

22249

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ PROGRAMI

**KENTSEL ALAN DÜZENLEMELERİNDE İMAR PARSELİ ÜRETME
YÖNTEMLERİ VE SONUÇLARININ İRDELENMESİ**

Hrt. Müh. Bayram UZUN

312
cilt kapağı var

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"Harita Yüksek Mühendisi"
Ünvanı Verilmesi için Kabul Edilen Tezdir

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 29.05.1992

Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 17.07.1992

Tezin Danışmanı: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Jüri Üyesi : Yrd.Doç.Dr. Nihat AKYOL

Jüri Üyesi : Yrd.Doç.Dr. Cemal BIYIK

Enstitü Müdürü: Doç. Dr. Temel SAVAŞKAN

Mayıs - 1992

TRABZON

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

ÖNSÖZ

Tezin yönetimini kabul eden ve her aşamada yardımlarını esirgemeyen saygıdeğer hocam Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ'e ve eleştirileri ile çalışmalarında bana yol gösteren değerli hocalarım; Yrd. Doç. Dr. Nihat AKYOL ile Yrd. Doç. Dr. Cemal BIYIK'a teşekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Mayıs 1992

Bayram UZUN

İÇİNDEKİLER

ÖZET	V
SUMMARY	VI
1. GİRİŞ	1
2. TÜRKİYE'DE İMAR PLANI UYGULAMALARI	3
2.1 İmar Planı Uygulamasının Tarihçesi	3
2.2 3194 Sayılı İmar Kanununun Arsa ve Arazi Düzenlemesi Açısından İrdelenmesi	5
2.3 İmar Kanunu Açısından İmar Planı Yapım ve Uygulamasında Harita Mühendislerinin Rolü	7
2.3.1 Planlama ve Uygulama Aşamasında Harita Mühendislerinin Rolü	8
2.3.2 Avrupa'da Planlama ve Uygulama Aşamasında Harita Mühendislerinin Rolü	9
2.4 İmar Planı Uygulamasına İlişkin Tanımlar ve Kavramlar	10
3. İMAR PLANI UYGULAMA YÖNTEMLERİ	12
3.1 Kamulaştırma Yoluyla Yapılan Uygulamalar	12
3.2 Taşınmaz Sahiplerinin İsteği ile Yapılan Uygulamalar	14
3.2.1 Terk ve Ayırma - Birleştirme (Lokal Parselasyon)	14
3.2.2 Sınır Düzeltmesi	15
3.3 İmar İslah Planı Uygulaması	15
3.4 Arsa ve Arazi Düzenlemesi	16
3.4.1 Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Uygulama Esasları	16
3.4.1.1 Hazırlık Aşaması	17
3.4.1.2 Düzenleme Aşaması	18
3.4.1.3 Onay ve Tescil Aşaması	18
4. PARSELASYON YÖNTEMLERİ	20
4.1 Parsel ve Parselasyona Ait Tanımlar	21
4.2 İmar Planındaki Parselasyon Verilerinin Tanımı	22

4.2.1	Parsel Cepheleri ile İlgili Tanımlar	22
4.2.2	Bahçe Mesafeleri ile İlgili Tanımlar	24
4.2.3	Arsa ve Bina Kullanımı ile İlgili Tanımlar	25
4.2.4	Yapı Düzenleri ile İlgili Tanımlar	26
4.3	İmar Planı Verilerinin Parsel Ebatlarına Etkileri	28
4.4	Parselasyon Verilerinin İrdelenmesi	32
4.4.1	Parselasyon Verilerinin Oluşumunun Tarihsel Süreci	32
4.4.2	Parselasyon Verilerinin Yorumlanması	35
4.5	İmar Parseli Üretiminde Dikkat Edilecek İlkeler	38
4.6	İmar Parseli Boyutlarının Belirlenmesi	41
4.6.1	Parsel Boyutlarının Belirlenmesinde Etken Olan Faktörler ve Bunların Etkileri	42
4.6.1.1	Parsel Genişliğinin Belirlenmesi	45
4.6.1.2	Parsel Derinliğinin Belirlenmesi	47
4.7	Birim Konut Alanının Seçimi	48
5.	İMAR PARSELİ ÜRETİM YÖNTEMLERİ	49
5.1	Standart Boyutlarda Parsel Üretimi (PGT)	52
5.2	Tahsis Alanlarına Göre Parsel Üretimi (TGP)	53
5.2.1	Hissedar Sayısına Göre Parsel Üretimi	56
5.3	PGT ve TGP ile İlgili Örnek Uygulama	57
5.4	PGT ile TGP Yöntemlerinin Olumlu ve Olumsuz Yönleri	59
5.4.1	PGT Yönteminin Olumlu Yönleri	60
5.4.2	PGT Yönteminin Olumsuz Yönleri	61
5.4.3	TGP Yönteminin Olumlu Yönleri	63
5.4.4	TGP Yönteminin Olumsuz Yönleri	64
5.5	Parsel Üretim Yöntemlerinin Karşılaştırılması	64
6.	UYGULAMA	65
7.	SONUÇ ve ÖNERİLER	76
	KAYNAKLAR	78
	ÖZGEÇMİŞ	82

ÖZET

Arsa ve arazi düzenlemelerinde parselasyon ile imar parsellerinin oluşturulmasında iki yöntem uygulanmaktadır. Bunlardan biri planlamayı yapan imar plancısı tarafından, yönetmelik gereği "imar adasını çizen parselasyonu da şekillendirir" mantığıyla oluşturulan parselasyondur ki; burada bu yöntem parselasyon olarak tahsis (PGT) olarak adlandırılmıştır. Diğer yöntem ise, plancı tarafından parselenmemiş yapı adalarının harita mühendisleri tarafından mülkiyet durumunun da dikkate alındığı, yönetmelik gereği minimum sayıda hisselendirilmenin amaçlandığı parselasyon olup bu da tahsise göre parsel (TGP) olarak tanımlanmıştır. İmar uygulaması ile bu yöntemler kullanılarak üretilen imar parsellerinde, özellikle hisselendirme başta olmak üzere sosyal, ekonomik ve hukuki sorunlar oluşmaktadır. Bu çalışmada; parselasyon için kullanılan parselleme yöntemlerinden her biri seçilen gerçek modeller üzerinde incelenerek birbiri ile mukayese edilmiştir. Özellikle (TGP) yöntemi ile 1985-1987 yılları arasında KTÜ tarafından Trabzon'da yapılan imar uygulamalarının sonuçları amaca yönelik olarak, hisseli oluşturulmuş imar parselleri başta olmak üzere çeşitli yönlerden incelenmiştir

Sonuçta; (PGT) yönteminin özel amaçlı planlama ve uygulamalar (Sit alanları, hazine arazileri üzerindeki uygulamalar, özel mülkiyetteki büyük alanlar, standart boyutlu ve tip inşaat projeleri uygulanacak alanlar vb.) dışında, sorunsuz mülkiyetleri sorunlu yani özellikle hisseli duruma getirdiği gözlenmiştir. (TGP) yöntemi ile ise başta hisselendirme sorunu olmak üzere arzu edilmeyen tüm olumsuzlukları minimize ettiği görülmüştür. Ayrıca bu yöntemle mülkiyet durumu ve mülkiyetler arası ilişkilerin dikkate alınabildiği optimum verimli parselasyonun yapılabildiği anlaşılmıştır. Yine parselasyon için gerekli girdi verileri olan bilgilerin derlenmesi, işlenmesi ve sonuç ürünün (parselasyon haritası) elde edilmesinin imar planlarının yapımı ile ilgili yönetmeliğe rağmen ancak harita mühendisleri tarafından imar adalarının parsellere ayrılması ile mümkün olacağı sonucuna varılmıştır.

SUMMARY

Two methods are applied to the producing of site lots in urban land reallocation processes. One of the methods, which is "land distribution according to the drawn up parcels (PGT)", uses the subdivision plan which has been created on zoning plan by the planners. The other method, which is "land distribution according to the land given-back (TGP)". In this case, site blocks are not subdivided on the zoning block, and are left for land surveyors to produce new site lots with regarding to the landowner's shares. Using these two methods in land subdivision process, there have been some economical and social problems to landholders. In this study; each of these land subdivision methods, have been individually applied to the selected land reallocation projects, and the methods have been compared with obtained results. TGP method has especially applied to the selected project area, which was projected by KTÜ, between 1985-1987 in Trabzon. In this project area, most of the land parcels, especially shared more than one owner, have been examined from different accepts.

As a result of that, it has been observed that landowners, except within sub-special land development project area, have been badly affected by the PGT method in which caused some land sharing problems after the land reallocation. The TGP method, however, minimised the land sharing problems within the project area. Because the method itself is much concern current property condition and landownership relation with the other land parcels, rather than planned parcel shape. It has also been concluded that, instead of the existing land development regulations, land surveyors have been involved in data input, analyse and land subdivision process very actively. Therefore, subdividing of site blocks and creating new site lots on zoning plan should be performed by surveying engineers.

1. GİRİŞ

Sağlıklı ve düzenli bir şehirleşmenin temeli, planlı yerleşme ve gelişmeye bağlıdır. Yerleşmeleri ve yerleşmeler arası ilişkileri düzenlemek amacı planlamayı, planlama da yerleşme ilkeleri ile şehirlerin yerleşme alanları içinde ve dışında, toprağın kullanımını, parsellere ayrılmasını denetlemek ve şehirlerin gelişme yönlerindeki yapılaşma etkinliklerini düzenlemeyi zorunlu kılmıştır.

Hızlı şehirleşmenin gerektirdiği kentsel alan kullanımı ve imara uygun arsa üretiminin karşılanabilmesi ancak hazırlanan planların teknik ve hukuki yönden uygulanabilirliği ile mümkündür.

İmar planlama eylemi, değişik bilim dallarıyla çeşitli yönlerden ilgili olduğu için "*meslekler arası*" özelliğe sahiptir. Şehir plancılığı ve harita mühendisliği arasındaki ilişki altlık olarak kullanılan haritanın üretimi ile başlar ve yerleşme alanlarındaki mülkiyet hakkının sınırlandırılması ve yeniden düzenlenmesi ile devam eder, yeni tapuların verilmesiyle de son bulur.

Bugüne ulaşmış arazi parçalarının biçimleri, çoğu zaman ya halile oluşmuş, veya zaman zaman değişik olaylara uğramadan ya da zamanında, üzerlerinde çeşitli işlemlerin geçmiş olmaları sonucu ortaya çıkmıştır. Böylece oluşan kadastral dokunun imar planına uygun olarak düzenlenmesi kavramı "*arsa ve arazi düzenlemesi*" ile ifade edilmektedir.

Arsa ve arazi düzenlemelerinden beklenen amaç, şehirlerin düzgün yapılaşmasını sağlayacak kentsel arsa üretimini yapmak, bunu yaparken gerekli sosyal ve teknik donatı alanlarını bedelsiz kamuya kazandırmaktır.

İmar planlarının en küçük birimi olan imar parsellerinin boyutlarının sınırlandırılması plân ve yönetmelik gereğidir. Fakat yapı adalarının bu sınırlayıcı faktörlere göre şekillenmesi olarak adlandırdığımız imar parsellerinin üretimi harita mühendisliğinin uzmanlık alanı içerisinde dir.

Bu çalışmada, yönetmeliklerle parselasyon işlerinin şehir plancıları tarafından da yapılabileceği görüşü teknik ve hukuki yönlerden çeşitli uygulamalar değerlendirilerek incelenmiş ve gerekçeleriyle bu işin harita mühendisleri tarafından yapılması gerektiği gösterilmeye çalışılmıştır.

Çalışma yedi bölümden meydana gelmiştir. Giriş bölümünden sonra, ikinci bölümde Türkiye'deki imar planı uygulamasının tarihsel gelişimi verilmiş ve imar planı uygulaması ile ilgili tanımlar yapılmıştır. Üçüncü bölümde ülkemizde mevcut imar planı uygulama yöntemleri anlatılmıştır. Dördüncü bölümde parselasyona ait veriler ile yapı nizamları anlatılmış ve irdeleme yapılmıştır. Beşinci bölümde, parselasyon sırasında dikkate alınması gereken hususlar ile parselasyon yöntemlerinin irdelemesi yapılmıştır. Altıncı bölümde uygulama yapılmıştır. Son bölümde ise varılan sonuçlar verilmiş ve çeşitli önerilerde bulunulmuştur.



2. TÜRKİYE'DE İMAR PLANI UYGULAMALARI

Ülkemizde imar planı uygulamaları çeşitli meslek grupları tarafından farklı algılanmaktadır. Ancak uygulamayı alt boyut, konum boyutu ve üst boyut olarak ele almak gerekir.

Bir planıcı için planla gelen tüm şehirselle fonksiyonların fiilen gerçekleştirilmesi bir imar uygulamasıdır. Oysa bir mimar ve inşaatçı için alt yapının (yol, su, kanalizasyon gibi) ve konutun yapımı imar uygulamasının temelini teşkil eder.

Tüm bunların ötesinde ise harita mühendisi doğrudan uygulamanın konum boyutu ile ilgilenir. Bu boyut, kamu hizmet alanları düzenlenirken, imar planı ile gelen yapılaşma şartlarına uygun olmayan kadastral parsellerinin, topyekün imar parseli haline getirilmesini ve hukuksal olarak değişime uğramasını kapsar.

2.1 İmar Planı Uygulamasının Tarihçesi

Frankfurt eski belediye başkanlarından Addikes'in adına bağlanarak **Addikes Kuralı** (Lex Addikes) olarak bilinen hamur kuralı, bugün hemen hemen bütün ülkelerde, imar planlarının uygulanmasında yararlanılan bir yöntemdir [1].

Ülkemizde ise ilk imar mevzuatı 1848 yılında, *Ebniye Nizamnamesi* (Yapı Tüzüğü) ile başlıyor. Özellikle 1864 yılında yürürlüğe giren *Turuk ve Ebniye Nizamnamesi* (Yollar ve Yapı Tüzüğü) ile, yapılaşma kuralları yanında, mülkiyeti etkileyecek planlama anlayışına geçilmiştir. 1882 yılında çıkarılan ve 22 Nisan 1925'de 642 sayılı kanunla 20-25 inci maddeleri değiştirilen *Ebniye Kanunu* (Yapı Yasası), batı kentlerinden esinlenen yerleşme ve oturmaya ilişkin oldukça modern hükümler taşıyordu. Hatta günümüze kadar gelen imar yasalarının bazı maddelerinde benzerlikler vardır. Öyle ki; yapı yasasının 16. maddesindeki hükümler, bugüne kadar yürürlükte olan imar kanunlarında yer alan hamur kaidesinin hazırlanmasında esas alınmıştır [2].

2290 sayılı "*Belediye Yapı ve Yollar Kanunu*"¹ yayımlanmıştır. "*Belediye Yapı ve Yollar Tüzüğü*" ise 1947 yılında yürürlüğe girmiştir. Alman Yapı Nizamnamesinden alınmış olan bu kanun, ülkemize batılı anlamda planlama anlayışı getirmiş ancak Türk toplumunun yerleşme biçimine uymayan bazı maddeleri de çeşitli sorunları da beraberinde getirmiştir [3].

Hızlı şehirleşme, nüfus artışı ve değişen hayat standartları yanında, mevcut Yapı ve Yollar Kanunu ile Ebnîye Kanununun mer'i olan hükümlerinin ihtiyaca cevap vermeyecek karakter ve yönetmelik biçiminde bulunması nedeniyle yeni bir kanuna gerek duyularak 6785 sayılı "*İmar Kanunu*"² yürürlüğe girmiştir. "*İmar Nizamnamesi*" ise 1957 yılında yayınlanmıştır. Parselasyon kavramı ve kuralları ilk kez ciddi bir şekilde bu kanunla yürürlüğe girmiştir [3]. Ayrıca, kamulaştırma yapmaksızın arsa ve arazi düzenlemesi yoluyla mal sahiplerinin arazisinin %25'ine kadar kesinti yapma imkânı da belediyelere tanınmıştır.

Ancak, İmar Kanununun bazı maddeleri toplumun ihtiyaçlarına ve gelişmesine cevap verebilecek bir durumda olmadığı ve Anayasa Mahkemesinin 14 Ocak 1964 tarihli 11606 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Kanunun 42.nci maddesinin bir hükmünün iptali, ayrıca mevzuattaki karmaşanın giderilerek, daha düzenli ve rasyonel bir kanun hazırlanması gerekçesiyle yayımlanan 1605 sayılı kanun ile imar kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.³

Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yönetmelik⁴ ise uzun bir aradan sonra yürürlüğe girebilmiştir.

1848 yılında başlayan imar mevzuatı, her defasında toplumsal gelişmelerin ve değişimlerin sonucunda yetersiz kalmış ve yeni kanunların hazırlanması kaçınılmaz olmuştur. Bu değişim sürecinin en son halkasını yayımlanan 3194 sayılı "*İmar Kanunu*"⁵ oluşturmuştur.

Günümüze kadar arsa düzenlemesi için başlangıçta kesinti daha sonra düzenleme ortaklık payı adı altında kanunlarda yer alan arsa kesinti payları şöyle belirlenmiştir [4].

1 Resmi Gazete: 21.06.1933 / 2433

2 Resmi Gazete: 16.07.1956 / 9359

3 Resmi Gazete: 20.07.1972

4 Resmi Gazete: 23.03.1973 / 14485

5 Resmi Gazete: 09.05.1985 / 18749

Tablo 1: Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Kanunî Gelişimi ve Düzenleme Ortaklık Payı Kesinti Oranları

Kanun No	Kabul Tarihi	Kanun Adı	Alan	Kesinti
	1882	Ebniye Kanunu	10000 A ² *'ye kadar 10001-20000 " 20000 + sonraki her A ² için	yok 400 A ² 400 A ² + 1 A ²
1663	02.06.1930	Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Kuruluş ve Görevlerine İlişkin Kanuna Eklenen Maddeler	F**	F x 0,15
2290	10.06.1933	Belediye Yapı ve Yollar Kanunu	F	Fx0,15
6785	09.07.1956	İmar Kanunu	F	Fx0,25
3194	03.05.1985	İmar Kanunu	F	Fx0,35

* A = Arşın (1 Arşın = 0,5741699076 m)

** F = metrekare

2.2 3194 Sayılı İmar Kanununun Arsa ve Arazi Düzenlemesi Açısından İrdelenmesi

3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girinceye kadar geçen süreç içerisinde çıkarılan imar kanunları, yapılaşmayı ve şehirleşmeyi bir düzen altına almak amacıyla yürürlüğe konmuştur. Ancak özellikle 1950 sonrası köylerden şehirlere olan büyük göçler ile amaçlanan hedeflere ulaşamadığı görülmüştür. Çünkü imar planları hazırlanmasına rağmen imar parselleri üretilmemiş bunun yerine plansız ve çirkin yapılaşmalar başlamıştır. Neticede, günümüzde ülkemizdeki mevcut yapıların %30'unu gecekondular oluşturmuştur [5].

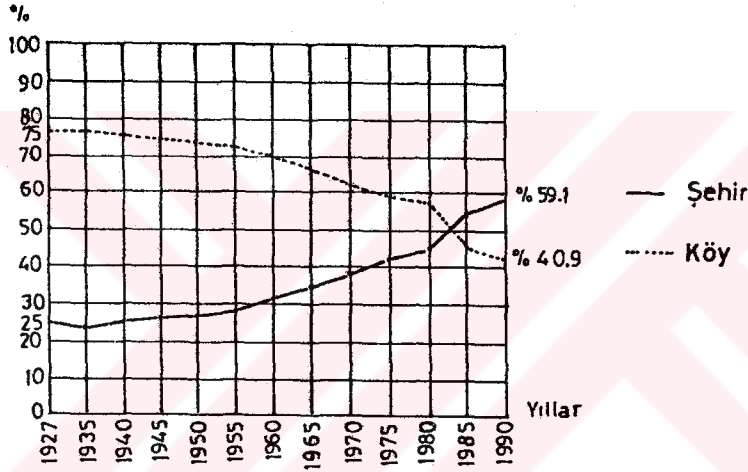
Şehirlerin düzenli gelişimini sağlayacak imar parsellerinin yeterince ve hızlı bir şekilde üretilmemesi nedenleri arasında şunlar sayılabilir:

- Arsa ve arazi düzenlemesi 6785/1605 sayılı yasada bulunmasına rağmen belediyelerin bu olaya sıcak bakmamaları,
- Belediyelerin yeterince mali imkân ve teknik elemana sahip olmamaları,
- Yeterince uygulayıcı eleman bulunmaması [6],
- İmar planlarında kamu tesis ve alanları için ayrılan alanların planın %30-40'ına varması [7] [8] uygulamada kamulaştırmaya sebep olmakta ve belediyelere mali yük getirmektedir.

Tüm bu olumsuzluklar yanında, hızlı nüfus artışı ve göçler İmar kanununda bugünün ve hatta yarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek köklü deği-

şiklikler yapılmasını gerektirmiştir.¹

Özellikle 1980 sonrası yaklaşık her yıl şehirlere 2.5 milyon insan göç etmeye başlamıştır. Öyleki, köy-kent nüfus oranı günümüzde %60 nüfusun şehirlerde yaşadığını ve şehirleşme hızı böyle devam ettiğinde 2000 yılında, nüfusun 65 - 67 milyona ulaşacağı ve %75 'inin şehirlerde yaşayacağı anlaşılmaktadır (Grafik 1). Bu kabulden hareketle 2000 yılında şehirlerin nüfusunun 50 milyona ulaşacağı söylenebilir. Bugün şehirli nüfusun 33,3 milyon olduğu düşünülürse; köyden şehire göç ve nüfus artış oranının yüksekliği sonucu, ortaya çıkan şehirleşme kargaşasının bugün olduğu gibi, gelecekte de büyük sorunlar çıkaracağı görülmektedir.



Grafik 1: Türkiye'nin 1927-1990 Yılları Arasındaki Köy ve Şehir Nüfusu Oranları

Bu hızlı nüfus artışı ile birlikte şehirlerimizde yıllık 25 bin hektar alanın düzenlenmesi veya bir başka deyişle 600 bin imar parseli üretilmesi ihtiyacı doğmuştur [9].

Yukarıda sayılan tüm gerekçelerle birlikte, hızlı şehirleşme, hızlı imar parseli üretimini gündeme getirdiğinden, kanun koyucu 1985 yılında çıkardığı İmar Kanunu ile konut yapımına hazır arsa bulundurma zorunluluğu getirmiş ve bu işin gerçekleşmesinde basit ifraz yöntemi yerine, arsa ve arazi düzenlemesi yoluyla ve süratle uygulamaya geçilmesini de amaçlamıştır.

¹ 3194 sayılı İmar Kanunu TBMM gerekçeli kararı, sh: 2

2.3 İmar Kanunu Açısından İmar Planı Yapım ve Uygulamasında Harita Mühendislerinin Rolü

Harita mühendislerinin, arsa ve arazi düzenlemesindeki yeri ve görevleri; 3194 sayılı İmar Kanununun 44-J maddesi gereği hazırlanan "*Halihazır Harita Alımı ile Zeminde Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulaması İşlerini Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Esaslar Hakkında Yönetmelik*" te belirlenmiştir. Ancak bu yönetmelik hazırlanırken parselasyon haritasının düzenlenmesi ve zemine uygulanması işinin harita mühendisliği uzmanlık alanına ait olduğu belirlenmesine rağmen "*İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği*" nin kapsam başlığı altındaki 2, 6 ve 11 nci maddeleri ile çelişmektedir. Bu çelişkiler şöyle sıralanabilir:

- Planlama işlerini yüklenecek müellife; imar plânlarına ait parselasyon planlarının düzenlenmesi işlerini yapma yetkisi verilmiştir (md:2).

- "*İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik*" in 9. maddesinde, imar planlarının yapılması için yöntem ve kural olarak getirdiği hükümlerden biri de, "*planlarda imar parsellerinin gösterilmesi*" dir.

Eski İmar Kanunu, yönetmelikler ve çıkartılan genelgelerde de, uygulama imar planlarında, imar parseli bazına kadar inilmesi gerekiyordu [2]. Bu anlayış bir zamanlar yeterli sayıda harita mühendisinin bulunmayışı gerekçesiyle şehir plâncılarını parselasyon planlarını düzenlemeye yetkili kılmıştır. Ancak günümüzde böyle bir sorunun geçerliliğini yitirmesine rağmen bu anlayış hâlâ devam etmektedir. Halbuki, arsa ve arazi düzenleme kavramının kanunlaştığı 1956 yılında, haritacılık eğitimin henüz başlangıç yıllarıydı ve harita mühendislerinin sayıları yüze bile ulaşmamıştı. Ayrıca günümüzdeki gibi çağın getirdiği teknolojik yeniliklerin bir gereği olarak meslekî uzmanlaşma gündemde değildi ve meslek disiplinlerinin görev ve yetki alanlarının sınırları çizilmemişti.

Nitekim günümüzde arsa ve arazi düzenleme çalışmaları hukuki ve teknik açıdan uzmanlık gerektiren bir konuma gelmiş, ancak 3194 sayılı İmar Yasasında eskiden gelen bu anlayış değişmemiş ve harita mühendisliği yetki ve sorumluluk alanına, yönetmelikle şehir plancıları doğrudan ortak edilmiştir.

2.3.1 Planlama ve Uygulama Aşamasında Harita Mühendislerinin Rolü

Tüm kalkınma projeleri harita ile başlayıp harita ile bitmektedir. Öyle ki; harita mühendisleri halihazır harita yapar ve onun üzerine şehir plancıları imar plânını tasarlar ve sonra haritacı, şematik gösterime sahip bu plânı, sayısal hale getirerek sonuç ürünü olan parselasyon haritasını meydana getirir.

Şehir plancıları ile Harita Mühendisleri el ele çalışmadıkları sürece uygulama kabiliyeti olmayan ve ancak belediye başkanının duvarını süsleyecek nitelikte imar planları yapılır ve uygulama oranları düşük planlar meydana gelebilmektedir [10].

Nitekim Türkiye genelinde belediyelere yönelik bu konuda yapılan bir araştırmaya göre, imar plânlarının %28'i teknik ve hukuki yetersizlikten, %12'si topoğrafik yapıya uymamasından, %35'i mülkiyet desenine uygun arazi kullanım kararlarının isabetsizliğinden, %25'nin ise diğer sebeplerden uygulanmadığı sonucu ortaya çıkmıştır [3].

Plancının, planlama için gerekli topoğrafik harita ve mülkiyet durumunun sürekli güncel halde bulunması gerekir. Sağlanan bilgilerin güncelliği ve planın uygulanabilirliği dinamik planlamayı oluşturur. Dinamik planlama anlayışının gereği olarak, şehir plancıları planlama süreci boyunca harita mühendisleri ile birlikte çalışmak zorundadırlar. Bu zorunluluk, planların uygulanabilirliği için gereklidir. Bu ortak çalışma içinde harita mühendisinin plancı ve planlamaya mevcut ve gelecekteki katkısı şunlar olabilir:

- Halihazır harita yapımı sırasında, planlama aşamasında gerekli olabilecek tüm arazi kullanım biçimleri ile doğal ve yapay ayrıntılar ile mevcut teknik altyapı tesislerinin ölçülmesi,

- "*Halihazır haritalar üzerine varsa kadastral sınırlar da işlenir*" kavramı, ülkemizde kadastral çalışmaların henüz yeni gelişmeye başladığı dönemler gibi yetersiz olduğu düşüncesiyle oluşmuş ve günümüze kadar gelmiş yanlış bir anlayıştır [11]. Bu nedenle, kadastral sınırlar genellikle halihazır haritalar üzerinde gözükmezler. Ancak kadastral sınırlar planlama aşamasında, ada ve parsellerin ve diğer kamu tesis alanların konumlandırılması aşamasında önemlidir. Bu nedenle halihazır haritalar üzerine kadastral sınırların gerekli tüm koordinat dönüşümleri yapılarak geçirilmesi,

- Kadastral sınırların halihazır harita üzerine işlenmesi yanında; hazine, belediye ve diğer kamuya ait kadastro parsellerinin tespiti yapılabilir. Böylece eğitim, spor, park, yeşil alan, kreş gibi teknik ve sosyal donatıların bu alanlara yerleştirilmesi ve ayrıca planlama aşamasında donatı miktarlarının ki özellikle yeşil alanların artırılması sağlanarak, ilerideki imar uygulamalarında kamu-laştırma çıkmaması için gerekli verileri sağlar,

- İmar planlarına altlık olacak halihazır haritaların, topoğrafik-kadastral haritalar olarak, deforme olmayan saydam polyester malzemelerden standart pafta numaralı ve ülke nirengi ağına dayalı tek bir sisteme dayandırılması,

- Tasarlanan yolların eksenleri araziye aplike edilerek boyuna ve enine eğimler çıkarılmak suretiyle belirli yol standartları oluşturulabilir, yollarda ve kavşaklarda daire şablonlarına uygun kurbalar sağlanabilir [12],

- Bilgilerin sayısal olarak oluşturulması ve arazi bilgi sisteminin girdisi olacak veri tabanı kurma çabalarında, oluşturulan imar planları sayısal olarak derlenerek saklanmalı ve istenilen ölçekte yeniden paftalara tersim edilmeli veya arazide yerine uygulanabilmeli,

- Kanunda geçen "*korunabilecek bina*" kavramı, halihazır haritalarda özel işaretlerle belirlenerek plancıya planlama aşamasında kolaylık sağlanmalıdır,

- Özellikle kadastro çalışmaları sırasında, çok amaçlı kadastronun bir ge-reği olarak arazinin değer ve kullanımı tespit edilerek değer haritaları oluşturu-labilir, fotoğraflanabilir ve planlama ile uygulama aşamasında karşılaşılan değer ve konumun korunması sorunları çözümlenebilir.

2.3.2 Avrupa'da Planlama ve Uygulama Aşamasında Harita Mühendislerinin Rolü

Gelişmiş ülkelerde harita mühendisleri, genellikle araziye konu olan ihtiyaçlara cevap vermeye çalışan bir organizatör pozisyonundadır. Yerel yönetimlerde fiziksel ve bölgesel planlama alanlarında çalışmakta ve şehir plancıları ile işbirliği yapmaktadırlar [13]. Bu işbirliğinde, mevcut yasalar çerçevesinde en ekonomik çözüm yolu bulmak ve bu seçenekleri sunmak başlıca görevlerindedir.

Az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde ise harita mühendislerinin esas rolü harita yapımı için gerekli ölçü işlemlerini gerçekleştirmektir [14].

Sosyal ve politik istekler karşısında, harita mühendislerinin kentsel plan çalışmalarına doğrudan katılımı hayati önem kazanmıştır. Harita mühendislerinin başlıca görevleri şunlardır:

- Harita mühendisleri, geniş anlamda araziye ilgilendiren konularda bir profesyonel olarak görülür. Öyleki; kaynakların tesbiti, konumu, arazi kullanımını, toprakla ilgili ekonomik ve sosyal isteklerin yerine getirilmesi görevleri arasındadır.

- Planlama çalışmalarının her aşamasında kadastral ölçülere büyük bağımlılık vardır. Özellikle parselasyon çalışmalarında ekonomik anlamda geçerlilik taşıyacak parsel üretimi parselasyonda temeli oluşturur.

- Sadece planların yapımı değil, kontrolü de harita mühendislerinin görevleri arasındadır,

- Ayrıca arsa ve arazilerin değerlendirilmesinde, vergiye esas değer belirlenmesi de görevleri arasındadır,

- Harita mühendislerinin teknik ve yasal konularla doğrudan ilişkili olması, plan içerisindeki bu türden ihtiyaçlara cevap vermesini kolaylaştırmakta ve çoğu kez bir planlamada koordinatörlük görevini üstlenmektedir. Özellikle mülkiyete dayalı kanun ve yönetmeliklerin uygulanmasında mal sahiplerinin planlamaya katkısını sağlamaktadır.

2.4 İmar Planı Uygulamasına İlişkin Tanımlar ve Kavramlar

3194 sayılı İmar Kanununun *tanımlar* başlığı altındaki 5'nci maddesi, İmar Kanun'unun *yönetmelikler* başlığı altındaki 44'ncü maddesi gereği hazırlanan "İmar Planı Uygulaması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" in 3'ncü maddesi, "*Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği*" nin 4'ncü maddesi, "*İmar Kanun'unun 18'nci maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik*" in 4'ncü maddesi, "*3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği*" nin 13-25'inci maddelerinde imar planı ve uygulamasına ilişkin tanımlar yapılmıştır. Ancak sözü edilen kanun ve yönetmeliklerde tanımlanmayan veya yeniden tanımlanmasına gerek duyulan kavramların tanımları şöyledir:

Mevcut Teşekkül: Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken

plan ve mevzuat hükümlerine göre aynen ya da ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılardır.

İmar Mevzuatına Aykırı Yapı: Ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına, kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan komşu parsel veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu ve hizmet tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, başkasının mülküne veya kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

Umumi Hizmetlere Ayrılan Alan: Uygulama imar planında kamu hizmeti için ayrılan alanlar; tescile tabi olan ve olmayan olmak üzere iki kısma ayrılırlar. Terminal, toplu taşıma istasyonu, yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark çocuk bahçesi... gibi alanlar tescile tabi olmayan alanlardır. Cami, karakol, okul, hastane, kreş, pazaryeri, hal, kesimevi, elektrik santrali, trafo, yangın söndürme yapısı ,belediye hizmet alanı gibi tesisler ise tescile tabi olan alanlardır.

Parselasyon: İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ana parsel veya parseller içerisinde, yol, meydan, yeşil saha, park, otopark veya huzurevlerinden herhangi birini teşekkül ettirmek suretiyle yapılan birleştirme ve ayırma işlemidir (Bkz: TKGM, 13.04.1989 günlü yönergesi).

Terk: Gayrimenkul sahiplerinin parsel bazında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16'ncı maddesine istinaden istedikleri imar uygulamasında, gayrimenkullerin kamuya isabet eden alanlarının bedelsiz kamuya bırakılmasına terk denir.

Terk Fazlası: Arsa ve arazi düzenlemesi öncesi, gayrimenkul sahiplerinin kamuya yaptıkları terklerin, aynı yerde yapılan arsa düzenlemesinde elde edilen düzenleme ortaklık payından (DOP) büyük olan miktarına terk fazlası denir.

Yol Fazlası: Gerek arsa ve arazi düzenlemesinde ve gerekse parsel bazında yapılan imar uygulamalarında düzenleme ortaklık payı veya terk olarak kamuya bırakılan alanların daha sonra imar planında yapılan tadilat veya değişiklikler ile konut alanına isabet eden kısımlarına yol fazlası denir.

Yoldan İhdas: Arsa ve arazi düzenlemesinde tescil dışı kadastro yollarının imar adalarına isabet ederek yol vasfını kaybetmesi ile oluşan alanlara yoldan ihdas denir.

3. İMAR PLANI UYGULAMA YÖNTEMLERİ

Beldelerin imar yönünden düzenli olması, imar planlarının yapılaşma ihtiyacının önünde olması, plandaki teknik ve sosyal altyapı donatım alanlarının aynen mekana yansıtılması ile mümkün olabilir [15].

Ülkemizde 6785/1605 sayılı İmar Kanunun'dan günümüze kadar geçen sürede, imar plânlarının uygulanması için başlıca üç yöntem kullanılmış ve kullanılmaktadır. Bu yöntemlerin uygulanması vatandaşın isteği veya belediyelerin ya da valiliklerin re'sen uygulaması ile olmaktadır [16]. Bu uygulamalar;

- Kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar,
- Taşınmaz sahiplerinin isteği ile yapılan uygulamalar,
- Arsa Düzenlemesi yoluyla yapılan uygulamalar,

3.1 Kamulaştırma Yoluyla Yapılan Uygulamalar

Kamulaştırma, kamu yararı amacıyla arazilerin karşılığı ödenerek zorla satın alınmasıdır. Çünkü kamu yönetiminde hizmetler düzenlenirken bireyler değil, bireyin de içinde yer aldığı toplum ya da toplumun bir kısmı dikkate alınır. Bu durumda yönetimle kişiler karşı karşıya geldiği zaman eşitlik ilkesi yönetim yararına bozulmuş olur. Bu bakımdan kamulaştırma, yönetimin tek taraflı almış olduğu bir karardır [17].

İmar plânlarındaki kamu alanlarını ve imar parseli üretimi için arsaların teminini, günümüzde iki kuruluş kamulaştırarak yapmaktadır. Bu kuruluşlar belediyeler ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüdür. Belediyeler, hazırladıkları beş yıllık imar programlarında yol, meydan, park, çocuk bahçesi, otopark gibi kamu hizmet alanlarının kamulaştırılması için ödenek ayırmaktadırlar. Bu gibi alanlar genellikle arsa ve arazi düzenlemesi uygulanamayacak yapılaşmış olan bölgelerde bulunur.

Şehirlerin toplu konut yapımına yönelik ucuz arsa temini ise, 2985 sayılı "*Toplu Konut Kanunu*"¹ ve uygulama yönetmeliği² esaslarına göre yapılır. Valiliklerce belirlenen toplu konut alanlarının kamulaştırılması, belediyelerce değil ancak Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne yapılabilir [18].

İmar uygulaması amacıyla kamulaştırma yapmak belediyelere pahalıya mal olduğu için belediyeler buna parasal güçleri oranında başvurmuşlardır [17].

Ülkemizde kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı "*Kamulaştırma Yasası*"na göre yürütülmektedir.³

İmar planlarının uygulanmasında kamulaştırmanın, sonuç almadaki pratikliğine rağmen bazı olumsuz yönleri de vardır [19].

Şöyle ki;

Kamulaştırma ile planda kamu tesis ve hizmetleri için ayrılan alanlar kamulaştırılmakta, adalar içindeki imar parsellerinin oluşmasına ilişkin bir çalışma yapılmamaktadır. Örneğin, bir şehirde bir caddenin açılması veya genişletilmesi maksadıyla yapılan bir kamulaştırma sonunda açılan yolun bağlantı yolları açılmadığından ve bundan dolayı, bozulan parseller imar parseli olmadığından çirkin yapılaşma ve plânın eksik uygulanması ile karşılaşılacaktır [16].

Ülkemizde çok amaçlı kadastroya bağlı olarak arazi değer haritaları üretilmediğinden, 1982 anayasasının 46. maddesi gereği değer takdiri beyan olunan emlak vergisi üzerinden değil rayiç değer üzerinden yapılmaktadır. Kamulaştırma kanunundaki rayiç bedel tesbiti ve itiraz yöntemlerinin bir sonucu olarak, kamulaştırılan alanın rayiç bedeliyle tezyidi bedel miktarları arasında büyük farklar oluşmaktadır.

Kamulaştırma bedellerinin artırılması sonucu oluşan meblağ, ödenek yetersizliğinden belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından ödenememekte ve mahkemelerce tespit edilen miktar enflasyon endeksli artırıma tabi tutulmadığından, vatandaş mağdur olmaktadır.

¹ Resmi Gazete: 17.03.1984 / 18344

² Resmi Gazete: 30.05.1989 / 20180

³ Resmi Gazete: 08.11.1983 / 18215

Kamulaştırmanın sosyal etkilerinden biri de, vatandaşın yaşamakta olduğu yerinden koparılmasıdır. Ayrıca kamulaştırma paralarının kişilerin yaşantısında olumsuz gelişmelere sebep olduğu da görülmüştür. Örneğin; ellerine geçen parayı değerlendiremeyip sefil duruma düşenlere en iyi örnek Keban Barajı bölgesindeki çiftçilerimiz verilebilir [20].

Bir bölgede plan uygulamasına geçilince bölgedeki arsaların değerleri olağanüstü artmaktadır. Arsası kamulaştırılanlara günün geçer bedeli ödenmiş olsa da, bu kişiler plan uygulaması ile oluşan büyük değer artışından yararlanamamaktadır. Artışta kamulaştırma dışı kalan mal sahipleri imar piyangosu denilebilecek şekilde yararlanırken, arsası kamulaştırılanlar adeta imar afeetine uğramış duruma düşmektedir [7].

3.2 Taşınmaz Sahiplerinin İsteği ile Yapılan Uygulamalar

Genellikle bu tür uygulamalar, terk ve ayırma - birleştirme (Lokal Parselasyon) ve sınır düzeltmesi şeklinde yapılan uygulamalardır.

3.2.1 Terk ve Ayırma - Birleştirme (Lokal Parselasyon)

3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri ifraz-tevhit ile ilgilidir. Gelişmiş bölgelerde bu maddeler kullanılarak parselasyon haritası yapılmaktadır. Özellikle 15'nci madde ile parselasyon haritası hazırlanmış bölgelerde, imar parselleri üzerinde ifraz-tevhit işlemine izin verilmekte, 16'nci madde ile de kamu alanına giden kısımların terki ile parselasyon yapılmaktadır. Gelişme bölgelerinde yapı ruhsatı almak için ise, kanunun 23'ncü maddesinin a bendine göre parselasyon haritalarının hazırlanmış olması gerekmektedir.

Ayırma ve birleştirme genellikle iki amaç için yapılır. Bunlar;

- a) Tarımsal ve bölüşme amaçlı ayırma ve birleştirmeler,
- b) İmar parseli oluşturmak için yapılan ayırma ve birleştirmelerdir.

Belediyeler bu tür uygulamalara izin vermekle, bir yerde vatandaşın, taşınmazının kamu alanlarına giden kısımlarının bedelsiz terkinin isteyerek bu gibi alanların kamulaştırma yükünden kurtulmaktadır. Ancak bu şekildeki kısmî imar uygulama yöntemlerinin de bazı sakıncaları vardır. Şöyleki;

İmar uygulama planları etaplar halinde yapılabilmesine rağmen, imara açılan tüm alanların uygulaması beş yıllık imar programına alınamamakta ve

bu alınamayan bölgelerde bölük, pörçük uygulamalar yapılmaktadır. Bu nedenle böyle uygulamalar ile alt yapı sorununu çözmek mümkün olmamaktadır.

Bu tür uygulamalar ile, imar plânının getirdiği nimet ve külfet dengesi sağlanamaz. Çünkü bazı parsellerin kamuya rastlayan alanı % 10 dur, bazısında ise tümü kamu alanına rastlar. Yani bu tür uygulama ile, imar plânının bulunduğu bölgedeki kişilere, planla gelen değer artışı adaletli olarak paylaştırılmaz [7].

Şehirlerimizde kötü yapılaşmanın sebeplerinden biri de, 6785 sayılı imar Kanununun 39'ncü maddesi'nin uygulanmış olması ile 3194 sayılı kanunun 15 ve 16'ncı madde uygulamalarıdır. Böylece artık parseller ve düzgün olmayan imar parselleri ortaya çıkmaktadır. Sonuçta; bu tür parselasyon, parselin gereğince kullanılamamasına sebep olmakta, alçaklı, yüksekli, dar, geniş gibi çeşitli biçimsel bir yapı topluluğu ortaya çıkmaktadır [21].

3.2.2 Sınır Düzeltmesi

Plana uygun imar parseli oluşturmanın en basit şekli, sınır düzeltmesidir. 6785 sayılı mülga İmar Kanunu ve yönetmeliğinde olmadığı gibi 3194 sayılı imar Kanununda da sınır düzeltmesi ile ilgili madde yoktur. Ancak mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun 21'nci maddesi ile mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanununun 92'nci maddesinde yer verilmiştir [22]. 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde konuyla ilgili bir hükme rastlanmamasına rağmen, "*Kadastro Haritalarındaki Değişiklikler ve Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliğinin Uygulaması ile İlgili Yönerge*"nin 40'ncü maddesinde sınır düzeltmesinden bahsedilmektedir (Bkz: TKGM, 13.04.1989 günlü yönergesi).

3.3 İmar İslah Planı Uygulaması

2981, 3290 ve 3366 sayılı kanunlarla 1985 yılından başlayarak, ülkemizde çok yoğun olarak imar ıslah planı uygulaması başlamıştır. Arsa ve arazi düzenlemesi çalışmaları yapılamayacak kadar yoğun yapılaşmış, hisseli, kaçak ve gecekondü olarak yapılaşmış bölgelerde uygulanmaktadır.

İslah imar planı uygulamasında amaç, imara uygun parsel üretmek değil çoğu zaman mevcut yapıları koruyacak şekilde hissesiz parsel üretmektir.

Uygulama ile kaçak, hisseli ve gecekondü bölgelerindeki yapıların mülkiyet sorunlarının çözümü ve olabildiğince sosyal ve teknik altyapının bölgeye getirilmesi amaçlanmıştır.

3.4 Arsa ve Arazi Düzenlemesi

3194 sayılı İmar Kanununun 18'nci maddesinin amacını, kanun koyucu, kanunun gerekçeli kararında şöyle tanımlıyor: "İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arazi ve arsaları imar düzenine uygun bir hale getirmek amacı ile bu yerleri sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın mevzuat hükümlerine göre yeni bir düzenleme getirmeye ve sahiplerine dağıtmaya ve mümkün olmadıği takdirde belediye ve valiliğe ait sahalardan yer vermeye belediye ve valiliklerin yetkili kılınması amaçlanmıştır."

Görüldüğü gibi kanun koyucu, planlanan bölgelerdeki mevcut mülkiyet desenini imar planlarına uygun parsel haline getirmeyi amaçlamaktadır.

Bu madde ile kadastral parsellerin, imar parseli haline gelirken alanlarının % 35'ine kadar olan miktarı değer artışları karşılığında kamuya verilmektedir. Ancak kanunun 18'nci maddesi, şehrin konut ihtiyacını karşılamayı ve düzgün parsel üretmeyi amaçlarken, konut maliyetini olumsuz yönde etkileyen arsa değerini artırmaktadır. Öyleki; yabancı ülkelerde yapı maliyetinin % 10'u altında kalan arsa değerleri, ülkemizde % 10 - 50 arasında değişmekte, son yılların izlenimleri bu sınırın çok daha aşılma yönünde geliştiğini göstermektedir [21].

3194 sayılı kanununun 18'nci madde uygulaması için, mücavir saha içinde belediyeler dışında ise valilikler yetkili kılınmıştır.

3.4.1 Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Uygulama Esasları

Gerek kanunda ve gerekse yönetmelikte açık ve seçik olarak belirlendiği üzere, arsa ve arazi düzenlemesinin yapıma ve uygulamaya konulma esasları şöyle özetlenebilir:

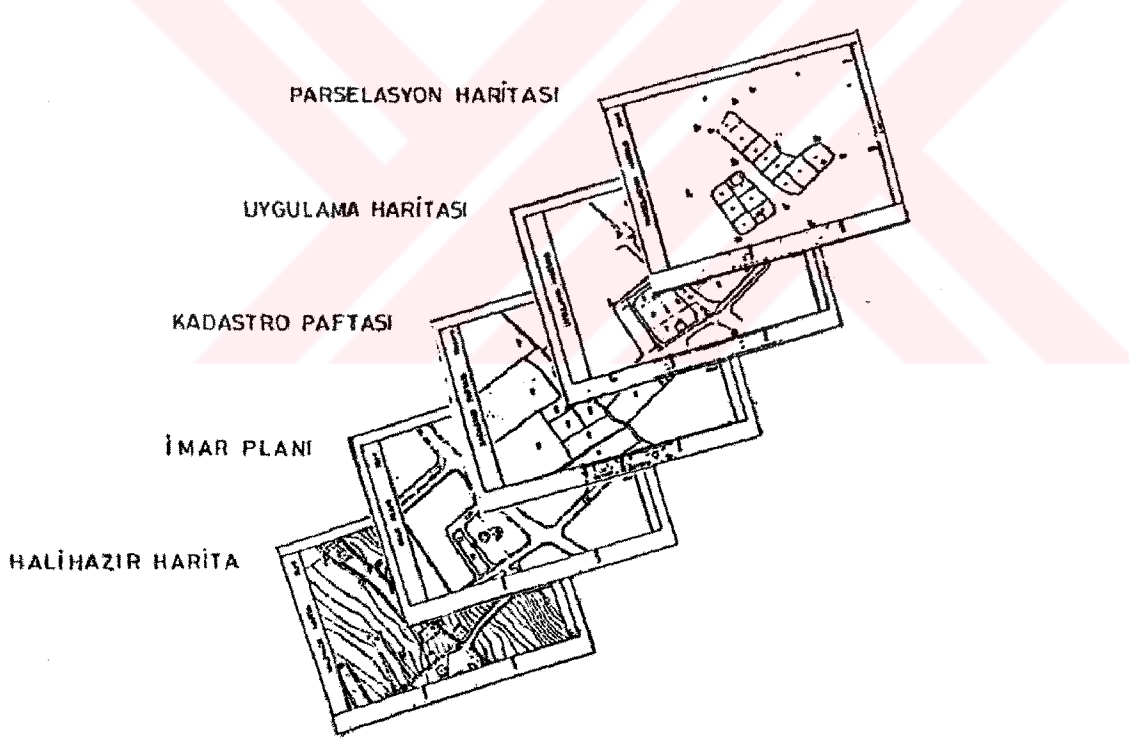
1) Uygulamanın teknik temellerinden biri düzenleme sahası ve buna bağılı olarak düzenleme sınırının belirlenmesidir. Öncelikle, şehrin gelişme yönü ve yoğun yapılaşmaya müsait faktörleri gözönünde bulundurularak düzenleme sahası belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince bu sınırlar dışında ise İl İdare Kurulunca tespit edilir.

2) Tespit edilen düzenleme sınırları içindeki parsellerin ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatılar için, düzenlemeye katılan parsellerin değer artışı karşılığında, yüzölçümlerinin % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınır.

3) Kadastro parsellerine, buldukları konuma ve değere yakın olabildiğince hissesiz imar parselleri verilmeye çalışılır. Ayrıca kamu tesis alanlarına tüm kadastro parsellerinden pay verilir.

4) Oluşan parselasyon haritası tescil edilir. Böylece eski mülkiyet desenine sahip araziye, imar uygulaması ile yeni bir desen ve imar kimliği kazandırılmış olur.

Uygulama üç teknik kısımdan oluşmaktadır. Bunlar, Düzenleme sınırının tesbiti, Hazırlık çalışmaları ile Parselasyon planlarının hazırlanması ve dağıtım cetvellerinin tanzimini kapsar. Uygulamanın temel esasları (şekil 3.4.1)'de grafik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3.4.1: Uygulamada Verilerin İşlenmesi ve Sergilenmesi

3.4.1.1 Hazırlık Aşaması

Arsa ve arazi düzenlemesinin girdileri; imar planı, halihazır harita ve kadastro haritasıdır. Bu üç paftanın güncelleştirilerek birleştirilmesi ile uygulama haritası düzenlenir. Uygulama haritasında, korunacak binalar için

adalarda az miktarda kaydırmalar yapılarak, imar adalarının konumu kesindirilir. Pafta üzerindeki bilgilerin araziye sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi ve yeniden alımı (rölöve) için nirengi, poligon ve nivelman noktaları gibi sabit tesislerin, istikşafı ve ihyası ile yeniden tesisi yapılır. İmar adalarının rölöve ölçüleri yapılarak, parselasyon paftasına tersim edilir. Böylece parselasyon haritasının ilk kademesi sonuçlanmış olur.

Bazen uygulama bölgesinde çok hisseli ve yapılaşmış parseller bulunabilir. Bu durumda bu parsellerin ıslah imar planı olarak tadilatlarının onaylanması gerekir. Bu sayede parselasyon aşamasında, gerek hissesiz parsel oluşturmada ve gerekse yapılaşmada büyük kolaylık sağlayacaktır.

3.4.1.2 Düzenleme Aşaması

Düzenlemeye giren kadastro parsel alanları ile yapı adalarının toplamından, düzenleme ortaklık payı katsayısı bulunur. Her kadastro ve varsa eski imar parsellerinden alanları ile orantılı olarak düzenleme ortaklık payı alınır. Her bir kadastro parseline yapılacak tahsis miktarı hesaplanır. İmar adaları, tahsis miktarlarına göre parsellenir. Tahsiste, mümkün olduğunca hissensiz parsel elde edilmeye çalışılır.

Parselasyon haritasındaki imar parsellerine ait, parsel köşeleri araziye koordinat değerlerinden yararlanılarak aplike edilir. Böylece arazi çalışmaları tamamlanmış olur.

3.4.1.3 Onay ve Tescil Aşaması

Belediye encümeni veya İl İdare Kurullarınca onanan parselasyon haritası bir ay süreyle askıya çıkartılır. Askı süresi içinde itirazlar yapılır. Belediye imar komisyonunca, itirazlar değerlendirilerek cevaplandırılır. İlgili kadastro teşkilatı tarafından büro ve arazide teknik kotroller yapılır. Arazi kontrolü, büyük ölçekli haritaların yapım yönetmeliğinde belirtilen esaslara göre, büro kontrolü ise çizim ve dağıtım cetvellerinin kontrolü şeklinde yapılır. Kontrol raporu düzenlenir ve tescile engel bir teknik ve hukuki sakınca yoksa, dosya tescil edilmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüğü'ne gönderilir.

İmar parsellerinin ada bazında tescilleri yapılır [23] ve tescilden sonra parselasyon haritası kadastro paftası niteliğini kazanmakta, yani Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde tarif edilen mülkiyet haritası niteliğini almaktadır [24].

Belediyede bir örneği kalan parselasyon haritası üzerine, imar planında verilen yapılaşma ile ilgili sınırlayıcı faktör ve bazı onay bilgilerinin işlenmesi gerekir. Parselasyon haritası üzerinde bulunması gerekli yararlı bilgiler şöyle sıralanabilir:

- İmar plânındaki yapılaşma ile ilgili bilgiler, varsa cephe hatları da parselasyon haritasına işlenir,
- Haritanın uygun bir yerine plân notları yazılabilir,
- İmar adalarında yapılanma şartları belirtilir,
- Her paftaya tasdik için klişe açılır. Bu klişede imar plânı tasdik tarih ve numarası, parselasyon haritasının encümençe tasdik edildiği tarih ve numarası, ilâna çıkış ve ilândan indirilme tarihleri, tanzim, kontrol ve tasdik edenlerin ad ve soyadları yazılarak imzalanır [25].
- Oluşturulan imar parsellerindeki yapılaşma izlenerek paftaya işlenir ve böylece güncelleştirilmesi sağlanır.

4. PARSELASYON YÖNTEMLERİ

Ülkemizde imar kanununun 18'nci madde uygulamasının, imar plânlarının yapıldığı gelişme (inkişaf) alanlarında ve yerleşik alanlarda olmak üzere iki türlü değerlendirilmesi gerekir. Çünkü parselasyon işlemi yapılırken dikkate alınması gereken veriler imar plânında tanımlanan TAKS, KAKS, yapı nizamı gibi şartlar olmasına karşın, yerleşik alanlarda mevcut yapı adalarında bu gibi veriler yerine yönetmelik ve mevcut yapılaşmaya uymak gerekir.

Arsa ve arazi düzenleme çalışmalarının en önemli aşaması parselasyonudur. Ancak parselasyon işlemi, harita mühendisliği disiplini içinde yer alan bir kavram olmasına karşın, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin, "imar plânı yapımına dair esaslar" başlığı altındaki 9'uncu maddesi "Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri gösterilir. Uygulama imar planlarına uygun olarak parselasyon planları düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır." hükmü ile harita mühendisini standart, monoton ve kuralcı parselasyon yapmak veya başka bir deyişle mülkiyet yapısını dikkate almadan müellifin yaptığı parselasyon biçimini araziye uygulayan bir topoğraf durumuna düşürmüştür.

Özellikle gelişme alanlarının imar planlarının, bazı imar adalarında yukarıda sözü edilen parselasyon biçimlerine rastlamak mümkündür. İmar adasını çizen, parselasyonu da yapar mantığıyla yönetmeliğe giren bu anlayışla, harita mühendisliğinin kadastral parsellerin imara tahsislerine göre parselasyon kavramına ek olarak; "İmar planlarındaki parselasyona göre kadastral parsellerin tahsisi" adıyla ikinci bir yöntem oluşmuş ve günümüze kadar tüm olumsuzluklarına rağmen uygulanagelmiştir.

Çalışmanın bundan sonraki bölümlerinde, herhangi bir bilimsel mantığı olmayan planda gösterilen imar parselasyonuna göre parsellemenin uygulamada mülkiyet yönünden ve yapılaşma sürecinde yarattığı sorunlar incelenecektir.

4.1 Parsel ve Parselasyona Ait Tanımlar

İmar Adası: İmar plânında, yol, genel ve bölge otoparkı ve orman gibi kamuya ayrılmış alanlarla tamamı veya bir kısmınının çevrili olduğu arazi parçasıdır.

Yapı Adası: İmar planında konut yapılmak üzere ayrılmış imar adasıdır.

İmar Parseli: Yapı adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, üzerine bir veya birden fazla yapı yapılacak şekilde, imar kanunu; imar plânı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş arazi parçasıdır.

Parselasyon Haritası: 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde parselasyon haritası, parselasyon planı olarak ifade edilmekte ise de, plana kesinlik kazandırıp, tescil hüviyetini verebilmek ancak parselasyon haritası olarak tescil edilmesiyle mümkündür. O halde parselasyon haritası; imar planının yerine uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre, boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen ve kesin parselasyon durumunu gösteren haritadır. Tapuya tescil işleminde bu harita esastır.

Uygulama Haritası: Uygulama için gerekli ölçülerin alınabilmesi amacı ile, tatbikat (uygulama) plânında öngörülen esasların, boyut değiştirmeyen paftalara çizilmiş ve kadastral durumda işlenmiş halihazır haritalar üzerine harita çizim tekniğinde çizilerek geçirilmesi ile elde edilen haritalardır.

İmar uygulaması yapılamayan yerlerde en azından uygulama haritaları hazırlanmalı ve imar durumları bu haritalar üzerinden verilmelidir.

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

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP): Düzenlemeye tabi tutulan bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisleri için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

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

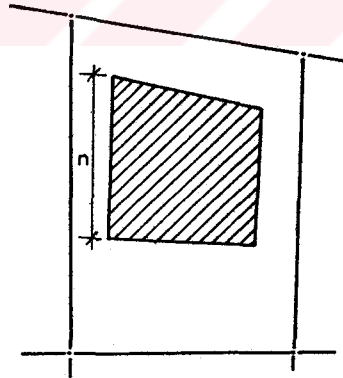
Cephe Hattı: Bir parselde yapılacak yapının yola yaklaşabileceği sınırı göstermek amacıyla, çizgi ve/veya ölçü ile yani rakamla belirlenir. Planda belirlenen bu sınırın yol tarafından önünde yapı yapılması plânda ayrıca bir hüküm olmaması halinde cephe hattı belirlenen yerlerde, ayrıca bahçe mesafesi bırakılmasına gerek bulunmamaktadır [18].

4.2 İmar Planındaki Parselasyon Verilerinin Tanımı

Parselasyon işlemi yapılırken imar kanunu ve yönetmelikleri ile ilgili bölgenin imar plân notlarında verilen verilere göre hareket etmek gerekir.

4.2.1 Parsel Cepheleri ile İlgili Tanımlar

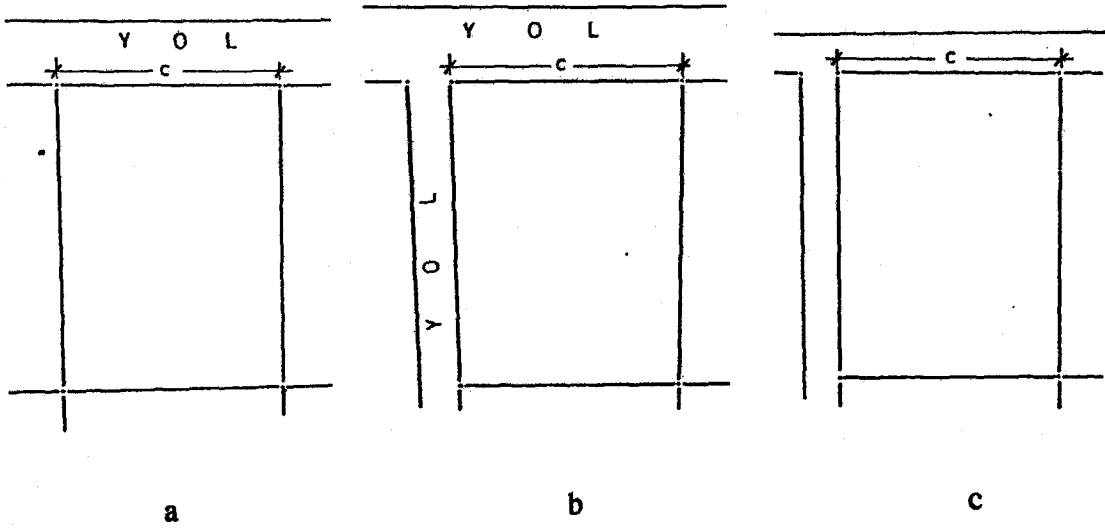
Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır (Şekil 4.2.1.1).



$n = \text{Bina Derinliği}$

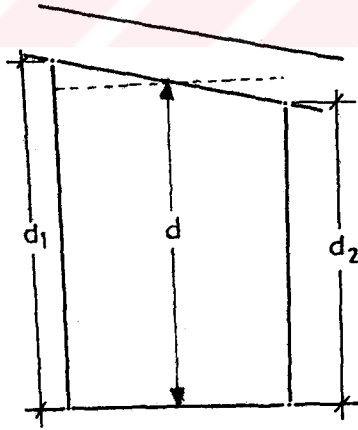
Şekil 4.2.1.1: İmar Parseli İçinde Bina Derinliği

Parsel Cephesi (c) : Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir (Şekil 4.2.1.2.a). Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir (Şekil 4.2.1.2.b). İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir (Şekil 4.2.1.2.c).



Şekil: 4.2.1.2: Bir İmar Adasında İmar Parsel Cephesinin Tesbiti

Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklıktır (Şekil 4.2.1.3).



$d = \text{Parsel Derinliği}$

$$d = (d_1 + d_2) / 2$$

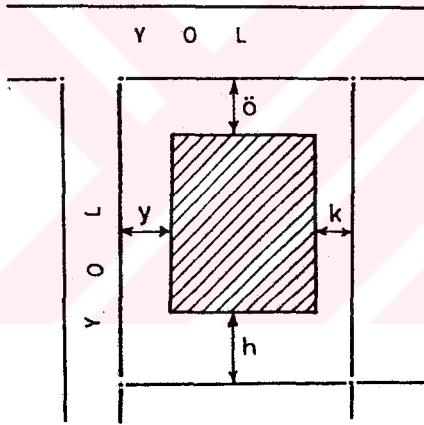
Şekil 4.2.1.3: Parsel Derinliğinin Tesbiti

Özellikle büyük kentlerin imar yönetmeliklerinde parsel genişlik ve derinliklerine ilişkin ölçüler, kat yükseklikleriyle ilişkili olarak ve kentteki türlü kullanımlar için ayrı ayrı verilmiştir.

4.2.2 Bahçe Mesafeleri ile İlgili Tanımlar

Yapının parselle ilişkisinin kurulmasında yararlanılan bir başka yöntem, yapının arsa üzerindeki konumunun ve bahçe durumunun denetlenmesidir [1]. Bahçe uzaklıkları ise imar parseli üzerine yapılacak yapının yola, ya da komşu parsel sınırlarına, en yakın noktasının, uzaklığıdır. İmar yönetmeliklerinde dört türlü bahçe uzaklığı vardır. Bunlar, ön bahçe, yan (yol) bahçe (köşe başı parselleri için geçerlidir), komşu bahçe uzaklığı ve arka bahçe uzaklığıdır.

Ön Bahçe Uzaklığı: Arsanın yola bakan cephesi ile yapının yola bakan cephesinin arasındaki uzaklıktır. Ön bahçelerden, yol genişletmek gerektiğinde yararlanılmaktadır (Şekil 4.2.2.1).



- ö = Ön Bahçe Mesafesi
- k = Komşu Bahçe Mesafesi
- y = Yol (Yan) Bahçe Mesafesi
- H = Bina Yüksekliği
- h = H/2=Arka Bahçe Mesafesi

Şekil 4.2.2.1: Bir İmar Parseli Üzerinde Bahçe Mesafelerinin Tesbiti

Yan(Yol) Bahçe Uzaklığı: Köşe başı imar parsellerinde, yapının yola bakan yan cephesi ile parselin uzun kenarı arasındaki uzaklıktır (Şekil 4.2.2.1).

Komşu Bahçe Uzaklığı: Bir yapının yan cephelerinin yakınında bulunan parsel sınırıyla aralarında bulunması gereken en az uzaklığı anlatır (Şekil 4.2.2.1).

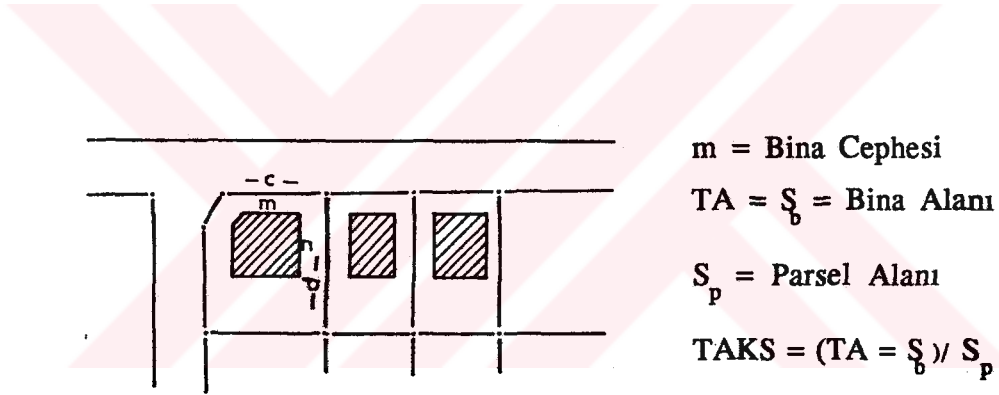
Arka Bahçe Uzaklığı: Bir yapının, yüksekliğini aldığı yola bakmayan cephesi ile, üzerine oturmuş bulunduğu parselin arka cephesi arasında kalan en yakın uzaklıktır (Şekil 4.2.2.1).

4.2.3 Arsa ve Bina Kullanımı ile İlgili Tanımlar

Yoğunlukların denetlenmesinde; yapıların, parseller ile bina cepheleri arasındaki uzaklıklar ve konumu yanında, alan ve hacim boyutlarının yapı - parsel ilişkine bakılır. Bu ilişki, taban alanı, taban alan katsayısı ve katlar alanı, katlar (inşaat) alanı katsayısı ile belirlenir.

Taban (Bina) Alanı (TA): Bir yapının, imar planı ve imar yönetmeliğine göre düzenlenmiş, parselde oturacak olan bölümünün, yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır (Şekil 4.2.3.1).

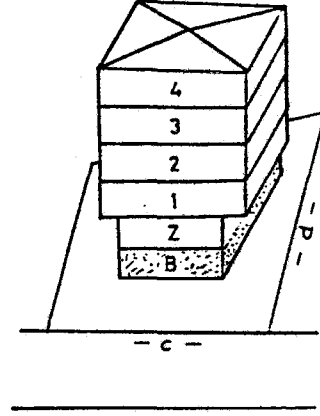
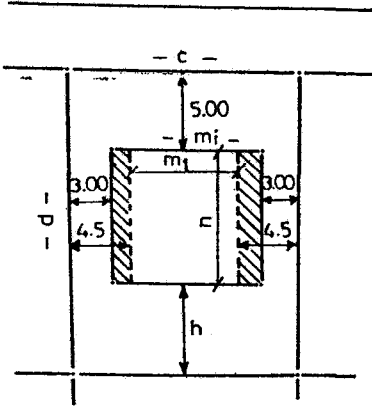
Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Bir yapının taban alanının, bulunduğu parsel alanına oranlanmasından elde edilen sayıya denir (Şekil 4.2.3.1).



Şekil 4.2.3.1: Taban Alanı ve TAKS Hesabı Verileri

Katlar (İnşaat) Alanı (KA): Kullanılabilen tüm katların (kapalı çıkma- lar ve bodrum, asma kat, çatı katı gibi kullanılabilen bütün katlar yapı inşaat alanına dahildir) aydınlıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır (Şekil 4.2.3.2). Tip imar yönetmeliğinin 36'ncı maddesi binalarda yapılacak çıkma- lar ile ilgili hükümleri kapsar.

Katlar (İnşaat) Alanı Katsayısı (KAKS): Bir parselin üzerindeki bina- nın katlar alanı toplamının, o imar parseli alanına oranıdır. Bu oranla elde edilen sayıya yapı kullanma katsayısı (döşeme katsayısı) da denir (Şekil 4.2.3.3).



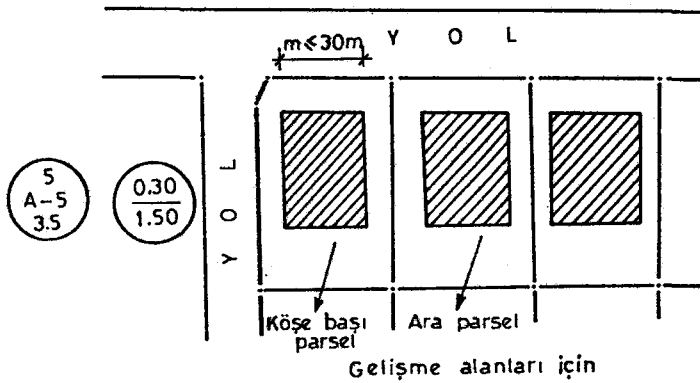
Şekil 4.2.3.2: İnşaat Alanı ve Çıkmalar

Şekil 4.2.3.3: KAKS'ın Uygulanması

4.2.4 Yapı Düzenleri ile İlgili Tanımlar

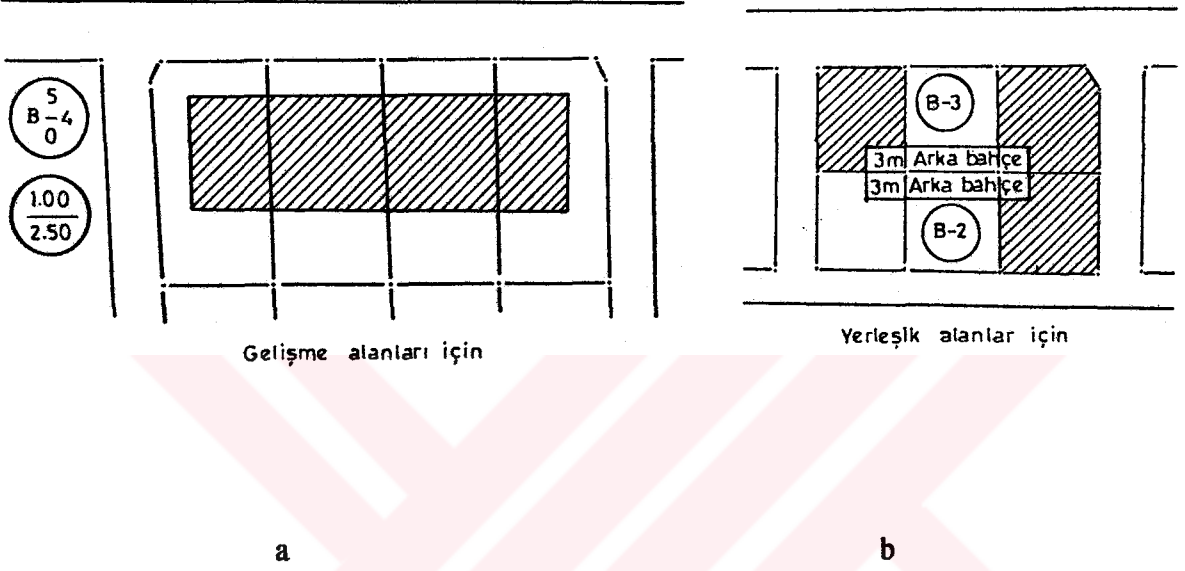
Bir yapı adasındaki, yapıların yerleşme düzeni; yükseklik, arazi kullanma oranı, bahçe ve ışıklık mesafeleri gibi kriterlere göre dört gruba ayrılmıştır [26]. Bunlar; ayırık düzen, bitişik düzen, blok düzen ve ikiz düzendir.

Ayrık Düzen: Her iki taraftan komşu sınırlara bir mesafesi olan yapılaşma şeklidir (Şekil 4.2.4.1). Burada m , bina boyudur.



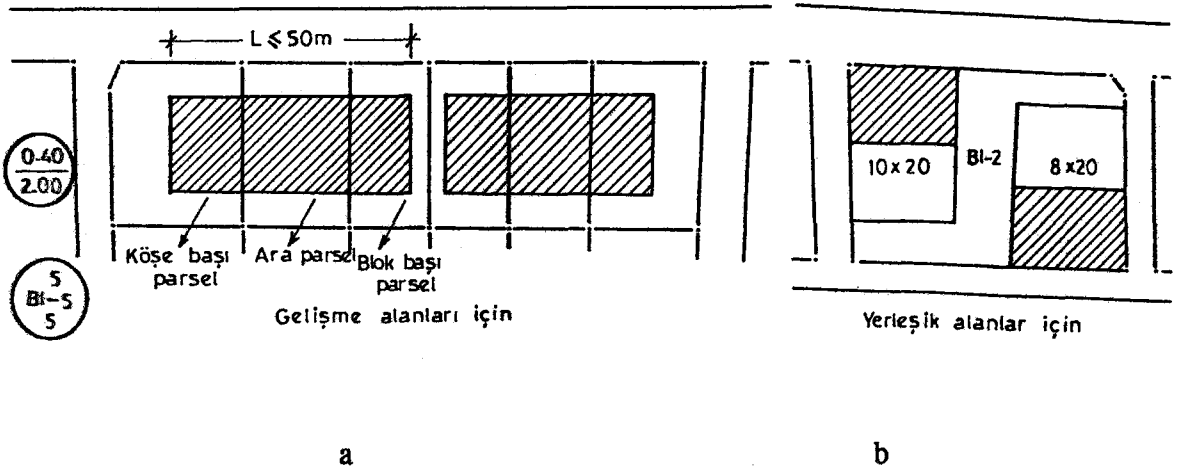
Şekil 4.2.4.1: Ayrık Düzen

Bitişik Düzen: Binanın köşebaşında bir yanında, ara parsellerde iki yanında komşu binalara tümünün bitişik olması durumudur (Şekil 4.2.4.2.a ve 4.2.4.2.b).



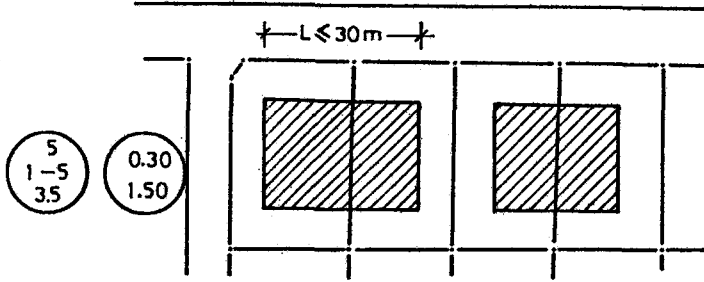
Şekil 4.2.4.2: Bitişik Düzen

Blok Düzen: Binanın köşebaşı ve blokbaşı parsellerde bir yanında, ara parsellerde iki yanında komşu binalara bir kısmının ya da tümünün bitişik olması durumudur (Şekil 4.2.4.3.a ve 4.2.4.3.b). Burada L, blok boyudur.



Şekil 4.2.4.3: Blok Düzen

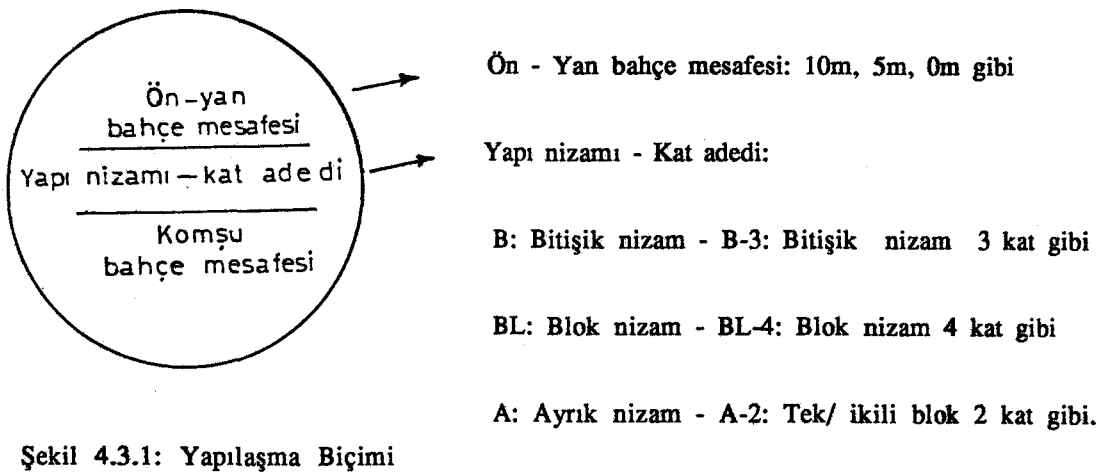
İkiz Düzen: İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olması durumudur. (Şekil 4.2.4.4).



Şekil 4.2.4.4: İkiz Düzen

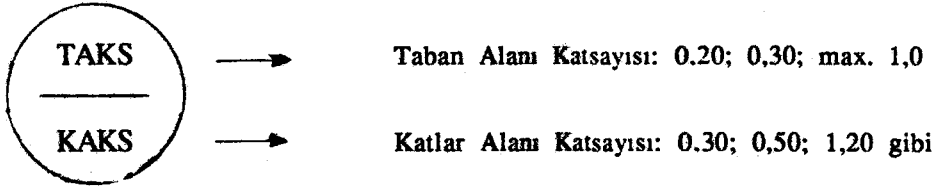
4.3 İmar Planı Verilerinin Parsel Ebatlarına Etkileri

Yukarıda anlatılmaya çalışılan yapı düzeni ifadeleri, mevcut yerleşik ve gelişme konut alanları ile ticaret alanlarında bahçe mesafeleri, kat adedi ve inşaat yapma şekli, (şekil 4.3.1)'de verildiği biçimde imar planları üzerinde belirtilir [27].



Şekil 4.3.1: Yapılaşma Biçimi

Özellikle gelişme konut alanları, ticaret alanları, resmi ve genel kullanım alanları ve diğer alanlarda bina ve arazi için kullanma katsayıları (şekil 4.3.2)'de verildiği biçimde imar planları üzerinde belirtilir.



Şekil 4.3.2: Arazi ve Bina Kullanma Katsayıları

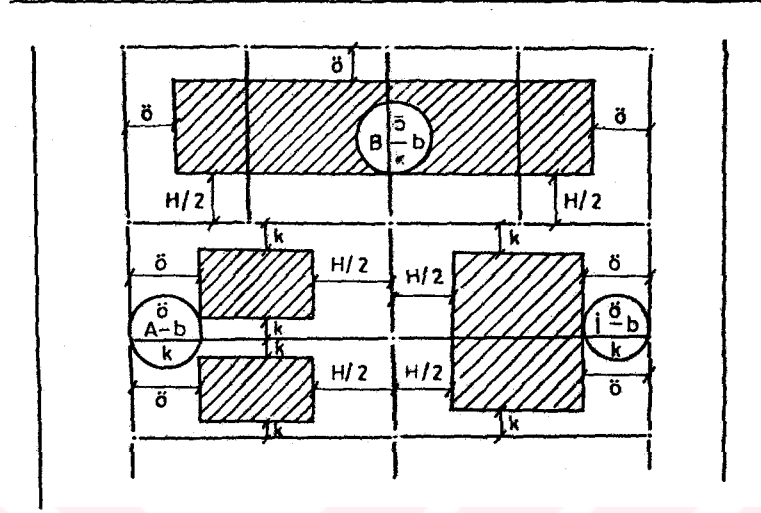
Bazı imar planlarında, yapı nizamı, kat adedi, bahçe mesafeleri ve arazi kullanma katsayıları toplu halde (şekil 4.3.3)'deki gibi gösterilmektedir.

Arka bahçe mesafesi	Komşu bahçe mesafesi	Ön - yol bahçe mesafesi	9.50/2m	3.00m	0. m
Kat adedi	Yapı nizamı	Minimum parsel cephesi	3.00	Bitişik	6.00 m
İmar parsel alanı	KAKS	TAKS	200 m ²	1.20	0.40

Şekil 4.3.3: Yapı Nizamı, Arazi ve Bina Kullanma Biçimi

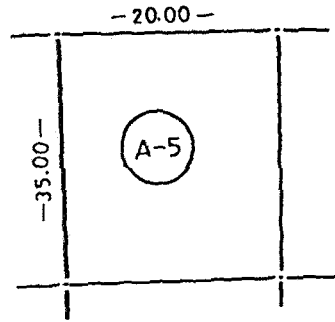
Genellikle imar plânlarında yapı adalarında gelişme alanlarında yerleşme yoğunluğuna etki eden faktörler TAKS, KAKS verilmesine rağmen yerleşik (mevcut) yapılaşmış alanlarda yapılanma şartlarından emsal, TAKS, bina yaklaşma sınırı verilmez. Bu durumda "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyulur (Şekil 4.3.4). Burada H, bina yüksekliğini göstermektedir.

Bazı imar plânlarında yapı nizamları ve kullanma katsayıları yanında minimum imar parseli boyutu da verilmektedir. Çünkü bazı yerleşik bölgelerde veya gelişme bölgelerinde, oluşmuş mülkiyet deseni, yeterince yapı ada derinliğine müsadde etmemektedir. Bu durumda TAKS'a göre H/2 altına inilmektedir. Ayrıca Tip yönetmeliğin 26'ncı maddesi gereği, yapılanma şartları belirlenmemiş olan imar parsellerinde, bahçe mesafeleri ile ilgili koşullar dikkate alınarak uygulama yapılırken, bahçe mesafeleri dikkate alı-



Şekil 4.3.4: Bir Ada Üzerinde Bazı Yapı Nizamları

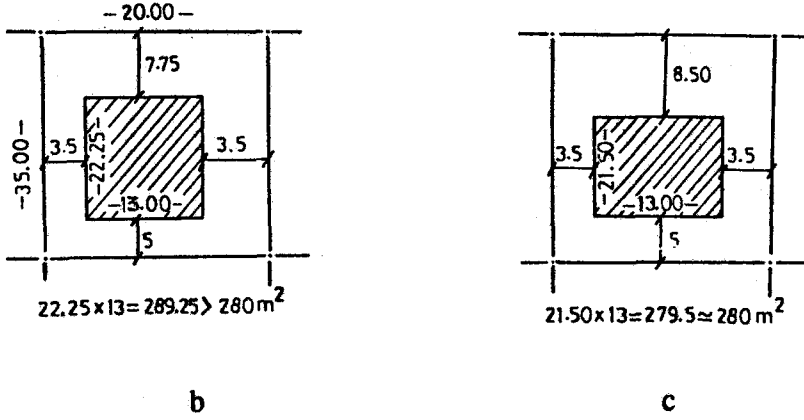
nır. Ancak taban alanı kat sayısı % 40'ı hiçbir zaman geçmemelidir (Şekil 4.3.5.a,b,c).



Şekil 4.3.5.a: Minimum İmar Parseli Alanının Gösterimi

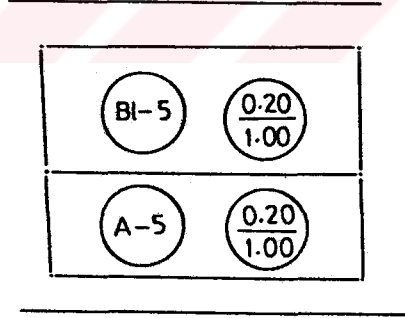
Örneğin; imar parsel alanı: $0.40 * 700 = 280 \text{ m}^2$ olduğu farzedilirse; Yönetmeliğe göre bahçe mesafelerine uyularak elde edilen bina taban alanı (Şekil 4.3.5.b)'den; $289,25 \text{ m}^2$ olur.

Ancak 280 m²'yi geçtiği için, arka bahçe mesafesinin artırılması gerekmektedir (Şekil 4.3.5.c).



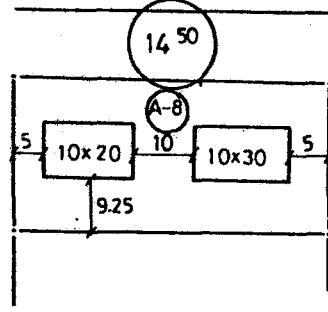
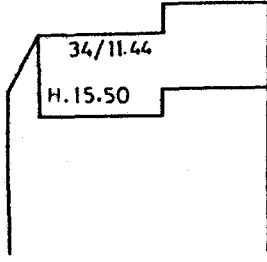
Şekil 4.3.5: Bahçe Mesafelerine TAKS'ın Etkisi

Bazı yapı adalarında, bahçe mesafeleri verilmeyip, kullanım katsayıları verilmiş olabilir. Bu durum da tip yönetmeliğin 26'ncı maddesi uygulanmaz. Yani bahçe mesafeleri yönetmelikten alınır, ancak TAKS ve KAKS için planda yazılı değerler kullanılır (Şekil 4.3.6).



Şekil 4.3.6: Kullanım Katsayıları Verilmiş Bir İmar Adası

Bazen de yapı adalarında kitle ve oluşacak bina yükseklikleri (Şekil 4.3.7) veya emsal bilgilerinden yalnız yapı nizamı ile kat adedi verilmiş olabilir (Şekil 4.3.8). Parselasyon sırasında bu kitlelere aynen uyulmalı ve parsel çizgisinin geçirilmesi, çekmeler ve bahçe mesafeleri hesaplanarak yapılmalıdır. Verilmiş olan kitle boyutlarına ait ölçülerin aynen araziye aplane edilmesi, daha sonraki bina yapımı sırasında önemlidir. Çünkü planda verilen bu ölçü değerlerine göre imar durumu verilmektedir.



Şekil 4.3.7: Bina Yüksekliği Verilmiş Ada

Şekil 4.3.8: Bina Kitleleri Verilmiş Ada

4.4 Parselasyon Verilerinin İrdelenmesi

Bu bölümde, parselasyona etki eden TAKS, KAKS, bahçe mesafeleri, yapı nizamlarının tarihsel oluşum süreçleri ve ne amaçla ortaya çıktıkları incelenecek, parselasyona etkisi anlatılmaya çalışılacaktır.

4.4.1 Parselasyon Verilerinin Oluşumunun Tarihsel Süreci

Şehirciliğin bütün sihiri, yoğunluk kriterinin tespit edilmesidir. Amaç, en iyi yaşama koşullarını veren en uygun yoğunluğun bulunmasıdır [27]. Burada Nüfus yoğunluğu, yerleşme yoğunluğu ve ikâmet yoğunluğu kavramları esastır. Burada parselasyona etkisi nedeniyle ikâmet yoğunluğunu incelenecektir.

İkâmet Yoğunluğu (İY): Yollar, kamu alanları ve binaları, ortak alanlar hariç, iskân ünitesi içinde sadece konut binalarının oturduğu parsellerde bir hektar alana düşen yoğunluktur.

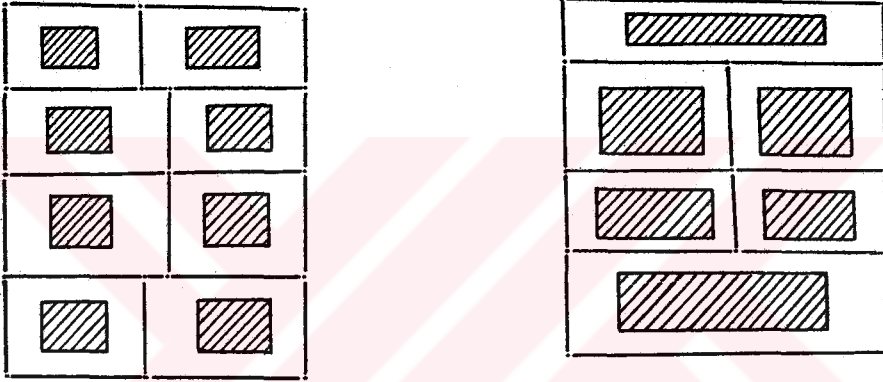
$$İY = \frac{\text{Kişi}}{\text{Toplam Parsel Alanları (ha)}} = \frac{ki}{ha} \quad (4.4.1)$$

Ülkemiz koşullarına göre ikâmet yoğunluğu 300-1000 ki/ha olmaktadır [26] [27]. İkamet bölgelerinin yerleşme yoğunluğu için ideal rakamların bulunması, batı Avrupa ülkelerinde ve ülkemiz de geçirilen yapılaşma ve parselasyon sürecinde yapı düzenleri ve kullanım katsayılarının ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Uygun yoğunluğu sağlayabilmek için denenmiş metodları şöyle sıralayabiliriz:

a) Yükseklik ile bahçe mesafelerinin sağlanması

Seçilen yükseklik ile; yol, komşu ve arka bahçe mesafeleri plân üzerine ya da yönetmeliğe geçirilir. Ancak arazinin eğimi ve kadastral parsellerin ebatları bilinemediği için istenilen yoğunluğun sağlanması güçtür. Bahçe mesafelerinin belirlenmesinin yoğunluğun belirlenmesinde yeterli olmadığını göstermek için (Şekil 4.4.1.1.a.b)' deki gibi bir yapı adası kabul edilirse;



a

b

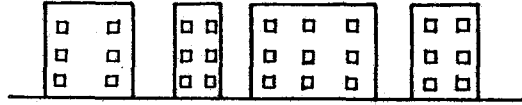
Şekil 4.4.1.1: Yükseklik İle Bahçe Mesafelerinin Sağlanması

Örneğin ön bahçe 5m, komşu mesafesi 3m. ve arka bahçe mesafesi için de yüksekliğin yarısı olarak seçilen mesafeler çizilen kitleleri verecektir. Eğer parseller(Şekil 4.4.1.1.a)'daki gibi küçük değil de,(Şekil 4.4.1.1.b)'deki gibi büyük iseler, bu defa aynı koşullara göre ikinci durum oluşur. Görülüyor ki bu yöntemle istenilen yoğunluğun kesin olarak sağlanması hemen hemen imkânsızdır [26].

b) Yükseklik ile İnşaat Katsayısının (taban alanı katsayısı) Belirlenmesi

Yükseklik ile bahçe mesafelerinin sağlanması yönteminin sakıncası olan değişik parsel ebatlarının ortaya çıkardığı farklı taban alanlarının neden olduğu fazla yoğunluk ise inşaat katsayısı (veya taban alanı katsayısı) denilen

bir yöntemle önlenebilir. İstenilen yoğunluğu verecek inşaat katsayısı eğer iyi belirlenmişse bu metodla gereğinden fazla bir yoğunluk çıkması ihtimali önlenebilir. Ancak daha önceki ve hem de bu metod da yükseklikler de beraber belirlendiği için düz alanlarda, eni, boyu farklı fakat yükseklikleri hep aynı olan monoton görünüşlü bir silüet ortaya çıkacaktır (Şekil 4.4.1.2).



Şekil 4.4.1.2 Yükseklik ile TAKS'ın Belirlenmesi

O halde hem vatandaşlık hukukunu zedelemeyen hem de hep aynı yükseklikteki binaların monotonluğundan bizi kurtaracak bir yöntem gerektirir [26].

c) Kullanma Katsayısı (Katlar Alanı Katsayısı) Yöntemi

Bu yöntemde bodrum katlar hariç, tüm yapı alanı ile arsa alanı arasında bir ilişki kurulur. Örneğin; kat alanı katsayısı 2 olarak belirlenen bir bölgede tüm kat alanlarının toplamı arsa alanının 2 misline kadar bir yapı inşa edilebilir. Bu yöntemle, arsanın belirli miktarını kullanan kişi verilmiş olan yükseklikten daha yüksek ve katlı bina inşa etme hakkına sahiptir. Ancak burada da herkesin çok farklı davranması halinde karmaşıklık yaratacak kadar değişik yükseklikler doğması tehlikesi vardır [26].

Bu yöntemlerden (TAKS, KAKS, bahçe mesafeleri) hiçbiri kendi başına istenilen ikâmet yoğunluğunu sağlayacak özellikte olamazlar. Ancak tüm bu yöntemler birlikte uygulandığı zaman istenilen sonuç alınabilir.

Nitekim istenilen yoğunluğa varmak için kamu yönetimleri parsellerin kullanımını sınırlandırıcı yukarıda sayılan faktörler yanında aşağıdaki tedbirleri de almak zorunda kalmışlardır:

- 1- En küçük parsel alanının belirlenmesi
- 2- Parsel boyutlarının sınırlandırılması.

Ülkemizde bu sınırlandırıcı unsurların tümünden de yararlanılmaktadır. Bunlarla ilgili kurul ve sınırlamaların ise;

- a) İmar kanununda,
- b) İmar planında,
- c) Belediyeler tip imar yönetmeliklerinde yer aldığı görülür [1].

4.4.2 Parselasyon Verilerinin Yorumlanması

TAKS: Bu katsayı, yerleşme alanı dışındaki yapı adalarında küçük bir yüzde ile gösterilmekte, bitişik yapı düzenlerinde ise daha yüksek bir yüzdeyi temsil etmektedir [1]. Nitekim yerleşik alanlardaki yapı adalarının zeminde hemen hemen bütünüyle dolduğu, buralarda park ve benzeri kamu alanları için boş yer kalmadığı da açıkça görülmektedir [26]. Yapı adalarında taban alanı kat sayısı en çok 1,0 olabilir [27].

KAKS: Bu katsayının belirlenmesinde, estetik, doğal değerler, silüet, peyzaj, şehir karakteri ve topoğrafyası ile ekonomiklik vb. gibi faktörler büyük rol oynarlar [27].

Bahçe Mesafeleri: İmar parselleri içine yapılacak, yapıların yol, komşu ve arka bahçe mesafelerinin bırakılmasının bazı gerekçeleri vardır. Özellikle yoldan çekme, bahçe mesafesi, gelecekte yolun genişleme ihtimaline karşı bir rezerv alan olarak bırakılmaktadır. Bunun yanında, o yapıda yaşayacaklar için;

- yeterli ışık alma,
- hava alma,
- gürültünün önlenmesi,
- aile mahremiyeti,
- yangından korunma,
- Açık ve yeşil alan temini gibi yönlerden büyük önemi vardır [7] [1].

Ancak bazı araştırmacılar bu görüşe katılmamakta ve "önde, arkada, yanlarda bırakılan üçer beşer metrelik bahçe parçaları çoğu kez toprak kalmaktan öteye gidemez. Önce kullanmak için yetersizdir, ne çocuğun oyununa, ne de tüm bir bahçe olmaya imkân verir" düşüncesini savunmaktadırlar [21].

Yapı Nizamları: Ülkemizdeki imar mevzuatı süreci, yapı nizamlarının oluşumunda önemli etken olmuştur. 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nda konu ile ilgili bulunan hükümler şunlardır:

- a) Arsaların kare ve dikdörtgen olarak düzenlenmesi (madde: 20),
- b) Bina yüksekliklerinin sokak genişliğine göre belirlenmesi (madde: 33),
- c) Mahalle kurmak amacıyla arsa satışı yapanlar bir karakol ve bir mektep yerini bedelsiz olarak terketmeleri (madde:16) ve yol genişletmesi gerekli olan yerlerde, arsaların 1/4 oranında bedelsiz olarak terkedilmesi.

Görüldüğü gibi bu kanunda yapı nizamından bahsedilmemektedir. 2290 sayılı "Yapı ve Yollar Kanunu"nda ise ilgili hükümler:

- Her kentsel işlev için nüfus başına 65 metrekare saha ayrılması standardı getirilmiştir.

- Yapı adalarının köşelerinin dik açı ile bitirilmesi istenmiş ve yapı adalarının boyutları hususunda şu ölçüler kabul edilmiştir:

	En (m)	Boy (m)
Mesken	50 - 80	150 - 250
Ticaret	25 - 75	75 - 150
Sanayi	80 - 120	250 - 400

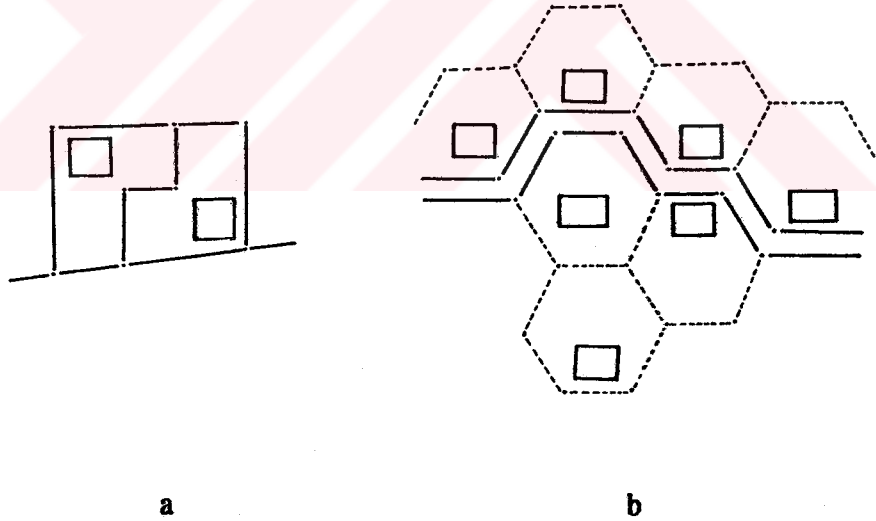
- Bina yüksekliğinin sokak genişliğine göre belirlenmesi istenmiştir.
- Ayrık nizamda, binalar arası mesafe, kargir binalar için her iki yanında 3'er metrelik bahçe mesafeleri bırakılması istenmiştir.
- Parselasyon için gerekli, arsaların genişliği yönetmelik hükümleri doğrultusunda belediyesince kararlaştırılması ve hamur kaidesinde % 15 kesinti oranı kabul edilmiştir.
- Yapı nizamları 6785 ve 3194 sayılı imar kanunlarında ve ilgili yönetmeliklerde çeşitli faktörlerle birlikte yoğunluğun belirlenmesi aşağıdaki kurallara göre değerlendirilmiştir.

- 1) En küçük parsel yüzölçümünün belirlenmesi,
- 2) Parsellerin genişlik ve derinlik gibi boyutlarının sınırlandırılması,
- 3) Yapıların parsel büyüklüğüne oranını etkilemektir. Bunu sağlamak için;
 - a) Yapıların arsa üzerinde kaplayacağı alan belirtilir (TAKS),
 - b) Toplam yapı alanı sınırlanır (KAKS),
 - c) Yapıların yola ve bitişiğindeki parsellere uzaklıkları sınırlandırılır [1].

İmar planlarının da bazen (özellikle tip imar yönetmeliklerinde) yol genişliklerine göre yapı yükseklikleri belirlenmektedir. Böylece yolun iki yanın

daki yapıların birbirinin ışık, hava ve görüşünü engellememesi sağlanmaktadır [2].

Ebniye Kanunu olsun, belediye yapı ve yollar kanunu olsun, oluşturulacak parsellerin kare ve dikdörtgen şekilli ve sokağa dik açılı olması kuralları getirilmiştir. Bu konuda bazı araştırmacılar düz kenarlı ve dik açılı yapı adalarını hem en ekonomik hem de en kullanışlı yapılara imkan vermesi yönünden tercih edilmeli derken [28], bazıları da : "*Diktörgegen şekilli parseller her zaman en kolay yöntemdir. Genel kaide, parsel yan çizgilerinin sokağa dik olması sağlanarak, arsa kayıplarından tasarruf etmektir. Fakat bu tür kaideler binaların konumlandırılmasındaki hatalar yüzünden, gene arsa kayıplarına yolaçabilir; yan bahçelerin hiç kullanılmaması gibi. Ayrıca binalar birbirlerinin hava ve ışığını engeller*" görüşünü savunmaktadırlar [29]. Aşağıdaki örneklerle yeni yaklaşımların belirlenebileceğini ve bunların bazı durumlarda maliyet ve ilişkiler yönünden olumlu kabul edilebileceğini belirtiyor (Şekil 4.4.2.1.a ve b).



Şekil 4.4.2.1: Parselasyon İçin Yeni Yaklaşımlar

Görülüyor ki, ikamet yoğunluğu yapı nizamları yoluyla kontrol edilebilir [30]. Ayrıca yerleşik alanlar ile gelişme alanlarında seçilecek yapı nizamlarını yükseklik, arazi kullanma oranı ve bahçe, ışıklık mesafeleri gibi kriterlere göre ayırmak gerekir. Nitekim New York Zoning yönetmeliğine göre 10 çeşit konut, 8 çeşit ticaret ve 3 çeşit sanayi bölgesi mevcuttur [26].

4.5 İmar Parseli Üretiminde Dikkat Edilecek İlkeler

Ülkemizde bilindiği üzere arsa düzenlemesi, değer kavramını ilke olarak eşdeğerlilik esasına göre değil, düzenleme bölgesindeki tüm kadastral parsellerin eşit değerinde olduğu varsayımına dayalı alan esasına göre yapılmaktadır. Ancak her ne kadar bu yöntem sakıncalı görülüyor ise de bugün için, imar uygulama planlarının mekana yansıtılmasını sağlayan ve kadastral parseller üzerine getirilen nimet - külfet eşitsizliğini dengelemeye dönük bir çalışmadır.

İmar parseli üretiminin doğru, adaletli ve teknik kurallar içinde yapılabilmesi aşağıda sıralanacak özelliklerin dikkate alınması ile mümkün olabilir.

1- Arsa ve arazi düzenleme yönetmeliğinin 10'uncu maddesi imar parseli üretiminde dikkate alınacak üç temel ilke belirlemiştir. Bunlar;

- a) Kadastro parsellerine aynı veya yakınından imar parseli vermek,
- b) Korunacak yapılara tecavüzsüz olarak ve hissesiz bir imar parseli vermek,
- c) Minimum imar parselini sağlayacak alana sahip olamayan veya parsellasyon sırasındaki teknik nedenlerle, kadastro parsellerine aynı şart ve değerinde hisseli parsel verebilmek, özellikle bu madde bağımsız parselleri ortak mülkiyet halinde yeniden tahsisi öngören bir madde olarak fevkalâde önemlidir. Çünkü değer kavramı olmadan, farklı parsellerin bir araya getirilmesi sözkonusudur.

Ayrıca bu maddenin devamında hisselendirmede 634 sayılı kat mülkiyeti esaslarına göre dağıtım yapılabileceği belirlenmiştir. Ancak her ne kadar yönetmelikte, bazı imar adalarında veya parsellerinde yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilmiş şekliyle bu uygulama yapılabilir denilmekte ise de hangi kat veya daireyi hangi parselde, hissedara verilebileceği bilinemez. Çünkü, bir binada her dairenin bir çok nedenle diğerine göre değerinde farklılık vardır. Dolayısıyla kat mülkiyeti esasına göre dağıtım, bu gün için bu şartlar altında mümkün görülmemektedir.

İmar parsellerinin üretilmesinde yukarıda sözü edilen üç temel ilke dışında aşağıda sıralanacak olan esaslara da uyulmalıdır:

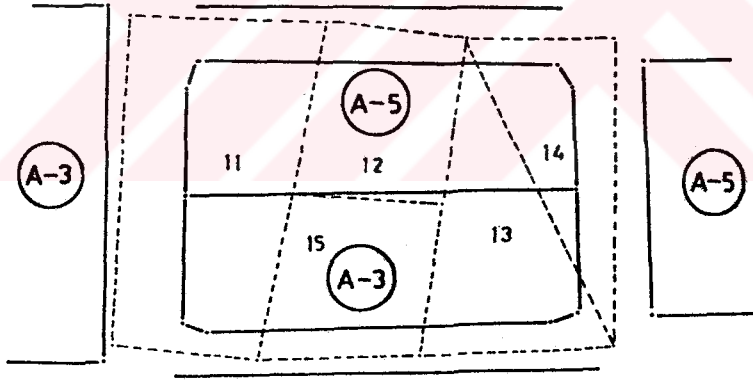
2- Öncelikle dağıtımı yapacak teknik ekip, düzenleme bölgesini topografya, mülkiyet ve malikler açısından çok iyi tanımalıdır.

3- Mümkin olduğunca hisseli parsel oluşturulmaktan kaçınmak gerekir. Bunun için dağıtımdan önce düzenleme bölgesinde bir mülkiyet analizi yapılarak, aynı kişilere ait parsellerin listesi çıkarılmalı ve dağıtım esnasında gözönünde bulundurulmalıdır.

4- İmar parseli oluşturulması sırasında, öncelikle korunacak yapıların bir imar parseline isabet ettirilmesine çalışılırken bahçe, duvar, bağ , bahçe, sera, kuyu ve ağaçlar da dikkate alınmalıdır. Bu amaçla üretilen imar parsel sınırlarının binaları kesmemesine özen gösterilmeli, gerektiğinde küçük kaydırmalar yapılmalıdır.

5- Mal sahipleri oluşturulacak imar parsellerinde yapılacak binaların boyutları için bazı isteklerde bulunabilir. İsteklerin, imar planı ve yönetmeliği hükümlerine aykırı olmaması durumunda yerine getirilmesi uygun olur [7].

6- Komşu imar adaları ve hatta aynı imar adalarında, ifraz hattı ile ayrılan adanın değişik bölümlerinde farklı yapılanma şartları olabilir (Şekil 4.5.1).



Şekil 4.5.1: Farklı Yapılanma Koşullarına Sahip Bir Ada

Aynı düzenleme bölgesi içindeki böyle farklı yapılanmalar, dağıtımı zorlamakta hatta haksızlık yapılmasına da neden olmaktadır. Böyle durumlarda iki türlü çözüme gidilebilir:

a) Aynı yapılanma şartlarına sahip adalar, aynı düzenleme bölgesi içine alınabilir. Hatta böyle durumlarda aynı imar adası içinden ve ifraz hattı (ada ayırma çizgisi) üzerinden düzenleme sınırı geçirilebilir. Böylece aynı ranta sahip bölgelerdeki kadastro parsellerinden aynı oran dahilinde kesinti alınmış ve dağıtımda eşdeğerlik sağlanmış olur.

b) Bu gibi adalarda müstakil parsel verebilme prensibi ikinci planda tutularak imar parsellerinin, isabet ettiği kadastro ve eski imar parsellerine tahsis yapılması, birden fazla kadastral parselin üzerine gelen imar parselinde de hisselendirilmeden kaçınılmayacak, altında kalan birden fazla parselde imar parseline girdiği oranda tahsis yapılması adaletli dağıtımı sağlayacaktır [31].

Eğer teknik ve hukuki sebeplerle, bazı kadastro ve eski imar parsellerine müstakil imar parseli verilemiyor ise hisselendirme de bazı hususların gözönüne alınması gerekir. Çünkü, mülkiyet sistemleri içinde en ideali müstakil mülkiyettir. Hisseli mülkiyette ise, gayrimenkulün idaresi ve kullanımı müstakil mülkiyete göre oldukça sınırlıdır. Bu hususlar şöyle sıralanabilir:

a) Hisseli olarak tahsis yapma zorunluğu olan imar parselleri, mümkünse hisseli parseli oluşturacak parsel sahiplerinin görüşü alınarak belirlenmelidir. Eğer mümkün değilse aynı soyadların veya aralarında kan bağı bulunan akrabalar mal sahiplerinin bir parselde toplanmasına çalışılmalıdır. Böylece ilerde hissedarlar arasında çıkması muhtemel anlaşmazlıklar baştan bir ölçüde önlenmiş olabilir.

b) Müşterek mülkiyetli kadastral parselde imar parseli tahsis edilirken, mümkün ve hisse oranları uygun ise, hisse miktarlarına karşılık gelebilecek parseller oluşturulmaya çalışılmalıdır. Böylece hissedarlar arasında oluşabilecek anlaşmazlıklarda veya rızai taksimlerde, her hissedarın tek başına bir veya birkaç parsel alabilmesi imkânı sağlanabilir.

c) Hisseli imar parseli üretilirken, hisse miktarlarının olabildiğince birbirine eşit olmasına çalışılmalıdır. Daha sonraki aşamada, kat mülkiyetine geçiş ve kat karşılığı bina gibi hukuksal işlemlerde eşit hisselerde oluşmuş parsellerin yapılaşmaya geçişleri daha kolay olabilir.

İmar Kanunu'nun 16'ncı maddesinin 4'ncü fıkrasında, hisselendirilen gayrimenkullerin sahipleri, durumun belediye tarafından tebliğinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya ortaklığın giderilmesi için mahkemeye başvurulmadığı takdirde belediyenin (hissedarmış gibi) ortaklığın giderilmesi için dava açabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak belediyelerce bu madde hükmü doğrultusunda işlem yapılmasına pek sık rastlanmamaktadır [7] [18].

Hisseli oluşturulan imar parsellerinin müstakil mülkiyete dönüştürülmesi için kullanılması istenen bu metod, belediyelerce kendilerine ait bir hisse mevcut olmadığından kullanılmamaktadır. Dolayısıyla, düzenleme bölgesinde mevcut veya tescil dışı kadastro yollarının kapanmasıyla oluşan yoldan ihdas gibi belediye parselleri, hisse çözücü olarak hisselenirilecek tüm imar parsellerine girmesinde yarar vardır.

Bazen düzenlemeye giren kadastro parsellerinden birkaçı, 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmadan önce, çok küçük miktarda hisseli satışa uğramış olmaktadır. Bu tür kadastro parselleri, dağıtımda teknik zorunluklar nedeniyle müstakil mülkiyetli olabilecek parselle aynı imar parseline tahsis edilebilmektedir. Müstakil imar parseli verilebilecek parsel maliki bu durumda büyük ölçüde mağdur edilmektedir.

Düzenleme bölgesi tespit edilirken, çok hisseli oluşmuş kadastro parselleri, ayrı bir düzenleme bölgesi içinde ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. nci maddesine ek olarak çıkarılan 2981/3290/3366 sayılı kanunun EK:1 maddesi uygulanması en iyi çözüm şeklidir. Çünkü imar planı sınırları içinde kalan ve üzerindeki yapılaşma ile imar planının ıslah imar planı olarak değiştirilmesine gerek kalmayan alanlarda hisselerin çözülüp müstakil hale gelebilmesi ancak bu Ek:1 maddesi ile mümkündür.

4.6 İmar Parseli Boyutlarının Belirlenmesi

Bu bölümde; gelişme alanlarının imar uygulama planlarında, imar parsellerinin boyutunu etkileyen faktörler incelenecektir. İmar planıyla gelen sınırlayıcı faktörler yanında özellikle yerleşik alanlar için uygulanan "3030 Sayılı Büyük Şehir Belediyeler Dışındaki Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği"nin parsellasyona getirdiği sınırlayıcı faktörlerden de söz edilecektir. Çünkü tip imar yönetmeliğinin 17'nci maddesinde, imar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planıyla getirilmiş farklı hükümler yoksa, üretilecek parsellerin minimum ölçüleri belirlenmiştir.

İmar planlarında yapı adaları kullanma amaçlarına göre biçimlenmiş ve bu adalarda yapılacak binaların özellikleri bir yandan uygulama paftalarında çizgi, şekil, yazı ve işaretlerle anlatılmak istenirken, öte yandan da plana aktarılmayan özellikleri için plan raporlarıyla açıklanmaya çalışılmıştır [7]. Ayrıca tip imar yönetmeliğine, ilgili beldeye özgü iklim şartları, sosyal doku faktörlerinden kaynaklanan özellikler de eklenerek beldeye ait yönetmelik oluşturulmuştur.

Üretilcek imar parsellerinin büyüklükleri; bir yandan hissesiz parsel verme ilkesine bağlı kalırken, öte yandan imar planına ve yönetmelikteki parsel boyutlarına bağımlı kalmaktadır. İmar planında önerilen yapı düzeni ve inşaat, kullanma katsayıları ile bahçe mesafeleri de parsel boyutlarını etkilemektedir [32].

Bütün bu nedenlerden dolayı yapı adasının parsellenmesine başlanmadan önce genel ilkelerle birlikte, belde imar planı, plan raporu ve lejantı ile beldenin imar yönetmeliği hükümlerini gözden geçirmek ve bunlara göre parsel boyutlarını belirlemek yani parsasyonu yapmak gerekir [7].

4.6.1 Parsel Boyutlarının Belirlenmesinde Etken Olan Faktörler ve Bunların Etkileri

Harita mühendisleri tarafından parselasyonun yapılabilmesi, ancak imar planı üzerinde parsel biçimi verilmeyen planlar için geçerlidir. Çünkü "*İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik*"in 9'uncu maddesi, şehir plancılarının planlarda imar parsellerini gösterme zorunluluğu getirmiştir. Ancak uygulamada şehir plancıları bu maddeyi çoğu zaman ihmal etmekte ve imar planı uygulama güçleri yetersiz ve teknik eleman sıkıntısı bulunan küçük ilçelerin planlarında uygulamaktadırlar.

Esaslar aynı kalmak üzere şematik gösterime sahip bu tür planlarda, uygulama sırasında planın öngördüğü parselasyon biçimine uygun tahsis ve zeminde uygulamadan başka, alternatif parselasyon yapma şansı yoktur.

Burada, imar planında parselasyon biçimi gösterilmemiş, yapı adalarında parselasyon yaparken hangi sınırlayıcı faktörlerin gözönüne alınması gerekeceği anlatılacaktır.

TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsünce yürütülen "Konut Standartları Sistem Dinamiği" isimli çalışma ile imar mevzuatından gelen uygulama sınırlamaları, kaynak sınırlamaları ve fiziksel sınırlamalar belirlenmiştir. Fiziksel sınırlamalar içindeki boyutsal sınırlamalar parselasyonu etkileyen faktörlerdir. Bunlar, birim konut alanı, yapı blok boyutları ve parsel boyutlarıdır [33].

Parsel boyutları, imar planlarında olduğu gibi imar yönetmeliklerinde de sınırlandırılmıştır. Oysa yapı blok boyutları, yalnızca imar yönetmelikleri ile sınırlandırılmıştır. Öyleyse imar planında parsel boyutlarını sınırlandırabilecek faktörler şöyle sıralanabilir:

- Bazı imar plânlarında, üretilecek imar parsellerinin minimum büyüklüğü belirtilmiştir. Parselasyon yaparken bu alanın altına inilmez. Örneğin; A - 2, 0.15 / 0.30 verilmekte ve en küçük parsel büyüklüğü 700 m²'dir denilmektedir.

- Bazı imar adalarında, yapı kitleleri plana işlenerek parselasyon sırasında parsel ayırma çizgilerinin nerelerden geçirilebileceği belirtilmiştir. Örneğin; kitle boyutları ile yükseklik verilmekte, dolayısıyla parselasyon sırasında komşu bahçe mesafesini belirleyen parsel sınırını etkilemektedir.

- Çoğu zaman imar planlarında yapı adalarının düzeni, bahçe uzaklıkları, kat adetleri, (TAKS) ve KAKS örneğin; Ayrık 4 kat, yoldan 5 m komşudan 3 m ve 0.30/1.20. gibi verilmiştir. Bu tür adalarda üretilecek parsel alanı, yapı nizamına ve taban alanına göre belirlenir.

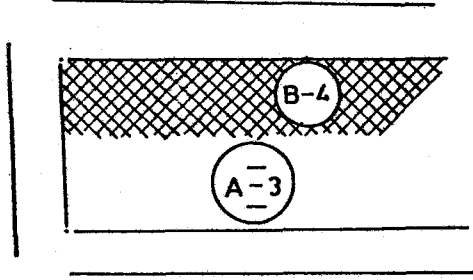
Çoğu zaman imar planlarında, yapılanmaya ve parselasyona ilişkin hüküm bulunmayan hallerde başka bir deyişle parselasyonu doğrudan sınırlayan boyut ve büyüklük değerleri de (TAKS,KAKS, bahçe mesafeleri) verilmemektedir. Bu durumlarda imar mevzuatına göre, "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir. Bu yönetmelikle belirlenen genel kurallar şunlardır:

- Tip İmar Yönetmeliğinde yer alan hükümlerin, imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı sürece, uygulanması gerekmektedir. Çünkü bu yönetmelik, büyükşehir belediyeleri dışında belediyelerce planlı bölgelerde uyulması zorunlu olan genel esasları ve asgari koşulları belirleyen yasal bir belgedir.

- İmar planında yapı nizamı ve kat adedi (örneğin; A-5) verilen, ancak ön bahçe mesafesi getirilmeyen ticaret veya konut bölgelerinde, tip imar yönetmeliği'nin 18'nci maddesinde açıklanan 5.00 m ön bahçe mesafesinin bırakılması gerekmektedir.

- Bazı yapı adalarında "inşaat yaklaşma sınırı" ve yalnızca yapı nizamı ile kat adedi (örneğin; B-4) verilmektedir. Bu durumda tip yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili 18'nci maddesi gereği ayrıca ön bahçe mesafesi bırakılmaz.

- Bazı imar adalarında, ada ayırma çizgisi bulunmadan iki ayrı yapı nizamı ve iki ayrı (konut ve ticari) kullanım bulunabilir (Şekil 4.6.1.1). Söz konusu bu tür imar adalarında, bu iki farklı imar planı hükmünü uygulamak üzere çift sıra parseller oluşturulmalıdır.



Şekil 4.6.1.1: İfraz Hattı Verilmeyen İmar Adası

- Tip imar yönetmeliğinin arka bahçe mesafeleri ile ilgili 28' nci maddesine göre; arka bahçe mesafesinin bina yüksekliğinin yarısına eşit olacağı hükmü getirilmiştir. Ancak, teşekkül etmiş yapı adalarında, daha önceki plan ve mevzuata göre yapılmış binalar varsa ve bunlarda 3 metre arka bahçe mesafesi bırakılmış ise, parselasyon sırasında bu mesafenin dikkate alınması gerekir.

Ayrıca yukarıda sayılan kuralların dışında parsel boyutlarını etkileyen faktörlerin kendi aralarında şu ilişkiler de bilinmelidir:

- Minimum parsel alanı hesabında, yönetmelikler gereği cephe sınırlandırılmış olmasına rağmen ada derinlikleri sınırlandırılmadığından en etkili değer, ada derinliğidir.

- Parsel boyutunu, adanın tüm biçim ve boyutu ile yapı nizamı önemli derecede etkilemektedir.

- Yerleşme yoğunluğu yapı nizamının seçimini de etkilemektedir. Yoğunluk ise bina tipleri ve yükseklikleri ile yakından ilgilidir.

- Parsel genişliği, yapı düzenlerine göre değişmekle beraber, parsel derinlikleri her yapı düzeni ve bu düzenlerdeki her türlü parsel için aynıdır.

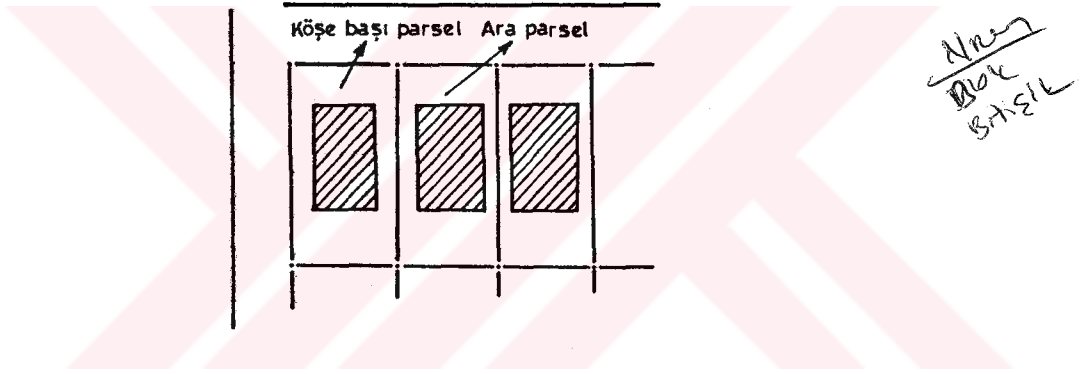
- Parsel genişliği ve derinliğini, yapı yüksekliği etkiler. Çünkü, yapı yüksekliği bina cephe genişliğini ve arka bahçe mesafesini etkiler.

- Parsel genişliğini bina cephesi etkiler. Parsel derinliğini de, yapı düzeni ne olursa olsun yapı derinliği etkiler.

4.6.1.1 Parsel Genişliğinin Belirlenmesi

Parsel genişliğinin belirlenmesinde üç etken vardır. Bunlar yol, bahçe mesafesi, bina cephesi ve komşu bahçe mesafesidir. Özellikle, bina cephesinin minimum ve maksimum değerleri imar planında verilmediğinde tip imar yönetmeliğinden alınması gerekir.

Ayrık Nizamda; Köşebaşı ve ara parsel olmak üzere, iki tür parsel şekli vardır (Şekil 4.6.1.1.a).



Şekil 4.6.1.1.a: Ayrık Nizam

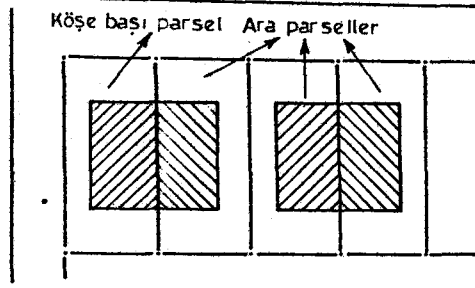
a) **Köşebaşı parsel genişliği:** Yol bahçe mesafesi + bina cephesi + komşu bahçe mesafesi

b) **Ara parsel genişliği:** Komşu bahçe mesafesi + bina cephesi + komşu bahçe mesafesi

İkiz Nizamda; Yapı adası boyunca, yol başlarında köşebaşı ve ara parsellerde ara parsel olmak üzere iki tür parsel şekli vardır (Şekil 4.6.1.1.b).

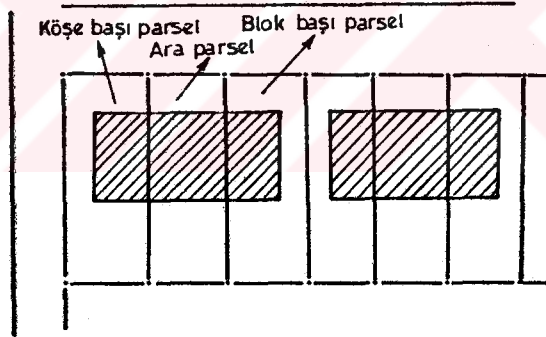
a) **Köşe başı parsel genişliği:** Yol bahçe mesafesi + bina cephesi + bahçe mesafesi

b) **Ara parsel genişliği:** Bina cephesi + komşu bahçe mesafesi



Şekil 4.6.1.1.b: İkiz Nizam

Blok Nizamda; Köşebaşı, ara ve blokbaşı olmak üzere üç tür parsel şekli vardır (Şekil 4.6.1.1.c).



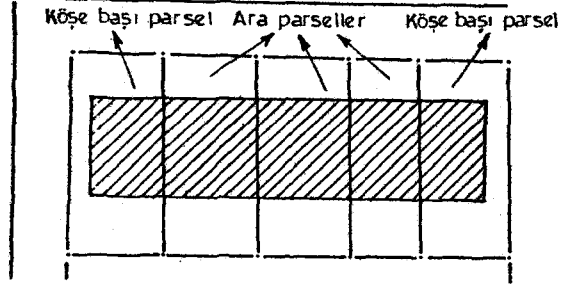
Şekil 4.6.1.1.c: Blok Nizam

a) *Köşe başı parsel genişliği*: Yol bahçe mesafesi + bina cephesi

b) *Ara parsel genişliği*: Bina cephesi

c) *Blokbaşı parsel genişliği*; Bina cephesi + komşu bahçe mesafesi

Bitişik Nizamda; Köşebaşı ve ara parsel olmak üzere iki türdür (Şekil 4.6.1.1.d).



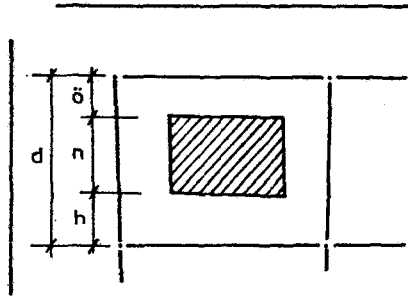
Şekil 4.6.1.1.d: Bitişik Nizam

a) *Köşebaşı parsel genişliği*: Yol bahçe mesafesi + bina cephesi

b) *Ara parsel genişliği*: Bina cephesi

4.6.1.2 Parsel Derinliğinin Belirlenmesi

Parsel derinliğinin hesabına etki eden faktörler , dört türlü yapı nizamı için aynıdır (Şekil 4.6.1.2.1).



Şekil 4.6.1.2.1: Parsel Derinliğinin Belirlenmesi

Burada;

$d = \text{ö} + n + h$ (H/2) Şeklinde ifade edilir.

4.7 Birim Konut Alanının Seçimi

Parselasyon işlemi sırasında minimum cephe ve derinlik ile TAKS, birim konut alanına doğrudan olumsuz etki yapmaktadır. Ancak parselasyonu yapacak harita mühendisi, minimum parsel boyutları altına düşmeden üretilecek imar parselinde oluşacak yapının, kullanım alanını belirleme hakkına sahiptir. Bu bölümde seçilecek birim konut alanı ne kadar olmalıdır, sorusu irdelenecektir.

Konut standartları, genellikle barınma koşullarını yansıtan ortalama rakamlarla anlatılır. Bu standartlar, genel olarak, "oda sayısı", ya da "metrekare taban alanı" olarak gösterilir [1].

1960 yılından sonra, ülkemizde konut sıkıntısına çözüm için sosyal mesken konusu ortaya atılmıştır. Amaç, dar ve sabit gelirlili vatandaşları ev sahibi yapmaktır. 1960'lı yıllarda şehirlerde yaşayan hane halkı ortalaması 5.09 kişi hesabıyla birim konut alanı 60 m² olarak önerilmesine rağmen [34] 1964'te asgari nitelikte konut standardı 69.3 m² olarak belirlenmiştir [30]. Günümüzde ise hane halkı ortalaması 4.5 kişiye [18] düşmesine rağmen konut alanı 75 m²'ye çıkarılmıştır.

Ancak belirlenen birim konut alanları yabancı ülkelerin standartlarına uygundur. Halbuki bu ülkeler ailelerinin sosyal yapısı, Türk ailelerinin toplumsal alışkanlık ve geleneklerine uymamaktadır. Çünkü, ülkemizdeki ortalama hane halkı büyüklüğü, örnek alınan diğer ülkelerinkinden çok daha fazladır. Dolayısıyla Türkiye gerçeklerine göre küçük olarak belirlenen sosyal mesken büyüklük standardı hiç bir zaman gerçekleşme şansına kavuşmamıştır[35]. Nitekim 1980'li yıllara kadar üretilen konutların ortalama alanları incelenecek olursa, bunların 90 m²'nin üzerinde olduğu ve 1980 - 90 yılları arasında ise bu rakamların 107 m² ye çıktığı görülmüştür [36].

Nüfusa bağlı olarak, konut ihtiyacının arttığı günümüzde konut birim alanının artmasının temelinde tüketici eğilimlerinin ve hayat standartlarının yükselmesi [1] yatmaktadır.

Tüm bu sayılan gerekçelerle, parselasyonda üretilecek imar parselinin büyüklüğü belirlenirken, birim konut alanının en az 100 m² olarak seçilmesi gerçekçi olacaktır.

5. İMAR PARSELİ ÜRETİM YÖNTEMLERİ

İmar parseli, kadastro parsellerinin plan ve yönetmelik şartlarına göre parsellenmesi ile oluşturulur. Parselasyon ise imar planlarının uygulanması için çok önemlidir. Parselasyon ile arazi üzerindeki yapılaşmanın plan ve mevzuata uygun olarak şekillenmesi için çeşitli taşınmazların birleştirilmeleri veya bölünmeleri ile düzgün imar parseli olarak ayrılması sağlanır [37].

İmar parseli üretim yöntemlerini anlatmaya geçmeden önce, ülkemizde bu faaliyetin harita mühendisliğinin uğraş alanına ne zaman girdiğini belirtmek faydalı olacaktır.

Ebniye Kanunu, Osmanlı İmparatorluğu'nun ilk İmar Kanunu olup, belediyelerin, imar faaliyetleri ile ilgili hükümlere yer verdiği gibi imara yeni açılacak arazilerin sahiplerinin mükellefiyetlerini de belirtmekteydi. Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde yapılan şehir imar plânları, daha çok harita mühendisliğinin gelişmesine yardımcı olan bir özellik göstermiştir denilebilir [38].

Ancak imar plânlarıyla harita mühendisliğine ihtiyaç duyulmasına karşın, harita mühendislerinin sayıca yetersizliği ve özellikle askeri amaçlara yönelik çalışmaları sözü edilen dönemden itibaren başka meslekleri, örneğin; mimar, inşaat mühendisi, ziraatçı gibi harita mühendisliğinin işlevlerini yerine getirmeye itmiştir.

Kanun ve yönetmeliklerimize, harita mühendisliğinin sayıca azlığının etkisi hakimdir. Nitekim ülkemizde gerçek anlamda sivil haritacılık eğitiminin başladığı 1949 yılından günümüze kadar beşbinin üzerinde mühendis yetiştirmesine rağmen hâlâ günümüzdeki imar kanunu ve yönetmeliklerinde özellikle şehir plâncısı ve mimarların parselasyon plânını hazırlamasına imkân tanınmıştır. Böylece bir deyişle imar parseli üretim yöntemi, harita mühendisliğinin yanında aynı zamanda sözü edilen meslek grubunun da faaliyet alanına girmiştir.

Fakat her ne kadar olay harita mühendisleri için kabul edilemeyecek bir durum ise de, uygulamada günümüz için bir çok şehir plancısı kanunların önerdiği parselasyona müdahale işlemini yapmamakta, yapı adalarını ada bazında bırakmaktadır. Mülkiyet dokusu dikkate alınmadan yapılacak parselasyonun olumsuzlukları görülmekte ve ayrıca harita mühendisleri de çeşitli yollarla imar faaliyetlerinde etkinliklerini artırmaktadırlar. Bu durumda parselasyon verilerinden faydalanılarak adanın parsellenmesi mülkiyet dokusu da dikkate alınarak harita mühendisleri tarafından gerçekleştirilmektedir.

Yukarıda bahsedilen gelişmeler sonucu, uygulamada imar parseli üretiminde iki yöntemin kullanıldığı gözlenmiştir [39]. Bu yöntemler;

1) Şehir plancıları tarafından imar planındaki yapı adaları, mülkiyet dokusu düşünülmeden minimum cephe şartları dikkate alınıp, çok sayıda parsel üretilmesini amaçlayarak parsellere ayrılmaktadır. Standart şekilde üretilen bu parselasyon şekline, kadastro parsellerinin dağıtımı sırasında uymak zorunluluğu bulunduğundan bu tür parselasyon şekline "Parsele Göre Tahsis" denilecek ve PGT ile ifade edilecektir.

2) Yapı adaları imar planlarında şehir plancıları tarafından çoğu zaman yönetmeliklere rağmen parsellenmemektedir. Bu gibi durumlarda harita mühendisleri, dağıtım sırasında kadastro parsellerine tahsis edecekleri alana göre çoğu zaman minimum cephe şartları üzerine çıkarak, ama parselasyon verilerini dikkate alarak standart ve homojen yapıya sahip olmayan parseller üretirler. Bu çalışmada bu tür parselasyon şekline "Tahsise Göre Parselasyon" denilecek ve TGP kısa gösterimiyle ifade edilecektir.

1956 yılında yürürlüğe giren İmar Kanunu'nun 42'nci maddesinin uygulama yönetmeliği 1973 yılında yürürlüğe girmiştir. Ancak kanunun yürürlüğe girmesinden sonra uygulama işlerinin yürütülmesi için 1957 yılında yürürlüğe giren İmar Nizamnamesinin 30 - 37'nci maddeleriyle uygulama için gerekli bilgiler bir dereceye kadar tamamlanmaya çalışılmıştır. İlk kez İmar Nizamnamesinde parselasyona yönelik şu ilkeler belirlenmiştir;

- Dağıtımda parsellere aynı yerden yer tahsis edilmeli ve binaların müstakil tam bir parselde intibak etmesi sağlanmalıdır.

- Hisselendirmede, parsellere aynı şart ve kıymette yer verilmeli ve mümkün olduğunca komşu parseller ile hisselendirilmelidir.

Nitekim İstanbul ve Ankara'da harita mühendisi olmayan elemanlar tarafından yapılan uygulamalar çok şikayetlere neden olmuş ve sonunda bu madde Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir [40].

Arsa ve arazi düzenlemeleri konusunda, 42'nci madde yönetmeliği yürürlüğe girinceye kadar geçen süre içinde parselasyona yönelik fazla inceleme, araştırma yapılmadığı görülmüştür. Bu yayınlardan bazılarında, parselasyonu PGT yöntemi ile açıklamış [40] [41], bazıları ise parselasyon yöntemlerine değinmemiştir [43].

1973 yılında 42'nci maddenin uygulama yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelikte de yine parselasyon için ,PGT yöntemi önerilmiştir. Belirlenen temel ilkeler şunlardır;

- İmar adaları geçici blok ve parsellere ayrılır.
- Hangi kadastro parseline, hangi imar parselinin tahsisinin yapılacağı tahsis cetveliyle belirlenir.
- Belirlenen alanlara itarasyon yöntemiyle grafik olarak ulaşılır ve parsel köşeleri araziye uygulanarak röleve ölçüsü yapılır. Böylece parsellerin kesin alan ve boyutları belirlenmiş olur.

Anlatılmaya çalışılan parselasyon yöntemlerinde, parselleme grafik esaslar ile yapıldığından alan m² olarak ve aplikasyon duyarlılığı da cm inceliğinde belirlenmiştir.

Yönetmeliğin yayımından sonra, yazılan kaynaklarda da yine PGT yöntemi anlatılmış ve alternatif bir parselasyon yönteminden bahsedilmemiştir [7] [32] [43] [44].

İmar Kanunu'nun 18'nci maddesine ait uygulama yönetmeliğini parselleme bölümü de eski yönetmelikten aynen alınmıştır. Dolayısıyla önerilen parselasyon yöntemi de aynıdır. Ancak 1987 tarihinde yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği (BÖHY) ile parselasyonda parsel köşe koordinatlarının ve alanın ise koordinatlara göre dm² inceliğinde hesaplanması istenmektedir (md: 246 - 259). Dolayısıyla parseller için aplikasyondan sonra röleve alımı yapmaya gerek kalmamaktadır. Çünkü kesin alanlar ve koordinatlar aplikasyondan önce hesaplanabilmelidir.

Parsel köşe koordinatlarının, alana göre belirlenmesi ile ilgili yöntem hakkında yalnızca bir kaynakta yeteri kadar açıklanma yapılmıştır [42].

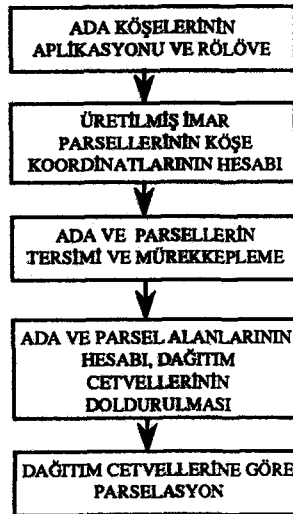
TGP yönteminin teknik temeli parsel köşe noktalarının hesabı ve alanın sayısal olarak elde edilmesidir. Bu yöntemde elde edilen parsel köşe değerleri doğrudan araziye aplik edilebilecek ve röleve alımına gerek kalmayacak şekilde kesindir. Nitekim parsellemede TGP yöntemine değinen ve uygulanmasını öneren çalışmalara rastlanmıştır [19] [45].

5.1 Standart Boyutlarda Parsel Üretimi (PGT)

İmar planlarının en küçük yapı birimi olan imar parsellerinin oluşturduğu parselasyon planları, imar planlarının yapımına dair yönetmelikteki kurallar gereği çoğu zaman imar planları hazırlanırken planla birlikte düzenlenmektedirler. Bu gibi paftalardaki parselasyon planlarının uygulanmasına parselere göre tahsis (PGT) ve oluşan paftaya da parselasyon haritası diyoruz.

Ancak imar planları üzerinde parseller gösterilmemiş olsa dahi, parselasyon sırasında bir çok harita mühendisi PGT'yi kullanmaktadır. Çünkü amaç yapılan parselasyonun ekonomik olmasıdır. Yani parselasyon planı, imar planı ve yönetmeliğinin tüm hükümlerine uymakla birlikte, en çok imar parseli elde edilecek biçimde düzenlenmelidir [7].

PGT yöntemi ile hazırlanmış veya hazırlanacak parselasyon planlarında yapılan işlemler şöyle sıralanabilir (Şema 5.1):



Şema 5.1: PGT İş Akışı

- Önce her bir adada planda verilen yapı nizamına göre, köşebaşı ve ara parsellerin minimum parsel cephe uzunlukları belirlenir. Mümkün olduğunca eşit alan ve cepheli maksimum sayıda parsel üretilmeye çalışılır.

- Binalı kadastro parsellerini müstakil bir imar parseline isabet ettirmek için parsel çizgilerinde bir miktar kaydırma yapılır.

- İmar ada köşe koordinatlarından faydalanılarak önce ada ayırma çizgisinin köşe koordinatları II. temel ödevden hesaplanır. Daha sonra parsel köşe koordinatları, minimum cephe uzunluklarına göre hesaplanır.

- Her bir ada için ada köşelerinin rölöve ölçü değerlerinden parsel köşelerinin ise üretilen koordinat değerlerinden yararlanarak, koordinatlarıyla ada ve parsel alanları hesaplanır.

- Parsel köşelerinin koordinatları bulunduğuandan, aplikasyondan sonra parsellerin rölöve ölçüleri yapılmaz. Eğer grafik yöntemle yaklaşık hesaplanmış ise parseller, uygulama krokilerinden yararlanarak araziye applike edilir ve rölöve ölçüsü ile kesin boyut ve değerleri elde edilir.

- Kesin boyutları ile belirli olan parseller, bulunduğu ada içine çizilir ve mürekkeplenir.

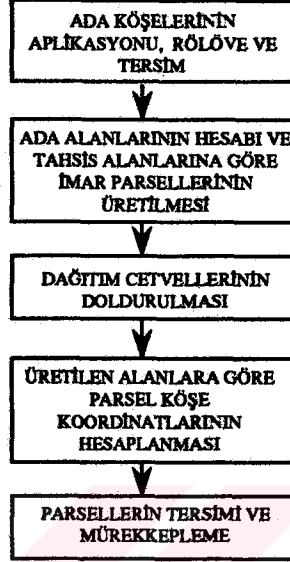
- Dağıtıma başlamadan önce parselasyon haritası üzerinde imar parsellerine ayrılan kısımlar ile bu kısımları içine alan kadastro parselleri karşılaştırılarak, hangi kadastro parseline karşılık hangi imar adası ve parselinin tahsis edilebileceğini göstermek üzere tahsis çizelgesi düzenlenir [7].

- Bundan sonra dağıtım cetvellerindeki imar parsel alanları ve özet cetvelindeki tahsis alanlarına göre dağıtıma geçilir. İmar adalarının hangi imar parsellerini içine aldığı ve bu parsellerin hangi kadastro parsellerine karşılık verileceği kararlaştırılır ve buna göre de dağıtım yapılır.

5.2 Tahsis Alanlarına Göre Parsel Üretimi (TGP)

İmar planlarında ada bazında bırakılan yapı adalarının, üzerine şablon gibi yerleştirilen kadastral dokunun ve parsel verilerinin dikkate alınarak parsellemesidir. Tahsise göre parsel (TGP) adını verdiğimiz bu yöntem ile, nimet - külfet dengesizliği ve mülkiyetten kaynaklanan sorunların minimuma indirilmesi ve âtıl kalan kadastro parsellerinin süratla yapılaşmaya geçmesi amaçlanmaktadır.

TGP yöntemi ile üretilen parselasyon haritasında, parsellemeye şu işlemler yapılır (Şema 5.2):



Şema 5.2: TGP İş Akışı

- Düzenleme bölgesindeki imar adalarında yapı nizamına ve ada derinliklerine göre minimum alana sahip köşe başı ve ara parsellerin boyutları belirlenir.

- Düzenlemeye giren kadaströ parselleri, tahsis miktarlarına göre küçük alanlıdan büyüğüne doğru sıraya dizilir. Minimum imar parseli alanının altındaki kadaströ parselleri belirlenir ve bunların peşinen hisseleneyeceği bilinir.

- Teknik nedenle hisseleneyecek parsellerin kimlerle veya hangi parselle hisseleneyeceği mülkiyet analizi sonucu soyadı, kan bağı veya arazideki ön çalışmalar sırasında tespit edilir.

- Üzerinde bina olan ve korunması gereken kadaströ parselleri ile zorunlu olan örneğin; kat mülkiyetli, arazinin tamamına yapı yapılmış olan diğer parseller arazide yapılan ön çalışma ile belirlenir. Hisseli olacağı kesinleşen parseller var ise bunlar kendi aralarında gruplandırılır ve hisse çözümünde belediye parselleri, yoldan ihdas ve hazine arazisi gibi parseller ile hisselenendirilmesi planlanır.

- Yoldan ihdas, belediye, hazine ve vakıflara ait parseller kendi aralarında gruplandırılır. Eğer bölgede kamu tesis alanı varsa, bu alanlara bu parsellerin doğrudan tahsisinin sağlanması için ilgili kurumlar ile yazışma yapılır.

- Oluşturulacak imar parsellerinin minimum ve maksimum boyutları arasındaki imar parselleri için vatandaş veya kooperatif gibi tüzel kişilerden gelen istekler gruplandırılır ve değerlendirilir.

- Eğer düzenleme bölgesinde mevcut trafo, plon ve yüksek enerji nakil hatları varsa, kullanımına devam edip etmeyeceği veya hisselendirme durumlarının nasıl değerlendirileceği konusunda Türkiye Elektrik Kurumu ve doğal gaz boru hattı da varsa bu kez Botaş Genel Müdürlüğü ile işbirliğine gidilerek düzenleme sonrası hukuki ve teknik sorunların ortadan kalkmasına çalışılır.

- Eğer düzenleme bölgesi mevcut veya genişletilecek bir karayoluna komşu ise imar adaları ile uyum sağlanması ve çıkacak sorunları aza indirmek için kamulaştırma sınır taşlarının koordinat değerleri ve diğer bilgiler ilgili karayolları teşkilatı ile ilişkiye girilerek elde edilmeye çalışılır.

- Eğer düzenlemeye giren kadaströ parselleri üzerinde ipotek, haciz gibi sınırlayıcı aynı haklar varsa, bu tür parsellere mümkün olduğunca aynı konum ve değerde hissesiz imar parseli verilmeye çalışılır. Çünkü ipotek ve hacize esas değer takdirleri, mevcut parsel için yapılmıştır.

- Mümkünse, plân ile verilmiş olan kat yüksekliği yanında kottan kat kazanma durumunda olan imar adası ve kadaströ parselleri arazide yapılacak ön çalışma ile tespit edilmeye çalışılır.

- Parselasyonun sağlıklı yapılabilmesi için yukarıda sayılan sınırlayıcı giriş verilerinin gözardı edilmemesi gerekir. Bu tespitlerden sonra, önce adalara isabet eden kadaströ parsel alanları toplanır ve imar ada alanı ile karşılaştırılır. Aradaki fark, adaya dışardan kadaströ parseli tahsis edilecek veya dışarıdaki adalara bu adaya isabet eden kadaströ parsellerinden aktarılacak yorumuyla artı - eksi alanlar yazılır. Düzenleme sırasında büyük bir kısmı kamu tesis alanlarında kalan parsellere hangi adalar içerisinde tahsis yapılacağı kararlaştırılır.

- Öncelikle korunması gereken binalı kadaströ parsellerine müstakil ve oluşturulacak imar parsellerine tecavüzsüz olacağı imar parseli tahsis edilmeye çalışılır.

- Bazı parsellerin alanı sınır düzeltmesi ile halledilebiliyorsa, düzgün parseller yerine kadastro sınırına uyulmaya çalışılır.

- Dağıtım her kadastro parselinin, parsel izleme fişlerinden takip edilir.

- Dağıtımda tüm adaların aynı anda dağıtımı çok zor ve yanlışlığa sebep olacağından üç - beş adanın kombinasyonu şeklinde dağıtım yapmak gerekir.

- Dağıtımı biten ada, dağıtım çizelgeleri ve parsel fişlerinden izlenerek dağıtımın doğruluğu denetlenir.

- Hisseli oluşturulması gereken parsellerde, hisse miktarları mümkün olduğunca eşit tutulmaya çalışılmalıdır. Ayrıca minimum parsel alanının 1/3'ünden daha küçük tahsis yapılacak kadastro parselleri, belediye parseli ile ortak edilerek küçük hisseli parsellerden oluşan bir depo parselde birleştirilir.

- Tüm paftanın parsellenmesi ve dağıtımı bittiğinde, aplikasyon için gerekli parsel ait parsel köşe koordinatları, alan sabit kalmak üzere istenilen şartlarda örneğin; cephe kenarına dik veya paralel gibi hazırlanacak bilgisayar programı ile çok kısa sürede ve sıfır tecvizle elde edilir.

5.2.1 Hissedar Sayısına Göre Parsel Üretimi

1985 yılında yürürlüğe giren imar kanununun da, arsa ve arazi düzenlemelerinde hisse çözümüne yönelik uygulama yapmak mümkün değildi. Ancak imar planı içindeki kadastro parsellerinin çoğu hisseli satış ile çok hisseli yapıya sahip bulunmaktaydı ve dağıtım sonucu yine hissencilik devam etmekteydi. 1987 yılında kanun koyucu 3290 sayılı yasayla 18'nci maddeye ek bir madde getirmiş ve hisse çözümüne imkan sağlamıştır. Fakat müşterek mülkiyetli kadastro parsellerinin hisselerinin çözülebilmesi için bazı ön şartların bulunması gerekmektedir. Bu şartlar;

a) Parseller imar planı içerisinde ve üzerinde hiç yapılanma bulunmayan veya yoğun bir yapılaşma olmaması nedeniyle mevcut imar planının ıslah imar planı olarak değiştirilmesine gerek olmayan alanlar olmalıdır,

b) "*Kayden hisseli, mahallen müstakil*" olmalıdır. Yani hissedarlar kendi aralarında bir gizli muvafakata dayanan özel parselasyona sahip olmalıdırlar.

c) Belediye meclisi, imar uygulaması sırasında bu parsellerde 3290'a Ek: 1 maddesi uygulaması yapılmasına karar vermeli ve oluşan imar parsellerinin hangi hissedarlara verildiğini encümen kararı ile onamalıdır.

Bu uygulama ile hissedarlar ya müstakil, ya da daha az hisseli parsellere sahip olurlar. Ancak bu maddenin uygulanması, kadastro tarafından yeterli ve gerekli yönerge, uygulama yönetmeliği çıkarılmadığından bugün için zor görülmektedir.

5.3 PGT ve TGP ile İlgili Örnek Uygulama

Yukarıda anlatılan yöntemler ile ilgili dağıtım ilkelerine uygun olarak, aynı bir adada örnek uygulama (şekil: 4.7.3.a,b)'de yapılmıştır.

Parselasyon için veriler şunlardır;

Kadaströ parselleri toplamı	: 5852.00 m ²
İmar ada alanı	: 4512.75 m ²
DOFO	: 0.228853
Bu adada üretilecek ortalama minimum imar parsel alanı	: 350.00 m ²
Konut birim alanı	: 105.00 m ²

Parsel No	Senet Alanı	Tahsis
1079	380	293.04
1080	900	694.03
1081	880	678.61
1082	882	680.15
1083	660	508.96
1084	675	520.52
1085	1475	1137.44

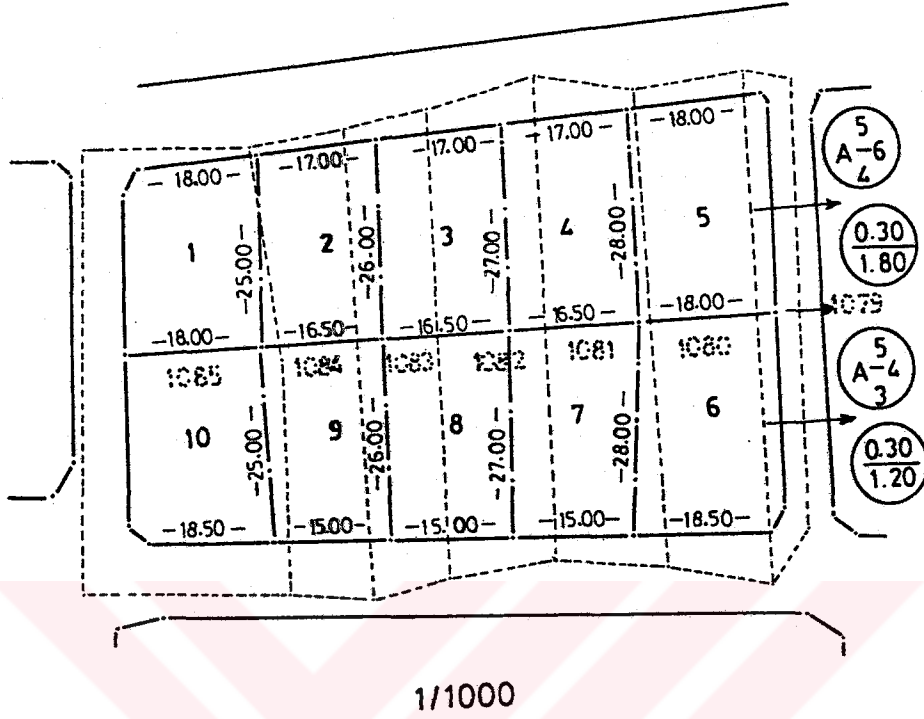
Yapı Nizamı	Minimum Parsel Cephesi		Minimum Bina Cephesi (m)
	Köşebaşı (m)	Ara Parsel (m)	
Ayrıık - 6 Kat	17	16	9
Ayrıık - 4 Kat	16	14	8

Not: Bu Değerler 3194 ve Trabzon Tip İmar Yönetmeliklerine göre belirlenmiştir

Burada PGT yöntemi ile üretilmiş imar parsellerinin minimum cephe şartlarının üzerine çıkılarak az miktarda kaydırılması mümkündür. Ancak üretilmiş olan imar parsel sayısı değiştirilmemelidir (Şekil 5.3.a).

TRABZON

20i-II



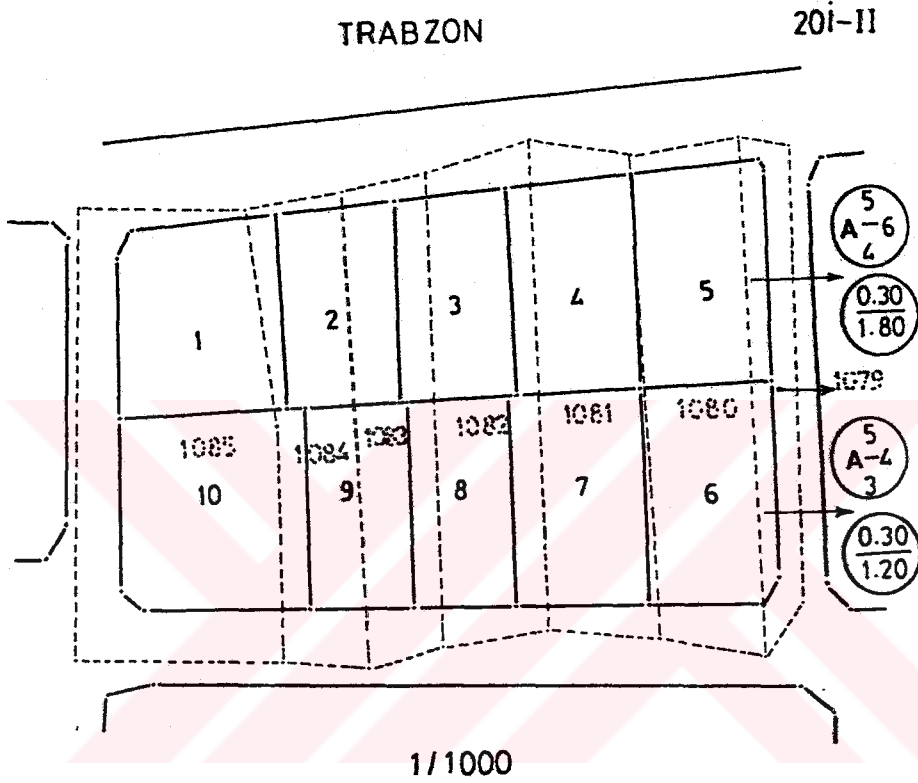
Şekil 5.3.a: PGT Yöntemi ile Yapılmış Parselasyon

PGT yöntemine göre yapılan parselasyon sonucunda H; hisseli ve M; müstakili göstermek üzere; aşağıdaki dağıtım durumu oluşmuştur (Çizelge 5.3.1).

Çizelge 5.3.1: PGT Yöntemine Göre Dağıtım

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1079				H: 293.04						
1080					M: 513.00	H: 181.03				
1081				H: 167.58		H: 347.97	H: 167.06			
1082			H: 221.94			H: 266.06	H: 192.15			
1082			H: 221.94				H: 225.23	H: 61.79		
1084		M: 427.13						H: 93.39		
1085	M: 441.00							H: 246.44	M: 450.00	

TGP yöntemine göre minimum cephe şartları altına düşmeden uygulama öncesi müstakil parsel alabileceklere olabildiğince optimum şartlara sahip müstakil parsel verilmeye ve aynı zamanda dağıtım ilkelerine uyulmaya çalışılmıştır (Şekil 5.3.b).



Şekil 5.3.b: TGP Yöntemi ile Yapılmış Parselasyon

TGP yöntemi ile yapılan parselasyon sonucunda ise, aşağıdaki dağıtım elde edilmiştir (Çizelge 5.3.2).

Her iki yöntemde de 10 adet imar parseli üretilmiştir. Ancak PGT yönteminde 4 adet müstakil parsel üretilirken bu rakam TGP yönteminde 7'ye çıkmıştır.

5.4 PGT ile TGP Yöntemlerinin Olumlu ve Olumsuz Yönleri

PGT ve TGP yöntemlerinin sosyal, ekonomik, hukuki ve teknik yönlerden birbirlerine göre üstünlükleri vardır. Aşağıdaki bölümlerde yöntemlerin olumlu ve olumsuz yönleri incelenecektir.

Çizelge 5.3.2: TGP Yöntemine Göre Dağıtım

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1079						H: 293.04				
1080					M: 493.00	H: 201.03				
1081				M: 448.00			H: 230.61			
1082			M: 432.00				H: 147.15	H: 101.00		
1082		M: 416.00					H: 92.96			
1084							H: 165.52	M: 364.00		
1085	M: 500.00									M: 637.44

5.4.1 PGT Yönteminin Olumlu Yönleri

- Devletin veya belediyenin mülkiyetindeki araziler planlanırken imar parsellerinin plan üzerinde gösterilmesi yararlıdır. Şöyleki; belediyenin dar gelirli vatandaşlarını arsa ve evsahibi yapabilmek için mülkiyetindeki arazileri standart boyutlarda parselleyerek tip ve ucuz arsaların üretilmesi yapılaşmada kolaylık sağlar. Ayrıca devletin çeşitli amaçlar için yaptığı planlamalarda parsel boyutları belirlenebilir.

- Tek mülkiyetli büyük parsellerde, çok üyeli ve standart m²'li konut birim alanları belirli kooperatiflerde ve sanayi amaçlı standart bina yapılacak bölgelerde plan yapılırken, plancı tarafından parsellerin adanın üzerinde gösterilmesi tip projelerinin uygulanmasında büyük kolaylıklar sağlayacaktır.

- Tarihi ve kültürel dokuya sahip sit alanlarının civarında ve estetik ve sülietin bir uyum içinde korunabilmesi için mevcut tarihsel mülkiyet dokusuna uygun parselasyon yapılması istenen bölgelerde, imar planında parsel boyutlarının gösterilmesi arzu edilen sonuca ulaşmak için uygun olacaktır.

5.4.2 PGT Yönteminin Olumsuz Yönleri

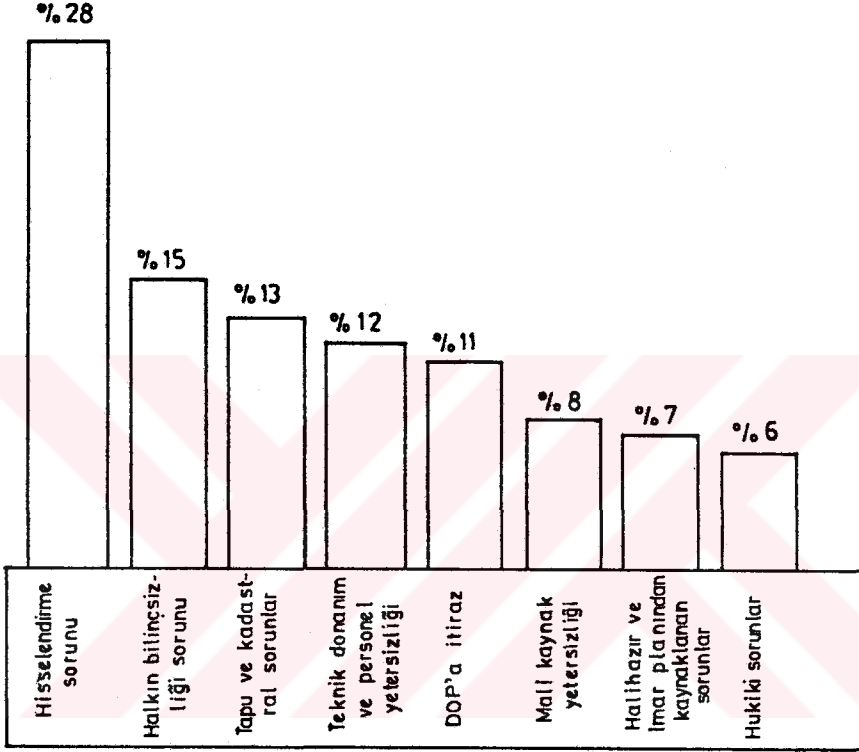
- PGT yöntemini savunan şehir plancıları, estetik açıdan göze hitap eden biçim ve boyutlarda, homojen olarak imar adasına dağılmış imar parselleri oluşturulduğunu ileri sürmektedirler. Oysaki mimarlar bu standart monoton parsel üretimine şiddetle karşı çıkmaktadırlar. Mimari yönden şöyle yorum getirmektedirler: *"Yol ağı, parselasyon ve yapı düzenleri, beraberce ve karşılıklı etkileşim içinde yapıların hacimlerini saptamaktadır. Oysa yapı hacmi, bir yoğunlaşma sorunu olduğu kadar, çok önemli bir mimarlık ögesidir. Verilen kararlarda, belirli bir yapı düzeni sağlamak amacı dışında, mimarlık sorunu üzerinde gereğince durulmadığı görülmektedir. Sonuç olarak, imarın yarattığı bu "sabun kalıbı" parseller, yapıların mimarisini etkilemekte ve mimarın tasarımı alanını büyük ölçüde sınırlamaktadır"* [46].

Bu arada 1966 yılında İmar ve İskân Bakanlığının *"Yerleşme Planlaması Esasları ve Çizim Normları"* isimli bir eğitim kitabında, konu hakkında şöyle denilmektedir *"... Esneklik kavramı henüz ülkemizde her yönüyle kabul edilmiş değildir. Yürütülen planlama çalışmaları bir mimarlık çalışması niteliğinde götürülmüş ve şehirlerin gelişme bölgeleri en son noktasına kadar detaylı bir şekilde planlanmıştır. Öyle ki, örnek bir iki plan dışında, diğerlerinde gelişme sahalarının tüm parsellemeleri gösterildiği gibi ayrıca bu parseller üzerinde yapılacak binaların gabarileri bile tespit edilmiştir. Bu anlayışın getirdiği standart parsel ve tip bina oluşumu ile, değişik zaman ve koşullarda ayrı kişiler tarafından yapılacak binaların hepsi için karar vermek bir plancının aşırı müdahalesi olarak değerlendirilebilir. Bu yolda ısrar etmek, bir yandan şehir plancısının emeğinin gereği dışında boşa harcanması, diğer yandan şehir biçiminde bir monotoniyeye düşülmesi tehlikeleri doğurur"* [47].

Zaten, şehir plancısının çözümlene zorunda kalacağı bir sürü sorun karşısında, tamamen mülkiyetle ilişkili parselasyon işlemini harita mühendisine, biçim ile ilgili konuların ise mimarlara bırakılması olağan sayılmalıdır.

-Aktif arsa politikasının temel amaçlarından biri de, mülkiyetlerde yapılaşmayı engelleyen faktörleri ortadan kaldırarak bir an önce yapılaşmanın başlaması için gereken önlemlerin alınmasıdır. Bu olumsuz faktör hisse sorunu"dur. Oysa ki, bu yöntemle yapılan bir parselasyonda oldukça fazla sayıda hisseli parsel oluşmaktadır. Hatta parsel cepheleri eşit alınacağından, çok küçük miktarlarda hisselenmeler olmaktadır.

Bu konuda 1991 yılında "Türkiye'de yapılan 18'nci madde uygulamalarının alan olarak büyüklüğü ve düzenleme öncesi ile sonrası karşılaşılan sorunlar" 'a yönelik soruları kapsayan bir anket hazırlanmış olup, 900'ü aşkın il ve ilçe belediyelerine gönderilmiştir. Fakat sadece 163 belediyeden cevap gelmiştir. Gelen cevaplar incelendiğinde uygulamada karşılaşılan sorunlardan en büyüğünü % 28 ile hisselendirmenin oluşturduğu görülmüştür (Grafik 5.4.2).



Grafik 5.4.2: Düzenleme Öncesi ve Sonrası Karşılaşılan Sorunlar

Bu yöntem ile aşırı derecede oluşan hisseli parsellerde başlıca şu sorunlar oluşmaktadır.

a- Sosyal Yönden: Bu yöntemde müstakil parsel tahsis edilebileceklere hisseli yer verilmektedir. Ancak sakıncalı durum yalnızca hissencilik değildir. Bu parseli oluşturan hissedarlar, belediyenin tebliği tarihinden geçerli olmak üzere yapı için altı ay içinde anlaşıp başvurma işlemlerini yerine getirmezlerse, belediye, taraflardan biri gibi ilgili mahkemede dava açarak ortak mülkiyetin tek bir mülkiyet haline getirilmesini İmar Kanunu'nun 16'ncı maddesi gereği isteyebilir. Bunun anlamı, mahkemece, ortak mülkiyetteki bir parselin açık artırma ile değerinin %60 eksikine kadar bedelle satılmasıdır. Böylece, müstakil parsel alamayan parsel sahipleri, ortak malik olduğu toprak payında elinden kaçırmak tehlikesi ile karşı karşıyadır.

Ayrıca kötü niyetli kişiler, hisselendirilen yerlerden bir hisseyi alıp kanunsuz yolları da deneyerek diğer hisseleri ucuz yolla satın almaktadırlar.

b- Hukuki Yönden: Uygulamanın iptal edilmesine sebep olabilecek, binalı olupta hisseli duruma düşen veya müstakil parsel alabilecek maliklerin Danıştay veya Bölge İdare Mahkemelerine iptal davaları açmaktadır.

Yıllardır kullandığı toprağına bir başkasının ortak edilmesini hazmedemeyen kişiler, hissedarlarla kavgalı duruma düşmektedirler.

Hisse çözümüne yönelik açılan mülkiyet davaları ile mahkemelerin iş yükü daha da artmaktadır.

c- Ekonomik Yönden: Uygulama ile müstakil imar parsellerinin değeri, çok büyük artış göstermesine rağmen, hisselendiren parsellerde artış fazla olmaktadır.

Hisseli parsellere inşaat izni verilmediğinden, inşaat müteahhiti bu tür yerleri çoğu zaman tercih etmemektedirler. Ancak hissedarların adreslerini bulabilen ve hisseleri satınalabileceğine inanan müteahhiti bu işe girmektedirler. Bu işe yapılaşma sürecini olumsuz yönde etkilemektedir.

Genellikle müteahhiti ve emlakçılar çift dairesli parselleri tercih etmektedirler. Oysa bu yöntem ile parselasyonda tek bina üzerine, çok sayıda parsel üretmek amacıyla plancının tercihine kalan ve doğrudan ada derinliğine bağlı olan birim konut alanlı parseller üretilmektedir.

d- Kadastro-Tapu Sicil Yönünden: Vatandaşların oluşturulacak imar parsellerinin büyüklüğü hakkındaki düşünceleri gözardı edilmekte ve tescil sonrası tevhit-ifraz işlemleri artmaktadır. Aynı şekilde çok karışık küçük hisse kayıtları, verasette iştiraklar, kat mülkiyetine geçiş, hisseleri sınırlı aynı haklara sahip parsellere bu hakların nakledilmesi gibi sorunlar kadastro ve sicil müdürlüklerinin iş yükünü artırmaktadır.

5.4.3 TGP Yönteminin Olumlu Yönleri

- İmar uygulamasının temel amaçlarından biri, sorunsuz kadastral parsellerin düzenleme ile sorunlu hale getirilmemesidir. Bu sorun özel mülkiyet sisteminin geçerli olduğu ülkemizde, hissesiz müstakil bir imar parseli olabilecek kadastro parsellerinin bu özelliklerini mümkün olduğunca koruyarak hissesiz parsel verebilmektir. TGP yöntemi temel olarak bu amacı gözetmektedir.

- Vatandaşın en küçük parsel boyutları üzerinde ve arzu ettikleri birim konut alanlarına uygun parselasyon yapmak mümkündür.

- Düzenleme ile müstakil imar parseline yetecek büyüklükte arazisi kalmayan hak sahiplerine belediye hissesinden bir miktarda ortak ederek depo parselinde toplandıklarından hisseli parsel sayısı da düşük tutulabilmektedir.

5.4.4 TGP Yönteminin Olumsuz Yönleri

Bazı bölgelerin temel dokuları, estetik görünümleri ve silüetleri homojen yapılaşmayı gerektirebilir. Oysaki bu yöntem ile parsel büyüklükleri homojen olmayan bir imar parselleri topluluğu oluşmaktadır. Böyle özellik arzeden bölgelerde, bu yöntem yerine PGT yöntemi tercih edilmelidir.

5.5 Parsel Üretim Yöntemlerinin Karşılaştırılması

Yöntemlerin karşılaştırılması, yönetmelikler, plancı, uygulayıcı, mimar, mal sahipleri, inşaat müteahhitleri ile hisse oluşumu, hukukî ve sosyal açıdan yapılmıştır (Tablo 5.5).

Tablo 5.5: PGT ve TGP Yöntemlerinin Karşılaştırılması

	Olumlu Yönleri		Olumsuz Yönleri	
	PGT Yöntemi	TGP Yöntemi	PGT Yöntemi	TGP Yöntemi
Yönetmelik açısından	olumlu	-	-	Bazen olumsuz
Plancı açısından	Olumlu	Bazen olumlu	-	Olumsuz
Uygulayıcı (Har. Müh.) açısından	Bazen olumlu	Olumlu	Bazen olumsuz	-
Mimari açıdan	Bazen olumlu	Olumlu	Olumsuz	-
Mal sahipleri açısından	Bazen olumlu	Olumlu	Olumsuz	Bazen olumsuz
Müteahhitler açısından	-	Olumlu	Olumsuz	-
Hisse oluşumu açısından	-	Olumlu	Olumsuz	-
Hukuki açıdan	-	Olumlu	Olumsuz	-
Sosyal açıdan	-	Olumlu	Olumsuz	-
Kadastro açısından	-	Olumlu	Bazen olumsuz	-

Tablodan da görüldüğü gibi TGP yöntemi, PGT yöntemine göre çoğu zaman daha üstündür ve tercih edilmesi gerekir. Çünkü vatandaş parselinin mümkün olduğunca değerlendirilmesini, hemen yapılaşmaya geçmesini istemekte ve belediye-mahkeme arasında koşturularak toplumsal huzursuzluk yaratacak bir çözümlü arzu etmemektedir.

6. UYGULAMA

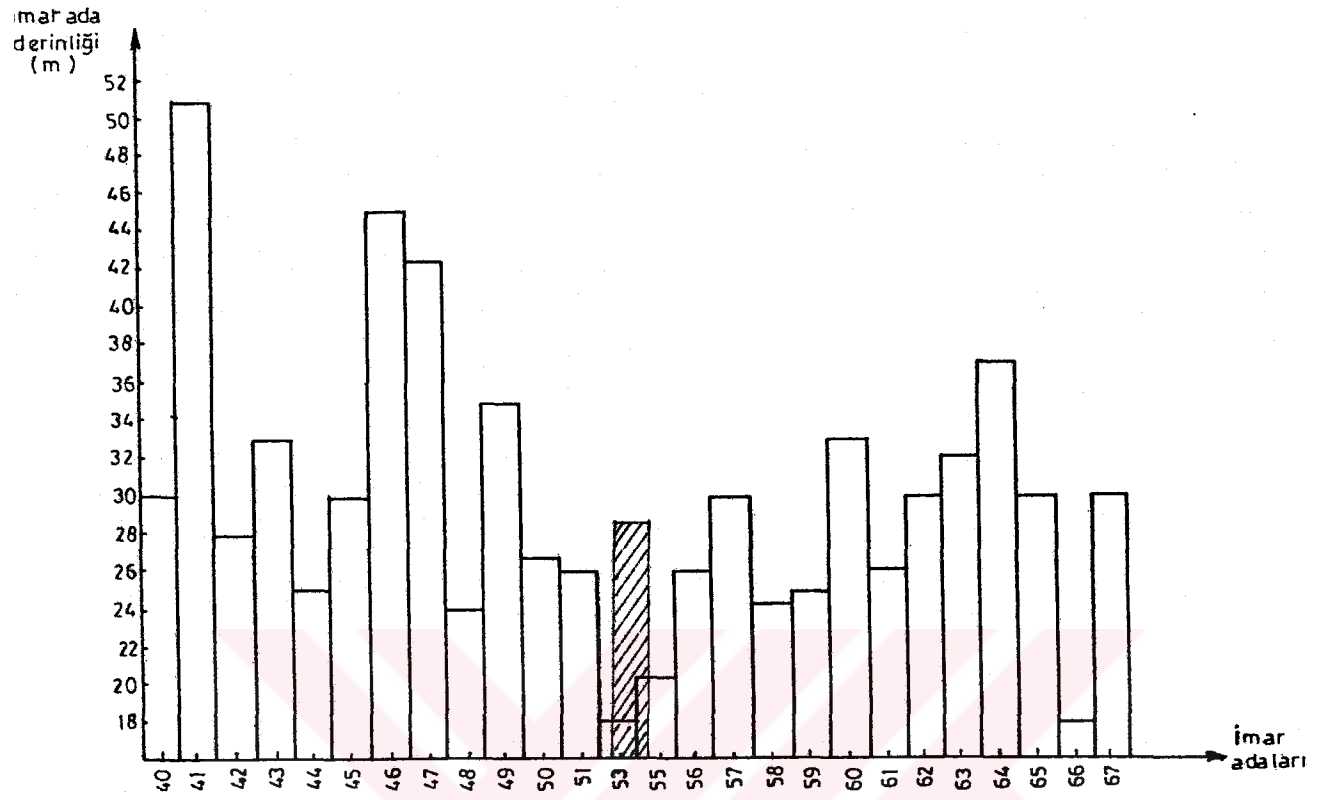
PGT ve TGP yöntemlerine göre yapılan parselasyonların karşılaştırılması amacı ile Trabzon, Beşirli - 10 no'lu imar uygulama bölgesi ile Yalova, Bahçelievler - 3 no'lu imar uygulama bölgesi seçilmiştir. Çalışma alanlarının seçiminde farklı şehir plancılarının planladığı paftalarda çalışılmıştır. Yalova'da arazinin eğimi % 5 dolayında iken, Trabzon'da % 10-40 civarındadır ve planda verilen yoğunlukların üstünde kottan kat kazanılmaktadır. İmar adaları üzerinde PGT ve TGP yöntemlerine göre ayrı ayrı parselasyon yapılmıştır (Ek 1 ve Ek 2). Ayrıca kadaströ parselleri ile imar adaları arasındaki ilişkiler incelenmiştir.

Düzenleme Bölgelerine Ait Bilgiler:

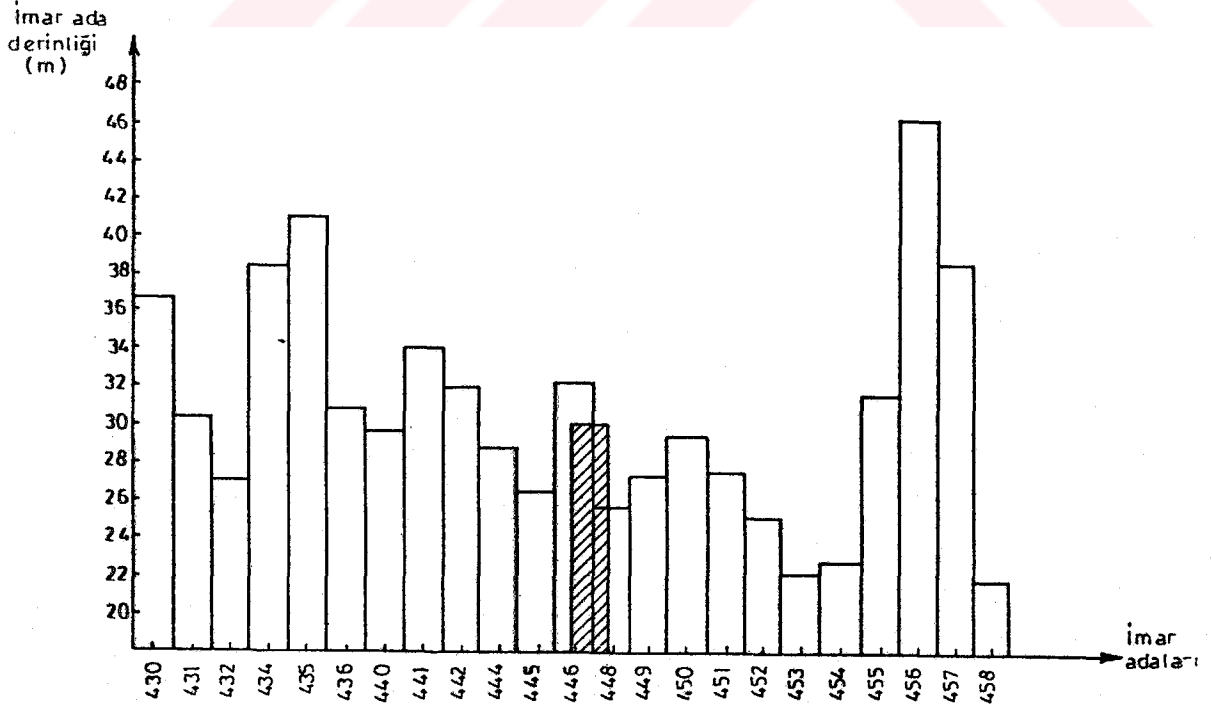
	Trabzon	Yalova
Düzenlemeye Giren İmar Ada Sayısı :	27	29
Düzenlemeye Giren Kadaströ Parsel Sayısı:	141	59
Düzenleme Bölgesinin Alanı :	165011 m ²	212362 m ²
Ortalama Kadaströ Parsel Alanı :	1170 m ²	3600 m ²
Düzenleme Bölgesinin DOPO'su :	%29.19	%34.95

İmar adalarının derinlikleri, minimum parsel alanlarını etkileyen bir boyuta sahiptir. Bu etki aynı zamanda kadaströ parsellerinin hisselendirilmesi ile de ilgilidir. Çünkü minimum imar parsel alanı ile kadaströ parsel alanları arasında doğrudan ilişki vardır.(Grafik 6a ve 6b)'de görüldüğü üzere uygulama alanlarında imar adalarının derinlik ortalaması sırası ile 29.8 ve 30.4 metredir. Bu durumda bu bölgeler için minimum imar parsel alanları;

	Köşebaşı (m ²)	Araparsel (m ²)
Trabzon	447	387
Yalova	486	456



Grafik 6a: Trabzon - Beşirli

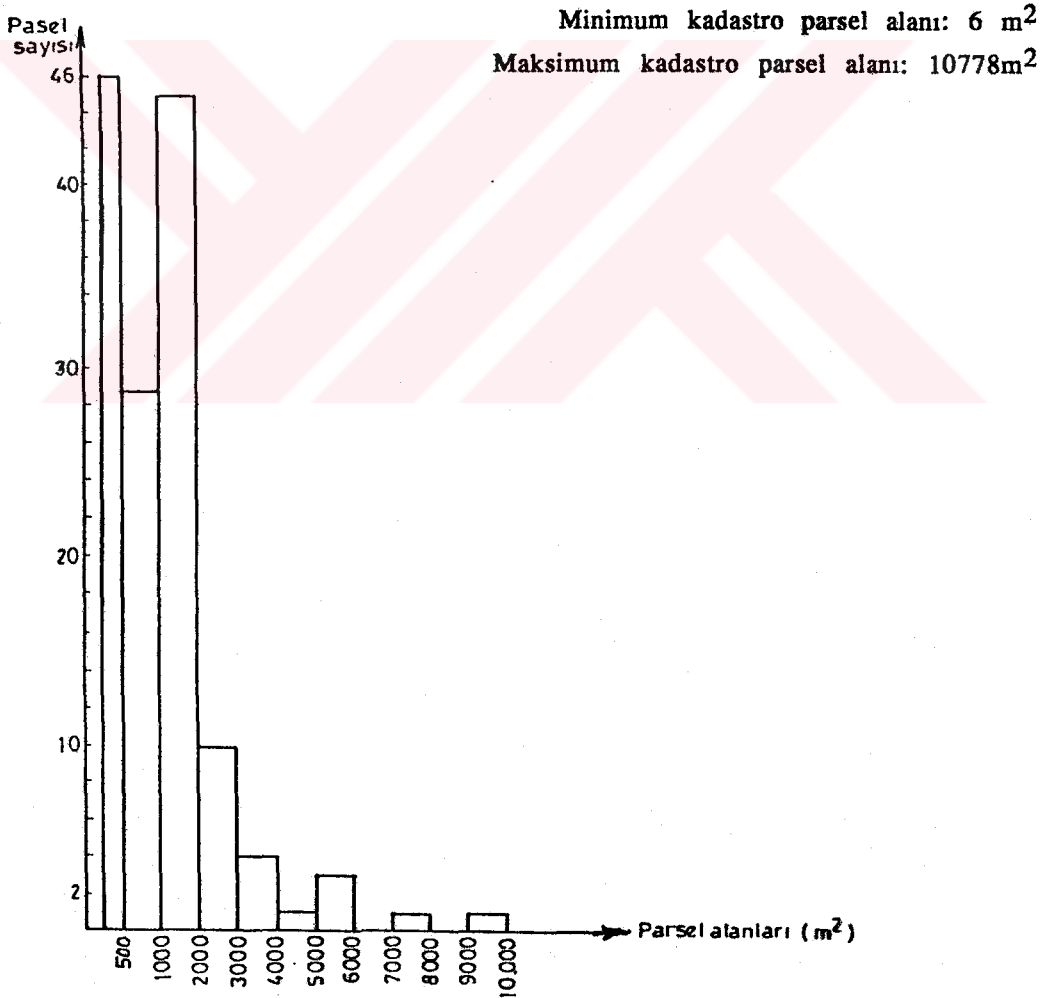


Grafik 6b: Yalova - Bahçelievler

Minimum parcel boyutları altında kalacak kadaströ parseli hisselendirileceklerdir.(Grafik 2a ve 2b)'de görüldüğü gibi; ortalama derinlik ve köşe - ara imar parsel cephe genişlikleri sonucunda Beşirli'de 50 ve Bahçelievlerde 8 adet kadaströ parseli, dağıtıma başlamadan peşinen hisselendirilmesi gerekmiştir.

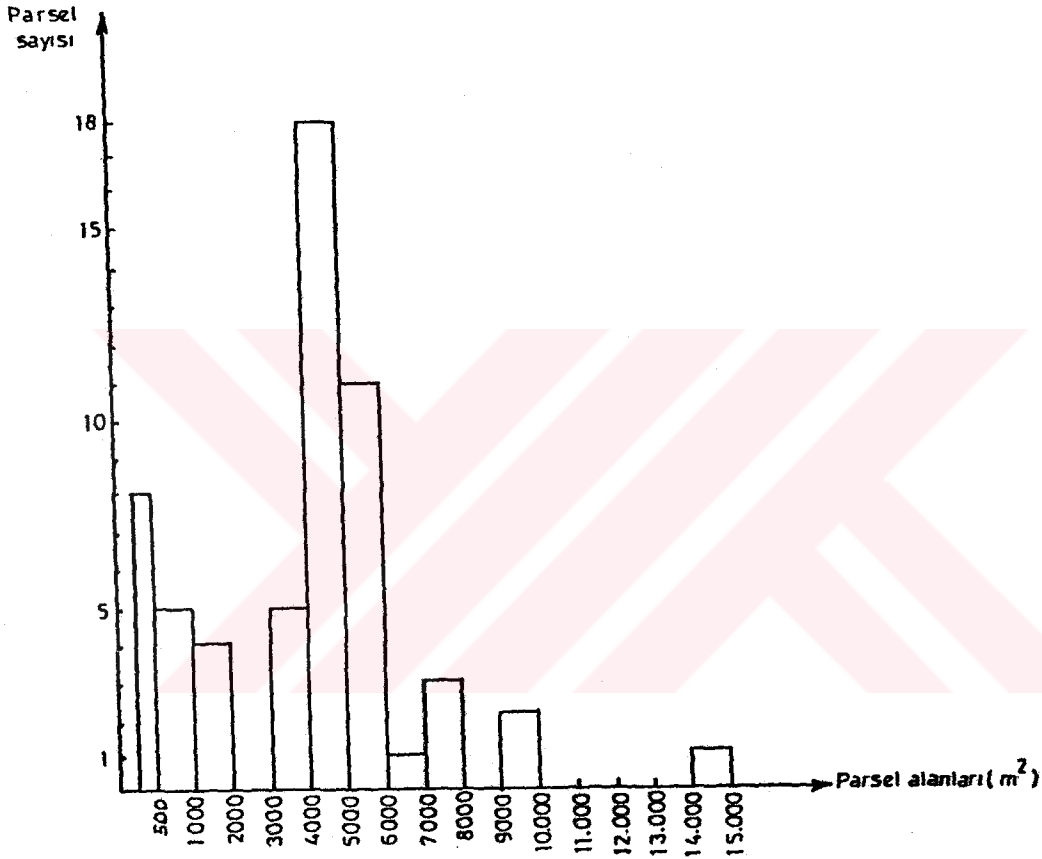
Bu durumda TGP yöntemine göre, hisseli parsel üretilmesi arzu edilmesine rağmen, kadaströ parsel alanlarının istenen minimum imar parsel alanını sağlamaması nedeniyle hisselendirme olmuştur.

Ayrıca Bahçelievler'deki kadaströ parsellerinin ortalama alanlarının 3000-4000 m² büyüklüğünde olması çok az sayıda hisseli parsel üretilmesinde etkili olmuştur (Grafik 7a ve 7b).



Grafik 7a: Trabzon - Beşirli

Minimum kadastro parsel alanı: 196 m²
Maksimum kadastro parsel alanı: 14031 m²

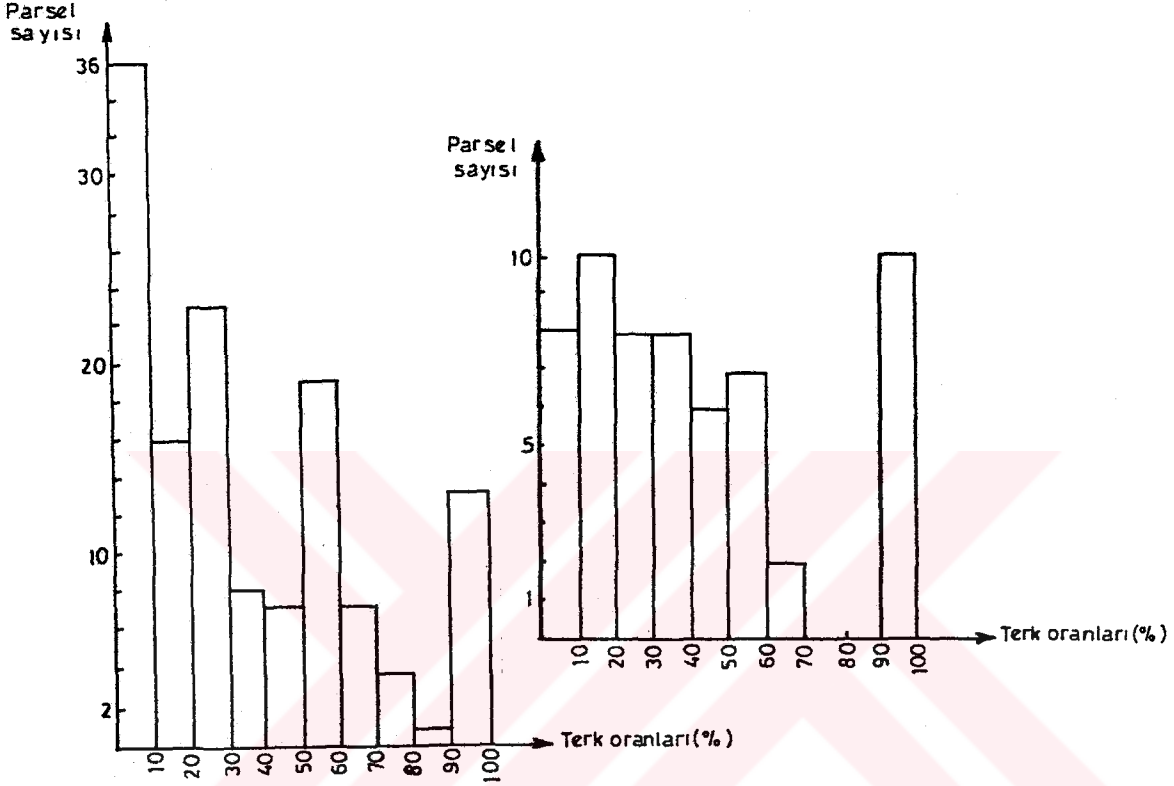


Grafik 7b: Yalova - Bahçelievler

Dağıtım sırasında TGP yöntemine göre parsellerin hisselendirilmesinde etkili bir faktör de, imar planının bir şablon gibi kadastral parsellerin üzerine yerleştirilmesi ile her parselin arsa ve arazi düzenlemesi yapılmaması halinde, kamu alanlarına isabet ederek arazilerinin belirli bir yüzdesini terketme durumunda kalmalarıdır.

(Grafik 8a ve 8b)'de görüldüğü gibi terk miktarı DOPO'nun altında olan parsellerin sınırları mevcut buldukları konuma göre daralmaktadır. Terk miktarı DOPO'ya eşit olan parsellerde gerekirse sınır düzeltmesi yapılmaktadır. Terk miktarı DOPO'dan fazla olan ve tamamına yakını kamu alanına isabet

eden kadastro parselleri, mevcut parsellerinin bulunduğu konumu kaybetmekte ve çoğu zaman hisselenmektedirler.



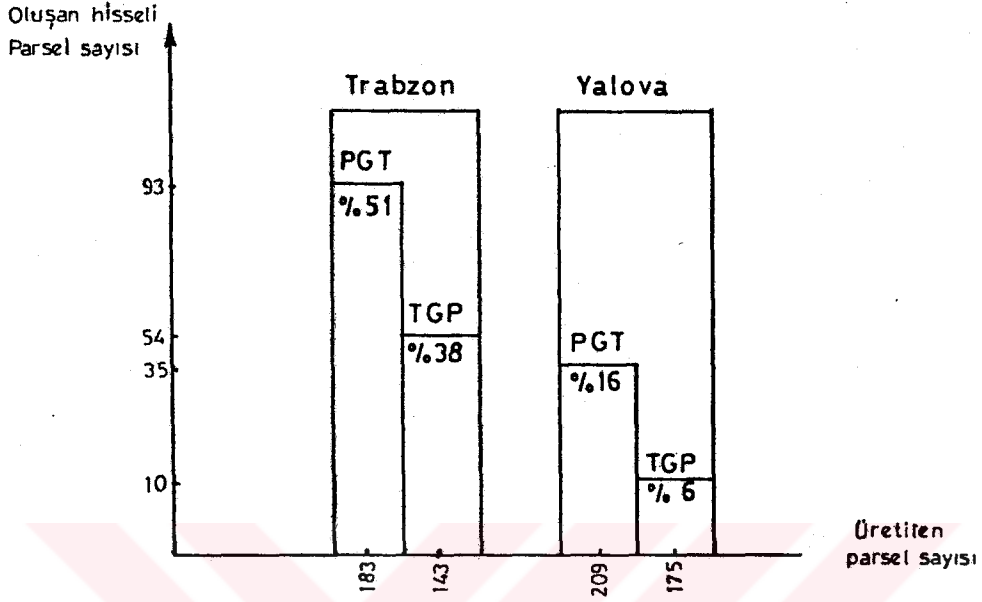
Grafik 8a: Trabzon - Beşirli

Grafik 8b: Yalova - Bahçelievler

Uygulama sonuçlarında PGT ve TGP yöntemleri arasında şöyle bir ilişki bulunmuştur (Grafik 9).

	Trabzon		Yalova	
	PGT	TGP	PGT	TGP
Kadastro parsel sayısı	141	141	59	59
Üretilen imar parsel sayısı	183	143	209	175
Hisseli oluşan imar parsel sayısı	93	54	35	10
Müstakil oluşan imar parsel sayısı	90	89	174	165

(Grafik 9)'da görüldüğü gibi PGT yöntemine göre çok sayıda imar parseli üretilmesine rağmen buna bağlı olarak hisseli oluşan parsel miktarı artmaktadır. Ancak TGP yöntemine göre üretilen imar parseli sayısının maksimum yaptığımız zaman dahi hisseli imar parseli sayısı değişmemektedir.

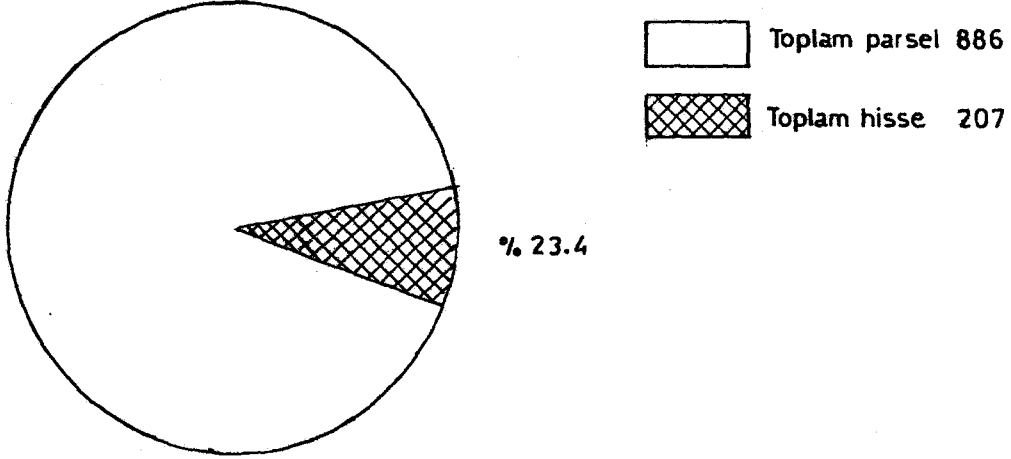


Grafik 9: PGT ve TGP Yöntemlerinin Parsel Sayısı Yönünden Karşılaştırılması

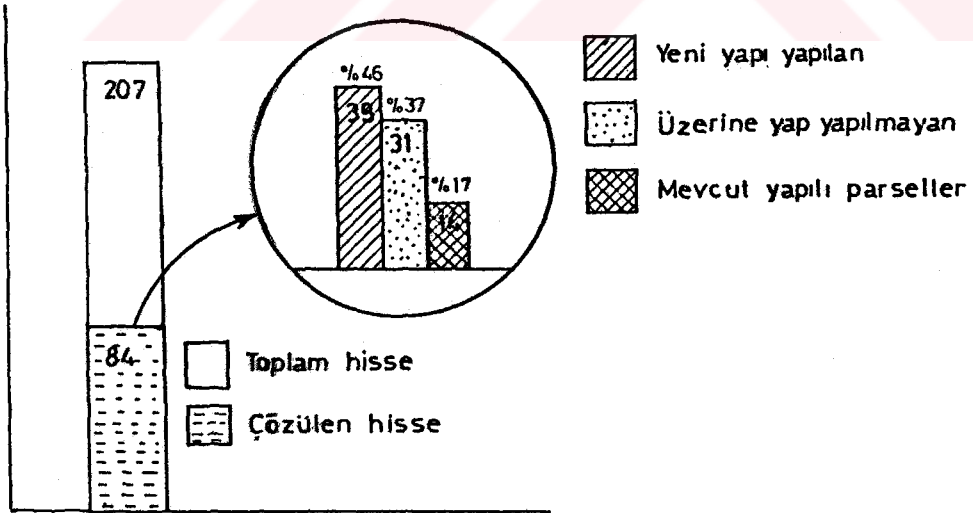
Sonuç olarak hisseli parsel sayısının artmasında en etkili yöntemin parsel göre tahsis olduğu anlaşılmıştır.

Yukarıda anlatılan yöntemlerden TGP'ye göre parselasyon 1985-87 yılları arasında Trabzon'da K.T.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünce gerçekleştirilmiştir. 13 bölge olarak yapılan uygulamalarda üretilen parsellerin tapu kütüğüne tescilleri 1986-88 yılları arasında yapılmıştır. 1992 Ocak ayı itibarıyla bu düzenleme bölgelerinde mal sahipleri, müteahhitler ile kadastro ve tapu sicilinde yapılan araştırma ve incelemelerden elde edilen sonuçlar şunlardır;

1) İmar uygulamaları sonucu 886 adet imar parseli üretilmiştir. Bunlardan 207'si hisseli olarak oluşturulmuştur. Tescil tarihinden itibaren 84 parseldeki hisse çözülmüştür. Ayrıca hissesi çözülen 70 imar parselinden ancak 39'ununda imara uygun yapılaşma olmuştur (Grafik 10 ve 11).

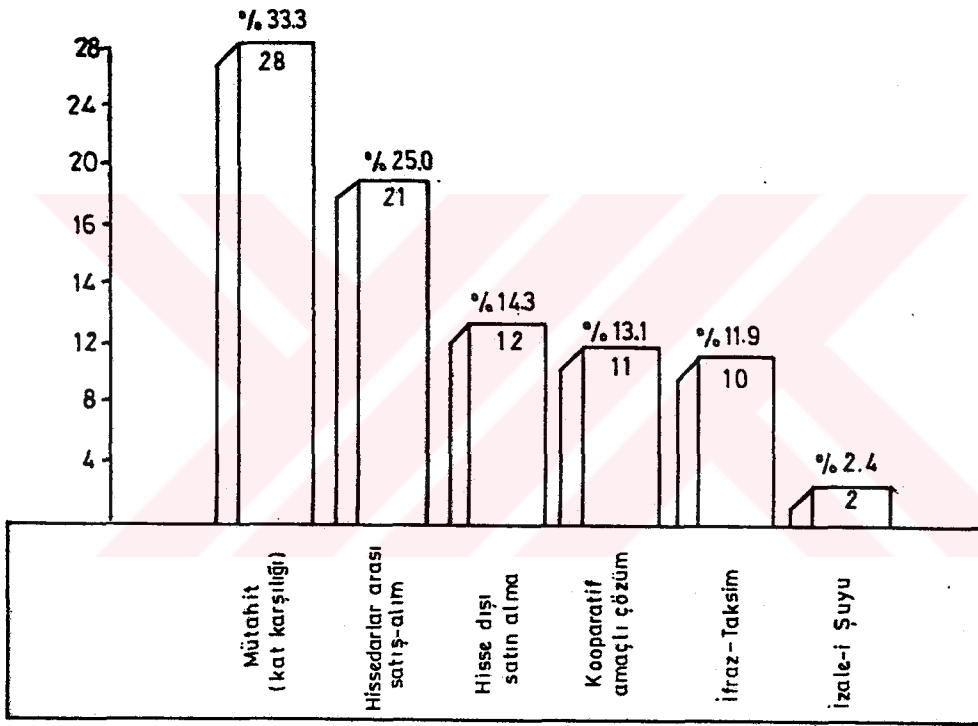


Grafik 10: Trabzon'da İmar Uygulaması ile Üretilen Parsellerin Mülkiyet Durumu



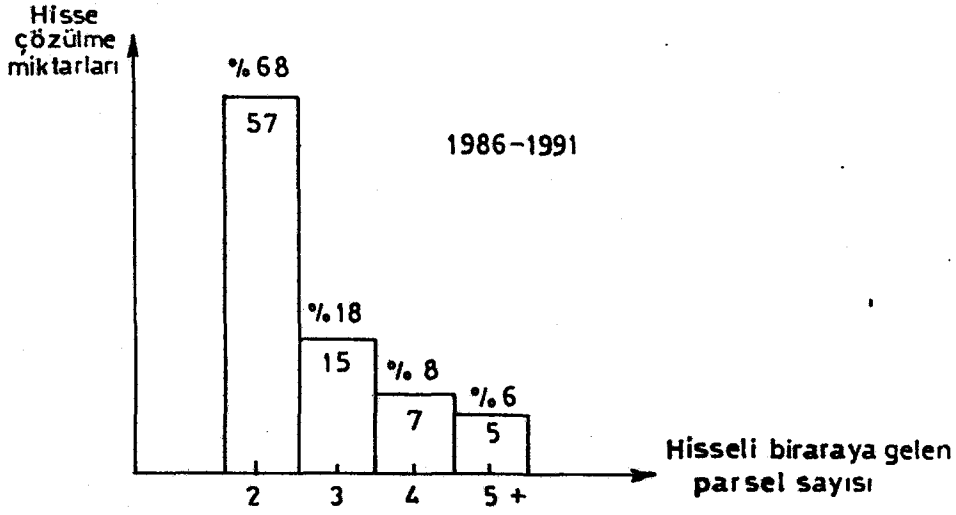
Grafik 11: Çözülen Hisseli Parsellerde Yapılaşma Oranı

2) Hisseli oluşturulan imar parsellerinin müstakil hale dönüşümü farklı yollarla ve farklı zamanlarda olmuştur. Hisse çözümünde en etkili yöntemin kat karşılığı mütahitler tarafından yapılan binalarda olduğu görülmüştür. Buna karşın İmar Kanunu'nu 16'ncı maddesi yoluyla belediyenin hisse çözümüne gitmediği anlaşılmıştır. Çünkü yetkinin kullanımı, yoldan ihdaslı parsellerin ilgili köy tüzel kişilikleri adına tescili yapıldığından gerçekleştirilmemiştir (Grafik 12).



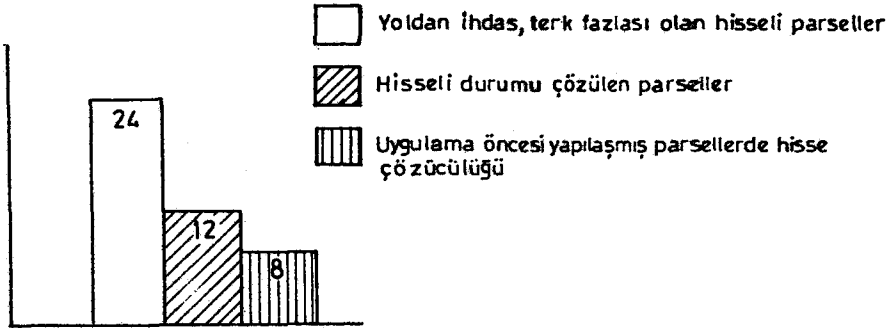
Grafik 12: Hissenin Çözülme Şekilleri

3) Hisseli parseller, birden çok kadastro parsellerinin bir araya getirilmesiyle oluşturulmuştur. Hisseli parsellerin müstakil hale gelmesinde, iki kadastro parselinin bir araya getirilmesiyle oluşturulan parsellerde diğerlerine göre % 68 daha kolay çözüme gidildiği görülmüştür (Grafik 13).



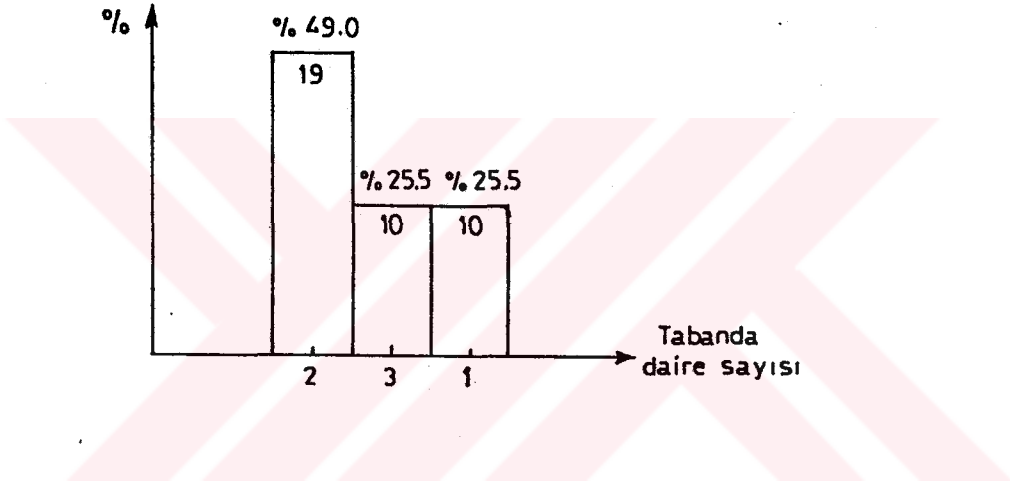
Grafik 13: Hisseli Parsellerin, Hisselendirilen Parsel Sayısına Göre Çözümü

4) Hisse çözümünde, belediye, maliye, köy tüzel kişiliklerine ait kadaströ parselleri ile birlikte oluşturulan hisseli imar parsellerinde müstakil hale geçişin daha kolay olduğu görülmüştür. Özellikle uygulama öncesi yapılı olup, teknik ve hukuki nedenlerle bu parseller ile hisselenen imar parselleri kolaylıkla çözülmüştür (Grafik 14).



Grafik 14: Belediye, Maliye, Köy Tüzel Kişiliği Hisselerinin Hisse Çözümüne Etkileri

5) Yapılan binalardan, minimum imar parseli ile konut birim alanlarının büyük tutulması gerektiği anlaşılmıştır. Özellikle mütahitler tabanda çoğu zaman çift ve bazen üçlü daireleri tercih etmişlerdir. Bunu sağlayamadıkları zaman da yan parselleri alarak tevhit ettirmişlerdir. Vatandaşlar ise genellikle güçleri oranında tabanda tek daire olarak konutlarını yapmışlardır. Ayrıca eşit hisseli olarak oluşturulan 14 adet imar parselinden, üzerinde mevcut yapı bulunan 4 imar parseli dışında tamamı kat karşılığı mütahite vererek veya aralarında kat mülkiyeti kurarak çözülmüştür (Grafik 15).



Grafik 15: Hisse Çözülerek Yapılan Parsellerde Tabanda Daire Sayısı.

6) Vatandaşlar ve mütahitlerle yapılan görüşmeler, yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda, 13 adet düzenleme bölgesinde arsa/bina maliyet oranları, uygulama öncesine göre %50'nin üzerinde olduğu görülmüştür. Bu değer yüksekliği yapılaşma oranını olumsuz etkilemiştir (Tablo 16).

Tablo 16: Arsa/Bina Maliyet Oranlarının Uygulama Öncesi ve Sonrası Artışları.

Düz. Bölge No	Mevkii	Tescil Tarihi	Arsa Payı Oranı (%)	
			Bina Maliyetinde Düzenleme Öncesi	Düzenleme Sonrası
1	Yavuzselim Bulvarı	10.11.1986	15 - 25	50 - 55
2	Toklu - Beşirli	10.04.1987	10 - 20	40 - 50
3	Toklu	04.06.1987	15 - 20	35 - 45
4	Erdoğdu - Ayasofya	20.05.1987	10 - 20	30 - 40
5	Ayasofya - K.meydan	24.07.1987	10 - 20	35 - 45
6	Beşirli	05.08.1988	15 - 25	50 - 55
7	Beşirli	05.08.1988	15 - 25	50 - 55
8	Beşirli	05.08.1988	15 - 25	50 - 55
9	Beşirli	05.08.1988	15 - 25	45 - 50
10	Beşirli	05.08.1988	15 - 25	45 - 55
11	Beşirli	05.08.1988	10 - 15	35 - 45
12	Beşirli	05.08.1988	10 - 15	40 - 45
13	Erdoğdu	03.02.1989	10 - 15	30 - 40

7. SONUÇ ve ÖNERİLER

"İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği"nin "kapsam" başlığı altındaki 2, 6 ve 11.nci maddelerinin imar planlarına ait parselasyon planlarının hazırlanması maddesi ile "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 9.uncu maddesinin uygulanması özel amaçlar (turizm alanları, sit alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları) için yapılmalı, bunun dışında tüm parselasyon planlarının düzenleme yetkisi yalnızca harita mühendislerine verilmelidir.

İmar planları, teknik ve karmaşık bir sürecin ürünüdür. Karmaşık olguların ele alınması ve çözümlenmesi farklı bilgi ve beceriyi gerektirir. Dolayısıyla dinamik ve karmaşık bir bütün olan şehir planlaması ve mekana uygulaması, meslekler arası uzmanlar grubunun çalışması ile olacaktır. Şehir plancıları, harita mühendisleri, mimar ve mühendisler planlamanın her kademesinde ortak çalışmalıdırlar.

İmar planlarının yaptırılması belediyelerin asli görevlerindedir. Bu nedenle imar planlarının yapımı zorunlu olduğu gibi uygulaması da zorunlu hale getirilmelidir. Zorunlu uygulama için imar kanunu'na 18'nci madde uygulaması dışında hiçbir yöntemle imar planı uygulaması yapılamaz şartı getirilmesi gerekir.

Arazi Bilgi Sisteminin bir alt birimi olan *kent bilgi sistemi* kurularak parsel bazında veri bankasına dayalı değer haritaları oluşturularak, halihazır harita üzerine işlenmeli ve imar planına altlık oluşturulmalıdır. Böylece arsa ve arazi düzenlemelerinde "*eşdeğerlilik*" ilkelerine göre daha adaletli parselasyon mümkün hale gelebilecektir.

- Düzenlemeye giren kadastro parsellerinden müstakil imar parseli oluşturulamıyacak kadar büyüklükte alanı kalan hak sahiplerine yönetmeliğe eklenecek maddeler ile değeri karşılığı para verilmek veya aynı değerde, fakat başka bir yerde müstakil imar parseli verilmesi sağlanmalıdır.

Planlama ve imar sistemimizdeki hamur yetkilerinin, genellikle arazilerin parsellere ayrılmasına ilişkin olduğunu görmekteyiz. Bu yeterli sayılamaz. Bunun yanı sıra, İmar Kanunu'nun 16'nci maddesindeki hisse çözümüne işlerlik kazandırmak için, 6785 sayılı mülga İmar Kanunu'nun 48'nci maddesi

gibi parsel sahiplerinin yapı yapmaya özendirilmesine, zorlanabilmesine imkan veren yetkilerin belediyelere tanınması gerekir.

Üretilen imar parsellerinin verilen süre içinde yapılaşması sağlanamıyor ise ek bir vergi getirilmesi ile örneğin; emlak vergilerinin artırılması ile karşılaşılan arsa sahibi, ya o arsa üzerinde yapı yapmaya, ya da yapı yapacak olanlara arsasını satmağa zorlanmış olacaktır.

Arsa ve arazi Düzenleme Yönetmeliğinin 5'nci maddesinin "*Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir yıl önce verilen inşaat ruhsatından az olamaz*" hükmünün 18'nci madde uygulaması ile sağlanması her ne kadar amaçlanıyorsa da, konut ihtiyacının bu parseller üzerinde karşılanması beklenmemelidir. Çünkü düzenleme sonucu arsaların değerlerinin yükselmesi durmayacaktır. Öyleki; arsalarda yapı maliyetinin %50'ine varan değer artışı olmaktadır. Bu değer artışına sahip arsalar üzerinde konut açığının kapatılması beklenmemektedir.

Örneğin; Trabzon'da imar uygulaması ile 1986-88 yılları arasında 886 imar parseli üretilmesine rağmen ancak 153'ünde yapılaşma olmuştur. Halbuki Trabzon'da büyük konut açığı bulunmaktadır. Fakat arsa paylarının yüksekliği nedeniyle konut amaçlı ucuz arsa bulunamamaktadır.

İmar, inşaa ve arsa ile ilgili mevzuat modern ve ülkemizin gerçeklerine uygun yeni bir anlayışla ele alınıp, radikal hale getirilmedikçe, sorunlara çözüm bulmak mümkün görülmemektedir.

KAYNAKLAR

1. KELEŞ, R. , Kentleşme ve Konut Politikası, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, Ankara, 1984.
2. DUYGULUER, F., İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, TBMM Yayını, Ankara, 1989.
3. ÇETİNER, A., Türkiye'de İmar Planlama Eylemleri ve Dayanması Gereken Bilimsel Kurallar, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1965.
4. ŞEKER, İ., Kentsel Toprak Düzenlemelerinde Yöntem Araştırması, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1986, (Yayınlanmamıştır).
5. GÜLÖKSÜZ, Y., Kentsel Toprak Kullanımı ve İmar Politikaları, III. Harita Kurultayı, 28 Ocak - 1 Şubat 1991, Ankara, Bildiriler, s. 264 - 271.
6. TÜDEŞ, T. , AKYOL, N., 3194 Sayılı İmar Yasasının 18. Maddesine Göre İmar Planı Uygulamalarının Yararları ve Trabzon Belediyesi İmar Uygulama Sonuçları, 14. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, 29-30 Mayıs 1986, Trabzon, Bildiriler, s. 95-104.
7. GÜRLER, M. , İmar Planları ve Uygulama Tekniği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yay., Ankara 1983.
8. ERGİN, M. N., İmar Uygulamalarında Harita Teknik Elemanının Yeri ve Yapı Zabıtası Örgütüne İlişkin Öneriler, Doç. Tezi, Konya Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi Yay., Konya, 1979.
9. HÜRRIYET, Ekonomi Sayfası, 13 Ekim 1989.
10. YILDIZ, N., Kırsal ve Kentsel Alan Düzenlemelerinde Sektörün Sorunları, Çözüm Yolları, Geleceği, II. Harita Kurultayı, 6-10 Şubat 1989, Ankara, Bildiriler.,s.223-225.
11. ALPTEKİN, Ö., İmar Planı Uygulaması ve Sorunları, Jeodezi Öğretimi Simpozyumu, 9 - 11 Haziran 1982, Trabzon, Bildiriler, s. 155-164.
12. YILDIZ, N., Kentsel ve Kırsal Alan Düzenlemeleri, I. Harita Kurultayı 23-27 Şubat 1987 Ankara, Bildiriler, s. 272-276.
13. LINKOLA, T.The Professional Profile and The Role of Finnish Surveyors in Urban and Regional Planning, XVIX. FIG Kongress, 10-19 June, 1990, Helsinki Finland C. 8, p. 153-160.

14. GILBERT, H., The Professional Profile and The Role of Surveyors in Urban and Regional Planning, XVIX. FIG Kongress, 10-19 June, 1990, Helsinki Finland C. 8, p. 161-180.
15. ÜNAL, E. İmar Planlama Uygulama, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Md.lüğü Yay. No 35, Ankara 1989.
16. AKYOL, N. İmar Planlarının Uygulanmasında İmar Kanununun 42. Maddesinin Önemi, Yararları ve Trabzon - Tanjant Yolu İle İlgili Uygulama Sonuçları, İller Bankası Dergisi, 19, 3 (1985), s. 16-23.
17. BIYIK, C. , UZUN, B., Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler, 18. Madde Uygulamaları Semineri, 10-11 Ekim 1990, Ankara, Bildiriler, s. 25-36.
18. TEKİNBAŞ, B. İmar Mevzuatı ve İmar Kanunu, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Md.lüğü Yay., Ankara, 1990.
19. YOMRALIOĞLU, T., Arsa ve Arazi Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon 1988, (Yayınlanmamıştır).
20. YILDIZ, N., Arazi Topplulaştırması, Yıldız Üniversitesi Yay. Sayı 167, İstanbul 1983.
21. EVREN, M., Türkiye'de Arsa - Yapı Sorunları ve İlişkileri, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Yay. İstanbul 1970.
22. YILDIZ, N., Arsa Düzenlemesi İstanbul Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi Yay. İstanbul, 1981.
23. UZUN, B., 3194 Sayılı İmar Yasasının 19. Maddesine Göre Yapılan Tescil ve Karşılaşılan Sorunlar, Tapu ve Kadastro Dergisi, 2, 5 (1990) s. 28-29.
24. DOĞAN, M. , İmar Uygulamaları, Arsa Üretimi, Harita - Kadastro Hizmetleri ve Sorunları III. Harita Kurultayı, 28 Ocak - 1 Şubat 1991, Ankara, Bildiriler, s. 314 -318.
25. İŞLEYİCİ, C. Bölgeleme ve Parselasyon, TODAI İmar Uygulamaları Kursu , Ekim 1991, Ankara.(Yayınlanmamıştır).
26. ÖZDEŞ, G., Şehir Bölgeleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Yay. İstanbul, 1974.
27. GÖÇER, O., Şehirciliğe Giriş, Konya Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi Yay., Konya, 1979.

28. ÖZDEŞ, G., Şehircilik ve Şekilcilik, Şehircilik Konferansları, İstanbul, 1966, s. 79-97.
29. LYNCH, K., Site Planning, 17. Edition, Lexington Books, Massachuttes, 1979.
30. ACAROĞLU, İ. Türkiye'deki Kentlerde Gecekondu Önleme Bölgeleri İçin Yer Seçimi Ölçütleri, TÜBİTAK - Yapı Araştırma Enstitüsü Yayını, Ankara, 1973.
31. YARAN, Y. 18. Maddenin Pratikte Uygulanması, I. Harita Kurultayı, 23-27 Şubat 1987 Ankara, Bildiriler, s. 267-272.
32. ÖZEN, H., Türkiye'de İmar Planı Uygulaması, Karadeniz Teknik Üniversitesi - Yer Bilimleri Fakültesi Yayını, Trabzon, 1981.
33. Yapı Araştırma Enstitüsü, Konut Standartları Sistem Dinamiği, TÜBİTAK - Yapı Araştırma Enstitüsü Yayını, Ankara, 1986.
34. UNGAN, F. Şehirlerde Mesken Problemleri, Komisyon Rap. No 1, İmar ve İskân Bakanlığı, Yay., Ank., 1962.
35. İSBİR, E. G., Şehirleşme ve Meseleleri, Ocak Yayınları, Ankara, 1986.
36. DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı 1989, Devlet İstatistik Enstitüsü Yay. No: 1405 ISBN 975-19-0227-4, Ankara, 1990.
37. GÖK T., İmar Kararları ve Yargı Denetimi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mim. Fak. Yay. , Ankara, 1983.
38. TEKELİ, İ., Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri, Türkiye'de İmar Planlaması Semineri, Ankara, 1980, (Basılmamıştır).
39. YILDIZ, F., İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler, Türkiye'de Şehirleşme, Planlı Kalkınma ve Konya Örneği Simpozyumu, Konya, 1988, (Basılmamıştır).
40. SONGU, C. İmar Planı Uygulamaları, Harita ve Kadastro Mühendisliği, 7 (1967), s.5-29.
41. ÖNDER, Z. İmar Planı Uygulamalarında Parsellerin Düzenlenmesi, Harita ve Kadastro Mühendisliği, 9 (1968), s.29-42.
42. ÖZBENLİ, E. , TÜDEŞ, T. Ölçme Bilgisi, 3. Baskı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Müh. - Mim Fak Yay. No 29, Trabzon, 1989.
43. SONGU, C. Ölçme Bilgisi 2, 2. Baskı, Birsen Yay., İstanbul, 1981.
44. ÖZGEN, M. G. Topoğrafya, İstanbul Teknik Üniversitesi İnş. Fak. Yay. No 1288, İstanbul, 1984.

45. İNAM, Ş., Arazi ve Arsa Düzenlemesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 1989, (Yayınlanmamıştır).
46. AKÇURA, T. İmar Kanunu Konusunda Gözlemler, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mim. Fak. Yay. , Ankara, 1982.
47. İİB, Cumhuriyetin 60. Yılında İmar ve İskan Bakanlığı, İmar ve İskân Bakanlığı Yay., Ankara, 1983.



ÖZGEÇMİŞ

Harita Müh. Bayram UZUN, 1965 yılında Samsun'un Alaçam ilçesinde doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Samsun'da tamamladı. 1983 Yılında KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne girdi ve 1987 yılında mezun oldu. Bir yıl süre ile KTÜ Döner Sermayesi tarafından yürütülen Yalova İmar Uygulama Projesinde *Proje Mühendisi* olarak çalıştıktan sonra KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne *Araştırma Görevlisi* olarak atandı. 1989 Yılında aynı bölümde Yüksek Lisans öğrenimine başladı. Halen bu bölümde Arş. Gör. olarak çalışmakta olup, evli ve bir çocuk babasıdır.

YAYINLARI:

- UZUN, B., 3194 Sayılı İmar Yasasının 19. Maddesine Göre Yapılan Tescil ve Karşılaşılan Sorunlar, Tapu ve Kadastro Dergisi, 2, 5 (1990) s. 28-29.
- UZUN, B., 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamasında Görülen Yanlış Uygulamalar Üzerine Belediye Uyarılar ve Öneriler, BİB ile Belediyeler, 4, 6(1990) s. 12-15.
- BIYIK, C. , UZUN, B., Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler, 18. Madde Uygulamaları Semineri, 10-11 Ekim 1990, Ankara, Bildiriler, s. 25-36.
- TÜDEŞ, T., BIYIK, C., UZUN, B., AŞIK, Y., Sel ve Taşkınlar Karşısında Dere Yataklarının Mülkiyet, Kadastro ve İmar Faaliyetleri Açısından İncelenmesi, Trabzon ve Yöresi 20 Haziran 1990 Sel Felaketi Sempozyumu, 22-24 Kasım 1990, Trabzon, Bildiriler, s. 272-283.