

**Makale  
(Article)**

## **Kamu Hizmeti için Gerekli Olan Taşınmazların Edinimi: Hitit Üniversitesi Kampüs Çalışmaları Örneği**

**Reha Metin ALKAN**

Hitit Üniversitesi & İstanbul Teknik Üniversitesi

[alkan@hitit.edu.tr](mailto:alkan@hitit.edu.tr)

### **Özet**

Günümüzde nüfus artışı, göç, hızlı kentleşme, beraberinde yeni kamu hizmet gereksinimlerini ortaya çıkarmakta, bu çerçevede eğitim ve sağlık başta olmak üzere pek çok kamu hizmet binası, yollar, parklar vs. gibi sosyal donatıların yapılması gerekmektedir. Bu projelerin hayata geçirilebilmeleri için gerekli arazilerin (arsaların) ya kamu malı olması ya da kamuya mal edilmesi gerekmektedir. Genel olarak bakıldığında kamunun elinde ortaya çıkan veya çıkacak tüm ihtiyaçlara cevap verebilecek büyüklük ve uygunlukta araziler çoğu durumda bulunmamaktadır. Bu hizmetlerin de mutlaka yerine getirilmesi gerektiği göz önüne alındığında, gereksinim duyulan ve kamuya ait olmayan taşınmazların kamu gücünü kullanarak (zorla) kamuya mal edilmesi, yani kamulaştırılması söz konusu olmaktadır. Bu çalışmada, 2006 yılında Çorum ilinde kurulan Hitit Üniversitesi'nin kampüs oluşturma çalışmaları kapsamında yapılan tahsis ve kamulaştırma süreçleri ile ilgili bilgiler verilmiş olup, yaşanan sorunlar ve ileride bu tür çalışmaları gerçekleştirecek olan kamu kurum ve kuruluşlarının ilgililerine tavsiye niteliğinde bazı öneri ve görüşler sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Çorum, Kamulaştırma, Üniversite, Kampüs, Arazi Yönetimi.

## **Providing Public Properties Needed for Public Service: A Case Study for Hitit University Campus Studies**

### **Abstract**

Nowadays, population growth, immigration, increasing needs of people and rapid urbanization bring extra public service needs. As a natural result of this progress, it becomes necessary to be constructed many public buildings; mainly for education and health and habitats or social environments such as roads and parks. Real-estates needed for implementing this kind of public projects must be in the public domain or granted to public service. In general, there is not enough appropriate public lands in order the fulfill the current and upcoming needs. When the necessity of these public services are considered, the private lands/real-estates are needed to be owned by public by public force, which arises expropriation situation. In this study, holistic information on allocation and expropriation practices during the construction of Hitit University Campus in Corum, established in 2006 is given, the problems during this period and also recommendations to the ones who will go through the same practices are presented.

**Keywords :** Çorum, Expropriation, University, Campus, Land Management.

*Bu makaleye atf yapmak için*

Alkan, R.M., "Kamu Hizmeti için Gerekli Olan Taşınmazların Edinimi: Hitit Üniversitesi Kampüs Çalışmaları Örneği" Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi 2014, 6(1) 13-24

*How to cite this article*

Alkan, R.M., "Providing Public Properties Needed for Public Service: A Case Study for Hitit University Campus Studies" Electronic Journal of Map Technologies, 2014, 6 (1) 13-24

## 1. GİRİŐ

Cumhuriyet döneminde ilk üniversite, Cumhuriyetin kuruluşundan on yıl sonra, 1933 yılında kurulmuş ve o günden bu yana gerek devlet, gerekse vakıf üniversitelerinin kurulmasında özellikle de son 10 yılda çok büyük gelişmeler yaşanmıştır. 1933'den 2006 yılına kadarki süreçte 77 üniversiteye ulaşılmışken, 2006 yılından bugüne kadar geçen süre içerisinde 100 yeni üniversite daha kurulmuştur. Her ilde en az bir üniversite kurulması çalışmaları ile birlikte bugün itibariyle 104'ü Devlet Üniversitesi, 73'ü Vakıf Üniversitesi olmak üzere ülkemizde toplam 177 üniversite bulunmaktadır (Tablo 1) [1, 2].

**Tablo 1.** Türkiye'deki üniversite sayısı

Kuruluş Yılı	Üniversite Sayısı
1933-1982	27
1983-2003	50
2004-2005	-
2006	16
2007-2010	63
2011+	21
<b>TOPLAM</b>	<b>177</b>

Her ne kadar üniversitelerimizin sayısında özellikle son yıllarda önemli bir artış olmuş olsa da, sahip olduğumuz genç nüfusumuz ve başta Türk Cumhuriyetleri'nden olmak üzere dünyanın diğer ülkelerinden yabancı uyruklu öğrenci alma potansiyelimiz dikkate alındığında, üniversite sayımızın daha da artacağı, artması gerektiği söylenebilir. Tablo 2'de verilen 2012 yılı itibariyle en çok üniversite bulunan 10 ülke ve üniversite sayılarına bakıldığında da, bu öngörünün yüksek bir tutarlığa sahip olduğu görülmektedir [3,4].

**Tablo 2.** En çok üniversite bulunan ülkeler

Sıra No.	Ülke	Üniversite Sayısı	Nüfusu
1	Hindistan	8,407	1,232,320,000
2	Amerika Birleşik Devletleri	5,758	316,418,000
3	Arjantin	1,705	40,117,096
4	İspanya	1,415	47,059,533
5	Meksika	1,341	117,409,830
6	Bangladeş	1,268	152,518,015
7	Endonezya	1,236	237,641,326
8	Japonya	1,223	127,350,000
9	Fransa	1,062	65,707,000
10	Çin	1,054	1,359,250,000

Üniversitelerimizin pek çoğu son 10 yılda kurulmuş olup, halen kurulma ve gelişme süreçlerini yaşamaktadır. Bu üniversiteler sadece akademik ve eğitsel eksikliklerini giderme çalışmalarını değil, aynı zamanda kampüs, fiziki altyapı/üstyapı çalışmalarını yapmaya/tamamlamaya, geleceğe dönük projeksiyonlar çerçevesinde kendilerine gereken arazileri edinmeye de çalışmaktadırlar. Söz konusu bu durum, özellikle yeni kurulmuş olan üniversitelerde yaşanmakta olduğu gibi, kurulacak olanlarda da karşılaşılabilecek önemli sorunlardan birisi olacaktır.

Bu çalışmada, 2006 yılında Çorum'da kurulan Hitit Üniversitesi'nde yapılan kampüs çalışmaları kapsamında gerekli olan ve mülkiyeti şahıslara/kamuya ait taşınmazların edinimi çerçevesinde yapılan

uygulamalar ile karşılaşılan sorunlar ele alınmıştır. Benzer alışmalar yapacak olan kamu kurum ve kuruluşlarının ilgililerine ipuçları verebileceği dūřunesiyle bazı çözüm önerilerinde de bulunulmuştur.

## 2. KAMU HİZMETİ İÇİN GEREKLİ OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERİN KAMULAŞTIRMA YOLUYLA EDİNİMİ

Günümüzde hızlı kentleşmenin sonucunda her geçen gün artan nüfusla birlikte yeni yerleşim alanları oluşmakta ve bu gelişmelerle birlikte yol, baraj, hastane, okul, ocuk bahçesi vb. gibi sosyal donatılar için arazi gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Bu ve benzeri kamusal projelerin hayata geçirilebilmeleri için gerekli olan taşınmazların ya kamu malı olması ya da kamuya mal edilmeleri gerekmektedir. Genel olarak bakıldığında kamunun elinde ortaya çıkan veya çıkacak yeni ihtiyaçlara cevap verebilecek büyüklük ve uygunlukta araziler çoğu durumda bulunmamaktadır. Bu hizmetlerin de mutlaka verilmesi gerektiği göz önüne alındığında, gereksinim duyulan ve kamuya ait olmayan arazilerin/arsaların kamu gücü kullanılarak (zorla) kamuya mal edilmesi durumu ortaya çıkmaktadır. Anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkını sınırlayıcı olan bu işlem ancak kamulaştırma ile geereştirilebilecektir. 1982 Anayasasının 35. ve 46. maddelerinde bu konu řu şekilde yer almaktadır:

***Madde 35-** Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*

***Madde 46-** Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, geek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.*

...

Kamu kurumları kanunlarla yapmak zorunda oldukları kamu hizmetlerini yerine getirmeleri için gereksinim duyacakları taşınmazları, kaynakları ve irtifak haklarını bedellerini nakden ve peşin olarak veya özel hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilmektedir. Bilindiği üzere kamu kurumları kamulaştırma işlemlerini 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde geereştirmektedirler. Söz konusu kanunun 1'nci maddesinde;

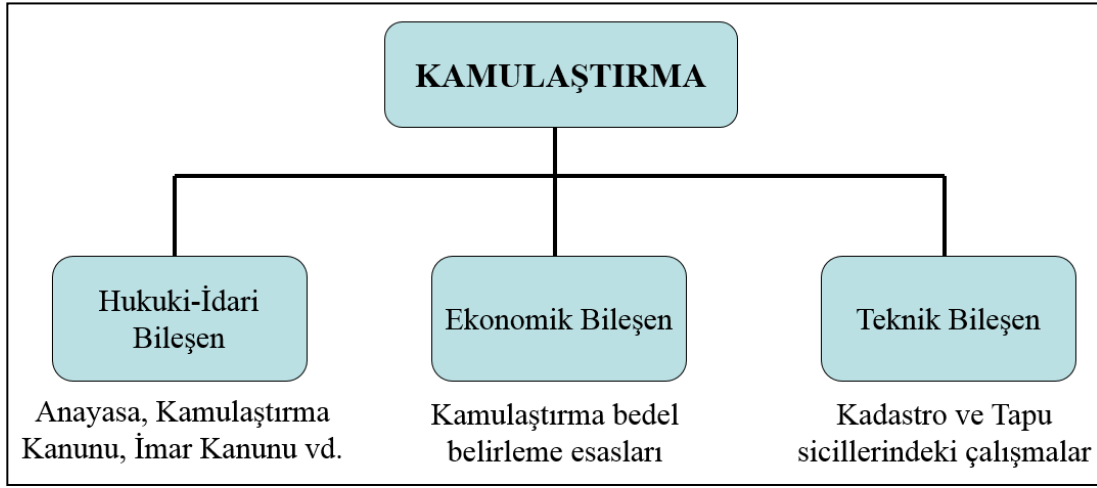
***Madde 1-** Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde geek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.*

*Özel kanunlarına dayanılarak geek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.*

...

denilmektedir. Bu kapsamda idareler, yapmakla yükümlü oldukları kamu hizmetlerini yerine getirebilmeleri amacıyla, özel veya tüzel kişilerde bulunan taşınmazların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usuller çerçevesinde kamulaştırabilmektedir. Mülkiyet hakkına en ağır müdahale olan kamulaştırma işlemi sonucunda, taşınmazlar belirli bir süre için ya da süresiz olarak kamu hizmetini yerine getirmek üzere kullanılabilir.

Kamulaştırma, idarelere verilmiş önemli bir yetki olmakla birlikte, uygulaması son derece uzun ve detaylı işlemleri içeren bir süreçtir. Genel olarak ele alınacak olursa kamulaştırma işlemi hukuki, idari, ekonomik ve teknik olmak üzere pek çok bileşenden oluşmaktadır (şekil 1).



**Şekil 1.** Kamulaştırma işlemi bileşenleri

Kamulaştırma surucine bakıldığında, kamulaőtırmanın bir takım işlemler zincirinden oluştuğu, bu zincirde bir halkanın eksik veya hatalı uygulanmasının kamulaştırma işleminin iptal edilmesine, hem idareyi hem de taşınmazı kamulaőtırılacak olan malikleri olumsuz etkileyecek surelerin yaşanmasına neden olabileceği unutulmamalıdır. Yaşanabilecek olası olumsuzluklar sadece tarafları etkilemekle kalmayacak, kamulaştırma sonucu yapılacak olan kamu hizmetinin yapılamamasına veya gecikmeye uğramasına sebep olarak, daha başka sorunların ortaya çıkmasına da neden olabilecektir. Bu nedenle yapılacak işlemler butn ayrıntıları ile birlikte dikkatli ve itinalı bir Şekilde gerçekleştirilmelidir. Konuyla ilgili detaylı bilgiler [5] ve [6]'da verilmektedir.

Zorunlu hallerde başvurulan ve bu denli zorlu sureleri içeren kamulaştırma işlemlerinde pek çok zaman idari ve adli davalar açılmaktadır. Ülkemizde 2009-2012 yıllarında tüm mahkemelerde açılan kamulaştırma davalarının, toplam dava sayılarına oranları Tablo 3'de verilmiştir.

**Tablo 3.** Türk mahkemelerinde açılan toplam ve kamulaştırma dava sayıları [7]

Yıllar	Toplam Dava Sayısı (TD)	Kamulaştırma Davası (KD)	Oran (%) (KD/TD)
2009	1,729,980	38,502	2.22
2010	1,810,201	37,197	2.05
2011	1,870,830	52,090	2.78
2012	1,708,497	51,409	3.01

Kamulaştırma davalarının, toplam dava sayılarına oranı rakamsal olarak düşük gibi görünse de, davacı (idare) ve davalı (malikler) sayısındaki büyüklük bakımından oldukça fazla sayıdaki muhatabı etkilediği bir gerçektir. 2012 yılında 10 farklı mahkemede görülen 50'ye yakın dava türü incelendiğinde, davacı ve davalı sayısı bakımından kamulaştırma davaları oldukça önemli bir yer tutmaktadır (Tablo 4).

**Tablo 4.** 2012 yılında açılan ilk 10 davaya ait bazı bilgiler [7]

Sıra No.	Dava Türü	Açılan Dava Sayısı	Davacı Sayısı	Davalı Sayısı	Toplam Davacı ve Davalı Sayısı
1	Veraset	280,732	460,547	117,075	577,622
2	Boşanma (Aile Mhk.) Boşanma (Asliye Huk. Mhk.)	138,125 52,434	139,157 52,945	139,670 53,247	385,019
3	Vesayet	121,060	184,228	121,654	305,882
4	Alacak	76,423	77,985	107,172	185,157
5	Tazminat	66,844	127,464	116,181	243,645
6	Şikayet	64,278	72,126	68,919	141,045
<b>7</b>	<b>Kamulaştırma</b>	<b>51,409</b>	<b>59,605</b>	<b>262,333</b>	<b>321,938</b>
8	Nüfus	45,781	62,043	80,107	142,150
9	Alacak	40,880	50,170	64,613	114,783
10	Tapu İptali ve Tescil	36,987	68,581	142,070	210,651

Tablo 4'den de görülebileceği gibi, kamulaştırma davaları, ülkemizde açılan dava sayısı bakımından 2012 yılında 7. sırada yer almış olmakla birlikte, veraset ve boşanma davalarından sonra en çok davalı ve davacı sayısına sahip üçüncü dava türüdür. Bu durum, kamulaştırma davalarının ne denli çok kurum ve insanı etkilediğinin en tipik göstergelerinden birisi olmaktadır.

Ülkemizin prestijini zedeleyen Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne (AIHM) yapılan başvurularda da mülkiyet hakkı ihlal davaları önemli bir yer tutmaktadır (Tablo 5). 1959 yılından 2013 yılına kadar verilen 2,984 adet Karar Sayısı ile 47 dünya ülkesi içerisinde ülkemiz maalesef ilk sırada yer alırken, listenin en sonunda 6 karar sayısı ile Andora yer almaktadır. Söz konusu 2,984 kararın içerisinde, Mülkiyet Hakkı ile ilgili verilen karar sayısı 639 olup, bu rakam Adli Yargılanma Hakkı ile ilgili verilen karar sayısından sonraki ikinci değerdir (Tablo 5).

**Tablo 5.** AIHM'de Türkiye hakkında verilen karar sayıları [7]

Dönem	Toplam Karar Sayısı	Mülkiyet Hakkı	
		Karar Sayısı	Oranı
1959-2013	2,984	639	%21.41

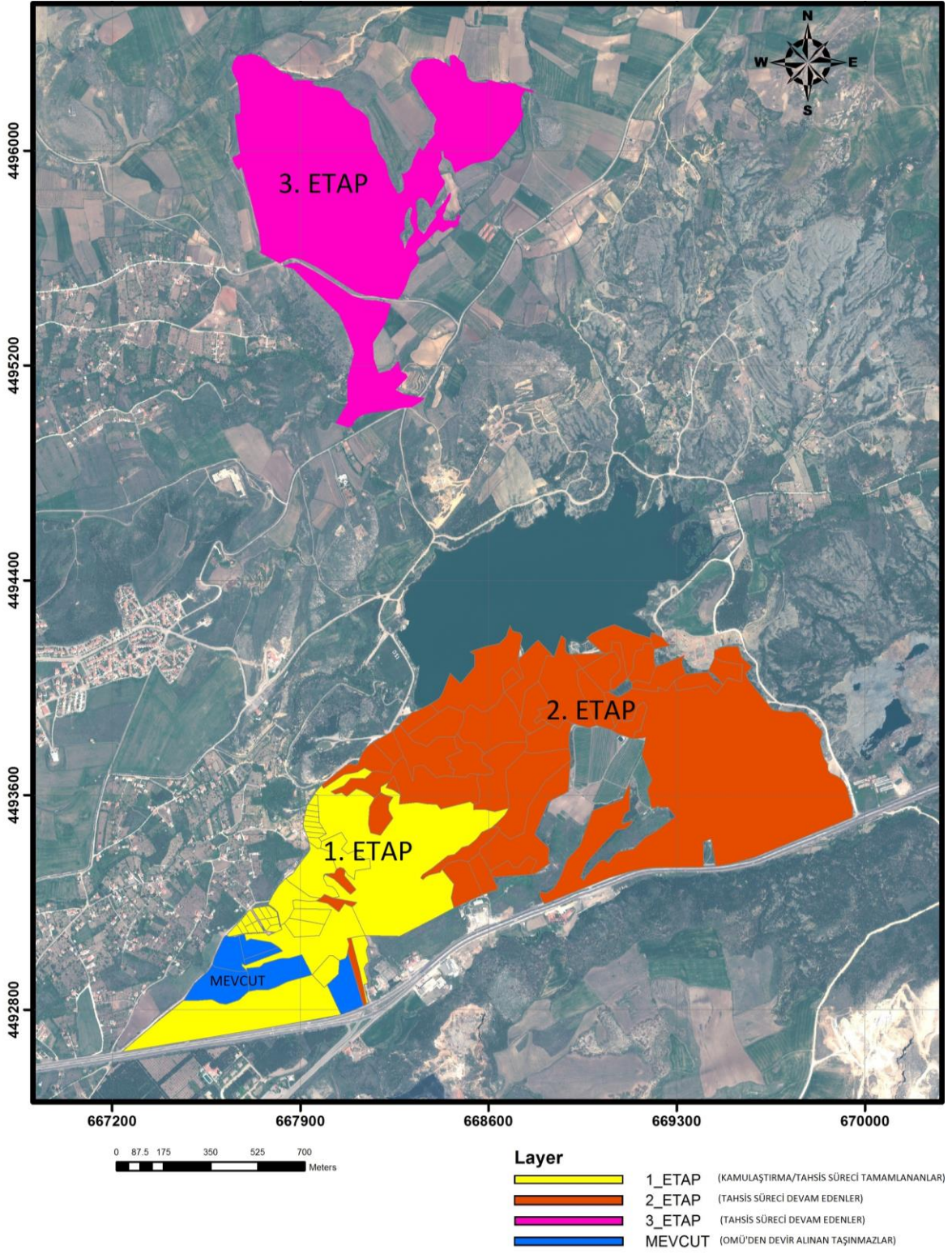
### 3. HİTİT ÜNİVERSİTESİ KAMPÜS OLUŞTURMA ÇALIŞMALARI

Çorum, konumu, yaşanabilirliği, ulaşım kolaylığı, sosyal ve diğer pek çok konuda sunduğu imkânlarıyla bölgesinde dikkat çeken, tarım, hayvancılık ve ticaret açısından gelişim içerisinde olan kentlerimizdendir. Özellikle Hitit uygarlığına ev sahipliği yapan pek çok yerleşim yerinin Çorum il sınırları içerisinde yer alması, ilimizi arkeolojik araştırmalar ve turizm konusunda da öne çıkarmaktadır (Şekil 2).

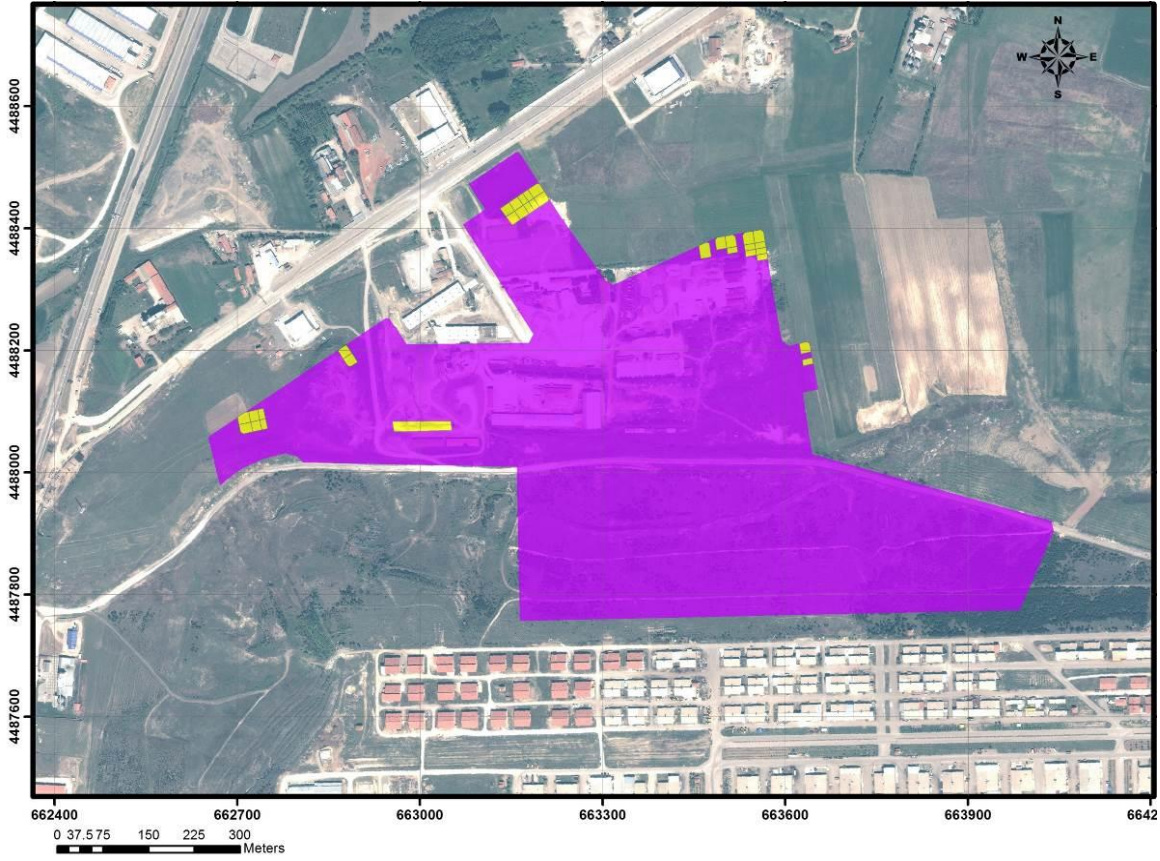


**Şekil 2. orum ili**

Binlerce yıllık tarihi geçmiŐi olan bu medeniyetten ismini alarak, 2006 yılında orum'da kurulan Hitit niversitesi de hızlı bir gelişim sergilemektedir. Dünyanın sayılı üniversitelerinden biri olma hedefiyle yola çıkan niversitemizde, eēitimin uluslararasılaŐması kavramı çerçevesinde yoēun çalışmalar yapılmaktadır. Hitit niversitesi bugün itibariyle 7 Fakültesi, 2 Yüksekokulu, 6 Meslek Yüksekokulu, 10 Araştırma ve Uygulama Merkezi, 3 Enstitüsü ile büyük bir eēitim kurumu haline gelmiŐtir. Son 3 yılda neredeyse %50'lik bir artıŐla ērenci sayısı 13,000'e, akademik ve idari personel sayısı ise 1,000'e ulaŐmıŐtır. Tüm bu bilgilerin ve göstergelerin ıŐıēı altında, Hitit niversitesi'nin daha da geliŐebileēi ve ērenci sayısının bir kaç katına kadar ıkabileēi öngörülmektedir. Őehrin farklı bölgelerinde yer alan eēitim birimlerini olabildiēince kampüs ortamında bir araya getirme yaklaŐımı ile Őehir niversitesi deēil, bir kampüs niversitesi olma yoluna gidilmiŐtir. Ancak kampüsler seçilirken, Őehire oldukça yakın, merkezden yürüyerek bile ulaŐılabilecek uzaklıktaki bölgeler seçilmiŐtir. Bu kapsamda yapılan yoēun çalışmaların sonucunda, ilimizin kuzey doēu bölgesinde yer alan ve Kuzey Kampüs olarak adlandırılan bölge ile Őehrin güney batı bölgesinde yer alan ve Güney Kampüs olarak adlandırılan bölgelerden oluŐan iki ayrı kampüs alanı belirlenmiştir (Şekil 3-4).



Şekil 3. Hitit Üniversitesi kuzey kampüsü



**Şekil 4.** Hitit niversitesi güney kampüsü

### 3.1. Kuzey Kampüs Kamulaştırma ve Arazi Tahsis alışmaları

Çevredeki kamuya ait taşınmazlarla birlikte niversitemizin ihtiyaçlarını karşılayabilecek, genişlemeye müsait ve niversitemizin de başlangıçta yaklaşık 83,000 m<sup>2</sup>'lik taşınmazımızın olduğu bölgede, kampüs çalışmalarına başlanılmıştır. Kuzey Kampüs adı verilen bölgede, Milli Emlak, DSİ ve Orman Genel Müdürlüğü'ne ait arazilerden, inşaat yapımına müsait olan ve rekreasyon alanı özelliği de taşıyan taşınmazların tahsisi ile ilgili çalışmalar yürütülmektedir. Her aşaması bizzat profesyonel ve bu çalışmaya inanan uzman ekiplerce takip edilen tahsis işlemleri, ilimizde Valilik ve Belediye başta olmak üzere, kamu kurumları ile yapılan birebir ve yoğun çalışmalar sonucu olabildiğince hızlı bir Şekilde yapılmaktadır. Söz konusu bölgede Milli Emlak, DSİ ve Orman Genel Müdürlüğü'nden tahsis edilen ve tahsis işlemleri devam edenlerle birlikte yaklaşık 2,200,000 m<sup>2</sup>'lik oldukça büyük ve çok kıymetli bir araziye sahip olunacaktır.

Ancak hazine arazilerinden oluşan kampüsün kimi yerlerinin ağaçlık olması ve bazı kısımlarının topoğrafyasının yapılaşmaya çok uygun olmaması veya maliyeti yüksek altyapı çalışmaları gerektirmesi gibi hususlar, bölgede yer alan yaklaşık 96,000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki özel mülkiyete ait hemen tamamı yapılaşmaya müsait taşınmazların kamulaştırılmasının yararlı olacağını göstermiştir. Bu kapsamda belirlenen taşınmazların kamulaştırılması için 2013 Nisan ayında kamu yararı kararı alınarak çalışmalara başlanmış, oldukça zorlu bir denek bulma süreci sonrasında çok detaylı aşamalardan oluşan kamulaştırma işlem adımları izlenerek, 2013 Temmuz ayının ilk haftası tapu devir işlemleri tamamlanarak, ilgililere kamulaştırma bedelleri ödenmiştir. Görüleceği gibi bu sürec bir kaç ayda sonuçlandırılmıştır. Yukarıda aıklandiğı üzere, kamulaştırma davalarının yoğunluğuna bakıldığında, bu kadar kısa sürede kamulaştırma çalışmalarının tamamlanmasının büyük bir başarı olduğunu söylemek mümkündür. Yapılan kamulaştırma işleminin hemen hiç yargıya gidilmeden çok kısa bir sürede uzlaşma yoluyla tamamlanması hem kamu yararı açısından hem de malikler açısından büyük avantajlar sağlamıştır. Gerçekten de kamulaştırılan 36 adet parselin, toplam 41 malikinden sadece birisi ile anlaşma (uzlaşma) sağlanamamış, bir parselin de malik(ler)ine ulaşılamamıştır. Her iki taşınmaz için 2013



Temmuz ayında hukuki süreç başlatılmıştır. Başlangıçta uzlaşma sağlanamayan malik ile mahkeme süreci devam ederken, yaklaşık 10 ay sonra uzlaşma sağlanmış olup, bugün itibari ile işlemler hala devam etmektedir. Malik(ler)ine ulaşılamayan diğer parselde ise mahkeme süreci devam etmekte olup, sürece ilişkin bir tahmin yapılamamaktadır.

Kuzey Kampüste çalışmaların tamamlanmasının ardından mevcut durum ve geleceğe dönük yeni eğitim birimleri ve diğer ihtiyaçlar göz önüne alınarak master plan çalışması yapılmış ve bütçe imkanları çerçevesinde bina projeleri yapılarak, yapımlarına başlanmıştır (Şekil 5).



Şekil 5. Kuzey kampüs master planı

### 3.2. Güney Kampüs Kamulaştırma ve Arazi Tahsis Çalışmaları

Güney Kampüs olarak adlandırılan bölge, ildeki en büyük yatırımlardan biri olan ve 1,000'in üzerinde yatak kapasitesine sahip, 144,000 m<sup>2</sup>'lik kapalı alanı olan TC Sağlık Bakanlığı Hitit Üniversitesi Çorum Eğitim ve Araştırma Hastanesinin karşısında yer almaktadır. Bu kampüs, Sağlık Kampüsü olarak düşünülmüş olup, burada sağlık ile ilgili tüm birimlerimizin yer alması planlanmıştır. Bu kampüs ile ilgili çalışmalar Kuzey Kampüsten önce başlamış olup, farklı bir yaklaşımla çalışmalar yürütülmüştür. Burada öncelikle söz konusu bölgede imar değişikliği yapılması ve sonrasında kamulaştırma ile ilgili diğer işlemlerin yapılması yöntemi benimsenmiştir. Bu kapsamda 2012 Mart ayında Belediye Meclis Kararı ile Güney Kampüs alanına ait imar planı onanmıştır. Ancak mülk sahipleri tarafından itiraz başvurusunda bulunulmuş ve yapılan itiraz haklı bulunduğundan, bu durum imar planında bazı değişikliklerin yapılmasını gerektirmiş ve yeni bir çalışma yapılarak, hazırlanan revizyon imar planı ile çalışma tamamlanmıştır. Yerleşke alanı içerisinde yer alan 257,346 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsisli taşınmazın Üniversitemiz tarafından kullanımı için Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na izin talebinde bulunulmuş, talebimiz Şubat 2014'de bakanlıkça uygun görülerek, ön izin işlemleri tamamlanmıştır. Güney Yerleşke alanındaki özel mülkiyete ait 7,565 m<sup>2</sup>

büyüklüğündeki taşınmazın 7,050 m<sup>2</sup>'lik kısmının Ağustos 2013'de başlayan kamulaştırma süreci yaklaşık 4 ay gibi bir sürede tamamlanarak, Aralık 2013 sonu itibariyle Üniversitemiz adına tapuları alınmıştır. Kalan kısmının kamulaştırma süreci ise devam etmektedir. Söz konusu yerleşke alanı içerisinde yer alan yaklaşık 197,000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki diğeri taşınmazların tamamı Çorum Belediyesi ve Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Belediye ile İl Defterdarlığı arasında devam eden arazi devir/takas sürecinin tamamlanması neticesinde kalan taşınmazların tahsisi için ilgili kurumlara talepte bulunulacaktır.

#### 4. ARAZİ EDİNİM SÜREÇLERİ İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

Son derece zahmetli süreçler gerektiren kamulaştırma işlemlerinde Üniversitemizin hemen hiç dava açılmaksızın, bir kaç ay gibi eşine az rastlanır kısa bir süre içerisinde çalışmalarını başarı ile tamamlamasında etkisi olduğu düşünölen bazı yaklaşımlar, tespitler ve hususlar aşağıda verilmiştir:

- Çalışmaların gerçekleştirileceğı birimlerdeki teknik personel ile sürekli ve yakından bir diyalog kurulmuş, yapılan çalışmanın gerekliliğı ve önemi kendileri ile paylaşılmıştır. Sağlanan motivasyon ve oluşturulan sinerji ile bir ekip ruhuyla hareket edilerek, çalışmalar gerçekleştirilmiştir,
- Süreç, bir tarafta güçlü devlet otoritesi, diğeri tarafta güçsüzlüğünden dolayı hak kaybına uğrayan vatandaş anlayışına dönüştürölmenden, devletin üstün emredici gücünün vatandaşın hak kaybına dönüşmesi şeklinde değıl, tam aksine (olması gerektiğı gibi) ele alınarak yürütölmüştür,
- Kamulaştırma işlemlerinde gerekli olan, izlenmesi gereken tüm yasal süreçler mevzuata hakim, konusunun uzmanı ekiplerle titizlikle yerine getirilmiştir. Gerekmesi durumunda sadece ilimizdeki değıl, ölkemizdeki konunun uzmanı kişilerden/kurumlardan profesyonel destek alınmıştır,
- Kamulaştırılacak taşınmazların rayiç bedelleri olabildiğince objektif ve gerçekçi bir şekilde belirlenmiştir. Taşınmazların yaklaşık bedelleri tespit edilirken Emlak Vergisi beyan değıerleri ile Ticaret ve Sanayi Odası'ndan taşınmazlara ilişkin değıerler talep edilmiştir. Aynı zamanda, rayiç değıeri belirleyebilmek için ilimizde faaliyet gösteren çok sayıdaki emlak firmasından her bir parsel için bağımsız fiyat tespiti istenmiştir. Kamulaştırma ilan edilinceye kadar tüm aşamalar olabildiğince sadece ilgililerin bilmesi gerektiğı kadar bilgi paylaşarak sürdürölmüş, spekülasyona yol açacak hiç bir tutum ve davranışta bulunulmamıştır. Ön çalışmalar çok az sayıdaki kişi tarafından büyük bir gizlilik içinde yürütölmüştür (örneğin malik tespiti ve diğeri benzer hususlar, Çorum'dan değıl, Yozgat ilinde bulunan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nden takip edilmiştir),
- Üniversitenin kamulaştırma çalışmaları öncesinde Çorum'da tüm paydaşlarla kurduğı yakın diyalog ve üniversiteye duyulan güven sonucu, başta Valilik ve Belediye Başkanlığı olmak üzere hemen hemen tüm kamu kurumlarıyla süreç birlikte yürütölmüş, konunun önemi, ciddiyeti, gerekliliğı ve bir mağduriyetin oluşmayacağına maliklerin inanmaları ve idareye güvenmeleri sağlanmıştır,
- Bu çalışmaların (kamulaştırmanın) mutlaka yapılacağı, geri dönüşün idare açısından kesinlikle olmadığını, uzlaşma sağlanırsa üniversitemizin geç kalmış kampüs sorununun çok daha hızlı ve elbirliğıyle örnek bir şekilde çözülebileceğine kamuoyu ikna edilmiştir,
- Uzlaşma sağlanması ile birlikte ilgili kamu kurumları ile yapılan üst düzey görüşmeler sonucu eş güdüm sağlanarak, hafta sonları da dahil olmak üzere çalışmalar devam etmiş ve bürokratik işlemler kısa zamanda tamamlanmıştır.

## 5. SONUÇ VE BAZI ÖNERİLER

Ülkemizde yeni üniversitelerin kurulması için yapılan oldukça yoğun çalışmaların sonucunda önemli gelişmeler kaydedilmiş ve özellikle son 10 yılda üniversite sayımız öncesine göre neredeyse iki katına çıkmıştır. Bu büyüme özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük illerin dışında da üniversitelerin kurulmasını, her ilde en az bir üniversite olmasını sağlamıştır. Bu anlamda üniversiteler buldukları şehirlere ve bölgelere pek çok farklı alanda olumlu katkılar sağlamıştır. Yeni kurulan üniversiteler bir yandan üniversite bilinci ve kültürü oluşturma, kurumsal kimlik oluşturma gibi çalışmaları yaparken, diğer yandan akademik personel, derslik, laboratuvar vb. altyapı eksiklerinin giderilmesi ve daha önemlisi mevcut ihtiyaçlar ile birlikte geleceğe dönük projeksiyonlar oluşturarak, bunlara cevap verecek çalışmaları da yapmak durumunda kalmaktadır.

Günümüzde artık sadece büyük şehirlerde değil, küçük şehirlerimizde de arazi temini oldukça zorlaşmış, fiyatları artmıştır. Kamunun elinde olanlar da her geçen gün azalmakta ve pek çok kamu kurumu tarafından yapılan taleplere karşılık verememektedir. Özel mülkiyetteki taşınmazların edinimi ise pahalı, zaman alan, mahkeme süreçlerini gerektiren, oldukça zahmetli çalışmaları gerektirebilmektedir. O yüzden üniversiteler kampüs alanlarını belirlerken orta ve uzun vadeli planlarını yapmalı, uzun vadede reel olarak hedeflenen öğrenci sayısı, birim/bölüm/program türü ve sayısı ile çevresel etkiler ve beklentiler mutlaka göz önünde bulundurularak arazi planlaması yapılmalıdır.

2006 yılında kurulan, henüz 8 yaşındaki genç Hitit Üniversitesi'nde de benzer süreçler yaşanmıştır. Kamuoyunun sürekli gündeminde olmasına rağmen kampüs için uygun bir yer bulunamamış, önerilen yerlerin üzerinde maalesef bir uzlaşma sağlanamadığından, yol katedilememiştir. 2011 yılında başlayan yoğun çalışmaların sonucunda Hitit Üniversitesi'nin kampüs sorunu çözüme önemli ölçüde kavuşturulmuş, hemen hiç taşınmazı olmayan üniversitenin kamulaştırma ve diğer kamu kurumlarından kiralama ve tahsisler sonucunda kampüs sorunu çözüme kavuşturulmuştur. Bu denli büyük bir taşınmaz edinimine, edinim şekline (kamulaştırma ve tahsis) bakıldığında, oldukça kısa sayılabilecek bir sürede bu çalışmaların gerçekleştirildiği kolaylıkla söylenebilmektedir. Tesadüfen olmayan bu sonuca, idarenin süreç yönetimindeki başarısı ve konunun profesyonel bir ekip tarafından büyük bir titizlikle yaptığı çalışmalarla ulaşıldığı düşünülmektedir.

Diğer yandan kamulaştırma veya tahsis vb. işlemlerin kısa sürede olumlu bir şekilde sonuçlandırılması hiç şüphesiz çok önemli bir başarı olmakla birlikte, esas önemli olanın kamunun ihtiyaçlarının çok önceden öngörülerek planlama yapılması, böylelikle daha ucuza ve daha az emek sarf ederek kamu hizmetlerinin gereksinim duyduğu taşınmazların ediniminin çok daha doğru bir yaklaşım olduğu unutulmamalıdır. Bunun için çok önceden, ileriye dönük projeksiyonlarla, olabildiğince tüm paydaşları içerecek çalışmalar sonucunda belirlenen ihtiyaç programları çerçevesinde imar planları oluşturulmalı, olası kamu hizmet alanları için rezerv araziler planlara mutlaka konulmalıdır.

### NOT

Bu çalışma, Karadeniz Teknik Üniversitesi'nde 12-13 Mayıs 2014 tarihleri arasında gerçekleştirilen IV. Arazi Yönetim Çalıştayı-AYÖP'2014 etkinliğinde yazar tarafından sunulan "Kamu Hizmet Alanlarının Edinimi" başlıklı çalışmanın revize edilmiş ve genişletilmiş halidir.

## 6. KAYNAKLAR

1. Günay, D. ve Günay, A., 2011, "1933'den Günümüze Türk Yükseköğretiminde Niceliksel Gelişmeler", Yükseköğretim ve Bilim Dergisi, **1**(1), 1-22.
2. *Üniversitelerimiz*, <http://www.yok.gov.tr/web/guest/universitelerimiz>, 08 Mayıs 2014.
3. Ağırlioğlu, N., 2012, "Türkiye'de Üniversitelerin Kalitesini Belirlemek İçin Bir Yaklaşım", Yükseköğretim ve Bilim Dergisi, **2**(3), 147-165.

4. *Nüfuslarına Göre Ülkeler Listesi*, <http://tr.wikipedia.org>, 08 Mayıs 2014.
5. Demirel, Z., 2005, “Kamulaştırma”, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul.
6. Yalın, D., 2007, Kamu Ölçmeleri Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
7. TC Adalet Bakanlığı, Adli Sicil İstatistik Genel Müdürlüğü, [www.adlisicil.adalet.gov.tr](http://www.adlisicil.adalet.gov.tr), 08 Mayıs 2014.