

İmar Uygulaması I Dersi
Ders Notları

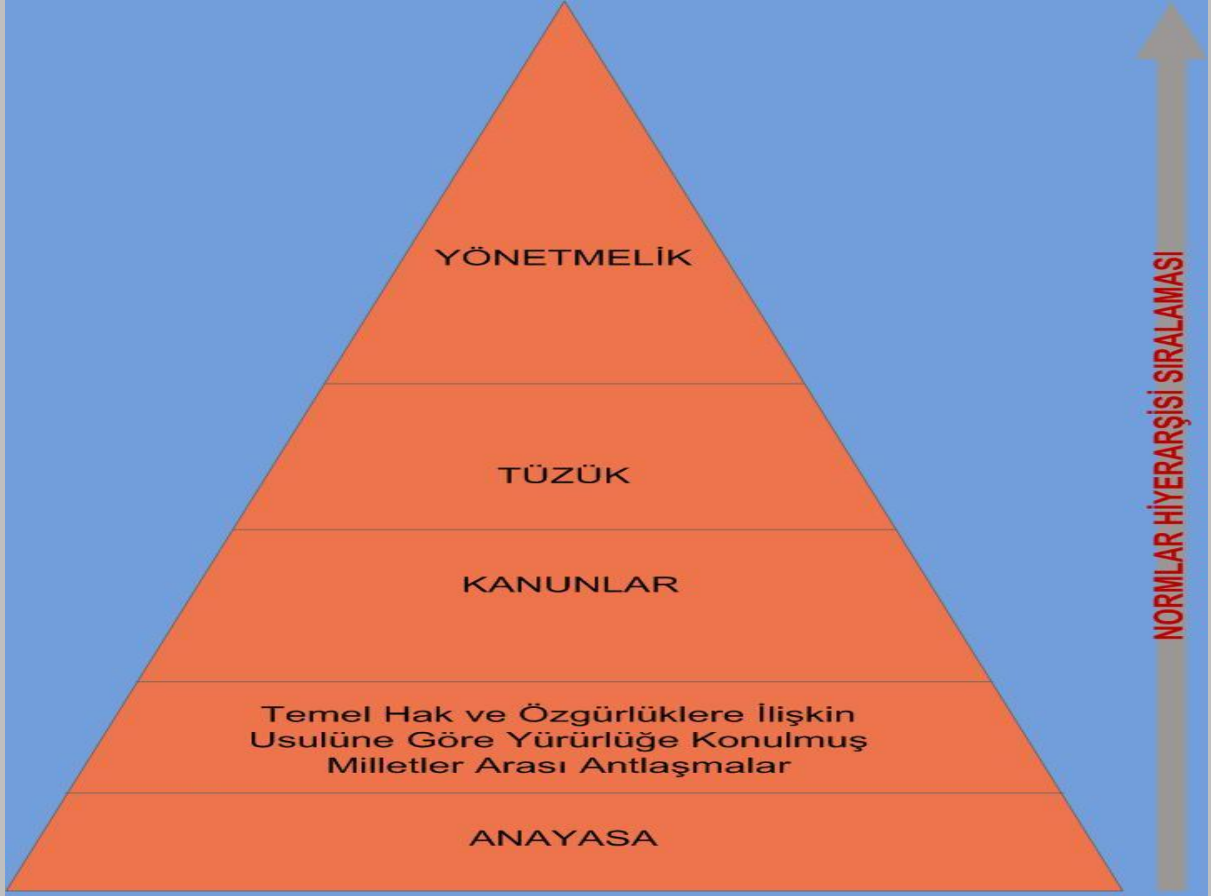
Hazırlayan: Öğr. Gör. Emre İNCE

Kamu Ölçmeleri

Gerekli mevzuata dayanılarak; toplum ve kamu yararına yapılan ölçme işlemlerine kamu ölçümleri denir. Karayollarının; barajların; pilonların; arsa – arazi düzenlemelerinin yapılması kamu ölçmelerine örnek olarak gösterilebilir.

Kamu ölçmelerine mevzuat ölçmeleri de denir. Nedeni mevzuata dayanılarak yani mevzuatın belirttiği ve sınırladığı kriterlerle yapılmasından kaynaklanır. Mevzuat kelimesinin anlamı bir ülke de yürürlükte olan yasa, tüzük, yönetmelik vb.nin bütünüdür [2]. Mevzuatı oluşturanlar Anayasa, kanun, yönetmelik, tüzük ve adsız düzenleyici işlemlerden oluşur. Adsız düzenleyici işlemler kararname, karar, tebliğ, sirküler, genelge, ilke kararı, esaslar, yönerge, talimat, statü, genel emir, tenbihname, genel tenbih, ilân, duyuru, plân, tarife gibi değişik isimler taşıyan işlemler ile de genel, soyut ve objektif hukuk kurallarıdır [1].

Her bir hukuk kuralı arasında bir hiyerarşi vardır. Bu hiyerarşiye normlar hiyerarşisi denir. Anayasa, temel hak ve özgürlüklere ilişkin usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmalar, kanunlar (usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmalar), tüzükler, yönetmelikler ve genelgeler şeklinde bir sıralama çıkmaktadır. Bu sıralamada her bir norm kendinden sonra gelen hukuk normuna kaynak teşkil etmekte ve sıralamada sonraki normlar önceki normlara uygun olmak zorundadır [1].



İmar Uygulaması

Anayasada mevzuatı içeren kısımların nasıl oluşturulacağı 91., 115., 124. Ve 144. maddelerde belirtilmiştir.

Kendi mesleğimizde kamu ölçmelerini uygularken ki uyacağımız mevzuatlar ve genel uyulmamız gereken mevzuat bilgileri aşağıda incelenmiştir.

Kuvvetler ayrımının, Devlet organları arasında üstünlük sıralaması anlamına gelmeyip, belli Devlet yetki ve görevlerinin kullanılmasından ibaret ve bununla sınırlı medenî bir işbölümü ve işbirliği olduğu ve üstünlüğün ancak Anayasa ve kanunlarda bulunduğu;(Anayasanın giriş bölümünden)

Anayasa'nın 2' nci maddesinde zikredilen ve Devletin temel niteliklerinden biri olan hukuk devleti ilkesinin gereği olarak, Anayasa'da genel hatlarıyla düzenlenen hususların uygulamaya yönelik ayrıntıları kanunlarla ve bu kanunlara dayanarak çıkartılan ikincil mevzuatla düzenlenmektedir. Anayasa'nın başlangıç bölümünde yer alan "üstünlüğün ancak Anayasa ve kanunlarda bulunduğu" şeklindeki vurgulamayla, kanunların Anayasa'dan sonra gelen hukuki metinler olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca Anayasa'nın 11' inci maddesinde, kanunların Anayasa'ya aykırı olamayacağı açıkça hüküm altına alınmaktadır. Normlar hiyerarşisinde, Anayasa ve kanunlar arasındaki ilişkinin görünüm şekillerinden birisi de Anayasa'nın 13, 16, 17, 18. ve benzeri maddelerinde olduğu gibi bazı hususların düzenlenmesinin ancak kanunlarla yapılabilmesi hususudur. [1]

Kanun yönetmelik ve tüzükler arasında ki normlar hiyerarşisini göz önüne aldığımızda aralarında olabilecek bir karar verememe anlaşmazlığında madde 11 i göz önüne almalıyız. Anayasa'nın 11'inci maddesinde yer alan "Anayasa hükümleri, yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını ve diğer kuruluş ve kişileri bağlayan temel hukuk kurallarıdır. Kanunlar Anayasaya aykırı olamaz." şeklindeki düzenlemeyle Anayasa'nın bağlayıcılığı ve üstünlüğü açıkça vurgulanmış ve hukuk hiyerarşisi adına temel bir kural vazedilmiştir [1].

Anayasa hükümleri, yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını ve diğer kuruluş ve kişileri bağlayan temel hukuk kurallarıdır.

Kanunlar Anayasaya aykırı olamaz. (Anayasa Madde 11)

Anayasanın ikinci kısmında, temel haklar ve ödevler belirtilmiştir. ikinci bölüm kişinin hakları ve ödevlerinde, XII. **Mülkiyet Hakkı** madde 35'de:

MADDE 35.– Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz (3).

İmar Uygulaması

Madde 35’de belirttiği üzere, herkesin taşınmaz mal edinme ve bunu miras olarak bırakma hakkı vardır. Burada taşınmaza sahip olma aşaması zilyetliği konuları eşya hukukunda belirtilen konulardır. Miras bırakabilmesi ise miras hukukuna girmekte ki bunların her biri medeni hukuka dahil olmaktadır. Kişinin sahip olacağı taşınmazı diğer 3. Kişilere karşı koruması için taşınmazın tapusu olması gerekir. Tapu alması demek kişinin sahip olduğu taşınmazın devlet güvencesi altına alınması demektir. Tapu işlemlerinde gerek kadastro gerekse sicilinin yapılması, bizim mesleğimizin iş birimleri arasındadır.

Arsada özel mülkiyet, mal sahibine ödevler de yükler. Bu ödevler Özel hukuk ya da kamu hukuku nitelikli yasalarla belirlenir. Mal sahibibu ödevlere uymak zorundadır. Uymazsa sorumlu olur. Mülkiyet hakkından doğ an ödevler; mülkiyet hakkına yapılacak bazı müdahalelere katlanmak, arsasının komşulara zarar verecek şekilde kullanılmasından kaçınmak, vergi resim ve harçları ödemek gibi ödevlerdir (8).

İkinci kısım, temel haklar ve ödevler üçüncü bölüm sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler kısmı A bendi **Kıyılardan Yararlanma** da bulunan madde 43’de:

MADDE 43.– Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir(3).

Madde 43’de belirtilen sahil şeridinin belirlenmesi, batimetrik ve hidrografik haritaların yapımı gibi kamu ölçmelerine giren konular mesleğimiz iç disiplinimize girmektedir. Hidrografik haritaların yapımı Seyir Hidrografi Ve Oşinografi Dairesi tarafından yapılmaktadır.

İkinci kısım, temel haklar ve ödevler üçüncü bölüm sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler kısmı B bendi **Toprak mülkiyeti** da bulunan madde 44’de:

MADDE 44.– Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

İmar Uygulaması

Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir.

Toprak mülkiyetinin belirlenmesi işlemleri yine tapu kadastro ve sicil işlemlerini içeren işlemlerdir.

İkinci kısım, temel haklar ve ödevler üçüncü bölüm sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler kısmı D bendi **Kamulaştırma** da bulunan madde 46'de:

MADDE 46.– (Değişik: 3.10.2001-4709/18 md.) Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.

Kamulaştırma işleminde tescilin yapımı, kamulaştırma bedelinin belirlenmesi işlemleri kendi mesleğimize dair iç disiplindir.

İkinci kısım, temel haklar ve ödevler üçüncü bölüm sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler kısmı E bendi **Devletleştirme ve özelleştirme** da bulunan madde 46'de:

MADDE 47.– Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.

İmar Uygulaması

Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.

(Ek: 13.8.1999-4446/1 md.) Devletin, kamu iktisadî teşebbüslerinin ve diğer kamu tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan işletme ve varlıkların özelleştirilmesine ilişkin esas ve usuller kanunla gösterilir.

(Ek: 13.8.1999-4446/1 md.) Devlet, kamu iktisadî teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişileri tarafından yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzelkişilere yaptırılacağı veya devredilebileceği kanunla belirlenir.

Devletleştirme işlemi sonucu elde edilen taşınmazın tescilinin yapılması işlemi yine kadastro veya tapu da meslek elemanlarımızın yapacağı işlemlerdendir.

Yukarıda ki yasa maddelerini göz önüne aldığımızda, birçok anayasa maddesi mesleğimizi ilgilendirmekte; uygulamalarımızda sınırlandırmaktadır.

Anayasa maddeleri dışında, mesleki olarak uymamız gereken kanunlar:

- İmar Kanunu,
- Kadastro Kanunu,
- Kıyı Kanunu,
- Gece Kondu Kanunu,
- İmar Affı Kanunu,
- Kat Mülkiyeti Kanunu,
- İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'lardan bir kaçıdır.

İmar Uygulaması

Ülkemizde harita Üreten ve Kullanan Kamu Kurum ve Kuruluşlar:

	Konumsal Bilgi Kullanan Kurumlar	Muhtemel Harita Ölçekleri	Bölge (b)-il (i) bazı, ilçe (ilç)	Bağlı Bakanlık
1	Belediyeler	1.000, 5.000	i	İçişleri
2	Tapu ve Kadastro Gn. Md.	1.000, 2.000, 5000	b, i, ilç	Bayındırlık ve İsk.
3	Meteoroloji Bölge. Md.	100.000 -->	b	Devlet
4	DİE Bölge. Md.	100.000 -->	b	Devlet
5	MTA Bölge. Md.	10.000, 25.000 - 100.000	b	Enerji ve Tabi Kay.
6	Köy Hizmetleri Bölge. Md.	5.000, 25.000, 100.000	b	Tarım ve Köy İşl.
7	Bayındırlık ve İskan Md.	25.000	i	Bayındırlık ve İsk.
8	Karayolları Bölge. Md.	1.000, 5.000, 25.000	b-i	Bayındırlık ve İsk.
9	İller Bankası Bölge. Md.	1.000 - 10.000		Bayındırlık ve İsk.
10	DSİ Bölge. Md.	5.000, 25.000- 100.000	b	Enerji ve T. Kay.
11	Orman Genel Md.	10.000, 25.000 - 100.000	b., i, ilç	Çevre ve Orman
12	Kültür Md.	5.000 - 100.000	i	Kültür
13	Turizm Md.	5.000 - 100.000	i, ilç	Turizm
14	Çevre Md.	5.000 - 100.000	i, ilç	Çevre ve Orman

İmar Uygulaması

1 5	Milli Eğitim Md.	-	i, ilç	Milli Eğitim
1 6	Sağlık Md.	-	i, ilç	Sağlık
1 7	Müftülük	-	-	Devlet
1 8	Emniyet Md.	-	ilç	İçişleri
1 9	Nüfus ve Vatandaşlık Md.	-	i, ilç	İçişleri
2 0	Tarım ve Köy İşleri Md.	5.000 - 100.000	b,i	Tarım ve Köy İşl.
2 1	TEDAŞ	1.000, 100.000 -->	b,i	Enerji ve Tabi Kay.
2 2	Kültür ve Tabiatı Koruma Md.	25.000, 100.000	b,i	Kültür
2 3	Mahalli İdareler Md.	25.000, 100.000	i, ilç	İçişleri
2 4	TRT	-	b,i	Devlet
2 5	Vakıflar B. Md.	-	b,i	Devlet
2 6	Türk Telekom 6. B. Md.	1.000 - 100.000	b,i	Ulaştırma
2 7	Sanayi ve Ticaret Md.	-	i, ilç	Sanayi ve Ticaret
2 8	Organize Sanayi Md.	-	i, ilç	Sanayi ve Ticaret
2 9	KOSGEB-KÜGEM	-	-	Sanayi ve Ticaret
3	DHMI	-	-	Ulaştırma

İmar Uygulaması

0				
3 1	Sivil Savunma Md.	-	-	İçişleri
3 2	İl Özel İdare Md.	25.000, 100.000	i, ilç	İçişleri
3 3	Sahil Güvenlik Grup Kom.	1.000 – 100.000	i, ilç	İçişleri
3 4	İl Jandarma Komutanlığı	1.000 – 100.000	i, ilç	İçişleri
3 5	Üniversiteler	1.000 – 100.000	-	Milli Eğitim
3 6	BOTAŞ	1.000 – 100.000	b	Enerji ve Tabi Kay.
3 7	HGK	1/25.000- 1/1.000.000	i	Milli savunma
3 8	Arsa Ofisi Genel Md.	1/1.000	b	Maliye
3 9	Afet İşleri Genel Md.	1/1.000-1/100.000	-	Bayındırlık ve İsk.
4 0	Milli Emlak Genel Md	1/1.000-1/25.000	i, ilç	Maliye
4 1	Türkiye Petrolleri A.O. Genel Md. (TPAO)	1/1.1000-1/25.000	-	Enerji ve Tabi Kay.
4 2	Boru Hatları ile Petrol Taşıma (A.Ş. Genel Md. (BOTAŞ))	1/1.000-1/25.000	-	Enerji ve Tabi Kay.
4 3	TC Devlet Demir Yolları	1/1.000-1/25.000	-	Ulaştırma
4 4	GAP İdaresi Başkanlığı	1/1.000-1/100.000	i	Devlet Bakanlığı

Türkiye’de Yönetim Kavramı

Türkiye’de yönetim kavramının en üst katmanında, Merkezden Yönetim (Merkezi İdare) katmanı vardır. Merkezi İdare katmanında Cumhurbaşkanı, Başbakan, Bakanlıklar ve özel konularda görevlendirilmiş devlet bakanlarından oluşmaktadır. *Merkezi İdarede, yönetsel hizmetlerin merkezde toplanması ve bu hizmetlerin merkez ve merkeze bağlı kurumlarca, yürütülmesi istenir (4)*. Mantık olarak baktığımızda, yönetim işlemlerinin her birinin merkezi bir birimde toplanması ve buradan yapılmaya çalışılması, ülke çapında hizmet için çok da mantıklı olmamaktadır. Vatandaşın, kamusal haklarının giderilmesinde, Merkezi İdarenin vatandaşın durumunu tayin etmesi veya vatandaşın taleplerini merkezi bir yönetime iletmeye çalışması iki yönden de zor, hizmetlerin zamanında ve etkin bir şekilde yerine ulaşması açısından çok muhtemel değildir.

Yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı merkezi idarenin bazı görev ve yetkilerine sahip mahalli idareler oluşturulmuştur. Anayasamızda merkezi ve mahalli idareler tanımlanmıştır.

Anayasa’da IV. İdare kısmında, A. İdarenin esasları 1. İdarenin bütünlüğü ve kamu tüzelkişiliği kişiliği altındaki 126. ve 127. Maddelerinde:

1. Merkezî idare

MADDE 126.– Türkiye, merkezî idare kuruluşu bakımından, coğrafya durumuna, ekonomik şartlara ve kamu hizmetlerinin gereklerine göre, illere; iller de diğer kademeli bölümlere ayrılır.

İllerin idaresi yetki genişliği¹ esasına dayanır.

Kamu hizmetlerinin görülmesinde verim ve uyum sağlamak amacıyla, birden çok ili içine alan merkezî idare teşkilatı kurulabilir. Bu teşkilatın görev ve yetkileri kanunla düzenlenir.

2. Mahallî idareler

MADDE 127.– Mahallî idareler; il, belediye veya köy halkının mahallî müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzelkişileridir.

¹ Yetki genişliği; merkezdeki kuruluşların, merkezden uzakta bulunan bir örgüte, belli işlevleri yerine getirmelerine yetecek bir ya da daha çok yetkiyi, **kendi adlarına kullanmak üzere devretmesidir**. Merkezi kuruluşların kimi etkinliklerini, taşrada kurdukları örgütler eliyle yürütmeleri, yetki genişliğine dayanan bir uygulamadır. Yetki genişliğinin temelinde, merkezden yönetim sonucunda doğan bazı sakıncaları gidermek amacıyla, merkezi yönetimin denetimi altındaki bazı birimlere bazı yetkilerin devredilmesi yer alır.

İmar Uygulaması

Mahallî idarelerin kuruluş ve görevleri ile yetkileri, yerinden yönetim ilkesine² uygun olarak kanunla düzenlenir.

(Değişik: 23.7.1995-4121/12 md.) Mahallî idarelerin seçimleri, 67 nci maddedeki esaslara göre beş yılda bir yapılır. Ancak, milletvekili genel veya ara seçiminden önceki veya sonraki bir yıl içinde yapılması gereken mahallî idareler organlarına veya bu organların üyelerine ilişkin genel veya ara seçimler milletvekili genel veya ara seçimleriyle birlikte yapılır. Kanun, büyük yerleşim merkezleri için özel yönetim biçimleri getirebilir.

Mahallî idarelerin seçilmiş organlarının, organlık sıfatını kazanmalarına ilişkin itirazların çözümü ve kaybetmeleri, konusundaki denetim yargı yolu ile olur. Ancak, görevleri ile ilgili bir suç sebebi ile hakkında soruşturma veya kovuşturma açılan mahallî idare organları veya bu organların üyelerini, İçişleri Bakanı, geçici bir tedbir olarak, kesin hükme kadar uzaklaştırabilir.

Merkezî idare, mahallî idareler üzerinde, mahallî hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahallî ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idarî vesayet yetkisine sahiptir.

Mahallî idarelerin belirli kamu hizmetlerinin görülmesi amacı ile, kendi aralarında Bakanlar Kurulunun izni ile birlik kurmaları, görevleri, yetkileri, maliye ve kolluk işleri ve merkezî idare ile karşılıklı bağ ve ilgileri kanunla düzenlenir. Bu idarelere, görevleri ile orantılı gelir kaynakları sağlanır.

Ülkemizdeki Mahalli İdareler ve Planlar Üzerindeki Yetkileri

Türkiye’de mahalli idareler, kamu tüzel kuruluşlarıdır.

İl Özel İdareleri

İl Özel idareleri ile ilgili hükümler 1913 tarihli İdar-i Umumiye-i Vilayet nununda bulunmaktadır. Bu kanun, hem il genel yönetimi ve aynı zamanda il yönetimi ile ilgili hükümler içermekte idi. 1929 yılında 1426 sayılı kanun-il genel yönetimi ile ilgili yeni düzenleme yapılmış ve 1913 tarihli kanunun il yönetimle ilgili hükümleri iptal edilmiştir. Özel yönetimle ilgili hüküm-i ise yürürlükte kalmıştır. Daha sonra 16.05.1987 tarih ve 3360 sayılı kanunla ir takım düzenlemeler yapılmış en son ise 04.03.2005 tarih ve 5302 sayılı "İl özel İdaresi Kanunu" ile bugünkü halini almıştır.

² Yerinden yönetim; Politik ve yönetsel yetkilerin bir bölümünün merkezi yönetimin dışında bulunan otoritelere aktarılması şeklinde tanımlanan yerinden yönetimin, “siyasal” ve “yönetsel olmak üzere iki temel biçimi vardır.

İmar Uygulaması

Özel idareler varlığı Anayasa ile kabul edilmiş, tüzel kişiliğe haiz bir kamu kuruluşudur. 1982 Anayasasınının 127 nci maddesine göre il, belediye ve köyler mahalli idare kuruluşları olarak sayılmış ve bunların genel karar organlarının halk tarafından seçileceği belirtilmiştir.

Anayasanın adı geçen maddesinde mahalli kuruluşların halkın mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılayan kamu tüzel kişileri olduğu da açıklanmıştır. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, il özel idarelerine çok geniş yetkiler ve çalışma alanı tanımıştır. Özel idareler bir Anayasa kuruluşudur. Kaldırılmaları anayasada değişiklik yapılmasına bağlıdır.

