar Kanununa Göre Terk

İmar Kanununun 11. Maddesine Göre Terk;

İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

(Değişik : 25/2/1998 - 4342/35 md.) Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

Kanunda belediye ve özel idarelere terk öngörülmüş ise de imar planı nedeniyle kamunun ortak kullanımına ayrılmış olması nedeniyle kamunun yararlanmasına terk söz konusudur. Bu itibarla, terk edilecek taşınmaz malın imar uygulaması sonucunda özel mülkiyete konu olma vasfı ortadan kalkacak ve dolayısıyla tapu kaydının terkin gerekecektir.

Terk Edilemeyecek Taşınmaz Mallar;

Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmaz mallar ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri, ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç tutulmuş olup bu gibi yerlerin terki yapılmaz.

Başvuru Şartı;

Onaylı imar planlarında kanunda belirtilen amaçlara ayrılan taşınmazlardan belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalanlar, belediye, bu sınırlar dışındakiler valiliğin teklifi üzerine özel idareye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile terk edilir.

Bunun için, ilgili belediye veya valilikçe onaylı imar planlarının uygulama sırasında belirtilen hizmetlere uygun düzenlemeler yapılmasında, ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüklerine (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Milli Emlak Müdürlüğü, Milli Emlak Şefliği) başvurarak terk talebinde bulunması gerekmektedir.

2. Terk Yetkisi

Terke yetkili kuruluş, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır.

203 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğin III. Bölümünde yer alan düzenleme ile 3194 sayılı Kanunun 11. maddesine göre terk işlemlerinde;

- İmar planlarına göre resmi kurum alanı olarak ayrılan ve Bakanlıkça da ilgili kuruluşa tahsis edilmesi üzerine yatırım programına alınarak ödeneği ayrılmış (imar mevzuatına uygun olarak inşaata başlanmak üzere olan) bir Hazine taşınmaz malının belirli bir kısmının imar planında yol, yeşil alan ve park olarak ayrılması,
- Yine mülkiyeti Hazineye ait olup da bir kamu hizmetine tahsisli ve üzerinde tahsis edildiği kuruluşa ait bina bulunan taşınmaz malların, tahsis ve hizmetin aynı parselde devamı şartıyla sadece bir parçasının imar planında yol, yeşil alan ve park olarak ayrılması,

hallerinde, gerekli imar parselinin oluşturulması veya ifraz işleminin yapılabilmesi açısından, taşınmazın tahsisli olduğu idarenin bağlı olduğu Bakanlığın uygun görüşü üzerine tapudan terk işlemini yapma yetkisi (mülga Defterdarlıklara) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne devredilmiştir.

İlçelerden gelen talepler de buna göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Birimlerince değerlendirilip sonuçlandırılacaktır.

3. Bedel

Kanunun 11. maddesinin birinci fıkrasına göre terke konu arazi ve arsalar için her hangi bir bedel aranmayacaktır.

Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç olmak üzere, sadece üzerindeki binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel, ilgili belediye ve özel idarelerden istenecektir.

Ayrıca, 17.2.1995 tarih ve 203 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 1. Bölümünün terk onayı için Bakanlığa gönderilecek belgelere ilişkin B bendinin 3 no.lu fıkrasıyla terke konu taşınmazın terk edilecek kısmına ilişkin olarak vergi değerleri ile günün koşullarına göre tespit edilen bedellerin bilirkişiye başvurulmadan doğrudan idarece alınacak komisyon kararının gönderilmesi de istenmiş olup bu nedenle Bakanlığa gönderilmek amacıyla belirtilen şekilde bir kıymet takdiri yapılması gerekmektedir.

4. Terkin

Belediye ve Özel İdarelerin Yükümlülüğü ve Geri Alma; İmar uygulaması sonucunda kamunun ortak yararlanmasına terk edilen taşınmazlar kamu malı haline geldiğinden bu uygulamalarının tamamlanmasından sonra tapu kaydının da terkinin gerekmektedir.

