

İMAR PLANLARININ UYGULAMA ARAÇLARI

VE ORDU ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Ş.ŞENCE TÜRK

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 12 Haziran 1995

Tezin Savunulduğu Tarih : 27 Haziran 1995

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Yücel ÜNAL

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Ayten ÇETİNER

Prof. Dr. Nazmi YILDIZ

ÖNSÖZ

Tez çalışması kapsamında beni destekleyen ve değerli yardımlarını esirgemeyen hocam Sayın Prof. Dr. Yücel Ünal'a, ayrıca değerli katkılarından dolayı Prof. Dr. Ayten Çatiner ve Prof. Dr. Nazmi Yıldız'a teşekkürlerimi sunarım.

Yine bu tez çalışmasında, uygulamadaki tecrübelerinden sıkça yararlandığım babam Harita ve Kadastro Yüksek Mühendisi Celil Türk'e değerli katkıları ve desteği için, tezin yazım aşamasının her safhasında yanımda yer alan ve bana yardım eden ağabeyim A. Murat Türk'e, Ordu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'ne, Dörtler A.Ş. Personeline, tüm çalışmam sırasında beni destekleyen, yardımlarını esirgemeyen anneme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ş.Şence Türk

1995-İstanbul

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
GRAFİK LİSTESİ.....	viii
HARİTA LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	x
SUMMARY.....	xi
 BÖLÜM 1. GİRİŞ.....	 1
 BÖLÜM 2. İMAR HUKUKUNUN YAPTIRIM GÜCÜ.....	 4
2.1. Hukuk Kavramı, Hukuk Kuralları.....	4
2.2. Özel Hukuk-Kamu Hukuku Ayırımı.....	5
2.3. İmar ve Şehir Planlama Hukukunun Kamu Hukuku Alanına Girmesi.....	8
2.4. Ülkemizde İdare Hukuku ve İmar Hukukunun Gelişim Süreci.....	9
2.4.1. İmar ve Şehir Planlama Eylemi ile İlgili Konulara Anayasa ile Getirilen Düzenlemeler.....	11
2.4.2. İmar ve Şehir Planlama Eylemi ile İlgili Konulara Kanunlarla Getirilen Düzenlemeler.....	12
2.4.2.1. Cumhuriyet Öncesi Kanunlarla Getirilen Düzenlemeler.....	12
2.4.2.2. Cumhuriyet Sonrası Kanunlarla Getirilen Düzenlemeler.....	15
 BÖLÜM 3. ŞEHİR PLANLARININ UYGULAMA ARAÇLARI.....	 20
3.1. Kamulaştırma.....	24
3.1.1. Ülkemizde Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi.....	27
3.1.2. Kamulaştırmanın Özellikleri.....	30
3.1.3. Kamulaştırmanın Yöntemi.....	31
3.1.3.1. Kamulaştırmanın İdari Aşaması.....	31
3.1.3.1.a. Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onaylanması.....	31
3.1.3.1.b. Kamulaştırılacak Taşınmazın ve Sahibinin Belirlenmesi.....	33
3.1.3.1.c. Tapu Kaydına 1.Şerhin Konulması.....	34
3.1.3.1.d. Kıymet Takdiri Komisyonunun Seçilmesi.....	34

	ve Kamulaştırma Bedelinin Saptanması...	34
3.1.3.1.e.	Kamulaştırma Bedelinin Bankaya Yatırılması....	37
3.1.3.1.f.	Kamulaştırmanın Mal Sahibine Bildirilmesi..	38
3.1.3.1.g.	İdari Aşamadaki İşlemlerin Tamamlanmasından Doğan Sonuçlar.....	38
3.1.3.2.	Kamulaştırmanın Adli Aşaması	39
3.1.3.2.a.	İdari Dava.....	39
3.1.3.2.b.	Adli Dava.....	39
3.1.4.	Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarına İlişkin Kamulaştırmalar	40
3.1.5.	Kamulaştırmanın İmar Planlarının Uygulama Araçlarından Biri Olarak Değerlendirilmesi.....	42
3.2.	Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	43
3.2.1.	İstek Üzerine Yapılan Düzenleme.....	46
3.2.2.	Belediye ve Valilikler Tarafından Bir Kamu Tasarrufu Olarak Yapılan Düzenleme	49
BÖLÜM 4.	18.MADDENİN UYGULAMASININ ÇALIŞMA ESASLARI	63
4.1.	Tanımlar.....	63
4.2.	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Uygulama Esasları.....	65
4.2.1.	Düzenleme Sınırının Tesbiti.....	65
4.2.2.	Hazırlık Çalışmaları.....	69
4.2.2.1.	Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi..	69
4.2.2.2.	Haritaların Revizyonu.....	69
4.2.2.3.	Uygulama Haritalarının Hazırlanması.....	70
4.2.2.4.	İmar Adalarının Araziye Aplikasyonu ve Ada Köşelerinin Belirlenmesi....	70
4.2.2.5.	Yapı Adalarının Kesin Boyutunun Tesbiti.....	71
4.2.2.6.	Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi.....	71
4.2.3.	Düzenleme İşleri.....	72
4.2.3.1.	Kadastro Ayırma Çapının Düzenlenmesi.....	72
4.2.3.2.	Tapu Kayıtlarına Şerh Konulması.....	73
4.2.3.3.	Düzenleme Alanlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Payın Hesabı ve Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı.....	73

4.2.3.4.	İmar Parselleri Oluşturulması ve Dağıtılması.....	74
4.2.3.5.	Parselasyon Planlarının Onaylanması ve Tapu Siciline Tescili.....	75
BÖLÜM 5. ORDU MERKEZ YERLEŞİM ALANINDAN SEÇİLEN 3 ÖRNEK ALANDA İMAR UYGULAMASI.....		76
5.1.	Kentin Bütününe İlişkin Değerlendirmeler.....	76
5.1.1.	Kentin Genel Konumu.....	76
5.1.2.	Kentin Fiziksel Yapısı.....	81
5.1.2.1.	Topoğrafik Yapı.....	81
5.1.2.2.	Jeolojik Yapı.....	81
5.1.2.3.	İklim.....	82
5.1.2.4.	Bitki Örtüsü.....	84
5.1.3.	Kentin Sosyo-Ekonomik Yapısı.....	84
5.1.4.	Kentin Planlama Araçları.....	85
5.1.4.1.	Ordu'da İmar Planlamasının Gelişim Süreci.....	85
5.1.4.2.	İmar Planlarının Uygulanması ile İlgili Belediye Anketinin Değerlendirilmesi.....	87
5.2.	Düzenleme Alanlarının Seçimi ve Bu Alanlarda İmar Uygulaması.....	88
5.2.1.	Cumhuriyet Mahallesi'nden Seçilen I. Örnek Düzenleme Alanı.....	90
5.2.1.1.	Arazi Kullanımı.....	92
5.2.1.2.	Kat Yüksekliği.....	92
5.2.1.3.	Bina Durumları.....	97
5.2.1.4.	Bina Cinsleri.....	97
5.2.1.5.	Mülkiyet Durumu.....	97
5.2.1.6.	Arazi Fiyatları.....	103
5.2.1.7.	İmar Planına Göre Durumu.....	103
5.2.1.8.	Düzenleme Alanında 18. Madde Uygulaması.....	107
5.2.2.	Subaşı Mahallesi'nden Seçilen II. Örnek Düzenleme Alanı.....	109
5.2.2.1.	Arazi Kullanımı.....	110
5.2.2.2.	Kat Yüksekliği.....	110
5.2.2.3.	Bina Durumları.....	115
5.2.2.4.	Bina Cinsleri.....	115
5.2.2.5.	Mülkiyet Durumu.....	115
5.2.2.6.	Arazi Fiyatları.....	122
5.2.2.7.	İmar Planına Göre Durumu.....	122
5.2.2.8.	Düzenleme Alanında 18. Madde Uygulaması.....	122
5.2.3.	Yeni Mahalle'den Seçilen III. Örnek Düzenleme Alanı.....	126
5.2.3.1.	Arazi Kullanımı.....	127
5.2.3.2.	Kat Yüksekliği.....	127
5.2.3.3.	Bina Durumları.....	131

5.2.3.4.	Bina Cinsleri.....	131
5.2.3.5.	Mülkiyet Durumu.....	137
5.2.3.6.	Arazi Fiyatları.....	137
5.2.3.7.	İmar Planına Göre Durumu....	137
5.2.3.8.	Çalışma Alanında 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Maddesi Uygulaması.....	141
5.3.	Örnek Çalışmaların Değerlendirilmesi.....	143
BÖLÜM 6.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	145
6.1.	Konunun Bütününe İlişkin Genel Değerlendirmeler.....	145
6.2.	Öneriler.....	148
KAYNAKLAR		151
YARARLANILAN KANUNLAR VE YÖNETMELİKLER		153
EKLER		156
ÖZGEÇMİŞ		

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1. Özel Hukuk-Kamu Hukuku Ayırımı.....	6
Şekil 2.2. İmar Konularına Kanunlarla Getirilen Düzenlemeler.....	13
Şekil 3.1. Medeni Hukuk'ta Yer Alan Aynı Hakların İçeriği.....	22
Şekil 3.2. Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi.....	28
Şekil 3.3. Kamulaştırma Yöntemi.....	32
Şekil 3.4. Ülkemizde Uygulamadaki Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	47
Şekil 3.5. Hamur Kuralının Tarihsel Gelişimi.....	51
Şekil 4.1. 18. Madde Uygulamasının Çalışma Esasları	66

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 5.1.	Ordu'nun Sayım Yıllarına Göre Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı.....	77
Grafik 5.2.	1960-1990 İldeki ve Merkez İlçe'deki Nüfus Gelişimi.....	80
Grafik 5.3.	I. Örnek Düzenleme Alanındaki Doluluk-Boşluk Durumu.....	94
Grafik 5.4.	I. Örnek Düzenleme Alanındaki Kat Yükseklikleri Dağılımı.....	96
Grafik 5.5.	I. Örnek Düzenleme Alanındaki Bina Durumları Dağılımı.....	99
Grafik 5.6.	I. Örnek Düzenleme Alanındaki Bina Cinsleri Dağılımı.....	101
Grafik 5.7.	I. Örnek Düzenleme Alanındaki Mülkiyet Dağılımı.....	104
Grafik 5.8.	II. Örnek Düzenleme Alanındaki Doluluk-Boşluk Durumu.....	112
Grafik 5.9.	II. Örnek Düzenleme Alanındaki Kat Yükseklikleri Dağılımı.....	114
Grafik 5.10.	II. Örnek Düzenleme Alanındaki Bina Durumları Dağılımı.....	117
Grafik 5.11.	II. Örnek Düzenleme Alanındaki Bina Cinsleri Dağılımı.....	119
Grafik 5.12.	II. Örnek Düzenleme Alanındaki Mülkiyet Dağılımı.....	121
Grafik 5.13.	III. Örnek Düzenleme Alanındaki Doluluk-Boşluk Durumu.....	129
Grafik 5.14.	III. Örnek Düzenleme Alanındaki Kat Yükseklikleri Dağılımı.....	132
Grafik 5.15.	III. Örnek Düzenleme Alanındaki Bina Durumları Dağılımı.....	134
Grafik 5.16.	III. Örnek Düzenleme Alanındaki Bina Cinsleri Dağılımı.....	136

HARİTA LİSTESİ

Harita 5.1.	Ordu İl Sınırları İçinde Merkez İlçe ve Diğer İlçelerin Konumları.....	78
Harita 5.2.	Ordu İli'nin Jeolojik Yapısı.....	83
Harita 5.3.	Örnek Alanların Seçildiği Mahallelerin Ordu İmar Planı İçindeki Yerleri.....	89
Harita 5.4.	15. ve 16. Madde'ye Göre Uygulama Yapılan Alan.....	91
Harita 5.5.	I. Örnek Alan İçin Arazi Kullanımı.....	93
Harita 5.6.	I. Örnek Alan İçin Kat Yüksekliği.....	95
Harita 5.7.	I. Örnek Alan İçin Bina Durumları.....	98
Harita 5.8.	I. Örnek Alan İçin Bina Cinsleri.....	100
Harita 5.9.	I. Örnek Alan İçin Mülkiyet Durumu.....	102
Harita 5.10.	I. Örnek Alan İçin Arazi Fiyatları.....	105
Harita 5.11.	I. Örnek Alan'ın İmar Planına Göre Durumu.....	106
Harita 5.12.	I. Örnek Alan'ın Parselasyon Planı.....	108
Harita 5.13.	II. Örnek Alan İçin Arazi Kullanımı.....	111
Harita 5.14.	II. Örnek Alan İçin Kat Yüksekliği.....	113
Harita 5.15.	II. Örnek Alan İçin Bina Durumları.....	116
Harita 5.16.	II. Örnek Alan İçin Bina Cinsleri.....	118
Harita 5.17.	II. Örnek Alan İçin Mülkiyet Durumu.....	120
Harita 5.18.	II. Örnek Alan İçin Arazi Fiyatları.....	123
Harita 5.19.	II. Örnek Alan'ın İmar Planına Göre Durumu.....	124
Harita 5.20.	II. Örnek Alan'ın Parselasyon Planı.....	125
Harita 5.21.	III. Örnek Alan İçin Arazi Kullanımı.....	128
Harita 5.22.	III. Örnek Alan İçin Kat Yüksekliği.....	130
Harita 5.23.	III. Örnek Alan İçin Bina Durumları.....	133
Harita 5.24.	III. Örnek Alan İçin Bina Cinsleri.....	135
Harita 5.25.	III. Örnek Alan İçin Mülkiyet Durumu.....	138
Harita 5.26.	III. Örnek Alan İçin Arazi Fiyatları.....	139
Harita 5.27.	III. Örnek Alan'ın İmar Planına Göre Durumu.....	140
Harita 5.28.	III. Örnek Alan'ın Parselasyon Planı.....	142

ÖZET

Şehirlerin imar yönünden düzenli bir şekilde gelişmesi, imar planlarıyla getirilen planlama kararlarının, planlama ilke ve düzenleme tekniklerine göre uygulanmasıyla sağlanmaktadır. Ülkemizde imar planlarının uygulama araçları kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesi olmaktadır. Bu araçlardan kamulaştırma, pahalı bir yöntem olduğu için belediyeler ve valiliklerce tercih edilmemektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi ise, ilgili idarelerin imar planlarını uygulamaları için kullanacakları önemli bir araç olmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesi, mal sahiplerinin isteği üzerine yapılabileceği gibi, mal sahiplerinin isteğine bakılmaksızın, belediyeler ve valilikler tarafından bir kamu tasarrufu niteliğinde de yapılmaktadır. Belirtilen ikinci yol, mevzuatımızda zorunlu kılınmış olmasına rağmen çoğunlukla uygulamada istek üzerine düzenlemeler tercih edilmektedir.

Bu çalışmada imar planlarının uygulama araçları olan kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlenmesi incelenmiş, özellikle 18. Madde uygulamasının nasıl yapıldığı araştırılmış ve Ordu'dan seçilen üç değişik düzenleme alanında uygulama yapılmak suretiyle mevzuatımızda bu konu ile ilgili eksiklikler ve boşluklar belirlenmeye çalışılmıştır. Bunlara bağlı olarak da öneriler getirilmiştir.

6 bölümden oluşan çalışmanın birinci bölümünde, konu tanıtılmış, ikinci bölümde ise imar hukukunun yaptırım gücü üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde imar planlarının uygulama araçları olan kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesi incelenmiş ve dördüncü bölümde ise 18. Madde uygulamasının çalışma esasları açıklanmıştır. Beşinci bölümde Ordu Merkez yerleşim alanından seçilen 3 örnek düzenleme alanında uygulama yapılmıştır. Altıncı bölümde ise, konunun bütününe ilişkin değerlendirmeler yapılarak, öneriler getirilmiştir.

SUMMARY

THE APPLICATION TOOLS OF THE DEVELOPMENT PLANS AND ORDU CASE

In this study, the application tools of the development plans have been studied and application stage of the land and plot arrangement has been explained on the actual cases which is taken from Ordu. As a result of these studies, some gaps and deficiencies have been found in laws related to this topic and some solution procedures has been proposed.

First chapter describes the scope of this thesis. In second chapter, the position of the development law in legal science is explained. This chapter also explains the general concepts and rules of law and emphasizes the distinction between public and private laws.

Public law includes the development and city planning law. With city plans, some rights of people related to the ownership may be restricted, delayed or abolished. In our country, in order to solve the problems related to public improvements, the rules of the traditional administrative law are applied. However, these rules are mostly insufficient in practice. For this reason, development law must be independent from the administrative law.

In third chapter, the application tools of the development plans in our country, have been explained. These tools are the expropriation, land and plot arrangement.

Constitutional Law of 1982 is the fundamental support of expropriation in Turkey. Item of 46 of this constitutional law mentions about general frame of the expropriation. The main characteristics of expropriation can be listed as follows:

- a) The expropriation is applied on private property.

- b) The main purpose of expropriation is to provide the public interest.
- c) Only government is authorized for expropriation.
- d) The price of the property must be paid for cash.
- e) The expropriation procedure is determined according to the laws.

By expropriation, it is so difficult to supply lands for which will be used for public facilities. Because this way is expensive. Municipalities and provinces can not afford for this procedure. The land and plot arrangement is an effective method for above organizations. By using this method, development plans can be easily applied rather than expropriation. Furthermore, because of obligation about application of parcellation plans in Development Law, Item 18 can be applied easily while realizing these plans.

In our country, the land and plot arrangement are applied in two ways. First one is the applications which are done by the request of property owners. Second one is the arrangement which is done by municipality and provinces as a public procedure. This second way is obligatory according to the Development Act.

The applications which is done by the request of the property owners, are done generally with respect to the Item 15 and 16 of the Development Act No: 3194. Property owners may have gain or loss after application of these items. Development Act does not include a clear explanation about application of these items.

The land and plot arrangement have been interpreted in different ways by different law experts. Some of them claim that this items can be evaluated as a private expropriation. The others evaluate this procedure as a restriction on private ownership right.

The usage of the private ownership can be restricted according to the development and city planning law.

The land and plot arrangement have been included in various laws which came into force since Ottoman Period until now.

This arrangement has been mentioned firstly in Law which came into force in 1864. In all laws related with this topic, the planning participation shares are different.

This participation share was determined as 25 % in Item 42 of The Development Act No: 6785 but this item was cancelled by Constitutional Court in 1963. The Court determined this item as an expropriation without compensation. Then this item was rearranged by Act No: 1605 in 1972.

In 1985, Development Act No: 3194 came into force. This Act has some new concepts related with land and plot arrangement. These can be listed as follows:

- a) The participation share is increased from 25 % to 35 %.
- b) For regions outside the municipal or surrounding region, provinces are authorized for planning.
- c) The purchase of all kinds of land and plot which have private parcellation or shared ownership is prohibited.
- d) The mosques and police stations are included in the planning participation share as well as the other public facilities, like streets, squares, parking areas, play grounds and recreation areas.
- e) To keep plots ready for housing construction is obligatory.
- f) The areas which are assigned for common use may be formed by granting shares to all arranged parcels.
- g) According to the Item 39 of the Development Act No: 6785/1605, the participation share can be taken from the parcels which are previously divided and registered.
- h) With respect to the ground position of the parcel, planning participation share may convert into money by the request of the owner.

The advantages of application of Item 18 can be listed as follows:

- a) The municipalities and provinces can apply the development plans entirely by using Item 18.

b) The public facilities such as streets, squares, parking areas, play grounds, recreation areas, mosques, police stations can be provided without using expropriation.

c) By the application of Item 18, the parcels ready for housing construction can be provided.

d) By the application of Item 18, all streets and substructure can be realized according to the development plan.

A similar procedure can be applied using Item 10-c of Act No: 2981/3290 instead of Item 18 in some lands on which illegal buildings or shared ownership exist. This Item has much more practical rules than Item 18.

Fourth section is about the studies carried on the application of the Item 18. These studies are made as preparatory and arrangement studies. The points which are to be taken into consideration in the application are specified.

In fifth section, land and plot arrangement is done on three different lands. First case is chosen from developing zone of city called as Cumhuriyet District. Second and third cases are chosen from Subaşı District and Yeni District which are inhabited zones of the city. Item 18 of The Development Act is applied in first and second cases. Item 10-c of Act 2981/3290 is used for third zone.

The results of these application studies shows that Items 15 and 16 are most often used in Ordu. Item 18 is applied if Items 15 and 16 are not applicable. Usually, municipality prefers application of Item 10-c of Act No: 2981/3290 instead of Item 18. Because the rules of this Item are more practical in application.

Some deficiencies and gaps in Development Act related with land and plot arrangement can be listed as follows:

- a) There is not clear explanation about application of the Items 15 and 16 of Development Act.
- b) In the application of Item 18, areas of properties are taken into consideration only.
- c) The planning participation shares calculated after application of Item 18, Items 15 and 16 and Item 10-c

of Act No: 2981/3290 may have different values in planning zone.

- d) The planning participation shares which have been taken at in different times may cause problems.
- e) The necessary cooperation between city planners and surveying engineers does not exist in our country.

Finally, some proposals can be summarized as follows:

- a) Items 15 and 16 have to be explained clearly in the Development Act.
- b) The application of the Item 18 have to be much more practical. The rules of Item 10-c which can be easily applied, have to be added into Item 18 of Act No: 3194.
- c) Priority have to be given to municipality while purchasing the properties.
- d) The planning participation share have to be calculated in all over the city. This share will be base for later applications.
- e) City planners have to make easily applicable plans and take care about private ownership.

BÖLÜM 1. GİRİŞ

İmar planları; bireylerin sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşulları ile güvenliğini sağlamak amacıyla, ülke, bölge, kent verilerine göre barınma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi fonksiyonlar arasındaki ilişkilerin iyi biçimde kurulması için yapılmaktadır. İmar planının belirlenen amaca ulaşabilmesi, planın uygulanmasına bağlı olmaktadır. İmar planlarının uygulanması ile, imar planlarındaki planlama kararlarının, planlama ilke ve düzenleme tekniklerine göre mekana yansıtılması sağlanmaktadır.

Ülkemizde imar planlarının uygulama araçları iki başlık altında incelenebilir. Bunlar kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesidir. Arazi ve arsa düzenlemesi iki şekilde yapılmaktadır. Bunlardan ilki, mal sahibinin isteği üzerine, ikincisi ise belediye ve valiliklerce mal sahibinin isteklerine bakılmaksızın, bir kamu tasarrufu niteğinde yapılan düzenlemelerdir. Bu ikinci yöntem mevzuatımızda zorunlu kılınmıştır.

Bu çalışmanın amacı, imar planlarının uygulama araçları incelenerek, özellikle belediye ve

valiliklere büyük kolaylık sağlayan arazi ve arsa düzenlemesinin uygulamada nasıl yapıldığının araştırılması, bu konu ile ilgili mevzuatımızda eksiklik ve boşlukların bulunup, bulunmadığının incelenmesi, bulunması halinde ise ne gibi önlemler alınabileceğinin irdelenmesidir.

Çalışma 6 bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde imar planlarının uygulama araçlarından söz edilmiş ve çalışmanın amacı, içeriğı belirtilmiştir.

İkinci bölümde imar hukukunun yaptırım gücü incelenmiştir. Bu bölümde hukuk kavramı ve kurallarından bahsedilerek, özel hukuk - kamu hukuku ayrımı yapılmış, imar ve şehir planlama hukukunun kamu hukuku alanına girmesi konu edilmiştir. Ayrıca ülkemizde idare hukuku ve imar hukukunun gelişim süreci incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, şehir planlarının uygulama araçları olan kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlenmesine yer verilmiştir. Bu bölümde kamulaştırmanın tarihsel gelişimi, özellikleri ve yöntemi incelenmiş, imar planlarının uygulama araçlarından biri olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesinde ise, istek üzerine yapılan düzenlemeler ile belediye ve valilikler tarafından bir kamu tasarrufu olarak yapılan düzenlemeler ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nin uygulanması için yapılan çalışmaların üzerinde durulmuş ve 18. Madde'nin nasıl uygulanacağına ilişkin açıklamalar getirilmiştir.

Beşinci bölümde, Ordu Merkez yerleşim alanından seçilen 3 örnek düzenleme alanında imar uygulaması yapılmıştır. Bu bölümde kentin bütününe ilişkin değerlendirmeler yapılmış ve düzenleme alanlarına ilişkin araştırmalara yer verilmiştir.

Altıncı bölüm olan sonuç bölümü ise iki kısımda ele alınmıştır. Çalışmanın bütününe ilişkin değerlendirmelere birinci kısımda, önerilere de ikinci kısımda yer verilmiştir.

BÖLÜM 2. İMAR HUKUKUNUN YAPTIRIM GÜCÜ

2.1 HUKUK KAVRAMI, HUKUK KURALLARI

Toplumsal yaşam içerisinde bireyler, o toplum tarafından belirlenmiş ve benimsenmiş birtakım kurallara uymak durumundadırlar. Bu kurallar toplum içerisinde ne şekilde davranılması gerektiğini ortaya koymaktadırlar. Uygun biçimde davranılmadığında yaptırımlarla (müeyyideler) karşılaşılır.

Genel anlamıyla hukuk, toplumsal yaşamı düzenleyen kurallar bütünü olarak ifade edilebilir. Hukuku meydana getiren kurallar, toplum yaşamında varolan diğer kurallara göre (din kuralları, ahlak kuralları, görgü kuralları vb.) farklılıklar göstermektedir. Hukuk kuralları toplumun en yüksek örgütü olan devlet tarafından tanınmış ve kabul edilmiş ve ayrıca kesin yaptırımlarla kuvvetlendirilmiştir (1, s.4).

Toplumsal yaşamda bireyler, gerek birbirleri ile gerekse toplum ile olan ilişkilerinde hukuk kurallarına uymak zorundadırlar. Bu kurallara

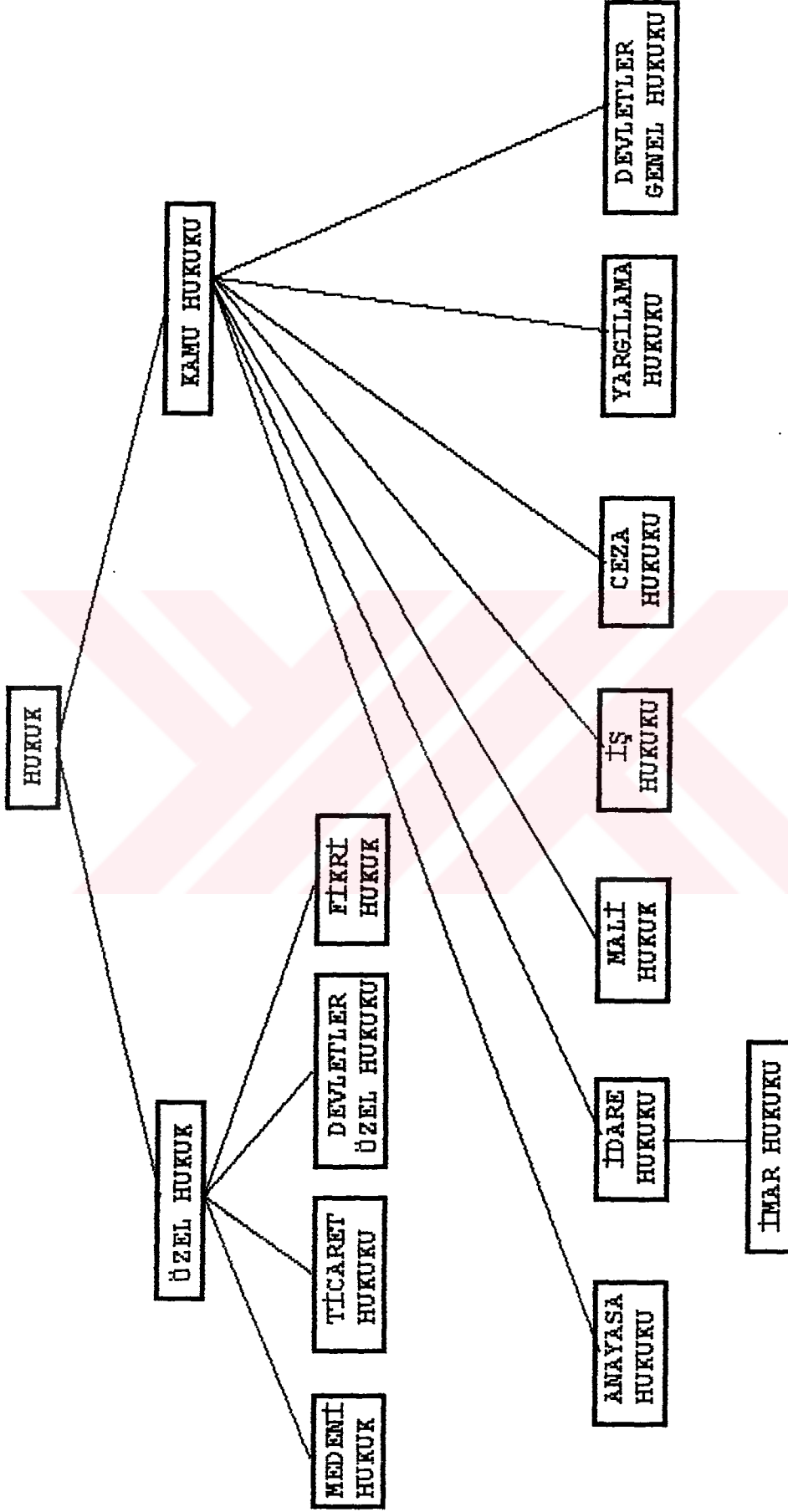
uyulmadığı takdirde, devlet tarafından yaptırımlar harekete geçirilir.

2.2 ÖZEL HUKUK - KAMU HUKUKU AYIRIMI

Toplumsal yaşam içerisinde bireylerin gerek birbirleri ile gerekse doğrudan toplumla ilişkilerini düzenleyen hukuk kuralları, bir bütün meydana getirmekle birlikte düzenlenen ilişkinin türüne, toplum çıkarları açısından taşıdığı öneme göre farklı şekillerde bölümlere ayrılmaktadır. Bunlardan kamu hukuku ve özel hukuk ayırımı büyük önem taşımaktadır. Şekil 2.1'de kamu ve özel hukukunun bölümleri görülmektedir.

Bireylerin birbirleri ile olan ilişkileri düzenleyen hukuk kuralları "özel hukuk" (jus privatum); devlet ile bireyler veya diğer devletler arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuk kuralları da "kamu hukuku" (jus publicum) alanına girmektedir (2, s.18).

Hukukun, kamu hukuku ve özel hukuk olarak ayırımı tabi tutulması uygulama bakımından oldukça yararlı olmaktadır. Bununla birlikte, bu ayırımın ne şekilde yapılacağı veya bu ayırımın hangi kısıtasa dayanması gerektiği konusunda tartışmalar vardır. Özellikle de tartışmalar kamu hukuku alanında yoğunlaşmaktadır.



ŞEKİL 2.1 ÜZEL HUKUK-KAMU HUKUKU AYIRIMI

Gerek devletin, gerekse diğer kamu kuruluşlarının örgütlerine, işleyiş tarzlarına ve halka sundukları hizmetlere (kamu hizmetleri) ilişkin kurallar kamu hukuku alanına girmektedir. Kamu hukuku kuralları devlet ile kamu kuruluşları arasındaki veya devlet ile kamu kuruluşlarının emir ve otoriteleri altındaki kişilerle olan ilişkilerini düzenler. Kamu hukuku alanında devlet üstün bir otoriteyi, kişiler de bu otoriteye tabi olanları ifade etmektedir (1, s.16).

Devletin birey ile olan ilişkisini düzenleyen herhangi bir hukuk kuralının mutlaka kamu hukukuna dahil olması gerekmemektedir. Burada dikkat edilecek nokta devletin bu ilişkiye ne sıfatla katılmakta oluşudur. Devlet eğer bu ilişkiye üstün bir otoritenin, yani "kamu kudretinin" sahibi olarak katılıyor ve ilişkinin tarafları arasında eşitlik değil, bir altlık - üstlük durumu söz konusu oluyor ise, bu ilişkiyi düzenleyen hukuk kuralı kamu hukukuna dahildir (2, s.19). Bu duruma örnek olarak kamulaştırma verilebilir. Kamulaştırmada devlet, kamu yararı gerekçesiyle ve karşılığını da peşin ödemek koşuluyla bireyin gayrimenkullerini elinden alabilir. Burada bireyin rızası olup, olmadığına bakılmaksızın devlet kamu kudretini kullanmaktadır. Oysa devletin birey ile olan ilişkilerinde eşitlik söz konusu olduğunda özel hukuk kuralları uygulanır. Bu duruma örnek olarak, devletin herhangi bir ihtiyacını gidermek amacıyla bireylerle anlaşması verilebilir. Bu tür hukuki işlemlere devlet, kamu kudreti sahibi olmadan katılmaktadır.

Özel hukuk, kamu hukukuna göre kişilerin irade özgürlüğüne geniş yer vermektedir. Nitekim mülkiyet hakkı özel hukuk alanına girmektedir. Mülkiyet hakkında bireysel nitelik ön plandadır. Oysa kamu hukukunda kamu yararının ve toplumsal çıkarların korunması esastır. Bu amaç için bireysel haklar yasal düzenlemeler çerçevesi içerisinde sınırlanabilmektedir. 1982 Anayasası'nın "Temel Haklar ve Ödevler" bölümünde temel hak ve hürriyetlerin Anayasa'nın ilgili maddesinde öngörülen sebeplerle sınırlanabileceği belirtilmiştir. Bu sınırlama sebeplerinden biri de kamu yararının korunması amacıdır. Görülmektedir ki, Anayasa'da bireysel haklar tanınmakla birlikte kamu yararı ilkesi de ortaya konulmuştur. Bununla birlikte, Anayasa'da birey hakları ile kamu yararı ilkesi arasında bir denge kurulmuştur.

2.3. İMAR ve ŞEHİR PLANLAMA HUKUKUNUN KAMU HUKUKU ALANINA GİRMESİ

Şehir planlaması, ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanması ve bu amaçla girişilebilecek çabaların tümü olarak tanımlanabilir. Ayrıca şehir planlaması şehirsiz yerleşmelerin, mevcut ve gelecekteki tabii, kültürel, iktisadi ve sosyal şartlarla bir düzen içinde bağdaştırılması için gerekli işlem ve eylemlerle, örgütlenme çabalarının tümü şeklinde de ifade edilebilir (3, s.85).

Şehir planlaması bireylerin sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, bireylere iyi bir yaşama düzeni ve çalışma koşulu sağlamak amacıyla yapılmaktadır. Bu nedenle, şehir imar planı ile, bireylerin mülkiyetle ilgili bazı haklarının kullanılmasına sınırlamalar getirilebilir, bu hakların kullanılması geciktirilebilir, önlenebilir veya kaldırılabilir. Devlet kamu hizmeti niteliğinde, imar kavramı kapsamı içerisindeki alanlarda ortaya çıkan sorunların çözümünü sağlamak durumundadır.

Kamu hukukunun bir dalı olan imar ve şehir planlama hukuku, yerleşimlerin ve yapılaşmaların mevcut ve gelecekteki yapısını, yöntemini ve kurallarını belirler.

2.4. ÜLKEMİZDE İDARE HUKUKU ve İMAR HUKUKUNUN GELİŞİM SÜRECİ

Ülkemizde imar kavramı kapsamına giren alanlarda ortaya çıkan sorunların çözümünde geleneksel idare hukuku kuralları uygulanmaktadır. İmar ile ilgili yasal düzenlemelerin başlangıcı sayılan 19. yüzyılın ikinci yarısından günümüze kadar olan süre içerisinde idare imar etkinliklerini kamu hizmeti niteliğinde sürekli olarak yerine getirmiştir. Bununla birlikte, 2. Dünya Savaşı'na kadar idare tarafından imar etkinlikleri daha çok kolluk görevi şeklinde uygulanmıştır. Diğer bir deyişle devlet imar kavramı kapsamı içerisindeki

alanlarda ortaya çıkan sorunların çözümünde pasif bir tutum izlemiştir. Bunun nedenleri olarak, mülkiyet dokunulmazlığının günümüze göre daha önemli olması, imar ile ilgili olaylarda birey etkinliğinin rol oynaması, şehircilik ve imar konularının daha dar bir çerçeve içerisinde ele alınması şeklinde sıralanabilir.

2. Dünya Savaşı'ndan sonra ise, nüfusun hızlı bir şekilde artması, sanayileşme ve kentleşme süreçleri ile birlikte sorunların ortaya çıkması ve bu sorunların sadece kolluk hizmetleri düzeyinde çözümlenememesi, idarenin imar konularına karşı tutumunun daha aktif hale gelmesini sağlamıştır.

Günümüzde ise şehir planlaması ve imar konularının boyutları daha farklı olup, şehir planlama eyleminde sadece yerleşimin verileri yeterli olmamakta, planlamanın bir bütün olarak ele alınması, ülke, bölge ve çevre düzeni gibi üst ölçekteki planlarla bir bütün oluşturması önemli duruma gelmiştir. Ayrıca şehir planlama olayına salt fiziksel planlama şeklinde bakılmayarak, sosyal, ekonomik ve hatta zaman boyutu eklenmiştir. Bugünkü karmaşık yapı içerisinde geleneksel idare hukuku kuralları ortaya çıkan sorunların çözümünde zorlanmakta ve yetersiz kalmaktadır (4, s.49).

Ülkemizde 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren günümüze kadar yapılan yasal düzenlemelerle imar konuları ve şehir planlama eyleminin içeriği,

kuralları ve yöntemi belirlenmiştir. Bu yasal düzenlemeler iki başlık altında incelenebilir.

2.4.1. İMAR VE ŞEHİR PLANLAMA EYLEMİ İLE İLGİLİ KONULARA ANAYASA İLE GETİRİLEN DÜZENLEMELER

1924-1961 Anayasa'larında kent ve planlama konularına doğrudan yer verilmemiştir. 1982 Anayasası'nda ise kent ve planlama konularına değinilmiş ve hatta ayrıntılara yer verilmiştir. Bu bakımdan 1982 Anayasası diğer Anayasa'lara göre ileri düzeydedir (5, s.52).

1982 Anayasası'nın 5. maddesinde, kişilerin ve toplumun huzur ve mutluluğunu sağlamanın devletin temel amaç ve görevlerinden olduğu belirtilmektedir. 1982 Anayasası'nın "Temel Haklar ve Ödevler" başlığını taşıyan 13. Maddesi'nde temel hak ve hürriyetlerin kamu yararının korunması amacıyla kanunla sınırlanabileceği açıklanmış, 23. Madde'de ise yerleşme özgürlüğünün "sağlıklı, düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak" amacıyla sınırlanabileceği ifade edilmiştir. 35. Madde'de ise imar konularını yakından ilgilendiren mülkiyet hakkına yer verilmiş ve bu maddenin son fıkrasında, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı vurgulanmıştır.

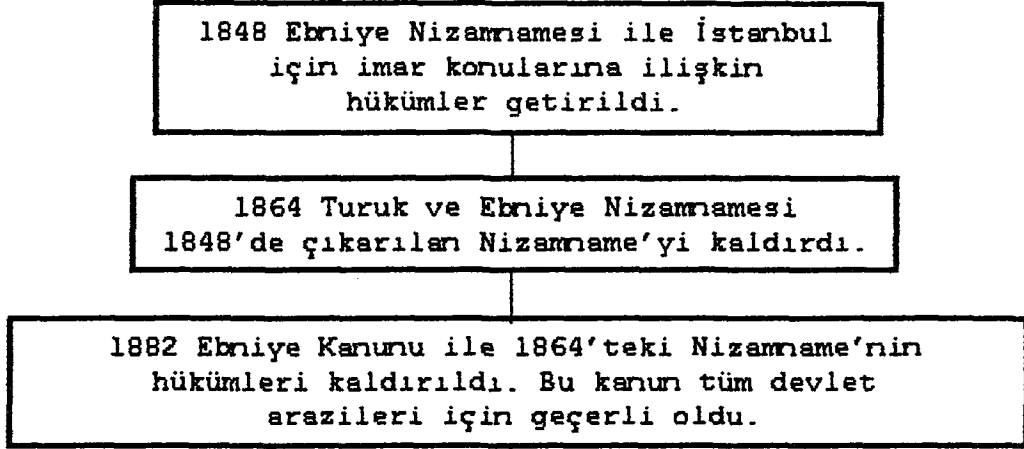
1982 Anayasası'nda, "Temel Haklar ve Ödevler" başlığını taşıyan ikinci kısmın üçüncü bölümünde, imar ve planlama eylemi ile doğrudan ilgili; kıyılardan yararlanma 43. Madde'de, toprak mülkiyeti 44. Madde'de, kamulaştırma ise 46. Madde'de açıklanmıştır. 56. Madde'nin ikinci fıkrasında çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevrenin kirlenmesini önlemenin, devletin ve vatandaşların ödevi olduğu öngörülmekte, 57. Madde'de ise devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağı belirtilmektedir.

2.4.2. İMAR VE ŞEHİR PLANLAMA EYLEMİ İLE İLGİLİ KONULARA KANUNLARLA GETİRİLEN DÜZENLEMELER

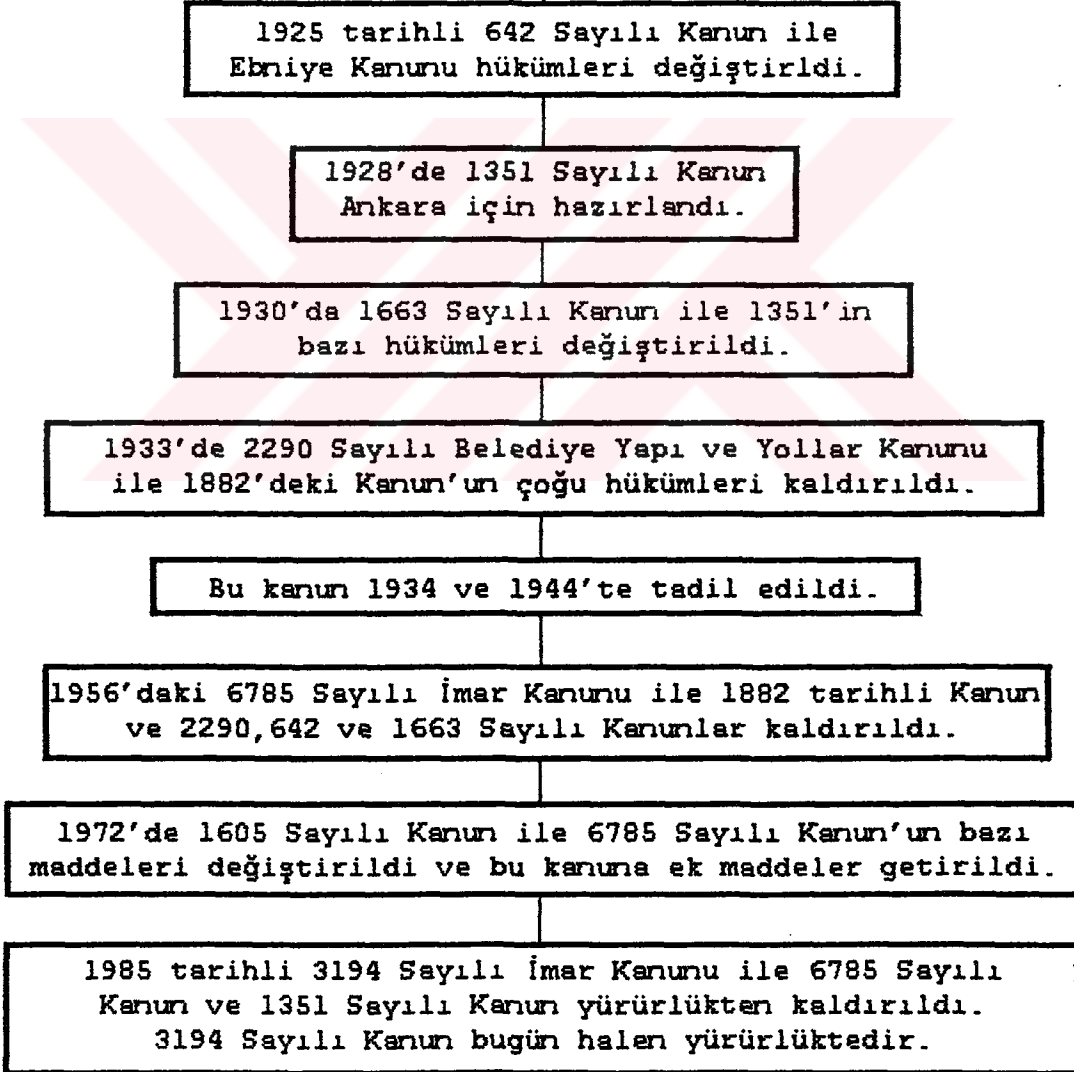
2.4.2.1. Cumhuriyet Öncesi Kanunlarla Getirilen Düzenlemeler

Ülkemizde gerçek anlamıyla imar konularına verilen önem Tanzimat'tan sonra başlamıştır. Tanzimat'a kadar Osmanlı yönetiminde daha çok kentlerde yapıların sağlamlıkları, insan sağlığına uygunluklarının sağlanması, yolların temizliği ve yangınların önlenmesi gibi konulara öncelik verilmiştir (6, s.120). Şekil 2.2'de günümüze kadar imar konularına kanunlarla getirilen düzenlemeler verilmiştir.

CUMHURİYET ÖNCESİ :



CUMHURİYET SONRASI :



ŞEKİL 2.2 İMAR KONULARINA KANUNLARLA GETİRİLEN DÜZENLEMELER

Cumhuriyet öncesi ilk yasal düzenleme, 1848 tarihinde yürürlüğe giren Ebniye Nizamnamesi'dir. Bu nizamname ile İstanbul'daki imar işlerinin kontrol altına alınması amaçlanmıştır. Ebniye Nizamnamesi'nin 1856'da kamulaştırmaya ilişkin hükümleri değiştirilmiş ve daha sonra 1864'te Turuk ve Ebniye Nizamnamesi çıkarılmıştır.

1882 yılında Ebniye Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle Turuk ve Ebniye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır. Ebniye Kanunu'nun başlıca hükümleri arasında çıkamaz sokak ve iskele, mesire yerleri, kamuya ait alanlarda bina yapılmasının yasaklanması, yerleşme dışı alanların imar alanlarına dönüşmesi için bostan ya da araziler ifraz edildiğinde belediyenin belirleyeceği parsellerde bir okul ve karakol yerinin bedelsiz olarak kamuya ayrılması, düzenli yerleşik alanlar kurulmasında devlet reisinin onayının gerekliliği, yeni yerleşme alanları içindeki kanalizasyon tesislerinin yapı sahiplerince yapılması ve yine bu kişilerin inşa edilecek yolların kaldırım masraflarına katılmaları, türlerine göre yapı yüksekliklerinin ne olması gerektiği, bina sokak yüzlerinde hangi şekil ve şartlarda balkon ve çıkma yapılabileceğini, yangın yerleri için getirilen hükümler yer almaktadır (7, s.318). Ebniye Kanunu ile şehir planlaması eyleminden daha çok yapıya ilişkin hükümler getirilmiştir.

2.4.2.2 Cumhuriyet Sonrası Kanunlarla Getirilen Düzenlemeler

Cumhuriyet sonrasında da Ebniye Kanunu'nun hükümlerinin etkisi görülmüştür. Bu kanun hükümleri 1925 tarihli 642 Sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve 1956 yılında 6785 Sayılı Kanun'un 60. Maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Ülkemizde Cumhuriyet'in ilanından sonra batılı anlamda ilk planlama düşüncesi, 1928 yılında 1351 Sayılı Ankara İmar Müdürlüğü'nün kuruluş ve görevlerini belirleyen Kanun'un yürürlüğe girmesi ile gerçekleşmiştir. Bu kanun ile Ankara'da imar müdürlüğü kurulmuş ve Ankara şehrinin imar planını yaptırma görevi bu kuruma verilmiştir. 1930 yılında ise 1580 Sayılı Belediyeler Kanunu ile bütün belediyeler için imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Bu zorunluluk 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 2. Maddesi'nde de yer almaktadır.

Belediye Yapı ve Yollar Kanunu dört ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm; belediyelerin harita ve proje yapımında uyması gereken esasları (Bu bölümde arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin kurallar getirilmiştir.), ikinci bölüm; yapılar ve tamirleri konusundaki hükümleri, üçüncü bölüm; yapıda uyulması gereken fenni şartları ve dördüncü bölüm ise diğer bağımsız hükümleri içermektedir.

Yapı ve Yollar Kanunu ile şehir planlaması eylemlerine yeni bir yön verilmiştir. Ancak bu kanunun, şehir ve çevrenin planlaması bakımından yetersiz sert hükümleri, şehirlerin bölgesel ve mahalli özelliklerini dikkate almadan, sosyal bünye, işgücünün faaliyet sektörleri bakımından, nüfusun bugünkü ve gelecekteki eylemlerini, şehirlerin gelişme yön ve potansiyellerini incelemeden, yerleşmelerin 50 yıl gibi uzun bir süre için, gerçek bilimsel araştırmalara dayanmayan projeksiyonlara göre yapılmış olan planlama, şehirler açısından hiç de olumlu bir faaliyet değeri taşımamıştır (8, s.3).

Bu kanunun şehir planlaması ve imar konularında varolan sorunların çözümünde yetersiz olması sebebi ile 1956 yılında 6785 Sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir.

6785 Sayılı İmar Kanunu sırası ile, yapı ve ruhsat işlerine ilişkin hükümler, halihazır harita, imar ve yol istikamet planlarına ilişkin hükümler, tevhid ve ifraz işlerine ilişkin hükümler ve genel hükümleri içeren dört ana bölümden oluşmaktadır.

Bu kanun ile şehir planlama eylemine yeni görüşler getirilmiştir. Özellikle imar planlarının imar programlarına göre uygulanması gerekliliği, şehirlerin çevresindeki mücavir sahaların plan bütününde düşünülmesi ve yapı ve ruhsat işlerine ilişkin getirilen hükümler oldukça önem taşımaktadır. Ancak 6785 Sayılı İmar Kanunu dinamik

bir planlama anlayışına sahip olmaması gerekçesiyle sık sık eleştirilere uğramıştır. Özellikle hızlı kentleşme imar planlarının uygulanmasını engellemiş ve böylelikle kentleşme ve yapılaşmanın, planlamanın sürekli önünde gitmesine neden olmuştur.

1972 yılında 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun bazı maddelerini yürürlükten kaldıran ve bu kanuna ek maddeler getiren 1605 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. 6785/1605 Sayılı Kanun da, 1985 tarihli 3194 Sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunu, 6785 Sayılı Kanun'a göre birtakım yenilikler getirmesine rağmen, her iki kanunun ana yapıları benzer özellikler göstermektedir. Bu kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmanın plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır. 3194 Sayılı İmar Kanunu yedi bölümden oluşmaktadır.

Birinci Bölüm : Genel Hükümler

İkinci Bölüm : İmar Planları ile İlgili Esaslar

Üçüncü Bölüm : İfraz ve Tevhid İşleri (Arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin maddeler bu bölümde yer almaktadır.)

Dördüncü Bölüm : Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar

Beşinci Bölüm : Çeşitli Hükümler

Altıncı Bölüm : 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile İlgili Hükümler

Yedinci Bölüm : Geçici Hükümler ve Yürürlük, Yürütme.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6785 Sayılı İmar Kanunu'na göre getirdiği yenilikler şunlardır:

* 3194 Sayılı İmar Kanunu ile nazım ve uygulama imar planlarını onaylama yetkisi belediye ve mücavir alan içerisinde belediye meclisine, dışında ise valiliklere verilmiştir.

* 3194 Sayılı İmar Kanunu nüfusu 10.000 kişiyi aşan yerleşmelerin imar planı yaptırmalarını zorunlu hale getirmiştir. Ayrıca nüfusu 10.000 kişiyi aşmayan yerleşim alanlarının imar planlarını yaptırıp, yaptırmayacağı belediye meclisi kararına bırakılmıştır.

* 3194 Sayılı İmar Kanunu bölge planı kavramını yasaya koymuş ve bu planları yapma ve yaptırma yetkisini Devlet Planlama Teşkilatı'na vermiştir.

* 3194 Sayılı İmar Kanunu ile arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin yenilikler getirilmiştir. Düzenleme ortaklık payı % 25'ten % 35'e çıkarılmıştır.

* 3194 Sayılı Kanun ile istisnalar dışında hisseli parsel satışı yasaklanmıştır.

* 3194 Sayılı Kanun ile ruhsat işlemleriyle ilgili yenilikler getirilmiştir.

* 3194 Sayılı Kanun ile inşaat başlama süresi 2 yıl, bitirme süresi ise 5 yıl olarak belirlenmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'ndaki temel değişiklik nazım ve uygulama imar planlarını (belediye sınırları içerisinde) onama yetkisinin belediyelere verilmesidir. Bunun dışındaki değişiklikler 6785 Sayılı İmar Kanunu'nda varolan boşlukları giderme amacını taşımakta ve yeni bir planlama anlayışı getirmemektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda sadece fiziksel planlama anlayışı ile sorunların çözüme ulaşabileceği düşünülmüştür . Oysa günümüzde imar

konuları ile ilgili ortaya çıkan sorunların çözümünde yetersiz kalmaktadır.

Özellikle ülkemizde, Cumhuriyet'in ilanından günümüze kadar imar kanunlarının dışında imar konuları ile doğrudan ilgili sayısı otuzu aşkın kanun, elliye yakın tüzük ve yönetmelik çıkarılmıştır. Fakat yürürlüğe giren bu kanunlar ülkemizde 1950'lerden sonra yaşanan hızlı kentleşme ve sanayileşme ile ortaya çıkan sorunları gidermede yetersiz kalmış ve birçoğu yürürlükten kaldırılıp, yerlerine yenileri yürürlüğe girmiştir. Kanun üretimindeki bu dinamiklik uygulamaya yansımamış ve zaman içerisinde varolan sorunlar daha ağır boyutlara ulaşmıştır.

İmar ile ilgili konuların karmaşık yapı göstermesi, sorunların geleneksel idare hukuku sistemi içinde çözümünü engellemektedir (4, s.50). Uygulamada görülen yetersizliklerin giderilmesi, yeni yaklaşımlar ve yeni yöntemlerin bulunması ile mümkündür. İmar hukukunun geleneksel idare hukukundan bağımsız bir hukuk dalı olması, imar konularına verilen önemi arttıracak ve imar konularının kapsadığı alanlardaki sorunların çözümüne kolaylık getirebilecektir (9).

BÖLÜM 3. ŞEHİR PLANLARININ UYGULAMA ARAÇLARI

Şehir planlama sürecinde belirli amaç ve hedeflere ulaşılması kuram ile pratiğin bütünleşmesiyle sağlanmaktadır. Diğer bir deyişle, karar verme ve uygulama birbirini takip etmek durumundadır (10, s.6). Aksi durumda şehir planı sadece bir tasarım olarak kağıt üzerinde kalır ve şehir planlama eylemi gerçekleşemez.

İmar planı ile; ülke, bölge, kent verilerine göre çalışma, barınma, dinlenme, ulaşım gibi kentsel fonksiyonlar arasındaki ilişkilerin iyi bir biçimde kurulması sağlanmaktadır. İmar planından beklenen faydaların sağlanması planın uygulanmasına bağlı olmaktadır. İmar planı uygulaması ile, planlama kararlarının, planlama ilke ve düzenleme tekniklerine göre mekana indirilmesi ve araziye işaretlenmesi sağlanmaktadır. Diğer bir deyişle, imar planı uygulaması ile imar paftası üzerinde tasarlanan durum araziye aktarılmaktadır.

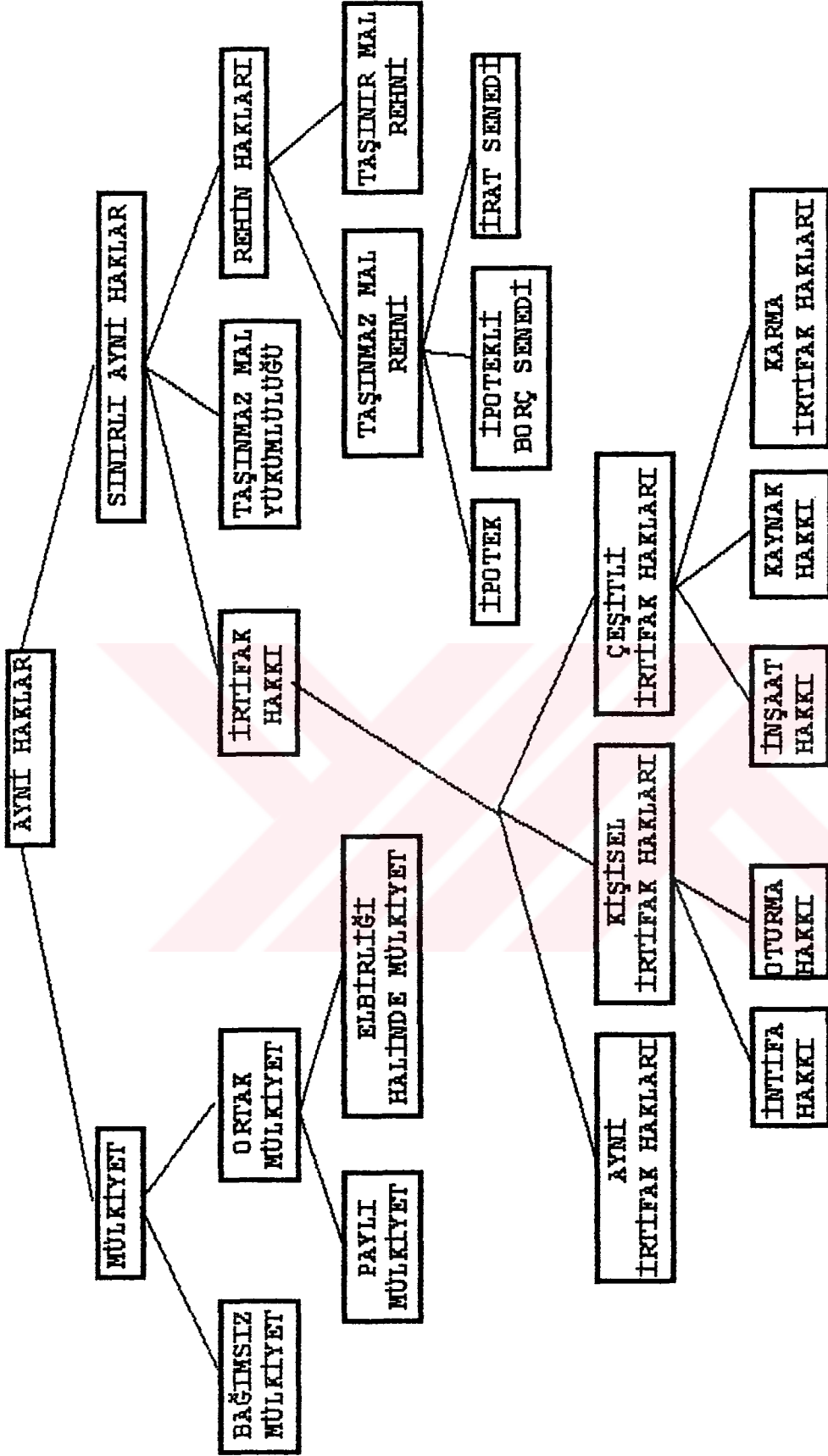
Ülkemizde imar planlarının uygulama araçları kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesidir. Bu araçlardan arsa düzenlemesi, mal sahibinin isteği üzerine yapılan uygulama olabileceği gibi kişilerin isteğine bakılmaksızın, bir kamu tasarrufu olarak

belediyeler ve valiliklerce doğrudan, tek taraflı olarak gerçekleştirilen bir uygulama da olabilmektedir. Bu ikinci yöntem, imar planlarının uygulanması için mevzuatımızda zorunlu kılınmıştır.

İmar planlarının uygulama araçlarından olan kamulaştırma ve arsa düzenlemesi, sonuçları bakımından doğrudan mülkiyet hakkının kullanımını etkileyen idari işlemlerdir. Bu işlemlerle, mülkiyetle ilgili bazı haklara kısıtlama getirilmekte, bu hakların kullanılması geciktirilebilmekte, önlenebilmekte veya kaldırılması söz konusu olabilmektedir. Şehir planlarının uygulanmasına baz teşkil eden mülkiyet konusuna Türk Medeni Kanun'un Aynı Haklar bölümünde ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

Medeni Kanun'da aynı haklar, mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynı hakları (sınırlı aynı haklar) olarak iki kısma ayrılmıştır (Şekil 3.1). Medeni Kanun'un 618. Maddesi'nde mülkiyet hakkının içeriği belirtilmiş ve bu maddeye göre bir nesneye sahip olan kimsenin o nesneyi, kanunlar çerçevesinde dilediği gibi kullanabileceği ifade edilmiştir. Mülkiyet hakkı ile mülk sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkileri verilmiştir.

Mülkiyet, hakkın konusu olan eşyanın cinsine göre ayrıma tabi tutularak taşınmaz mülkiyeti ve taşınır mülkiyeti şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Taşınmaz mülkiyetinin konusu sabit nesneler olduğu



ŞEKİL 3.1 MEDENİ HUKUK'TA YER ALAN AYNİ HAKLARIN İÇERİĞİ
KAYNAK: GÜRSOY, K.T., EREN, F., CANSEL E., Türk Eya Hukuku, Ankara, 1984.

Medeni Kanun'un 632. Maddesi'nde belirtilmiştir. Bunlar toprak, tapu kütüğünde bağımsız ve sürekli olarak ayrıca kaydedilen haklar ve madenler olmaktadır. Ayrıca 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'unu hükümlerine göre düzenlenen bağımsız bölümler de taşınmaz türüne eklenmiştir. Taşınır mülkiyet ise Medeni Kanun'un 686. Maddesi'nde açıklanmıştır. Sözü geçen maddeye göre, menkul mülkiyetinin konusu bir yerden diğer yere nakledilebilen eşya ile taşınmaz mülkiyetine dahil olmayan, edinilmeye elverişli bulunan tabi kuvvetler olarak ifade edilmiştir. Şehir planlama eylemi içerisinde taşınmaz mülkiyeti sözkonusudur.

Medeni Kanun'a göre mülkiyet, bağımsız ve ortak mülkiyet olarak iki şekilde ortaya çıkmaktadır. Bağımsız mülkiyet, bir kimsenin bir şeyin tamamı üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi olmasıdır. Ortak mülkiyet ise, bir şey üzerinde birden fazla kimsenin aynı zamanda mülkiyet hakkı sahibi olmaları anlamına gelmektedir. Ortak mülkiyet paylı mülkiyet ve elbirliği halinde mülkiyet olarak iki kısma ayrılmaktadır. Paylı mülkiyet, birden fazla kimsenin aynı nesne üzerinde fiilen taksim edilmemiş hisselerine sahip bulunmalarından meydana gelen bir mülkiyet şeklidir. Burada maliklerden herbiri kendi hissesi oranında mülkiyet hakkına sahiptir ve tek başına bu hisse üzerinde tasarrufta bulunabilmektedir. Fakat mülkiyete konu olan malı başkalarına satabilmesi için, bütün mülk sahiplerinin muvafakatının (olurunun) alınması gerekmektedir. Elbirliği halinde mülkiyette ise, aralarında kanun veya sözleşme

gereğince ortaklık bağı bulunan kimselerin hep birlikte bir şeyin tamamına sahip olmaları söz konusu olmaktadır. Elbirliği halinde mülkiyette mülk sahiplerinden herbirinin hissesi belirli değildir. Bu nedenle bir mülk sahibi kendi hissesi üzerinde tasarrufta bulunamayacağı gibi, nesnenin tamamı üzerinde de tasarrufta bulunmak yetkisine sahip değildir. Mülkiyete konu olan malın başkalarına satılabilmesi oybirliği ile mümkün olmaktadır (2, s.342).

Medeni Kanun'da mülkiyet dışında sınırlı ayni haklar da yer almaktadır. Sınırlı ayni haklar, sahibine mülkiyet hakkı gibi değil, daha sınırlı olarak yetkiler vermektedir. Mülkiyet hakkı ile mülk sahibine yararlanma, kullanma, tasarruf yetkileri verilmiştir. Oysa sınırlı ayni haklar ile mülk sahiplerine yararlanma, kullanma ya da bunlardan sadece birisi verilmiştir. Sınırlı ayni haklar, mülkiyet hakkı gibi şehir planlama işlemi ve imar uygulamalarını doğrudan etkilemez ve baz oluşturmazlar.

3.1 KAMULAŞTIRMA

Kamu hizmetinin yürütülmesi için özel mülkiyetteki taşınmazların kamu hukukunun yaptırım gücüne dayanılarak, bedeli peşin verilmek şartı ile kamu mülkü halini almasına kamulaştırma denilmektedir.

Kamulaştırma idari bir tasarruftur. Başka bir deyişle, idari makamların yetkisine dayanılarak, kamu yararı amacıyla yaptıkları işlem ve aldıkları karardır. Kamulaştırma sonucu bakımından mülkiyet hakkına kısıtlama getiren veya ortadan kaldıran bir işlem olduğundan kanunlarla belirlenen şekillere göre yapılması gerekmektedir.

Ülkemizde kamulaştırmanın temel yasal dayanağı 1982 Anayasası'nın 46. Maddesi'dir. Anayasa'nın sözü edilen Maddesi'nin 1. paragrafında devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde irtifak kurmaya yetkili olduğu belirtilmiştir. 2. paragrafında ise, kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usullerinin kanunla belirleneceği ve kanunun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alacağı ifade edilmiştir. Ayrıca bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceğinin kanunla gösterileceği belirtilmiştir.

1982 Anayasası'na göre kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenecektir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi,

yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şeklinin kanunla gösterileceği belirtilmiştir. Kanun'un taksitle ödemeyi öngörebileceği hallerde, taksitlendirme süresinin beş yılı aşamayacağı açıklanmıştır.

Kamulaştırma işlemini yönlendiren diğer yasal kaynak ise, 1983 tarihinde kabul edilen 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu Kanun'un 12. Maddesi gereğince 6.8.1985'te yürürlüğe giren "Baraj İnşaatı için Yapılan Kamulaştırmalarda Kamulaştırma Sahasına Mücavir Taşınmaz Malların Kamulaştırması Hakkında Yönetmelik" dir.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerin kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemektedir.

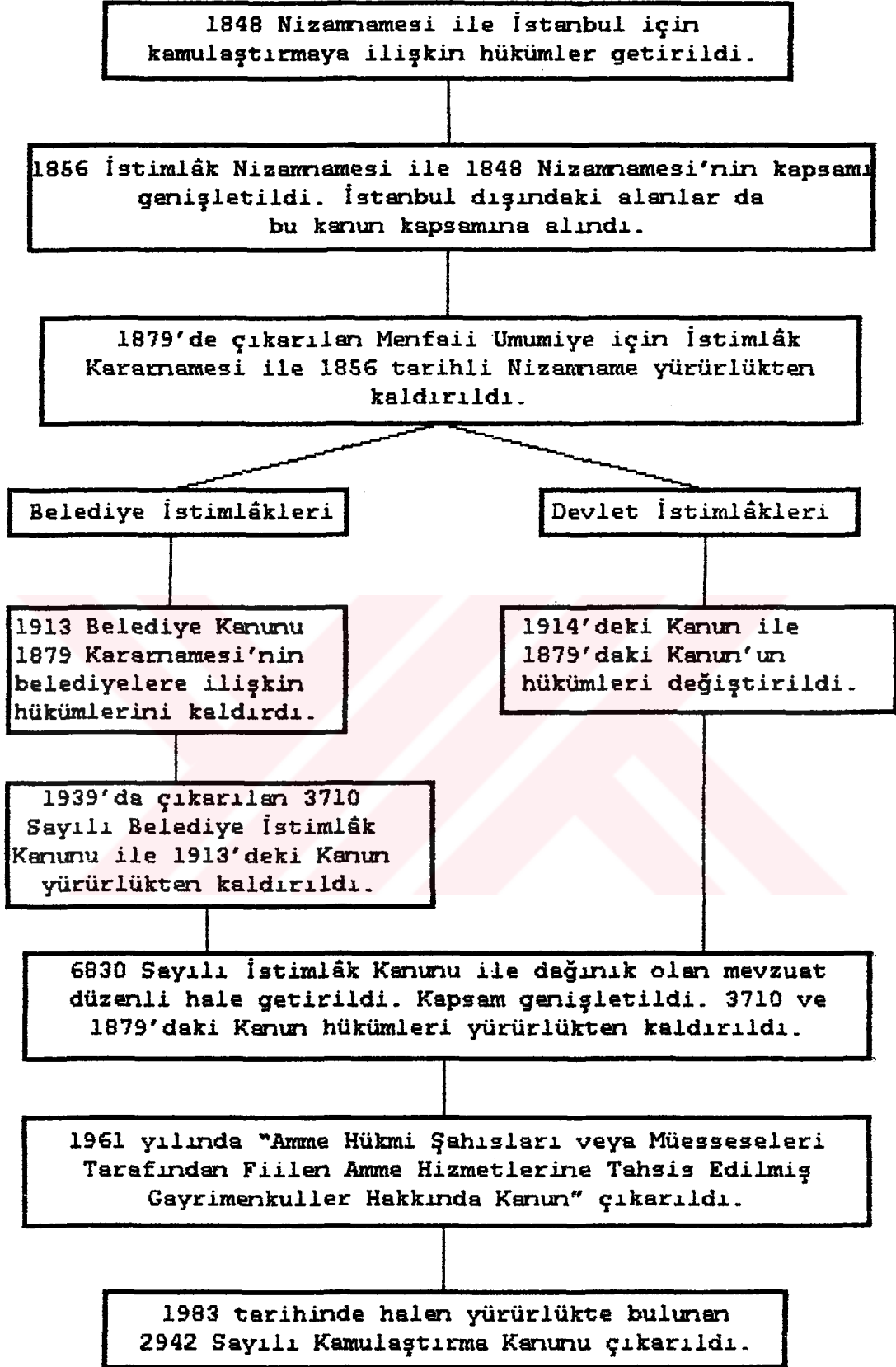
Anayasa maddesi, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Yönetmeliği ilgili tüm kurumlar için geçerli olmasına rağmen bazen bunlar bütün

ihtiyaçlara cevap verememektedir. O zaman ilgili kurumun, kendi görev kanunu ve yönetmeliği ya da talimatından yararlanılmaktadır. Örnek olarak, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Yönetmeliği ile 6200 Sayılı Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun, DSİ Emlak ve Kamulaştırma Talimatı, ayrıca DSİ Kamulaştırma Planları Yapımı Teknik Şartnamesi gösterilebilir. Ancak, çeşitli kurumların kendi kanunları kamulaştırma ortak mevzuatındaki hükümlere aykırı bir madde içeremezler (11, s.33).

3.1.1. ÜLKEMİZDE KAMULAŞTIRMANIN TARİHSEL GELİŞİMİ

İlk olarak 1848'de yürürlüğe giren Ebniye Nizamnamesi ile İstanbul için kamulaştırma hükümleri getirilmiştir. Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi Şekil 3.2'de verilmiştir.

1856 yılında yürürlüğe giren İstimlak Nizamnamesi ile 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi hükümleri değiştirilmiş ve kapsamı genişletilmiştir. Nizamname'ye göre, İstanbul şehri için kamulaştırmalarda değer takdir komisyonu oluşturularak, değerlendirme raporunun hazırlanması ve bu raporun Ticaret Bakanı ile Sadrazam'ın onayına sunulması ve onay sonucu saptanan bedelin sahibine verilmesiyle kamulaştırma işlemi tamamlanıyordu. İstanbul dışında ise, değer takdir komisyonuna katılacak üyenin Memleket Meclisi'nce seçilmesi ve kamulaştırma raporunun vali tarafından onaya



ŞEKİL 3.2 KAMULAŞTIRMANIN TARİHSEL GELİŞİMİ

gönderilmesi ve onay sonucu kamulaştırma işleminin tamamlanacağı hükme bağlanmıştır (7, s.317).

1879 yılında "Menfaii Umumiye İçin İstimlâk Kararnamesi" yürürlüğe girmiştir. Böylelikle 1856 tarihli İstimlâk Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kararname iki önemli esasa dayanmaktadır.

- a) Kamulaştırılan mülkün bedeli sahibine verilmedikçe kamulaştırma yapılamayacağı,
- b) Kamulaştırma için gerekli idari işlemlerin doğru bir şekilde yapılıp yapılmadığını, değer in doğru olarak belirlenip belirlenmediğini, ödenip ödenmediğinin belirlenmesi ve ayrıca özel mülkiyetteki taşınmazın kamu mülkiyetine geçmesine son olarak karar vermenin adliye mahkemelerinin görevi olduğu belirtilmiştir (12, s.1087).

Menfaii Umumiye Kararnamesi'nin hükümleri 1914 yılında çıkarılan Kanun'la değişikliğe uğramıştır. 1913 yılında ise Belediye İstimlâk Kanunu yürürlüğe girmiş ve böylelikle belediye kamulaştırmaları bu kanuna tabi olmuştur.

1939 yılında 3710 Sayılı Belediye İstimlâk Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle 1913 tarihli Belediye İstimlâk Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Bu Kanun'da beldenin, belde sakinlerinin medeni, sıhhi, estetik ihtiyaçlarının düzenlenmesi ve korunması amacı ile binalı ve binasız taşınmazların Kanun'da belirtilen şekilde değeri peşin ödenmesi

koşulu ile belediyeler tarafından istimlâk edileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu Kanun'da diğer istimlâk kanunlarından farklı olarak ilk önce kamulaştırılacak yerin cinsi, sınırları belirlenerek haritası çıkarılıp, daha sonra kamulaştırma kararı alınacağı açıklanmış ve kamulaştırma sebebi ile doğacak değer artışlarına karşılık şerefiye alınması öngörülmüştür.

1956 yılında 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da 6830 Sayılı İstimlâk Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanun ile devlet kamulaştırmalarını düzenleyen 1879 tarihli "Menfaili Umumiye İçin İstimlâk Kararnamesi" ve belediye kamulaştırmalarını düzenleyen 1939 tarihli "Belediye İstimlâk Kanunu" yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni yürürlüğe giren kanunla dağınık bir halde bulunan kamulaştırma mevzuatı düzenli hale getirilmiş ve kapsamı diğer kamulaştırma kanunlarına göre daha da genişletilmiştir. 1961 Anayasası'nın kabulünden sonra 221 Sayılı "Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun" yürürlüğe girmiştir. 1983 yılında ise 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu kabul edilmiş ve 6830 ile 221 Sayılı Kanun'lar yürürlükten kaldırılmışlardır.

3.1.2. KAMULAŞTIRMANIN ÖZELLİKLERİ

Kamulaştırmanın	özellikleri,	1982
Anayasa'sının ilgili	hükmü	doğrultusunda

açıklanmaktadır. Bu özellikler şu şekilde sıralanabilir:

- a) Kamulaştırma özel mülkiyete konu olan taşınmaz üzerinde yapılır.
- b) Kamulaştırmada kamu yararı bulunmalıdır.
- c) Kamulaştırmaya devlet ya da kamu tüzel kişileri yetkilidir.
- d) Kamulaştırmada taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir.
- e) Kamulaştırma kanunlarca belirlenen ilke ve yönetime uygun şekilde yapılmalıdır.

3.1.3. Kamulaştırma Yöntemi

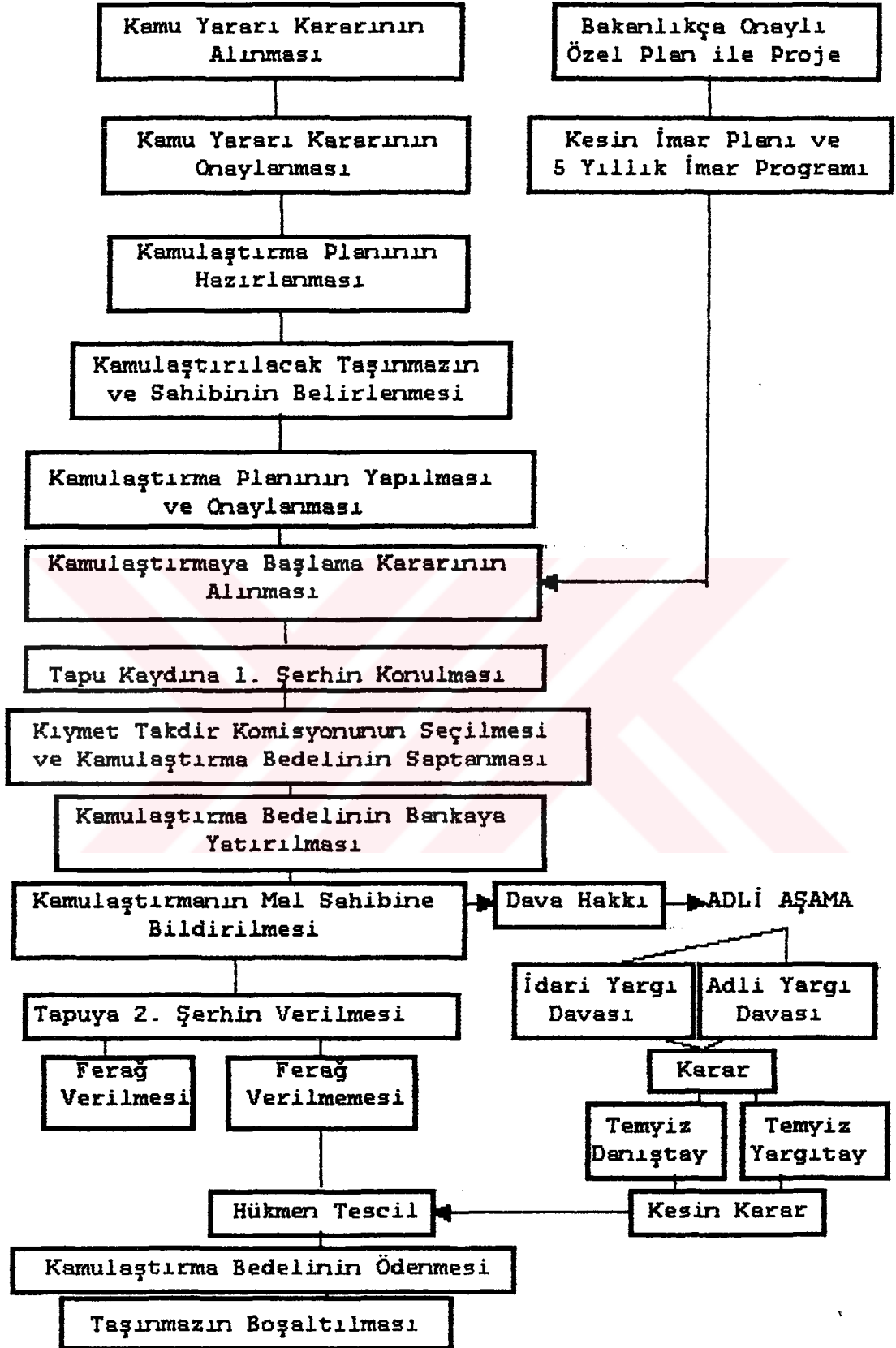
Kamulaştırma işleminde izlenecek yol 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilmiştir. Kamulaştırma iki önemli aşamadan meydana gelmektedir. Bunlar, idari ve adli aşamalardır (Şekil 3.3).

3.1.3.1. Kamulaştırmanın İdari Aşaması

3.1.3.1.a. Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onaylanması

Kamu yararı, genellikle büyük grubun yararlarının belli kişilerin ya da küçük grupların yararından üstün tutulması anlamına gelmektedir (11, s.157). Gerekli kamu yararı kararı alınmadan

İDARİ AŞAMA



ŞEKİL 3.3 KAMULAŞTIRMA YÖNTEMİ

kamulaştırmaya ilişkin diğer işlemlere hiçbir şekilde geçilememektedir. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamu yararı kararı genel idare için il idare kurulu, köyler için köy ihtiyar kurulu, belediye için belediye encümeni, yükseköğretim kurulu için yükseköğretim kurulları, bir il sınırını aşan kamulaştırmalar için bakanlık tarafından alınmaktadır. Kamu yararı kararı köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde ise valinin onayından, ilçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları ise valinin onayı ile tamamlanmaktadır. Bakanlık veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmemektedir. Onaylı imar planları veya bakanlıklarca onaylı özel plan ve projeler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına gerek bulunmamaktadır. Böyle durumda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınmaktadır.

3.1.3.1.b. Kamulaştırılacak Taşınmazın ve Sahibinin Belirlenmesi

Kamulaştırma işlemi için kamulaştırılacak taşınmazın sınırları, yüzölçümü ve cinsini gösteren ölçekli planın yapılması gerekmektedir. Bu plan ve kamulaştırılacak yerin kadastro haritasının çakıştırılması ile taşınmazın ne kadar kısmı üzerinden kamulaştırma işleminin yapılacağı ortaya çıkmaktadır. Eğer kamulaştırılacak yer için kadastro haritası yok ise taşınmazın sınırı eldeki belgeler,

bilirkişi ve ilgililerin yardımı ile saptanmaktadır. Belirlenen bu sınırların imar planı ölçeğinde paftalara aktarılması gerekmektedir. Taşınmazın belirlenmesi sırasında taşınmaz sahipleri de tapu kaydından, mahkeme kararından, vergi kaydından ya da bilirkişi yardımı ile ortaya çıkarılmaktadır.

3.1.3.1.c. Tapu Kaydına İ. Şerhin Konulması

İdare tarafından, kamulaştırma kararı alınan her parseldeki mülkiyet haklarını üçüncü kişilere karşı korumak için kayıtlı olduğu tapu idaresine başvurularak tapu kütüğüne şerh verilmesi istenir.

3.1.3.1.d. Kıymet Takdir Komisyonunun Seçilmesi ve Kamulaştırma Bedelinin Saptanması

Taşınmazın değerinin saptanması kamulaştırma işleminin en önemli aşamalarından biri olmaktadır. Çünkü çoğunlukla kamulaştırma işleminde anlaşmazlık ve itirazlar bu noktada yoğunlaşmaktadır.

Kamulaştırma yapılacak mülkün kıymetinin saptanmasında biri subjektif, diğeri objektif olmak üzere iki esas bulunmaktadır. Subjektif esas, o günkü taşınmaz fiyatları ve civardaki taşınmazların değerleri gibi değişken unsurları dikkate almak suretiyle kamulaştırma bedelinin tespit edilmesidir. Objektif esas ise, vergi değerleri gibi bilinen ve

belirlenmiş, sabit bir esas dikkate alınmak suretiyle kamulaştırma bedelinin bunun üzerinden takdir edilmesidir. Birinci esas, daha çok kötüye kullanılmaya elverişli olmasına rağmen çoğunlukla adaleti sağlamaktadır. İkinci esas ise, daha bilinen ve belirlenmiş olmasından dolayı kötüye kullanılmaya elverişli değildir. Fakat hızlı değer değişikliklerini takip edemeyeceği için mülk sahibinin aleyhinde olmaktadır (12, s.1103).

Cumhuriyet'in kuruluşundan günümüze kadar geçen süre içinde kamulaştırma bedelinin saptanmasında hangi esasın kullanılması gerektiği konusu tartışmalara neden olmuştur. Cumhuriyet'in ilk anayasası olan 1924 Anayasası'nda kamulaştırmada değer pahasının (rayiç bedelin) peşin ödenmesi ilkesi kabul edilmiştir. 1939 tarihli Belediye İstimlâk Kanunu'nda ise, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki durum ve emsalinin alım-satım rayicine göre bedelin saptanacağı belirtilmiştir. Yine taşınmazın değer pahasının ödenmesi hükmü 1956'da yürürlüğe giren 6830 Sayılı İstimlâk Kanunu'nda da yer almıştır. 1961 Anayasası'nın 38. Maddesi'nde gerçek karşılığın ödenmesi öngörülmüş, ancak 1971 yılında yürürlüğe giren 1488 Sayılı Kanun ile bu madde de yer alan "gerçek karşılık" terimindeki "gerçek" sözcüğü paragraftan çıkarılmıştır. Yine Anayasa'nın ilgili maddesinde gerçek karşılığın vergi bildirim değerini aşamayacağı kuralı getirilmiştir. Anayasa'da 1488 Sayılı Kanun'a getirilen bu değişiklik, 1977 yılında Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir. Böylelikle kamulaştırmada taşınmaz bedelinin saptanmasında yine

gerçek değer esas olmuştur. Bu durum 1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesine kadar sürmüştür. Bu kanun ile toplu konut yerleşme alanı olarak kamulaştırılacak alanlarda vergi bildirim değerinin esas alınacağı belirtilmiştir. Yine 1981'de yürürlüğe giren 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda da aynı esas kabul edilmiştir. Bu kanuna göre, yapılacak kamulaştırmalarda taşınmaz bedelinin, taşınmaz sahibinin kamulaştırma tarihinden önce vergi dairesine bildirmiş olduğu değeri geçemeyeceği hükme bağlanmıştır.

1982 Anayasası'nın kamulaştırma ile ilgili 46. Madde'si, kamulaştırma bedelinin tesbitinde vergi beyanının, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını, yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate almaktadır. 1982 Anayasası'nda objektif ölçülerin yanısıra sübjektif ölçülere de yer verilmiştir. 1983'te yürürlüğe giren 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda kıymet takdiri komisyonunun taşınmazın;

- a) Cins ve nev'ini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlara göre ve

olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,

g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

dikkate alarak bedelini belirlemesi gerekmektedir.

Kıymet takdir komisyonları ise il ve ilçe dahilinde görev yapmak üzere beş asil ve beş yedek üyeden oluşmaktadır. İllerde, il idare kurulunca, fen adamlarından üç asil ve üç yedek, il belediye encümenince taşınmaz sahipleri arasından iki asil, iki yedek üye seçilmektedir. İlçelerde ise, ilçe idare kurulunca fen adamlarından üç asil ve üç yedek, ilçe belediye encümenince taşınmaz sahiplerinden iki asil ve iki yedek üye belirlenmektedir. Komisyon üyelerinin hizmet süresi bir yıldır. Süresi biten üye tekrar seçilebilmektedir.

3.1.3.1.e. Kamulaştırma Bedelinin Bankaya Yatırılması

Kamulaştırma bedeli saptandıktan sonra kamulaştırma bedeli milli bankalardan birine yatırılır. Eğer Kamulaştırma Kanunu'nun 3.

Maddesi'ne göre taksitler halinde ödeme yapılıyorsa ilk taksit bankaya yatırılır.

3.1.3.1.f. Kamulaştırmanın Mal Sahibine Bildirilmesi

Kamulaştırma işleminin en önemli aşamalarından biridir. Çünkü bu aşamadan sonra taşınmaz sahibinin, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda, takdir olunan bedel ile maddi hatalara karşı da adli yargıda dava açmaya hakkı bulunmaktadır. Kamulaştırılacak taşınmaz malın kamulaştırılmasına uygun ölçekli planı, kamulaştırma kararı, takdir olunan kıymeti, kamulaştırmanın karşılığı veya ilk taksidin milli bankalardan birine yatırıldığına dair belge, kamulaştırmanın hangi idare yararına yapıldığına dair belge bedelin bankaya yatırıldığı 30 gün içerisinde notere verilir. Noterin 15 gün içerisinde belgeleri tebliğe çıkarması gerekmektedir.

3.1.3.1.g. İdari Aşamadaki İşlemlerin Tamamlanmasından Doğan Sonuçlar

İdari aşamadan sonra kamulaştırma işlemi tamamlanmamaktadır. İdari aşamanın tamamlanmasından doğan bazı sonuçlar vardır. Bunlar şu şekilde sıralanabilir (13, s.209):

1) Dava Açma: Kamulaştırma işleminin idari aşamasının tamamlanmasından sonra mal sahibinin hem

kamulaştırma işlemine hem de belirlenen değere karşı dava açma olanağı bulunmaktadır.

2) Hakların Sınırlanması: Kamulaştırma işleminin mal sahibine tebliği ile mal sahibinin taşınmazı kullanması kısıtlanmaktadır.

3) İdareye Sağlanan Yetkiler: Acele durumlarda, idare bazı koşulları yerine getirerek taşınmaz mala hemen el koyabilmektedir. İdarenin bu yetkisini kullanabilmesi için, taşınmaz malın takdir olunan kıymetinin bankaya yatırılması ve ilgili belge örnekleri ile birlikte mahkemeye verilmek suretiyle taşınmaz malın durumunun tespiti istenmektedir.

3.1.3.2. Adli Aşama

Kamulaştırmalarda iki türlü dava söz konusu olabilmektedir.

a) İdari dava: İdari davalar, kamulaştırma işleminin mal sahibine bildirilmesinden 30 gün içinde taşınmaz sahibi tarafından, 60 gün içinde de idare tarafından dava açılabilir. Dava, idare mahkemesinde görülmektedir. Kararın temyiz yeri Danıştay'dır.

b) Adli Dava: Adli davalar asliye hukuk mahkemelerince görülmektedir. Kararın temyiz yeri Yargıtay'dır. Kamulaştırma ile ilgili asliye hukuk mahkemesinde görülen davalar ; Bedele İtiraz Davası, Maddi Hata Davası, Tazminat Faizi Bedelinin Tahsili Davası, Tescil Davası, Mal Sahibinin Taşınmazını Geri Alması ve Hasar Davası, Kamulaştırmadan Sonra Alınan Tapunun İptali Davası ve Gayrimenkulün İadesi Davası olmaktadır.

Tebliğ edilen kamulaştırma işlemine karşı adli ve idari yargıya başvurulmadığında ve adli ve idari yargıda davalar kesin olarak sonuçlandığında tescil işlemi gerçekleştirilebilmektedir. Ancak mal sahibinin ferağ vermediği hallerde takdir edilen bedelin bankaya yatırılmasından sonra mahkeme tarafından kamulaştırma işleminin usule uygun yapılıp yapılmadığı incelenir. Daha sonra mahkeme, işlem usulüne uygun tamamlanmış ise, taşınmaz malın işlemi yapan idare adına tesciline karar verir ve tapu dairesine bildirir.

3.1.4. BELEDİYELER TARAFINDAN YAPILAN İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN KAMULAŞTIRMALAR

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 10. Maddesi'ne göre, belediyeler imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içerisinde, bu planların uygulanması için 5 yıllık imar planları hazırlamakla yükümlü tutulmuşlardır. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcilerinin de bulunması gerekmektedir. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra, program içinde bulunan kamu tesis alanları ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Böylelikle program yürürlüğe girdiğinde imar planı ile getirilen kamu tesis alanlarının (hastane, okul, hükümet konağı vb.) kamulaştırılabilmesi için kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine gerekli ödeneğin koyulması sağlanacaktır.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunlar gereğince kısıtlama konulan gayrimenkullerin kamulaştırılınca ya veya umumi hizmetler ile ilgili projeler gerçekleştinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam etmektedir.

İmar programına alınan alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 13. Maddesi'ne göre kamulaştırma yapılınca ya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulmaktadır. Yine bu maddeye göre, beş yıllık imar programına alınmayan ve kamu kuruluşlarına ayrılan alanlarda ise, parsel sahipleri imar planının tasdik tarihinden beş yıl sonra müracaat ettikleri takdirde, ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair belediyeden görüş alınmak kaydıyla civarın karakterine göre plan değişikliği yapılabilecek ve ruhsat talebi karşılanabilecektir.

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar hakkında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 17. Maddesi ile açıklık getirilmiştir. Bu maddeye göre belediye veya valilikler kendi malı olan imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, yönü değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlardan kazanılan sahalardan müstakil inşaaata elverişli olmayan parçaları, bitişikindeki arsa ve bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir

edilen bedelle satın almaz ise hisselendirerek satmak yoluyla imar planına uygunluğunu sağlamaya yetkili kılınmışlardır. Ayrıca belediye ve valiliklerin bu parçalardan müstakil inşaat elverişli olanları, kamu yararı için bu kurumlarca yeri alınan sahiplerin muvafakatlari halinde istihkaklarının karşılığı olarak bedel takdiri ve gerektiğinde denklik temini suretiyle değiştirmeye de yetkileri bulunmaktadır. Kanunun bu maddesinde belirtilen bedel takdirlerinin ve bedele itiraz şekillerinin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

3.1.5. KAMULAŞTIRMANIN İMAR PLANLARININ UYGULAMA ARAÇLARINDAN BİRİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar planlarında yol, meydan, yeşil saha, park, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlarda kalan taşınmazların kamulaştırma işlemi ile kamuya kazandırılması pahalı bir yol olmaktadır. Uygulamada çoğunlukla taşınmazları kamulaştırılan mal sahiplerince, kıymet takdir komisyonları tarafından saptanan bedellere itiraz edilmekte ve bedellerin artırılması (bedelin tezyidi) istenmektedir. Çoğunlukla mahkeme kararları ile gerçek bedellere oldukça yakın kamulaştırma bedelleri kabul edilmektedir. Çoğu belediyeler için bu bedelleri ödemek suretiyle kamulaştırma yapmak çok zor olmakta ve hatta mümkün olmamaktadır. Bu bakımdan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nin uygulanması gerekmektedir. Arsa ve arazi düzenlemesine açıklık getirilen ilgili madde ile

% 35'e kadar düzenleme ortaklık payının alınarak yol, meydan, yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark, cami ve karakol yerlerinin kamuya kazandırılmasında, kamulaştırma bedelinin ödenmesine gerek kalmamakta veya çok az bir kamulaştırma ile imar planlarının uygulanması sağlanmaktadır. Bununla birlikte aynı Kanun'un 19. Maddesi'nde imar parselasyon planlarının yapılma zorunluluğu getirildiği için bunlar hazırlanırken 18. Madde uygulaması da kolaylıkla sürdürülebilmektedir.

3.2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

Beldelerin imar yönünden düzenli bir şekilde olması, imar planlarının hızlı bir şekilde mekana yansıtılmasına bağlıdır. Arazi ve arsa düzenlemesi, belediyelerin ve valiliklerin imar planlarını uygulamaları için kullanacakları önemli bir araçtır.

Genellikle tarıma yönelik kırsal toprakların düzenlenmesi, arazi düzenlemesi kapsamında; yerleşime yönelik kentsel toprakların düzenlenmesi de arsa düzenlemesi kapsamı içerisinde yerini almaktadır.

Arazi düzenlemesinin amacı, tarıma yönelik kırsal toprakların planlama yoluyla toplulaştırılması, yol ve sulama ağına bağlanarak, verimlerinin artmasının sağlanmasıdır (14, s.415).

Arsa düzenlemesinin en önemli amacı ise, imar planı ile getirilen planlama kararlarının planlama ilke ve tekniklerine göre mekana yansıtılmasını sağlamaktır. Ayrıca arsa düzenlemesi arsa politikasının etkili bir aracı olması sebebi ile önem taşımaktadır. Genellikle kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın en büyük etkenlerinden biri, konut yapımına hazır yeterli sayıda kentsel arsaların üretilmemesidir. Arsa düzenlemesi sonucunda, konut yapımına hazır kentsel arsalar (imar parselleri) oluşturulur. Böylelikle kaçak ve ruhsatsız yapılaşma önlenabilir. Yine arsa düzenlemesi ile imar planında umumi hizmetlere ayrılan yol, meydan, park, yeşil saha, otopark gibi alanların kamu kullanımına geçmesi kolaylıkla sağlanabilmektedir. İmar Kanunu'nda arsa düzenlemesi ile belediyelere ve valiliklere bu hak tanınmamış olsaydı, belediye ve valilikler bu alanların tümünün kullanıma geçmesini sağlamak için kamulaştırma yapma durumunda olacaktı.

Arazi düzenlemesinin net olarak açıklanabilmesi için bazı tanımların yapılması gereklidir.

Uygulama İmar Planı : Tasdikli halihazır haritalar üzerine, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

İmar Parselasyon Planı: Uygulama İmar Planı üzerinde belirlenen bir yapı adasının imar planının öngördüğü düzene uygun şekilde cephe hatlarını, yapı nizamlarını gösteren ve parselasyon haritasının düzenlenmesine esas olan planlardır.

İmar Adası : İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

İmar Parseli : İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

Kadaastro Adası : Kadastro yapıldığı zaman varolan adadır.

Kadaastro Parseli : Kadastro yapıldığı zaman kadastral adalar içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

Parsel Cephesi : Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan cephelerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir.

İfraz : Taşınmazın inşaat elverişli parsellere bölünmesidir.

Tevhid : Parsellerin inşaat uygun birleştirilmesi işlemidir.

Düzenleme Ortaklık Payı : Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35'e kadar düşülebilen miktar veya zorunlu

hallerde malikin muvafakati ile tesbit edilen karşılığı bedeldir.

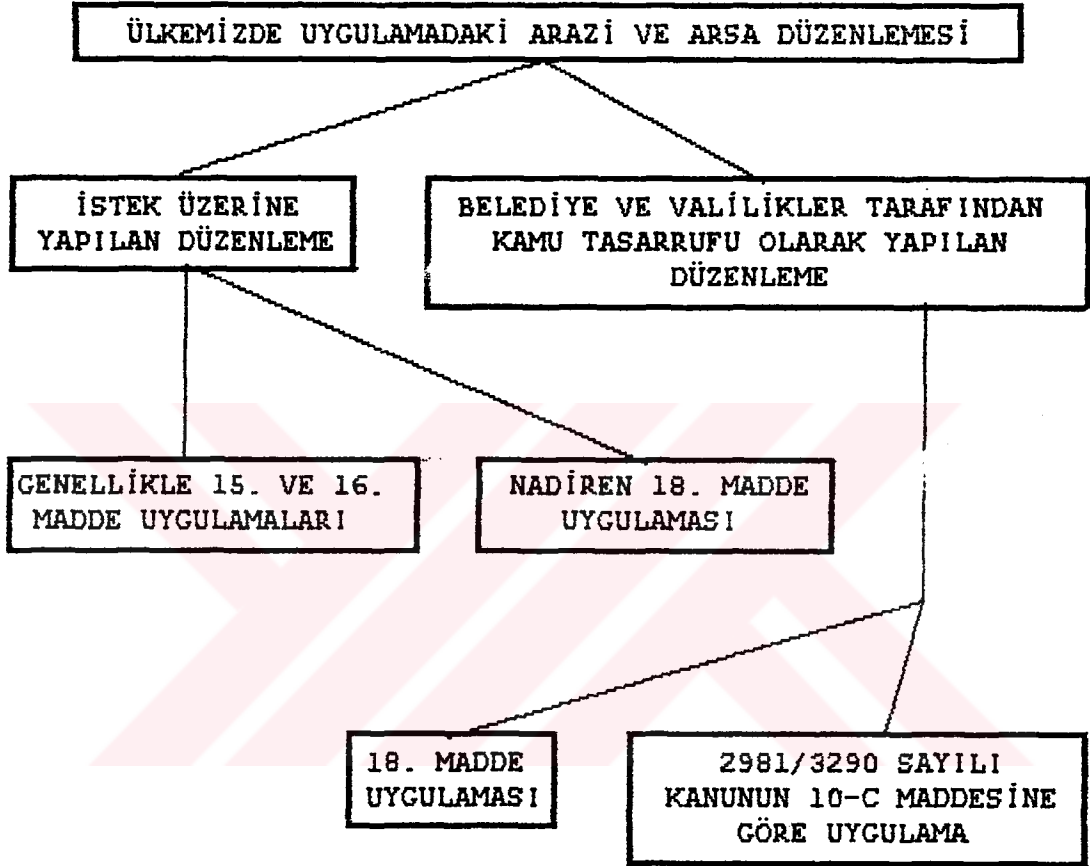
Arsa düzenlemesi iki şekilde yapılabilmektedir. Birincisi mal sahibinin isteği üzerine, ikincisi ise belediye ve valiliklerin mal sahiplerinin isteklerine bakmaksızın, bir kamu tasarrufu niteliğinde yapılan düzenlemedir (Hamur Kuralı). Şekil 3.4'de ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi gösterilmiştir.

3.2.1. İSTEK ÜZERİNE YAPILAN DÜZENLEME

İmar planlarının uygulanmasına, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise valilikler yetkilidir. Belediyeler imar planlarının uygulanması için beşer yıllık imar programları hazırlamak ve bu programlara göre uygulamayı gerçekleştirmekle yükümlü kılınmışlardır. Hazırlanan imar programlarında ise önem ve önceliğe göre düzenleme alanları belirlenmektedir.

Belediyeler ve valilikler imar planlarını resen uygulayabildikleri gibi, masraflar mal sahibince karşılanmak kaydı ile de uygulama yapabilirler.

Genellikle istek üzerine yapılan uygulamalar yasanın 15. ve 16. Madde'lerine göre yapılmaktadır.



ŞEKİL 3.4 ÜLKEMİZDE UYGULAMADAKİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

İfraz ve tevhid işlerini açıklayan 15. Madde'ye göre yapılacak ifraz ve tevhidin imar planı ve imar yönetmelik esaslarına uyması gerekmektedir. İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi kamunun yararlanacağı yerler düzenleme ortaklık payı olarak ifraz edilen parsel alanının % 35'ini geçmemek şartıyla belediye adına bedelsiz olarak terk edilecektir. Yasanın 16. Maddesi'nde de ifraz ve tevhide yer verilmiştir. Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki ve dışındaki gayrimenkullerin resen ya da müracaat üzerine tevhid ve ifrazının belediye encümenleri ve il idare kurulunca onaylanacağı belirtilmiştir. Ayrıca onaylama işleminin belediye ve valiliklere intikalinden 30 gün içerisinde, tescil ve terkin işleminin ise tapuya 15 gün içerisinde bildirileceği belirtilmiştir.

İstek üzerine yapılan uygulamalar genellikle imar planının uygulanmadığı veya uygulanmadığı alanlarda yapılmakta veya mevzii imar planı uygulaması şeklinde olmaktadır (15, s.26).

Bu tür uygulamalarda düzenleme ortaklık payı, parselin imar planındaki durumuna göre farklılaşabilmektedir. Dolayısıyla istekte bulunan mal sahibi bazen mağdur olmakta, bazen karlı çıkabilmektedir. Düzenleme ortaklık payının % 35'in üzerine çıkması durumunda, istek sahipleri kendi rızalarıyla % 35'in üzerindeki kısmı kamuya bağış olarak verebilmektedir. Bunun nedeni ise istek sahibinin kadastral parselini bir an önce imar

parseli durumuna getirme isteğidir. Ancak taşınmazın tümü, donatı alanında kalan mal sahipleri bu maddelerden yararlanamamakta olup, 18. Madde uygulamasını beklemek durumunda kalmaktadırlar.

Yasada bu düzenleme şekline tam olarak açıklık getirilmemiştir. Özellikle 15. ve 16. Madde'lerin imar planı uygulamalarının hangi aşamasında ve ne şekilde kullanılması gerektiği hakkında net açıklama bulunmamaktadır.

3.2.2. BELEDİYE VE VALİLİKLER TARAFINDAN BİR KAMU TASARRUFU OLARAK YAPILAN DÜZENLEME (KAMU KURALI)

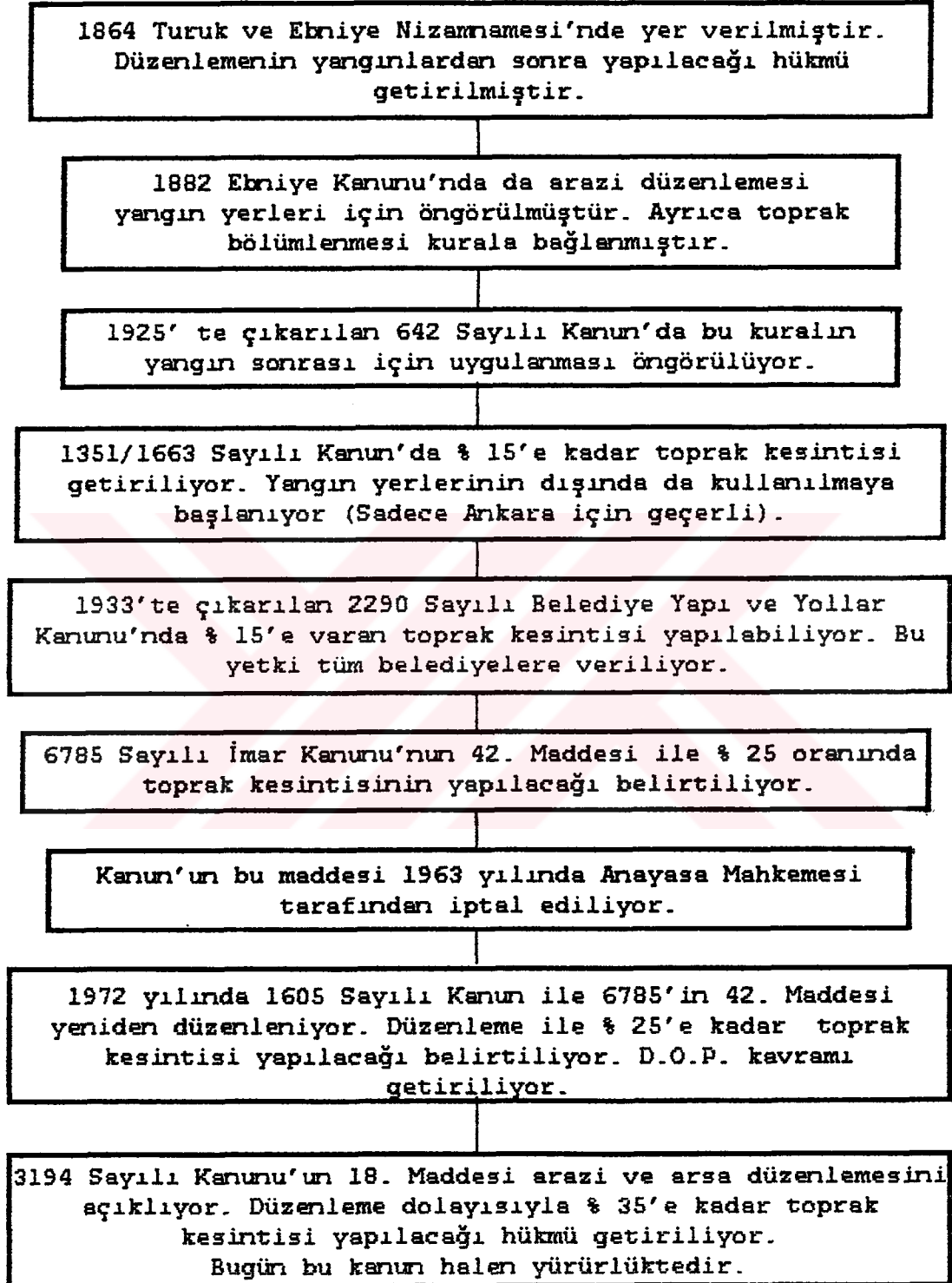
Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasını sağlayan en önemli araçtır. Arsa düzenlemesi, bir kentin ya da kasabanın imar planını uygulamak amacıyla, özel ya da kamusal mülkiyette bulunan taşınmazların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir "düzenleme ortaklık payı" ayrıldıktan sonra, eski sahiplerine yeniden dağıtılmasına olanak veren şehircilik kuralı olarak tanımlanabilir (6, s.172).

Ülkemizde hukuksal açıdan arsa düzenlemesi farklı şekillerde yorumlanmıştır. Bazı hukukçular bu işlemi özel bir kamulaştırma olarak tanımlamış (S.S. Onar), bazı hukukçular ise mülkiyet hakkına

ilişkin bir tasarruf sınırlandırması olarak değerlendirmiştir (B. Köprülü). Diğer yandan, imar ve şehir planlama hukukunun bir kamu hukuku dalı olması açısından, imar planlarının uygulanması amacıyla, mülkiyet hakkına kısıtlama getirilebilir. Çünkü imar planlarının uygulanması kamu yararı amacı taşımaktadır. Bu nedenle arsa düzenlemesi ile mülkiyet hakkına kısıtlama getirilebilmektedir.

Arsa düzenlemesi, Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze kadar imar ile ilgili yasal düzenlemelerde yer almıştır. Bugüne kadar arazi ve arsa düzenlemesi, içeriği aynı kalmakla birlikte, günün koşullarına göre kamuya ayrılan alanların oranı değişme göstermiş ve bazen tartışma konusu olmuştur. Şekil 3.5'de Hamur Kuralı'nın tarihsel gelişimi verilmiştir.

Arsa düzenlemesine, ilk olarak 1864 yılında çıkarılan Turuk ve Ebniye Nizamnamesi'nde yer verilmiştir. Bu nizamnameye göre yapı adalarının ve komşuluk birimlerinin yangın geçirmeleri durumunda, sokakların gerekli biçimde yeniden düzenlenmesine olanak verilmiştir. 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nda ise, yapı adalarının tümünün ya da bir kısmının yanması sonucunda bu yerlerdeki toprakların yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Ayrıca bostan gibi yerlerde yeni bina yapmak amacıyla arazisini ifraz etmek isteyenler, bu arazinin, belediyece belirlenecek yerlerinde birer okul ve karakol arsasını parasız olarak vermeye zorunlu tutulmuşlardır. Bunun için arsaların büyüklüğü



ŞEKİL 3.5 HAMUR KURALININ TARİHSEL GELİŞİMİ

oranında belirli miktarlardaki toprakları verme esası getirilmiştir. Yasaya göre 10.000 arşınkareye kadar olan topraklardan kamu yararına toprak alınmayacaktır. 10.000 ile 20.000 arşınkare arasındaki topraklardan 400 arşınkare , 20.000 arşınkareden fazla olan topraklardan ise, 20.000 arşınkareye kadar 400 arşınkare daha sonraki her 50 arşınkare için 1 arşınkare toprak alınacaktır (16, s.14). Bu yasaya göre toprak bölünmesi bir kurala dayandırılmıştır.

Ebniye Kanunu'nun bazı maddelerini değiştiren 1925 tarihli 642 Sayılı Kanun'da da yangın yerlerindeki arsaların birleştirilmesi ve bu birleştirilmeden sonra yeni bir plan çerçevesinde arsaların durumlarının yeniden tayin edilmesi ve belirtilmesi esası kabul edilmiştir. Daha sonra Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevlerine İlişkin 1351 Sayılı Kanun'da değişiklik yapan 1930 tarihli 1663 Sayılı Kanun'da arsa düzenlemesine yer verilmiştir. Bu kanuna göre Ankara İmar Müdürlüğü imar planı sınırları içerisinde, imar planının uygulanması amacıyla mevcut arsaları tevhid etmeye ve yeniden planına göre arsa sahiplerine bağımsız ya da hisseli olarak vermeye yetkili kılınmıştır. Tevhid ve dağıtım sırasında, arsa alanlarının aynen korunamadığı durumlarda, % 15'e kadar noksanı ile yapılacağı belirtilmiştir. Bu Kanun ile arsa düzenlemesinin yangın alanlarının dışında da uygulanabileceği hükmü getirilmiştir. 1933 yılında yürürlüğe giren Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 6. Maddesi'nde arsa düzenlemesine yer verilmiştir. Bu kanuna göre

belediyelerin imar planlarının uygulanmasını sağlamak amacıyla mevcut arsaları tevhid ve ifraz etmeye ve bunları tek veya hisseli olarak dağıtmaya ya da arsanın bitişik bulunduğu bina sahiplerine kıymeti oranında satmaya yetkili kılınmışlardır. Ayrıca bu kanunda arsaların dağıtımının % 15'e kadar noksanı ile yapılabileceği belirtilmiştir. Bu kanun ile arsa düzenleme yetkisi tüm belediyeleri kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

1956'da yürürlüğe giren 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 42. Madde'si arsa düzenlemesini açıklamıştır. Bu maddeye göre, imar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin, plana uygun şekilde inşaat elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleri ile ve yol fazlası ile veya sair belediye amme hükmi şahıslarıyla amme müesseselerine ait yerlerle birleştirerek, plan icaplarına göre müstakilen ve şüyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri % 25'e kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyelerin yetkili olduğu belirtilmiştir. Kanun'un 42. Maddesi'nde arsa düzenlemesi sırasında belediyelerin % 25'e kadar bedelsiz olarak toprak alabilme yetkisi, Anayasa'ya aykırı durum oluşturduğu iddia edilerek iptali istenmiş ve 1963

yılında Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Anayasa Mahkemesi'nce, düzenlemeden sonra % 25'e kadar eksik verilen taşınmaz malların değerlerinin, bunların eski yüzölçümlerindeki değerlerini karşılayacağını her zaman doğru olmayacağı belirtilmiş ve bu nedenle yasanın 42. Maddesi karşılıksız kamulaştırma olarak değerlendirilmiştir. Anayasa Mahkemesi, yasanın 42. Maddesi'ni 1961 Anayasa'sının 38. Maddesi'ne aykırı bir durum oluşturduğu gerekçesi ile 22 Kasım 1963 gün ve 65/278 Sayılı kararı ile yürürlükten kaldırmıştır. Daha sonra ise benzer düzenleme, 6785 Sayılı Kanun'un bazı maddelerini değiştiren 1605 Sayılı Kanun ile getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre, belediyeler tarafından düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların alanlarından yeteri kadar alan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşünülmüştür. Düzenleme ortaklık payları ise, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların önceki alanlarının % 25'ini geçemeyeceği belirtilmiştir. 6785/1605 Sayılı Kanun ile düzenleme ortaklık payı kavramı getirilmiştir. 6785/1605 Sayılı İmar Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Eski Kanun'un 42. Maddesi 3194

Sayıllı Kanun'da da geliştirilerek 18. Madde olarak düzenlenmiştir. Bununla birlikte İmar Kanunu'nun 44/1-c hükmü gereğince "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" yürürlüğe girmiştir. Yasanın 18.Maddesi'ne göre arazi ve arsa düzenleme yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere verilmiştir. Yasanın bu maddesine göre, imar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerine belediyeler yetkili kılınmıştır. Belediye ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 35'ni geçemeyeceği ifade

edilmiştir. Alınacak "düzenleme ortaklık payları", düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı belirtilmiştir. Ayrıca düzenleme ortaklık paylarının toplamı, umumi hizmetler için ayrılan alanlar toplamından az olduğu takdirde ise, eksik kalan miktarın belediyeler ve valiliklerce yapılacak olan kamulaştırma ile tamamlanması gerekmektedir. Bununla birlikte herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde ise, düzenleme ortaklık payının, kamulaştırmadan arta kalan alan üzerinde ayrılacağı şartı konulmuştur.

Bu maddeye göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı belirtilmiş ve bu hükmün o parselde imar planı ile yeniden düzenlemeye engel teşkil etmeyeceği açıklanmıştır. Diğer yandan, düzenlemeye tabi tutulan ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlardan ayrıca düzenleme sebebiyle değerlendirme resmi alınamayacağı hükmü getirilmiştir.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde ise şüyulanmanın sadece zemine ait olup şüyunun giderilmesinde bina bedelinin ayrıca dikkate alınacağı ifade edilmiştir.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapının ancak bir imar parseli içinde bırakılabileceği hükümü getirilmiş ve tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazasına gerek görülmeyen yapıların ise birden fazla imar parseline rastlayabileceği belirtilmiştir. Ayrıca hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olacağı ifade edilmiştir. Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapıların, belediye ve valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacağı hükümü getirilmiştir.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave değişiklik ve esaslı tamir izni verilemeyeceği açıklanmıştır. Ayrıca düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaatı elverişli olan

kadastral parsellere, plana göre ruhsat verileceği belirtilmiştir.

18.Madde'nin uygulanmasında belediyelerin ve valiliklerin ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye ve valiliğe ait sahalardan yer verilebilecektir.

Kanunun 18. Maddesi ve ilgili olarak çıkartılan "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesiyle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile birçok yenilikler getirilmiştir. Getirilen yenilikler şu şekilde sıralanabilir (17, s.186):

1. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bu yetkinin valilikler tarafından kullanılması sağlanmıştır.
2. Düzenleme Ortaklık Payı % 25'ten % 35'e yükseltilmiştir.
3. Düzenleme Ortaklık Payının kullanılacağı yerlere cami ve karakol yerleri de eklenmiştir.
4. Özel parselasyon planı yapımı ve bu plana göre hisseli satış yapma yasağı getirilmiştir.
5. Belediye ve valiliklere konut yapımına hazır arsa bulundurma mecburiyeti getirilmiştir.
6. Düzenleme Ortaklık Payı zorunlu hallerde bedele dönüştürülebilecektir.
7. Kamu tesis alanlarına ait parseller, düzenlemeye giren tüm parsellere hisse verilerek oluşturulabilecektir.

8. Hisselendirme hesabı oranı getirilmiştir.

9. 6785/1605 Sayılı Kanun'a göre ifraz gören parsellerden de düzenleme ortaklık payı alınabilecektir.

Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili 3194 Sayılı Kanun'un 18. Maddesi'nde verilen yetkilerin birçoğu 6785/1605 Sayılı Kanun'un 42. Maddesi'nde bulunmaktaydı. Oysa belediyeler 6785/1605 Sayılı Kanun'un yürürlükte olduğu süre içinde 42. Madde'de verilen yetkileri yeteri kadar kullanamamış, şehirlerin gelişmesini sağlayamamıştır. İmar programları genellikle bazı önemli imar yollarının kamulaştırma yoluyla açılması şeklinde hazırlanmış, kamulaştırma için gerekli kaynak sağlanamadığından hazırlanan programlar uygulanamamıştır.

Arsa düzenlemesi ile imar planlarının uygulanmasının sağladığı yararlar şu şekilde sıralanabilir (18, s.268):

1. Arazi ve arsa düzenlemesiyle belediyeler, gelişme ve ihtiyaca göre imar planlarını bölgesel bütün içerisinde uygulama yetkisine sahiptir.

2. % 35'e kadar düzenleme ortaklık payı ile kamuya ayrılan yol, meydan, yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark, park, cami ve karakol yerlerinin kamuya kazandırılmasında kamulaştırma bedeli ödenmesine gerek kalmamakta veya çok az bir kamulaştırma bedeli ile bu yerlerin kamuya kazandırılması mümkün olmaktadır.

3. Uygulama ile imar adalarının tamamı, imar planı ve yönetmeliğine uygun imar parseli olarak tescil

gördüğünden imar planına göre yapılaşmaya engel kalmamaktadır.

4. Kamu kullanımına ayrılan yerlerin tapudan terkinin yapılmasıyla, bölgesel olarak yapılan uygulamada o bölgenin tüm yol ve alt yapısının plana uygun düzenli bir şekilde yapılmasına imkan sağlanmaktadır.

İmar Kanunu'nda yer alan arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin hükümlerin dışında kamuoyunda kısaca "İmar Affı Kanunu" olarak adlandırılan kanunlarda da arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin hükümler yer almaktadır. İmar affı kanunlarından ilki 1983'te yürürlüğe giren 2805 Sayılı Kanun'dur. Bu kanun, kısa bir süre yürürlükte kalmış ve 1984 yılında 2981 Sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1986 yılında ise, 3290 Sayılı Kanun ile 2981 Sayılı Kanun'un bazı maddeleri değiştirilmiş ve bu Kanun'a ek maddeler getirilmiştir. Daha sonra 3290 Sayılı Kanun ile değişik 2981 Sayılı Kanun'un bazı maddelerini değiştiren 3366 Sayılı Kanun 1987 yılında yürürlüğe girmiştir.

İmar affı kanunu, imar ve gecekondü mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenleme ve bu işlemlerle ilgili müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama esaslarını belirleme amacını taşımaktadır. İmar affı kanunu ile ıslah imar planı kavramı getirilmiştir. ıslah imar planı, düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya

yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacını taşımaktadır. İslah imar planı yapılacak yerler Kanun'da belirlenmiştir. İslah imar planı; bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondü alanlarında, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğini kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa ve arazilerde, üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda, ıslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılacaktır. İmar Affı Kanunu ile ıslah imar planına göre, tapu deyimi ile "kayden şayi, mahallen müstakil olan", diğer bir deyişle, tapu sicilinde çok hissedarlı olup, zeminde bağımsız olarak kullanılan arazi parçalarının parsel durumuna getirilmesi sağlanmaktadır. İmar ıslah planlarının uygulama aracı, 3290 Sayılı Kanun ile değişik, 2981 Sayılı Kanun'un 10/c Maddesi'dir. Bu maddeye göre imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ve ada parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına

tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valilikler re'sen yetkili kılınmışlardır. Bununla birlikte bu yetkiler, adı geçen kurumların talebi üzerine kadastro müdürlüklerince kullanılacaktır. Ayrıca, bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler uygulamayı durdurmamaktadır. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilmekte ve yapılan işlem Medeni Kanun'un 927. Maddesi'ne göre hak sahibine bildirilmektedir. Hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitlerin uygulamayı durdurmaması, düzenleme işlemine oldukça kolaylık getirmiştir. Böylelikle uygulamanın kısa süre içerisinde gerçekleşmesi sağlanabilmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nde bu tür bir hükmün bulunmaması düzenleme işlemini olumsuz yönde etkilemektedir. 2981/3290 Sayılı Kanun'un uygulamada kolaylık sağladığı diğer hükmü ise tescil dışında kalanların hisselerini 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre değeri tespit edilerek peşin ödenmesi ya da parsel sahibi aleyhine kanuni ipotek tesis edilmesidir.

BÖLÜM 4. 18.MADDEİN UYGULAMASI ÇALIŞMA ESASLARI

4.1. TANIMLAR

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama işlemlerine ilişkin hususlara "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile açıklık getirilmiştir. Bu yönetmelikte sözü geçen, fakat kanunda yer almayan tanımlar şu şekildedir:

Düzenleme Sahası : Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzenleme Sınırı : Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

Düzenleme Ortaklık Payı : Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu

hallerde malikin muvafakatı ile tespit edilen karşığı bedeldir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı : Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

Özet Cetveli : Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

Dağıtım Cetveli : Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

Tahsis Cetveli : Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar : Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

Kroki : Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.

Röperli Kroki : Ada veya parsellerin, yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

Ebatlı Kroki : Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

Uygulama Krokisi : Ada ve parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir.

Parsel Numarası : Bir ada içindeki parsellere, her ada için 1'den başlayarak verilen numaradır.

Parselasyon Planı : İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas olan plandır.

Hata Sınırı : Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.

4.2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN UYGULAMA ESASLARI

"İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması üç aşamadan meydana gelmektedir. Bunlar; düzenleme sınırının tespiti, hazırlık çalışmaları ve düzenleme işleridir. 18. Madde uygulama aşamaları Şekil 4.1'de verilmiştir.

4.2.1. DÜZENLEME SINIRININ TESPİTİ

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5. Maddesi ile, belediye ve mücavir alan sınırları içinde

1. AŞAMA:

Düzenleme Sınırının Tesbiti

2. AŞAMA: HAZIRLIK ÇALIŞMALARI

Tapu Kayıtlarının ve Haritaların Elde Edilmesi

Haritaların Revizyonu

Uygulama Haritalarının Hazırlanması

İmar Adalarının Araziye Aplikasyonu ve
Ada Köşelerinin Arazide Belirlenmesi

Yapı Adalarının Kesin Boyutunun Tesbiti

Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

3. AŞAMA: DÜZENLEME İŞLERİ

Kadastro Ayırma Çapının Düzenlenmesi

Tapu Kayıtlarına Şerh Konulması

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı
ve Düzenleme Ortaklık Payı Oranının Bulunması

İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılması

Parselasyon Planlarının Onaylanması
ve Tapu Siciline Tescil Edilmesi

ŞEKİL 4.1 18. MADDE UYGULAMASININ ÇALIŞMA ESASLARI

belediyelere, dışında valiliklere, il idare kurulu kararıyla, 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin gelişme ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapma mecburiyeti getirilmiştir. Bu maddede, belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı ifade edilmiştir. Ancak ilgili maddenin 4. ve 5. paragraflarında bu kurala istisna getirilmiş ve imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebileceği ifade edilmiştir. Yine düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanunu'nun 18. Maddesi hükmünün uygulanamayacağı hallerde, müstakil inşaatla elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilebileceği açıklanmıştır.

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 6. Maddesi'nde düzenleme sınırının geçirilmesi ile ilgili esaslara yer verilmiştir. Bu maddeye göre, düzenleme sınırı;

a) İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından,

b) İskan sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilecektir. Ayrıca ilgili maddede düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde sınırın, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirileceği belirtilmiştir. Parselin büyük olması halinde ise düzenleme sınırının ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirileceği ifade edilmiştir.

İmar planı hazırlanırken şehir ve kasabaların çevre ile ulaşımını sağlayan ana yollar genellikle imar yolu ve ana arterler olarak korunmaktadır. Bu yollar aynı zamanda kadastral sınırların başlangıç ve bitim sınırları olmaktadır. Uygulama sınırının bu yollardan geçirilmesi halinde aynı zamanda kadastral sınır olarak da sağlam sınırlara dayandırılmış ve düzenleme sınırında doğabilecek muhtemel sınır hatalarından da kaçınılmış olacaktır (18, s.269).

4.2.2. HAZIRLIK ÇALIŞMALARI

4.2.2.1. Tapu Kayıtlarının ve Haritaların Elde Edilmesi

Düzenleme alanına giren kadastro parsellerine ait tapu kayıtları, kadastro haritalarının mümkünse boyut değiştirmeyen kopyaları, gereken hallerde kadastro ölçü krokileri, diğer ölçü, hesap çizelgeleri yerel tapu ve kadastro teşkilatınca sağlanır. Buna imkan yoksa Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile ilişki kurularak bunlar elde edilir. Daha önce kadastro veya tapulama yapılmamışsa tapu kayıtları ve tapu haritalarının alınmasıyla yetinilir (19, s.45).

4.2.2.2. Haritaların Revizyonu

Genellikle halihazır haritanın yapıldığı tarih ile uygulamanın başladığı tarih arasında zaman farkı söz konusu olmaktadır. Bu zaman süreci içerisinde zeminde değişiklikler oluşabilmektedir. Uygulamadan önce zemindeki değişikliklerin belirlenip, halihazır haritaya işlenmesi gerekmektedir. Haritaların revizyonu ile uygulamada doğabilecek aksaklıklar giderilebilmektedir.

Arazide düzenleme alanı içinde ve çevresinde tesis edilmiş olan poligonlar, röper krokilerine

göre aranır. Yerinde bulunmayan poligon noktaları arazide yeniden tesis edilirler. 18.Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 17. Maddesi ile, haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerin haritaya tersim edileceği, haritada bulunup da zeminde bulunmayanların ise haritadan iptal edileceği belirtilmiştir. Ayrıca ilgili Yönetmeliğin 18. Maddesi'nde ise, imar mevzuatına göre korunması gereken yapıların da harita üzerine işleneceği ifade edilmiştir.

4.2.2.3. Uygulama Haritalarının Hazırlanması

Uygulama haritaları arazi çalışmalarına başlamadan önce hazırlanır. Düzenleme alanına ilişkin bütün detaylar, Teknik Yönetmelik'de belirtilen esaslara göre bu plan üzerinde gösterilir.

4.2.2.4. İmar Adalarının Araziye Aplikasyonu ve Ada Köşelerinin Arazide Belirlenmesi

Hazırlanan uygulama haritasına göre düzenleme alanına giren bütün adalar ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar araziye aplike edilir. Aplikasyon, nirengi ve poligon noktalarına dayanılarak, uygulama haritasından alınan uygulama ölçülerini kapsayan uygulama krokilerine göre yapılır.

Aplikasyon sonucunda ada köşelerinin arazide belirlenmesi sağlanır. İlgili Yönetmeliği'n 22. Maddesi'ne göre, ada kırık noktaları, 75 metreyi aşan düz hatlarda her 50 metrede bir olacak şekilde üst yüzü 15x15, alt yüzü 25x25 ve yüksekliği 50 cm olan ve üst ortasında 10 cm uzunluğunda ve 1 cm çapında demir çubuk yerleştirilmiş bulunan 400 dozlu betondan imal edilmiş bloklarla işaretlenir. 10 cm lik demir çubuğun tamamı beton içerisine gömülür. Bunlardan ayrıca uygun olan yerlerde Teknik Yönetmelik'de belirtilen diğer işaretler de kullanılabilir.

4.2.2.5. Yapı Adalarının Kesin Boyutunun Tespiti

İmar adalarının aplikasyonu arazide tamamlandıktan sonra, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları yeniden ölçülür. Bu ölçüler, gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak nitelikte olmalıdır.

4.2.2.6. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

Uygulama krokilerine göre zeminde applike edilen imar adaları rölöve ölçülerine göre parselasyon planına tersim edilir. Parselasyon plan paftalarının Teknik Yönetmelik hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'ne göre bu planlar, 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve o paftaya isabet eden bütün mevcut nirengi noktaları, kullanılan eski ve yeni tesis edilmiş poligon noktaları koordinat değerlerine göre ve ayrıca kadastro durumu da usulüne uygun olarak tersim edilir.

Kadaastro haritasının ölçeği parselasyon plan ölçeğine uygun ve kadastro paftası da boyut değiştirmeyen cinsten ise, tersimat kopya usulü ile; ölçeklerin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir kağıda çizilmiş bulunması halinde, tersimat kadastro ölçü krokilerindeki değerlere göre yapılır.

4.2.3. DÜZENLEME İŞLERİ

4.2.3.1. Kadastro Ayırma Çapının Düzenlemesi

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 28. Maddesi'nde Kadastro Ayırma Çapı'na ilişkin bilgi verilmiştir. Bu maddeye göre Kadastro Ayırma Çapı bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenir. Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.

4.2.3.2. Tapu Kayıtlarına Şerh Konulması

Kadastro ayırma çaplarının düzenlenmesinden sonra, Tapu Sicil Müdürlüğü'nce düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren parsellerin sicillerine şerh konulur. Böylelikle düzenleme alanına giren taşınmazı alacak ya da bununla ilgili tasarrufta bulunacak üçüncü kişilerin durumdan haberdar olması sağlanır.

4.2.3.3. Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı ve Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

18. Madde Yönetmeliği'nin 30. Maddesi'ne göre, düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Düzenleme ortaklık payı oranı, ilgili Yönetmeliği'n 31. Maddesi'ne göre şu şekilde hesaplanır: Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların

çıkarılması ile bulunur. Bu oran % 35'ten fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 35'inin çıkarılıp bulunan farkın 100 ile çarpılıp, 65'e bölünmesiyle bulunur. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 35'i geçemez.

4.2.3.4. İmar Parselleri Oluşturulması ve Dağıtılması

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslar 18. Madde'nin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 10. Maddesi'nde belirtilmiştir. Bu maddeye göre;

- a) Düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yanındaki eski parsel tahsisi sağlanır,
- b) Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseli içinde olması sağlanır,
- c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselenir.

İlgili Yönetmeliğin 35. Maddesi'ne göre, düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tespit edilir. Bu amaca uygun olarak "Tahsis Cetveli" düzenlenir. Ayrıca "Ada Dağıtma Cetvelleri" yapılarak, imar adaları içerisindeki parsel sayısı ve imar parsellerinin hangi kadastro parsellerine karşılık verileceği belirlenir.

4.2.3.5. Parselasyon Planlarının Onaylanması ve Tapu Siciline Tescili

Parselasyon planları, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayını ile yürürlüğe girerler. Daha sonra bu planlar, bir ay müddetle ilgili idarede asılırlar. Kesinleşen parselasyon planları, mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra mahalli tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Burada tescil işlemi tamamlanır.

18. Madde Yönetmeliği'nin son maddesinde imar parselasyon planlarının hukuki geçerliliği belirtilmiş ve bu maddeye göre imar parselasyon planlarının tescil işleminden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde belirtilen plan yerine geçeceği ifade edilmiştir.

BÖLÜM 5. ORDU MERKEZ YERLEŞİM ALANINDAN SEÇİLEN 3 ÖRNEK ALANDA İMAR UYGULAMASI

5.1. KENTİN BÜTÜNÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

5.1.1. KENTİN GENEL KONUSU

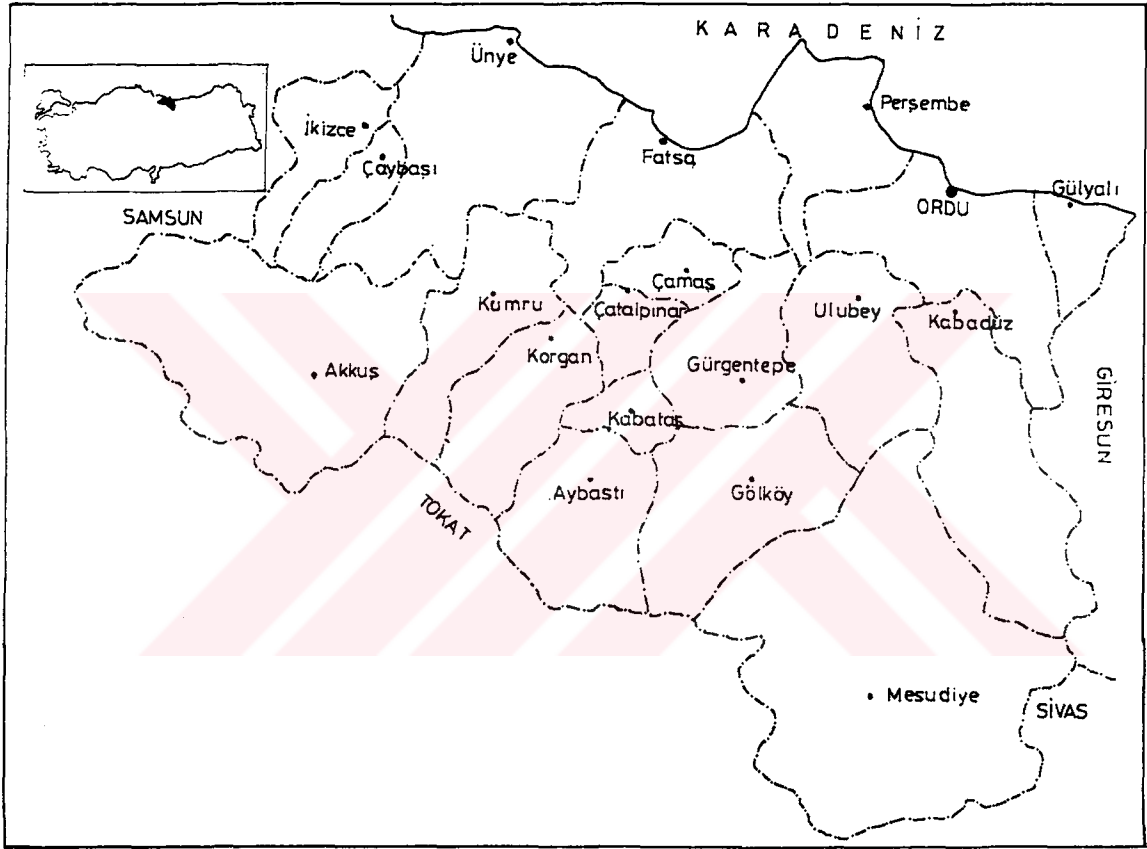
Doğu Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde yer alan Ordu ili, 6001 km² lik yüzölçümü ile ülke topraklarının % 0.8'ini kaplamaktadır. Ordu, doğuda Giresun, güneyde Sivas ve Tokat, batıda ise Samsun illeri ile çevrilmiştir. İl nüfusu 1990 yılı nüfus sayımına göre 830.105 kişidir. Bu nüfusun 336.820'si şehir nüfusu, 493.285'i ise köy nüfusu olmaktadır. Ordu'nun sayım yıllarına göre nüfus ve yıllık nüfus artış hızı Grafik 5.1'de görülmektedir.

Merkez İlçe, kıyı kesiminde yer almakta ve Samsun-Trabzon Devlet Karayolu şehrin içerisinden geçmektedir. Ordu merkezi; doğuda Gülyalı, batıda Perşembe, güneyde Ulubey ve Kabadüz ilçeleriyle çevrelenmiştir (Harita 5.1). Merkez İlçe'nin 1990 sayımına göre nüfusu 142.075 kişidir. Bu nüfusun 107.107 si şehir nüfusu, 39.968 i ise köy nüfusudur. Merkez İlçe'nin yüzölçümü 465 km² , yoğunluğu ise 306 kişi/ km² dir. 1960 yılından 1990 yılına kadar



GRAFİK 5.1 ORDU'NUN SAYIM YILLARINA GÖRE NÜFUS VE YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI

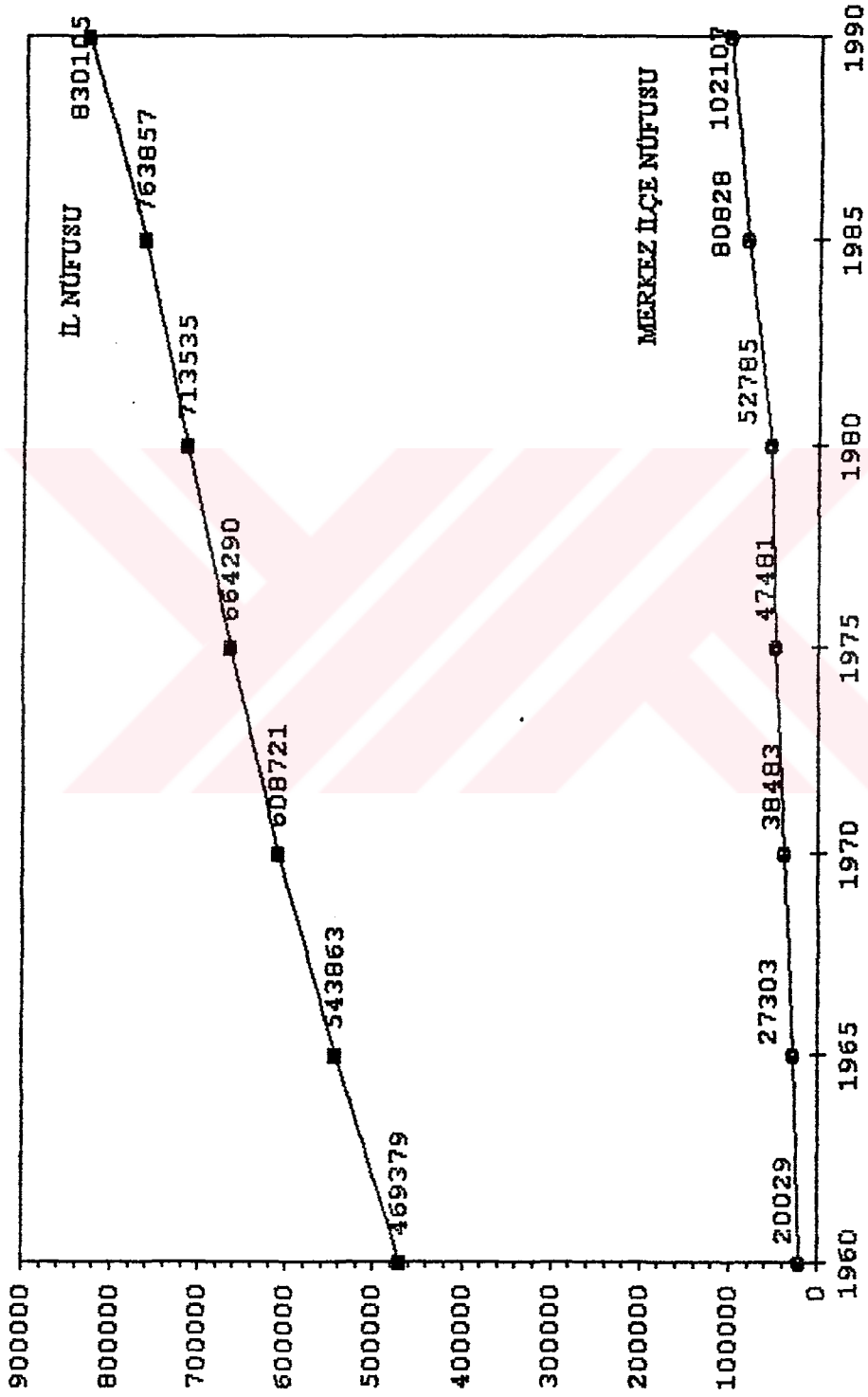
Kaynak: D.i.E 1990 Genel Nüfus Sayımı



HARİTA 5.1 ORDU İL SINIRLARI İÇİNDE MERKEZ İLÇE VE DİĞER İLÇELERİN KONUMLARI

ildeki ve Merkez İlçe'deki nüfus gelişimi Grafik 5.2'de verilmiştir.





GRAFİK 5.2 1960-1990 YILLARI ARASINDA İLDEKİ VE MERKEZ İLÇE'DEKİ NÜFUS GELİŞİMİ

5.1.2. KENTİN FİZİKSEL YAPISI

5.1.2.1. Topoğrafik Yapı

Ordu ili topoğrafik açıdan iki bölüme ayrılmaktadır. Birinci bölüm, doğu ve batı doğrultulu Karadeniz Dağları ile Karadeniz arasındaki dar şerit olmaktadır. Karadeniz Dağları'nın yükseltileri bazı noktalarda 3000 metreyi aşabilmektedir. İkinci bölüm ise güney tarafında kalan iç kesim olmaktadır. İl merkezi birinci bölüm içindedir.

Dağlar il topraklarının % 83.6 sını, platolar % 15.9 unu, ovalar % 0.5 ini kaplamaktadır. Bu ovalar akarsu kenarında oluşmuştur (20, s.6249).

Ordu il merkezi, yükseltisi 450 metreyi bulan Boztepe'nin güney ve doğu eteklerinde kurulmuştur. Merkez İlçe'de Melet, Civil, Bülbül Deresi kenarında alüvyonel dolgu alanları oluşmuştur.

5.1.2.2. Jeolojik Yapı

İl toprakları II. ve III. zamanda oluşmuştur. Tarıma elverişli nitelik taşıyan topraklar ise IV. zamanda oluşmuştur. Ordu'nun iç kesimlerinden (Ulubey, Fatsa, Kumru) kıyıya doğru uzanan üst

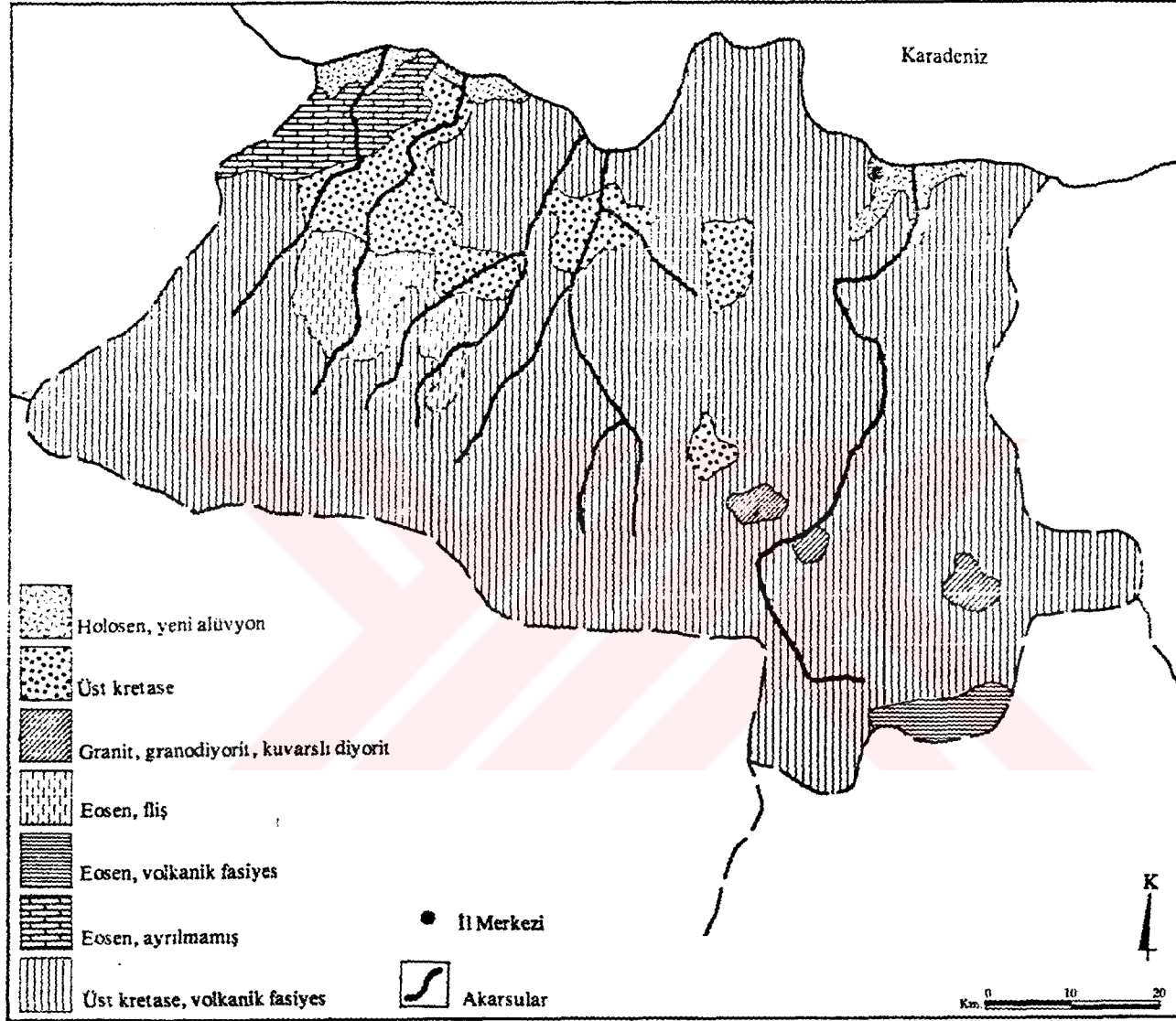
kretase yaşı alan volkanik lavlarla örtülmüştür. Bu nedenle II. zaman ve III. zaman arasında yer yer volkanik hareketler olduğu anlaşılmaktadır. Akarsu aşındırma ve biriktirmelerinin önemli derecede etkileri görülmektedir.

Merkez İlçe'de de akarsu aşındırma ve biriktirmelerinin etkisi görülmektedir. Bölgede holosen, yeni alüvyon yapı görülmektedir. Ordu iline ilişkin jeolojik durum Harita 5.2'de verilmiştir.

5.1.2.3. İklim

Ordu ilinde kıyı kesiminde Karadeniz ikliminin etkileri görülmektedir. Karadeniz ikliminin en önemli özelliği her mevsimde yağışlı olmasıdır. Ordu ilinde yaz ayları serin, kış ayları ise ılık geçmektedir. Diğer yandan ilin iç kesiminde karasal iklimin etkisi görülmektedir. Burada yazlar sıcak, kışlar ise soğuk geçmektedir. Yağışlar da, kıyı kesimine oranla daha az olmaktadır. İlin kuzey kesimi ile güney kesimi arasında iklimin farklı olmasında Canik Dağları'nın etkisi büyüktür. Kuzeyden gelen soğuk rüzgarlar taşıdıkları nemi Canik Dağları'nın kuzey eteklerine bırakmaktadır. Bu nedenle kuzey kesiminde yağış oranı güney kesimine göre fazla olmaktadır.

Merkez İlçe, kıyı kesiminde yer aldığı için burada da Karadeniz iklim özelliği görülür. Yıllık



HARİTA 5.2 ORDU İLİNİN JEOLojİK YAPISI
KAYNAK: Yurt Ansiklopedisi, s.6252.

sıcaklık ortalaması 13.9 santigrattır. Yıllık ortalama yağış ise 1196.6 mm dir. Merkez ilçede, en az yağış Mayıs ve Haziran aylarında, en çok yağış ise Kasım ve Aralık aylarında düşmektedir. Burada en hızlı rüzgar yönü batı, ortalama rüzgar hızı ise 2.2 m/sn dir (20, s.6254).

5.1.2.4. Bitki Örtüsü

Ordu ilinin kıyı kesimindeki ılık yağışlı iklim özelliği, bitki oluşumunda da etkili olmuştur. Kıyı şeridinde bitki örtüsü bakıma ve toprak özelliklerine göre farklılıklar göstermektedir. Perşembe'den Merkez İlçe'ye kadar uzanan kesimdeki kıyı şeridinde, ormanlar seyrekleşmiş ve orman altı örtü azalmıştır. Bunun yerini sandal, funda, defne gibi Akdeniz ikliminde yetişen bitkiler almıştır. Merkez İlçe'de Boztepe eteklerinde bitki örtüsü de Akdeniz bitki örtüsünü andırmaktadır. Melet kenarında ise çok seyrek ve yabani bitki örtüsü bulunmaktadır.

5.1.3. KENTİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI

Ordu'da tarıma dayalı ekonomi hızla artan nüfusa yeterli iş olanakları sağlamaması nedeniyle 1950'lerden sonra yoğun göç veren bir il olmuştur. İl dışına göç verilmesine karşın çevre yerleşmelerden aldığı göçle 1950-1990 arasında nüfusu iki kat artış göstermiştir. 19. yüzyıldan

beri üretilen fındık, ilin ana geçim kaynağıdır. Özellikle ilin koşulları, ekilebilir alanın azlığı tarımsal ürün çeşitlerini sınırlamakta, tek ürüne dayalı tarımsal yapı oluşmaktadır. 1970'lerden itibaren fındığa dayalı imalat sanayi gelişme göstermiştir.

Ordu il toplam nüfusu içinde faal nüfus oranı oldukça yüksek orandadır. Özellikle tarıma dayalı ekonomiye sahip olması nedeniyle faal nüfusun oranı yüksek olmaktadır. Ordu'da 1960'lı yıllarda Karadeniz kıyı yolunun açılması ve özellikle 1972 yılında ilin kalkınmada öncelikli iller kapsamına alınmasıyla tarım dışı faaliyetlerde de bir canlanma başlamıştır.

5.1.4. KENTİN İMAR PLANLAMA ARAÇLARI

5.1.4.1. Ordu'da İmar Planlamasının Gelişim Süreci

Ordu'nun ilk imar planı 1949 yılında yapılmıştır. Bu plan kentin batı tarafında kalan Taşbaşı, Zafer-i Milli ve Aziziye mahallelerini kapsamaktadır. 1949 tarihli imar planı kentin doğu yönüne gelişmesiyle yetersiz kalmış ve 1961'de ikinci imar planı hazırlanmıştır. Bu plan ile kentin Bülbül Deresi ve Otogar arasında kalan kısmı planlanmıştır.

Halen yürürlükte olan plan 1972 yılında hazırlanmasına rağmen ancak 1983'te onaylanmıştır. Ordu 1/5000 Nazım İmar Planı'na göre gelişme alanı olarak mevcut Stadyum'un batısındaki eğimli alanların kenarları ile Sivas ve Trabzon yolu kenarları ve güneydeki normal eğimli alanlar, ayrıca doğuda Trabzon yolu ile sahil arasında kalan araziler önerilmiştir. Ordu Nazım Plan'da getirilen öneriler dört başlık altında incelenebilir (21, s.18).

a-) Yoğunluk : Ordu Nazım İmar Planı'nda mevcut doku ile gelişme alanlarında 100-400 kişi/ha arasında 5 kademede yoğunluk önerisi getirilmiştir.

b-) Çalışma Alanları ve Merkez : Mevcut merkezin gelişme eğilimleri planlamayı yönlendirmiştir. Kentin merkezinde büro ve mesleki hizmetler, sahil yoluna paralel bant üzerinde resmi binalar, güney ve doğu ara yol aksları üzerinde toptan ticaret, sahil yolu ve sahilde eğlence tesisleri ve alanları, merkez içi ana yolda ise diğer merkezi faaliyetler önerilmiştir.

c-) Kentsel Ulaşım : Ordu Nazım İmar Planı'nda kentsel ulaşım ağı 5 kademeli olarak düzenlenmiştir. Samsun-Trabzon şehirlerarası Devlet Karayolu'nun kentten geçen kısmı düzenlenmiştir. Kentsel anayollar olarak; Sivas yolunun merkeze bağlantısı, güney-batı yol aksı ve terminal ile merkez arasındaki bağlantıyı sağlayacak yollar saptanmıştır. Konut toplama yollarından en önemlisi, doğudaki gelişme alanlarını merkeze bağlayan yol olmaktadır. Ayrıca ticaret, sanayi ve konut alanları içerisinde çeşitli genişlikte yollar ile yaya ve servis yolları önerilmiştir.

d-) Sosyal ve Teknik Altyapı : Ordu Nazım Planı'nda toplam 2054 hektarlık planlı alan içerisinde 885.6 hektarlık donatı alanı verilmiştir. 1991 yılında 1/5000 ölçekli revizyon ve ilave imar planı yapılmış ve bu plan ile 104 hektarlık alan ilave edilmiştir. İlave edilen 104 hektarlık alanın 24 hektarlık kısmı kamu tesislerine, 15 hektarlık kısmı sağlık tesislerine, 65 hektarlık kısmı ise konuta ayrılmıştır.

Ordu Kentsel Sit Alanı'nın 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı 1988 yılında yapılmıştır. 1992 yılında ise 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılmıştır.

5.1.4.2. İmar Planlarının Uygulanması ile İlgili Belediye Anketinin Değerlendirilmesi

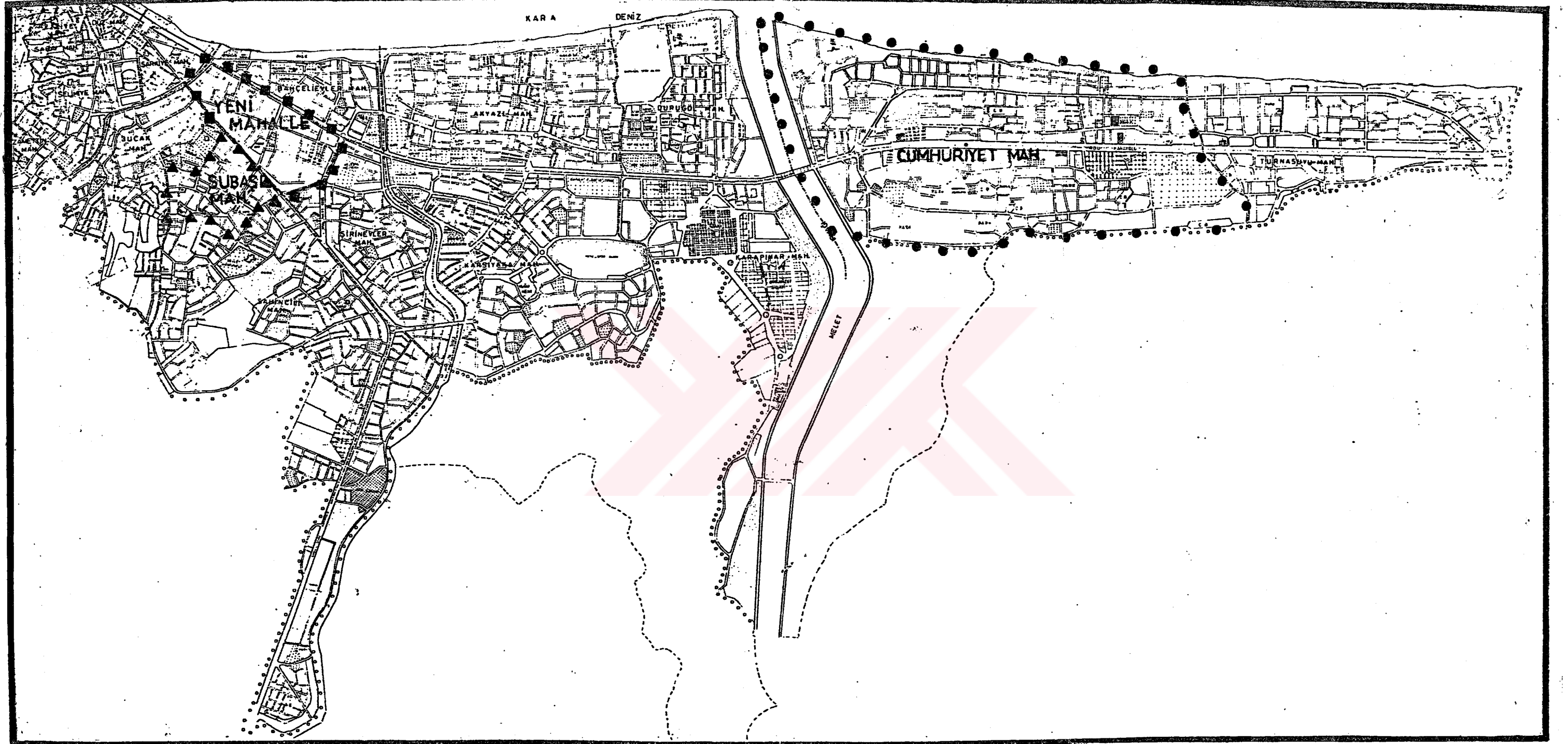
Ordu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü ile yapılan ankete göre belediyenin bünyesi içerisinde, imar planı uygulamasını gerçekleştirmek için planlama grubu ve harita grubu bulunmaktadır. Planlama grubunda 2 şehir plancısı ve 3 tekniker, harita grubunda ise 1 harita mühendisi ve 3 tekniker mevcuttur.

Ordu İmar Parselasyon Planı kısmi şekilde yapılmıştır. Belediye, umumi hizmetlere ayrılan alanların kamuya geçmesi için öncelikle 15. ve 16. Madde'leri tercih etmekte, bu maddelerin

uygulanmasının mümkün olmadığı durumda ise 18. madde uygulaması tercih edilmektedir. Umumi hizmetlere ayrılan alanların kamuya geçmesi için hemen hemen hiç kamulaştırma yöntemi kullanılmamaktadır. İmar planlarının uygulanmasında Ordu Belediyesi'nin parasal sorunları bulunduğu için istek üzerine uygulamalar daha fazla yapılmaktadır. Yine parasal sorunlar nedeni ile imar kamulaştırmaları belediye tarafından geciktirilebilmektedir (Ek A'da anket verilmiştir).

5.2. DÜZENLEME ALANLARININ SEÇİMİ VE BU ALANLARDA İMAR UYGULAMASI

Tez çalışması kapsamında yapılan örnek çalışmada; Ordu İli Merkez İlçe İmar Planı sınırları içinde 3 değişik düzenleme alanı seçilmiştir. Bu alanlardan ilki kentin doğu yönünde, gelişme alanı içerisine giren Cumhuriyet Mahallesi'nden; ikincisi kentin iç kesiminde, meskûn alan içerisine giren Subaşı Mahallesi'nden seçilmiştir. Üçüncü alan ise, yine kentin meskûn alanı içerisine giren Yeni Mahalle'den seçilmiştir (Harita 5.3). Ancak seçilen bu üçüncü düzenleme alanı imar mevzuatına aykırı yapılaşmaların bulunduğu, hisseli arsalardan oluşmakta ve 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Maddesi'ne göre uygulama yapılacak bir örnek olmaktadır. Düzenleme alanları, Ordu Belediyesi'nin de görüşü dikkate alınarak seçilmiştir.

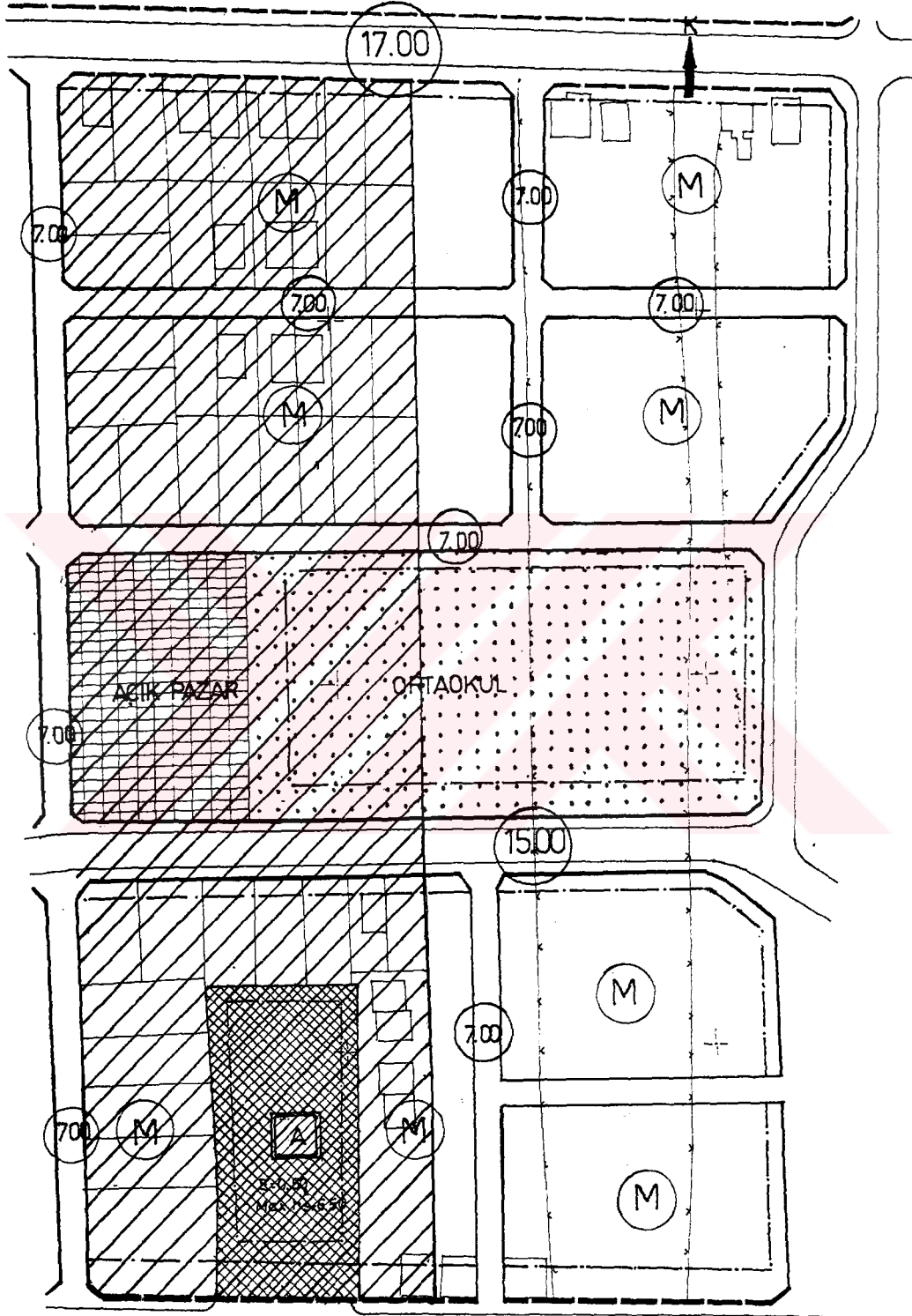


**HARİTA 5.3 ÖRNEK ALANLARIN SEÇİLDİĞİ MAHALLELERİN ORDU İMAR
PLANI İÇİNDEKİ YERLERİ**
(Harita 1/7500 Ölçekten 1/30000 Ölçeğe küçültülmüştür.)

5.2.1. CUMHURİYET MAHALLESİNDEN SEÇİLEN I. ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

Ordu Merkez İlçe'de kentin doğu yönünde yer alan Cumhuriyet Mahallesi, Ordu İmar Planında gelişme alanı içerisinde bulunmaktadır. Mahalle yaklaşık olarak 450 hektar büyüklüğündedir. Samsun-Trabzon Devlet Karayolu mahalleyi iki kısma ayırmaktadır. Düzenleme alanı, mahallenin Karadeniz ile Samsun-Trabzon Devlet Karayolu arasında kalan kısmında bulunmaktadır. Düzenleme alanı 3.5 hektar civarındadır. Sınırları, mülkiyet durumuna göre geçirilmiştir.

Düzenleme alanının batı yönünde bulunan ve bu alana bitişik olan Harita 5.4'de yeri taranan alanda, mal sahiplerinin isteği üzerine 15 ve 16. Madde Uygulaması yapılmış ve imar planına göre umumi hizmetlere ayrılan alanlar kamuya terk edilmiştir. Böylelikle bu alan üzerindeki mal sahipleri, belediyeden taşınmazları için inşaat izni alabilmişlerdir. Düzenleme alanında da mal sahiplerince inşaat yaptırma isteği olmuştur. Fakat bu alandaki tapu sahiplerinin bir kısmının başka şehirlerde olması veya bulunamamaları dolayısıyla 15. ve 16. Madde'ler uygulanarak imar parseli üretilememiş ve eş zamanda yolların açılması mümkün olmamıştır. Böylelikle mülkiyet sahipleri, masrafları kendilerine ait olmak üzere, 18. Madde uygulaması için Ordu Belediyesi'ne talepte bulunmuşlardır. Belediye de bu talebi kabul etmiştir.



HARİTA 5.4 15.VE 16. MADDE'YE GÖRE UYGULAMA YAPILAN ALAN

5.2.1.1. Arazi Kullanımı

Düzenleme alanındaki arazi kullanımı tarımsal ağırlıklıdır. Parsel derinliklerinin fazla olması nedeniyle sadece yola yakın kısımlarda konut yapılmıştır. Geri kalan alan ise mal sahipleri tarafından tarla olarak kullanılmaktadır. Düzenleme alanının arazi kullanımı Harita 5.5'de verilmiştir.

Düzenleme alanında 584 m^2 lik dolu alan, 34922 m^2 lik boş alan bulunmaktadır. Buradan ise, düzenleme alanının % 98'inin boş alan, % 2'sinin dolu alan olduğu ortaya çıkmaktadır. Grafik 5.3'de düzenleme alanının doluluk-boşluk durumu gösterilmektedir.

5.2.1.2. Kat Yüksekliği

Düzenleme alanında 7 adet konut bulunmaktadır. Bu binaların 3 adedi 2 katlı, geri kalanı ise 1 katlıdır. Bu alandaki kat yükseklikleri Harita 5.6'da verilmiştir. Kat yüksekliklerinin oransal dağılımında % 43'ünün 2 katlı, % 57'sinin ise 1 katlı olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu durum da Grafik 5.4'de verilmiştir.

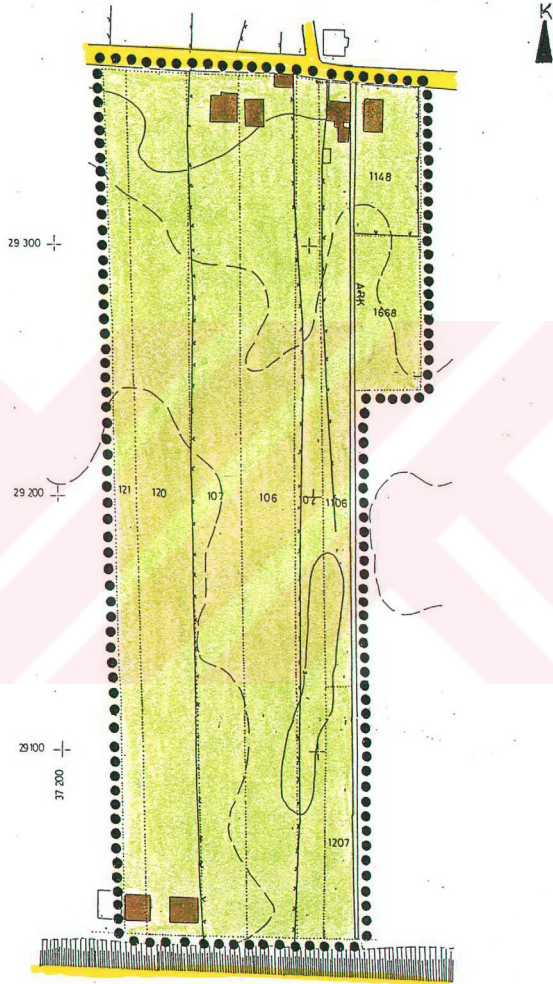
I. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

İLÇESİ: MERKEZ

MAHALLESİ: CUMHURİYET

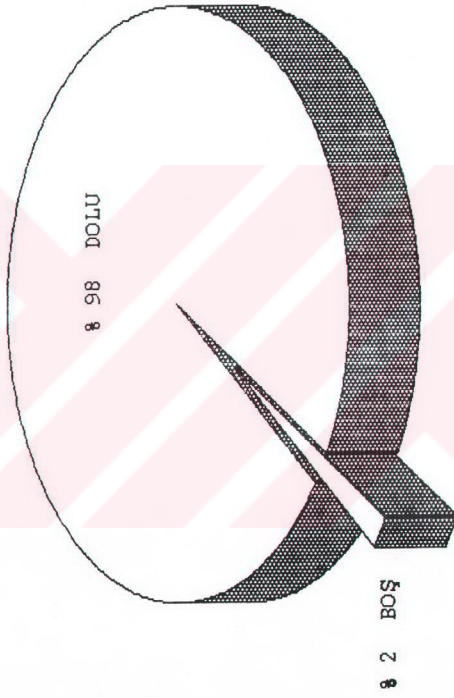
PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.5 ARAZİ KULLANIMI

LEJAND: KONUT

TARIMSAL KULLANIM



GRAFİK 5.3 I. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ DOLULUK-BOŞLUK DURUMU

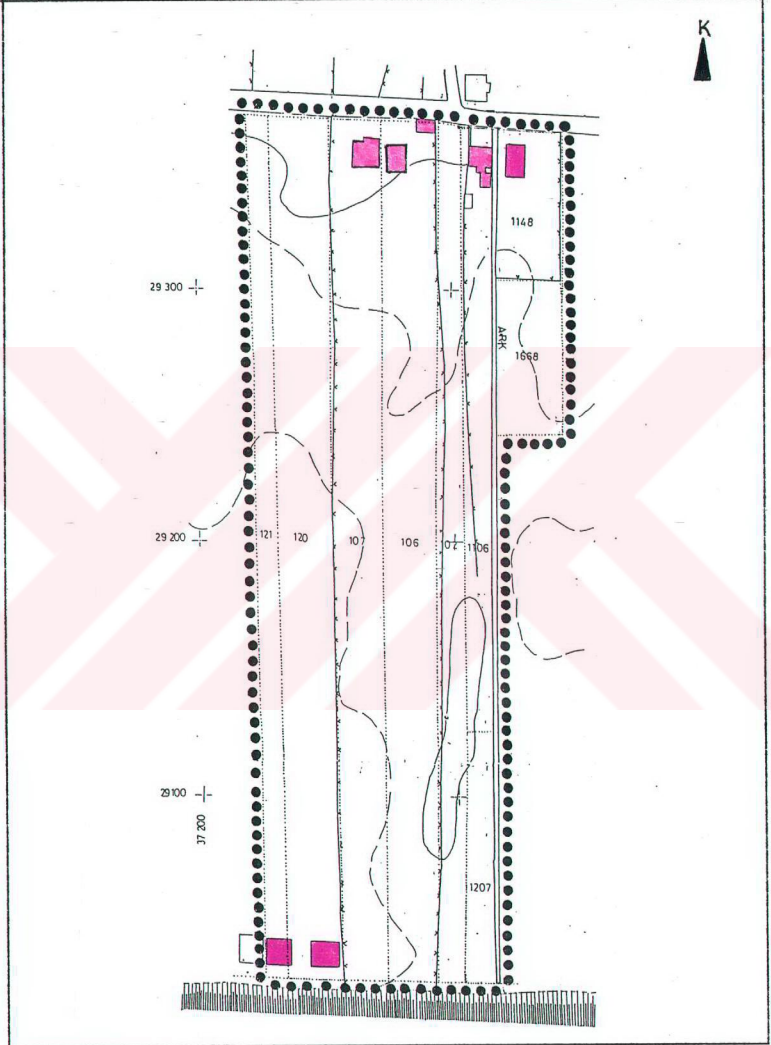
I.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

MAHALLESİ: CUMHURİYET

İLÇESİ:MERKEZ

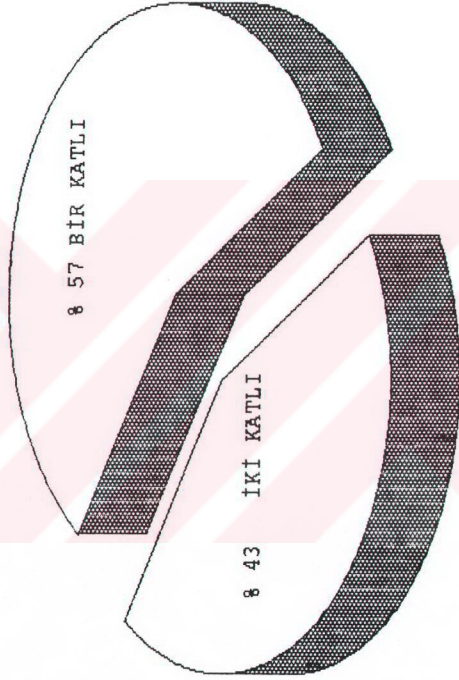
PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.6 KAT YÜKSEKLİĞİ

LEJAND: 1 KAT

2 KAT



GRAFİK 5.4 I. ÖRNEK DÜZENLENME ALANINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ DAĞILIMI

5.2.1.3. Bina Durumları

Düzenleme alanındaki binaların ikisi kötü, beşi orta durumdadırlar. Bina durumları Harita 5.7'de verilmiştir. Ayrıca bu durum Grafik 5.5'te de gösterilmiştir.

5.2.1.4. Bina Cinsleri

Düzenleme alanında 7 adet binadan 2 adedi betonarme, diğer binalar ise kârgirdir. Bu alandaki bina cinsleri Harita 5.8'de verilmiştir. Bina cinslerinin oransal dağılımında binaların % 29'unun betonarme olduğu, % 71'inin de kârgir olduğu görülmektedir. Bu durum Grafik 5.6'da gösterilmektedir.

5.2.1.5. Mülkiyet Durumu

Çalışma alanında arazilerin büyük bir çoğunluğu şahıs mülkiyetindedir. 35506 m² lik alan içerisinde 34818.7 m² lik alan şahısların, kalan 687.03 m² lik alanın 482.60 m² lik arktan ihdas edilen kısmı Maliye Hazinesi'nin, 204.7 m² lik yoldan ihdas edilen kısmı ise Ordu Belediyesi'nin mülkü olmaktadır. Düzenleme alanındaki mülkiyet durumu Harita 5.9'da verilmiştir. Çalışma alanındaki arazilerin % 98'i şahısların, % 1.4'ü Maliye Hazinesi'nin, %0.6'sı ise Ordu Belediyesi'nin

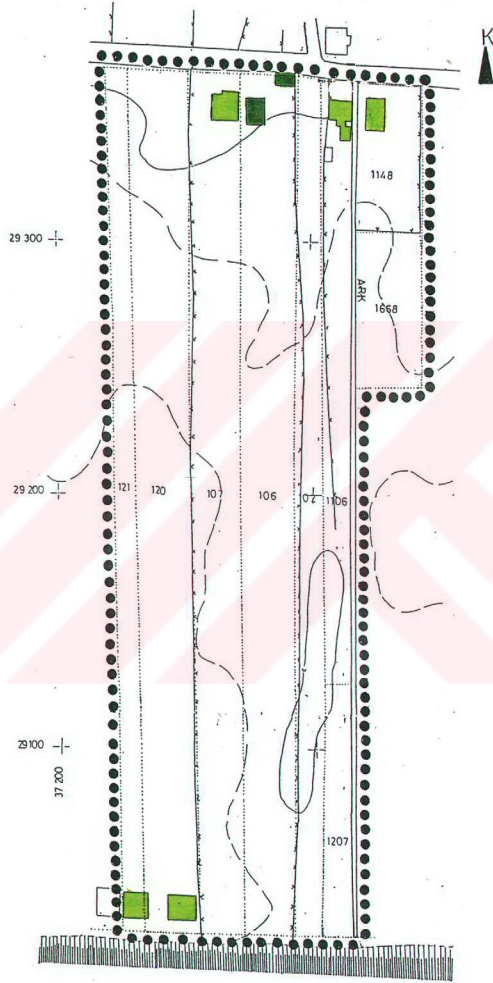
I. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: CUMHURİYET

İLÇESİ: MERKEZ

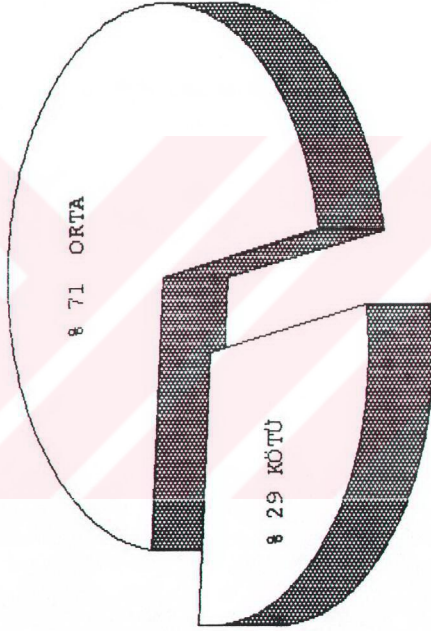
PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.7 BİNA DURUMLARI

LEJAND: KÖTÜ

ORTA



GRAFİK 5.5 I. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ BİNA DURUMLARI DAĞILIMI

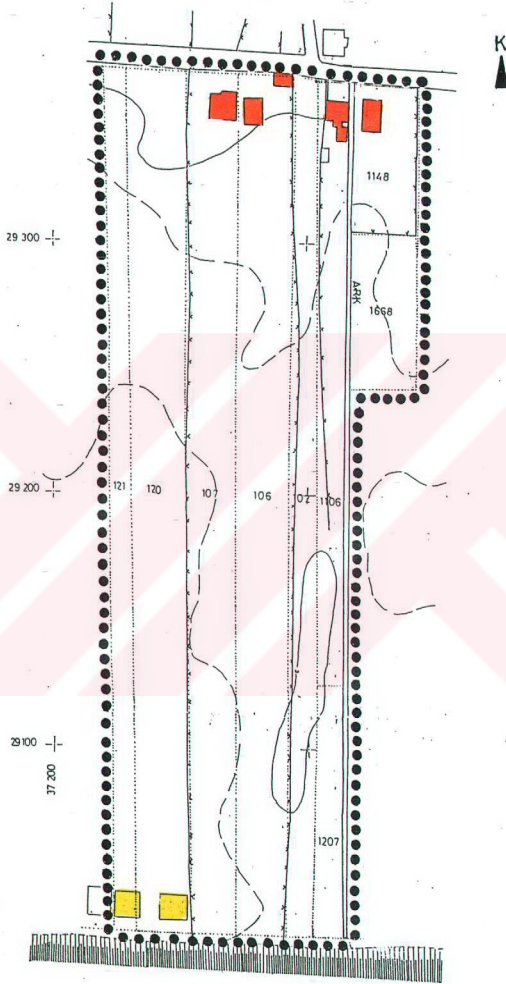
I. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: CUMHURİYET

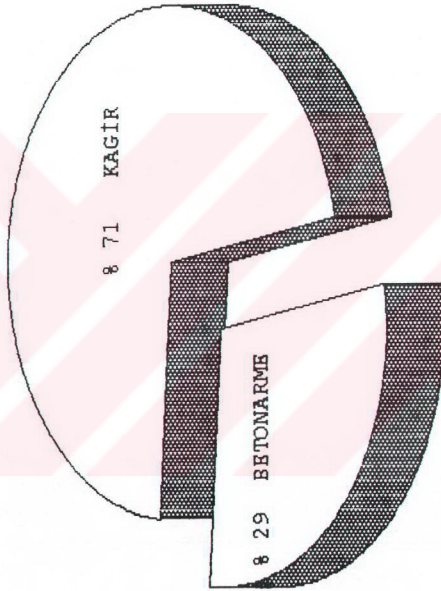
İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.8 BİNA CİNSLERİ

LEJAND: BETONARME KÄRGİR



GRAFİK 5.6 I. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDA BİNA CİNSLERİ DAĞILIMI

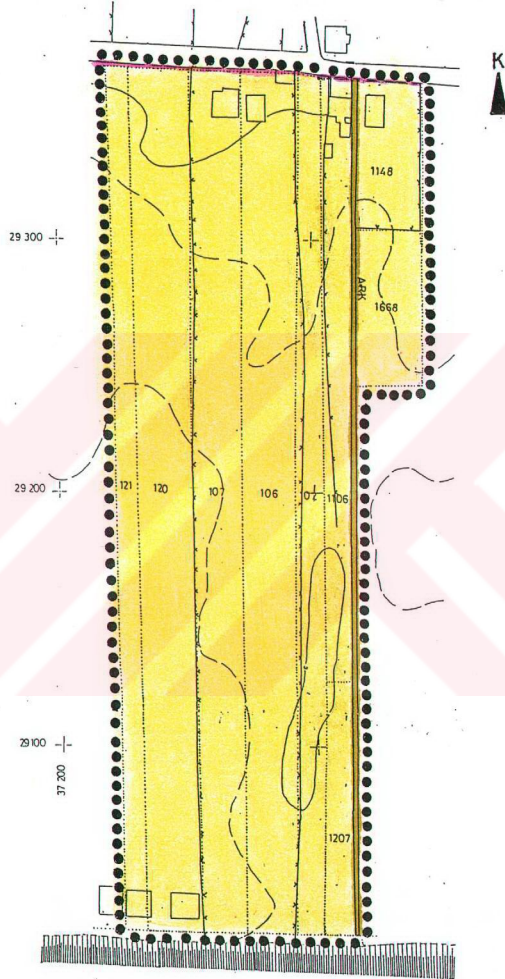
I. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

İLÇESİ: MERKEZ

MAHALLESİ: CUMHURİYET

PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.9 MÜLKİYET DURUMU

LEJAND: ŞAHİS

HAZİNE

BELEDİYE

mülkiyetindedir. Bu durum Grafik 5.7'de gösterilmiştir.

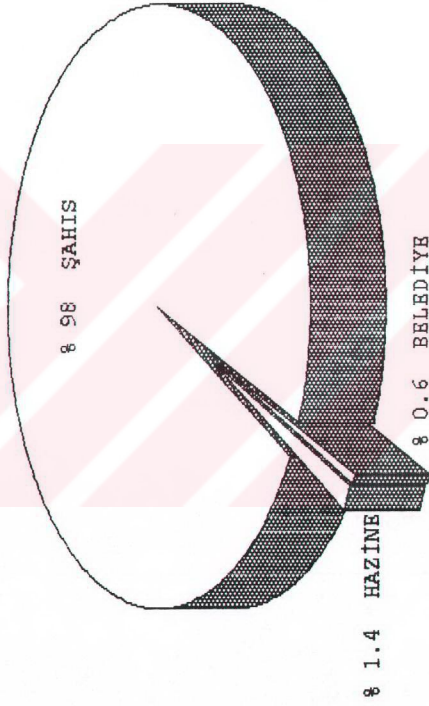
5.2.1.6. Arazi Fiyatları

Düzenleme alanındaki arazi fiyatları 2.000.000 TL/m² kadardır. Düzenleme alanına ilişkin arazi fiyatları Harita 5.10'da verilmiştir.

5.2.1.7. İmar Planına Göre Durumu

İmar planına göre bu alan konut alanı olarak düşünülmüş ve uygun büyüklükte yapı adalarına ayrılmıştır. Adalara M lejandı konulmuş ve bu lejandın anlamı ise plan notu olarak verilmiştir. M lejantına göre brüt alanın % 50'si inşaat alanı olmakta ve maksimum kat yüksekliği 4 kat verilmektedir. Bazı ada kenarlarında 5 m lik çekme mesafeleri verilmiştir.

İmar planında, düzenleme alanı sınırları içinde ortaokul alanı ayrılmış, ancak ortaokul alanının bir kısmı düzenleme sınırlarının dışında kalmıştır. Yine bu alan içerisinde yaya yolları 7 m, taşıt yolları ise sırasıyla 10 m, 15 m ve 17 m olarak verilmiştir. Düzenleme alanının imar planına göre durumu Harita 5.11'de verilmiştir.



GRAFİK 5.7 İ. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ MÜLKİYET DAĞILIMI

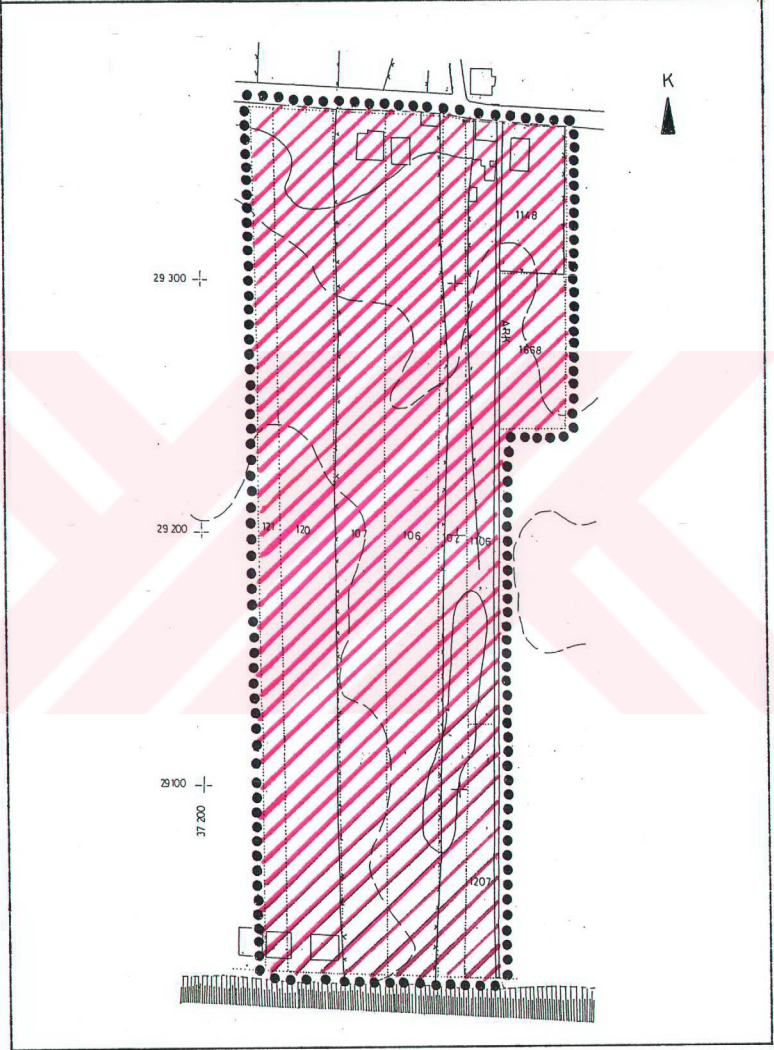
I. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: CUMHURİYET

İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.10 ARAZİ FİYATLARI

LEJAND:  2.000.000 TL/M2

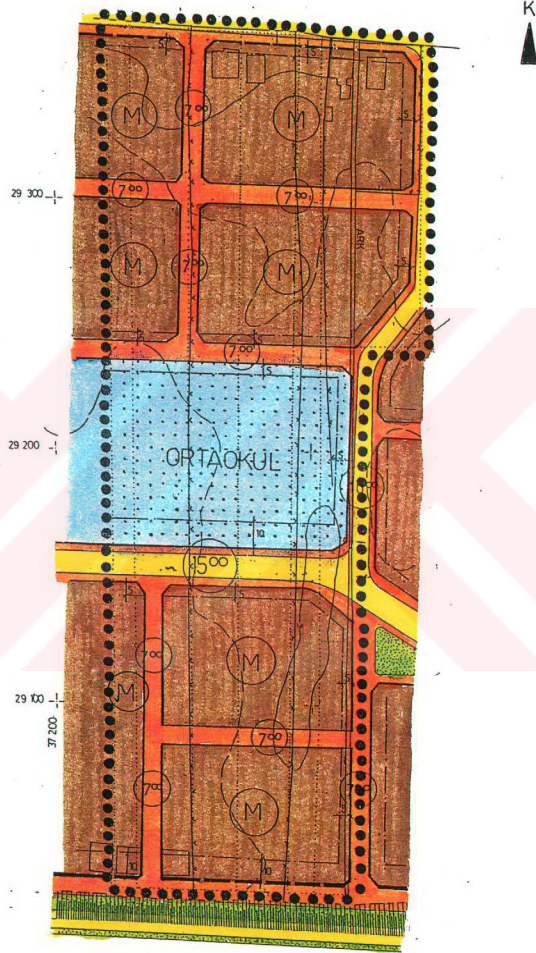
I.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

MAHALLESİ: CUMHURİYET

İLÇESİ:MERKEZ

PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.11 İMAR PLANINA GÖRE DURUMU

LEJAND: KONUT ALANI (Brüt alanın %50'si kullanılacak. Maks.h=12.5 m)
 ORTAOKUL ALANI

5.2.1.8. Düzenleme Alanında 18. Madde Uygulaması

Düzenleme alanına ilişkin tapu kayıtları ve haritalar elde edilmiş ve uygulama haritası hazırlanmıştır. Daha sonra ise adaların araziye aplikasyonu tamamlanmış ve yapı adalarının kesin boyutları tespit edilerek uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak, parselasyon planı yapılmıştır (Harita 5.12). Ayrıca düzenleme alanında bulunan taşınmaz malların parsel numaraları encümen kararı örneği ile Ordu Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilerek, bu alanın imar düzenlenmesine alındığı belirtilmiş ve Ordu Tapu Sicil Müdürlüğü'nce de düzenleme alanına giren bütün parsellerin siciline şerh konulmuştur.

Bu alanda düzenleme ortaklık payı oranı şu şekilde hesaplanmıştır:

Düzenleme sahasına giren kadastro parsellerinin alanı $(h) = 35506.00 \text{ m}^2$

Düzenlemeye giren toplam alan $(a) + (h) = 35506 \text{ m}^2$

İmar parsellerine tahsis edilen alan $(r) = 28757.51 \text{ m}^2$

Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alan = 6748.49 m^2

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = $(h) - (r) / (h)$

D.O.P.O = $6748.49 / 35506 = 0.190066186$

Düzenleme ortaklık payı oranının hesaplanmasından sonra bu oran ile düzenleme alanına giren parsellerin senet yüzölçümleriyle tek tek çarpılarak her kadastral parselin düzenleme ortaklık payı bulunmuştur. Düzenleme ortaklık payının

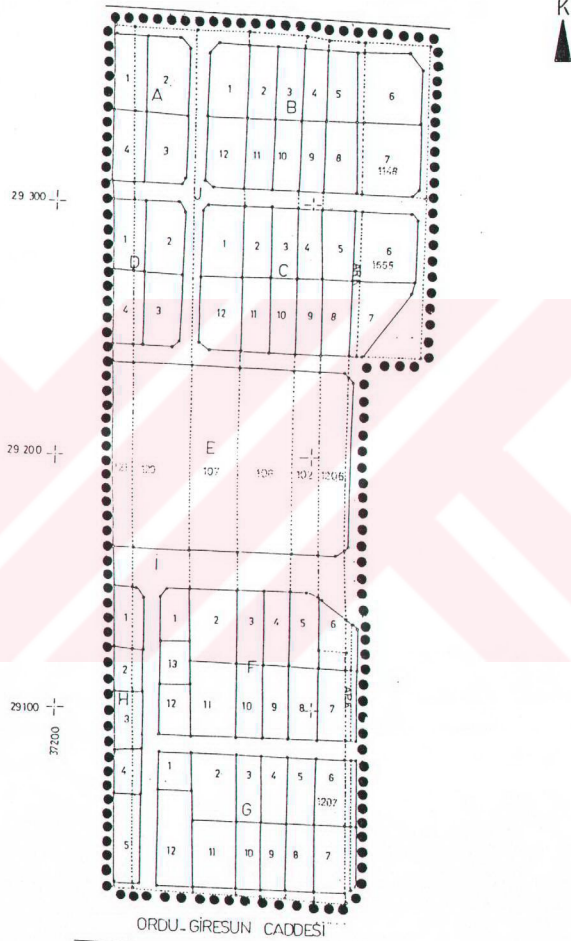
1. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

İLÇESİ: MERKEZ

MAHALLESİ: CUMHURİYET

PAFTA NO: 18N-1-d



HARİTA 5.12 PARSELASYON PLANI

kadastral parsel alanlarından çıkarılması ile imar parsellerine tahsis edilen alan hesaplanmıştır. Bütün bu işlemler denge cetvelinde görülmektedir (Ek B). Düzenleme alanında dağıtımda mümkün olduğunca eski kadastral parselere isabet eden imar parselleri verilmeye çalışılmıştır.

Dağıtımda mümkün olduğunca her hissedara net bir parsel verilmiştir. Düzenleme alanında bulunan ortaokul sahası ise düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilmiştir.

5.2.2. SULAŞI MAHALLESİ'NDE SEÇİLEN II. ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

Ordu Merkez İlçe'de, kentin iç kısmında yer alan Subaşı Mahallesi yaklaşık olarak 34 hektarlık bir alana sahip bulunmaktadır. Mahalle, Ordu İmar Planı'nda, meskûn alan içerisinde yer almaktadır.

Düzenleme alanı, Sağlık Caddesi ile 2, 3, 4 No'lu Sokak'lar arasında yer almaktadır. Düzenleme alanı 8951 m² büyüklüktedir. Sınırları mülkiyete göre geçirilmiştir. Bu sınır içerisinde üç kadastral ada bulunmaktadır.

Çalışma yapılacak alanın imar planında belirtilen şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Bu ise 18. Madde Uygulaması ile sağlanacaktır.

5.2.2.1. Arazi Kullanımı

Düzenleme alanı arazi kullanımı açısından konut özelliği taşımaktadır. Bu alanda konut kullanımının dışında ticaret de bulunmaktadır. Ticari faaliyette bulunan dükkanlar Sağlık Caddesi üzerinde, konutların zemin katlarında yerleşmişlerdir. Düzenleme alanındaki arazi kullanımı Harita 5.13'de gösterilmiştir. Düzenleme alanında kadastral yapı adalarının kapsadığı 8951 m² lik alanın 3219 m² si dolu alan, 5732 m² si ise boş alandır. Buradan ise yerleşmeye ayrılan alanın % 36'sının dolu, % 64'nün ise boş olduğu ortaya çıkmaktadır (Grafik 5.8).

5.2.2.2. Kat Yüksekliği

Düzenleme alanında 49 adet bina bulunmakta ve bu binaların 24 adedi tek katlı, 12 adedi iki katlı, 7 adedi üç katlı, 4 adedi 4 katlı ve 2 adedi 5 katlıdır. Düzenleme alanındaki kat yüksekliği Harita 5.14'de verilmiştir. Kat yüksekliğinin oransal dağılımında % 42'sinin tek kat, % 36'sının iki kat, % 20'sinin ise üç katlı olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu durum Grafik 5.9'da gösterilmiştir.

II. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

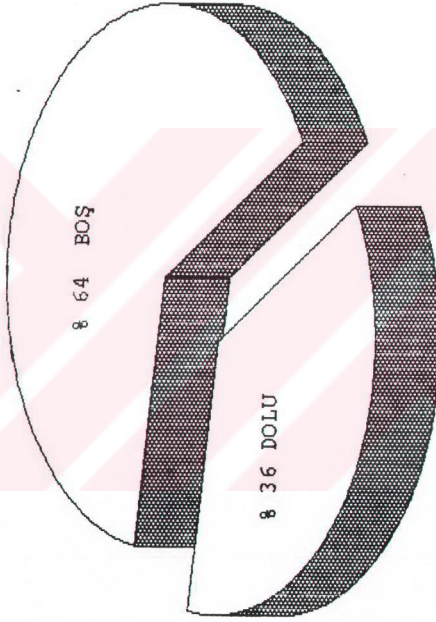
İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18K-11-c 18L-1-d



HARİTA 5.13 ARAZİ KULLANIMI

LEJAND: KONUT
 TİCARET



GRAFİK 5.8 II. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ DOLULUK-BOŞLUK DURUMU

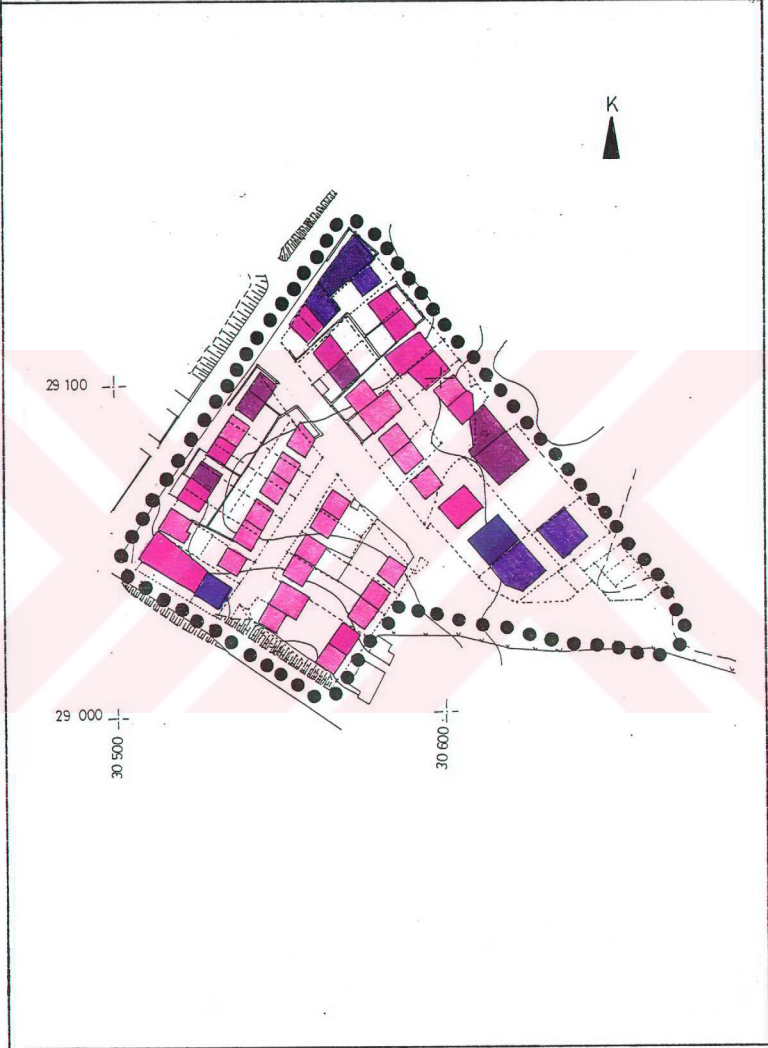
II. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18K-II-c 18L-I-d



HARİTA 5.14 KAT YÜKSEKLİĞİ

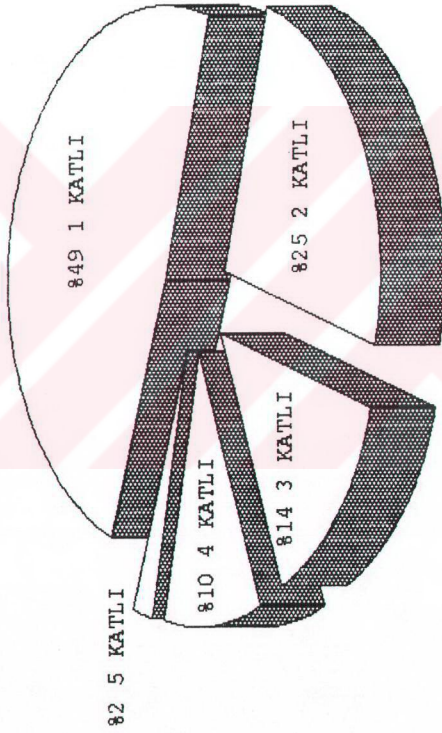
LEJAND: 1 KAT

2 KAT

3 KAT

4 KAT

5 KAT



GRAFİK 5.9 II. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ KAT YÜKSEKLİKLERİ DAĞILIMI

5.2.2.3. Bina Durumları

Düzenleme alanında 49 binadan 11 bina iyi durumda, 6 bina kötü durumda, 32 bina ise orta durumdadır. Bina durumları Harita 5.15'de verilmiştir. Bu alanda binaların % 22'si iyi durumda, % 12'si kötü durumda ve % 66'sı orta durumdadır. Binaların durumlarının oransal dağılımı Grafik 5.10'da gösterilmiştir.

5.2.2.4. Bina Cinsleri

Düzenleme alanında binalardan 21 bina betonarme, 28 bina ise yığmadır. Bina cinsi Harita 5.16'da gösterilmiştir. Oransal dağılımda ise bina cinslerinin % 43'ü betonarme, % 57'sinin ise kargir olduğu görülmektedir (Grafik 5.11).

5.2.2.5. Mülkiyet Durumu

Düzenleme alanının büyük bir kısmı şahıs mülkiyetindedir. 8951.03 m² lik kadastral parselden 253.42 m² si Ordu Belediyesi'nin mülkiyetindedir. Bu alan yoldan ihdas edilmiş alandır. Düzenleme alanındaki mülkiyet durumu Harita 5.17'de verilmiştir. Bu alanın % 97'si şahıs, % 3'ü ise belediye mülkiyetindedir. Bu durum Grafik 5.12'de verilmiştir.

II.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

İLÇESİ:MERKEZ

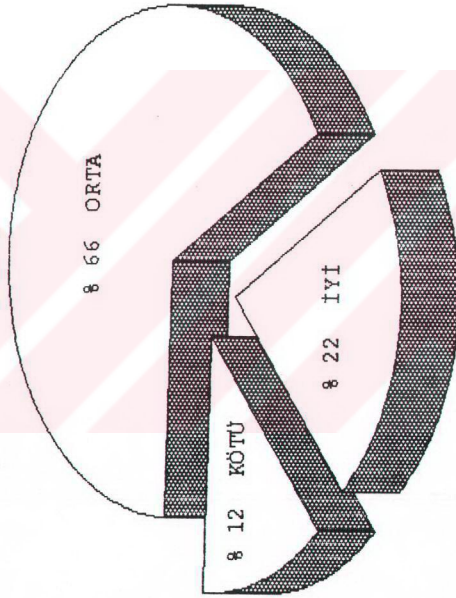
PAFTA NO: 18K-II-c 18L-I-d



HARİTA 5.15 BİNA DURUMLARI

LEJAND: İYİ
 ORTA

KÖTÜ



GRAFİK 5.10 II. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ BİNA DURUMLARI DAĞILIMI

II.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

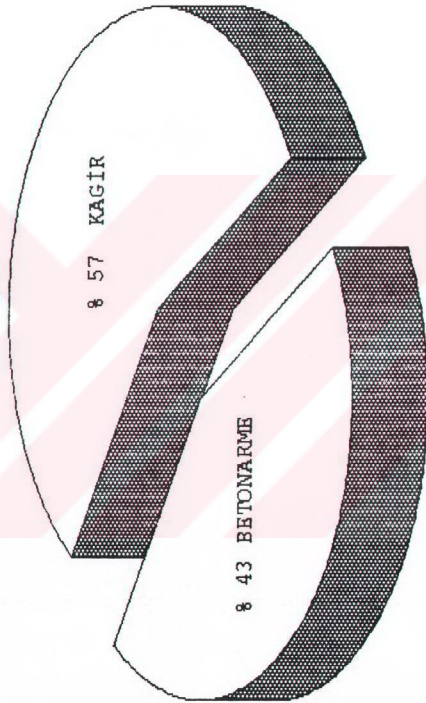
İLÇESİ:MERKEZ

PAFTA NO: 18K-II-c 18L-I-d



HARİTA 5.16 BİNA CİNSLERİ

LEJAND: BETONARME
 KÄRGİR



GRAFİK 5.11 II. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ BİNA CİNSLERİ DAĞILIMI

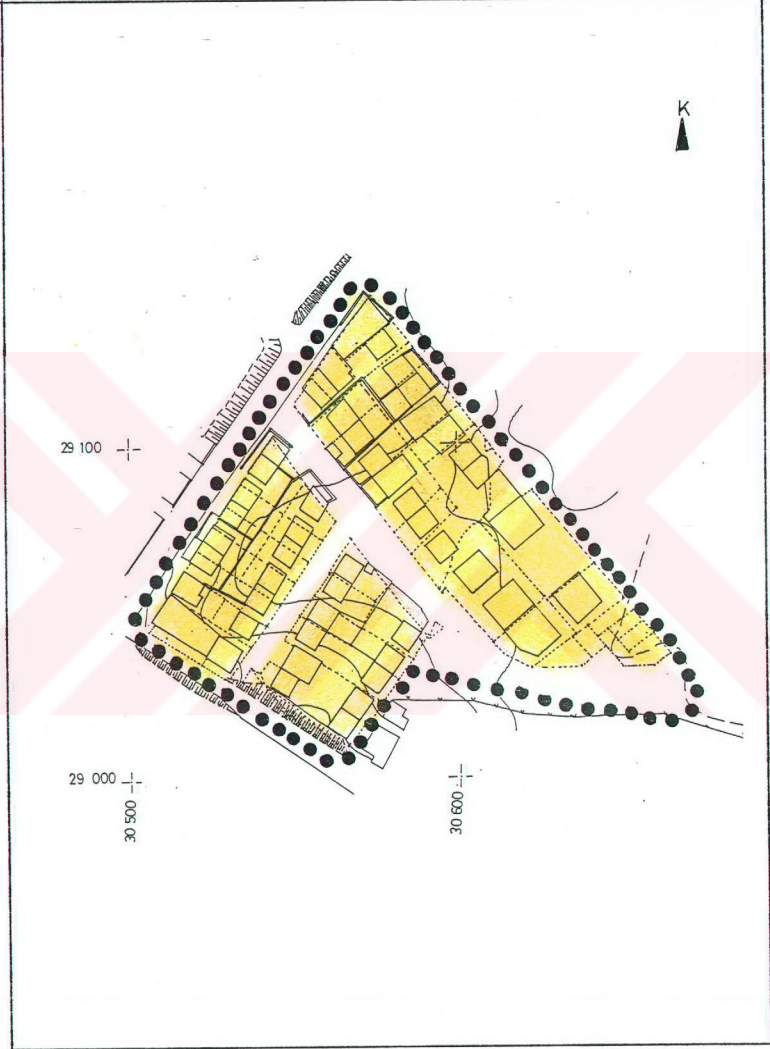
II. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

İLÇESİ: MERKEZ

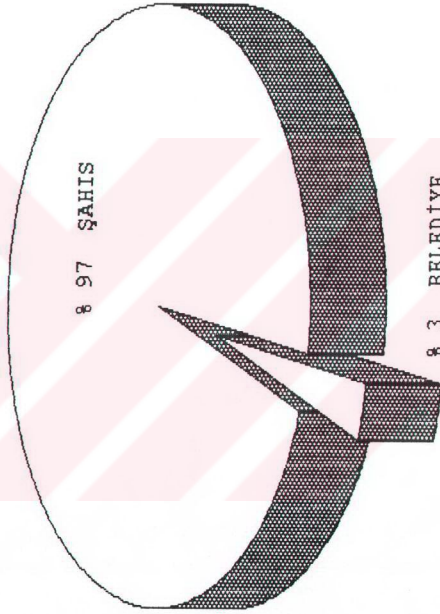
PAFTA NO: 18K-II-c 18L-I-d



HARİTA 5.17 MÜLKİYET DURUMU

LEJAND: ŞAHİS

BELEDİYE



GRAFİK 5.12 II. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ MÜLKİYET DAĞILIMI

5.2.2.6. Arazi Fiyatları

Düzenleme alanında arsanın metrekare fiyatı 4 milyon ile 5 milyon TL arasında değişmektedir. Harita 5.18'de alana ilişkin arazi fiyatları verilmiştir.

5.2.2.7. İmar Planına Göre Durumu

İmar planına göre düzenleme sınırları içindeki alan konut alanı olarak belirlenmiştir. İmar planına göre üç yapı adası önerilmiştir. Bu yapı adaları mevcuttaki kadastral yapı adaları ile karşılaştırılmıştır. İmar planına göre ticarete Sağlık Caddesi üzerinde yer verilmiştir. Yapı adalarına ise BL-4, BL-5 şeklinde yapı nizamı öngörülmüştür. Düzenleme alanındaki taşıt yolları 14.50 m ve 9.50 m olarak verilmiştir. Düzenleme alanının imar planına göre durumu Harita 5.19'da verilmiştir.

5.2.2.8. Düzenleme Alanında 18. Madde Uygulaması

Düzenleme alanına ilişkin tapu kayıtları ve haritalar elde edilerek uygulama haritası hazırlanmış ve adaların araziye aplikasyonu tamamlanmıştır. Yapı adalarının kesin boyutlarının kesin tespit edilmesi ile uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak parselasyon planı yapılmıştır (Harita 5.20). Düzenleme aşamaları 1.

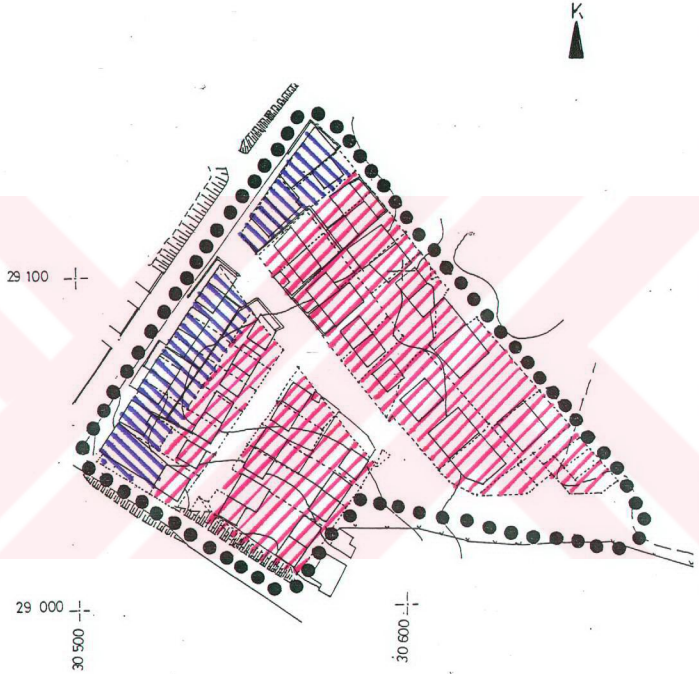
II. ORNEK DUZENLEME ALANI..

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18K-II-c 18L-I-d



HARİTA 5.18 ARAZİ FİYATLARI

LEJAND:  4.000.000 TL/M2 5.000.000 TL/M2

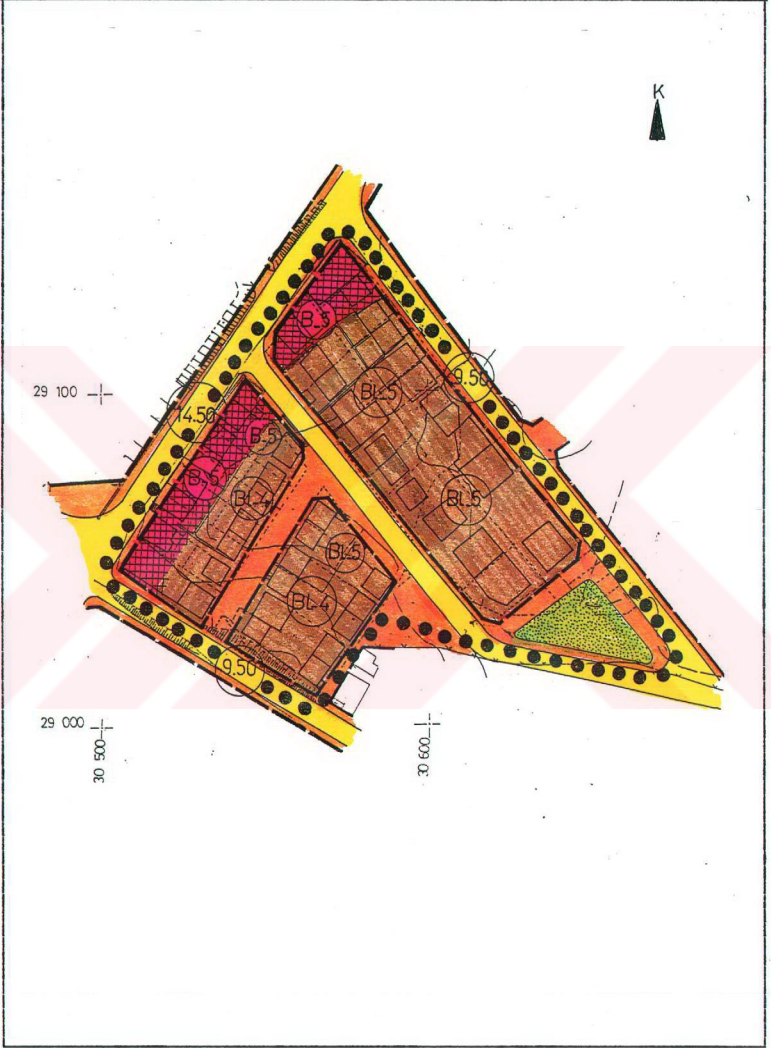
II. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18K-11-c 18L-1-d



HARİTA 5.19 İMAR PLANINA GÖRE DURUMU

LEJAND: KONUT

TİCARET

II. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: SUBAŞI

İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18K-II-c 18L-I-d

K



HARİTA 5.20 PARSELASYON PLANI

Örnek'teki biçimde tamamlanmıştır. II. Örnek'teki düzenleme ortaklık payı oranı şu şekilde bulunmuştur.

Düzenleme sahasına giren kadastro parsellerinin alanı $(h)=8951.03 \text{ m}^2$

İmar parsellerine tahsis edilen alan $(r)=7914.42 \text{ m}^2$

Kamu hizmetlerine ayrılan alan $(h-r)= 1036.61 \text{ m}^2$

Düzenleme ortaklık payı oranı $(h-r)/(h)= 1036.61/8951.03 = 0.115809018$

Çalışma alanında kadastral adaları birbirinden ayıran yol düzenleme sırasında değiştirilmediği için düzenleme sahasına giren kadastro parsellerinin alanına dahil edilmemiştir.

Düzenleme alanına ilişkin denge cetveli Ek C'de verilmiştir. Çalışma alanında, dağıtımda eski kadastral parsellere isabet eden imar parselleri verilmiştir. İmar parselleri oluşturulurken mevcut binaların konumu dikkate alınmıştır. Özellikle 280 No'lu adada kadastral altlık ile bina dokusu uymamaktadır. Düzenleme ile bu durum giderilmeye çalışılmıştır.

5.2.3. Yeni Mahalle'den Seçilen III. Örnek Düzenleme Alanı

Ordu Merkez İlçe'nin iç kesimlerinde yer alan Yeni Mahalle yaklaşık olarak 52 hektarlık büyüklüktedir. Yeni Mahalle imar planı içerisinde

meskûn kısımda bulunmaktadır. Yeni Mahalle'den seçilen düzenleme alanı, imar mevzuatına aykırı binaların bulunduğu hisseli alanlardan oluşmaktadır. Bu nedenle, 2981/3290 Sayılı kanunun 10-c maddesi uygulanmıştır. Düzenleme alanı bir kadastro adasından meydana gelmekte ve büyüklüğü ise 3574.15 m² dir.

5.2.3.1. Arazi Kullanımı

Düzenleme alanındaki arazi kullanımı konut ağırlıklıdır. Konutun yanı sıra ticaret de yer almaktadır. Ticari faaliyet gösteren dükkanlar konutların zemin katlarında bulunmaktadır. Düzenleme alanının arazi kullanımı Harita 5.21'de gösterilmiştir. Yapı adasının 3574.15 m² lik alanının 2583.75 m² si dolu alan, 990.40 m² si de boş alan olmaktadır. Kadastral yapı adası içerisindeki doluluk oranı % 72, boşluk oranı ise % 28'dir. Grafik 5.13'de bu durum gösterilmiştir.

5.2.3.2. Kat Yüksekliği

Düzenleme alanında bulunan 20 binadan, 7 adedi 1 katlı, 8 adedi 2 katlı, 3 adedi 3 katlı, 1 adedi 4 katlı, 1 adedi 5 katlı olup bu durum Harita 5.22'de gösterilmiştir. Çalışma alanındaki kat yüksekliğinin dağılımı incelendiğinde % 35'nin 1 katlı, % 40'ı 2 katlı, % 15'i 3 katlı, % 5'i 4 katlı

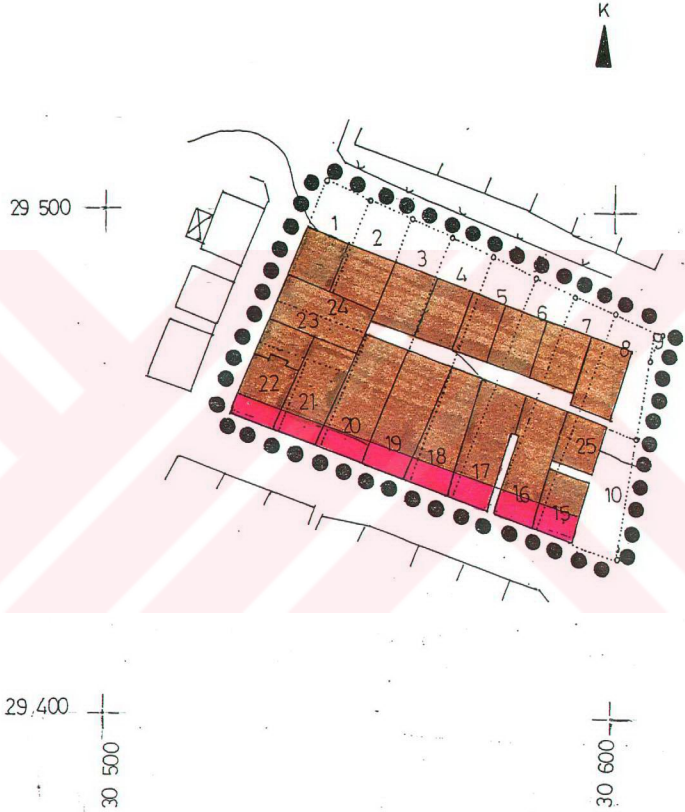
III.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

MAHALLESİ: YENİ MAHALLE

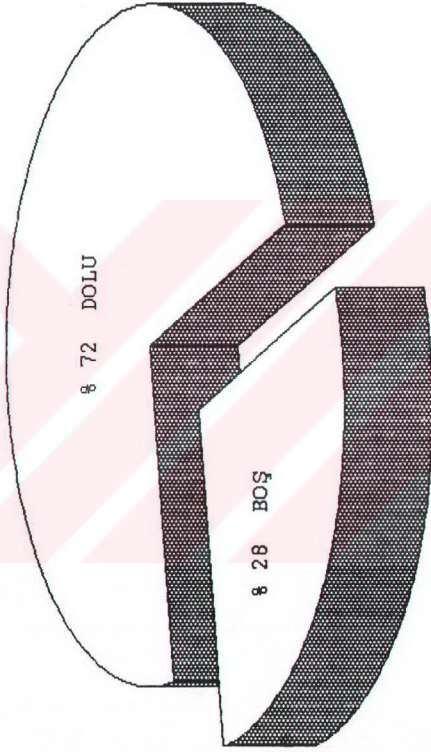
İLÇESİ:MERKEZ

PAFTA NO: 18K-11-b



HARİTA 5.21 ARAZİ KULLANIMI

LEJAND: KONUT
 TİCARET



GRAFİK 5.13 III. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ DOLULUK-BOŞLUK DURUMU

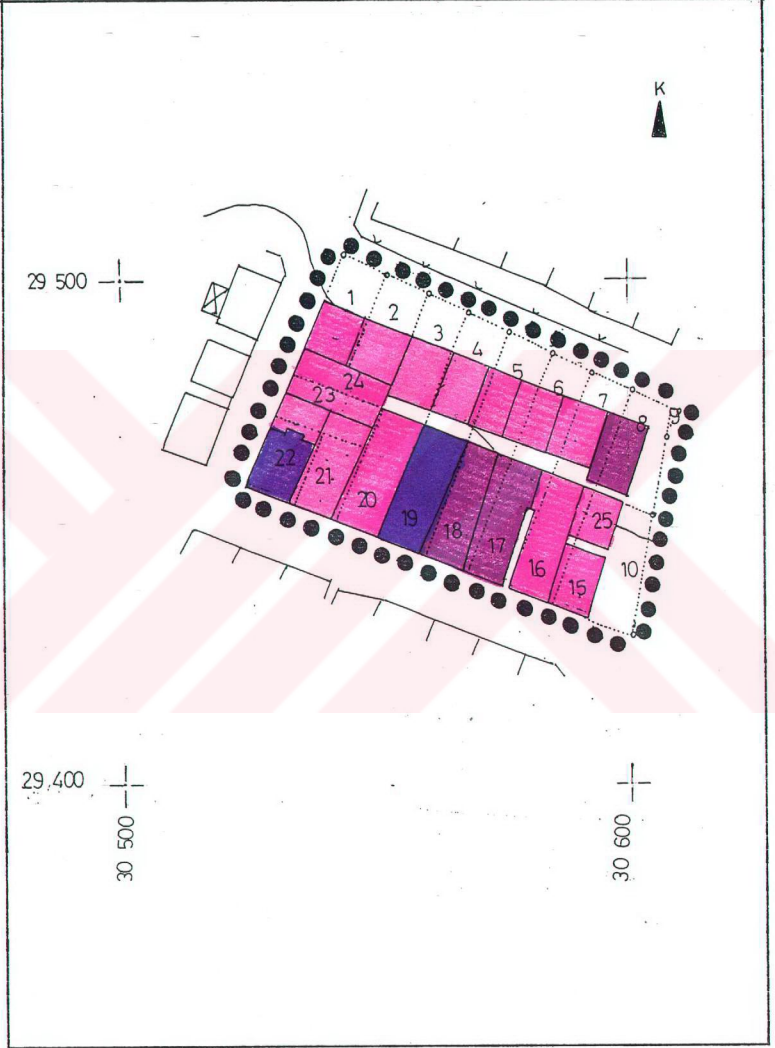
III. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

İLÇESİ: MERKEZ

MAHALLESİ: YENİ MAHALLE

PAFTA NO: 18K-II-b



HARİTA 5.22 KAT YÜKSEKLİĞİ

LEJAND: 1 KAT

2 KAT

3 KAT

4 KAT

5 KAT

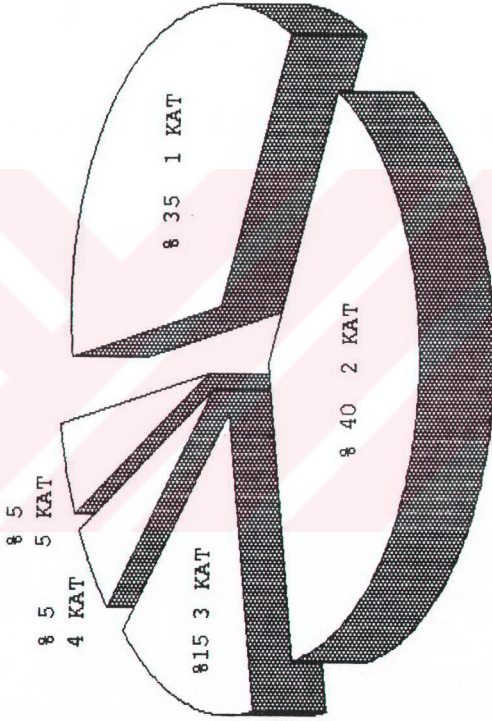
ve % 5'ide 5 katlı olduğu gör÷lmektedir (Grafik 5.14).

5.2.2.3. Bina Durumları

Örnek alanda bulunan binalardan 2 adedi kötü durumda, 5 adedi iyi durumda ve 13 adedi de orta durumdadır. Ada içindeki binaların çekme mesafeleri imar mevzuatına aykırı şekildedir. Düzenleme alanındaki bina durumları Harita 5.23'de gösterilmiştir. Bina durumlarının oransal dağılımına bakıldığında % 10'unun kötü durumda, % 25'inin iyi durumda, % 65'nin ise orta durumda olduğu gör÷lmektedir. Bu dağılım Grafik 5.15'de gösterilmiştir.

5.2.3.4. Bina Cinsleri

Düzenleme alanındaki binalardan 5 adedi kârgir, geri kalanı ise betonarmedir. Bu durum Harita 5.24'de gösterilmiştir. Bina cinslerinin oransal dağılımında ise, % 75'inin betonarme, % 25'inin kârgir olduğu gör÷lmektedir. Grafik 5.16 bu durumu açıklamaktadır.



GRAFİK 5.14 III. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ KAT YÜKSEKLİKLERİ DAĞILIMI

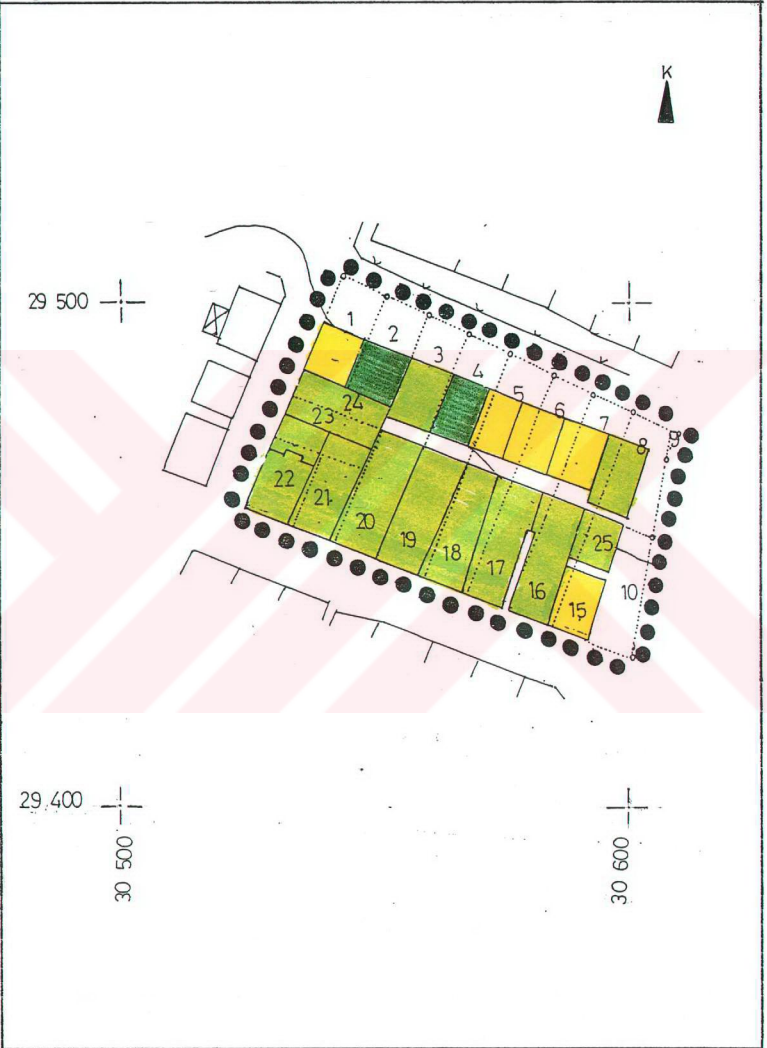
III.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

İLÇESİ:MERKEZ

MAHALLESİ:YENİ MAHALLE

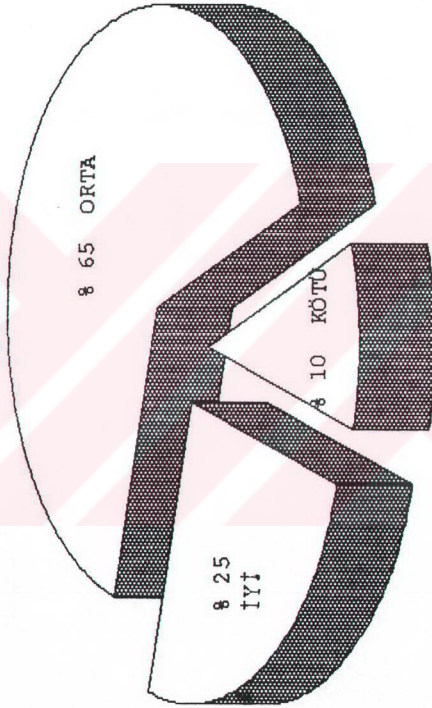
PAFTA NO: 18K-11-b



HARİTA 5.23 BİNA DURUMLARI

LEJAND: İYİ KÖTÜ

ORTA



GRAFİK 5.15 III. ÖRNEK DÜZENLEMESİ ALANINDAKİ BİNA DURUMLARI DAĞILIMI

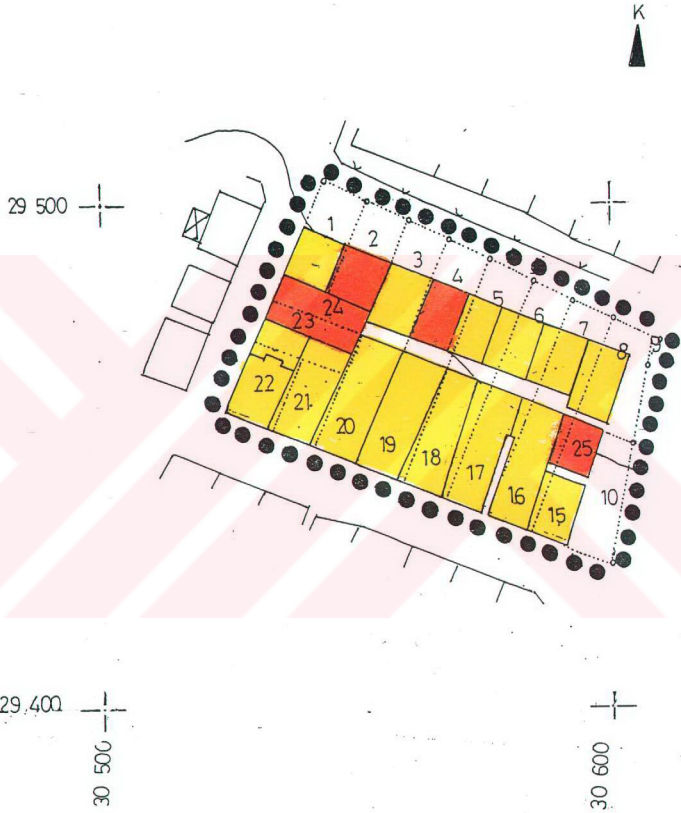
III.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

İLÇESİ:MERKEZ

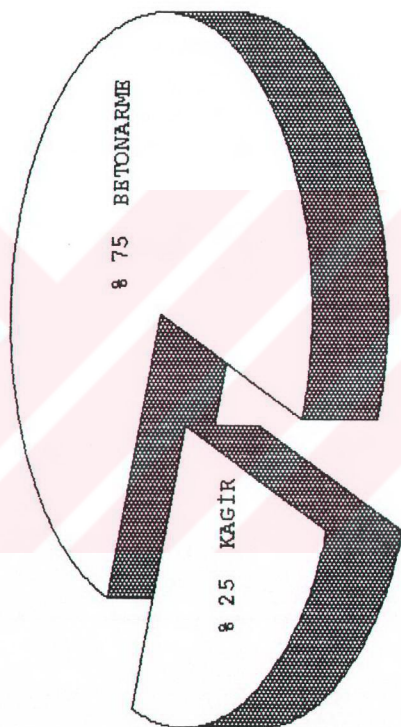
MAHALLESİ:YENİ MAHALLE

PAFTA NO: 18K-11-b



HARİTA 5.24 BİNA CİNSLERİ

LEJAND: BETONARME KÄRGİR



GRAFİK 5.16 III. ÖRNEK DÜZENLEME ALANINDAKİ BİNA CİNSLERİ DAĞILIMI

5.2.3.5. Mülkiyet Durumu

Çalışma alanının tamamı şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır. Harita 5.25'de, bu alana ilişkin mülkiyet durumu gösterilmiştir.

5.2.3.6. Arazi Fiyatları

Düzenleme alanında arsa metrekare fiyatı 5 milyon ile 6 milyon TL arasındadır. Harita 5.26'da bu alana ilişkin arazi fiyatları verilmiştir.

5.2.3.7. İmar Planına Göre Durumu

Düzenleme sınırları içindeki alan, imar planına göre, konut alanı olarak belirlenmiştir. İmar planında oluşturulan imar adasında yapı nizamı, 12 m lik yola bakan cephede B-5 , 12.50 m lik yola bakan cephede ise BL-5 olarak verilmiştir. Sadece 12 m lik yola cepheli olan kısımda ticaret verilmiştir. Mevcutta varolan binalar imar mevzuatına aykırı olarak yapılmışlardır. Özellikle 12 m lik yola cepheli olan tarafta parsel derinliği kadar bina derinliği mevcuttur. Düzenleme alanının imar planına göre durumu Harita 5.27'de verilmiştir.

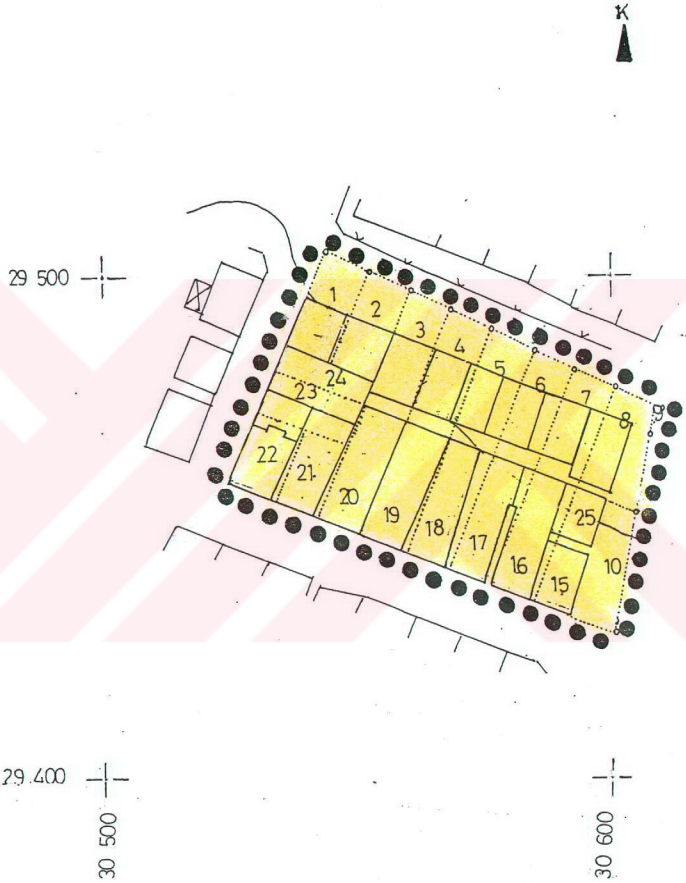
III. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

MAHALLESİ: YENİ MAHALLE

İLÇESİ: MERKEZ

PAFTA NO: 18K-11-b



HARİTA 5.25 MÜLKİYET DURUMU

LEJAND: ŞAHİS

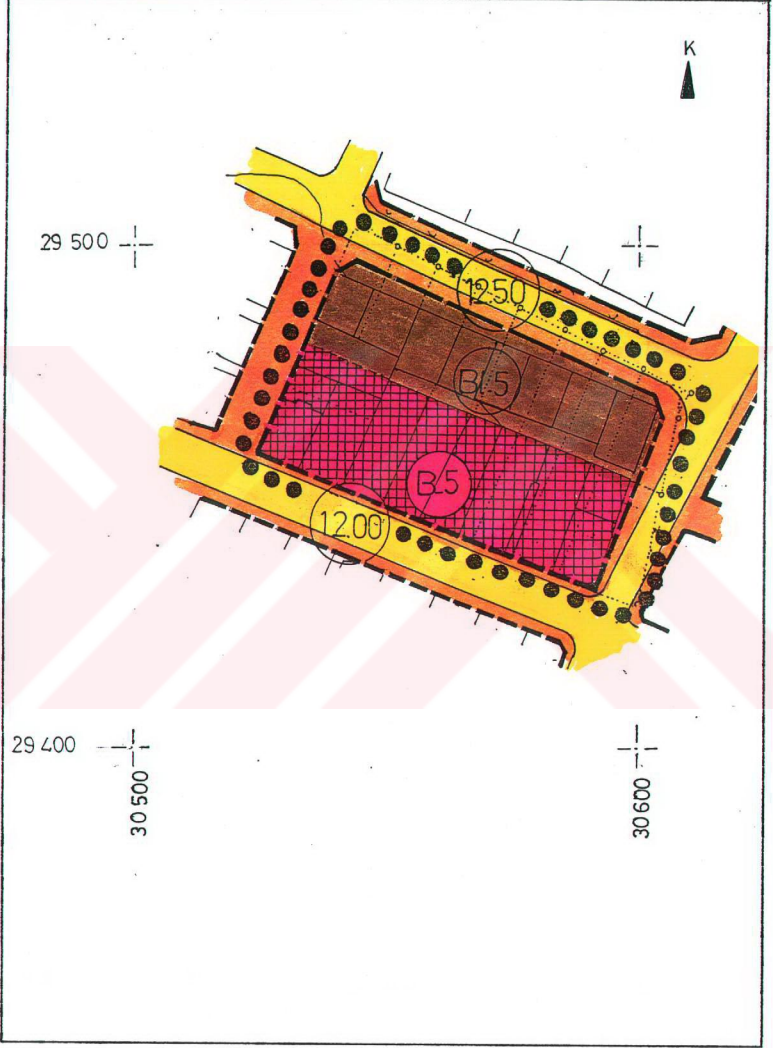
III. ORNEK DUZENLEME ALANI

İLİ: ORDU

İLÇESİ: MERKEZ

MAHALLESİ: YENİ MAHALLE

PAFTA NO: 18K-11-b



HARİTA 5.27 İMAR PLANINA GÖRE DURUMU

LEJAND: KONUT

TİCARET

**5.2.3.8. Çalışma Alanında 2981/3290 Sayılı Kanun'un
10-c Madde Uygulaması**

Düzenleme alanında imar mevzuatına aykırı yapılaşmaların bulunması, parsellerin hisseli olması ve mevcut yapılaşmanın kadastral altlığa uymaması gibi nedenlerden dolayı 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c maddesi uygulanmıştır. Bu düzenleme alanındaki uygulama aşamaları I. ve II. Örnekler'de olduğu gibi yapılmıştır. Parselasyon planı Harita 5.28'de verilmiştir.

Düzenleme alanında düzenleme ortaklık payı oranı şu şekilde hesaplanmıştır:

Düzenleme sahasına giren kadastro parsellerinin alanı $(h) = 3574.15 \text{ m}^2$

İmar parsellerine tahsis edilen alan $(r) = 3063.02 \text{ m}^2$

Kamu hizmetlerine ayrılan alan $(h-r) = 511.13 \text{ m}^2$

Düzenleme ortaklık payı oranı $(h-r)/(h) = 511.13/3574.15 = 0.143007428$

Düzenleme alanına ilişkin denge cetveli Ek D'dedir. Çalışma alanında imar parsellerinin dağıtımında eski kadastral parsellere isabet eden imar parselleri verilmiştir. Parsel oluşturulmasında mevcuttaki bina durumları dikkate alınmıştır.

Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra

III.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

İLİ:ORDU

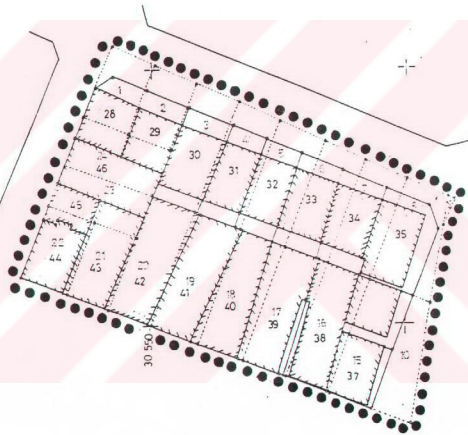
MAHALLESİ: YENİ MAHALLE

İLÇESİ:MERKEZ

PAFTA NO: 18K-11-b

K

29 500

29 450
30 500

HARİTA 5.28 PARSELASYON PLANI

kalan alan ile tahsis edilen alan arasında fark bulunabilmektedir. Bu durumda fazla alan veya eksik alanın karşılığı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırma komisyonunca değer tesbiti yaptırılmak suretiyle paraya dönüştürülüp TL olarak belirlenmektedir. Bu da uygulamada oldukça büyük kolaylık yaratmaktadır.

5.3. ÖRNEK ÇALIŞMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ordu'da uygulama genellikle 15. ve nadiren 16. Madde'lere göre yapılmaktadır. 15. ve 16. Madde'lerin uygulanmadığı durumlarda ise, 18. Madde uygulaması veya 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Maddesi'ne göre uygulama gerçekleştirilmektedir. Genellikle belediye ve uygulamacılar tarafından 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Maddesi'ne göre uygulama, 18. Madde'ye göre uygulamaya tercih edilmektedir. Çünkü 2981/3290'nin 10-c Maddesi, uygulama açısından kolaylık getiren hükümlere sahiptir. Bunlardan en önemlisi, tescil işlemi dışında kalan hisselerin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tesbit edilerek bedelinin peşin ödenmesi ya da kanuni ipotek tesis edilerek tapu sicilinden tescil veya terkin ettirmeye, belediye ve valiliklerin re'sen yetkili bulunması uygulamada kolaylık sağlamaktadır. Uygulama açısından 2981/3290 Sayılı Kanun'un getirdiği diğer bir kolaylık ise düzenleme alanındaki hisse sahiplerinin sahip olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili sınırlamaların uygulamayı durdurmaması ve bu

işlemlerdeki sınırlamaların hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel e aynen nakledilebilmesidir.

Düzenleme yapılan üç örnekte, düzenleme ortaklık payları oranı farklı farklı çıkmıştır. I. Örnek'teki, dağıtımda mal sahiplerine mümkün olduğunca eski kadastro parsellerine isabet eden imar parselleri verilmiştir. II. ve III. Örnek'lerde ise, imar planındaki meskûn alandan alındığı için, yapılan düzenlemelerde mevcut binalar dikkate alınmak suretiyle bir çeşit sınır düzenlemesi işlemi yapılarak, mal sahiplerine eski kadastro parsellerine isabet eden imar parselleri verilmiştir.

Ayrıca III. Örnek'te diğer iki örnekten farklı olarak kalan alanla, tahsis edilen alan arasında fazlalık veya eksiklik olduğunda bunun para ile denkleştirilmesi sağlanmıştır.

BÖLÜM 6. SONUÇ ve ÖNERİLER

6.1. KONUSYA İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRMELER

Bu çalışmada imar planlarının uygulama araçları olan kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesi incelenmiş ve bu yöntemlerin uygulanabilirlik durumları değerlendirilmiştir. Bu incelemeler çerçevesinde, belediye ve valiliklerin çoğunlukla imar planlarında yer alan yol, meydan, yeşil saha, park, otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki taşınmazların kamuya kazandırılmasında kamulaştırma işlemini tercih etmedikleri görülmüştür. Kuşkusuz bu, kamulaştırmanın pahalı bir yöntem olması ve ilgili kurumların bu yöntemi gerçekleştirebilmeleri için gerekli parasal kaynakları bulamamalarından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle arazi ve arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanması için önemli bir araç olmaktadır.

Ülkemizdeki uygulamada arsa ve arazi düzenlemesi iki şekilde yapılmaktadır. Bunlardan biri, istek üzerine yapılan uygulamalar diğeri ise belediye ve valilikler tarafından bir kamu tasarrufu olarak yapılan çalışmalardır. Uygulamalarda ikinci yöntem, mevzuatımızda zorunlu kılınmış olmasına

rağmen istek üzerine yapılan uygulamalar, belediye ve valilikler tarafından masrafları mal sahiplerince karşılandığından daha çok tercih edilmektedir. İstek üzerine yapılan uygulamalarda 15. ve 16. Madde'lere göre düzenleme yapılmaktadır. Bu tür düzenlemelerde, düzenleme ortaklık payı miktarı düzenleme alanındaki imar planına göre umumi hizmetlere ayrılan miktarlara bağlı olarak değişebilmektedir. Bu durumda uygulamada mal sahipleri, bazen mağdur, bazen de kârlı durumda olabilmektedir. Özellikle hızlı bir şekilde imar parseli üretimi söz konusu olduğunda, hem mal sahipleri tarafından hem de belediyeler tarafından bu yöntem tercih edilmektedir. Ayrıca belediyeler fazla olarak kesilen düzenleme ortaklık payı miktarına istek sahiplerinin muvafakatı ile kamulaştırma bedeli ödememektedirler.

Günümüzde 18. Madde'ye göre düzenleme çok zorunlu hallerde gerçekleştirilmektedir. Bunun kuşkusuz en önemli nedeni imar planlarının uygulanmasında, gerekli esnekliğe sahip olmamasıdır. Uygulayıcılar, 18. Madde uygulamasına benzeyen, fakat uygulamada daha kolaylıklar sağlayan ve esnek hükümler içeren 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Maddesi'ne göre uygulama yapmayı tercih etmektedir. Bu maddeye göre uygulamayı kolaylaştıran iki hüküm bulunmaktadır.

Yapılan örnek çalışmalardan hareketle, ister gelişme ister yerleşik alanda kullanılagelen kadastral parsellerin imar parseli durumuna

getirilmesi, parsel kullanımları amaçlarına uygun boyutlar ile imar planları kararlarına göre disipline edilmesi sırasında, meydana gelen imar parsellerinin mülkiyet dokuları önem kazanmaktadır. Düzenleme sonucu, birbirleri ile imar uygulaması yapılıncaya kadar ne miras yoluyla ne de sonradan kazanılan (satınalma gibi) paydaşlık bağları olmayan sahipler, birbirlerine paydaş duruma getirilebilmekte ve paydaşlığın giderilmesi ise, paydaşların anlaşması ya da parsellerin mahkemece satışı ile mümkün olmaktadır. Her iki durumda arsa ya da arazinin elden çıkması söz konusu olabilmektedir. Burada uygulamacının insiyatifini çok iyi kullanması gerekmektedir. Aksi hallerde maddi imkanları sınırlı mülkiyet sahipleri mağdur olabilecektir. Ancak miras yoluyla hisseli bir şekilde sahip olunan taşınmazlarda 18. Madde Uygulamaları sonucunda oluşacak parsellerin yine hisseli (şüyulu) bırakılması gerekmektedir. Çünkü 18. Madde Uygulaması bir taksim müessesesi değildir. Danıştay'ın 1989 tarihli ve 1913 Sayılı kararı bunu doğrulamaktadır. Bu karara göre müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde, oluşacak tüm imar parsellerinin yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gereklidir (Ek E).

Arsa ve arazi düzenlemesiyle ilgili mevzuatımızda birtakım eksiklikler ve boşluklar bulunmaktadır. Bunlar şu şekilde özetlenebilir:

a) Mevzuatımızda 15. ve 16. Madde uygulamalarının nerede, ne zaman, nasıl yapılması gerektiği hakkında net bir açıklama bulunmamaktadır.

b) Mevzuatımızda 18. Madde uygulamasında taşınmazlar sadece yüzölçümleri ile değerlendirilmektedir. Oysa imar planı kararları gibi taşınmaza değer kazandıran birçok etmenler bulunmaktadır. Bunlar uygulamada hiç hesaba katılmamaktadır.

c) Kentin bütünündeki donatı alanları dikkate alınmadan, kent alanında İmar Kanun'un 15., 16., 18. Madde'leri ve 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Maddesi kullanılarak farklı şekillerde uygulama yapılmakta ve dolayısıyla da her düzenleme alanındaki düzenleme ortaklık payı farklı çıkmaktadır. Düzenleme yapılan üç örnek alanda da düzenleme ortaklık payı oranı farklı çıkmıştır. Bu durum eşitlik ilkesine aykırı olduğu gibi suistimale de açıktır.

d) Değişik tarihlerdeki imar kanunlarında % 15 - % 35'lere varan değişik düzenleme ortaklık payı oranları, bugünkü mevzuata göre yapılan uygulamada eskiler için bir kazanılmış hak niteliğine dönüşmektedir. Bu ise değişik bir eşitsizlik olmaktadır.

e) İmar planlarının başarılı bir şekilde uygulanmasında imar planını yapan ile bu planı zemine uygulayan arasında işbirliğinin sağlanması gerekmektedir. Oysa çoğunlukla ülkemizde yapılan uygulamalarda bu tür bir işbirliğine rastlanılmamaktadır.

6.2 ÖNERİLER

1. İmar mevzuatındaki arazi ve arsa düzenlemesindeki eksiklerin giderilmesi ile ilgili

getirilebilecek öneriler şu şekilde sıralanabilirler:

- a) Öncelikle 15. ve 16. Madde'lere ilişkin kanunda net bir açıklamanın getirilmesi gerekmektedir. Böylelikle keyfi uygulamalar önlenebilecektir.
- b) 18. Madde uygulamasının daha esnek hale getirilmesi gereklidir. 2981/3290 Sayılı Kanun'un 10-c Madde uygulamasında kolaylık sağlayan iki hükmün 18. Maddede de yer alması gerekmektedir.
- c) Düzenleme sahasına giren arazilerin satışlarında belediyelere şuf'a hakkı tanınmalıdır

2) Kentsel alan içerisinde imar planlarının bir bütün halinde uygulanabilmesi için mevzuatta belirlenen sınırlar çerçevesinde getirilebilecek öneri şu şekilde olabilir: Kentsel alanın tümüne ilişkin düzenleme ortaklık payı imar planı üzerinde kesin olarak hesaplanmalıdır. Bulunan bu ortaklık payı oranı kent içerisinde yapılacak uygulamalarda esas olmalıdır. Düzenleme ortaklık payı tüm kent alanında % 35'ten fazla çıktığında, % 35 üzerindeki miktar belediyeler tarafından kamulaştırılmalıdır. Tüm kentsel alan düzenleme alanına alınacağından kent içerisindeki bütün parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmalı, kazanılmış haklar söz konusu olmamalıdır. Ancak önceki yapılan düzenlemeler sırasında işlem gören parsellerden düzenleme ortaklık payı olarak, eski terk oranını kentin bütünü için belirlenen düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark alınmalıdır. Eğer bu pay toprak olarak alınamıyorsa 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tesbit edilecek bedeli peşin ödenmelidir. Bu durumda belediyeler imar uygulamalarını yapabilmek için kaynak sıkıntısı

çekmeyeceklerdir. Ayrıca yapılacak düzenlemeler ile istek üzerine yapılan uygulamaları çekici kılacak yöntemler belirlenmelidir. Böylelikle belediyenin yükü daha da azalmış olabilecektir.

3) Ülkemizde imar planı uygulamasında kent plancısına düşen görevler açısından getirilebilecek öneriler şöyle sıralanabilir:

a) İmar planları uygulamayı kolaylaştıracak biçimde hazırlanmalıdır. Tasarım yapılırken mülkiyet desenine dikkat edilmesi planın uygulanabilirliğini artıracaktır.

b) İmar planları hazırlanırken ada ölçeği yerine parsel ölçeğinde çalışmalara ağırlık verilmesi uygulamada kolaylık sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

[1] TEKİNAY, S.S., Medeni Hukuka Giriş Dersleri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1987.

[2] AKINTÜRK, T., Medeni Hukuk, Savaş Yayınları, Ankara, 1994.

[3] YAYLA, Y., Şehircilikte Hukuki Araçlar Üzerine, Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Kollokyumu, Ankara, 1988.

[4] DURAN, L., İdare Hukuku ve İmar Konuları, Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Kollokyumu, Ankara, 1988.

[5] ÖZDEN, Y.G., Kente İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararları, Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Kollokyumu, Ankara, 1988.

[6] KELEŞ, R., Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara, 1990.

[7] AÇLAR, A., YALIN, D., İmar Uygulamaları ve Kamulaştırma Çalışmalarına Bir Bakış, Sivil Harita Mühendisliği Eğitim ve Öğretiminde 40. Yıl Sempozyumu, Türkiye'de Sivil Haritacılığın 40. Yılında Kadastro, 1989.

[8] ARU, K. A., Türkiye'de Metropoliten ve Şehir Planlarında Geçirilen Safhalar ve Yorumlanması, T.M.M.O.B. Mimarlar Odası Fiziki Planlama Semineri, 1968.

[9] ÜNAL, Y., İmar Hukuku Ders Notları, İTÜ Mimarlık Fakültesi, 1982-1983 Ders Yılı, Yaz Yarı Yılı.

[10] SÜHER, H., Şehircilik-Kuramsal Açıklamalar, İstanbul Teknik Üniversitesi Matbaası, 1985.

[11] YILDIZ, N., Kamulaştırma Tekniği, Yıldız Teknik Üniversitesi Matbaası, İstanbul, 1993.

[12] ONAR, S. S., İdare Hukuku, Marifet Basımevi, İstanbul, 1952.

[13] GÖZÜBÜYÜK, A. Ş., AKILLIOĞLU, T., Yönetim Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 1993.

[14] YILDIZ, N., Arsa Düzenlemesi, Yıldız Üniversitesi, İstanbul, 1977.

[15] SELÇUK, M., İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasında Teknik ve Hukuksal Sorunlar, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası 1. Bölge Müdürlüğü, İstanbul, 1993.

[16] YILDIZ, N., Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması, Türkiye 1. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 1987.

[17] ABAMA, M., Açıklamalı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, Anadolu Basın Yayın Gazetecilik, Ankara.

[18] YARAN, Y., 3. Harita Kurultayı, Ankara, 1991.

[19] YALIN, D., İmar Planlarının Hazırlanması ve Uygulaması Çalışmalarının İncelenmesi, Haziran 1987.

[20] YURT ANSİKLOPEDİSİ, "Ordu" Cilt 9, 1983.

[21] ORDU-KUĞUKENT, İmar Planı Açıklama Raporu, 1989.

YARARLANILAN KANUNLAR VE YÖNETMELİKLER

[1] " Türk Kanunu Medenisi", Kanun No: 743, Kabul Tarihi: 17.2.1926, Resmi Gazete Tarihi: 4.4.1926.

[2] " Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazائفine Dair 1351 Numaralı Kanuna Müzeyyel Kanun", Kanun No:1504, Kabul Tarihi: 2.6.1929.

[3] " 8 Haziran 1929 Tarih 1504 Numaralı Kanuna Müzeyyel Kanun", Kanun No:1663, Kabul Tarihi: 3.5.1930.

[4] " Belediye Kanunu", Kanun No:1580, Kabul Tarihi: 3.4.1930. Resmi Gazete Tarihi: 14. 4.1930 Resmi Gazete Sayısı: 1471.

[5] " Belediye Yapı ve Yollar Kanunu", Kanun No: 2290, Kabul Tarihi: 10.6.1933, Resmi Gazete Tarihi: 21.6.1933, Resmi Gazete Sayısı: 2433.

[6] " Belediye İstimlak Kanunu", Kanun No: 3710, Kabul Tarihi: 7.7.1939, Resmi Gazete Sayısı: 14.7.1939.

[7] " İmar Kanunu", Kanun No: 6785, Kabul Tarihi: 9.7.1956, Resmi Gazete Tarihi: 16.7.1956, Resmi Gazete Sayısı: 9353.

[8] " İmar Nizamnamesi", Resmi Gazete Tarihi: 17.7.1957, Resmi Gazete Sayısı: 9657.

[9] " İstimlak Kanunu", Kanun No: 6830, Kabul Tarihi: 31.8.1956, Resmi Gazete Tarihi: 8.9.1956, Resmi Gazete Sayısı: 9402.

[10] " Emlak Vergisi Kanunu", Kanun No: 1319, Kabul Tarihi: 29.7.1970, Resmi Gazete Tarihi: 11.8.1970, Resmi Gazete No. 13576.

[11] " 6785 Sayılı İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", Kanun No: 1605, Resmi Gazete Tarihi: 20.7.1972, Sayı: 14251.

[12] 1982 T.C. Anayasası

[13] " Kamulaştırma Kanunu", Kanun No: 2942, Resmi Gazete Tarihi: 8.11.1983, Resmi Gazete Sayısı: 18215.

[14] " İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesi'nin Değiştirilmesi Hakkında Kanun", Kanun No: 2805, Resmi Gazete Tarihi: 16.3.1983.

[15] " İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesi'nin Değiştirilmesi Hakkında Kanun", Kanun No: 2981, Kabul Tarihi: 24.2.1984, Resmi Gazete Tarihi: 8.3.1984, Resmi Gazete Sayısı: 18335.

[16] " 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun", Kanun No: 3290, Kabul Tarihi: 22.5.1986, Resmi Gazete Tarihi: 7.6.1986, Resmi Gazete Sayısı: 19130.

[17] " 22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun", Kanun No: 3336, Kabul Tarihi: 18.5.1987, Resmi Gazete Tarihi: 26.5.1987, Resmi Gazete Sayısı: 19471.

[18] " İmar Kanunu", Kanun No: 3194, Kabul Tarihi: 3.5.1985, Resmi Gazete Tarihi: 9.5.1985, Resmi Gazete Sayısı: 18749.

[19] " İmar Kanununun 18. Madde Uyarınca Yapılacak
Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar
Hakkında Yönetmelik", Resmi Gazete Tarihi:
2.11.1985, Resmi Gazete Sayısı: 18916.



İ.T.Ü FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
ŞEHİR PLANLAMA PROGRAMI

İMAR PLANLARININ UYGULANMASI İLE İLGİLİ ORDU
BELEDİYESİ İLE YAPILAN BELEDİYE ANKETİ

I.BELEDİYENİN TANITIMI

Belediyenin Adı:
İmar Planlama Sahasının Büyüklüğü:
Belediye İmar Komisyonundaki Kişi Sayısı:
Belediye Fen İşlerindeki Eleman Sayısı:
Belediyede Çalışan Şehir Plancısı- Mimar Sayısı:

II.PLANLAMA İLE İLGİLİ SORULAR

1)Ordu Belediye sınırlarını içerisinde alan 1/25000
ölçekli Çevre Düzeni Planı var mı?

2)Evet ise, planın onama tarihi nedir?

3)1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar planı ve
Uygulama imar planı varmı?

Evet () Hayır()

4)Evet ise, bugüne kadar kaç adet Nazım ve Uygulama
İmar planı yapıldı?

İlk imar planının onama tarihi.....

İkinci imar planının onama tarihi.....

Üçüncü imar planının onama tarihi.....

5)Halen yürürlükte bulunan olan 1/5000 ve 1/1000
ölçekli planlar kimler tarafından yapıldı?

a) Belediye planlama bürosu tarafından()

b) iller Bankası tarafından()

c) ihale edilmek suretiyle şahıs tarafından()

5) Bölgenizde Koruma alanı varmı?

Evet() Hayır()

6) Evet ise, bu alan için Koruma imar planı varmı?
Planın onama tarihi.....

7) Bölgenizde mevcut gecekondü alanları ve hisseli araziler varmı?
Evet() Hayır()

8) Evet ise, bu alanlar için yapılmış islah planları varmı?
Planın onama tarihi

9) Belediye sınırları içerisinde Mevzi imar planları sıkça yapılıyor mu?

10) Uygulanmakta olan planda değişiklikler yapılıyor mu?

11) Evet ise, yapılan değişiklikler daha çok hangi konularda yoğunlaşmaktadır?
*Yol geçirilmesi veya genişletilmesi ile ilgili değişiklikler
*Yükseklik ile ilgili değişiklikler
*Taks-Kaks oranlarının değişimi ile ilgili değişiklikler
*Fonksiyon değişimi ile ilgili değişiklikler
*Yeşil alanın kaldırılması ile ilgili değişiklikler

III. PLANIN MEKANA YANSITILMASI İLE İLGİLİ SORULAR

1)Belediyenin bünyesi içerisinde, imar planı uygulamalarını gerçekleştirmek için planlama grubu var mı?
Evet() Hayır()

2) Evet ise. planlama grubundaki eleman sayısı kaç adettir?
Şehir plancısı sayısı:
Tekniker sayısı:

3)Belediyenin bünyesi içerisinde, imar planı uygulamalarını gerçekleştirebilmek için harita grubu varmı?

4) Evet ise, harita grubundaki eleman sayısı kaç adettir?
Harita mühendisi sayısı:
Tekniker sayısı:

5) İmar parselasyon planı varmı?
Evet() Hayır() Kısmi()

6)Belediyeiniz imar planında umumi hizmetler için ayrılan alanların kamu kullanımına geçmesinde hangi yöntemi kullanmaktadır?

Kamulaştırma()

15. ve 16. Madde uygulamaları()

18. Madde uygulaması()

7) Belediyeinizin imar uygulamalarında imar parseli üretim yöntemi nedir? Kullanım sıklığına göre sıralayınız?

15. Madde uygulaması()

16. Madde uygulaması()

18. Madde uygulaması()

8) Masrafları mal sahiplerince karşılanmak suretiyle istek üzerine uygulamalar sıkça yapılıyor mu?

Evet() Hayır()

9) Evet ise, genellikle mal sahiplerinin isteği üzerine yapılan uygulamalar hangi alanlar üzerinde yoğunluk kazanmaktadır?

Meskun alanlarda()

Gelişme alanlarında()

Her iki alanda da()

IV BELEDİYENİN İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA KARŞILAŞTIĞI SORUNLAR

1)Belediyeinizde imar planlarının uygulanmasında parasal kaynak yetersizliği yaşanıyor mu?

Evet() Hayır()

2)İmar planı uygulamaları sırasında gerekli imar kamulaştırmaları zamanında yapılabiliyor mu?

Evet() Hayır()

3)Belediyeiniz imar planı uygulamaları sırasında teknik problemlerle karşılaşılıyor mu?

Evet() Hayır()

EK.B

CUMHURİYET MAHALLESİNDEN SEÇİLEN
DÜZENLEME ALANI

T. C. ... ORDU ... BELEDİYESİ

... NOLU DÜZENLEME SAHİSİ

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ

DÜZ. ORT. PAYI ALINMAYACAK PARSELLERİN ALANI [a] veya varsa [a] =
 + DÜZENLEME SAHİSİNE GİREN KADASTRO PARSELLERİNİN ALANI = + [h] = 35506

DÜZ GİREN TOPLAM ALAN = [a] + [h] + = veya [a] + [h] = 35506
 -- İMAR PARSELLERİNE TAHSİS EDİLEN ALAN = [r] 28757.51

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN =

-- [h] x % 35 = -- [h] : 4 =

FARK =

-- VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN (d)

KALAN FARK =

KAMULAŞTIRMASI GEREKEN = (KALAN FARK x 4) : 3 = [k] = +

DÜZ. ORT PAYI = ([h] - [k]) : 4 veya ([a] - [k]) : 4 = +

VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN İBİ = +

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN = 6748.49

DÜZ. ORT PAYI ORANI = $\frac{\text{KAMU HİZ. AYR. ALAN}}{\text{İBİ}} = \frac{6748.49}{35506} = 0.190066186$

	HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI ve SOYADI		
GÖREVİ		
TARİH		
İMZA		

* KAMULAŞTIRILACAK ALAN YERİNE BELEDİYE PARSELLERİ TAHSİS EDİLİRSE İBİ YOK
 ne İİ ALINIR

Not : YUKARIDAKİ SATIRLAR İHTİYACA GÖRE DOLDURULUR.

Ada No	Parsel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D O P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALİKLER	HİSSESİ
				120+ 121	No.lu Parseller			
	120		70.20.00	1333.80	5686.20		Hasan Özcan	1404/70.20-
							Murat Özcan	1404/70.20-
							Kemal Özcan	1404/70.20-
							İbrahim Özcan	180/70.20-
							Huseyin Yavuz	200/70.20-
							Recep Altınbaş	200/70.20-
							Meliha Özcan	300/70.20-
							Fatma Özcan	1074/70.20-
	121		3.230.00	613.70	2616.30		Abdullah Özcan	854/70.20-
							Galip Senel	250/3230-
							Harun Kasap	200/3230-
							Mehmet Gebeci	200/3230-
							Kemal Özcan	2580/3230-
			+	+	+			
			10250.00	1946.80	8302.50			
A 3					1137.24	4491.2	Hasan Özcan	Tam
A 2						486.96	Hasan Özcan	255/487
G 12						278.97	Murat Özcan	232/487
G 13						221.48	Murat Özcan	Tam
A 1					3227.04	380.98	Kemal Özcan	Tam
A 4						354.93	Kemal Özcan	Tam
D 1						360.03	Kemal Özcan	Tam
D 4						360.13	Kemal Özcan	Tam
H 3						244.07	Kemal Özcan	Tam
H 5						200.34	Kemal Özcan	Tam

Ada No	Parsel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D O P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALİKLER	HİSSESİ
G	7				275.03	421.55	Saim Tüküç	73/421
							Emin Tüküç	73/421
							Hasan Özcan	24/421
							Meliha Özcan	11/421
							Fatma Özcan	193 / 421
				1148 Nolu parsel			Marat Özcan	57 / 421
	1148		1500.00	285.00	1215.00	664.77	Fatma Kızıltas	Tam
						683.54	Fatma Kızıltas	Tam
					133.31		Fatma Kızıltas	550 / 683
				1668 Nolu parsel			Hamdi Kaya	133 / 683
	1668		1635.00	310.65	1324.35		Rahime Çobanoğlu	Tam
C	6					654.54	Rahime Çobanoğlu	Tam
C	7					445.15	Rahime Çobanoğlu	Tam
E	1				677.39	207.02	Abdullah Özcan	73 / 2400
						336.85	Hasan Özcan	119 / 2400
						336.85	Murat Özcan	119 / 2400
						1136.42	Kemal Özcan	302/2400
						260.62	Fatma Özcan	92/2400
						321.74	Gülşen Yılmaz	114/2400
						302.01	Hamdi Kaya	114/2400
						477.44	Kahraman Kaya	114/2400
						477.44	Sevim Kahveci	114/2400
						355.15	Mehmet Tuncel	234/2400

ERİC
SUBAŞI MAHALLESİNDEN SEÇİLEN
II.ÖRNEK DÜZENLEME ALANI

T. C. ... O R D U ... BELEDİYESİ

..... NOLU DÜZENLEME SAHAŞI

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ

DÜZ. ORT. PAYI ALINMAYACAK PARSELLERİN ALANI $[a]$ veya varsa $[c] =$
+ DÜZENLEME SAHAŞINA GİREN KADASTRO PARSELLERİNİN ALANI $= + [b] = 8951.03$

DÜZ GİREN TOPLAM ALAN $= [a] + [b] + =$ veya $[c] + [b] = 8951.03$

-- İMAR PARSELLERİNE TAHSİS EDİLEN ALAN $= [r] 7914.42$

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN $=$

-- $[h] \times \% 35 = - [h] : 4 = 1036.61$

FARK $=$

-- VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN $[k]$

KALAN FARK $=$

KAMULAŞTIRILMASI GEREKEN $= [KALAN FARK \times 4] : 3 = [k] = +$

DÜZ. ORT PAYI $= ([h] - [k]) : 4$ veya $[(r) - (k)] : 4 = +$

VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN İM $= +$

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN $= 1036.61$

DÜZ. ORT PAYI ORANI $= \frac{\text{KAMU HİZ. AYR. ALAN}}{[b]} = \frac{1036.61}{8951.03} = 0.115809018$

	HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI ve SOYADI		
GÖREVİ		
TARİH		
İMZA		

* KAMULAŞTIRILACAK ALAN YERİNE BELEDİYE PARSELLERİ TAHSİS EDİLİRSE İM PAYI
ne İPİ ALINIR

Not : YUKARIDAKİ SATIRLAR İHTİYACA GÖRE DOLDURULUR.

Ada No	Parsel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D O P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALIKLER	HİSSESİ
280	1		95.37	11.04	84.33		Salih Seven	
280	2		145.13	16.81	128.32		Evüp Küçük	
280	3		120.00	13.90	106.10		Muzafer Akyürek ve pay.	
280	4		120.00	13.90	106.10		Feride Kılıças	
280	5		120.00	13.90	106.10		Maliye Hazinesi	
280	6		120.00	13.90	106.10		İsmail Tekkel ve pay.	
280	7		125.93	14.58	111.35		Yusuf Uysal	
280	9		99.81	11.56	88.25		Mehmet Senol	
280	10		213.54	24.73	188.81		Mahir Arslan	
280	11		130.50	15.11	115.39		Yıldız Çağlayan	
280	12		120.00	13.90	106.10		Firdevs Ünal ve pay.	
280	13		122.95	14.24	108.71		Mehmet Gütaç ve pay.	
280	14		120.00	13.90	106.10		Osman Değirmenci	
280	15		120.00	13.90	106.10		Celal Kaya	
280	16		122.95	14.24	108.71		Kazım Usta ve pay.	
280	17		1765	2.04	15.61		Mahir Aştan	
280	18		18.73	2.17	16.56		Ordu Bel.Tuzel.kısıtlı	
280	19		13200	15.29	116.71		Ordu Belediyesi	
			281 Nolu Ada					
281	1		102.44	11.86	90.58		İsmail Dursun ve pay.	
281	2		99.87	11.57	88.30		Galip Sönmez	
281	3		155.25	17.98	137.27		Hamza Ates	
281	4		160.00	18.53	141.47		Ayşe Cabbar ve pay.	
281	5		160.00	18.53	141.47		Necati Özlemir ve pay.	
281	6		160.00	18.53	141.47		Nazım Usta	
281	7		160.00	18.53	141.47		Senel Erçün	
281	8		160.00	18.53	141.47		Fatma Palancı	
281	9		155.35	16.11	139.25		Çengiz Zengin	

Ada No	Parcel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D.O.P. Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALİKLER	HİSSESİ
				285	Nolu Ada			
285	1		172.12	19.93	152.19		Baki Turan	
285	2		224.02	25.94	198.08		Rahime Albayrak	
285	3		9.75	1.13	8.62		İfakel Yener ve pay.	
285	4		156.00	18.07	137.93		Haliç Usta ve pay.	
285	5		156.75	18.15	138.60		Mustafa Şimşek	
285	6		160.25	18.56	141.69		Kemal Kilitçi ve pay.	
285	7		168.68	1.53	167.15		Mustafa Uysal	
285	8		53.06	6.14	46.92		Ordu Bel.	
285	9		70.08	8.12	61.96		Mustafa Türkeli ve pay.	
285	10		123.15	14.26	108.89		Tiukan Gürsoy ve pay.	
285	11		125.22	2.37	122.85		Tefat Top ve pay.	
285	12		138.48	16.04	122.44		Sakine Uysal ve pay.	
285	13		137.81	15.96	121.85		Derviş Alpağat	
285	14		138.75	16.07	122.68		Mevlute Deginmençi ve pay.	
280	20		95.37	11.04	84.33	101.92	Salih Seven	84 / 102
					17.59		Ordu Bel.	18 / 102
	21		145.13	16.81	128.32	131.66	Eyüp Küçük	128 / 131
					3.34		Ordu Bel.	3 / 131
	22		120.00	13.90	106.10	124.84	Mücafer Akyürek	53 / 125
					19.78		Emine Akyürek	53 / 125
	23		120.00	13.90	106.10	118.47	Feride Kılıças	106 / 118
					12.37		Cemal Yazıcı	12 / 118
	24		120.00	13.90	106.10	127.91	Maliye Hazinesi	106 / 128
					21.81		Melike Tekin	22 / 128

Ada No	Rasgel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D.O.P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALIKLER	HISSESİ
280	25		120.00	13.90	106.10	124.40	İsmail Tekkol	106 /124
					18.30		Ordu Bel.	18 /124
	26		125.93	14.58	111.35	138.05	Yusuf Uysal	111 /138
					26.70		Melike Tekin	27 /138
	27		99.81	11.56	88.25	106.28	Mehmet Sındı	88 /106
					15.45		Melike Tekin	15 /106
					2.59		Hülya Sönmez	3 /106
	28		231.19	26.77	204.42	225.04	Mahir Arslan	204 /225
					20.62		Hülya Sönmez	21 /225
	30		120.00	13.90	106.10	134.83	Firdevs Ünal	106 /135
					28.73		Ordu Bel.	29 /135
	31		122.12	14.14	107.98	121.34	Mehmet Gülaç	108 /242
							Sabriye Gülaç	27 /242
							Ayhan Turan	27 /242
							Sebahat Turan	27 /242
							Saadet Turan	27 /242
					13.36		Ordu Bel.	26 /242
	32		120.00	13.90	106.10	115.62	Osman Değirmenci	106 /116
					3.99		Hülya Sönmez	4 /116
					5.53		Hanife Uzüm	6 /116
	33		120.00	13.90	106.10	123.42	Çelal Kaya	106 /123
					17.32		Hayri Verdi	17 /123
	34		122.95	14.24	108.71	111.93	Kazım Usta	54 /111
					3.22		Hayise İşler	54 /111
							Rahime Bayrak	3 /...
	35		102.44	11.86	90.58	112.94	İsmail Durmuş	45 /112
					22.35		Mehmet Durmuş	45 /112
							Rahime Bayrak	3 /...

T.C. ORDU B E L E D İ Y E S İ

.....Nolu Düzenleme Sahası D E N G E C E T V E L İ

Sayfa No: 5

Ada No	Parsel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D.O.P. Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALIKLER	HİSSESİ
281	34		99.87	11.57	88.30	101.39	Galip Sönmez	88 / 101
	35		155.25	17.98	137.27	154.24	Cemalettin Yazıcı Hamza Ates	13 / 101 137 / 154
	30		160.00	18.53	141.47	148.75	Ordu Bel. Fatma Palasoglu	17 / 154 142 / 149
	37		160.00	18.53	141.47	154.50	Ayşe Cabbar Selime Apaydin	71 / 155 71 / 155
	38		160.00	18.53	141.47	158.50	Hayri Verdi Necati Özdemir	13 / 155 71 / 159
	39		160.00	18.53	141.47	157.77	Ferhat Özdemir Rabia Yener	71 / 159 17 / 159
	40		160.00	18.53	141.47	165.92	Nazım Usta 281 ada 42. parsel malik.	141 / 157 16 / 157
	41		156.36	18.41	138.25	163.48	Şenel Ergün 281 ada 42. par. malik	141 / 265 24 / 265
	42		183.31	21.23	162.08	122.02	Cemal Zavalısz Bahri Turan	138 / 163 14 / 163
	43		179.60	2.70	176.90	190.44	Mustafa Uysal Perihan Günday	11 / 163 135 / 180
	44		275.50	31.91	243.59	272.28	Ayşe Akyıldız İlyas Bas	45 / 180 54 / 194
							Nafia Bas Durmus Baş	36 / 194 18 / 194
							Sevim Bas Ordu Bel.	72 / 194 14 / 194
							Remzi Garpınar Galip Garpınar	122 / 273 122 / 273
							Emine Garpınar	25 / 273

Ada No	Parsel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D.O.P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALİKLER	HİSSESİ
281	45		285.00	33.01	251.99	268.95	Aysegül Yener	4 / 213
							Dürsun Aydın	42 / 269
							Sami Aydın	42 / 269
							Selim Aydın	42 / 269
							Ferhat Aydın	42 / 269
							Hami Aydın	42 / 269
							Mehmet Aydın	42 / 269
					16.96		Aysegül Yener	17 / 269
281	46		275.50	31.91	243.59	213.53	Hayri Verdi	Tam
	47		298.38	34.56	263.82	314.93	Iskender Akyazı	264 / 315
					51.11		Göktürk Yener	51 / 315
	48		266.93	21.19	245.74	280.25	Murat Akdeniz	245 / 280
					34.51		Aysegül Yener	35 / 280
	49		278.00	20.19	257.81	262.56	Mehmet Düzgün	258 / 263
					4.75		Mustafa Türkeli	5 / 263
	50		227.04	26.29	200.75	189.70	Hanife Üzümlü	
	51		160.00	18.53	141.47	148.69	İmdat Simsek	141 / 148
					7.22		Ordu Bel.	7 / 148
	52		160.00	18.53	141.47	145.34	Ramazan Dursun	141 / 145
					3.90		Ali Cebeci	4 / 145
	53		157.29	18.22	139.07	148.12	Hasan Çakır	70 / 149
					9.05		Kadem' Ucmehmet	70 / 149
							285 ada 3 par. malik	9 / 149
	54		160.00	18.53	141.47	153.48	Ayşe Altıparmak	71 / 154
					12.01		Ulviye Altıparmak	7 / 154
							Aysegül Yener	12 / 154
							Ahmet Dursun	141 / 154
							Göktürk Yener	13 / 154

T.C. O R D U B E L E D İ Y E S İ

.....Nolu Düzenleme Sahası D E N G E C E T V E L İ Sayfa No:7

Ada No	Parsel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenlemeye Giren	D O P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen Alan	MALİKLER	HİSSESİ
281	56		160.00	18.53	141.47	162.58	Melek Saraçoğlu	142 / 163
					21.11			21 / 153
285	16		172.12	1993	152.19	13754	Baki Turan	Tam
	17		224.02	25.94	198.08	195.31	Rahime Albayrak	Tam
	18		156.00	18.07	137.93	143.19	Necati Yazıcı	28 / 145
							Halis Usta	28 / 145
							Ertan Kocak	28 / 145
							Lütfiye Usta	28 / 145
							Ferhat Usta	28 / 145
					5.26		Ordu Bel.	5 / 145
19			156.75	18.15	138.60	152.06	Mustafa Simşek	139 / 152
					13.46		Ordu Bel.	13 / 152
20			160.25	18.56	141.69	141.67	Kemal Kılıç	5 / 23
							Sükrü Kaynar	18 / 23
21			168.68	1.53	167.15	155.87	Mustafa Uysal	Tam
22			123.15	14.26	108.89	147.11	Türkan Gürsoy	27 / 146
							Yavuz Gürsoy	27 / 146
							Hatice Sayılan	27 / 146
							A. Kazım Gürsoy	27 / 146
					38.22		Ordu Bel.	38 / 146
23			125.22	2.37	122.85	123.24	Talat Top	1 / 3
							Mustafa Uzuncakmak	1 / 3
							Olgun Yılmaz	1 / 3
24			138.48	16.04	122.44	144.14	Sukire Unal	41 / 144
							Alim Unal	41 / 144
							Ayşe Unal	41 / 144
							Mustafa Türkeli	21 / 144

EK: D

YENİ MALLEDEN SECİLEN
III. DÜZENLEME ALANI

T. C. BELEDİYESİ

..... NOLU DÜZENLEME SAHAŞI

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ

DÜZ. ORT. PAYI ALINMAYACAK PARSELLERİN ALANI [c] veya varsa [c] =

+ DÜZENLEME SAHAŞINA GİREN KADASTRO PARSELLERİNİN ALANI = + [h] = 3574.15

DÜZ GİREN TOPLAM ALAN = [o] + [h] + = veya [c] + [h] = 3574.15

-- İMAR PARSELLERİNE TAHSİS EDİLEN ALAN = [r] 3063.02

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN = 511.13

- [h] x % 35 = - [h] : 4 =

FARK =

- VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN [d]

KALAN FARK =

KAMULAŞTIRMASI GEREKEN = (KALAN FARK x 4) : 3 = [k] = +

DÜZ. ORT PAYI = ([h] - [k]) : 4 veya ([c] - [k]) : 4 = +

VARSA ESKİ İMAR ADALARINDAN KAMULAŞTIRILAN İŞİ = +

KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN = 511.13

DÜZ. ORT PAYI ORANI = $\frac{\text{KAMU HİZ. AYR. ALAN}}{[h]} = \frac{511.13}{3574.15} = 0.143007428$

	HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI ve SOYADI		
GÖREVİ		
TARİH		
İMZA		

* KAMULAŞTIRILACAK ALAN YERİNE BELEDİYE PARSELLERİ TAHSİS EDİLİRSE İMİ YATIRILMAZ ALAN İÇİN ALINIR

Not : YUKARIDAKİ SATIRLAR İHTİYACA GÖRE DOLDURULUR.

T.C. ORDU BELEDİYESİ

..... Nolu Düzenleme Sahası

DENG C E T V E L I

Sayfa No: 1

Ada No	Rasel No	Düzenlemeye Girmeyen	Düzenleme ye Giren	D. O. P Kesintisi	Kalan Alan	Tahsis Edilen AL	Fazla Alanı (Aldığı)	Eksik Alanı (Verdiği)	TL Olarak Karşılığı		Masraf	Malikler	Hissas
									Alacağı	Borcu			
238	28		141.51	20.24	121.27	127.94	6.67	—				Mehmet Koroğlu	Tam
	29		128.25	18.34	109.91	121.07	11.16	—				Fehmi Okur	Tam
	30		210.00	30.03	179.97	169.89	—	10.08				Hüseyin Palavar	3/4
												Ahmet Palavar	1/4
	31		197.5	28.24	169.26	139.50	—	28.76				Mete Şavaskan	1/4
												Atilla Savaskan	2/4
												Nadire Akkuş	1/4
	32		211.00	30.17	180.83	141.76	—	39.08				Mahmut Aksoy	1/5
												Fevzi Aksoy	4/5
	33		195.25	27.92	167.33	163.19	—	414				Nedim Yılmaz	1/5
												Günay Güven	2/5
												Melahat Yılmaz	1/5
												Ahmet Güven	8/80
												Yahya Güven	8/80
	34		191.25	27.35	163.90	163.63	—	0.26				Sükran Bellikci	11/17
												Kadir Bellikci	6/17
	35		222.13	31.77	190.36	204.05	13.69	—				M. Ali Resuloğlu	Tam
	36		100.00	14.30	85.70	122.61	36.91	—				Murzafer Duran	1/2
												Celal Duran	1/2
	37		110.52	15.80	94.71	123.05	28.34	—				Rahimi Candan	1/2
												Vicdan Candan	1/2
	38		213.56	30.54	183.02	208.55	25.53	—				Mahir Yurt	Tam
	39		211.65	30.27	181.38	223.11	41.73	—				M. Ali Yurt	Tam
	40		223.00	31.89	191.11	189.32	—	1.79				Salih Can Ergelen	10/70
												Yasar Ergelen	10/70
												Öner Akca	50/70
	41		226.00	32.32	193.68	214.39	20.71	—				Faruk İmamağlu	160/400
												Yahya Azak	240/400

E.K.E

T. C.
D A N I Ş T A Y
Altıncı Daire
Esas No: 1989/265
Karar No: 1989/1913

Özeti: Müsterek mülkiyete konu bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm parsellerin paydaşlara yine müsterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerektiği hk.

Temyiz İsteminde Bulunan :

Karşı Tərəf : Beledye Başkanlığı

İstemin Özeti : Davacının paydaşı olduğu mahallesi, 10 pafta, 183 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması ve buna dayanılarak tapuya konan şerhin iptali istemiyle açılan davanın parselasyon planına yönelik kısmının reddi, şerhin iptaline yönelik kısmının ise görevden reddi yolundaki İdare Mahkemesinin 8.11.1988 günlü, E: 1986/1328, K:1988/1091 sayılı kararının, paydaşlığın giderilmesi için adliye mahkemesinde açılan davada aynen taksimin mümkün olmaması nedeniyle satışa karar verildiği, parselin ikiye bölünmesi sonucu kendisine değeri düşük olan bölümün tahsis edildiği, oluşturulan parsellerin imar mevzuatına aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Savunma verilmemiştir.

Savcı Aynur Şahinok'un Düşüncesi : Temyiz dilekçesinde öne sürülen hususlar, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49.

maddesinin 1. fıkrasında belirtilen nedenlerden hiçbirisine uymayıp İdare Mahkemesince verilen kararın dayandığı hukuki ve yasal nedenler karşısında, verilen kararın bozulmasını gerektirir nitelikte görülmemektedir.

Açıklanan nedenlerle temyiz isteminin reddiyle idare mahkemesi kararının onanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakimî Emine Altıoklar'ın açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra temyiz isteminin süresinde olduğu görülerek işin gereği düşünüldü:

Dava, davacının paydaşı olduğu mahallesi, 10 pafta, 183 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması ve buna dayanılarak tapuya konan şerhin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, yörede yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, dava konusu düzenlemenin İmar Kanununun 18. maddesine ve ilgili yönetmelik kuralları ile imar planı, şehircilik esasları ve kent verilerine uygun olduğu belirtilmiş, bu raporda dosyanın birlikte incelenmesinden dava konusu işlemin mevzuata aykırılık olmadığı kanaatine varılarak davanın bu bölümü reddedilmiş, davanın taşınmaz hakkında 18. maddesi uygulaması sonucu tapu kütüğüne bu yolda konulan şerhin iptaline ilişkin kısmı ise, tescil, terkin ve tashihi gibi işlemlere ilişkin uyumsuzlukların görüm ve çözümünün adli yargının görev alanına girdiği belirtilerek görev yönünden reddedilmiş, bu karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Medenî Kanunun müsterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628. maddelerinde, müsterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyumsuzluk halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmamaktadır.

Bu durum karşısında müsterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müsterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.

Dosyanın incelenmesinden, davacının düzenlemeye konu 18 parsel sayılı taşınmazın müsterek maliklerinden biri olduğu, davacının hissesine karşılık binasının bulunduğu kısmın bağımsız olarak tahsis edildiği, böylece müsterek mülkiyetin davalı idarece parselasyon işlemi ile ferdileştirildiği anlaşılmaktadır.

Bu nedenle mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin iptali gerektiğinden aksi yöndeki temyize konu İdare Mahkemesinin 8.11.1988 günlü, E:1986/1328, K:1988/1091 sayılı kararında isabet bulunmadığından kararın bu bölümünün DOZULMASINA, 2577 sayılı Yasanın 49/2 maddesi uyarınca işin esasının incelenmesine geçilerek aynı gerekçelerle parselasyon işleminin iptaline; ~~tapudaki~~ ~~Sehlin kaldırılması~~ ve iptaline ----

ÖZGEÇMİŞ

Ş.Şence Türk, 1971 yılında Sivas'ta doğdu. İlköğrenimini Ordu 19 Eylül İlkokulunda, orta öğrenimini Ordu Merkez Ortaokulunda, lise öğrenimini Ordu Lisesinde tamamladı.

1988 yılında İ.T.Ü Mimarlık Fakültesi'nin Şehir ve Bölge Planlama Bölümüne girdi. Aynı bölümden 1992 yılında mezun oldu. 1992 yılında İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Şehir Planlama Programında yüksek lisans öğrenimine başladı.