Özel İdarelerin Görevleri

il özel idarelerinin görev alanı il sınırlarıdır ve bu görevlerini, özel İdare genel sekreteri ve merkezi idarenin ildeki teşkilatları aracılığıyla yürütür. İl özel idarelerinin mahalli müşterek nitelikte olan görev alanları şöyle sıralanmaktadır.

İl özel idaresi mahalli müşterek olmak şartıyla;

- Belediye sınırlar il sınırı olan Büyükşehir Belediyeleri hariç ilin çevre düzeni plânı, bayındırlık ve iskân, ilk ve orta öğretim kurumlarının arsa temini, binalarının yapım, bakım ve onarımı ile diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin hizmetleri il sınırları içinde,
- imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre, acil yardım ve kurtarma, orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri belediye sınırları dışında,

yapmakla görevli ve yetkilidir.

İl Genel Meclisi;

İl genel meclisi üyeleri seçimi 306 sayılı kanuna göre ve nisbi temsil usulüne göre yapılmaktadır. Tek dereceli seçimle seçilen genel meclis her yıl kendi aralarından daimi encümende bulunacak üyeleri seçerler. İl genel Meclislerine seçilecek üye sayıları 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeye göre, her seçim çevresinde, seçilecek üye sayısı aşağıdaki usule göre hesaplanır. İl genel meclisi üyelikleri için, son genel nüfus sayımı sonuçlarına göre:

Nüfusu 25.000'e kadar olan ilçelerde	2
Nüfusu 25.001 'den 50.000'e kadar olan ilçelerde	3
Nüfusu 50.001 'den 75.000'e kadar olan ilçelerde	4
Nüfusu 75.001 'den 100.000'e kadar olan ilçelerde	5

İmar Uygulaması

Asıl üyelikle birlikte ve aynı miktarda yedek üyelik de hesaplanır.

Belediye sınırları olan Büyükşehir Belediyeleri hariç il çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planlarını görüşmek ve karara bağlamak planlama açısından il genel meclisinin görevlerindedir.

İmar Kanununun İncelenmesi

İmar kanunu, madde 1’de belirtildiği gibi yerleşme yerlerinin ve bu yerleşme yerlerinde yapılacak olan yapıların belirli kriterlere göre yapılması için oluşturulmuş. Bu kriterleri uygulanacak plan, fen (yapı işleri ile ilgili birim), sağlık ve çevre şartları ile sınırlandırmış. Bunlara uygun denetlemeler yapılmakta gerekli izinler bu kriterlere uygunluk ile ölçülmektedir.

Kanunun kapsamına bakıldığında mücavir alan ³ sınırı içinde veya dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek tüm resmi ve özel yapılar kanun kapsamında bulunmaktadır. Buradan anlamamız gereken, planlar hem mücavir alan için hem de mücavir alan dışında uygulanabilecek olması, fakat her iki durumda da planların iş bu kanuna uygun olarak yapılmasının gerektiğidir. Yapılan planların uygulanacağı yerlerdeki yapılara ait gerekli kriterlerin bu kanunda belirtildiği ve kriterlere uygun olarak yapılmasının gerekliliğidir.

Madde 4’de imar kanununun hangi istisnalarda uygulanamayacağı anlatılmaktadır. İstisnai durumlar incelendiğinde çoğunun özel kanunlar olduğu görülmektedir. Bu özel kanunlarda belirtilen yerlerde imar kanununun uygulanamayacağı anlaşılmaktadır. Bu özel yerlerin belirtildiği kanunlar:

Kanun No	Kanun AD
2634	Turizmi Teşvik Kanunu
2863	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
2960	İstanbul Boğaziçi Kanunu
3030	Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun

Tablo 1 İmar kanununun uygulanamayacağı yerleri belirten kanunlar

³İmar Kanunu, Birinci Bölüm, Tanımlar Madde 5: Mücavir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyet altına verilmiş alanlar.

İmar ile ilgili tanımlar

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yer alan tanımlar:

İKİNCİ BÖLÜM : Tanımlar

Madde 13 - Yerleşme alanı ile ilgili tanımlar:

Yerleşik (meskun) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alandır.

Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alandır.

Madde 14 - Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

1) Çalışma alanı:

a - Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

b - Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görececek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

29 Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a - Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa - Çocuk bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole (kamelya) ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab - Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

ac - Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0.05) i, yüksekliği (6.50) m. yi geçemez.

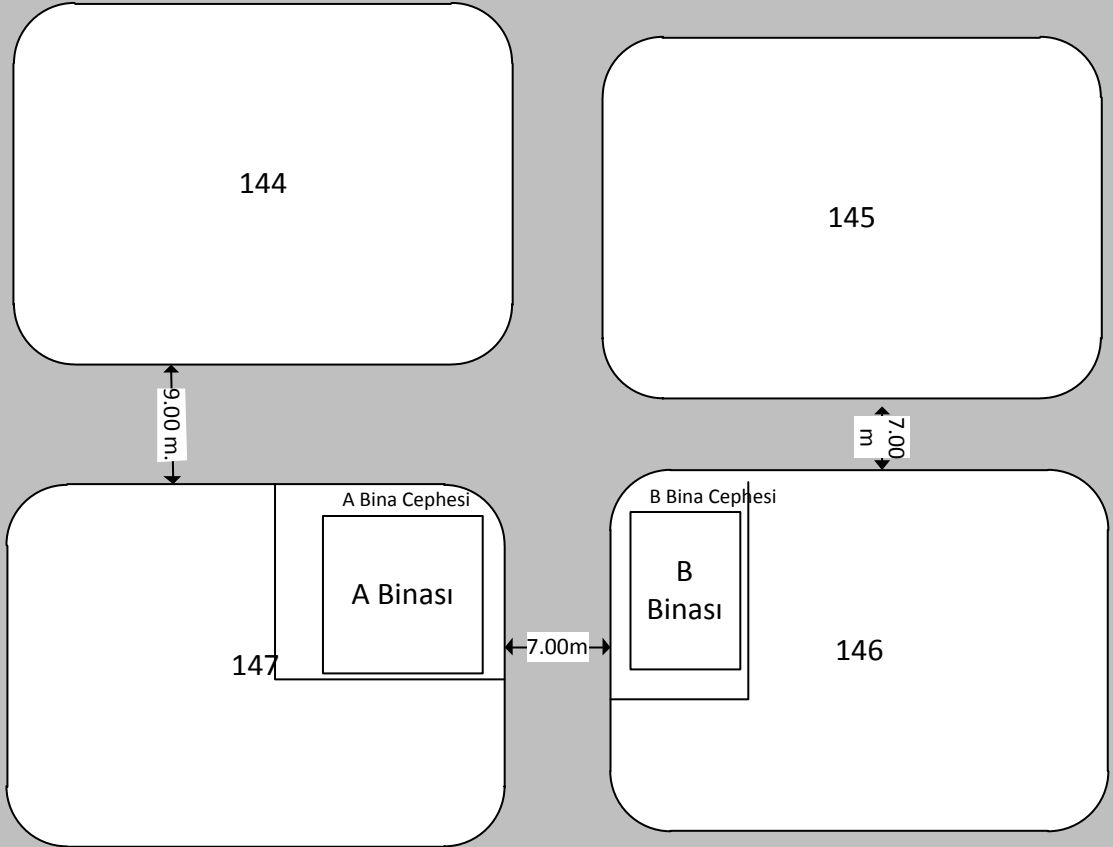
İmar Uygulaması

b - Spor ve Oyun Alanları: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, özürülülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Madde 15 - Parsellere ait tanımlar:

1) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir. Şekil 1'de 147 ve 146 nolu imar adaları ve bu imar adaları içinde yer alan A ve B binaları gözükmemektedir. İmar adaları etrafında yer alan yollar ve binaların bulunduğu parsellerin cephe genişlikleri dikkate alındığında bina cepheleri şekilde gösterilmiştir.



Şekil 1

2) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

İmar Uygulaması

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

1) Taban alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

2) Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

3) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

4) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

5) Bu bent 02/09/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Yönetmelikle yürürlükten kalkmıştır.

6) Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

7) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

8) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

9) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

10) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

11) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

12) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.

13) Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.

14) Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az (5.50) m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, iç

İmar Uygulaması

yüksekliği (2.40) m.' den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere (3.00) m.' den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

15) Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

16) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

17) Ayrık nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

18) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

19) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

$$\frac{5}{A-4}$$
$$\frac{3}{3}$$

$$\frac{0.25}{0.75}$$

5: Ön bahçe uzaklığı
A: yapı cinsi
A:ayrık yapı
BL: blok yapı
I: ikiz yapı
4: kat adedi
3: komşu bahçe uzaklığı
0.25: TAKS
0.75: KAKS

20) Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle İl Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

21) Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

22) Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

23) Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.

İmar Uygulaması

24) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

25) Yüksek katlı bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.

26) Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

27) Özürlü: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.

28) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

29) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Fen Adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

MAL SAHİPLERİNİN İSTEĞİ ÜZERİNDE YAPILAN İMAR UYGULAMALARI

Kamu, imarla ilgili kamu çözümleri üretemiyorsa veya üretmiyorsa mal sahibi arazilerini imara uygun şekilde kullanabilmek için kendileri çözüm üretirler. Bu çözümler sonucu imar uygulamalarından bazıları şanslı olarak az bir taviz verirken, bazıları büyük fedakarlık vermek zorunda kalır.

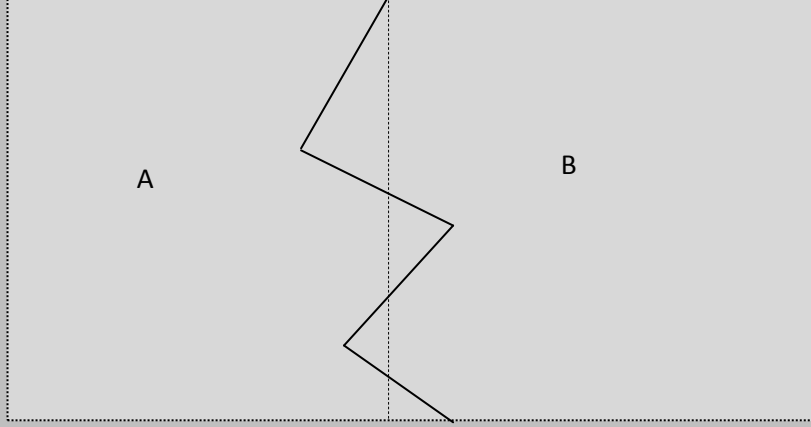
Sahiplerin isteği ile yapılan uygulamalar üçe ayrılır:

- Sınır düzeltmesi,
- İfraz – Tevhid uygulamaları,
- Terk.

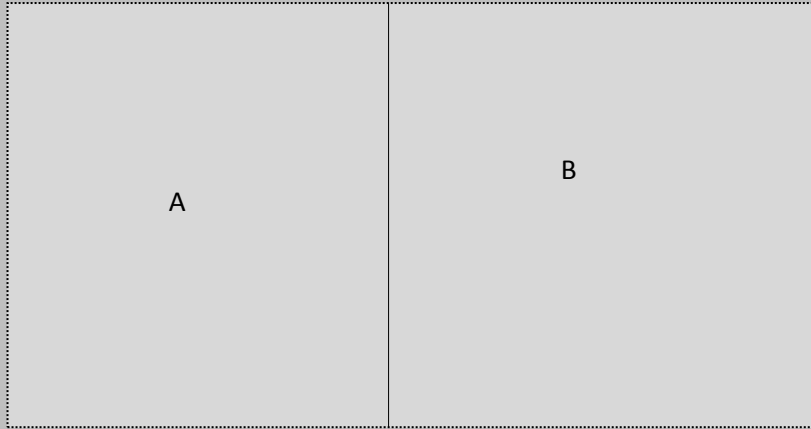
- a) **Sınır düzeltmeleri:** iki parsel arasında düzgün olmayan bir sınır olması durumunda (örneğin kırıklı bir yapıya sahip taşınmaz sınırı yüzünden, arsa üzerinde yapılaşma şartlarına uygunluğu olmadığı için arsa üzerinde taşınmaz yapılamaz) taşınmazlarda bazı sorunlar yaşanabilir. Bu gibi durumlarda iki parsel anlaşarak, sınır düzeltmesi uygulaması yapılabilir. Burada uyulması

İmar Uygulaması

gereken şart sınır düzeltmesi yapıldıktan sonra her parselin alanı aynı kalmalıdır.



A ile B parselleri arasında kırıklı bir sınır var.



A ile B parsellerinin alanları aynı kalmak koşulu ile yapılan sınır düzeltmesi.

b) 1) Ayırma (ifraz) işlemleri:

Bir parselin iki yada daha fazla dayıda parsel bölünmesi işlemidir. Bu işlemi yargı yada yargı isteyebilir. İfraz işlemi küçülmeyi gerektiğinden, öncelikle bu işlemin mevzuata uygun olup olmadığı önemlidir.

İfrazın imar planındaki şartları: (İmar Kanun üçüncü bölüm 15. Ve 16. Maddeleri)

İfraz ve Tevhid

Madde 15 - İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

- İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

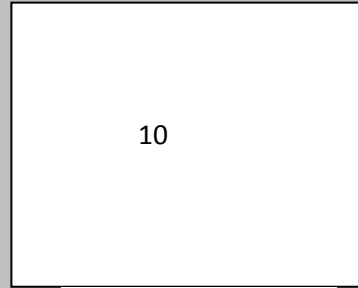
İmar Uygulaması

- İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte⁴ belirtilen esaslara göre tespit edilir.
- İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

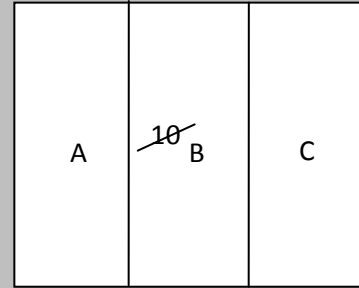
Tescil ve Şüyunun İzalesi (Taşınmaza ortak mülkiyet olarak sahip olan hissedarların mallarının aynen taksim edilmesi veya mahkemece satılarak bedellerinin hissedarlar arasında payları nispetinde paylaşılmasına izale-i şuyu denir.)

Madde 16 - Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

- Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkinin için 15 gün içinde tapuya bildirilir.
- Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.
- Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyunun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyunun izalesi davası açabilir.
- Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyunun izalesi⁵ ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.



İfraz Öncesi



İfraz Sonrası

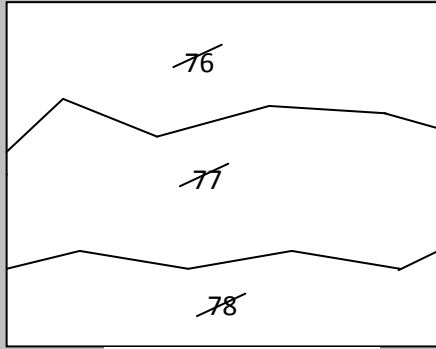
⁴ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği.

⁵ Şüyulandırma: Eski dilde 18. Madde uyarınca arsa – arazi düzenlemesinin halk arasında kabul görmüş hali. Yani parselasyonun planlarının uygulanması sonucu parsellerin pay sahiplerine dağıtılması.

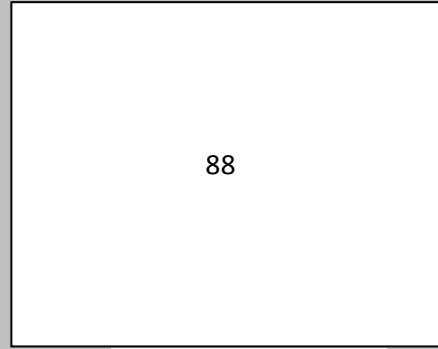
Şüyunun İzalesi: herhangi bir malın kendisinin veya satılarak bedelinin paylaşılması suretiyle, bu mal üzerindeki ortaklığının (paydaşlığının) giderilmesi (yok edilmesi).

2) Birleştirme (Tevhit) İşlemi: Bir parselin bir veya birden fazla parsel ile yada bir parselin başka parsellerden ayrılan kısımları ise birleşmesi ile parselin tek bir parsel haline getirilmesidir.

Tevhit işlemi, imar mevzuatında, imar adaları içerisinde ki parsellerin boyutları yapı nizamında belirlenmektedir. Yapı nizamını şehir plancıları belirler. Bu planlarda belirtilen parsel boyutlarının minimum boyutlardaki parsellere yapı yapılması için izin verilmez. Bu yüzden bu tip parsellere yapı yapılması için parsellerin birleştirilmesi yani tevhidin yapılması gerekmektedir.



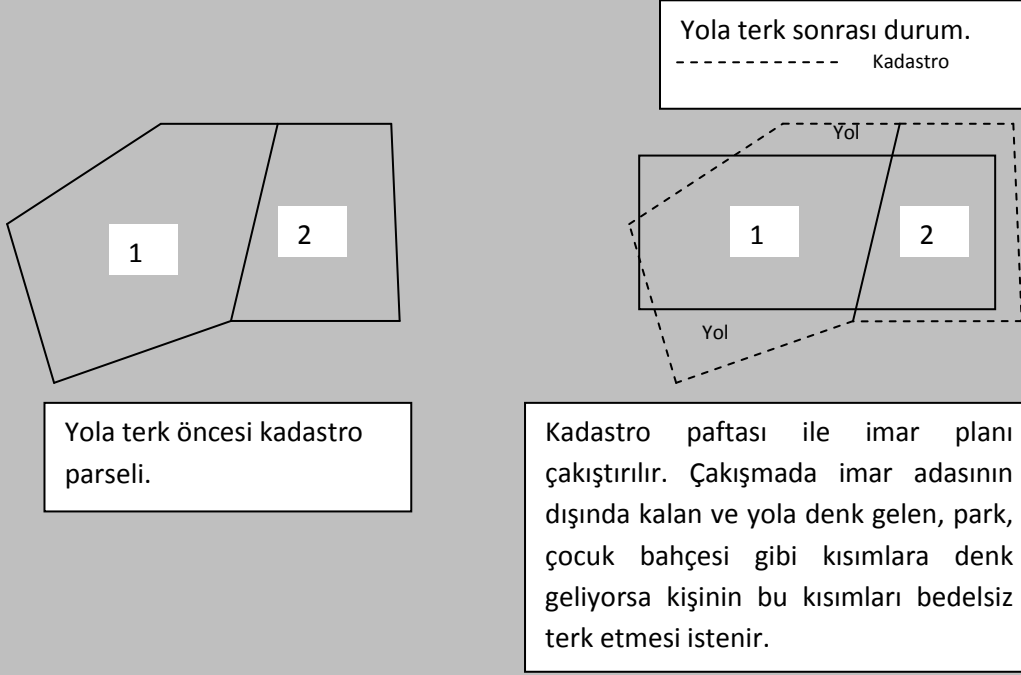
Tevhit Öncesi



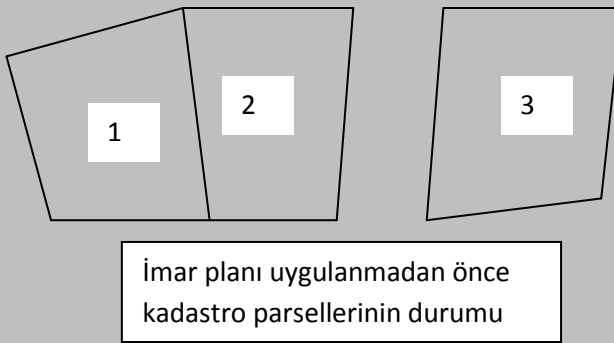
Tevhit Sonrası

- c) **1) Bedelsiz Yola Terk:** Arsası üzerine bina yapmak isteyen bir kişi, belediyeye başvurduğunda, arsasının bulunduğu imar planı paftası ile kadastral pafta üst üste çakıştırılır. Arsanın müstakil parsel olup olmadığı incelenir. İncelemede dikkate alınacak olan kurallar yapı nizamında belirtilen parsel sınırlarıdır. Eğer bu şartlar yerine gelirse, parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi, parka denk gelen yerlere rastlayan kısımların bedelsiz olarak terk edilmesi istenir. Yola terk etmek isteyen kişi mühendislik bürosuna başvurur , büro mühendisi gerekli temasları kadastro müdürlüğü ile yapar.

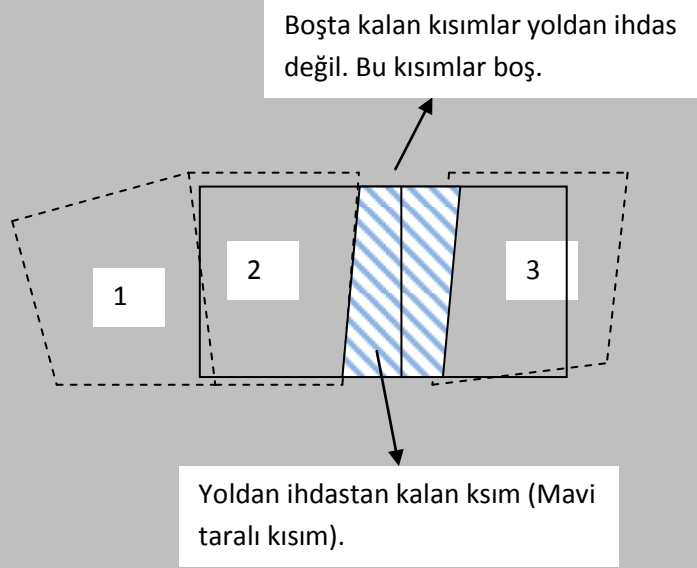
İmar Uygulaması



2) Yoldan ihdas: imar planı ile kadaströ haritası çakışırıldığında, kadaströ yolu imar adası içinde kalıyorsa, bu kalan yerin sahibi, kentin tüzel kişiliğidir. Yani belediye ise belediyenin, köy ise köye aittir. Bu gibi yerlerin belediye veya köy adına tesciline yoldan ihdas denir.



İmar Uygulaması



Arsa Alan Düzenlemesi

Kentsel planlama açısından kullanışsız bir yapıya sahip (nedeni kentin fonksiyonlarının barınma, çalışma yeleri, dinlenme, donanım ve altyapı gibi kent fonksiyonlarının tam olmaması kentsel plan açısından bir planın kullanışsızlığıdır) olması nedeniyle, kadastro parsellerinin daha ekonomik ve kullanışlı bir yapıya dönüşümünü sağlar.

Temel ilke

Belirlenecek bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin birleştirilip, oluşturulan kitlenin imar planı verilerine uygun olarak (yol genişliği, taks, kaks...) yapılan değişikliklerle imar parsellerinin elde edilmesi ve bu parsellerin yeniden mal sahiplerine verilmesidir. Aynı zamanda gerekli kamu alanlarının da idare adına tahsis edilmesidir.

Kullanılacak Terim ve Tanımlar

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

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

c) Düzenleme Ortaklık Payı (DOP): Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile, ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

d) Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının **bu saha içindeki** kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarlarına oranıdır.

DOPO= Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

$$DOPO = \frac{KPAT - İAAT}{KPAT}$$

KPAT= Kadastro parsel alanları toplamı

İAAT= İmar ada alanları toplamı

e) 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.

f) Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen ve parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde

İmar Uygulaması

malikin muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

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

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

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

1) Röperli kroki: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

2) Ebatlı kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilmiş olan yüzölçümlerinin yazılı olduğu krokidir.

3) Uygulama krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir.

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

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

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

m) Teknik Yönetmelik: 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmelik

Düzenleme Sınırının Tespiti ve Sınırın Geçirilmesi

Düzenleme sınırı ile imar planında ki imar adalarının, imar parsellerinin ve umumi hizmetlere ayrılacak olan yerlerin bulunacağı alanın sınırının belirlenir. Sınırın belirlenmesinde gerekli yönetmelik (7) gereği yapılacaklar aşağıda listelenmiştir.

Yapacak kurum ve belirleme nedeni:

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Sınırın alan kısıtlaması:

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması:

Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskâna açılacak sahanın imar planı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir.

Yukarıdaki yönetmelik maddesi incelendiğinde, belirlenecek DOPO değeri kadar düzenleme alanına giren kadastro parsellerinin hepsinden eşit oranda kesinti yapılarak elde edilen toplam alan kadar umumi hizmetlere alan ayrılacaktır.

İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımı:

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır;

a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

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

c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde: (Parsel Büyüklükleri Hakkında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Madde 17)

İmar 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 hisselendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanununun 18. maddesindeki kat mülkiyeti esas uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaat elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

İmar Uygulaması

Arsa arazi düzenlemesinin avantajları

a) Belediye Açısından Avantajları:

- Geniş uygulama alanları kısa sürede bir bütün olarak projelendirilecek,
- Kamulaştırma yapılmadığı için kamulaştırmaya harcanacak olan para, belediyeye kalacak ve diğer hizmetler için kullanılacak,
- Umumi hizmetlere ayrılacak alanlar kamulaştırma yapılmadan elde edilecek.
- İmar ve kadastrodaki dokümanlar ve paftalar güncellenecek,
- Arazi değerlerindeki artış emlak vergilerine yansiyacak.

b) Arsa arazi düzenlemesinin mal sahipleri açısından yararları:

- Uygulama sonrası arazi değerleri artacağı için mal sahiplerinin ekonomik kazanımları sağlanacak,
- Kadastro parselleri imar parsellerine dönüşecek daha ekonomik kullanışlı hale gelecek,
- Düzenlemede, bütün parsel sahiplerinden eşit oranda (maksimum %40) nimet ve külfet alınacak,
- Okul, kreş gibi kamu hizmetlerine bütün parsel sahipleri eşit oranda katılacak,
- Küçük kullanışsız parseller birleştirilerek kullanışlı hale gelecek.

Yukarıdaki yararları dışında mal sahiplerine olan külfeti:

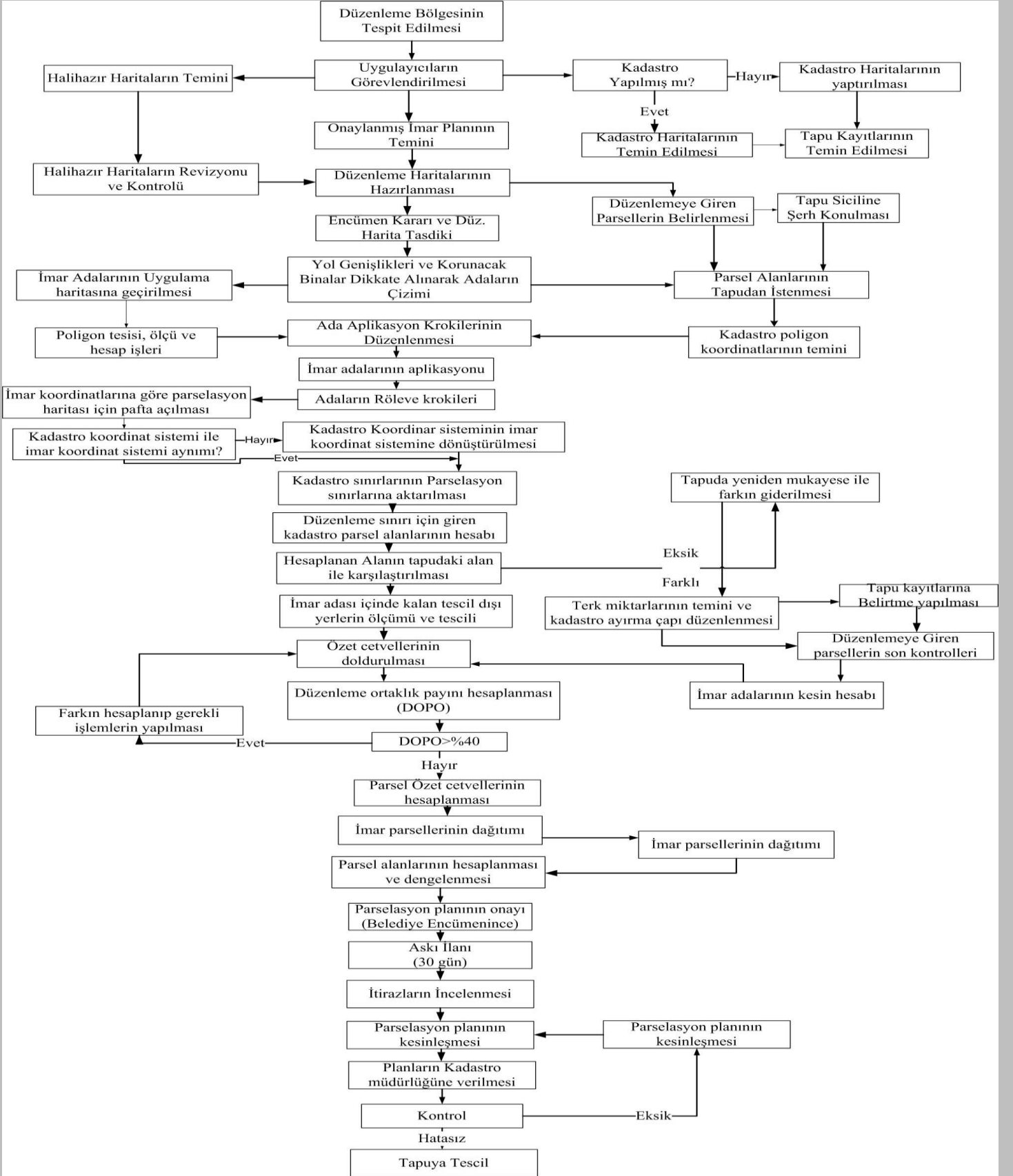
- Taşınmazları birleştirip tek bir kitle haline getirme işlemi mal sahiplerine danışılmadan yapılmakta,
- Dağıtım ve tescil işlemi bağımsız olarak yapılmakta olmasıdır.

Sonuç olarak arsa – arazi düzenlemesi haksızlıkların tümünü ortadan kaldırmıyor, ama imar uygulama yöntemi olarak seçilen yöntem, arsa – arazi düzenlemesi dışında bir yöntem olduğunda çarpık kentleşme ve düzensiz yapılaşma oluşacak olan uygulamanın ürünü olacaktır.

18. madde uygulandığı halde düzensiz yapılaşmanın sebepleri:

- İmar planının zamanında uygulanmaması,
- İmar planlarının adaletsiz bir şekilde oluşturulmasıdır.

İmar Uygulaması



İmar Uygulaması

Düzenleme sınırının geçirilmesi:

- İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından,
- İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
- İbadet yeri ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının bir parseli bölmesi durumu:

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan **başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir**. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir.

Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Madde 7- Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskâna açılacak sahanın imar planı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir.

Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Madde 8- İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.

Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi

Madde 16- Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler, mahalli tapu kadastro elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadastro teşkilatından istenir.

Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakların Tespiti

Madde 17- Düzenleme sahasına ait haritalar yapılırken veya revize edilirken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Revize işleminde harita sabit tesisleri ihya edilir ve gereği kadar çoğaltılır. Ölçü ve hesapları yapılarak kanavasına ve haritasına işlenir. Haritada

İmar Uygulaması

bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parselasyon işlemi sırasında dikkate alınması gereken diğer unsurlar da ölçülerek haritaya tersim edilir. Haritada bulunup da, zeminde bulunmayan tesis ve yapılar haritadan iptal edilir.

Korunması Gereken Yapılar

Madde 18- İmar mevzuatına göre muhafazası gereken yapıların korunabilmesi amacıyla, bunlar harita ve diğer gerekli belgeler üzerinde belirtilir.

Uygulama Haritalarının Hazırlanması

Madde 19- Boyut değiştirmeyen şeffaf veya yarı şeffaf altlıklı büyütülmesi yapılmış hâlihazır haritalar veya yeni açılacak paftalar üzerine düzenleme alanındaki bütün detaylar, cephe hatları, yol genişlikleri ve korunması gereken yapılar Teknik Yönetmelikte belirtilen harita çizim tekniğine uygun şekilde geçirilerek, düzenleme sahasına ait uygulama haritası düzenlenir.

İmar Adalarının Numaralandırılması

Madde 20- Hazırlanan uygulama haritasındaki imar adalarına, mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca verilen ada numarasından başlanarak birbirini izleyen ada numarası verilir. Ancak, daha önceden imar uygulaması yapılmış ve imar ada numaraları verilmiş mahallerde bu numaralar, son imar adasına verilen numaradan başlatılır.

Numara verilen adalardan herhangi biri tescile tabi olmasa bile **aynı numara bir başka adaya verilemez.**

Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfi Romen rakamlı ve taksimli olamaz. Adaların yerlerini ve numaralarını gösteren bir ada anahtarı ve bir ada fihristi düzenlenir.

Adaların Araziye Aplikasyonu

Madde 21- Düzenleme alanına giren bütün adalar ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar araziye applike edilir. Aplikasyon, nirengi ve poligon noktalarına dayanılarak ve uygulama haritasından alınan uygulama ölçülerini kapsayan uygulama krokileri yardımı ile yapılır.

Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi

Madde 22- aplikasyon sonucu yerleri belirtilen bütün ada kırık noktaları, 75 metreyi aşan düz hatlarda her 50 metrede bir ve 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 beton bloklarla işaretlenir. 10 cm.lik demir çubuğun tamamı beton içine gömülür. Sert zeminlerde sağlam röperlere bağlanabilecek yerlerde, beton yerine Teknik Yönetmelikte belirtilen diğer işaretler kullanılabilir.

Yapı ve Tesislerin Korunması

Madde 23- İmar planının bütünlüğüne aykırı düşmemek, yol genişliklerini değiştirmemek ve komşu parsellere herhangi bir zarar vermemek şartı ile, planda kesinlikle belirtilmemiş, imar mevzuatına göre korunması mümkün görülen yapı ve tesislerin

korunabilmesini sağlamak amacı ile **aplikasyon sırasında yeni teşekkül edecek hatlar az miktarda kaydırılabilir.**

Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Tespiti

Madde 24- **Ada aplikasyonu işleminden sonra**, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları Teknik Yönetmelik esaslarına göre arazide yeniden ölçülür. Bu ölçüler (rölöve ölçüleri), gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak tarz ve nitelikte olmalıdır.

Hata Sınırı

Madde 25- Uzunluk ölçüleri gidiş-dönüş olarak yapılır. ölçü hassasiyeti aşağıdaki formüllerin verdiği hata sınırı içinde kalacaktır.

Gidiş-dönüş, iki ölçü arasındaki fark için $ds=0.008 \sqrt{S}$

Dik ayak ve boyları yardımıyla hesaplanan uzunluk ile arazide ölçülen uzunluk arasındaki fark için $ds=0.015\sqrt{S}$ (s metre cinsinden ölçülen uzunluğu, ds hata sınırını göstermektedir.)

Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

Madde 26- Parselasyon planı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plan paftaları, halihazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi Teknik Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

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 kesik hatlarla tersim⁶ 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.

Kadaastro haritası ölçeği, parselasyon planı ölçeğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantograf veya fotomekanik usullerle küçültülebilir.

Küçük ölçekli kadastro haritalarından büyütülerek istifade edilemez. Bu durumda kadastro sınırları, parselasyon planına ve ölçü krokilerine göre yeniden tersim edilir.

Kadaastro haritası ile parselasyon planı arasında koordinat birliği yoksa, arazide gerekli ölçü yapılarak kadastro koordinatı parselasyon planı koordinatına dönüştürülür. Parselasyon planlarına, varsa sokak ve cadde isim ve numaraları veya meydan isimleri yazılır.

Düzenleme sahasına giren kadastro paftalarının, koordine veya ölçü değerlerine göre, hâlihazır haritalar aktarılmaması halinde; 2859 sayılı Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme

⁶ Tersim, haritaya aktarım,çizim.

İmar Uygulaması

Kanunu ile Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 22-27. maddelerine göre işlem yapılır.

Parsel Alanında Farkın Giderilmesi

Madde 27- Parselasyon planına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılır.

İki yüzölçüm arasındaki fark, aşağıdaki formülün verdiği farktan az ise tapu miktarı esas alınır, fazla fark bulunması halinde, mahalli tapu ve kadastro teşkilatı ile işbirliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır.

$$df = 0.00042 M\sqrt{F}$$

df = Hata sınırı (m2 cinsinden)

M = Parselasyon planı ölçeğinin paydası

F = Yüzölçümü (m2 cinsinden) dür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Düzenleme İşleri

Kadastro Ayırma Çapı

Madde 28- Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadastro Ayırma Çapı" düzenlenir.

Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.

Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmeyip, imar planı numarası belirtilmekle yetinilir. **Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir.**

Parselin sınır dışında kalan parçaları birden fazla ise, her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.

Düzenlenen kadastro ayırma çapları, parselasyon planıyla beraber belediye encümenince onaylanır.

T.C. BELEDİYESİ					
KADASTRO AYIRMA ÇAPI					
ESKİ PARSEL			YENİ PARSEL		
NO	YÜZ		NO	YÜZ	

	Yazılan Ekteki	Kontrol Ekteki	Harita Ölçüsü	İmar Ölçüsü	İmar Hiyetli Karar No.
İHA
APM
SEA

Şekil 2 Ayırma Çapı örneği

Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Madde 29- Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek, kayıtlarında "İmar Düzenlenmesine" alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu Sicil Müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların düzenlemeye tabi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır.

İmar Uygulaması

DOP ve DOPO

T.C.BELEDİYESİ					NOLU DÜZENLEME BÖLGESİ							
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINACAK PARSELLER													
Düzenlemeye Giren Kadastro Parselleri													
PAFTA NO	PARSEL NO	Senet Alanı	Düzenlemeye Girmeyen	Bağışlanan	Düzenlemeye Giren a-(b+c)	Belediye Parselleri	Terk Fazlası	Kamulaştırılan	Kamulaştırmadan Sonra Kalan	Düzenleme Ortaklık Payı	Tahsis Alanı	Kamu Tesis Kesintisi Payı	Son Tahsis Alanı
PAFTA:3		a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	114	2902.15	492.39		2409.76					748.78	1660.98	116.44	1544.54
	115	3499.74			3499.74					1087.46	2412.28	169.11	2243.17
	116	2466.48			2466.68					766.40	1700.08	119.18	1580.90
	117	735.43			735.43					228.52	506.91	35.55	471.36
	118	1041.10	41.65		999.45					310.56	688.89	48.29	640.60
	119	1527.91	158.67		1369.24					425.46	943.78	66.16	877.62
	120	919.80			919.80					285.81	633.99	44.45	589.54
	121	346.49			346.49					107.66	238.83	16.74	222.09
	122	2366.10			2366.10					735.21	1630.89	114.33	1516.56
	123	2745.48			2745.48					853.10	1892.38	132.66	1759.72
	124	480.13			480.13					149.19	330.94	23.20	307.74
	Yİ	99.74			99.74					30.99	68.75	4.82	63.93
			18438.04										
			19130.55			18438.04				5729.14			11817.77
DÜZENLEYEN						KONTROL EDEN							
ADI SOYADI		GÖREVİ		İMZA		ADI SOYADI		GÖREVİ		İMZA			
GÜLTEN İSPİR													

Şekil 3 ÖZET CETVELİ

İmar Uygulaması

DOP (Düzenleme ortaklık payı) ve DOPO (Düzenleme ortaklık payı oranı) ile ilgili işlemler – anlatımlar, aşağıdaki yönetmelik maddelerince anlatılırken, maddelerin içine çeşitli kısaltmalar ve bir önceki sayfada verilen örnek cetveldeki harflendirmelere göre anlatılacaktır. Tabloya göre harflendirmeler her bir parseli temsil etmektedir.

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Madde 30- Düzenleme alanına giren kadastro parselleri (KPAT) ile varsa imar parsellerinin (Eskiden var olan imar parsellerinin alanları - EİPAT) yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı (İAAT) çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının (c) bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar (g) yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur. *(Her bir parsel için bu işlem yapılır. Düzenleme sınırı içindeki her kadastro parselinden, düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alan çıkartılır ve ilk önce düzenlemeye giren kadastro parsel alanı elde edilir. Elde edilen bu değer sonuçlarından yararlanılarak, umumi hizmetlere ayrılacak olan pay değeri elde edilir.)*

Madde 30'da anlatılan işlemi aşağıda formülize edersek:

$$\text{Umumi hizmetlere ayrılacak olan pay} = (DGKPAT + EİPAT + Yİ) - (İAAT)$$

DGKPAT: Düzenleme sınırı içindeki kadastro parsel alanları toplamı,

EİPAT: Eski imar parsel alanları toplamı,

Yİ: Yoldan ihdas,

İAAT: İmar adaları alanları toplamı.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı

Madde 31- Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı 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 (a) düzenlemeye girmeyen (b) ve bağışlanan alanların (c) çıkarılması ile bulunur.

Bu oran %40'tan fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %40'ının çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'e bölünmesiyle bulunur.

Madde 31 de bahsedilen işlemde her bir kadastro parseli için yapılacak olup tabloya göre anlatımı:

$$a-(b+c)$$

formülündeki hesap ile her bir parselin düzenlemeye giren miktarları hesaplanacaktır. Sonrasında bu işlem sonucu elde edilen düzenlemeye giren bütün kadastro parsel alanları hesaplanıp toplanıp, imar ada alanları toplamından çıkartılacak ve umumi

İmar Uygulaması

hizmetlere ayrılacak olan pay bulunacak. Pay değerini, düzenlemeye giren kadastro parsel alanları toplamına böldüğümüzde, Düzenleme ortaklık payı oranını hesaplamış olunacak.

$$DOPO = \frac{(DGKPAT + Yİ + EİPAT) - İAAT}{DGKPAT + Yİ + EİPAT} = \frac{\text{Umumi hizmetlere ayrılan alan}}{DGKPAT + Yİ + EİPAT}$$

Madde 31'de ikinci paragrafta geçen, DOPO oranının %40'ı geçmesi durumunda, kamulaştırma yapılarak oran değerini %40'a indirmeye çalışılır. Yapılması gereken, umumi hizmetlere ayrılacak olan alan miktarın %40'lık miktarını kendisinden çıkartılıp, farkın 60'da 100'ünü almak. Altta bunu formülize edersek:

DOPO değeri %40'dan fazla çıkması durumu:

$$1) DOPO = \frac{(DGKPAT+Yİ+EİPAT)-İAAT}{DGKPAT+Yİ+EİPAT} > \%40$$

$$2) FARK = ((DGKPAT + Yİ + EİPAT) - İAAT) - ((DGKPAT + Yİ + EİPAT)) * \%40$$

$$3) KA = FARK * \frac{100}{60}$$

4) kontrol için DOPO değeri yeniden hesaplanır. Sonuç DOPO=%40 olmalıdır.

KA: Kamulaştırılacak alan miktarı.

Kamulaştırılacak olan alan miktarı bulunduğundan sonra, düzenleme sahası içerisindeki her bir parselden alanı ile orantılı olarak alınır. Bu kamulaştırma değeri her parsel için ayrı ayrı hesaplanıp tabloda g sütunu içinde yazılıp, kadastro parselden çıkartılıp, h sütununda sonuç değeri yazılır.

Her parsel için bu miktarın tespiti ise :

$$PKM = \frac{DGKPA}{DGKPAT} * KA$$

$$\text{Kamulaştırma sonrası kalan miktar(h sütunu)} = DGKPA - PKM$$

PKM: Parselden alınacak kamulaştırma miktarı.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması

Madde 32- Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın %40'e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar

İmar Uygulaması

yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler.

Bunlarda yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,

b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadar,

c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, ibadet yeri, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Madde 33- Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40⁷'ini geçemez.

Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile orantılı olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile, düzenlemeye giren her bir kadastro parselinin veya evvelce bir pay alınmamış bir imar parseli varsa, bunların bağış veya düzenleme sebebiyle bulunacak yüzölçümü ile çarpılıp esas yüzölçümünden çıkarılmak suretiyle maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümleri elde edilir.

Madde 33'de belirtilen özet cetvelindeki i ve j sütunlarının hesabında yapılması gereken, i sütununa kadar hangi sütunda en son hesaplama yapılmış alan hesaplandıysa, o alan değeri elde edilen DOPO değeri ile çarpılıp, o kadastro parselinden kesilecek olan umumi hizmetler için ayrılacak olan alan miktarının belirlenmesidir. Bu miktar i sütununa kadar gelen en son kalan miktardan çıkartılıp düzenleme sonunda kendisine tahsis edilecek olan miktarın belirlenmesidir.

Yukarıda belirtilmeyen bir kısım ise bir kamu kurumu için bir alan ayrılması gerekiyor ise (k sütunu), o takdirde kamu tesis alanı miktarı ile bir oran değeri bulunup her bir parselden bu oran kadar bir ek kesinti yapılması gerekir. Bu oran değeri:

$$KTKO = \frac{KTAT}{\dot{A}AAT + KTAT}$$

KTKO: Kamu tesisleri için kesinti oranı,

KTAT: Kamu tesis alanları toplamı,

İAAT: imar ada alanları toplamı,

Elde edilen oran değeri sonucu, k sütunu:

$$KTKP = \text{Tahsis alanı} * KTKO$$

⁷ 5006 nolu Kanun, İmar Kanunu ile İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. Bu kanun ile İmar kanununda 18. madde deki, %35 değeri, %40 olarak değiştirilmiştir.

İmar Uygulaması

şeklinde hesaplanır.

KTKP: Kamu tesis kesinti payı.

Arsa arazi düzenlemesinde DOPO değeri, Kamu Tesis alanı olması gibi durumların özet olarak incelenmesi:

(Aşağıdaki incelemede, verilen bilgilerde genel bir durum incelenecektir.)

1) DOPO değeri hesaplanır

$$DOPO = \frac{(DGKPAT + Yİ + EİPAT) - (İAAT + KTAT)}{DGKPAT + Yİ + EİPAT}$$

DGKPAT: Düzenlemeye giren kadastro parsel alanları toplamı.

Yİ: Yoldan ihdas.

İAAT: İmar ada alanları toplamı.

KTAT: Kamu tesisi alanları toplamı.

EİPAT: Eski imar parsel alanları toplamı.

a) $DOPO \leq \%40$

DOPO değeri her bir parselin alanı ile çarpılıp çıkan sonucun parselin düzenlemeye giren değerinden çıkartılır. (Hesaplamaya alınacak olan değer Özet cetvelinin h sütununa kadar hesaplanan en son değer olacaktır. Bulunan parselde ait olan düzenleme ortaklık payı değeri i sütununa yazılır.)

$$\text{Düzenleme ortaklık payı} = DGKPA * DOPO$$

$$\text{Tahsis Alanı} = DGKPA - DOP$$

DOP=Düzenleme ortaklık payı

DGKPA: Düzenlemeye giren kadastro parsel alanı.

a.1) Eğer kamu tesis alanı varsa onun için de kesinti yapılacaktır.

$$KTKO = \frac{KTAT}{İAAT + KTAT}$$

KTKO: Kamu tesis kesinti oranı

KTAT: Kamu tesis alanları toplamı

İAAT: İmar ada alanları toplamı

Bulunacak olan KTKO değeri ile, DOPO ile yapılan kesintiden sonra, parselden bir kesinti daha yapılır.

$$\text{Son Tahsis Alanı} = TA - TA * KTKO$$

TA: tahsis alanı (Özet cetvelinde j sütunu)

İmar Uygulaması

b) DOPO>%40

DOPO değeri %40'dan büyük ise kamulaştırma yapılır. (Kamulaştırmanın nasıl yapılacağı İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Üzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'de Madde 32'de belirtilmiştir.)

Kamulaştırma miktarının hesaplanması:

$$Umumi\ hizmetler\ ayrılan\ alan = UHAA = (DGKPAT + Yİ + EİPAT) - (İAAT + KTAT)$$

$$FARK = UHAA - [(DGKPAT + Yİ + EİPAT) * 0.40]$$

$$KA = FARK * \frac{100}{60}$$

KA: Kamulaştırılacak alan.

UHAA: Umumi hizmetlere ayrılan alan.

Kontrol: kontrol için DOPO değeri yeniden hesaplanır.

$$DOPO = \frac{(DGKPAT + Yİ + EİPAT) - (İAAT + KTAT + KA)}{(DGKPAT + Yİ + EİPAT) - KA}$$

Özet cetvelinde g sütunu kamulaştırılacak alan miktarlarını Madde 32'ye göre yapılması gerektiğinde hesaplanır. Hesaplama, parsellerden kamulaştırma için kesinti yapılacaksa,

$$PKM = \frac{DGKPA}{DGKPAT} * KA$$

KAMULAŞTIRMADAN SONRA KALAN =DGKPA-PKM

PKM: Parselden alınacak kamulaştırma miktarı

DGKPA: Düzenlemeye giren kadastro parsel alanı.

KAMULAŞTIRMADAN SONRA KALAN değeri özet cetvelinde h sütununa yazılır. Daha sonra bu değer den DOPO değeri yani %40 değeri kadar bir kesinti daha yapılır.

$$DOP=KSK-KSK*0.40$$

KSK: Kamulaştırmadan sonra kalan

b.1) Eğer kamu tesis alanı varsa bu oran kadar kesinti yapılır.

İmar Uygulaması

$$KTKO = \frac{KTAT}{KTAT + İAAT}$$

$$\text{Son Tahsis Alanı} = TA - TA * KTKO$$

TA: tahsis alanı (Özet cetvelinde j sütunu)

Özet Cetvelleri

Madde 34- Düzenleme sahasına giren beher parsel için düzenleme ortaklık payının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özel cetvelleri düzenlenir.

Madde 31, Madde 32 ve Madde 33'ün özet cetveline işlenmesi.

İmar Parsellerinin Teşkili

Madde 35- İmar adaları, imar planı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınmak suretiyle önce geçici parsellere ayrılır.

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisinde rastlayan kadaströ ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadaströ ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tespit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadaströ ve varsa imar parselleri karşılık olarak verildiği, düzenlenecek "Ada Dağıtma Cetvelleri" üzerinde gösterilir.

İmar Adalarının Parsellenmesi

Madde 36- İmar adaları, imar planı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır.

Alan belirlendikten sonra, parseli, hisseli durumda bırakmamak için sınırları, plan ve yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleşir.

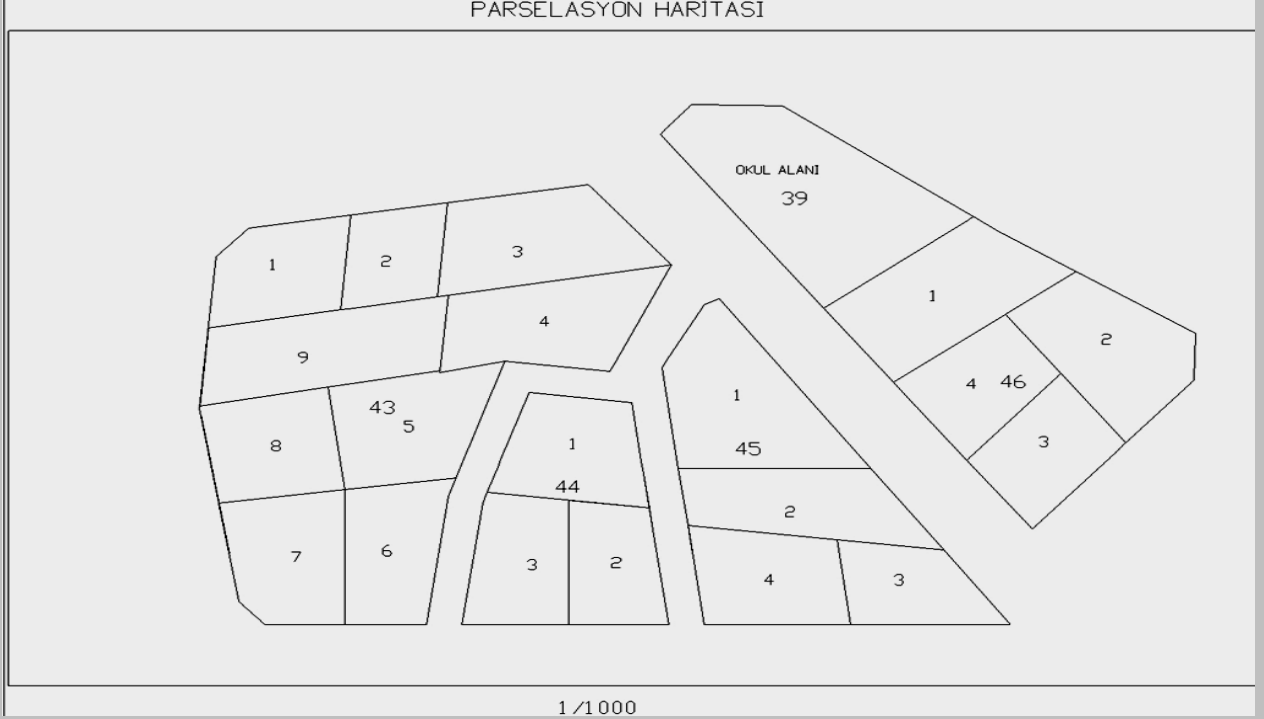
Mesken sahalarda teşkil edecek parsel için, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirebilmek için, düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadaströ parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

Parsel Numarası Verilmesi

Madde 37- Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir.

Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacıyla bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.

İmar Uygulaması



Şekil 4 Parsel numaralarının verilmesine bir örnek

Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Madde 38- Kadastro yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

a) Halihazır haritanın yapımı veya revizyonunda, mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parsellasyon planına işlenir. Halihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır.

b) Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılma sınırını aşan farklar yoksa, mal sahiplerinin kabulü halinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır.

c) İmar planında belirtilen adaların ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüzölçümünün tapu sicilinde (zabıt defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması halinde (miktarı yazılı olmayanlar dahil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 31 ve 32. maddeleri gereğince, bu yere ait halihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahalli kadastro müdürlüklerince öncelikle bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir.

Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep halinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.

d) Mahkeme ilâmı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise, bu haritalardan yararlanılabilir.

Parselasyon Planlarının Onayı

Madde 39- Parselasyon planları, düzenleme işlerine ait bölgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca,

İmar Uygulaması

mutat⁸ vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarının tescili için, mahalli tapu ve kadaströ teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir.

- a) Parselasyon planının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
- b) Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar planı onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,
- c) Parselasyon planının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,
- d) Kadaströ standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planına boyut değiştirmeyen şeffaf altlığına çizilmiş aslı üç kopyası,
- e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.

Parselasyon Planlarının Kontrolü

Madde 40- İmar parselasyon planları ve eklerinin kadaströ tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadaströ müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.

Tapu Siciline Beyan ve Tescil

Madde 41- Tescil işlemleri için tapu sicil müdürlüklerine gönderilen dağıtım cetvelleri, **kadaströ veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırasıyla imar parsellerinin tescili yapılır.**

Hisse Hesabı

Madde 42- Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.

İmar Parselasyon Planlarının Hukuki Geçerliliği

Madde 43- İmar parselasyon planları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen **plan yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli tapu ve kadaströ teşkilatınca bu planlara göre yapılır.**

⁸ Mutat: Alışılmış, alışılan.

Arsa - Arazi Düzenlemesinin Netcad 5.1 Programında Hazırlanması

Uygulamanın yapılabilmesi için ilk olarak Kadastro parsellerinin bilgisayarda sayısal ortamda olması sağlanmaktadır. Eğer kadastro paftaları pafta ortamında ise paftanın sayısal ortama aktarım yolu, paftayı bir tarayıcı (Scanner) yardımı ile tarayıp paftayı resim formatına dönüştürmektir. Her resmin resim koordinat değerleri vardır. Bu koordinat değerleri, resimdeki her bir pikseli adreslemektedir.



Şekil 5 Sayısal bir resme çok yaklaşıldığı görülecek piksel yapısı

Yukarıdaki resim, çok yaklaşıl原因 bir resme ait olup, incelenirse resimdeki her bir pikselin (hücrenin) görüntüsü fark edilmektedir. Resimde, her bir piksel resim koordinat sistemindeki değerleri ile resim üzerinde konumlandırılmış. Koordinat sisteminin orijini aksi belirtilmedikçe, resmin sol üst kısmından; $x = 0$, $y = 0$ olacak şekilde başlar.

Haritacılıkta, her zaman bir haritanın sayısal ortamındaki (bilgisayar ortamındaki) verisini bulamaya biliriz. Fakat elimizde bu haritaya ait kâğıt ortamında veri varsa onu bilgisayar ortamına aktarabiliriz. Aktarma işlemi için ya sayısallaştırma masaları kullanılır ya da kâğıt ortamdaki harita resim ortamına aktarılır.



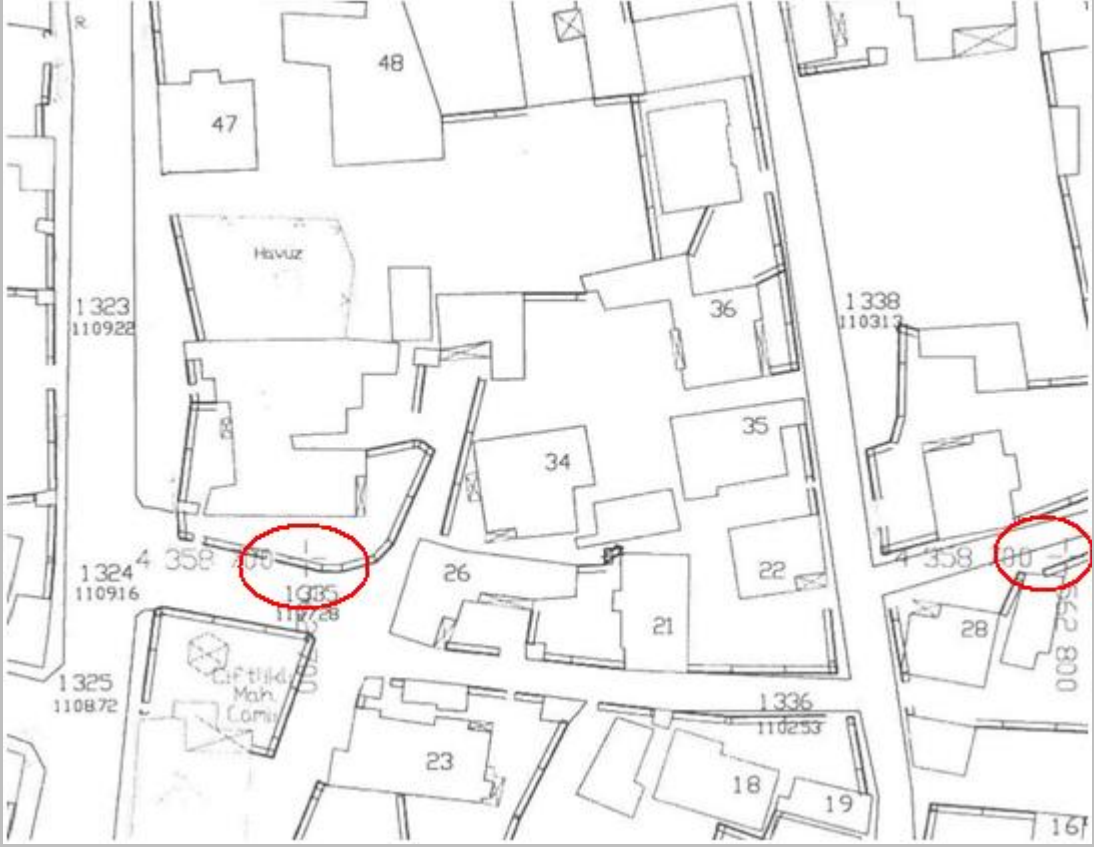
Şekil 6 Sayısallaştırma masasına örnekler

Temel mantık, kağıt haritanın resim haline dönüştürülüp bilgisayar ortamına aktarıldıktan sonra, sanki resmin üzerinde şeffaf bir harita koyup, nokta çizgi, kapalı alan ile ifade edilmiş coğrafi objeleri kağıt ortama aktarma işlemi benzerini bilgisayar ortamında aktarmak. Haritanın resme dönüştürülmesi işlemi için tarayıcı olarak adlandırılan cihazlar kullanılır. Tarayıcılar haritayı satır satır ve her bir satırı hücelere bölerek tarar. Her bir hücredeki renk bilgisini elde eder ve bütün obje tarandıktan sonra sonuç resim elde edilir.



Şekil 7 A3 ve A0 tarayıcı (Scanner) örnekleri

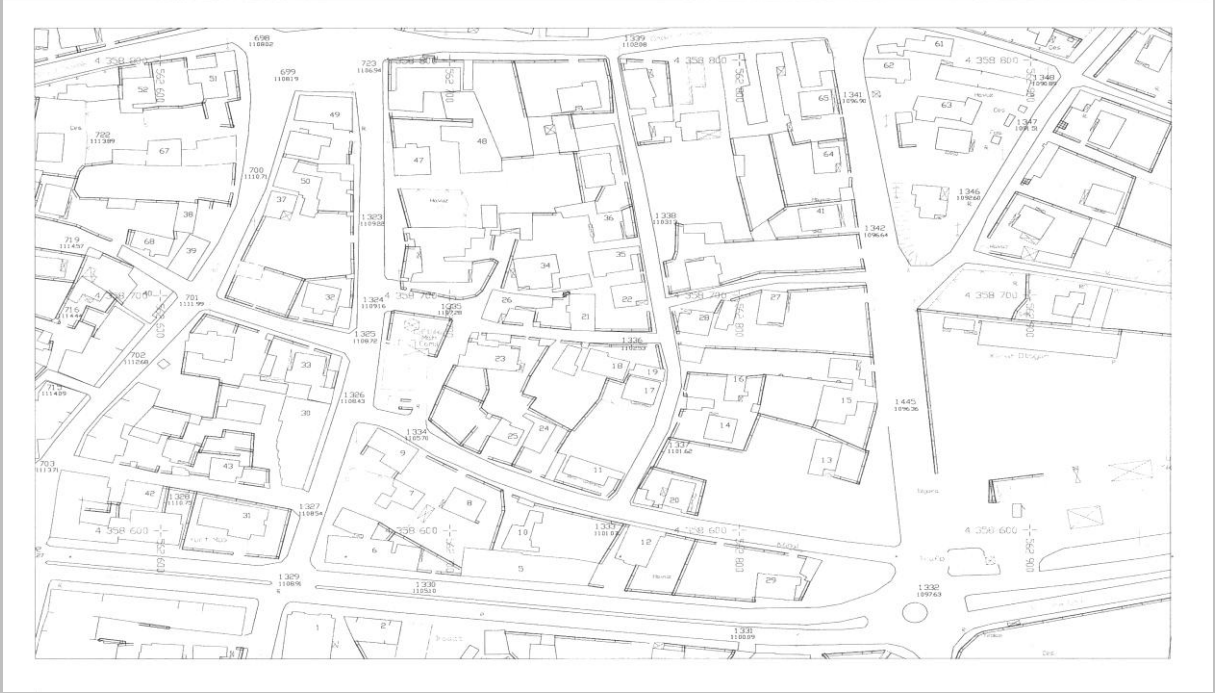
İmar Uygulaması



Şekil 8 Harita tarandıktan sonraki resim hali ve üzerinde görünen kontrol noktaları olabilecek noktalar

Taranma işlemi sonucunda, kâğıt ortamındaki haritamız artık resim formatında olacaktır.

Resim formatına dönüştürdüğümüz haritalarımız üzerinde mesafe, açı, alan gibi coğrafik konumlarından yararlanarak yapacağımız sorgulamalar ve birbirlerine göre geometrik durumlarının topolojik olarak sorgulamasını resim formatında sorgulamayız. Bu sebeplerden ötürü, resim üzerinde yer alan her bir coğrafik objeyi nokta, çizgi veya kapalı alan grafik objeleri ile bilgisayar ortamına aktarmamız gerekli. Ek olarak resim formatındaki haritamız kendi koordinat sisteminde, fakat biz sonuç olarak haritamızı sayısallaştırmayı düşündüğümüze göre ilk olarak resmi haritanın var olan koordinat sistemine aktarmamız, grafik objeleri oluşturmada kolaylık sağlayacaktır.



Coğrafi objekteleri hangi grafik objekteleri ile ifade edeceğimiz, haritanın hassasiyetine göre belirlenecek bir durumdur. 1/1000 de 10m.'lik uzunluktaki duvar kenarı, 1/10000 de genelleştirme sonucu gözükmeyeceği bu konuda bir örnek olmalıdır.

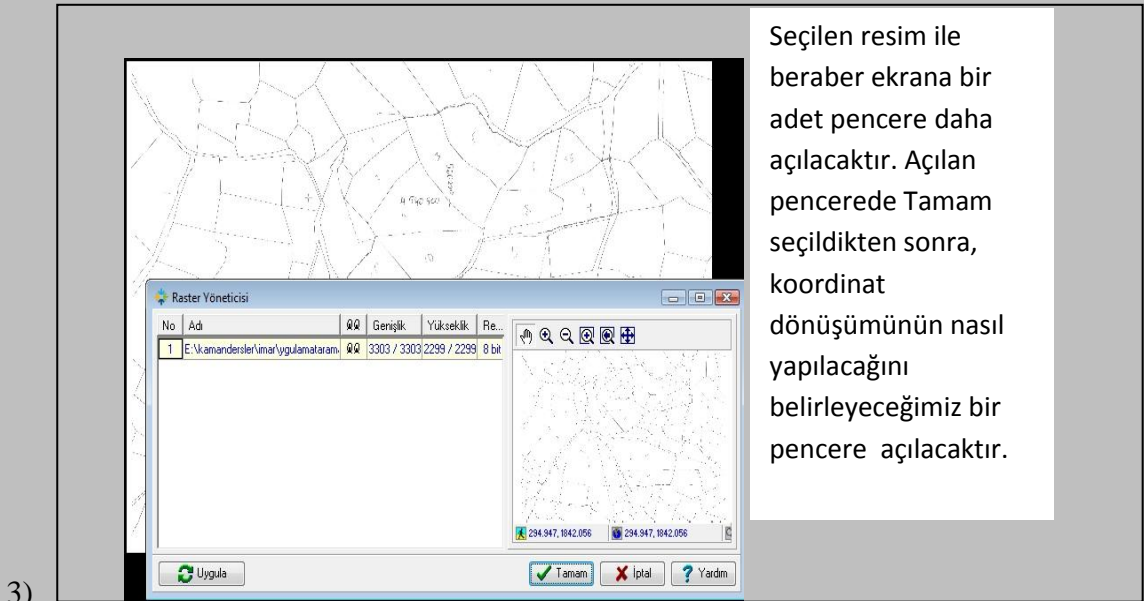
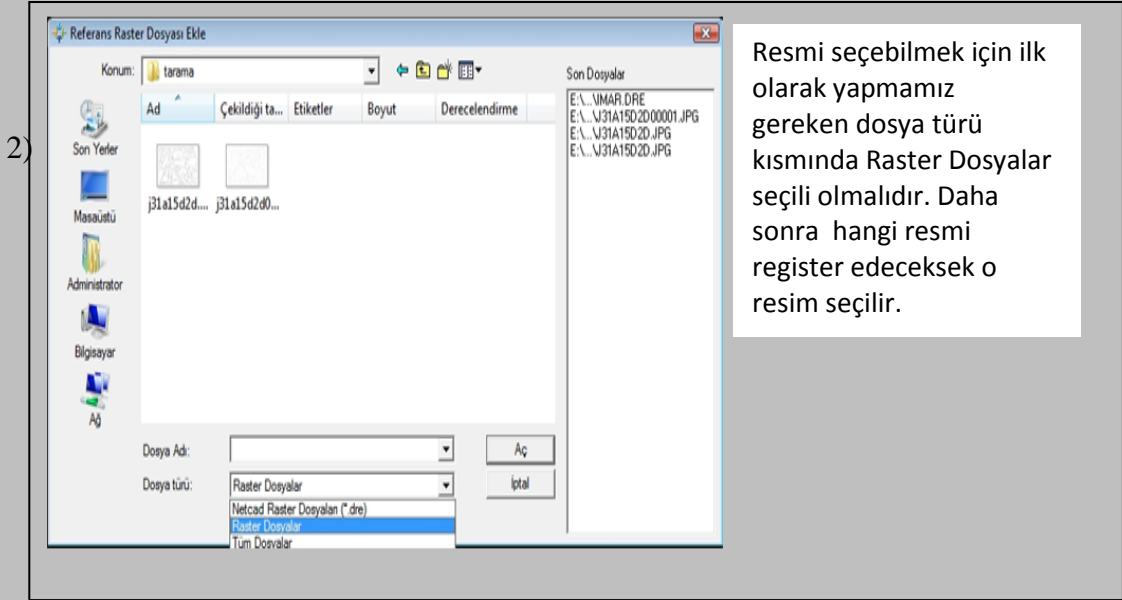
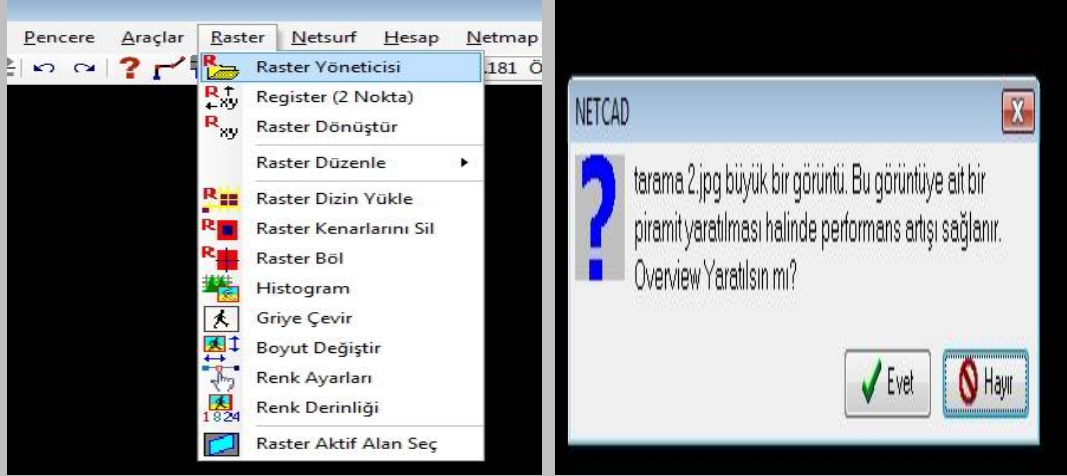
Haritamızı taratırken dikkat edeceğimiz diğer bir önemli nokta ise, resim formatımızın ne olacaktır. Resimler jpg, tiff, png, gif, ico, bmp gibi kısaltmalara sahip bir çok formatta olabilir. Formatların birçoğu tarayıcılar tarafından desteklenmemektedir. Fakat resmi taramadan önce resim formatını seçerken, register işlemini yapacağımız yazılımın hangi resim formatlarında çalıştığını öğrenip ona göre resim formatı tercihimizi yapacağız. Örneğin Netcad 5.0 programında aksi belirtilmedikçe tiff formatında resimlerin register işlemi yapılır. 5.1 sürümünde ise birden fazla formatta olabilir.

Resim formatımızı belirledikten sonra tarayıcımızın ayarlarından istediğimiz tarama çözünürlüğü ve resim formatı belirlenerek, tarama işlemi yapıldıktan sonra istediğimiz yazılımda register işlemi yapılmaya başlanır.

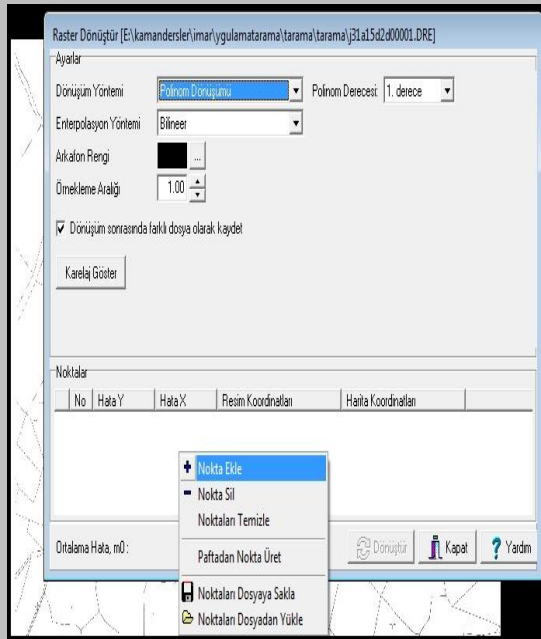
Netcad 5.1 sürümünde register işleminin yapılması:

- 1) Raster menüden sayısallaştıracığımız taranan paftaya ait resim açılır. Raster menü menü alt seçeneklerinden Raster Yöneticisi seçilir. Seçim işleminden sonra açılan pencereden taranan resmi açmamız gerekmektedir. Bazen alttaki resimlerden sağdaki resimde olduğu gibi uyarı verebilir. Bu uyarıya evet diyerek geçicez.

İmar Uygulaması



4)

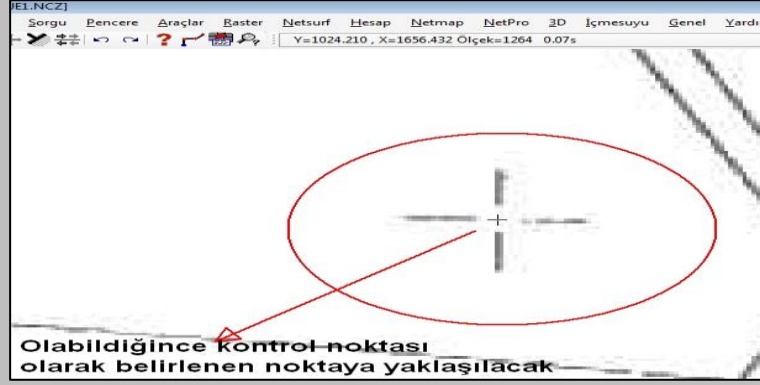


Yandaki pencerede resmin hangi koordinat dönüşüm yöntemi ile dönüşüm yapılacağını belirtmemizi istemektedir. Yandaki örnekte polinom yöntemi 1. Dereceden olarak seçilmiştir. Bilinmeyenlerin sayısına göre kontrol noktası girilecektir. Bu yöntemde göre minimum 4 adet kontrol noktasının girilmesi gerekmektedir. Affine dönüşümde seçilebilir ki bu yöntemde de minimum 4 adet kontrol noktası eklemek, dönüşüm için yeterli olacaktır. Ama 4 den fazla sayıda nokta girildiği takdirde daha dengelemeli olarak dönüşüm işlemi yapılacaktır.

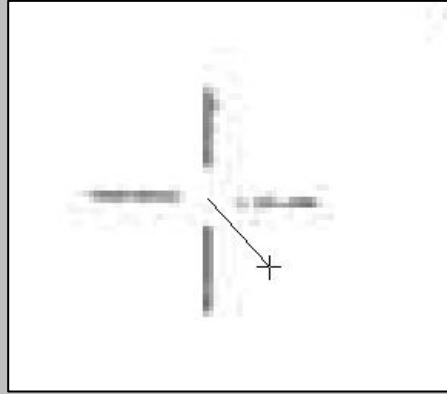
Yukarıdaki örnekte görüldüğü gibi, dönüşüm yöntemi seçimi yapıldıktan sonra, pencerenin alt kısmında noktalar penceresinde ki boşluk kısmına farenin sağ tuşu ile tıklayarak açılan menüden 'Nokta Ekle' alt menüsüne tıklanır.

- 5) Harita üzerinden kontrol noktaları seçilip, seçilen nokta üzerine mümkün olduğunca yaklaşılır (Şekil 8) ve üzerine farenin sol tuşu ile tıklanır. Tıklanması ile noktanın koordinatlarının girileceği pencere açılmaz. Bunun için klavyenin boşluk tuşuna basılır. Açılan pencereden, XYZ yazılı tuşa basılıp, noktanın koordinatları girilir (Şekil 10). Koordinat değerleri girilirken, Y satırına noktanın harita koordinat sistemindeki Y koordinatı; X satırına ise noktaların harita koordinat sistemindeki X koordinatı girilir. Kontrol noktası olarak

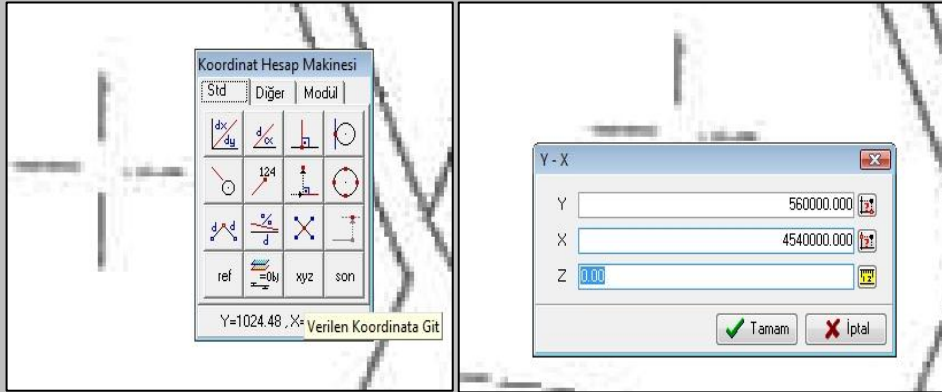
İmar Uygulaması



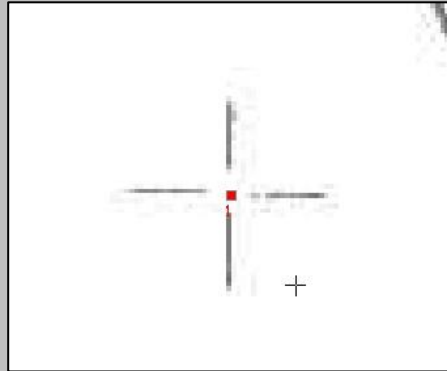
Şekil 9



Şekil 10 kontrol noktasının üzerine farenin sol tuşu ile tıklanmış hali



Şekil 11

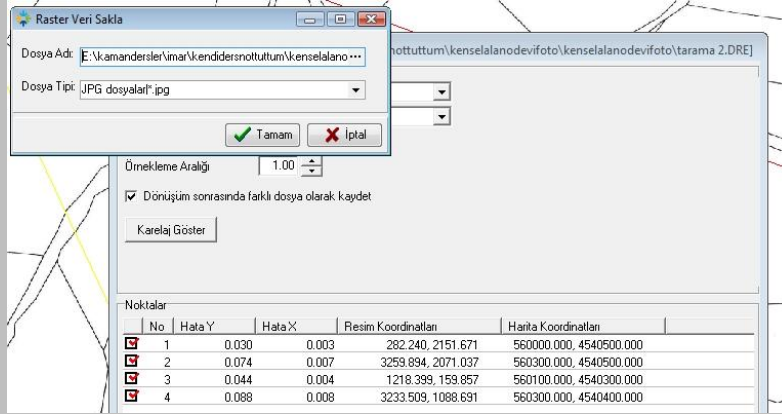
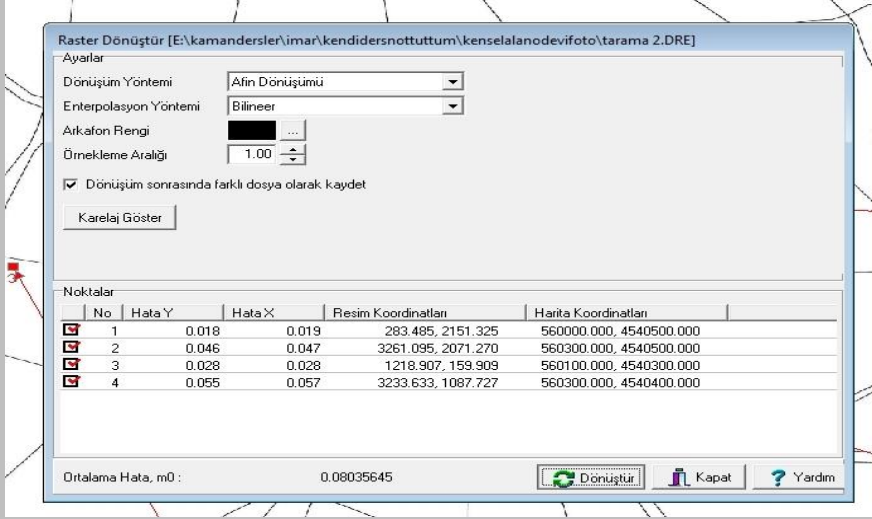


Şekil 12 kontrol noktasının girildikten sonraki resim üzerindeki durumu.

- 6) Seçilen dönüşüm yöntemine göre değişebilir ama minimum 4 adet kontrol noktası resim üzerinde belirlenip girilir. Tüm kontrol noktalarına ait koordinat değerleri girildikten sonra farenin sağ tuşuna tıklanarak, Raster Dönüştür penceresine geri dönülür. Burada dönüşüme tıklandıktan sonra, program dönüşüm işlemini yapar.

Yandaki resimde kontrol noktaları girilmiş dönüşüme hazır beklenmektedir.

İmar Uygulaması



Şekil 13 Dönüşüm işlemi bittikten sonra sayısallaşmış olan resmin kayıt olacağı yer belirtilir.

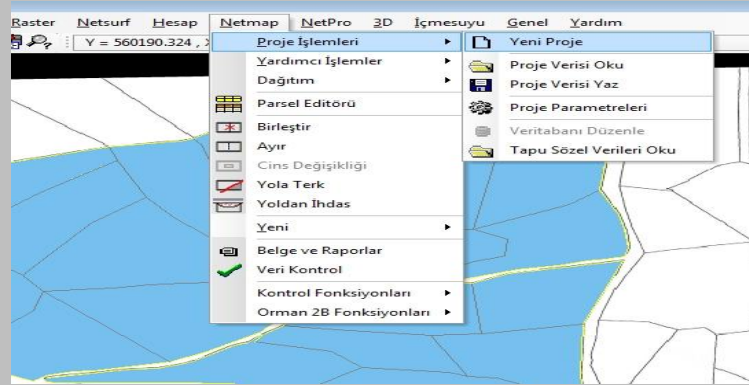
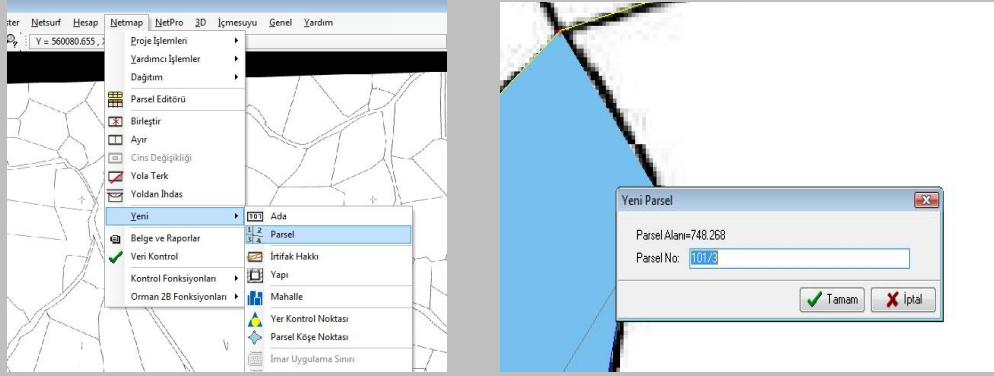
Dönüşüm işlemlerini bitirdikten sonra, artık resim üzerindeki grafik objelerin vektör formata dönüştürülmesi gerekmektedir. Bunun için Raster Yöneticisinden, sayısal hale gelmiş olan resmimiz açılır. Açılan resim sanki bir ışıklı pano üzerindeki gibi üzerinden grafiklere ait çizimler yapılacaktır. İşlem sırasında ilk olarak kadastro ada ve parsellerine ait grafik verilerin çizimleri bulunmakta. İşlemi yapmak için Netmap menüsünden, Yeni alt menüsünden Ada seçilir. Çıkan pencereden Yeni oluştur seçildikten sonra çizim işlemine başlanır. Gerekliğinde seçim metodları kullanılarak adalar çizilir. Her bir ada aynı metod ile oluşturulur.

Adalar oluşturulduktan sonra her bir ada içerisinde kalan, parseller tek tek oluşturulur. Adalar oluşturulurken verilen ada numaralarına göre adanın içerisinde bulunan parseller

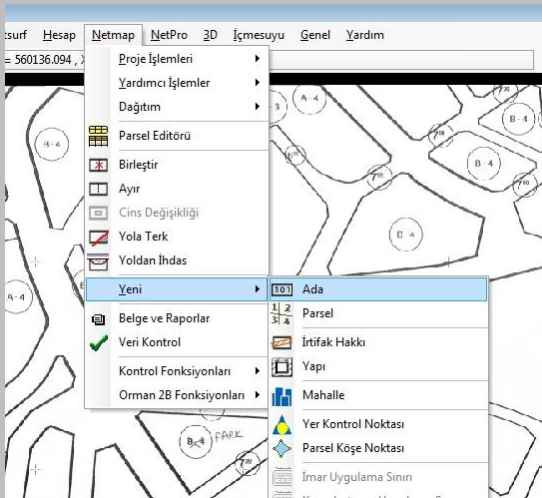
Adano/ParselNo

Olarak numaralanır. Parsel numarası ardışık olarak otomatik verilir.

İmar Uygulaması



Kadastro parselleri sayısal hale getirdikten sonra aynı işlemler yardımı ile, kadastro parselleri üzerinde uygulanacak olan imar planı ve imar kanunu maddelerine göre yapılan düzenlemeler sonucu oluşacak olan imar parsellerinin içine alacak olan imar adalarının oluşturulması aşaması gelmektedir.



Şekil 14 yeni imar adasının oluşturulması

Yandaki resimden görüldüğü üzere kadastro parsellerinin oluşturulması gibi imar adalarını da oluşturmak için, ilk olarak imar adalarını sayısal hale getirmek gerekir. Örnekte imar adaları sayısal halde değil ilk olarak onları resim ortamından vektörel veri formatı haline getirilmesi için dönüşüm işlemleri yukarıda anlatıldığı gibi yapılacaktır. Sonrasında sayısal haldeki resim üzerinden imar adaları oluşturulması gerekir.

İmar Uygulaması

Netmap menü altından, Yeni alt menüsü seçildikten sonra çıkan menüden Ada seçeneği seçilmesi ile imar adalarının oluşturulması gerekmektedir. İmar adaları resim üzerinden çevrildikten sonra ada kapandığında, Yeni Ada adında bir pencere açılır ki bu pencerede ada numarası ilk ada oluşturulmasından itibaren verilen numaradan itibaren otomatik olarak numara artar ve Ada Numarası hanesi her ada kapanmasında otomatik olarak ekrana gelir. Ada tipi hanesinde hangi tipte ada çevrildiği sorgulanmaktadır. Bunun nedeni işlemleri otomatik hale getirmek için yapılmıştır .

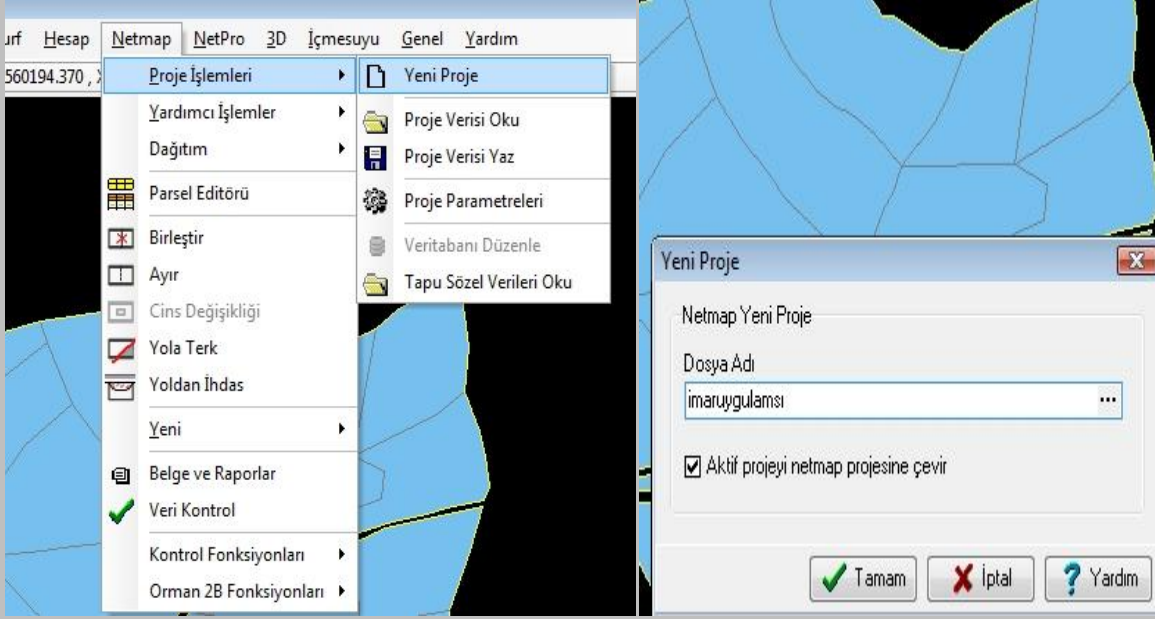


Şekil 15 İmar ada numarası verilmesi ve tipinin seçilmesi.

Uygulamanın Netmap Projesi Olduğunun Belirtilmesi

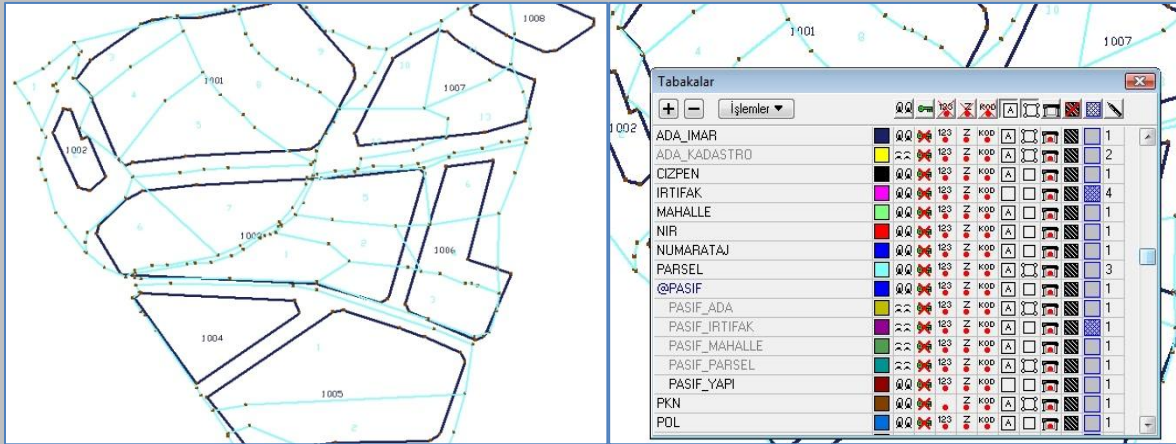
İmar adaları ve kadastro parselleri oluşturulduktan sonra, Netcad ortamında işlemlerin belirli bir düzene girmesi için Netcad 5.1’de bazı veri kalıpları oluşturulmuş. Veri kalıbından kasıt, verilerin bir standart haline getirilmesi sağlanıp kullanıcının hata yapmadan veri girişinin sağlanması kastedilmektedir. Ayrıca, bu sayede grafik verilerde de bazı standartlar otomatik olarak oluşacaktır. İmar ada ve kadastro parsellerinin oluşturulmasında her birinin ne olduğu belirtilip oluşturulması bunun ilk aşamasıydı. Bu işlemden sonra her iki katmanı da (imar adalarının ve kadastro parsellerinin olduğu katmanlar) aynı grafik ortamda açıktan sonra, grafik verilerin Netcad de belirtilen Netmap işlemlerinde kullanılacak olan kadastro ve imar verilerinin olduğunu belirtmek ve grafik verilerin Netmap için uygun standartlara gelmesini sağlamak için uygulamayı netmap projesi olarak kaydetmek gerekmektedir.

İmar Uygulaması



Şekil 16 Uygulamanın Netmap projesi haline dönüştürülmesi

Şekil 15’de görüldüğü gibi ilk olarak her iki katmanda bir projede açıldıktan sonra Netmap Menü, menü alt seçeneklerinden Yeni Proje seçildikten sonra açılan pencerede (Şekil 15’de sağ resim) projenin ismi girilir.

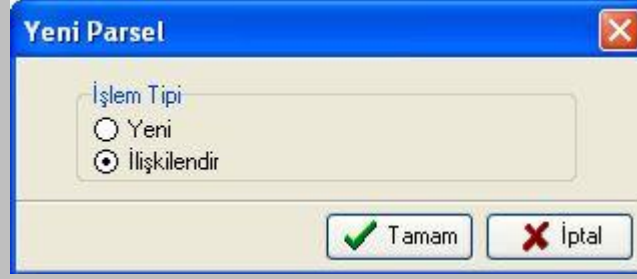


Şekil 17 Netmap projesi haline dönüştükten sonra grafik objelerin çizgi stilleri ve katman yapıları otomatik hale dönüşmüştür.

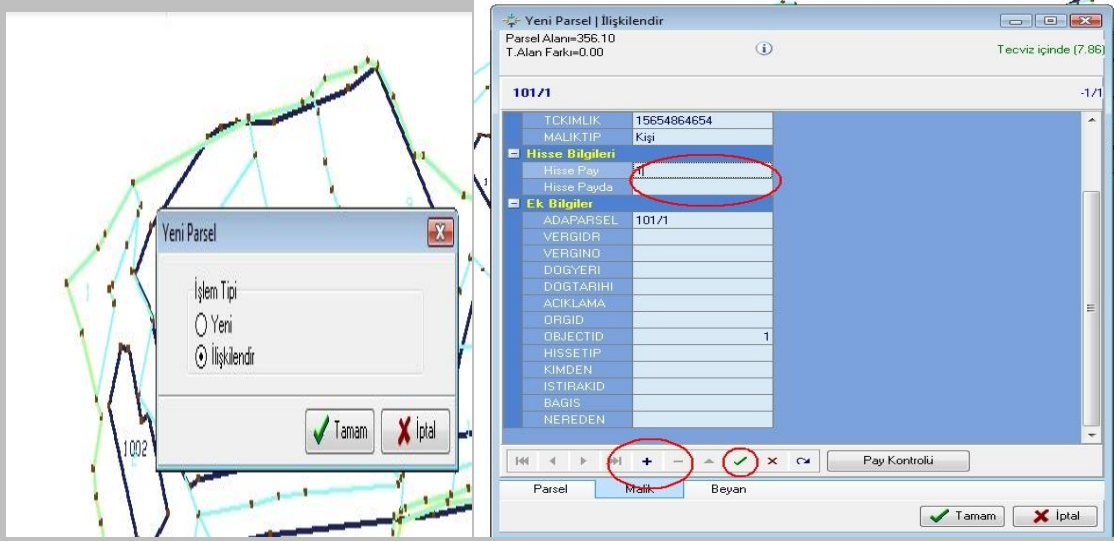
Yapılan işlemlerden sonra artık uygulanan proje, Netmap projesi olmuş bundan sonra yapılacak bir çok aşamaya uygun standartlar sağlanmış olmaktadır.

Kadastro Parselleri, kadastro adaları imar adaları, ilişkilendirilir. Bunun için her biri için tek tek olmak üzere Netmap Menü’sünde yeni alt menüsüne tıklanarak açılan yan menüden parsel seçildikten sonra açılan yeni pencereden ilişkilendir seçilir. Daha sonra kadastro parselleri ilişkilendirilir. Aynı anda gerekli verileride bu şekilde girilir. Böylece veri tabanlarına kayıtları yapılmış olur. İşlemler benzer şekilde imar ve kadastro adaları içinde yapılır.

İmar Uygulaması



Şekil 18 objelerin veri tabanı ile ilişkilendirilmesi

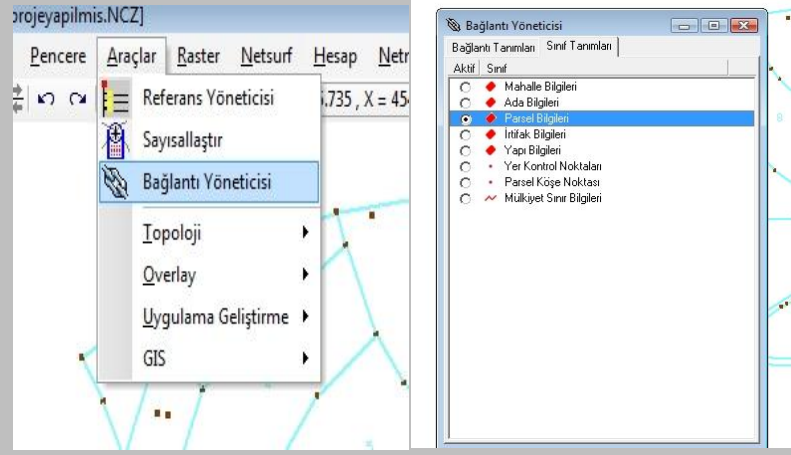


Şekil 19 Parsellerin ilişkilendirilmesi işlemine bir örnek

Şekil 18’de görüldüğü gibi ilk olarak ilişkilendir seçildikten sonra, grafik olarak tanımlanan kadastro parselleri tek tek objeler seçilip ilişkilendirilecek. İşlem yapılırken her bir ilişkilendirme sonucunda parsellere ait ilişkilendirme penceresi açılacak. Pencerenin alt kısmında üç adet sekme oluşmakta. Sekmelerden Parsel sekmesi seçildiğinde Çıkacak olan Nitelik ve Parsel tipi bilgileri bizim tarafımızdan doldurulacaktır. Bilgiler girildikten sonra Malik sekmesi seçilir ve maliklere ait bilgiler girilir. Burada önemli sahalardan biriside Hisse bilgileri kısmıdır. Hisse bilgileri kısmında girilecek bilgilerde eğer parsel hisseli ise malik bilgileri girilen kişiye ait hisse oran değeri hissedeki pay ve payda kısmı yazılır. Diğer hissedeki payları olan kişilere ait bilgileri girmek için pencere altında bulunan + işaretine tıklanır (Şekil 18’de sağ resim). Eğer tek bir malik varsa Hisse pay ve payda kısımlarına 1 değerleri girilecek. Bu sayede hisse miktarı oran olarak 1 olacak. Eğer birden fazla sayıda hisseli şekilde malik varsa, her ikisine de verilen hisse pay ve payda değerleri toplamı sonucu 1 olacak şekilde olacaktır. Değerler girildikten sonra kayıtların yapılması için Yeşil renkteki onay tuşuna tıklayıp pencereyi kapatmak yeterli olacaktır.

İmar Uygulaması

Grafik verilerin öznitelik verileri girildikten sonra eğer veriler üzerinde değişiklik yapmak istiyor veya verileri topluca görmek istiyorsak, Bağlantı yöneticisinden ver tabanına girilen verileri görebiliriz.



Şekil 20 bağlantı yöneticisi veritabanındaki verilere ulaşmak.

Şekil 26’de görülen Araçlar menüsü altındaki bağlantı yöneticisi yardımı ile açılan sağ resimdeki Bağlantı Yöneticisi isimli pencere ile veri tabanına kayıt girişi yaptığımız grafik objelere ait veritabanı bilgilerine erişiriz. Yukarıda anlatılan örneklerde kadastro parsellerine veri girişi yapılmaktadır. Bağlantı Yöneticisi penceresinde de Parsel Bilgileri üzerine Çift tıkladığında veya üzerinde sağ tuş ile tıkladığında açılan pencereden Tablo seçeneği seçildiğinde, açılan pencere parsel bilgilerinin olduğu veri tabanına ait kayıtlar listelenecektir.

OBJECTID	ORGID	PARSELREF	MAHALLEREF	ADAPARSEL	PARSELTIP	PAFTAADI	İTIRAZDURU
1.000	-1.000	-1.000	0.000	101/1	Kadaastro		
2.000	-1.000	-1.000	0.000	101/3	Kadaastro		
3.000	-1.000	-1.000	0.000	101/2	Kadaastro		
4.000	-1.000	-1.000	0.000	101/4	Kadaastro		
5.000	-1.000	-1.000	0.000	101/5	Kadaastro		
6.000	-1.000	-1.000	0.000	101/6	Kadaastro		

MALIKID	ADAPARSEL	ADI	SOYADI	BABAADI	CINSİYETI	Hisse Pay	Hisse Payd
3	101/2	Murat	Arap				

Şekil 21 Veri tabanındaki ilişkili grafik objeler ait öznitelik değerlerinin kayıtlarının olduğu tablo

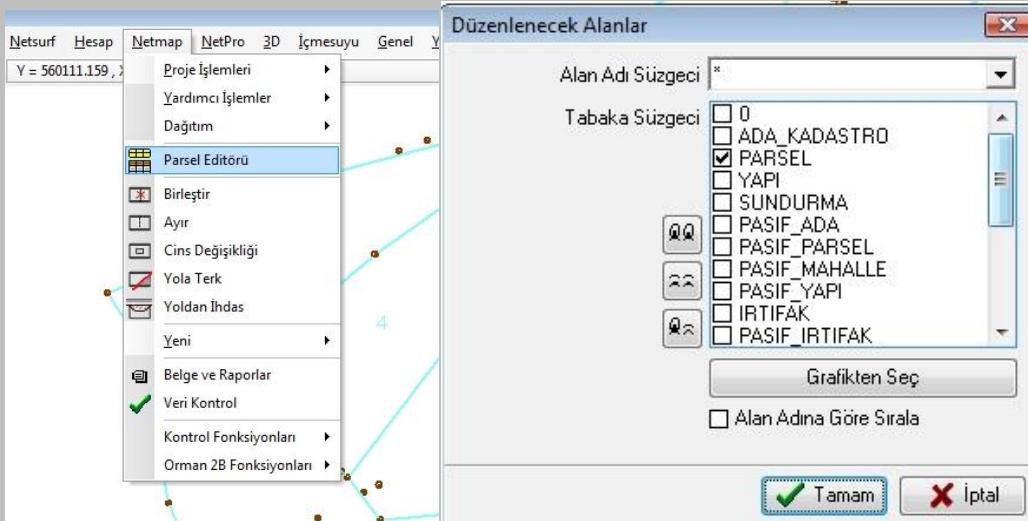
İmar Uygulaması

OBJECTID	ORIGID	PARSELREF	MAHALLEREF	ADAPARSEL	PARSELTIP	PAFTAADI	ITIRAZDURU	TAPUYUZOLC	ITIRAZNEDEN	PARSELDURU	MEVKII	N
1.000	-1.000	-1.000	0.000	101/1	Kadastro			396.100		PARSEL		A
2.000	-1.000	-1.000	0.000	101/2	Kadastro			748.270		PARSEL		A
3.000	-1.000	-1.000	0.000	101/3	Kadastro			1576.620		PARSEL		A
4.000	-1.000	-1.000	0.000	101/4	Kadastro			1248.940		PARSEL		A
5.000	-1.000	-1.000	0.000	101/5	Kadastro			1815.950		PARSEL		A
6.000	-1.000	-1.000	0.000	101/6	Kadastro			1223.010		PARSEL		A
7.000	-1.000	-1.000	0.000	101/7	Kadastro			1730.900		PARSEL		A
8.000	-1.000	-1.000	0.000	101/8	Kadastro			1930.600		PARSEL		A
9.000	-1.000	-1.000	0.000	101/9	Kadastro			1589.800		PARSEL		A

MALIKID	ADAPARSEL	ADI	SOYADI	BABAADI	CINSIYETI	Hisse Pay	Hisse Payda	TCKIMLIK	VERGIDR	VERGIND	DOGYERI
9	101/3	Zeytin	Faha			1.000	1				

Şekil 22 veri tablosu üzerinde direk veriler üzerinde değişiklik yapılabilir.

Veriler girildikten sonra hisse pay değerleri de girildikten sonra, hisse pay değerlerinin kontrol edilmesi gerekmektedir. Eğer yanlış bir pay değerinin girilmesi durumunda program işlemleri o değerlere göre yapacağından, hatalı sonuçlar olacaktır.



Pay kontrollerinin yapılması için Netmap menüsünden Parsel Editörü'ne girilir, açılan Düzenlenecek alanlar kısmından Parsel seçilip süzgeç kısmına ise * işareti konur. Bu işaret Tümü anlamına geldiği için, tamam'a tıkladığında bütün parseller listelenecektir.

Açılan parsel editörü penceresinde sağ tuşa tıkladığında açılan pencereden Pay kontrolü seçilir. Seçim sonrasında program tüm pay değerlerinde, toplam hisse pay / toplam hisse payda değerleri sonucunun 1 olmasını kontrol etmektedir.

The screenshot shows the 'Parsel Editörü' software interface. The main window displays a table with columns: Sıra, Parsel No, Alan, Tapu Alanı, Alan Farkı, Tecviz Sınırı, Tecviz Durumı, Patta, and Tabaka. The table contains 12 rows of parcel data. A context menu is open over the table, listing options like 'Malikler', 'Malik Ara', 'Pay Kontrolü', 'Ayarlar', 'Tecviz Parametreleri', 'Parselin Geçmişi', 'Kullanıcı Tanımlı Rapor', and 'Özetlik'. A 'Pay Kontrolü' dialog box is also open, showing a list of parcels and their status (TAMAM). The dialog has 'Yazdır' and 'Tamam' buttons.

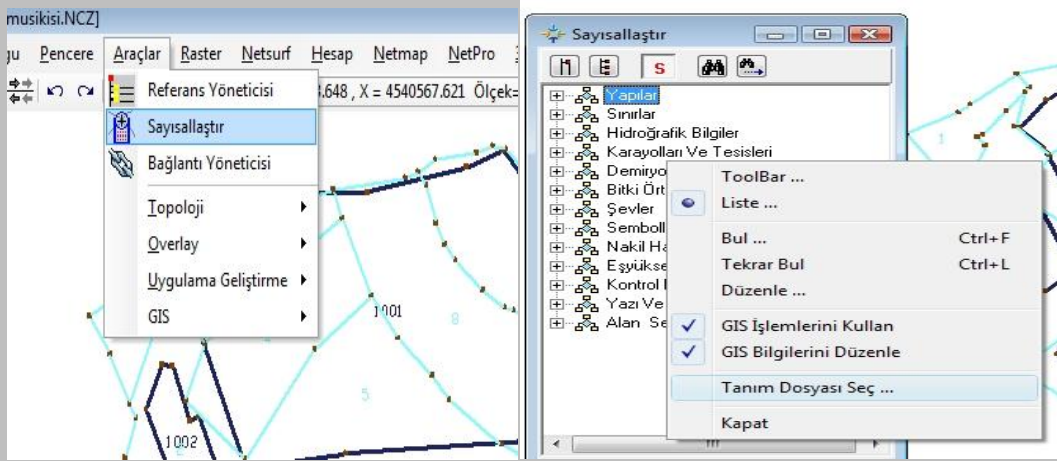
Sıra	Parsel No	Alan	Tapu Alanı	Alan Farkı	Tecviz Sınırı	Tecviz Durumı	Patta	Tabaka
1	101/1	356.095	356.100	0.000				PARSEL
2	101/2	1576.619	1576.620	0.000				PARSEL
3	101/3	748.268	748.270	0.000				PARSEL
4	101/4	1248.936	1248.940	0.000				PARSEL
5	101/5	1815.948	1815.950	0.000				PARSEL
6	101/6	1223.009	1223.010	0.000				PARSEL
7	101/7	1730.898	1730.900	0.000				PARSEL
8	101/8	1930.604	1930.600	0.000				PARSEL
9	101/9	1989.801	1989.800	0.000				PARSEL
10	101/10	822.807	822.810	0.000				PARSEL
11	101/11	1204.343	1204.340	0.000				PARSEL
12	101/12	1080.390	1080.390	0.000				PARSEL
13	101/13	1210.682	1210.680	0.000				PARSEL

Şekil 23 Parsellere ait pay değerlerinin kontrolü sonucuna göre resim sonucunda gözükmektedir.

Grafik verilerin veri tabanları ile ilişkilendirilmesi

Projede var olan Kadastro parselleri, İmar ve Kadastro Adalarının her birine ait öznelik değerlerinin (Malik bilgileri gibi grafik verilere ait sözel veriler) girilmesi için grafik objelerin veri tabanları ile ilişkilendirilmesi aşamasına gelinmiştir.

Yapılması gereken ilk olarak veri tabanları ile objelerin ilişkilerin tanımlanması işlemidir.

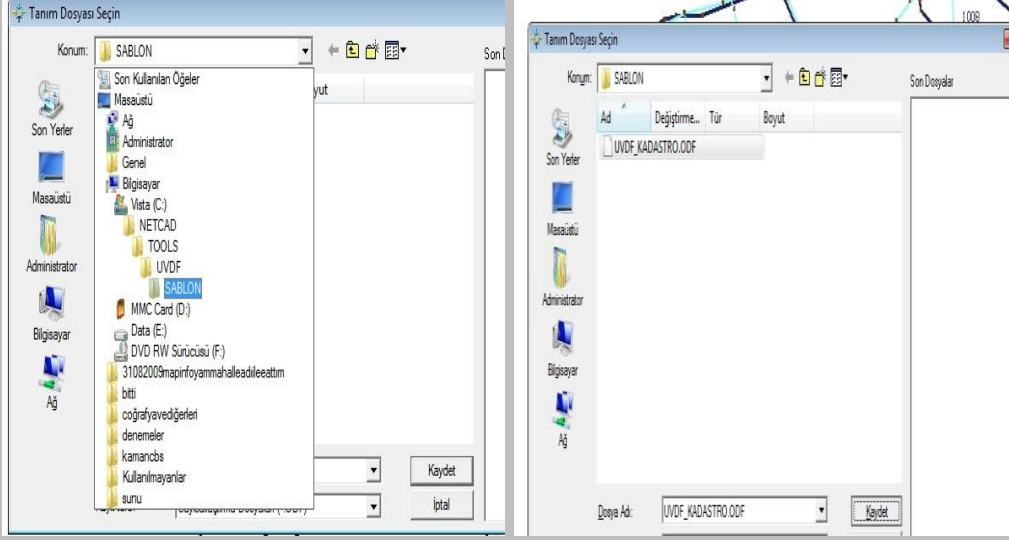


Şekil 24 Sayısallaştır menüsünden Tanım dosyasının seçilmesi

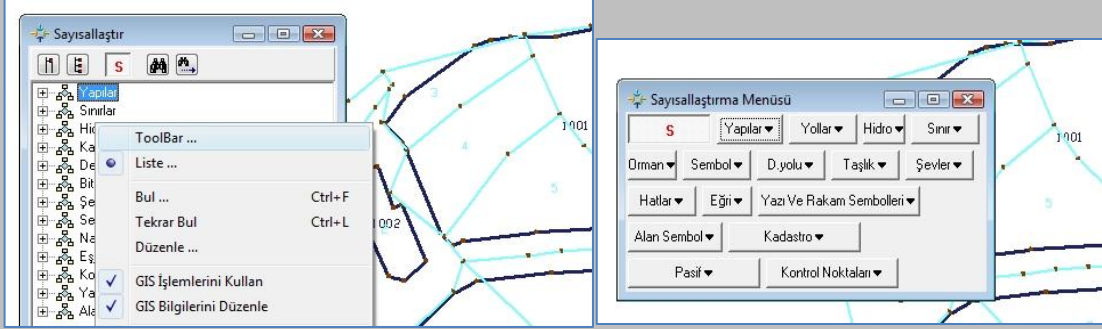
Objeler ile veri tabanlarının kurulmasında ilk işlem veri tabanlarındaki veri ilişkisinin kurulacağı yapının tanıtılması. Araçlar menüsünden sayısallaştır alt menüsü (Şekil 17 Sol resim) ile açılan Sayısallaştır penceresine sağ tuş ile tıklandıktan sonra açılan pencereden Tanım dosyası seçilmesidir (Şekil 17 Sağ resim).

Tanım dosyası seç alt menüsü seçildikten sonra açılan Tanım dosyası seç penceresinden ilişkiler için gerekli tanım dosyası seçilir.

İmar Uygulaması

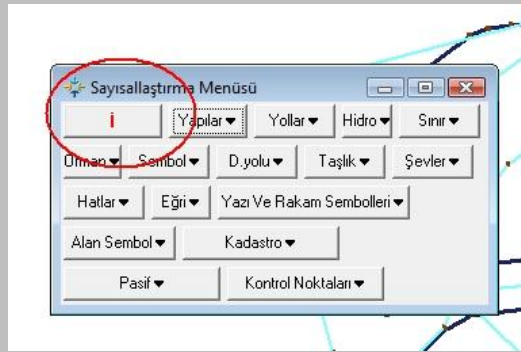


Şekil 25 Tanım dosyasının bilgisayardaki dizinin yeri



Şekil 26

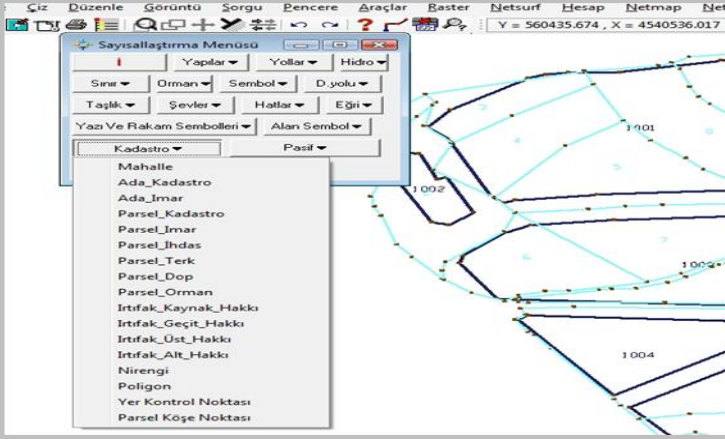
Tanım dosyasının seçilmesinden sonra, sayısallaştırma araç penceresinin Şekil 26'da sağ pencerede ki gibi gözükebilmesi için Sayısallaştırma penceresinin üzerinde sağ tuşa tıklanarak açılan pencereden ToolBar alt menüsü seçilir. Açılan pencereden ilişkilendirme işlemlerini yapmak için ilk olarak, pencerenin sağ köşesinde yazan S harfinin üzerine tıklanarak Şekil 27'deki gibi İ harfine dönüştürülür. İ harfi bundan sonra yapılacak işlemlerde objeler ile veri tabanı arasında ilişki işlemlerinin yapılacağını belirtiyor.



Şekil 27

İmar Uygulaması

Sayısallaştırma penceresinde ilişkilerin yapılacağı tuş Kadastro tuşudur. Kadastro tuşuna basıldığında alt menüler listelenir. Listede, ilişki kurulabilecek obje tipleri listelenir.



Yandaki resimde görüldüğü gibi işlemlerimizde kullanacağımız grafik objelerin isimleri var. Yapılacak olan işlemlerde hangi grafik objeler ile işlemler yapılacak ise o objelerin isimleri seçilip, grafik ortamda hangi obje veya objelerin olduğunu tek tek seçmek.

Şekil 28

Şekil 28’de ilk olarak solda ilişkilendirilecek objelerden kadastro parselleri seçilip, daha sonra grafik ortamda hangi objelerin kadastro parselleri olduğu gösterilir. Şekil 29’da ise kadastro adalarının belirtildiği gösterilmiştir.

Şekil 29

Yapılması gereken parselleri oluştururken ki Netmap → Yeni → parsel işlemlerinden sonra ekrana çıkacak olan pencereden, ilişkilendir seçilerek her bir parselin ilişkilendirmesi yapılacaktır.

Kadastro adaları içerisindeki kadastro parsellerinin dengelenmesi

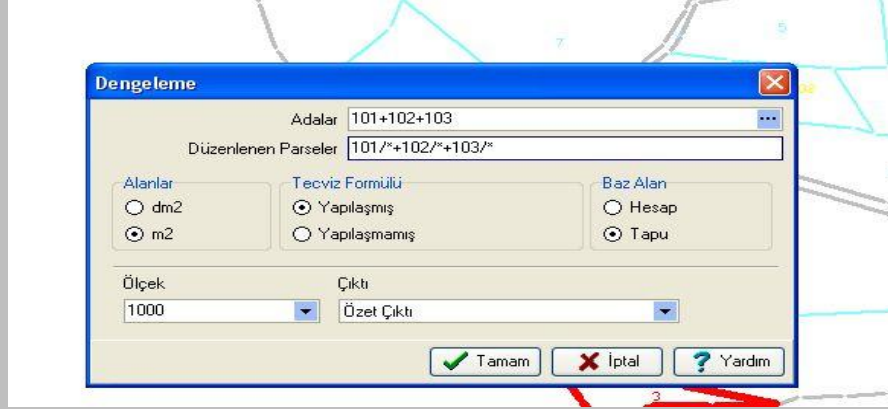
Kadastro adaları içerisindeki kadastro parsellerinin tapu alanları ile dengelenmesi için Netmap menüsü altında bulunan Parsel Editörü seçilir. Daha sonrasında çıkan süzgeç penceresinden alanları dengelenecek olan objeler seçilir. Dengeleme için ölçü birimi m² olarak ve tapu alanlarına göre dengeleme işlemi yapılır.

Sıra	Parsel No	Alan	Tapu Alanı	Alan Farkı	Tecviz Sınırı	Tecviz Durum	Pafta
1	103/3	509.948	510.000	0.050	9.44	İçinde	
2	103/2	2052.423	2052.000	0.420	19.24	İçinde	
3	103/1	5617.665	5616.000	1.660	32.5	İçinde	
4	103	8178.076	8178.080	0.000	39.63	İçinde	
5	102/6	1015.087	1015.000	0.090	13.4	İçinde	
6	102/5	1130.838	1131.000	0.160	14.16	İçinde	
7	102/4	982.969	983.000	0.030	13.18	İçinde	
8	102/3	1282.101	1282.000	0.100	15.1	İçinde	
9	102/2	741.408	741.000	0.410	11.42	İçinde	
10	102/1	1008.135	1008.000	0.130	13.36	İçinde	
11	102	6155.436	6155.440	0.000	34.1	İçinde	
12	101/13	1210.552	1210.000	0.550	14.67	İçinde	

Şekil 30 dengelenecek olan ada ve parseller seçildikten sonra Dengele tuşuna basılır.

Şekil 19’da görüldüğü gibi dengeleme işlemi yapılacak olan adalar “Adalar” kısmına; adalar içerisindeki parseller ise 101/* (101 nolu ada içerisindeki parseller) şeklinde belirtilir.

İmar Uygulaması



Şekil 31 Dengelem işleminin kriterlerinin seçilmesi

Ada	Parsel	Alan	Düzeltilme	Deng. Alan	Pafta
101/8		1930.60	+0.40	1931.00	
101/9		1589.80	+0.20	1590.00	
101/10		822.81	+0.19	823.00	
101/11		1204.34	-0.34	1204.00	
101/12		1060.39	-0.39	1060.00	
101/13		1210.55	-0.55	1210.00	
TOPLAM		16518.28	-0.28	16518.00	
TAPU ALANI		16518.00			
HESAPLANAN		16518.28			
FARK		0.28			
TECVİZ		57.79			

Ada	Parsel	Alan	Düzeltilme	Deng. Alan	Pafta
102		6155.44	-0.44	6155.00	
	102/1	1006.13	-1.13	1007.00	
	102/2	741.41	-0.41	741.00	
	102/3	1282.10	-1.10	1281.00	
	102/4	982.97	-0.97	982.00	
	102/5	1130.84	-0.84	1130.00	
	102/6	1015.09	-1.09	1014.00	
TOPLAM		6160.54	-5.54	6155.00	
TAPU ALANI		6155.00			
HESAPLANAN		6160.54			
FARK		5.54			
TECVİZ		34.10			

Ada	Parsel	Alan	Düzeltilme	Deng. Alan	Pafta
103		5617.66	-0.66	5618.00	
	103/1	5617.66	-1.66	5616.00	
	103/2	2052.42	-0.42	2052.00	
TOPLAM		5617.66	-0.66	5618.00	
TAPU ALANI		5618.00			
HESAPLANAN		5617.66			
FARK		0.34			
TECVİZ		1.02			

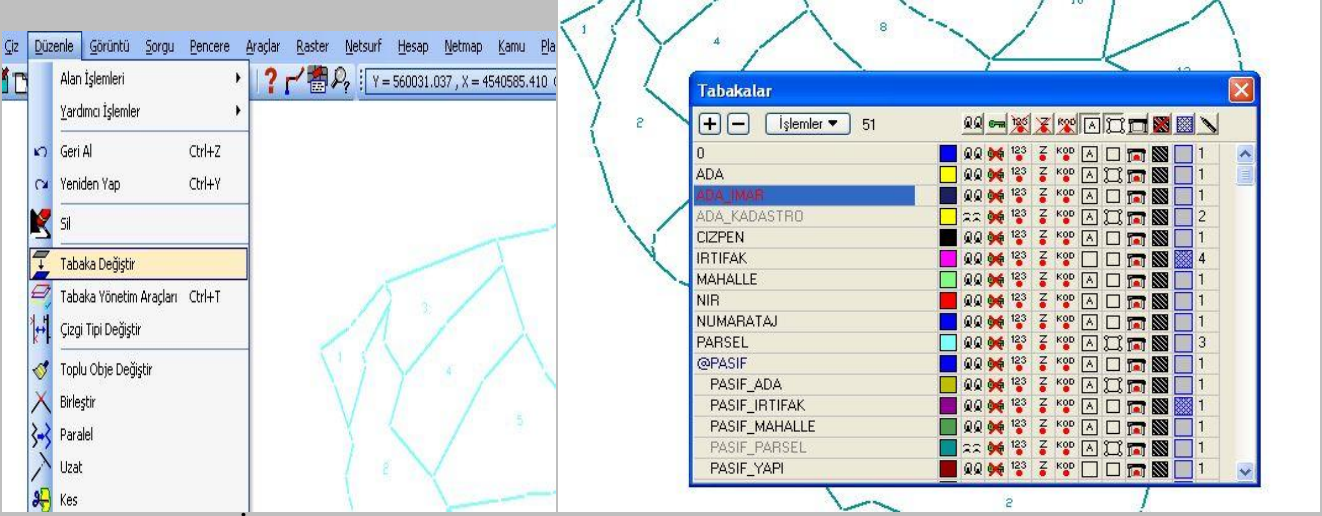
Şekil 32 Adalar içerisindeki parsellerin dengelenmesi işlemleri

İmar Parsellerinin Oluşturulması

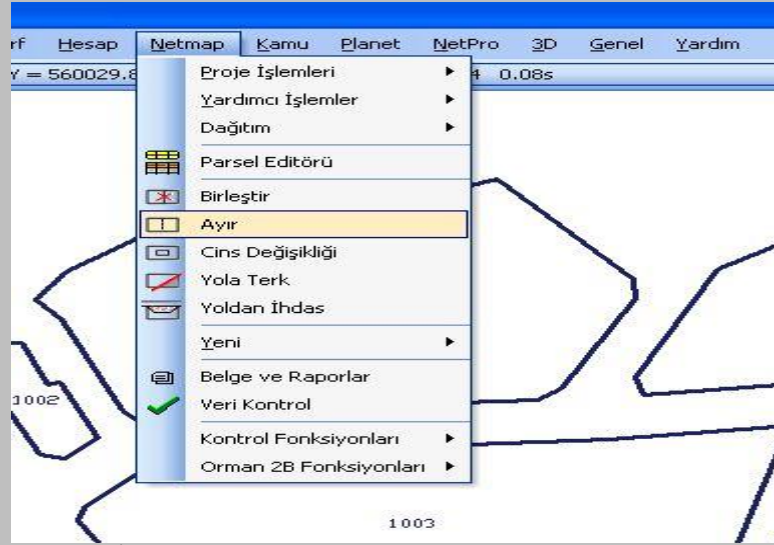
İmar adalarının içerisinde bulunacak olan imar parselleri oluşturulduktan sonra kadaströ parsellerini bu imar parsellerine gerekli kesintilerin yapılması ile yapılacak.

İmar parselleri oluşturulması işlemi, Netmap Menüsü menü alt seçeneklerde Ayrık işlemi ile yapılır. Ayrıma işlemine geçilmeden önce, kadaströ parselleri pasif parsel katmanına aktarılır ve pasif parsel katmanının görünürlüğü kapatılır.

İmar Uygulaması



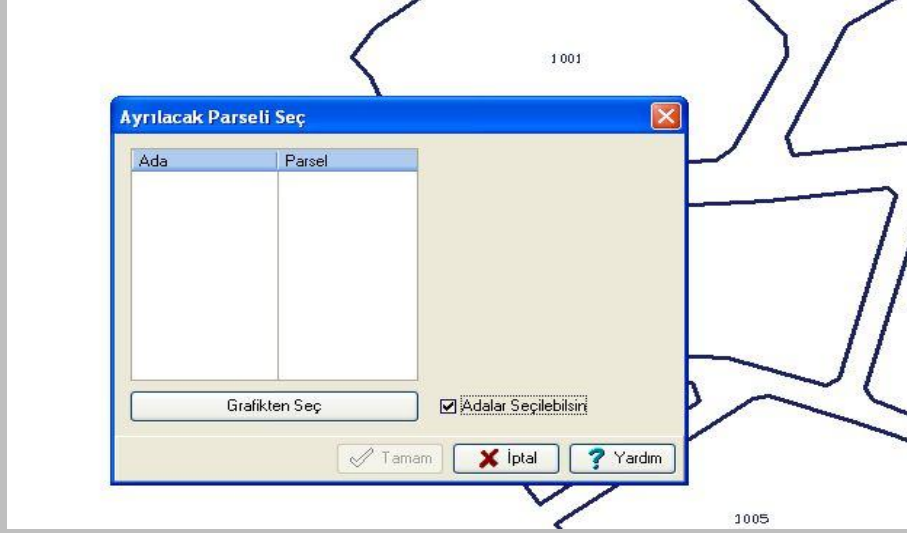
Şekil 33 İmar parselleri oluşturmadan evvel kadaströ parselleri pasif parsel tabakasına aktarılır ve pasif parsel tabakasının görünürlüğü kapatılır.



Şekil 34 İmar adalarını imar parsellerine ayrılması işlemi

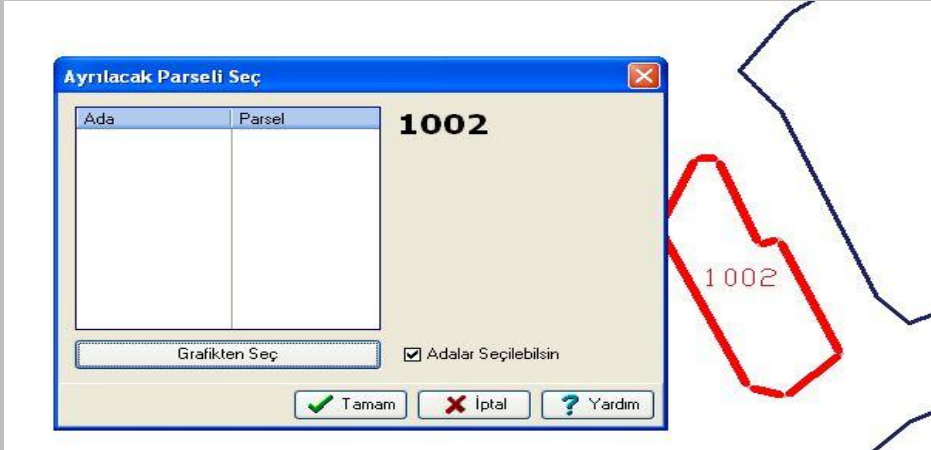
Ayrırma işlemine geçildiğinde ilk olarak Ayrılacak parseli seç penceresi açılır. Burada ifraz yapılacak olan parsellerin seçimi için açılan bir penceredir. Fakat pencerenin altında "Adalar Seçilebilir" kutucuğu seçilebilir. Bölünecek olan adanın seçilebilmesi için grafikten seç butonu ile bölünecek olan ada seçilir (Şekil28).

İmar Uygulaması



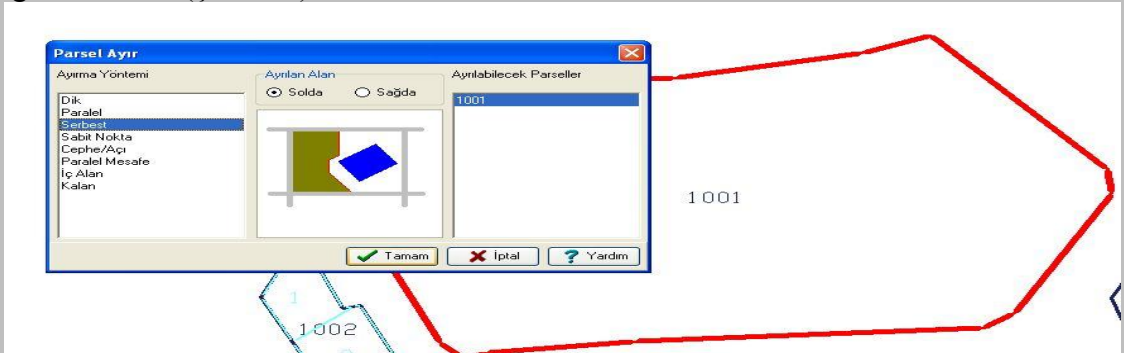
Şekil 35 Bölünecek olan ada grafik ortamdan seçiliyor.

Ada grafik ortamdan seçildikten sonra, “Ayrılacak parseli seç” penceresindeki tamam tuşuna basılır (Şekil29).



Şekil 36

Parsel ayar isimli pencere açılır. Pencerde ifraz işleminin hangi kritere göre yapılacağını belirtir (Şekil 30).

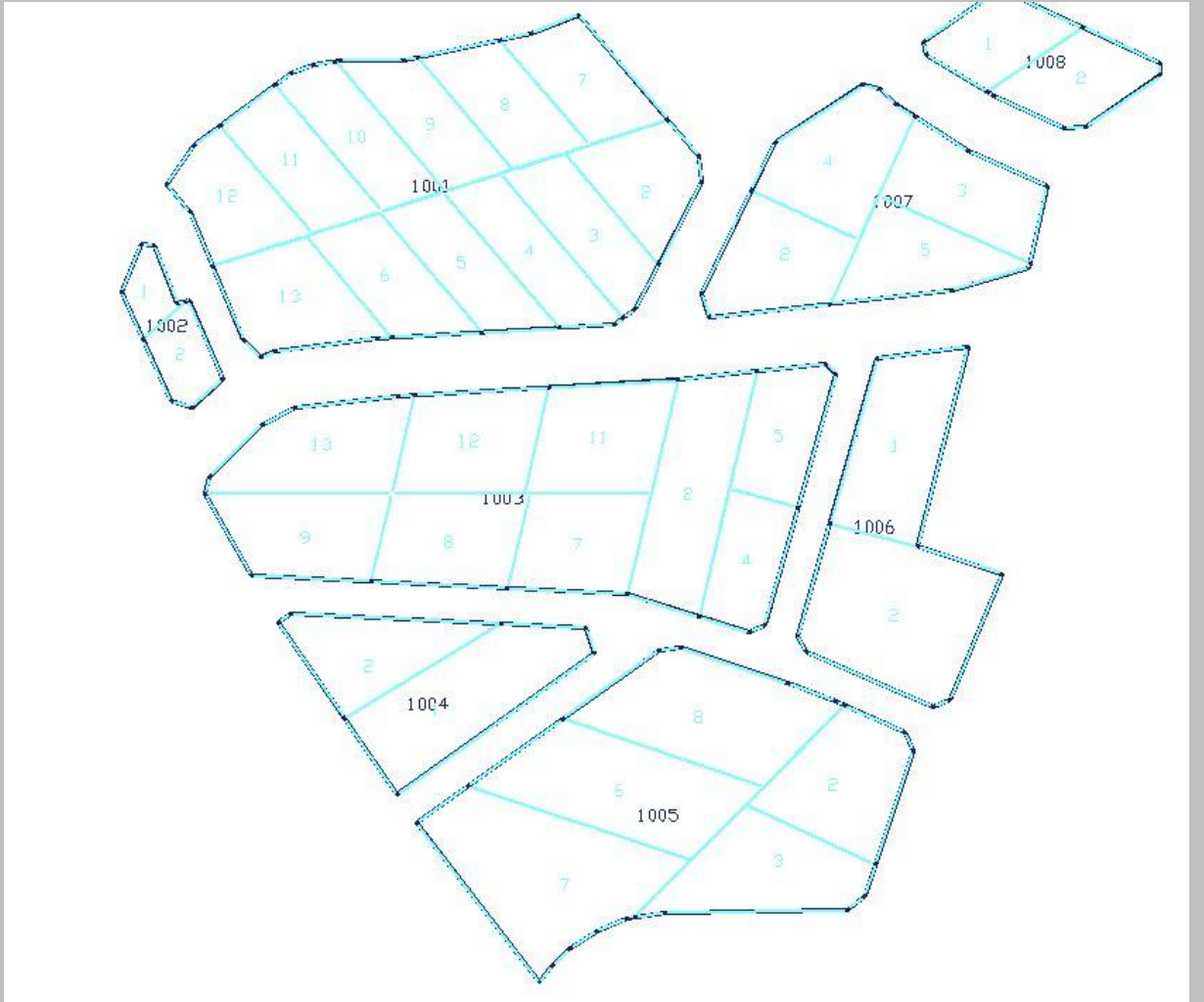


Şekil 37 İfraz yönteminin belirlenmesi.

İmar Uygulaması



Şekil 38 bir ifraz sonrası oluşan parsellerin durum sonuçlarının ekran sonucu.



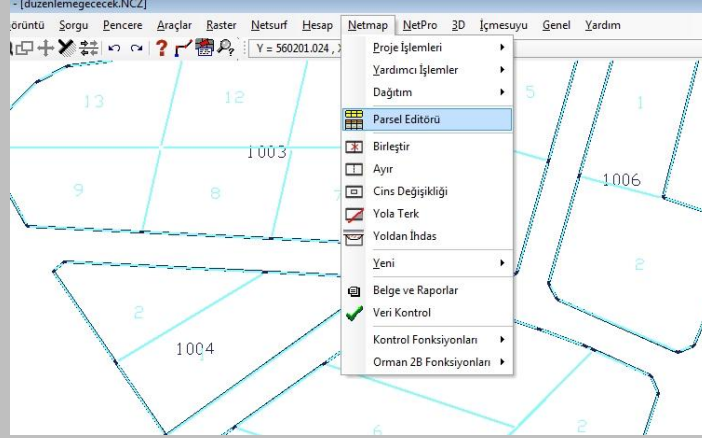
Şekil 39 imar adalrının ifraz işlemi sonrasındaki durum örneği

İmar Uygulaması

İmar Ada Ve Parsellerinin Dengelenmesi

Dengeleme işlemi aynı kadastro ada ve parsel ilişkisinde olduğu gibi yapılır. Fakat buradaki fark Baz Alan olarak Tapu alanı değil, hesap seçilecek olmasıdır.

- 1) Netmap menü, menü alt seçeneklerinden Parsel Editörü seçilir (Şekil 33).



Şekil 40

- 2) Açılan Parsel editörü penceresinden Dengele tuşuna basılır (Şekil34).

Sıra	Parsel No	Alan	Tapu Alanı	Alan Farkı	Tesciz Sınırı	Tesciz Durumu	Palta	Tabaka
1	1001	6094.447	6094.450	0.000	33.32	İçinde		ADA_IMAR
2	1001/2	499.997	500.020	0.020	9.34	İçinde		PARSEL
3	1001/3	500.002	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
4	1001/4	499.997	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
5	1001/5	500.000	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
6	1001/6	500.003	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
7	1001/7	500.005	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
8	1001/8	500.000	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
9	1001/9	500.002	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
10	1001/10	500.003	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
11	1001/11	500.000	500.000	0.000	9.34	İçinde		PARSEL
12	1001/12	495.014	495.010	0.000	9.29	İçinde		PARSEL
13	1001/13	599.425	599.420	0.000	10.24	İçinde		PARSEL
14	1002	381.456	381.460	0.000	8.14	İçinde		ADA_IMAR
15	1002/1	150.001	150.010	0.010	5.08	İçinde		PARSEL
16	1002/2	231.456	231.450	0.000	6.32	İçinde		PARSEL
17	1003	5578.271	5578.270	0.000	32.38	İçinde		ADA_IMAR
18	1003/2	850.003	850.000	0.000	12.24	İçinde		PARSEL
19	1003/4	430.515	430.520	0.000	8.66	İçinde		PARSEL
20	1003/5	478.277	478.280	0.000	9.13	İçinde		PARSEL
21	1003/7	570.003	570.000	0.000	9.99	İçinde		PARSEL
22	1003/8	600.002	600.000	0.000	10.25	İçinde		PARSEL
23	1003/9	617.744	617.740	0.000	10.4	İçinde		PARSEL
24	1003/11	670.000	670.000	0.000	10.84	İçinde		PARSEL
25	1003/12	650.000	650.000	0.000	10.68	İçinde		PARSEL

Şekil 41

- 3) Açılan Dengeleme penceresinden adalar kısmına imar adarlarını; düzenlenen parseller kısmına ise imar adaları içerisindeki parsellerin numaralarını yazılır. Baz alan kısmından Hesap seçilir.

İmar Uygulaması

Dengeleme

Adalar: 1001+1002+1003+1004+1005+1006+1007+1008

Düzenlenen Parseller: 1001/*+1002/*+1003/*+1004/*+1005/*+1006/*+1007/*+1008/*

Alanlar: dm2 m2

Tevviz Formülü: Yapılmış Yapılmamış

Baz Alan: Hesap Tapu

Ölçek: 1000 Çıktı: Özet Çıktı

Tamam İptal Yardım

Şekil 42

4) Tamama basıldığında dengeleme yapılır ve sonuç özet çıktısı alınır.

NETCAD Rapor:DENGELEL.CKS

Dosya Sol Boşluk 0 Çizgi Kalınlığı 1 Sahı Sayısı 66.00 Punto 10 Yazı

Ada	Parsel	Alan	Düzeltme	Deng.Alan	Pafta
1001	1001/2	500.00	+0.00	500.00	
	1001/3	500.00	+0.00	500.00	
	1001/4	500.00	+0.00	500.00	
	1001/5	500.00	+0.00	500.00	
	1001/6	500.00	+0.00	500.00	
	1001/7	500.00	+0.00	500.00	
	1001/8	500.00	+0.00	500.00	
	1001/9	500.00	+0.00	500.00	
	1001/10	500.00	+0.00	500.00	
	1001/11	500.00	+0.00	500.00	
	1001/12	495.01	-0.01	495.00	
	1001/13	599.42	-0.42	599.00	
	TOPLAM		6094.43	-0.43	6094.00
TAPU ALANI	6094.00				
HESAPLANAN	6094.43				
FARK	0.43				
TECVİZ	33.92				

Ada	Parsel	Alan	Düzeltme	Deng.Alan	Pafta
1002	1002/1	381.46	-0.46	381.00	
	1002/2	150.00	+0.00	150.00	
	1002/2	231.45	-0.45	231.00	

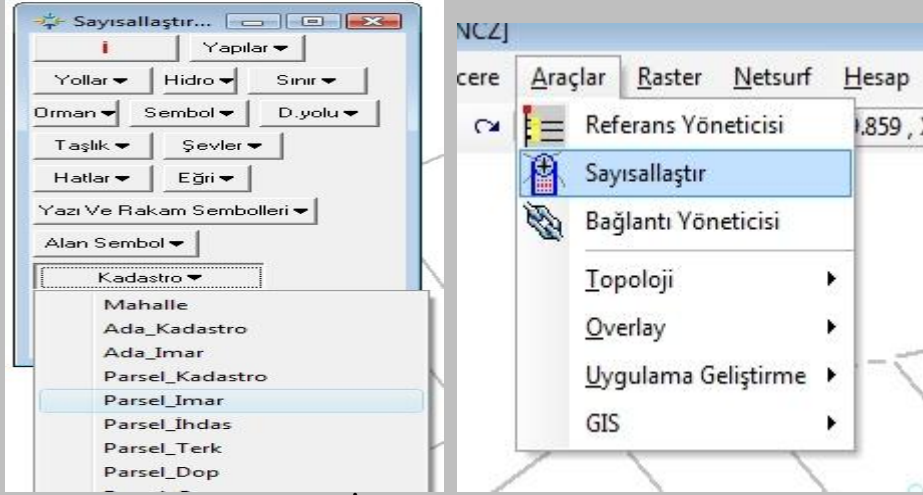
1:1 Toplam: 158 Byte: 10237 Yerleştir

Şekil 43

İmar Parsellerinin Sayısallaştırılması

Sayısallaştırma işlemi için Araçlar Menüsü içindeki sayısallaştır, alt menüsü kullanılır. Açılan pencereden Kadastro tuşundan Parsel İmar seçeneği seçilir. Sonrasında sayısallaşacak olan imar parselleri seçilip sayısallaştırılır.

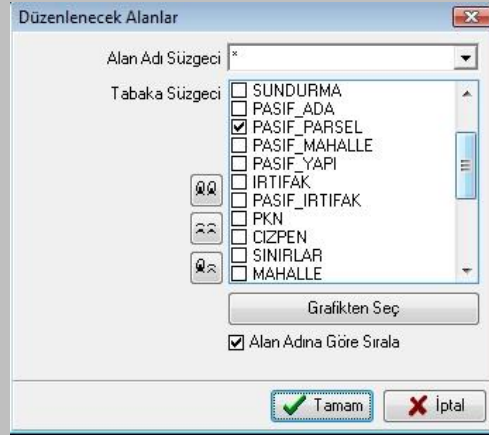
İmar Uygulaması



Şekil 44 İmar parsellerinin sayısallaştırılması

İfraz Dengelemesinin Yapılması Ve Yola Terk Raporlarının Üretilmesi

İmar adaları içerisinde imar parselleri oluşturulduktan sonra, imar adaları içerisinde denk gelecek olan kadastro parsellerinin bulunması, geride kalan kısımların ne kadarının yola terk olması gerektiğini hesaplanması için işlem yapılır. İşlem için Netmap menüsü altında Parsel Editörü açılır. İlk olarak Düzenlenecek Alanlar penceresi gelir ki bu pencere içerisinde hangi alanların düzenleneceği seçilir.



Şekil 45 hangi grafik objelerin düzenleneceği belirlenir

Seçilen grafik objelere ait bilgiler parsel editörüne dolar (Şekil 46).

İmar Uygulaması

Sıra	Parsel No	Alan	Tapu Alanı	Alan F
6	101/6	1223.009	1223.000	
7	101/7	1730.898	1731.000	
8	101/8	1930.604	1931.000	
9	101/9	1589.801	1590.000	
10	101/10	822.807	823.000	
11	101/11	1204.343	1204.000	
12	101/12	1060.390	1060.000	
13	101/13	1210.552	1210.000	
14	102/1	1008.135	1007.000	
15	102/2	741.408	741.000	
16	102/3	1282.101	1281.000	
17	102/4	982.969	982.000	
18	102/5	1130.838	1130.000	
19	102/6	1015.087	1014.000	
20	103/1	5617.665	5616.000	
21	103/2	2052.423	2052.000	
22	103/3	509.948	510.000	
23	1001	6094.447	6094.450	
24	1002	381.456	381.460	
25	1003	5578.271	5578.270	
26	1004	1474.491	1474.490	
27	1005	4655.204	4655.200	
28	1006	1935.452	1935.450	
29	1007	2404.431	2404.430	
30	1008	861.299	861.300	

Şekil 46

Parsel editöründe, İfraz / Tevhid Dengeleme tuşuna basılır. Ekran açılacak olan pencerede *adalar kısmına kadastr parsellerini numaraları, parseller kısmında ise imar adalarının* numaraları yazılır. Baz alan olarak tapu seçildikten sonra tamam tuşuna basılır.

Adalar: 101/*+102/*+103/*

Parseller: 1001+1002+1003+1004+1005+1006+1007+1008

Yeni Parseller: *

Pasif Olan Parseller:

Alanlar: dm2 m2

Tevviz Formülü: Yapılmış Yapılmamış

Baz Alan: Hesap Tapu

Ölçek: 1000 Çıktı: Özet Çıktı

Tamam İptal Yardım

Şekil 47 ifraz dengelemesinde ada, parsel bilgilerini girilmesi

Açılan fark penceresinde, kadastr parselleri ve imar adaları arasında kalacak olan farkın toplam yol alanı olarak bulunması sağlanmış olur.

Hesaplanan Alanlar Arasında
7473.80 Fark bulundu

Hesaplanan alanları dengele
 Farkı YOL varsay

Tamam İptal

Şekil 48 Kadastr Parselleri ve İmar adaları arasında kalan kısmın yol olacağı belirtiliyor.

İmar Uygulaması

Ada	Parsel	Alan	Düzeltilme	Deng.Alan	Fafta
101/1		356.10	-0.10	356.00	
101/2		1576.62	+3.38	1580.00	
101/3		748.27	-0.27	748.00	
101/4		1248.94	+0.06	1249.00	
101/5		1815.95	+0.05	1816.00	
101/6		1223.01	-0.01	1223.00	
101/7		1730.90	+0.10	1731.00	
101/8		1930.60	+0.40	1931.00	
101/9		1589.80	+0.20	1590.00	
101/10		822.81	+0.19	823.00	
101/11		1204.34	-0.34	1204.00	
101/12		1060.39	-0.39	1060.00	
101/13		1210.55	-0.55	1210.00	
102/1		1008.13	-1.13	1007.00	
102/2		741.41	-0.41	741.00	
102/3		1282.10	-1.10	1281.00	
102/4		982.97	-0.97	982.00	
102/5		1130.84	-0.84	1130.00	
102/6		1015.09	-1.09	1014.00	
103/1		5617.66	-1.66	5616.00	
103/2		2052.42	-0.42	2052.00	
103/3		509.95	+0.05	510.00	

Çıktının birinci kısmı

	TOPLAM	30858.85	-4.85	30854.00	
	1001	6094.45	-0.45	6094.00	
	1002	381.46	-0.46	381.00	
	1003	5578.27	-0.27	5578.00	
	1004	1474.49	-0.49	1474.00	
	1005	4655.20	-0.20	4655.00	
	1006	1935.45	-0.45	1935.00	
	1007	2404.43	-0.43	2404.00	
	1008	861.30	-0.30	861.00	
	YOL	7473.80	-7.80	7466.00	
	TOPLAM	30858.85	-10.85	30848.00	
TAPU ALANI	30858.00				
HESAPLANAN	30858.85				
FARK	81.47				
TECVİZ	81.47				

Çıktının ikinci kısmı

Rapordaki fark olarak belirtilen kısım, kadastro parsellerinin tapu ile hesaplanan arasında kalan farktır.

İmar Parsellerinin Veritabanlarındaki Bağlantı Bilgilerinin Kontrol Edilmesi

Bu işlemin yapılmasındaki amaç, imar parsellerine ait verilerin veri tabanında ki doğruluğunu sorgulamak. Araçlar penceresinden Bağlantı Yöneticisi menüsüne girilir. Açılan pencereden Parseller seçilir. Veri tablosu içerisine hem kadastro hem de imar parsellerine ait kayıtlar dolar. İçlerinden sadece imar parsellerine ait kayıtlar görüleceği zaman kayıtlar üzerinde çift tıklanarak, filtre alt menüsüne tıklanır .

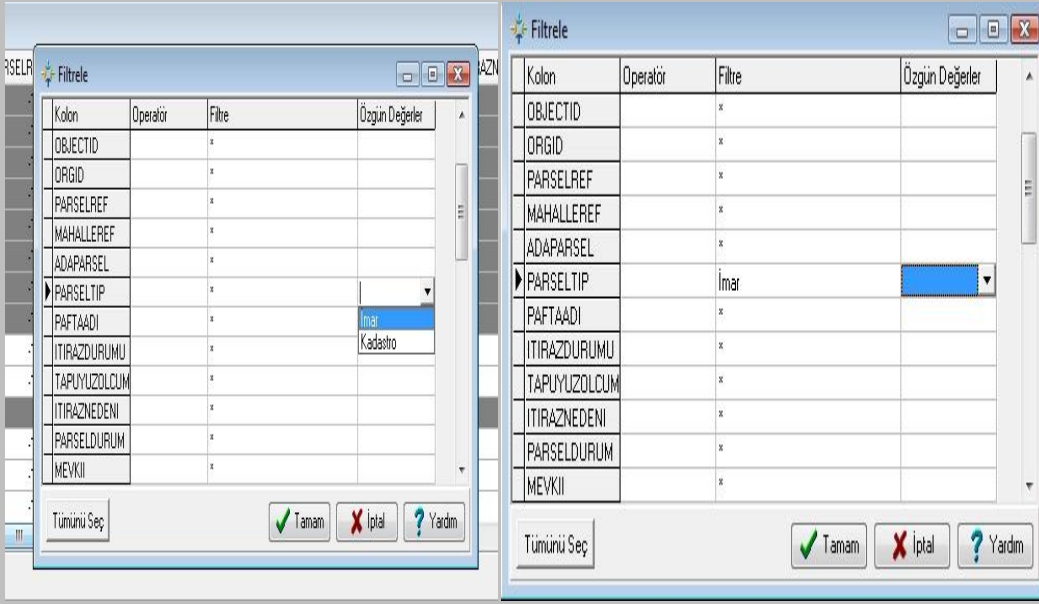
OBJECTID	ORGID	PARSELREF	MAHALLEREF	ADAPARSEL	PARSELTIP	FAFTAADI	İTIRAZDURU	TAPUYUZOLC	İTIRAZNEDEN	PARSELDURU	MEVKII	N
15.000	-1.000	-1.000	0.000	102/2	Kadaastro			741.410		PARSEL		A
16.000	-1.000	-1.000	0.000	102/3	Kadaastro			1282.100		PARSEL		A
17.000	-1.000	-1.000	0.000	102/4	Kadaastro			982.970		PARSEL		A
18.000	-1.000	-1.000	0.000	102/5	Kadaastro			1130.840		PARSEL		A
19.000	-1.000	-1.000	0.000	102/6	Kadaastro			1015.090		PARSEL		A
20.000	-1.000	-1.000	0.000	103/1	Kadaastro					PARSEL		A
21.000	-1.000	-1.000	0.000	103/2	Kadaastro					PARSEL		A
22.000	-1.000	-1.000	0.000	103/3	Kadaastro					PARSEL		A
23.000	-1.000	-1.000		1002/1	İmar					PARSEL		A
24.000	-1.000	-1.000		1002/2	İmar					PARSEL		A
25.000	-1.000	-1.000										
26.000	-1.000	-1.000		1001/2	İmar					PARSEL		A
27.000	-1.000	-1.000		1001/3	İmar					PARSEL		A
28.000	-1.000	-1.000		1001/4	İmar					PARSEL		A

Toplam kayıt sayısı : 68

Parsel Düzenle
Bul
Objeye Seç
Seçimi Kaldır
Seçimi Tersine Çevir
Tümünü Seç
Seçime Git
Etiket
Rapor Al
Filtrele
Sadece Seçilenleri Göster
GIS İlişki Sihirbazı
Grafikle İlişkilendir
Sakla
Ayarlar

Şekil 49

İmar Uygulaması



Şekil 50 Filtre içinde parsel tipinden imar seçilmesi

LEREF	ADAPARSEL	PARSELTIP	PAFTAADI	ITIRAZDURU	TAPUYUZOLC	ALAN	ITIRAZNEDEN	PARSELDURU	MEVKII
	1002/1	İmar			150.000	150.001		PARSEL	
	1002/2	İmar			231.000	231.455		PARSEL	
	1008/1	İmar			400.000	400.001		PARSEL	
	1003/4	İmar			430.000	430.515		PARSEL	
	1008/2	İmar			461.000	461.297		PARSEL	
	1003/5	İmar			478.000	478.277		PARSEL	
	1001/12	İmar			495.000	495.014		PARSEL	
	1001/2	İmar			500.000	499.997		PARSEL	
	1001/4	İmar			500.000	499.997		PARSEL	
	1001/5	İmar			500.000	500.000		PARSEL	
	1001/11	İmar			500.000	500.000		PARSEL	
	1001/8	İmar			500.000	500.000		PARSEL	
	1001/9	İmar			500.000	500.002		PARSEL	
	1001/3	İmar			500.000	500.002		PARSEL	
	1001/6	İmar			500.000	500.003		PARSEL	
	1001/10	İmar			500.000	500.003		PARSEL	
	1001/7	İmar			500.000	500.005		PARSEL	
	1007/5	İmar			530.000	530.610		PARSEL	
	1004/2	İmar			557.000	557.600		PARSEL	
	1003/7	İmar			570.000	570.003		PARSEL	
	1001/13	İmar			599.000	599.425		PARSEL	

Şekil 51 İmar kayıtlarına ulaşılması

Eğer tapu alanı değerleri yoksa, Tapu Alanı kısmına sağ tuş ile tıklanıp Doldur alt menüsünden işlem seçilir.

Dağıtım İşlemi

İmar Uygulaması

Kadastro parsellerinde pay kontrolü yaptım. Pay kontrolü yaparken hissesiz ise hisse pay ile hisse payda değerlerinin oranı 1 olmalı bunun için her birine 1 değeri girdim.
İşlemler yapılırken kadastro parsellerini padif parsel tabakasına aktardım.
Sonrasında imar adalarını parsellere ayırdım.
Ayrım işleminde

Terimler – Tanımlar

1) Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

2) Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

3) Revizyon Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

4) İlave Plan: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

5) Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

6) Plan Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

7) Sosyal alt yapı: Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park, çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isimdir.

8) Aktif yeşil alan: Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan sahalardır.

9) Teknik alt yapı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımına verilen genel isimdir.

10) Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000, veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

11) İmar Planı Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar

İmar Uygulaması

planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

İmar Uygulaması

Plansız alanlar İmar yönetmeliği

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : Parsel ve Yapılarla ilgili hükümler

Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri

Madde 13 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/11. md.)

İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum (6.00) m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz.

Konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki uygulamaların plan kararıyla yapılması zorunludur.

İfraz

Madde 15 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/12. md.)

İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM : Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar

İfraz ve Tevhid İşleri

Madde 43 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/24. md.)

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valiliklerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1:1000, 1:2000 veya 1:5000 ölçekli halihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır.

Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapısı yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ise, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Köy ve mezralar ile civarının yerleşik alan tespiti bir defaya mahsus olmak üzere yapılır, bu sınırlar genişletilemez ve genişletilmesine dönük olarak birleştirilemez.

Madde 44 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/25. md.)

İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Madde 45 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/26. md.)

Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

ALTINCI BÖLÜM : Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar

İmar Uygulaması

İfraz ve Tevhit İşleri

Madde 62 - (Değişik madde: 02/09/1999 - 23804 sayılı R.G. Yön/33. md.)

Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m

den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

(Ek fıkra: 30/06/2001 - 24448 S. R.G. Yön./1. md.) 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m

asgari büyüklük şartı aranmaz.

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

Parsel büyüklükleri

Madde 17 - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyilli, yol durumu, mevcut yapılar v.b. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da gözönünde tutularak tesbit olunur. Şu kadar ki; bu tesbit sırasında aşağıdaki şartlar ihlâl edilemez.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,

ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,

ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.

b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,

bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.

c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,

cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,

cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Bitişik nizamda: (5.00) m. den,

b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m. den,

c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplam + (5.00) m. den, az olamaz.

3. Sanayi bölgelerinde:

30.00 m. den,

az olamaz.

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

40.00 m. den,

az olamaz.

Bu ölçülerin tesbitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş on bahçe mesafesi alınır.

İmar Uygulaması

Parsel derinlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.

2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) m. den,

b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) m. den, az olamaz.

3. Sanayi bölgelerinde:

30.00 m.den,

az olamaz.

4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

40.00 m. den, az olamaz.

Parsel alanları:

Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m². den az olamaz.

Parselasyon planı, ifraz-tevhid ve istisnalar

Madde 19-1. Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.

2. Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaşturmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

3. Yapı nizamı inşaat taban alam oram ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayırık ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa imar parsellerinin tevhidi halinde elde edilecek yeni inşaat taba alanı, parsellerin tevhidi öncesi ayrı ayrı haklan olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

4. (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Ayırık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhid edilemez.

Madde 20 - İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdası, ancak imara müsait hale getirildiği parsel şuyulandırılarak yapılır.

Madde 21 - İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçalan imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması müsait olmayan arsalar, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m. yi, brüt inşaat alanı (250) m². yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemedem ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile ve yine imkân nisbetinde mevcut ve müstakbel yol güzergâhlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına

İmar Uygulaması

izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tesbit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkarmaz.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların inşaat alanları toplamı 250 m². den ve yükseklikleri 6.50 m. den fazla olamaz.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

Kapanan yollar

Madde 22 - İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m. yi ve brüt inşaat alanı 250 m². yi geçmemek üzere, 21 inci maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Tehlikeli alanlar

Madde 23 - Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arzemesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle "Ağaçlandırılacak alan" olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

İmar Uygulaması

T.C. BELEDİYESİ													Nolu Düzenleme Krokisi									
TAHSİS CETVELİ																							
KADASTRO	PAFTA	3												YOLDAN İHDAS	İMAR ADASI YÜZLÜĞÜMÜ								
	ADA																						
	PARSEL	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124											
İMAR ADA NO																							
52	1158.40	1491.16								519.92					3169.48								
53		376.00	1580.90	471.36						429.75					2858.01								
54					640.60	877.62	589.54	222.09	1141.68						3471.53								
55	386.14	376.01							374.88	810.05	307.74		63.93		2318.75								
İMAR ADASINA TAHSİS	1544.54	2243.17	1580.90	471.36	640.60	877.62	589.54	222.09	1516.56	1759.72	307.74		63.93		11817.77								
DÜZENLEYEN								KONTROL EDEN															
ADI ve SOYADI				GÖREVİ				İMZA				ADI ve SOYADI				GÖREVİ				İMZA			
GÜLTEN İSPİR																							

Şekil 52 Tahsis cetveli örneği

Kaynaklar

- 1) KULUÇLU E., Türk Hukuk Sisteminde Normlar Hiyerarşisi Ve Sayıştay Denetimine Etkileri
- 2) Türk Dil Kurumu, Türkçe Sözlük
- 3) Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- 4) YILDIZ, F., İmar Bilgisi, Ankara, 2007
- 5) İmar Kanunu
- 6) Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik
- 7) İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar hakkında Yönetmelik
- 8) AKİ PEK, Jale G.: Türk E ş ya Hukuku (Aynı Haklar), kitap II : Mülkiyet, Ankara 1971, s: 8-t 13