Ancak, bu şekilde terk edilen taşınmazlar belediye ve özel idareler adına tescil edilemeyeceği gibi bu kuruluşlarca satılamaz ve terk amacı dışında bir amaçla kullanılamaz.

Bu yerlerin kullanım şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olacak hale getirildiği takdirde, aynı usulle, yani bedelsiz olarak terki yapan idareye iade edilir ve tekrar tapu sicilinde bu idareler adına tescil edilir. Buna aykırı davranışı belirlenenler şahsen sorumludur.

Bu hususun, terkin edilen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh olarak konulması gerekmektedir.

203 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin II. Bölümüne göre de; İmar Kanunları uyarınca kamu yararına kullanılmak üzere bedelsiz olarak tapudan terkin edilen Hazine taşınmazlarının, imar planı değiştirilerek özel mülkiyete konu hale gelmesi veya plan değiştirilmeksizin terk amacı dışında kullanılması halinde tekrar Hazine adına tescilinin yapılabilmesi için 3194 sayılı Kanuna göre yapılacak terk işlemlerinde;

“Bu taşınmaz malın ...m²'lik kısmı/tamamı onaylı imar planında (imar planında ayrıldığı amaç yazılacaktır) olarak ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11.maddesi uyarınca, kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere tapu sicilinden bedelsiz terki yapıldığından (Belediyece/İl Özel İdaresince) satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. İleride, imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiğinde veya imar planı değiştirilmeksizin terk edildiği amaç dışında kullanıldığı veya kullandırıldığı takdirde tekrar aynı şartlarla ve idari yoldan Hazine adına tescil edilir.” şerhinin konulması sağlanacaktır.

Anılan Genel Tebliğin IV ve V. Bölümlerine göre de; terk işlemi tamamlanan taşınmazlar hakkında taşınmaz veya taşınmaz malların bedeline ait kıymet takdir kararı, yeni tapu senedi örneği ve genelge ekindeki örnek form düzenlenmek suretiyle Maliye Bakanlığına (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) bilgi verilecek ve bundan sonra da terki yapılan taşınmazların belirli aralıklarla mahalli tespitleri yapılarak terk amacına aykırı uygulamalar yapıldığının belirlenmesi halinde 3194 sayılı Kanunun 1 1. maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları ile tapu kütüğünün beyanlar hanesine konulan şerh uyarınca terki yapılan taşınmazların tekrar aynı şartlarla, bedelsiz olarak ve idari yoldan yeniden Hazine adına tescilinin sağlanması gerekmektedir.

3194 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan 9.07.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanununun 31. Maddesine göre Belediyelere devredilen Hazine taşınmaz malları hakkında da aynı hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Zira, mülga 6785 sayılı Kanuna göre de belediyeler bu Kanuna göre devraldıktan taşınmazları satamaz ve başka amaçta kullanamazlar.

Tablo-1 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesine göre imar planlarında genel hizmetlere (yol, park, otopark, v.b.) ayrılan alanlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde bedelsiz olarak kamunun kullanımına terk edilmesi için, 203 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre terk talimatı verilmiştir. 2016 – 2020 Yılları içinde yapılan terkler terk edildiği hizmet sınıfına göre sınıflandırılmıştır.

YIL	TAŞINMAZIN TERK AMACI						TOPLAM (m ²)
	ADET	YOL (m ²)	PARK-ÇOCUK PARKI (m ²)	YEŞİL ALAN (m ²)	OTOPARK (m ²)	DİĞER (m ²)	
2016	153	391.797,84	428.799,41	27.144,57	23.658,08	16.431,72	887.831,62
2017	95	201.526,61	112.853,10	-	1.455,81	5.801,46	321.636,98
2018	122	411.184,31	189.473,38	932,13	10.268,90	4.270,37	616.129,09
2019	99	255.454,60	208.029,61	215,39	7.848,33	7.305,52	479.189,80
2020	181	404.589,82	135.189,67	451,71	6.381,91	24.921,80	571.535,14
TOPLAM	650	1.664.553,18	1.074.345,17	28.743,80	49.613,03	58.730,87	2.876.322,63

C-3621 SAYILI KIYI KANUNUNA GÖRE YAPILAN TERK İŞLEMLERİ

4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalan taşınmazların tapudan terkin işlemleri Valiliklerce yapılmaktadır.

D-4721 SAYILI MEDENİ KANUNA GÖRE YAPILAN KANUNA GÖRE YAPILAN TERK İŞLEMLERİ

Karayolları Genel Müdürlüğü ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne devredilen yetkiler dışında, Hazine adına tescilli veya tescil edilecek taşınmazların tapudan terkin konusunda 4721 sayılı Kanunun 999 uncu maddesi gereğince, Hazine taşınmazlarından özel mülkiyete tâbi olmaktan çıkması ve kamunun yararlanmasına ayrılması sebebiyle tapu kütüğünden terkin gerekenlerin tapu kütüklerinin beyanlar hanesine şerh konulması koşuluyla tapudan terkin işlemleri Valiliklerce yapılmaktadır.

E- 3194 SAYILI KANUNUN 18 İNCİ MADDE UYGULAMALARI

1. DOP'un %45'i Geçmesi Halinde Muvafakat İşlemleri

E3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinde 7181 sayılı kanunun 9 uncu maddesi ile *"Belediyelerveyavaliliklerce düzenlemeyetabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve 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 kırk beşini geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık*

Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkra da belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkra da belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkra da kullanılanlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkra da belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.” ibareleri değiştirilerek eklenmiştir.

22.02.2020 tarihli ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi başlıklı 15 inci maddesinde “Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır. Bu madde gereğince yapılacak kamulaştırmalardan;

Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, kent meydanı, kent parkı, belediye hizmet alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, otogar, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyesi, dışında il özel idaresi tarafından,

Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmî kurum alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar ise hizmeti verecek idare tarafından,

Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumunca, kamulaştırılır. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde kamulaştırma; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev dağılımına göre ilgili belediye tarafından yapılır. Düzenlemeye giren bütün parsellerden 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılmasına rağmen, düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının yüzde kırk beşi (%45) aşması durumunda; parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir.

Uygulamayı yapan kurum tarafından imar planındaki kullanım kararına göre hizmeti vermekle sorumlu kurumun kamulaştırılacağı şerhi düşülerek özel mülkiyet adına tescil edilir. Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir.”

hükümleri getirilmiştir.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranının %45'i geçmesi halinde düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanması hüküm altına alındığından ilgili idarelerin muvafakat taleplerine ilişkin gerekli değerlendirmelerin yapılabilmesi için; muvafakat taleplerinin söz konusu imar uygulamaları askıya çıkmadan önce askıya çıkacak şekilde tüm bilgi ve belgelerle birlikte istenilen alanlar belirtilmek suretiyle;

- Öncelikle askı öncesi uygulamanın Hazine hak ve menfaatleri gözetilerek 123 sıra sayılı Milli Emlak Tebliği ve Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik kapsamında incelenmesi,
- İmar uygulamasının dayanağı imar planının iptaline dair herhangi bir dava açılmamış olması ile imar uygulamasında itirazı gerektirir bir hususun bulunmaması halinde;
 - *Düzenleme ortaklık payı Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre oluşturulmuşsa,*
 - *Düzenleme sahası içerisindeki tescil harici alanlar ile belediye mülkiyetindeki alanların tamamının DOP fazlasının düşürülmesine yönelik kullanılmış olması halinde,*
- Muvafakat taleplerinin;
 - *Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) personeline İmar Uygulamasına ilişkin teknik rapor düzenlenmesi,*
 - *Yukarıda bahsedilen durumlar incelendikten sonra, imar uygulamasının Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) uygun görülmesi durumunda Ek-1 formun eksiksiz doldurularak, Ek-1 formda belirtilen hususların lejant oluşturmak suretiyle mülkiyetler ayrı ayrı tabakalandırılıp renklendirilerek .NCZ formatında uydu görüntüleri ile beraber hazırlanması,*
 - *Muvafakat istenilen alana ilişkin düzenlenen “Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu” ile “Taşınmaz Tespit Tutanaklarının” ve muvafakatı talep edilen Hazine taşınmazlarının listesi (kısmı muvafakat talebi varsa belirtilmek suretiyle) oluşturularak,*

