

10399

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİİNDE 3194 SAYILI
İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULAMALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı

W. G.
Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi

ŞABAN İNAM

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi

Danışman

Doç. Abbas BARİŞKANER

Konya, 1989

ÖZ

Kanuni dayanağını 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinden alan, imar planı uygulaması yollarından birisi ve zaman-verim esleme-si itibarı ile en uygunu kabul edilen "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" yoluyla plan uygulamaları bu tez çalışmasının konusunu oluşturmaktadır.

Bu çalışmada, kentsel mekanı oluşturan alanlarda yapılan plan uygulamaları, işlem sırası önceliğinde ve uygulamaya yönelik olarak ele alınmış, detayları gereklereyle beraber ortaya konmuştur. Ayrı-ca, seçilen bir pilot bölgede yapılmış sayısal uygulama ile konu pe-kiştirilmiştir.

Uygulamaların, bu konuda oluşturulmuş bilgi-işlem programları kullanılarak bilgisayar destekli çözüme ulaşılması, bir takım olum-suz gelişmeleri de önlemesi düşüncesiyle günümüzde geçerlilik kazan-mıştır. Ancak bu çalışmada yer almış sayısal uygulama, çeşitli aşama-lardaki işlem mantığını ortaya koymak düşüncesiyle klasik işlemler-le yapılmıştır.

ABSTRACT

The subject of this thesis is about application of town planning with the use of "Land Formation" this is based on the law numbered as 3194.

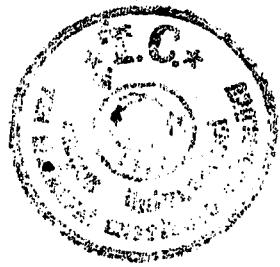
In this study, the town planning applications in housing area are discussed in detail in terms of operational steps and applicability. A numeric example for the application is also given.

Computer supported applications are gaining popularity since it bring solution to some problems. However, in this study, numerical applications are carried out in conventional way. This is done to show the logic behind the various operations.

ÖNSÖZ

Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalında yapmakta olduğum Yüksek Lisans öğrenimimi, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile 3194 Sayılı İmar Yasasının 18. Madde-Si Uygulamaları" üzerine tezimle tamamlamış bulunmaktayım.

Çalışmalarımın her aşamasında yardımlarını esirgemeyen Konya Büyükşehir Belediyesi Harita Dairesine, Konya Tapu-Kadastro Kurumuna, eleştirileriyle bana yol gösteren Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Öğretim Elemanlarına, değerli hocam Doç.Dr.Gürol BANGER ve Doç.Dr.Ibrahim BAZ'a, Danışman Hocam Doç.Abbas BARIŞKANER'e teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.



İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖZ	1
ABSTRACT	2
ÖNSÖZ	3
İÇİNDEKİLER	4
(1.) GİRİŞ	7
1.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Nedir?	9
1.2. Cumhuriyet Dönemi İmar Faaliyetlerine Kısa Bir Bakış ..	12
1.3. 6785 ve 3194 Sayılı İmar Kanunlarının Konumuz Aşısından Karşılaştırılması	14
1.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları	18
1.5. Düzenleme Çalışmalarında Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin Fonksiyonu ve Öngörülen Diğer Meslek Grupları	22
(2.) KADASTRO-İMAR İLİŞKİSİ VE 3194 SAYILI İMAR YASASI UYARINA YAPILACAK DÜZENLEME ÇALIŞMALARI	24
2.1. Kadastro Görmüş Alanlarda Düzenleme Çalışmaları	25
2.1.1. Mal Sahiplerinin İsteği Üzerine Yapılan Düzenleme Çalışmaları	25
2.1.1.1. Birlestirme (Tevhid) ve Ayırma (İfraz) İşleri	26
2.1.1.2. Sınır Düzeltmesi	26
2.1.2. Mal Sahiplerinin İsteği Dışında Belediyelerce Doğru dan Yapılan Düzenleme Çalışmaları	27
2.1.2.1. Düzenlemeye İlişkin Tanımlar	29

2.1.2.2. Düzenleme Çalışmalarında Yapılacak İşlemler	31
2.1.2.2.1. Hazırlık Safhası	31
. Düzenleme Sınırının Çizilmesi	31
. Haritaların ve Tapu Kayıtlarının Sağlanması	35
. Halihazır Haritaların Revizyonu, Tescil Dışı Kalmış Yerlerin Tescili, Kadastro Haritası ile Ölçek ve Ko- ordinasyonun Sağlanması ve Müktesep Hakların Tespiti	35
. Kadastro Ayırma Çaplarının Oluşturulması	38
. Tapu Kayıtlarına Belirtim Yapma (Şerh Koyma)	40
. Uygulama Haritalarının Oluşturulması	40
. Nirengi ve Poligon Noktalarının Geliştirilmesi	43
. Ada Uygulama Krokilerinin Çıkarılması	45
. İmar Adalarını Zeminde Belirleme ve Zeminde İşaret- lenmiş Noktaların Tekrar Ölçülmesi (Rölöve Alımı) ..	52
2.1.2.2.2. Düzenleme Safhası	58
. Ada Anahtarı, Ada Dizin Çizelgesi ve Parsel Fişleri- nin Düzenlenmesi	58
. Kamuya Ayrılan Alanın Hesabı	62
. Düzenleme Ortaklık Payı Oranının Hesabı	64
. Kamulaştırılacak Miktarın Hesabı	69
. Dağıtım	70
. İmar Parsellerinin Kesin Boyutlarının Belirlenmesi, Parselasyon Haritalarının Hazırlanması ve Yüzölçümü Hesapları	76
2.1.2.2.3. Onay ve Tescil Safhası	81
. Parselasyon Haritası ile Çizelgelerin Onayı ve İlanı	81
. İmar Parsellerinin Tapuya Tescili	82

2.2. Kadastro Görmemiş Alanlarda Düzenleme Çalışmaları ...	84
3. İMAR PARSELİ BOYUTLARININ BELİRLENMESİ VE PARSEL ÜRETİM ŞEKİLLERİ	87
3.1. Parsel Boyutlarının Belirlenmesi	87
3.2. Parsel Üretim Şekilleri	90
3.3. Parsel Üretim Şekillerinin Karşılaştırılması	91
4. UYGULAMADA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER	93
4.1. Teknik Problemler	93
4.2. Hukuki Problemler	98
4.3. Ekonomik Problemler	100
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	101
6. UYGULAMALAR	103
7. KAYNAKLAR	148
EKLER	150
ÖZGEÇMİŞ ,.....	159

1. GİRİŞ

Miktari sabit olan toprağın sürekli artan nüfusa, zamanla değişim gösteren sosyo-ekonomik şartlar karşısında cevap verebilmesi onun optimum düzeyde kullanılmasını gerektirir. Bu ise toprağı planlı kullanmakla mümkündür.

Özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra Bayındırılık Hizmetleri alanında da önemli bir kalkınma sürecine giren ülkemiz, çıkarıldığı yıllarda yeterli görülen ancak zamanla uzun ve çözümsüz darboğazlar- da ilerleyen 6785 sayılı İmar Kanunu ile 1985 yılına kadar getirilmiştir. Aynı yıl çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu, durma noktasına gelen imar çalışmalarına canlılık kazandırmıştır. Aynı kanundan destek alan belediyelerimiz de uzun zaman sürecinde çözüm öneren altyapı programlarına girmislerdir. Ancak yakın bir gelecekte bu kanunun da yetmeyeceği, gelişen şartlar karşısında yeni yasal düzenlemelere gidilmesi gereği de açıklıktır.

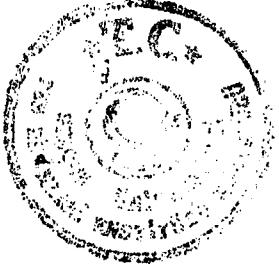
Bir beldenin sağlıklı ve düzenli gelişmesi, imar planlarının yapılması ihtiyacının önünde hazırlanmasına ve bu imar planlarının yapılması önünde mekana yansıtılmasına bağlıdır. Bu ise yerine göre teknik, yerine göre de hukuksal işlemler bütünü olan imar çalışmaları ile mümkündür ve uygun plan uygulama yöntemi ile gerçekleştirilir.

Plan uygulama yöntemlerinden "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" yoluyla plan uygulamaları, uygulamanın ada bazında yapılması, plan uygulama ve sonuçlandırma sürecinin kısa olması gibi olumlu yanlarıyla tercih edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliği de bu yöntemle uygulama yapmada önemli etken olmuştur.

Konumu ve kullanım şekli farklı kadastro parsellerinden imar verilerinin optimum şartlarda sağlandığı, yapılaşmaya hazır imar par-

sellerine dönüşümü sağlayan plan uygulamaları, kadastronun yenilenmesi ve "Toprak Bilgi Sistemi" bünyesinde "Çok Amaçlı Koordinat Kadastrosu" na geçişte bir basamak olarak önemli etkendir.

Yapılan çalışmada, imar faaliyetleri hakkında genel bilgi verilmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve ilgili yönetmeliği ışığı altında imar planı uygulama yöntemleri detaylarıyla işlenmiştir. Ayrıca, yapılan sayısal uygulama ile konuya bütünlük kazandırılmıştır.



1.1. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ NEDİR

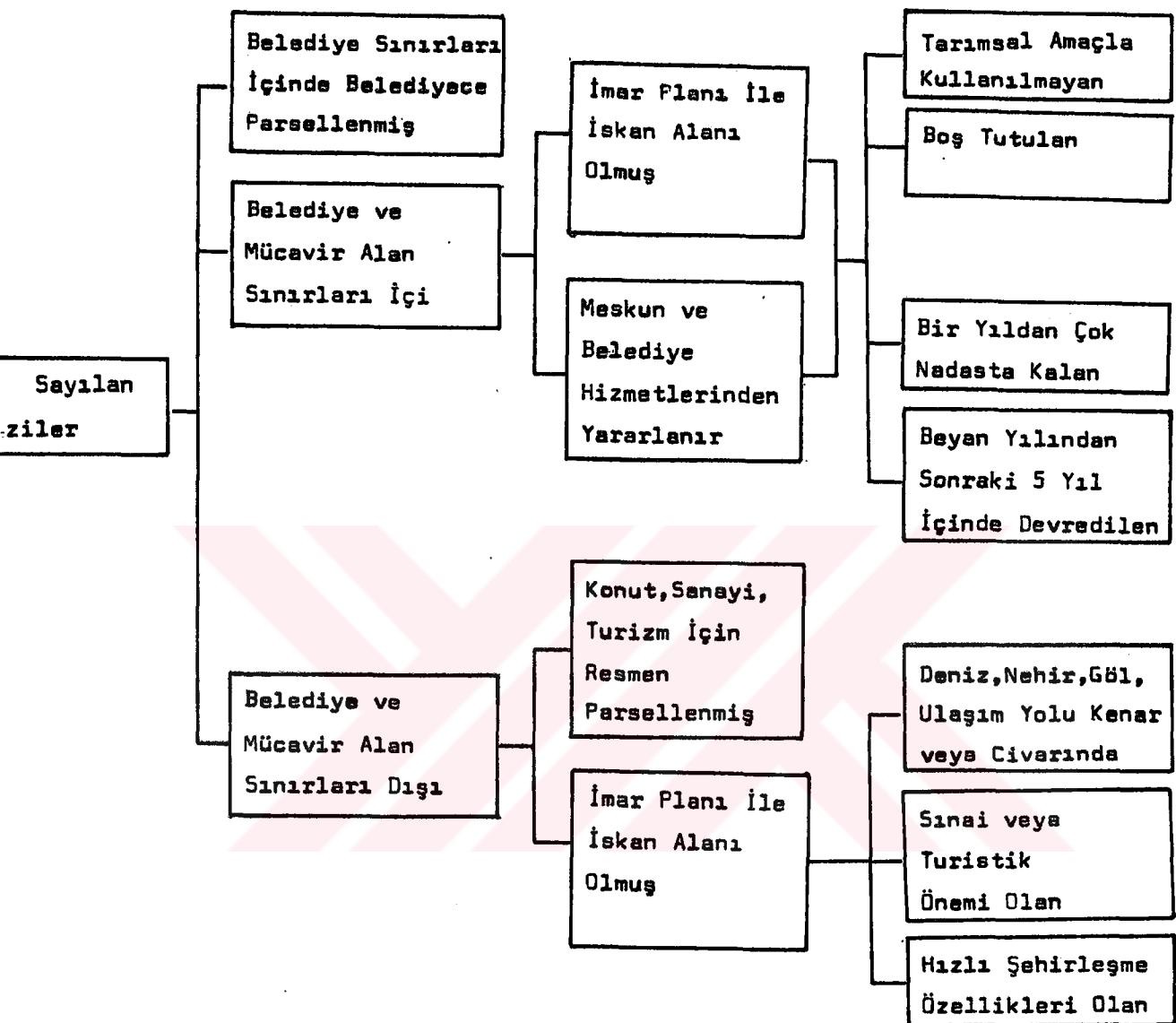
İmar sınırları içerisinde, imar planı bulunan yerlerde, mevcut durumu ile yapı yapmaya elverişli olmayan binalı ve binasız arazi ve arsaların planın öngördüğü biçimde yapı yapılabılır duruma ya da planın belirlediği diğer kullanma biçimlerine elverişli duruma getirilmesi için yapılan işlemlerin tümüne birden "Düzenleme" denir (Gürler, 1983).

Fiziki planlamanın iskan öncesinde beldeye yansıtılması çalışmalarını kapsayan düzenleme işleri, bu planların çeşitli aşamalarında uygulamayı sağlayan mühendislik dallarınca farklı yorumlarda konu edilir.

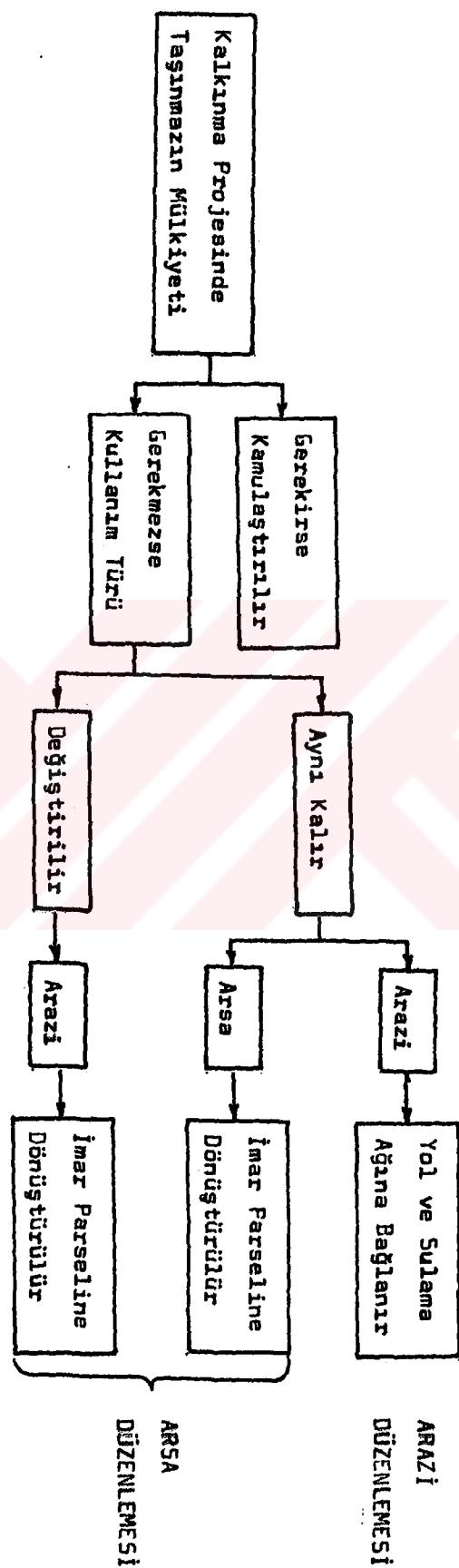
Bir şehir plancısı, plan ilkeleri doğrultusunda yolların açılmasını, meydan, park ve otoparkların düzenlenmesini, binaların plan verilerine uygun biçimde yapılmasını plan uygulaması olarak kabul ederken aynı olayı İnşaat Mühendisleri, bina proje ve hesaplarının incelenerek onanması, binaların proje verilerine uygun biçimde yapılması, yol, kanal gibi altyapı tesislerinin inşası olarak görür.

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri ise, bütün bu işlerin yapılabilmesi için önce planda gösterilen yol, yeşil saha gibi yerlerin aplike edilerek zeminde belirli hale getirilmesi ve özellikle inşaata elverişli olmayan kadastro parsellерinin yeniden tanzim edilerek imar parseli haline getirilmesini imar planı uygulaması olarak görür.

Düzenleme işlemine konu olacak taşınmaz malların kullanımının iyileştirilmesinde, bu taşınmazın türüne göre uygulama şekli seçilir. Kırsal alanlarda "Arazi" niteliği taşıyan tarımsal parseller düzenleme sonrasında yine aynı amaçlı tarımsal parsel olarak kalacağsa bunların doğanıklık ve şekil düzensizlikleri giderilir, yol ve sulama ağına bağlanır. Yani "Arazi Toplulaştırması" na konu edilerek kuru tarımdan sulu tarıma geçilmiş olur.



Şekil: 1 (*)



Sekil: 2 (*)

Bunun yanında yerleşim alanlarında bulunan ve "Arsa" niteliği taşıyan taşınmaz mallar ile daha öncesinde tarımsal amaçlı kullanıldığı halde düzenleme çalışmaları ile araziden arsaya dönüşümü sağlanarak "İmar Parseli" niteliği kazanacak taşınmaz mallar 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna ait imar yönetmeliğini esas alan uygulamalara (Bölüm 2) konu edilirler (Şekil: 1, 2).

Çalışmalarımıza konu olan kentsel mekanın düzenlenmesi işlemi, binalı yada binasız parcelleri, küçültme veya büyütme gayesi tasımadan, imar uygulama planlarının bilgilerine göre ve konum şekil, alan bakımından amaca uygun olarak oluşturulan parceller ortaya çıkacak şekilde yeniden düzeltme görevini yüklenir. Bu arada düzenleme bölgesinin teknik altyapısı (yol, kanalizasyon, içme suyu, elektrik, hava gazı, PTT gibi) ya ilk kez ele alınır ya da önceki tesis yeniden düzenlenir. İlk hale "Yeni İmar Bölgesi", ikincisine ise "İyileştirme (Islah) Bölgesi" denir.

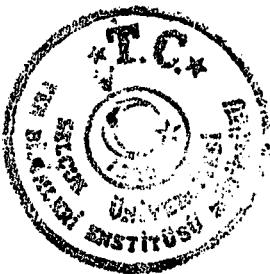
Yeni imarda, genellikle bahçe yada tahıl tarımı yapılan yerler sözkonusu iken, iyileştirme bölgelerinde binalı yada yapıdan temizlenmiş parcellerle yanın yada yıkıntı bölgeleri modern şehircilik anlayışına uyacak yeni parsel oluşumuyla imara uygun arsalar haline getirilirler.

Buradan da, yeni imar bölgelerinin kent kenarlarında, iyileştirme (islah) bölgelerinin de kent içerisinde olacağı açıklıdır.

Sonuçta, imar islah bölgelerinde arsa gene arsa olarak kalırken yeni imar bölgelerinde arazi ve arsa düzenlenmesi ile bir kültür değişikliği oluşacak ve tarla yada bahçeler arsa sıfatına kavuşacaktır (Yıldız, 1977).

1.2. CUMHURİYET DÖNEMİ İMAR FAALİYETLERİNE KISA BİR BAKIŞ

Kuruluşu yakın bir geçmişe dayanan Cumhuriyet Tarihimizi planlama-imar faaliyetleri açısından üç dönemde incelemek gerekir.



1- 1923-1928 Dönemi:

Cumhuriyetimizin ilanını izleyen ve plansız dönem adını da ve rebileceğimiz bu tarihler arasında öncelikli siyasi konular nedeniyle planlamaya gerekli zaman ayrılamamış, Osmanlı İmparatorluğundan kalma 1882 tarihli yollar, yanın yerleri ve binalarla ilgili hükümleri kapsayan "Ebniye Kanunu" nun uygulanmasıyla yetinilmiştir.

2- 1928-1956 Dönemi:

Siyasi konuların ağırlıklı yaşadığı 1923-1928 döneminde "Planlı Kalkınma" düşüncesi kendisini hissettirmiş ve Türkiye'de ilk kent düzenlemesi çalışmaları Atatürk'ün de direktifleriyle 1928 yılında çıkarılan "Ankara İmar Müdürlüğü Kurulus ve Görevlerini Tayin Eden 1351 Sayılı Kanun" ile başlatılmıştır.

Plan zorunluluğunun getirildiği dönem olarak da tanımlayabileceğimiz bu dönemde 1930 tarihli "Belediye Yasası" ile bütün belediyelere imar planı hazırlama mecburiyeti getirilmiş, hemen akabinde 1933 yılında kent planlaması çalışmalarını düzenleyen "Belediye Yapı ve Yolları Kanunu" çıkarılmıştır.

Bütün planlamacıların yabancı olduğu bu dönemde ülkemiz gerekleri ile tutarlı fiziki planlama, teknik ve araçları yeterince geliştirilememiş; ihtiyacımız olan planlama elemanları yeni yeni yetişmeye başlamıştır.

3- 1956 ve Sonrası Dönem:

1956 yılında "6785 Sayılı İmar Kanunu" çıkarılmış, 1958 yılında da 7116 sayılı kanunla "Yurdun bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlaması, mesken politikası, yapı malzemesi konuları ile meşgul olmak, bölge planları konusunda ilgili kuruluşlarla ortaklaşa etüdler yapmak, iç iskan, göçmen iskanı ve afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak konusunda hükümler getirmek üzere "İmar ve İskan Bakanlığı" kurulmuştur. Cumhuriyet döneminde atılmış en iyi adım olarak



kabul edilen bakanlığın kurulması ile "Metropoliten Planlama Çalışmaları" da başlatılmıştır.

1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı imar yasasının zamanla ihtiyaca cevap verememesi nedeniyle 1972 yılında 1605 sayılı yasa ile bazı maddeleri değiştirilmiş, bazı maddeler de ilave edilmek suretiyle anılan yasaya işlerlik kazandırılmıştı.

Fiziki planlamanın da görevleri arasında yer alan İmar İşkan Bakanlığı 14 Aralık 1983 gün ve 18251 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 180 sayılı kararname ile Bayandırlık Bakanlığı ile birleştirmiş ve,

- Kamu oyunda İmar Affi diye bilinen 2981 sayılı kanun,
- 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin yönetimi ile ilgili kanun,
- 3086 sayılı Kıyı Kanunu,
- 3194 sayılı İmar Kanunu,
- 9 adet yönetmelik

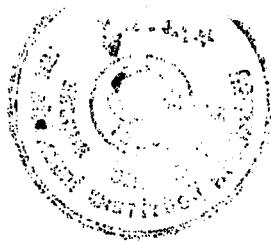
çıkarılarak imar konularında yeni bir dönem başlatılmıştır.

Ülkemizde 1956 yılında yürürlüğe konulan 6785 sayılı imar kanundan yaklaşık 30 yıl sonra çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu, 11 Kasım 1985 tarihinde fiilen yürürlüğe girmiştir.

1.3. 6785 ve 3194 SAYILI İMAR KANUNLARININ KONUMUZ AÇISINDAN

KARŞILAŞTIRILMASI

Son yıllarda Ülkemizin her alanda yapısal bir değişikliğe uğraması, hızlı nüfus artışı, köyden şehire olan nüfus akımının kontrol edilememesi sonucu olarak ortaya çıkan düzensiz şehirleşme, gecekondulaşma ve yarattığı sorunlar ile bu sorunların temelde çözümü için gerekli her türlü tedbirin alınması ihtiyacı, imar kanununda, bugünün hatta yarınların ihtiyaçlarına cevap verebilecek köklü değişiklikler yapılmasını zorunlu kılmıştır.



Böylesi düşüncelerle oluşturulmuş 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama olayı yeni bir sisteme bağlanmış, fiziki plan kademeleri ile sosyo-ekonomik baza dayalı kararların mekana yansıtılması fonksiyonu güçlendirilmiş, planlı ve plansız alanlar bir bütünlük içinde ele alınarak mevzuat karmaşası önlenmiştir. Valilik ve belediyelerin plan üretimi ve uygulaması sürecindeki etkinlikleri artırılarak konuların yerinde gözümlenmesi amacıyla işlemler daha basit hale getirilmiştir. Tüm imar faaliyetlerinde bütün yetki ve sorumluluklar Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelere, dışında ise valiliklere verilmistir.

3194 sayılı İmar Kanunu ile getirilen yenilikler özetlenecek olursa;

1- 6785 sayılı İmar Kanunu, nüfusu 5000'i aşan veya nüfusu ne olursa olsun ilçe merkezi olan belediyelerin "Yol İstikamet Planlarını" yaptırma zorunluluğunu getirmiş iken, 3194 sayılı kanun son nüfus sayımında nüfusu 10000'in altında olan belediyelerin imar planlarını yaptırmaları mecburiyetini kaldırılmıştır.

2- Nüfusu 10000'in altında olduğu halde il merkezi olan belediyeler ile müstakbel imar faaliyetleri bakımından plana ihtiyacı bulunduğu Bakanlıkça tespit edilen belediyelerin imar planlarını yaptırmaya mecburiyeti var iken, nüfusu 10000'i aşmayan yerleşimlerin imar planlarının yaptırılmasının gerekli olup-olmadığını Belediye Meclislerinin karar vermesi hükmeye bağlanmıştır. Ancak, mevcut imar planlarının yürürlükte olduğu hükmüde getirilmiştir.

3- 6785 sayılı İmar Kanunu'na göre Belediyece yapılan veya yaptırılan imar planları Belediye Meclisi kararına bağlanarak Bakanlığın onayına sunulup, Bakanlıkça onaylandıktan sonra yürürlüğe girer iken; 3194 sayılı kanun ile nazım ve uygulama imar planlarını onama yetkisi Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediye Meclislerine veril-

mıştır. İmar planları üzerinde yapılacak değişikliklerde de keza Belediye Meclisleri yetkili kılınmıştır.

4- 6785 sayılı kanuna göre belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki alanlarda yapılan planlar Bakanlıkça onaylanır iken, 3194 sayılı kanun; belediye ve mücavir alan sınırları dışında İl İdare Kurullarınca karara bağlanan imar planlarının Valilikçe uygun görülmesi halinde onaylanarak yürürlüğe gireceği esasını getirmiştir.

5- 6785 sayılı İmar Kanununda hiç yer almayan ve bir tür gizliliğe sokulan onaylı imar planlarının, herkesin bilgisine sunulmak üzere tamamının veya kısmının kopyalar halinde veya kitapçıklar haline getirilerek çoğaltıması ve isteyene satılması hükmü 3194 sayılı kanun ile getirilen bir yeniliktir.

6- 6785 sayılı İmar Kanununa göre imar planlarında kamu hizmet ve tesislerine ayrılipda hazinenin mülkiyetinde bulunan alanların belediyelere bedelsiz devri için Bakanlar Kurulu Kararı gerekiyor iken, 3194 sayılı kanunla bu süre 5 yıla çıkarılmış, programın görüşülmemesinde ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının toplantıya çağırılması esası getirilmiş ve bu programların Belediye Meclislerinin onayı ile yürürlüğe gireceği hükmeye bağlanmıştır. Ayrıca kamu kuruluşlarına tahsisli olupda programa alınan alanların 5 yıl içinde kamulaştırılması zorunluluğu getirilmistir. Bu zorunluluk nedeniyle, imar planı uygulaması sırasında ortaya çıkan kamulaştırma işlemlerinin uzun süre askıda kalması büyük ölçüde önlenmiş, böylece vatandaşın uzun yıllar mağdur edilmesinin önüne geçilmiştir.

7- 6. maddede bahsedilen alanların belediyeye bedelsiz devri için 6785 sayılı kanun gereği Bakanlar Kurulu Kararı gerekiyor iken, 3194 sayılı kanun ile bu yetki Belediye veya Valiliğin talebi Üzerine Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın yetkisine bırakılmak suretiyle daha rasyonel ve pratik hale getirilmiştir.

8- 6785 sayılı kanunda, belediyelerin imar planı uygulamalarında yaptıkları arazi ve arsa düzenlemeleri sırasında % 25 oranında "Düzenleme ortaklık payı" olarak re'sen bedelsiz yer alınır iken, 3194 sayılı kanun ile bu oran % 35'e çıkarılmış ve böylelikle plan uygulamalarında belediyelere daha çok imkan sağlanmıştır.

9- 6785 sayılı imar kanunu ve buna ilişkin yönetmeliklere göre, bir parselde birden fazla inşaat yapılmasına imkan tanınmaz iken, 3194 sayılı kanun ile bir imar parseline birden fazla yapı yapılmasına imkan tanınmış ve "Yaygın Kat Mülkiyeti" sistemi ile konu çözüme kavuşturulmuştur.

Ayrıca, 3194 sayılı kanuna göre, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, kamu yapıları ile imar planı ve değişikliklerinin, umumi hayatı müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması ve Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisindeinden veya civarından demiryolu veya kara-yolu geçen, hava meydanı bulunan veya hava yolu veya deniz yolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarını yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkili iken, 30.06.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3394 sayılı kanunla Bakanlık bu yetkilerini artırarak gerekli gördüğü hallerde, 3030 sayılı kanuna tabi Büyükşehir Belediyelerini de kapsamına almak suretiyle imar planı konusunda belediyelere verilen bütün yetkileri Başbakanın onayı ile geçici olarak alması mümkün hale gelmiştir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bu yetkisi ile, bölge ve çevre düzeni planları bulunan alanlar dahil mücavir alan, belediye ve imar sınırları içerisindeki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları ile revizyonlarını, tamamen veya kısmen plan değişiklikleri dahil ada ve parsel bazına kadar re'sen yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve onay-

lama hakkına sahip olmuştur. Belediyeler bu şekilde onanan plan ve değişikliklerine uymak zorunda kalacak; ancak, Bakanlık bu yetkisini gerekli gördüğü hallerde kullanacaktır (Ulutaş, 1987).

1.4. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİİNİN YARARLARI

İmar sınırları içinde bulunan binalı yada binasız arazi ve arsaları birleştirmeye ve planın öngördüğü biçimde yapı yapılabilecek şekilde bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya "düzenleme" denir.

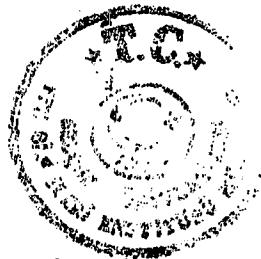
Bu şekilde yapılacak uygulamalar, seçilen düzenleme bölgelerindeki kamuya ait bir takım alanların (yol, park, otopark, çocuk bahçesi, meydan, yeşil saha, camii ve karakol yerleri gibi), bölgeye işaret eden kadastro parcellerinin belirli bir orana kadar katılımı ile elde edilmesi ve bu kadastro parcellerinin düzgün ve yapılışmaya uygun bir parsel şeklinde geri verilmesinden ibarettir (Yomralioğlu, 1988).

Arazi ve arsa düzenlemesi, ifraz (ayırma) ve tevhid (birlestirme)'in büyütülmüş bir şekli olarak görülür ise de aralarında önemli farklar vardır.

a) Uygulama için hisseli arazilerle, ifraz ve tevhidde olduğu gibi hissedarların rızasının alınması gerekmektedir. Bundan dolayı meydana gelebilecek zaman kaybı büyük ölçüde ortadan kalkmaktadır.

b) İfraz ve tevhidde genellikle günümüzde bütün belediyelerde uygulandığı gibi, inşaat izni isteyen arazi sahibi imar yoluna giden arazisini parasız terke zorlanmaktadır. Bunun ise yasal dayanağı yoktur. Arsa ve arazi düzlemlemesinde ise kamu tesisleri için gerekli olan arazinin büyük bir kısmı (% 35'i) düzleme alanlarındaki bütün parcellerden orantılı olarak kesilebilmektedir.

c) En az bir imar adasında uygulama yapıldığı için, ifraz ve tevhidin aksine düzgün imar parseli üretilebilmektedir. Düzgün imar

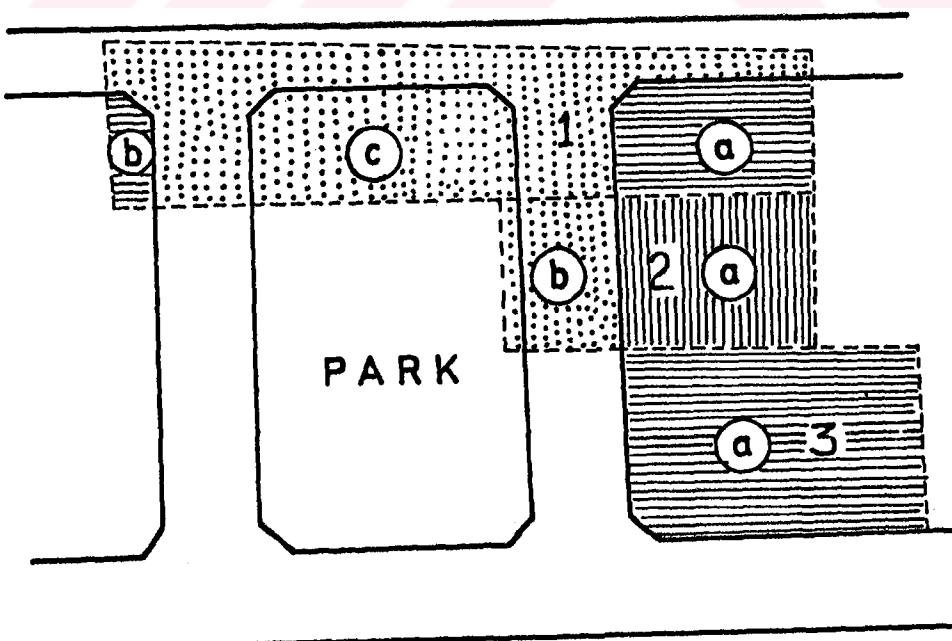


parseli ise, inşaat maliyetini azaltmakta, net kullanım alanını ayırtmakta ve homojen, güzel bir görünüm sağlamaktadır.

d) İmar planlarının hazırlanmasında kamu tesisleri için ayrılan, özel müykiyete ait arazilerin sahipleri bu uygulama ile korunabilmektedir. Söz konusu tesisler için gerekli olan alan, Üzerine rastlayan arazilerin belediyelerin istediği zaman kamulaştırmayı değil, düzenlemeye giren bütün parcellerden orantılı olarak kesilmektedir.

Görüldüğü gibi diğer uygulama şekillerine nazaran arazi ve arsa düzenlemesi, imar planının uygulanmasını daha kısa sürede, daha büyük alanda ve en az problem olacak şekilde gözünlümektedir. Özellikle düzenleme yolu ile yapılan uygulamalar ile hem belediyeler hem de arazi sahipleri kazançlı çıkmaktadır (Akyol, 1985).

Düzenleme çalışmalarıyla plan uygulamasının yararlarının daha iyi anlaşılması için konuyu Şekil: 1.1 Üzerinde inceleyelim.



Şekil: 1.1



1 nolu kadastro parseli, yüzölçümü itibariyle geniş bir alan sahip olmakla beraber, plan uygulamasıyla kısmi bir alanı kullanabilecektir. (a) ile gösterilen kısmı müstakil imar parseli olabilecek konumda olmasına rağmen (b) kısmını bu hakka sahip değildir. Bunun yanında (c) ile gösterilen ve kadastro parselinin geniş bir bölümünü oluşturan kısmı ise park ve yola gitmektedir. Sonuçta, kadastro parseli zayıflığı çok fazla olacağından bu parselde ekonomik bir yapılaşma sağlanamayacaktır.

2 nolu kadastro parseli, inşaat izni istediği takdirde (b) kısmını bedelsiz terk yapması şartıyla (a) kısmında yapı yapabilecektir. 1 nolu kadastro parseline göre daha şanslı olmasına rağmen boyut olarak düzgün parselde kullanım alanının küçülmesi uygun görülmeyebilir.

Aynı yerde bulunan 3 nolu kadastro parseli, imar planının getireceği hiçbir haksızlığa uğramamakta; adeta imar piyangosu vurgunuyla 1 ve 2 nolu parsellere göre çok daha fazla değer kazanmaktadır.

Ülkemizde imar planlarında bu tür örneklerle fazlasıyla rastlamak mümkündür. İşte böylesi çarpıklıkları ortadan kaldırırmaya bile en azı indirmenin tek yolu arazi ve arsa düzenlemesiyle planların uygulanmasıdır. Zira böyle bir yerde düzenleme ile yapılacak uygulama sonunda bütün parseller hamur edilmiş yeniden tahsis edilecektir. Bu durumda da her parselden alanı ile orantılı olarak bir katılım payı alınacaktır ki bu pay çevredekiler yol, yeşil alan gibi kamuya ait alanlar içindir. Dolayısı ile bütün parsellerin böyle bir ihtiyaca ortak katkıları sağlanacaktır. Yapılacak düzenleme sonrasında da parseller, eğer mümkün ise inşaat yapabilecekleri düzgün ve yeteri alanda imar parsellerine kavuşacaklardır. Herseyden önemlisi parseller arasında planlamadan doğan haksızlık giderilmiş olacak; bu da bölgedeki sosyal

ilişkileri olumlu yönde etkileyecektir (Tüdeş, 1987).

Arazi ve arsa düzenlemesi ile yapılacak uygulamanın belediye-ler ve mal sahipleri açısından bir çok yararları olmaktadır.

Belediyeler açısından yararları şu şekilde özetlemek mümkün-dür:

a) Belediyelerin kamulastırma yükü büyük ölçüde azalmakta, hatta ortadan kalkmaktadır.

b) Arazi sahiplerinin oluru gerekmendiği için uygulama kolaylaşmakta ve hızlanmaktadır.

c) İmar planları, vakit geçirilmeden, güncellliğini kaybetmeden uygulanıldığı için arazi sahibi imara uygun yapılışmaya uymakta, kamuya ayrılmış alanlara izinsiz yapılabilecek binaların yapılması zamanında önlenmektedir.

d) İmar uygulama alanlarında yapılışma hızlanmakta bu da konut ihtiyacının imara uygun olarak karşılanması sağlanmaktadır.

e) Yapılışma için yeterince imar parseli üretildiğinden imara uygun olmayan arsalarda kaçak inşaat yapma eğilimi büyük ölçüde azalmaktadır.

f) Düzenleme yapılan bölgelerde belediyeler de alt yapı hizmetlerinin daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirilmekte ve şehirlerin çağdaş bir yapıya kavuşmalarına imkan vermektedirler.

Arazi sahipleri açısından yararları da şu şekilde özetlemek mümkündür:

a) Arazi veya arsa, imar uygulamasıyla yasal olarak yapılışma-ya uygun, yani imar parseli haline geldiği için değeri önemli ölçüde artmaktadır.

b) Uygulama ile, satmak veya bina yapmak için, gerekli olan imar parseli ihtiyacı karşılanmaktadır. Böylece pasif kullanımlı si-nirlı arsa, aktif kullanılır hale gelmektedir.

c) İnsaata elverişli olmayan küçük kadastro parselleri birləştirilerek, imara elverişli bir parsel haline getirilmekte ve parsel sahiplerine inşaat yapabilme imkanı sağlanmaktadır.

d) Kamu alanlarına rastlayan parsellerin fazladan bir alan kaybı söz konusu olmamaktadır.

e) Düzenleme ile bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal alt yapı sağlanmakta ve parsel sahipleri bu imkanlardan yararlanmaktadır.

1.5. DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLERİNİN FONKSİYONU VE ÖNGÖRÜLEN DİĞER MESLEK GRUPLARI

Arazi ve arsa düzenlemis çalışmalarını en genel haliyle, planlama ve planlama ürünlerinin (imar planlarının) uygulanması olmak üzere iki aşamada ele almak gereklidir.

Düzenleme çalışmalarının ilk aşamasını oluşturan planlama, mevcut yerleşimlerin yeniden düzenlenmesinde veya önceden tarimsal amaçlarla kullanıldığı halde yeni yerleşime (iskana) açılacak beldeler üzerinde yapılacak olup, amaç bu beldeler üzerinde yaşayacak nüfusa en iyi yaşama imkanlarını sunmaktadır.

Düzenlemeye tabi olacak beldelerin planlamasında etken olacak birçok faktör ve uzmanlık alanları mevcuttur. Bu nedenle, planlama aşamasındaki çalışmalarda:

- Beldede yaşayacak nüfusun, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapılarını değerlendirmek, planlama sürecinde sahip olacağı nüfus kriterlerini ortaya koymak üzere sosyal bilimcilere (Sosyolog, nüfus bilimcisi gibi),

- Beldenin şehirleşme olgusunu belirlemek ve şehir dokusunu oluşturmak için şehirci, çevre düzenlemeci ve mimarlara,

- Beldenin sahip olacağı iklim şartlarını belirlemek üzere Meteoroloji mühendislerine, toprak analizleri yapmak üzere ziraatçılara,

- Zemin etütleri yapmak üzere Jeoloji mühendislerine,
- Beldede yapılaşma şartlarını ortaya koymak üzere inşaat mü-
hendislerine,
yer verilmelidir. Bahsi geçen meslek gruplarını temsil eden elemanlar,
bir şehirci başkanlığında olusturulacak komisyonda mevcut bilgileri
değerlendirerek planlama verilerini ortaya koymalıdır. Bu verileri
kullanarak teknik bir anlatımla "İmar Planları" ni oluşturan şehirci-
ler planlama çalışmalarının son işlemini yapmış olurlar.

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının ikinci aşamasını olu-
turulan imar planlarının zemine uygulanması, imar parcellerinin tahsisisi
ve bunların Tapu-Kadastro Kurumu'na tescili işlemleri, Jeodezi ve Fo-
togrametri Mühendislerince yapılır. Bu konu daha ayrıntılı olarak Bö-
lüm 2'de ele alınacaktır.

2- KADASTRO-İMAR İLİŞKİSİ VE 3194 SAYILI İMAR YASASI

UYARINCA YAPILACAK DÜZENLEME ÇALIŞMALARI

İmar faaliyetleri, gerek halihazır harita yapım aşamasında, gerekse imar planlarının uygulanma aşamasında, özellikle şehir kadastrosu çalışmaları ile yakın bir ilişki içerisindeidir. Bilindiği gibi, imar çalışmalarında taşınmaz, temel bir unsur olmakta, kadastro parselleri, imarla yeni bir düzenlemeye, iyileştirmeye tabi tutulmaktadır. Bu bir bakıma kadastro planlarının yenilenmesi demektir. Kadastro ile imar çalışmaları arasında belirtilen ilişki bulunmakla birlikte bu faaliyetleri birbiriyle aynı nitelikte görmek mümkün değildir. Zira kadastro ile imar çalışmaları ne mekan ne de zaman birliği içinde olabilmektedir.

Kadastro, ülkedeki taşınmazların tümünü tapu sicili düzeni içerisinde, merkezden bir yönetimle kadastrolamasına karşılık imar çalışmaları beş yıllık programlar halinde yerel yönetimlerin (belediyelerin) mali güçleri ve anlayışları ölçüsünde kademeli olarak gerçekleşmektektir.

İmar çalışmaları, plan uygulamalarıyla taşınmaz üzerinde yeni haklar oluştururken kadastro, bu hakları kontrol ve güvence altında tutmaktadır.

Bunun yanında çeşitli ihtiyaçlar, kısmi alanların kadastrolarının öncelikli yapılmasını gerekli kılmıştır. Afet nedeni ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın gerek göreceği alanların, toplu konut sahalarının ve ıslah-imar çalışmalarına konu olacak alanların kadastrosunun öncelikle yapılması bu ihtiyacın gereğidir.

Kadastro-imar ilişkilerini bu şekilde özetledikten sonra düzenleme çalışmalarını:

- Kadastro görmüş alanlarda düzenleme çalışmaları,
- Kadastro görmemiş alanlarda düzenleme çalışmaları,



şeklinde iki grupta inceleyebiliriz.

2.1. KADASTRO GÖRMÜŞ ALANLARDA DÜZENLEME ÇALIŞMALARI

Bir bölgede düzenleme işleminin yapılabilmesi için, bölgedeki bütün parcellerin planlarının çıkarılmış, yüzölçümlerinin ve sahiblerinin bilinmesine gerek vardır. Taşınmaza ait bu bilgilerin bilinmesi ancakadastro görmüş olması ile mümkündür.

Düzenleme çalışmalarında, diğer bir deyişle plan uygulamasına ilişkin her türlü işlemde kadastronun büyük etkisi ve yararı vardır. Zira bir bölgede taşınmazların geometrik biçimini, yüzölçümleri ve sahipleri belli olmadan düzenleme düşünülemez. Bu nedenle bir beldedeadastro yapılrken -eskiden olduğu gibi- sadece mülkiyet problemleri değil, diğer bir takım altyapı-üstyüapı ve buna imkan tanıyacakşehir planı uygulamalarının ihtiyaçları da gözönünde bulundurulmalıdır. Bunun içinde imar planları ileadastro planları arasında koordinat ve ölçek birliği sağlanmaya çalışılmalıdır.

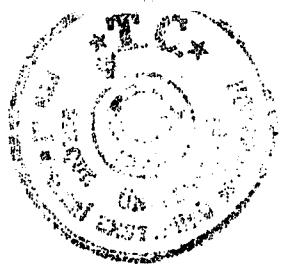
2.1.1. MAL SAHİPLERİNİN İSTEĞİ ÜZERİNE YAPILAN DÜZENLEME ÇALIŞMALARI

İmar planı uygulamaları, biliqli ve bu konuda uzmanlaşmış personelce imar yasası dahilinde ele alınmalıdır. Zira sözkonusu uygulamalar mülkiyeti esas almaktadır. Mal sahibi (malik) ise mülkiyetine ait karşılıksız hak dağılımını asla kabul etmemektedir.

Yerel yönetim (Belediye) ler, son yıllara kadar bu alandaki teknik personel yetersizliğinden de kaynaklanan bir görüşle, düzenleme sahaları oluşturarak ada bazında yapılması gereken çalışmaları parsel bazına indirmiş, imkanları dahilinde oluşturduğu şartlarla:

- Birleştirme (Tevhid) ve ayırma (ifraz) işlemleri,
- Sınır düzeltmeleri

yoluyla mülkiyete ilişkin problemlere çözüm aramışlar ve nispetende yerine getirmişlerdir.



2.1.1.1. BİRLEŞTİRME (TEVHİD) VE AYIRMA (İFRAZ) İŞLERİ

Birleştirme, en az iki parselin plan ve yönetmelik hükümlerine göre birleştirilmesi,

Ayırma ise bir parselin plan ve yönetmelik hükümlerine göre en az iki parçaya bölünmesi işlemeleridir.

Mal sahiplerinin isteği üzerine yapılan bu uygulamalar, mülkiyetin durumu (konum, şekil, komşu parcellerle olan hukuki ilişkiler, vs.) ve maliğin isteği doğrultusunda değişiklik arzederse de temelde,

- İmar parselini oluşturmak için yapılan birleştirme ve ayırmalar,

- Tarımsal ve bölüşme amaçlı birleştirme ve ayırmalar,
olarak iki aşamada ele alınabilir ve mülkiyetin kadastro görüp görmedigine göre değişik çözümler önerilebilir (Songu, 1973; Üzbenli, 1972; Gürler, 1983).

3194 sayılı imar yasasının bu konuya ilgili olan 15. maddesi, uygulamalara ait detaylı bilgi vermese de genel esaslari ortaya koymustur. Bu maddeye göre;

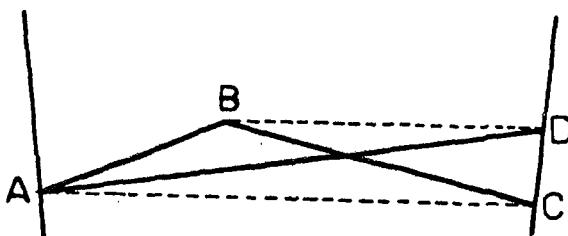
"İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kisimlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin, bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmesen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklikleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tesbit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda, yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlar dan küçük ifrazlara izin verilmez" denilmektedir.

2.1.1.2. SINIR DÜZELTMESİ

Birbirleriyle düzgün olmayan bir sınırla kenarlaşmış iki parselin, alanlarında değişme olmaksızın, kenar (sınır)ının iyileştirilmesi

işlemine "Sınır Düzeltmesi" adı verilir.

Bu düzeltme işlemi ile -alanlar korunmak şartıyla- parselle istenen geometrik şekli (sınırın bir noktadan geçmesi, belirli bir doğrultuya dik veya paralel olması gibi) vermekle tarım alanlarında parselin şeklini düzelterek verimi artırmak (Şekil: 2.1), meskun alanlar-



Şekil: 2.1- Tarımsal alanlarda sınır düzeltmesi
da ise mevcut parseli, imar verilerine uygun yapı yapılabılır hale getirmek (Şekil: 2.2) mümkündür.



Şekil: 2.2- Yerleşme alanlarında imar verilerine uygun
sınır düzeltmesi.

Parsellere ait arazi ölçü değerleriyle hesapla veya parsel şeklinin grafik dizayniyla yapılan sınır düzeltmesi çalışmalarında:

- Yeni bir parsel oluşturulmaması,
- Mevcut parseli daha kullanışlı hale getirme

düşüncesi esas alınmalıdır (Yıldız, 1977; Gürler, 1983; Songu, 1970).

2.1.2. MAL SAHİPLERİNİN İSTEĞİ DIŞINDA BELEDİYELERCE DOĞRUDAN

YAPILAN DÜZENLEME ÇALIŞMALARI

Mal sahiplerinin isteği üzerine yapılan düzenleme çalışmalarıının dışında kamulaştırma ve mal sahibinin isteği dışında belediyelerce

doğrudan yapılan uygulamalar olmak üzere iki adet daha düzenleme çalışması vardır.

Bunlardan kamulaştırma, plan uygulamalarında kesin sonuca ulaşmada etken gibi görünüyorsa, kamulaştırılacak alanların günün rayiç değeri üzerinden bedelleri peşin ödeneceğinden uygulamada kısırlı kalmaktadır. Belediyelerimizin maddi imkanlardan yoksun olduğu kabul edilirse -zorunlu haller olmadıkça- kamulaştırma ile plan uygulamasına gidilmesi düşünülmemektedir.

Mal sahibinin isteği Üzerine yapılan plan uygulamaları (Bölüm 2.l.l.'de de anlatıldığı üzere) belediyelerimizin teknik eleman ve maddi imkan sıkıntısı yüzünden tek çıkar yol olarak görülmüş, fakat uygulamaların kısmi alanlar Üzerinde yapılması, uzun zaman süreci içerisinde planlamanın verimini düşürmüştür.

3194 sayılı imar yasasının 18. maddesi gereğince belediyelerin, mal sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın doğrudan yaptıkları düzenleme çalışmaları, teknik işlemler açısından her ne kadar birleştirme-ayırma işlemlerine benzeyorsa da aşağıda belirtilen olumlu yönleri itibarıyla en etkin plan uygulaması olarak görülmektedir.

1- Uygulama için hisseli (şuyuulu) arazilerde, birleştirme ve ayırmada olduğu gibi hissedarların rızasının alınması gerekmektedir. Böylece uygulamayı büyük ölçüde engelleyen zaman kaybı ortadan kaldırılmış olmaktadır.

2- Birleştirme ve ayırmada günümüzde genellikle bütün belediye-lerde uygulandığı gibi, inşaat izni isteyen arazi sahibi yola giden arazisini parasız terke zorlanmaktadır. Bunun ise yasal bir dayanağı yoktur. 18. madde uygulamasında ise kamu tesisleri için gerekli olan arazinin büyük bir kısmı (% 35'i) düzenleme alanındaki bütün parcellerden orantılı olarak kesilebilmektedir.

3- En az bir imar adasında uygulama yapıldığı için birleştirme

ve ayırmadakinin aksine düzgün imar parselleri üretilebilmektedir. Düzgün imar parseli ise inşaat maliyetini azaltmakta, net kullanım alanını artırmakta ve homojen, estetik bir görünüm sağlamaktadır.

4- İmar planlarının hazırlanmasında kamu tesisleri (yol, yeşil alan, park gibi) için ayrılan özel mülkiyete ait arazilerin sahipleri bireysel olarak bu uygulama ile mağdur edilmemektedir. Söz konusu tesisler için gerekli olan alan, üzerine rastlayan arazilerin belediye-lerin istediği zaman kamulaştırmasıyla değil, düzenlemeye giren bütün parsellерden orantılı olarak kesilmektedir (Akyol, 1985).

2.1.2.1. DÜZENLEMEYE İLİŞKİN TANIMLAR

1- Düzenleme Kütlesi:

Sınırlarıyla belirlenmiş düzenleme sahasında yer alan, tescilli ve tescilsiz bütün parsellерin alanları toplamıdır. "H" ile tanımlanır.

2- Katılım Kütlesi:

Düzenlemeye tabi tutulacak kadastro parselleri ile imar parseli sıfatı taşıdığı halde düzenlemeye girecek (eski) imar parselleri alanları toplamıdır. "K" ile tanımlanır.

3- Kamuya Ayrılan Alan:

İmar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi belediye hizmeti; camii, karakol, okul, kres, hastahane, itfaiye gibi kamu hizmeti yapan tesisler için ayrılmış alanlardır. Katılım kütlesinden dağıtım kütlesini çıkarmakla elde edilir. "KAA" ile tanımlanır.

$$(KAA) = (K) - (D)$$

4- Dağıtım Kütlesi:

İmar planlarında, imar adaları için oluşturulan alanlar toplamıdır. Katılım kütlesinden, kamuya ayrılan alanların çıkarılmasıyla elde edilir. "D" ile tanımlanır.



$$(D) = (K) - (KAA)$$

5- Değer Artışı:

Kadastro veya eski imar parselleri, günün (düzenleme öncesi, planlama aşamasında) rayiç bedelleri üzerinden belirli değerlere sahip iken düzenleme işlemlerine tabi tutularak üzerinde plan uygulamalarının yapılmasıyla kamusal tesislerden en iyi şekilde yararlanılan, ekonomik açıdan verimin yüksek tutulduğu, şekil, konum ve büyülüklük olarak yeni bir hüviyete sahip olan imar parsellere dönüşecektir.

Bu dönüşüm sonunda her imar parseli, sahip olduğu konum ve kamu hizmeti yapacak tesislerden yararlanma ölçüsünde farklı değerlere sahip olacaktır. Düzenleme öncesindeki kadastro parselleri ile düzenleme sonrası imar parselleri arasındaki -birim alan üzerinden- değer farklılığına "Değer Artışı" dersek:

$$f = f_s - f_{\delta}$$

olacaktır. Bu ifadeyi parselin bütününe uygularsak oluşan toplam değer artışı

$$F = f \times A_{\delta}$$

kadar olacaktır.

Burada;

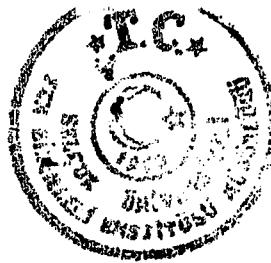
A_{δ} : Taşınmazın düzenleme öncesi alanı,

f_{δ} : Taşınmazın düzenleme öncesi değeri,

f_s : Taşınmazın düzenleme sonrası değeridir.

6- Düzenleme Ortaklık Payı:

Bir düzenleme sahasında oluşturulan imar parsellерinin ihtiyaçlı olan yol, park, otopark, meydan, yeşil saha ve camii, karakol gibi kamu yararına kullanılacak tesisler için kullanılmak üzere düzenlenmeden doğan değer artısına karşılık olarak yapılacak kesintiye "Düzenleme Ortaklık Payı" denir. Bu kesinti, düzenlemeyi tabi tutulan



parsellerin düzenleme öncesi yüzölçümlerinin % 35'i üzerinden veya zorunlu hallerde mal sahibinin muvafakatı ile tesbit edilen değer karşılığı üzerinden yapılır. (İ.Y. Madde: 4) "D.O.P." olarak ifade edilir.

7- Düzenleme Ortaklık Payı Oranı:

Düzenleme sahasında, kamuya ayrılan alanlar toplamının katılım kütlesine oranıdır. Bu oran 3194 sayılı imar yasasına göre % 35'ten fazla olamaz. (İ.Y. Madde: 4, 11) "D.O.P.O." olarak ifade edilir.

8- Tahsis Kütlesi:

Düzenleme sahasındaki mal sahiplerine (maliklere) katılım (kadastro veya eski imar) parsellerine karşılık olmak üzere imar planı verilerine göre oluşturularak verilecek imar parsellerinin alanlarının toplamıdır (Gürler, 1983).

2.1.2.2. DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK İŞLEMLER

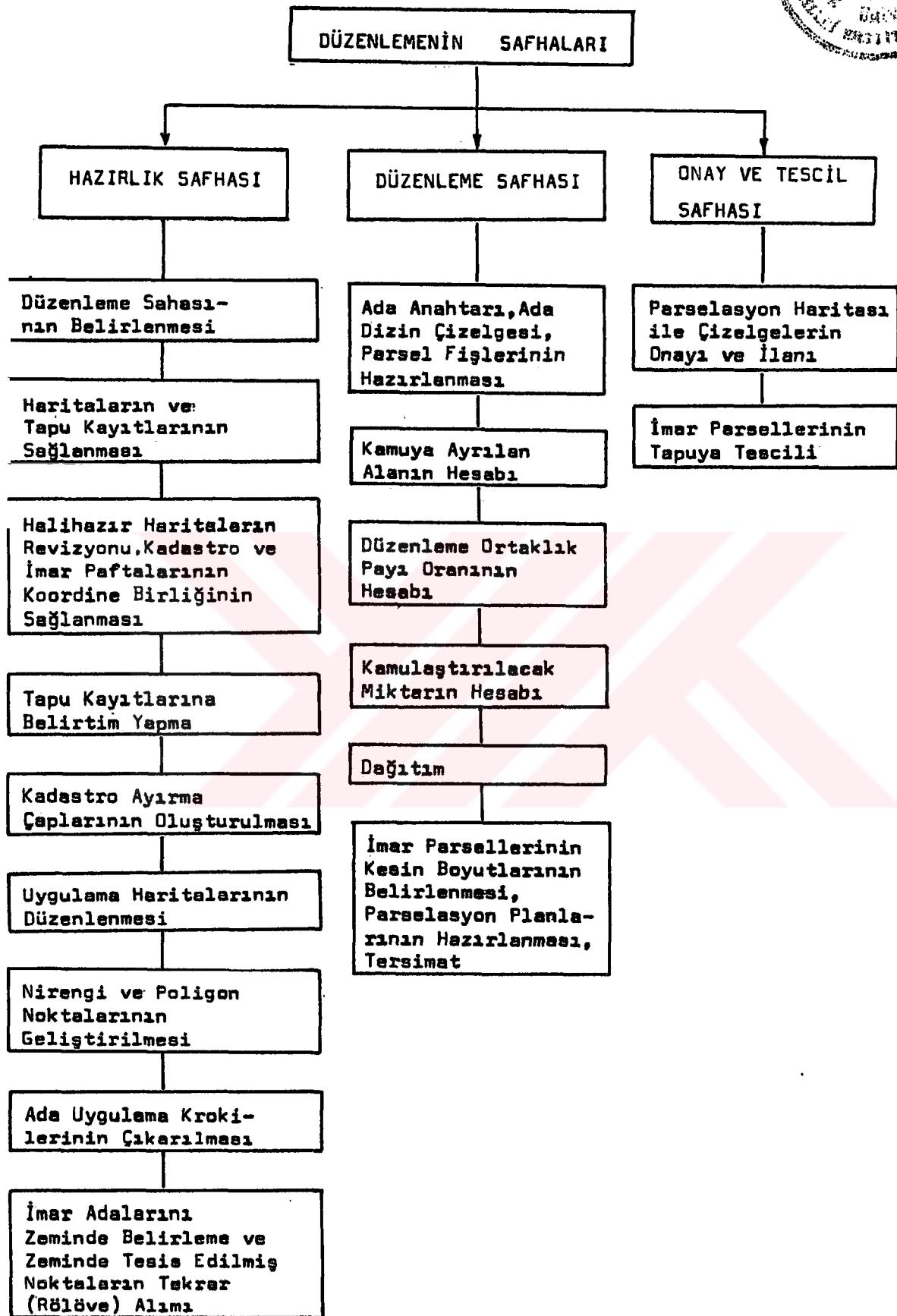
(DÜZENLEMENİN SAFHALARI)

2.1.2.2.1. HAZIRLIK SAFHASI

2.1.2.2.1.1. DÜZENLEME SINIRININ ÇİZİLMESİ

Düzenleme (uygulama) sınırı, düzenlenecek sahayı kesin olarak tespit etmek, düzenlemeye girecek ya da bir kısmı girmeyecek parseleri belirlemek, komşu alanlarda ileride yapılacak düzenlemelerde iki düzenleme arasında düzenlemeye girmemis alan kalmasını ya da bazı alanların iki kere düzenlemeye girmesini önlemek amacıyla çizilir (Sonku, 1981).

Düzenleme sahaları oluşturulmadan önce tüm yerleşim yüzeyinin analizi yapılmalı, yerleşim bölgesinin geneline ait katılım payı (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı -yaklaşık- elde edilmelidir. Daha sonra yapılacak düzenleme çalışmalarına esas olacak kısmı düzenleme sahaları bu katılım payı oranlarını sağlayacak -yani kamuya ayrılan alanların homojen dağıtıldığı alanlar- şekilde belirlenmelidir. Aksi halde



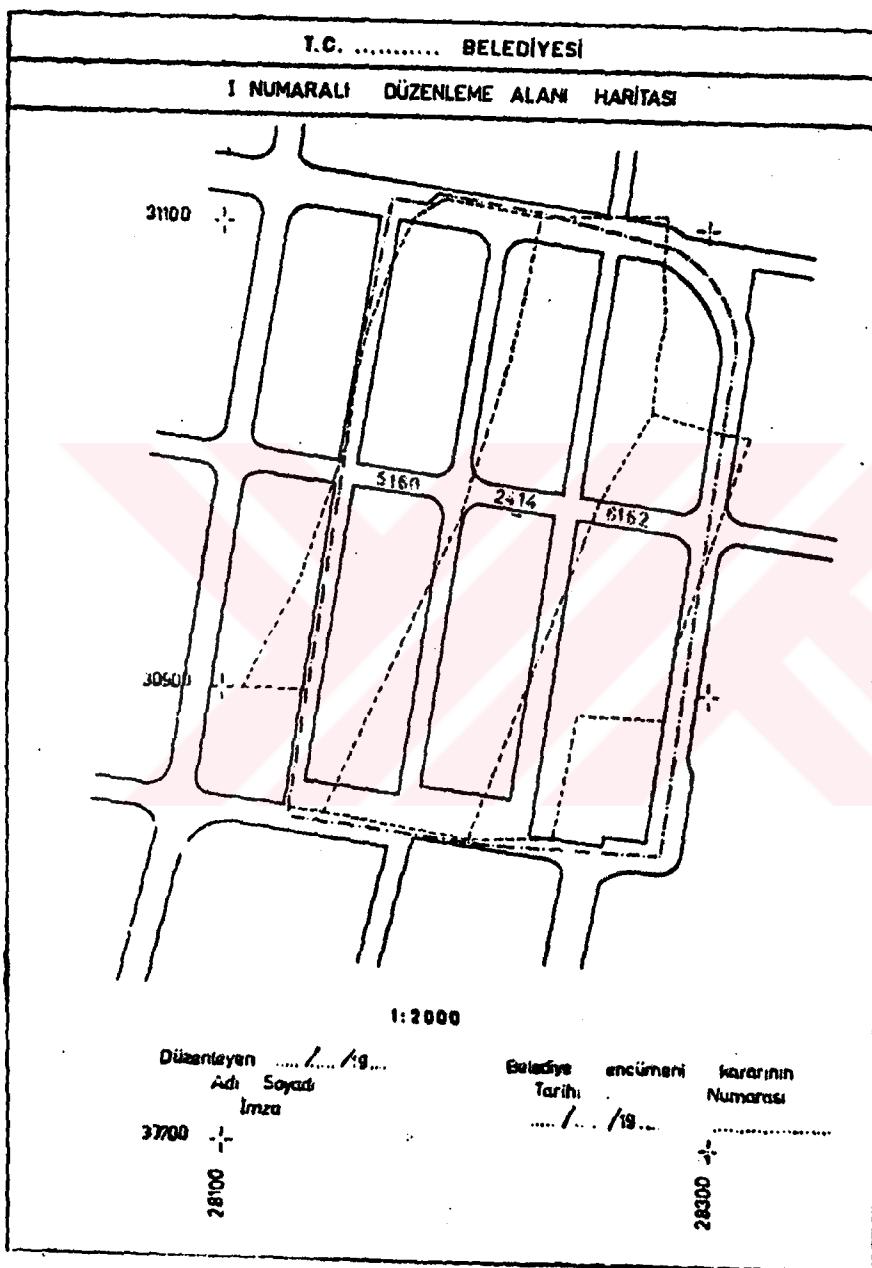
gelişgüzell olşturulan düzenleme sahaları için birbiriyle dengeli olmayan katılım payları elde edilecek, bu da planlamaların istikrarını ve kamunun olaya bakış açısını olumsuz yönde etkileyecektir, belki de belediyeleri istenmeyen kamulaştırma çalışmalarıyla karşı karşıya bırakacaktır.

Bu genel durumun yanısıra düzenleme sahasında uygulamaya mani olacak herhangi bir durumun olup-olmadığı (imar planı lejantı, imar planında tadilat yapılmış-p yapılmadığı, bu sahada yer alan herhangi bir ada veya adaların daha önce düzenleme görüp görmediği) araştırılır. Eğer bu sahanın komşusunda bir düzenleme yapılmış ise sınır birleştirilir, kenarlaşma sağlanır.

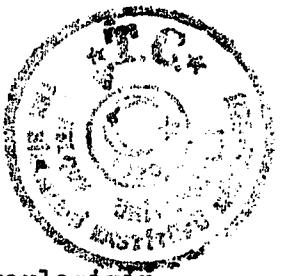
Yapı adasının büyük bir kesiminin imar planına uygun bir şekilde oluşmuş olması nedeniyle yeniden düzenlememeye ihtiyaç bulunmaması ve kalan kısmında bir kaç taşınmazın birleştirme ve ayırmasıyla imar parcellerinin oluşabilmesi durumunda yalnızca bu kısımda düzenleme yapılabilir.

Düzenleme sınırı, genellikle bölgeyi çevreleyen yolların eksenlerinden geçirilir. Düzenleme sahası, demiryolu hattında son buluyorsa demiryolu ekseni, bir akarsuda son buluyorsa bu akarsu yatağının saha tarafındaki kenarı, orman alanında son buluyorsa orman alanı başlama çizgisi düzenleme sahası sınırı olarak alınır. Yerleşme alanının bittiği yerde düzenleme sınırı, yerleşme sınırını izler. Yerleşme sınırı, imar planına göre kamusal bir alanda son buluyorsa düzenleme sınırı bu alanı da içine alır. Sınır, herhangi bir parseli iki ya da daha çok parsele bölmek ve parçalardan sınır dışında kalan başka bir imar adasına girmiyorsa bu durumda sınır dışında kalan parça da düzenleme alanına girer.

Belirlenen düzenleme sahası, bir müstakil (bağımsız) imar adasından daha küçük olamaz. Ancak imar planlarında gösterilmiş düzenleme



Şekil: 2.3- Düzenleme Sahası Haritası



sınırı varsa bu durum dikkate alınır (İ.Y. Madde: 6).

Düzenleme sahaları, beş yıllık imar programlarında yerlesimin (beldenin) gelişme ve ihtiyaç durumuna göre öncelik tanınmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin "Belediye Encümen Kararı" ile, dışında valiliklerin "İl İdare Kurulu Kararı" ile sağlanır.

Düzenleme sınırı, uygulama haritaları Üzerine çizilerek murekkeplenir. Belediye Encümenince onanması ise, düzenleme sınırı çizilmiş olan uygulama haritalarının ozalit kopyeleri üzerinde yapılır (Kızılkaya, 1985 ve Gürler, 1983).

2.1.2.2.1.2. HARİTALARIN VE TAPU KAYITLARININ SAĞLANMASI

Düzenleme sahasına girenadastro ve imar parsellерinin tapu sivil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzolgumları, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler mahalli tapu-kadastro elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadastro teşkilatından istenir (İ.Y. Md.: 16).

2.1.2.2.1.3. HALİHAZİR HARİTALARIN REVİZYONU, TESCİL DIŞI KALMIS YERLERİN TESCİLİ, KADASTRO HARİTASI İLE ÖLÇEK VE KOORDİNASYONUN SAĞLANMASI VE MÜKTESEP HAKLARIN TESPİTİ

Halihazır Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakların Tespiti:

Bir yerleşim yerinde planlama yapabilmek için önce o yerin halihazır haritasının yapılmış olması gereklidir ki imar planları ve ilgili detayları onun Üzerine ıglenebilsin.

Halihazır haritası yeni yapılacak yerler için öncelikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bilgi verilir. Düzenleme sahasında yer alan bütün taşınmazların alımı yapılarak mülkiyet ve müktesep hakları ortaya konur.

Daha önce halihazır haritası yapılmış alanlarda, haritanın ya-



MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA VE ÖZET FORMU

- 36 -

pımı ile planlamanın arasında geçen zaman süresinde bir takım izinli ya da izinsiz yapılışma olabilir. Dolayısıyla bu yapılar haritası üzerinde görünmeyeceğinden düzenlemeye sahasının halihazır haritası yenilenir (revizyona tabi tutulur). Halihazır haritasında görünmeyen yapı ve tesislerin (ve varsa diğer detayların) alımı yapılır. Bunlar haritaya tersim edilerek sahaya ait halihazır harita güncellendirilir. Haritasında bulunduğu halde zeminde var olmayan yapı, tesis ve detaylar harita üzerinden iptal edilir.

İmar planlarının taslak oluşumu aşamasında imar ada hatlarına isabet eden yapı ve tesisleri -haritada mevcut olanları- yeniden ölçüp tersimat kontrolu yapmakta fayda vardır. Sahanın son durumunu gösteren -yenilenmiş- halihazır haritalar üzerinde imar planları oluşturulur (Kızılkaya, 1985 ve Gürler, 1983).

Tescil Dışı Kalmış Yerlerin Tescili:

Kamunun ortak kullanımına sunulan yol, meydan, park, yeşil saha, terminal gibi alanlar tapuya tescil edilmezler. Ancak düzenlemeye işlemi kararı alınmasıyla, düzenlemeye sahasındaki böylesi yerlerde özel mülkiyetle beraber hamur haline getirilip yeni imar adaları dolayısıyla da imar parcellerinin oluşumunu sağlarlar. Yani daha önce kamu hizmetinde olan alanlar yeni düzenlemeyle imar parseli halini alabilir. Bu nedenle düzenlemeye kararının alınmasıyla beraber, düzenlemeye çalışmaları başlamadan önce bu alanlar ölçülür, haritaları düzenlenir. Belgeler encümen kararı ile beraber Tapu Kadastro teşkilatına gönderilecek belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde ise belediye adına, dışında ise Özel İdare adına tescili istenir (3194 sayılı İmar Kanunu 11. Maddesi gereği) ve tescil ettirilir (Gürler, 1983).

Halihazır Harita ile Kadastro Haritası Arasında Ölçek ve Koordinat Birliğinin Sağlanması:

Düzenleme çalışmalarında, halihazır harita ile kadastro harita-



si arasında koordinat ve ölçek birliği sağlanmalıdır ki aynı işlemde altlık olabilsinler. Bu birlik çoğu kez sağlanabildiği halde sağlanamadığı durumlarda olabilir.

Çalışmalarda halihazır haritanın ölçek ve koordinat değerleri esas alınmalı, işlemler bu değerlere dayandırılmalıdır. Bu nedenle: Kadastro haritası ölçüği, halihazır harita ölçüğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantoğraf veya fotomekanik yöntemlerle küçültülebilir.

Küçük Ölçekli kadastro haritaları büyültüleerek kullanılamazlar. Kullanılabilmeleri için taşınmazların, ölçü krokileri değerlerine göre halihazır harita ölçüğünde yeniden tersim edilmeleri gereklidir. Kadastro haritası ile halihazır harita arasında koordinat birliği yoksa, arazide gerekli ölçüler yapılarak kadastro haritası koordinat değerleri halihazır harita koordinat değerlerine (koordinat dönüşümü işlemeli uygulanarak) dönüştürülür (İ.Y. Md.: 26).

2.1.2.2.1.4. KADASTRO AYIRMA ÇAPLARININ OLUŞTURULMASI

Düzenleme sınırı ile bölünen her kadastro parseli için, parselin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının tespiti ve tapuya tescili amacıyla bir kadastro ayırma çapı düzenlenir.

Ayırma sınırına ait gerekli ölçüler yapıldıktan sonra ayırma çapları, Ölçekli olarak çizilir. Çap üzerinde parselin toplam yüzölçümü, düzenlemeye giren ve girmeyen parçaların yüzölçümleri ayrı ayrı gösterilir. Düzenlemeye giren veya girmeyen parçaların sayısı birden fazla ise, her bir parçanın yüzölçümü ayrı ayrı gösterilerek sonuçta toplamları alınır. Bu toplam yüzölçümü, düzenlemeye giren veya girmeyen alanlar olarak işleme sokulur.

Düzenleme sınıriyla parçalanan kadastro parselinde düzenlemeye giren parçaya parsel numarası verilmez. Parselin esas numarasıyla anılır veya imar planı numarası belirtilmekle yetinilir. Ancak düzenleme-



T.C. BELEDİYESİ					
KADASTRO AYIRMA ÇAPı					
Kadastrenin Eski Parcelli			Kadastrenin Yeni Parcelli Durumu		
Parcel No.	Ade No.	Parcel No.	Yüzölçümü m²	Parcel No.	Yüzölçümü m²
45	-	6160	13009.50	Düzenlenmeye Bilmeyen	a 1237.50
				Düzenlenmeye Giren	6160 11772.00
				Toplamı (Birinci Yüzölçümü)	13009.50

TANZİM EDEN	KONTROL EDEN	Hanite Muduru	İmer Muduru	ENCÜMEN KARAR NO. 1 /18
İSİM				
TARİH	/ /18	/ /18	/ /18	
IMZA				

Sekil: 2.4- Kadastro Ayırma Çapı

ye girmeyen her parça için ilgili kadastro kurumunun bilgisi dahilinde o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir.

Eski imar parcellerinin bir kısmı düzenleme sınırı dışında bırakılamaz. Dolayısıyla ayırma çapı düzenlenemez. Böylece durumlarda bütünlüğü sağlamak için imar parselinin tamamı düzenleme sahası içe-risine alınır veya dışında tutulur.

Düzenlenen kadastro ayırma çapları, parselasyon planlarıyla beraber belediye encümenince onaylanarak ilgili kadastro kurumuna gönderilir (İ.Y. Md.: 28), (Gürler, 1983 ve Songu, 1981).

2.1.2.2.1.5. TAPU KAYITLARINA BELIRTİM YAPMA (ŞERH KOYMA)

Düzenleme sınırlarına ait harita ile kadastro ayırma çapları belediye encümenince onaylandıktan sonra düzenlemeye alınan parcellerin ada ve parsel numaraları, düzenleme kararı örneği ile birlikte yerel tapu kadastro kurumuna gönderilerek tapu kayıtlarında "İmar Düzenleme-si" ne alındığının belirtilmesi istenir. Tapu kayıtlarında bu belirtimin yapılmasına "şerh koyma" adı da verilir.

Düzenleme çalışmaları süresince taşınmaz mallar üzerindeki her türlü hukuki hakları kısıtlayan bu şerh ile, düzenlemeye alınan taşınmazlar üzerinde yapılması muhtemel olan birleştirme-ayırma, alım-satım, ipotek ve benzeri işlemlerin düzenlenmenin bitimine kadar dondurulması, ilgili şahislara karşı doğabilecek hak kaybına yer verilmemesi amaçlanır (İ.Y. Md.: 29).

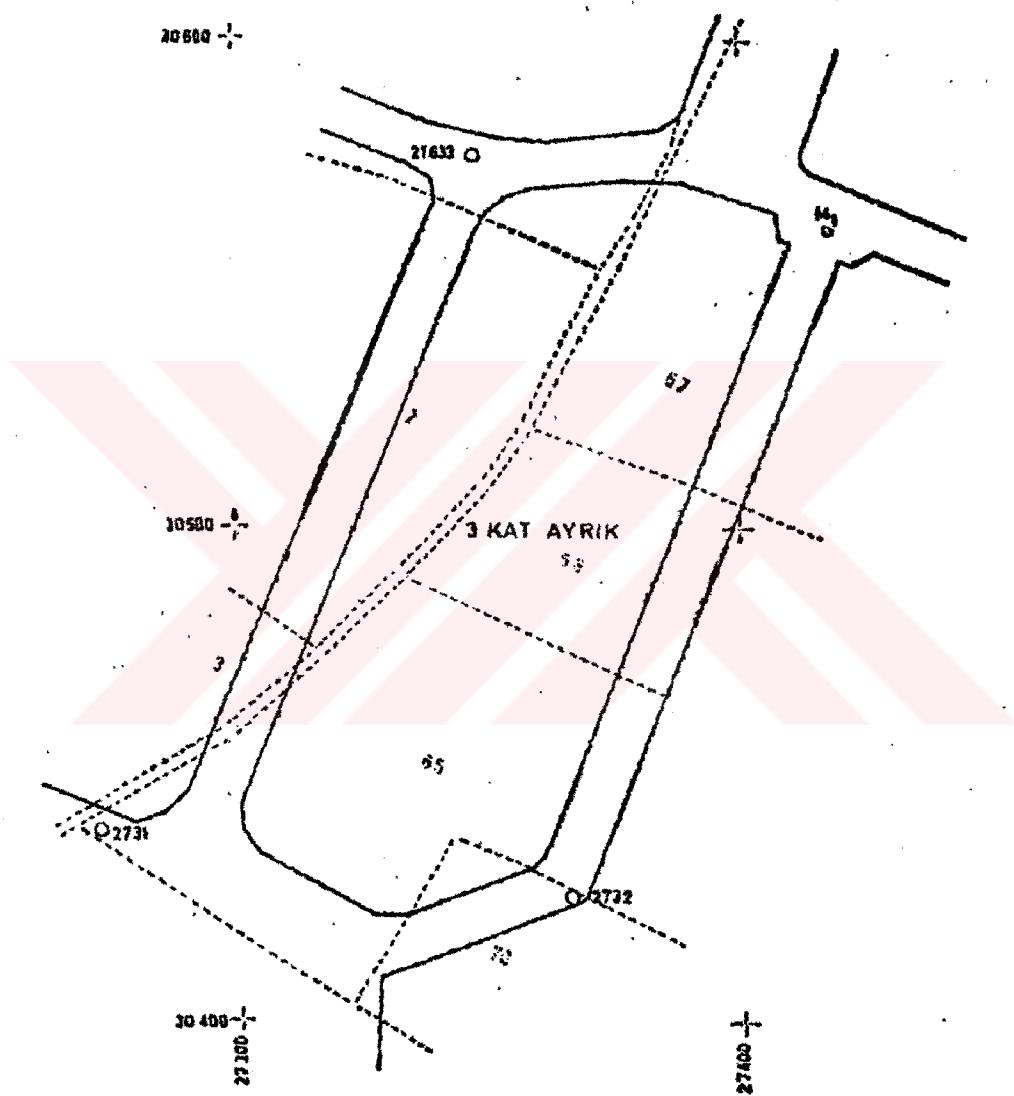
2.1.2.2.1.6. UYGULAMA HARITALARININ OLUSTURULMASI

İmar planlarının uygulama için gerekli ayrıntılarının harita çizim teknigine göre halihazır harita üzerine çizimi ile elde edilen haritalara "İmar Uygulama Haritaları" denir (Gürler, 1983).

Nazım plan ilkelerine bağlı kalılmış ve fiziki şehircilik estetiği verilerek oluşturulmuş imar planı paftası Üzerine konarak kare-



UYGULAMA HARITASI



Sekil: 2.5- İmar Uygulama Haritası



lajlara göre tam çakıştırma sağlanmış halihazır harita paftalarına çizilen uygulama haritaları, düzenleme çalışmalarının bundan sonraki işlemlerine temel teşkil edeceğinden harita ve planların yapımınaait teknik yönetmelik esasları dahilinde bazı şartları sağlaması gereklidir.

Nedir bu şartlar? Öncelikle gerek imar planları gerekse uygulama haritaları boyut değiştirmeyen saydam (astrolon, pokalon gibi) altılıklara (paftalar) gizilmelidir. Sonra imar planı paftası ile yenilenmiş -son mevcut durumu gösterir- halihazır harita paftaları aynı ölçekte olmalıdır ki bu ölçek genelde 1:1000'dir.

Uygulama haritalarının çizimi, harita çizimi normlarında (0,2 mm incelikte) 2H sertlik derecesindeki kurşun kalemlerle yapılır. İmar planı çizgileri, bazı plan anlatımlarını tam ifade edebilmek için çizim normları dışında çizilmiş olabilir. Halbuki imar planlarına göre oluşturulacak uygulama haritaları, üzerinden ölçü alınabilecek nitelikte olmalıdır. Zira bundan sonraki işlemlerde bu ölçüler esas alınacaktır.

İmar planları üzerindeki bilgiler, uygulama haritalarına eksiksiz geçirilmelidir. İmar planlarında gösterilen korunacak hatlar (ki planda, büyük uçlu çizim kalemleriyle kısa kesik çizgilerle belirtilirler) tamamıyla korunmalı, yollar tam genişliğinde çizilerek Üzerine yol genişlikleri yazılmalıdır. Mevcut yapılar gözönünde bulundurularak yollar, normal şartlarda 1 m., zorunlu şartlarda 2 m.'ye kadar kaydırılabilir. Ancak bu kaydormalarda yol genişlikleri daraltılmamalı, yolun bir tarafındaki yapılar kurtulacak derken diğer tarafındaki yapılar yıkılacak duruma getirilmemeli ve plan estetiği (özellikle yol eksenleri ile imar adalarının birbirlerine göre konumları) bozulmamalıdır.

Uygulama haritaları düzenlenikten sonra ilgili Tapu-Kadastro

kurumuyla irtibat kurularak yapı adaları numaralandırılır. Numaralama, o bölgede tapu-kadastro kurumunun en son verdiği ada numarasını takiben ardışık olarak yapılır. Ancak, bölgede daha önceden imar uygulaması yapılmış ise belediyeninde bilgisi dahilinde numaralama, bu imar ada numaralarını takip eder.

Adalardan herhangi birisine ait numara, ada tescile tabi olmuş bile olsa, bir başka adaya verilemez. Ve bu numaralar sadece sayıdan ibaret olup harfli, romen rakamlı veya taksimatlı bir gösterime sahip olamaz (İ.Y. Md.: 19), (Kızılkaya, 1985; Gürler, 1983; Songu, 1981).

2.1.2.2.1.7. NİRENGİ VE POLİGON NOKTALARININ GELİŞTİRİLMESİ

İmar uygulama haritalarıyla kesinlik kazanan imar adalarını zemine indirmek (aplike etmek), bu adaların kırık noktalarına ait dik ayağı ve dik boyu ölçü değerleriyle mümkün olacaktır. Bu ölçülerin elde edilmesi ise uygulamaya imkan tanıyacak nirengi, poligon gibi koordinat ve kotlarıyla belirli ölçü noktalarının gerekli konum ve sayıda olmalarıyla mümkündür.

Düzenleme sahasında daha önceden yapılmış halihazır harita veya kadastral alım çalışmaları için yeter derecede ölçü noktaları tesis edilmiştir. Ancak bu noktalar geçen zaman içerisinde yerlerinden sökülmüş veya herhangi bir nedenle kullanılamayacak durumda olabilirler. Bunun yanında, nokta tesisleri kullanılabilir oldukları halde uygulama için yeterli olmayıabilen.

Böylesi durumlarda, düzenleme sahası içerisinde gerektiği kadar ölçü noktası tesisinin yapılması, bunların koordinat ve kotlarının elde edilmesi işlemlerine "Nirengi ve Poligon Geliştirmesi" adı verilir.

İmar adalarını uygulamaya geçmeden önce, uygulama haritası üzerinde, zeminde mevcut olupda kullanılabilecek noktalar ile yeniden

tesis edilmesi gerekli noktaların yerleri tespit edilir. Noktaların yerlerini belirlemede:

- Yeni tesis edilecek noktalarında katılımasıyla ana poligon güzergahlarının 1600 m.'yi, ara poligon güzergahlarının 1000 m.'yi, yardımcı poligon güzergahlarının 600 m.'yi geçmemesine dikkat edilir (T.Y. Md.: 62).

- İki noktayı birleştiren ölçü doğrularının dik koordinat yöntemiyle uygulamaya imkan tanıyacak şekilde olmasına ve doğruların -zorunluk olmadıkça- 150 m.'yi geçmemesine dikkat edilir.

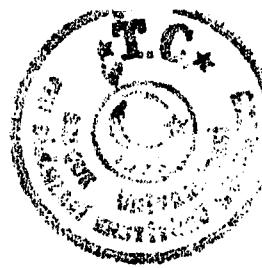
- Farklı güzergahlara ait ölçü noktaları, yan yollar boyunca birbirleriyle ölçü doğruları oluşturabilecek konumda olmalıdır.

- Ölçü noktaları, imar adalarının gelecekte yapılarla dolacağı ve yolların trafik yükünün zamanla artacağı düşünülerek yolların uygun yerlerine, mümkünse yayaya ayrılan tretuvar (kaldırımlı) lara tesis edilmelidir.

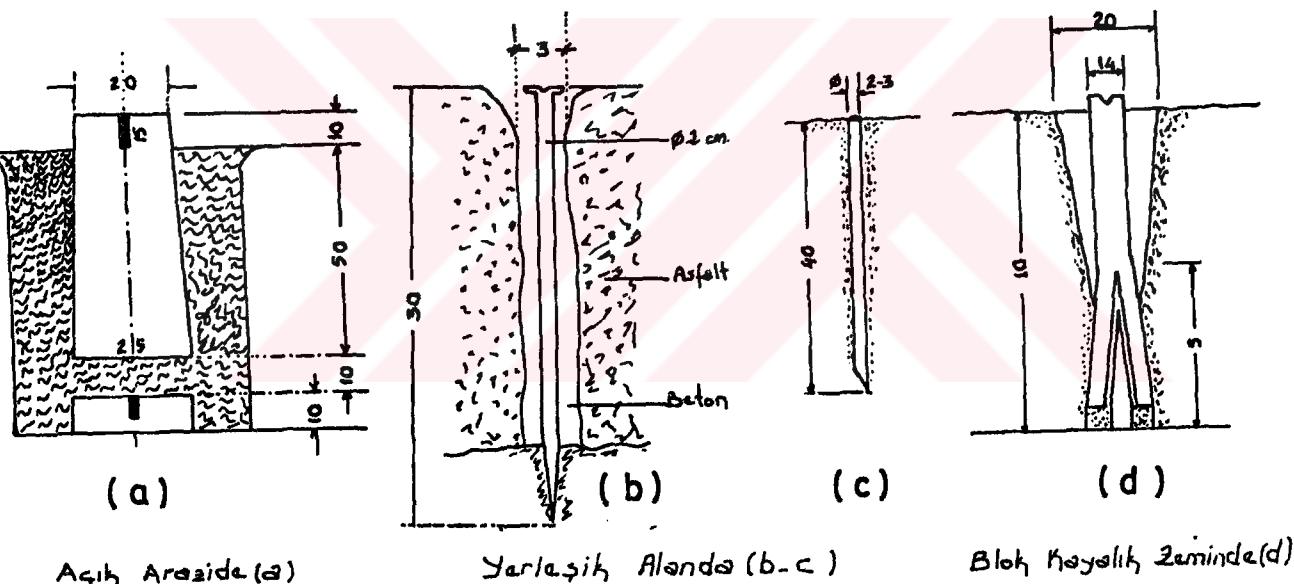
Uygulama haritası üzerinde yeri belirlenen ölçü noktalarını zemine indirmede genelde "Açı-Kenar Yöntemi" uygulanır. Bu yöntemde, uygulama haritası üzerinde güzergahı oluşturan noktalar birleştirilir. Her bir noktadaki kırılma açıları (β) ile kenar (S) lar ölçülür. Sonra takeometre aleti ve elektronik mesafe ölçer (veya Ç.S. metreler) yardımıyla, ölçülen β ve S değerlerine göre noktalar zeminde geçici olarak belirlenir. Yukardaki hususları saglaması için gerekiyorsa küçük kaydırmalarda yapılarak kesinlik kazandırılır.



Sekil: 2.6- Açı-Kenar Yöntemiyle nokta belirleme



Zemin yapısı durumuna göre ilgili poligon tesisi (Şekil: 2.7) yapılır, röper ölçüleriyle belirlenir. Poligon açı (kırılma açları) ve kenar ölçülerine göre poligon hesaplarıyla koordinatlandırma, kotu belirli noktalardan nivelmanla kot taşıınıp kot verme işlemleri yapılarak nirengi ve poligon noktaları geliştirmesi işlemi tamamlanmış olur (Gürler, 1983).

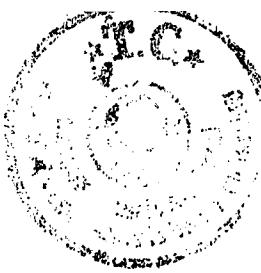


Şekil: 2.7- Poligon zemin tesisleri

2.1.2.2.1.8. ADA UYGULAMA KROKİLERİNİN ÇIKARILMASI

İmar adalarını zeminde belirlemek için bir takım ölçü değerlerine ihtiyaç vardır. Uygulama haritaları Üzerinden alınan ve imar adaları kırık noktalarına ait olan bu ölçü değerlerini yazmak için oluşturulan krokilere "Ada Uygulama Krokileri" adı verilir.

Ada uygulama krokileri, imar adasının büyüklüğüne göre A4 (210x297 mm) veya A3 (297x420 mm) normunda düz, beyaz kağıtlara yaklaşık



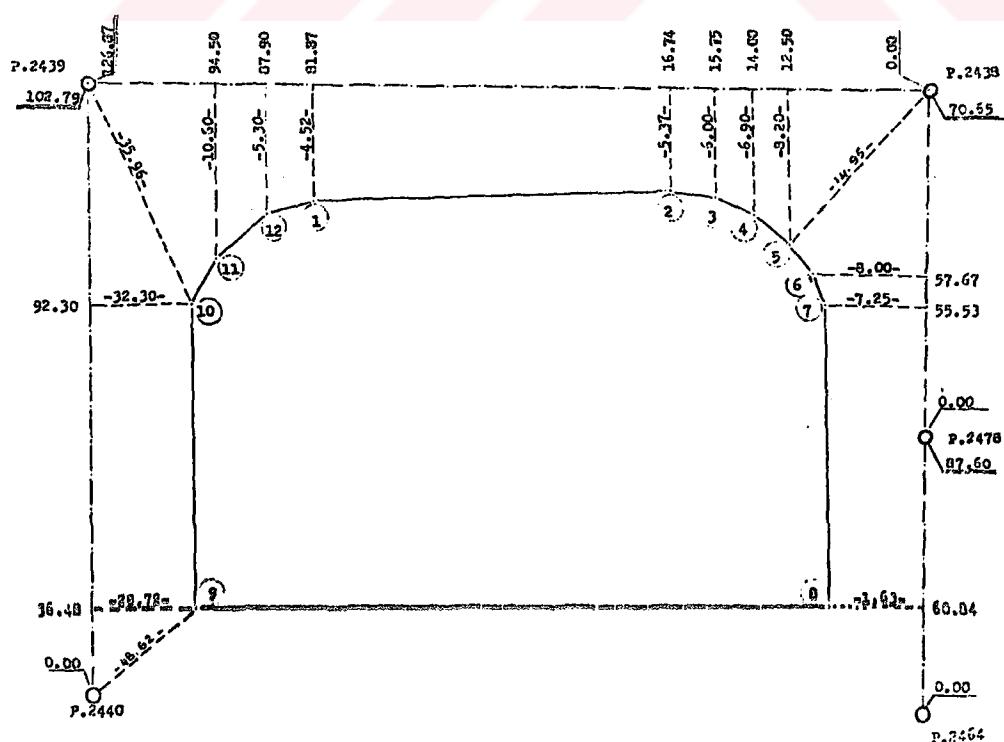
Ölçekte ve her imar adası için bir adet düzenlenir.

İmar adalarını zeminde belirlemede (uygulamada) kullanılabilen çeşitli yöntemler vardır. Ve her yönteminde kullanılabilmesini sağlayacak farklı ölçü değerlerine ihtiyaç duyulur. Bu nedenle yöntemleri tanımak ve ölçülerin nasıl elde edileceğini görmekte fayda vardır.

1- Dik Koordinat Yöntemi:

İmar uygulaması çalışmalarında en çok kullanılan bu yöntemde, uygulama haritası üzerinde kullanılacak ölçü doğruları oluşturulur. Çift gönye yardımıyla bütün kırık noktalardan ölçü doğrularına dikler inilir. Ada kırık noktalarına ait dik ayağı (kırık noktanın ölçü doğrusuna olan izdüşümünün bağlangış poligonuna olan mesafesi) ve dik boyu (kırık nokta ile bu noktanın ölçü doğrusu üzerindeki izdüşümü arasındaki mesafe) ölçü değerleri hassasiyet dahilinde (0,2 mm incelikle) okunur.

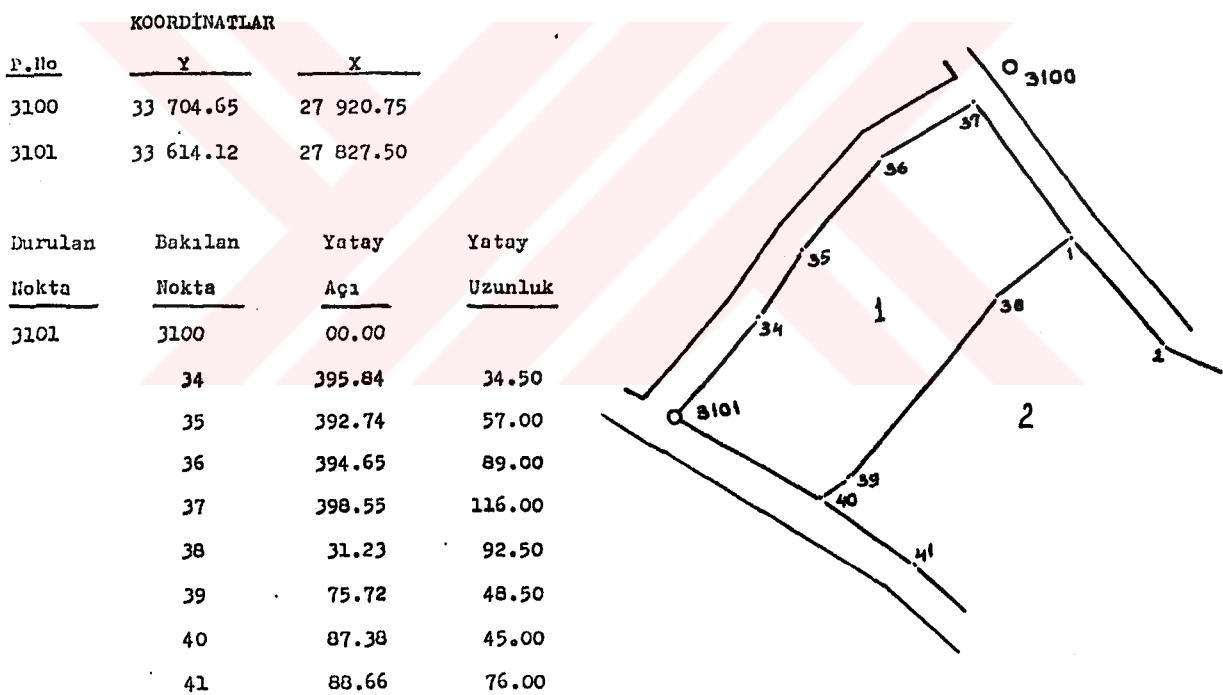
Uygulama krokileri bu değerler üzerinden düzenlenir (Şekil: 2.8).



Şekil: 2.8- Dik Koordinat Yöntemine göre yapılmış bir uygulama krokisi

2- Kutupsal Koordinat Yöntemi:

İmar adalarının uygulamasında kutupsal koordinat yönteminin kullanılması durumunda bir kutup noktasına ve bu kutup noktasına (üzerine alet kurulacak poligon noktası) ndan yapılacak ölçülere ihtiyaç vardır. Bu ölçüler, imar adaları kırık noktalarının herbirine ait S (kutup noktası ile kırık nokta arasındaki mesafe) ve α (aletin kutup noktasına kurulması durumunda bakılan poligon doğrultusu ile ada kırık nokta doğrultuları arasındaki yatay açı) değerleridir (Şekil: 2.9).



Şekil: 2.9- Kutupsal Koordinat Yöntemine göre bir uygulama krokisi

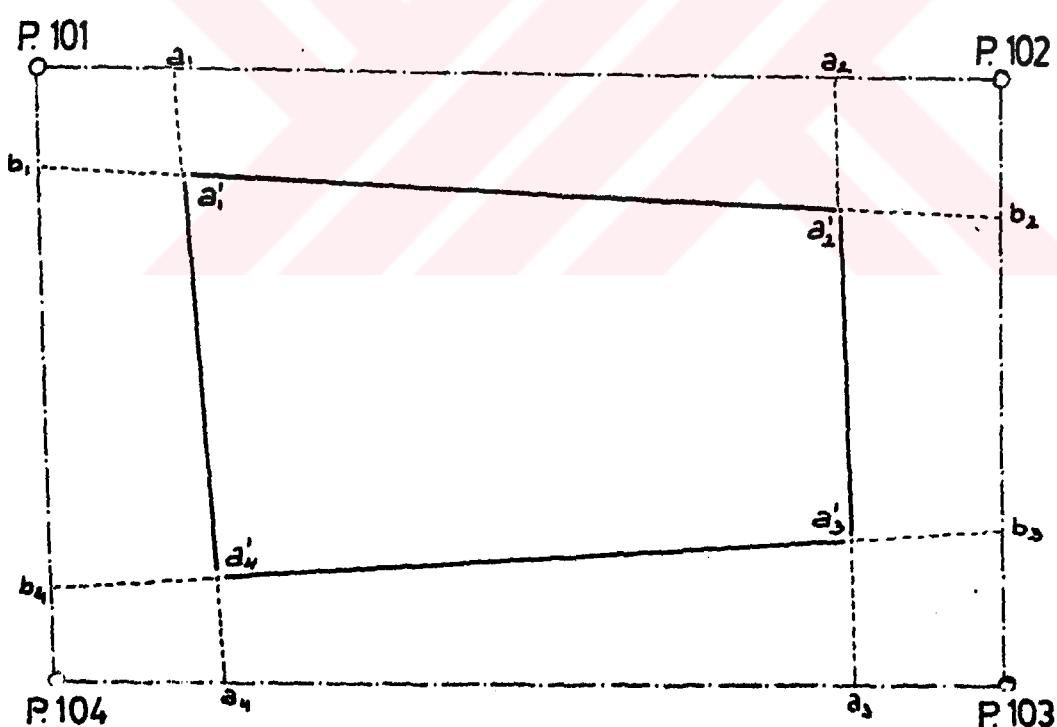
Uygulama değerlerini elde etmek için koordinatları ile belirli poligon noktalarının yanında uygulama haritaları Üzerinden imar adası kırık noktalarının koordinat değerleri koordinatograf veya klasik yollarla okunur. Koordinat değerlerinden, zeminde belirlenecek her nokta için S mesafesi ve α yatay açı değerleri elde edilerek çizelgeleri oluşturulur (Tablo: 1).

$$S_i = \sqrt{(\Delta Y_i)^2 + (\Delta X_i)^2}, \alpha_i = \text{inv} \tan(\Delta Y_i / \Delta X_i)$$

İmar adaları uygulama krokileri ve ilgili çizelgeler bu değerlere göre düzenlenir.

3- Uzanti Yöntemi:

Düzgün geometrik yapıya sahip olan imar adalarını uygulamada kullanabilen bu yöntemde öncelikle uygulaması yapılacak adanın çevresini saran ölçü doğruları oluşturulur. Sonra ada kırık noktalarını birleştiren doğrular uzatılarak bu doğruların ölçü hatlarını kestiği noktalar işaretlenir.



Sekil: 2.10- Uzanti Yöntemine göre düzenlenmiş bir uygulama krokisi
Kesim noktalarının başlangıç poligonuna olan mesafeleri ile uzanti doğrusu, işlem doğrusu kabul edilerek üzerinde bulunan ada kırık noktaları mesafeleri uygulama haritaları üzerinden okunur (Şekil: 2.10).

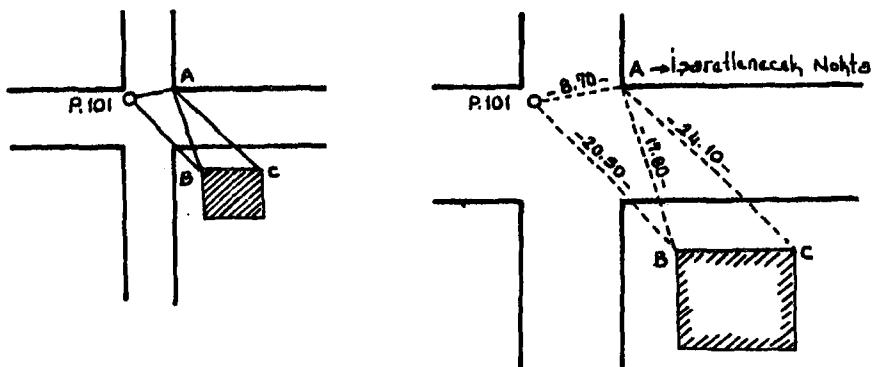


Bu değerlere göre imar adası uygulama krokisi düzenlenir. Ancak belirtmekte yarar vardır ki bu yöntem, teknik olarak kullanılabilen fakat uygulamalarda pek kullanılmayan bir yöntemdir. Zira belirtildiği gibi ancak üçgen, dörtgen gibi düzgün geometrik yapıya sahip olan adalar için elverislidir.

4- Köşegen Yöntemi:

Bu yöntem noktaların, işlem doğrusu oluşturmadan belirlenmesinde kullanılacak özel bir durumdur. Üç kenarı bilinen üçgenlerin belirliliği ilkesine dayanır. Genelde poligon gibi ölçü noktaları ile imar adaları kırık noktalarının röperlenmesi şeklinde kullanılır.

Belirlenecek nokta, uygulama haritası üzerinde, noktaya olan mesafesi 20 m.'yi geçmeyen sabit tesis ve yapı köşelerinden alınan ölçülerle krokilendirilir, daha sonra zeminde uygulamaya geçirilir (Şekil: 2.11).



Şekil: 2.11- Köşegen Yöntemine göre düzenlenmiş bir uygulama krokisi

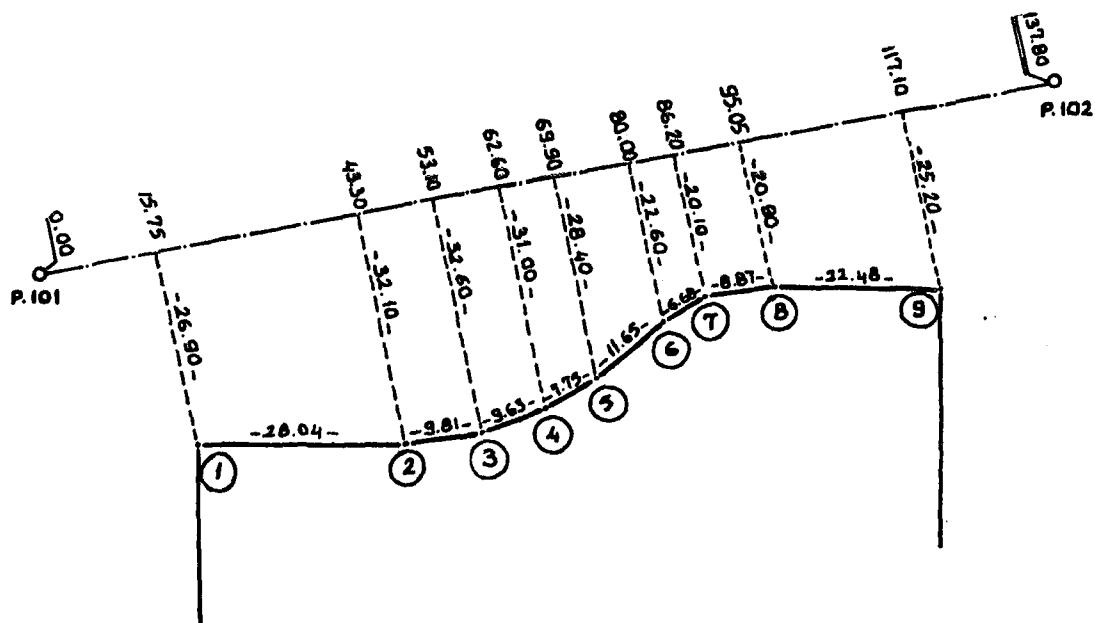


İmar adalarını zeminde uygulamada altlık teşkil edecek olan imar adaları uygulama krokileri uygun görülecek herhangi bir yönteme göre düzenlenir. Bütün köşe ve kırık noktalar, her ada için birden başlamak üzere numaralandırılır. Numaralama, adanın kuzey-batısında ki noktadan başlayarak saat ibresi hareketi yönünde yapılır. Ancak bu düzenlemede açıklık getirilecek bir husus daha vardır ki o da imar adalarının eğrilik özgürlüğü gösteren kısımlarının nasıl krokilendirileceğidir.

Eğriler, eğrilik karakteristiği bozulmadan en az üç noktası ile belirlenir. Bu belirleme işlemini:

- Eğriliği belli olmayan eğrilerin belirlenmesi,
- Eğriliği belli olan eğrilerin belirlenmesi.

olarak iki aşamada değerlendirmek uygun olur.



Sekil: 2.12- Eğriliği belli olmayan eğrilerin kırık doğrularla belirlenmesi.

Eğriliği belli olmayan eğrilerin belirlenmesinde kesin bir kural yoktur, ancak sınır vardır. Eğri, çizgi üzerinde alınacak yeterli sayıdaki noktaları birleştirmekle elde edilecek kırık doğrularla belirlenir (Şekil: 2.12). Burada, iki kırık noktayı birleştiren eğri ile doğru arasındaki "Ok uzunluğu" adı da verilen k değerinin 25 cm. den küçük olması gereklidir. Yani: $k \leq 25$ cm. olmalıdır (Şekil: 2.13).



Şekil: 2.13- Ok uzunluğunun gösterimi.

Eğriliği belli olan eğrilerin uygulamasında eğrinin ya kırık doğrulardan oluşturulması ya da yatay kurbların aplikasyonu prensibinden yararlanılır.

Eğri, kırık doğruların birleştirilmesiyle oluşturulacaksa bu doğruların boyları:

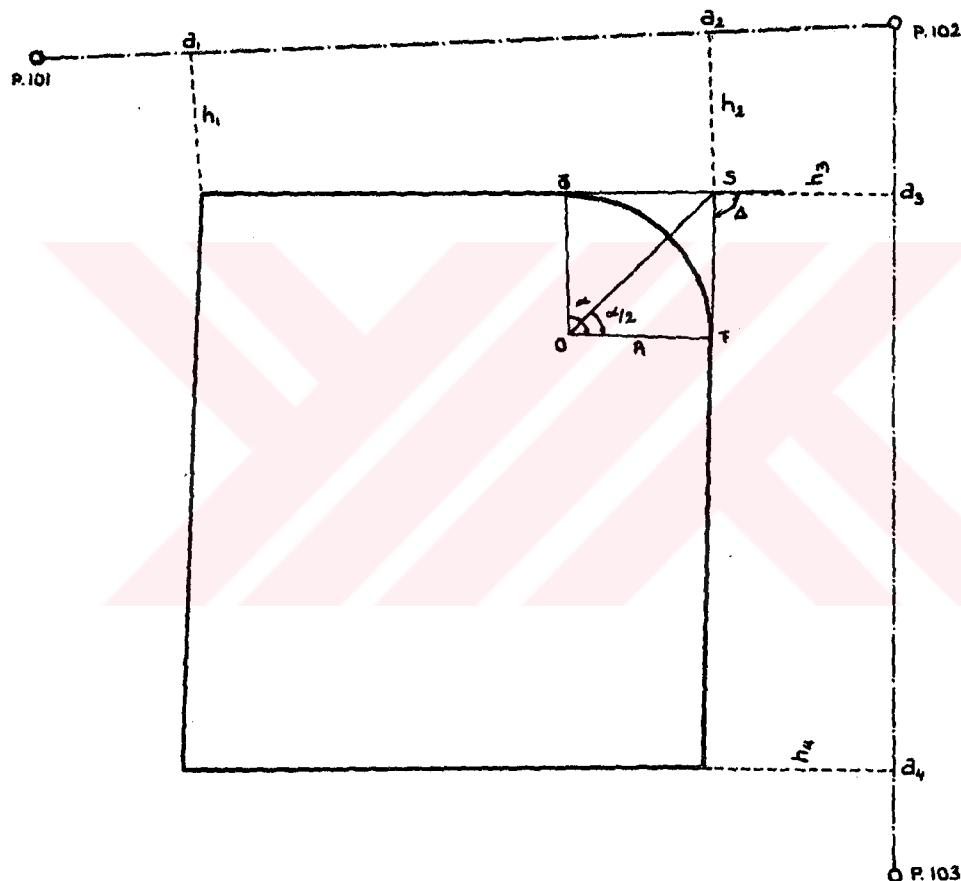
$$L_{\max} = 1,5 \sqrt{R_m} ; \quad R_m: \text{Eğri yarıçapı (metre)}$$

bağıntısının vereceği değerden büyük olmamalıdır. Örneğin; $R = 50$ m. yarıçaplı bir eğriyi belirleyecek kırık doğru boyları $L_{\max} = 1,5 \sqrt{50} = 10,61$ m. olabilir. Diğer bir deyişle bu doğruların boyları $L_i \leq 10,61$ m. eşitliğini sağlamalıdır.

Uygulamada yatay kurbların aplikasyonu prensibinden yararlanılacaksa, uygulama haritası üzerinde imar adasına ait doğrultular kesitlerek S (some noktası) belirlenir. Sonra bu noktanın dik ayağı ve dik boyu ölçüleri krokisine yazılır. Bu değerlere göre zeminde some noktasının yeri belirlenir. Takeometre aleti yardımıyla Δ sapma açısı arazide yeter incelikte ölçülür. Belirli hale getirilen R , S_1 ve Δ değerleri yardımı ile diğer uygulama değerleri (yatay kurb ele-

manları) elde edilerek eğri aplike edilecek hale getirilir (Şekil: 2.14).

Gerekli uygulama krokileri bu ölçülere göre düzenlenir (Güler, 1983 ve Songu, 1981).



Şekil: 2.14- Yatay kurb elemanları yardımıyla eğrilerin krokilendirilmesi.

2.1.2.2.1.9. İMAR ADALARINI ZEMİNDE BELİRLEME VE ZEMİNDE İSARETLENMİŞ NOKTALARIN TEKRAR ÖLÇÜLMESİ (RÖLÖVE ALIMI)

2.1.2.2.1.9.1. İMAR ADALARINI ZEMİNDE BELİRLEME VE RÖPERLEME

İmar adalarının, ilgili uygulama krokilerinde belirlenmiş ölçü değerlerine göre zemine indirilmesi (uygulaması) işlemine "İmar Adalarını Zeminde Belirleme" adı verilir.



Araziye uygulama (zeminde belirleme) işlemi, uygulama krokilerinin hazırlanması aşamasında tespit edilen uygulama yöntemlerine göre farklılık arzeder. Uygulamanın nasıl yapıldığını, işlemlerde neler dikkat edileceğini yöntemlerine göre izah edersek:

1- Dik Koordinat Yöntemiyle Belirleme:

Uygulama krokilerinde dik ayağı ve dik boyu ölçü değerleriyle belirlenen ada köşe ve kırık noktalarını zemine uygulamak için öncelikle ölçü doğrusu oluşturulur. Doğruya belirleyen ölçü noktaları (nirengi, poligon, binder gibi) üzerine jalonlar kurularak tam dik (düşey) konuma getirilir.

Uygulama için prizma, çelik şerit metre ve şakül gibi basit ölçme araçlarına ihtiyaç vardır. Ölçü doğrusu üzerinde, sıfır açılan ölçü noktasından başlanılarak ada noktalarına ait dik ayağı belirlenir ve fişlerle işaretlenir. İşaretlenmiş dik ayağı noktalarından prizma ile dikler çıkarılır. Bu dikler üzerinde krokide yazılı dik boyları alınarak ada noktaları zeminde belirlenmiş olur (Şekil: 2.8). Belirlenen bu noktalara -geçici olarak- üzerinde nokta numarası yazılı ağaç kazıklar çakılır.

2- Kutupsal Koordinat Yöntemiyle Belirleme:

Bu yönteme göre imar adası uygulamasında yeter hassasiyette işlem yapabilen elektronik mesafe ölçer bağlantılı takeometre aleti (veya total station) ne ihtiyaç vardır.

Uygulama krokileri ile çizelgelerin birer kopye nüshaları alet operörü ile reflektör tutan elemanlara verilir. Alet, uygulama krokisinde belirtilen ölçü noktası üzerine kurularak ölçüye hazır hale getirilir. Öncelikle ikinci bir poligon noktasına (başlangıç poligonuna) kabul edilen sabit bir yatay açıyla (ki bu değer genelde $0^{\circ},0000$ dır) bakılarak işlemlere başlanır. Sonra her bir nokta sırasıyla kroki ve çizelgelerinde belirtilen ölçü değerlerine göre belirlenir. Be-



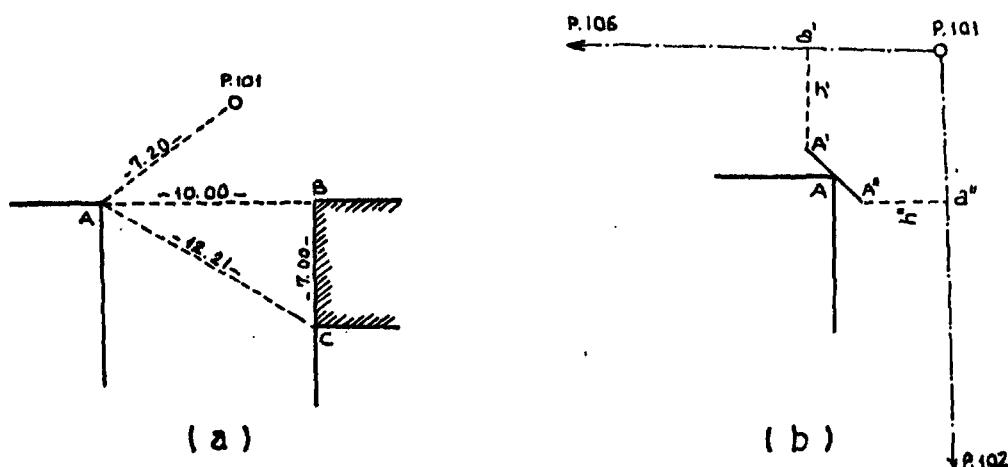
lirlenen bu noktalara üzerinde nokta numarası yazılı ağaç kazıkları çakılır (Şekil: 2.9).

3- Uzanti Yöntemiyle Belirleme:

Bu yöntemde önce jalolar poligon (veya herhangi bir ölçü noktasına) noktalarına dikilir. Ada kenarı uzantısının ölçü doğrusunu kestiği yerler, uygulama krokisindeki değerlerine göre belirlenir. Daha sonra jalolar ölçü doğrusu üzerindeki bu kesisme noktalarına kurulur. Bu kez ölçü doğrusu, ada kenarı doğrusu olacaktır. Yine kroki değerlerine göre çelik şerit metre ile belirli mesafeler alınarak ada köşe, kırık ve ara noktaları zeminde uygulanmış olur. Belirlenen bu noktalara numaralandırılmış ağaç kazıkları çakılır (Şekil: 2.10).

4- Kösegen Yöntemiyle Belirleme:

Bu yöntemi Şekil: 2.15-a'da verilen bir örnekte izah edelim. Şekildeki B ve C noktaları uygulama haritasında üzerinde ölçü alınan bir yapı tesisine ait noktalar olsun. AB ve AC ölçüleri çelik şerit metre ile kısıstırılıerek A noktasının (imar adası köşesinin) yeri belirlenir. Ölçü noktasına olan mesafesinden (-A.P101 mesafesi) kontrollü sağlanır (Şekil: 2.15).



Şekil: 2.15

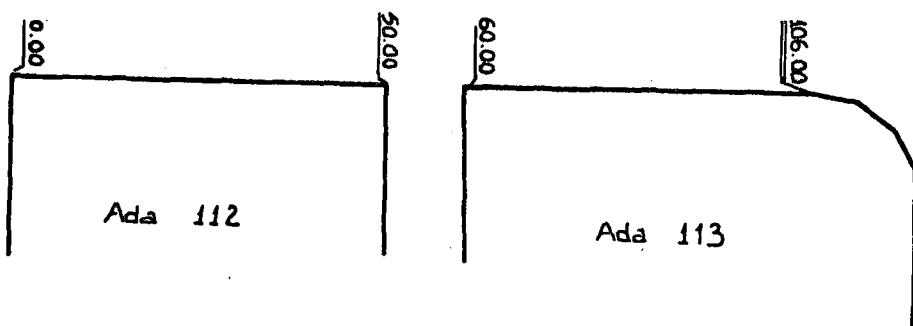
İmar adası noktalarının çeşitli yöntemlere göre zemine uygunlanmasında korunacak cepheler ve yol genişlikleri sürekli kontrol altında tutulur. Gereken yerlerde ada noktalarının yerlerinde küçük kaydirmalar yapılabilir. Bu kaydirmalar için plan değişikliği yapmak gerekmez.

Bir ada köşesinin farklı iki ölçü doğrusundan belirlenmesi durumunda, belirlenen noktalar arası mesafe 30 cm. den fazla olmamalıdır. Yani $\overline{A'A''} \leq 30$ cm olmalıdır. Böyle durumlarda:

- $\overline{A'A''} \leq 30$ cm. oluyorsa bu doğrunun orta noktası kesin A noktası olarak alınır.

- $\overline{A'A''} > 30$ cm. oluyorsa nokta yeniden belirlenmelidir (Şekil: 2.15-b).

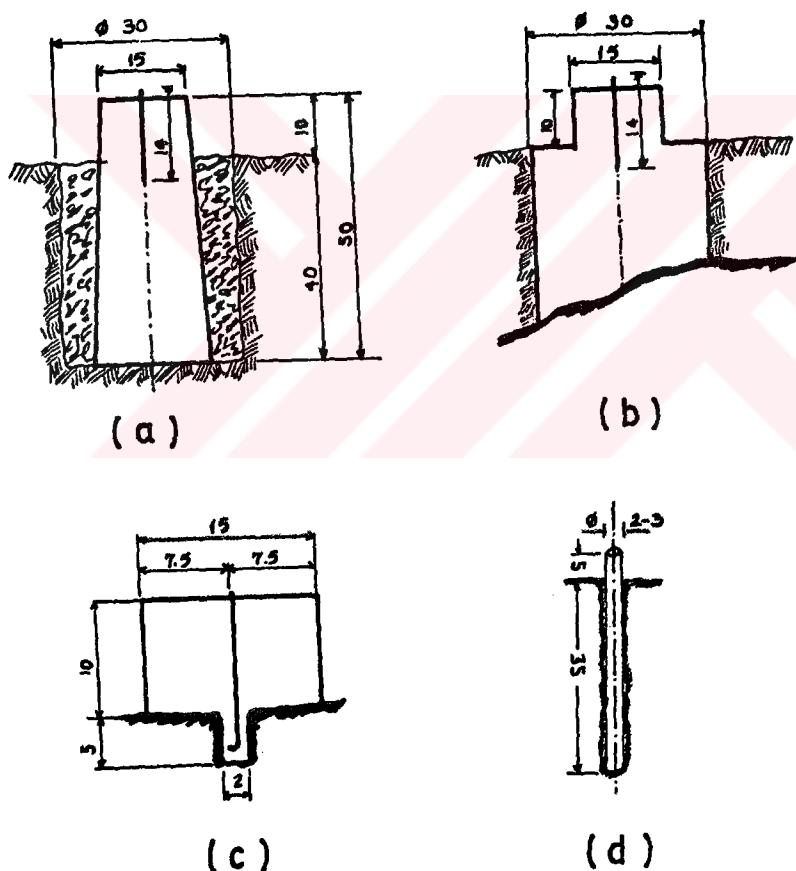
Bunun yanında bir kaç adanın aynı doğrultu üzerinde bulunması durumunda başlangıç ve bitiş köşe noktalarına birer jalon dikilerek aradaki ada köşe noktaları belirlenebilir (Şekil: 2.16).



Sekil: 2.16

Yerleri değiştirilen noktaların ölçü değerleriyle ilgkin duzeltmeler krokikelerinde yapılmalıdır.

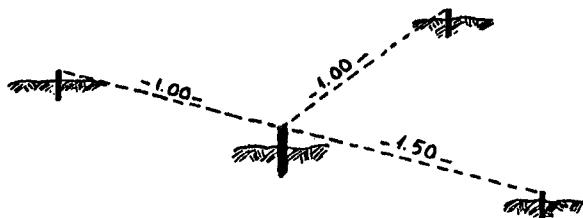
İmar adalarını oluşturan noktalar belirtilen yöntemler dahilinde ahşap kazıklarla belirlendikten sonra sıra bu noktalar için ada zemin tesislerinin oluşturulmasına gelir. Ada zemin tesisleri, noktaların toprak ve kayalık zeminde veya yerlesik alanlarda bulunması durumuna göre değişiklik gösterir (Şekil: 2.17).



Şekil: 2.17- Ada zemin tesisleri

Yumuşak zeminlerde noktalar için beton blok tesisi yapılır (Şekil: 2.17,a). Üst yüzü 15x15 cm., alt yüzü 25x25 cm. boyutlarında ve 50 cm. yüksekliğinde 400 dozajlı beton bloğun kullanıldığı bu işlemde

ahşap kazık en az iki, en fazla üç noktadan röpere alınarak basit bir röper krokisi oluşturulur.



Daha sonra kazık sökülmerek yerine 40 cm. derinliğinde çukur açılır. Çukur tabanı tasviye edildikten sonra ahşap kazık röper ölçülerine göre tabana çakılır. Yine aynı ölçülere göre beton blok hassas bir şekilde kazık üzerine yerlestirilir. Yani beton blok civisi ile taban kazığı merkezleri çakışmalıdır. Çukurun boş kısımları toprak, çakıl gibi malzemelerle doldurularak beton blok sıkıştırılır.

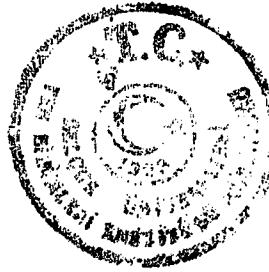
Kayalık zeminlerde nokta tesisi (Şekil: 2.12,b,c) de verilen boyutlarda beton bloklar yerlerinde dökülmerek gerçekleştirilir.

Yerleşik alanlarda asfalt ve beton gibi sert yerlere gelen noktalara 3 cm. çapında, 40 cm. uzunluğunda demir çivi ya da boru çakılır (Şekil: 2.17,d).

Ayrıca ada kırık noktaları arası mesafenin 75 m.'yi aştığı düz hatlarda her 50 m.'de bir ada zemin tesisi yapılır. Ada uygulama krokisinde belirtilir.

Bu işlemler bütün imar ada noktaları için tekrarlanarak zemin tesisi işlemleri tamamlanır. Artık sıra bütün bu noktaların konumlarının sabit ölçülerle belirlenmesine (röperlenmesine) gelmiştir.

İmar adası köşe ve kırık noktalarının daha sonraki işlemlerde, ilgili ölçü doğrusu oluşturulmadan, kolayca bulunması veya zamanla yerlerinden sökülmüş olanlarının yenilenmesi amaçlarıyla röperlenmesi gereklidir. Röperleme; ada noktasının çevresinde mevcut yapı, tesis, poligon ve benzeri yerlerden alınacak ölçülerle yapılarak röper



krokileri oluşturulur (Şekil: 2.15-a).

2.1.2.2.1.9.2. ZEMİNDE İSARETLENMİŞ NOKTALARIN TEKRAR

ÖLÇÜLMESİ (RÖLEVE ALIMI)

Ada uygulama krokileri yardımıyla zeminde belirlenmiş köşe, kırık veya ara noktaların yerlerinde gerek uygulama sırasında küçük kaydirmalar gerekse nokta zemin tesisleri yapımında oluşan hatalar nedeniyle farklılıklar olacaktır.

Oluşturulmuş ölçü doğruları üzerinden değişmez nokta tesislenen yeniden ölçülmesi işlemine "Rölöve Ölçü Alımı", bu ölçülere göre -her ada için- oluşturulacak krokilere de "Rölöve Ölçü Krokileri" adı verilir. İmar adaları uygulamaları hangi yöntemle yapılmışlarsa rölöve ölçülerinin de aynı yöntemde yapılmasını gerektir.

Genelde dik koordinat sistemine göre (cm.) hassasiyetinde yapılan rölöve ölçüsü alımlarında pisagor teoremi kontrolu yapılmalı, rölöve ölçüsü değerleriyle elde edilecek cephe boyları ile zeminde ölçülecek cephe boyları arasında:

$$d_s = \pm 0,015 \sqrt{s}$$

(S: Zeminde ölçülen cephe boyunun metre cinsinden değeri)

formülünün vereceği hata sınırlarından fazla fark olmamalıdır. Oluşan fark, hata sınırını aşıyor ise noktalara ait rölöve ölçülerini yenilemelidir.

İmar adalarını oluşturan bütün noktalar rölöve ölçü değerleri kullanılarak "Küçük ve Yan Nokta Hesapları" yardımı ile koordinatlanırlar (Gürler, 1983 ve Songu, 1981).

2.1.2.2. DÜZENLEME SAFHASI

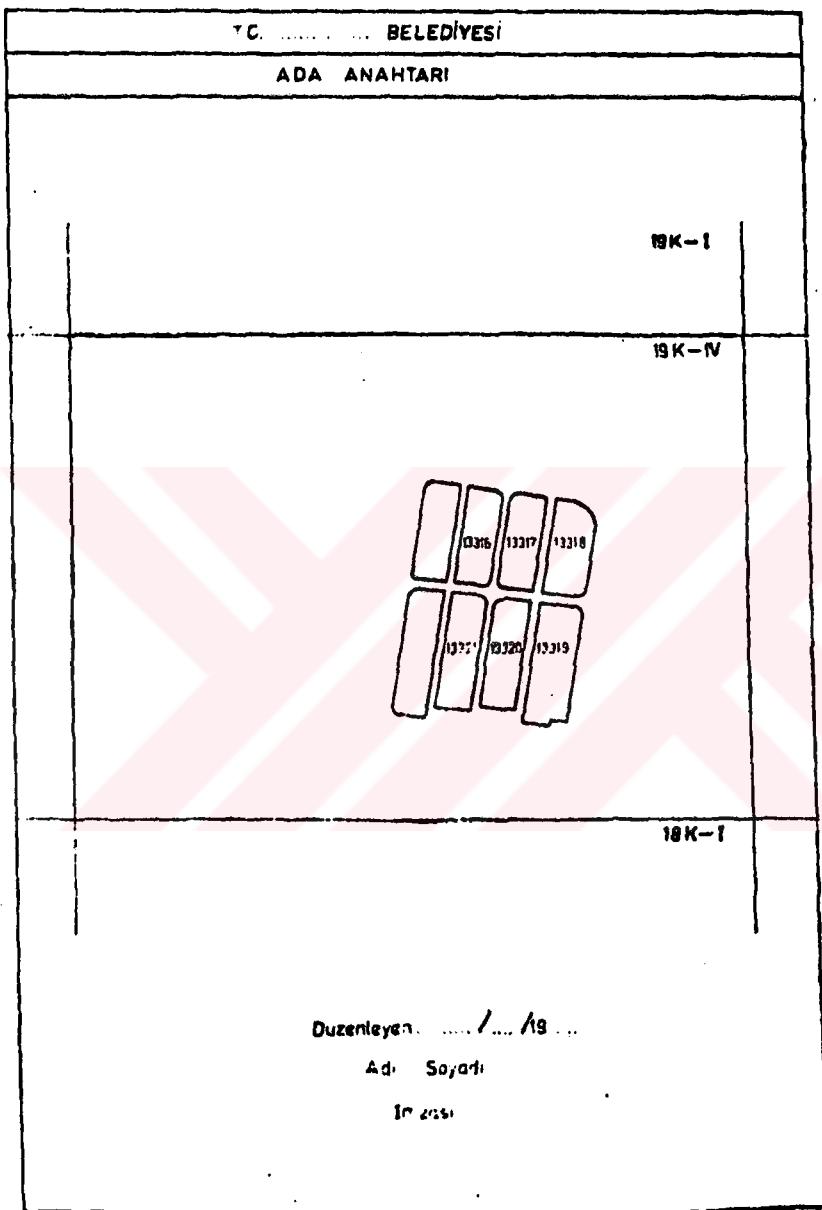
2.1.2.2.2.1. ADA ANAHTARI, ADA DİZİN ÇİZELGESİ VE PARSEL FİŞLERİNİN DÜZENLENMESİ

2.1.2.2.2.1.1. ADA ANAHTARI

Düzenleme sahasında yer alan imar adalarını, imar ada numarası



pafta numarası ve pafta koordine başlangıç değerleriyle gösteren sematik bir krokidir (Şekil: 2.18).



Şekil: 2.18- Ada Anahtarı

2.1.2.2.2.1.2. ADA DİZİN ÇİZELGESİ (İMAR ADA FİHRİSTİ)

İmar adalarının hangi imar pafta veya paftalarına girdiğini gösteren çizelgedir (Tablo: 2).

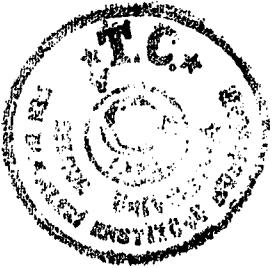


Table : 2

2.1.2.2.2.1.3. PARSEL FİSLERİ

Tamamı veya bir kısmı düzenleme sahalarında kalanadastro
parselleri için düzenlenen çizelgelerdir (Tablo: 3).

Parsel figleri, ön ve arka yüzü olmak üzere iki bağımsız bölümden oluşurlar. Ön yüzü, parselin kadastral değerlerine ait (yeri, cinsi, cilt, sayfa, pafta, ada, parsel numaraları, yüzölçümü, hisse miktarları ve mal sahipleri gibi) bilgileri, arka yüzü ise düzenleme işlemi sonrası tahsis edilecek imar parcellerine ait (pafta, ada ve parsel numarası, yüzölçümü, hisse miktarları gibi) bilgileri ihtiva eder (Gürler, 1983).



..... Nolu Düzenleme alanı

PARSEL FİSİNİN ÖN YÜZÜ

PARSEL FİSİNİN ARKA YÜZÜ

Bulunduğu İlmar Pofa No	:	19 K - IV
Taraf Sıfırı Yüzölçümü m ²	:	8065,00
Plan daire saha m ²	:	447,00
Bağışlanan kism m ²	:	-
Plana giren saha m ²	:	7618,00
Kanulastırma m ²	:	-
İmara tahsil edilecek miktar m ²	:	5714,00
13317 ADA 6 PARSEL	303	Kalan 1316
Kalan	5411	13320 ADA 2 PARSEL 309
13317 ADA 7 PARSEL	379	Kalan 1007
Kalan	5032	13320 ADA 4 PARSEL 310
13317 ADA 8 PARSEL	392	Kalan 697
Kalan	4640	13320 ADA 5 PARSEL 310
13318 ADA 2 PARSEL	324	Kalan 387
Kalan	4316	13320 ADA 7 PARSEL 387
13318 ADA 3 PARSEL	324	Kalan -
Kalan	3902	ADA PARSEL
13318 ADA 4 PARSEL	324	Kalan
Kalan	3668	ADA PARSEL
13318 ADA 5 PARSEL	324	Kalan
Kalan	3344	ADA PARSEL
13318 ADA 6 PARSEL	324	Kalan
Kalan	3020	ADA PARSEL
13318 ADA 7 PARSEL	370	Kalan
Kalan	2850	ADA PARSEL
13319 ADA 1 PARSEL	360	Kalan
Kalan	2282	ADA PARSEL
13319 ADA 10 PARSEL	6	Kalan
Kalan	2276	ADA PARSEL
13319 ADA 11 PARSEL	313	Kalan
Kalan	1353	ADA PARSEL
13319 ADA 12 PARSEL	313	Kalan
Kalan	1650	ADA PARSEL
13320 ADA 1 PARSEL	334	Kalan
Kalan	1316	

Table: 3

2.1.2.2.2. KAMUYA AYRILAN ALANIN HESABI

En genel haliyle kamuya ayrılan alan (KAA), katılım kütlesi (K) nden dağıtım kütlesi (D) nin çıkarılmasıyla elde edilir.

$$(KAA) = (K) - (D)$$

Düger bir deyişle, kesin boyutlarıyla belirlenenek kırık noktalarının koordine değerleri elde edilmiş imar adaları toplamının yine kırık nokta koordine değerleriyle bilinen düzenleme sınırı alanından olan farkı, kamu kullanımına tahsis edilecek alan olarak elde edilir.

ÖRNEK :

Bir düzenleme alanında katılım kütlesi alanı (K) = 120 000 m², dağıtım kütlesi alanı (D) = 82 500 m² olarak hesaplanmışsa bu alanda (sahada) kamuaya ayrılan alan:

$$(KAA) = (K) - (D) = 120000 - 82500 = 37500 m^2$$

olarak elde edilir.

Düzenleme yapılacak sahada bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parcellerin tahsisi halinde, kadastro parcelleri ile varsa imar parcellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşündükten sonra bulunan toplam alan umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanması esas olur (İ.Y. Md.: 30).

ÖRNEK :

Bir düzenleme alanında katılım kütlesi (K) = 160000 m², dağıtım kütlesi (D) = 100000 m² hesaplanmıştır. Bu alanda kişiler tarafından 10000 m² lik alan belediyeye bağışlanmıştır. Ayrıca belediye kamulaştırma ihtiyacı duyduğu alan karşılığında 12500 m² lik arsasını düzenlemeye tahsis etmiştir. Bu düzenleme alanında kamuaya ayrılan alan ne kadar olur?

$$(K') = 160000 - (10000 + 12500) = 137500 m^2$$

**T.C. BELEDİYESİ
..... No.lu Düzende Sahası**

YENİ İMAR ADALARI ALAN HESAP CETVELİ

Table : 4

$$(D) = 100\ 000 \text{ m}^2$$

$$(KAA) = 137500 - 100000 = 37500 \text{ m}^2$$

2.1.2.2.2.3. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANININ HESABI

Bir düzenleme sahasında kamunun ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, pazar yeri, camii, karakol gibi "kamuya ayrılan alan" sınıfına giren hizmet ve tesis alanları, düzenleme tabi tutulan arazi ve arsaların büyüklükleri oranında ve düzenlemeden doğacak "parsel değer artışı" na karşılık gelmek üzere düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) adı altında belirlenecek oranlarda yapılacak kesintilerle oluşturulur.

(KAA) : Kamuya ayrılan alan,

(K) : Katılım kütlesi,

(h) : Kadastro parcelleri alanları toplamı,

(g) : Eski imar parcelleri alanları toplamı,

olmak üzere, düzenleme ortaklık payı oranı:

$$(DOPO) = \frac{(KAA)}{(K)} = \frac{(KAA)}{(h) + (g)}$$

bağıntısının vereceği oran dahilinde yapılacak bu kesintilerle her kadastro ve/veya eski imar parseli, büyüklükleri oranında, kamunun kullanımına sunulacak alanlara hisselenmiş olacaklardır.

Her ne kadar yeni imara açılacak yerler için söz konusu olmasada düzenleme öncesi ve sonrası durumları düzenleme ortaklık payı oranı açısından değerlendirirsek:

KPA : Kadastro parcelleri alanları toplamı,

EIPA: Eski imar parcelleri alanları toplamı,

EKAA: Eski kamuya ayrılan alan,

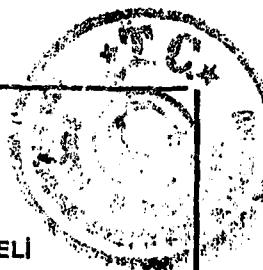
DA : Düzenleme alanı,

İAA : İmar adaları alanları toplamı,

KAA : Kamuya ayrılan alan,

T. C. BELEDİYESİ

..... NOLU DÜZENLEME SAHASI
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ



DÜZ. ORT. PAYI ALINMAYACAK PARSELLERİN ALANI [o] veya varsa [c] =
+ DÜZENLEME SAHASINA GİREN KADASTRO PARSELLERİNİN ALANI = + [h] =

DÜZ GİREN TOPLAM ALAN = [o] + [h] + = veya [c] + [h] =
— İMAR PARSELLERİNE TAHSIS EDİLEN ALAN = [r]

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN = —

— [h] × % 35 = —

FARK = —

— VARSA ESKI İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN (d)

KALAN FARK = —

KAMULAŞTIRMASI GEREKEN = +

DÜZ. ORT PAYI = +

VARSA ESKI İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN (d) = +

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN =

DÜZ. ORT PAYI ORANI = $\frac{\text{KAMU HİZ. AYR. ALAN}}{[h]} =$

	HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI VE SOYADI		
GÖREVİ		
TARİH		
İMZA		

* KAMULAŞTIRILACAK ALAN YERİNE BELEDİYE PARSELLERİ TAHSIS EDİLİRSE [h] yerine İJİ ALINIR

Not : YUKARIDAKİ SATırlAR İHTİYACA GÖRE DOLDURULUR.

DOPO: Düzenleme ortaklık payı oranı
olmak üzere:

$$DA = KPA + EIPA + EKAA \quad (1)$$

$$DA = IAA + KAA \quad (2)$$

olarak yazılırsa eşitliklerin sol tarafa birbirlerine eşit olunduktan;

$$KPA + EIPA + EKAA = IAA + KAA \quad (3)$$

olacaktır. Kamuya ayrılan alan için:

$$KAA = (KPA + EIPA) * DOPO \quad (4)$$

yazarsak ve bunu da (3) nolu eşitlikte yerine koyarsak:

$$KPA + EIPA + EKAA = IAA + (KPA + EIPA) * DOPO \quad (5)$$

$$KPA + EIPA + EKAA - IAA = (KPA + EIPA) * DOPO$$

halini alır. Bunu da (1) nolu eşitlik gereği:

$$DA - IAA = (KPA + EIPA) * DOPO \quad (6)$$

olarak yazarsak, buradan düzenleme ortaklık payı oranı:

$$DOPO = \frac{DA - IAA}{KPA + EIPA} = \frac{(KAA)}{(h) + (g)} = \frac{(KAA)}{(K)} \quad (7)$$

olarak elde edilir. Sonucu daha açık yazmak gerekirse:

$$\text{Düzenleme Ort. Payı Oranı} = \frac{\text{Kamuya Ayrılan Alan}}{\text{Katılım Kütlesi}}$$

olduğu görüldür.

ÖRNEK :

Bir düzenleme bölgesinde kadastro parselleri alanları toplamı;
 $(h) = 250600 \text{ m}^2$, eski imar parselleri alanları toplamı $(g) = 57300 \text{ m}^2$
ve imar parselleri için tahsis edilen dağıtım kültlesi $(D) = 175500 \text{ m}^2$
olarak elde edildiğine göre:

$$\begin{aligned} \text{Kamuya ayrılan alan: } (KAA) &= (K) - (D) = (h) + (g) - (D) \\ &= 25060 + 57300 - 175500 = 132400 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Düzenleme ortaklık payı oranı:

$$DOPO = \frac{(KAA)}{(h) + (g)} = \frac{132400}{250600+57300} = 0,430010$$

olarak elde edilir.

Kesinti miktarlarında yeterli hassasiyeti sağlamak açısından hesaplamalarda, düzenleme ortaklık payı oranı değeri virgülden sonra en az altı hane alınmalıdır.

Düzenleme ortaklık payı oranı, 11 Kasım 1985 tarihinden bu yana fiili olarak yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca düzenlenmeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlenmeden önceki yüzölçümlerinin % 35'ini geçemez (İ.Y. Md.: 33).

Bir düzenleme alanında, düzenleme ortaklık payı oranının % 35'i geçmesi durumunda:

- Birinci derecede, düzenleme sahasında, belediye mülkiyetindeki veya belediyeye bağış yoluyla terki yapılmış arazi ve arsaların uygun olanları (veya tamamı)ının düzenlenmeye tahsis edilmesi,

- İkinci derecede, aynı sahada belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parcellerden yol, meydan, park, yeşil saha gibi kamuya ayrılan yerlere rastlayan kısımlarının belediyeye devri sağlandıktan sonra düzenlenmeye tahsis edilmeleri suretiyle bu oran % 35'e düşürülür. Bunlar da yetmediği takdirde kamulaştırma işlemine gidilir (İ.Y. Md.: 32).

ÖRNEK :

Bir düzenleme bölgesinde kadastro parcelleri alanları toplamı $(h) = 250600 \text{ m}^2$, eski imar parcelleri alanları toplamı $(g) = 57300 \text{ m}^2$ ve imar adaları alanları toplamı $(D) = 175500 \text{ m}^2$ olarak elde edilmiş; $(KAA) = 132400 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır. Ayrıca bu düzenleme alanında belediye mülkiyetinde 34000 m^2 'lik parsel olduğu ve ihtiyaç kadarının tahsis edilebileceği bilinmektedir. Bu çalışmada:

- Düzenleme ortaklık payı oranını,

- DOP0 = 0,35 olması için belediye parselinden ne kadar alınması gerektiğini bulalım.

$$DOP0 = \frac{(KAA)}{(h)+(g)} = \frac{132400}{250600+57300} = \frac{132400}{307900} = 0,430010$$

Bu oranın % 35'e düşürülmesi için belediye parselinden F kadar alana sahip parçayı alarak kamu kullanımına tahsis etmek gereklidir.

$$F = (KAA) - DOP = (KAA) - [(h)+(g)] * 0,35$$

$$F = 132400 - 107765 = 24635 \text{ m}^2$$

Kontrol:

$$DOP0 = \frac{(KAA)-F}{(h)+(g)} = \frac{132400-24635}{250600-57300} = \frac{107765}{307900} = 0,35$$

Daha önce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu amagla başka isimler altında bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri Üzerine mülga 6785/1605 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin ilk parselin ifrazında alınan terk oranını DOP0'ya tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir (İ.Y. Md.: 11).

Düzenleme ortaklık payı oranının hesabında unutulmaması gerekken bir nokta vardır ki o da, (g) ile gösterilen eski imar parselleri alanları olarak, bu parsellerin ifraz görmeden önce sahip oldukları alanların alınmasıdır,

Ayrıca, düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla, düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgilisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir (İ.Y. Md.: 10).

2.1.2.2.4. KAMULASTIRILACAK MIKTARIN HESABI

Bir düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payı oranının % 35 ten fazla çıkması durumunda bu oranı % 35'e düşürmek için nelerin yapılması gerektiğini bir önceki (DOPO'nın hesabı) konuda belirttilmiş ve kamulaştırmmanın en son çare olduğunu söylemiştik.

Kamulaştırılması gereken alan;

F : Kamuya ayrılan alan ile düzenleme ortaklık payı arasındaki farkı,

k : Kamulaştırma miktarını

göstermek üzere, kamuya ayrılan alandan düzenlemeye giren parsel alanları toplamının (katılım kütlesinin) % 35'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 65'e bölünmesiyle bulunur (İ.Y. Md.: 31)

ve

$$F = (KAA) - [(h) + (g)] * 0,35$$

$$k = F * \frac{100}{65}$$

olarak gösterilir.

Düzenleme ortaklık payı oranı da kamulaştırma işleminden sonra, kamulaştırmadan arta kalan katılım kütlesi üzerinden yapılır.

ÖRNEK :

Bir düzenleme alanında katılım kütlesi 200000 m^2 , kamuya ayrılan alan 80000 m^2 olarak belirlenmiştir. Bu düzenleme sahasında:

- Düzenleme ortaklık payı oranını,
- Kamulaştırılacak miktarı bulalım.

$$DOPO = \frac{(KAA)}{(K)} = \frac{80000}{200000} = \% 40$$

$$F = (KAA) - [K] * 0,35 = 80000 - [(200000) * 0,35] = 10000 \text{ m}^2$$

$$k = F * \frac{100}{65} = 10000 * \frac{100}{65} = 15385 \text{ m}^2$$

İRDELEME : Kamulaştırılan 15385 m^2 lik alan katılım kütlesinden alınıp kamuya ayrılan alana devredileceğinden, kamulaştırma son-

rasında:

$$(KAA)^* = (KAA) - k = 80000 - 15385 = 64615 \text{ m}^2$$

$$(K)^* = (K) - k = 200000 - 15385 = 184615 \text{ m}^2$$

(*) : Kamulaştırma sonrasındaki alanları gösterir.

olarak kamuya ayrılan alan ve katılım kütlesi yeniden hesaplanır. Bu son duruma göre hesap yapılırsa:

$$DOPO = \frac{(KAA)}{(K)} = \frac{64615}{184615} = \% 35$$

olarak uygulanacak düzenleme ortaklık payı oranı elde edilmiş olur.

Kamulaştırma işlemi, düzenleme sınırları içerisinde aşağıdaki sıraya göre yapılır:

- Kadastro parcellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil (bağımsız) imar parcelleri verildikten sonra arta kalan miktarları,

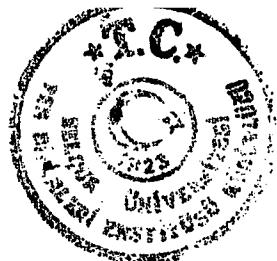
- Alanları, en küçük imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parcellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,

- Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, camii, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellisinin yeteri kadarı (İ.Y. Md.: 32).

Kamulaştırılan yerlerin piyasa değeri üzerinden (rayığ) bedelleri, ilgili yerel yönetim (Belediye) tarafından mal sahibine bir defada ve peşin ödenir. Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

2.1.2.2.2.5. DAĞITIM

Düzenleme sahibinde, düzenleme ortaklık payının elde edilmesi ve varsa kamulaştırılması gereken alanlar kamulaştırıldıktan, son duruma göre düzenleme ortaklık payı oranı hesap edildikten sonra sıra uygulamanın en duyarlı aşaması olan ve uygulayıcının yorumuna bırakıl-



lan dağıtım aşamasına gelmiştir.

Dağıtım, en genel ifadeyle, aşağıda belirtilen kurallar dahilinde düzenleme öncesi kadastro veya eski imar parseli niteliğinde olan parsellere karşılık, imar mevzuatı ve plan bilgileri çerçevesinde yeniden yorum getirilmiş imar parsellerinin tahsis edilmesidir.

Dağıtım işlemine, parsellemeye imkan tanıyacak ada bloklarını ortaya koyan imar adası ayırma çizgileri (ada ifraz hattı) nin belirlenmesiyle başlanır. İmar mevzuatı, yapılışma ve korunacak yerler gözönünde bulundurularak:

a) Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

b) Düzenleme sonrası verilecek imar parseli, mümkün olduğu ölçüde bu yerin eski sahip veya sahiplerine verilmelidir.

c) Düzenleme sahasındaki ev, ticarethane, ambar, ağıl gibi tesisler ile bağ, bahçe, ağaçlık gibi alanlar bu yerin eski sahiplerine verilmeli, (varsayıf) diğer parseller bunların yanına getirilmelidir.

d) Aralarında kan bağı olan akraba mal sahiplerinin parselleri mümkün olduğunda yan yana getirilmelidir.

e) Tahsis edilecek miktarın, bir imar parseli miktarından küçük olması ya da bir takım teknik ve hukuki zorunluklar nedeniyle bağımsız bir parsel verilememesi durumunda verilecek paylı parsel aynı nitelik ve değerde olmalıdır.

f) İmar parselleri, parsel kenarları imar yoluna dik olacak şekilde oluşturulmalıdır (Gürler, 1983 ve Kara, 1980) gibi kurallar dahilinde taslak (kesin olmayan) parselasyon haritası hazırlanır.

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içeresine rastlayan kadastro ve varsa eski imar parsellerinin yeni (düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonraki) yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak kadastro ve eski imar parselleri karşı-



lığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tesbit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir (Tablo: 6).

Ayrıca, imar adaları igerisine yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro ve eski imar parseline karşılık olarak verildiği, düzenlenenecek "İmar Adası Dağıtma Cetvelleri" Üzerinde gösterilir (İ.Y. Md.: 35), (Tablo: 7).

Dağıtım özet cetvelleriyle alanları belirlenmiş imar parselinin kesin boyutları taslak parselasyon haritası Üzerinde kesinleştirilir. Bu aşamada, imar planı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak, parselleri hisseli durumda bırakmamak amacıyla sınırlarda küçük ötelemeler de yapılabilir.

Meskun sahalarda teşekkül ettirilecek parsele, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirilebilmesini sağlamak amacıyla düzgün imar parselinin oluşturulması yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parselerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir (İ.Y. Md.: 36).

Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde; parselasyon haritaları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm aletleri ile orantılı olarak hesaplanır, imar adası veya parselin yüzölçümü payda kabul edilecek hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır. Ana yapı veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda kat mülki-



Düzenleme Sahası No.

T.C. BELEDİYESİ No.lu UYGULAMA SAHASI TAHSIS CETVELİ

Table: 6

Tablo: 7

T.C. BELEDİYESİ

Eski İmar Parselleri

Düzenleme Saha No.

Tablo: 8

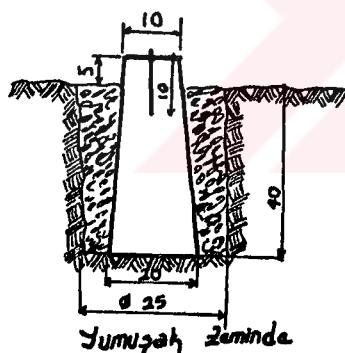
Adı Soyadı **TANZİM EDEN**
Görevi **İmzaa**

KONTROL EDEN
Adı Soyadı: Görevi: imza

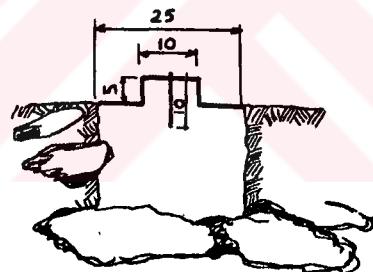
yeti kanunu hükümleri uygulanır (İ.Y. Md.: 10).

**2.1.2.2.2.6. İMAR PARSELLERİNİN KESİN BOYUTLARININ BELİRLENMESİ,
PARSELASYON HARİTALARININ HAZIRLANMASI VE YÜZÜLGÜM
HESAPLARI**

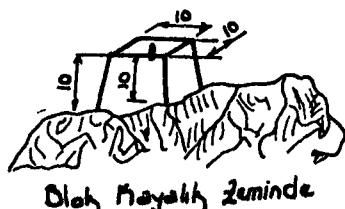
Uygulama haritası bilgilerine göre araziye aplike edilmiş imar adalarının rölöve ölçüleri ve dağıtım özet cetvelleri üzerinde belirlenen alanlar esas alınarak oluşturulan parselasyon haritası üzerinden alınacak değerlerle "Parseller Uygulama Krokisi" düzenlenir.



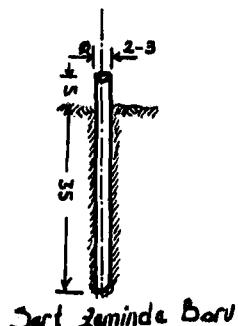
Yumuşak Zeminde



Gençak Mayalik Zeminde

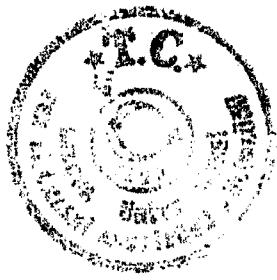


Blok Mayalik Zeminde

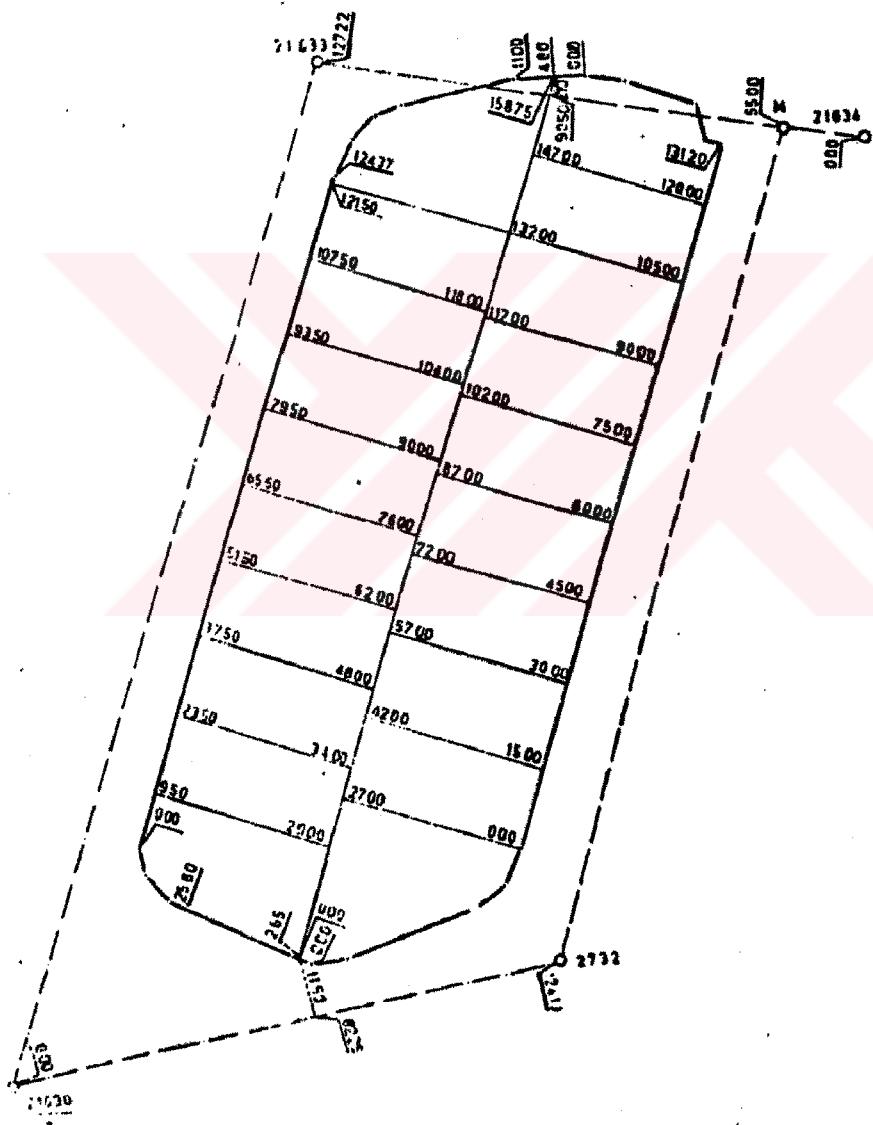


Dert Zeminde Bore

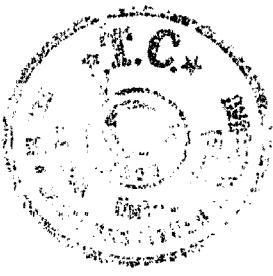
Şekil: 2.21- Parsel kögesi zemin tesisleri



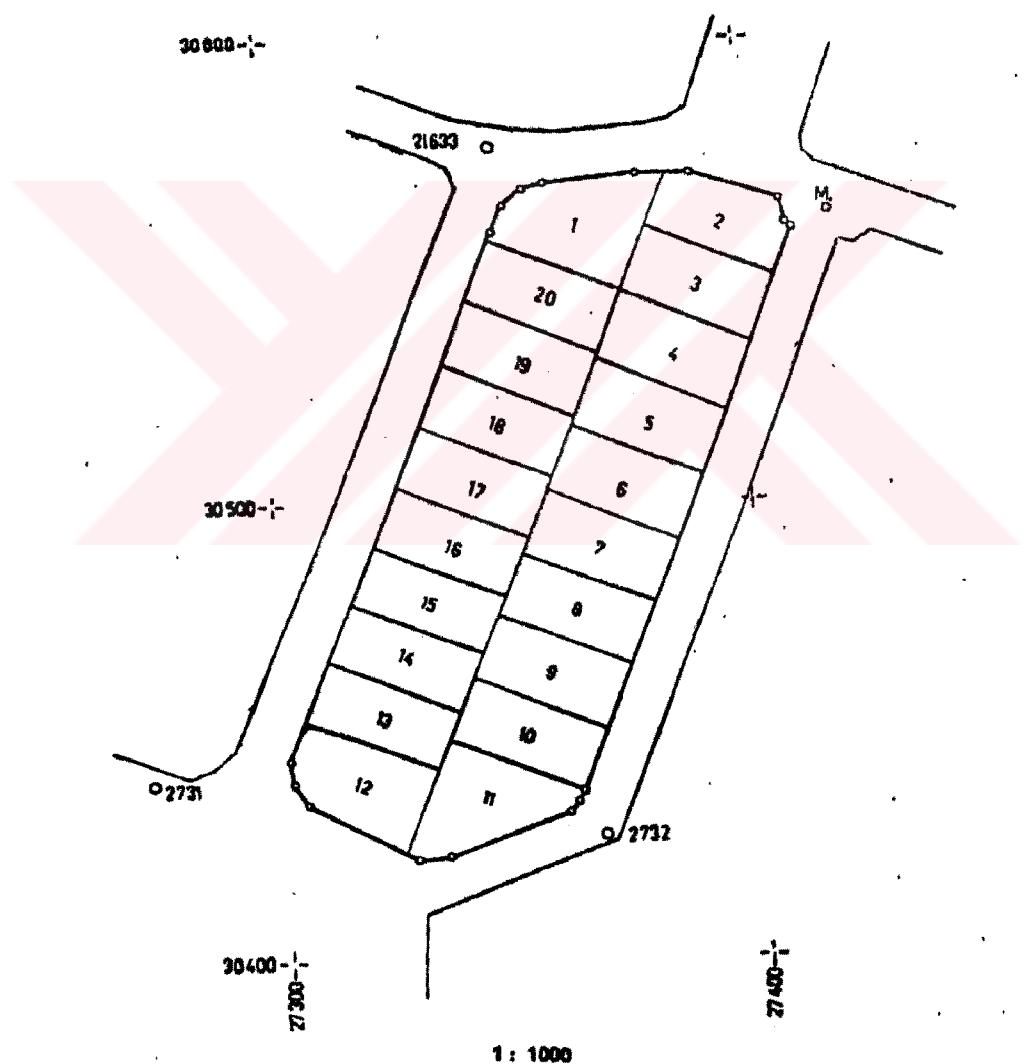
PARSELLER UYGULAMA KROKISI



Sekil: 2.19- Parseller Uygulama Krokisi



PARSELASYON HARITASI



Sekil: 2.20- Parselasyon Haritası

Parseller uygulama krokisinde görülen bütün parsel köşeleri, uygulama ölçüleri yardımı ile üzerinde bulunduğu ada kenar çizgisinden saptırılmadan yere indirilir. Bunun için üzerinde parsel köşeleri işaretlenecek ada kenarının ilk ve son noktalarına göre birer jalon dikilir. Kenar üzerinde, krokideki uzunluğuna göre parsel köşesi işaretlendikten sonra, prizma ile ada çizgisinden sapıp-sapmadığı kontrol edilir. Sapmışsa çizgi üzerine getirilir ve bu noktalara birer geçici kazık çakılır. Noktaların yerde işaretlenmesi işi bitince kazıkların yerine zeminin yapısına göre Şekil: 2.21'de görülen beton blok ya da demir boru tesis edilir (Gürler, 1983).

Bağımsız zemin işaretleriyle tesis edilmiş parsel köşe -kırık-noktaları, uygun poligon hattı ve ada çizgisi üzerinden yeniden ölçülür:

Ada kenar çizgisi üzerinde olan noktaların, bu çizgi üzerinde mesafelerinin okunması; diğer parsel köşeleri ile ada ayırma blok çizgisinin ada kenarını kestiği noktalarda ölçü noktalarından oluşturulan ölçü hattına dayalı olarak ölçümesi suretiyle parsel kırık noktalarına ait rölöve ölçü değerleri elde edilir.

Bu değerler, imar adalarına ait rölöve ölçü krokileri üzerinde gösterilebileceği gibi ayrıca "Parseller Rölöve Ölçü Krokisi" de düzenlenebilir. Bir takım hatalara veya yanlış anlamalara neden olması için parseller rölöve ölçü krokisinin düzenlenmesi tercih edilmelidir.

Parseller, daha önce rölöve ölçü değerlerine göre paftasına işlenmiş imar adaları içerisinde yine rölöve ölçü değerlerine göre ve çizim normları dahilinde geçirilir.

Böylece imar adalarının ve adalar içerisindeki imar parselinin rölöve ölçülerine göre çizilmiş haritası elde edilir ki tescile esas olan bu haritaya "Parselasyon Haritası" denir (Gürler, 1983).

Artık imar parcellerinin boyut ve yüzölçümlerini belirleyecek kesin ölçüler, rölöve ölçü değerleridir.

Düzenleme alanının halihazır haritalarının pafta anahtarına göre açılmış parselasyon haritaları üzerinde her türlü tersimet ve mürekkepleme işleminde teknik yönetmelik hükümleri geçerli olup, bu parselasyon haritaları 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve o paftaya isabet eden bütün mevcut (eski ve yeni) nirengi ve poligon noktaları koordinat değerlerine göre ve kadastro durumu da utsulüne uygun olarak kesik gizgilerle tersim edilirler.

Mürekkepleme işlemi tamamlanarak kesinlik kazandırılmış parselasyon haritaları üzerinde parsellere, imar adasının kuzey batısından başlanmak ve saat ibresi hareketi yönünde dönmek şartıyla 1'den başlanarak numara verilir.

Düzenleme saffasının son işlemi olarak dağıtıma konu olmuş imar parcellerinin tescile esas olacak yüzölçümleri, desimetrekare hassasiyetinde ve ilgili çizelgelerinde rölöve ölçü değerleri veya koordinatları yardımıyla hesaplanır. Hesapla bulunmuş yüzölçümü değerleri ile dağıtım özet cetvelinde yer alan parsel tahsis değerleri karşılaştırılır. Aradaki alan farkının:

df : Hata sınırı (toleransı) (m^2 cinsinden),

m : Parselasyon haritasının ölçüğinin paydası,

F : Parsel yüzölçümü (m^2 cinsinden),

olmak üzere:

$$df = \pm 0,00042 * m * \sqrt{F}$$

bağıntısının vereceği değerden fazla olmaması gerekdir (İ.Y. Md.: 27).

Ayrıca, aynı şekilde (rölöve ölçü değerleri veya kırık nokta koordinatları yardımıyla) yüzölçümü hesaplanmış imar adaları ile bu adaların içerisinde yer alan parselleri yüzölçümleri karşılaştırılır. İki yüzölçüm arasında:

$$df = \pm [(0,2 * \sqrt{F}) + (0,0003 * F)]$$

bağıntısının vereceği hata sınırı -toleransi- ni aşan fark olmamalıdır. Fark, hata sınırını aşıyor ise hesaplar kontrol edilmeli gerekiyorsa düzeltme yoluna gidilmeli; hata sınırı içerisinde kalıyor ise, bu fark, parsellere dağıtılmayıp bulunan yüzölçümler kesin yüzölçüm olarak kabul edilmelidir (Gürler, 1983).

2.1.2.2.3. ONAY VE TESCİL SAFHASI

2.1.2.2.3.1. PARSELASYON HARİTASI İLE ÇİZELGELERİN ONAYI VE İLANI

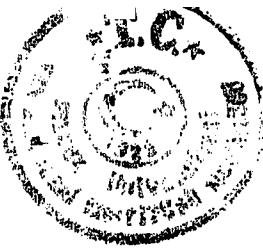
Parselasyon haritaları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeninin, dışında ise İl İdare Kurulu'nun onayından sonra yürürlüğe girer (İ.Y. Md.: 39).

Onaya Bağlı Olan Belgeleri

- Düzenleme sınırı,
- Kadastro ayırma çapları,
- Özeti ve dağıtım çizelgeleri,
- Parselasyon haritası,

olarak sayarsak bunlardan parselasyon haritası ile özeti ve dağıtım çizelgelerinin birer örneği ilgili ilan köşesinde bir ay asılı kalarak duyuru yapılır. Bunun yanında belgelerin askıya çıkarıldığına daır mahelle muhtarlıklarına bildirimde bulunulur.

Mal sahipleri, düzenleme çalışmalarında yapılması muhtemel hataları önlemek amacıyla askı (duyuru) süresini izleyen 30 gün içerisinde itirazda bulunabilirler. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeye, dışında kalan yerlerde Valiliğe yapılan bu itirazlara olumlu ya da olumsuz -gerekçeli- cevapları, ilgililerine, yine aynı kurumca bildirilir. Yerinde görülen itirazlar için gerekli düzeltmeler yapılarak yeni durum yine onaya sunularak kesinlik kazandırılır. Ayrıca, itirazı geri çevrilen mal sahiplerini süresi içerisinde



de (2 ay) Bölge İdari Mahkemelerine başvurma hakları vardır.

Onaydan geçen belgeler üzerinde herhangi bir değişiklik, ekleme veya kazıma-silinti işlemleri yapılamaz. Yapılması gereken durumda, belge, yeniden onaya sunulur. Eski belge iptal edilir veya gerekçesi belirttilerek dosyasında bulundurulur.

Düzenlemeye ilişkin belgeler üç nüsha olarak düzenlenir. Belgelerin esimerkezi Belediye Harita Müdürlüğüne (harita müdürlüğü olmayan yerlerde ilgili birim argivine), diğer iki kopye nüsha tescil için yerel tapu-kadastro teşkilatına gönderilir.

2.1.2.2.3.2. İMAR PARSELLERİNİN TAPUYA TESCİLİ

Parselasyon haritaları onay ile kesinlik kazanıp askı ile duyuruları yapıldıktan sonra sıra, oluşturulan imar parsellerinin tapuya tesciline gelmiştir.

Aşağıda sıralanan belge ve bilgiler mal sahibinin onayı alınmaksızın (re'sen) yerel tapu ve kadastro teşkilatına gönderilerek ilgili imar parsellerinin tapuya tescili istenir:

- Parselasyon haritasının onaylandığı ve ilan edilerek kesinliğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
- Parselasyonun dayandığı ilgili idarece onaylı ve halen hükümlükteki imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,
- Parselasyon haritasının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,
- Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş iki aslı ile üç kopyası,
- Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçüm hesapları ile cetvellerden (çizelgelerden) ikişer nüsha onaylı örnek (kopye) (İ.Y. Md.: 39).

Adı geçen belge ve bilgiler ilgili servislerde teknik ve hukuki açıdan incelenir. Tescile mani durum bulunmadığı takdirde dağıtım cetvelleri kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilerek imar parsellerinin sırasıyla tescili yapılır (İ.Y. Md.: 41).

İmar parsellerine tescil ile hukuki bir kişilik verilerek düzenleme işlemi sona erdirilir. Düzenleme çalışmaları sonrasında parselasyon haritası kadastro paftası, imar parselleri de kadastro parselleri niteliği kazanır.

2.2. KADASTRO GÖRMEMİŞ ALANLARDA DÜZENLEME ÇALIŞMALARI

Kadastro gören yerlerdeki düzenleme çalışmalarına konu olan ve Bölüm 3.2.1'deki işlemlere imkan tanıyan taşınmazlar, mülkiyete ilişkin her tür problemlerden arındırılmış durumdadırlar. Ancak bu, bütün taşınmazlar problemsizdir, her an düzenlemeye konu olabilir anlamı tasımadır. Zira öyle mülkiyetler vardır ki sahibinin adı, şekli, konumu, yüzölçümü gibi belirleyici niteliklerden yoksundur, yani tapuya tescil edilmemiştir. Veya tapuda yazılı olmakla beraber parsele ait tapu bilgileri ile arazi bilgileri kabul edilemez farklılıklar arzederek birbirini tutmayabilir. Böylece parcellerin haritaları da teknik olarak kullanılabılırlikten yoksun olduğundan işlemlere altlık olamayacaktır.

Sahibinin adı, planı ve yüzölçümü belli olmayan taşınmazların, teknik ve hukuki açıdan hiç bir uygulamada yeri yoktur. Ancak, aşağıda belirtilecek hususları sağlayacak bu tür taşınmazlarda kadastro görmüş alanlarda düzenleme çalışmalarına konu olabilecektir.

a) Düzenleme sahasının halihazır haritası yenilenirken parselin sahibi, yörede bilirkişi sıfatındaki bir heyet ve malikin elinde bulunan belgeler (emlak beyannameleri, veraset ilamları, tapu yazımları vs.) yardımıyla parsel yerinde arazi sınırlarıyla belirlenir, alımı yapılır, halihazır paftasına işlenir ve yüzölçümüde pafta üzerinden elde edilirse -halihazır harita paftası, kadastro paftası niteliği taşıyağından- parsel kadastro görmüş kabul edilir.

b) Daha önce mahkeme kararı ile tapuya tescil edilmiş olan taşınmazın, tescil sırasında gerekli ölçüleri yapılarak planı düzenlenmiş, yüzölçümüde hesaplanmıştır. Bu parceller için düzenlenen harita

ve harita üzerinden alınan değerlerle yapılan yüzölçümü doğruluğu saglıyorsa, bu tür taşınmazlarda düzenlemeye konu olabilir.

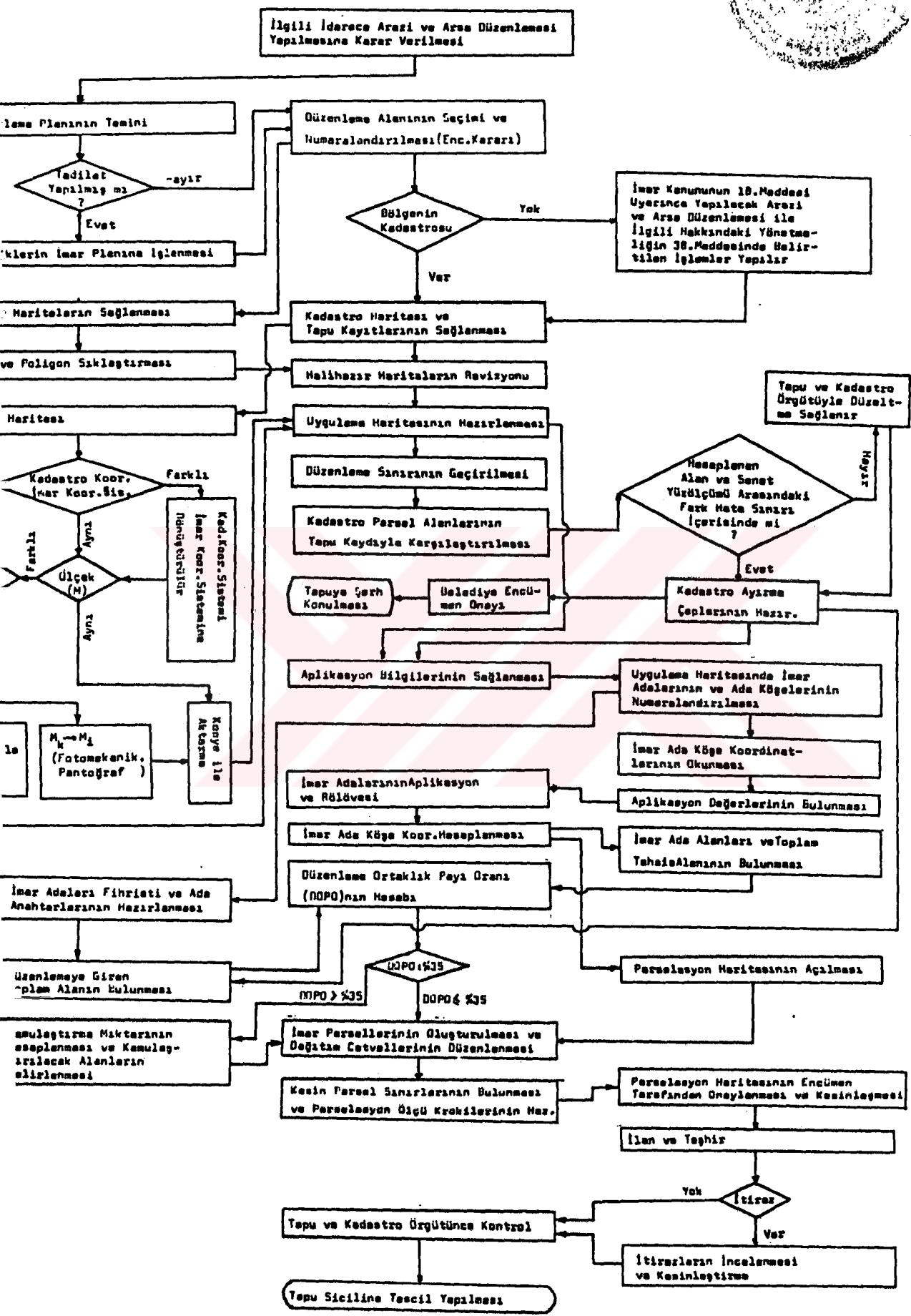
c) Tapuda belirli taşınmazın zemin üzerindeki sınırlarında bir anlaşmazlık yoksa, arazi ölçü değerleriyle bulunan yüzölçümü tapu değerini geçmiyor ve malik/maliklerde bu durumu kabul ediyorsa ölçülen sınırlar mülkiyet sınırları, hesaplanan yüzölçüm de tapu yüzölçümü olarak alınır; tapu da gerekli düzeltmeler yapılrsa taşınmazadastro görmüş kabul edilir.

Ayrıca, arazi ölçü değerleriyle hesaplanan yüzölçümü ile tapu yüzölçümü arasında hata sınırını aşan bir fark var ise ve harita üzerinden alınan değerlerde arazi değerlerini doğruluyor ise mal sahibi tarafından bölge mahkemesine başvurularak yüzölçümü artırma davası açılır. Tapu sicilinde yüzölçümü düzeltmesi kararı alınırda gerekli düzeltme yapılrsa bu parsel deadastro görmüş kabul edilir.

d) Taşınmaz tapuda kayıtlı değilse, zilyedi tarafından adına tescil için mahkemeye dava açılır. Mahkeme zilyedi adına tescil kararı verirse taşınmaz,adastro görmüş gibi kabul edilir. Tescil kararı, düzenleme işleminin sonuna kadar yetistirilememişse, ilgili parsel üzerinde düzenleme işlemleri sürdürülür. Ancak yapılması tescile bağlı olan işlemler, tescil sonrasına bırakılır.

Sonuç olarak söylemek gerekirse, düzenleme çalışmalarının birinci derecedeadastro görmüş alanlarda yapılması, zorunlu kalınmadıkçaadastro görmemiş alanlarda yapılmaması yerinde olur. Zira ülkemiz şartlarında zaman, teknik ve hukuki işlemleri açısından böylesi yerlerde sonuç almak çok zor olmakta, alınsa bile verim oldukça düşük olmaktadır (İ.Y. Md.: 38), (Gürler, 1983).

ARAÇ VE ARSA DÜZENLEMESİ (*)



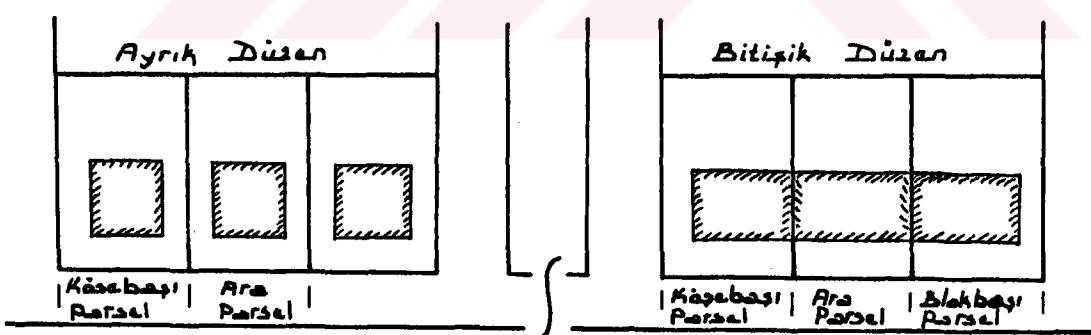
3- İMAR PARSELİ BOYUTLARININ BELİRLENMESİ VE PARSEL ÜRETİM ŞEKİLLERİ

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında dağıtımın son aşamasını oluşturan ve amacına ulaştıran imar parsellerinin, imar planı ve rileri dahilinde üretilmesi, bu üretimde parsel boyutlarının belirlenmesi ve dağıtımında ada bazında yorum yapmayı gerektirir.

3.1. PARSEL BOYUTLARININ BELİRLENMESİ

3194 sayılı imar kanunu ve buna ait "Belediyelerin Planlı Bölge"lerinde uygulanmak üzere oluşturulan İmar Yönetmeliği, uygulama yapılan alanlarda üretilmiş parsellerin tabi olacağı parsel boyutlarına da açıklık getirmiştir.

Üretilmiş imar parselleri üzerinde olacak yapılagmada kullanılabilen ayrik ve bitişik olmak üzere iki tür yapı düzeni bulunmaktadır. Ayrik düzende köşebaşı ve ara parsel, bitişik düzende de köşebaşı, ara ve blok başı olmak üzere üç tür parsel şekli vardır (Şekil: 3.1).



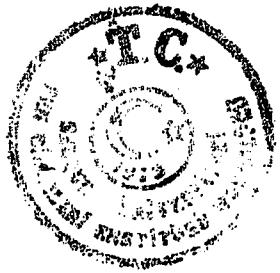
Şekil: 3.1- Ayrik ve Bitisik düzendeki parsellerin gösterimi

3.1.1. PARSEL GENİŞLİĞİNİN BELİRLENMESİ

Ayrik Düzende:

a) Köşebaşı Parsel Genişliği = Yan bahçe mesafesi + Bina cephesi + Komşu bahçe mesafesi

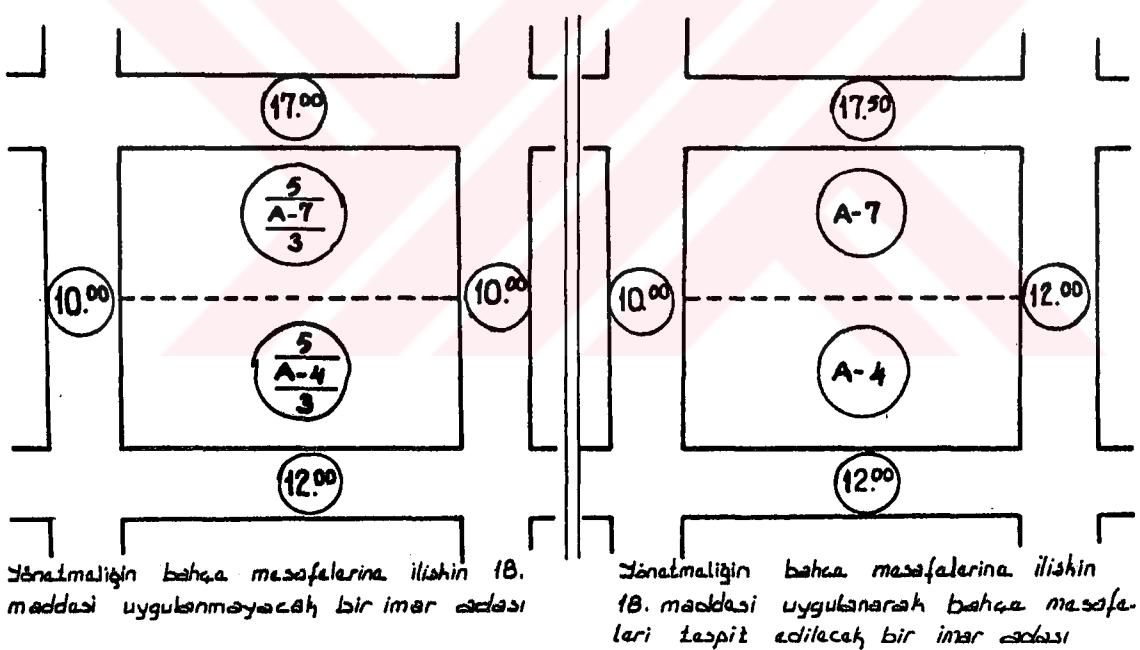
b) Ara Parsel Genişliği = Komşu bahçe mesafesi + Bina cephesi + Komşu bahçe mesafesi



Bitişik Düzende:

- a) Kösebaşı Parsel Genişliği = Yan bahçe mesafesi + Bina cephesi,
b) Ara Parsel Genişliği = Bina cephesi.
c) Blok Başı Parsel Genişliği = Bina cephesi + Komşu bahçe mesafesi
dir.

Yeni yönetmelikte (3194'e ait), eski yönetmelikteki uygulamadan farklı olarak kat ededine göre yan bahçe mesafelerinin ne şekilde arttırılacağı belirlenmiştir (Şekil: 3.2).



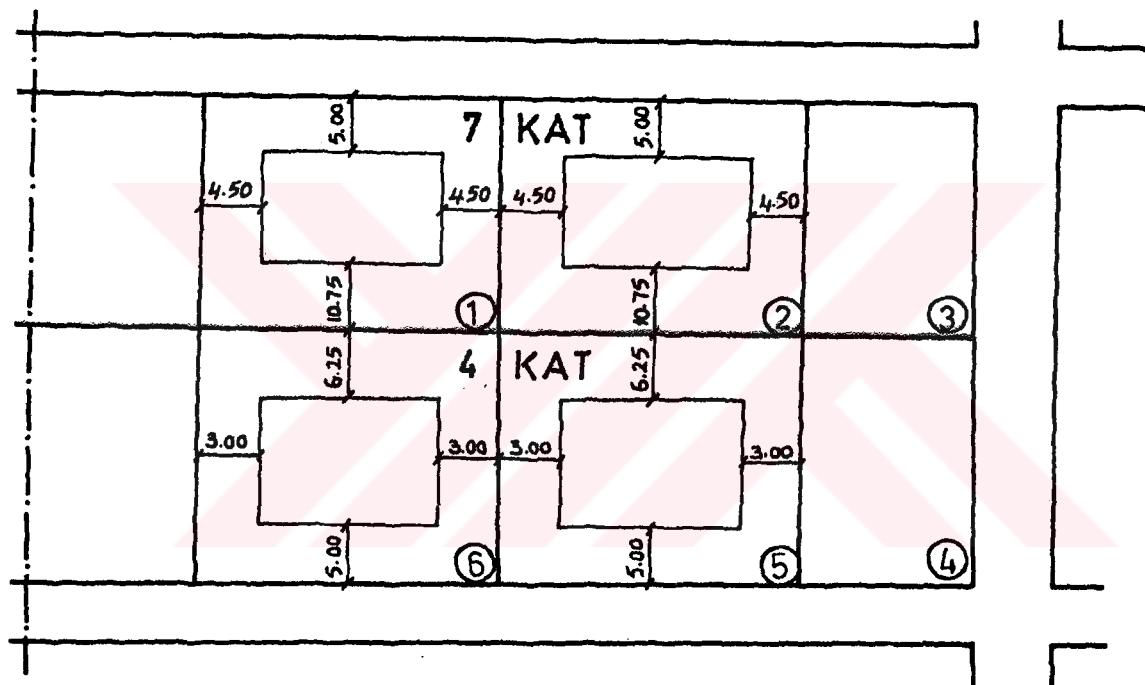
Şekil: 3.2

3194 sayılı imar kanununa ait yönetmelikte 4 kat dahil 4 kata kadar binaların yan bahçe mesafeleri en az 3 m. iken 4 kattan sonraki her kat için yan bahçenin 0,50 m. arttırlacağı hükmeye bağlanmıştır. Örnek: 7 katlı bir yapının yan bahçe mesafesi; $3.00+0,50+0,50+0,50 = 4,50$ m. olacaktır.

Ayrıca imar planı ile getirilen bina yüksekliğinin 3.00'a bö-



lünmesinden sonra tamsayı harici değerin karşılık geleceği fark miktarın 2,50 m.'den fazla çıkması halinde yan bahçe mesafesi 0,50 m. daha arttırılacaktır. Örneğin: İmar planında H= 14,80 m. yükseklik hükmü yer alıyor ise, burada bina 4 kat yapılacak, artık değer ise 2,80 m. olduğundan yan bahçe mesafesi $3,00+0,50 = 3,50$ m. olacaktır.



Sekil: 3.3- Bahçe mesafeleri.

Bunun yanında ayrik, ikili veya üçlü blok yapılması gereken parsellerde, bina cepheleri, eski yönetmelikte (6785) 24.00 m. olarak sınırlandırılmış iken yeni yönetmelikte (3194) 30.00 m. olarak belirlenmiştir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise, azami blok boyu 50.00 m.'dir (İ.Y. Md.: 27).

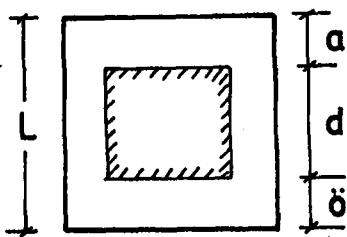
3.1.2. PARSEL DERİNLİĞİNİN BELİRLENMESİ

Parsel derinlikleri, her iki yapı düzeneinde de aynı olup, Parsel Derinliği = Ön bahçe mesafesi + Bina derinliği + Arka bahçe mesafesidir. H : Bina yüksekliği olmak üzere,

$$L = ö + d + (H/2) = ö + d + a$$



şeklinde ifade etmek de mümkündür.



3.2. PARSEL ÜRETİM ŞEKİLLERİ

Düzenleme çalışmalarının temel amaçlarından birisi ve en önemlisi, imara uygun, problemleri tamamen giderilmiş veya en aza indirilmiş, mal sahipleri ve belediyenin haklarını bir ölçüde korumış imar parsellerini oluşturmaktır.

Kadastro parselinden imar parseline geçişte bu oluşumu sağlayan işlemlerden dağıtım ve buna bağlı parselasyon, Ülkemizde farklı yorumlarda uygulanma imkanı bulunmaktadır.

3.2.1. STANDART BOYUTLARDADA PARSEL ÜRETİMİ

Bu tür uygulamada, imar planı verilerine tam bir bağlılık gösterilerek eşit cepheli parseller üretilir. İmar adasına ait köşebaşı ve ara parsel cephe ölçülerine göre minimum parsel boyutları belirlenerek parselasyon yapılır. Parselasyon değerlerine göre dağıtıma geçilir, dağıtım ve özet cetvelleri hazırlanır.

Görüldüğü gibi burada parselin hisse durumları ve duruma çözüm getirme problemi hiç düşünülmemekte hatta, bu tür problemi katlamaktadır.

Böyle bir parselasyon ve dağıtımın gereklisi olarak yapılmanın düzgün olması, yapı nizamlarının birlikteliğinin sağlanması dolasıyla da mimari açıdan estetik bir görünüm kazandırılması gösterilmektedir.

3.2.2. HİSSELİ PARSEL SAYISI MİNİMUM OLACAK ŞEKİLDE PARSEL ÜRETİMİ

Bu şartı sağlayacak parsel üretiminde, kadastro parseli sahiplerine düzenleme sonrası verilecek tahsis miktarı üzerinden -minimum parsel boyutlarından küçük olmamak üzere- müstakil imar parselleri verilmeye çalışılır.

Öncelikle tahsis edilecek miktar ve buna bağlı olarak dağıtım ve özet cetvelleri hazırlanır. Bu cetveller üzerinden parselasyona geçilir. Tahsis miktarı itibarıyla müstakil parsel oluşturulamaması durumunda, hisse sayısı minimum olacak şekilde hisseli parsel verme yoluna gidilir. Çok küçük tahsis alanlı parseller, seçilen bir depo parselde birleştirilirler.

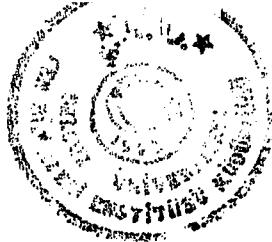
Parsele ait ölçü (köşe koordinatları ve kenarlar) değerleri, alan sabit kalmak üzere istenilen teknik şartlarda (cephe kenarına dik veya paralel gibi) iterasyon-yaklaşım-hesap yoluyla elde edilir.

Bu şekilde yapılan uygulamayla, imar adası üzerindeki parsel cepheleri farklı olduğundan ileride yapılacak yapı boyutları da farklılık arzedecik; buna karşılık hisse problemi çözülecek veya en azı indirilecektir. Dolayısıyla mal sahipleri (hisseler) arasındaki huzursuzluk giderilecek, toplum bütünlüğü sağlanacaktır.

3.3. PARSEL ÜRETİM ŞEKİLLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bir tarafta yapılışında mimari estetiğin sağlandığı, beldenin görüntüsünü (fiziki yapısını) güzelleştiren fakat, belediye ve plan uygulayıcısını sıkça rahatsız eden itirazları ve mahkemelere açılan mülkiyet davalarını beraberinde getiren birinci yöntem; diğer tarafta görüntüyü ikinci plana alan fakat toplum huzurunu sağlayan ikinci yöntem. Her iki yöntemin de iyi taraflarını biraraya getirebilen, toplum ihtiyaçlarına en iyi şekilde cevap verebilen bir yöntemin benimsenerek uygulamaya konulması arzu edilmelidir.

Belde halkının düzenleme çalışmalarından bir takım bekentileri



söz konusudur. Bu beklentilerden başlıcası, düzenleme sonrasında sahip olacağı imar parselini en verimli şekilde değerlendirme isteği ile kadastro parselini tüm hakları ile beraber uygulayıcıya devretmeyidir. Beldeyi yapılaşmaya itecek olan bu düzenleme işleminin bir takım gerekçelerle set çekmek, mal sahiplerini belediye-mahkeme arasında kosturacak toplumsal huzursuzluğa zemin hazırlayacaktır. Bu da, düzenleme çalışmalarının cazibesini kaybetmesine ve belde de beklenilen yapılaşmanın gecikmesine neden olacaktır.

Netice itibariyle, müstakil imar parselinin maksimum,hisseli parsel ve bu parsellerde hisse sayısının minimum tutulduğu bir parsel üretim yöntemi tutarlı olacaktır. Ayrıca ikinci yöntem olarak belirtilen "Hisseli Parsel Sayısı Minimum Olacak Şekilde Parsel Üretimi Yöntemi" uygulanabilirliğini öncelikli olarak koruyacaktır.



4- UYGULAMADA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER

Bir beldeden düzenli gelişmesi, imar planının yapılaşma ihtiyacının önceden tesbit edilerek hazırlanmasına, hazırlanan bu imar planının yapılaşma ihtiyacının belirlenmesinden önce mekana yansıtılmasına bağlıdır. Ancak ne var ki, planlama teorik ve teknik açıdan yeterli görülse de bunun mekana yansıtılması olayında planda öngörülen şartlar her zaman sağlanamamaktadır.

İmar planı uygulamalarında genelde karşılaşılan problemler üç grupta incelenebilir:

- Teknik problemler.
- Hukuki problemler.
- Ekonomik problemler.

4.1. TEKNİK PROBLEMLER

Bu problemlerin temelinde kadastronun teknik açıdan yetersiz oluşu yatmaktadır. Yurdumuzda bugüne kadar çeşitli metod ve yönetmelikler uygulanmak suretiyle yapılmış olanadastro haritaları mevcuttur. Bu haritalar gerek hukuki imkansızlıklar, gerekse Türkiye Kadastrosunun tamamen bitirilmemiş olması nedeniyle, herhangi bir yenileme veya revizyona tabi tutulmaksızın -halen- geçerliliklerini korumaktadırlar.

Yurdumuzdaadastro çalışmalarında iki ayrı sistem uygulanmaktadır:

- Şehiradastro.
- Köyadastro.

Şehiradastro çalışmalarında oluşturulan paffalar meskun alanlarda 1:500 - 1:1000, gayrimeskun alanlarda 1:2000 - 1:2500 - 1:5000 ölçeklerinde olmaktadır. Köyadastro çalışmalarında ise meskun alanlarda 1:1000, gayrimeskun alanlarda 1:5000 paffa ölçüği kullanılmaktadır.

Gerek şehir, gerekse köy kadastrosunca günümüze kadar üretilen paftalar, farklı ölçme teknikleri kullanılarak yapılmıştır. Bu açıdan ele alındığında, üretilen paftaların ölçme tekniklerine kısa bir göz atmakta fayda vardır.

Grafik Yöntem :

5602 sayılı kanun hükümlerine göre 1952'li yıllara kadar bu yöntemle pafta üretimi yapılagelmiştir. Nirengi, poligon gibi hiçbir sabit tesise dayandırılmadan parceller ölçülmüş ve bir plana bağlanmıştır.

Foto-Plan Yöntem:

1955'lerden sonra 1:25000 ölçekli Ülke haritalarının yapımı için havadan çekilmiş resimlerin kullanılarak büyütülmesi yoluyla foto-harita veya foto-planlar üretilmiştir. Bu çalışmalararda kullanılan resimlerin ölçekleri 1:35000-1:40000 arasında değişmektedir. Bu yönteme göre arazinin topografik yapısı dikkate alınmadan, resimler rödresman aletlerinde yer kontrol noktalarına istinaden yöneltildikten sonra, izdüşürulen görüntünün tekrar resim çekilmesi yoluyla düşeylenmiş ve büyütülmüş foto-planlar elde edilebilmektedir.

Fotogrametrik Yöntem:

Fotogrametrik yöntemin uygulamaya girmesinden sonra, tapulama çalışmaları, köy kadastrosu adı altında memleket nirengisine bağlı olarak ve dolu pafta sisteminde 1:5000 ölçekli STK haritalar olarak yapılmaya başlanmıştır. Bucak ve köylerin meskun alanları, ayrıca klasik yöntemle ölçülp 1:1000 ölçüğünde tersim edilmektedir. Özellikle büyük kentlerin yanındaki küçük yerleşme merkezleri ile köy ve bucakların gayrimeskun alanları bu şekilde kadastrolanmıştır. Şehirlerin gelişmeleri sonucu bu tür alanlar şehir topraklarına dahil olmuşlardır. Bu tür paftalar, imar paftaları ile çakıştırılması sözkonusu olduğunda 1:5000'lik paftalar sağıksız bir şekilde büyütülmektedirler.



Ayrıca 1:1000 ölçekli hali hazır haritaların yapımında uygulanan teknik yönetmelikle, 1:5000 Ölçekli STK haritaların yapımında uygulanan yönetmeliğin hata sınırları bakımından birbirinden farklı olusu, kadastronun imar paftalarına işlenmesinde teknik yönden tecviz dışı farklılıkların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

Klasik Yöntem:

Bu yöntemde yapılanadastro çalışmaları da iki ayrı bölümde incelenebilir:

- Eskiadastro.
- Yeniadastro.

Eskiadastro bölgelerinin % 98'inde sabit tesis yoktur. Koordinat dönüştürme elemanları elde edilememekte olup, deneme yoluyla imar paftası yaklaşık olarak mülkiyet ile çakıştırılmaya çalışılmaktadır.

Yeniadastro bölgelerinde problem çıkmamaktadır. Özellikle Konya gibi imar veadastro nirengi şebekelerinin koordinat birliği olduğu beldelerde problemsiz çalışma sağlanmaktadır.

Göründüğü gibi çeşitli metod ve yönetmelikler uygulanarak yapılmış ve bes çeşitadastro paftası mevcuttur. Ve problem,adastro haritalarının, imar paftalarına aktarılmasında ortaya çıkmaktadır.

3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine ait yönetmeliğin 27. maddesi:

"Parcelasyon planına aktarılan bütünadastro parcellerinin yüzölçümü bulunarak senet yüzölçümü ile karşılaştırılır. İki yüzölçümü arasındaki fark aşağıdaki formülüne verdiği farktan az ise tapu miktarı esas alınır. Fazla fark bulunması halinde mahalli tapu veadastro teşkilatı ile işbirliği yapılarak parcel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır.

$$df = 0,00042 * M \cdot \sqrt{F}$$



demektedir. Hernekadar düzenleme alanı içindeki kadastro parselleri hamurlaşıyorsa da, düzenleme alanındaki tüm kadastro parsellerinin 27. madde hükmünü sağlayıp-sağlamadığının kontrolunun ısrar edilmesi halinde büyük hatalar görülecektir. Bunun başlıca sebebi de yukarıda bahsedildiği gibi çeşitli metod ve yönetmeliklerle üretilen kadastro paftalarının yetersiz kalmasıdır.

Öte yandan, 3194 sayılı imar kanununun 5. maddesi "Uygulama imar planlarının varsa Üzerine kadastro durumu işlenmiş tasdikli hali-hazır haritalar Üzerine çizileceğini" belirtmektedir. Bu durum, kadastro haritaları ile halihazır haritaların biribirine intibak ettiğimdesinde birçok problemlerin çıkışmasına sebep olmaktadır. Durum böyle iken kadastro paftalarının, haritalar Üzerine sıhhatlı ve teknigue uygun bir şekilde işlenmeleri imkansızdır.

İmar planı yapan müelliflerimizce, çeşitli yöntemler uygulananarak bilhassa ozalit kopyaları Üzerinden, kadastro paftalarının halihazır haritalar Üzerine işlenmesine galışılmaktadır.

Bu durum ise bazen yarar yerine imar planı uygulamalarında çeşitli problemlerde beraberinde getirmektedir. Şöyledi; bu tür çalışmaların sonucu harita üzerinde görülen sınırlar ile aynı ada veya parselle ait kadastro sınırları arasında çeşitli farklılıklar meydana gelmektedir. Bu durumda plan yapımında kadastro durumu esas alınıp, halihazır haritada görülen duvar, telörgü, çit vb. şekilde tesbit edilmiş olan fiili mülkiyet sınırlarına itibar edilmediği takdirde, planın zemine uygulanmasında çeşitli itilafların ve yersiz suyuşandırmaların ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır. Bu nedenle imar planı düzenlenirken kadastro durumu halihazır harita Üzerine işlenmelidir. Esasen pek çok bilgiyi ihtiva eden halihazır haritanın Üzerine kadastro durumunun işlenmesi ve bunun Üzerine de imar planının çizilmesi oldukça karışık bir durum ortaya çıkaracaktır.

İmar planları, kadastro paftalarının orjinalinden, gereğinde ölçü krokilerinden, ortak tesis ve koordinat sistemlerinden yararlanmak suretiyle, baz ölçek olan 1:1000 ölçüğünde pafta böülümlemesine uygun, dolu pafta olarak ayrıca tersim edilmelidir. Altlıklar şeffaf astralon olduğundan halihazır haritalarla üst üste konulmak suretiyle imar planı uygulamalarında yararlanılabilir.

Bu esaslar dahilinde düzenlenen imar planlarının devamlılıklarının sağlanması, imar planlarının tekniğine uygun şekilde ve ana ilkelerinden saptırılmadan uygulanmasına bağlıdır.

İller Bankası ve belediyelerce, belediye teşkilatı bulunan şehir ve kasabaların imar planlarının tasarımı, yapımı ve uygulanmasında kullanılmak üzere yapılan ya da yaptırılan 1:1000 ölçekli halihazır haritalarının yapımı büyük ölçüde tamamlanmıştır. 1800'ü aşan belediyelik beldeden yaklaşık % 50'sinin 1 kez, % 45'inin 2-4 kez ve % 5'inin 5'den fazla halihazır haritası yapılmıştır. Bunların % 5'i İller Bankası'ncı emanet yoluyla, % 95'ide ihale yoluyla özel sektörde yaptırılmıştır.

Sayısı 1800'ü aşan belediyelerin ancak % 1'i imar planı uygulamasını tam anlamıyla gerçeklestirebilmistiir. Bu belediyelerin:

% 24,8'inde hiç teknik eleman olmadığı,

% 42,3'ünde 1 adet teknik eleman,

% 23,9'unda 2-5 adet teknik eleman ve

% 9'unda 5'ten fazla teknik eleman

olduğu gözlenmiştir.

Göründüğü gibi 425'den fazla belediyede hiç teknik eleman bulunmamaktadır. İmar planı uygulamalarında teknik elemanın yokluğu veya eksikliği önemli problemler yaratmaktadır. Bu durum, uygulamayı yavaşlatmakta sonucta da, zaman süreci içerisinde plansız yapılışmayı doğurmaktadır.

Ayrıca imar planı uygulaması çalışmaları, özellikle itibarıyla diğer teknik hizmetlere nazaran farklı nitelikler taşıdığından bu işlerde çalışacakların teknik bilgi ve becerilerinin yanında, ahlaki değerlere sahip, dürüst ve düzenli iş yapma alışkanlıklarını ve tecrübeli olmaları gerekmektedir. Bunun yanında imar uygulamalarının, mülk sahiplerinin mülkiyet hakları ve kamunun çıkarları ile yakından ilişkisi olması nedeniyle, bu işleri yapacakların teknik yetenekleri yanında, gayrimenkul mülkiyeti konusunda da yeterli bilgiye sahip olmaları gereklidir (Yıldız, 1988).

4.2. HUKUKİ PROBLEMLER

Genelde bu tür problemler tapu sicil mevzuatından doğmaktadır. Bir düzenleme bölgesindeki kadastro parcellerinin hisselli satış sonunda tapu sicilinde hisselendirmelerde hatalar正在被修复中，他的意思是“正在被修复中”，而不是“他正在修复”。
他正在修复的意思是“he is repairing it”，但根据上下文，这里应该是指“正在被修复”。

Halen yürürlükteki 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesinde, dağıtımda "eşoranlılık" ilkesi benimsenmiştir. Bu yöntemde D.O.P.O.'nın tüm kadastro parcellerinden aynı oranda kesinti yapılmak suretiyle imar parcelleri oluşturulmaktadır. Bugün batı ülkelerinde bu tür uygulamalarda "esdeğerlilik" ilkesi benimsenmiş olup daha adaletli bir dağıtım yapıldığı belirtilmektedir. Ancak yürürlükteki mevzuat dahilinde "esdeğerlilik" ilkesinin yurdumuzda uygulanması yasal olarak mümkün değildir.

2981 sayılı kanuna 3290 sayılı kanunla eklenen Ek: 1 madde hükümlerine göre "Kanun yürürlüğe girmeden evvel özel parselasyon planına dayalı olarak hisse karşılığı satılan parcellerde müstakilleştirmeye



nin yapılabileceği" hususu belirtilmektedir. Uygulamada bu madde, arazide sınırlar fiilen oluşmuş durumda ise uygulanmakta, aksi halde uygulanmadığı görülmüştür. Kanunun metni sabit olduğuna göre -parselasyon planı mevcutsa- her iki durumda da bu maddenin işlevi sağlanarak müstakilleştirme yoluna gidilmelidir.

Düzenlemede, tahsisde en çok zorluk çekilen ve uygulayıcıyı rahatsız eden bir durum, komşu imar adalarında hatta aynı imar adasının değişik bölümlerinde farklı anlaşma şartının bulunabilmesidir. Örneğin; bir imar adasında 3 katlı, komşu imar adasında 5 katlı, hatta aynı imar adasının caddeye bakan cephesinde 5 katlı, sokağa bakan cephesinde 2 veya 3 katlı anlaşma şartı imar parselinin tahsisini zorlastırmakta, hata ve haksızlık yapılmasına da neden olmaktadır.

Böylesi adalarda müstakil parsel verebilme prensibi ikinci plan da tutularak, imar parsellerinin, parselin altında kalan kadastro ve eski imar parsellerine tahsis yapılması, birden fazla kadastral parselin üzerine gelen imar parselinde de hisselendirmeden kaçınılmadan verilmesi, imar parseline girdiği oranda tahsis yapılması, hem hata yapılmasını hemde suçlamayı önleyecektir.

Düzenlemede tahsis, kadastro ve eski imar parseline yeni imar parselinin tahsisi şeklinde yapılmaktadır. Hisseli satışlar sonucu çok hisseli hale gelmiş bir kadastro parseli ile tam mülkiyet halindeki kadastro parseli tahsis miktarları birleştirilerek tek imar parseli halinde verilmemelidir. Zira böylesi durum, yapılışmaya geçişte hissedarlar arasında tartışmaya ve müstakil kadastro parseli sahibinin büyük ölçüde mağdur edilmesine neden olmaktadır.

Ayrıca düzenleme öncesinde çok hisseli durumda bulunan parsellerin, düzenlenmeden doğan re'sen taksim (pay etme) yetkisi kullanılarak hisse sayısı minimum olan imar parsellerine dönüştürülmesi ileride doğabilecek problemleri en aza indirecektir (Yıldız, 1988).



4.3. EKONOMİK PROBLEMLER

Belediyelerin mali problemleri de plan uygulamalarını yavaşlatmaktadır. Dolayısıyla beldenin ihtiyacı olan plana uygun, sosyal ve teknik altyapının tamam olduğu imar parselleri üretilmemekte, yapılışma plana aykırı olmaktadır. Bu sebeple belediyelere ekonomik açıdan kaynak yaratılmalıdır.

D.O.P.O. % 35'ten fazla olan bölgelerde belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için düzenlemeye gitmemekte, sonuçta arsa üretimi yavaşlamaktadır. İmar plancılarının, D.O.P.O. nin % 35'i geçmeyecek şekilde planlamayı dikkate almaları ya da belediyelere, yeni bir yasal düzenleme getirilerek + % 5 oranında bir hareket serbestisi sağlanması yararlı olacaktır (Yıldız, 1988).

5- SONUÇLAR VE ÖNERİLER

- İmar uygulama planları, beldenin son durumunu gösteren hali-hazır haritalar üzerinde oluşturularak planların güncelliği sağlanmalıdır. Bu aşamada yerel yönetimler bünyesinde oluşturulacak teknik hizmetler komisyonu - Bölüm 1.5'de öngörülen meslek grupları temsilcilerinin oluşturacağı heyet- nın değerlendirmeleri dikkate alınmalıdır. Plan tadilat (yenileme) işlemine önemli gerekçeler olmadıkça yer verilmemelidir.

- Uygulama çalışmalarında, yetki ve onama işlemlerinin merkeziyetçilikten kurtarılarak yerel yönetim (belediye) lere indirilmesi 3194 sayılı İmar Kanununun getirdiği olumlu bir gelişme kabul edilmelidir. Ancak, teknik elemanı bulunmayan veya yeterli olmayan belediyeliklerde konu üzerinde hassasiyetle durulmalıdır. Tereddüt halinde komşu veya merkez ilçe belediyelerin imkan ve tecrübelerinden yararlanma yoluna gidilmelidir.

- 2981 sayılı İmar Affi Kanunu çerçevesinde yapılacak kadastroal çalışmalarla konu olan bölgelerde, bu çalışmaların hemen devamında düzenleme çalışmaları başlatılmalıdır.

- "Arazi Bilgi Sistemi" bünyesinde oluşturulacak "Çok Amaçlı Koordinat Kadastrosu" na konu edilmiş kadastro parselleri üzerinde düzenleme çalışmaları başlatılmalı, dolayısıyla kadastro parseline ilişkin veriler düzenleme çalışmalarına altlık teşkil ettirilmelidir.

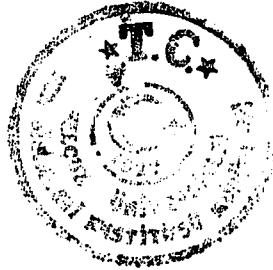
- Sınır düzeltmesi işleminin, imar kanunu içerisindeki kapsamı genişletilerek düzenlemeyi destekleyici nitelikte sınır düzeltmesi çalışmalarına işlerlik kazandırılması, kanunun uygulamaya yönelik formüle edilmesi yararlı olacaktır.

- Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO)ının, meskun alanlarda yapılacak çalışmalarında maksimum % 35'te kalması sağlanırken bu oranın daha önce tarımsal amaçlarla kullanıldığı halde yeni imara açılacak

T. G.
Yüksekoköğretim Kurulu
Do-

bölgelerde % 50 olarak kabul edilmesi ve -ihtiyaç dahilinde- plan estetiklerinde zorunlu kısıtlamalara gitmemek gibi nedenlerle uygulayıcıyı da rahatlatması açısından + % 5'lik hareket serbestisinin tanınması gerekli ve yeterli olur düşüncesindeyim.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu gereği halen uygulanmakta olan ve düzenleme ortaklık payının alan itibarıyle esorantılılık ilkesince alındığı bu çalışmaların bir an önce durdurularak bu payın, mevcut kanunun ilgili maddesinde değişiklik yapılarak eşdeğerlilik ilkesince alınması, mülkiyet ve kullanım hakkı korumak için zorunludur. Zira, farklı konum ve kullanımındaki parcellerden eşit oranda kesintiyle katılım sağlamak, anayasal haklara da ters düşer kanaatindeyim.



6. UYGULAMALAR

Çalışmalarımızda örnek proje olarak alınan düzenleme sahası Konya İli, Meram İlçesi, Havzan Mahallesine ait olup, Konya Büyükköy Belediyesince yaptırılan çalışmalara ilişkin veriler sunlardır:

Düzenleme sahası alanı	: 77906 m ²
Düzenlemeye giren parceller alanı	: 74898 m ²
Kamu kullanımındaki mevcut alanlar (Yollar)	: 3008 m ²
İmar adalarına ayrılan alan	: 48929 m ²
Kamuya ayrılan alan	: 28977 m ²
Düzenleme Ortaklık payı	: 25969 m ²
Düzenleme ortaklık payı oranı	: % 34.6725
Düzenlemeye giren imar adası sayısı	: 8
Düzenlemeye giren kadastro adası sayısı	: 2
Düzenlemeye giren parsel sayısı	: 78
Üretilen parsel sayısı	: 78
Üretilen hissesiz (müstakil) parsel sayısı	: 58
Üretilen hisseli parsel sayısı	: 20

Mahalle	Küt. Sayf.	Pafta	Ada	Parse	Miktar(m ²)	Cinsi	Mali Sahibi	Hisse
Havzan	200	186	1306	1	2325	Kerpiçev ve bağ	Osman Küçükmutmucular:Ahmet oğlu	1/2
						BağcılıKargir+	Zekiye Saybalı :Ahmet kızı	1/2
Havzan	203	186	1306	4	570	Kerpiç iki ev	Fatma Düşmez: Ali kızı	Tam
Havzan	204	186	1306	5	1200	Kerpiç iki ev ve bag	Kömür Satış ve Tevzi Müessesesi Müd. lüğü	Tam
Havzan	219	186	1306	20	1450	Tarla	Merkezi Londra'da Şell Konpanı of Turkey Ltd. Sti.	Tam
Havzan	220	186	1306	21	2031	Tarla	İ.Esat Martı:Halis oğlu	Tam
Havzan	221	136	1306	22	2941	Kargir 4 ev ve Tarla	İ.Esat Martı:Halis oğlu	Tam
Havzan	222	136	1306	23	8	Arsa	İ.Esat Martı:Halis oğlu	Tam
Havzan	223	136	1306	24	820	Bağcılıkar.üç kerpiç dört ev	Saniha Küçükkonner:M.Muhlis oğlu	Tam
							M.Özgen Küçükkonner:M.Mustafa oğlu	Tam
							Zafer Küçükkonner:M.Mustafa oğlu	Tam
							Nesrin Küçükkonner:M.Mustafa oğlu	Tam
Havzan	224	186	1306	25	3071	Tarla	M.Özgen Küçükkonner:M.Mustafa oğz.	Tam
Havzan	225	186	1306	26	5835	Tarla	Nuriye Martı:Osman kızı	2/12
							A.Sıdika Ermişler:A.Hazım kızı	2/12
							F.Necla Başdanacı:A.Hazım kızı	2/12
							H.Rafia Yel:A.Hazım kızı	2/12

Mahalle	Küt.	Sıf.	Papta	Ada	Parse	Miktar(m^2)	Cinsi	Mal Sahibi	Hisse
								H.Suat Martı:A.Hazım oğlu	2/12
								Yasemin Martı:Mehmet Ali kızı	1/12
								Çiğdem Martı:Mehmet Ali kızı	1/12
Havzan	226	186	1306	27	11048	Biri kargı biri kerpiç ikilev	Nuriye Martı:Osman kızı	2/12	
								A.Sıdıka Ermışler:A.Hazım kızı	2/12
								F.Necla Badanacı:A.Hazım kızı	2/12
								H.Rafia Yel:A.Hazım kızı	2/12
								H.Suat Martı:A.Hazım oğlu	2/12
								Yasemin Martı:Mehmet Ali kızı	1/12
								Çiğdem Martı:Mehmet Ali kızı	1/12
Havzan	227	186	1306	28	2075	Bağ	Saniha Küçükkonur:M.Muhlis kızı	Tam	
								M.Özgen Küçükkonur:M.Mustafa oğ.	Tam
								Zafer Küçükkonur:M.Mustafa oğlu	Tam
								Nesrin Küçükkonur:M.Mustafa kızı	Tam
								Hacer İlgiçintok:Zeki kızı	Tam
Havzan	228	186	1306	29	945	Bağ	Saniha Küçükkonur:M.Muhlis kızı	Tam	
Havzan	229	186	1306	30	2377	Tarla	M.Üzgen Küçükkonur:M.Mustafa oğ.	Tam	

Mahalle Kit. Sayf.	Pafتا	Ada	Parse	Miktar(م²)	Cinsi	Mal Sahibi	Hisse
						Zafer Küçükkoner:M.Mustafa oğlu	Tam
Havzan	230	186	1306	31	2609	Kerpiç ev,bağ	Nesrin Küçükkoner:M.Mustafa kızı Tam
Havzan	231	186	1306	32	2295	Bağ ve bahçe	Ali Baykara:Nehmet oğlu 4590/9180
Havzan	232	186	1306	33	625	Kargir ev,bağ	Refik Killingoğlu:Ali oğlu 4590/9180
						Ayşe Acar:Ahmet kızı	Tam
						Yurdagül Acar:Hasan kızı	Tam
						Sevim Acar: Hasan kızı	Tam
						Ahmet Acar: Hasan oğlu	Tam
						Mehmet Acar:Hasan oğlu	Tam
						İsmail Acar:Hasan oğlu	Tam
Havzan	233	186	1306	34	2020	(Kargir+Kerpiç) iki ev,bağ,bah.	Müesser Mindik:Süleyman kızı 8/16
						İbrahim Mindik:Süleyman oğlu	3/16
Havzan	235	186	1306	36	2406	Bağ	Ahmet Şanlıer:İsmail oğlu 1/2
						Mehmet Şanlıer:İsmail oğlu	1/2
Havzan	236	186	1306	37	1690	Tarla	İ.Esat Martı:Halis oğlu Tam
Havzan	625	186	1306	45	303	Arsa	Ahmet Özdiş:Davut oğlu Tam

Mahalle	Küt. Sayf.	Pafتا	Ada	Parse	Miktari(م²)	Cinsi	Mai Sahibi	Hisse
Havzan	626	186	1306	46	310	Arsa	Ahmet Özdiş:Davut oğlu	Tam
Havzan	627	186	1306	47	335	Arsa	Miyase Özüçan:Davut kızı	Tam
Havzan	628	186	1306	48	352	Arsa	Miyase Özüçan:Davut kızı	Tam
Havzan	629	186	1306	49	368	Arsa	Hacer Tanırkan:Hüseyin kızı	Tam
Havzan	630	186	1306	50	380	Arsa	Hacer Tanırkan:Hüseyin kızı	Tam
Havzan	631	186	1306	51	365	Arsa	Fenise Aslan:Hacı Hüseyin kızı	Tam
Havzan	631	186	1306	52	290	Arsa	Fenise Aslan:Hacı Hüseyin kızı	Tam
Havzan	632	186	1306	53	355	Arsa	Fenise Aslan:Hacı Hüseyin kızı	Tam
Havzan	633	186	1306	54	320	Arsa	Hacer Tanırkan:Hüseyin kızı	Tam
Havzan	634	186	1306	55	320	Arsa	Miyase Özüçan:Davut kızı	Tam
Havzan	635	186	1306	56	320	Arsa	Miyase Özüçan:Davut kızı	Tam
Havzan	636	186	1306	57	320	Arsa	Ahmet Özdiş:Davut oğlu	Tam
Havzan	637	186	1306	58	320	Arsa	Ahmet Özdiş:Davut oğlu	Tam
Havzan	643	186	1306	63	430	Arsa	Turhan Büyükbayram:M.Sami oğlu	Tam
Havzan	644	186	1306	64	223	Arsa	Ahmet Özdiş:Davut oğlu	Tam
Havzan	645	186	1306	65	226	Arsa	Ahmet Özdiş:Davut oğlu	Tam
Havzan	646	186	1306	66	229	Arsa	Miyase Özüçan:Davut kızı	Tam

Mahalle&Küt.Sıf.	Pafта	Ada	Parse	Miktar(m^2)	Cinsi	Mai Sahibi	Hisse
Havzan	647	136	1306	67	232	Arsa	Miyase Özücan:Davut kızı
Havzan	648	136	1306	68	235	Arsa	H.İbrahim Duman:Mevlüt oğlu
Havzan	649	136	1306	69	238	Arsa	Musa Gökmən:İsmail oğlu
Havzan	650	136	1306	70	336	Arsa	Nazif Toydemir:M.Hazım oğlu
Havzan	651	136	1306	71	345	Arsa	Nazif Toydemir:M.Hazım oğlu
Havzan	651	136	1306	72	242	Arsa	Mustafa Büyükgökçe:Hüseyin oğlu
Havzan	653	136	1306	73	242	Arsa	Emine Kal: Osman kızı
							Seher Kal:Yakup kızı
							Zehra Kal:Yakup kızı
							Yasemin Kal:Yakup kızı
							Gülay Kal:Yakup kızı
							Serife Kal:Yakup kızı
							Fatime Kal:Yakup kızı
Havzan	654	136	1306	74	225	Arsa	Hikmet Döğan:Davut kızı
							Melahat Atçeken:Davut kızı
							Müzeyyen Yolanyıldız:Davut kızı
							Mukadder Güldağ:Davut kızı

Mahalleküt. Sayf.	Pafتا	Ada	Parseل	Miktار(م²)	Cinsi	Mال Sahibi	Hisse
						Saliha Büyüksarı:Davut kızı	1/5
Havzan 655	186	1306	75	180	Arsa	Rahime Secim:Mehmet kızı	1/3
						Hüseyin Parçalar:Mehmet oğlu	1/3
						Hafize Parlak:Mehmet kızı	1/3
Havzan 656	186	1306	76	171	Arsa	Rahime Secim:Mehmet kızı	1/3
						Hüseyin Parçalar:Mehmet oğlu	1/3
						Hafize Parlak:Mehmet kızı	1/3
Havzan 657	186	1306	77	215	Arsa	Turhan Büyükbayram:M.Bami oğlu	Tam
Havzan 658	186	1306	78	313	Arsa	Rahime Secim:Mehmet kızı	1/3
						Hüseyin Parçalar:Mehmet oğlu	1/3
						Hafize Parlak:Mehmet kızı	1/3
Havzan 659	186	1306	79	311	Arsa	Hikmet Doğan:Davut kızı	1/5
						Melahat Atçeken:Davut kızı	1/5
						Müzeyyen Yolanyıldız:Davut kızı	1/5
						Mukadder Güldağ:Davut kızı	1/5
						Saliha Büyüksarı:Davut kızı	1/5
Havzan 660	186	1306	80	335	Arsa	Mümtaz Bodukgil:İbrahim oğlu	Tam

Mahalle	Küt.Şyf.	Pafتا	Ada	Parsel	Miktar(m²)	Cinsi		Mal Sahibi	Hisse
Havzan	661	136	1306	81	203	Arsa	Saadet Pekkesici:Hasan oğlu	Tam	
Havzan	662	186	1306	82	188	Arsa	Müntaz Bddukgil:İbrahim oğlu	Tam	
Havzan	892	186	1306	84	1260	Arsa	Konya Cam Pazarlama ve Tic.Lmt.Şt	Tam	
Havzan	947	186	1306	85	252	Arsa	İhsan Çetinbakış:Hasan oğlu	1/2	
							Ali Yiğit:Ahmet oğlu	1/2	
Havzan	948	186	1306	86	280	Arsa	Rüveyda Acar:İ.Ahmet kızı	Tam	
Havzan	949	186	1306	87	271	Arsa	Zekiye Soybalı:İ.Ahmet kızı	Tam	
Havzan	950	186	1306	88	352	Arsa	Zekiye Soybalı:İ.Ahmet kızı	Tam	
Havzan	951	186	1306	89	291	Arsa	Rüveyda Acar:İ.Ahmet kızı	Tam	
Havzan	952	186	1306	90	656	Arsa	Rüveyda Acar:İ.Ahmet kızı	Tam	
Havzan	972	186	1306	93	204	Arsa	Muzeyyen Özkan:A.Fayık kızı	Tam	
Havzan	973	186	1306	94	246	Arsa	Mehmet Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	Tam	
Havzan	974	186	1306	95	254	Arsa	Ahmet Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	Tam	
Havzan	975	186	1306	96	248	Arsa	Fatma Çakaroğlu:A.Fayık kızı	Tam	
Havzan	976	186	1306	97	469	Arsa	Fatma Çakaroğlu:A.Fayık kızı	Tam	
Havzan	977	186	1306	98	442	Arsa	Mustafa Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	Tam	
Havzan	978	186	1306	99	340	Arsa	Mustafa Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	Tam	

Mahalle	Küt. Say.	Parça	İda	Parsel	Miktar(m ²)	Cinsi	Mal Sahibi	Hisse
Havzan	979	186	1306	100	367	Arsa	Mehmet Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	Tam
Havzan	980	186	1306	101	10	Arsa	Konya Belediyesi Tüzel Kişiisi	Tam
Havzan	981	186	1306	102	328	Arsa	Nüzeyyen Özkan:A.Fayık kızı	Tam
Havzan	982	186	1306	103	313	Arsa	Ahmet Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	Tam
Havzan	983	186	1306	104	166	Arsa	Fatma Çakaroğlu:A.Fayık kızı	1/5
							Mустафа Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	1/5
							Nüzeyyen Özkan:A.Fayık kızı	1/5
							Ahmet Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	1/5
							Mehmet Çakaroğlu:A.Fayık oğlu	1/5
							Bahçeli kar.ev ve İbrahim Özer:Ali oğlu	1/3
							Bahçeli kar.ev ve depo Hüseyin Taşpinar:Süleyman oğlu	1/3
							Cafer Özer: Ali oğlu	1/3
							Muammer Özer:Ali oğlu	1/3
Havzan	246	187	2013	4	1239			
Havzan	247	187	2013	5	1259	3Bah.kar.ev ve depo Hüseyin Taşpinar:Süleyman oğlu		Tam
Havzan	248	187	2013	6	1559	Bah.ker.ev-depo M.Cevdet Taşpinar:Süleyman oğlu		Tam
Havzan	622	186	1306	42	346	Bah.ker.iki ev Ahmed Şanlı:İsmail oğlu		1/2
Havzan	623	186	1306	43	80	Mehmet Şanlı:İsmail oğlu		1/2
						Hasan Dündüz:Rehmet oğlu		Tam

Yukarıda yazılı olan bilgilerin taptı kayıtları sicillerine uygun olduğu tasdik olunur.

Tarih
O N A Y

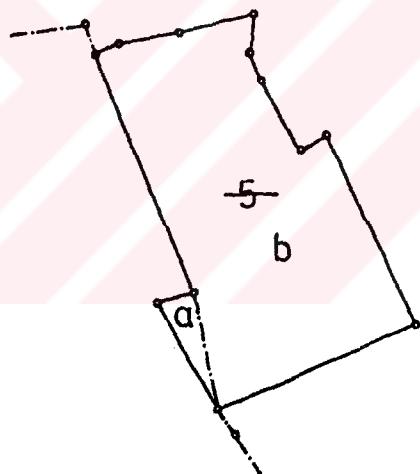
Taptı Sicil Müdürü

T. C. KONYA BELEDİYESİ

KADASTRO AYIRMA ÇAPı

ESKİ PARSEL		YENİ PARSEL	
No	YÜZOLÇÜM	No	YÜZOLÇÜM
1306 / 5	1200. 00	a	70. 00
		b	1130. 00

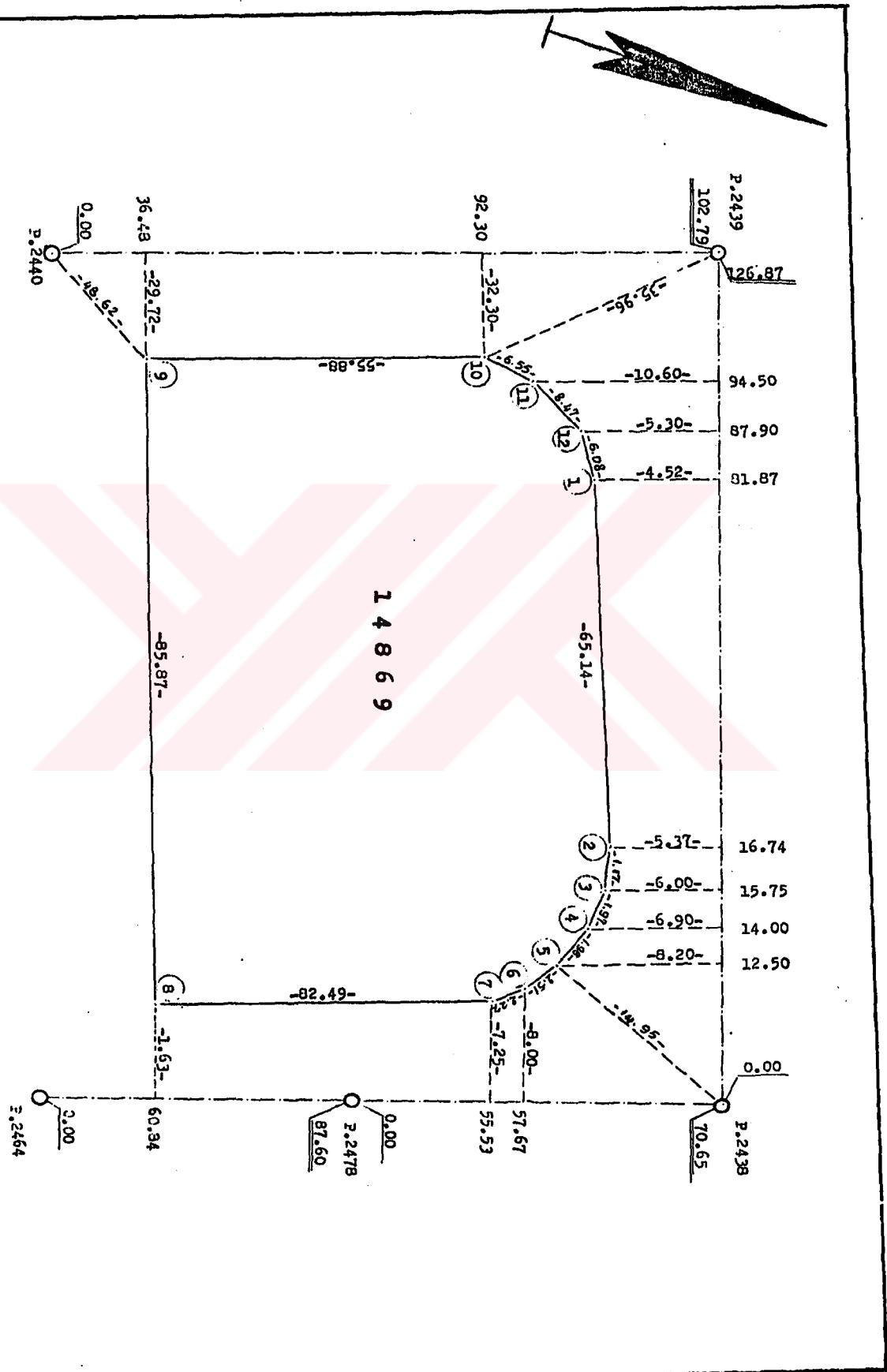
1000



Belediyemizin tarih ve sayılı kararı ile onandı.

	Tanzim Eden	Harits Şefi	Harita Müdüri	Belediye Enc.Kar.No
İSİM				
TARİH				
İMZА				

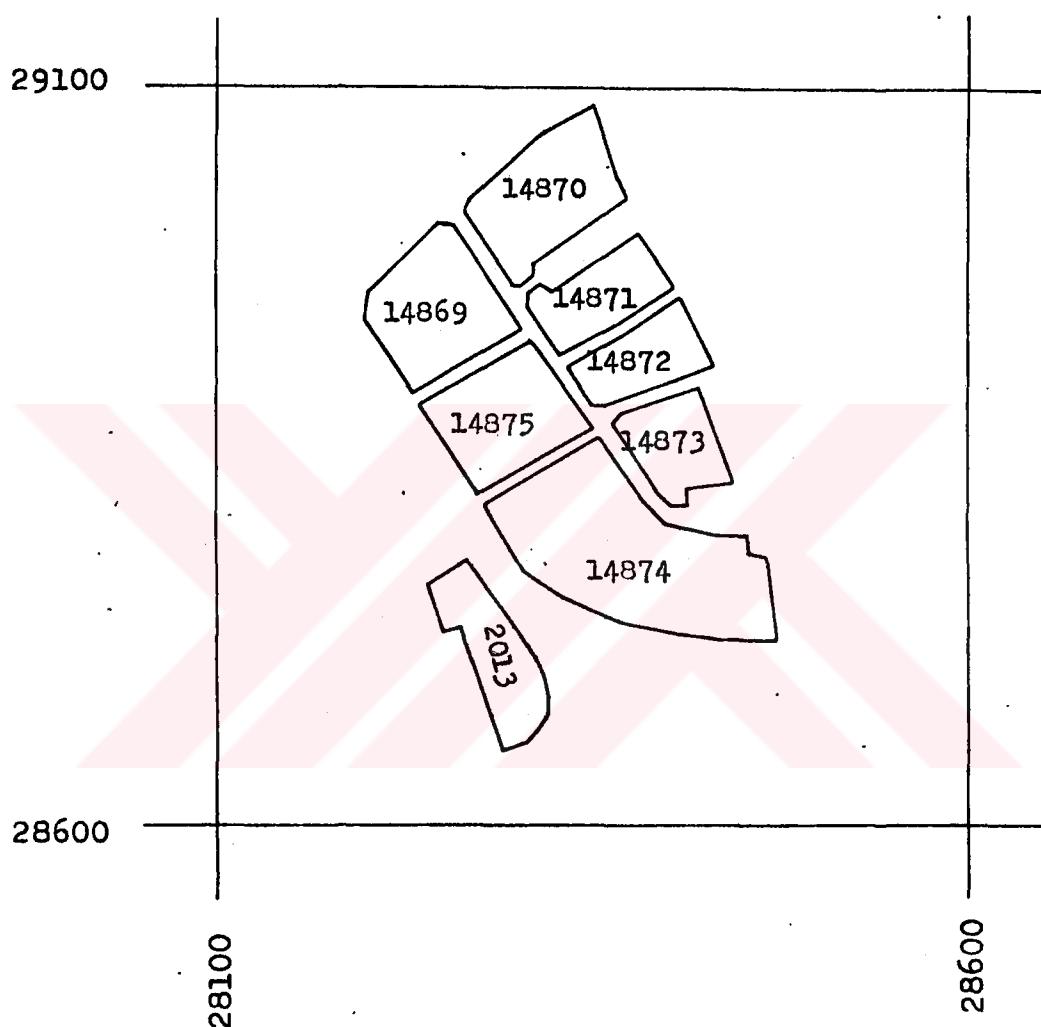
ADA RÖLÖVE ÖLGÜ KROKİSİ

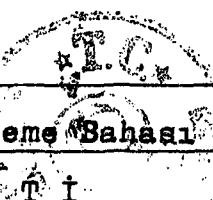




T. C. KONYA BELEDİYESİ

8 NO'LÜ DÜZENLEME SAHASI ADA ANAHTARI





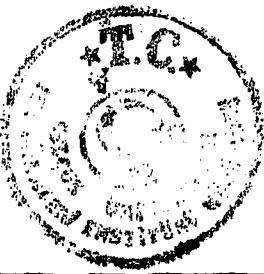
T.C. KONYA BELEDİYESİ 8 No'lu Düzenleme Bahası

İ M A R A D A L A R I F İ H R İ S T İ

T.C. KONYA..... BELEDİYESİ
....8..... No.lu Düzenleme Sahası

YENİ İMAR ÂDALARI ALAN HESAP CETVELİ

HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI VE SOYADI	
GÖREVİ	
İMZA	



T.C. KONYA BELEDİYESİ

8 NO'LU DÜZENLEME SAHİSİ İÇERİSİNDE KALAN İFRAZ EDİLMİŞ KADASTRO PARSELLERİNİN DURUMU



da o	İFRAZDAN ÖNCEKİ DURUM					İFRAZ SONRAKİ DURUM	
	Parsel no	Alan (m ²)	D.O.P.	Kalan Alan	D.O.P.O.	Parsel no	Alan (m ²)
						67	232
						68	235
						69	238
						70	336
						71	345
						72	242
						73	242
						74	225
						75	180
						76	171
						77	215
						78	313
						79	311
						80	335
						81	203
						82	188
							9777 ✓
306	35	4592	1230	3362 ✓	0,177794	84	1260
						85	252
						86	280
						87	271
						88	352
						89	291
						90	656
							3362 ✓

Düzenleme Öncesi İfraz Edilmiş Parsellerin Durumu (özet)

a	Parsel No	Alan (m ²)	Alınmış D.O.P.	D.O.P.O.	Düzen. Uygulana. D.O.P.O.	Alınacak D.O.P.
1306	2	4283	896	0,209199	0,173900	589
1306	3	13676	3899	0,285098	0,086223	843
306	35	4592	1230	0,267857	0,107674	362

T.C. KONYA BELEDİYESİ

8 NO'LÜ DÜZENLEME SAHASI

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI VE KAMULASTIRMA MIKTARI HESAP CETVELİ

Düz. ort. payı alınmayacak parcellerin alanı :

Düzenleme sahasına giren kadastro parcellerinin alanı(h) : 74 898

Düzenlemeye giren toplam alan : 74 898

İmar parcellerine tahsis edilen alan : 48 929

Kamu hizmetlerine ayrılan alan : 25 969

(h) * % 35 = 26 214

Fark : 245

(Varsa) eski imar adalarından kamulastırılan(d) : —

Kalan fark : —

Kamulastırılması gereken alan : —

Düzenleme ortaklık payı : 74898 * 0,346725 = 25 969

(Varsa) eski imar adalarından kamulastırılan(d) : —

Kamu hizmetlerine ayrılan alan : 25 969

Düz.Ort.Payı Oranı =(Kamu hiz.ay.alan/h) = 25969/74898 = 0,346725

	Hesabı Yapan	Kontrol Eden
Adı ve Soyadı		
Görevi		
Tarihi		
İmza		

Not:- Kamulastırılacak alan yerine belediye parcelleri tahsis edilirse (h)
yerine (j) alınır.

- Yukarıdaki satırlar ihtiyaca göre doldurulur.

ÖZET CİTEVİ

Eski İmar Parselleri

Sayfa: 1

Düz. Ort. Payı alınmayaçk Parseller: **Düz. Ort. Payı alınacak Parseller:**

Satır No	Satır durusu	Boğışlanan m^2	Kamulog'lari- lon m^2	Kalan a - (b + c) m^2	Senet almam m^2	Düzenlenmeye girmeyen m^2	Boğışlanan m^2	Belediye Parselleri m^2	Kalan (h - i) m^2	Kamulaş- tırlan m^2	Kamulaş- tırlan m^2	Düz - line tabis edilen alan m^2	
306	1				2325	-						806	1519
	4				570	-						198	372
	5				1200	1130	-		70			24	46
	20				1450	-			1450			503	947
	21				2031	-			2031			704	1327
	22				2941	-			2941			1020	1921
	23				8	-			8			3	5
	24				820	-			820			284	536
	25				3071	-			3071			1065	2006
	26				5835	-			5831			2023	3812
	27				11048	-			11048			3831	7217
	28				2075	-			2075			719	1356
					33374	-1130	33374	32244	32244	32244		11180 21684	21064
													32244

TANZIM EDEN
Adı Soyadı Görevi İmza

KONTROL EDEN
Adı Soyadı Görevi İmza

İmza

Eski İmar Parselleri

ÖZET · ÇETVELİ

Sayfa:2

TANZİM EDEN Görevi
Adı Soyadı

KONTROL EDEN
Adı Soyadı Görevi
İmza



Eski İmar Parselleri

ÖZET CETVELİ

sayfa: 3

Parce No.	Senet alanı m^2	Bağılılanan Kamuüstü alan m^2	Kalan a - (b - c) m^2	Senet alanı m^2	Düzenlenmeye girmeyen m^2	Bağılılanan giren $c \cdot (l + g)$ m^2	Düz. Ort. Payı alınacak Parseller:		Belediye Parselleri m^2	Kalan (h - i) m^2	Kamuüstü alanı m^2	Kamuüstü turmadan satıra kır- tan m^2	Düz - Ort. Payı m^2	İmar par- selleme tahsis edilen ala- m^2
							Parce No.	Senet alanı m^2						
1306 46	-	-	-	49070	1130	-	47940	-	-	-	-	-	16544	31396
47	-	-	-	310	-	-	310	-	-	-	-	-	27	283
48	-	-	-	335	-	-	335	-	-	-	-	-	29	306
49	-	-	-	352	-	-	352	-	-	-	-	-	30	322
50	-	-	-	368	-	-	368	-	-	-	-	-	32	336
51	-	-	-	380	-	-	380	-	-	-	-	-	33	347
52	-	-	-	365	-	-	365	-	-	-	-	-	31	334
53	-	-	-	290	-	-	290	-	-	-	-	-	25	255
54	-	-	-	355	-	-	355	-	-	-	-	-	31	324
55	-	-	-	320	-	-	320	-	-	-	-	-	28	292
56	-	-	-	320	-	-	320	-	-	-	-	-	28	292
				52785	- 1130	←	51655	→	→	→	→	→	16366	34739
					•	+	52785	↓	↓	↓	↓	↓	34799	
					↓	↓	51655	↓	↓	↓	↓	↓	51655	

TANZIM EDEN
Adı Soyadı: Görevi: İmza: Görevi: İmza:

KONTROL EDEN
Adı Soyadı: İmza: Görevi: İmza:

ÖZET CİTYELİ

Eski İmar Parselleri

Düz. Ort. Payı alınmayacak Parseller:
Diz. Ort. Payı alınacak Parseller:

Adı No. Parcel No.	Senet alanı m^2	Boğışalon m^2	Kumulasyon m^2	Kalan alanı m^2	Senet alanı m^2	Bağıtlanmayen girmeyen m^2	Düzenleman siren $\text{c} \cdot (\text{f} + \text{g})$ m^2	Düzenleman siren $\text{c} \cdot (\text{f} - 1)$ m^2	Belediye Parceleri m^2	Kalan (h - i) m^2	Kumulasyon turulan m^2	Kumulasyon turulan sonra ko- lan m^2	Düz - line tabis edilece kadar m^2
1306 57					52785	1130	-	51655				16366	34789
58					320	-	-	320				28	292
63					430	-	-	430				37	393
64					223	-	-	223				19	204
65					226	-	-	226				19	207
66					229	-	-	229				20	209
67					232	-	-	232				20	212
68					235	-	-	235				20	215
69					238	-	-	238				20	218
70					336	-	-	336				29	307
71					345	-	-	345				30	315
					55919	- 1130	55919	54789				17136	37653
												37653	
												54789	

TANZİM EDEN
Adı Soyadı Görevi İmza

KONTROL EDEN
Adı Soyadı Görevi İmza

ÖZET CETVELİ

Eski İmar Parselleri

sayfa: 5

No.	Parcella No.	Düz. Ort. Payı alımmayacak Parseller:		Düz. Ort. Payı alınacak Parseller:		Belediye Parelilleri	Katlan. (h - l)	Kumulatif turuton	Kumulatif tirmadan sonra kalan m ²	Düz. Ort. Payı m ²	İmar parseline linea tabis edilecek alan m ²
		Senet alanı m ²	Bağışlanan m ²	Kumulatif alan m ²	Kalon a - (b - c) m ²						
1306	72	a	b	c	d	55919	1130	-	54789	-	17136 37653
	73	-	-	-	242	-	-	242	-	21	221
	74	-	-	-	242	-	-	242	-	21	221
	75	-	-	-	225	-	-	225	-	19	206
	76	-	-	-	180	-	-	180	-	15	165
	77	-	-	-	171	-	-	171	-	15	156
	78	-	-	-	215	-	-	215	-	18	197
	79	-	-	-	313	-	-	313	-	27	286
	80	-	-	-	311	-	-	311	-	27	234
	81	-	-	-	335	-	-	335	-	29	306
	82	-	-	-	203	-	-	203	-	17	186
		-	-	-	188	-	-	188	-	16	172
		-	-	-	58544	- 1130	-	57414	-	17361 40053	57414
		-	-	-	58544	-	-	57414	-	40053	
		-	-	-	57414	-	-	57414	-		

TANZIM EDEN
Adı Soyadı: Görevi imzaKONTROL EDEN
Adı Soyadı: Görevi imza

ÖZET ÇETVELİ

668

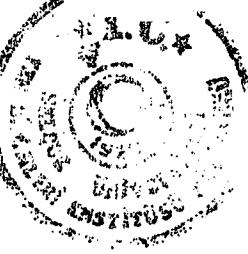
TANZİM EDEN

Adı Soyadı

ímza

KONTROL EDEN
Görevi

Görevi



Eski İmar Parcelleri

ÖZET ÇETVELİ

sayfa : 7

ADN No. Parcel No.	Senet alanı m^2	Boğışlanan m^2	Kamuloatırı- lan m^2	Kalan $a - (b - c)$ m^2	Senet alanı m^2	Bağılınan girmeyen m^2	Düzenleme yvere $c \cdot (f + g)$ m^2	Düzenleme yvere h	Belediye Parcelleri m^2	Kalan (h - i) m^2	Kamuotas- turulan m^2	Kamuotas- turdan sonra ka- lan m^2	Düz - Or. Payı m^2	İmar parse- lîne tabis edilecek m^2
306	97				62853	1130	-	61728					17938	43640
98					469	-	-	469					82	387
99					442	-	-	442					77	365
100					340	-	-	340					59	281
101					367	-	-	367					64	303
102					10	-	-	10					2	8
103					328	-	-	328					57	271
104					313	-	-	313					54	259
2013	4				166	-	-	166					29	137
5					1239	-	-	1239					429	810
6					1259	-	-	1259					436	823
					1559	-	-	1559					540	1019
					69359	- 1130	69350	68220					19717	48503
						←	←	→					43503	
						←	←	→					68220	

TANZİM EDEN

Adı Soyadı

İmza

Görevi

İmza

KONTROL EDEN

Görevi

İmza

TANZİM EDEN

Adı Soyadı

İmza

Görevi

İmza

TANZİM EDEN

Adı Soyadı

İmza

Görevi

İmza

KONTROL EDEN

Görevi

İmza

Görevi

İmza

T.C. ...KONYA.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahibi No. : ...8.....

.....14869..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahibi No. : ...8.....

...1.4.8.6.9..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. KONYA.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sayısı: 83

1.4.8.7.0..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahibi No.: 8.....

1.4.8.7.9..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. K O N Y A BELEDİYESİ

Düzenleme Sahası No. : 8.....

...1.4.8.7.1..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. ...K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

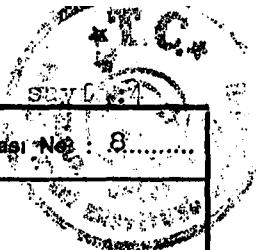
Düzenleme Sayası No. : 8.....

....1.4.8.7.1..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

Kadeste Ada	1 3 0 6					Yoldan	İmar parsell vüz ölç.	
Parsel	74	75	76	77	27			
İmar Parseli	m2	m2	m2	m2	m2			
1					112		112	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12	206						206	
13	165	156					321	
14			297				297	
15			197	109			306	
Bu adada imar parseline	206	165	156	197	518		1242	
Diğer adalar da	—	—	—	—	6699		6699	
İmar parseli Toplamı:	206	165	156	197	7217		7941	
Kamulaştırılan	—	—	—	—	—		—	
Düzenleme Ortaklık poyi	19	15	15	18	3831		3898	
Düzenlemeye Giren	225	180	171	215	11048		11339	
Girmeyen	—	—	—	—	—		—	
Senet yüzölçümü	225	180	171	215	11048		11839	
Cetveli tanzim eden			Cetveli kontrol eden			Cetveli tistik eden		
İsim	Tarih	İmza	İsim	Tarih	İmza	İsim	Tarih	İmza
	İmar Tatbikat Planının T a s d i k i		Parselasyon Haritasının Tasd		İlanın nesri		İlanın tahtaya	
	Belediye meclisi	Bakanlık	B. Eneđmeni	Gazetesl	Gazetesl	Aşılması	İndirilmesi	
Tarih								
Sayı								

T.C. KONYA.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sayısı No : 8.....



...1.4.8.7.2..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

Digitized by srujanika@gmail.com

T.C. ...K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahibi No. : 8.....

..... 1.4.8.7.3..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahası No. : 8.....

14874..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. ...K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahibi No. 8

...1.4.8.7.4..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C. KONYA.....BELEDİYESİ

Düzenleme Sahası No. 8.....

...1.4.8.7.5..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

T.C.K.O.N.Y.A.....BELEDİYESİ

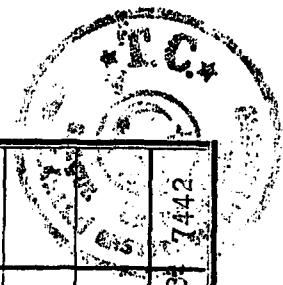
Düzenleme Sayısı No.: 8.....

2.0.1.3..... NUMARALI İMAR ADASI DAĞITMA CETVELİ

Kadastero Projesi	Ada No.	1 3 0 6										Yoldan Təhsis Ölçümü	
		1	33	34	85	86	93	94	95	96	97	98	
14869	1519 408 1320 225	250	169	203	210	205	387	365	281	303	8	271	259 137
14870													
14871													
14872													
14873													
14874													
14875													
2013													
İmar Odasına Təhsis	1519 408 1320 225 203	169	250	210	205	367	365	281	303	8	271	259 137	372 46 226 52 277 283 106 7882

T.C. K.O.N.Y.A. BELEDİYESİ 8 No'lu UYGULAMA SAHASI TAHSIS CETVELİ

- 140 -



Kadestro No.	Ada	1 3 0 6	Yediden Tahsis	İmar Adası Yüz Ölçümü
Projesi	47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 84 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72			
İmar Ada No.				
14369				
14370	306 322 336 347 334	265 292 292 292 292 292 1124	204 207 209 212 215 218 307 315 221	123 4941
14371				
14372				
14373				
14374				
14375				
2013				
İmar Ölçümü Tablosu	306 322 336 347 334	265 324 292 292 292 292 1124	207 209 212 215 218 307 315	123 4942
TANZIM EDEN	/ / 198			

No.lu UYGULAMA SAHASI TAHSIS CİTEVİ | BELEDİYESİ | T.C. İ.O. İ.Y.A.....

İmar Adası Yüz Olçümü	Yoldan Tahsis
Ada Kadistro Projesi İmar Ada No.	
14869	
14870	656
14871	221 206 155 156 197 518
14872	236 284 306 186 172 36 467
14873	1970 480
14874	1806 127 1921 5 2006 1356 617
14875	4617
2013	1426
İmar Odası Tahsil	206 156 197 724 284 306 186 172 282 947 127 1921 5 2006 1356 617 1572 1104 24063

TANZIM EDEN / / 198

8 Nolu UYGULAMA SAHASI TAHSIS CETVELI

- 142 -

TANZIM EDEN / / 198

.....8..... No.lu Düzenleme Sahası

PARSEL FİSİNİN ÖN YÜZÜ

Gayri Men. Cinsi : Kerpik ev ve bağ Yeri : **Havzan**

Cilt No.	Sahife No.	Pafta No.	Ada No	Parcel No.	Yüzölçümü m ²
3	200	186	1306	1	2325.00

Tesis ek değeri :

irtifat hakkı v.b. haklar :

Hissesi	Malikleri	Hissesi	Malikleri
1 / 2	<u>Osman Küçükumcu_lar</u> <u>İ. Ahmet oğlu</u> <u>Zekiye Saybalı</u> <u>İ.Ahmet kızı</u>		
1 / 2			

Tanzim Eden

PARSEL FİŞİNİN ARKA YÜZÜ

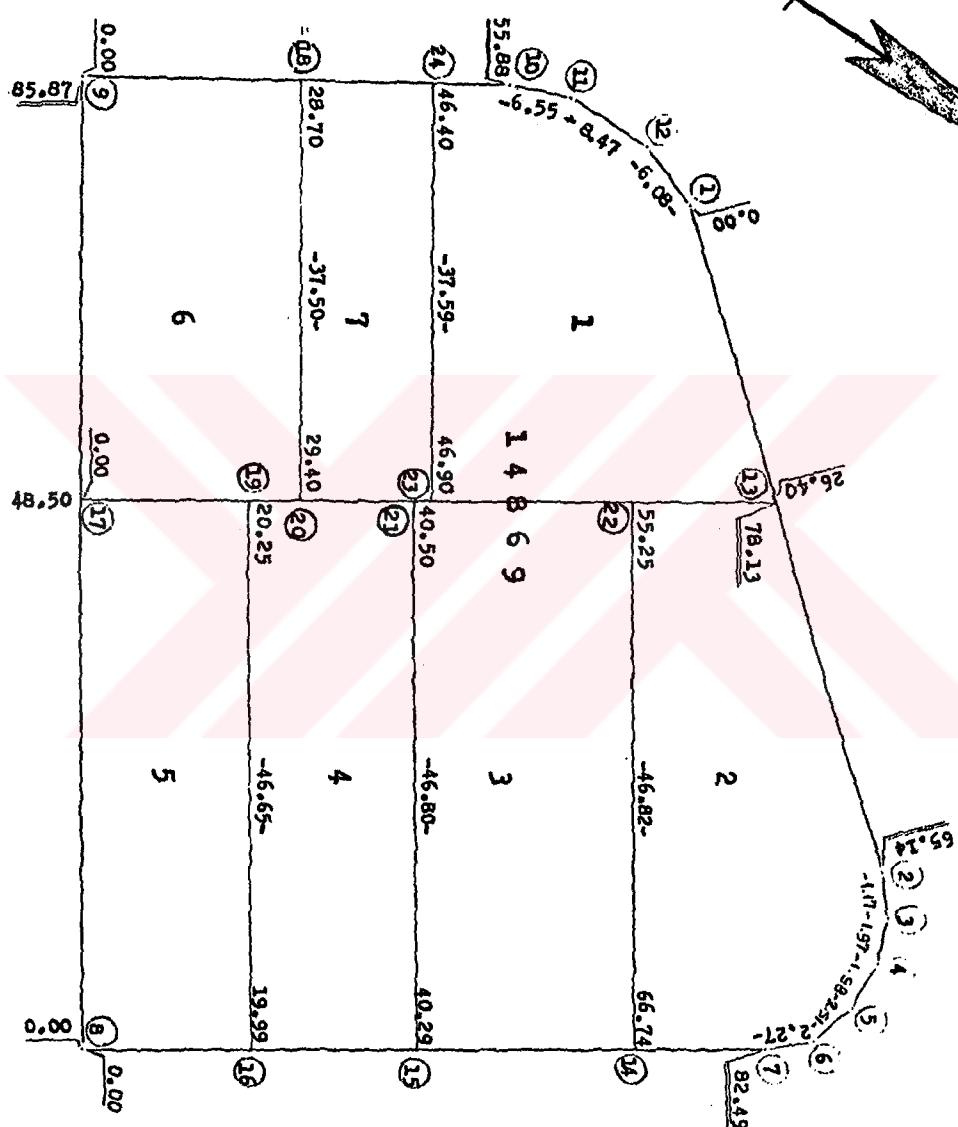
Bulunduğu İmar Pafta No.	:	17K- I
Tapu Senet Yüzölçümü m ²	:	2325.00
Plân dışı saha m ²	:	—
Bağıslanan kısım m ²	:	—
Plâna giren saha m ²	:	2325.00
Kamulastırma m ²	:	—
İmara tahsis edilecek miktar m ²	:	1519.00

ADA 14869 / 1	PARSEL	570	ADA	PARSEL	
	KALAN	949		KALAN	
ADA 14869 / 4	PARSEL	949	ADA	PARSEL	
	KALAN	000		KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	
ADA	PARSEL		ADA	PARSEL	
	KALAN			KALAN	

Tanzim Eden

Kontrol Eden

PARSELLER RÖLÖVE ÖLGÜ KROKİSİ



KK ve YAN NOKTA HESABI

'yōa Kasaba Ad

Sayfa:

$$S = (Y_b - Y_a)^2 + (X_b - X_a)^2$$

$$\begin{aligned} \sigma &= (Y_b - Y_a) / S \\ a &= (X_b - X_a) / S \end{aligned}$$

$$Y = Y_{\text{at}+} \cdot s + a \cdot h$$

$$X = X_{\text{at}+} \cdot s - o \cdot h$$

Arazi Grubu = 1

$$ds = 0.008 * \sqrt{S} + 0.02$$

= 0.110

$$a = -0.7249267$$

S' = 126.870

$$S-S' = -0.002$$

$$\phi = -0.6888262$$

S = 126.868

$$S/S' = 0.9999842$$

- 147 -

KOORDİNALARDAN ALAN HESABI
veya Kasaba : KONYA

Sayfa No: 1

Kıllı No	Hesaplanan Alan	Kose No	Y	X
369	6619.15 m ²	14869/01	28199.95	28956.28
	- 0.15 m ²	14869/02	28245.43	29002.91
	<hr/>	14869/03	28246.57	29003.19
	6619.00 m ²	14869/04	28248.43	29003.84
		14869/05	28250.40	29004.03
		14869/06	28252.85	29003.49
		14869/07	28254.59	29002.04
		14869/08	28301.66	28934.30
		14869/09	28228.23	28889.79
		14869/10	28198.11	28936.86
		14869/11	28195.66	28942.93
		14869/12	28196.37	28951.37

Saban Inam

7. KAYNAKLAR

Akyol, N., 1985, İmar Planlarının Uygulanmasında İmar Kanunu-nun 42. Maddesinin Önemi, Yararları ve Trabzon-Tanjant Yolu ile İl-gili Uygulama Sonuçları, İller Bankası Dergisi, s: 16-23.

Banger, G., 1987, Piramit Haritacılık Program Paketi (Yayın-lanmadı): Konya.

Gürler, M., 1983, İmar Planları ve Uygulama Tekniği: Konya, s: 391.

Kara, M., 1980, Arazi Toplulaştırması: Trabzon, s:

Kızılkaya, M., 1985, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine Göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle Bir Örnek: İller Bankası Dergisi, s: 121-135.

Üzbenli, E. ve Tüdeş, T., 1972, Ölçme Bilgisi: İstanbul, s: 555.

Özen, H., 1980, Türkiye Şartlarında Koordinat Kadastrosu: Dok-tora Tezi, Trabzon, s: 128.

Özen, H., Kadastroda Çağdaş Gelişmeler ve Kent Planlaması: Trabzon, s: 11.

Songu, C., 1970, Ölçme Bilgisi, Cilt: 1, Ankara, sy: 479.

Songu, C., 1981, Ölçme Bilgisi: Cilt: 2, Ankara, sy:

Tüdeş, T., 1985, Aplikasyon: KTÜ. Trabzon, s: 210.

Tüdeş, T., 1986, İmar Kanununun 18. Maddesinin Uygulamasının Önemi: I. İmar Semineri, Trabzon, s: 6.

Tüdeş, T. ve Akyol, N., 1986, 3194 Sayılı İmar Yasasının 18. Maddesine Göre İmar Planı Uygulamalarının Yararları ve Trabzon Bele-diyesi İmar Uygulama Sonuçları: Trabzon, s: 9.

Ulutaş, C., 1987, İmar Kanununun Getirdiği Yeniliklerden İmar Kanununa Getirilen Yeniliklere: Bel.Bir.Dergisi. s: 6-8.



Yaşlıca, E.(a), 1987, Turizmde Belediyelerin İşlevi: İller Bankası Dergisi, s: 29-30,

Yaşlıca, E.(b), 1987, Rekreasyonel Amaçlı Düzenlemelerde Bir Etmen Olarak Tarihi Kentsel Sit Dokularından Yararlanma: İller Bankası Dergisi, s: 6-8.

Yıldız, N., 1977, Arsa Düzenlemesi: İ.D.M.M.A., İstanbul, s: 62.

Yıldız, N., 1983, Arazi Toplulaştırmacı, Y.U., İstanbul, s: 255.

Yıldız, N., 1987, Türkiye I. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı: Ankara, sy: 415-428.

Yıldız, F., 1988, İmar Planı Uygulamalarında Kargılaşılan Problemler (Yayınlanmadı): Türkiye'de Şehirleşme, Planlı Kalkınma ve Konuya Örneği Simpozyumu, Konya.

Yomralioğlu, T., 1988, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayarlardan Yararlanma: Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, s: 76.

KURUMSAL YAYINLAR

3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerini Tanıtma Semineri: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara, 1986, sy: 128.

İmar Yasasında Yapılan Yeni Düzenlemeler Işığında Kentleşme ve Haritacılık Paneli: H.K.M.O.Y., Sayı: 60, 1987, sy: 41.

Türkiye I. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Bildiri Notları: H.K.M.O.Y., 1987, sy: 739.

YASALAR VE YÖNETMELİKLER

3194 Sayılı İmar Kanunu.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara, 1985.



E K L E R

- 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi Metni.
- İmar Uygulamasında Parselasyona İlişkin Bilgi-İşlem Programları.
 - Verilen bir F alanına göre ifraz programı
 - Koordinatı verilen bir noktadan geçen dik konumlu ifraz programı
 - Mesafesi verilen bir noktadan geçen dik konumlu ifraz programı

3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ METNİ

MADDE 18- İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye. bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümülerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlenmeden önceki yüzölçümülerinin yüzde otuzbeşini geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkra da sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulagıtma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gereklisi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselde bir defadan

fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellere, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmédikçe veya şüyuun giderilmédikçe, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahibinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutması gereği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri ka-

mulaşturma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılışma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

VERILEN ALANA GORE IFRAZ

```
10 MODE 2
20 INPUT "Y1:",Y1: INPUT "X1:",X1
30 INPUT "Y2:",Y2: INPUT "X2:",X2
40 INPUT "Y3:",Y3: INPUT "X3:",X3
50 INPUT "Y4:",Y4: INPUT "X4:",X4
60 INPUT "ALAN:",I
70 J=Y2-Y1:K=X2-X1:L=SQR(J^2+K^2)
80 M=J/L:N=K/L:C=(Y3-Y1)*M+(X3-X1)*N:D=(Y3-Y1)*N-(X3-X1)*M
90 E=((Y4-Y1)*N+(X4-X1)*N)-C:F=(Y4-Y1)*N-(X4-X1)*M
100 G=SQR(D^2-((I*K^2-C*D)*(D-F)/E)):I=(D-G)*E/(D-F):H=I+C
110 PRINT"ALAN.KNTR:";((C*D)+(D+G)*I)/2
120 PRINT"Yo=";Y1+H*M, "Xo=";X1+H*N
130 PRINT"Y=";Y1+H*M+G*N, "X =";X1+H*N-G*M
140 INPUT "ALAN=",I:GOTO 100
```

KOORDINATI VERILEN NOKTADAN DIK IFRAZ

10 MODE 2
15 R0=200/3.14
20 INPUT "Y1:", Y1: INPUT "X1:", X1
30 INPUT "Y2:", Y2: INPUT "X2:", X2
40 INPUT "Y3:", Y3: INPUT "X3:", X3
50 INPUT "Y4:", Y4: INPUT "X4:", X4
60 INPUT "YA:", YA: INPUT "XA:", XA
70 S1=SQR(((YA-Y4)^2)+((XA-X4)^2))
80 DU=ATN((Y3-Y4)/(X3-X4)): GOSUB 1000
85 DU=DU*R0
90 DU=DU+EK
100 DA=ATN((YA-Y4)/(XA-X4)): GOSUB 1500
105 DA=DA*R0
110 DA=DA+EK
120 A45=DU-DA : GOSUB 2000
130 A45=A45+EK
135 A45=A45/R0 : DU=DU/R0
140 S2=S1*(COS(A45))
150 Y5=Y4+(S2*SIN(DU))
160 X5=X4+(S2*COS(DU))
170 BI=ATN((Y2-Y1)/(X2-X1)): GOSUB 3000
175 BI=BI*R0
180 BI=BI+EK
190 L4=SQR(((YA-Y1)^2)+((XA-X1)^2))
200 A5=ATN((Y5-YA)/(X5-XA)): GOSUB 3200
205 A5=A5*R0
210 A5=A5+EK
215 B5A=A5+200 : GOSUB 6000
216 B5A=B5A-EK
220 AJ=ATN((Y1-YA)/(X1-XA)): GOSUB 3500
225 AJ=AJ*R0
230 AJ=AJ+EK
240 C=AJ+200: GOSUB 4000
250 C=C-EK
260 TETA1=B5A-AJ: GOSUB 5000
261 TETA1=TETA1+EK
265 TETA2=C-BI: GOSUB 5500
266 TETA2=TETA2+EK
267 TETA1=TETA1/R0: TETA2=TETA2/R0
270 L3=(SIN(TETA1)*L4)/SIN(TETA1+TETA2)
275 BI=BI/R0
280 Y6=Y1+(L3*SIN(BI))
290 X6=X1+(L3*COS(BI))
295 S=SQR(((Y6-Y5)^2)+((X6-X5)^2))
300 CLS
310 LOCATE 10,10:PRINT"Y6 ":";Y6,"X6 ":";X6
320 LOCATE 10,7:PRINT"Y5 ":";Y5,"X5 ":";X5
325 LOCATE 10,15:PRINT"S2 ":";L3,"L3,"S ":";S
326 GOTO 60
330 LPRINT "KOOR. VERILEN BIR NOKTADAN DIK IFRAZ..."
340 LPRINT
350 LPRINT "Y6 ":";Y6,"X6 ":";X6
360 LPRINT
370 LPRINT "Y5 ":";Y5,"X5 ":";X5
375 LPRINT
376 LPRINT "S2 ":";S2,"L3 ":";L3,"S ":";S
380 GOTO 60
1000 IF (Y3-Y4)>0 AND (X3-X4)>0 THEN EK=0
1010 IF (Y3-Y4)>0 AND (X3-X4)<0 THEN EK=200
1020 IF (Y3-Y4)<0 AND (X3-X4)<0 THEN EK=200
1030 IF (Y3-Y4)<0 AND (X3-X4)>0 THEN EK=400
1040 IF (Y3-Y4)=0 AND (X3-X4)>0 THEN EK=0

1050 IF (Y3-Y4)=0 AND (X3-X4)<0 THEN EK=200
1060 IF (Y3-Y4)>0 AND (X3-X4)=0 THEN EK=0
1070 IF (Y3-Y4)<0 AND (X3-X4)=0 THEN EK=400
1080 RETURN
1500 IF (YA-Y4)>0 AND (XA-X4)>0 THEN EK=0
1510 IF (YA-Y4)<0 AND (XA-X4)>0 THEN EK=400
1520 IF (YA-Y4)>0 AND (XA-X4)<0 THEN EK=200
1530 IF (YA-Y4)<0 AND (XA-X4)<0 THEN EK=200
1540 IF (YA-Y4)=0 AND (XA-X4)>0 THEN EK=0
1550 IF (YA-Y4)=0 AND (XA-X4)<0 THEN EK=200
1560 IF (YA-Y4)>0 AND (XA-X4)=0 THEN EK=0
1570 IF (YA-Y4)<0 AND (XA-X4)=0 THEN EK=400
1580 RETURN
2000 IF DU>DA THEN EK=0
2010 IF DU<DA THEN EK=400
2020 RETURN
3000 IF (Y2-Y1)>0 AND (X2-X1)>0 THEN EK=0
3010 IF (Y2-Y1)>0 AND (X2-X1)<0 THEN EK=200
3020 IF (Y2-Y1)<0 AND (X2-X1)<0 THEN EK=200
3030 IF (Y2-Y1)<0 AND (X2-X1)>0 THEN EK=400
3040 IF (Y2-Y1)=0 AND (X2-X1)>0 THEN EK=0
3050 IF (Y2-Y1)=0 AND (X2-X1)<0 THEN EK=200
3060 IF (Y2-Y1)>0 AND (X2-X1)=0 THEN EK=0
3070 IF (Y2-Y1)<0 AND (X2-X1)=0 THEN EK=400
3080 RETURN
3200 IF (Y5-YA)>0 AND (X5-XA)>0 THEN EK=0
3210 IF (Y5-YA)>0 AND (X5-XA)<0 THEN EK=200
3220 IF (Y5-YA)<0 AND (X5-XA)<0 THEN EK=200
3230 IF (Y5-YA)<0 AND (X5-XA)>0 THEN EK=400
3240 IF (Y5-YA)=0 AND (X5-XA)>0 THEN EK=0
3250 IF (Y5-YA)=0 AND (X5-XA)<0 THEN EK=200
3260 IF (Y5-YA)>0 AND (X5-XA)=0 THEN EK=0
3270 IF (Y5-YA)<0 AND (X5-XA)=0 THEN EK=400
3280 RETURN
3500 IF (Y1-YA)>0 AND (X1-XA)>0 THEN EK=0
3510 IF (Y1-YA)>0 AND (X1-XA)<0 THEN EK=200
3520 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)<0 THEN EK=200
3530 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)>0 THEN EK=400
3540 IF (Y1-YA)=0 AND (X1-XA)>0 THEN EK=0
3550 IF (Y1-YA)=0 AND (X1-XA)<0 THEN EK=200
3560 IF (Y1-YA)>0 AND (X1-XA)=0 THEN EK=0
3570 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)=0 THEN EK=400
3580 RETURN
4000 IF AI+200>400 THEN EK=400
4001 IF AI+200<400 THEN EK=0
4010 RETURN
4500 IF (YA-Y4)>0 AND (XA-X4)>0 THEN EK=0
4510 IF (YA-Y4)<0 AND (XA-X4)>0 THEN EK=400
4520 IF (YA-Y4)<0 AND (XA-X4)<0 THEN EK=200
4530 IF (YA-Y4)=0 AND (XA-X4)>0 THEN EK=0
4550 IF (YA-Y4)=0 AND (XA-X4)<0 THEN EK=200
4560 IF (YA-Y4)>0 AND (XA-X4)=0 THEN EK=0
4570 IF (YA-Y4)<0 AND (XA-X4)=0 THEN EK=400
4580 RETURN
5000 IF B5A-AI>0 THEN EK=0
5010 IF B5A-AI<0 THEN EK=400
5020 RETURN
5500 IF C-BI>0 THEN EK=0
5510 IF C-BI<0 THEN EK=400
5520 RETURN
6000 IF B5A>400 THEN EK=400
6005 IF B5A<400 THEN EK=0
6010 RETURN

MESAFESI VERILEN BIR NOKTADAN DIK IFRAZ

```
10 MODE 2
15 RO=200/3.14
30 INPUT "Y1 : ",Y1:INPUT "X1 : ",X1
40 INPUT "Y2 : ",Y2:INPUT "X2 : ",X2
50 INPUT "Y3 : ",Y3:INPUT "X3 : ",X3
60 INPUT "Y4 : ",Y4:INPUT "X4 : ",X4
70 INPUT "L MESAFESI : ",L
90 DU=ATN((Y3-Y4)/(X3-X4)):DU=DU*RO:GOSUB 1000
91 DU=DU+EK
95 DU=DU/RO
100 Y5=Y4+L*SIN(DU)
110 X5=X4+L*COS(DU)
115 DU=DU*RO
120 BA=DU-100:GOSUB 2000
121 BA=BA+EK
125 BA=BA/RO
130 YA=Y5+100*SIN(BA)
140 XA=X5+100*COS(BA)
145 BA=BA*RO
150 BI=ATN((Y2-Y1)/(X2-X1)):GOSUB 3000
152 BI=BI*RO
155 BI=BI+EK
160 L4=SQR(((YA-Y1)^2)+((XA-X1)^2))
170 A5=BA+200:GOSUB 3200
171 A5=A5-EK
180 A1=ATN((Y1-YA)/(X1-XA)): GOSUB 3500
181 A1=A1*RO: A1=A1+EK
190 BIA=A1+200: GOSUB 4000
191 BIA=BIA-EK
200 TETA1=A1-A5:TETA2=BI-BIA
205 TETA1=TETA1/RO: TETA2=TETA2/RO
210 L3=(SIN(TETA1)*L4)/SIN(TETA1+TETA2)
215 BI=BI/RO
220 Y6=Y1+L3*SIN(BI)
230 X6=X1+L3*COS(BI)
240 CLS
250 LOCATE 10,10:PRINT"Y6 : ";Y6," X6 : ";X6
260 LOCATE 10,7 :PRINT"Y5 : ";Y5," X5 : ";X5
280 ALAN=((Y5-Y1)*X6)+((Y4-Y6)*X5)+((Y1-Y5)*X4)+((Y6-Y4)*X1))/2
281 S16=SQR(((Y6-Y1)^2)+((X6-X1)^2))
285 S56=SQR(((Y6-Y5)^2)+((X6-X5)^2))
286 LOCATE 10,20:PRINT"S16 : ";S16," S56 : ";S56
290 LOCATE 10,25:PRINT"ALAN : ";ALAN
291 PRINT"KAGIDA YAZACAK MI E/H "
292 Z$=INKEY$: IF Z$=" " THEN 292
293 IF Z$="E" OR Z$="e" THEN 310 ELSE 294
294 GOTO 70
```



```
310 LPRINT "DIK IFRAZ HATTINDA KOORDINAT HESABI "
315 LPRINT STRING$(68,"-")
320 LPRINT "Y6 : " ;Y6,"      X6 : " ;X6
330 LPRINT
340 LPRINT "Y5 : " ;Y5,"      X5 : " ;X5
350 LPRINT
351 LPRINT "S16 : " ;S16,"      S56 : " ;S56
352 LPRINT
360 LPRINT "ALAN : ";ALAN
361 LPRINT STRING$(68,"-")
370 GOTO 70
1000 IF (Y3-Y4)>0 AND (X3-X4)>0 THEN EK=0
1010 IF (Y3-Y4)>0 AND (X3-X4)<0 THEN EK=200
1020 IF (Y3-Y4)<0 AND (X3-X4)<0 THEN EK=200
1030 IF (Y3-Y4)<0 AND (X3-X4)>0 THEN EK=400
1035 IF (Y3-Y4)=0 AND (X3-X4)>0 THEN EK=0
1036 IF (Y3-Y4)=0 AND (X3-X4)<0 THEN EK=200
1037 IF (Y3-Y4)>0 AND (X3-X4)=0 THEN EK=0
1038 IF (Y3-Y4)<0 AND (X3-X4)=0 THEN EK=400
1040 RETURN
2000 IF DU<100 THEN EK=400
2001 IF DU>100 THEN EK=0
2010 RETURN
3000 IF (Y2-Y1)>0 AND (X2-X1)>0 THEN EK=0
3010 IF (Y2-Y1)>0 AND (X2-X1)<0 THEN EK=200
3020 IF (Y2-Y1)<0 AND (X2-X1)<0 THEN EK=200
3030 IF (Y2-Y1)<0 AND (X2-X1)>0 THEN EK=400
3031 IF (Y2-Y1)=0 AND (X2-X1)>0 THEN EK=0
3032 IF (Y2-Y1)=0 AND (X2-X1)<0 THEN EK=200
3033 IF (Y2-Y1)>0 AND (X2-X1)=0 THEN EK=0
3034 IF (Y2-Y1)<0 AND (X2-X1)=0 THEN EK=400
3040 RETURN
3200 IF A5>400 THEN EK=400
3210 IF A5<400 THEN EK=0
3220 RETURN
3500 IF (Y1-YA)>0 AND (X1-XA)>0 THEN EK=0
3510 IF (Y1-YA)>0 AND (X1-XA)<0 THEN EK=200
3520 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)<0 THEN EK=200
3530 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)>0 THEN EK=400
3531 IF (Y1-YA)=0 AND (X1-XA)>0 THEN EK=0
3532 IF (Y1-YA)=0 AND (X1-XA)<0 THEN EK=200
3533 IF (Y1-YA)>0 AND (X1-XA)=0 THEN EK=0
3534 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)=0 THEN EK=400
3534 IF (Y1-YA)<0 AND (X1-XA)=0 THEN EK=400
3540 RETURN
4000 IF BIA>400 THEN EK=400
4001 IF BIA<400 THEN EK=0
4010 RETURN
```



ÖZGEÇMİŞ

1964 yılında Konya ili, merkez ilçesinde doğdu. İlk öğrenimi ni Konya Hakimiyet-i Milliye İlkokulunda, orta öğrenimini Konya Devrim Ortaokulu ve Konya Karatay Lisesi'nde tamamladı. 1981 yılında Selçuk Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne girdi. 1986 yılında aynı Bölümün Yüksek Lisans programına devam etti. Aynı yılda Selçuk Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne Araştırma Görevlisi olarak girdi. Halen bu görevine devam etmektedir.

T. C.
Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkez