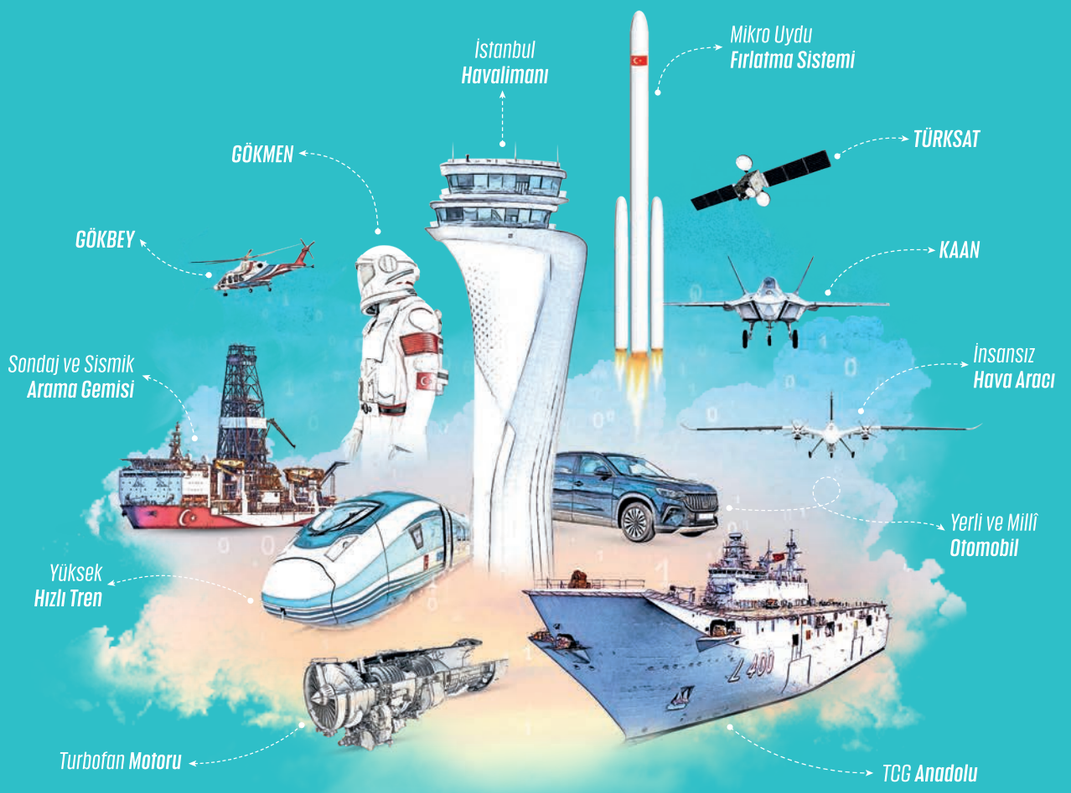
Bu kitaba sığmayan daha neler var!

eba
www.eba.gov.tr

Karekodu okut, bu kitapla ilgili EBA içeriklerine ulaş!

Teknoloji Yolculuğumuz



BU DERS KİTABI MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINCA ÜCRETSİZ OLARAK VERİLMİŞTİR.
PARA İLE SATILAMAZ.

ISBN: 978-975-11-6946-4

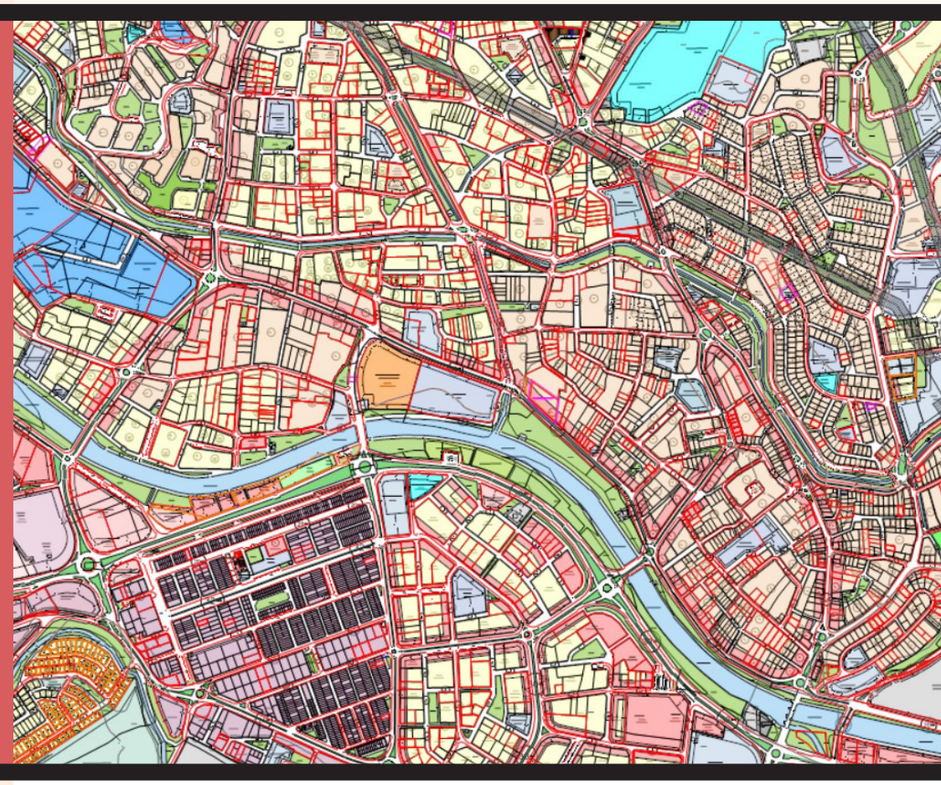
Bandrol Uygulamasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin Beşinci Maddesinin İkinci Fıkrası Çerçevesinde Bandrol Taşıması Zorunlu Değildir.

HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI İMAR 11 DERS MATERYALİ

MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ

İMAR

HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI



11

DERS MATERYALİ

MESLEKİ VE TEKNİK ANADOLU LİSESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO ALANI

İMAR

11

DERS MATERYALİ

YAZAR
Halil İbrahim YILDIZ

MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI YAYINLARI: 8574
YARDIMCI VE KAYNAK KİTAPLAR DİZİSİ: 2466

Her hakkı saklıdır ve Millî Eğitim Bakanlığına aittir. Ders materyalinin metin, soru ve şekilleri kısmen de olsa hiçbir surette alınıp yayımlanamaz.

DİL UZMANI

Nihayet ÖZER

ÖLÇME DEĞERLENDİRME UZMANI

Filiz İSNAÇ

PROGRAM GELİŞTİRME UZMANI

Nurgül KORTAN ELMAZ

REHBERLİK UZMANI

Yeliz GENÇTAV

GÖRSEL TASARIM UZMANI

Ayşegül YILMAZ

ISBN: 978-975-11-6946-4

Millî Eğitim Bakanlığının 24.12.2020 gün ve 18433886 sayılı oluru ile Meslekî ve Teknik Eğitim Genel Müdürlüğünce ders materyali olarak hazırlanmıştır.



İSTİKLÂL MARŞI

Korkma, sönmez bu şafaklarda yüzen al sancak;
Sönmeden yurdumun üstünde tüten en son ocak.
O benim milletimin yıldızıdır, parlayacak;
O benimdir, o benim milletimindir ancak.

Çatma, kurban olayım, çehreni ey nazlı hilâl!
Kahraman ırkıma bir gül! Ne bu şiddet, bu celâl?
Sana olmaz dökülen kanlarımız sonra helâl.
Hakkıdır Hakk'a tapan milletimin istiklâl.

Ben ezelden beridir hür yaşadım, hür yaşarım.
Hangi çılgın bana zincir vuracakmış? Şaşarım!
Kükremiş sel gibiyim, bendimi çiğner, aşarım.
Yırtarım dağları, enginlere sığmam, taşarım.

Garbın âfâkını sarmışsa çelik zırhlı duvar,
Benim iman dolu göğsüm gibi serhaddim var.
Ulusun, korkma! Nasıl böyle bir imanı boğar,
Medeniyyet dediğin tek dişi kalmış canavar?

Arkadaş, yurduma alçakları uğratma sakın;
Siper et gövdeni, dursun bu hayâsızca akın.
Doğacaktır sana va'dettiği günler Hakk'ın;
Kim bilir, belki yarın, belki yarından da yakın.

Bastığın yerleri toprak diyerek geçme, tanı:
Düşün altındaki binlerce kefensiz yatanı.
Sen şehit oğlusun, incitme, yazıktır, atanı:
Verme, dünyaları alsan da bu cennet vatanı.

Kim bu cennet vatanın uğruna olmaz ki feda?
Şüheda fışkıracak toprağı sıksan, şüheda!
Cânı, cânânı, bütün varımı alsın da Huda,
Etmesin tek vatanımdan beni dünyada cüda.

Ruhumun senden İlâhî, şudur ancak emeli:
Değmesin mabedimin göğsüne nâmahrem eli.
Bu ezanlar -ki şehadetleri dinin temeli-
Ebedî yurdumun üstünde benim inlemeli.

O zaman vecd ile bin secde eder -varsa- taşım,
Her cerîhamdan İlâhî, boşanıp kanlı yaşım,
Fışkırır ruh-ı mücerret gibi yerden na'şım;
O zaman yükselerek arşa değer belki başım.

Dalgalan sen de şafaklar gibi ey şanlı hilâl!
Olsun artık dökülen kanlarımın hepsi helâl.
Ebediyyen sana yok, ırkıma yok izmihlâl;
Hakkıdır hür yaşamış bayrağımın hürriyyet;
Hakkıdır Hakk'a tapan milletimin istiklâl!

Mehmet Âkif Ersoy

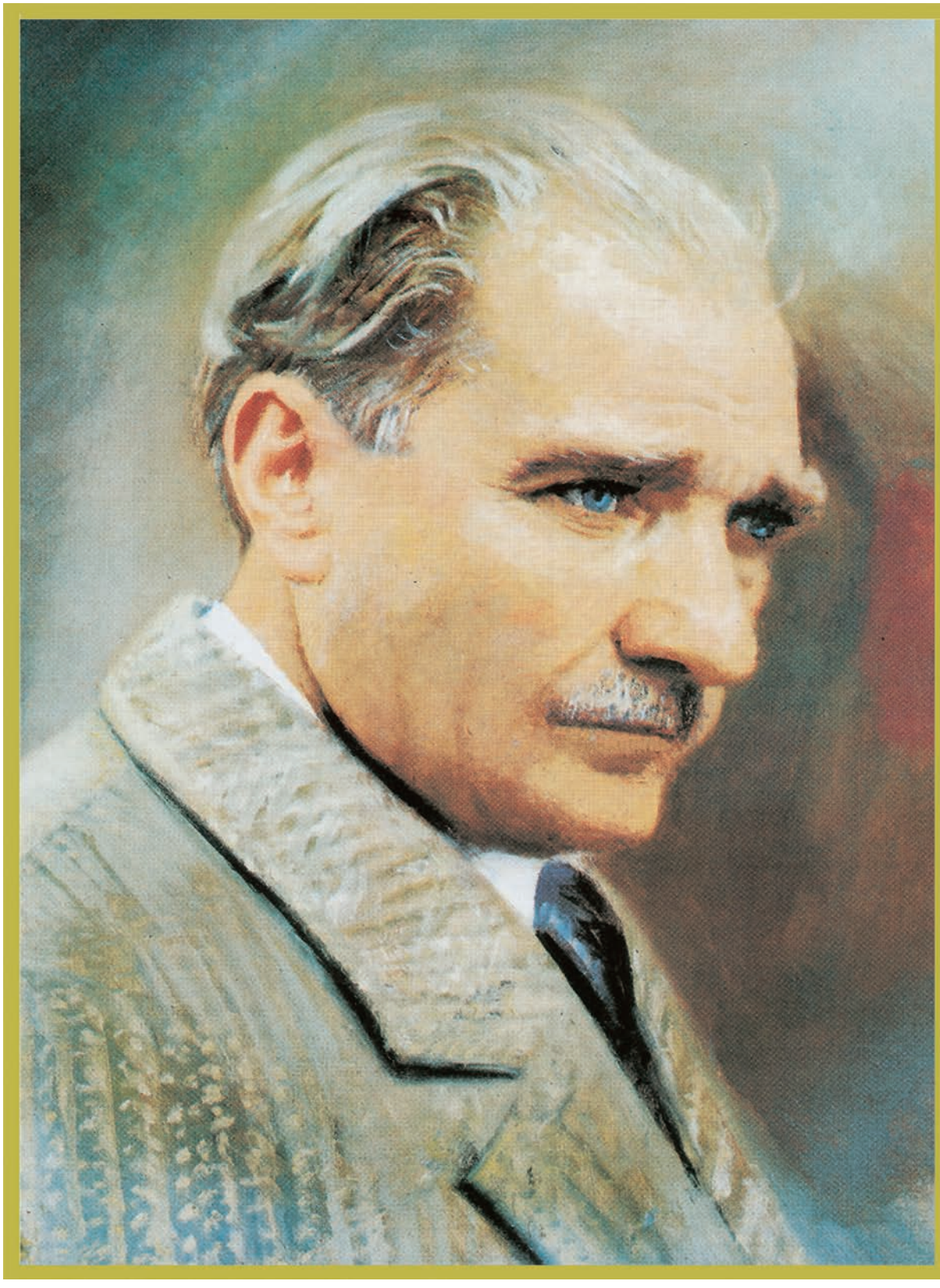
GENÇLİĞE HİTABE

Ey Türk gençliği! Birinci vazifen, Türk istiklâlini, Türk Cumhuriyetini, ilelebet muhafaza ve müdafaa etmektir.

Mevcudiyetinin ve istikbalinin yegâne temeli budur. Bu temel, senin en kıymetli hazinendir. İstikbalde dahi, seni bu hazineden mahrum etmek isteyecek dâhilî ve hâricî bedhahların olacaktır. Bir gün, istiklâl ve cumhuriyeti müdafaa mecburiyetine düşersen, vazifeye atılmak için, içinde bulunacağın vaziyetin imkân ve şeraitini düşünmeyeceksin! Bu imkân ve şerait, çok namüsait bir mahiyette tezahür edebilir. İstiklâl ve cumhuriyetine kastedecek düşmanlar, bütün dünyada emsali görülmemiş bir galibiyetin mümessili olabilirler. Cebren ve hile ile aziz vatanın bütün kaleleri zapt edilmiş, bütün tersanelerine girilmiş, bütün orduları dağıtılmış ve memleketin her köşesi bilfiil işgal edilmiş olabilir. Bütün bu şeraitten daha elîm ve daha vahim olmak üzere, memleketin dâhilinde iktidara sahip olanlar gaflet ve dalâlet ve hattâ hıyanet içinde bulunabilirler. Hattâ bu iktidar sahipleri şahsî menfaatlerini, müstevlîlerin siyasî emelleriyle tevhit edebilirler. Millet, fakr u zaruret içinde harap ve bîtap düşmüş olabilir.

Ey Türk istikbalinin evlâdı! İşte, bu ahval ve şerait içinde dahi vazifen, Türk istiklâl ve cumhuriyetini kurtarmaktır. Muhtaç olduğun kudret, damarlarındaki asil kanda mevcuttur.

Mustafa Kemal Atatürk



MUSTAFA KEMAL ATATÜRK

Ders Materyalinin Tanıtımı 11

1. İMAR PLANI UYGULAMALARI

1.1. İMAR PLANI HAZIRLIK ÇALIŞMALARI 15
1.1.1. İmar Tüzesi 15
1.1.2. İmar Kanunu 15
1.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Tarihçesi 16
1.1.4. İmar Yönetmeliği 17
1.1.5. Belediyelerin Görevleri 18
1.1.6. Belediyenin Organları 20
1.1.6.1. Belediye Meclisi 20
1.1.6.2. Belediye Encümeni 25
1.1.6.3. Belediye Başkanı 26
1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 27
1.1.7. İmar Planı Çeşitleri 30
1.1.7.1. Nazım İmar Planı 30
1.1.7.2. Uygulama İmar Planı 33
1.1.8. İmar Planı Yapım Yolları 37
1.1.9. İmar Planı Hazırlık Çalışmaları 37
1.1.9.1. Belediye Sınırının Belirlenmesi 37
1.1.9.2. Hâlihazır Haritaların Yaptırılması 38
1.2. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 39
1.2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (18. MADDE UYGULAMASI) 42
1.2.1. Konu İle İlgili Tanımlar 42
1.2.2. Düzenleme Hazırlık Çalışmaları 50
1.2.2.1. Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları 50
1.2.2.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi 51
1.2.2.3. Tapu Kayıtlarının ve Parsel Sınırlarının Elde Edilmesi 51
1.2.2.4. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması 52
1.2.2.5. Ayırma Çapı 52
1.2.2.6. Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar 52
1.2.2.7. Düzenleme Ortaklık Payını Aşan Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarının Elde Edilmesi 54
1.2.2.8. Düzenleme Ortaklık Payının Alınmadığı Durumlar 55
1.2.2.9. Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları 56
1.2.2.10. Korunması Gereken Yapı ve Alanlar 57
1.2.2.11. Kat Mülkiyetine Konu Alanlar 58
1.2.2.12. Parselasyon Planı Paftalarının Hazırlanması 58
1.2.2.13. İmar Ada ve Parsellerinin Numaralandırılması 58
1.2.2.14. Parselasyon Planı Dosyasında Bulunması Gereken Bilgi ve Belgeler 59
1.2.2.15. Parselasyon Planı Açıklama Raporu 60
1.2.2.16. Parselasyon Planlarının Kontrolü 60
1.2.2.17. Parselasyon Planlarının Onayı 60
1.2.2.18. Parselasyon Planlarının Tebliği 61
1.2.2.19. Uygulama Masrafı 61
1.2.2.20. Kadastro Kontrolleri 61
1.2.2.21. Geri Dönüşüm İşlemleri 64
1.2.2.22. Çeşitli ve Son Hükümler 65
1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 66
1.3. YAPILARA İLİŞKİN ÇALIŞMALAR 71
1.3.1. Konu İle İlgili Tanımlar 71
1.3.2. İmar Durumu Tespiti 78
1.3.2.1. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 78
1.3.2.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 88
1.3.3. Cins Değişikliği 105

İÇİNDEKİLER

1.4. TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU (TUS)..... 105
1.4.1. Tus Dosyasında Bulunması Gereken Belgeler.....105
1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 120

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ DAYANAKLARI..... 128
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINI BELİRLEME 130
2.2.1. Kentsel Dönüşüme Girmesi Gereken Alanların Özellikleri.....130
2.2.2. Kentsel Dönüşüme Girmesi Gereken Alanları Belirleme İşlemleri.....130
2.2.3. Kentsel Dönüşüm Hazırlık Çalışmaları 131
2.3. PROJE HAZIRLIKLARI 132
2.3.1. Kentsel Dönüşüm Proje Alanına Uygun Modeli Belirleme 132
2.3.1.1. Kamu Esaslı Model.....133
2.3.1.2. Anlaşmaya Dayalı Model (Hak Sahibi Yatırımcı, Kamu/Plan Anlaşmasına Dayalı Kat Karşılığı-Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri) 133
2.3.1.3. Değer Esaslı Model 133
2.3.2. Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Bilgilerini Belirleme 133
2.3.3. Kentsel Dönüşüm Alanının Hâlihazır Haritasını Güncelleme 138
2.3.4. Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Kent Planı ile Bütünlüğü.....138
2.4. PROJE UYGULAMALARI..... 141
2.4.1. Taşınmazların Değer Tespiti.....141
2.4.2. Kentsel Dönüşüm İmar Planları 142
2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE RİSKLİ YAPI SÜRECİ..... 145
2.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 147

3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

3.1. ÖN ETÜT ÇALIŞMASI..... 152
3.1.1. Arazi Toplulaştırmasının Faydaları 153
3.1.2. Arazi Toplulaştırma Kararı.....155
3.1.3. Tapu ve Kadastro Verilerinin Temini 155
3.1.4. Sosyal Etüt Raporunun Hazırlanması.....155
3.1.5. Tapu Şerh İşlemleri.....157
3.1.6. Kadastral Altlık ve Malik Bilgileri Kontrolü.....158
3.1.7. Sabit Tesislerin Tespiti 160
3.1.8. Parsellerin Sıra Numarasına Göre Sahiplerinin Listesi 161
3.1.9. Maliklerin Bilgilendirilmesi.....162
3.2. PLANLAMA..... 163
3.2.1. Arazi Derecelendirilmesi 163
3.2.2. Blok (Ada) Planlarının Hazırlanması 165
3.2.3. Mülakat (Ön Görüşme).....167
3.2.4. Dop Hesabı 167
3.3. PROJELENDİRME 169
3.3.1. Parselasyon İşlemi 169
3.3.2. Askı İşlemleri 171
3.3.3. Tescil İşlemleri 171
3.3.4. Proje Dosyası İçerisinde Bulunacak Evraklar 173
3.3.5. Yeni Tapuların Çıkarılması.....179
3.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME 180

KAYNAKÇA 185
GÖRSEL KAYNAKÇASI 186
CEVAP ANAHTARLARI 187

Öğrenme biriminin numarasını gösterir.

Öğrenme biriminin adını gösterir.

Öğrenme biriminin temel kavramlarını gösterir.

Öğrenme birimini karekodunu gösterir.

Öğrenme biriminin konu başlıklarını gösterir.

Öğrenme biriminde neler öğrenileceğini gösterir.

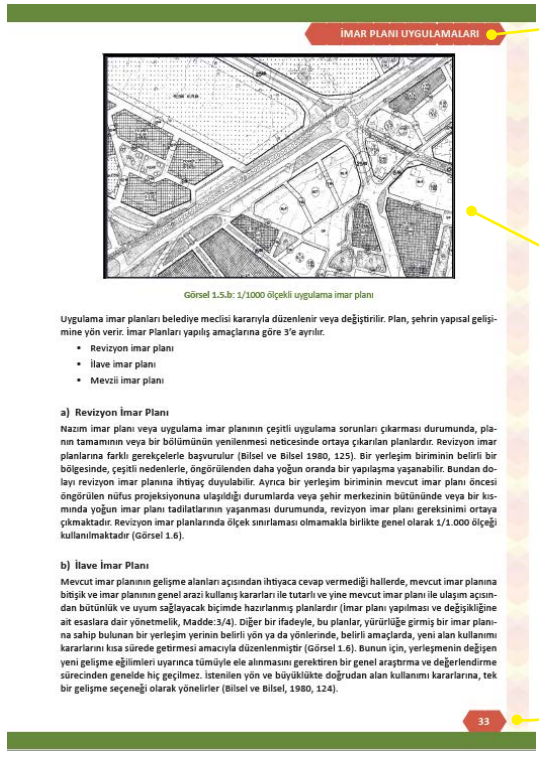
Hazırlık çalışmalarını gösterir.

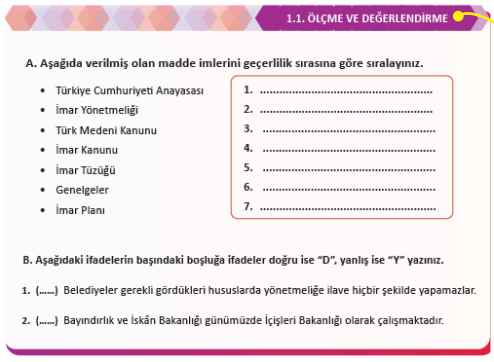


Öğrenme biriminin adını gösterir.

Konu ile ilgili görseli gösterir.

Sayfa numarasını gösterir.





1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıda verilmiş olan madde imlerini geçerlilik sırasına göre sıralayınız.

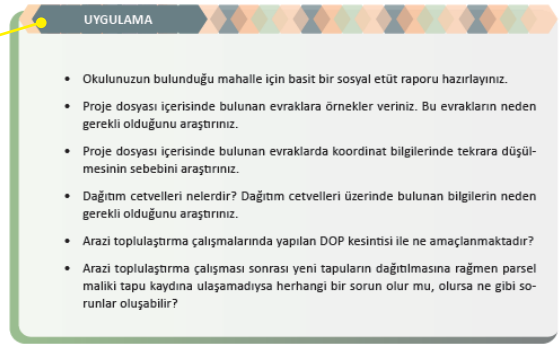
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- İmar Yönetmeliği
- Türk Medeni Kanunu
- İmar Kanunu
- İmar Tüzüğü
- Genelgeler
- İmar Planı

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....
6. .....
7. .....

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

1. (.....) Belediyeler gerekli gördükleri hususlarda yönetmeliğe ilave hiçbir şekilde yapamazlar.
2. (.....) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı günümüzde İçişleri Bakanlığı olarak çalışmaktadır.

Ölçme ve değerlendirme sorularını gösterir.



UYGULAMA

- Okulunuzun bulunduğu mahalle için basit bir sosyal etüt raporu hazırlayınız.
- Proje dosyası içerisinde bulunan evraklara örnekler veriniz. Bu evrakların neden gerekli olduğunu araştırınız.
- Proje dosyası içerisinde bulunan evraklarda koordinat bilgilerinde tekrara düşülmesinin sebebini araştırınız.
- Dağıtım cetvelleri nelerdir? Dağıtım cetvelleri üzerinde bulunan bilgilerin neden gerekli olduğunu araştırınız.
- Arazi toplulaştırma çalışmalarında yapılan DOP kesintisi ile ne amaçlanmaktadır?
- Arazi toplulaştırma çalışması sonrası yeni tapuların dağıtılmasına rağmen parsel maliki tapu kaydına ulaşamadıysa herhangi bir sorun olur mu, olursa ne gibi sorunlar oluşabilir?

Konu ile ilgili uygulama etkinliğini gösterir.



KAYNAKÇA

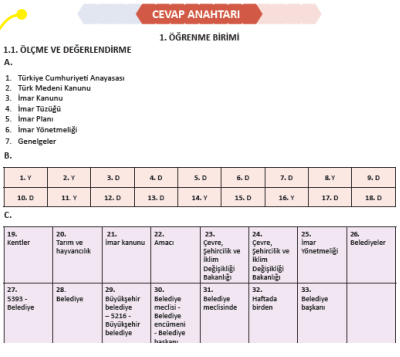
- https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/7ba04487fe8659b9_ek.pdf?tip=1&turuvKA&sube=6
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/203266#:~:text=%E2%80%9CKentsel%20D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm%20Kanunu%E2%80%60%20olarak%20bilinen,1).
- https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/90f939da1566237_ek.pdf
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/673307
- https://mpgm.csb.gov.tr/kentsel-donusum-projeleri-icin-onaylanan-imar-planlari-i-4709
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/328776
- https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html
- https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/311605
- https://ankara.tarimorman.gov.tr/Belgeler/liftet/arazitoplulastirmasi.pdf
- https://cdniys.tarimorman.gov.tr/api/File/GetFile/425/Konulcerik/740/1088/DosyaGaleri/arazi-toplula%C5%9Ft%C4%B1rma-ve-tarla-i%C3%A7i-geli%C5%9Ftirme-hizmetleri-teknik-%C5%9Fartnamesi_r00_20090612.pdf
- https://www.lideryazilim.com/
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/153999
- https://sözlük.gov.tr
- https:// www. tdk.gov.tr.

GÖRSEL KAYNAKÇASI

Karekod, materyalde kullanılan görsel kaynakça listesini gösterir. http://kitap.eba.gov.tr/karekod/Kaynak.php?KOD=1971

Yararlanılanan kaynakları gösterir.

Karekod, materyalde kullanılan görsel kaynakça listesini gösterir.



CEVAP ANAHTARI

1. ÖĞRENME BİRİMİ

1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
2. Türk Medeni Kanunu
3. İmar Kanunu
4. İmar Tüzüğü
5. İmar Planı
6. İmar Yönetmeliği
7. Genelgeler

B.

1. Y	2. Y	3. D	4. D	5. D	6. D	7. D	8. Y	9. D
10. D	11. Y	12. D	13. D	14. Y	15. D	16. Y	17. D	18. D

C.

19. Kentler	20. Tarım ve hayvancılık	21. İmar kanunu	22. Amacı	23. Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	24. Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	25. İmar Yönetmeliği	26. Belediyeler
27. 5393 - Belediye	28. Belediye	29. Büyükşehir belediye – 5216 - Büyükşehir belediye	30. Belediye meclisi - Belediye encümeni - Belediye başkanı	31. Belediye meclisinde	32. Haftada birden	33. Belediye başkanı	

Ölçme ve değerlendirme cevaplarını gösterir.

1. ÖĞRENME BİRİMİ



İMAR PLANI UYGULAMALARI



KONULAR

1. İMAR PLANI HAZIRLIK ÇALIŞMALARI
2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ
3. YAPILARA İLİŞKİN ÇALIŞMALAR
4. TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU

Neler Öğreneceksiniz?

- İmar Kanunu'na uygun olarak imar planı hazırlık çalışmaları
- İmar Kanunu'na uygun olarak arsa ve arazi düzenlemeleri
- İmar Kanunu'na uygun olarak yapılara ilişkin çalışmalar
- Teknik uygulama sorumluluğu (TUS) dosyası hazırlama

TEMEL KAVRAMLAR

- İmar
- Belediye

Hazırlık Çalışması

- **İçinde hiçbir yapı olmayan, büyük, boş bir alana insanların yaşayabileceği bir plan yapılmak istenirse ne gibi tesisler yapılabilir ve bu tesisler yapılırken nelere dikkat edilir?**

1. İMAR PLANI UYGULAMALARI

Kentler kapsadığı alanda yaşayan nüfusun geçim kaynaklarını tarım ve hayvancılık dışı uğraşıların oluşturduğu, toplumsal ilişkiler, kültürel alanlar, nüfus yoğunluğu gibi yönlerden kırsal alanlardan farklılık arz eden yerlerdir. Bu alanların dışında kalan yerleşim yerleri de **kırsal** olarak belirlenir (Görsel 1.1).



Görsel 1.1: Köy ve kent

Ülkemizde sürekli artan bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Özellikle 1980'li yıllarda hız kazanan kırdan kente göç ile insanlar köylerden kasabalara, kasabalardan şehirlere, şehirlerden büyükşehirlere göç etme gereği duymuşlardır.

Göçlerin başlıca sebepleri şunlardır:

- Geçim sıkıntısı ve ek gelir ihtiyacından dolayı iş bulma ümidi
- Eğitim, sağlık hizmetlerinin ve iş alanlarının yetersizliği
- İnternet, gazete ve televizyonların etkisiyle insanların daha büyük yerleşim yerlerine duymuş oldukları hayranlık, modern hayat tarzına duyulan özlem ve daha iyi yaşama arzusu
- 1950'li yıllardan itibaren kara yolu ağının yaygınlaşmasına paralel olarak en ücra köylere kadar Türkiye'nin hemen her yerinden başta İstanbul olmak üzere büyük kentlere günübirlik ulaşım imkânının artması
- Kentlere daha önce göç etmiş kişilerin arkadan gelen akraba ve yakınlarına ev ve iş bulmada yardımcı olması
- Ekili alanların fındık, çay, fıstık, kiraz, ceviz, turunçgil, zeytin, kavak gibi ticari değer taşıyan ağaç ve meyvelerle dikili hâle getirilmesiyle köylülerin köye ve toprağa bağımlılıktan kurtulması
- Eğitimde taşımalı sisteme geçilmesi, köy okullarının kapatılması ya da taşımalı sisteme geçilmesi sonucu kırsal kesimdeki insanların, çocuklarının yollarda mağdur olmaması ve daha iyi eğitim alabilmelerini sağlamak için kentlere yerleşmek istemeleri
- Köylerde herhangi bir şekilde maddi durumu iyileşen kişilerin hayatlarını sürdürmek için daimi ikametgâh yeri olarak şehirleri tercih etmeleri
- Köyde doğup büyüyen gençlerin üniversiteyi kazanmaları ve okullarını bitirdikten sonra bir daha kırsal kesime dönmeyerek kentlere yerleşmeleri
- İnşaat veya hizmet sektöründe çalışan geçici ya da mevsimlik işçilerin çalıştıkları kentlerde kalıcı hâle gelmeleri

- Köylerde yaşayan genç kızların kentlerdeki akranları ile ya da kente göç etmek şartıyla köyden biriyle evlilik yapmaları

Kırsal alandaki yerleşim yerlerinden kentlere olan yoğun göçlerden dolayı nüfusu azalan köylerdeki ev, ahır, tarla gibi birçok taşınmaz kullanılamaz hâle gelmiştir. Kentlerdeki hızlı nüfus artışı; ulaşım, barınma, gıda, giyim, eğitim, altyapı, enerji, iletişim, içme suyu gibi birçok alanda ihtiyaçları artırmıştır. Bu ihtiyaçların çoğunun ilerleyen zamanlarda artan nüfusla büyük bir sorun hâline gelmesini önlemek ve insanların rahatça yaşayabilmelerini sağlamak için bölgelere imar planı çalışmaları yapılır. İmar planı çalışmaları o bölgedeki bütün yapıların bu plana uygun bir şekilde yapılmasını sağlar. Bu şekilde daha düzenli ve daha yaşanabilir kentlerin ön hazırlığı yapılmış olur. Bu yüzden imar planı çalışmaları bir kentin geleceği için çok önemlidir.

1.1. İMAR PLANI HAZIRLIK ÇALIŞMALARI

İmar planı çalışmalarına başlamadan önce o bölgenin durumunun bilinmesi ve duruma göre planlama yapılması gerekir. Yapılan planlamalar farklı bölgelerde farklılıklar gösterebilir fakat bütün planlamalarda uyulması gereken belli başlı kurallar vardır. 1985 yılında yürürlüğe giren imar planlama çalışmalarında bu kuralları belirleyen temel yasa "3194 sayılı İmar Yasası"dır. Planlama çalışmasında birçok disiplin bir arada bulunmaktadır. Bu nedenle yerleşmelerin fiziki mekânı ile ilgili olarak çıkarılmış birçok yasa, yönetmelik, kanun hükmünde kararname, tüzük, genelge planlama sırasında kullanılmaktadır. Bütün bunlar **İmar Mevzuatı**'nı oluşturmaktadır.

1.1.1. İmar Tüzesi

İmar ile doğrudan veya dolaylı olarak ilgili tüm yasa, yönetmelik, tüzük, plan ve genel emirlerin tümüne birden **imar tüzesi** denir.

Tüze içinde konu ile ilgili olanlar geçerlilik sırasına göre şu şekilde sıralanır:

- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- Türk Medeni Kanunu
- İmar Kanunu
- İmar Tüzüğü
- İmar Planı
- İmar Yönetmeliği
- Genelgeler

İmar Tüzüğü, imar planlarına çerçeve olan ilkelerdir. İmar Tüzüğü İmar Kanunu'na aykırı olamaz. İmar planı da İmar Tüzüğü'ne aykırı olamaz.

1.1.2. İmar Kanunu

Madde. 1: Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Yani kanun, yerleşme yerlerinin daha yaşanabilir şekilde olabilmesi için gerekli düzenlemeleri getirmektedir.

Madde. 2: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerleşmelerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmî ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine dâhildir. Yani kanun tüm yapı planlarını ve yapıları kapsamaktadır.

Madde. 3: Herhangi bir saha her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.

Madde. 4: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanun'un ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanun'un özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Madde. 6: Türk Silahlı Kuvvetlerine, Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

1.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Tarihçesi

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı

1848 yılında "Nafia Nezareti" adı altında çalışmalarına başlayan Bayındırlık Bakanlığı, 1934 yılında demir yolları, limanlar, kara yolları ve köprüler inşa etmek, PTT tesislerini kurup işletmek, su işlerini düzenlemek, devlet daire ve müesseselerinin her türlü yapı işlerini yapmakla görevlendirilmiştir.

1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş olup bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlanması, mesken politikası, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek ve belediyelerle ilişkileri düzenlemek konularında görevlendirilmiştir.

1972 yılında Bayındırlık Bakanlığının kuruluşu ve görevleri yeniden düzenlenmiştir. 1983 İmar ve İskân Bakanlığı ile birleştirilmesi sonucu Bayındırlık ve İskân Bakanlığı adını almıştır.

Çevre ve Orman Bakanlığı

Çevre alanında ilk bağımsız yapılanma, 1973 yılında "Çevre Sorunları Koordinasyon Kurulu"nun oluşturulmasıyla gerçekleştirilmiştir. Bu kurul daha sonra 1974 yılında "Çevre Koordinasyon Kurulu"na dönüştürülmüştür.

Çevrenin korunmasına yönelik temel politikaların belirlenmesi, konuyla ilgili plan ve projelerin hazırlanması, bunların uygulanmasında ilgili bakanlık ve kuruluşlar arasında koordinasyonun sağlanması maksadıyla 1978 yılında "Başbakanlık Çevre Örgütü" kurulmuştur. Türkiye'de çevre konularını bütünleşik olarak ele almak üzere 1983 yılında Çevre Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1984 yılında Çevre Genel Müdürlüğü kurulmuş ve Çevre Kanunu'nu uygulamakla sorumlu kılınmıştır. Daha sonra çevre örgütlenmesi müsteşarlık düzeyine çıkarılmıştır.

1989 yılında çevre koruma ile ilgili diğer bir kurum olarak Başbakanlığa bağlı, tüzel kişiliğe sahip "Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı" kurulmuştur.

Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı, 2011 yılında "Bazı Kuruluşların Bağlı ve İlgili Oldukları Bakanlıkların Değiştirilmesine Dair Tezkere" ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

2011 yılında "648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname" ile Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı kapatılmış ve aynı KHK ile Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü kurulmuş, Bakanlık makamının oluru ile teşkilatlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2011 yılında Mülga Çevre ve Orman Bakanlığının çevre kanadı ile Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının tek çatı altında bir araya getirilmesiyle kurulmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair mevzuatı hazırlamak, kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek, uygulamaları denetlemek, mesleki hizmetlerin gelişmesini sağlamak, çevre kirliliğini önlemek ve çevremizin ve doğanın korunmasını sağlamak üzere yapılandırılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı teşkilat, görev ve yetkileri 2018 yılında yeniden düzenlenerek Bakanlık merkez ve taşra teşkilatı ile bağlı, ilgili ve ilişkili kuruluşlardan meydana gelmektedir.

Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçilmesiyle birlikte TOKİ Başkanlığı, Emlak Katılım Bankası, Millî Emlak Genel Müdürlüğü ve yeni kurulan Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

2021 yılında Bakanlığın ismi **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** olarak değiştirilmiştir (Görsel 1.2.). Çölleşme ve Erozyonla Mücadele Genel Müdürlüğü, Bakanlık merkez birimleri arasına, Meteoroloji Genel Müdürlüğü ise bağlı kuruluşlar arasına dâhil edilmiştir. İklim Değişikliği Başkanlığı ise Bakanlığa bağlı kuruluş olarak oluşturulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair mevzuatı hazırlamak, kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek, uygulamaları denetlemek, mesleki hizmetlerin gelişmesini sağlamak, çevre kirliliğini önlemek ve çevremizin ve doğanın korunmasını sağlamak ve iklim değişikliği etkileriyle mücadele etmek üzere yapılandırılmıştır.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Görsel 1.2: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

1.1.4. İmar Yönetmeliği

İmar planının getirdiği ilkeler göz önünde bulundurularak belediyenin bulunduğu bölgeye göre ihtiyaçları dikkate alınarak hazırlanan yönetmeliğe **İmar Yönetmeliği** denir. Kısaca İmar Kanunu'nun daha ayrıntılı şekilde açıklamasını yapan kaynaktır. Bu yönetmelik, imar planı uygulamasında oluşabilecek problemleri çözmek ve eksiklikleri gidermek amacıyla hazırlanır.

İmar Yönetmeliği aynı zamanda yerel ayrıntıları çözmek için de hazırlanır. Örneğin soğuk olan bölgelerde çift cam takılması, deprem bölgelerinde yüksek katlara izin verilmemesi, parsel boyutları gibi konular yönetmeliklerde belirtilir.

İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri'ni hazırlama görevini Bayındırlık ve İskân Bakanlığına vermiştir. Günümüzde Bayındırlık ve İskân Bakanlığının kapanmasıyla sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında bulunmaktadır. Bakanlık, büyükşehir belediyeleri dışında kalan belediyeler için tek tip olarak İmar Yönetmeliği hazırlamıştır. Belediyeler İmar Kanunu'na aykırı olmamak kaydı ile gerekli gördükleri hususlarda belediye meclisi kararına bağlayarak yönetmeliğe ilave yapabilirler. Bu ilaveler mahallinde yayınlandıktan sonra yürürlüğe girer. Büyükşehir belediyeleri, İmar Kanunu'na aykırı olmamak kaydı ile büyükşehir meclisine imar yönetmeliği hazırlama görevi vermiştir.

1.1.5. Belediyelerin Görevleri

Belediyeler özel durumlar dışında nüfusu 5.000 ve üzeri olan yerleşim yerlerinden sorumlu olarak yerel halkın ortak ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlü yerel yönetimdir. Türkiye'de büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri, ilçe belediyeleri vardır. Bunlardan büyükşehir belediyeleri ayrı kanunla il belediyeleri, ilçe belediyeleri ve belde belediyeleri de bilinen Belediye Kanunu'yla kurulmuşlardır.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 14 ve 15. maddesinde belirtilen belediyelerin genel görev, yetki ve imtiyazları şunlardır:

- İmar, hâlihazır harita, su, ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı; coğrafî ve kent bilgi sistemleri; çevre ve çevre sağlığı, temizlik ve katı atık; zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans; şehir içi trafik; defin ve mezarlıklar; ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar; konut; kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yüksek öğrenim öğrenci yurtları, sosyal hizmet ve yardım, nikâh, meslek ve beceri kazandırma; ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır.
- Devlete ait her derecedeki okul binalarının inşaatı ile bakım ve onarımını yapabilir veya yaptırabilir, her türlü araç, gereç ve malzeme ihtiyaçlarını karşılayabilir; sağlıkla ilgili her türlü tesisi açabilir ve işletebilir; mabetlerin yapımı, bakımı, onarımını yapabilir; kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlayabilir; bu amaçla bakım ve onarımını yapabilir, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa edebilir. Gerektiğinde sporu teşvik etmek amacıyla gençlere spor malzemesi verir, amatör spor kulüplerine ayni ve nakdî yardım yapıp gerekli desteği sağlar, her türlü amatör spor karşılaşmaları düzenler, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan öğrenci, sporcu, teknik yönetici ve antrenörlere belediye meclisi kararıyla ödül verebilir. Gıda bankacılığı yapabilir.
- Belediye meclisinin kararı ile mücavir alanlara da belediye hizmetleri götürülebilir.
- Kanunların belediyeye verdiği yetki çerçevesinde yönetmelik çıkarmak, belediye yasakları koymak ve uygulamak, kanunlarda belirtilen cezaları vermek.
- Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı vermek.
- Özel kanunları gereğince belediyeye ait vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarının tarh (azaltma), tahakkuk (gerçekleşme) ve tahsilini (alım) yapmak; vergi, resim ve harç dışındaki özel hukuk hükümlerine göre tahsili gereken doğal gaz, su, atık su ve hizmet karşılığı alacakların tahsilini yapmak veya yaptırmak.
- Müktesep haklar saklı kalmak üzere içme, kullanma ve endüstri suyu sağlamak; atık su ve yağmur suyunun uzaklaştırılmasını sağlamak, bunlar için gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek ve işlettirmek; kaynak sularını işletmek veya işlettirmek.
- Toplu taşıma yapmak, bu amaçla otobüs, deniz ve su ulaşım araçları, tünel, raylı sistem dâhil her türlü toplu taşıma sistemlerini kurmak, kurdurmak, işletmek ve işlettirmek.

- Katı atıkların toplanması, taşınması, ayrıştırılması, geri kazanımı, ortadan kaldırılması ve depolanması ile ilgili bütün hizmetleri yapmak ve yaptırmak.
- Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.
- Toptancı ve perakendeci hâlleri, otobüs terminali, fuar alanı, mezbaha, ilgili mevzuata göre yat limanı ve iskele kurmak, kurdurmak, işletmek, işlettirmek veya bu yerlerin gerçek ve tüzel kişilerce açılmasına izin vermek.
- Beldede ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi ve kayıt altına alınması amacıyla izinsiz satış yapan seyyar satıcıları faaliyetten men etmek.
- Gayrisıhhî iş yerlerini, eğlence yerlerini, halk sağlığına ve çevreye etkisi olan diğer işyerlerini kentin belirli yerlerinde toplamak; hafriyat toprağı ve moloz döküm alanlarını; sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) depolama sahalarını; inşaat malzemeleri, odun, kömür ve hurda depolama alanları ve satış yerlerini belirlemek; bu alan ve yerler ile taşımalarda çevre kirliliği oluşmaması için gereken tedbirleri almak.
- Belediye sınırları içerisinde yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni hangi idare tarafından verilmiş olursa olsun, hizmete sunulacak olan asansörlerin tescilini yapmak, ilgili teknik mevzuat çerçevesinde yıllık periyodik kontrollerini yapmak ya da yetkilendirilmiş muayene kuruluşları aracılığıyla yaptırmak, gerekli hâllerde asansörleri hizmet dışı bırakmak.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinde belirtilen toplam nüfusu 750.000'den fazla olan illerin ihtiyaçlarını karşılayan büyükşehir belediyelerinin görevleri şunlardır:

- İlçe belediyelerinin görüşlerini alarak büyükşehir belediyesinin stratejik plânını, yıllık hedeflerini, yatırım programlarını ve bunlara uygun olarak bütçesini hazırlamak.
- Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.
- Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

İlçe belediyelerinin görevleri şunlardır:

- Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.
- Büyükşehir katı atık yönetim plânına uygun olarak katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak.
- Sıhhî işyerlerini, 2'nci ve 3'üncü sınıf gayrisıhhî müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.

- Parkları, spor, dinlenme ve eğlence yerleri yapmak; yaşlı, engelli, kadın, genç ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak; mesleki eğitim ve beceri kursları açmak. Mabetler ile sağlık, eğitim, kültür tesis ve binalarının yapım, bakım ve onarımını yaparak kültürü, tabiat varlıklarını ve tarihî dokuyu korumak; kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin geliştirilmesine ilişkin hizmetler yapmak.
- Bölge otoparkı, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek (organize sanayi bölgeleri ve açık havaalanları hariç).
- Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak.

Büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç on beş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42'nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir ancak 3194 sayılı Kanun'un 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.

1.1.6. Belediyenin Organları

Belediyenin organları 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilmiştir.

1.1.6.1. Belediye Meclisi

Madde 17- Belediye meclisi, belediyenin karar organıdır ve ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilmiş üyelerden oluşur.

Madde 18- Belediye meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:

- Stratejik plân ile yatırım ve çalışma programlarını, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini görüşmek ve kabul etmek.
- Bütçe ve kesin hesabı kabul etmek, bütçede kurumsal kodlama yapılan birimler ile fonksiyonel sınıflandırmanın birinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.
- Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek. Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır.
- Borçlanmaya karar vermek. Şartlı bağışları kabul etmek. Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.
- Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beşbin TL'den fazla dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarını sulh ile tasfiyeye, kabul ve feragate karar vermek.

- Bütçe içi işletme ile 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na tâbi ortaklıklar kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek.
- Belediye adına imtiyaz verilmesine ve belediye yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına; belediyeye ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine karar vermek.
- Meclis başkanlık divanını ve encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek.
- Norm kadro çerçevesinde belediyenin ve bağlı kuruluşlarının kadrolarının ihdas, iptal ve değiştirilmesine karar vermek.
- Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek
- Meydan, cadde, sokak, park, tesis ve benzerlerine ad vermek; mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesine karar vermek; beldeyi tanıtıcı amblem, flama ve benzerlerini kabul etmek.
- Diğer mahallî idarelerle birlik kurulmasına, kurulmuş birliklere katılmaya veya ayrılmaya karar vermek.
- Yurt içindeki ve İçişleri Bakanlığının izniyle yurt dışındaki belediyeler ve mahallî idare birlikleriyle karşılıklı iş birliği yapılmasına; kardeş kent ilişkileri kurulmasına; ekonomik ve sosyal ilişkileri geliştirmek amacıyla kültür, sanat ve spor gibi alanlarda faaliyet ve projeler gerçekleştirilmesine; bu çerçevede arsa, bina ve benzeri tesisleri yapma, yaptırma, kiralama veya tahsis etmeye karar vermek
- Belediye başkanıyla encümen arasındaki anlaşmazlıkları karara bağlamak.
- Mücavir alanlara belediye hizmetlerinin götürülmesine karar vermek.
- İmar plânlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek.

Başkanlık Divanı

Madde 19- Belediye meclisi, seçim sonuçlarının ilânını takip eden beşinci gün belediye başkanının başkanlığında kendiliğinden toplanır. Meclis bu toplantıda, üyeleri arasından, gizli oyla meclis birinci ve ikinci başkan vekili ile en az iki kâtip üyeyi ilk iki yıl için görev yapmak üzere seçer. İlk iki yıldan sonra seçilecek başkanlık divanı yapılacak ilk mahallî idareler seçimlerine kadar görev yapar. Başkanlık divanı seçimi üç gün içinde tamamlanır. Meclise belediye başkanı, katılamaması durumunda meclis birinci başkan vekili, onun da katılamaması durumunda ikinci başkan vekili başkanlık eder ancak yıllık faaliyet raporunun görüşüldüğü meclis toplantısı meclis başkan vekilinin başkanlığında yapılır. Başkanlık divanında boşalma olması durumunda kalan süreyi tamamlamak üzere yenisi seçilir. Meclis başkanı, meclis çalışmalarında düzeni sağlamakla yükümlüdür. Meclisin çalışması ve katılıma ilişkin esas ve usûller İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.

Meclis Toplantısı

Madde 20- Belediye meclisi, her ayın ilk haftası, önceden kararlaştırdığı günde toplanır.

Meclis, resmî tatile rastlayan günlerde çalışmasına ara verebilir. Belediye meclisi her yıl bir ay tatil kararı alabilir.

Bütçe görüşmesine rastlayan toplantı süresi en çok yirmi gün, diğer toplantıların süresi en çok beş gündür.

Mutat toplantı yeri dışında toplanılmasının zorunlu olduğu durumda üyelere önceden bilgi vermek kaydıyla meclis başkanının belediye sınırları içerisinde belirlediği yerde toplantı yapılır. Ayrıca, toplantının yeri ve zamanı mutat usûllerle belde halkına duyurulur.

Meclis toplantıları açıktır. Meclis başkanının veya üyelerden herhangi birinin gerekçeli önerisi üzerine, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kapalı oturum yapılmasına karar verilebilir.

Meclis görüşmeleri görevlilerce tutanağa geçirilir, başkan ve kâtip üyeler tarafından imzalanır. Toplantılar, meclisin kararıyla sesli ve görüntülü cihazlarla da kaydedilebilir.

Belediye başkanı, acil durumlarda lüzum görmesi hâlinde belediye meclisini bir yılda üç defadan fazla olmamak ve her toplantı bir birleşimi geçmemek üzere toplantıya çağırır. Olağanüstü toplantı çağrısı ve gündem en az üç gün önceden meclis üyelerine yazılı olarak duyurulur ve ayrıca mutat usûllerle ilan edilir. Olağanüstü toplantılarda çağrıyı gerektiren konuların dışında hiçbir konu görüşülemez.

Gündem

Madde 21- Her ayın ilk günündeki belediye meclis gündemi belediye başkanı tarafından belirlenerek en az üç gün önceden üyelere bildirilir ve çeşitli yöntemlerle halka duyurulur.

Her ayın ilk toplantısında belediye başkanı ve meclis üyeleri belediyeye ait işlerle ilgili konuların gündeme alınmasını önerebilir. Öneri, toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla kabul edildiği takdirde gündeme alınır.

İmar konuları ile yıllık bütçe dışında kalan gündemdeki diğer konular ile üyelerin teklifleri; toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kabulü hâlinde komisyonlara havale edilmeksizin belediye meclisince görüşülerek karara bağlanabilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 22- Belediye meclisi, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir ancak, karar yeter sayısı, üye tam sayısının dörtte birinden az olamaz. Oylamada eşitlik çıkması durumunda meclis başkanının bulunduğu taraf çoğunluk sayılır. Gizli oylamalarda eşitlik çıkması durumunda oylama tekrarlanır, eşitliğin bozulmaması durumunda meclis başkanı tarafından kur'a çekilir.

Meclisin toplanmasında, üye tam sayısının salt çoğunluğu sağlanamadığı takdirde başkan, gün ve saatini tespit ederek en geç üç gün içinde toplanmak üzere meclisi tatil eder. Gelecek toplantı, üye tam sayısının dörtte birinden az olmayan üye sayısı ile yapılır.

Görüşmeler sırasında başkan veya üyelerden birinin talebi üzerine yapılacak yoklamada karar yeter sayısının bulunmadığı anlaşılırsa, ikinci fıkradaki hükümler uygulanır.
Üyeler oylarını bizzat kullanır. Gizli oy kullanmaya fizikî bakımdan engelli üyeler, tayin edecekleri kişi eliyle oy kullanabilirler.

Oylama gizli, işaretle veya ad okunarak yapılır. Oy verme kabul, ret veya çekimser şeklinde olur.

Kararlar, meclis başkanı ve kâtip üyeler tarafından imzalanır ve bir sonraki toplantıda üyelere dağıtılır.

Meclis Kararlarının Kesinleşmesi

Madde 23- Belediye başkanı, hukuka aykırı gördüğü meclis kararlarını, gerekçesini de belirterek yeniden görüşülmek üzere beş gün içinde meclise iade edebilir.

Yeniden görüşülmesi istenilmeyen kararlar ile yeniden görüşülmesi istenip de belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğuyla ısrar edilen kararlar kesinleşir.

Belediye başkanı, meclisin ısrarı ile kesinleşen kararlar aleyhine on gün içinde idarî yargıya başvurabilir.

Kararlar kesinleştiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde mahallin en büyük mülkî idare amirine gönderilir. Mülkî idare amirine gönderilmeyen kararlar yürürlüğe girmez.

Kesinleşen meclis kararlarının özetleri yedi gün içinde uygun araçlarla halka duyurulur.

İhtisas Komisyonları

Madde 24- Belediye meclisi, üyeleri arasından en az üç en fazla beş kişiden oluşan ihtisas komisyonları kurabilir. Komisyonların bir yılı geçmemek üzere ne kadar süre için kurulacağı aynı meclis kararında belirtilir.

İhtisas komisyonları, her siyasî parti grubunun ve bağımsız üyelerin meclisteki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşturulur. İl ve ilçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde plân ve bütçe ile imar komisyonlarının kurulması zorunludur.

Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü, diğer komisyonlar ise beş iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyonlar kendilerine havale edilen işlerle ilgili raporlarını bu sürenin sonunda meclise sunmadıkları takdirde, konu meclis başkanı tarafından doğrudan gündeme alınır.

İhtisas komisyonlarının görev alanına giren işler bu komisyonlarda görüşüldükten sonra belediye meclisinde karara bağlanır.

Mahalle muhtarları ve ildeki kamu kuruluşlarının amirleri ile ildeki kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, üniversiteler, sendikalar ve gündemdeki konularla ilgili sivil toplum örgütlerinin temsilcileri, oy hakkı olmaksızın kendi görev ve faaliyet alanlarına giren konuların görüşüldüğü ihtisas komisyonu toplantılarına katılabilir ve görüş bildirebilir. Komisyon çalışmalarında uzman kişilerden yararlanılabilir.

Komisyon raporları alenîdir, çeşitli yollarla halka duyurulur ve isteyenlere meclis tarafından maliyetlerini aşmamak üzere belirlenecek bedel karşılığında verilir.

Denetim Komisyonu

Madde 25- İl ve ilçe belediyeleri ile nüfusu 10.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisi, her ocak ayı toplantısında belediyenin bir önceki yıl gelir ve giderleri ile bunlara ilişkin hesap kayıt ve işlemlerinin denetimi için kendi üyeleri arasından gizli oyla ve üye sayısı üçten az beşten çok olmamak üzere bir denetim komisyonu oluşturur. Komisyon, her siyasî parti grubunun ve bağımsız üyelerin meclisteki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşur. Komisyon, belediye başkanı tarafından belediye binası içinde belirlenen yerde çalışır ve çalışmalarında kamu personelinden ve gerektiğinde diğer uzman kişilerden yararlanabilir.

Komisyon belediye birimleri ve bağlı kuruluşlarından her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir. Bu istekler gecikmeksizin yerine getirilir.

Komisyon, çalışmasını kırkbeş işgünü içinde tamamlar ve buna ilişkin raporunu mart ayının sonuna kadar meclis başkanlığına sunar.

Konusu suç teşkil eden hususlarla ilgili olarak meclis başkanlığı tarafından yetkili mercilere suç duyurusunda bulunulur.

Meclisin Bilgi Edinme ve Denetim Yolları

Madde 26- Belediye meclisi, bilgi edinme ve denetim yetkisini faaliyet raporunu değerlendirme, denetim komisyonu, soru, genel görüşme ve gensoru yoluyla kullanır.

Meclis üyeleri, meclis başkanlığına önerge vererek belediye işleriyle ilgili konularda sözlü veya yazılı soru sorabilir. Soru, belediye başkanı veya görevlendireceği kişi tarafından sözlü veya yazılı olarak cevaplandırılır.

Meclis üyelerinin en az üçte biri, meclis başkanlığına istekte bulunarak, belediyenin işleriyle ilgili bir konuda genel görüşme açılmasını isteyebilir. Bu istek meclis tarafından kabul edildiği takdirde gündeme alınır.

Belediye başkanınca meclise sunulan bir önceki yıla ait faaliyet raporundaki açıklamalar, meclis üye tam sayısının dörtte üç çoğunluğuyla yeterli görülmezse, yetersizlik kararıyla görüşmeleri kapsayan tutanak, meclis başkan vekili tarafından mahallin mülkî idare amirine gönderilir.

Vali, dosyayı gerekçeli görüşüyle birlikte Danıştaya gönderir.

Yetersizlik kararı, Danıştayca uygun görüldüğü takdirde belediye başkanı, başkanlıktan düşer.

Meclis üye tam sayısının en az üçte biri oranındaki üyenin imzasıyla belediye başkanı hakkında gensoru önergesi verilebilir. Gensoru önergesi, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun oyu ile gündeme alınır ve üç tam gün geçmedikçe görüşülemez. Gensoru önergesinin karara bağlanmasında dördüncü fıkraya göre işlem yapılır.

Başkan ve Meclis Üyelerinin Görüşmelere Katılamayacağı Durumlar

Madde 27- Belediye başkanı ve meclis üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü meclis toplantılarına katılamazlar.

Başkan ve Meclis Üyelerinin Yükümlülükleri

Madde 28- Belediye başkanı görevi süresince ve görevinin sona ermesinden itibaren iki yıl süreyle, meclis üyeleri ise görevleri süresince ve görevlerinin sona ermesinden itibaren bir yıl süreyle, belediye ve bağlı kuruluşlarına karşı doğrudan doğruya veya dolaylı olarak taahhüde giremez, komisyonculuk ve temsilcilik yapamaz.

Meclis Üyeliğinin Sona Ermesi

Madde 29- Meclis üyeliği, ölüm ve istifa durumunda kendiliğinden sona erer. Meclis üyeliğinden istifa dilekçesi belediye başkanlığına verilir ve başkan tarafından meclisin bilgisine sunulur.

Özürsüz veya izinsiz olarak arka arkaya üç birleşim günü veya bir yıl içinde yapılan toplantıların yarısına katılmayan üyenin üyeliğinin düşmesine, savunması alındıktan sonra üye tam sayısının salt çoğunluğuyla karar verilir.

Belediye meclisi üyeliğine seçilme yeterliğinin kaybedilmesi durumunda, valinin bildirmesi üzerine Danıştay tarafından üyeliğin düşmesine karar verilir.

Meclisin Feshi

Madde 30- Belediye meclisi;

Kendisine kanunla verilen görevleri süresi içinde yapmayı ihmal eder ve bu durum belediyeye ait işleri sekteye veya gecikmeye uğratırsa,

Belediyeye verilen görevlerle ilgisi olmayan siyasî konularda karar alırsa,

İçişleri Bakanlığının bildirimi üzerine Danıştayın kararı ile feshedilir.

İçişleri Bakanlığı gerekli gördüğü takdirde meclisin feshine dair bildirim ile birlikte, karar verilinceye kadar meclis toplantılarının ertelenmesini de ister. Danıştay, bu hususu en geç bir ay içinde karara bağlar. Bu şekilde feshedilen meclisin yerine seçilen meclis, kalan süreyi tamamlar.

Boşalan Meclisin Görevinin Yerine Getirilmesi

Madde 31- Belediye meclisinin;

Danıştay tarafından feshi veya meclis toplantılarının ertelenmesi,

Meclis üye tam sayısının yarıdan fazlasının tutuklanması,

Yedek üyelerin getirilmesinden sonra da meclis üye tam sayısının yarısından aşağı düşmesi,

Geçici olarak görevden uzaklaştırılması,

Hâllerinde, meclis çalışabilir duruma gelinceye veya yeni meclis seçimi yapılıncaya kadar meclis görevi, belediye encümeninin memur üyeleri tarafından yürütülür.

1.1.6.2. Belediye Encümeni

Madde 33- Belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında;

İl belediyelerinde ve nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye olmak üzere yedi kişiden,

Diğer belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere beş kişiden, oluşur.

Belediye başkanının katılamadığı toplantılarda, belediye başkanının görevlendireceği başkan yardımcısı veya encümen üyesi, encümene başkanlık eder.

Encümen toplantılarına gündemdeki konularla ilgili olarak ilgili birim amirleri, belediye başkanı tarafından oy hakkı olmaksızın görüşleri alınmak üzere çağrılabilir.

Encümenin Görev ve Yetkileri

Madde 34- Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:

- Stratejik plân ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek
- Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.

- Öngörülmeyen giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.
- Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.
- Kanunlarda öngörülen cezaları vermek.
- Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek.
- Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.
- Umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek.
- Diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek.

Encümen Toplantısı

Madde 35- Belediye encümeni, haftada birden az olmamak üzere önceden belirlenen gün ve saatte toplanır. Belediye başkanı acil durumlarda encümeni toplantıya çağırabilir.

Encümen üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Encümenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca ihale komisyonu olarak yapacağı toplantılarda da bu hüküm geçerlidir. Oyların eşitliği durumunda başkanın bulunduğu taraf çoğunluk sayılır. Çekimser oy kullanılamaz.

Encümen gündemi belediye başkanı tarafından hazırlanır. Encümen üyeleri, başkanının uygun görüşü ile gündem maddesi teklif edebilir. Belediye başkanı tarafından havale edilmeyen konular encümende görüşülemez.

Encümene havale edilen konular bir hafta içinde görüşülerek karara bağlanır.

Alınan kararlar başkan ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Karara muhalif kalanlar gerekçelerini de açıklar.

Encümen başkan ve üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü encümen toplantılarına katılamazlar.

1.1.6.3. Belediye Başkanı

Madde 37- Belediye başkanı, belediye idaresinin başı ve belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir. Belediye başkanı, ilgili kanunda gösterilen esas ve usullere göre seçilir. Belediye başkanı, görevinin devamı süresince siyasî partilerin yönetim ve denetim organlarında görev alamaz; profesyonel spor kulüplerinin başkanlığını yapamaz ve yönetiminde bulunamaz.

Belediye Başkanının Görev ve Yetkileri

Madde 38- Belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:

- Belediye teşkilâtının en üst amiri olarak belediye teşkilâtını sevk ve idare etmek, belediyenin hak ve menfaatlerini korumak.
- Belediyeyi stratejik plâna uygun olarak yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini oluşturmak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi, belediye faaliyetlerinin ve personelinin performans ölçütlerini hazırlamak ve uygulamak, izlemek ve değerlendirmek, bunlarla ilgili raporları meclise sunmak.

- Belediyeyi Devlet dairelerinde ve törenlerde, davacı veya davalı olarak da yargı yerlerinde temsil etmek veya vekil tayin etmek.
- Meclise ve encümene başkanlık etmek.
- Belediyenin taşınır ve taşınmaz mallarını idare etmek.
- Belediyenin gelir ve alacaklarını takip ve tahsil etmek.
- Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak.
- Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.
- Bütçeyi uygulamak, bütçede meclis ve encümenin yetkisi dışındaki aktarmalara onay vermek.
- Belediye personelini atamak.
- Belediye ve bağlı kuruluşları ile işletmelerini denetlemek.
- Şartsız bağışları kabul etmek.
- Belde halkının huzur, esenlik, sağlık ve mutluluğu için gereken önlemleri almak.
- Bütçede yoksul ve muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, engellilere yönelik hizmetleri yürütmek ve engelliler merkezini oluşturmak.
- Temsil ve ağırlama giderleri için ayrılan ödeneği kullanmak.
- Kanunlarla belediyeye verilen ve belediye meclisi veya belediye encümeni kararını gerektirmeyen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıda verilmiş olan madde imlerini geçerlilik sırasına göre sıralayınız.

- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
- İmar Yönetmeliği
- Türk Medeni Kanunu
- İmar Kanunu
- İmar Tüzüğü
- Genelgeler
- İmar Planı

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....
6. .....
7. .....

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

1. (.....) Belediyeler gerekli gördükleri hususlarda yönetmeliğe ilave hiçbir şekilde yapamazlar.

2. (.....) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı günümüzde İçişleri Bakanlığı olarak çalışmaktadır.

1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

3 . (.....) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı daha öncelerde Çevre ve Orman Bakanlığı ismi ile çalışmıştır.

4 . (.....) İmar tüzesi içerisinde en başta Türkiye Cumhuriyeti Anayasası bulunur.

5 . (.....) Büyükşehir belediyeleri ayrı kanunla il belediyeleri, ilçe belediyeleri ve belde belediyeleri de bilinen Belediye Kanunu'yla kurulmuşlardır.

6 . (.....) İmar Yönetmeliği, İmar Kanunu'nun daha ayrıntılı şekilde açıklamasını yapan kaynaktır.

7 . (.....) Soğuk olan bölgelerde çift cam takılması, deprem bölgelerinde yüksek katlara izin verilmemesi, parsel boyutları gibi konular yönetmeliklerde belirtilir.

8 . (.....) İmar, halihazır harita yapım hizmetlerini belediye özel sektör aracılığıyla yaptırmak zorundadır.

9 . (.....) Belediyeler Devlete ait her derecedeki okul binalarının inşaatı ile bakım ve onarımını yapabilir veya yaptırabilir.

10. (.....) Belediyeler belediye meclisinin kararı ile mücavir alanlara da belediye hizmetleri götürülebilir.

11. (.....) Belediyeler hiçbir şekilde kamulaştırma yapamazlar.

12. (.....) Belediyeler sorunlu gördükleri asansörleri hizmet dışı bırakabilirler.

13. (.....) Büyükşehir belediyeleri sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapar veya yaptırabilir.

14. (.....) Büyükşehir belediyelerinin parselasyon planı hazırlamaya yetkisi yoktur.

15. (.....) Belediyelerin afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etme ve yıkma yetkisi bulunmaktadır.

16. (.....) Büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyelerinin imar uygulamalarını denetleyemez.

17. (.....) Belediyenin imar plânları belediye meclisinde onaylanır.

18. (.....) Belediye encümeninin başkanı belediye başkanıdır.

C. Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerleri doğru ve anlamlı biçimde tamamlayınız.

19. ....., kapsadığı alanda yoğun nüfusun bulunduğu geçim kaynaklarını genelde ticaretin oluşturduğu yerlerdir.

1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

20. Kırsal alanların temel geçim kaynağını ..... oluşturur.

21. Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla ..... kanunu düzenlenmiştir.

22. İmar Kanun'un ilk maddesinde Kanun'un ..... belirtilmiştir.

23. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı günümüzde ..... olarak çalışmaktadır.

24. ..... yerleşme, çevre, yapılaşma, kentsel dönüşüm çalışmalarını denetlemeye, çevre kirliliğini önleme ve çevremizin ve doğanın korunmasını sağlamaya ve iklim değişikliği etkileriyle mücadele etmek üzere yapılandırılmıştır.

25. İmar planının getirdiği ilkeler göz önünde bulundurularak belediyenin bulunduğu bölgeye göre ihtiyaçları dikkate alınarak hazırlanan yönetmeliğe ..... denir.

26. ..... nüfusu 5.000 ve üzeri olan yerleşim yerlerinden sorumlu olarak yerel halkın ortak ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlü yerel yönetimlerdir.

27. Belediyelerin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev yetki ve sorumlulukları ile çalışma usül ve esaslarını düzenleyen kanun, ... Kanunudur.

28. Gerçek ve tüzel kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen izin veya ruhsatı ..... verir.

29. Nüfusu 750.000 ve üzeri olan yerleşim yerlerinden sorumlu olarak yerel halkın ortak ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlü yerel yönetimlere .....Büyükşehir belediye..... denir bu yönetimler için oluşturulmuş Kanun ..... Kanunudur.

30. Belediyenin, ..., ... ve ..... olmak üzere 3 adet organı bulunmaktadır.

31. Belediyenin kararları ..... verilir.

32. Belediye encümeni, ... az olmamak üzere önceden belirlenen gün ve saatte toplanır.

33. ....., belediye idaresinin en üst amiridir.

1.1.7. İmar Planı Çeşitleri

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 meydana gelen planlardır (Yıldız,2006:108).



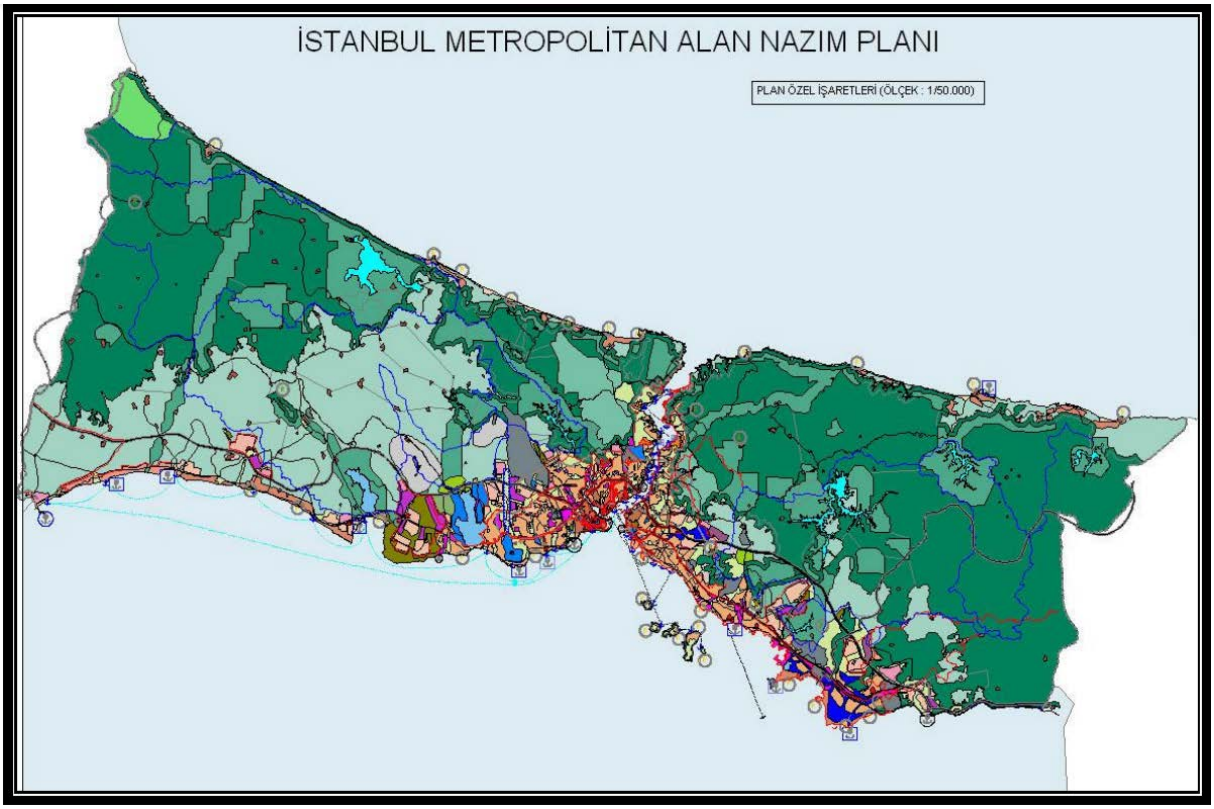
Görsel 1.3: Planlar belediyelerin imar müdürlüklerinde bulunan arşivlerde muhafaza edilir.

Yerleşim alanlarında yapılan planlamalar zorlayıcı, kısıtlayıcı ve yönlendirici yapıda kararlar barındırır. Yerleşim alanlarında yapılaşmaya yönelik bazı kararlar mecburen kısıtlayıcı ve hatta engelleyici olmak zorundadır çünkü günümüz modern kent varlığının yaşayabilmesi için varlığı zorunlu olan ve yoğun yapılaşmanın etkisinden korunması, sakınılması gereken alanlar ancak bu yöntemle yaratılabilir. Bu alanlar yerleşim alanının sosyal, kültürel ve tarihsel değerlerine mekân oluşturmaktadırlar. Ayrıca bu yolla kentsel gelişmenin gelecekte gerektireceği düzenli yapılaşmaya tahsis edilebilecek arazi stoku da yaratılmış olur.

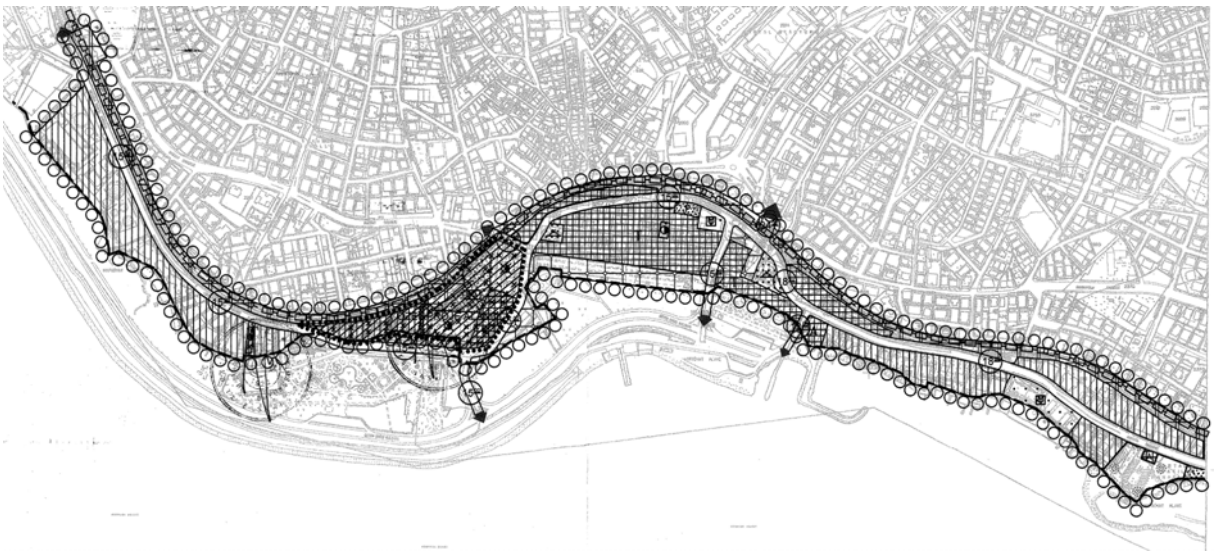
3194 sayılı İmar Kanunu'na göre nüfusu 10.000'i aşmış yerleşimlerde imar planları yapımı zorunludur. 10.000 nüfusa ulaşmamış yerleşim alanlarında ise imar planlarının yapılmasına belediye meclisi karar verir. İmar planlarını belediyeler yapar veya yaptırır (Görsel 1.3).

1.1.7.1. Nazım İmar Planı

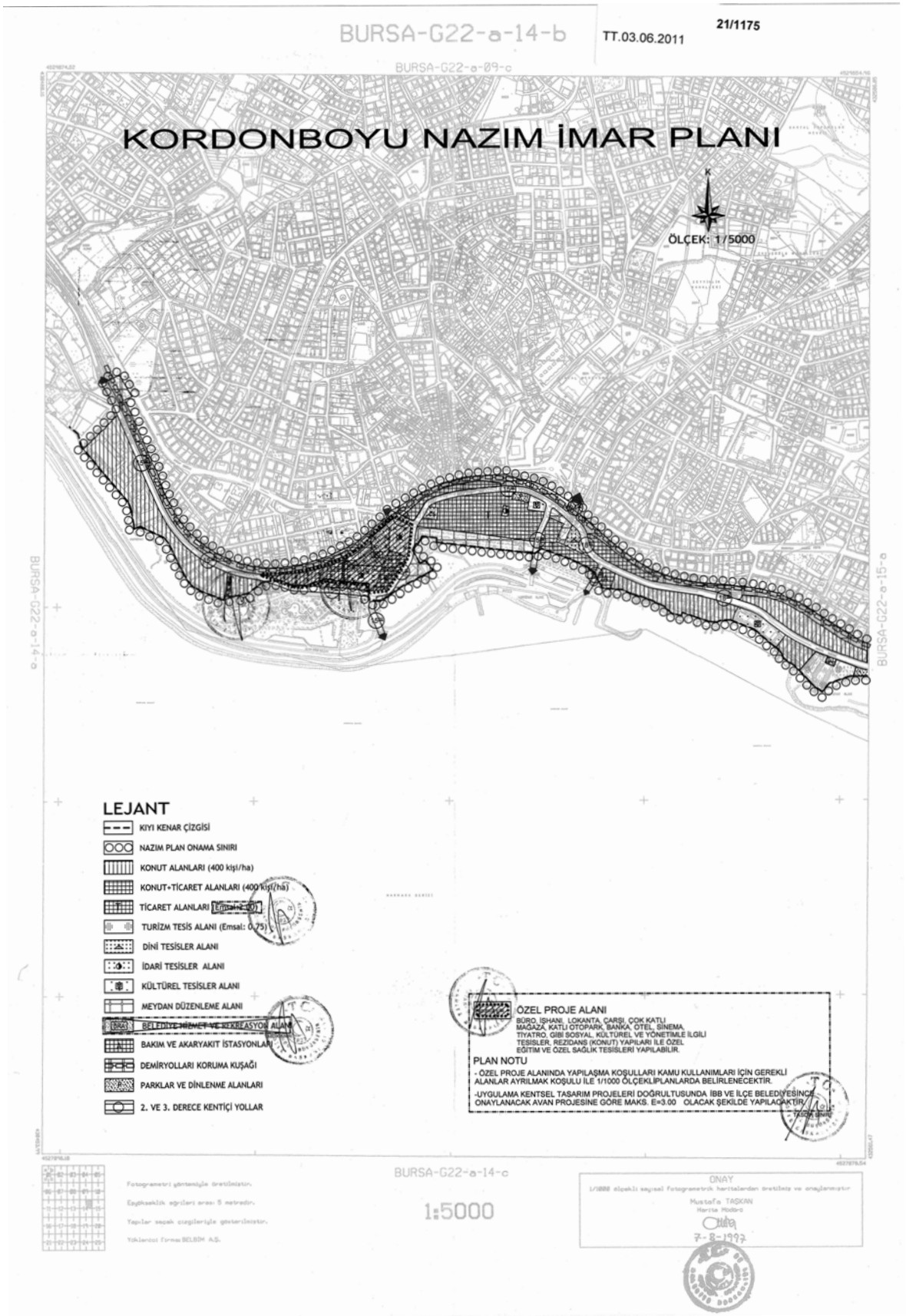
Varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır (3194 Sayılı İmar Kanunu Md. 5). Nazım imar planları kentin ana dokusunu gösteren, kesin sınır ve şekil belirtmeyen, bir düşünce projesidir. Plan üzerinde ölçü bulunmaz ve uygulama için kullanılamaz; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durum işlenerek çizilir (Kalabalık, 2003, 41). 1/2.000, 1/5.000, 1/10.000 veya 1/25.000 ölçeklerinde hazırlanabilir. Nazım planlar, uygulama imar planlarına esas oluşturmayı amaçlar ve görülebilir gelecekte şehrin gelişim yönüne bağlı olarak gerekebilecek kamulaştırma çalışmalarında belirleyici rol oynar (Görsel 1.4.a, b, c, d).



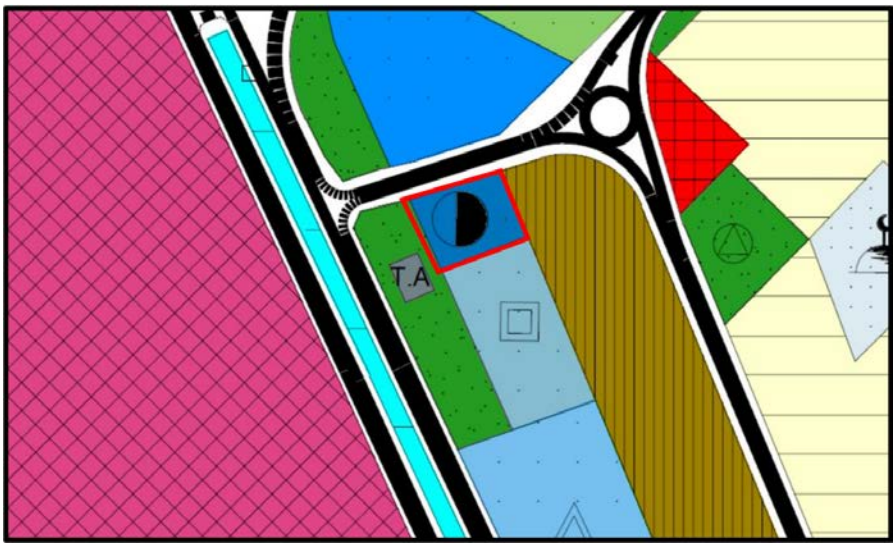
Görsel 1.4.a: 1980 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul ili nazım imar planı örneği



Görsel 1.4.b: 1/5000 ölçekli nazım imar planı



Görsel 1.4.c: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

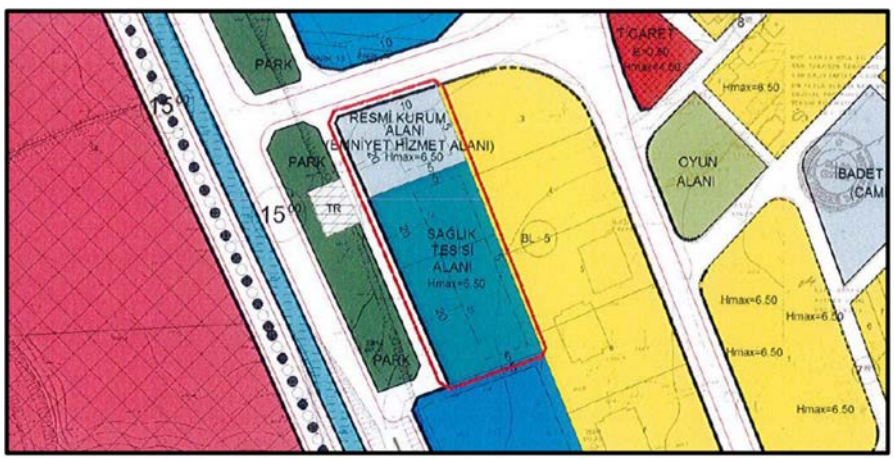


Görsel 1.4.d: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

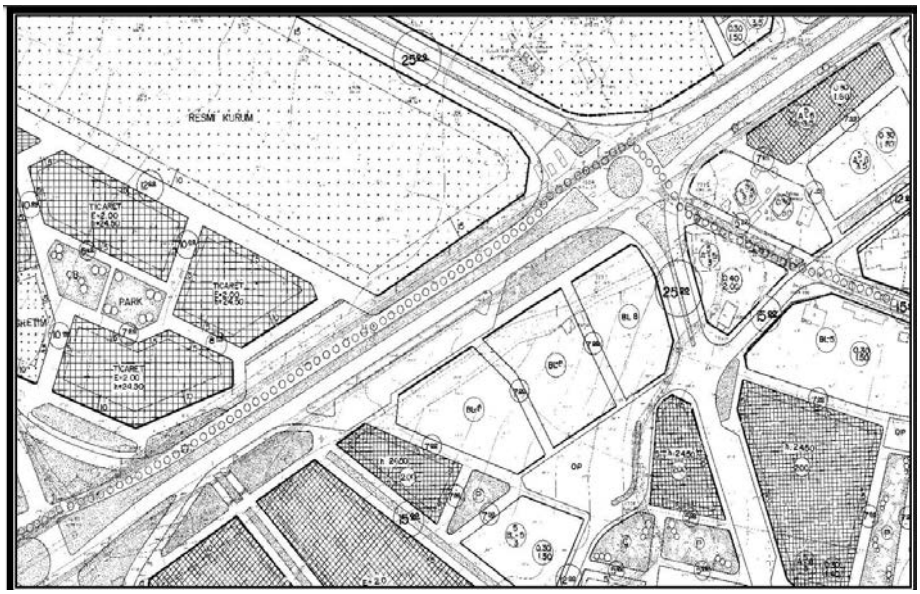
1.1.7.2. Uygulama İmar Planı

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

Uygulama imar planları 1/1.000 ölçekte çizilir, ancak çok gerekli olduğu durumlarda şehrin bazı bölgeleri (yapılaşmanın çok yoğun olduğu) için 1/500 ölçekte kullanılabilir. Uygulama imar planları onaylanmış hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Çizimden önce paftalara varsa kadastral durum da geçirilir (Kalabalık, 2003: 43). 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre uygulama imar planlarının üzerine sahanın mülkiyet durumunu gösteren kadastral yapının işlenmesi zorunluluğu vardır ancak pratikte çok fazla uygulanamayan bu zorunluluğun nedeni, mülkiyet yapısını gösteren verilerin sayısal ortamda depolanamamasıdır. İmar uygulama planlarında sahanın yapılaşma kuralları kesin ifadelerle belirlenir. Kat yükseklikleri, yol genişlikleri, TAKS (Taban Alanı Kullanım Kat Sayısı), KAKS (Kat Alanı Kullanım Kat Sayısı), arazi kullanım fonksiyonları gibi kentleşme parametreleri uygulama imar planlarında tüm detaylarıyla şekillendirilir (Görsel 1.5. a,b).



Görsel 1.5.a: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



Görsel 1.5.b: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Uygulama imar planları belediye meclisi kararıyla düzenlenir veya değiştirilir. Plan, şehrin yapısal gelişimine yön verir.

İmar planları yapılış amaçlarına göre 3'e ayrılır:

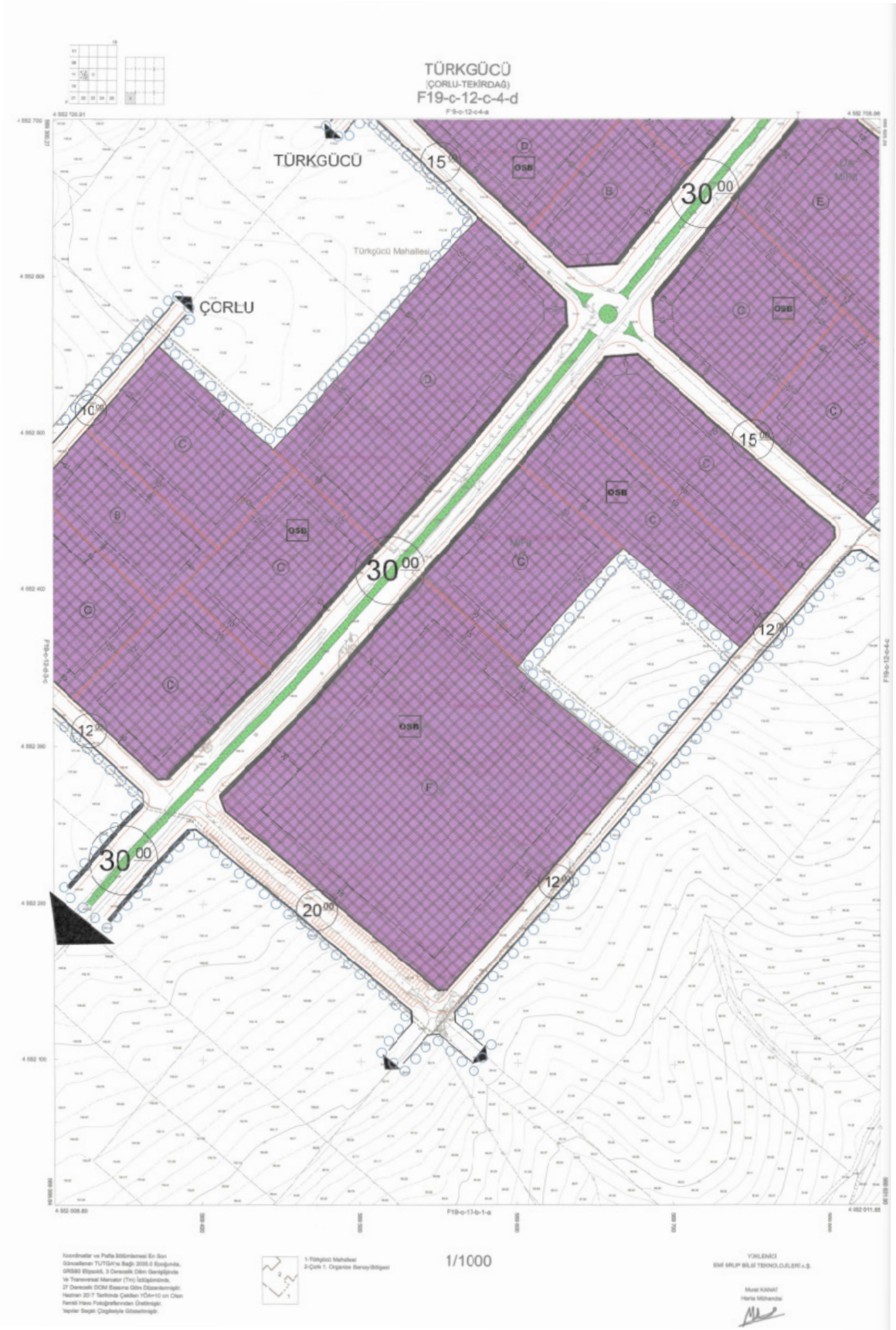
- Revizyon imar planı
- İlave imar planı
- Mevzii imar planı

a) Revizyon İmar Planı

Nazım imar planı veya uygulama imar planının çeşitli uygulama sorunları çıkarması durumunda, planın tamamının veya bir bölümünün yenilenmesi neticesinde ortaya çıkarılan planlardır. Revizyon imar planlarına farklı gerekçelerle başvurulur (Bilsel ve Bilsel 1980: 125). Bir yerleşim biriminin belirli bir bölgesinde, çeşitli nedenlerle, öngörülenden daha yoğun oranda bir yapılaşma yaşanabilir. Bundan dolayı revizyon imar planına ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca bir yerleşim biriminin mevcut imar planı öncesi öngörülen nüfus projeksiyonuna ulaşıldığı durumlarda veya şehir merkezinin bütününde veya bir kısmında yoğun imar planı tadilatlarının yaşanması durumunda, revizyon imar planı gereksinimi ortaya çıkmaktadır. Revizyon imar planlarında ölçek sınırlaması olmamakla birlikte genel olarak 1/1.000 ölçeği kullanılmaktadır (Görsel 1.6).

b) İlave İmar Planı

Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hâlllerde, mevcut imar planına bitişik ve imar planının genel arazi kullanış kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış planlardır (İmar planı yapılması ve değişikliğine ait esaslara dair yönetmelik, Madde:3/4). Diğer bir ifadeyle, bu planlar, yürürlüğe girmiş bir imar planına sahip bulunan bir yerleşim yerinin belirli yön ya da yönlerinde, belirli amaçlarda, yeni alan kullanımı kararlarını kısa sürede getirmesi amacıyla düzenlenmiştir (Görsel 1.6). Bunun için, yerleşmenin değişen yeni gelişme eğilimleri uyarınca tümüyle ele alınmasını gerektiren bir genel araştırma ve değerlendirme sürecinden genelde hiç geçilmez. İstenilen yön ve büyüklükte doğrudan alan kullanımı kararlarına, tek bir gelişme seçeneği olarak yönelirler (Bilsel ve Bilsel, 1980: 124).



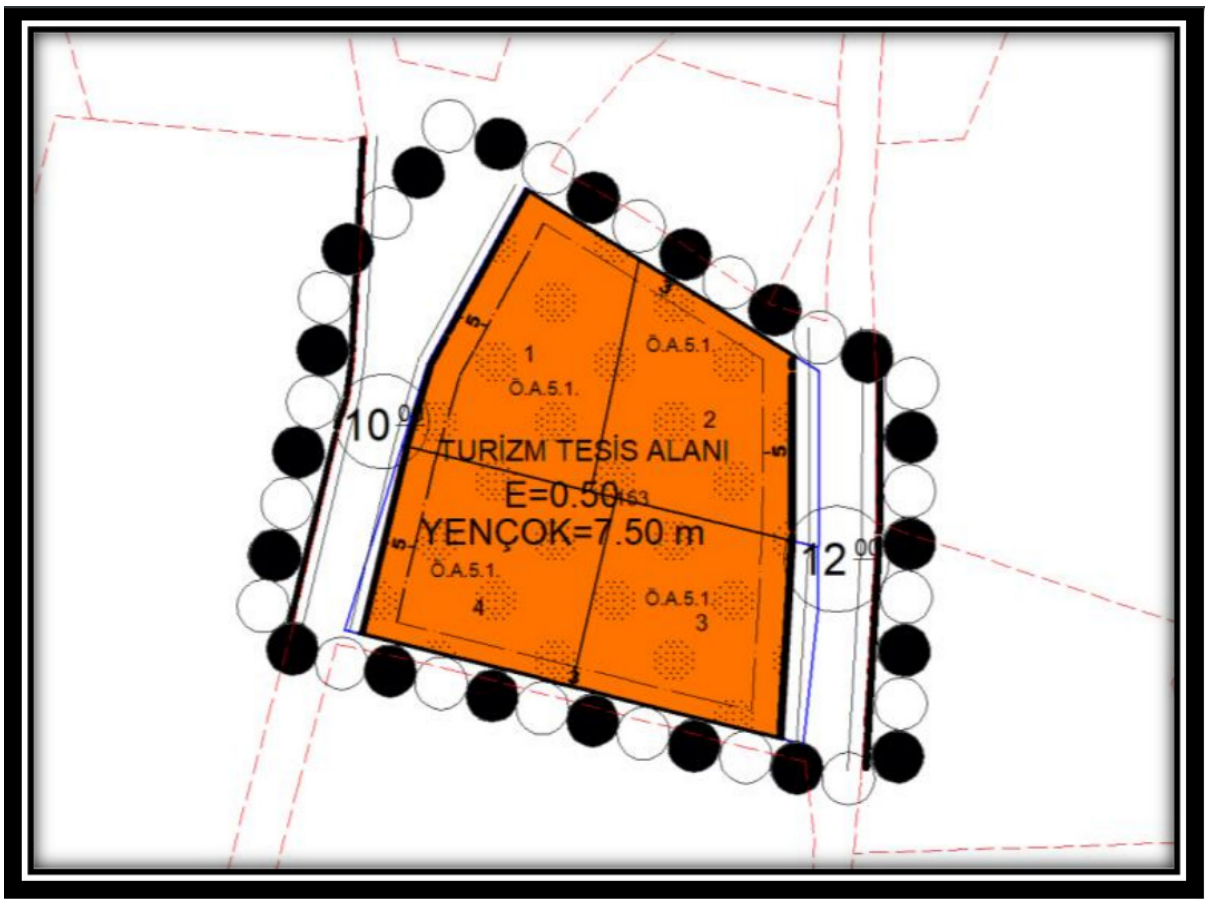
Görsel 1.6: 1/1000 ölçekli ilave-revizyon imar planı

c) Mevzii İmar Planı

Uygulama imar planının kapsadığı sahanın dışında olup bu planla fiziksel anlamda bütünleşmeyen ve birleşmeyen konumda bulunan alanlar için hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi içinde karşılayan planlardır. Başka bir ifadeyle "kentsel yerleşmeler dışında kalan, ancak genellikle o yerleşme birimi ile yakın etkileşimi olan alanlarda, kırsal alan kullanımını kentsel kullanım alanlarına dönüştüren, çok hızlı çözüm getirilmesi gerekli taleplere cevap veren" (Bilsel ve Bilsel, 1980: 124) planlardır (Görsel 1.7). Kesin bir kural olarak uygulama imar planının yapıldığı bir alan üzerine mevzi imar planı çalışması yapılamaz.

Uygulama planı sınırları dışında sosyal, teknik ve altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde karşılamaya yönelik, kentin tamamına etkisi düşünülmeden hazırlanan planlardır.

Mevzi imar planı yapma yetkisi, imar sınırı içindeki alanlarda belediyeye, imar sınırı dışındaki alanlarda ise valiliklere aittir (Keleş, 1990: 151). Plan dışındaki sahada bu yetkiyi valilikler adına il özel idaresi genel sekreterliği kullanmaktadır. İmar planlarının bazı durumlarda özel amaçlı olarak lokal alanlara uygulanma zorunluluğu gerekebilir. Bu durumlarda genel anlamda imar planı ilkelerine bağlı kalınmakla birlikte küçük değişiklikler içeren farklı planlama türleri hazırlanmaktadır. Bunlar; ıslah imar planları, özel çevre koruma planları, köy yerleşme planları, turizm amaçlı imar planları, koruma amaçlı imar planları, millî park geliştirme planlarıdır.



Görsel 1.7: 1/1000 ölçekli mevzii imar planı

1.1.8. İmar Planı Yapım Yolları

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 10. maddesinde İmar Kanunu'nun 9. maddesindeki esaslara göre Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilen plan yapma, yaptırma, değiştirme ve resen onaylama yetkileri saklı kalmak kaydı ile, imar planları ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğüne yetki verilmek suretiyle de yaptırılabilir.

Madde 11- İmar planının ilgili idarece doğrudan yapılması durumunda ilgili idarenin planlama grubunda veya sözleşmeli olarak istihdam edilenlerin o yerleşmenin imar planlarının hazırlanmasında geçerli olan yeterliliği haiz (sahip) olması şarttır. İlgili idare, planlama grubunda görev alacakları Bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

Madde 12- İmar planlarının ihale suretiyle elde edilmesi durumunda; plan müellifinin, "İmar Planlarının Yapımını Yükümlenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlik Yönetmeliği"nde o yerleşme için belirlenen asgari yeterlilik belgesine haiz olması şarttır. Planlama yarışmaları sonucunda yapılan ihaleler bu hükmün dışındadır.

Madde 13- İmar planı ihalelerinde İller Bankası Genel Müdürlüğü 'nce bu amaçla hazırlanan tip sözleşme ve teknik şartlaşma esaslarına uyulur.

Bu esaslar; sit, sanayi, turizm gibi ağırlıkları nedeni ile özel ve tafsilatlı çalışma gerektiren durumlarda veya bölge şartlarına uymak amacıyla değiştirilmek suretiyle, özel sözleşme ve teknik şartlaşmalar yapılabilir.

1.1.9. İmar Planı Hazırlık Çalışmaları

Plan yapımına başlamadan önce yapılması gereken hazırlık çalışmaları vardır.

1.1.9.1. Belediye Sınırının Belirlenmesi

Belediye örgütüne verilen görev ve tanınan yetkilerin alanını çevreleyen sınıra **belediye sınırı** denir. Belediye sınırı, imar sınırı olarak kabul edilir. Bu sayede belediyeler çalışma sınırlarını belirleyerek daha rahat çalışabilir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5. maddesine göre yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen altı ay içinde aşağıdaki şekilde tespit edilir:

a) Eskiden beri o yerleşim yerine ait sayılan tarla, bağ, bahçe, çayır, mera, otlak, yaylak, zeytinlik, palamutluk, fundalık gibi yerler ile kumsal ve plajlar belediye sınırı içine alınır.

b) Belediye sınırlarını dere, tepe, yol gibi belirli ve sabit noktalardan geçirmek esastır. Bunun mümkün olmaması durumunda, sınır düz olarak çizilir ve işaretlerle belirtilir.

c) Belediyenin sınırları içinde kalan ve eskiden beri komşu belde veya köy halkı tarafından yararlanılan yayla, çayır, mera, koru, kaynak ve mesirelik gibi yerlerden geleneksel yararlanma hakları devam eder. Bu haklar için sınır kâğıdına şerh konulur.

d) Çizilen sınırların geçtiği yerlerin bilinen adları sınır kâğıdına yazılır. Ayrıca yetkili fen elemanı tarafından düzenlenen kroki sınır tespit tutanağına eklenir.

Madde 6- Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir. Kesinleşen sınırlar, valilikçe yerinde uygulanmak suretiyle taraflara gösterilir ve durum bir tutanakla belirlenir. Kesinleşen sınır kararları ile dayanağı olan belgelerin birer örneği; belediyesine, mahallî tapu dairesine, il özel idaresine ve o yerin mülkî idare amirine gönderilir. Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça beş yıl süre ile değiştirilemez.

1.1.9.2. Hâlihazır Haritaların Yaptırılması

Mekânsal düzenlemelere altlık olmak, kent ve kasaba yönetiminde kullanmak amacıyla çalışma bölgesinde bulunan dere, tepe, nehir, orman gibi doğal alanlar ile kara yolu, demir yolu, enerji nakil hattı, her türlü yapı ve tesis, kanal vb. bütün detayların yapay özelliklerini gösteren belirli ölçekteki haritalara **hâlihazır harita** denir (Görsel 1.8).



Görsel 1.8: Hâlihazır harita örneği

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesine göre hâlihazır harita ve imar planlarının yapılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulur.

a) Hâlihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin hâlihazır haritaları belediyeler veya valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Bu haritaların tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup tasdikli bir nüshası Bakanlığa, diğer bir nüshası da ilgili tapu dairesine gönderilir.

b) Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir.

Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verir. Mevcut imar planları yürürlüktedir.

1.2. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıda verilmiş olan soruların altındaki boşluklara uygun cevaplarını yazınız.

1. Bir bölgede imar planı hazırlanmasının amacı nedir?

.....
.....
.....
.....

2. Hazırlanmış olan imar planlarının belde halkına vermiş olduğu faydaların çeşitleri aşağıda listelenmiştir. Verilmiş olan faydaları birer örnek vererek açıklayınız.

.....
.....
.....
.....

3. İmar planı çeşitleri nelerdir?

.....
.....
.....
.....

4. Aşağıda verilmiş olan İmar planı hazırlık çalışmalarının ne amaçla yapıldığını açıklayınız.

.....
.....
.....
.....

5. Bulunduğunuz bölgenin hâlihazır haritasının yapılması gerektiğinde hâlihazır haritada bulunması gereken detayların listesini yazınız.

.....
.....
.....
.....

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

6. (.....) İmar planları, kâğıt üzerinde hazırlanmış planlar olmasından dolayı halkın yaşadığı çevreye bir faydası olmamaktadır.

7. (.....) İmar planları Kadastro müdürlükleri tarafından yapılır veya yaptırılır.

1.2. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

8 . **(.....)** Nazım imar planları kentin ana dokusunu gösteren, kesin sınır ve şekil belirtmeyen planlardır.

9 . **(.....)** Nazım imar planları üzerinde koordinatları gösterilecek şekilde ölçü değerleri bulunur.

10. **(.....)** Nazım imar planları uygulama için kullanılamaz.

11. **(.....)** 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanabilir.

12. **(.....)** Nazım imar planı veya uygulama imar planının tamamının veya bir bölümünün yenilenmesi neticesinde ortaya çıkarılan planlar revizyon imar planlarıdır.

13. **(.....)** Revizyon imar planları genel olarak 1/1000 ölçekli hazırlanmaktadır.

14. **(.....)** Mevzi imar planı yapma yetkisi, imar sınırı içindeki alanlarda belediyeye, imar sınırı dışındaki alanlarda ise valiliklere aittir.

15. **(.....)** İmar sınırı, kadastro sınırı olarak kabul edilir.

16. **(.....)** Belediye sınırı geçirilen yerde kadastro sınırı geçirilmiş olur.

17. **(.....)** Belediye sınırı belirlenirken eskiden beri o yerleşim yerine ait sayılan yerler belediye sınırı içine alınır.

18. **(.....)** Belediye sınırlarını dere, tepe, yol gibi belirli ve sabit noktalardan geçirmek esastır.

19. **(.....)** Belediyenin sınırları içinde kalan ve eskiden beri komşu belde veya köy halkı tarafından yararlanılan yayla, çayır, mera, koru, kaynak ve mesirelik gibi yerlerden köy halkının vazgeçmesi gerekmektedir.

20. **(.....)** Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir.

21. **(.....)** Halihazır haritalarda yükseklik bilgisi bulunmadığından çalışmaya başlamadan önce bölgedeki detayların yükseklik bilgilerinin elde edilmesi gerekir.

22. **(.....)** Halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin halihazır haritaları kadastro müdürlükleri tarafından yapılır veya yaptırılır.

1.2. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

C. Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerleri doğru ve anlamlı biçimde tamamlayınız.

23. ..... sayılı İmar Kanunu'na göre nüfusu ..... aşmış yerleşimlerde imar planları yapımı zorunludur. Nüfusu ..... az olan yerleşim yerlerinde imar planlarının yapılmasına ..... karar verir.

24. Uygulama imar planları ..... ölçekte çizilir Ancak yapılaşmanın fazla olduğu yerlerde ..... ölçekte kullanılabilir.

25. Uygulama imar planları onaylanmış ..... üzerine çizilir.

26. Bir yerleşim bölgesinin belirli bir yerinde beklenmeyen yoğun oranda bir yapılaşma yaşanılıyorsa ve bu yüzden planın yenilenmesi gerekiyorsa ..... ihtiyaç duyulabilir.

27. Uygulama imar planının kapsadığı sahanın dışında olup bu planla fiziksel anlamda bütünleşmeyen, birleşmeyen konumda bulunan alanlar için hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi içinde karşılayan planlara ..... denir.

28. İmar planları ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi ..... yetki verilmek suretiyle de yaptırılabilir.

29. Belediye örgütüne verilen görev ve tanınan yetkilerin alanını çevreleyen sınıra ..... denir.

30. ..... sayılı Belediye Kanunu'nun 5. maddesine göre yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen ..... içinde tespit edilir.

31. Çizilen sınırların geçtiği yerlerin bilinen adları ..... yazılır ayrıca yetkili fen elemanı tarafından düzenlenen kroki ..... üzerine eklenir.

32. Kesinleşen sınır karar belgelerinin birer örneği; ....., ..., ... ve o yerin ..... gönderilir. Kesinleşen sınırlar zorunlu nedenler olmadıkça ..... süre ile değiştirilemez.

33. Bütün detayların yapay özelliklerini gösteren belirli ölçekteki haritalara ..... denir.

1.2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (18. MADDE UYGULAMASI)

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre İmar hududu (sınırı) içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

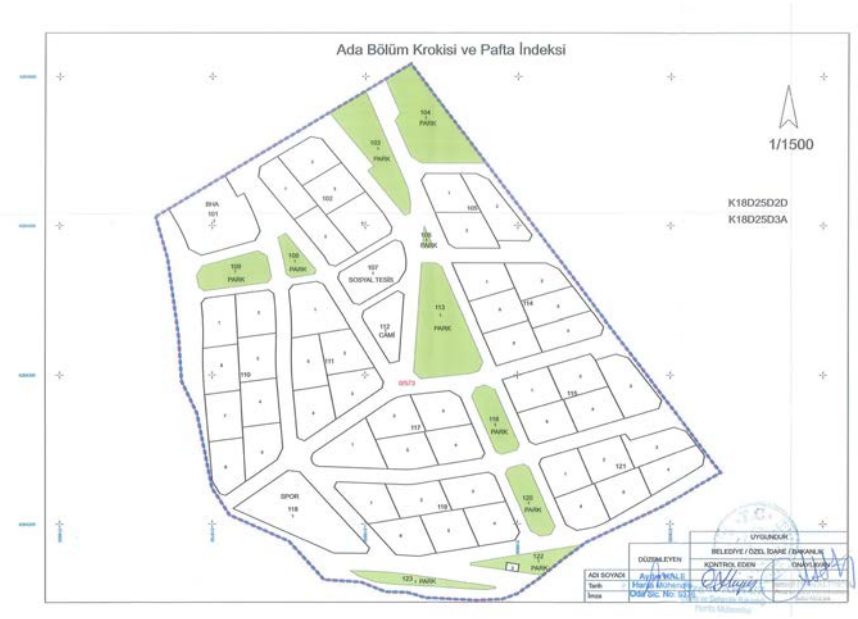
Mülkiyet sınırlarının belirlendiği kadastro parselleri kadastro müdürlükleri tarafından hazırlanmıştır. Bu parsellere kadastro parselleri denilmektedir. Kadastro parsellerinin sınırları vatandaşların mevcut arazideki genel kullanımlarına göre belirlendiği için geometrik şekilleri düzgün değildir ve yola cephesi olmayan parsellerde bulunmaktadır. Bu yüzden imar planı uygulanmadan cinsi bağ, bahçe, tarla vb. olan kadastro parselleri üzerine bina yapılamaz. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan parselasyon çalışmaları ile imar planlarına uygun imar parselleri oluşturulur. Oluşan yeni imar parselleri ile geometrik şekli düzgün, yola cephesi olan araziler oluşturulur.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında **düzenleme ortaklık payı** olarak düşülebilir ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

1.2.1. Konu İle İlgili Tanımlar

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 4. maddesinde yer alan tanımlar aşağıdadır:

Ada bölüm krokisi: Düzenlemeye giren parsel sınırlarının, imar adaları ve yollarının, uygulama sonucu oluşan tescile tabi olmayan alanların, pafta bölümlemesinin ve düzenleme sınırının gösterildiği ölçekli krokidir (Görsel 1.9).



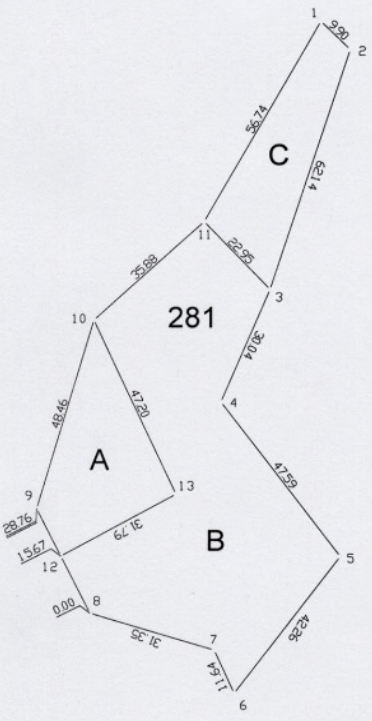
Görsel 1.9: Ada bölüm krokisi ve pafta indeksi

(ÖRNEK 4/A) *

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
KÖY-MAH	İNCEK
ADA/PARSEL	281

KADASTRO AYIRMA ÇAPI

	Ha	M^2	Dm^2
YÜZÖLÇÜMÜ (TAPU)	-	5500	00
UYGULAMAYA GİRMEYEN (A)	-	0969	00
UYGULAMAYA GİREN (B)	-	3630	00
UYGULAMAYA GİRMEYEN (C)	-	0901	00



NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	473742.75	4409389.94	2	473749.87	4409383.07
3	473730.73	4409323.95	4	473719.04	4409296.28
5	473747.89	4409258.43	6	473722.46	4409224.68
7	473717.67	4409235.29	8	473687.62	4409244.25
9	473674.57	4409269.88	10	473688.38	4409316.33
11	473714.87	4409340.53	12	473680.51	4409258.22
13	473708.35	4409273.56			

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltme	Deng.Alan
281	9,10,11,1,2,3,4,5,6,7,8,12	5489.20	+10.80	5500.00
281/A	10,13,12,9	967.00	+2.00	969.00
281/B	12,13,10,11,3,4,5,6,7,8,	3622.78	+7.22	3630.00
281/C	1,2,3,11	899.42	+1.58	901.00
	TOPLAM	5489.20	+10.80	5500.00

TAPUALANI	5500.00
HESAPLANAN	5489.20
FARK	10.80
YANILMA SINIR	44.77

	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR BELEDİYE/ÖZEL İDARE	KADASTRO MÜD.
		KONTROL EDEN	KONTROL EDEN
ADI-SOYADI			
TARİH			
İMZA			

*Yüzölçümü yanılma sınırı içerisinde kalan parselin ayırma çapına ilişkin örnektir.

Görsel 1.10: Kadastro ayırma çapı

Arsa: İmar planı ve imar mevzuatına göre oluşmuş imar parselidir.

Ayırma çapı: Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenen üzerinde parselin tescilli yüz ölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımların yüz ölçümünü gösteren, ilgili idarece onaylanan krokidir (Görsel 1.10).

Düzenleme ortaklık payı (DOP): Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (%45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüz ölçümü miktarına oranıdır. Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanır.

Düzenleme sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.

Düzenleme sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırıdır.

Düzenleme sınır krokisi: Düzenleme sınırını, düzenlemeye kısmen ya da tamamen giren kadastro parsellerini ve imar adalarını koordinatlarına göre gösterecek şekilde düzenlenen krokidir (Görsel 1.11).

Düzenleme ortaklık payı oranının hesabı basit bir örnek verilerek şu şekilde yapılır:

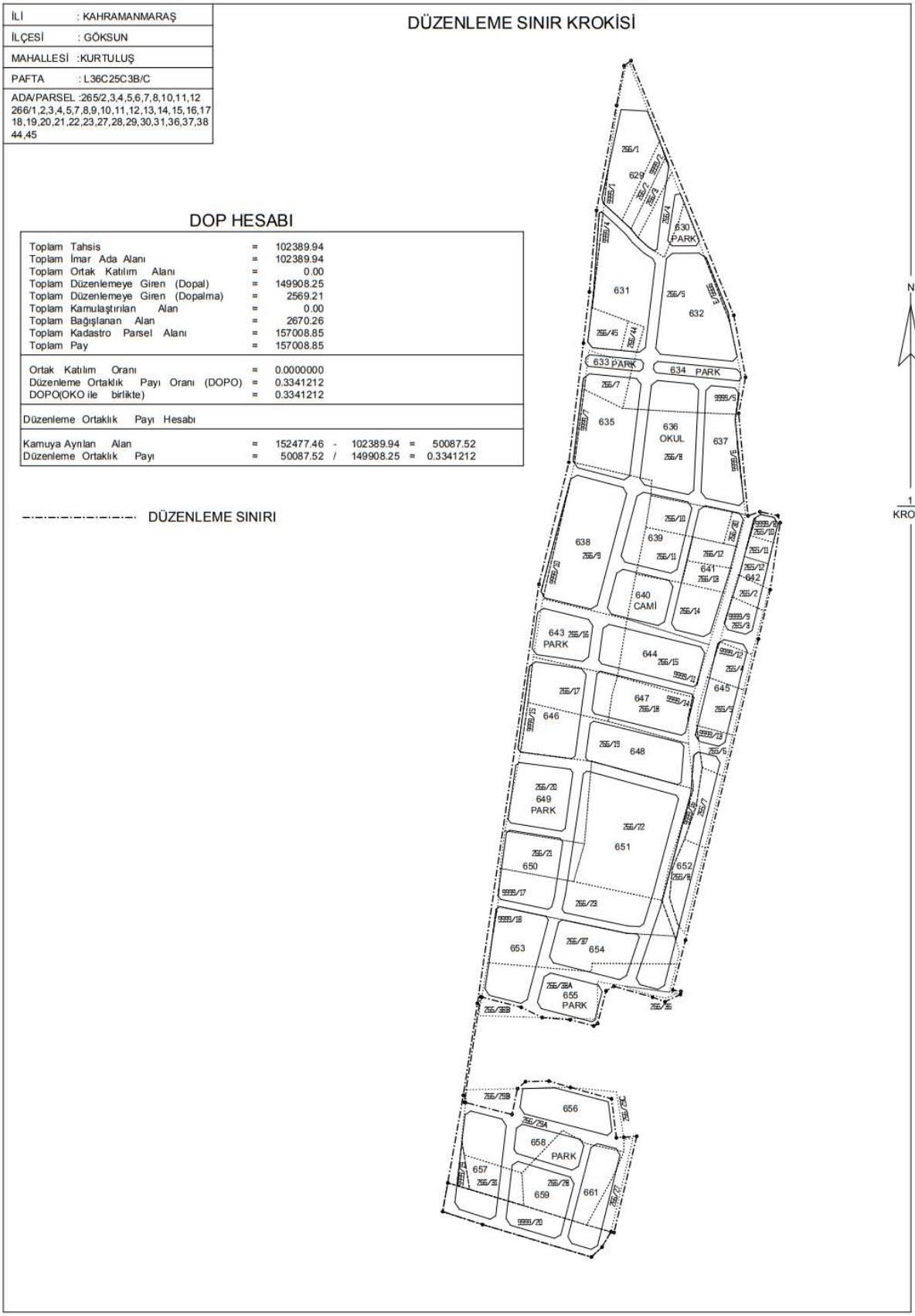
Bir düzenleme bölgesi için katılım kütlesinin alanı 100.000 m²,

Düzenleme sonrasında dağıtım kütlesi olarak da adlandırılan imar parselleri için ayrılan kısmın alanı 70.000 m² ise,

DOPO hesabı

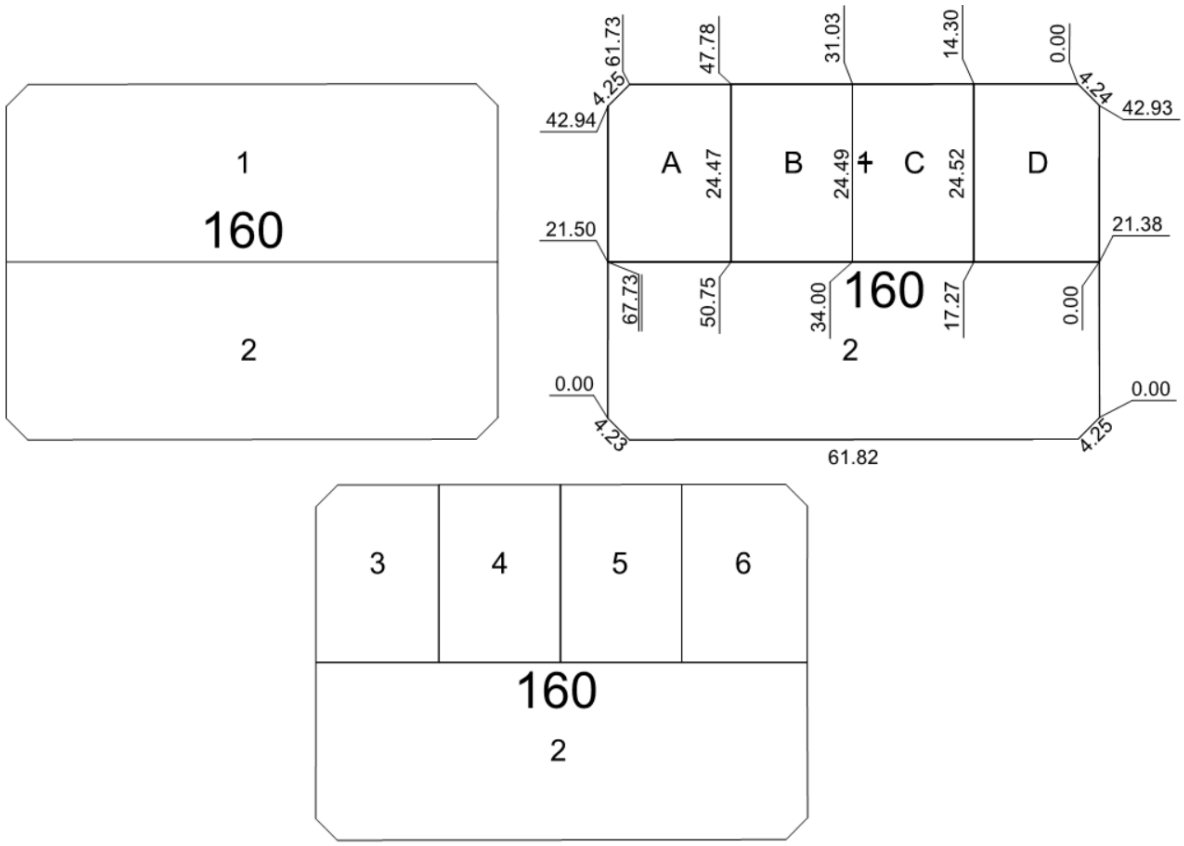
- Katılım kütlesinden dağıtım kütlesi çıkarılarak dop miktarı hesaplanır.
  (DOP) = (K) – (D) = 100.000m²–70.000m² = 30.000 m²
- Dop miktarı katılım kütlesine bölünerek dopo hesaplanmış olur.
  (DOPO) = (DOP) / (K) = 30.000m²/100.000m² = 0,30 yani %30 dur.

Düzenleme sahası içerisinde bulunan 10.000 m² yüzölçümlü bir kadastro parseli için
Düzenleme ortaklık payı oranına göre kadastro parselindeki kesinti miktarı 10.000 * 0,30 = 3.000 m²
Kesinti sonrası yeni yüzölçümü
10.000 - 3.000 = 7.000 m² olarak hesaplanır.



Görsel 1.11: Düzenleme sınır krokisi

İfraz: Bir parselin imar mevzuatına uygun olarak bölünerek birden fazla parsel oluşturulmasıdır (Görsel 1.12).



Görsel 1.12: İfraz işlem adımları

İmar parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

İrtifak hakkı cetveli: Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli irtifak hakkının uygulama sonucu zeminde isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveldir.

Kadastral parsel: Herhangi bir imar düzenlemesi yapılmamış, kadastro mevzuatı uyarınca oluşarak tescil edilmiş parsellerdir.

Mal sahipleri araştırma özet formu: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, maliklerinin ad, soyadı ve baba adlarını, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüz ölçümlerini, uygulamaya alınan parsel numaralarının sırasına göre gösteren cetveldir.

Özet cetveli: Düzenleme sahasına giren parsellerin tapu alanlarının, düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının, düzenleme ortaklık payı hesabının, parsellerin düzenleme ortaklık paylarının varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar adalarının yüz ölçümlerinin yazıldığı cetveldir (Görsel 1.13).

İLİ : SİVAS SAYFA NO: 1
İLÇESİ : SİVAS
KÖYÜ/MAHALLESİ: KILAVUZ
T.C. SİVAS BELEDİYESİ NOLU UYGULAMA SAHASI

Ö Z E T C E T V E L İ

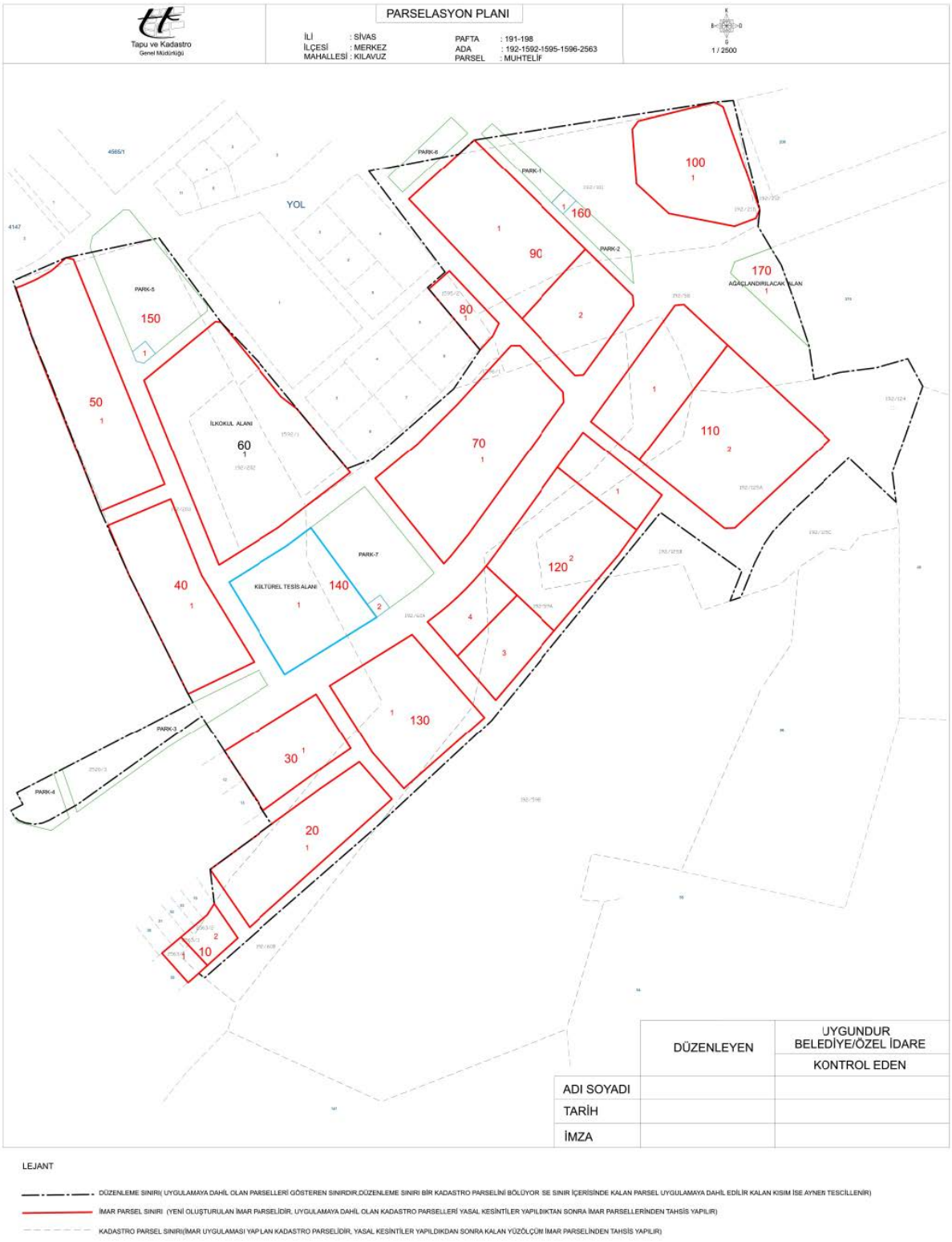
K A D A S T R O									İ M A R	
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis	AdaNo	Alan
192/58	17373.20	-	-	-	17373.20	-	7817.39	9555.81	10	1508.47
192/59	91028.00	-	-	77873.94	13154.06	-	5918.91	7235.15	20	6349.27
192/60	50947.50	-	-	2874.37	48073.13	-	21631.40	26441.73	30	4110.34
192/101	26373.20	-	-	-	26373.20	-	11867.11	14506.09	40	7098.29
192/125	30708.60	-	-	7952.85	22755.75	-	10239.37	12516.38	50	9225.43
192/202	5657.21	-	-	-	0.00	5657.21	0.00	5657.21	60	14464.36
192/203	47880.91	-	-	-	42451.85	5429.06	19102.00	28778.91	70	10233.68
192/211	38.09	-	-	-	0.00	38.09	0.00	38.09	80	1277.13
192/212	24.37	-	-	-	0.00	24.37	0.00	24.37	90	12474.26
1592/1	3150.00	-	-	-	0.00	3150.00	0.00	3150.00	100	6291.68
1595/2	912.00	-	556.00	-	665.03	-	299.24	365.79	110	15355.37
1596/1	200.00	-	-	-	267.77	-	120.49	147.28	120	14106.46
2520/3	3486.00	-	2928.00	-	0.00	558.00	0.00	558.00	130	6943.07
2563/2	45.00	-	-	-	0.00	45.00	0.00	45.00		
2563/3	85.00	-	-	-	0.00	85.00	0.00	85.00		
2563/4	333.00	-	-	-	-	333.00	0.00	333.00		

K A D A S T R O T O P L A M L A R I									İ M A R
Toplam Pay	Toplam Alan	Top Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	Top. Düz. Giren Dopalma	Top. Düz. Giren Dop	Toplam Tahsis	Toplam Alan
278242.08	278242.08	0.00	3484.00	88701.16	171114.00	15319.73	76995.91	109437.81	109437.81

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı
Kamuya Ayrılan Alan= 186433.72 - 109437. = 76995.91
Düzenleme Ortaklık Payı = 76995.91 / 171114.00 = 0.4499685

Görsel 1.13: Özet cetveli

Parselasyon planı: İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plandır (Görsel 1.14).



Görsel 1.14: Parselasyon Planı

Röleve krokisi: İmar adası içerisindeki imar parsellerinin veya parsel sınırlarının, koordinat ve cephe uzunluklarının gösterildiği krokidir.

Tescil sayfası: Yüz ölçümü, malik ve tescili ilgilendiren tüm bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveldir. Tescil sayfasında, parselin imar planındaki kullanım kararına göre cinsi, umumi ve kamu hizmet alanlarına konu ise DOP'tan karşılandığı, parselasyon planı ile tescile konu olan irtifak, şerh ve beyanlar gösterilir.

Tescile esas dağıtım cetveli: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, maliklerinin ad, soyadı ve baba adlarını, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüz ölçümlerini, tescil edilecek yeni imar ada ve parsel numarası sırasına göre gösteren cetveldir (Görsel 1.15).

TOPLAM ALAN : 278242.08
TOPLAM PAY : 278242.08
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00
TOP. DÜZENLE. GİBMEYEN: 88701.16
TOP. DÜZENLEMEYE GİREN: 186245.32

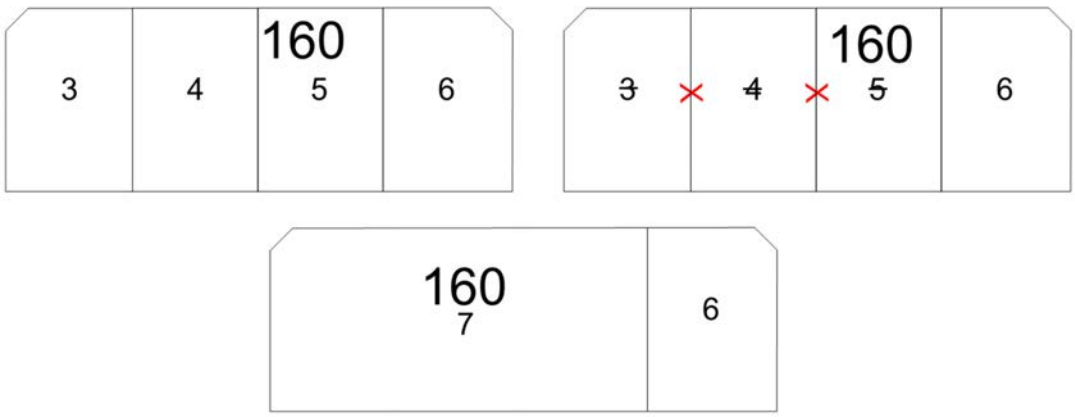
T E S C İ L E E S A S
D A Ğ I T I M C E T V E L İ
(İMAR PARSELİNE SIRALI)

SAYFA NO: 1
TOPLAM ADA ALANI : 109437.81
O.KATILIM ORANI : 0.0000000
D.O.PAYI ÇPANI : 0.4499685

K A D A S T R O							İ M A R				
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan	Hisse	Malik/Baba Adı	Kamu	Dop/İTh	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay
148		2520/3	3486.00	541/3486 541.00	KEMAL ÇOLPAN MEHMET	-	0.00 541.00	10/1	558.00	54100/55800	541.00
149		2520/3	3486.00	17/3486 17.00	AYŞE DOĞAN MEHMET	-	0.00 17.00			1700/55800	17.00
92		192/60	50947.5	1/10 5094.76	REFİKA ÖZSOY MEHMET	-	2163.15 2644.18	10/2	950.47	9505/95047	95.05
93		192/60	50947.5	1/10 5094.76	AKKIZ ERDER ALİ	-	2163.15 2644.18			9505/95047	95.05
94		192/60	50947.5	1/10 5094.76	OSMAN ÖZSOY MUSTAFA	-	2163.15 2644.18			9505/95047	95.05
95		192/60	50947.5	1/10 5094.76	YURDAGÜL ÖZTÜRK İDRİS	-	2163.15 2644.17			9505/95047	95.05
96		192/60	50947.5	3/80 1910.53	ABDULKADİR ALTUNTAŞ MEHMET	-	811.18 991.56			3564/95047	35.64
97		192/60	50947.5	3/80 1910.53	İSMAİL HAKKI ALTUNTA MEHMET	-	811.18 991.56			3564/95047	35.64
98		192/60	50947.5	3/80 1910.53	EBUBEKİR ALTUNTAŞ MEHMET	-	811.18 991.56			3564/95047	35.64
99		192/60	50947.5	3/80 1910.53	MÜBERRA HAYRİYE GÜLE MEHMET	-	811.18 991.56			3564/95047	35.64
100		192/60	50947.5	3/80 1910.53	AZİZEİ HÜMEYRA GENÇE MEHMET	-	811.18 991.56			3564/95047	35.64
101		192/60	50947.5	1/80 636.84	BİLENGÜL ALTUNTAŞ SEYİD NİZA	-	270.40 330.51			1188/95047	11.88
102		192/60	50947.5	1/20 2547.37	HÜSEYİN GÜLTEKİN ÖMER	-	1081.56 1322.09			4753/95047	47.53
103		192/60	50947.5	1/10 5094.75	İLKER KILINÇ ABDURRAHİM	-	2163.13 2644.18			9505/95047	95.05
104		192/60	50947.5	1/40 1273.69	MEVLÜDE ESER MUSTAFA	-	540.78 661.05			2376/95047	23.76
105		192/60	50947.5	1/80 636.84	EMİNE ÜSTÜNDAĞ ŞEVKET	-	270.39 330.52			1188/95047	11.88
106		192/60	50947.5	1/80 636.84	ŞÜKRAN KÖZÜZ ŞEVKET	-	270.39 330.52			1188/95047	11.88
107		192/60	50947.5	1/80 636.84	KADRİYE DİLEK ŞEVKET	-	270.39 330.52			1188/95047	11.88
108		192/60	50947.5	1/80 636.84	ADEM ESER ŞEVKET	-	270.39 330.52			1188/95047	11.88
109		192/60	50947.5	1/80 636.84	RIFKI ESER ŞEVKET	-	270.39 330.52			1188/95047	11.88
110		192/60	50947.5	1/80 636.84	FADİME YAZGAN ŞEVKET	-	270.39 330.52			1188/95047	11.88
111		192/60	50947.5	1/20 2547.37	AKKIZ ERDER ALİ	-	1081.56 1322.09			4753/95047	47.53
112		192/60	50947.5	1/10 5094.75	HİKMET GÜRBÜZER İSMAİL TOLGA GÜRBÜZER [Vrs. HİKMET TUĞBA ERSAYİT [Vrs.] HİKMET EMİNE AYDIN [Vrs.] HİKMET	-	2163.13 2644.18			9504/95047	95.04
92		192/60	50947.5	1/10 5094.76	REFİKA ÖZSOY MEHMET	-	2163.15 2644.18	20/1	6349.27	63493/634927	634.93
93		192/60	50947.5	1/10 5094.76	AKKIZ ERDER ALİ	-	2163.15 2644.18			63493/634927	634.93
94		192/60	50947.5	1/10 5094.76	OSMAN ÖZSOY MUSTAFA	-	2163.15 2644.18			63493/634927	634.93
95		192/60	50947.5	1/10 5094.76	YURDAGÜL ÖZTÜRK İDRİS	-	2163.15 2644.17			63493/634927	634.93
96		192/60	50947.5	3/80 1910.53	ABDULKADİR ALTUNTAŞ MEHMET	-	811.18 991.56			23809/634927	238.09
97		192/60	50947.5	3/80 1910.53	İSMAİL HAKKI ALTUNTA MEHMET	-	811.18 991.56			23809/634927	238.09
98		192/60	50947.5	3/80 1910.53	EBUBEKİR ALTUNTAŞ MEHMET	-	811.18 991.56			23809/634927	238.09
99		192/60	50947.5	3/80 1910.53	MÜBERRA HAYRİYE GÜLE MEHMET	-	811.18 991.56			23809/634927	238.09
100		192/60	50947.5	3/80 1910.53	AZİZEİ HÜMEYRA GENÇE MEHMET	-	811.18 991.56			23809/634927	238.09
101		192/60	50947.5	1/80 636.84	BİLENGÜL ALTUNTAŞ SEYİD NİZA	-	270.40 330.51			7936/634927	79.36
102		192/60	50947.5	1/20 2547.37	HÜSEYİN GÜLTEKİN ÖMER	-	1081.56 1322.09			31750/634927	317.50
103		192/60	50947.5	1/10 5094.75	İLKER KILINÇ ABDURRAHİM	-	2163.13 2644.18			63493/634927	634.93
104		192/60	50947.5	1/40 1273.69	MEVLÜDE ESER MUSTAFA	-	540.78 661.05			15873/634927	158.73
105		192/60	50947.5	1/80 636.84	EMİNE ÜSTÜNDAĞ ŞEVKET	-	270.39 330.52			7936/634927	79.36
106		192/60	50947.5	1/80	ŞÜKRAN KÖZÜZ	-	270.39			7936/634927	79.36

Görsel 1.15: Tescile esas dağıtım cetveli

Tevhit: Birden fazla birbirine bitişik parselin imar mevzuatına uygun olarak birleştirilmesidir (Görsel 1.16).



Görsel 1.16: Tevhit işlem adımları

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

Yapı-muhdesat cetveli: Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli yapı/muhdesadın uygulama sonucu zeminde hangi parselde kaldığını gösterir cetveldir.

1.2.2. Düzenleme Hazırlık Çalışmaları

1.2.2.1. Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları

MADDE 9 – (1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.

(2) 10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, 10/7/2019 tarihinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde; düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır.

(3) İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

(4) Kamunun mülkiyeti ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlar hariç olmak üzere, belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

(5) Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması hâlinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

1.2.2.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

MADDE 10 – (1) İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

(2) İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;

a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,

b) Yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan,

c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi hâlinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,

d) Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden, geçirilir.

(3) Düzenleme sınırı; gerek görülmesi hâlinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.

(4) Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulunsa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılamaz.

1.2.2.3. Tapu Kayıtlarının ve Parsel Sınırlarının Elde Edilmesi

MADDE 11 – (1) Düzenleme sahasına ilişkin gerekli tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri, 7/3/2015 tarihli ve 29288 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince uygulamayı yapan idarece alınır.

(2) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idarenin başvurusuyla, arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin tapu bilgi ve belgeleri; onaylı olarak veya Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınır.

(3) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenleme sınırı krokisi ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur.

(4) Kadastro müdürlüğünce arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alana kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parsellerin, uygulamaya esas onaylı mülkiyet haritaları, koordinatları ve yüz ölçümleri hazırlanacak mülkiyet raporu ile birlikte başvuru sahibine teslim edilir.

(5) Mülkiyet raporunda;

a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüz ölçümleri,

b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,

c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,

d) Gerekiyorsa dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar, belirtilir.

(6) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüz ölçümlerinde hataların bulunması hâlinde, bu hatalar ve uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ile yüz ölçümleri kadastro müdürlüğünce hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

(7) Uygulama işlemleri, kadastro müdürlüğünce imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüz ölçümlerine göre yapılır.

1.2.2.4. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

MADDE 12 – (1) Mücavir alan içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.

(2) Tapu müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.

1.2.2.5. Ayırma Çapı

MADDE 13 – (1) Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir.

(2) Çap üzerinde; parselin tescilli ve hesaplanan yüz ölçümü, yüz ölçümü farkı ve yanılma sınırı ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüz ölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir. Ayırma çapları, parselasyon planıyla birlikte onaylanır.

(3) Parselin düzenleme sınırı dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir. Bu durumda düzenleme sahası dışında kalan her bir parça, parsel numarası verilerek parselasyon planıyla birlikte tescil edilir.

(4) Ayırma çapı parselasyon planının bir parçası olup, ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.

1.2.2.6. Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar

MADDE 14 – (1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.

(2) Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

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

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

(4) İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.

(5) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanunu'nun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

(6) Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.

(7) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 10 uncu maddesinin (b) fıkrası gereği özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.

(8) Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alanlar hariç olmak üzere, bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşüldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır.

(9) İçme suyu havzasında kalması nedeniyle 28/10/2017 tarihli ve 30224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik kapsamında yerleşime konu edilemeyen ve rekreasyon amaçlı imar planı bulunup, plan kararı ile özel tesis yapılmasına imkan verilen alanlarda; etrafını sınırlayan alanların yerleşim durumu, yapı yoğunluğu ve daha önce imar uygulaması görmesi gibi nedenlerden ötürü bu alanlarla birleştirilerek imar uygulaması yapılamaması hâlinde, rekreasyon alanı kullanımındaki imar parsellerine özel mülkiyetten tahsis yapılmak suretiyle parselasyon planları yapılabilir, imar mevzuatındaki yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla özel tesis yapımına izin verilebilir.

1.2.2.7. Düzenleme Ortaklık Payını Aşan Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarının Elde Edilmesi

MADDE 15 – (1) Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14'üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi hâlinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması hâlinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.

(2) Bu madde gereğince yapılacak kamulaştırmalardan;

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

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

c) Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumunca

kamulaştırılır.

(3) Büyükşehir belediyesi olan yerlerde kamulaştırma; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev dağılımına göre ilgili belediye tarafından yapılır.

(4) Düzenlemeye giren bütün parsellerden 14'üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılmasına rağmen, düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının yüzde kırk beşi (%45) aşması durumunda; parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet

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

1.2.2.8. Düzenleme Ortaklık Payının Alınmadığı Durumlar

MADDE 16 – (1) Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen yerler hariç olmak üzere parselasyon planı yapımı sırasında; üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınamadığı ve mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabildiği hâllerde öncelik sırasına göre;

a) Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek,

b) Yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parsele denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,

parselasyon planı yapılır.

(2) Düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması nedeniyle belediye/valilik mülkiyetindeki alanlar veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilen parsellerdeki kamu hisseleri yapı sahibine rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

(3) Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaşılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır.

(4) Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilir ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtıma tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktığı bilgisi kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir. Kamulaştırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, diğer parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir.

(5) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan

kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması hâlinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(6) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya arazilerde; her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz, bedele dönüştürülür. Bu parsellerin tapu kaydına, "alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı" beyanı düşülür. Alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alanın bedeli ödenmeden bu beyan kaldırılmaz, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu bedel ödendiği tarihteki idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından belirlenen güncel rayiç değerleri üzerinden ilgili idarece tahsil edilerek beyanın kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(7) Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

1.2.2.9. Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları

MADDE 17 – (1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a) Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi hâlinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.

b) Parselasyon planıyla; imar planına, imar planında aksine bir hüküm yoksa, imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

c) İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması hâlinde, 16'ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.

d) Kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla, kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler müstakil bir imar parselinde toplanabilir.

e) Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı hâlinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi hâlinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hâle getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.

f) Taşınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi hâlinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.

g) İmar planına ve mevzuatına uygun olması kaydıyla arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak imar parselleri oluşturulur.

(2) Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği hâlde, 7'nci maddenin ikinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde belirtilen istisnalardan dolayı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hâllerde veya 7'nci maddenin ikinci fıkrasının (a) ve (ç) bentlerine istinaden İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre ifraz, tevhit ve cins değişikliği yoluyla; imar planına uygun, müstakil ve inşaata elverişli hâle getirilen parsellere inşaat ruhsatı verilebilir.

(3) 10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur ancak imar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde; azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilir.

(4) Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediyesi adına, kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması hâlinde Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur.

(5) Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar Hazine adına imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar Hazine tarafından, imar planındaki kullanım amacında kullanılması şartıyla, belediyesince hizmet verilmesinin planlanması hâlinde belediyeye devir veya tahsis, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması hâlinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna tahsis edilir.

(6) Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi hâlinde bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.

(7) 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında ilgili kadastro müdürlüğünce yüz ölçümü düzeltmesi yapılan parsellerde, bu düzeltmeye karşı dava açılmış olsa dahi, düzeltilmiş yüz ölçümlerine göre uygulama yapılır. Parselasyon planının tesciline kadar geçen süreçte davanın sonuçlanmaması hâlinde; yüz ölçümü düzeltmesi yapılarak tahsis ve tescil edilen imar parselinin tapu kaydına, "Düzeltme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüz ölçümüne göre imar uygulaması yapıldığı" şerh düşülür.

1.2.2.10. Korunması Gereken Yapı ve Alanlar

MADDE 18 – (1) İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar arazide ölçülerek, uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.

(2) Üzerinde korunacak tescilli yapı bulunan parsel ya da parsellerde; tescilli yapı ve koruma alanı, bir imar parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınır.

(3) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, uygulama yapan ya da onaylayan idare tarafından korunan alanlardan sorumlu kurum, kurul ve komisyonların uygun görüşü alınmadan, uygulama dosyası tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmez.

1.2.2.11. Kat Mülkiyetine Konu Alanlar

MADDE 19 – (1) Parselasyon planları yapılmış alanlarda yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar parselleri kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

(2) Hisselendirme, imar parselinin yüz ölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait yüz ölçüm miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

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

(4) Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak aşağıdaki usullere göre dağıtıma tabi tutulur: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parsellerin imar uygulaması sırasında müstakil bir imar parseli oluşmadığı durumlarda, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazın ana gayrimenkulüne, öncelik sırasına göre;

- Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisselere karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle,
- Kesinti yapılamayan parsele denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,

imar parseli oluşturulur.

(5) Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

(6) Hisselendirilmiş parselin tapu sicilindeki beyanlar hanesine "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

(7) Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

1.2.2.12. Parselasyon Planı Paftalarının Hazırlanması

MADDE 20 – (1) Paftalar, uygulama imar planlarına uygun olarak, 30/4/2018 tarihli ve 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre açılır ve 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. Kesik çizgiler ile gösterilen kadastro parselleri ile imar ada ve parselleri, ada/parsel numaraları, düzenleme sınırı, imar planındaki kullanım kararları, yol genişlikleri gösterilir.

1.2.2.13. İmar Ada ve Parsellerinin Numaralandırılması

MADDE 21 – (1) Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadastro müdürlüğünden alınan ada numaralarına göre, düzenleme sahasının kuzey batısından itibaren saat ibresi yönünde birbirini izleyen ada numarası verilir. Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.

(2) Bir imar adası tek bir imar parselinden oluşabilir.

(3) Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz.

(4) İmar adası içerisindeki imar parsellerine, 1'den ve kuzey batıdan başlanarak saat ibresi yönünde parsel numarası verilir.

1.2.2.14. Parselasyon Planı Dosyasında Bulunması Gereken Bilgi ve Belgeler

MADDE 22 – (1) Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur:

a) Parselasyon planı açıklama raporu.

b) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu.

c) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri.

d) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları.

e) İlgili kadastro müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri.

f) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;
   - Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme.
   - Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici firmanın yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme.

g) Düzenleme sınır krokisi.

h) Ada bölüm krokisi.

i) Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa ayırma çapı ve tescil bildirimi.

j) Varsa ihdas krokisi ve koordinatları.

k) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesabı.

l) Özet cetveli (Ek-1).

m) Mal sahipleri araştırma ve özet formu (Ek-2).

n) Tescile esas dağıtım cetveli (Ek-3).

o) Tescil sayfası (Ek-4).

p) Alan hesapları ve dengelemeleri.

q) Ada röleve krokileri.

r) Parselasyon planı paftası.

s) Parselasyon planının sayısal verileri.

t) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera ve benzeri konularda özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurul görüşleri.

(2) Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, birinci fıkrada belirtilen dokümanlar dışında başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

1.2.2.15. Parselasyon Planı Açıklama Raporu

MADDE 23 – (1) Parselasyon planı açıklama raporuna ilişkin esaslar şunlardır:

a) Mülkiyet durumu ile ilgili; düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, daha öncesinde İmar Kanunu'nun 15'inci 16'ncı ya da 18'inci maddeye göre uygulaması yapılmış parseller ve terk oranları, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili durum,

b) İmar planı ile ilgili; parselasyon planının dayanağı olan uygulama imar planının onay ve kesinleşme tarihleri, aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı ve plan notları,

c) Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili; düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parseller ve bu parsellerden neden kesinti yapılamadığı,

d) Dağıtımla ilgili; tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı,

e) Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili; düzenleme sınırı ve imar ada sınırlarını gösteren uydu görüntüsü, toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı, uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.

1.2.2.16. Parselasyon Planlarının Kontrolü

MADDE 24 – (1) Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar 25 inci maddede belirtilen parselasyon planını onaylamaya yetkili idareler tarafından imar mevzuatına göre kontrol edilir.

(2) Parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, mülkiyet sınırları ve tapu kayıtları açısından incelenmesi, ilgili kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından, kadastro ve tapu mevzuatına göre kontrol edilir.

1.2.2.17. Parselasyon Planlarının Onayı

MADDE 25 – (1) İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli onay yapacak idarenin birim amiri tarafından ayrıca onaylanır ve idarenin yetkili amiri tarafından imzalanarak onamaya yetkili karar organına sevk edilir.

(2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması hâlinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması hâlinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.

(3) Parselasyon planları bir ay müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulabilir.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır.

(5) Düzenleme sahasındaki maliklerin detaylı bilgilendirilmesi amacıyla, üçüncü fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi hâlinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir.

(6) İlgili idare onayı/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.

1.2.2.18. Parselasyon Planlarının Tebliği

MADDE 26 – (1) Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin bulundukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılacak zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.

1.2.2.19. Uygulama Masrafı

MADDE 27 – (1) İmar planına uygun olması ve parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, parselâsyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

(2) İlgili idarece onaylanan imar uygulamalarında ilgili idarenin karar organınca arsa payı oranında belirlenmiş kontrollük hizmet ücreti alınabilir.

1.2.2.20. Kadastro Kontrolleri

MADDE 28 – (1) Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki köşe noktalarına ait koordinatlarına göre sorumlu mühendisi tarafından araziye aplike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek herhangi bir hata ve eksiklik tespit edilmemesi hâlinde parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir.

MADDE 29 – (1) Kesinleşen parselasyon planlarının kontrol ve tescili için, ilgili kadastro müdürlüğüne aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

a) Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken dokümanlar.

b) Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği.

c) İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması hâlinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge.

d) Global Navigasyon Uydu Sistemi (GNSS) ve Gerçek Zamanlı Kinematik (GZK) ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge.

e) Parselasyon planı paftası.

f) Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri.

g) Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine uyumlu Bilgisayar Destekli Tasarım (CAD) tabanlı parselasyon planının bulunduğu worm-cd.

h) Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli (Ek-5).

i) İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli (Ek-6).

j) Fen klasörü.

k) Tapu ve Kadastro mevzuatı uyarınca istenilecek diğer belgeler.

MADDE 30 – (1) Düzenleme sahasındaki uygulamaya tabi parsellerin, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre üretilen veya dönüştürülen koordinatları ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir. Kadastro paftası, uygulama imar planı ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa dönüşüm parametreleri ile yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.

(2) Düzenleme sahasında uygulamaya tabi parsellerde düzeltme işlemi yapılması gerekiyorsa, tapu ve kadastro mevzuatına göre düzeltilmiş verilere göre uygulama yapılır.

Düzenleme sahasına giren parsellerin yüz ölçümü kontrolü

MADDE 31 – (1) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alan içerisinde kalan kadastro parsellerinin yüz ölçümleri koordinatlarına göre hesaplanır ve tescilli yüz ölçümleriyle karşılaştırılır. Yüz ölçüm farkı; yanılma sınırları içerisinde ise tescilli yüz ölçümleri esas alınarak, yanılma sınırları dışında ise tescile konu harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuatınca düzeltilmiş yüz ölçümler esas alınarak uygulama yapılır.

(2) Düzenleme sahasına kısmen giren parsellerde, düzenlemeye giren kısmının hesaplanan yüz ölçümüne göre uygulama yapılır. Kısmen düzenlemeye giren parseldeki yüz ölçüm hatası parselin uygulama dışında kalan kısmında bırakılır.

(3) Yüz ölçümü kontrolünde yanılma sınırı miktarının belirlenmesinde, aşağıdaki bağıntılar kullanılır:

F: m^2 cinsinden parsel yüz ölçümü,
M: parselin bulunduğu paftanın ölçek paydası,
Yapılaşmanın olduğu Köy içinde veya Mahallede: $f = 0.013 \times \sqrt{M} \times F + 0.0003 \times F$
Diğer yerlerde: $f = 0.0004 \times M \times \sqrt{F} + 0.0003 \times F$

Hisse hesabı

MADDE 32 – (1) Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında parselin yüz ölçümü esas alınır ancak payın tam sayı çıkmaması durumunda, pay tam sayı çıkacak şekilde payda hesaplanır.

Hisse hesabının kontrolü için basit bir örnek verilecek olursa

Bir parselin maliklerinin hisse bilgileri şunlardır:

1. malik 2/36
2. malik 3/36
3. malik 3/36
4. malik 12/36
5. malik 6/36
6. malik 5/36
7. malik 4/36

Kontrol için hisseler toplanır.
2/36+3/36+3/36+12/36+6/36+5/36+4/36=35/36

Hisselerin toplamı 1'e eşit ise hisse oranlarında bir sorun yoktur. hisse oranları toplamı 1'e eşit değilse ilgili tapu müdürlüğüne gidilerek hataların giderilmesi için bilgi verilerek düzeltme istenmelidir.

Tapuya beyan ve tescil

MADDE 33 – (1) Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planlarındaki dağıtım cetvellerine uygun olarak, tapu sicilinde, tescili yapılan parsellerin cinsine; özel kullanım alanı olanlara arsa, umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara imar planındaki kullanım kararı yazılır.

(2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı ve benzeri ayni haklar ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi hâlinde; ayni haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir.

(3) Tescile tabi olmadığı hâlde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı verilen, ruhsata tabi yapıların yapılabileceği umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar ve üzerindeki yapılar, bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz özel mülkiyete konu edilemez.

(4) Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşturulabilen alanlar ve plan gereği umumi ve kamu hizmet alanlarına terk edilen alanlardan belediye adına tescil edilebilecek diğer alanların tescil işlemi; bu alanların cephe aldığı yol da dikkate alınarak, Belediye Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve bu kanunlar uyarınca alınmış düzenleyici meclis kararlarına göre sorumluluk verildiği belediye adına gerçekleştirilir. Bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

Düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar

MADDE 34 – (1) Düzenlemeye giren tescil harici arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınması hâlinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın, parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de Hazine adına gerçekleştirilir. Parselasyon planı ile birlikte tescil harici alanların Hazine adına tescil edilmesi durumunda, parselasyon planının onaylanarak askı işlemlerine başlandığına dair Millî Emlak Genel Müdürlüğüne bilgi verilir.

Parselasyon planlarının hukuki geçerliliği

MADDE 35 – (1) Parselasyon plânları, tescilden sonra 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda ve 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçer.

(2) Mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri, 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun kapsamında faaliyette bulunan lisanslı bürolarca, bu büroların faaliyette bulunmadığı yerlerde ilgili kadastro müdürlüğünce bu planlara göre yapılır.

Hisseli arazi ve arsa satışı

MADDE 36 – (1) Nazım ve uygulama imar plânı olmayan yerlerde, imar planı bulunmakla beraber imar uygulaması sonucunda maksimum düzenleme ortaklık payı kesilmesi hâlinde parsel hissedarlarına yapılaşmaya uygun tahsis yapılamayacak arazilerde, her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak resmî geçerliliği olmayan özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre hisselendirilen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar istisnadır.

1.2.2.21. Geri Dönüşüm İşlemleri

Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları

MADDE 37 – (1) Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; mevcut imar parselleri üzerinden yapılabiliyorsa sadece o parsel ya da parsellere yönelik düzeltme yapılır. İptal kararına konu parselde, uygulama alanındaki diğer parsellerde etkilendiğinden düzeltme yapılamıyorsa; etkilenen diğer parseller de dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılır.

(2) Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi hâlinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması hâlinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.

(3) Mahkeme kararında sadece eksik ya da hatalı görülen parselasyon planının düzeltilmesi isteniyorsa ve mevcut tescilli imar parselleri üzerinden yapılacak yeni bir uygulama ile mahkeme kararı gerekçeleri yerine getirilebiliyorsa, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.

(4) Mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarında, bedele dönüştürme işlemi var ise, geri dönüşüm işlemi ile birlikte alınan bedel, yapı sahibine değerleme oranına göre yeniden hesaplanarak iade edilir ya da yapılacak yeni parselasyon planında çıkacak değer üzerinden mahsuplaşılır.

Hatalı parselasyon planları

MADDE 38 – (1) Tescil edilen parselasyon planlarının bulunduğu alanda, aşağıdaki maddi hataların belgelerle tespit edilmesi durumunda, bu hatalar mevcut tescilli parselasyon planı üzerinden giderilemiyorsa, idarece sadece hatanın giderilmesine yönelik; geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir imar uygulaması işlemi 25 inci maddede belirtilen usullere göre gerçekleştirilebilir.

a) Düzenleme sahasında bulunan parsel ya da parsellerin uygulamaya alınmaması.

b) Orman, mera, askeri yasak ve özel güvenlik alanları gibi özel kanunlarla korunan alanların ilgili kurumun uygun görüşü olmadan uygulamaya alınmış olması.

c) Parsel yüz ölçümünün yanlış girilmesi.

d) Kamulaştırma kararı alan kurumun kamulaştırma amacı dışında kullanılabileceğine dair görüşü olmadan, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar hariç olmak üzere kamulaştırılan ya da kamulaştırma işlemi devam eden taşınmazların yerinde korunmaması ve düzenleme ortaklık payı kesilmesi.

e) Tescilli kültür varlıklarının korunmaması.

f) Düzenleme ortaklık payının yanlış hesaplanması.

1.2.2.22. Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 39 – (1) 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu Yönetmelik öncesi onaylanan parselasyon planları

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Parselasyon planının, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı, dışında il idare kurulu kararı veya parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin onayı ile 10/7/2019 tarihinden önce onaylanmış olması hâlinde; parselasyon planları bu tarihten önceki imar mevzuatına göre sonuçlandırılarak tescil işlemleri yapılabilir. Bu şekilde devam eden arazi ve arsa düzenlemelerinin 10/7/2021 tarihine kadar sonuçlandırılması gerekir. Bu süre büyükşehir belediyelerinde parselasyon planının ilçe belediye encümen kararıyla onaylanmasıyla başlar ancak idareler istediği takdirde yürürlükteki imar mevzuatına göre parselasyon planlarını yeniden yapabilir, onaylayabilir. 10/7/2019 tarihinden önce onaylanıp da parselasyon planında imar planı değişikliği ile yapılan düzeltme ve değişiklikler sonucunda, 10/7/2019 tarihinden sonra tekrar onaylanmak zorunda kalınan parselasyon planları, yürürlükteki İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenir.

MADDE 40 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 41 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıda verilmiş olan soruların altındaki boşluklara uygun cevaplarını yazınız.

1. İmar Kanun'un 18. maddesine yapılan parselasyon çalışmalarının asıl amacı nedir?

.....

.....

.....

2. Düzenleme ortaklık payı kesintisi neden yapılır?

.....

.....

.....

3. İmar parselleri ile kadastro parselleri arasındaki farklar nelerdir?

.....

.....

.....

4. Ayırma çapı hangi durumlarda düzenlenir?

.....

.....

.....

5. Bir düzenleme bölgesi için katılım kütlesinin alanı 500.000 m², Düzenleme sonrasında dağıtım kütlesi olarak da adlandırılan imar parselleri için ayrılan kısmın alanı 280.000 m² ise, DOPO hesabını yapınız.

.....

.....

.....

6. Düzenleme ortaklık payı oranı %44 olan bir düzenleme bölgesinde düzenlemeye giren kadastro parsellerinin yüzölçümleri verilmiştir. Bu parsellerdeki kesinti miktarı ve yeni yüzölçümlerini hesaplayarak yandaki boşluklara doldurunuz.

Ada / Parsel	Yüz ölçümü	Kesinti miktarı	Yeni yüz ölçümü
101/1	70.000		
101/2	30.000		
103/2	40.000		
103/3	50.000		
104/1	58.000		
104/2	72.000		
105/6	100.000		
105/7	80.000		
TOPLAM			

1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

7. Umumi ve kamu hizmet alanlarına örnekler veriniz.

.....

.....

.....

8. Düzenleme hazırlık çalışmalarını maddeler hâlinde yazınız.

.....

.....

.....

9. Mülkiyet raporunda bulunması gerekenler nelerdir?

.....

.....

.....

10. Düzenleme ortaklık payı oranı %45 üzerinde çıkması durumunda ne yapılabilir?

.....

.....

.....

11. Parselasyon sonrası oluşan imar ada ve parsellerinin numaralandırılması nasıl yapılır?

.....

.....

.....

12. Aşağıda verilmiş olan tabloda bir parselin alanı ve hissedarlara ait hisse miktarları verilmiştir. Verilen hisse miktarlarına göre hisse hesabı (pay kontrolü) yaparak hisse oranlarını kontrol ediniz. Tabloda boş bırakılan hisseye düşen alan miktarları başlığı altındaki kutucuklara maliklerin hisse karşılığında paylarına düşen alan miktarlarını yazınız.

Malik adı soyadı	Ada	Parsel	Ana taşınmaz alanı (M^2)	Hisseye düşen alan (M^2)	Pay	Payda
1. malik	2184	1	478.1		535	2400
2. malik	2184	1	478.1		117	2400
3. malik	2184	1	478.1		117	2400
4. malik	2184	1	478.1		233	2400
5. malik	2184	1	478.1		233	800
6. malik	2184	1	478.1		233	800

1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

13. (.....) Düzenleme ortaklık payı kesintisi para karşılığında yapılır.

14. (.....) İmar planı ve imar mevzuatına göre oluşmuş parsellerin cinsi tarladır.

15. (.....) Ayrıma çapı belgesinde koordinatların bulunmasından dolayı il/ilçe bilgilerinin verilmesine gerek yoktur.

16. (.....) Ayırma çapı belgesi hazırlanırken alanlar için harflendirme yapılabilir.

17. (.....) Kadastro parsellerinin cinsi bağ, bahçe, tarla vb. olabilir.

18. (.....) Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanır.

19. (.....) Düzenleme sahası, sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.

20. (.....) Parselasyon planlarında imar parselleri düz çizgi ile kadastro parselleri kesik çizgi ile gösterilir.

21. (.....) Yüzölçümü, malik ve tescili ilgilendiren tüm bilgilerin bulunduğu tescile esas cetvele tescil sayfası denir.

22. (.....) Tevhit işlemi imar parsellerine, ifraz işlemleri ise kadastro parsellerine yapılır.

23. (.....) Komşu parsellere yapılabildiği gibi komşu olmayan parsellere de tevhit işlemi yapılabilir.

24. (.....) Düzenleme sınırı park, meydan, yeşil alanların düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden, geçirilir.

25. (.....) Tapu ve Kadastro Verileri tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınır.

26. (.....) İmar uygulamasına giren parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.

27. (.....) Ayırma çapı parselasyon planının bir parçasıdır.

28. (.....) İmar parselleri umumi ve kamu hizmet alanlarındandır.

29. (.....) Mezarlık, otogar alanı umumi ve kamu hizmet alanlarındandır.

30. (.....) DOP kesintisi birden fazla yapılabilir.

31. (.....) Kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler müstakil bir imar parselinde toplanabilir.

32. (.....) Düzenlemeye giren parsellere uygulama sonrasında düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden vermeye çalışılır.

1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

33. **(.....)** Üzerinde korunacak tescilli yapı bulunan parsel ya da parsellerde; tescilli yapı ve koruma alanı, bir imar parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınır.

34. **(.....)** Hisselendirme, her malik için aynı hisse miktarı düşecek şekilde yapılır.

35. **(.....)** Bir imar adası tek bir imar parselinden oluşabilir.

36. **(.....)** İmar parsellerinin parsel numaraları sağa ve aşağı yöne doğru artış gösterir.

37. **(.....)** Kadastro paftası, uygulama imar planı ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa dönüşüm parametreleri ile yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.

38. **(.....)** Düzenlemeye giren tescil harici arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir.

39. **(.....)** Mahkeme kararı dahi olsa parselasyon planları iptal edilemez.

C. Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerleri doğru ve anlamlı biçimde tamamlayınız.

40. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine göre parselasyon işlemi sonrası idare tarafından en fazla **.....** oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

41. Düzenlemeye giren parsel, imar adaları ve yollarının, uygulama sonucu oluşan tescile tabi olmayan alanların, pafta bölümlemesinin ve düzenleme sınırının gösterildiği ölçekli krokiye **.....** denir.

42. İmar parsellerinin cinsi **.....** olarak tescil edilmiştir.

43. Ayırma çapında düzenlemeye giren ve girmeyen kısımların **.....** gösterilir.

44. Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranına **.....** denir.

45. Düzenleme sınırını, düzenlemeye kısmen ya da tamamen giren kadastro parsellerini ve imar adalarını koordinatlarına göre gösterecek şekilde düzenlenen krokiye **.....** denir.

46. Bir parselin bölünerek birden fazla parsel oluşturulmasına **.....** denir.

47. İrtifak hakkının zeminde isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetvele **.....** denir.

48. Herhangi bir imar düzenlemesi yapılmamış parsellere **.....** denir.

1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

49. İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plana ..... denir.

50. İmar adası içerisindeki imar parsellerinin veya parsel sınırlarının, koordinat ve cephe uzunluklarının gösterildiği krokiye ..... denir.

51. Birden fazla birbirine bitişik parselin birleştirilmesine ..... denir.

52. Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli yapıların uygulama sonucu zeminde hangi parselde kaldığını gösteren cetvele ..... denir.

53. Düzenleme sınırı İskân sahasının bittiği yerlerde ..... sınırından geçirilir.

54. Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması hâlinde, bu hatalar ..... tarafından düzeltilir.

55. Ayırma çapları, ... ile birlikte onaylanır.

56. Kamu hizmet alanları için gereken alan ..... kesintisi ile sağlanır.

57. Arazi ve arsa düzenlemeleri çalışmalarında Büyükşehir belediyesi olan yerlerdeki kamulaştırmalar ..... tarafından yapılır.

58. Hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar ..... adına imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir.

59. Hisselendirme yapılırken, imar parselinin yüzölçümü payda kabul edilirse, hisse sahiplerine ait ..... hisse payı kabul edilebilir.

60. Parselasyon paftaları ..... ölçeğinde çizilir.

61. İmar yollarının dengelemeleri ..... üzerinde gösterilen genişliklere göre yapılır.

62. Parselasyon planları ..... müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulabilir.

63. Kesinleşen parselasyon planı, ilgili ..... tarafından kontrol edilerek onaylanır ve ..... tarafından tescil edilir.

64. Tescil harici alanlar ..... adına tescil edilir.

1.3. YAPILARA İLİŞKİN ÇALIŞMALAR

Yapılara ilişkin çalışmalarda "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" ve "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"ne uyulması gerekir.

1.3.1. Konu İle İlgili Tanımlar

Yapılara ilişkin çalışmalara başlamadan önce çalışmada kullanılan terimleri bilmek gerekir. "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 4. maddesinde verilmiş olan bazı tanımlar şunlardır:

1) **Yerleşik alan:** Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

   a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

   b- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

   c- (Ek:RG-11/7/2021-31538) İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

2) **Yerleşme alanı:** İmar plânı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar plânının kapsadığı alandır.

3) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **Yerleşme alanı dışı (iskan dışı) alan:** Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

4) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) **Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı:** Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il genel meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

   a- Daha önce valiliklerince tespit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

   b- Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.

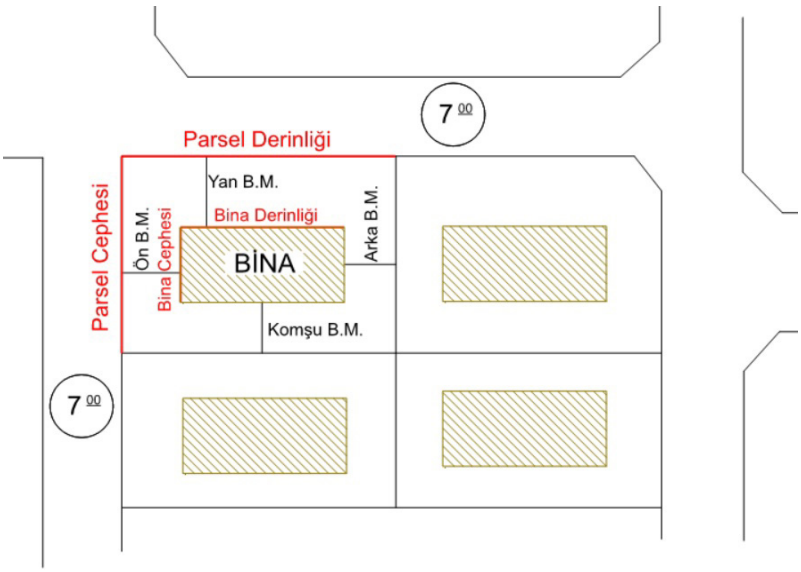
5) (Değişik:RG-25/7/1997-23060) **Resmi bina:** Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

6) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **Umumi bina:** Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek 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.

7) **Bina cephesi:**

a- Parsel nizamında: Binanın toprak üstündeki ilk katının parselin yol tarafındaki duvarının dış yüzüdür.

b- Köşe başı parsellerde: Binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür (Görsel 1.17).



Görsel 1.17: Cephe ve derinlik gösterimi

8) **Bina derinliği:** Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır (Görsel 1.17).

9) **Parsel cephesi:** Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması hâlinde dar kenar, parsel cephesidir (Görsel 1.17).

10) **Parsel derinliği:** Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır (Görsel 1.17).

11) **Ayrık bina:** İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

12) **Bitişik bina:** İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

13) **Blok başı bina:** İkiden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

14) **İkili blok (ikiz bina):** İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

15) **Bodrum kat:** Zemin kat altındaki kat veya katlardır.

16) **Zemin kat:** Taban döşemesi binaya kot verilen nokta seviyesinde veya bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.

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

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

19) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **Son kat:** Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

20) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **İmar mevzuatına aykırı yapı:** (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Muhtarlığa bildirim yapılmadan başlanan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) konularda yapıldığı dönemdeki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parsele, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

21) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı):** Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dâhil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.

22) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı kat sayısı-KAKS,emsal):** Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

Kaks hesabı bir örnek ile anlatılacak olursa:

500 m² büyüklükteki bir parselin 200 m² lik alanına 5 katlı inşaat yapılabiliyorsa
(200*5)=1.000 m² yapı inşaat alanı hesaplanır.
1.000/500=2
Yapı inşaat alanı imar parseline bölünerek
KAKS 2 olarak hesaplanır.

23) **Arka bahçe mesafesi:** Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.

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

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

26) **Bina yüksekliği:** Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. % 33 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar yüksekliği (1.00) m.yi geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dâhil değildir.

27) **Taban (bina) alanı:** Yapının parsele oturacak bölümün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

28) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) **Taban alanı kat sayısı (TAKS):** Taban alanının parsel alanına oranıdır.

Taks hesabı bir örnek ile anlatılacak olursa:
1.000 m² büyüklükteki bir parselin 600 m² lik alanına inşaat yapılabiliyorsa
600/1.000=0,6
TAKS 0,6 olarak hesaplanır.

29) **Mevcut teşekkül:** Bir yapı adasında inşa, edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da hâlen o yerde uygulanması gereken plân ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılardır.

30) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) **Muhtarlığa bildirim:** Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile

kırsal yerleşik alan ve civarı olarak belirlenmiş alanlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili idareden onaylanan etüt ve projelere göre inşaat yapılacağına dair ilgili köy veya muhtarlığa yapı sahibince yapılan yazılı bildirimdir.

31) **Azami bina alanı:** Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan alandır.

32) (Ek:RG-2/9/1999-23804) **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.

33) (Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) **Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı:** Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılardır.

34) (Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) **Kırsal yerleşik alan ve civarı:** Büyükşehirlerde, İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince kararlaştırılan yerlerde cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan kırsal yerleşik alanı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan ve ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan kırsal yerleşik alan civarını tanımlar.

35) (Ek:RG-11/7/2021-31538) **Dağınık yerleşimler:** Köylerde ve İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden mahallelerde arazinin parçalı olduğu, engebeli topografyası nedeniyle yerleşilebilir alanların kısıtlı kaldığı ve köy/mahalle mülki sınırları içinde halkın konutunu ve müştemilatını kendi bağ, bahçe veya tarlasında yaptığı, belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise valiliklerce tespit edilerek il genel meclisi kararıyla belirlenen yerleşimlerdir.

36) (Ek:RG-11/7/2021-31538) **İlgili idare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valilik (il özel idaresi), büyükşehir olan illerde sorumluluk alanına göre büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesidir.

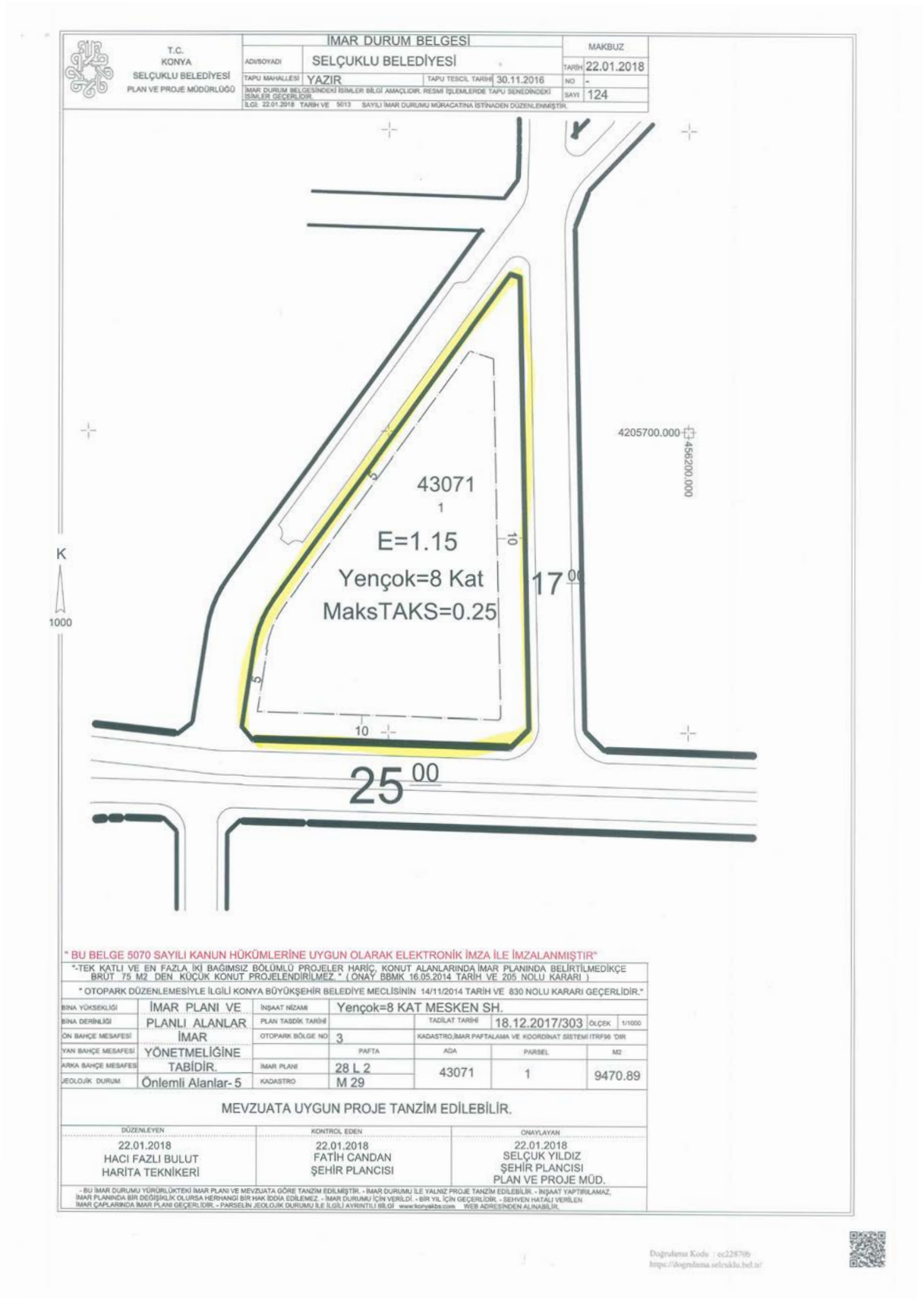
"Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 4. maddesinde verilmiş olan bazı tanımlar ise şunlardır:

Aplikasyon krokisi: Kadastro **(Değişik ibare:RG-11/3/2020-31065)** faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgedir.

Bağımsız bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.

Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır.

İmar durum belgesi (İmar çapı): Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgedir (Görsel 1.18. a, b, c).



T.C.
KONYA
SELÇUKLU BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR DURUM BELGESİ

MAKBUZ

AD/SOYADI: SELÇUKLU BELEDİYESİ
TARİH: 22.01.2018
TAPU MAHALLESİ: YAZIR
TAPU TESCİL TARİHİ: 30.11.2016
NO: -
İMAR DURUM BELGESİNDEKİ İSİMLER BİLGİ AMAÇLIDIR. RESMİ İŞLEMLERDE TAPU SENEDİNDEKİ İSİMLER GEÇERLİDİR.
SAYI: 124
İLGİ: 22.01.2018 TARİH VE 5013 SAYILI İMAR DURUMU MÜRACAATINA İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.

4205700.000
4562000.000

43071
1
E=1.15
Yençok=8 Kat
MaksTAKS=0.25

17 00

25 00

K
1000

" BU BELGE 5070 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ELEKTRONİK İMZA İLE İMZALANMIŞTIR"

"-TEK KATLI VE EN FAZLA İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ PROJELER HARİÇ, KONUT ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRTİLMEDİKÇE BRÜT 75 M2 DEN KÜÇÜK KONUT PROJELENDİRİLMEZ." (ONAY BBMK 16.05.2014 TARİH VE 205 NOLU KARARI)

" OTOPARK DÜZENLEMESİYLE İLGİLİ KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/11/2014 TARİH VE 830 NOLU KARARI GEÇERLİDİR."

BİNA YÜKSEKLİĞİ	İMAR PLANI VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.	İNŞAAT NİZAMI	Yençok=8 KAT MESKEN SH.				
BİNA DERİNLİĞİ		PLAN TASDİK TARİHİ		TADİLAT TARİHİ	18.12.2017/303	ÖLÇEK	1/1000
ÖN BAHÇE MESAFESİ		OTOPARK BÖLGE NO	3	KADASTRO,İMAR PAFTALAMA VE KOORDİNAT SİSTEMİ ITRF96 'DIR			
YAN BAHÇE MESAFESİ			PAFTA	ADA	PARSEL	M2	
ARKA BAHÇE MESAFESİ		İMAR PLANI	28 L 2	43071	1	9470.89	
JEOLOJİK DURUM	Önlemli Alanlar- 5	KADASTRO	M 29				

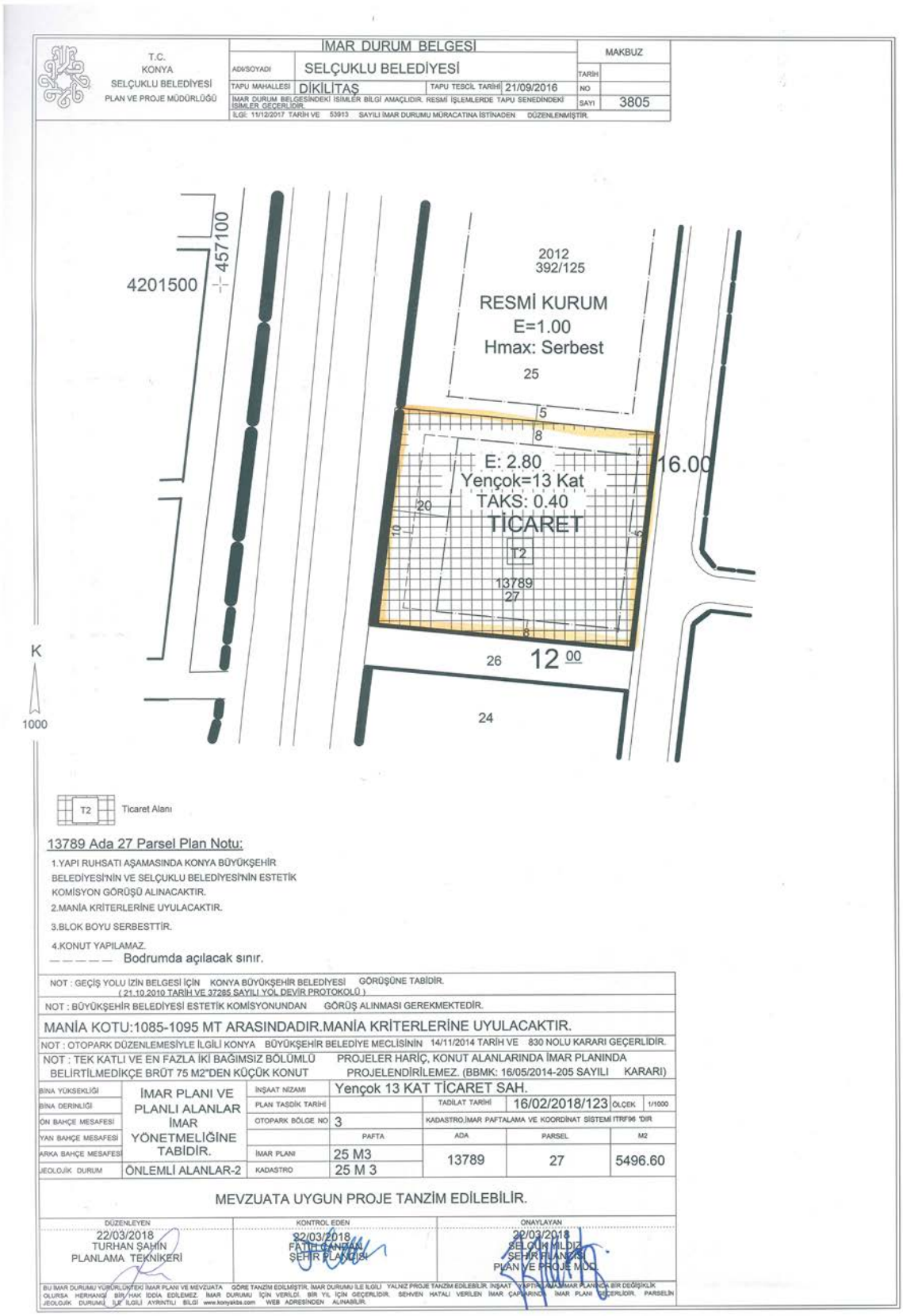
MEVZUATA UYGUN PROJE TANZİM EDİLEBİLİR.

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
22.01.2018 HACI FAZLI BULUT HARİTA TEKNİKERİ	22.01.2018 FATİH CANDAN ŞEHİR PLANCISI	22.01.2018 SELÇUK YILDIZ ŞEHİR PLANCISI PLAN VE PROJE MÜD.

- BU İMAR DURUMU YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE MEVZUATA GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR. - İMAR DURUMU İLE YALNIZ PROJE TANZİM EDİLEBİLİR. - İNŞAAT YAPTIRILAMAZ. İMAR PLANINDA BİR DEĞİŞİKLİK OLURSA HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ. - İMAR DURUMU İÇİN VERİLDİ - BİR YIL İÇİN GEÇERLİDİR. - SEHVEN HATALI VERİLEN İMAR ÇAPLARINDA İMAR PLANI GEÇERLİDİR. - PARSELİN JEOLOJİK DURUMU İLE İLGİLİ AYRINTILI BİLGİ www.konyakbs.com WEB ADRESİNDEN ALINABİLİR.

Doğrulama Kodu : ec22870b
https://dogrulama.selcuklu.bel.tr/

Görsel 1.18.a: İmar durum belgesi örneği

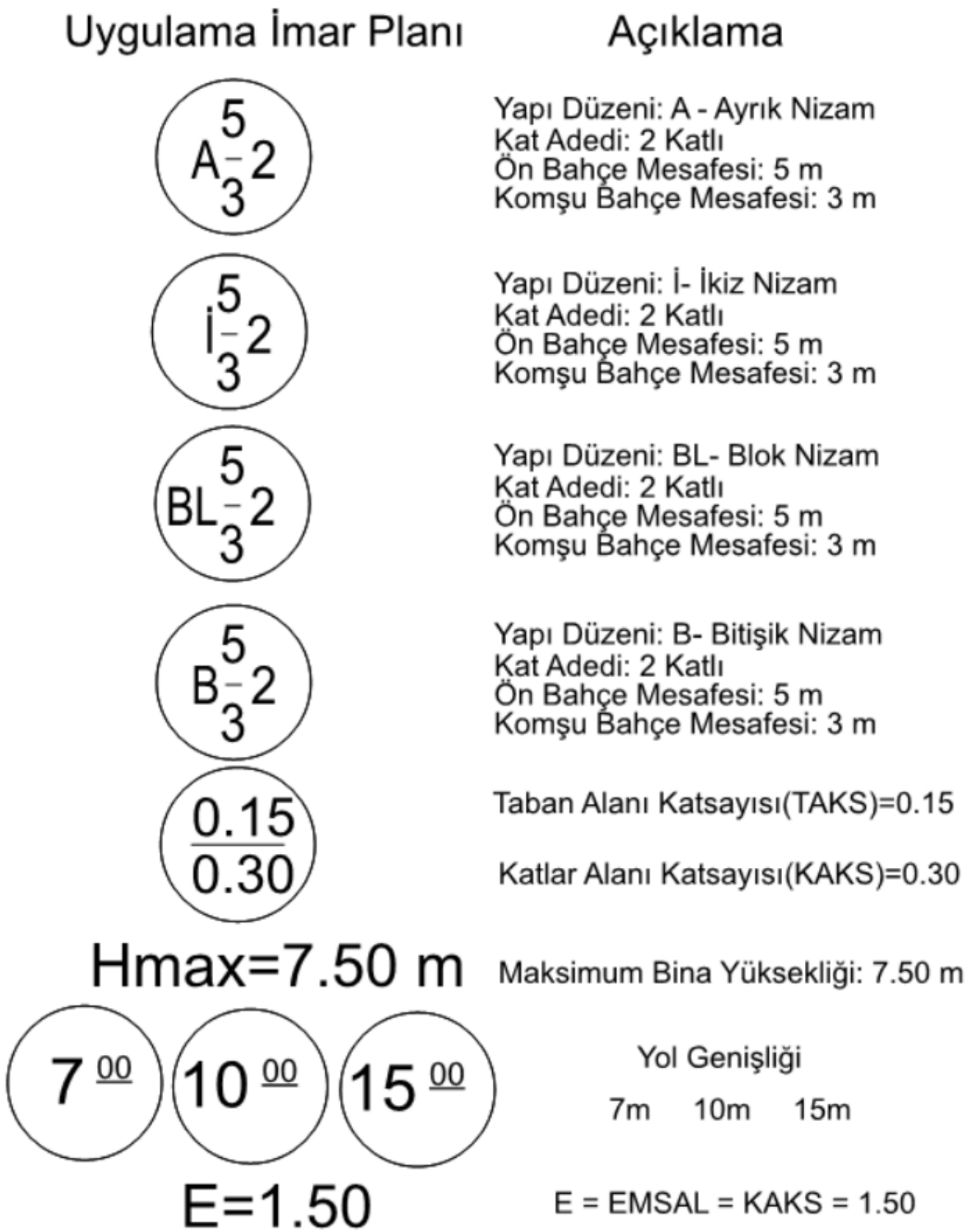


Görsel 1.18.b: İmar durum belgesi örneği

Su basman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesinin üst kotu (İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması hâlinde, ±0.00 kotunun altına düşemez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.)

Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerin kısmıdır.

Zemin kat: İmar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve su basman kotunun üzerindeki kattır.



Görsel 1.18.c: İmar planında bulunan gösterimler

1.3.2. İmar Durumu Tespiti

İmar durumu tespiti yapılabilmesi için öncelikle bina yapılacak parselin konumunun bilinmesi gerekir. Konumu bilinen parselin bulunduğu bölgede imar planı bulunup bulunmadığı hakkında belediyelerden bilgi alınır. Yapılacak binaların yapılma şartları imar planı durumuna göre değişiklik gösterir.

1) (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) İmar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10 000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,

2) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,

3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,

4) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskân dışı alanlarda,

5) (Ek:RG-11/7/2021-31538) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında büyükşehir belediyelerince tespiti yapılmış olup uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşik alan ve civarında "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" ne uyulur.

Uygulama imar planı bulunan alanlarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" ne uyulur.

1.3.2.1. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

Madde 5- Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, Belediyeler; dışında ise, Valilikler yetkilidir.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) Ancak her koşulda (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uyulması zorunludur. (Ek fıkra:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırları içerisinde bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarı içerisinde bu Yönetmeliğin beşinci bölümü, yerleşme alanı dışı (iskân dışı) alanlarda bu Yönetmeliğin altıncı bölümü hükümlerine göre iş ve işlemler yapılır, Ek-1'de yer alan Uygulama İzah Şemasına göre yürütülür.

Madde 6- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Belediyece anlaşılmayan konularda valiliğin, anlaşmazlığa düşülen konularda (Değişik ibare:RG23/7/2022-31901) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Madde 8- (Değişik:RG-11/7/2021-31538) Erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenen ve bu Yönetmelikte yer alan standartlar hariç, bu Yönetmeliğin, 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 9- Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar, bu Yönetmeliğin iç ölçülerine, sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar ise bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yüksekliklerine ait hüküm ve ölçülerine tabi değildir.

Madde 10- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)Ruhsat alınması gerektiği hâlde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) ya da gerekli izin ve onaylar alınmadan yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hâle getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez ancak bu gibi yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz. (Ek fıkra:RG-23/7/2022-31901)Bu Yönetmelik kapsamındaki yapıların ihtiyacı için saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüşe bağlı kalınmak kaydı ile çatıya oturtulmak suretiyle yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ile tarımsal amaçlı sulama sistemlerinin ihtiyacı için sorumluluk alanına göre il tarım ve orman müdürlüğünden veya orman bölge müdürlüğünden uygun görüş alınmak kaydıyla betonarme temel içermeden metal konstrüksiyon ile yapılacak olan panel yüzey alan toplamı 125 m^2'yi ve en yüksek noktasının zemin yüzeyine uzaklığı 150 cm'yi geçmeyen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir.

Madde 11 - Belediyeye ait yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, hela, trafo ve benzeri belediye hizmetlerinin görülebilmesi için, lüzumlu tesislerin inşasına ancak belediyece mahzur görülmeyen hâl ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek kaydı ile izin verilebilir.

Madde 12- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır. İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Parsel Büyüklükleri ve Bina Cepheleri

Madde 13- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804) 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.

Bahçe Mesafeleri

Madde 14- Yapılacak yapıların: 1) Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafelerini minimum (5.00) m.`dir ancak, mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00) m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.

2) Bitişik olmayan yan ceplerde, çelik, kagir ve benzeri yapılarda minimum (3.00) m., diğer yapılarda ise minimum (5.00) m. mesafe bırakılması şarttır.

3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediye yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok her hal-karda (40.00) m. yi aşamaz.

4) Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

İfraz

Madde 15- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804) 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. **Madde 16-** (Mülga:RG-2/9/1999-23804)

Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı

Madde 17- Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde (Ek ibare:RG-11/7/2021- 31538) bitişik binalar hariç yapılacak binaların arasındaki mesafeler (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) (6.00) m.den az olamaz. Bu tür yerlerde maliklerin talebi hâlinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Yapı Yerinin Tayini

Madde 18- Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek toplam bina cephesi (20.00) m.yi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine Belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

Bina Derinlikleri
Madde 19 - 1) Bina derinlikleri
I=L-(K x H/2) formulü ile hesaplanır.
Burada:
I = Bina derinliği
L = Parsel derinliği
K = Ön bahçe mesafesi
H = Bina yüksekliği`dir.

2) Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (40.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her hal-kârda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı % 40`ı aşamaz.

3) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m.den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.den az olmamak üzere (10.00) m.ye çıkartılabilir.

Bina Yükseklikleri

Madde 20- 1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalara yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir. Bu yükseklik (9.50) m.yi, (3) kat`ı geçemez.

2) İki yanındaki mevcut binaların yüksekliği daha az ise verilecek azami bina yüksekliği (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) (7.50) m., (2) kat`dır.

3) Hiç uygulama görmemiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dâhil iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydı ile 3 kat`a (9.50) m. kadar yükseklik verilir.

4) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

5) Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.

6) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskân edilemez.

7) (Ek:RG-2/9/1999-23804) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

8) (Ek:RG-11/7/2021-31538)Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına ilgili idare yetkilidir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 21 - Binalara parselin yüz aldığı yolun:

1) Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konulmamış ise, yolun hâlihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından kot verilir.

4) Yol seviyesinden dolayı kat adedi arttırılıp eksiltilemez. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmağa ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye Belediye yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyulur.

5)Hiç uygulama görmemiş yerler ile ön bahçe mesafeleri (10.00) m. veya daha çok olan yerlerde binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir.

6) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve + (1.00) m. den daha yüksekte yapılamaz.

Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar

Madde 22- 1) Kerpiç binalar 1 bodrum ve 1 zemin kattan yani (3.50) m. den, hımış, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani (6.50) m. den fazla yükseklikte olamaz.

2) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

3) Hımış ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinde (0.50) m. yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler.

4) Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik ve kagir olarak yapılır ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

5) Her türlü binanın temel ve bordum duvarının kagir olması mecburidir.

Çıkmalar

Madde 23- Binalarda tesbit edilen azami bina alanı dışında aşağıdaki şartlarla kapalı veya açık çıkma yapılabilir: 1) Açık çıkmalar binanın her cephesinde, kapalı çıkmalar binanın yalnızca ön ve arka cephelerinde yapılabilir.

2) Çıkmalar parsel sınırını aşamaz.

3) Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.

4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına (3.50) m. den fazla yaklaşmaz.

5) Ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkma genişliği (1.50) m. den, yan komşu mesafelerinde yapılacak açık çıkma genişliği (1.00) m. den fazla olamaz.

6) Açık çıkma uzunluğu bina cephesinin 2/3 ünden fazla olamaz.

7) Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz.

8) Çıkmanın (kirişler dâhil) en alt noktasının, zemine olan yüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

9) (0.20) m. yi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği (2.40) m. den az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) m. yi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

İç Yükseklikler

Madde 26- 1) Genel olarak binalarda, içerisinde insan oturan, yatan, çalışan bölümlerin bitmiş tavan yüksekliği (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) (2.40 m. den az olamaz. Diğer servis bölümleri ve iskân edilmeyen katların yüksekliği (2.20) m. olabilir.

2) Düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi insanların toplu olarak uzun süre içinde kaldığı bölümlerin yükseklikleri (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) ise (3.50) m. den az olamaz.

Bahçe Duvarları

Madde 34- 1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından ve yoldan bina cephe hattına kadar (1.00) m. yi, gerisinde ise (1.50) m. yi geçemez. Bu duvarlar üzerine yüksekliği (1.00) m. yi aşmayan ve görüşü kapatmayan parmaklık yapılabilir.

2) Fazla meyilli yerlerde uygulanacak şekli takdire belediye yetkilidir.

3) Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik binaları, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe ve çevre duvarları 1. fıkra hükmüne tabi değildir.

Şantiye Binaları

Madde 35- Lüzum ve ihtiyaca göre inşaatın devamı süresinde kullanılıp yıkılmak üzere yapılacak şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen şart ve ölçülere tabi değildir ancak, şantiye binaları yıkılmadıkça yapıya kullanma izni verilemez.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 36- Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatiyesi almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hâllerde-tapu senedi yerine geçecek belge), plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

1) Tapu kayıt örneği; Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler:

   a- Tapu senedi,

b- Özel kanunlara göre tahsisi yapılıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (14/6/1934 tarih 2510, 11/6/1945 tarih 4753, 22/3/1950 tarih 5618, 15/5/1959 tarih 7269, 20/7/1966 tarih 775, 2/7/1968 tarih 1051 sayılı Kanunlara göre, müstenit, yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge,

c- Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı

d- Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

2) Mimari proje;

a- 1/500 ölçekli umumi vaziyet planı,

Binanın büyüklüğüne göre A - 1 normuna sığmayan projelerde;

b- 1/50 veya 1/100 ölçekli temel, bodrum ve kat planları,

c- 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit,

d- 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe resimleri, (Projenin 1/100 ölçeğinde hazırlanması hâlinde tatbikat projesi niteliğinde olacaktır.)

3) Statik proje;

a- Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli resimleri,

b- Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

c- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları

a) Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar

Köy ve Mezraların Yerleşik Alanı ve Civarı ile Kırsal Yerleşik Alanlar ve Civarının Tespiti

Madde 43 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti, ilgili idarelerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç teknik personelden oluşan bir komisyon tarafından 1:1000 veya 1:5000 ölçekli hâlihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır.

Taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, tarım, orman, mera ve sit alanları gibi korunan alanlar, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Mevcut binalar tespit edilerek tutanak altına alınır ve kadastral paftaya veya hâlihazır haritalara aktarılır. Tutanakla belirlenen binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından düz çizgi ile birleştirilerek bir alan oluşturularak köy ve mezraların yerleşik alanı ve kırsal yerleşik alan sınırı tespit edilir.

Bu alanın en fazla 300 metre dışından geçecek şekilde yerleşimin mülkiyet dokusu, morfolojisi ve doğal eşikleri dikkate alınarak bu alanların civarı tespit edilir.

Tespite ilişkin 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınır.

Belirlenen sınırlar büyükşehir belediyesi olan illerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararı ile diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile onaylanır.

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

Tespit yapılacak mezranın sınırı, tespiti yapılan köye bağlı olması ve mevcut binaların en dışta olanları arasındaki mesafenin toplam 300 metreyi aşmaması durumunda köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı birlikte tespit edilebilir. Söz konusu mesafenin 300 metreyi aştığı durumlarda ise köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı ayrı ayrı tespit edilir.

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

Ancak dağınık yerleşimlerde, köy mülki sınırları içerisinde köy dokusunun bulunduğu yerlerde, köy ortak yapılarına bakılmaksızın, bu maddede yer alan usullere uyularak köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik alan sınırları parçalı olarak birden çok alanda belirlenebilir.

Dağınık yerleşimlerde köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik sınırları belirlenirken, köyün ortak yapılarına veya birbirlerine 200 metreden uzak olmayan binaları içerecek şekilde tespit yapılabilir. Bu alanlarda ayrıca civar tespiti yapılamaz.

İhtiyaç duyulması hâlinde köy ve mezraların yerleşik alan sınırları il genel meclislerince aynı usullere tabi olarak yeniden belirlenebilir. Yeniden sınır belirlemede, köy ve mezraların yerleşik alan sınırı genişletilebileceği gibi daraltılabilir.

Madde 44- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) 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:RG-2/9/1999-23804) 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.

Bina Cephe ve İstikametleri

Madde 46 - Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tesbitine (Değişik ibare:RG11/7/2021-31538) ilgili idare yetkilidir.

Komşu Mesafeleri

Madde 47 - Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) ilgili idare tarafından takdir ve tayin olunur.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 48 - Binalara parselin yüz aldığı yolun;

1) Bordür taşı konulmuş ise, binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en üst seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, yolun hâlihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından, kot verilir.

Yapı Şartları

Madde 49- Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hâle getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.

Madde 50- (Değişik:RG-11/7/2021-31538) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m^2 den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m^2 yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m^2 yi geçemez.

Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)Bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müştemilat dâhil taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.

Madde 52 – (Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.

Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Madde 53 - Çatı yapılması hâlinde kiremit kaplamalı çatıların % 33 meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçaklar (1.20)m. yi aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir.

Madde 54 - Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar, bitişik veya blok nizamında komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz. Saçaklar, (0.20) m. yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine dâhil edilmemek şartı ile çıkma sayılmaz.

Madde 56 - Genel olarak konut, otel, işhanı, büro, mağaza, dükkan ve benzeri, içerisinde insan oturan, yatılan veya çalışılan binaların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına kadar olan yükseklikleri (2.40) m. den, düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin yükseklikleri ise (3.50) m. den az olamaz.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 57- (Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına

uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır.

Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. (Mülga cümle:RG-23/7/2022-31901)

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanunu'nun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep hâlinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

Madde 58- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)(Değişik cümle:RG-23/7/2022-31901) 10 uncu, 37 nci ve 57 nci maddelerde sayılan istisnalar dışında kalan tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ilgili idarelerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.

Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz ancak bu yapıların yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir.

Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

Madde 59- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bina Projeleri

Madde 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)Yeni ve ilave inşaatlarla esaslı tamirler için ilgili (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) idarelere yapılacak müracaatlarda, dilekçelere eklenmesi gereken projeler ve yapılacak işlemler hakkında bu Yönetmeliğin 36, 38 ve 40 ıncı maddeleri hükümleri uygulanır.

b) Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar

İfraz ve Tevhid İşleri:

Madde 62- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m^2 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:RG-30/6/2001-24448) 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m^2 asgari büyüklük şartı aranmaz.

Yapı Şartları

Madde 63 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola (Mülga ibare:RG-11/7/2021-31538) (5.00) m.den (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) parsel sınırlarına (3.00) m.den azla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

(Değişik ikinci fıkra:RG-11/7/2021-31538)Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı hâlinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez. Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına idaresi yetkilidir.

(Değişik fıkra:RG-01/3/2019-30701)Beton temel ve çelik çatılı seralar mahreç aldığı yola 5.00 metreden ve parsel hudutlarına ise 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ayrıca bu (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) maddede belirtilen yapı ve tesisler hakkında Tarım ve (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Orman Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

Madde 64- (Değişik:RG-11/7/2021-31538) İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

İskan dışı alanlarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, 63. maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılabilecek olan bağ evlerinden taban alanı 75 m^2yi, yapı inşaat alanı toplamı 150 m^2yi, kat adedi bodrum dâhil 2'yi ve parselde 1 adedi geçmemek kaydıyla yapılacak olanlar; ilgili il tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin izni alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenip fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar, ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanun'un 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

İnşa edilen bu yapıların etüt ve projelerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin Kanun'un 30 uncu maddesine göre ilgili idarelerce tespit edilmesi gerekir.

Ayrıca bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü (Madde 13'ten itibaren) hükümlerine uyulur.

1.3.2.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Parsel Büyüklükleri

MADDE 6 – (1) İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: 6.00 metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (9.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden, az olamaz.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (12.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden, az olamaz.

b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

f) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması hâlinde):

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

d) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

e) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

f) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m^2'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

İfraz ve Tevhit

MADDE 7- (1) Parselasyon planı bulunan yerlerde, daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması hâlinde bu planlar ile belirlenen; umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları, kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapılıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

(4) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

(5) İmar planı ile kapanan yollarda kalan, yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz ancak,

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(7) Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri hâlinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidi hâlinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında (Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701) 3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidi hâlinde parsellerin bitiştiği sınırda bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır.

Parsele İlişkin Hükümler

MADDE 8- (1) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması ve mülkiyet değişikliği olmaması hâlinde; yapılaşma için, parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hâle getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.

(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(4) Komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.

(5) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hâllerde ayrık nizam uygulanır.

Yol Genişliklerine Göre Bina Kat Adetleri

MADDE 9- (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G.≤ 12.00	4
12.00 < Yol G.≤ 15.00	5
15.00 < Yol G.≤ 20.00	6
20.00 < Yol G.≤ 25.00	8
25.00 < Yol G.≤ 35.00	10
35.00 < Yol G.≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiçbir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılamaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar

MADDE 10- (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması hâlinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

Yoldan Kotlandırma

MADDE 11 - (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

(3) Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi hâlinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

(7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

(9) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(10) (Ek:RG-28/7/2018-30492) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi hâlinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

Tabii Zeminden Kotlandırma

MADDE 12- (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.

(3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

(4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma

MADDE 13- (1) Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.

b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.

İki Yola Bakan Ara Parsellerde Kotlandırma

MADDE 14- (1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması hâlinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun siluetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

(2) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.

Taban Alanı

MADDE 20 - (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [(2)] Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) ve süs havuzu (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) ile açık havuzlar,

c) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [(2)] Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli

gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

h) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

i) Açık otoparklar,

j) Giriş saçakları (markizler),

k) (Ek:RG-9/10/2021-31623) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımlarıdır.

Katlar Alanı

MADDE 21- (1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22'nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiçbir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan hâline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm hâline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar

MADDE 22 - (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

c) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m^2'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [(2)] Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

f) (Değişik:RG-23/1/2021-31373) Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m^2'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

h) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [2] (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/7567; K.:2021/1090 sayılı kararı ile iptal bent: *Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,*)

i) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [2] Otopark alanları,

j) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

k) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [2] Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı ile iptal ibare: *silolar*), trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

l) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m^{2}'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,

m) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

n) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Bağımsız bölüm net alanının (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) ile açık havuzlar,

o) (Ek:RG-9/10/2021-31623) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den fazla olan kısımları, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, bu yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları, katlar alanına dâhil edilmez.

Bahçe Mesafeleri

MADDE 23 - (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

d) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

e) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

f) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.

g) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

h) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

i) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması hâlinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

j) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi hâlinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(2) Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

d) Çocuk bahçeleri,

e) Bina giriş köprüleri,

f) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri, yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m^2'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması hâlinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hâle gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi hâlinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması hâlinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.

(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

MADDE 24- (1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi hâlinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) Maliklerin talebi hâlinde, tapu idareleri aynı kullanım kararını ve yapı nizamını haiz imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Eksik Katlı Bina Yapılması

MADDE 25- (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağının ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması hâlinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi hâlinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut hâliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması hâlinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri

MADDE 26- (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

d) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla, yükümlüdür.

(2) Birinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(3) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.

Çıkmalar

MADDE 41 - (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir ancak:

a) Kapalı çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

5) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** (2)

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

Saçaklar

MADDE 42 - (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

(3) Binada çıkma yapılması hâlinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

Bahçe Duvarları

MADDE 43- (1) (Değişik cümle:RG-23/1/2021-31373) Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) (Ek cümle:RG-23/1/2021-31373) Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

Yapı Ruhsatına İlişkin Genel Hükümler

MADDE 54 – (1) Kanun ve bu Yönetmelikle getirilen istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır.

(4) Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar.

(5) Ruhsatı hükümsüz hâle gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir. (Ek cümle:RG-11/7/2021-31538) Salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlarda ilgili bakanlık veya valiliklerce sokağa çıkma kısıtlaması getirilen günlerin toplamı kadar süre, talep edilmesi hâlinde ruhsat vermeye yetkili idarelerce ruhsat süresine ilave edilir.

(7) Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hâle gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

(8) Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan ruhsatlı yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. (Mülga cümleler:RG-25/7/2019-30842) (...) Bu yapılardan ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hâlegelenlerde de bu fıkra hükmü uygulanır.

(9) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hâle düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılabileceği gibi talep hâlinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hâle gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep hâlinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut

yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması hâlinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır ancak bu alanda, Kanun'un 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hâle gelmesi hâlinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyunun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır.

(11) Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz. (Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373) Ancak yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapıda, herhangi bir bağımsız bölüme usulüne uygun olarak düzenlenen yapı kayıt belgesi, yapının ruhsat eki projesine uygun diğer kısımlarında yapılacak tadilata engel teşkil etmez. Bu kapsamda tadilat yapılması, Yapı Kayıt Belgesi olan bağımsız bölüme ilave bir hak sağlamaz. Bu durum yapı ruhsatının diğer hususlar bölümünde belirtilir.

(12) Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz. Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan ve ortak alanları tamamlanmış olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.

(13) Bu maddede belirtilen yapılarda, yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

Yapı Ruhsatı İşlemleri

MADDE 55 – (1) Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

(2) Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

(3) Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler, 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun haricinde, özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile;

a) İlgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi,

b) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı,

c) Bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge,

d) Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

(4) (Değişik:RG-27/12/2019-30991) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesini ve bu belge ile birlikte; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini, yol kotu tutanağını (ya da kot

kesit belgesini), ilgili idarelerce gerekli görülen hâllerde istikamet rölevesini ayrıca bir başvuruya gerek olmaksızın en geç iki iş günü; kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.

(5) Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür.

(6) Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi hâlinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

(7) Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir ancak, yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi hâlde yapının inşasının devamına izin verilmez.

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

(9) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) [(2)] Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması hâlinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır.

(10) (Değişik ibare:RG-11/3/2020-31065) Şantiye şefi değişikliği ve süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde, bütün maliklerin muvafakati aranmaz.

(11) Ruhsat eki projeleri değiştirir nitelikteki ruhsat başvuruları hariç ruhsat süresi içerisinde; yapı sahibi, müteahhidi, şantiye şefi ve fenni mesul değişikliği başvurularında ruhsat eki projelerin yeniden onaylanması (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) gerekli değildir.

(12) Bir parselde ruhsatsız yapı bulunması hâlinde, bu yapı ruhsata bağlanmadan ya da yıkılmadan yeni yapı ruhsatı düzenlenemez. (Ek cümleler:RG-23/1/2021-31373) Ancak parselde, usulüne uygun olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapının bulunması, parsel için plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma koşulları dâhilinde yapılacak yeni yapılara engel teşkil etmez. Yapı kayıt belgeli yapının plan ve yönetmelikle verilebilecek azami yapılaşma koşullarını aşan kısımları emsal ve taban alanı hesabında dikkate alınmaz. Yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı kayıt belgesi olan yapıya ilave bir hak sağlamaz.

(13) Mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi hâlinde de bu kurala uyulur.

(14) Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)' nde bulunması hâlinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez ancak, bu durumda, yapı

sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. TAKBİS üzerinden erişilememesi hâlinde; tapu tescil belgesinin, yapı ruhsatı için gerekli tüm belgelerin eksiksiz olarak belediyeye verildiği tarihten en fazla bir ay önce alınmış olması gerekir.

(15) Plan veya mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça, ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı imar durum belgesi ile projelerin geçerliliği devam eder.

(16) Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı ile iptal ibare: *alanlarda*) ruhsat düzenlenemez. İş yeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar iş yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.

Kamu Alanlarında Yapılacak Yapılarda Ruhsat

MADDE 56 – (1) Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri Bakanlık taşra teşkilatı olan müdürlüklerce, Bakanlık adına yürütülür.

(2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir.

(3) (Değişik:RG-01/3/2019-30701) Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Kamu kurum ve kuruluşlarınca, kamu ihale mevzuatı kapsamında denetime ilişkin hizmet alımı yapılan yapılarda inşaatın fenni mesuliyeti, kamu kurum ve kuruluşu adına danışmanlık hizmeti alınan firmanın, imar mevzuatında belirtilen şartları haiz mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının; tesisatı ve malzemeleri ile birlikte 3194 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuatına, imar planına, ruhsat ve eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevli ve sorumlu olup, bu sorumluluğu kabul ettiğine dair noter onaylı bir taahhütnameyi ruhsat vermeye yetkili idare ile ihaleyi yapan kurum veya kuruluşa sunar.

(4) Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanarak bir nüshasının ilgili idareye iletilmesi zorunludur.

(5) Kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan; kara yolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki trafik ve seyir kuleleri, çekek yeri, iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, rüzgâr ve güneş enerji santrali, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, katı atık depolama ve transfer tesisleri ile atık ayrıştırma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri,

trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir.

(6) Beşinci fıkradaki yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

(7) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait harekat, eğitim ve savunma amaçlı yapılar ve mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 55 inci maddede sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle müdürlük tarafından yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. (Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701) İskân dışı alanlarda, kıyı imar planı olmayan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri, gemi/bot destekleme tesisleri ve karakol yapılarında her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

(8) Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

(9) Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, millî güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu hâlde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi hâlinde, ilgililerinin Valilikten talep etmesi ve Valiliğin teklifte bulunması üzerine, müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç on beş gün içinde müdürlüğe bildirmek zorundadır. Süresinde görüş verilmezse olumlu görüş verilmiş sayılır. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç on beş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması hâlinde, yapı ruhsatı müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi hâlinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgilisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç

beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi hâlinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

(10) Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

1.3.3. Cins Değişikliği

Taşınmaz malların konum, sınır, büyüklük ya da boyutlarında olmayıp sadece üzerindeki cinslerinde (arsa, ev ve arsası vb.) olan değişikliklere **cins değişikliği** denir. Boş bir arsanın üzerine bina yapılması sonucu binalı bir arsaya dönüşmesi, arsa üzerindeki yapının yıkılarak boş bir arsaya dönüşmesi veya bir tarlanın boş iken bağ, bahçe ve benzeri duruma dönüştürülmesi durumlarıdır. Cins değişikliği sonucu, taşınmazın paftasına ve tapu siciline işlenir.

1.4. TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU (TUS)

Teknik uygulama sorumluluğu yapı ruhsat işlemi sürecindeki mimari projede yer alan aplikasyon belgesinin düzenlenmesi ile fenni mesuliyet (mesleki teknik uygulama sorumluluğu) hizmetlerinin etkin bir şekilde yapılmasını sağlamaktır. Bu şekilde yapıların ruhsat eki projelerine göre yürürlükteki yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak inşa edilmesini sağlamaktır.

Teknik uygulama sorumluluğu İmar Kanunu'nun ilgili maddesinde belirtilmiştir.

Madde 22 – Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hâllerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

1.4.1. Tus Dosyasında Bulunması Gereken Belgeler

Yapı Aplikasyon Projesi ve Teknik Uygulama Sorumluluğu Uygulama Esasları

1. Yapı Sahibi ile Proje Müellifi Serbest Harita ve Kadastro Mühendisi (SHKM) arasında Yapı Aplikasyon Belgesi için TİP-2 sözleşme düzenlenir (Ek-2).
2. Kadastro veya Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürosu (LİHKAB)'dan alınan Aplikasyon Krokisi ile birlikte ilgili kurumdan parsele ait İmar Durum Belgesi alınır (Ek-7).
3. İmar Durum Belgesine göre proje Mimarı tarafından mimari proje hazırlanır.

4. Mimar tarafından hazırlanan Yapıya ait Mimari Proje ilgili idare tarafından kullanılan koordinat sistemine göre sayısallaştırılarak Yapı Aplikasyon Projesi düzenlenir (Ek-3) ve Ek-4).
5. Proje müellifi tarafından ilgili idareye verilecek taahhütname (Ek-6) ve ilgi dilekçe (Ek-1) ile birlikte Yapı Aplikasyon Belgesinin onayı için ilgili idareye başvuru yapılır.
6. Yapıya ait diğer projelerle birlikte Yapı Aplikasyon Projesi onaylandıktan sonra Yapı Ruhsatına Proje Müellifi SHKM tarafından ilgili kısım imzalanır.

Teknik Uygulama Sorumluluğunun Yapılması Durumunda

7. Yapı Sahibi ile Proje Müellifi Serbest Harita ve Kadastro Mühendisi (SHKM) arasında Teknik Uygulama Sorumluluğu için TİP-3 sözleşme düzenlenir (Ek-8).
8. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasından Fenni Mesul SHKM'nin işin yapıldığı dönem için yasal kısıtlılık durumunun olmadığını gösteren Oda Kayıt Sicil Belgesi alınır (Ek-9).
9. Yapı Aplikasyon Projesinde gösterilen bina köşe koordinatları araziye aplike edilerek Yapı Aplikasyon Teslim Tutanağı imzalanır. İlgili idarece tespit edilen sıfır kotuna göre temel kazısı yaptırılır. Kazı sonrası bina köşe noktalarının tekrar aplikasyonu yapılır (Ek-11).
10. Temel Üstü aşamasında zeminde ölçüm yapılarak Temel Üstü Röleve Krokisi düzenlenir. Su basman kotu Krokide gösterilir (Ek-13).
11. Arazide ölçümü yapılan bina köşe koordinatlarının Yapı Aplikasyon Projesi koordinatları ile Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliğinde belirtilen değer aralığında uygun olup olmadığı ilgili idareye ve yapı sahibine Ek-14' de belirtilen dilekçe düzenlenerek verilir.
12. Teknik Uygulama Sorumluluğu Gabariyi içeriyor ise yapının inşasının bitiminde yatay ve düşey konumları belirlenerek kroki düzenlenir (Ek-12), ilgili idareye ve mal sahibine bildirilir.

Yapı aplikasyon projesi ve teknik uygulama sorumluluğunda düzenlenecek evraklar:

- Dilekçe (Görsel 1.19)

EK-1

…… Belediye Başkanlığına;
……

…….. İli, …… İlçesi, …….. Mahallesi, ……Pafta, ……Ada, …..Parselin Aplikasyon Projesinin Onaylanmasını saygılarımla arz ederim.

Adı – Soyadı
İmza

Adres: ……
……
……

Görsel 1.19: Dilekçe örneği

- HKMO'dan alınan yapı aplikasyon projelerinde yapı sahibi ile SHKM arasında imzalanan TİP-2 Sözleşme (Görsel 1.20)

EK-2

TMMOB
HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ
ODASI

(TİP2)
YAPI APLİKASYON PROJESİ VE UYGULAMASI HİZMETLERİ İÇİN
PROJE MÜELLİFİ İLE İŞVEREN ARASINDA
SÖZLEŞME
(Bir İş İçin Geçerlidir. Çoğaltılamaz.)

SERİ NO: Tip2- 888888
Dekont No : 264509

MADDE 1: TARAFLAR

PROJE MÜELLİFİ VE UYGULAMA SORUMLUSU: (Harita ve Kadastro Mühendisi)*

Adı Soyadı :
Adresi :
T.C. Kimlik No :
Oda Sicil No :

İŞVEREN

T.C. Kimlik No :
Adı Soyadı :
Adresi :
Tescil Belge No :
Tescil Yenileme Tarihi :
Vergi Dairesi / Hesap No :

arasında, aşağıda yazılı koşullar dahilinde sözleşme yapılmıştır.

MADDE 2: SÖZLEŞME KONUSU

İli	İlçesi	Köyü/Mah.	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü	İmar Durumu (ÇAP) Tarih No	[illegible]	[illegible] Tarih No

Belediye Valilik	Kullanma Amacı	Yapı Sınıfı	Toplam İnş Alanı	Kat Adedi	Azami İnşaat Süresi(x)	[illegible]gımsız [illegible]bölümler	[illegible]t Ta[illegible] (xx)	İnşaat Toplam Maliyeti

Sözkonusu Taşınmazlarda Üretilecek Hizmetler	Proje Bedeli / En Az Ücret

MADDE 3: ÇEŞİTLİ GİDERLER
Ruhsat, tapu ve kadastro vb. Harçlar, damga vergisi, p[illegible] giderleri [illegible]tiğinde teknik danışmanlık giderleri, laboratuvar giderleri, Harita ve Planların onay giderleri gibi, çeşitli g[illegible]er işveren[illegible]

MADDE 4: ANLAŞMAZLIK
Oda yetkilisince onaylanacak bu sözleşme kapsa[illegible]da, P[illegible] müellifi ile işveren arasında çıkacak anlaşmazlıklar, sulh yoluyla çözülemediği takdirde taraflardan birinin i[illegible]i üze[illegible], HKM[illegible]un atayacağı hakem tarafında çözülür. Hakem ücreti, "TMMOB, Bilirkişilik-Eksperlik-Hakemlik ve Tekn[illegible]üşav[illegible]" Yön[illegible]eliği esaslarına göre hesaplanır ve davacı tarafından peşinen Oda hesabına yatırılır. Davalı haksız çık[illegible]et ond[illegible]alınarak davacıya verilir.

MADDE 5: KANUNİ İKAMETGAH
Proje Müellifi ile işveren 1.maddedeki T.C. [illegible]olik Numa[illegible] adreslerini kanuni ikametgah ve bu adreslere yapılacak her türlü tebliğin de kendilerine yapılmış sayı[illegible]ı şimdide[illegible]ül etmişlerdir.

MADDE 6: BELGE VE BİLGİ
Bu sözleşmenin yapılmasından sonra işveren; Li[illegible]lardan, LİHKAB bulunmayan yerlerde Kadastro Müdürlüklerinden alınan aplikasyon krokisi, ilgili kurumdan alınan imar d[illegible]belgesi, Yol Kotu Tutanağı ve Kanal Kotu Tutanağı ile ruhsata esas mimari ve diğer mühendislik proj[illegible] verir. Parselin tapusu, çapı, imar durumunu gösterir belgeler, komşu taşınmazların durumu, kanaliza[illegible]u, Havagazı ile elektrik tesisleri hakkında bilgilere ait giderler işveren tarafından ödenir.

MADDE 7: İŞİN SÜRESİ

MADDE 8: ÖDEME K[illegible]LL[illegible]

MADDE 9: SÖZ[illegible]ENİ[illegible]EÇERLİLİK SÜRESİ
Bu sözleşme Oda[illegible]n onay tarihinden itibaren bir yıl için geçerli olup, sürenin bir yılı aşması ve özel koşullarda sözleşme bedeline i[illegible]fküm bulunmaması halinde o yıl geçerli olan HKMO Mühendislik Hizmetleri Ücret Cetveli'ne göre sözleşme yenilenir.

ÖZE[illegible]KO[illegible]

[illegible] maddeden ib[illegible]t olan bu sözleşme .... / .... / .... tarihinde Proje Müellifi ve Uygulama Sorumlusu Harita ve Kadastro M[illegible]ndisi ile işver[illegible]arasında düzenlenmiş ve imzalanmıştır.

PROJE MÜE[illegible]İ VE U[illegible]UMLUSU
Harita[illegible]o Mühendisi*

İmza
..../..../201.....

İŞVEREN

İmza
..../..../201.....

ODA YETKİLİSİNİN ONAYI
Oda Sicil Durumu Uygundur
Müh. Hizm. Ücret Cetveline Uygundur.

Mesleki Faaliyet Denetim No : .....

İmza
..../..../201.....

* Oda yetkilisince imzalanıp onaylanan sözleşmenin aslı proje müellifinde kalacaktır.
X : Yasal Süreç
XX : Ruhsat alındıktan sonra işlenecektir.

S896580707844 64

ÖRNEKTİR

Görsel 1.20: TİP-2 Sözleşme

- Yapı aplikasyon projesi kapak (Görsel 1.21)

EK-3

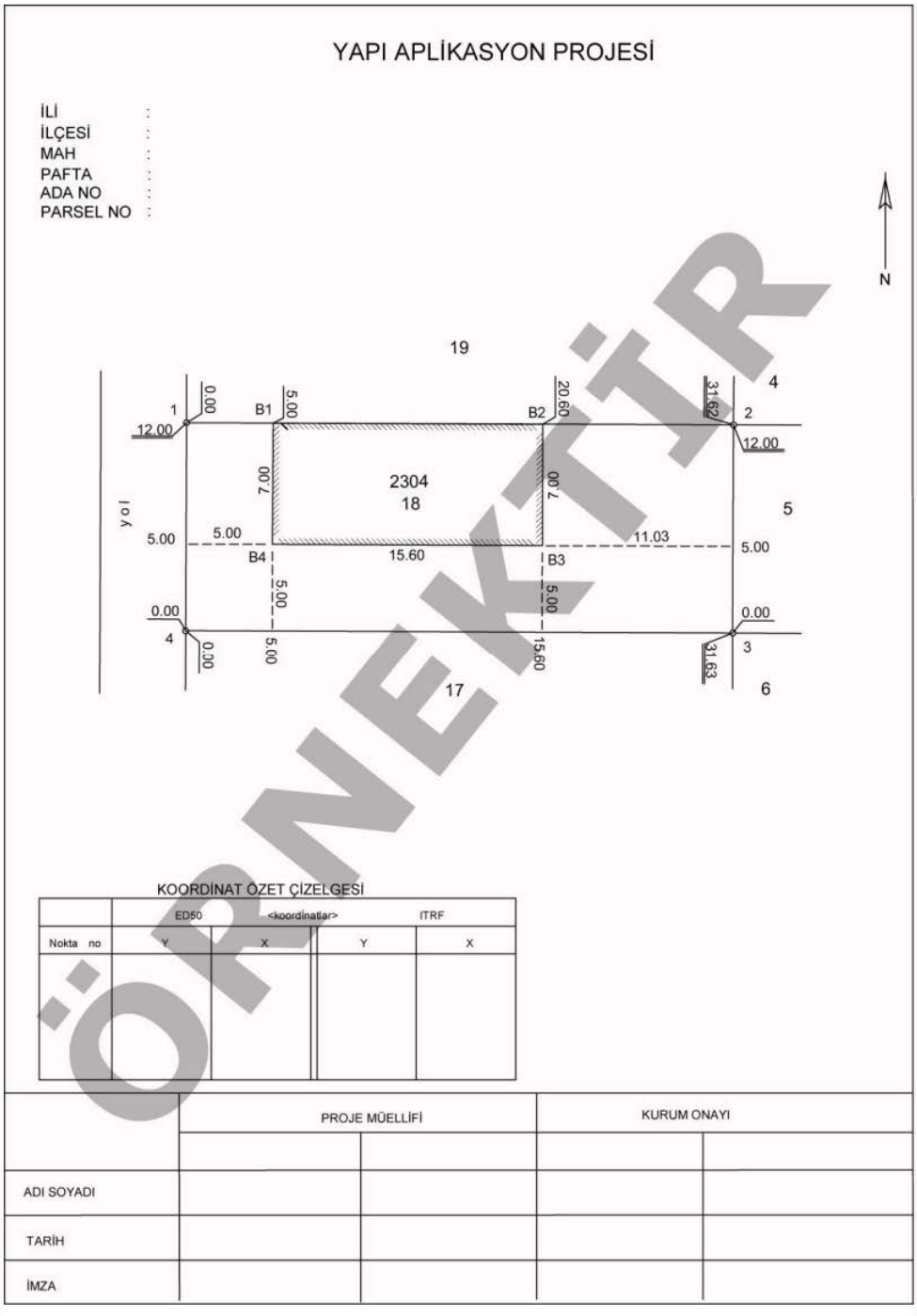
YAPI APLİKASYON PROJESİ

YAPININ CİNSİ				
İŞLEME KONU OLAN PARSELİN	İLİ : İLÇESİ : KÖYÜ/MAHALLESİ : PAFTA NO : ADA NO : PARSEL NO : ALANI :			
İŞLEMİ YAPAN YÜKLENİCİ (SORUMLU) MÜHENDİSİN	ADI SOYADI / ÜNVANI : DİPLOMA NO : ODA SİCİL NO : TİCARET SİCİL NO : VERGİ DAİRESİ : VERGİ HESAP NO : İŞ ADRESİ : TEL :			
İŞLEME KONU OLAN İŞİ YAPTIRANIN	ADI SOYADI / ÜNVANI : ADRESİ : TEL : VERGİ DAİRESİ : VERGİ HESAP NO :			
İMAR DURUMUNUN	TARİH		BİNA YÜKSEKLİĞİ	
	NO		BİNA DERİNLİĞİ	
APLİKASYON KROKİSİNİN	TARİH		ÖN BAHÇE MESAFESİ	
	NO		YAN BAHÇE MESAFESİ	
KOT-KESİT RÖLEVESİNİN	TARİH		ARKA BAHÇE MESAFESİ	
	NO		İNŞAAT NİZAMI	
İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİNİN	TARİH		KAKS	
	NO		TAKS	
TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI MESLEKİ FAALİYET DENETİMİ				
	PROJE MÜELLİFİ		KURUM ONAYI	KURUM ONAYI
ADI SOYADI				
TARİH				
İMZA				

Görsel 1.21: Yapı aplikasyon projesi kapağı

- Yapı aplikasyon projesi (Görsel 1.22)
  a) Parsele ilişkin bilgiler
  b) Parsel ve bina köşe koordinat çizelgesi
  c) Bina çekme mesafeleri
  d) İmza ve onay bölümünü içeren proje

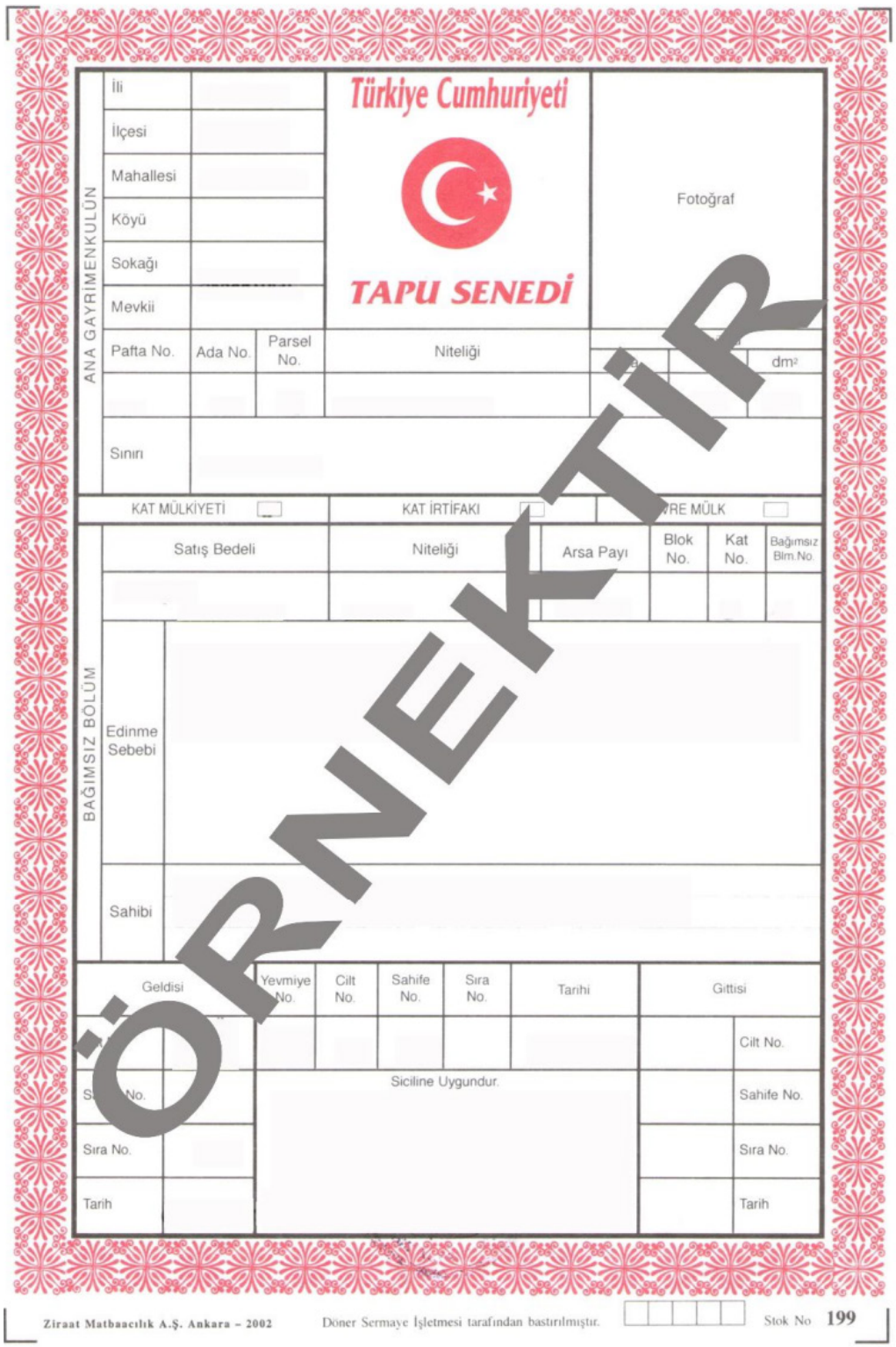
EK-4



Görsel 1.22: Yapı aplikasyon projesi

- Parsele ait tapu fotokopisi (Görsel 1.23)

EK-5



Görsel 1.23: Tapu senedi

- Proje müellifi tarafından ilgili idareye verilecek taahhütname (Görsel 1.24)

EK-6

PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

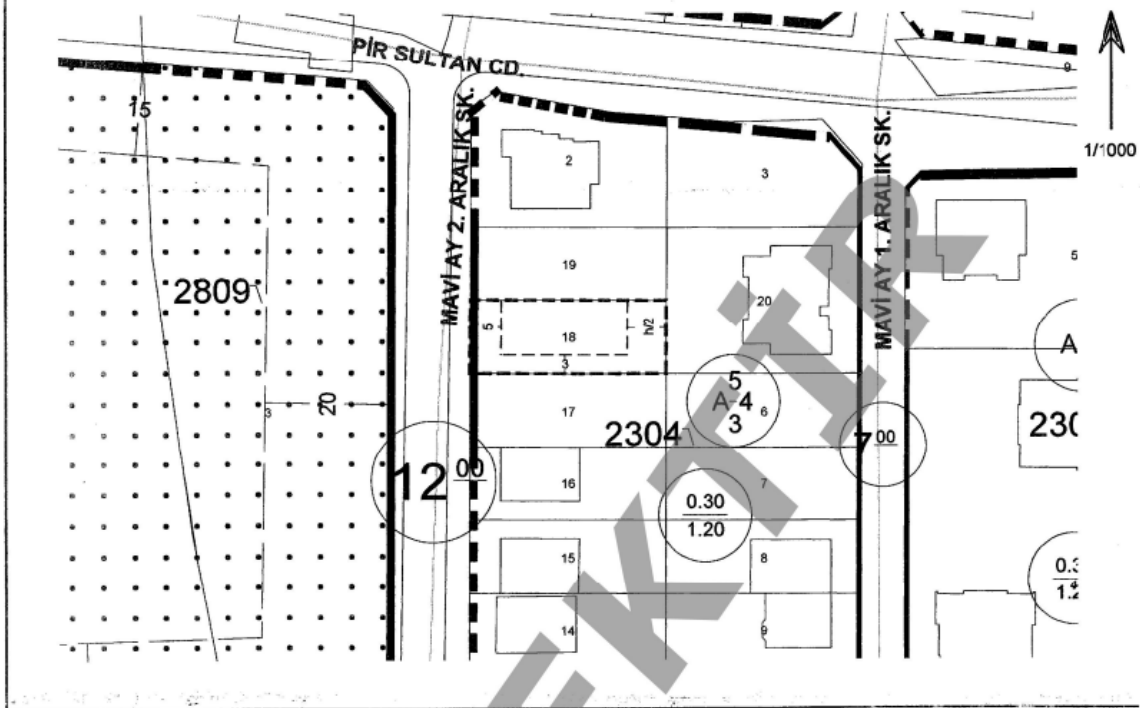
TAAHHÜTNAME
Proje Müellifi
Oda Sicil No : **Unvanı :** **Adresi :** **Telefonu :**
Müellifliği Üstlenilen Proje
İl / İlçe : **İlgili İdare :** **Pafta/Ada/Parsel No :** **Yapı Adresi :** **Yapı Sahibi :** **Yapı Sahibinin Adresi :** **Projenin Türü :**
Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim. ...../..../20..... Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

Görsel 1.24: Taahhütname

- İmar durum belgesi (Görsel 1.25)

EK-7

Evrak Tarih		T.C. BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü	İmar Planı Onay Tarihi:
Evrak No			İmar Durum No:
			Plan Etap No:
			ILAVE-REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



MAHALLESİ	KADASTRO				AÇIKLAMA
	Pafta No	Ada No	Parsel No	Alanı	Verilen ölçüler minimum bahçe mesafeleridir. İkizlemesi 19 no'lu parselle yapılacaktır.
REŞADİYE / ÇOBANÇEŞME	28LIII	2304	18	379.55 m²	

İnşaat Nizamı:	AYRIK	İmar Bölgesi:	KONUT
Yol Mesafesi:	5	TAKS: 0.30	KAKS: 1.20
İnşaat Cephesi:	-	İfraz Şartları:	-
İnşaat Derinliği:	-	Çekme Kat Durumu:	YAPILAMAZ
Kat Adedi:	4	Işıklık Şartları:	PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
Saçak Seviyesi:	PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.	Merdiven Genişliği:	PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
Ön Bahçe Mesafesi:	5	Kapıcı Dairesi:	PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
Arka Bahçe Mesafesi:	h/2	Sığınak:	PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
Yan Bahçe Mesafesi:	3	Otopark:	PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

NOT: 1-İmar durumu 1 sene için muteberdir.
2-İmar Planında yapılan tadilatlardan dolayı meydana gelecek değişiklikler sebebiyle herhangi bir hak talep edilemez.

Hazırlayan
...../...../2015

Plan ve Proje Müdür V.
...../...../2015

ÖRNEKTİR

Görsel 1.25: İmar durum belgesi

Yukarıdaki belgelerden oluşan dosyanın ilgili idareye sunumu ile ruhsat alım aşamasında yapılması gereken yapı aplikasyon projesi hazırlanmış olur.

Yapı aplikasyon projesinin onayından sonra binanın inşasına yönelik harita teknik uygulama sorumluluğuna ilişkin aşağıda belirtilen belgeler düzenlenir:

- HKMO'dan alınan teknik uygulama sorumluluğu için yapı sahibi ile fenni mesul SHKM arasında imzalanan TİP-3 sözleşme (Görsel 1.26)



EK- 8

(TİP3)
YAPI APLİKASYON PROJESİ VE UYGULAMASI DENETİMİ HİZMETLERİ İÇİN
FENNİ MESUL İLE İŞVEREN ARASINDA

SÖZLEŞME

(Bir İş İçin Geçerlidir. Çoğaltılamaz.)

TMMOB
HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ
ODASI

Tip3- 888888

Dekont No : 102331

MADDE 1: TARAFLAR

FENNİ MESUL : (Harita ve Kadastro Mühendisi)*

Adı Soyadı :
Adresi :
T.C. Kimlik No :
Oda Sicil No :
Tescil Belge No :
Tescil Yenileme Tarihi
Vergi Dairesi / Hesap No

İŞVEREN

T.C. Kimlik No :
Adı Soyadı :
Adresi :

arasında, aşağıda yazılı koşullar dahilinde sözleşme yapılmıştır.

MADDE 2: SÖZLEŞME KONUSU

İli	İlçesi	Köyü/Mah.	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü	İmar Durumu (ÇAP Tarih)	Apl. No	Yol Kotu Tut. Tarih No

Belediye Valilik	Kullanma Amacı	Yapı Sınıfı	Toplam İnş Alanı	Kat Adedi	Azami İnş Süresi	Bağımsız Bölümler	Ruhsat Tarihi (xx)	İnşaat Toplam Maliyeti

Sözkonusu Taşınmazlarda Üretilecek Hizmetler	Hizmet Bedeli / En Az Ücret

MADDE 3: ÇEŞİTLİ GİDERLER
Ruhsat, tapu ve kadastro vb. harçlar, damga vergisi, pul gerektiğinde teknik danışmanlık giderleri, laboratuvar giderleri, Harita ve Planların onay giderleri gibi giderler ... aittir.

MADDE 4: ANLAŞMAZLIK
Oda yetkilisince onaylanacak bu sözleşme kapsamında ... mesul ile işveren arasında çıkacak anlaşmazlıklar, sulh yoluyla çözülemediği takdirde taraflardan birinin isteği üzerine ... MO'nun atayacağı hakem tarafında çözülür. Hakem ücreti, TMMOB, Bilirkişilik-Eksperlik-Hakemlik ... Yönetmeliği esaslarına göre hesaplanır ve davacı tarafından peşinen Oda hesabına yatırılır. Davalı ... ondan alınarak davacıya verilir.

MADDE 5: KANUNİ İKAMETGAH
Fenni Mesul ile işveren 1. maddedeki T.C. Kimlik ... maralarını ve adreslerini kanuni ikametgah ve bu adreslere yapılacak her türlü tebliğin de kendilerine yapılmış sayılacağını ... diden kabul etmişlerdir.

MADDE 6: BELGE VE BİLGİ
Bu sözleşmenin yapılmasından sonra ... veren; LİHKAB'lardan, LİHKAB bulunmayan yerlerde Kadastro Müdürlüklerinden alınan aplikasyon krokisi, ilgili kütükten ... durumu belgesi, Yol Kotu Tutanağı, Kanal Kotu Tutanağı, yapı ruhsatına esas mimari ve mühendislik projeleri ile ... eki onaylı yapı aplikasyon projesini Fenni Mesul'e verir. Parselin tapusu, çapı, imar durumunu gösteren belgeler ... taşınmazların durumu, kanalizasyon, su, havagazı ile elektrik tesisleri hakkında bilgilere ait giderler işveren ... dan ödenir.

MADDE 7: İŞİN SÜRESİ

MADDE 8: ...LARI

MADDE ... SÖZLEŞMENİN ... GEÇERLİLİK SÜRESİ
Bu sözleşme ... Oda Yetkilisinin onay tarihinden itibaren bir yıl için geçerli olup, sürenin bir yılı aşması ve özel koşullarda sözleşmenin ... heline ilişkin hüküm bulunmaması halinde o yıl geçerli olan HKMO Mühendislik Hizmetleri Ücret Cetveli'ne göre sözleşme ... anır.

ÖZEL KOŞ...

..... maddeden ibaret olan bu sözleşme .... / .... / .... tarihinde Fenni Mesul Harita ve Kadastro Mühendisi ile işveren arasında düzenlenmiş ve imzalanmıştır.

FENNİ MESUL	İŞVEREN	ODA YETKİLİSİNİN ONAYI
Harita ve Kadastro Mühendisi*		Oda Sicil Durumu Uygundur Müh. Hizm. Ücret Cetveline Uygundur. Mesleki Faaliyet Denetim No : .....
İmza ..../..../201.....	İmza ..../..../201.....	İmza ..../..../201.....

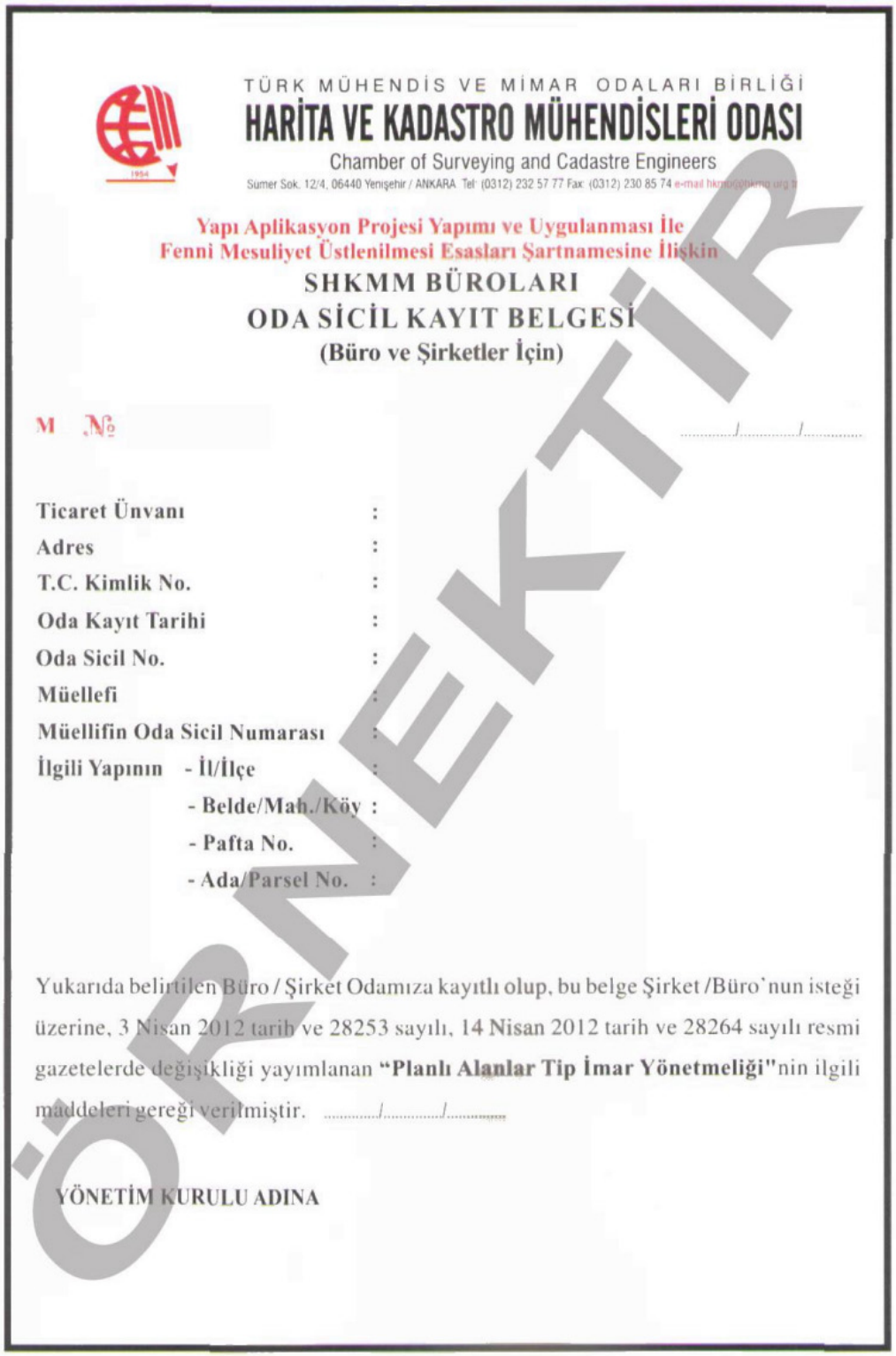
* Oda yetkilisince imzalanıp onaylanan sözleşmenin aslı proje müellifinde kalacaktır.
X : Yasal Süreç
XX : Ruhsat alındıktan sonra işlenecektir.

ÖRNEKTİR

Görsel 1.26: TİP-3 Sözleşme

- SHKM'nin işin yapıldığı dönemde yasal kısıtlılığının olmadığını gösteren oda sicil kayıt belgesi (Görsel 1.27)

EK-9



TÜRK MÜHENDİS VE MİMAR ODALARI BİRLİĞİ

HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI

Chamber of Surveying and Cadastre Engineers

Sümer Sok. 12/4, 06440 Yenişehir / ANKARA Tel: (0312) 232 57 77 Fax: (0312) 230 85 74 e-mail hkmo@hkmo.org.tr

Yapı Aplikasyon Projesi Yapımı ve Uygulanması İle Fenni Mesuliyet Üstlenilmesi Esasları Şartnamesine İlişkin

SHKMM BÜROLARI

ODA SİCİL KAYIT BELGESİ

(Büro ve Şirketler İçin)

M №

...../...../.....

Ticaret Ünvanı	:	
Adres	:	
T.C. Kimlik No.	:	
Oda Kayıt Tarihi	:	
Oda Sicil No.	:	
Müellefi	:	
Müellifin Oda Sicil Numarası	:	
İlgili Yapının - İl/İlçe	:	
- Belde/Mah./Köy	:	
- Pafta No.	:	
- Ada/Parsel No.	:	

Yukarıda belirtilen Büro / Şirket Odamıza kayıtlı olup, bu belge Şirket /Büro'nun isteği üzerine, 3 Nisan 2012 tarih ve 28253 sayılı, 14 Nisan 2012 tarih ve 28264 sayılı resmi gazetelerde değişikliği yayımlanan **"Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"**nin ilgili maddeleri gereği verilmiştir. ...../...../.....

YÖNETİM KURULU ADINA

ÖRNEKTİR

Görsel 1.27: Oda sicil kayıt belgesi

- Fenni mesul SHKM'nin teknik uygulama sorumluluğunu üstlendiğine dair taahhütname (Görsel 1.28)

EK-10

TAAHHÜTNAME

HKMO Yönetim Kurulunun 20.09.1999 tarih 81/373 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası TİP İmar Yönetmeliği Şartnamesi'ne uygun olarak;

…… İli, …….. İlçesi, ……Mahallesi, ……. Pafta, …… Ada, …. Parselde kayıtlı ……m^2 yüzölçümündeki boş arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan gayrimenkul üzerine yapılacak olan taban alanı …….m^2 olan yapının; mevcut yol kotu tutanağı hazırlık çalışmasını, vaziyet planı projesinde belirlenen konumunu; ilgili kanunlara, yönetmeliğe, plana, mevzuata uygun olarak zeminde belirleyeceğimi, ayrıca yapının zeminde su basman seviyesine gelmesi halinde de mevcut durumun z emindeki konumunun tesbitiyle ilgili, TUS (Teknik Uygulama Sorumluluğu) Harita Mühendislik hizmetlerini yaparak sonuçları hakkında idareye ve mal sahibine bilgi vereceğimi kabul beyan ve taahhüt ederim.

Adı-Soyadı
Oda Sicil No
Kaşe
İmza

Adres:
……
……
……

Görsel 1.28: Taahhütname

- Yapı aplikasyon teslim tutanağı (Görsel 1.29)

EK-11

İŞYERİ TESLİM TUTANAĞI

İlgili İdare	
Ruhsat Tarih ve No	
Pafta /Ada /Parsel	

DÜZENLEYENLER

Denetçi Mimar ve Mühendisler				Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	T.C. No.	Unvanı	İmza	
				Müteahhit ve ya adına Şantiye Şefi

Arsa Köşe Koordinatları				Yapı Köşe Koordinatları			
KÖŞE NOKTASI	X	Y	Z	KÖŞE NOKTASI	X	Y	Z

Sıfır Kotu (0.00m) :
Kazı Kotu :

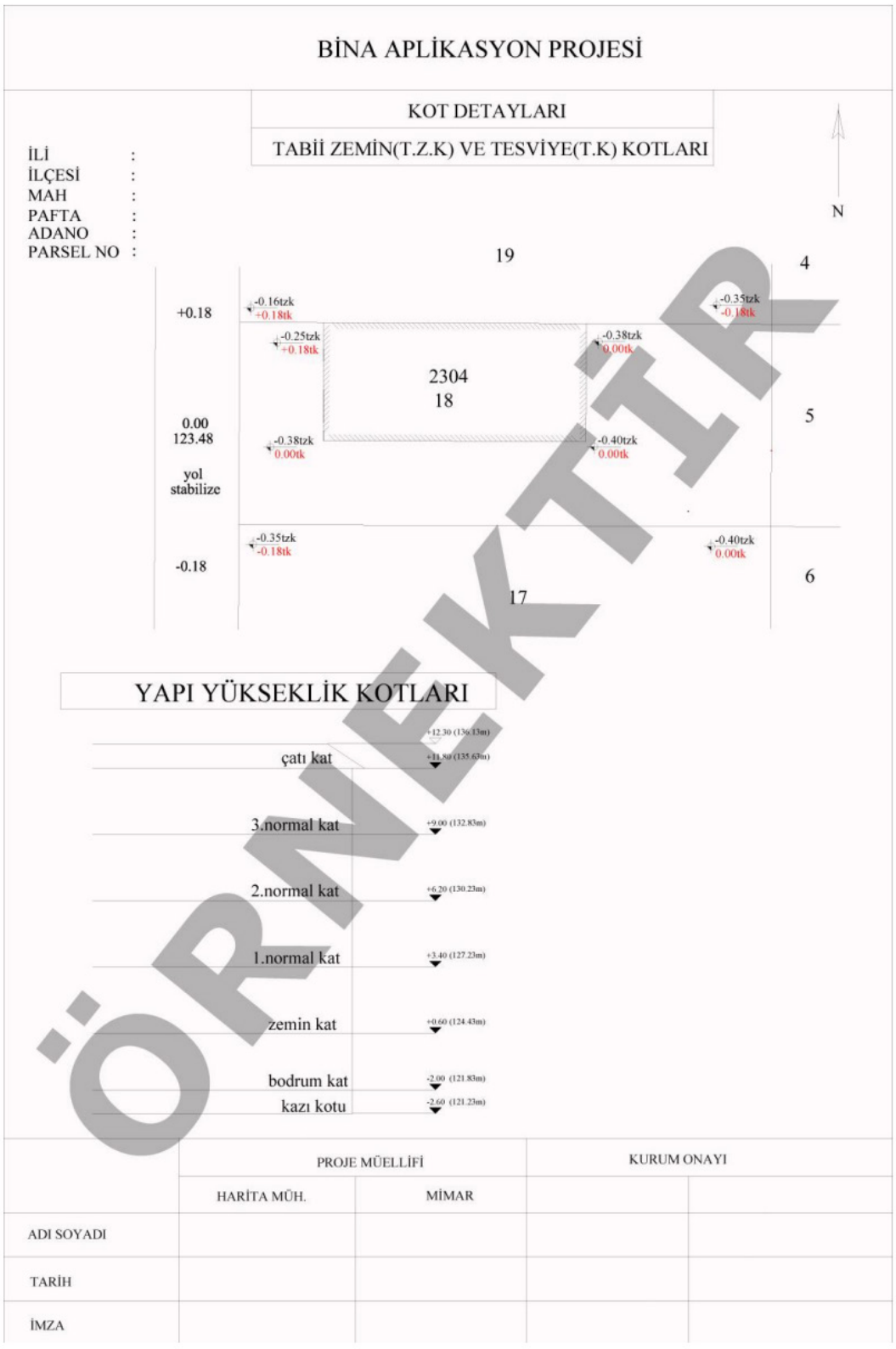
Yukarıda özellikleri belirlenen yapının mahalline …./…../2016 tarihinde gidilmiş ve Yapı Köşe Koordinatları arazide aplike edilip işyeri teslimi yapılarak inşai faaliyetlere başlanmıştır.İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.

		Onay İlgili İdare	
(Ölçüm Yapan) Mesleği Adı-Soyadı İmza	(Kuruluş Yetkilisi) Kaşe Adı-Soyadı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza

Görsel 1.29: Yapı aplikasyon teslim tutanağı

- Bina aplikasyon projesi (Görsel 1.30)

EK-12



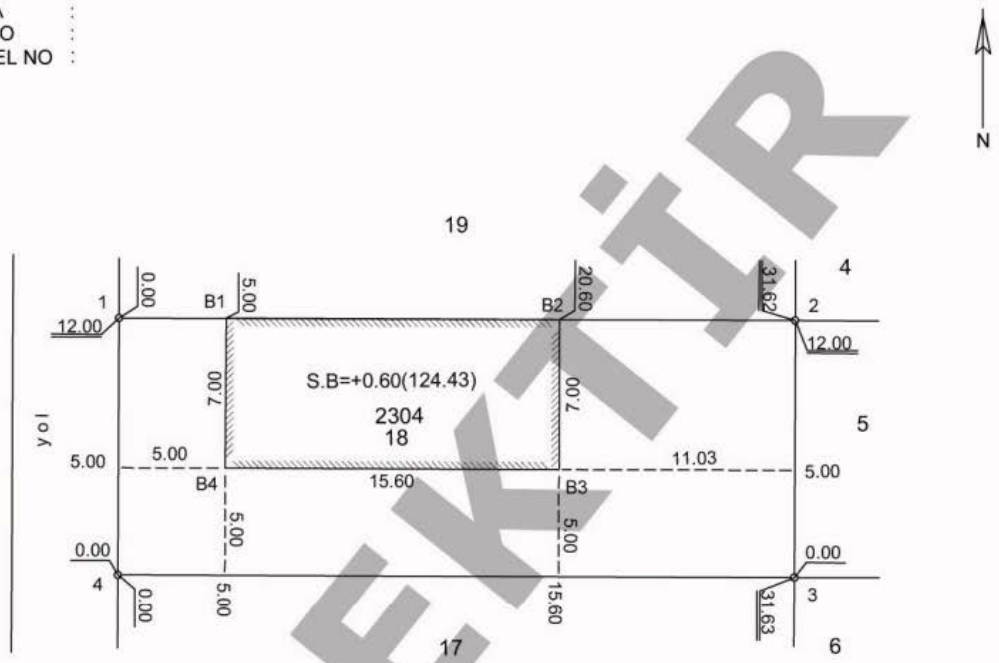
Görsel 1.30: Bina aplikasyon projesi

- Temel üstü röleve krokisi (Görsel 1.31)

EK-13

TEMELÜSTÜ ve SUBASMAN KONTROL/ONAY BELGESİ

İLİ :
İLÇESİ :
MAH :
PAFTA :
ADA NO :
PARSEL NO :



KOORDİNAT ÖZETİ

BİNA KOORDİNATLARI			RÖLEVE KOORDİNATLAR		FARK	
NoktaNo	Y	X	Y	X	Y	X

Su Basman Kotu==+0.60(124.43)

	PROJE MÜELLİFİ		KURUM ONAYI	
ADI SOYADI				
TARİH				
İMZA				

ÖRNEKTİR

Görsel 1.31: Temel üstü röleve krokisi

- İlgili kuruma teknik uygulama sorumluluğunun tamamlandığına dair dilekçe (Görsel 1.32)

EK-14

……. Belediye Başkanlığına;
…….

…… İli, …….. İlçesi, ……Mahallesi, ……. Pafta, …… Ada, …. Parselde kayıtlı ……m^2 yüzölçümündeki gayrimenkul üzerine yapılmış taban alanı …….m^2 olan yapı ile ilgili düzenlenen; Harita Uygulama Sorumluluğu (HUS) belgesine göre yapının su basman seviyesinde ve projesine uygun yapıldığı / uygun olmadığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle temel üstü ruhsat verilmesinde HUS yönünden sakınca vardır/yoktur.

Gereğini arz ederim.

Adı – Soyadı
İmza

Adres: …….
…….

Görsel 1.32: TUS tamamlandığına dair dilekçe

UYGULAMA

İfraz Uygulaması

- Okul bahçesinin basit hâlihazır haritası hazırlanır.
- Hâlihazır harita ders öğretmenine sunulur.
- Ders öğretmeni tarafından hâlihazır harita üzerine bir parsel belirlenir.
- Parselin yüz ölçümü ve köşe koordinatları harita üzerinden hesaplanır.
- Parsel alan karnesi ve koordinat özet çizelgesi oluşturulur.
- Belirlenen parselin bahçede aplikasyonu yapılır.
- Harita üzerinden istenen alana göre parsele ifraz işlemi yapılır.
- İfraz edilen parsellerin aplikasyonları yapılır.

Tevhit Uygulaması

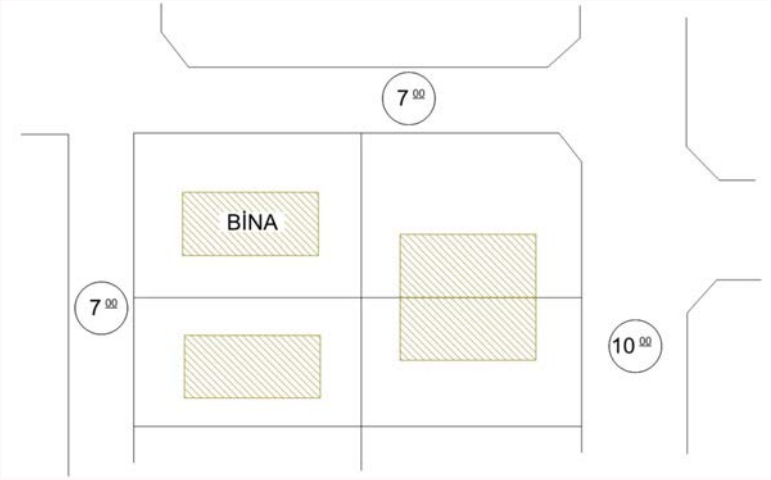
- Harita üzerinden bütün parseller gösterilir.
- Birleşecek olan parsellerin aralarında bulunan sınır harita üzerinden iptal edilir.

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

1. **Umumi binalara örnekler veriniz.**

.....
.....
.....
.....

2. **Aşağıda verilmiş olan parsellerin parsel derinliği, parsel genişliklerini gösteriniz. Parseller içerisinde bulunan ayrık nizam ve bitişik nizam binaları bu binaların bina cephesi, bina derinlikleri, ön, arka, yan ve komşu bahçe mesafelerini gösteriniz.**



3. **KAKS oranı = 2.0, TAKS oranı = 1.0, Arsa alanı = 1.000 m²**
Olan bir parselin taban alanı ve yapı inşaat alanını hesaplayınız.

.....
.....
.....
.....

4. **Taban alanı=1.500 m², KAKS oranı = 1,2 , TAKS oranı = 0,6**
Olan bir parselin yapı inşaat alanını hesaplayınız.

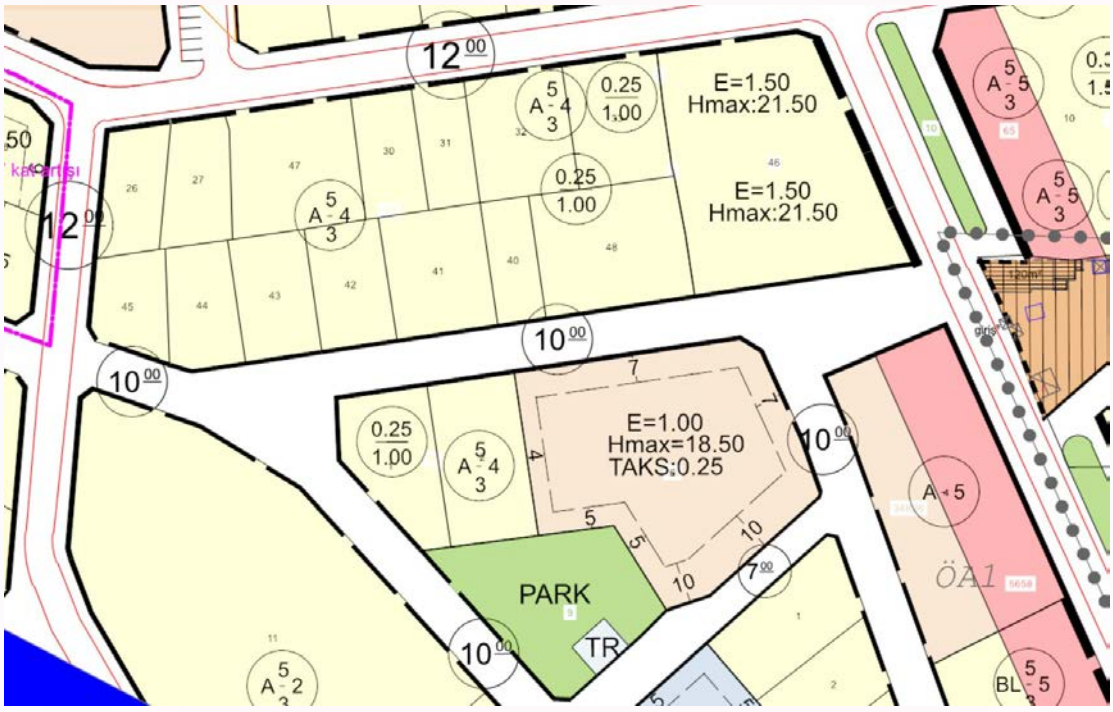
.....
.....
.....
.....

5. **İmar durum belgesinde bulunan bilgiler nelerdir?**

.....
.....
.....
.....

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

6. Aşağıda verilmiş olan imar planında bulunan gösterimlere göre parselleri yorumlayınız.



7. Plansız Alanlar Yönetmeliği'ne hangi alanlarda uyulur?

.....
.....
.....
.....

8. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre yapı ruhsat işlemlerinde hazırlanması gereken belgeler nelerdir?

.....
.....
.....
.....

9. Teknik uygulama sorumluluğu (TUS) dosyasında bulunması gereken belgeler nelerdir?

.....
.....
.....
.....

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

10. (.....) Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

11. (.....) İmar planının kapsadığı alan iskan dışı alandır.

12. (.....) Büyükşehirlerde kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.

13. (.....) İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalar ayrık binalardır.

14. (.....) Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranına KAKS denir.

15. (.....) Arka bahçe mesafesi parsel cephesi ile parsel derinliği arasındaki mesafedir.

16. (.....) Bahçede yapılan eklentiler taban alanı içinde sayılmaz.

17. (.....) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ilgili idare valiliktir.

18. (.....) Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelere yan bahçe mesafesi denir.

19. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafeleri minimum 5.00 metredir.

20. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre blok uygulamalarında blok 40.00 metreyi aşamaz.

21. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olmalıdır.

22. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre ifraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır.

23. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre parselden terk suretiyle yol oluşturulabilir.

24. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılamaz.

25. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre yerleşik alanlarda yapılacak binalar 3 katı geçemez.

26. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre çekme ve çatı katı yapımına belediye izin verebilir.

27. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre ahşap binalar bitişik yapılmak zorundadır.

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

28. (.....) Çıkmaların parsel sınırını aşamaz.

29. (.....) Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre şantiye binaları yıkılmadıkça yapıya kullanma izni verilemez.

30. (.....) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kattan fazla katlı bina yapılamaz.

31. (.....) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir.

32. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre konut dışı kentsel çalışma alanlarında parsel genişlikleri 40.00 metreden az olamaz.

33. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

34. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre ikili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

35. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre köşe başı parsellerde, parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.

36. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre 6 m^2'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübelerinin taban alanı dikkate alınmaz.

37. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre bir parsele, birden fazla bina yapılamaz.

38. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre yapı ruhsatı yapının inşasına başlandıktan sonra alınabilir.

39. (.....) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve mevzuat hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

40. (.....) Cins değişikliği sonucu, taşınmazın paftasına ve tapu siciline işlenir.

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

C. Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerleri doğru ve anlamlı biçimde tamamlayınız.

41. Yapılara ilişkin çalışmalarda ..... Yönetmeliği ve ..... Yönetmeliği'ne uyulması gerekir.

42. İmar plânı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüne ..... denir.

43. Yerleşik alan ve civarlarının dışında kalan alanlara ..... denir.

44. Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığına ..... denir.

45. Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığına ..... denir.

46. Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesine ..... denir.

47. Zemin kat altındaki kat veya katlara ..... denir.

48. İkiden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalara ..... denir.

49. Bir yapıdaki tüm katlarının toplam alanı ..... alanıdır.

50. Yapının parsele oturacak alanına ..... denir.

51. Taban alanının parsel alanına oranına ..... denir.

52. Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olabilecek alana ..... denir.

53. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ..... ilgili idaredir.

54. ..... kadastro faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgedir.

55. Binaların zemin kat taban döşemesinin üst kotuna ..... denir.

56. Parselin bulunduğu bölgede imar planı bulunup bulunmadığı hakkında ..... bilgi alınabilir.

57. Uygulama imar planı bulunan alanlarda ..... Yönetmeliği'ne uyulur.

58. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre inşasına ..... yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

59. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre ifraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri ..... metreden, parsel derinlikleri ..... metreden az olamaz. Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum ..... metre olup blok uygulamalarında ..... metreyi aşamaz.

60. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre bina derinlikleri ..... metreden fazla olamaz. Arka bahçe mesafesi en az ..... metre, en fazla ..... metre olabilir.

61. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre bitişik olmayan yan ceplerde, çelik, kagir ve benzeri yapılarda minimum ..... m, diğer yapılarda ise minimum ..... m. mesafe bırakılması şarttır.

62. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve ..... m. den daha yüksekte yapılamaz.

63. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre genel olarak binalarda, içerisinde insan oturan, yatan, çalışan bölümlerin bitmiş tavan yüksekliği ..... metreden az olamaz. Diğer servis bölümleri ve iskân edilmeyen katların yüksekliği ..... metre olabilir.

64. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri ..... metreden, parsel derinlikleri de ..... metreden az olamaz.

65. Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında inşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu ..... belirlenir.

66. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre parsel genişlikleri konut ve ticaret bölgelerinde 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: bitişik nizamda ..... metreden, ayrık nizamda yan bahçe mesafeleri toplamı ..... metreden az olamaz.

67. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre parsel derinlikleri konut ve ticaret bölgelerinde ön bahçesiz nizamda ..... metreden, ön bahçeli nizamda ön bahçe mesafesi ..... metreden, az olamaz.

68. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre imar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ..... nizam uygulanır.

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

69. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek ..... seviyesinden kot verilir bu seviye kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin ..... metre üstü olarak kabul edilir.

70. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre kademelendirmede her kademe, cephe boyunca ..... metreden aşağı olamaz.

71. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, ... ile ..... çarpılmasıyla hesaplanır.

72. Taşınmaz malların konumlarında, sınırlarında, büyüklük ya da boyutlarında olmayan, sadece niteliklerine olan değişikliklere ..... denir.

2. ÖĞRENME BİRİMİ



KENTSEL DÖNÜŞÜM İŞLEMLERİ



KONULAR

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINI BELİRLEME
2. PROJE HAZIRLIKLARI
3. PROJE UYGULAMALARI

Neler Öğreneceksiniz?

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a uygun olarak kentsel dönüşüm işlemleri
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a uygun olarak proje hazırlıkları
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a uygun olarak proje uygulamaları

TEMEL KAVRAMLAR

- Değer
- Kentsel dönüşüm
- Riskli yapı

Hazırlık Çalışması

- **Eski bir yapıda yaşamak ne gibi sorunlara neden olabilir, bu sorunların çözümü için neler yapılabilir?**

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Ülkemizde yerleşim alanlarının büyük bir kısmı doğal afet (deprem, sel, heyelan vb.) riski altındadır. Karşılaşılan en büyük doğal afet riskini de deprem oluşturmaktadır. Deprem riski düşünülmeden yapılan yapılar, durumu daha tehlikeli hâle getirmektedir. Afet risklerine karşı yapılan düzenlemeler, önleyici çalışmalar olmayıp çoğunlukla afet sonrası düşünülerek yapılmıştır. Dolayısıyla can ve mal kayıplarının önüne geçememektedir. Bu yüzden kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır.

Kent nüfuslarının artmasıyla ortaya çıkan **kentsel dönüşüm** genel olarak "bir kentsel alanın amaçlı olarak belirli bir zaman dilimi içinde, yeniden geliştirilmesi yönünde iş olanakları yaratılarak, altyapı koşulları iyileştirilerek ve çevresel yenileme sağlanarak yeniden yapılandırılması" şeklinde tanımlanabilir (Ergun ve Gül, 2010: 364-365).

Kentsel dönüşüm terim olarak kentin imar planına uymayan ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır (www.tdk.gov.tr, 2006).

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ DAYANAKLARI

Hukuki dayanak olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun düzenleme ortaklık payını öngören 18. maddesinde bulunan hüküm ile idarenin taşınmaz mal edinme ve kamu yararına kullanma yöntemlerinden biri belirtilir.

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

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Millî Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

Taşınmaz mal edinme ve kamu yararına kullanma; yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi ihtiyaçların karşılanması amacına yönelik olarak özel mülkiyette bulunan taşınmazlara yetkilendirilen idareler tarafından el konulmasını ifade etmektedir. Taşınmazlarda düzenleme sonrasında meydana gelen değer artışı karşılığında idare, düzenlemeye tabi tutulmadan önceki yüz ölçümünün %45'ini geçmeyecek şekilde kişilerin onayı olmadan bedelsiz olarak el koyabilmektedir (Yılmaz, 2010: 39, 42).

Türkiye'de gerçekleştirilen projelere örnek olarak Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri verilebilir. Örneğin Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde önce kamulaştırma kararı alınmakla birlikte belediyenin kaynak sıkıntısı nedeniyle bu kararı uygulamaya geçirememesi üzerine bu yöntem benimsenmiştir. Burada klasik kamulaştırma yerine, imar haklarının toplulaştırılması ve arsa sahiplerinin geçmişte elde ettikleri imar hakkı karşılığında projede yaratılacak değerden pay almaları, yani projede yaratılacak rantın uzlaşma yoluyla paylaşımı yöntemi kullanılmıştır (Göksu, 1993: 83).

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının yolunu açan önemli bir yasal düzenleme, 12 Mart 2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur. Kanun'un amacı; "Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir"

05 Temmuz 2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un amacı; "… yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması" olarak ifade edilmiştir (md.1).

5366 sayılı Kanunla getirilen kentsel dönüşüm süreci, yıpranmış tarihi alanların yıkılarak daha fazla kazanç ve rant güdüsü ile fiziksel olarak yenilenmesi olarak tariflenmektedir (Dükkancı, 2013: 83).

Ülkemizde kentsel dönüşüm geçmişte ve günümüzde temeli 5393 sayılı Belediye Kanunu'na dayandırılarak yürütülmüştür. Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesinde kentsel dönüşüme yönelik düzenlemeler yer almaktadır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda kentsel dönüşüm ile ilgili dikkat çeken ifadeler arasında "ıslah", "yıkma" ve "tasfiye" yer almaktadır. Bu ifadeler kentsel dönüşümle ilişkili kavramlarla ilişkilendirilebilir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski altındaki alanların daha sağlıklı ve güvenli bir alana dönüşmesini ve bu şekilde oluşmasını sağlamaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ilk maddesine göre Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

İkinci maddesinde belirtilen kanunun uygulanmasında;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,

c) Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,

d) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,

e) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,

f) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

ifade eder.

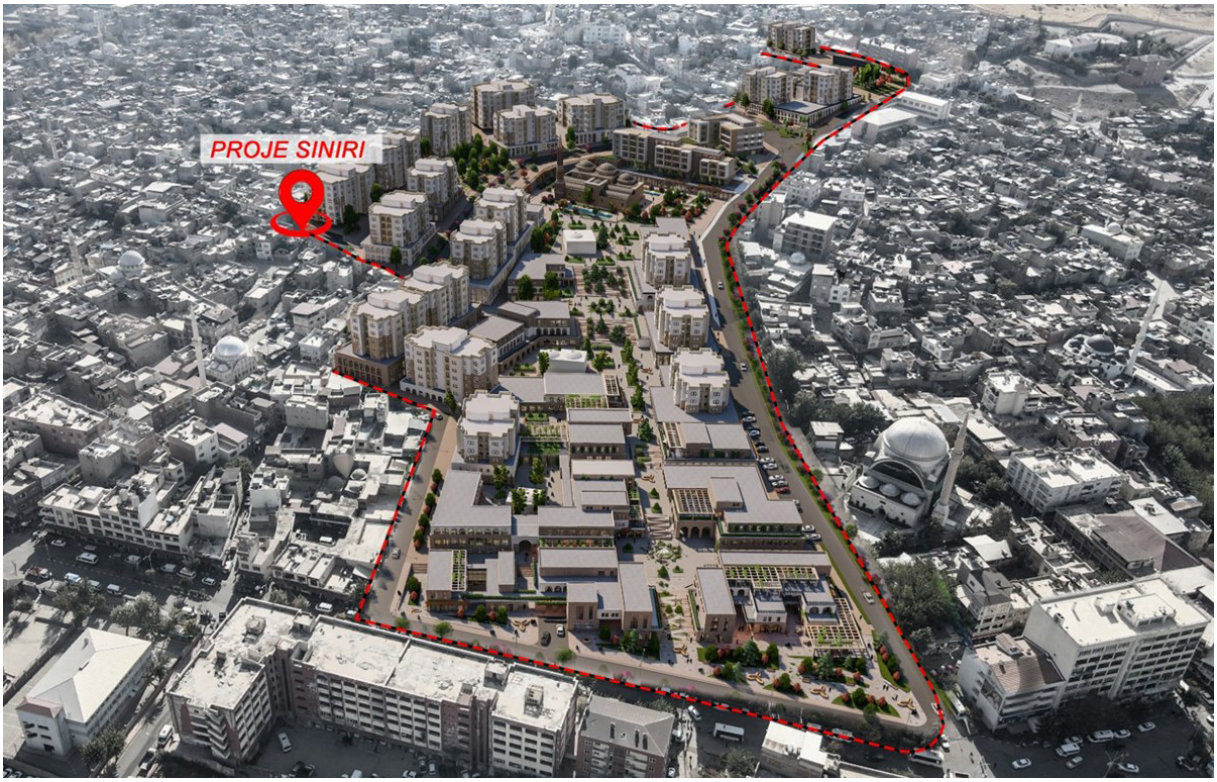
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINI BELİRLEME

2.2.1. Kentsel Dönüşüme Girmesi Gereken Alanların Özellikleri

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ikinci maddesinde geçen rezerv yapı alanları, riskli alanlar kentsel dönüşüme girmesi gereken genel alanlardır. Gecekondu işgali altındaki, kaçak yapılaşmaların bulunduğu, deprem ve diğer afetlere karşı riskli, düşük yaşam kalitesine sahip, fiziksel olarak eskimiş, yapı ömrünü tamamlamış konutların olduğu alanlarda kentsel dönüşüm yapılması gerekir.

2.2.2. Kentsel Dönüşüme Girmesi Gereken Alanları Belirleme İşlemleri

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ikinci bölümünde kentsel dönüşüme girmesi gereken alanları belirleme işlemleri hakkında açıklama yapılmıştır (Görsel 2.1).



Görsel 2.1: Kentsel dönüşüm alanı

MADDE 3- (1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanı kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak,

Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) Bu Kanun'a göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanun'un 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanun'a göre uygulamada bulunulur.

(8) (Ek:29/11/2018-7153/21 md.) Bakanlık, riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini denetleyebilir. Mevzuatta öngörülen esaslara uygun olarak görevini yerine getirmeyen lisanslı kurum veya kuruluşlara, işlenen fiil ve hâllerin durumuna göre idari yaptırımlar uygulanır.

2.2.3. Kentsel Dönüşüm Hazırlık Çalışmaları

Tasarrufların Kısıtlanması

MADDE 4- (1) Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.

(2) 3 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen taşınmazlar, tahsis ve devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izne veya irtifak hakkına konu edilemez.

(3) Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.

Tahliye ve Yıktırma

MADDE 5- (1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya iş yeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

(2) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya iş yeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.

(3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Kanun'a göre tahsil edilir.

2.3. PROJE HAZIRLIKLARI

Kentsel dönüşüm planlaması yapılan alanlarda yeni bir yaşam alanı oluşturulmak hedeflenir. Oluşturulacak yeni yaşam alanlarının o bölgedeki bütün ihtiyaçlara karşılık vermesi gerekirken, gelecekte yaşanabilecek sorunlar düşünülerek çözümlerinin planlanması gerekir. Yapılacak planlamalardan sonra bölgeye yeni yapılar inşa edilirken yapılacak herhangi bir hatada büyük kayıplar oluşur. Bu kayıpların geri dönüşünün olmaması, zamanla artan planlama sorunlarına sebep olur. Bu yüzden kentsel dönüşüm proje hazırlıkları yapılırken bölgenin sorunları ve gelecekte oluşabilecek sorunlara dikkat etmek gerekir.

2.3.1. Kentsel Dönüşüm Proje Alanına Uygun Modeli Belirleme

Kentsel Dönüşümün gerçekleştirilmesinde üç modelden söz edilebilir (Ülger ve Ülger, 2014).

1. **Birinci Model: Kamu Esaslı**
2. **İkinci Model: Anlaşma Esaslı**
3. **Üçüncü Model: Değer Esaslı**

2.3.1.1. Kamu Esaslı Model

Bu modelde proje alanının tamamen yıkılarak ve toplam mevcut alan kadar yapı inşa edilerek gayrimenkul sahiplerine teslim edilmesi usulü uygulandığı ifade edilmiştir.

Bununla birlikte mevcut yapılaşmanın olmadığı arsa sahiplerine katılımdaki alanı miktarında alan verilmesi düşünülmektedir.

Bu model ile gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarında projenin tüm maliyetinin kamu tarafından üstlenileceği düşünülmüştür.

2.3.1.2. Anlaşmaya Dayalı Model (Hak Sahibi Yatırımcı, Kamu/Plan Anlaşmasına Dayalı Kat Karşılığı-Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri)

Katılım ve dağıtım değerlerinin ayrıntılı olarak belirlenmediği ve bilinemediği, genel ölçütlere dayanan, çok dar ve küçük alanlarda ve mülkiyet sorunu olmayan yerlerde uygulanabilecek parasal paylaşımı esas alan uygulamalardır.

2.3.1.3. Değer Esaslı Model

Bu model, yatırımcı-hak sahibi-kamu arasındaki ilişkiyi meşru kılacak bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. Bu modelde kentsel dönüşüm projelerinin, yüklenici giderleri de olmak üzere yatırım maliyetlerinin varlığından söz edilmiştir. Modelde, mevcut katılım değeri olarak tanımlanan arsa ve bina değerleri, yatırım maliyeti kalemlerinden olarak değerlendirilmektedir. Yatırımcının projeyi üstlenmesi karşılığında kâr elde etmek isteyeceği vurgulanmıştır. Değer esaslı dönüşüm modellerinde, yüklenicinin tüm projeyi yapması karşılığında, yatırım maliyeti ile elde edilecek kârın verilmesi zorunludur.

Bu tutar, yatırımcıya para olarak ya da buna denk düşen inşaat alanı veya arsa alanı olarak aynı yerden veya başka bir yerden verilmelidir.

Hak sahibi-kamu da kentsel dönüşüm projesi ile ortaya çıkacak artı değerden pay almalıdır. Büyük sermaye ihtiyacı olan kentsel dönüşüm projelerinin kamu tarafından gerçekleştirilemediği durumlarda, kamu iştiraki ya da denetiminde özel sektörü de ortak ederek uygulanan projelerin daha verimli olduğu belirtilmektedir. Bu konuda değer esaslı model yöntemi kullanılabilir.

2.3.2. Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Bilgilerini Belirleme

Uygulama İşlemleri

MADDE 6- (1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder.

Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaz. Yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir. Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare

tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde bu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılıncaya kadar satış işlemi tekrarlanır. Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsalarının veya arsa paylarının Kanun uyarınca satış yapılıncaya kadar, anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur. Açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ve Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde anlaşma yolu ile Bakanlığa, TOKİ'ye veya İdareye bedeli karşılığında devredilen taşınmazların sicilindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir. Satış işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi hâlinde, Bakanlığın durumu ilgili tapu müdürlüğüne bildirmesi üzerine, satışı yapılan arsa veya arsa payı, satış işleminden sonra üçüncü bir kişiye devredilmemiş veya satıştan önceki malik adına doğrudan tescilini hukuken ve/veya fiilen imkânsız hâle getiren bir uygulamaya tabi tutulmamış ise resen eski maliki adına tescil edilir ve satış bedelinin iadesi sağlanıncaya kadar satış bedeli tutarında alıcı lehine kanuni ipotek tesis ve tescil edilir. Yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile hissesi satılan malikin zararının tazmin edilmesi yönünde Bakanlık/İdare aleyhine karar verilmesi durumunda, ödenmesine hükmedilen bedel, Bakanlığın/İdarenin bu konuda kendisine yapacağı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenir. Verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması sebebiyle bedelin Bakanlıkça/İdarece ödenmesi hâlinde, ödenen bedel hisseyi satın alan malikten genel hükümlere göre tahsil edilir.

(2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ

ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır.

(3) Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda iş yeri bulunduğu tespit edilenlere konut, iş yeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir. Bunlardan konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebilir. 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanun'una göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere ve diğer hak sahiplerine verilecek olan konut veya işyerleri; Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından, 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısiyle Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslar uyarınca borçlandırma suretiyle de verilebilir.

(4) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.

(5) Bakanlık;

a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

d) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

e) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'undaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,

f) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya,

g) Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve iş yeri satın almaya ve bunları devretmeye,

h) Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya,

i) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya,

yetkilidir.

(6) Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.

(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

(8) Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanun'un öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.

(10) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhide devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.

(11) Bu Kanun hükümlerine göre Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılan veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye veya İdareye devredilen taşınmazlar üzerinde bu Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazlar Bakanlığın, TOKİ'nin veya İdarenin isteği üzerine, kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçıları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil olunur.

(12) Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

(13) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10'u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.

(14) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde; oy birliği ile anlaşma sağlanmasından veya hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınıp bu karara katılmayanların hisselerinin satışından sonra müteahhitten kaynaklanan sebeplerle, bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabilir. Bu karar ile birlikte Bakanlığa başvurularak yeni yapının yapım işine başlanıp başlanmadığının veya yapım işinin projenin bitirilmesini gerektirecek seviyedeki ekip ve ekipmanla devam edip etmediğinin tespiti istenir. Bakanlıkça; belirtilen

durumların tespit edilmesi hâlinde, müteahhide otuz gün süre verilerek işe başlaması veya devam etmesi gerektiği, aksi takdirde bu sürenin bitim tarihi itibarıyla sözleşmelerin resen feshedileceği ihtar edilir. Bu ihtara rağmen işe başlanmaması veya devam edilmemesi durumunda, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmaksızın otuz günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla hak sahipleri ile müteahhit arasında imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ilgililerinin muvafakati aranmaksızın resen feshedilmiş sayılır. Fesih sonrasında, taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri maliklerin veya Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. Fesih tarihine kadar yapılmış olan işler, devrolunan hisseler, yapılan ödemeler ve diğer hususlarda genel hukuk hükümleri uygulanır. Fesih tarihine kadar müteahhit tarafından hak sahiplerine yapılan kira yardımı ödemeleri hak sahiplerinden geri talep edilemez.

Uygulamaların Resen Yapılması

MADDE 6/A (1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

(2) Bu madde kapsamında; riskli yapı tespit masrafları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak ve gerektiğinde kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak suretiyle Bakanlıkça resen yapılır.

Riskli yapı tespiti yapılmasının engellenmesi durumunda güvenliği sağlamak üzere kolluk kuvvetlerinden destek alınarak tespit yapılır. Bakanlık veya idare tarafından, binanın bulunduğu arsanın tehlikeli durumu veya binadaki hasar ve tahribat bakımından acilen boşaltılması ve yıktırılması gerektiği belirlenen binalar riskli yapı olarak kabul edilir. Riskli olarak tespit/kabul edilen yapıların listesi tebliğ yerine kaim olmak üzere, bu yapıların kapısına asılır ve ilgili muhtarlıkta iki gün süre ile ilan edilir. Riskli yapı tespiti işlemi bu ilan ile maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince iki gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar üç gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

(3) Yapıların tahliyesinin Bakanlıkça verilen süre içerisinde yapılması mecburidir. Tahliyeye ilişkin tebligat ikinci fıkrada belirtilen şekilde yapılır. Bu madde uyarınca yapılacak uygulamalarda maliklere, kiracılara ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine taşınma yardımı yapılabilir. Verilen sürede yapıların tahliye edilmemesi durumunda, kilitli olan kapıları açmak veya açtırmak da dâhil olmak üzere tahliye ve yıktırmaya yönelik iş ve işlemler, gerektiğinde kolluk kuvvetlerinin de yardımıyla Bakanlıkça yapılabilir veya yaptırılabilir.

(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dâhil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebine istinaden yapılır.
(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur.

(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Bakanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri Bakanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Bakanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir.
Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına resen tescil olunur.

(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Bakanlıkça belirlenir. Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek yürütülür. Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, hak sahibine verilecek bağımsız birim üzerine borç miktarı oranında birinci dereceden ipotek tesis edilir. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölümlerin Bakanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir.

2.3.3. Kentsel Dönüşüm Alanının Hâlihazır Haritasını Güncelleme

Hâlihazır haritalar, arazi üzerindeki bütün detayların gösterilmeye çalışıldığı arazi hakkında genel bilgi verebilen haritalardır. Mekânsal veri altyapısını oluşturan altlıklardandır. Şehirlerin hâlihazır haritaları çeşitli ölçeklerde belediyelerde bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm işlemlerinde kadastral altlık ile hâlihazır harita arasındaki uyumsuzlukları görmek için bu haritalar altlık olarak kullanılabilir. Bu haritalar, yeni yerleşim planlarının oluşturulmasında zemin etütlerinin yapılması ve imar planlarının uygulanmasına kolaylık sağlar. Bu yüzden elde olan hâlihazır haritaların güncelliği sürekli kontrol edilerek eksikleri tamamlanmalı, değişiklikler harita üzerinde güncellenmelidir.

2.3.4. Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Kent Planı ile Bütünlüğü

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği altıncı bölümünde bulunan planlama başlığında planlama hakkında bilgi verilmektedir.

Planlama Süreci

MADDE 18– (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi hâlinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi hâlinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.

Planların Değerlendirilmesi

MADDE 19– (1) Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır.



Görsel 2.2: Kentsel dönüşüm imar planı değişikliği

2.4. PROJE UYGULAMALARI

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği dördüncü bölümünde bulunan Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği başlığında proje uygulamaları hakkında bilgi verilmektedir.

2.4.1. Taşınmazların Değer Tespiti

MADDE 12– (1) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerleme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları

Madde 11

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nevini,

b) Yüz ölçümünü.

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması hâlinde getireceği net gelirini.

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

h) Her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

2.4.2. Kentsel Dönüşüm İmar Planları

Kentler genellikle yapı yoğunlukludur. Yeşil alan, park, oyun alanı gibi kamu kullanımları az bulunmaktadır. Deprem riski yüksek alanlarda konut stokunun fazla olması tehlikeli bir durumdur. Bu durum, kentlerde birtakım alanların boşaltılmasını veya dönüşümünün gerçekleştirilmesini gerektirmektedir. Bu tehlikeyi ortadan kaldırmak için mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, başka bir alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesi gerekir. Bu arada amaç gerek imar hakkının bir başka alana transfer edilmesi, gerekse bu hakkı, menkul değer olarak, serbest piyasada, değerlendirmek isteyen kullanıcılar ile bunu talep eden yatırımcılar arasındaki ilişkinin iyi kurularak, eşitlikçi imar hakkı ve daha fazla yeşil alan, park vb. gibi kamu alanları oluşturulmalıdır. (Ekler, 2004; Yamak, 2006; Çelik, 2013).

Kentsel dönüşüm alanlarında yapılan imar planlarına birkaç örnek verilmiştir.

ELMADAĞ / ANKARA

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında hazırlanan imar planları 20.08.2014 tarihinde onaylanmıştır.
- Proje alanı, 22.02.2013 tarihli ve 2013/4365 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "riskli alan" olarak ilan edilen yaklaşık 52 hektarlık alan ve 10.09.2013 tarihli ve 5722 sayılı Bakanlık Olur'u ile "rezerv yapı alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 19,5 hektarlık alan olmak üzere toplam 71,5 hektarlık alanı kapsamaktadır.
- Projenin ilk etabı ile; riskli alan ilan edilen 52 hektarlık alanda yaşayan nüfusa yönelik rezerv yapı alanında konut üretimi sağlanacak.
- Projenin amacı; planlama alanının zemin durumu ve üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, altyapısı tamamlanmış, sağlıklı ve güvenli yaşam alanı oluşturmaktır.
- Planlama alanı için tasarlanan 5 farklı konut tipinde 216 adet blok olmak üzere toplam 2772 adet konut üretilecektir.
- Bakanlıkça onaylanan imar planı ile 2772 adet konut önerilmiş olup ortalama aile büyüklüğünün 3,9 olduğu göz önüne alınarak Projeksiyon Nüfusu=10.810 olarak öngörülmüştür.
- Planlama alanının nüfusu meri imar planına göre 10.397 kişi olup proje ile sadece 413 kişilik nüfus artışı öngörülmüştür.
- Proje, planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyal kültürel, yeşil alan ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde geliştirilmiştir.
- Planlama kapsamında, 2 adet Eğitim Tesisleri Alanı, 5 adet Dini Tesis Alanı, Rekreasyon alanı içerisinde yer alacak 2 adet Sosyal Tesisi Alanı, 1 adet Belediye Hizmet Alanı, 2 adet Aile Sağlığı Merkezi yapılacaktır. Donatı alanları; yaya aksları ve peyzaj öğeleri ile desteklenmiştir.
- Planlama alanı, güneyden kuzeye vadi tabanları boyunca devam eden yeşil aksları ile bölünmektedir. Bu akslar, vadi tabanında sosyo-kültürel tesis alanı ile birleşmektedir. Proje alanının iki ana ulaşım yollarının kesişim alanına oluşturulan ticaret aksının ortasında imam hatip Lisesi ve hemen doğusunda dini tesis alanı ve hemen kuzeylerinde rekreasyon alan içerisinde sosyal tesisle bütünleşik şekilde tasarlanmıştır. Bu donatı odakları ticari fonksiyonlarla ve güçlü yaya aksları ile desteklenmiştir. Rezerv alanın orta odak noktasında bir ilköğretim tesis alanı, 1 adet belediye hizmet alanı ve kuzeyinde cami alanı tasarlanmıştır.

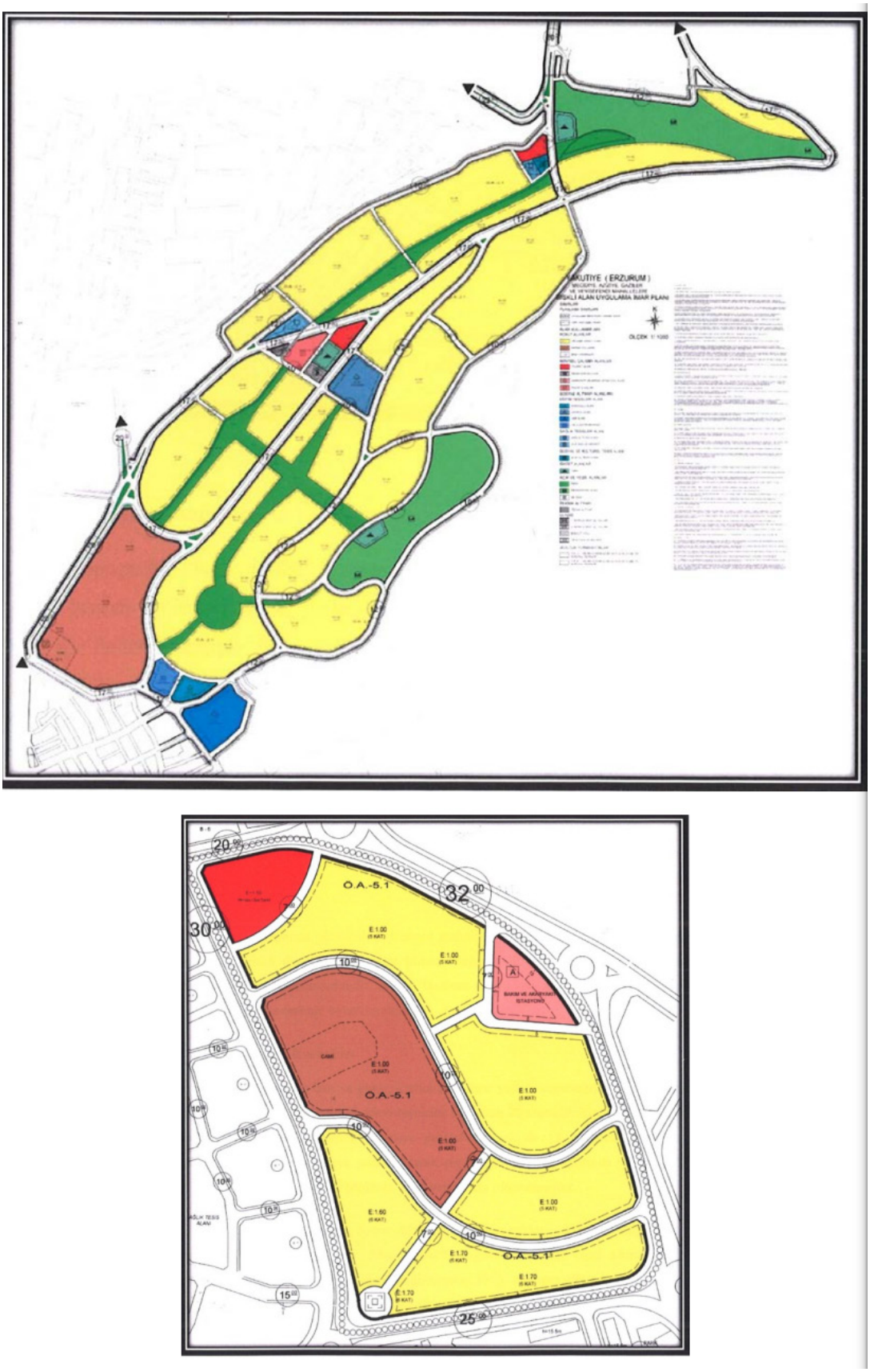
YAKUTİYE / ERZURUM

- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında hazırlanan imar planları 20.08.2014 tarihinde onaylanmıştır.
- Proje Alanı 24.12.2012 tarih ve 2012 / 4141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan İlan edilmiştir.
- Proje alanı Aziziye, Mecidiye, Gaziler, Veysiefendi Mahalleleri sınırları içinde kalan 97,01 hektarlık Proje Alanından oluşuyor.
- Proje kapsamında 97,01 hektarlık alanda meri imar planına göre 33.917 olan nüfus sayısı 26.519 kişiye düşürülecek, bölgede yerinde dönüşüm ilkesi uygulanacak.



Görsel 2.3: Kentsel dönüşüm alanında yapılan imar planı

- Bölgedeki dönüşüm, kendi içinde tamamlanacak, hak sahipleri evinden çıkmadan rezerv alanda konut üretimine başlanacak.
- Proje ile sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılmış, bölgede potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı düzenlendi.
- Topografik olarak yer yer %20 ve üzeri eğimli alanlar bulunan bölgenin güneyinde 6 katlı, kuzeyinde katlı konutlar tasarlandı.
- Farklı aile dokularına, büyüklüklerine ve yaşam tarzlarına uygun, bölge halkının talepleri doğrultusunda 6 farklı tip için toplam 341 blok ve 6027 adet konut üretilecek.
- Alanda eğimlere paralel ana ve tali ulaşım aksları oluşturulmuş, ayrıca yeşil ve açık alanları bağlamak ve donatılar arasındaki bağlantıları güçlendirmek amacıyla yaya ve yeşil aksları tasarlanmıştır.
- Dönüşüm alanı, sosyal donatı ve kültür tesisleri, yeşil alanları ve ticari üniteleriyle kent ile bütünleşik Erzurum'un önemli merkezlerinden olacak.
- Yeşil alanlar ve park alanları, olası afet durumu göz önüne alındığında toplanma mekanı niteliğinde açık alanlar içerecek şekilde tasarlandı. Bu alanlarda olası deprem durumunda ihtiyaçlara cevap verebilecek ekipman ve malzemeleri içeren konteynerler konumlandırılacak, ayrıca yeşil alanlar ulaşımın güçlü olması amacıyla ulaşım akslarının odak noktasında tasarlandı.
- Alanın kuzeyinde yer alan yanık deresi ve vadisi rekreasyon alanı olarak tasarlandı. Alanda en yüksek kotta ve şehre hâkim bölge, çevresine ve kente hizmet edecek içinde spor alanları, kafeteryalar, yürüyüş yolları ve piknik alanı barındıran rekreasyon alanı olarak tasarlandı.
- Proje ile ulaşım altyapısı geliştirilecek, alandaki otopark ihtiyacı karşılanacak.
- Proje Alanında bölgenin sosyal ve ticari hayati geliştirilecek, kent ile entegrasyonu sağlanacak.
- Alanda projeyle birlikte hem güvenli bir yaşam alanının oluşturulması, hem de yaşam kalitesinin yükselmesi sağlanacak.



Görsel 2.4: Kentsel dönüşüm alanında yapılan imar planı

2.5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE RİSKLİ YAPI SÜRECİ

Kentsel Dönüşümde riskli yapıların uygulama işlemleri genel olarak şu şekildedir.

Vatandaşın Risk Tespiti Yaptırması

Vatandaşlar yapılarını, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara inceleterek riskli yapı tespitini yaptırır. Bu aşamada maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile bu tespit yapılabilir. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması hâlinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır. Riskli Yapılar, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2'sinde yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.

Riskli Tespit Edilen Yapılar

Yapılan tespitler neticesinde riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapan kurum ve kuruluşlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne veya yetki verilmesi hâlinde idareye bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri veya idareler raporları inceler, raporlarda eksik veya yanlış hususların bulunması hâlinde raporlar ilgilisine iade edilir, diğer uygun bulunan tespitlere ilişkin şerh bildirimi ilgili tapu müdürlüğüne iletilir.

Maliklere Tebligat Gönderimi

İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren idarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat müdürlüğe bildirilir.

Riskli Yapı Tespitine İtiraz

İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedi üyeli olarak teşkil edilir.

Riskli Yapıların Yıktırılması

Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenir.

Yıkım Süreci ve Kontrolü

Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı İdarece mahallinde kontrol edilir. Riskli yapı, malikleri tarafından yıktırılmamış ise yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. Riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılır veya yaptırılır.

Bakanlıkça Yıkım Kararı

Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yıktırılamayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Malikler tarafından yıktırılmadığı için Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan tahliye ve yıkımın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.

Yıkım Sonrası Uygulama

Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanun'a göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi hâlinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması

Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için; maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler; maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler; üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler ve satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye müracaatta bulunulur.

Satış ve Sonrası İşlemler

Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satış işlemi Müdürlük veya İdare tarafından, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 15/A. maddesinde belirtilen usule göre gerçekleştirilir. Satış işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.

UYGULAMA

1. Kentsel dönüşümün hukuki dayanakları ve kentsel dönüşüm hakkında bilgi veriniz. Kentsel dönüşüm ile ilgili daha önce yapılmış çalışmalar hakkında araştırma yapınız ve sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

2.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıda verilmiş olan soruların altındaki boşluklara uygun cevaplarını yazınız.

1. Kentsel dönüşümün hukuki dayanakları nelerdir?

.....
.....
.....
.....

2. Kentsel dönüşüme girmesi gereken alanların özellikleri nelerdir?

.....
.....
.....
.....

3. Kentsel dönüşüm hazırlık çalışmaları nelerdir?

.....
.....
.....
.....

4. Kentsel Dönüşüm çalışmalarında uygulanan model çeşitleri nelerdir?

.....
.....
.....
.....

5. Kentsel dönüşüm çalışmalarında hâlihazır haritaların önemi nedir?

.....
.....
.....
.....

6. Kentsel dönüşüm çalışmalarıyla imar planları hazırlanmasının amacı nedir?

.....
.....
.....
.....

7. Kentsel dönüşümde riskli yapı çalışmalarındaki süreci maddeler halinde yazınız.

.....
.....
.....
.....

2.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

8. **(.....)** TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını, ifade eder.

9. **(.....)** Riskli yapılar, yapı ruhsatı bulunmayan yapılardır.

10 **(.....)** Deprem ve diğer afetlere karşı riskli yapılara kentsel dönüşüm yapılması gerekir.

11 **(.....)** Riskli yapıların tespiti kadastro müdürlükleri tarafından yapılır.

12 **(.....)** Bakanlık, riskli yapıların tespitini maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyemezler.

13 **(.....)** Riskli yapı tespiti için lisanslandırılan kurum ve kuruluşların faaliyetlerini belediye denetleyebilir.

14 **(.....)** Tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir.

15 **(.....)** Yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır.

16 **(.....)** Kentsel dönüşüm planlaması yapılan alanlarda asıl hedef yüksek binaların inşa edilmesidir.

17 **(.....)** Kentsel dönüşüm çalışmalarında gelecekte yaşanabilecek sorunlar düşünülerek çözümlerinin planlanması gerekir.

18 **(.....)** Kentsel dönüşüm uygulama işlemlerinde taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir.

19 **(.....)** Kentsel dönüşüm uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri için maliklerin muvafakatı aranır.

20 **(.....)** Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya Bakanlık yetkilidir.

21 **(.....)** Riskli alan ve rezerv yapı alanında olmayan, güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.

22 **(.....)** Bakanlık, Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.

23 **(.....)** Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır.

24 **(.....)** Kentsel dönüşüm çalışmalarında taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

25 **(.....)** Kentsel dönüşüm çalışmalarında Bakanlık yıkım, alım, kamulaştırma gibi hiçbir işleme yetki alamaz.

26 **(.....)** Kentsel dönüşüm çalışmalarında nitelikli çoğunluk genellikle ½'nin üzeri çoğunlukla sağlanır.

C. Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerleri doğru ve anlamlı biçimde tamamlayınız.

27. Bir kentsel alanın belirli bir zaman dilimi içinde, yeniden geliştirilmesi için altyapı koşulları iyileştirilerek ve çevresel yenileme sağlanarak yeniden yapılandırılmasına **.....** denir.

28. Afet riski altındaki alanların daha sağlıklı ve güvenli bir alana dönüşmesini ve bu şekilde oluşmasını sağlamak amacıyla 2012 yılında **.....** sayılı **.....** yürürlüğe girmiştir.

29. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ile ilgili çalışmaları için ilgili, **.....** Bakanlığı'dır.

30. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ile ilgili çalışmaları için ilgili, belediye ve mücavir alan sınırları içinde **.....** , bu sınırlar dışında ise **.....** ilgili idaredir.

31. Gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, bakanlıkça belirlenen alanlara **.....** denir.

32. Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlara **.....** denir.

33. Ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan yapılara **.....** denir.

34. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince **.....** gün içinde itiraz edilebilir.

35. Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç **.....** iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili **.....** bildirilir.

2.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

36. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda ..... adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilir.

37. Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini ..... yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Bu süre ..... yıl daha uzatılabilir.

38. Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine ..... günden az olmamak üzere süre verilir.

39. Kentsel dönüşüm çalışmalarıyla yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az .....çoğunluğu ile karar verilir.

40. Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemlerini yapmaya ..... yetkilidir.

41. Kentsel dönüşüm uygulamalarında tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren ..... içinde dava açılabilir.

42. Riskli olarak tespit edilen yapıların listesi bu yapıların kapısına asılır ve ilgili ..... iki gün süre ile ilan edilir. ..... gün içinde itiraz edilebilir ve itirazlar ..... gün içerisinde teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

43. Kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılan parselasyon planlarında, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, ... yetkilidir.

44. Kentsel dönüşüm projelerinde taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak ..... tarafından tespit edilir.

45. Riskli tespit edilen yapıların raporlarını ..... Müdürlükleri veya idareler inceler.

46. Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, ... günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenir.

3. ÖĞRENME BİRİMİ



ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI



TEMEL KAVRAMLAR

- Mülakat
- Sosyal etüt
- Toplulaştırma

KONULAR

1. **ÖN ETÜT ÇALIŞMASI**
2. **PLANLAMA**
3. **PROJELENDİRME**

Neler Öğreneceksiniz?

- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na uygun olarak ön etüt çalışmaları
- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na uygun olarak planlama çalışmaları
- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na uygun olarak planlama projelendirme çalışmaları

Hazırlık Çalışması

- **Verimli topraklara sahip bir bölgede toprak sahiplerinin birbirinden uzak yerlerde küçük alanlı toprakları olduğu düşününüz. Toprak sahiplerinin toprak işleme konusunda yaşayacağı sorunlar neler olabilir? Bu sorunların önüne geçebilmek için neler yapılabilir?**

3. ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

Dünya nüfusu hızlı bir artış göstermektedir. Hızlı nüfus artışından dolayı oluşan temel sorunların başında nüfusun beslenme sorunu gelmektedir.

Ülkemizin sınırları bellidir ve bu sınırlar içerisinde tarım yapılabilecek belirli alanlar vardır. Bu alanlar artış göstermemekte, bunun aksine yaşanan nüfus artışından dolayı yapılaşma sebebiyle tarım alanları daha da azalmaktadır. Nüfusun artmasıyla tarım alanlarının artırılması mümkün olmadığından, mevcut tarım topraklarından daha fazla verim alınmasını sağlayacak yol ve yöntemlerin bulunması gerekmektedir.

Ülkemizde az gelişmişlik sorunu genellikle kırsal kesimdeki sorunlardan ayrı olarak düşünülmektedir. İlçe sınırları dâhilindeki nüfus yoğunluğunun km² başına 150 kişiden az olması durumunda bu ilçenin nüfusu **kırsal**, 150 kişiden fazla olması durumunda ise **kentsel** kabul edilmektedir.

Kırsal Kalkınma Planı, mekânsal olarak ülke genelindeki tüm kırsal alanları kapsayan çok sektörlü bir plandır. Plan, kırsal kabul edilen alanlardaki; ekonomik faaliyetleri, nüfusu ve sosyal yaşamı, yerleşim yerlerini ve doğal çevreyi odak almaktadır. Kırsal Kalkınma Planlarında arazi toplulaştırması etkin ve etkili bir arazi yönetim aracı olarak sadece arazi parçalanması sorunlarına çözüm getirmemekte aynı zamanda kırsal kalkınma için de bir araç olmaktadır.

Türkiye tarım sektörü diğer devletlerle rekabet edebilir bir duruma gelebilmelidir. Kırsal alanda yapılan yatırımlardan beklenen faydanın sağlanması ve tarımsal yeniliklerin parsellerin içerisine kadar götürülebilmesi için her şeyden önce tarımsal alan bozukluğunun düzeltilmesi gerekmektedir. Öte yandan tarımsal kalkınma için Avrupa Topluluğu ülkelerinde ve ülkemizde en önemli tarım politikası, tarımsal yapının entegre olarak iyileştirilmesidir. Bunlar arasında "arazi toplulaştırması" önemli bir yer almaktadır (Yıldız, 1983; Ballı, 2005). Ülkemizde tarım arazileri çeşitli nedenlerle küçülmüş, parçalara bölünmüş, verimliliği, kârlılığı olması gerekenden çok aşağılarda kalmıştır. İşletme büyüklüklerinin istenen değerlerin altına düşmesi, ekonomik tarım yapılmasını imkânsız hâle getirmektedir. Bunu önlemenin yolu; öncelikle tarım arazilerindeki daha fazla parçalanmayı ve bozulmayı önleyici yasal, hukuksal düzenlemeler yapmak, sonrasında da bugüne kadar oluşmuş küçülmelerin, parçalanmaların, düzensizliklerin (şekil bozuklukları gibi) iyileştirilmesi olan arazi toplulaştırmasının gerçekleştirilmesidir (Takka,1993; Arıcı, Demir, 1996).

Çeşitli nedenlerle ekonomik olarak tarımsal faaliyetleri yapmaya imkân vermeyecek biçimde parçalanmış, dağılmış, bozuk şekilli parsellerin modern tarım işletmeciliği esaslarına göre ve sulama hizmetlerinin geliştirilmesi için uygun biçimde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve yeniden düzenlenmesi işlemine **arazi toplulaştırması** denilmektedir.

3.1. ÖN ETÜT ÇALIŞMASI

Arazi toplulaştırmasının en önemli hukuki dayanağı olarak kabul edilen 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda amacı ve kapsamı belirtilmiştir.

Madde 1 - Bu Kanun'un amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.

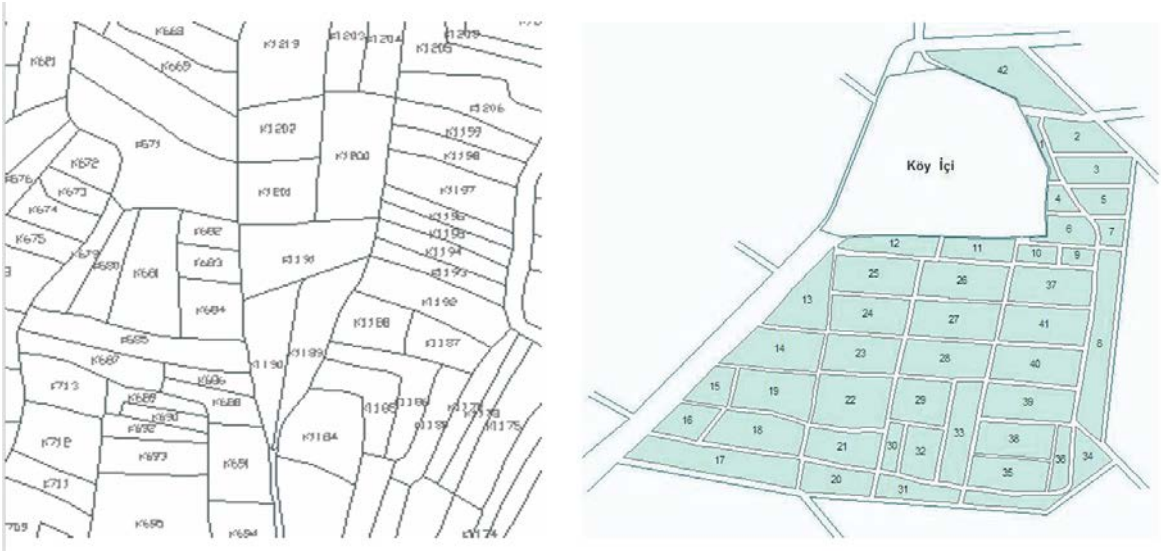
Arazi toplulaştırmasının amacı, tarım işletmelerinin sahip oldukları küçük, parçalı ve dağınık arazileri modern tarım işletmeciliğine göre yeniden düzenleyerek, daha az zaman, işgücü ve sermaye kullanımı sağlamak, üretimi ve tarım işletmelerinin verimliliğini artırmak ve kırsal kesimdeki nüfusun hayat standartlarını yükseltmektir.

Madde 2 - Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar.

3.1.1. Arazi Toplulaştırmasının Faydaları

• Parçalı ve dağınık araziler birleştirilmektedir

Bir kişinin köy sınırları içinde birden fazla arazisi varsa bunlar birleştirilerek mümkün olduğunca tek parça haline getirilir (Görsel 3.1).



Görsel 3.1: Arazi toplulaştırma düzenlemesi görmemiş ve görmüş alanlar

• Tarım arazileri düzgün şekilli parsellere dönüştürülmektedir

Şekilleri düzgün olmayan (üçgen, beşgen, yay şeklinde) araziler düzgün şekillere (kare, dikdörtgen) getirilerek hem işlenmesi kolaylaştırılmakta hem de bakım masrafları azaltılmaktadır.

• Her tarla yola kavuşturulmaktadır

Toplulaştırma öncesi yolu bulunmayan birçok tarla varken toplulaştırma sonrasında tarım arazilerinde yolu bulunmayan tarla kalmayacaktır.

• Ulaşım daha kolay ve ekonomik hâle gelmektedir

Parçalı ve farklı mevkilerde bulunan arazilere ulaşım, daha çok zaman, iş gücü kaybına ve mali kayıplara neden olurken; toplulaştırma sonrası araziler mümkün olduğunca tek parçalı olacağından bu kayıplar önlenmiş olacaktır.

• Tarım makinelerinin kullanımı daha ekonomik olmaktadır

Parçalı, küçük ve şekilleri düzgün olmayan arazilerde traktör, biçerdöver gibi tarım makinelerinin çalışması üretici ve makine sahibi için aşırı derecede masraflıdır. Tek parçalı iken tek parçalı, büyük ve düzgün şekilli tarlalarda bu makinelerin kullanılması üretici ve iş makinesi sahibi açısından da tasarruf sağlamaktadır.

• Ekilebilir arazi miktarları artmaktadır

Toplulaştırma öncesi çok parçalı tarım arazilerinde, tarlaların sayısı fazla olduğundan tarla sınırlarının toplam uzunluğu da fazla olmaktadır. Bu da ekilebilecek alanların ekilemeyerek boş kalması demektir. Toplulaştırma sonucu oluşan tek parçalı ve büyük tarlalarda tarla sınırı azalacağından ekilebilecek arazi miktarları artmaktadır.



Görsel 3.2: Tarla sınırında kullanılamayan alanlar

• Zirai mücadele ve gübreleme kolaylaşmaktadır

Toplulaştırma öncesi küçük ya da şekilleri bozuk arazilerde, zirai mücadele ve gübreleme gibi çalışmaların yapılması hem zordur hem de çoğu zaman ekonomik değildir. Toplulaştırma sonrası araziler düzgün şekilli olacağından bu işlemler daha kolay ve ekonomik olacaktır.

• Kullanılmayan küçük araziler değerlendirilmektedir

Toplulaştırma öncesi kara yolu, demir yolu, kanal gibi projeler sebebiyle bölünen ve bir kısmı küçük olduğundan dolayı kullanılmaz hâle gelen özel mülkiyetteki araziler ile kullanılmayan eski yollar ve dere yatakları gibi alanlar toplulaştırma ile tarıma kazandırılacaktır.

• Tarla sahipleri arasındaki anlaşmazlıklar ortadan kalkmaktadır

Toplulaştırma öncesi çok parçalı arazilerin olduğu sahalarda ulaşım yolu, su sorunu, sınır ihtilafları gibi sebeplerden dolayı mülk sahipleri arasında olabilecek kavga veya anlaşmazlıklar, toplulaştırma sonrası her parselin su ve yol sorunu olmayacağı için ortadan kalkmış olmaktadır.

• Tarla için en ideal parsel ebatları oluşturulmaktadır

Toplulaştırma öncesi arazilerin ebat ve alanları, hiçbir bilimselliğe dayanmadan miras yoluyla bölünerek gelişigüzel oluşmaktadır. Toplulaştırma sonrası dağıtılacak parsellerin ebatları; toprağın bünyesi, arazinin meyili, ekilecek ürünler, sulama yönü vb. kriterler dikkate alınarak oluşturulmaktadır.

• Kadastro yenilenmiş olmaktadır

Kadastro çalışmaları eski tarihlerde yapıldığı için sınır ve alan uyuşmazlıkları gibi birçok sorunlar yaşanmaktadır. Toplulaştırma çalışmaları ile kanal, yol gibi tesisler ile yeni dağıtılan tarım arazileri en son ölçme teknikleri ile ölçülerek kadastro paftaları hazırlanmaktadır. O bölgenin kadastrosu da yenilenmiş olacağından o güne kadar var olan birçok sorunun önüne geçilmiş olacaktır.

• Sosyal faydalar

Hisselik, sulama ve ulaşımdan kaynaklanan sosyal huzursuzluklar önlenmekte yargı yükü azalmaktadır.

• Diğer faydalar

Düzenleme sonrası araziler kıymetlenmektedir. Parçalılık veya hisselilik nedeni ile değerlendirilemeyen hazine arazileri değerlendirilebilir duruma gelebilmektedir. Mera arazileri toplulaştırılarak hayvancılığa uygun hâle getirilmektedir. Sulama tesislerinde sulama oranı ve randımanı artmaktadır.

3.1.2. Arazi Toplulaştırma Kararı

Günümüzde arazi toplulaştırma çalışmaları Cumhurbaşkanı kararı ile yapılır. Cumhurbaşkanı kararı resmî gazetede yayınlandıktan sonra devlet bu çalışmaları özel şirketler aracılığıyla yaptırmaktadır. Yapılan işlemlerin kontrolleri Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Arazi toplulaştırma kriterlerine uymayan yerler ve teknik olarak arazi toplulaştırma sahasına dâhil edilmesi uygun olmayan tepelik, taşlık, çukurluk alanlar ile yoğun sabit tesis bulunan alanlar, toplulaştırma harici bırakılır.



21 Nisan 2020 SALI **Resmî Gazete** Sayı : 31106

CUMHURBAŞKANI KARARI

Karar Sayısı: 2445

Sinop, Samsun, Tokat ve Amasya illerinde bulunan ve ekli listede isimleri belirtilen yerlerde arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetleri yapılmasına, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanunun ek 9 uncu maddesi gereğince karar verilmiştir.

20 Nisan 2020

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Görsel 3.3: Arazi toplulaştırma karar örneği

3.1.3. Tapu ve Kadastro Verilerinin Temini

Çalışmalara başlamadan önce çalışma bölgesinde bulunan ilgili tapu müdürlüğünden tapu bilgileri (malik, cins, hisse durumu, yüz ölçüm bilgileri), ilgili kadastro müdürlüğünden de arazinin kadastral haritaları temin edilir. Bu işlemler yapılırken resmî bilgi, belge ve yazışmaların saklanması gerekir.

3.1.4. Sosyal Etüt Raporunun Hazırlanması

Arazi toplulaştırma kararı verilen alanda yapılacak ilk çalışma sosyal etüt raporunun hazırlanmasıdır. Ön etüt raporu, arazi toplulaştırması yapılacak alan hakkında genel bilgiler verir (Görsel 3.4).

İÇİNDEKİLER

AKBELEN KÖYÜ SOSYAL ETÜT RAPORU 1

1.GİRİŞ 1
1.1 Projenin Genel Tanımı 1
1.2 Misyonumuz 1
1.3 Vizyonumuz 1
1.4 Yöntem 1
2. AKBELEN KÖYÜ GENEL BİLGİLERİ 2
2.1 Ekolojik Yapı 9
2.1.1 İklim 9
2.1.2 Doğal Bitki Örtüsü 9
2.1.3 Toprak Özellikleri 9
3. AKBELEN KÖYÜ SOSYAL ETÜT RAPORU BİLGİLERİ 12
1. İşletme ve Parsel Sayılarının Dağılımı 12
2.Mülkiyet Durumu 14
3.Parsellerin Hisselik Durumları 15
4.Parsellerin Kullanım Durumları 16
5.Köyde Fiilen Çiftçilik Yapan Sayısı; 16
6. Mülk Sahipleri Gelir Durumları; 17
7.Köydeki Arazilerin Kıymet Durumuna Göre Sınıflandırılması ve Raporlanması. 18
8.Hazinenin Mülkiyet Durumu: 18
9.Hazinelerin Kullanım Durumu: 19
10.Hazine arazilerinin kullanımına itiraz durumu: 19
11.Hali hazırda gelen mevcut parsel deseni ile kadastro parselleri karşılaştırma durumu: 19
12.Köydeki direnç noktaları durumu: 19
13.Toplulaştırma hakkında bilgi durumu: 19
14.İstimlâk ödenmemesi durumunun olumlu veya olumsuz etkileri nelerdir. 19
15.Köyde toplulaştırmaya itirazlar var ise sebepleri; 20
16.Projeye katılabilecek yerel iş gücü katılımları. 21
17.Proje ile köye sağlanabilecek ek yararlar; 21
18.Köydeki TİGH ihtiyacının belirlenmesi, TİGH' nin köylüye sağlayacağı katkılar 21
19.Özel ürünlerin ve alanlarının raporlanması, ... 22
20.Proje alanındaki potansiyeller 22
21.Biyolojik çeşitlilik ve enerji kaynakları 22
22.Korunması gereken doğal alan varlığı; 22
23.Tarım ve hayvancılık atıklarından enerji elde edilmesi potansiyeli; 22
24.Proje sahasının İnsan gücü potansiyeli; 22
25.Mevcut parsel deseninin dezavantajları; 23
26.Diğer Hususlar 26
27.Sonuç: 27
27.Sonuç: 29
SWOT ANALİZİ 30
KAYNAKÇA: 31

Görsel 3.4: Örnek bir sosyal etüt raporunun içeriği

Sosyal etüt raporu ayrıntılı şekilde hazırlanır.

- Bu çalışmanın neden yapıldığı anlatılır.
- Çalışma yapılacak alanlar hakkında toplanan bilgilerin veri toplama yönteminden bahsedilir.
- Köy nüfusu, tarihi, konumunun önemi, iklim özellikleri, bitki örtüsü, arazi engebe durumu; köy içerisindeki yapıların durumu, şehir merkezi ve komşu köylere olan ulaşım durumu, köydeki eğitim ve sağlık durumu, köyde bulunan sosyal yapılar; altyapı, içme suyu, imar durumu, ekonomik yapısı, doğal (yabani) yaşam, medeni durum, sosyal yaşam, toprak özellikleri gibi köyün durumuna göre daha farklı etkenleri de gösteren köyü tanıtabilecek bilgilerin araştırması yapılarak bu bilgiler rapora eklenir.
- İşletme ve parsel sayıları, mülkiyet durumu, parsellerin hisse durumu, parsellerin kullanım durumu, köyde fiilen çiftçilik yapan sayısı, mülk sahiplerinin gelir durumlarını gösteren tablolar raporda bulunur.
- Köydeki araziler kıymet durumuna göre sınıflandırılarak kıymetli veya kötü araziler hakkında bilgi verilir.
- Köyde bulunan hazine parselleri ve bu parsellerin kullanımı hakkında bilgiler verilir.
- Hâlihazır haritalar ile kadastral haritalar arasındaki farklılıklar hakkında bilgiler verilir.
- Köyde yaşayan insanların arazi toplulaştırması hakkında bilgilendirildiğini gösteren ve toplulaştırmaya bakış açılarını belirten bilgiler rapora eklenir.
- Yapılacak projenin köye ve köylülere sağlayabileceği diğer faydalar var ise rapora eklenir.
- Köyde yetişen özel ürünler, alanlar, köyde yapılan tarımsal iş faaliyetleri, enerji kaynakları, korunması gereken doğal alanlar hakkında bilgi verilir.
- Mevcut parsellerin şekillerini ve büyüklüklerini gösteren bilgiler tablolar hâlinde verilir.
- Köy temas grupları başlığı altında köyde bulunan muhtar, aza, en çok arazi kullanımı olan, yolların planlanmasında ve sulama yapılarında yardımcı olabilecek kişilerin isim, soyisim ve iletişim bilgileri raporda bulundurulur.
- Swot analizi yapılarak toplulaştırma yapılacak bölgenin zayıf yönleri, güçlü yönleri, riskler, avantajlar, fırsatlar gibi analizler Swot analizi başlığı altında gösterilir.
- Raporun sonunda yüklenici firma ve yapı denetim ünitesi (DSİ) bilgilerinin bulunduğu imza tablosu bulundurulur.
- Rapora eklenen bilgilerde farklı kaynaklardan faydalanıldıysa kaynakça bulundurulması gerekir.

3.1.5. Tapu Şerh İşlemleri

Proje sahasına ait tapu kayıt bilgileri, ilgili tapu müdürlüğünden yüklenici tarafından temin edilir. İlgili parsellere şerh konulmamış ise şerh konulur. Günümüzde şerh işlemleri takbis sistemi üzerinden gerçekleşmektedir. Takbis sistemi üzerinden arazi toplulaştırması çalışması yapılacak köylerde uygulamaya başlanacak parsellerin "TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK" bölümüne tarih ve yevmiye numarası ile birlikte "Beyan 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır." beyanı tapu müdürlükleri tarafından eklenir.

3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinde bulunan ifadeler şu şekildedir:

Temliki Tasarrufların Durdurulması

Madde 13 – Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya

tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik(hakkın başkasına geçişi) edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılamadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin müracaatları hâlinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dâhilinde bunların başkalarına satışına izin verir. Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir.

Bu kısıtlama süresi içerisinde ipoteğin paraya çevrilmesi gerektiğinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşa tebliğ edilir. Uygulayıcı kuruluşun bu rapora itiraz ve dava hakkı vardır. Kesinleşen kıymet takdir raporuna göre tespit edilmiş bedeli, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından uygun görülmesi hâlinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması hâlinde, arazinin satışına izin verilebilir. Buna ilişkin esaslar yönetmelikle düzenlenir. Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır.

3.1.6. Kadastral Altlık ve Malik Bilgileri Kontrolü

Tapu kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılarak kadastro parselleri ile eşleştirilmesi ve ilişkilendirilmesi sağlanır. Fen klasörleri, tapu kayıtları ve takbis sistemi üzerinden parsel bilgilerinin doğruluğu kontrol edilerek var olan hatalar düzeltilir. Projenin tesciline kadar tapu kayıtlarında oluşan değişiklikler yüklenici tarafından güncellenir. Bir parsel üzerinde hisseleri bulunan maliklerin hisse değerleri toplanır. Toplam sonuç 1 tam sayı değerine eşit olmazsa bu parselin hisse değerlerinde bir hata olduğu anlaşılır. Hisse değerlerinde hata görülen bu parseller Hisse Hatalı Parsel Listesinde (AT-1.2) gösterilir. Yüklenici firma, kadastro müdürlüğünden proje sahasına ait paftaları temin eder. Ölçü karneleri bulunan parsellerin sayısallaştırma işlemi, ofis ortamında karne değerlerine göre işleyerek yapılır. Her parselin tapu kayıtlarındaki yüz ölçümü ile sayısallaştırma ile elde edilen yüz ölçümleri karşılaştırılarak hata sınırını (tecvizi) aşan parseller kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu hatalı parsellerin düzeltilmesi için kadastro müdürlüğünce yapılacak işlemlerin takibi ve sonuçlandırılması proje süresince yüklenici tarafından yapılır. Hatalar düzeltildikten sonra tecviz sınırını ve farkları gösteren alan kontrolü çizelgesi (AT-1.1) oluşturulur (Görsel 3.5).

ALAN KONTROLÜ ÇİZELGESİ

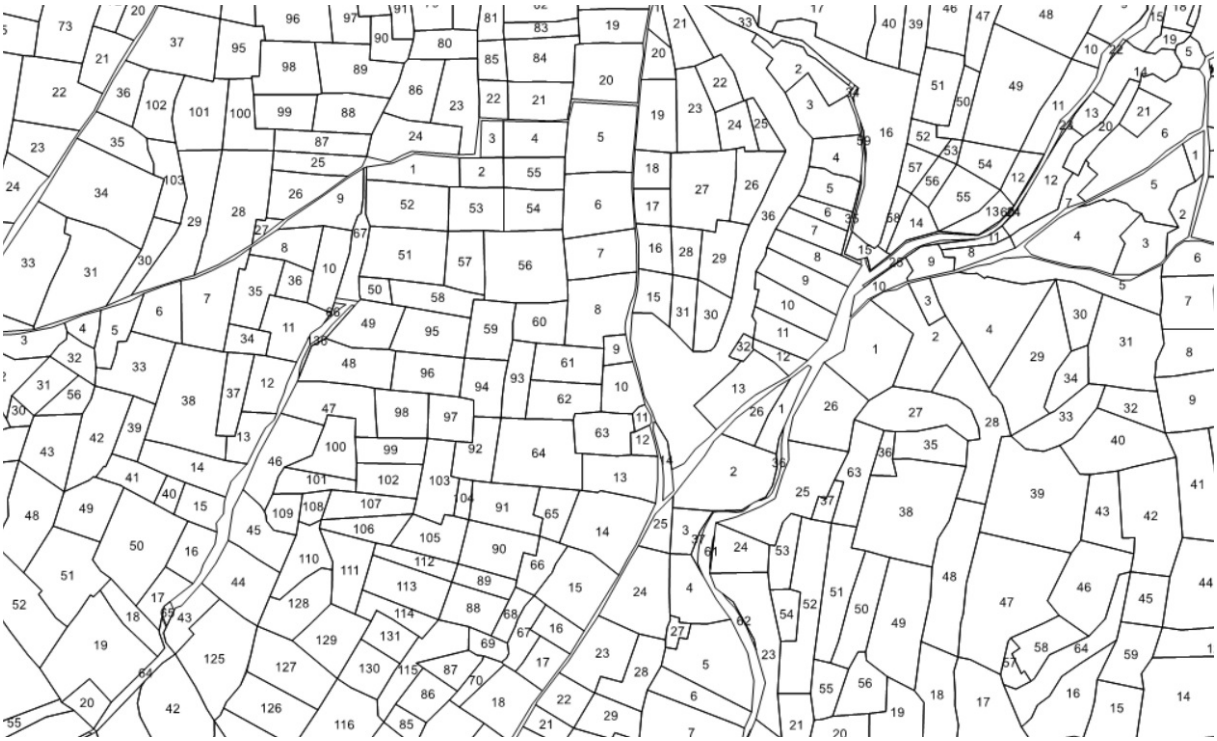
Çizelge No : AT-1.1

Köy Adı : Sayfa No :

Sıra No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Tapu Alanı	Hesaplanan Alan (m2)	Fark (m2)	Tecviz H.Sınırı	Düşünceler

Görsel 3.5: Alan kontrolü çizelgesi (AT-1.1)

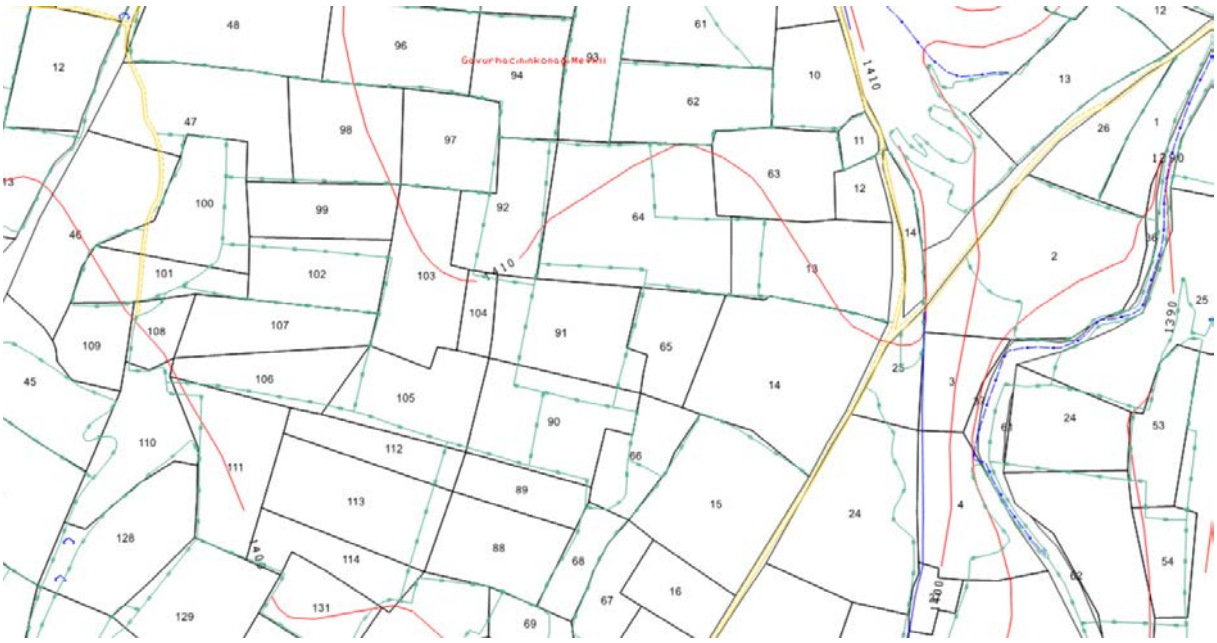
Proje sahasında bulunan TCK, BOTAŞ, TEDAŞ, TCDD, Belediye, İl Özel İdaresi ve diğer kamu kurumlarına ait yapılmış/yapılacak projelerle ilgili sayısal değerler mevcut ise bu değerler bilgisayar ortamına aktarılır (Görsel 3.6). Söz konusu koordinatların doğru olup olmadığı hâlihazır harita ile kontrol edilir. DSİ tarafından uygulaması yaptırılan sulama projelerinin koordinatlarının doğru olup olmadığının kontrolü yükleniciye aittir.



Görsel 3.6: Kadastral parsellerin altlıklarının hazırlanması

Proje sahasında bulunan daha önce tesis edilmiş durumdaki TUTGA noktaları ile diğer tüm YKN koordinatları ve röperleri yüklenici tarafından kadastro müdürlüğünden ve ilgili idareden temin edilir ve bu noktaların mevcut olup olmadıkları zemininde araştırılır. BÖHHBÜY'e göre yeni tesis edilecek nirengilerin yerlerini belirleyecek istikşaf kanavası hazırlanarak idarenin ve ilgili kadastro müdürlüğünün onayından sonra YKN'ler araziye tesis edilir. Arazi toplulaştırma projesinin tapu müdürlüğünce tesciline kadar tesis edilen nirengi noktalarının tahrip edilmesi durumunda, tesisin yenilenerek gerekli ölçümlerin tekrar yapılmasından yüklenici sorumludur.

Koordinatların doğruluğunun kontrolü ve çalışmanın devamında kullanılmak üzere projede bulunan dereler, kadim yollar, bağ, kanal, duvar, kuyu, ev, meyve bahçesi, lokal çukur, tümsek vs. gibi doğal ayrıntı ve sabit tesislere ait tüm veriler ölçülerek hâlihazır haritalar ayrı tabakalar hâlinde bilgisayar (CAD/CBS tabanlı) ortamında oluşturulur (Görsel 3.7). Proje sahasının hâlihazır haritası idarenin kontrolü dâhilinde yüklenici tarafından yapılır. Çizimler, İdarenin istediği ölçekte yapılarak CD'si ile birlikte teslim edilir. BÖHHBÜY gereği hâlihazır haritanın 3 boyutlu (X;Y;Z) olarak yapılması zorunludur. Diğer idareler tarafından proje sahasına ait önceki yıllarda yapılmış arazideki mevcut durumu yansıtan eşyükselti eğrili harita mevcut ise bu haritadan da yararlanılır. Bir önceki maddede yer alan koordinatların zeminle uyuşup uyuşmadığı kontrol edilir. Uyuşmazlık durumunda, yüklenici tarafından arazide yapılan ölçümlerle değerler düzeltilir.



Görsel 3.7: Kadastral altlık ile hâlihazır harita birleştirilmiş proje

3.1.7. Sabit Tesislerin Tespiti

Sabit tesisler; ahır, depo, samanlık, ambar, kuyu gibi yapılar ile dikili ve kapama meyve bahçesi niteliğindeki tarım arazileri olarak tanımlanabilir. Bu tesislerin yapılacak çalışmadan sonra yine aynı maliklerine kalmasını sağlamak amacıyla tespit edilmesi gerekir. Bu tesislerin tespitinin yapılmasında güncel olacak şekilde uydu görüntüleri veya çalışma için hazırlanmış olan ortofoto görüntüsü kullanılabilir. Tespit edilen sabit tesisler sabit tesis tespit tutanağına(AT-4) kaydedilir (Görsel 3.8).

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 9. Fıkrasında sabit tesislerin tespitinin gerekliliği belirtilir.

(9) Cumhurbaşkanı Kararının Resmî Gazete'de yayımlanmasından sonra yapılacak olan sabit tesisler, arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz ve ihtilaf hâlinde bunlar tazminata konu olamaz. Proje sahasında ortofoto görüntüsü yardımıyla sabit tesisler belirlenir ve tespitler belge sayılır. Sabit tesis bulunan parsellerin listesi ve ortofoto haritası mahallinde ilan edilerek parsel maliklerinin bilgilenmesi sağlanır.

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
.... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
.... PROJESİ
SABİT TESİS TESPİT TUTANAĞI

İli
İlçesi
Köyü:

AT - 4

Sıra No	Ada No	Parsel No	Sabit Tesisin Bulunduğu Parselin Maliki	Sabit Tesisin Cinsi	Tesis Maliki	Tesis Tarihi	Tahmini Kapladığı Alan (m2)

Görsel 3.8: Sabit tesis tespit tutanağı

3.1.8. Parsellerin Sıra Numarasına Göre Sahiplerinin Listesi

Arazi toplulaştırma çalışması için en önemli bilgilerden birisi parsel malik bilgileridir. Yapılan çalışma sonrasında maliklerin sahip olduğu parsellerin yeri ve yüz ölçümü değişebilir. Fakat maliklerin sahip oldukları toprakların değerinde farklı bir değer artışı veya kaybı yaşanmaması amaçlanır. Bu şekilde adalet sağlanır. Yapılan çalışmalarda parsel bilgileri ve mülkiyet bilgilerine göre parsel maliklerinin tarımsal faaliyetlerinde en kolay şekilde çalışabilmesi amaçlanır. Bu yüzden AT isimli listeler oluşturulur.

- **Eski mülkiyet parsel no sıralı liste (AT-1)**

Bu listede düzenlemeye girecek olan parsellerin tapu kayıt bilgileri yer alır. Bu bilgiler parsel numaralarına göre sıralanarak listelenir (Görsel 3.9).

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İli : Tokat
İlçesi : Merkez
Mahallesi : Daylıhacı

ESKİ TAPU KAYITLARI PARSEL SIRALI (AT - 1) LİSTESİ

AT - 1

Kütük Sayfa No	Pafta No	Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Mevki	MALİKİN			HİSSE		Paya Düşen Alan (m2)	İşletme No	Niteliği	Not
					Adı	Soyadı	Baba Adı	Pay	Payda				
		10000	22,649.78		Maliye Hazinesi			1	1	22,649.78	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	22,649.78			
		10001	1,384.39		Maliye Hazinesi			1	1	1,384.39	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	1,384.39			
		10002	413.99		Maliye Hazinesi			1	1	413.99	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	413.99			
		10003	84.00		Maliye Hazinesi			1	1	84.00	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	84.00			
		10004	501.11		Maliye Hazinesi			1	1	501.11	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	501.11			
		10005	930.46		Maliye Hazinesi			1	1	930.46	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	930.46			
		10006	101.66		Maliye Hazinesi			1	1	101.66	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	101.66			
		10007	135.59		Maliye Hazinesi			1	1	135.59	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	135.59			
		10008	129.61		Maliye Hazinesi			1	1	129.61	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	129.61			
		10009	1,397.25		Maliye Hazinesi			1	1	1,397.25	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	1,397.25			
		10010	160.60		Maliye Hazinesi			1	1	160.60	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	160.60			
		10011	456.21		Maliye Hazinesi			1	1	456.21	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	456.21			
		10012	3,557.21		Maliye Hazinesi			1	1	3,557.21	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	3,557.21			
		10013	359.73		Maliye Hazinesi			1	1	359.73	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	359.73			
		10014	378.49		Maliye Hazinesi			1	1	378.49	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	378.49			
		10015	362.39		Maliye Hazinesi			1	1	362.39	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	362.39			
		10016	1,395.97		Maliye Hazinesi			1	1	1,395.97	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	1,395.97			
		10017	4,410.04		Maliye Hazinesi			1	1	4,410.04	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	4,410.04			
		10018	677.82		Maliye Hazinesi			1	1	677.82	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	677.82			
		10019	186.22		Maliye Hazinesi			1	1	186.22	5	Ham Toprak	
									TOPLAM	186.22			
		10020	585.79		Maliye Hazinesi			1	1	585.79	5	Ham Toprak	

LiTop - Lider Arazi Toplulaştırma

Sayfa No: 1 / 103

Görsel 3.9: Eski mülkiyet parsel no sıralı liste (AT-1)

- **Eski mülkiyet soyadı sıralı liste (AT-2)**

Bu listede düzenlemeye girecek olan parsellerin tapu kayıt bilgileri malik soyadlarına göre sıralanarak listelenir. Bu sayede aynı soyadlı akrabaların hangi bölgelerde topraklarının olduğu anlaşılabilir (Görsel 3.10).

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İli : Tokat
İlçesi : Merkez
Köyü : Daylıhacı

ESKİ TAPU KAYITLARI MALİK SIRALI (AT - 2) LİSTESİ

AT - 2

İşletme No	MALİKİN			Parsel No	Tapu Alanı (m2)	Mevki	HİSSE		Paya Düşen Alan (m2)	Niteliği	Not
	Soyadı	Adı	Baba Adı				Pay	Payda			
1		Yıldız Tarımsal Üretim Gıda Nakliye Hayvancılık Ve Ticaret Limited Şirketi		18/18	14,232.00	Yanyol	1	1	14,232.00	Tarla	
				18/76	9,763.44	Yanyol	1	1	9,763.44	Tarla	
								TOPLAM	23,995.44		
4		Karayolları Genel Müdürlüğü		18/60	2,059.69	Göplüce	5	15	686.56	Tarla	
				18/78	1,121.05		1	6	186.84	Yol	
				23/20	1,596.85	Dikilitaş	11	21	836.45	Tarla	
				23/22	2,033.53	Dikilitaş	11	21	1,065.18	Tarla	
				23/28	576.52	Dikilitaş	3	5	345.91	Tarla	
				23/30	3,118.41	İkiztepe	1	4	779.60	Tarla	
				31/177	3,725.44	İkiztepe	2192	2560	3,189.91	Tarla	
				187/6	2,328.98	Kirkorin	57	80	1,659.40	Tarla	
								TOPLAM	8,749.85		
5		Maliye Hazinesi		10000	22,649.78		1	1	22,649.78	Ham Toprak	
				10001	1,384.39		1	1	1,384.39	Ham Toprak	
				10002	413.99		1	1	413.99	Ham Toprak	
				10003	84.00		1	1	84.00	Ham Toprak	
				10004	501.11		1	1	501.11	Ham Toprak	
				10005	930.46		1	1	930.46	Ham Toprak	
				10006	101.66		1	1	101.66	Ham Toprak	
				10007	135.59		1	1	135.59	Ham Toprak	
				10008	129.61		1	1	129.61	Ham Toprak	
				10009	1,397.25		1	1	1,397.25	Ham Toprak	
				10010	160.60		1	1	160.60	Ham Toprak	
				10011	456.21		1	1	456.21	Ham Toprak	
				10012	3,557.21		1	1	3,557.21	Ham Toprak	
				10013	359.73		1	1	359.73	Ham Toprak	
				10014	378.49		1	1	378.49	Ham Toprak	
				10015	362.39		1	1	362.39	Ham Toprak	
				10016	1,395.97		1	1	1,395.97	Ham Toprak	
				10017	4,410.04		1	1	4,410.04	Ham Toprak	
				10018	677.82		1	1	677.82	Ham Toprak	
				10019	186.22		1	1	186.22	Ham Toprak	
				10020	585.79		1	1	585.79	Ham Toprak	
				10021	276.20		1	1	276.20	Ham Toprak	
				10022	1,318.64		1	1	1,318.64	Ham Toprak	
				10023	117.63		1	1	117.63	Ham Toprak	
				10024	1,197.45		1	1	1,197.45	Ham Toprak	
				10025	410.58		1	1	410.58	Ham Toprak	
				10026	6,712.36		1	1	6,712.36	Ham Toprak	

LiTop - Lider Arazi Toplulaştırma Sayfa No: 1 / 71

Görsel 3.10: Eski mülkiyet soyadı sıralı liste (AT-2)

3.1.9. Maliklerin Bilgilendirilmesi

Yüklenici firma ile Devlet Su İşleri Müdürlüğü yetkililerince arazi toplulaştırma çalışmasının yapılacağı bölgeye gidilir. Köy muhtarları ve yörede bulunan çiftçilere herkesin ulaşabileceği genel bir yerde yapılacak arazi toplulaştırma projesi hakkında bilgiler verilir (Görsel 3.11). Toplulaştırmanın faydaları ve köye sağlayacağı katkılar anlatılarak yapılacak çalışmanın yürütülmesinde kolaylık sağlanması amaçlanır.



Görsel 3.11: Maliklerin bilgilendirilmesi

3.2. PLANLAMA

Arazi toplulaştırması planlama çalışmaları, arazi toplulaştırma çalışmasının en önemli ve esas kısmını oluşturmaktadır. Ön etüt çalışmalarında çalışma yapılacak köylerin durumu, çalışılacak parseller ve bu parsellerin malikleri ile ilgili bilgiler hazırlanarak planlama çalışmalarının temeli oluşturulur. Yapılacak planlamanın doğruluğu, elde edilen verilerin doğruluğuna bağlıdır. Kısa sürede doğru elde edilmiş veriler, projeleme ve uygulama aşamasının daha çabuk ve doğru yapılmasını sağlayacaktır. Bu çalışmalarla, toplulaştırma esnasında ve sonrasında kullanılabilecek veriler elde edilebilecektir.

3.2.1. Arazi Derecelendirilmesi

Arazi derecelendirmesi, Arazi toplulaştırma sahasında bulunan gerçek ve tüzel kişiler ile devlete ait arazilerde yapılacak toprak etütleri ve laboratuvar analizleri ile belirlenen toprak özelliklerinin verimlilik ve arazinin konumuna bağlı olarak hesaplanan ve arazinin konum ile büyüklüğünün değişimine esas olacak değerlerin tespit iş ve işleminin yapılmasıdır (Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği).

Arazi derecelendirilmesi işlemi ile yapılan çalışmada yerleri ve yüz ölçümleri değişen parsel maliklerinin arazi derecelerine göre herhangi bir değer artışı veya kaybı olmadan adaletli bir şekilde en uygun arazinin parsel maliklerine verilmesini sağlar. Derecelendirme işlemlerinde derecelendirme haritaları oluşturularak çalışma bölgesinde bulunan toprakların değerleri ayırt edilebilir.

Hâlihazır haritalar derecelendirme çalışmalarında altlık olarak kullanılır. Arazi derecelendirme işlemleri ile ilgili bilgilere Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nden ulaşılabilir.

Arazi derecelendirme komisyonu

MADDE 10 – (1) Arazi derecelendirme işlemleri arazi derecelendirme komisyonunca yapılır.

(2) Arazi derecelendirme komisyonu;

a) DSİ veya proje idaresince belirlenecek başkan dâhil biri toprak ve/veya tarımsal yapılar ve sulama bölümü mezunu ziraat mühendisi olmak üzere proje biriminden dört asıl bir yedek üye,

b) Köylerde köy muhtarı veya belirleyeceği bir asıl bir yedek üye, belediyelerde, belediye başkanının belirleyeceği konusunda uzman bir asıl bir yedek üye, il özel idarelerinde valinin, büyükşehir belediyelerinde büyükşehir belediye başkanının belirleyeceği konusunda uzman bir asıl bir yedek üye,

c) Proje alanında arazisi bulunan maliklerin kendi aralarından seçecekleri iki asıl bir yedek üye olmak üzere yedi asıl üç yedek üyeden oluşur.

(3) Proje birimi başkanı aynı zamanda arazi derecelendirme komisyonu başkanıdır. Komisyon üyeleri kendilerine, eşlerine veya birinci ve ikinci derece kan ve kayın hısımlarına ait arazilerin derecelendirilmesine yapılan itirazın incelenmesinde görev alamaz. Asıl üyenin katılamadığı toplantılara yedek üye katılır. Herhangi bir nedenle komisyondaki görevinden ayrılan üyenin yerine aynı usule göre yeni üye belirlenir.

(4) Arazi derecelendirme komisyonu çoğunluk sağlanarak toplanır ve kararlar oy çokluğu ile alınır.

(5) Üzerinde irtifak hakkı bulunan parseller, proje kapsamında oluşturulan derecelendirme komisyonu tarafından parsellerin etkilenen alanları dikkate alınarak konum endeksi puanı içerisinde değerlendirilir.

(6) İlgili yerleşim birimi tarafından arazi derecelendirme komisyonuna üye bildirilmemesi hâlinde, yerleşim biriminin bağlı olduğu mahallin en büyük mülki idare amiri tarafından re'sen üye atanır.

Arazi derecelendirmesi

MADDE 11 – (1) Arazi toplulaştırması için ihtiyaç duyulan toprak etüt ve analizleri, arazi toplulaştırmasını yürüten DSİ veya proje idaresi tarafından yapılır veya yaptırılır.

(2) Arazi derecelendirmesi, arazi derecelendirme komisyonu tarafından toplulaştırma alanında bulunan gerçek ve tüzel kişiler ile devlete ait arazilerin yerine aynı değerde yeni arazi verilebilmesi amacıyla proje birimince yapılır veya yaptırılır.

(3) Arazi derecelendirmesinde; toprağın kalıcı ve değişken özelliklerini belirleyen toprak etütleri, arazinin yerleşim yerlerine veya işletme merkezlerine uzaklığı ile arazinin diğer özellikleri göz önüne alınarak konum ile büyüklüğünün değişimine esas olacak derecelendirme katsayıları belirlenir. Belirlenen katsayılar, kadastral parsellerin düzenlemeye giren alanları ile çarpılarak ilgili parsellere ait parsel değer sayıları elde edilir. Hesaplanan bu değerler parselasyon planlaması esnasında oluşacak yeni parsellerin bulunacağı yerin endekslerine bölünerek yeni parsel alanları belirlenir.

(4) Derecelendirmede, arazi üzerindeki sabit tesisler dikkate alınmaz.

(5) Toplulaştırma sahasında, dere yatağı, kanal, yol ve ark yerleri gibi ıslah edilerek parselasyon planına dâhil edilmesi düşünülen alanlar ile ilgili derecelendirme işlemleri, o yeri çevreleyen toprak sınıfları göz önünde bulundurularak yapılır.

(6) Malikleri bilgilendirmede kolaylık sağlamak amacıyla arazi derecelendirme haritaları proje birimince uygun görülen ölçekte hazırlanır veya hazırlattırılır.

(7) Toprak etüt haritaları, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yayımlanan Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı esas alınarak Storie Endeksi yöntemine göre hazırlanır.

(8) Parsel endeksi hesaplanırken toprak endeks puanı % 60, konum ve diğer özelliklere ilişkin puan % 40 oranında uygulanır. Birbirine yakın parsel endeks puanlarını içeren arazi grupları derecelendirme komisyonunca birleştirilebilir.

(9) Arazi derecelendirme komisyonu tarafından denklik dönüşüm katsayıları tespit edilir, arazi derecelendirme haritası üretilir ve komisyon üyelerince onaylanır.

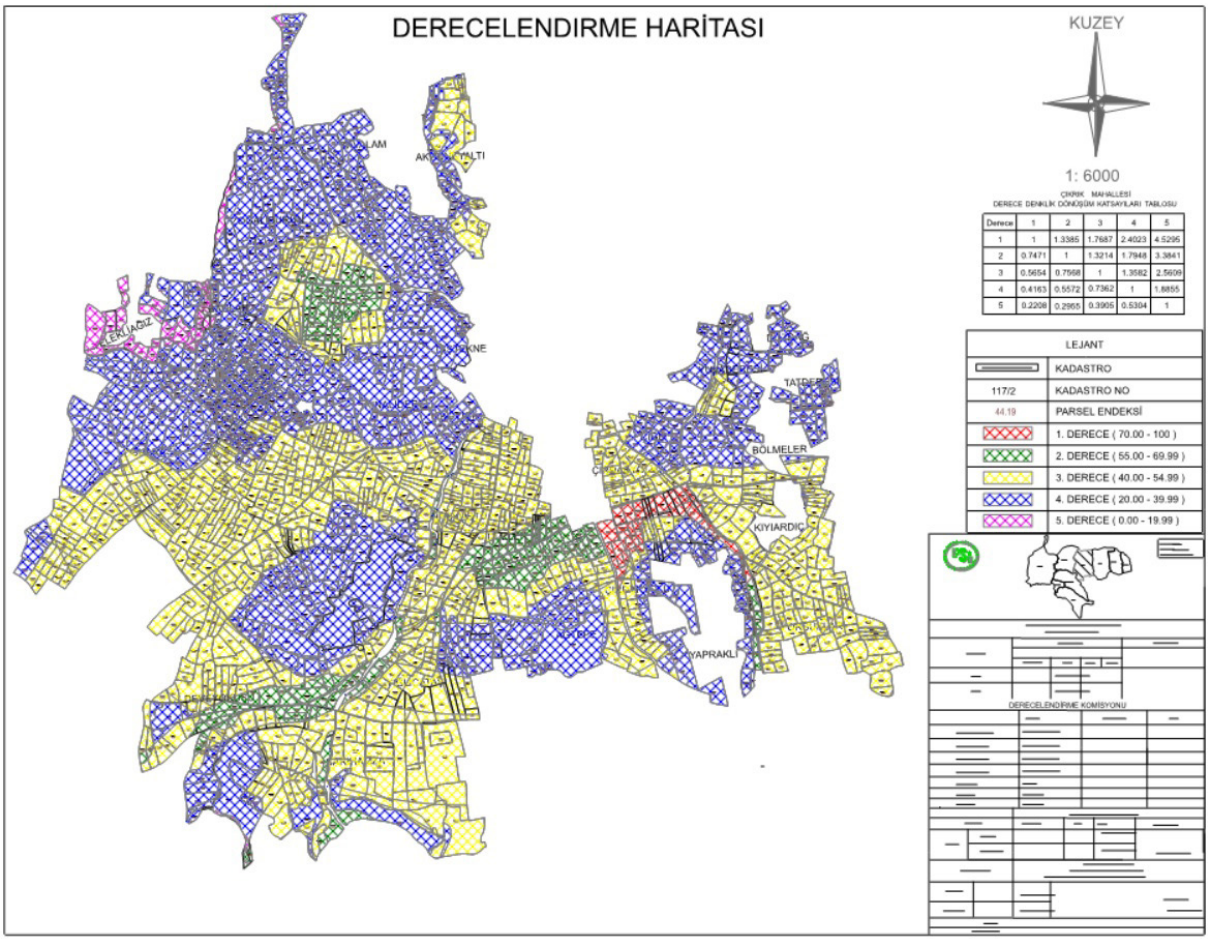
Arazi derecelendirilmesinin ilanı

MADDE 12– (1) Arazi derecelendirme komisyonu tarafından tespit edilen denklik dönüşüm katsayılarını ve parsellerin birim değeri cinsinden karşılıklarını gösterir mülkiyet listesi ve arazi derecelendirme haritası, mahallinde; muhtarlık binası, köy konağı, köy camisi ve yerleşim biriminin bağlı olduğu mal müdürlükleri ile belediyelerin ilan tahtalarında ve uygun olması durumunda internet ortamında otuz gün süre ile askıya çıkarılarak ilan olunur. Ayrıca diğer yerel imkânlarla duyurulur. Askı işlemleri için tutanak düzenlenir.

(2) Arazi malikleri ve diğer ilgililer, arazi derecelendirmesi ile ilgili itirazlarını, ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde yazılı olarak arazi derecelendirme komisyonuna yapabilirler. Arazi derecelendirme komisyonu, yapılan itirazları en geç on beş gün içinde karara bağlayarak ilgililere yazılı olarak bildirir ve yeniden otuz gün süre ile askıya çıkararak ilan eder. Arazi malikleri ve diğer ilgililer ilan

süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde, DSİ veya proje idaresine yazılı olarak itiraz edebilirler. DSİ veya proje idaresi bu itirazları kayıt altına alarak otuz gün içinde karara bağlar. DSİ veya proje idaresinin kararı kesin olup ilgililere yazılı olarak bildirilir.

(3) Süresi içinde itiraz edilmeyen arazi derecelendirmeleri kesinleşir.
Yapılan derecelendirme çalışmasında özet olarak ilk olarak çalışma bölgesinin toprak analizleri yapılır. Bu analizler sonucunda toprak puanı oluşturulur. Çalışma bölgesindeki yol ve yerleşim durumlarına yerleşim puanı oluşturulur. Daha sonra köyde bulunan malikler ile toplantı yapılarak malikler ile beraber köyde bulunan bölgelere göre komisyon puanı oluşturulur. Bu puanların birleşmesiyle çalışma bölgesinin derecelendirme haritası oluşturulur (Görsel 3.12).



Görsel 3.12: Derecelendirme Haritası

3.2.2. Blok (Ada) Planlarının Hazırlanması

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nde verilen tanımlara göre şu şekildedir.

Blok: Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğudur.

Blok Planı: Aplikasyona müstenit(dayanan) sulama, yol ve drenaj projeleri ile hâlihazır haritaya göre oluşturulmuş uygulama koordinatları olan, toplulaştırma kriterlerine göre çizilmiş planlardır.

Bu tanımlara göre blok planları, hak sahibi olan parsel maliklerine dağıtılacak parsellerin yerlerinin belirlenmesinde önemli bir rolü vardır.

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 13. Maddesinde blok planlarının oluşturulması ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Blok planlarının oluşturulması

MADDE 13 – (1) Derecelendirme haritasının onaylanmasını müteakip arazinin topoğrafyası, toprak bünyesi, mevcut ekim yönü, sulama sisteminin özellikleri, sabit tesisler, yerleşim alanları, yollar ve parsel büyüklükleri ile yapılması planlanan yollar, sulama ve drenaj projeleri dikkate alınarak blok planları ve raporları hazırlanır. Hazırlanan blok planları ve raporlar, DSİ/proje idaresi tarafından onaylanır.

(2) Blok Planlamasına başlanılmadan önce diğer kamu kurum ve kuruluşlarının proje sahasındaki mevcut ve planladıkları onaylı projeler sayısal ortamda temin edilir. Belediye imar sınırı ile gayrimeskûn mücavir alan sınırları da temin edilir.

(3) Birinci derece sit alanları, ormanlar, imar alanları ve farklı kullanım amacı taşıyan tarım dışı alanlar arazi toplulaştırmasına konu olamayacağından blok planında proje dışı bırakılır.

(4) Yeni blokların oluşturulmasında, yerleşim birimleri arasındaki mevcut veya yeni düzenlenecek kadastral sınır, mevcut yol, kanal, tesis ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının projeleri ile topoğrafik yapı dikkate alınır. Oluşturulan blok planları, DSİ veya proje idaresi tarafından onaylandıktan sonra parselasyon planlaması çalışmalarına başlanır (Görsel 3.13).



Görsel 3.13: Blok planları ve kadastro parselleri

3.2.3. Mülakat (Ön Görüşme)

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nde verilen tanıma göre Mülakat: İşletmelerin yeni parselasyon planlaması ile ilgili tercihlerinin tespit edilerek imza altına alınmasıdır.

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 14. Maddesinde mülakatların yapılması ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Mülakatların yapılması

MADDE 14 – (1) Toplulaştırma sahasında arazisi bulunan arazi malikleri ile işletme bazında yeni parselasyon planına yönelik tercihlerinin alınacağı mülakatlar yapılır. Mülakatların yapılacağı gün ve yer mahallinde alışılmış usullerle önceden duyurulur. Mülakatlar esnasında onaylı blok planı, derecelendirme haritası ve mülkiyet listeleri kullanılarak malikler bilgilendirilir. Yapılan mülakatlar neticesinde düzenlenen formlar arazi malikleri, ilgili köy veya mahalle muhtarı, proje mühendisi ve kontrol mühendisleri tarafından imza altına alınır (Görsel 3.14). Noter onaylı vekâlet olması durumunda, diğer arazi malikleri adına da mülakat yapılabilir.

Form 20: Mülakat Formu (AT-5) EK-20

.....ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJESİ MÜLAKAT FORMU

MÜLAKAT FORMU (AT-5)

Köyü							İşletme No			
Sahibinin Adı Soyadı										
Baba adı										
TC No										
Mail Adresi										
Telefon										
Adresi										
Sıra No	Parsel No	Alan M2	Hisse	Hisseye Düşen Pay	Derecesi	Olduğu Blok	İSTEKLER			
							Tip	1	2	3
Not:										
Beyan sahibi			Muhtar		Proje Mühendisi		Yapı denetim Mühendisi			
Adı soyadı İmzası			Adı Soyadı İmzası		Adı Soyadı İmzası		Adı Soyadı İmzası			

Tip alanı sabit tesis olan parseller için (x) yazılacaktır.

Görsel 3.14: Mülakat formu (AT-5)

3.2.4. Dop Hesabı

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nde verilen tanıma göre Düzenleme ortaklık payı şu şekildedir.

Ortak tesislere katılım payı (Düzenleme ortalık payı): Arazi toplulaştırmasına konu kadastral parsellerin tapu siciline tescil edilmiş yüz ölçümünün, arazi özellikleri ile birlikte değerlendirilerek bulunan parsel değer sayılarından yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla %10'a kadar yapılan kesinti payıdır.

Düzenleme ortaklık payı hesabı blok planlarının hazırlanmasından sonra yapılabilir. Dop hesabının yapılmasıyla parsellerin tapuda tescilli olan yüz ölçümlerine göre kesinti miktarlarının hesaplanması yapılabilir.

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 15. Maddesinde ortak kullanım ve kamu tesisleri ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Ortak kullanım ve kamu tesisleri

MADDE 15 – (1) Ortak tesislere katılım payı parselasyon planlamasından önce belirlenir. Proje alanındaki arazilerin parsel değer sayılarından yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla %10'a kadar ortak tesislere katılım payı kesintisi yapılır. Bu yolla karşılanamayan arazi, hazine arazilerinden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir. Ortak tesislere katılım payı için herhangi bir bedel ödenmeyecek olup bu alanlar tescile tabi değildir ancak proje alanına hitap eden tesislerden direk yeri, trafo yeri, dinlendirme ve depolama havuzları gibi daha sonradan ruhsata tabi yasal işlemler gerektiren yerler Hazine adına tescil edilir. Ortak tesislere katılım payları üzerindeki bütünleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir.

(2) Proje sahasında kamulaştırma yolu ile edinilen kamu idarelerine ait taşınmazlardan ilgili idarenin muvafakati alınmadan kesinti ve yer değişikliği yapılamaz. Ortak tesislere katılım payı yerleşim birimi bazında hesaplanmakla birlikte, farklı mahallelerden oluşan köylerin, köy ve mezra anlaşmazlığının olduğu yerleşim birimlerinin, resmi olarak bölünmüş, ancak kadastrosu ayrılmamış yerleşim birimlerinin ve projenin uygulanmasında sorun teşkil edebilecek durumların olduğu zorunlu hâller ile sulama projesi sahası ve kuru tarım arazileri için ayrı ayrı kesinti payı uygulanabilir.

(3) Çayır ve meralar ile kamu ortak malı kütüğüne kayıtlı diğer taşınmazlar, ortak katılım payı kesintisi yapılarak, toplulaştırmaya dâhil edilip mümkün olduğunca sulama, tahliye ve yol sisteminden faydalandırılır.

(4) Ortak kullanım tesisleri dışında kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri, barajlar, göletler, drenaj, derivasyon ve iletim kanalları ile buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dâhilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir.

(5) Uygulama sırasında tescil haricinden gelen fazla miktar arazi, Hazine adına re'sen tescil edilir. Tescil işlemlerini hazine adına DSİ veya proje idaresi yaptırır.

(6) Toplulaştırma yapılacak alanda mevcut sulama şebekesi güzergâhı göz önüne alınarak sulama şebekesinin entegre olacağı bir toplulaştırma projesi yapılır.

(7) Daha önceden arazi toplulaştırması yapılmış alanlarda ikinci kez arazi toplulaştırması yapılması durumunda, ortak tesislere katılım payı kesinti oranı toplam %10'u geçemez.

(8) Arazi toplulaştırması tamamlanmış ve tescili yapılmış olan alanlarda mahkeme kararları ve idareden kaynaklı maddi hatalar gibi zorunlu hâllerde yapılacak değişikliklere yönelik uygulamalar için yeni bir Cumhurbaşkanı Kararı aranmaz.

3.3. PROJELENDİRME

Arazi toplulaştırma çalışmalarında ilk olarak ön etüt çalışmaları yapılarak köy ve çalışma yapılacak parseller hakkında bilgiler toplanır. Daha sonra bu bilgiler kullanılarak planlama çalışmaları yapılır. Yapılan planlama çalışmalarının bitmesi ile proje aşamasına geçilir. Proje aşaması arazi toplulaştırma işleminin son işlemi olarak tanımlanabilir. Projelendirme işlemleri ile köyde yapılacak bütün işlemler projelendirilerek sonuç ürün olarak ortaya çıkar.

3.3.1. Parselasyon İşlemi

Proje idaresince arazi derecelendirmeleri ve mülakat formları esas alınarak yeni yüz ölçümü belirlenmiş olan parsellerin daha önceden belirlenmiş olan bloklara uygun olacak şekilde parsellere parselasyon planlaması yapılır. Bu işlem yapılırken tarla sahiplerinin de görüşleri alınarak şu adımlar gerçekleştirilir.

- Tarla içi hizmet yolu, sulama, drenaj gibi kamu ortak alanları için gerekli yerler ayrılır.
- Her parselin yol ve sulama suyuna cephe alması sağlanır.
- Sabit tesis içeren parseller eski sahiplerine verilir.
- Tüm maliklerce önem içeren veya kötü konumdaki yerler aynı sahiplerine verilir.
- Büyük olan parçanın yanına diğer küçük parçalar getirilir.
- Hasım ve hısım ilişkileri gözetilir.
- Aynı yeri almak isteyenler arasında verilen hususlar doğrultusunda haksızlığa uğratılmayacak bir planlama yapılır ve yeni parselasyon planlaması ve yeni mülkiyet listeleri mahallinde asılmak suretiyle ilan edilir.

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 16. Maddesinde parselasyon planları ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Parsellerin yeniden düzenlenmesi

MADDE 16 – (1) Proje idaresi tarafından proje alanının yeniden düzenlenmesi aşağıda belirtilen hususlara uygun olarak yapılır veya yaptırılır (Görsel 3.15).

a) Maliklerin istekleri de dikkate alınarak parsel değer sayılarından azami yüzde on ortak tesislere katılım payı düşüldükten sonra kalan miktarın toplamına eşit değerdeki alan, mümkünse tek parsel olarak tercih sırasına göre verilmeye çalışılır.

b) Uygulamaya tabi parseller üzerinde zemine bağlı hakların varlığı hâlinde söz konusu parseller, hak lehtarlarının görüşü doğrultusunda parselasyon işlemine tabi tutulur.

c) Sabit tesisler ile çevre ve doğaya görünüm güzelliği veren arazi, yapı ve tesisler mümkün olduğunca eski maliklerine verilecek şekilde parselasyon planlaması yapılır ancak mal sahibinin birden fazla bu özellikte sabit tesisi var ise malikin bunlardan birinin etrafındaki toplulaştırma isteği dikkate alınır.

d) Proje alanında birden fazla yerleşim birimleri arasındaki sınır düzeltmeleri, parsel değer sayısı dikkate alınarak ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılır.

e) Dikili tarım arazileri ile örtü altı tarımı yapılan araziler gerektiğinde kendi içinde toplulaştırmaya konu olur. Bu yerlerde Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında belirlenen parsel büyüklükleri esas alınır.

f) Uygulamaya tabi parsellerde kamu kuruluşlarınca tesis edilmiş olan irtifak haklarının varlığı hâlinde;

derecelendirme ile denklik sağlanarak ve mülkiyet-zemin uyumu korunarak parselasyon işlemi yapılır. Kamu kuruluşlarınca tesis edilmiş olan irtifak hakları, yeni parsellere maliklerin muvafakati alınmadan ve herhangi bir bedel ödenmeden aktarılır.

g) Proje sahasındaki sabit tesislerin tescile tabi olsun ya da olmasın tüm dokümanları ilgili kişi ve kuruluşlardan temin edilerek bunlardan yerleri değiştirilemeyecek olanların mevcut durumları korunabilir.

h) Mevcut hâli ile korunamayan, ancak korunması gereken sabit tesis içeren parsellerde kesinti miktarı kadar alan, öncelikle malikin diğer parsellerinden, bu yolla karşılanamaması hâlinde hazine arazisinin buraya taşınması ile hisseli hâle getirilerek karşılanabilir. Buna rağmen karşılanamayan sabit tesisler için ödeme yapılabilir.

i) Hazine taşınmazı ile karşılanacak alan, arazi toplulaştırması kriterlerine göre bağımsız bir parsel olma niteliğini kazanabilecek durumda ise müstakil parsel olarak, aksi takdirde sabit tesis parseli ile hisselendirilebilir.

j) Arazi toplulaştırması projelerinde köy sınır değişimleri sonucu üzerinde sabit tesis bulunan parsellerin komşu köy sınırına geçmesi hâlinde taşınmaz üzerinde bulunan mütemmim cüz bedelleri ile malikin bulunduğu yerleşim yerinin projesi tamamlanıp yeni yer teslim edilinceye kadarki gelir kaybı DSİ veya proje idaresi tarafından ödenir.

k) Davalı parsellerin, dava konuları incelenerek, tarafların rızası ve istekleri doğrultusunda toplulaştırmaya konu edilebilir.



Görsel 3.15: Çalışma alanının kadastral hâli ve sonrasında yapılan parselasyon planı

3.3.2. Askı İşlemleri

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 17. Maddesinde askı işlemleri hakkında bilgiler verilmiştir.

Yeni parselasyon planlarının askıya çıkarılması ve onaylanması

MADDE 17 – (1) DSİ veya proje idaresince arazi derecelendirmeleri esas alınarak yapılan veya yaptırılan yeni parselasyon planı ve yeni mülkiyet listeleri mahallinde muhtarlık binası, köy konağı, köy cami, yerleşim biriminin bağlı olduğu mal müdürlükleri ve belediyelerin ilan tahtalarında otuz gün süreyle askıya çıkılarak ilan edilir (Görsel 3.16). Arazi malikleri ve diğer ilgililer ilan süresinin bitiminden itibaren onbeş gün içinde DSİ veya proje idaresine yazılı olarak itiraz edebilirler. İtirazlar kayıt altına alınarak en geç onbeş gün içinde karara bağlanır ve yazılı olarak bildirilir. İtiraz sonrası değerlendirilen parselasyon planları aynı ilan yöntemleriyle otuz gün süreyle askıya çıkarılarak kesinleşir. DSİ veya proje idaresince, gerekli görülmesi hâlinde hazırlanacak gerekçeli rapor ile üç askı yapılabilir ancak kamu yatırımlarının zorunlu kıldığı hâllerde DSİ ve/veya proje idaresinin onayı alınarak yeni bir askı daha yapılabilir.



Görsel 3.16: Duvara asılan askı ilanı



Görsel 3.17: Yer teslimi ve yolların yapımı

(2) Yeni parselasyon planı ve mülkiyet listeleri uygulamayı yapan DSİ veya proje idaresi tarafından onaylandıktan sonra kesinleşir.

(3) Kesinleşen parselasyon planına uygun olarak yeni parseller hak sahiplerine yer teslim tutanağı ile dağıtılır (Görsel 3.17). Dağıtıma katılmayan veya fiilen yer teslimi yapılamayan hak sahiplerinin yeni parsellerine ait parsel kroki örneği iadeli taahhütlü resmi yazı ile ilgili muhtarlıklara gönderilir. İlgili muhtarlığa yapılan teslimatı müteakiben hak sahiplerinin yeni parsellerine ait parsel kroki örneğinin ilgili muhtarlıkta olduğu hususu DSİ veya özel arazi toplulaştırmasını gerçekleştiren proje idaresinin internet sayfalarında ve ayrıca köy veya mahalle muhtarının çalışma yerinde otuz gün süre ile ilan ettirilir. Bu madde gereğince yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır.

(4) Tescile esas parselasyon planlarının yapımında, 30/4/2018 tarihli ve 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

3.3.3. Tescil İşlemleri

Tescil işlemi yeni oluşmuş parsellerin bilgileri ile birlikte tapu kütüğüne kaydedilmesidir. Arazi toplulaştırma çalışmalarında yapılmış olan parselasyon planları ile oluşan yeni parsellerin tapu müdürlüklerinde tescil işlemi yapılır.

Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği'nin 18. Maddesinde tescil işlemleri hakkında bilgiler verilmiştir.

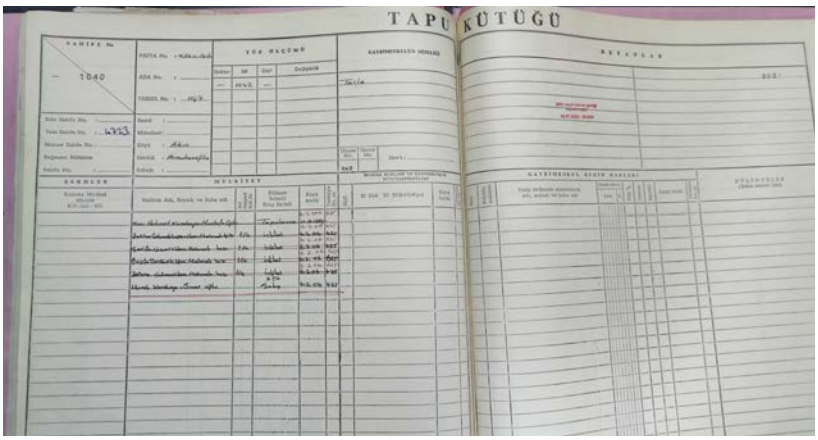
Tescil

MADDE 18 – (1) Kesinleşen parselasyon planı, araziye uygulanır. Uygulama sonucu meydana gelen yeni duruma ilişkin teknik dosya DSİ veya proje idaresince hazırlanarak kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüklerince gerekli kontroller yapıldıktan sonra tescil edilmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilir. Dağıtım cetvellerinde hak sahiplerinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası ve diğer kimlik bilgilerinin bulunması gerekir.

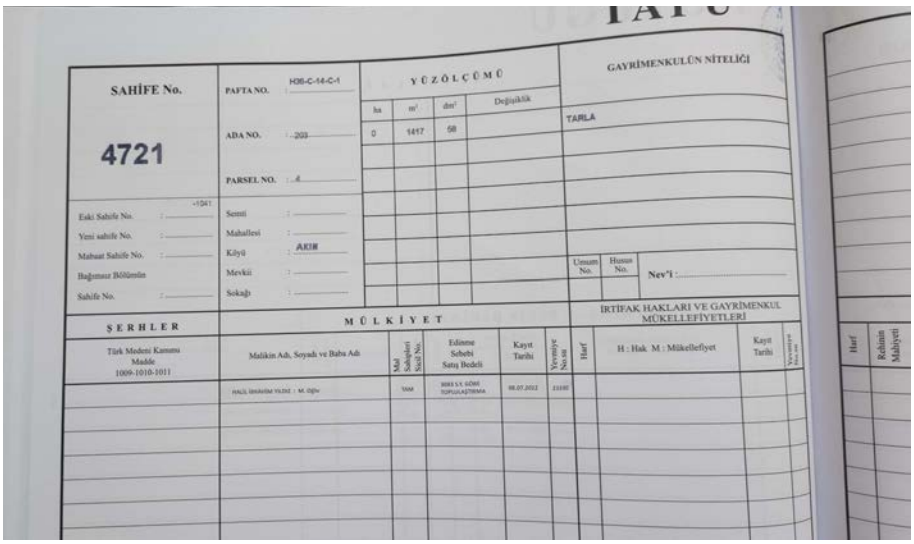
(2) Tapu kütüğünde niteliği bağ, bahçe, harman yeri vb. olup, özel mülkiyete konu taşınmazlardan bu niteliğini kaybetmiş olanlar başka bir parsel ile birleştirilmesi durumunda malikin talebi de alınarak fiili kullanım niteliğine yönelik olup yapı ile ilgili olmayan cins değişikliği işlemleri arazi toplulaştırması kapsamında DSİ veya proje idaresi tarafından re'sen yapılır ya da yaptırılır.

(3) DSİ tarafından yürütülen işlemler nedeniyle DSİ Genel Müdürlüğü, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanun'una göre alınan harçlardan, 6200 sayılı Kanunda belirtilen görevleri kapsamında düzenlenen kâğıtlar sebebiyle damga vergisinden ve tapu ve kadastro işlemlerinden kaynaklanan döner sermaye hizmet bedellerinden muaftır.

Özet olarak tescil işlemlerinde tapu müdürlüklerince teslim edilen evraklar ile tescil edilecek parsellerin kontrolleri yapılarak arazi toplulaştırma çalışmasına giren eski kadastral parseller tapu kütüğünden kapatılır, yeni ada ve parsel numarası almış parseller yeni tapu kütüklerine geçirilir (Görsel 3.18). Tapu kütüklerine tescil edilecek olan parseller için tescil işlemlerinde yeni tapu kütükleri basılabilir (Görsel 3.19).



Görsel 3.18: Toplulaştırma sonrası kapanan kadastral parsel



Görsel 3.19: Toplulaştırma sonrası tescil edilmiş yeni bir parsel

3.3.4. Proje Dosyası İçerisinde Bulunacak Evraklar

Arazi toplulaştırma çalışmaları tamamlandıktan sonra hazırlanarak ilgili kuruma teslim edilecek dosyada bulunacak evraklar arasında şunlar vardır.

İlgili idarenin yazısı

Yapılan çalışma sürecinde yapılan resmi yazışmaların olduğu bir klasör oluşturulmalıdır. İlgili idare tarafından iş yapım yazısı da bu bölümde bulunmalıdır.

Rapor

Çalışma alanında bulunan kadastral parsellerin düzenlemeye giren yüz ölçümü, düzenlemeye giren değer sayısı, dop alınmayacak yüz ölçüm, dop alınmayacak değer sayısı, blok yüz ölçümü, blok değer sayısı, zayiat oranı gibi bilgilerin bulunduğu rapordur.

Şirket evrakları

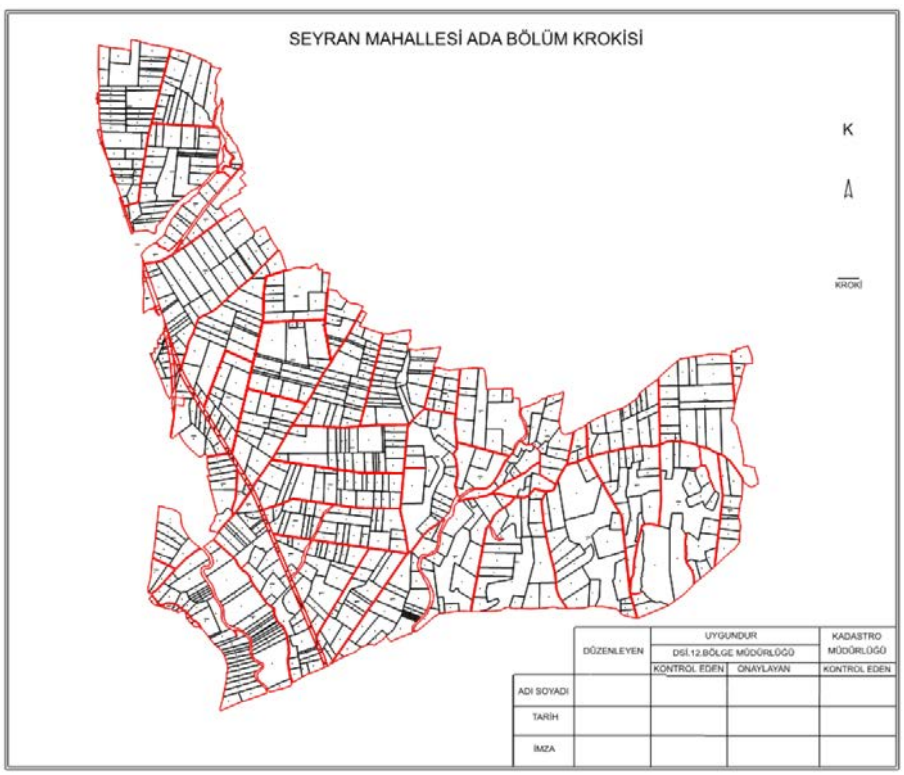
İşi yapan yüklenici firmanın bilgilerinin bulunduğu klasördür.

Büro ve arazi kontrol formları

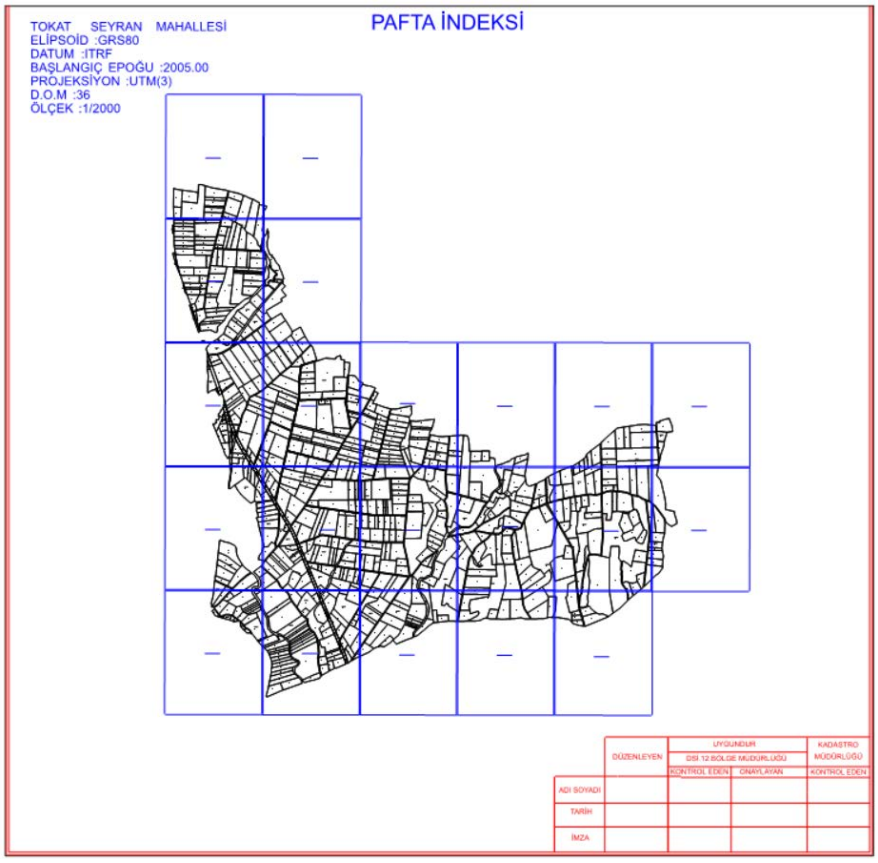
Ölçüm verileri ile büro verilerinin bulunduğu çizelgeler bulunur.

Ada bölüm krokisi ve pafta indeksi

Proje üzerinde ada bölümlerinin bulunduğu krokiye **ada bölüm krokisi** (Görsel 3.20), proje üzerine düşen paftaları gösteren krokiye de **pafta indeksi** (Görsel 3.21) denir.



Görsel 3.20: Ada bölüm krokisi



Görsel 3.21: Pafta indeksi

İhdas ölçü krokisi ve beyanname

Çalışma alanına katılan alanların gösterildiği klasördür.

Dağıtım cetvelleri

- Eski Tapu Kayıtları Parsel Sıralı Listesi (AT - 1)
- Eski Tapu Kayıtları Malik Sıralı Listesi (AT - 2)
- Kadastro Parsellerinin Eski ve Yeni Durumlarını Gösterir Liste (AT – 6.1)
- Yeni Ada/Parsellerin Geldisini Gösterir Liste (AT – 6.2)
- Yeni Mülkiyet Listesi (AT – 7)
- Maliklerin Eski ve Yeni Durumdaki Arazilerini Gösterir Liste (Tescile Esas) (AT – 8)
- Yeni ve Eski Durumdaki Arazilerini Gösterir Liste (Tescile Esas) (AT – 8.1)

  gibi cetveller bulunmaktadır.

Alan hesabı ve koordine özet çizelgesi

Arazi toplulaştırma projesinde oluşan yeni parsellerin alanları ve parsel köşe koordinatlarını gösteren çizelgelerin bulunduğu bölümdür.

TOKAT İLİ MERKEZ İLÇESİ SEYRAN MAHALLESİ ARAZİ TOPLULAŞTIRMA
KOORDİNE ÖZET VE ALAN HESAP ÇİZELGESİ (ITRF-96)

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
657/1	482653.426	4262632.605	657/2	482659.427	4262585.765
657/3	482667.700	4262538.825	657/4	482673.378	4262513.169
657/5	482682.677	4262478.967	657/6	482697.453	4262422.719
657/7	482712.055	4262377.913	657/8	482704.548	4262376.742
657/9	482671.584	4262477.284	657/10	482638.615	4262581.065
657/11	482626.249	4262629.774			

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltme	Deng.Alan
657	11,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	3726.49	+0.00	3726.49
657/1	11,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	3726.49	+0.00	3726.49
	TOPLAM	3726.49	+0.00	3726.49

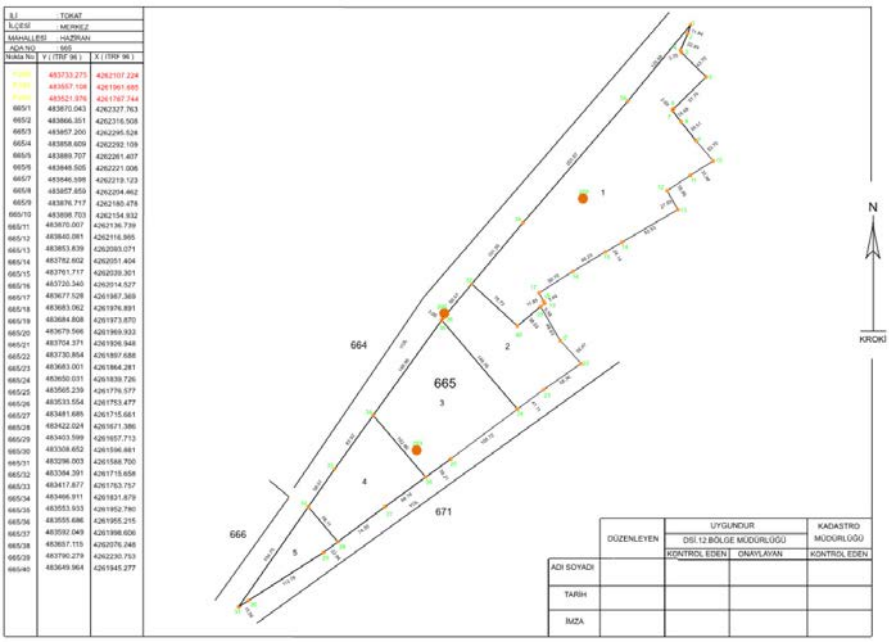
TAPU ALANI	3726.49
HESAPLANAN	3726.49
FARK	0.00
TECVİZ	49.95

Ada röleve krokileri

Arazi toplulaştırma projesinde oluşan yeni parsellerin durumunu ve koordinatlarını göstererek çizilmiş olan krokilerdir (Görsel 3.22).

Fen klasörü

Çalışma sonrası yeni oluşan parsellerin sıralı bir şekilde yüzölçüm ve cins bilgilerinin bulunduğu çizelgelere fen klasörü denir. Fen klasörleri her ada için ayrı bir sayfada hazırlanır. Tek köy tek klasörde olacak şekilde saklanır (Görsel 3.23).



Görsel 3.22: Ada röleve krokisi

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

FEN KLASÖRÜ

(EK 8)

İli : Tokat
İlçesi : Merkez
Mah / Köyü : Seyran

Ada No : 108 **Pafta No :** L35-B-02-A-1 **Sayfa No:** 6/80

Kütük Sayfa No	Parsel No	Yüzölçümü			Cinsi	Düşünceler	Değişiklik Dosya No	Aplikasyon Kroki No
		Ha.	m²	dm²				
	26	-	3382	71	Tarla			
	27	-	9422	66	Tarla			
	28	1	7165	71	Tarla			
	29	1	4507	95	Tarla			
	30	4	6679	01	Tarla			
	31	1	5010	73	Tarla			
	32	-	7451	26	Tarla			
	33	1	3006	45				
	34	1	0098	17	Tarla			
	35	1	4390	46	Tarla			
	36	1	1700	67	Tarla			
	37	-	8256	64	Tarla			
	38	-	8737	54	Tarla			

Açıklamalar:
1- Aplikasyon işlemi (X) işareti ile gösterilir. Ada bazında çalışılmayan yerlerde yapılan aplikasyonlar ise değişiklik numarası yazılmak suretiyle belirtilir. Yapılan aplikasyon işlemi kadar (X) işareti konur veya değişiklik numarası yazılır.
2- Kısaltmalar

Cins değ. :	Cins değişikliği	par.	:parsel
...kat. kâr. Apt :	... katlı kârgir apartman	tev.	:tevhid
...kat. bet. Bina:	... katlı betonarme bina		
İrt. hak. :	İrtifak hakkı		

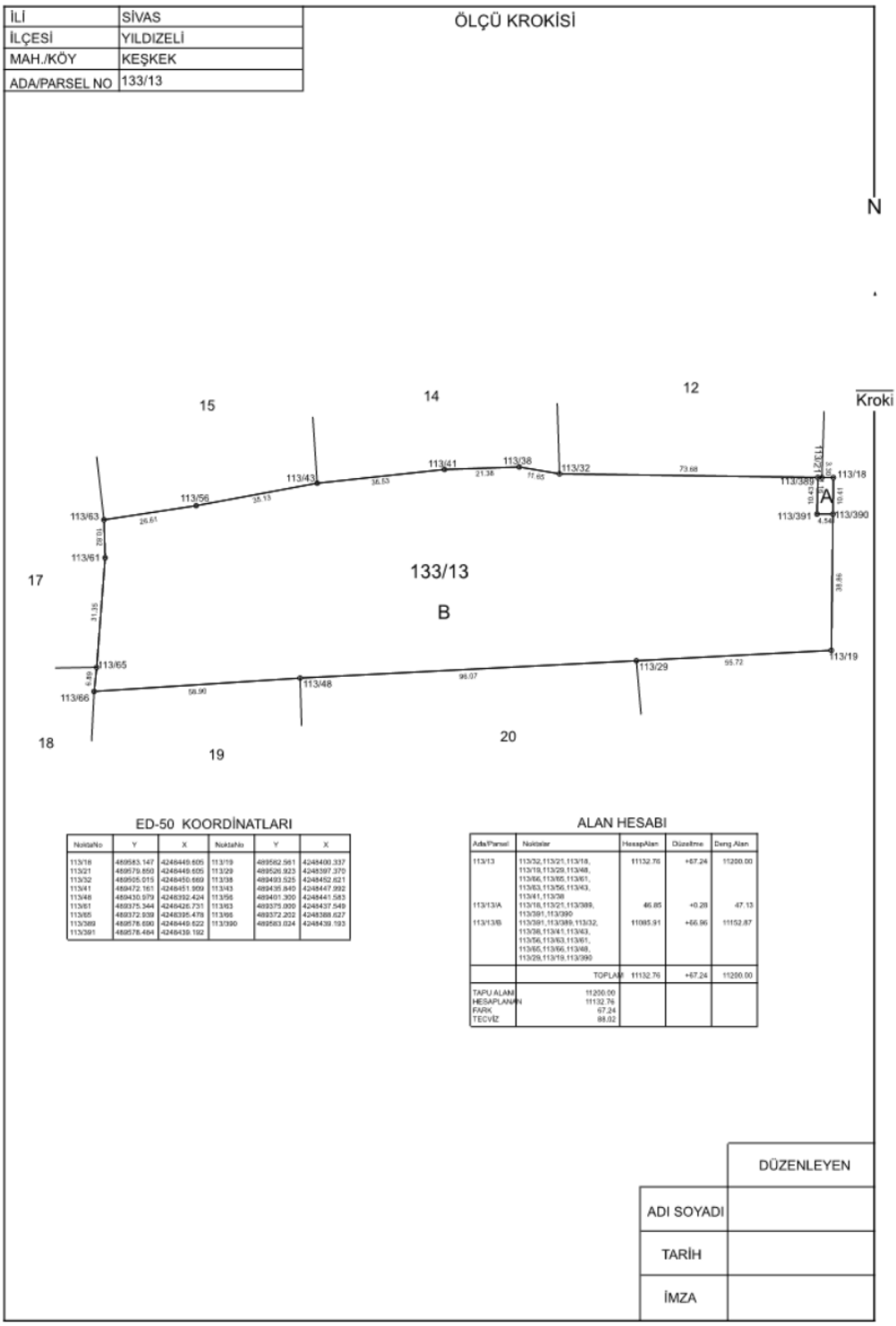
3- Bigisayara girilen işlemler "(B)" ile gösterilir.

B091TKG0010000.FR.302 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010

Görsel 3.23: Fen klasörü

Ayırma çapı

Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenen üzerinde parselin tescilli yüz ölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımların yüz ölçümünü gösteren, ilgili idarece onaylanan krokidir (Görsel 3.24). Çalışma bölgesinde bir kısmı düzenleme sahası içerisinde kalan parsellere ayırma çapı düzenlenerek ayırma çapı klasöründe kaydedilir (Görsel 3.25).



Görsel 3.24: Ayırma çapı ölçü krokisi

Kadastro gören yerlerde yapıl acak düzeltme ve değişiklik işlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ

İLİ	İLÇESİ	MAH./KÖY	MEVKİİ
SİVAS	YILDIZELİ	KEŞKEK	--

~~(Düzeltme)~~ (Ayırma) ~~(Birleştirme) (Cins Değişikliği) (İrtifak Hakkı) (İdari Yoldan Tescil)~~

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	YÜZÖLÇÜMÜ H	YÜZÖLÇÜMÜ m^2	YÜZÖLÇÜMÜ dm^2	Cinsi	Maliki	Düşünceler ve işlemin şekli
-	L35-B-13-C	113	13	1	1200	00	Tarla	Halil Yıldız (Ahmet) ve His.	
			A	-	0047	13	Tarla	Halil Yıldız (Ahmet) ve His.	
			B	1	1152	87	Tarla	Halil Yıldız (Ahmet) ve His.	

..../..../.....Tarihli ve..... Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak kesinleşen
..../..../..... Tarihli ve ...../..... Sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden düzenlenmiştir.
Devlet Su İşleri 12.Bölge Müdürlüğünün .../.../..... Tarih ve ..... Sayılı yazısına istinaden düzenlenmiştir.

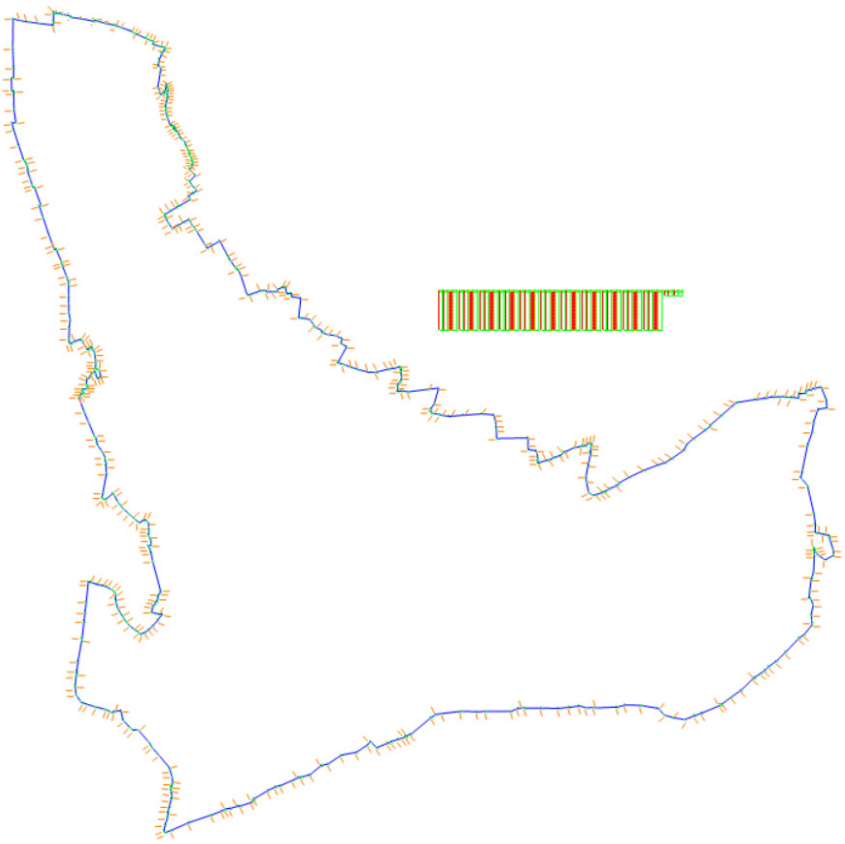
ONAY
Kadastro Müdürü

Fen Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol Eden		Paftasına ,Fen Klasörüne Tescil Tarihi-evmiye Numarası ve Megsis		Belediye Encümeni/ İl Encümeni
		Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	İşlenmiştir	Kontrol Edilmiştir.	Tarih .../..../20.... Nosu:.....
Adı Soyadı						...../...../20..... tarih ve ..... Yevmiye Numarası ile Tescil Edilmiştir.
Tarih						
İmza						

Görsel 3.25: Ayırma çapı beyannamesi

Düzenleme sınır krokisi

Çalışma bölgesinin bulunduğu alanı köşe noktaları gösterilerek çizilen krokilerdir. Düzenleme sınır krokisi klasörü içerisinde bulunur (Görsel 3.26).



Görsel 3.26: Düzenleme sınır krokisi

Proje özet bilgileri

Çalışma yapılan projede proje alanı, blok adedi, tüm blokların toplam alanı, kadastro parsel sayısı, yeni parsel sayısı, işletme adedi, yapılan mülakat adedi, ayırma çapı uygulanacak parsel sayısı ve zayiat miktarı gibi bilgilerin bulunduğu yazıdır.

Proje

Bütün değişikliklerin yapılarak her işlemin bitirildiği projenin son hâli proje klasörü içerisinde bulundurulur.

Kadastro altlık

Düzenlemeye girmeden önce çalışma alanında bulunan parsellerin, kadastro müdürlüğünden alınmış olan ölçü değerleriyle sayısallaştırılmasıyla oluşturulmuş projedir. Yapılacak bütün çalışmalarda kadastro altlığı hazırlanarak sınırların koordinat değerlerinin belirlenmesi gerekir.

Ekler

Kontrol formlarının bulunduğu klasördür.

3.3.5. Yeni Tapuların Çıkarılması

Arazi toplulaştırma çalışması ile yapılan düzenleme işlemi ile yeni oluşan parsellerin tapu müdürlüğünde tescil işlemi yapıldıktan yeni tapular basılarak parsel sahiplerine dağıtılır. Dağıtılan tapu kayıtları için parsel sahiplerinden hiçbir şekilde para talep edilemez. Ayriyeten parsel sahipleri yeni tapu bilgilerini e-devlet sistemi üzerinden görebilmektedir. Verilmiş olan yeni tapu kayıtları ile düzenlemeye giren eski parsellerin kayıtları tapu kütüğündeki sayfasında kapatıldığı için parsel malikleri eski parsel numaraları ile hiçbir hak talep edemez. Yapılacak olan işlemler yeni ada/parsel bilgileri ile yapılır.

UYGULAMA

- Okulunuzun bulunduğu mahalle için basit bir sosyal etüt raporu hazırlayınız.
- Proje dosyası içerisinde bulunan evraklara örnekler veriniz. Bu evrakların neden gerekli olduğunu araştırınız.
- Proje dosyası içerisinde bulunan evraklarda koordinat bilgilerinde tekrara düşülmesinin sebebini araştırınız.
- Dağıtım cetvelleri nelerdir? Dağıtım cetvelleri üzerinde bulunan bilgilerin neden gerekli olduğunu araştırınız.
- Arazi toplulaştırma çalışmalarında yapılan DOP kesintisi ile ne amaçlanmaktadır?
- Arazi toplulaştırma çalışması sonrası yeni tapuların dağıtılmasına rağmen parsel maliki tapu kaydına ulaşamadıysa herhangi bir sorun olur mu, olursa ne gibi sorunlar oluşabilir?

3.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A. Aşağıda verilmiş olan soruların altındaki boşluklara uygun cevaplarını yazınız.

1. Arazi toplulaştırmasının amacı nedir?

.....
.....
.....

2. Arazi toplulaştırmasının faydaları nelerdir?

.....
.....
.....

3. Arazi toplulaştırma çalışmaları hangi bölgelerde yapılmaz?

.....
.....
.....

4. AT-1 ve AT-2 listeleri nelerdir ve bu listelerde hangi bilgiler bulunur?

.....
.....
.....

3.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

5. Arazi toplulaştırma çalışmalarında arazi derecelendirilmesinin amacı nedir?

.....
.....
.....

6. Arazi toplulaştırma çalışmalarında yapılan dop kesintisi ile elde edilen yerler nerelerde kullanılır.

.....
.....
.....

7. Arazi toplulaştırma çalışmalarında ayırma çapı neden düzenlenir?

.....
.....
.....

8. Arazi toplulaştırma çalışmaları sonrasında teslim edilecek dosyalar nelerdir?

.....
.....
.....

B. Aşağıdaki ifadelerin başındaki boşluğa ifadeler doğru ise "D", yanlış ise "Y" yazınız.

9 . (.....) Arazi toplulaştırma çalışmalarıyla oluşmuş küçülmelerin, parçalanmaların, düzensizliklerin iyileştirilmesi sağlanır.

10. (.....) Arazi toplulaştırma çalışmalarıyla tarımsal arazilerin büyüklüklerinin belirlenir ve bölünmeleri önlenir.

11. (.....) Arazi toplulaştırma çalışmalarıyla oluşan tarım arazileri öncesine göre daha düzenli olmasından dolayı daha ekonomiktir.

12. (.....) Arazi toplulaştırma çalışmaları sonrası yolu olmayan parseller oluşabilir.

13. (.....) Arazi toplulaştırma çalışmaları sonrası ekilebilecek alan miktarı azalır.

14. (.....) Arazi toplulaştırma çalışmaları sonrası sınır ve alan uyuşmazlıkları gibi birçok sorun çözülmüş olur.

15. (.....) Arazi toplulaştırma düzenlemeleri sonrası araziler kıymetlenmektedir.

16. (.....) Sosyal etüt raporunda köyde fiilen çiftçilik yapan sayısına ulaşılabilir.

17. (.....) Arazi toplulaştırma çalışmalarına başlamadan önce köyde yaşayan insanlara bilgi verilmesi zorunludur.

18. **(.....)** Arazi toplulaştırma çalışmalarına dahil olan parsellerin satışa engeli yoktur.

19. **(.....)** Arazi toplulaştırma bölgesinde YKN'lere ihtiyaç varsa yüklenici firma tarafından araziye tesis edilir.

20. **(.....)** Hâlihazır haritaların 2 boyutlu (X;Y;) olarak yapılması zorunludur.

21. **(.....)** Arazi toplulaştırma çalışmaları sonrası maliklerin sahip olduğu parsellerin yeri ve yüzölçümü değişmez.

22. **(.....)** Halihazır haritalar derecelendirme çalışmalarında altlık olarak kullanılır.

23. **(.....)** Arazi derecelendirme çalışmalarında, arazi üzerindeki sabit tesisler dikkate alınır.

24. **(.....)** Arazi toplulaştırma çalışmalarında süresi içinde itiraz edilmeyen arazi derecelendirmeleri kesinleşir.

25. **(.....)** Hazırlanan blok planları ve raporlar, kadastro müdürlüğü tarafından onaylanır.

26. **(.....)** Birinci derece sit alanları, ormanlar, imar alanları blok planları içerisine alınır.

27. **(.....)** Parselasyon çalışmalarında tarla sahiplerinin görüşleri dikkate alınır.

28. **(.....)** Davalı parseller hiçbir şekilde toplulaştırmaya konu edilemez.

29. **(.....)** Arazi toplulaştırma çalışmasına giren eski kadastral parseller tapu kütüğünden kapatılır.

30. **(.....)** Fen klasörleri her ada için ayrı bir sayfada hazırlanır.

31. **(.....)** Ayırma çapı hazırlanırken alanlar için harflendirme yapılabilir.

32. **(.....)** Parsel sahipleri yeni tapu bilgilerini E devlet sistemi üzerinden görebilmektedir.

C. Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerleri doğru ve anlamlı biçimde tamamlayınız.

33. Nüfus yoğunluğu km² başına **.....** kişiden az olması durumunda bu ilçenin nüfusu kırsal, fazla olması durumunda ise kentsel kabul edilmektedir.

34. Ekonomik olarak tarımsal faaliyetleri yapmaya imkân vermeyecek biçimde parçalanmış, dağılmış, bozuk şekilli parsellerin uygun biçimde yeniden düzenlenmesi işlemine **.....** denilmektedir.

35. Arazi toplulaştırmasının en önemli hukuki dayanağı **.....** Kanunudur.

3.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

36. Arazi toplulaştırma çalışmalarına **.....** ile yapılır.

37. Arazi toplulaştırma çalışmalarının kontrollük işlemleri **.....** tarafından yapılmaktadır.

38. Arazi toplulaştırma çalışma bölgesinde bulunan ilgili **.....** tarafından tapu bilgileri, ilgili **.....** tarafından arazinin kadastral haritaları temin edilir.

39. **.....** arazi toplulaştırması yapılacak alan hakkında genel bilgiler verir.

40. Arazi toplulaştırma çalışmalarına dahil olan parsellere **.....** müdürlükleri tarafından **.....** sistemi üzerinden şerh konur.

41. Bir parsel üzerinde hisseleri bulunan maliklerin hisse değerleri toplamı **.....** tam sayı değerine eşit olmazsa hisse değerlerinde hata olduğu anlaşılır. Hata görülen bu parseller **.....** üzerinde gösterilir.

42. Her parselin tapu kayıtlarındaki yüzölçümü ile sayısallaştırma ile elde edilen yüzölçümleri karşılaştırılarak hata sınırını (tecvizi) aşan parseller **.....** müdürlüğüne bildirilir. Hatalar düzeltildikten sonra tecviz sınırını ve farkları gösteren **.....**oluşturulur.

43. Arazi toplulaştırma çalışmalarında ahır, depo, samanlık, ambar, kuyu gibi yapılara **.....** denir. Bu yapıların kaydedildiği tutanağa **.....** denir.

44. Arazi toplulaştırma çalışmalarında toprak özelliklerinin verimlilik ve arazinin konumuna bağlı olarak hesaplanan ve arazinin konum ile büyüklüğünün değişimine esas olacak değerlerin tespit iş ve işleminin yapılmasına **.....** denir.

45. Arazi toplulaştırma çalışmalarında parsel endeksi hesaplanırken toprak endeks puanı **.....** **.....,** konum ve diğer özelliklere ilişkin puan **.....** oranında uygulanır.

46. Arazi derecelendirme çalışmalarında arazi malikleri ve diğer ilgililer, arazi derecelendirmesi sonuçlarına itirazlarını, ilan süresinin bitiminden itibaren ..... gün içinde yazılı olarak arazi derecelendirme komisyonuna yapabilirler. Arazi derecelendirme komisyonu, yapılan itirazları ..... gün içinde karara bağlayarak ..... süre ile askıya çıkarır.

47. Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğuna ..... denir.

3.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

48. İşletmelerin yeni parselasyon planlaması ile ilgili tercihlerinin tespit edilerek imza altına alınmasına ..... denir.

49. Arazi toplulaştırma çalışmalarında en fazla yapılabilecek dop en fazla **.....** olarak kesilebilir. Kesinti ile karşılanamayan arazi ..... arazilerinden karşılanır bununda yeterli olmadığı durumlarda ..... yoluna gidilir.

50. Arazi toplulaştırma çalışmalarında yeni parselasyon planı ve yeni mülkiyet listeleri mahallinde muhtarlık binası, köy konağı, köy cami, yerleşim biriminin bağlı olduğu mal müdürlükleri ve belediyelerin ilan tahtalarında ..... süreyle askıya çıkılarak ilan edilir. Arazi malikleri ilan süresinin bitiminden itibaren ..... içinde DSİ veya proje idaresine yazılı olarak itiraz edebilirler. İtirazlar kayıt altına alınarak en geç ..... gün içinde karara bağlanır ve yazılı olarak bildirilir. İtiraz sonrası değerlendirilen parselasyon planları aynı ilan yöntemleriyle ..... süreyle askıya çıkarılarak kesinleşir.

51. Kesinleşen parselasyon planına uygun olarak yeni parseller hak sahiplerine ..... tutanağı ile dağıtılır.

52. Yeni oluşmuş parsellerin bilgileri ile birlikte tapu kütüğüne kayıt edilmesi işlemine ..... işlemi denir.

53. Proje üzerinde ada bölümlerinin bulunduğu krokiye ..... denir.

54. Paftaları gösteren krokiye ..... denir.

55. Oluşan yeni parsellerin durumunu ve koordinatlarını gösteren krokiye ..... denir.

56. Yeni oluşan parsellerin sıralı bir şekilde yüzölçüm ve cins bilgilerinin bulunduğu çizelgelere ..... denir.

57. Çalışma bölgesinin bulunduğu alanı gösteren krokiye ..... denir.

58. Arazi toplulaştırma çalışmaları sonucunda oluşan parseller ..... müdürlüğünde tescil işlemi yapılır.

KAYNAKÇA

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
- 6306 SAYILI KANUN'UN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ
- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN
- 6203 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU
- Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentsel Yoksulluk, Göç ve Sosyal Politikalar Komisyonu Raporu (Nisan 2009). Ankara
- DEVLET SU İŞLERİ 72. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
- Doç. Dr. YILMAZ C. Türkiye'de Kırdan Kente Göç Sürecinde Etkili Olan Faktörlerden Biri; Evlilik Yoluyla Göç
- ERKAN H. (1991). Kadastro Tekniği. TMMOB Yayını. Ankara
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği
- SARIBIYIK T. (2000). İmar Bilgisi ve Uygulaması. MEB. Ankara
- T. C. Milli Eğitim Bakanlığı (2020) Harita - Tapu- Kadastro Alanı Çerçeve Öğretim Programı, Ankara
- T.C. SELÇUK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ TÜRKİYE'DE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ HARİTATAPU-KADASTRO SEKTÖRÜNE SAĞLAYACAĞI KATKILAR ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA Esra SONEL YÜKSEK LİSANS TEZİ
- YILDIZ F. (1995). İmar Bilgisi. Konya
- YILDIZ F., (2006). İmar Bilgisi. Nobel Yayınevi. Ankara
- https://csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/715812
- https://application2.ibb.gov.tr/ibbwc/imarplanlari.aspx
- https://teftis.ktb.gov.tr/TR-264456/plan-yapimina-ait-esaslara-dair-yonetmelik.html
- https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5
- https://www.hkmo.org.tr/

KAYNAKÇA

- https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/7ba0487fe8659b9_ek.pdf?tipi=1&turu=X&sube=6
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/203266#:~:text=%E2%80%9CKentsel%20D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm%20Kanunu%E2%80%9D%20olarak%20bilinen,1).
- https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/90f939da1566237_ek.pdf
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/673307
- https://mpgm.csb.gov.tr/kentsel-donusum-projeleri-icin-onaylanan-imar-planlari-i-4709
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/328776
- https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/html/riskli_yapi_sureci.html
- https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/311605
- https://ankara.tarimorman.gov.tr/Belgeler/liftet/arazitoplulastirmasi.pdf
- https://cdniys.tarimorman.gov.tr/api/File/GetFile/425/KonuIcerik/740/1088/DosyaGaleri/arazi-toplula%C5%9Ft%C4%B1rma-ve-tarla-i%C3%A7i-geli%C5%9Ftirme-hizmetleri-teknik-%C5%9Fartnamesi_r00_20090612.pdf
- https://www.lideryazilim.com/
- https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/153999
- https//sözlük.gov.tr
- https// www. tdk.gov.tr.

GÖRSEL KAYNAKÇASI

Karekod, materyalde kullanılan görsel kaynakça listesini gösterir.
http://kitap.eba.gov.tr/karekod/Kaynak.php?KOD=1971

CEVAP ANAHTARI

1. ÖĞRENME BİRİMİ

1.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
2. Türk Medeni Kanunu
3. İmar Kanunu
4. İmar Tüzüğü
5. İmar Planı
6. İmar Yönetmeliği
7. Genelgeler

B.

1. Y	**2.** Y	**3.** D	**4.** D	**5.** D	**6.** D	**7.** D	**8.** Y	**9.** D
10. D	**11.** Y	**12.** D	**13.** D	**14.** Y	**15.** D	**16.** Y	**17.** D	**18.** D

C.

19. Kentler	**20.** Tarım ve hayvancılık	**21.** İmar kanunu	**22.** Amacı	**23.** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	**24.** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	**25.** İmar Yönetmeliği	**26.** Belediyeler
27. 5393 - Belediye	**28.** Belediye	**29.** Büyükşehir belediye – 5216 - Büyükşehir belediye	**30.** Belediye meclisi - Belediye encümeni - Belediye başkanı	**31.** Belediye meclisinde	**32.** Haftada birden	**33.** Belediye başkanı	

1.2. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. İmar planı yapılan bölgede halkın yaşadığı çevredeki ihtiyaçlarını karşılayarak sağlıklı güvenli bir ortam oluşturulması sağlanır. Yerleşim alanlarında yapılan planlamalar zorlayıcı, kısıtlayıcı ve yönlendirici yapıda oluşturularak modern kent varlığının yaşayabilmesi sağlanır.
2. Kültürel=Yapılan planlamalarda halkın ulaşabileceği uygun yerlere kütüphane, okul, park ve spor tesisi gibi kültürel anlamda halkın faydalanabileceği yerler belirlenir. Bu yerlerde vakit geçiren insanlar kültürel anlamda zenginleşir.

   Sağlık=Herkesin ulaşabileceği uygun yerlere sağlık ocağı, hastane gibi tesisler belirlenerek halk, sağlık imkanlarına ulaşabilir. Spor tesisleri, yürüyüş yolları planlanarak insanlar spor yapma imkanına sahip olabilirler.

   Güvenlik=Doğru planlama ile düzgün yollar tesis edilerek şehrin her bölgesine araçlar(Polis, ambulans, itfaiye gibi) ulaşabilir.

   Ekonomik= Düz ve yakın mesafeli yollar planlanarak insanlar gidecekleri yerlere daha kısa sürede daha az yakıt yakarak gidebilir.

   Fiziksel=Planlı bir şekilde şehir hazırlanacağı için çarpık kentleşmenin önüne geçilebilir.
3.
   - Nazım imar planı
   - Uygulama imar planı
   - Revizyon imar planı

- İlave imar planı
- Mevzii imar planı

4. Belediye sınırının belirlenmesi=Belediye sınırı belirlenerek ileride yapılacak çalışmanın alanı belirlenmiş olur. Bu sayede yapılacak olan planlamalar üzerinde hesap yapılabilmesi sağlanır.
   Hâlihazır haritaların yaptırılması=Çalışılacak bölgedeki dere, tepe, orman gibi doğal alanların yol, kanal gibi her türlü yapı ve tesisin mülkiyet kullanımlarının belirlenebilmesi için hâlihazır haritalara ihtiyaç vardır.
5. Bina, yapı, elektrik direği, rögar, ağaç, yol, dere, mezarlık, büyük kaya, tepe, orman, göl, poligon, pilye, rs noktası, gibi

B.

6. Y	**7.** Y	**8.** D	**9.** Y	**10.** D	**11.** D	**12.** D	**13.** D	**14.** D
15. Y	**16.** Y	**17.** D	**18.** D	**19.** Y	**20.** D	**21.** Y	**22.** Y	

C.

23. 3194 - 10.000 - 10.000 - Belediye meclisi	**24.** 1/1.000 - 1/500	**25.** hâlihazır haritalar	**26.** revizyon imar planına	**27.** Mevzi imar planı	**28.** İller Bankası Genel Müdürlüğüne	**29.** belediye sınırı	**30.** 5393 - altı ay
31. sınır kâğıdına - sınır tespit tutanağı	**32.** belediyesine - mahallî tapu dairesine - il özel idaresine - mülkî idare amirine - beş yıl	**33.** hâlihazır harita					

1.3. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. Parselasyon çalışmalarının amacı belirli bir düzeni olmayan kadastro parsellerinin imar planlarına uygun imar parselleri haline gelmesidir.
2. Düzenleme alanında yaşayanların kentsel faaliyetlerini rahatça sürdürebilmeleri için
   Düzenleme alanı içerisinde gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını karşılayabilmek için Düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışlarından dolayı haksız kazancın önüne geçilmesi için
   Düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.
3. İmar parselleri düzgün şekillidir.
   Kadastro parselleri genel olarak düzgün şekilli değildir.
   İmar parselinin mutlaka yola cephesi vardır.
   Kadastro parsellerinin yola cephesi olmak zorunda değildir.
   İmar planı uygulanmadan kadastro parsellerine bina yapılamaz.
   Kadastro parsellerinin cinsi bağ, bahçe, tarla vb. olarak belirlenir.
   İmar parsellerinin cinsi arazidir.
4. Arazi ve arsa düzenleme çalışmalarında bir kısmı düzenleme sahasına giren parseller için ayırma çapı düzenlenir.
5. DOPO hesabı
   - Katılım kütlesinden dağıtım kütlesi çıkarılarak dop miktarı hesaplanır.
     (DOP) = (K) – (D) = 500.000m²–280.000m² = 220.000 m²
   - Dop miktarı katılım kütlesine bölünerek dopo hesaplanmış olur.
     (DOPO) = (DOP) / (K) = 220.000m²/500.000m² = 0,44 yani %44 dür.

6.

Ada / Parsel	Yüz ölçümü	Kesinti miktarı	Yeni yüz ölçümü
101/1	70.000	30.800	39.200
101/2	30.000	13.200	16.800
103/2	40.000	17.600	22.400
103/3	50.000	22.000	28.000
104/1	58.000	25.520	32.480
104/2	72.000	31.680	40.320
105/6	100.000	44.000	56.000
105/7	80.000	35.200	44.800
TOPLAM	500.000	220.000	280.000

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

8. Düzenleme sınırının geçirilmesi
Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi
Tapu kayıtlarına belirtme yapılması
Ayırma çaplarının hazırlanması
DOP'a ait esasların belirlenmesi
Düzenleme Ortaklık Payını Aşan Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarının Elde Edilmesi
Dağıtım ve parselasyon planlarının hazırlanması

9. Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,
Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,
Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,
Gerekiyorsa dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar, belirtilir.

10. Düzenleme ortaklık payı oranı %45 üzerinde olması durumunda, düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının kamulaştırılması sağlanır.

11. Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadastro müdürlüğünden alınan yeni ada numaralarına göre, düzenleme sahasının kuzey batısından başlanarak saat ibresi yönünde birbirini izleyen ada numarası verilir. Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.

12. 535/2400+117/2400+117/2400+233/2400+233/800+233/800=1 pay kontrolünde herhangi bir sorun görülmemektedir.

Malik adı soyadı	Ada	Parsel	Ana taşınmaz alanı (M^2)	Hisseye düşen alan (M^2)	Pay	Payda
1. malik	2184	1	478.1	106,58	535	2400
2. malik	2184	1	478.1	23,31	117	2400
3. malik	2184	1	478.1	23,31	117	2400
4. malik	2184	1	478.1	46,42	233	2400
5. malik	2184	1	478.1	139,25	233	800
6. malik	2184	1	478.1	139,25	233	800

B.

13. Y	**14.** Y	**15.** Y	**16.** D	**17.** D	**18.** D	**19.** D	**20.** D	**21.** D
22. Y	**23.** Y	**24.** D	**25.** D	**26.** D	**27.** D	**28.** Y	**29.** D	**30.** Y
31. D	**32.** D	**33.** D	**34.** Y	**35.** D	**36.** D	**37.** D	**38.** D	**39.** Y

C.

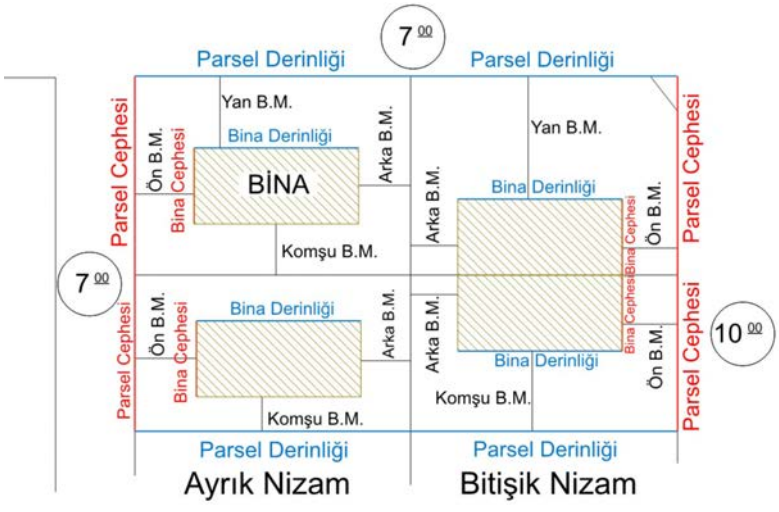
40. %45	**41.** Ada bölüm krokisi	**42.** arazi	**43.** yüz ölçümleri	**44.** DOPO	**45.** Düzenleme sınır krokisi	**46.** İfraz	**47.** İrtifak hakkı cetveli	**48.** kadastral parsel
49. Parselasyon planı	**50.** röleve krokisi	**51.** tevhit	**52.** yapı-muhdesat cetveli	**53.** iskân	**54.** Kadastro müdürlüğü	**55.** parselasyon planı	**56.** DOP	**57.** ilgili belediye
58. Hazine	**59.** yüz ölçüm miktarı	**60.** 1/1000	**61.** imar planı	**62.** bir ay	**63.** kadastro müdürlüğü - tapu müdürlükleri	**64.** hazine		

1.4. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. İmar planı kararı ile yapılabilecek 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.

2.



3.

$$TAKS = \frac{Taban\ Alanı}{Parsel\ alanı} \qquad KAKS = \frac{Yapı\ İnşaat\ Alanı}{Parsel\ alanı}$$

$$1 = \frac{Taban\ Alanı}{1.000}$$ 1.000*1=1.000 m² Taban alanı

$$2 = \frac{Yapı\ İnşaat\ Alanı}{1.000}$$ 1.000*2=2.000 m² Yapı inşaat alanı

4.

$$TAKS = \frac{Taban\ Alanı}{Parsel\ alanı} \qquad KAKS = \frac{Yapı\ İnşaat\ Alanı}{Parsel\ alanı}$$

$$0{,}6 = \frac{1.500}{Parsel\ alanı} \qquad Parsel\ alanı = \frac{1.500}{0{,}6} \qquad Parsel\ alanı = 2.500\ m^2$$

$$1{,}2 = \frac{Yapı\ İnşaat\ Alanı}{2.500} \qquad Yapı\ inşaat\ alanı = 2.500 * 1{,}2 \qquad Yapı\ inşaat\ alanı = 3.000\ m^2$$

5.



6. Uygulama imar planı bilgileri, plan notları, yönetmelikte yer alan kullanım kararları ve yapılaşma şartları, yapının inşa edileceği imar parselinin sınır ve boyutlarını gösteren bilgiler bulunur.
İmar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10 000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,
Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,
Belediye ve mücavir alan sınırları dışında imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,
Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskân dışı alanlarda,
Büyükşehir belediyelerince tespiti yapılmış olup uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşik alan ve civarında

7. Tapu senedi, mimari proje, statik proje
Dilekçe,
HKMO'dan alınan yapı aplikasyon projelerinde yapı sahibi ile SHKM arasında imzalanan TİP-2 Sözleşme,
Yapı aplikasyon projesi,
Parsele ait tapu fotokopisi,
Proje müellifi tarafından ilgili idareye verilecek taahhütname,
İmar durum belgesi,
Yapı aplikasyon projesinin onayından sonra:
HKMO'dan alınan teknik uygulama sorumluluğu için yapı sahibi ile fenni mesul SHKM arasında imzalanan TİP-3 Sözleşme,
SHKM'nin işin yapıldığı dönemde yasal kısıtlılığının olmadığını gösteren oda sicil kayıt belgesi,
Fenni mesul SHKM'nin teknik uygulama sorumluluğunu üstlendiğine dair taahhütname,
Yapı aplikasyon teslim tutanağı,
Bina aplikasyon projesi,
Temel üstü röleve krokisi,
İlgili kuruma teknik uygulama sorumluluğunun tamamlandığına dair dilekçe,

B.

10. D	**11.** Y	**12.** D	**13.** D	**14.** D	**15.** Y	**16.** Y	**17.** D	**18.** D
19. D	**20.** D	**21.** Y	**22.** D	**23.** Y	**24.** Y	**25.** D	**26.** Y	**27.** Y
28. D	**29.** D	**30.** D	**31.** Y	**32.** D	**33.** D	**34.** D	**35.** D	**36.** D
37. Y	**38.** Y	**39.** D	**40.** D					

C.

41. Plansız Alanlar İmar - Planlı Alanlar İmar	**42.** yerleşme alanı	**43.** yerleşme alan dışı/ iskan dışı	**44.** bina derinliği	**45.** parsel derinliği	**46.** parsel cephesi	**47.** zemin kat	**48.** blok başı bina	**49.** Yapı inşaat
50. taban alanı	**51.** TAKS	**52.** Azami bina alanı	**53.** belediye	**54.** Aplikasyon krokisi	**55.** Su basman kotu (Zemin kat taban kotu)	**56.** belediye	**57.** Planlı Alanlar İmar	**58.** 2
59. 20 – 30 – 6 – 40	**60.** 40 – 2 – 10	**61.** 3 – 5	**62.** + 1	**63.** 2,40 - 2,20	**64.** 15 - 20	**65.** valiliklerce	**66.** 6 – 6	**67.** 13 - 13
68. ayrık	**69.** tretuvar - 0,18	**70.** 4,50	**71.** taban alanı katsayısı - kat adedinin	**72.** cins değişikliği				

2. ÖĞRENME BİRİMİ

2.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun düzenleme ortaklık payını öngören 18. Maddesi,
   5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
   5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
   Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesi
   775 sayılı Gecekondu Kanunu
   6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
2. Rezerv yapı alanları, riskli alanlar kentsel dönüşüme girmesi gereken genel alanlardır. Gecekondu işgali altındaki, kaçak yapılaşmaların bulunduğu, deprem ve diğer afetlere karşı riskli, düşük yaşam kalitesine sahip, fiziksel olarak eskimiş, yapı ömrünü tamamlamış konutların olduğu alanlarda kentsel dönüşüm yapılması gerekir.
3. Tasarrufların kısıtlanması, binaların tahliye ve yıkımı ve proje hazırlıklarıdır.
4. Kamu esaslı, anlaşma esaslı, değer esaslı modeller mevcuttur.
5. Kadastral altlık ile hâlihazır harita arasındaki uyumsuzlukları görülerek arazi kullanımları hakkında yorum yapılabilir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında hâlihazır haritalar altlık olarak kullanılır. Yeni yerleşim planlarının oluşturulmasında zemin etütlerinin yapılması ve imar planlarının uygulanmasına kolaylık sağlar.

6. Kentler, genellikle yapı yoğunlukludur. Yeşil alan, park, oyun alanı gibi kamu kullanımları az bulunmaktadır. Deprem riski yüksek alanlarda konut stokunun fazla olması tehlikeli bir durumdur. Bu durum kentlerde, birtakım alanların boşaltılmasını veya dönüşümünün gerçekleştirilmesini gerektirmektedir. Bu tehlikeyi ortadan kaldırmak için mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak, başka bir alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesi gerekir. Bu değişiklikler gereğiyle imar planı hazırlanması gerekir.
7.
   - Vatandaşın Risk Tespiti Yaptırması
   - Riskli Tespit Edilen Yapılara tapuda şerh bildirimi
   - Maliklere Tebligat Gönderimi
   - Riskli Yapı Tespitine İtiraz süreci
   - Riskli Yapıların Yıktırılması
   - Yıkım Sonrası Uygulamalar
   - Nitelikli Çoğunluğun kararı
   - Satış ve Sonrası İşlemler

B.

9. Y	**10.** D	**11.** Y	**12.** Y	**13.** Y	**14.** D	**15.** D	**16.** Y	**17.** D
18. D	**19.** Y	**20**. D	**21.** D	**22.** D	**23.** D	**24.** D	**25.** Y	**26.** Y

C.

27. kentsel dönüşüm	**28.** 6306 - Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	**29.** Çevre ve Şehircilik ve İklim değişikliği	**30.** belediye - il özel idareleri	**31.** Rezerv yapı alanı	**32.** riskli alan	**33.** riskli yapı	**34.** onbeş	**35.** on - tapu müdürlüğüne
36. Hazine	**37.** iki - bir	**38.** altmış	**39.** üçte iki	**40.** Bakanlık	**41.** otuz gün	**42.** muhtarlıkta - iki	**43.** Bakanlık	**44.** kıymet takdir komisyonları
45. Çevre ve Şehircilik İl	**46.** altmış							

3. ÖĞRENME BİRİMİ

3.1. ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

A.

1. Arazi parçalanmalarının önüne geçilip düzenli tarım arazileri elde edilerek kırsal kalkınmanın sağlanması amaçlanır. Arazi toplulaştırmasının amacı, tarım işletmelerinin sahip oldukları küçük, parçalı ve dağınık arazileri modern tarım işletmeciliğine göre yeniden düzenleyerek, daha az zaman, işgücü ve sermaye kullanımı sağlamak, üretimi ve tarım işletmelerinin verimliliğini artırmak ve kırsal kesimdeki nüfusun hayat standartlarını yükseltmektir.
2. Parçalı ve dağınık araziler birleştirilmektedir.
   Tarım arazileri düzgün şekilli parsellere dönüştürülmektedir.
   Her tarla yola kavuşturulmaktadır.
   Ulaşım daha kolay ve ekonomik hale gelmektedir.
   Tarım makinelerinin kullanımı daha ekonomik olmaktadır.
   Ekilebilir arazi miktarları artmaktadır.

Zirai mücadele ve gübreleme kolaylaşmaktadır.
Kullanılmayan küçük araziler değerlendirilmektedir.
Tarla sahipleri arasındaki anlaşmazlıklar ortadan kalkmaktadır.
Tarla için en ideal parsel ebatları oluşturulmaktadır.
Kadastro yenilenmiş olmaktadır.
Sosyal faydalar ve diğer faydalar

3. Arazi toplulaştırma kriterlerine uymayan yerler ve teknik olarak arazi toplulaştırma sahasına dahil edilmesi uygun olmayan tepelik, taşlık, çukurluk alanlar ile yoğun sabit tesis bulunan alanlar, toplulaştırma harici bırakılır.

4. (AT-1) listelerinde parsellerin Kütük sayfa numarası, pafta numarası, tapu alanı, mevkii, malik bilgileri, hisse bilgileri, paya düşen alan, işletme numarası, nitelik bilgileri eski mülkiyet parsel numarasına göre sıralanarak listelenir.

   (AT-2) listelerinde parsellerin malik bilgileri, işletme numarası, parsel numarası, tapu alanı, mevkii, hisse bilgileri, paya düşen alan, nitelik bilgileri malik soyadlarına göre sıralanarak listelenir. Bu sayede aynı soyadlı akrabaların hangi bölgelerde topraklarının olduğu anlaşılabilir.

5. Yerleri ve yüzölçümleri değişen parsel maliklerinin arazi derecelerine göre herhangi bir değer artışı veya kaybı olmadan adaletli bir şekilde en uygun arazinin parsel maliklerine verilmesini sağlamak amacıyla derecelendirme yapılır.

6. Yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve kamunun ortak kullanacağı yerler yapımında kullanılır.

7. Çalışma bölgesinde bir kısmı düzenleme sahası içerisinde kalan parsellere ayırma çapı düzenlenir.

8. İlgili idarenin yazısı, rapor, şirket evrakları, büro ve arazi kontrol formları, ada bölüm krokisi ve pafta indeksi, ihdas ölçü krokisi ve beyanname, dağıtım cetvelleri, alan hesabı ve koordine özet çizelgesi, ada röleve krokileri, fen klasörü, ayrıma çapı, düzenleme sınır krokisi ve diğer eklerdir.

B.

9. D	**10.** D	**11.** D	**12.** Y	**13.** Y	**14.** D	**15.** D	**16.** D	**17.** D
18. Y	**19.** D	**20.** Y	**21.** Y	**22.** D	**23.** Y	**24.** D	**25.** Y	**26.** Y
27. D	**28.** Y	**29.** D	**30.** D	**31.** D	**32.** D			

C.

33. 150	**34.** arazi toplulaştırması	**35.** 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı	**36.** Cumhurbaşkanı kararı	**37.** Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	**38.** tapu müdürlüğü - kadastro müdürlüğü	**39.** Ön etüt raporu/ Sosyal etüt raporu	**40.** tapu - TAKBİS	**41.** 1 - Hisse Hatalı Parsel Listesi (AT-1.2)
42. kadastro - alan kontrolü çizelgesi (AT-1.1)	**43.** sabit tesis - sabit tesis tespit tutanağına (AT-4)	**44.** Arazi derecelendirmesi	**45.** % 60 - % 40	**46.** on beş - on beş - otuz gün	**47.** blok	**48.** mülakat	**49.** %10 – hazine - kamulaştırma	**50.** otuz gün – onbeş – onbeş - otuz gün
51. yer teslim	**52.** tescil	**53.** ada bölüm krokisi	**54.** pafta indeksi	**55.** ada röleve krokisi	**56.** fen klasörü	**57.** düzenleme sınır krokisi	**58.** tapu	