Yukarıda bahsedilen tüm bilgi ve belgelerin değerlendirilmek üzere, konuya ilişkin Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüşü ile birlikte Bakanlığımıza (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) gönderilmesi gerekmektedir.

Muvafakat talebinin, Bakanlık Makamından alınacak Olur ile uygun görülmesi halinde; **Düzenleme Ortaklık Payı Oranının %45'e düşürülmesi için muvafakata konu edilen alanın, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanlarında yeni imar ada ve parsel numarası verilerek Hazine adına tescil edilmesi, sonrasında ise yeni oluşan parsel/ parsellerin beyanlar hanesine; "İmar düzenlemesinde DOP'un %45'e düşürülmesi amacıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesine Dair Yönetmeliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında DOP alanına tahsis edilmiştir. Bu taşınmaz, belediye tarafından satılamaz ve başka bir amaç için kullanılamaz. Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler Hazine adına tescil edilir."** şerhi konulması şartıyla tapu kayıtları terkin edilerek tapu kütüğünün/kütüklerinin kapatılması suretiyle işlem sonuçlandırılır.

2. DOP'un %45'i Geçmesi Halinde Tescil Harici Alanların Kullanılması

Düzenleme sahasında kalan taşınmazlardan % 45 oranında düzenleme ortaklık payı (DOP) alındıktan sonra imar planındaki umumi ve kamu hizmet alanları için hala ihtiyaç bulunuyorsa eksik kalan miktarın tescil harici alanlardan karşılanmasında, öncelikle %45'e kadar olan DOP'un Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 2 nci fıkrasında belirtildiği şekilde alınmış olması halinde;

- Düzenleme sahası içerisinde kalan tescil harici alanların ayrı ayrı tespit edilerek sınırlandırılması,
- Sınırlandırılması yapılan tescil harici alanlara dair açılmış olan tescil davaları bulunup bulunmadığının ilgili Milli Emlak Birimlerinden sorulması, bulunması halinde her türlü hukuki, idari ve maddi sorumluluğun belediyelerine ait olacağına dair belediye meclisinden karar alınarak bu kararın hem Milli Emlak Birimlerine gönderilmesi hem de uygulama dosyasına eklenmesi,
- Aynı şekilde sınırlandırılması yapılan tescil harici alanlarda Bakanlığımızca irtifak hakkı, ön izin, kullanma izni, kiralama sözleşmeleri yapılan veya tahsis edilmiş olanların bulunup bulunmadığının belediyesi tarafından ilgili Milli Emlak Birimlerinden sorulması, bulunmaması halinde aşağıda açıklandığı şekilde işlem yapılması, bulunması halinde ise Bakanlığımız (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) görüşlerinin sorulması ve verilecek görüşe göre işlem tesis edilmesi,
- Herbir parça tescil harici alanın imar planındaki umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlarından başlanarak DOP'un %45'e düşülmesine yönelik kullanılması, bu şekilde kullanımlardan sonra halen DOP'un %45'e düşülmesine yönelik tescil harici alanların kullanılmasının gerekmesi ve bunun sonucunda da tescil edilmesi gereken alanların kalması halinde ilgili Milli Emlak Birimleri ile irtibata geçilerek DOP'un %45'e düşülmesine yönelik kullanılacak tescil harici alanlardan hangilerinden başlanarak kullanıma devam edileceğine dair yazılı görüşünün alınarak uygulama dosyasına eklenmesi,
- Tescil harici alanların bu şekilde kullanılması halinde hangi tescil harici alanın nerede kullanıldıklarının dağıtım cetvellerinde gösterilmesi ile bu şekilde oluşan ve tescile tabi umumi ve kamu hizmet alanlarının tapu kütüklerine "Tescil harici alanların DOP'un %45'e düşürülmesine yönelik kullanımı sonucu tescil edilmiştir. İmar planında ayrıldığı amaç değiştirildiği takdirde Hazine adına tescil edilecektir." şerhinin konularak bu taşınmazların tamamının tapu suretlerinin ilgili Milli Emlak Birimlerine gönderilmesi,

- Her bir parça tescil harici alanın DOP'un %45'e düşülmesi sağlandıktan sonra tescil edilmesi gereken kısımlarının bulunması halinde, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 34. maddesinde belirtildiği şekilde Hazine adına tescillerinin sağlanarak anılan yönetmeliğin 17 inci maddesinin (a) bendine uygun olarak dağıtımlarının sağlanması,

gerekmektedir.

3. DOP Hesabında Tahsisli Taşınmazlar

Umumi ve kamu hizmet alanları: Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı, bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ile taşkın kontrol tesisidir.

Düzenleme Ortaklık Paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

- a.**Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
- b.**İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları.
- c.**Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.
- d.**Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları.
- e.**Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol.
- f.** Kent meydanı, kent parkı, spor alanı.
- g.**Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı.
- h.**Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı.
- i.** Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan.
- j.** Resmî kurum alanı.
- k.**Diğer umumi ve kamu hizmet alanları.
- l.** Mezarlık, otogar alanı.

Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki **Hazine taşınmazlarından karşılanması esastır**. Yetmemesi halinde, yukarıda yer alan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra yüzde kırk beşe (%45) tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanır.

Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilir. Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtımına tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktığı bilgisi kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir.

Kamulaştırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, diğer parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir.

3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi uyarınca yapılan uygulama sonucunda DOP alanlarından belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediyesi adına, kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur.

Tablo 2: 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesi Uyarınca Muvafakat Taleplerine İlişkin Düzenlenecek Form

3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ UYARINCA MUVAFAKAT TALEPLERİNE İLİŞKİN DÜZENLENECEK FORM			
Sıra No	İstenilen Hususlar	Açıklama	Yüzölçüm (m ²) (Varsa mutlaka doldurulacaktır)
1	Düzenleme sınırının toplam yüzölçümü nedir?		
2	İmar uygulamasındaki DOP oranı nedir?		
3	Düzenleme sınırı içerisinde Tescil Harici alan var mı? Varsa taşınmaz bilgileri, toplam yüzölçümü nedir ve DOP oranının düşürülmesinde kullanılan alan ne kadar?		
4	Düzenleme sınırı içerisinde Hazine haricinde kamuya ait başka taşınmaz var mı? Varsa taşınmazların mülkiyet bilgileri nedir ve DOP oranının düşürülmesinde kullanılan alan ne kadar?		
5	İmar uygulaması sonrasında kamu kurumlarına ait taşınmaz var mı? Varsa taşınmazların mülkiyet bilgileri nedir?		
6	Düzenleme sınırı içerisinde Belediye/İl Özel İdaresi mülkiyetine ait taşınmaz var mı? Varsa taşınmazların mülkiyet bilgileri, toplam yüzölçümü nedir ve DOP oranının düşürülmesinde kullanılan alan ne kadar?		
7	İmar uygulaması sonrası Belediye/İl Özel İdaresi adına tescil edilecek taşınmaz var mı? Varsa taşınmaz bilgileri nedir ve uygulamada hangi amaca yönelik ayrıldı?		
8	Düzenleme sınırı içerisinde, daha önce Hazine mülkiyetindeyken terke konu edilen taşınmaz var mı? Varsa taşınmaz bilgileri ve toplam yüzölçümü nedir? İmar planı ile kullanım amacı değiştirilen Hazine taşınmazının bulunup bulunmadığı.		
9	Düzenleme sınırı içerisinde Hazine mülkiyetindeki taşınmazların bilgileri ve toplam yüzölçümü nedir?		
10	Düzenleme sınırında daha önce 3194 S.K. 18.Madde Uygulaması yapıldı mı?		
11	Daha önce daha önce arsa ve arazi düzenlemesi yapıldıysa; Hazinenin mülkiyetinde olan DOP'tan oluşmuş taşınmaz var mı? Varsa taşınmaz bilgisi ve bu uygulamanın DOP oranı nedir?		
12	İmar uygulaması sonrası oluşan Hazine mülkiyetindeki taşınmazların bilgileri nedir? Taşınmazlar imar planında hangi amaca ayrılmıştır?		
13	İmar uygulamasında Hazine mülkiyetindeki taşınmazların tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet olarak yerinden verilme durumu nedir?		
14	Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere hazine arazilerinden tahsis edilen ve DOP'un düşürülmesine yönelik kullanılan taşınmaz bulunup bulunmadığı?		
15	Muvafakat istenilen Hazine Taşınmazları bilgileri (imar durumu dahil) nedir? DOP alınıp alınmadığı? Toplam muvafakat alanı nedir?		
16	İmar uygulamasına muvafakat verilmesi halinde yeni oluşan DOP oranı nedir?		
17	Muvafakat talebine ilişkin varsa başka hususların açıklanması?		
18	Bölgede daha önce imar uygulaması yapıldımı, yapıldıysa DOP'tan oluşanlar dahil hazine taşınmazlarının fonksiyonu değişmiş mi? Yeniden dağıtıma tabii tutulmuşmu?		
19	Söz konusu düzenleme sınırı içerisinde daha önce DOP'un düşürülmesi maksadıyla Bakanlığımızca muvafakat verilip verilmediği, verildiyse muvafakata ilişkin bilgiler nelerdir?		

KAYNAKÇA

- KARDEŞ Salahaddin, Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü, Ankara, 2004.
- KARDEŞ Salahaddin, Millî Emlak Sözlüğü, Ankara, 2008.
- KARDEŞ Salahaddin, Tüm Kamu İdarelerinin Bütçe ve Muhasebe Ansiklopedisi, Ankara, 2009.
- KARARTI Tuncay, GÜRSOY Erkan, Belediye ve İl Özel İdarelerinin Hazine Taşınmazı Edinme Yolları, Ankara, 2008.
- Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü, (Yayımlanmamış) Ders Notları, Ankara, 2010.
- Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Devir ve Terk İşlemleri, Ankara, 1998.
- İlgili Mevzuat.



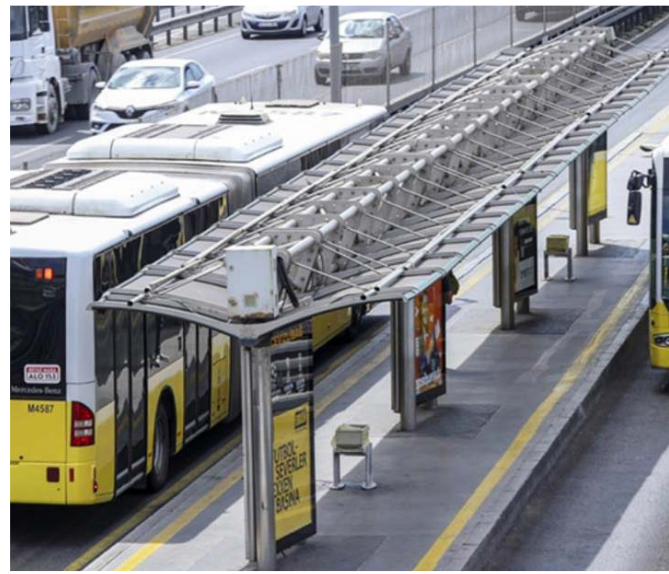
**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara