

**YENİ KENTSEL ALANLARDA KAMUSAL ALAN PARSELLERİNİN
OLUŞTURULMASINDA UYGULAMA SORUNLARI VE
ÇAYYOLU ÖRNEĞİ**

Levent ÖZMÜŞ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2007
ANKARA**

**YENİ KENTSEL ALANLARDA KAMUSAL ALAN PARSELLERİNİN
OLUŞTURULMASINDA UYGULAMA SORUNLARI VE
ÇAYYOLU ÖRNEĞİ**

Levent ÖZMÜŞ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2007
ANKARA**

Levent ÖZMÜŞ tarafından hazırlanan YENİ KENTSEL ALANLARDA KAMUSAL ALAN PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASINDA UYGULAMA SORUNLARI VE ÇAYYOLU ÖRNEĞİ adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd. Doç. Dr. Şule TÜDEŞ
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Üye : Yrd. Doç. Dr. Şule TÜDEŞ

Üye : Yrd. Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

Üye : Yrd. Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Üye : Yrd. Doç. Dr. Tanyel ÖZELÇİ ECERAL

Tarih : 04/07/2007

Bu tez, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Levent ÖZMÜŞ

**YENİ KENTSEL ALANLARDA KAMUSAL ALAN PARSELLERİNİN
OLUŞTURULMASINDA UYGULAMA SORUNLARI VE
ÇAYYOLU ÖRNEĞİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Levent ÖZMÜŞ

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Temmuz 2007**

ÖZET

Kentsel planlama, planlamanın temel ilkeleri doğrultusunda yapılarak uygulanmaya çalışılsa da toplumun temelini oluşturan dar gelirli yoksul kesim ile yüksek gelirli grup arasında altyapı ve kentsel donatı açısından farklılıklar olduğu, özellikle alt ve orta gelir grubunun yaşadığı mekanlarda sağlık tesisi, okul alanı, yeşil alan, spor alanı ve altyapı tesisleri yeterli miktarda olmamasından dolayı imar planlarının her kesim için eşit, tarafsız ve adil olarak birey başına düşen kamusal hizmet alanları arttırılmalı, Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde kamu yararı ve toplum yararı göz önünde bulundurularak her kesim için eşit ve adil olarak yapılmalıdır.

İmar planlarının uygulanabilmesi için gerekli olan ve yasada yer alan uygulama araçları son derece yetersiz olup yasal olmayan doğrultuda kullanılabilmektedir uygulama araçlarının geliştirilmeleri gerektiği ve yeni uygulama araçlarına ihtiyaç olduğu sonucu ortadadır.

Bilim Kodu : 801.1.077
Anahtar Kelimeler : Kentsel Planlama, Arazi Düzenleme, Kamusal Hizmet Alanı, Düzenleme Ortaklık Payı.
Sayfa Adedi : 143
Tez Yöneticisi : Yrd. Doç. Dr. Şule TÜDEŞ

**APPLICATION PROBLEMS IN CREATION OF PUBLIC AREA PARCELS
IN NEW URBAN AREAS and CAYYOLU CASE**

(M.Sc. Thesis)

Levent ÖZMÜŞ

**GAZI UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY**

July 2007

ABSTRACT

Urban planning and its application, even though done according to the basic planification principals, will lead to unequal distribution of public areas according to income level of domain's citizens unless special attention is paid to improve health, education, sport facilities or infrastructure areas in regions where lower income groups live. Due to differences in infrastructure and services distributions between regions where lower and higher income groups live, planification should be done by spending the necessary effort to increase the public service area per capita in poorer areas and by establishing equality, for the benefice of society.

The existing application tools being completely insufficient, they can even be used against the law. The need to improve and develop new planning tools comes up as evident as a result of the study.

Science Code : 801.1.077
Key Words : Urban Planning, Land Readjustment, Public Service Area, Reduction Rate.
Page Number : 143
Adviser : Assist. Prof. Dr. Şule TÜDEŞ

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyuncaengin bilgi birikimi ve tecrübesiyle, büyük bir özveriyle beni yönlendiren Hocam Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ'e ve hocam Yrd. Doç. Dr. Şule TÜDEŞ'e, ayrıca bilimsel hazırlık döneminden bu yana çalışmalarına katkı ve destek veren Yrd. Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR'a ve çalışma arkadaşlarım Cevat YAMAN, Bilal ERKEK, Güler YALÇIN ve Füsun ÇETİNTAŞ'a, yaptığım tüm çalışmalar boyunca bana devamlı destek olan eşim Canan ile çocuklarım Utkan ve Eylül Deniz'e teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xi
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xiii
1. GİRİŞ.....	1
2. İMAR PLANI UYGULAMALARI.....	6
2.1. İmar Planları ve Planlama Kademeleri.....	6
2.1.1. Ülke ölçeğinde planlama.....	6
2.1.2. Bölge ölçeğinde planlama.....	7
2.1.3. Kent ölçeğinde planlama.....	8
2.2. İmar Planı Uygulamaları İle İlgili Mevzuatın Tarihsel Gelişimi.....	10
2.3. İmar Planı Uygulamaları İle İlgili Mevzuatın Günümüzdeki Durumu.....	16
2.4. İmar Planı Uygulamalarının Cumhuriyet Dönemi Yasalarında Geçirdiği Değişiklik : DOP ve KOP.....	19
2.4.1. Düzenleme ortaklık payı (DOP).....	19
2.4.2. Kamu ortaklık payı (KOP).....	27
2.4.3. İmar planı uygulamalarının Cumhuriyet dönemi yasalarında geçirdiği değişiklik.....	31
2.5. İmar Planı Uygulama Araçları.....	34

Sayfa

2.5.1. İmar programları.....	35
2.5.2. Kamulaştırma yolu ile yapılan uygulamalar.....	36
2.5.3. İfraz ve tevhid (15. ve 16. Madde) yolu ile yapılan uygulamalar.....	39
2.5.4. Bedelsiz yola terk.....	40
2.5.5. Yoldan ihdas.....	41
2.5.6. Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) ile yapılan uygulamalar.....	41
2.5.7. AAD'ye örnek bir ülke: Almanya'da AAD sistemi.....	56
3. TÜRKİYE GENELİNDE İMAR UYGULAMALARI.....	62
3.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'nün Teşkilat Yapısı.....	62
3.1.1. TKGM'nin görevleri.....	63
3.1.2. TKGM'nin merkezi birimleri.....	64
3.1.3. Taşra teşkilatı.....	65
3.1.4. TKGM tarafından yayınlanan kamusal hizmet alanları ile ilgili genelgeler.....	69
3.1.5. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan genelge.....	71
3.2. Anket Çalışması Sonuçları.....	73
4. ÇAYYOLU ÖRNEĞİ VE SORUNLAR.....	83
4.1. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi AAD Uygulaması.....	86
4.2. Konutkent Mahallesi ADD Uygulaması.....	88
4.3. Korukent Mahallesi AAD Uygulaması.....	90
4.4. Ümitkent Mahallesi AAD Uygulaması.....	92
4.5. Yaşamkent AAD Uygulaması.....	94

Sayfa

5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	102
KAYNAKLAR.....	107
EKLER.....	109
EK-1 İmar uygulamaları için hazırlanan anket soruları.....	110
EK-2 Anket soruları için TKGM'den alınan onay.....	111
EK-3 Anket sorularının gönderildiği bölge ve kadastro müdürlükleri.....	112
EK-4 TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar.....	115
ÖZGEÇMİŞ.....	143

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Kamusal hizmet alanları kesinti oranı ve sayıları.....	33
Çizelge 3.1. Bölgelere göre anket sonuçları.....	75
Çizelge 3.2. Cevap veren bölge müdürlüklerine göre anket sonuçları.....	77
Çizelge 3.3. Cevap veren bölge müdürlüklerinde iptal edilen uygulama sayısı.....	80
Çizelge 3.4. Cevap veren bölge müdürlüklerinde bölgelere göre kamulaştırma Miktarı.....	82
Çizelge 4.1. Ahmet Taner Kışlalı mahallesi arazi kullanımı.....	87
Çizelge 4.2. Konutkent mahallesi arazi kullanımı.....	89
Çizelge 4.3. Korukent mahallesi arazi kullanımı.....	91
Çizelge 4.4. Ümitköy mahallesi arazi kullanımı.....	93
Çizelge 4.5. Yaşamkent mahallesi arazi kullanımı.....	95
Çizelge 4.6. Uygulama alanlarının parsellerinin genel durumu.....	96
Çizelge 4.7. Uygulama alanlarının konut alanları, dop ve kop genel durumu.....	97
Çizelge 4.8. Çayyolu imar uygulamaları örnekleri.....	98

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. AAD örneği.....	43
Şekil 3.1. TKGM teşkilat yapısı.....	63
Şekil 3.2. Cevap veren bölge müdürlüklerinde DOP oranına göre uygulama adedi.....	78
Şekil 3.3. Cevap veren bölge müdürlüklerinde parsel sayılarına göre uygulamalar.....	78
Şekil 3.4. Cevap veren bölge müdürlüklerinde uygulamaların alanlara göre durumu.....	79
Şekil 3.5. Cevap veren bölge müdürlüklerinde uygulamaların iptal durumları.....	81
Şekil 4.1. Çayyolu imar planı.....	84
Şekil 4.2. Çayyolu Örnek Uygulama imar planı düzenleme sınırları.....	86
Şekil 4.3. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi imar planı.....	86
Şekil 4.4. Konutkent Mahallesi imar planı.....	88
Şekil 4.5. Korukent Mahallesi imar planı.....	90
Şekil 4.6. Ümitköy Mahallesi imar planı.....	92
Şekil 4.7. Yaşamkent Mahallesi imar planı.....	94
Şekil 4.8. Kamusal hizmet alanlarının dağılımı.....	96
Şekil 4.9. Konut alanlarının dağılımı.....	97

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 3.1. TKGM bölge müdürlükleri.....	67

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler	Açıklama
-----------------	-----------------

V	Puan
[]	Toplam

Kısaltmalar	Açıklama
--------------------	-----------------

AAD	Arazi ve Arsa Düzenlemesi
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
PUB	Proje Uygulama Birimi
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
FİK	Federal İmar Kanunu

1. GİRİŞ

1950’li yılların başından itibaren insanların köyden kente göç etmeleriyle başlayan kentlere olan talebin artması ile yeni kentsel alanların oluşturulması gereği ortaya çıkmıştır. Yeni kentsel alanların oluşturulmasında arazinin en verimli şekilde kullanılmasına özen gösterilebilir. Bilindiği gibi arazi yapısal ve mekansal olarak dinamik bir yapıya sahiptir. Arazi elemanları insan tarafından düzenlendiğinden insanların arazi kullanım aktiviteleri arazinin değişiminde önemli bir rol oynamaktadır.

Düzenli ve sağlıklı bir kentleşmenin altyapısı topraktır. Hızlı kentleşmenin sonucunda yerel yönetimler artan nüfusa daha iyi hizmet verebilmek, sağlıklı bir kent ortamı yaratabilmek için birtakım alt ve üst yapı düzenlemelerine gitmek zorunda kalmışlardır. Bu düzenlemeler yapılırken kentlerin sağlıklı, yaşanabilir kamusal alanlar olarak planlanması gerçeği göz önünde bulundurulmalıdır. Hızlı kentleşme karşısında yeni kentsel alanların planlamasında planın gücü, teknik ve hukuki olarak uygulanabilirliği ile değerlendirilmektedir. Bu açıdan yaklaşıldığında sadece plan üretmenin çözüm olamadığı bir gerçektir. Bu yüzden üretilen planların kentleşme hızına bağlı olarak en kısa zamanda araziye yansıtılması gerekmektedir. Modern şehirlerin oluşumunda uygulanabilir imar planlarının zamanında uygulanmasının önemi büyüktür. Bu amaçla, tasarlanan planların öncelikle zemine daha sonra da mülkiyete mal edilmesi gerekir.

Ülkemizde hızlı kentleşme sonucunda ortaya çıkan sorunlar yeni boyutlar kazanarak varlığını sürdürmekte ve bu sorunlar yumağı en başta planlama, arsa, yapı ve denetim sistemlerinde kendisini göstermektedir.

Kentleşme hareketleri yerel yönetimleri zor durumda bırakmakta ve bunun sonucunda yaşam kalitesi düşük, sağlıksız kentsel dokular ortaya çıkmaktadır. Yerel yönetimler yaptıkları planlarla kente yön vermekte ve kentlerin gelişim alanlarını belirlemektedir. Kentleşmenin sağlıklı bir şekilde gelişmesi imar düzeninin sağlıklı bir yapı üzerine kurulması ile birlikte planlama kademelerinin tam ve zamanında

uygulanmasına bağılıdır. Bu yüzden yerel yönetimler yeni kentsel alanları imar programlarına alarak buraların imar planlarını yasaların belirttiğı zaman çerçevesinde hazırlayarak uygulamaya koymalıdır.

Bir kentin gelişmesini ortaya koyan imar dokusu şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olarak ortaya konmalıdır.

Kentsel gelişme, yenileme ve korumaya ilişkin her türlü çalışmaların altında mekansal düzenleme bulunmaktadır. Kentsel planlamanın sonucunda mekansal düzenleme ile yeni bir sosyal ve toplumsal yapının ortaya çıkması beklenmektedir. Kentsel gelişme ve düzenli yerleşme kentsel planlama çalışmaları ile mümkün olabilir. Kentsel planlama, amaçlanan hedeflere ulaşabilmek için ilerideki bir zaman kesiti için önceden belirlenen insan etkinlikleri ile ilgili kararlar ve eylemlerin bütünü olarak karşımıza çıkmaktadır. Planlama, toplumların yaşadıkları ortamı belli ilkeler doğrultusunda daha ileriye, daha iyiye götürmeyi sadece fiziksel olarak değil aynı zamanda ekonomik, toplumsal ve politik süreçleri de katarak düzenleyen ve geleceğı hedefleyen bir araçtır. Bu hedeflere ulaşabilmek planlamanın temel ilkelerinin tam olarak uygulanabilmesinden geçmektedir.

Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir çevrelerin ve yerleşim alanlarının oluşması için temel ilkeler doğrultusunda planlama toplumun her kesimi için eşit, adil ve tarafsız, uzun vadeli olarak geleceğı yönelik kararları içerecek toplumsal ve ekonomik gelişmelere açık ve uygulanabilir, kamu yararı ve toplum yararını bireysel çıkarların önünde tutacak şekilde yapılmalıdır. Çünkü İmar mevzuatı ve uygulamaları kamu yararına dayanan işlemlerdir.

Kamu yararı kavramının planlamanın merkezine konulmasının temelinde planlamanın uzun vadeli ve geniş kapsamlı ilkelerinin benimsenmesinden kaynaklanmaktadır.

Kamu yararı kavramı Anayasa'nın¹ Mülkiyet Hakkı başlıklı 35. maddesinde toplum yararı kavramı ile birlikte yer almıştır. Anayasanın 35. maddesi “Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Haklar ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir ve mülkiyet hakkının kullanılması toplumun yararına aykırı olamaz” şeklindedir.

Burada kamu yararı mülkiyetin sınırlandırılması için bir ölçü olarak kullanılmış toplum yararı ise halkın genel çıkarları doğrultusunda kullanılmıştır. Kamu yararı ve toplum yararı uzun vadelere bireysel yararlarla örtüşebilse de kısa dönemlerde aykırılıklar gösterebilmektedir. Kamu yararı siyasal süreçlere göre değişse bile toplum yararı daha uzun dönemlerde değişebilmektedir.

Kentsel planlamanın ileriye yönelik kararları içeren sürdürülebilir ve yaşanabilir kentleşme için hem toplum yararına hem de kamu yararına olduğu bilinmektedir. Planlamada, bireysel yararların, kamu yararı ve toplum yararı ile örtüşen kısımlarının ortaya çıkarılması planların uygulanabilirliğini arttıracak ve zamanında uygulanan planlarda buralarda yaşayan insanların sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir bir çevrede yaşam kaliteleri yüksek bir ortamda bulunmalarını sağlayacaktır.

Kentsel planlama, her ne kadar planlamanın temel ilkeleri doğrultusunda yapılarak uygulanmaya çalışılsa da toplumun büyük bölümünü oluşturan dar gelirli alt ve orta gelir grubu ile daha büyük bir yüzdeye sahip yüksek gelirli grup arasında altyapı ve kentsel donatı açısından farklılıklar olduğu söylenebilmektedir. Bazı bölgelerde sağlık tesisi, okul alanı, yeşil alan, spor alanı ve altyapı tesisi yeterli miktarda yoktur. Halbuki planlama her kesim için eşit, tarafsız ve adil olmalıdır. Bu doğrultuda tüm bireylerin kendilerini daha yaşanabilir bir çevrede hissetmeleri için birey başına düşen kamusal hizmet alanlarının artırılması gerekmektedir.

Yeni kentsel alanların sağlıklı bir kent parçası olarak ortaya çıkabilmesinin koşullarından birisi kişi başına düşen ortak kullanım alanlarının gereksinimleri karşılayacak düzeyde olmasıdır. Ortak kullanım alanlarının yeterli miktarda olması

¹ 1982 TC Anayasası 9.11.1982 tarih ve 17863 sayılı resmi gazete yayımı.

ve uygulamaların sağlıklı bir biçimde yürütülebilmesi için kamuya ait arazilere ihtiyaç duyulmaktadır. Kentin gelişmesinin sağlıklı bir biçimde yönlendirilmesinde kamu arazileri planlama sürecinde büyük rol oynamaktadır. Kent planlamasının başarıya ulaşmasının kamunun elindeki arsa stokuna doğrudan bağlı olduğu söylenebilir.

İkinci Dünya Savaşından sonra kentleşmenin hızlanmasıyla birlikte köyden kente geçiş sürecinde kentteki kamu arazilerinin çoğu alt gelir grubu tarafından barınma sorunun çözülmesi amacıyla işgal edilmiştir. Yönetimler sosyal devlet anlayışı ile alt gelir grubunun barınma sorununa çözüm bulabilmiş olsaydı bu araziler toplumun kullanımına kamusal hizmet alanı olarak sunulabilecekti.

1980'lerden sonra ortaya çıkan ve günümüzde de etkisini sürdüren neo-liberal politikalar ile kamu arazilerinin özelleştirilmesi ve özelleştirilme çalışmalarının artması planların uygulanabilirliğini azaltarak insanların daha iyi bir çevrede yaşama koşullarından olan kamusal hizmet alanlarının azalmasına da yol açabilecektir.

Sosyal devlet ilkesinden uzaklaşılarak kamu arazilerinin özelleştirilmesi ve özel mülkiyete geçmesi ile arazi ve arsa spekülasyonuna imkan yaratılmaktadır. Kamu arazilerinin bu şekilde azalması, yeni kentsel gelişme alanlarında kamusal hizmet alanlarının ulaşılabilirliğinde ve kullanımında sıkıntılar ortaya çıkabilecektir. Kamu arazileri toplumun tüm kesimlerine ait olduğu için toplum yararına kullanılabilecek şekilde hareket edilmelidir.

Kent planlarının toplumun her kesimi tarafından benimsenmesi için planın kamu ve toplum yararı açısından en iyi şekilde hazırlandığı ortay konmalıdır.

Amaç ve kapsam

Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin (AAD) imar mevzuatındaki kanunlar çerçevesindeki gelişiminin Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) kapsamında ortaya konması. ADD uygulamalarının Ülkemiz genelinde

yapılan uygulamalar boyutunun belirlenmesi için anket yapılması ve sonuçlarının irdelenerek DOPO'nun gelişme süreçlerinin ve 3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesine göre yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, v.b. kamusal alana rastlayan yerlerin onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olmaları konusunun örneklerle ortaya konarak incelenmesi amaçlanmakta ve Ankara'da Çayyolu'nda bir örneğin incelenmesini kapsamaktadır.

Hipotez ve varsayımlar

3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesine göre kamusal alana rastlayan yerlerin onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacının dışında kullanılamayacağı varsayılmıştır.

Kamusal alana rastlayan parsellerin amacına uygun kullanılması çağdaş kentleşmeye uygun oluşan yeni kentsel alanlar yaratacaktır.

Veri toplama ve analiz yöntemi

Konu ile ilgili yasal mevzuat, kitaplar, makaleler ve bildiriler incelenmiş; internet sitelerinde konu ile ilgili web sayfaları taranarak konunun ana hatları ortaya konulmuştur. Bir anket hazırlanmış ve ankete sağlıklı cevaplar alınabilmesi TKGM'den olur alınarak TKGM Bölge Müdürlüklerine gönderilerek cevaplamaları istenmiş ve gelen cevaplar değerlendirilmiştir. Ayrıca Yeni Mahalle Belediyesi ile görüşmeler yapılarak Çay yoluna ait konu ile ilgili bilgiler alınmıştır.

2. İMAR PLANI UYGULAMALARI

2.1. İmar Planları ve Planlama Kademeleri

Planlama; öngörülen hedeflere ulaşmak için gelecekteki bir zaman kesiti için önceden belirlenen kararlar ve eylemler bütünüdür.

Planlar makro düzeyden mikro düzeye doğru şu şekilde kademelendirilebilir.

1. Ülke ölçeğinde planlar,
2. Bölge ölçeğinde planlar,
3. Kent ölçeğinde planlar.

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; Bölge Planları ve İmar Planları olmak üzere iki kısma ayrılmıştır. Bu ayrımında çevre düzeni planı yer almamasına rağmen, bölge planı ile imar planı arasında yer alan bir planlama kademesi daha mevcuttur [Cihangir Çamur, 2002].

Mekansal planlar, iki ana kademede tanımlanmıştır: Üst Ölçekli Planlar (Bölge Planı) ve Alt Ölçekli Planlar (İmar Planları). İmar Planları da kendi içinde Nazım ve Uygulama İmar planları olarak ikiye ayrılmaktadır.

2.1.1. Ülke ölçeğinde planlama

Ülke bütününde nüfus dağılımları, kentleşme hız ve özellikleri tespit edilerek, düzenli kentleşme ve dengeli nüfus dağılımı sağlayacak ekonomik ve sosyal plan kararlarının fiziki plana aktarılmasına ülke fiziki plana aktarılmasına ülke fiziksel yerleşme düzeni planlaması denilmektedir. Bu plan kararları, ülke yerleşme düzenini oluştururlar. Ülke fiziksel yerleşme düzeni planları ile yatırımlara, zamanlama ve mekan boyutu da getirilerek, ülkenin ekonomik ve sosyal kalkınma planları ile bütünlük sağlanmaktadır [Cihangir Çamur, 2002]. Ülkemizde, Ülke ölçeğinde planlar DPT tarafından yapılabilir.

2.1.2. Bölge ölçeğinde planlama

Bölge planları, bölgesel ölçekte toplum yararına düzenleyici önlem getiren, sürekli gelişmeyi yönlendiren bir üst düzey planlamadır. Bölge ülkenin bir alt mekansal parçasıdır.

Bölge planı

Bölge planı, sosyal ve ekonomik gelişme eğilimlerinin, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere yapılan bir plandır.

Bölge planları, bölgesel ölçekte politikalar ve önlemler içeren, sürekli gelişmeyi yönlendiren mekansal boyutta sağlayıcı bir üst düzey plandır ve daha alt ölçekli planları yönlendirir.

Bölge planlarını DPT yapar ya da yaptırır [Cihangir Çamur, 2002].

Çevre düzeni planı

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen planlardır.

Hazırlama ölçeği genellikle 1/ 50 000 veya 1/25 000 ölçektir. Ancak, planlama alanının büyüklüğüne göre daha büyük ölçeklerde kullanılabilir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan plandır. Ancak 2003 yılında yürürlüğe giren “Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki 4856 sayılı Kanun” ile bu Bakanlığa verildi.

2.1.3. Kent ölçeğinde planlama

İmar Planı, kent ya da kasaba halkının sağlığını korumak, toplumsal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerini, iyi yaşama düzenini, çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla ülke, bölge ve kent verilerine dayanılarak, oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında denge kurup, eldeki ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için kadastral durumu da belirtilen haritalar üzerine toprak parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren hukuksal bir değeri olan onaylanmış belge olarak tanımlanmaktadır [Cihangir Çamur, 2002].

Kent Ölçeğinde yapılacak olan planlar kapsamı açısından ikiye ayrılmaktadır.

1. Nazım İmar Planları
2. Uygulama İmar Planları

Nazım imar planı

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının, genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır şeklinde tanımlanmıştır [Cihangir Çamur, 2002].

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu²'nin görev, yetki ve sorumluluklarla ilgili 7.maddesi ile bu İdarelere Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak yetkisi verilmiştir. Bu madde ile nazım plan üst ölçeği 1/5.000 den 1/25.000 e yükseltmekte ve bu aralıkta yapılacak planlara da “nazım plan” adı verilmektedir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin (b) fıkrası şu şekildedir [www.yerelnet.org.tr, 2004].

“Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak”[www.yerelnet.org.tr, 2004].

Uygulama imar planı

Uygulama imar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır şeklinde tanımlanmıştır.

Uygulama imar planlarının tamamı tek bir seferde yapılacağı gibi etaplar halinde de yapılabilir. Uygulama imar planı tek etapta yapılarak, parselasyon planının etaplar halinde yapılmasına da imar planıyla da imkan sağlanabilir. Bu durumda imar planı

² 10.7.2004 Kabul tarihli ve 23.7.2004 tarih 25531 sayılı resmi gazete yayımlı Büyükşehir Belediye Yasası.

üzerine parselasyon planı etapları çizilerek, plan notu olarak bu çizgilerin parselasyon planı etap sınırları olduğu belirtilir [Cihangir Çamur, 2002].

İmar planı yapıldıktan sonra, gelişme, büyüme ya da değişen gereksinmelerin etkisiyle imar planlarında değişiklik ve eklemeler yapma durumu söz konusu olabilmektedir. Bu uygulamalar, Revizyon imar planı, İlave İmar Planı ve Mevzi imar Planıdır.

Revizyon imar planı

Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda; planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

İlave imar planı

Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım sistemi açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır.

Mevzii imar planı

İmar yasasının eki yönetmeliğine göre mevzii imar planı; mevcut imar planı sınırları dışında olup planla bütünleşmeyen konumda olan alanlar için hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerini kendi bünyesinde sağlamış olan plandır.

2.2. İmar Planı Uygulamaları İle İlgili Mevzuatın Tarihsel Gelişimi

Ülkemizde planlama anlayışının tarihsel gelişimine bakıldığında bu konuda ilk deneyimler 19. yüzyılın ikinci yarısında çıkarılan Ebniye Nizamnamesi ile başladığı görülmektedir.

Ülkemizde Cumhuriyetin kuruluş döneminden sonra özellikle 1950’li yıllarda başlayan hızlı kentleşme ve sanayileşme sürecinde büyük kentlerde göç ve hızlı nüfus artışına bağlı olarak yaşanan fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel değişim ve dönüşümlere paralel olarak imar mevzuatında ve kurumsal yapılanmalarda da kaçınılmaz değişiklikler olmuştur.

Cumhuriyet döneminde ilk şehircilik düzenlemesi ise, 1928 tarih 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezaifine Dair Yasayla sağlanmış ve bu Yasaya dayanılarak Ankara’nın imar planı hazırlanmıştır [Koçak, 2004]. Sözü edilen yasada; “ İmar planı hudutları içindeki arsaların gerek münferiden ve gerekse hisseli olarak ifraz ve tevzi “ olunabileceği, *%15 eksiği ile dağıtım esası kabul edilmiştir* [Akdeniz, 2001].

2290 sayılı Belediye Yapı ve Yapı Yolları Kanununa gelinceye kadar oluşan mevzuata bakıldığında *kamu yararı* kavramının mevzuatımızda yer aldığını, kentsel topraklarda yaşanan yığılmanın düzenlenebilmesi için kullanılan ilk aracın yol düzenleme ve genişletme çabasıyla başladığını görülmektedir. Bu çaba sonucu zaman içinde kamusal alanlar kavramının da gelişerek, meydanlar, mesire yerleri ve giderek okul, karakol gibi ortak ihtiyaçlarla zenginleşmesine yol açmıştır.

1930 yılında 1580 sayılı Belediye Yasası³ ve 1933 yılında 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası⁴ çıkarılmıştır. Yasa ile ilk kez temel kriter kısmen de olsa yapı ölçeğinden nüfus ölçeğine kayma göstermiştir [Özcan, 2000]. Ayrıca Yasa ile Kentlere plan yaptırma zorunluluğu, Kentsel standartların kabul edilmesi ve Bölgeleme (zoning) yaklaşımının getirilmesi sayılabilir. Ayrıca bu Yasayla, ifraz ve tevhit işlerinde belediye yetkilendirilmiş ve *hamur uygulamalarında kesinti oranı % 15* olarak kabul edilmiştir [Akdeniz, 2001].

³ 3.4.1930 Kabul tarihli ve 14.4.1930 tarih 1471 sayılı resmi gazete yayımlı Belediye Yasası.

⁴ 2290 sayılı Kanun 21.6.1933 tarih ve 2433 sayılı resmi gazete yayımlı Belediye Yapı ve Yollar Yasası.

1933 yılında kabul edilen 2290 sayılı kanunda kentsel mülkiyetin yeniden dağılımına ilişkin tutum tamamen terk edilmiştir. Buna karşılık, kentsel ihtiyaçlar için zorulım, mülkiyet lehine yumuşatılarak arsaların tevhid ve ifraz ve tevziinde mesahai sathiyelerin aynen muhafazası kabil olmadığı takdirde tevziat nihayet %15'ine kadar noksan yapılır" hükmünde sürdürmüştür.

2290 sayılı kanuna kadar geçen süre içinde yollar, meydan ve mesire yerleri maliklerinin her türlü hak ve tasarrufları sakıt alanlar olarak tanımlanırken, 2290 sayılı kanun yollar için bile kamulaştırma zorunluluğunu hükme bağlamıştır. Kanunda yer alan %15 noksanı ile tevziat, 6785 Sayılı Kanunun 42, 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddeleri ile oldukça paralellik gösterdiği görülmektedir. Bu kesintinin yalnızca ifraz ve tevhid işlemi sırasındaki zorunluluğa bağlanması, kamusal bir alan yaratmaktan çok teknik sorunların çözümü için olduğunu ortaya koymaktadır. Çünkü kanunda yol ve yeşillik gibi umurun menfaatine mahsus olarak gösterilmiş yerler için maliyeye ve devlete ait yerlerin parasız terk edileceği, bunun dışındaki alan taleplerinin istimlak yolu ile elde edileceği açık hükme bağlanmıştır [Özcan, 2000].

Kanunda mali yetersizlik içindeki belediyelerin ellerindeki arsalarının özel mülkiyete açılması öngörülmüştür. Böylece kamunun elindeki her türlü arazinin satılarak kamusal arsa stokunun azalmasının önü açılmıştır. Günümüzde de kullanılmakta olan, planlama sırasında kamunun elindeki değerli kentsel topraklar yok olacak ve yakın çevresinin rantlarını arttıracaktır. Ayrıca, kamu arazilerinin park, yeşil alan vb. işlevlerle doldurma aracı bu hükümle ilk kez mevzuatımıza girmiştir.

Kamusal arsa stokunun, kentsel toprak malikleri lehine eritilmesi ile kamu yararı kavramı ters düşmektedir.

2290 Sayılı Kanun ise, imar açısından kamu yararı kavramının içeriğini yol ve yeşillik gibi yerlerle sınırlamıştır [Özcan, 2000].

Belediye ve Yapı ve Yollar yasası ile sorunlar çözülmeye çalışılmış ancak tam anlamıyla başarıya ulaşamamıştır.

Kentsel sorunların artarak devam etmesi üzerine bu sorunların çözülmesi amacı ile bir kısım yenilikler getirilerek 1956 yılında 6785 sayılı İmar Yasası⁵ ve 6830 sayılı Kamulaştırma Yasası⁶ yürürlüğe girmiştir. Böylece planlama ve yapılaşma esasları belirlenmiştir. 6785 sayılı İmar Yasası incelendiğinde beraberinde bir takım yenilikler getirdiği görülmektedir. Yasada Arazi ve Arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar 42'nci maddede belirtilmiştir. Yasanın 42. maddesi şöyledir;

“İmar ve yol istikamet plânları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin. plâna uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, âmme müesseselerine ait yerlerle birleştirerek, plân icaplarına göre, müstakilen veya şuyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanıyla sahiplerine dağıtmaya belediyeler yetkilidir.

Bu yerlerin birleştirildikten sonra parsellere ayrılmasında ve dağıtılmasında eski mevkii ve miktarı esas tutulur. Bunlardan yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi umumî hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan ve yüzde yirmi beşten fazla olup istimlakî icabeden yerlere mukabil, mülk sahiplerine bu madde hükümleri dahilinde yer göstermeye belediyeler yetkilidir”.

Yasanın getirdiği yenilikler arasında;

- Bedelsiz terk oranının %25'e çıkarılarak bu kesintinin yalnızca kamusal hizmet alanları olarak tanımlanan yol, meydan, otopark ve yeşil alan dışında kullanılamayacağı,
- Taşınmaz sahipliğine toplum yararı için sınırlamalar getirmeye olanak sağlaması,
- Bölge planlaması konusunda yeni yaklaşımlar ortaya konması sayılabilmektedir [Akdeniz, 2001].

⁵ 9.7.1956 Kabul tarihli ve 16.7.1956 tarih 9359 sayılı resmi gazete yayımlı İmar Yasası.

⁶ 31.8.1956 Kabul tarihli ve 8.9.1956 tarih 9402 sayılı resmi gazete yayımlı Kamulaştırma Yasası.

6785 Sayılı Kanunun Kamulaştırma konusunda 2290 Sayılı Kanundan farkı şöyle gözükmektedir; kamulaştırma programına alınan özel mülkiyete ait yerlerden imar programına alınan ve 4 yıl içinde kamulaştırılması yapılamayan yerler ve imar programında olmayan, ancak umumi hizmete ayrılan alanların maliklerinin müracaatlarından itibaren 5 yıl sonunda kamulaştırılamamış yerlerin maliklerine döneceği hükmünün getirilmiş olmasıdır [Özcan, 2000]. Bu yüzden kamulaştırma işlemlerinin sağlıklı biçimde yapılması şansının ortadan kalktığı düşünülebilir.

6785 Sayılı Kanunun imar uygulamalarını kamulaştırma yapmadan gerçekleştirme amacı 42. maddede düzenlenmiştir. İmar uygulaması yapılan alanlarda, plan ile kamusal hizmetlere ayrılan yerler için gereken alan ihtiyacının karşılanabilmesi için, uygulama alanının %25 kesintinin bedelsiz olarak alımını, %25'i geçen miktarların ise kamulaştırılması zorunluluğu 6785 Sayılı Kanunla düzenlenmiştir. Yol, meydan, yeşil alan, otopark gibi hizmetlere ayrılan alanlar için yapılan %25 kesinti, mülkiyet haklarının yok sayıldığı gerekçesi ile mahkemeye götürülmüştür [Köktürk, 1997].

Anayasa Mahkemesi de, 9.7.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesi ile planda öngörülen yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi dört farklı kamusal hizmet alanının karşılanması amacıyla kesilen payın, ancak bu yerler için kullanılması kaydıyla, taşınmazların %25 eksiğiyle dağıtılması ilkesini, karşılık ödenmeden yapılan bir tür dolaylı (istisnai) kamulaştırma niteliğinde görerek 22.11.1963 tarih ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararıyla iptal etmiştir (Resmi Gazete; 14.1.1964 - 11606). 1964 yılından 1972 yılına kadar, kentsel alanlarda imar planı uygulamaları bu yüzden aksamıştır [Köktürk, 1997].

Kamusal hizmet alanları için; belediyelerin mali olanaklarının kısıtlı olmasından dolayı kamulaştırma yapılamadığından gerekli arsalar kamu arsalarından sağlanmaya çalışılmıştır.

6785 sayılı yasa imar planlama ve yapı denetim yetkilerini belediyelere verirken İmar ve İskan Bakanlığı'na katı bir yönetsel vesayet yetkisi tanımıştır. Bakanlık,

planları onama aşamasında kendi önceliklerini belediye meclisinin iradesinden üstün tutarak planı dilediği biçimde değiştirme yetkisine sahiptir.

Yasa ile kapsamlı ve bütüncül planlama anlayışı çerçevesinde uzun erimli kesin ve katı öngörülere göre hazırlanan imar planlarına uygun olarak gelişeceği varsayımı üzerine kurulan imar yaklaşımı, hızlı kentleşme sürecinde ortaya çıkan soru ve sorunları çözmekte yetersiz kalmıştır.

6785 sayılı yasanın kullanılmaya başlaması ile yasanın 42. maddesi gereği planda öngörülen yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi dört farklı kamusal hizmet alanının karşılanması amacıyla kesilen payın, ancak bu yerler için kullanılması kaydıyla, taşınmazların %25 eksiğiyle dağıtılması ilkesinin 1964 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile kentsel alanlarda imar planlarının uygulanmasını aksatmıştır. Bu yüzden mevcut durumdaki aksaklıkları ve özellikle Arazi ve Arsa düzenlemelerinde kamusal alan parselleri için kesilen %25 oranının yetersiz kalmaya başlaması yeni arayışları gündeme getirmiştir.

Buna bağlı olarak 1972 yılında 6785 sayılı İmar yasasının bazı maddelerinin değiştirilmesine ilişkin olarak 1605 sayılı Yasa çıkmıştır. Bu yasa iki önemli konuyu gündeme getirmiştir. Bunlardan ilki, deniz, göl ve nehir kıyılarına ilişkin düzenlemeler, diğeri de mücavir alan dışında kalan alanların imar düzenine tabi kılınmasıdır [PUB, 2005]. Bunlara ek olarak kamusal hizmet alanlarına, park ve çocuk bahçesi eklenerek sayısının arttırıldığı görülmektedir. Ancak alınan bu önlemler de hızlı kentleşme süreci karşısında sorunların çözümü için yetersiz kalmıştır. Sorunların temelde çözümü için İmar Yasasında, ihtiyaçlara cevap verebilecek köklü değişiklikler yapılması gündeme gelmiştir.

Ayrıca 1605 Sayılı yasa ile 6785 sayılı İmar Yasasına getirilen kapsam genişliği sonucunda, belediye ve mücavir alanlar dışında da, metropoliten alan, kent bütünleri, bölge gelişme merkezleri, sanayi gelişme alanları, kıyı kullanımları ve büyük altyapı projeleri nedeniyle Bakanlar Kurulu Kararı ile imar düzenine alınan alanlarda Bakanlığın görev kapsamı genişletilmiştir [Eke, 2003].

2.3. İmar Planı Uygulamaları İle İlgili Mevzuatın Günümüzdeki Durumu

1980’li yıllarda ortaya çıkan Neo Liberal politikalar ile birlikte ülkemizde demokratikleşme ve yerelleşme akımları gelişmiş, bu çerçevede imar ve yapılaşma süreçlerine ilişkin ilke ve esaslarını tanımlayan mevzuatın temelini oluşturan 3194 sayılı İmar Yasası,⁷ 1985 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile merkezi yönetimden yerel idarelere yetki devri gerçekleştirilmiştir. 6785 sayılı İmar Yasası ile birlikte 1605 sayılı Yasa ve ekleri yürürlükten kalkmıştır.

3194 Sayılı İmar Yasasının amaç, kapsam ve genel esasları, yasanın birinci bölümünde tanımlanmıştır [Koçak, 2004].

- Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (Amaç-Md.1).
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir (Kapsam-Md.2).
- Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz (Genel Esas- Md.3).

İmar programları, planda, kamu hizmetlerine ayrılan ve yapıya izin verilmeyen yerlerde yapı yasağının uygulanması açısından önemli bir öğedir.

3194 sayılı yasanın 10. maddesinde, “Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur” hükmü yer almakta ve ayrıca, aynı maddenin ikinci fıkrasında, “imar programlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılınca veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder” denilmektedir [Koçak, 2004].

⁷ 3.5.1985 Kabul tarih ve 9.5.1985 tarih 18749 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 13. maddesinin birinci fıkrasında ise; "Resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, pazaryeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaata ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak, imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma şekli devam eder" şeklinde kamusal hizmet alanları ile ilgili yasada açık hükümler yer almaktadır [Köktürk, 2005].

3194 sayılı Yasanın 6785 sayılı Yasaya göre imar sistemine getirdiği en önemli yenilikler;

- Yeni planlama kademeleri tanımlaması,
- İmar planlama süreçlerine ilişkin yetkilerin mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelere, dışında ise Valiliklere devredilmesidir.
- Kamusal hizmet alanlarının sayısı arttırılmış bu alanlar için kesinti miktarı da %35 olarak değiştirilmiştir.

Ancak bugün varılan noktada büyük kentlerdeki konut stokunun % 50-60'ının tamamen veya kısmen imar mevzuatına aykırı yapılardan oluştuğu ve kaçak yapılaşmanın konut dışı sektörlerde de (ticaret, sanayi, turizm, tarım, vb.) giderek yaygınlaştığı dikkate alındığında, ülkemizde imar sisteminin büyüyen kentleşme karşısında sorunlarını çözmekte yetersiz kaldığı görülmektedir.

Yürürlükteki mevzuat karmaşasından, kurumsal yapılanmadan ve planlama yaklaşımından kaynaklanan uygulama ve denetim sorunları, mesleki çevrelerde uzun zamandır yoğun tartışmalara ve eleştirilere konu olmuştur. Bu tartışma ve eleştiriler sonucunda yeni İmar ve Şehirleşme Kanunu taslağı hazırlanarak geniş kitlelerin görüşüne sunulmuştur.

Yürürlükteki imar mevzuatı yalnızca 3194 sayılı İmar Yasası ile biçimlenmemekte; planlama ve uygulama süreçlerine ilişkin hükümler içeren çok sayıda yasadan oluşan imar mevzuatı, çok başlı-çok yetkili bir kurumsallaşma tanımlamaktadır.

Bu çok başlı-çok yetkili kurumsal yapıdan dolayı planlama, uygulama ve denetim süreçlerinde stratejik bir bütünsellik ve eşgüdüm sağlanamamaktadır. Her kurumun kendi yetki alanını arttırmak kaygısıyla sürece müdahil olmaya çalıştığı mevcut sistemde, kurumlar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklar planlama sürecinin uzamasına neden olmakta; kentsel gelişmeler üst ölçek plan olmaksızın veya bu planlardan bağımsız olarak parçacı plan kararları ile biçimlenmektedir. Parçacı plan yaklaşımı ile oluşan yeni kentsel alanların gelişimi planlama ilkelerinden uzak bir şekilde gelişmekte sağlıklı ve düzensiz bir yerleşme alanı oluşmaktadır.

3194 sayılı yasanın uygulama dönemi 20 yılı aşmış bulunmaktadır. Yasanın öngördüğü yaklaşımların artı ve eksileri ile irdelenmesi için bu dönem yeterli bir süredir. Ancak yaşananlar göstermiştir ki gerek planlama ve uygulama konusundaki yetki karmaşası, gerekse yerel yönetimlerin teknik donanımının yeterli olmayışı, yerel yönetimlerin planlama ve uygulama çalışmalarının denetlenmesindeki yasal boşluk, 3194 sayılı kanun ile amaçlanan demokratik, saydam, bürokratik engellerden arındırılmış, yerinde karar üretme ilkesinden uzaklaşılmasına neden olmuş; çarpık kentleşme ve karmaşık bürokrasilere yol açılmıştır. 3194 sayılı imar yasası uygulamasının getirdiği düş kırıklığı giderek yerel planlama yetkilerinin parçacı düzenlemelerle merkezi yönetime çekilmesine ve merkezi yönetim seviyesinde bir karmaşaya neden olmuştur [Eke, 2001].

3194 sayılı yasa yerelleşmeyi getirmesine rağmen halkın katılımını karar verme ve plan hazırlama aşamalarını söz konusu etmemiş, halk katılımını planların halkın temsilcileri olarak seçilen belediye meclislerinde onaylanması ve planlara askı süresinde itiraz etme hakkı olarak kısıtlı biçimde tanımlanmıştır. Bu da 3194 sayılı yasanın hem kapsamlı planlama hem de yapısal planlama yaklaşımlarından az da olsa izler taşıdığı görülmektedir. Kapsamlı planlama anlayışı ile plan kademeleri saptanmakta ancak daha çok imar planları üretimine dönük ve yapı ölçeğinde detayları içermektedir [Eke, 1998].

2.4. İmar Planı Uygulamalarının Cumhuriyet Dönemi Yasalarında Geçirdiği

Değişiklik : DOP Ve KOP

İmar planı uygulamaları için Cumhuriyet dönemi yasaları incelenirken değişikliklere geçmeden önce Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) nedir? Tanımlarını yaparak incelemek doğru olacaktır.

2.4.1. Düzenleme ortaklık payı (DOP)

Düzenleme ortaklık payı (DOP), 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır [Koçak, 2004].

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

3194 sayılı İmar yasasına göre *%35 olan DOP; 5006 sayılı yasa ile %40'a çıkarılmıştır. Yine aynı yasa ile cami yeri, ibadet yeri olarak değiştirilmiş ve DOP' tan karşılanacak umumi hizmet sahasına MEB'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da eklenmiştir* [Koçak, 2004].

DOP düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren yüz ölçümlerinin %40'ını geçemez. Bu miktar azami miktarı göstermektedir. Düzenleme ortaklık payı (DOP), kesin (mutlak) bir değeri ifade etmeyip, kamusal hizmet alanlarının planda öngörülen büyüklüklerine göre değişmektedir. Gerçekte bu oran, %40'dan az olabileceği gibi daha fazla da çıkabilir.

DOP, düzenlemeye tabi tutulan yerlerden;

- Yol,
- Meydan,

- Park,
- Otopark,
- Çocuk bahçesi,
- Yeşil saha,
- İbadet yeri,
- Karakol,
- MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları [Cihangir Çamur, 2005],

gibi umumi hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisleri için kullanılır. Düzenleme alanında bu kullanımlara ayrılan yerlerin oranı %40'ın altında ise DOP oranı buna göre belirlenir. Düzenleme alanı için gereksinim duyulan DOP oranı, yukarıda belirtilen umumi hizmetler için ayrılabilen %40 oranından yüksek olduğu takdirde ise, sırası ile belediye mülkiyetindeki arsa ve düzenleme sahası içinde bulunup belediyeye devri mümkün olan Maliye Hazinesi ve Özel idare mülkiyetindeki arsa ve araziler, belediyeye devri sağlandıktan sonra kullanılır. Bunlar da yetersiz kalırsa takdirde yönetmeliğin 32. maddesindeki sıraya göre kamulaştırma yapılır [Cihangir Çamur, 2005].

DOP'un belirlenmesinde;

- Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde DOP, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.
- Herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden düzenleme yapılmasına engel değildir. *Yeniden düzenlemede daha önceki kanunlara göre (6785 sayılı Yasanın 42. ve 2290 sayılı Yasanın 6. madde uygulamaları nedeniyle pay alınanlar) %25 DOP alınan yerler, %40'a tamamlanabilir.*
- Düzenlemeye giren arazi ve arsaların DOP alınanlardan, yeni düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.
- Uygulama yönetmeliğinin 4. ve 10. maddesine göre DOP'un karşılığı para olarak

da alınabilir. Parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliğinden dolayı DOP alınamadığı hallerde, hak sahibinin yazılı talebi ile DOP bedele dönüşümü 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tespit edilerek yapılır.

- Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulandırma sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.
- Düzenlemede, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir.
- Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şuyuu giderilmedikçe, bu yapıların eski sahiplerince kullanılmaya devam edilir.
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.
- Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parselin dağıtım sonrası belirlenen yeni sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esas tamir izni verilemez.
- Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.
- Uygulamada, belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine, ilgililerin muvafakati halinde, kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya

valiliğe ait sahalardan yer verebilirler. Burada mülkiyet sahibinin onayı önemli yer tutmaktadır.

İmar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamayacağı bu 3194 sayılı Kanunla hüküm altına alınmamıştır. Ancak, veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulamaları, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselerlendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar kapsam dışında tutulmuştur [Cihangir Çamur, 2005].

Düzenleme yapılan alan içindeki DOP oranı ile maliklerden düşülen DOP oranının aynı olması zorunludur. Düzenleme sahasında bulunan taşınmazın; Hazine, belediye ya da diğer kurumlara ait olması, DOP alınması konusunda herhangi bir ayrıcalığa sebep olmaz.

Bu konuda Danıştay 6. dairesinin almış olduğu karar mevcuttur. Buna göre;

Danıştay 6. Dairesi 25.10.1993 tarih ve E. 1992/3949, K. 1993/4461 sayılı kararıyla, düzenlenen alan içinde düzenleme ortaklık payı oranının ortakların bir kısmından bu oranın üstünde, bir kısmından ise bu oranın altında alındığı...bu şekilde tesis edilen parselasyon işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle, yapılan düzenlemeyi iptal etmiştir [Köktürk, 1997].

Danıştay 6. Dairesinin yapılan düzenlemeyi iptal etmesi mevzuat gereği doğrudur. Çünkü mevzuat gereği DOP'un tüm parsellerden aynı oranda kesilmesi gerekmektedir. Yani düzenleme alanı içindeki DOPO ile maliklerden düşülen DOPO aynı olmalıdır.

3194 sayılı imar yasası, DOP'un imar planında sadece *MEB'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol* sahaları için ayrılabilceğini, bu sahalar dışında bir amaçla

kullanılamayacağını, bu sahalardan dışındaki kamu hizmet ve tesis alanlarının DOP hesabına dahil edilemeyeceğini hükme bağlamıştır.

DOP olarak kesilen sahalardan belediye adına parsel üretilmesi de yasa gereği mümkün olmadığı gibi konu ile ilgili olarak yargı kararları da mevcuttur.

Yasada DOP'ların hangi umumi tesisler için kullanılacağı sayılmış pazaryeri ve toplu taşıma yolları bunun içinde yer almamıştır. Ancak Danıştay kararları, pazar yeri ve toplu taşıma yollarının da DOP'lardan karşılanabileceğini ortaya koymuştur.

DOP oranının hesabı

DOP oranının hesabı, Uygulama Yönetmeliğinin 30'uncu maddesiyle belirlenmiştir [Koçak, 2004].

Buna göre ;

- Düzenleme alanına giren kadaströ parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamdan, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak umumi hizmetlere ayrılan miktar bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir (md:30/1).

Düzenlemeye giren tüm taşınmazların toplam yüzölçümünü yani katılım kütlesi (K) ile gösterilsin (K düzenleme sahası içerisindeki, tapulu kadaströ ya da eski imar parsellerinin yanı sıra kapanan yollar tescil harici hazine mallarının tümü anlamına gelir. Yani K düzenleme sınırı içinde kalan tüm taşınmazlardır).

Uygulama sonrası oluşan imar adalarında imar parsellerine ayrılan kısımların yüzölçümünü, dağıtım kütlesi olarak (D) gösterilsin. (D , düzenleme ile oluşan yapı adaları ve Uygulama Yönetmeliğinin 12 'nci maddesinde adı geçen okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer tesisler için ayrılan alanları ifade eder.)

Kamuya ayrılan alanı ise (KAA) ile gösterilsin.

Kamuya Ayrılan Alan = Katılım kütlesi - Dağıtım Kütlesidir.

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

- Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur (md:30/2).

Buna göre Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) hesabına bakılırsa;

Uygulama yönetmeliğine göre DOPO; Bir düzenleme sahasında tespit edilen DOP miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

DOPO'nun nasıl hesaplanacağı Uygulama Yönetmeliğinin 31'inci maddesinde yer almıştır [Koçak, 2004]. Buna göre;

- DOPO, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarların toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanlarından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur (md:31/2).

Düzenleme sahasında, herhangi bir kamulaştırma ya da bağışlama bulunmaması durumunda DOP; kamuya ayrılan alanın, düzenleme sınırları içinde kalan tüm taşınmazların (katılım kütlesi) yüzölçümü toplamına bölümü ile bulunur.

Bu tanımı formül halinde göstermek gerekirse;

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = Kamuya Ayrılan Alan / Katılım Kütlesi

$$\text{Yani; } DOPO = (KAA) / (K)$$

- Eğer düzenleme sahası içerisinde bağışlanan ya da daha öncesine ait kamulaştırılan yer varsa DOPO hesaplanırken, bunların da hesaba katılması gerekir. Yani; Düzenleme sahası (K) içerisinde, kamuya ayrılan alan (KAA) hesaplandıktan

sonra, bağışlanan ve/veya daha önce kamulaştırılmış alan, kamuya ayrılan alan yüzölçümünden düşüldükten sonra, katılım kütesine olan oran DOPO'dur [Koçak, 2004].

DOP ile ilgili danıştay kararları

Konu ile ilgili olarak Danıştay kararlarının örnekleri aşağıda yer almaktadır.

Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1991 tarih, E.1991/5, K.1991/2101 sayılı kararı;

Özet: “DOP olarak belirlenen ve düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazlardan kesilen miktarın ancak yasa ile belirlenen amaçlar için kullanılabileceği, bu kesintilerin kullanılması suretiyle belediye adına parsel oluşturulması ve tescili mümkün değildir.”

Danıştay 6.Dairesinin 16.11.1995 tarih, E.1995/1737, K.1995/4591 sayılı kararı;

Özet: “Pazar yeri de 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, bu yer de, düzenleme ortaklık payı ile karşılanabilir.”

“..... 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında; Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetler ile ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz hükmüne yer verilmiştir.

Temyizi istenilen mahkeme kararında, Pazar yerinin, düzenleme ortaklık payından karşılanamayacağı belirtilmiş ise de yukarıda sözü edilen yasa maddesinin değerlendirilmesinden, Pazar yerinin de maddede belirtilmiş olan umumi hizmetler kapsamına girdiği sonucuna varılmıştı. Bu nedenle söz konusu gerekçenin kararda yer almasında isabet görülmemiştir.....”

Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1992 tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 sayılı kararı;

Özet: “İmar planına göre toplu taşıma yolu olan yerin, parselasyon işlemi sonucu düzenlenen ortaklık payı ile oluşturulması gerekir. İdarece bu yerin parselasyona dahil tüm parsellerden alınan paylarla oluşturulması isabetli görülmemiştir.”

“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18’inci maddesinde; düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamayacağı, İmar Yasasının 18’inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12’nci maddesinde Düzenleme sahasında bulunan okul (5006 sayılı yasa ile kapsamdan çıkmıştır), hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği kuralları yer almaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; 2300 m² lik taşınmazın 05.05.1983 günlü Belediye Encümeni kararıyla 649 m² sinin bedelsiz yola terk ettirildiği, kalan 1651 m² yere imar durumu verilerek inşaat yapıldığı, daha sonra dava konusu parselasyon planıyla %35 oranına (5006 sayılı yasa ile %40 olmuştur) tamamlatılarak 156 m² düzenleme ortaklık payı alındığı, kalan 1495 m² nin 1278 m² sinin eski parselinin bulunduğu yerde oluşturulan 1508 m² lik parseline hisselendirildiği, 217 m² sinin ise toplu taşıma yoluna hisselendirildiği ve bu toplu taşıma yoluna, düzenlemeye giren bütün parsellerden hisse verildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan madde hükümlerine göre; yolların, düzenleme ortaklık payı karşılığında alınan hisselerden karşılanacağı düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle yapılacak hisselendirmenin ise, Yönetmeliğin 12’nci maddesinde belirtilen tesislere ayrılan alanları için yapılabileceği açıktır.

Bu itibarla, *toplu taşıma yollarının* imar mevzuatına göre bir yol niteliğinde olduğu ve düzenleme ortaklık payından karşılanması gerekeceği, bu nedenle, düzenleme

işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle İdare mahkemesince davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.”[Koçak, 2004]

2.4.2. Kamu ortaklık payı (KOP)

3194 sayılı yasanın 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesinde, 1985 yılına değin yasa ve yönetmeliklerde yer almayan, DOP dışında bir başka orana Kamu Tesisleri Ortaklık Payı Oranına (KOP) yer verilmiştir. Buna göre, Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir [Köktürk, 1997].

Uygulama yönetmeliğinin 12.maddesi;

“Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alımları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir”

Şeklindedir [Koçak, 2004].

Kamuya ayrılan alanı ise (*KAA*) ile gösterilsin. Düzenleme sahası (*K*) içerisinde, kamuya ayrılan alan (*KAA*) hesaplandıktan sonra, *KAA*’nın toplam Katılım kütesine (*K*) oranı bize KOP’u verir.

$$KOP = KAA / K$$

Kamu kullanım alanları olan sağlık, spor ve oyun alanları, kültür - eğlence alanları, belediye hizmet alanları ve kamu yapılarının yapılacağı alanlar ise, düzenlemeye giren parsellerin alanları ile orantılı olarak Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamına girer ve bu alanların kullanılması için kamulaştırılması gerekir. KOP’un alt ve üst limitleri yoktur. Planın içeriğine göre bu pay değişebilir.

Bu alanlar için kadastral parsellerin alanları ile orantılı olarak hisse verilir. Ancak bu yerlere verilen hisseler bedelsiz terk olmayıp parsel maliklerinin adlarına kaydedilecek yerlerdendir. Tesisini gerçekleştirecek kuruluş (Milli Eğitim, Sağlık,

Kültür vs. Bakanlıklar) kamulaştırma yaparak, günün rayiç bedeline göre arsa bedeline göre arsa bedelini ödemek suretiyle bu yere sahip olabilir, yapısını yapabilir [İşleyici, 1998].

Bu tesisler; ek kamulaştırma yükü getirmemesi için gereksinim ölçüsünde değil, daha başlangıçta düzenleme ortaklık payının izin verdiği ölçüde tutulmaktadır [Koçak, 2004].

İmar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan yerler, kamunun mülkiyetindeki arsalara rastlayabileceği gibi, özel mülkiyete konu arsalara da rastlayabilmektedir.

Bu açıklamalardan sonra kamusal hizmet alanlarını iki bölümde incelemek mümkündür.

Birincisi düzenleme ortaklık payı altında alınacak kamusal hizmet alanları; bunların sayısı 8 tane, 6 tanesi tescile tabi değil, 2 tanesi tescile tabidir. Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha tescile tabi değil, ibadet yeri ve karakol ise tescile tabidir [Tekinbaş, 1998].

Bu alanların 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesine göre bedelsiz olarak terk imkanı tanınmıştır. Hem de gayrimenkul maliklerinin rıza ve muvafakatine (iznine) gerek kalmaksızın, düzenlemeye katılan arazi ve arsaların yüzölçümü toplamından düzenleme bölgesinin ihtiyacı olan yol, medyan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri ve karakol gibi kamu hizmeti için gerekli olan tesislerin yerleri Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak düşülür. *DOP resen alınan bu paydır.* Daha önce de belirtildiği gibi düzenlemeye alınan her parselden eşit oranda kesilir. Bu oran kadastral parsellerin % 40'ını geçemez ve yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol kullanımı dışında kullanılamaz, her parselden bir defa alınır.

Karakol ve ibadet yerleri hazine adına tescil edilmelidir. DOP'lardan oluşan ibadet yerlerine ilişkin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğünden alınan 01.11.2000 tarih, 25444 sayılı yazı ile:

"..... cami yerleri, tescile konu alanlar olup, bu yerlerin hazine adına tescil edildikten sonra, Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edilmesi gerekir...."

şeklinde görüş bildirmiştir.

Buna göre; 3194 sayılı imar yasası ve yönetmelikleri uyarınca, DOP'lardan oluşan ve ilgi yönetmelik kapsamında düzenleme sahasının umumi hizmetlerine ve bu hizmetlerle ilgili tesislere ayrılan ve *tescilleri gereken cami ve karakol yerlerinin doğrudan Hazine adına tescil edilmesi gerekmekte olup, tescil sonucunda cami yerlerine ilişkin olarak Diyanet İşleri Başkanlığına (Müftülük) bilgi verilmelidir.*

İkincisi ise diğer kamusal hizmet alanları dediğimiz okul ve eğitim alanları her türlü eğitimin yapıldığı alanlar. Sağlık alanları, kültür-eğlence, oyun, spor, belediye hizmet alanları ve kamu hizmet ve tesislerinin yapılarının yapıldığı alanlardır [Tekinbaş, 1998].

3194 sayılı yasanın 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesinde, 1985 yılına değin yasa ve yönetmeliklerde yer almayan, DOP dışında bir başka orana Kamu Tesisleri Ortaklık Payı Oranına (KOP) yer verilmiştir. Buna göre, Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

Bu alanlar için kadastral parsellerin alanları ile orantılı olarak hisse verilir. Ancak bu yerlere verilen hisseler bedelsiz terk olmayıp parsel maliklerinin adlarına kaydedilecek yerlerdendir. Tesisini gerçekleştirecek kuruluş (Milli Eğitim, Sağlık, Kültür vs. Bakanlıklar) kamulaştırma yaparak, günün rayiç bedeline göre arsa bedeline göre arsa bedelini ödemek suretiyle bu yere sahip olabilir, yapısını yapabilir [Tekinbaş, 1998].

Bu genel açıklamalardan da anlaşılacağı gibi; DOP olarak yapılan kesintiler, düzenleme sahasının ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçla kullanılmayacaktır. Ancak, okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesisler de kamu hizmeti amacını gütmektedir. Buradan da anlaşılacağı gibi KOP olarak kesilen oranın DOP ile ilgisi bulunmamaktadır. Bu konu ile ilgili

Danıştay 6. Dairesinin 08.03.1993 tarih, E.1992/1572, K.1993/889 sayılı kararı bu konu için önemli bir örnek teşkil etmektedir. İlgili Danıştay kararını özet olarak şöyledir [Koçak, 2004]:

“Hisselerle oluşturulması gereken kamu alanlarının düzenleme ortaklık payı hesabına dahil edilmesinde isabet görülmemiştir.”

“..... Düzenleme ortaklık payının %35’den fazla alındığı, 4244 m² kesilerek bu oranın aşıldığı belirtildiğinden, dava konusu düzenleme işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

..... Uyuşmazlık konusu olayda da davacının düzenlemeye giren 4244 m² lik taşınmazdan, %35 oranında düzenleme ortaklık payına karşılık 1483 m² alındığı, bunun dışında Uygulama Yönetmeliğinin 12’nci maddesi uygulanmak suretiyle 90 m² sinin ilkokul alanından ve 60 m² nin de açık Pazar yerinden hisselendirildiği, kalan 2609 m² hissesine karşılık da iki adet müstakil imar parseli verildiği anlaşılmış olup, davacıdan %35 oranının üzerinde düzenleme ortaklık payı alınmadığı, %35’in üstünde kalan kısmının kamu hizmetlerine tahsis edilen hisse olduğu açık olup, İdare Mahkemesince bu husus göz önünde bulundurulmaksızın %35 üzerinde düzenleme ortaklık payı alındığı gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir....”

Yasada kamu hizmetlerinden söz edilmiş ancak bu hizmetler ile ilgili tesisler ve kavramlar tam olarak açıklanmamıştır. İmar Planı yapılması ve Değişikliklerine Ait

Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde konu ile ilgili bazı tanımlar bulunmaktadır [Koçak, 2004].

Bunlar:

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

Aktif Yeşil Alan: Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan alan.

Teknik Alt Yapı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Yönetmelikte ayrıca, kişi başına düşmesi gereken kentsel, sosyal ve teknik altyapı yüzölçümleri ve bir komşuluk biriminde bulunması gereken tesislerde bellidir.

İmar planlarında, resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, pazaryeri, hal, mezbaha ve benzeri kamusal hizmetlere ayrılan alanların, amacına uygun kullanılmasını sağlama görevi öncelikle belediyelere düşmektedir. Belediyelerin bu görevlerini yerine getirmek üzere, yapılacak işleri önem sırasına koyarak, imar programlarına bağlamaları gerekmektedir.

2.4.3. İmar planı uygulamalarının cumhuriyet dönemi yasalarında DOP ve kamusal alanlar açısından geçirdiği değişiklik

İmar planı uygulamaları için Cumhuriyet dönemi yasaları incelendiğinde günümüze gelinceye kadar bir takım değişiklikler geçirdiği ve bazı önemli noktaların ön plana çıktığı görülmektedir.

Cumhuriyet dönemi imar yasalarına genel olarak bakıldığında arazi ve arsa düzenlemelerinin önemi iki noktada kendini göstermektedir:

1. *Düzenlemeye konu yerlerin gereksinmesi olan ve planda öngörülen kamusal hizmet alanlarının malik sorununun çözümü,*

2. *İmar mevzuatına uygun yapılaşmayı sağlamak üzere, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış imar parsellerinin üretilmesi.*

Bu iki önemli konu dikkate alınarak Cumhuriyet dönemi imar yasalarının geçirdiği değişiklik incelendiğinde;

- 10.6.1933 tarih ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası, her türlü arsanın plan gereklerine göre, belediyelerce birleştirilmesi, bölünmesi ve %15 eksiğiyle dağıtılmasını öngörmesine karşın (m. 6), yapılan kesintinin ne tür kamusal hizmet alanları için kullanılacağına değinmemiştir.

- 9.7.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Yasası, her türlü taşınmazların %25 eksiğiyle maliklerine dağıtılmasını öngörerek (m. 42), yapılan kesintinin yalnızca; *yol, meydan, otopark ve yeşil alan* için kullanılacağını belirtmiştir.

- 6785 sayılı yasada değişiklik yapan, 11.7.1972 tarih ve 1605 sayılı yasa, belediyelerce yeteri kadar alanın, düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında, düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceğini belirtmiştir. Bu payın taşınmazların yüzölçümlerinin %25'ini geçemeyeceğini belirterek, düzenleme ortaklık payının, düzenlemeye konu yerlerin gereksinmesi olan; *yol, meydan, otopark, yeşil alan, park ve çocuk bahçesi* gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılamayacağını belirtmiştir.

- 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasası, 6785/1605 sayılı yasada yer alan kurala benzer amaçla düzenleme ortaklık payı alınabileceğini belirterek, bu oranı %35'e çıkarmıştır (m. 18). Yasaya göre düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye alınan yerlerin gereksinmesi olan; *yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan,*

camii ve karakol gibi kamusal hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılamayacağını belirtmiştir [Köktürk, 1997].

- İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı yapılara Uygulanacak bazı işlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir maddesinin değiştirilmesi hakkında Kanunda değişiklik yapılmasına ilişkin 03.12.2003 tarihli 5006 sayılı Yasa⁸ ile düzenleme ortaklık payı % 40'a çıkarılmıştır. Ayrıca 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde yer alan *camii yeri ibadet yeri* olarak değiştirilmiştir.

Çizelge 2.1. Kamusal hizmet alanları kesinti oranı ve sayıları

KANUN ADI	DOPO(%)	KAMUSAL HİZMET ALANLARI	KOP
10.6.1933 - 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası	15	Yok	Yok
09.7.1956 - 6785 sayılı İmar Yasası	25	yol, meydan, otopark, yeşil alan	Yok
11.7.1972 - 1605 sayılı yasa	25	yol, meydan, otopark, yeşil alan, park, çocuk bahçesi	Yok
03.5.1985 - 3194 sayılı İmar Yasası	35	yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, camii, karakol	Var
03.12.2003 - 5006 sayılı yasa	40	yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri, karakol, MEB'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları	Var

Bu değerlendirmeler ışığında Cumhuriyet dönemi İmar yasalarındaki değişimler kendini şu şekilde göstermektedir:

1. *Düzenleme ortaklık payı oranının giderek artırılması (Çizelge 2.1)(%15'den %25'e, %35'e ve son olarak %40'a),*
2. *Düzenleme ortaklık paylarının, zorunlu olarak kullanılacağı kamusal hizmet alanlarının sayısının her yasa değişikliğinde artırılması (Bkz. Çizelge 2.1) (1956'da 4, 1972'de 6 ve 1985'te 8).*

⁸ 3.12.2003 Kabul tarihli ve 17.12.2003 tarih ve 25319 Sayılı Resmi Gazete yayımlı yasa.

2.5. İmar Planı Uygulama Araçları

Türkiye’de oluşturulmaya çalışılan planlama bütünlüğü uygulamada tam olarak oluşturulamamış, yerel planlarla ulusal planlar arasında birlik sağlayacak bölge planlama anlayışı yerleştirilememiştir. Planlamanın amacı olan kamu yararı kavramına da geçen tarihsel süreçte farklı anlamlar yüklenebilmiştir. Kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının örtüştüğü bölgeler belirlenerek planın amaçları ve planın uygulama araçları düzenlenebilir.

Yaşanan gelişmelere karşı insanların kamusal kent işlevlerine gereksinimlerinin artması, kentlerin devamlı gelişerek yenilenmesi karşısında kamu hizmetlerine daha çok alan ayrılmasını gerektirmektedir [Akdeniz, 2001].

Planlama sürecinde üst ölçek planlar üzerinde oluşturulan kararların mekana yansımaları imar uygulama planları ile olmaktadır. Çünkü kent planlaması sürecinin son aşaması, imar planlarının uygulanmasıdır. Bu aşamada imar planlarının uygulanması için kullanılacak yöntem ve bu yöntemlerin özellikleri imar planlarının başarı yüzdesini arttıran bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Köktürk (1997) şöyle demektedir [Köktürk, 1997]:

“Ülkemizde, imar planı uygulama yöntemlerinin teknik, tüzel ve yönetsel kapsamının kavramsallaştırılarak, bu konuda, ülke genelinde uygulama birliğine varıldığı ve bir uzlaşmanın sağlandığı söylenemez”.

İmar planı uygulama yöntemlerinin sıralaması ve tanımları farklı yapılsa da adı geçen yöntemler şunlardır:

1. Kamulaştırma,
2. İfraz ve Tevhid (3194 m. 15-16),
3. Bedelsiz yola terk,
4. Yoldan ihdas,
5. Arazi ve arsa düzenlemeleri (3194 m.18).

Ayrıca en çok kullanılan bu yöntemler yanında imar uygulaması ile yakından ilişkili olan imar programları, irtifak hakkı tesisi, parselasyon, arazi toplulaştırması, kadastroda teknik hataların düzeltilmesi, kadastronun yenilenmesi de bir yöntem olarak değerlendirilmektedir [Tüdeş ve Bıyık, 2001].

2.5.1. İmar programları

İmar uygulaması imar programı kavramı ile yakından ilişkilidir. İmar programı kent planlarını uygulayıcı makamların imar planlarını uygularken faydalandıkları önemli yetkilerden biri olarak görülmektedir. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 10. maddesinde, “Belediyeler, imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere, 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar” hükmü bulunmaktadır. Ayrıca İmar Yasası'nın 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesi de, “Belediyelerin ve valiliklerin, 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak, kentin gelişme ve gereksinmelerine göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde, uygulama imar planlarında düzenleme alanlarını saptamak, bu alanlarda imar planlarını uygulamak zorunda olduklarını” belirtmektedir.

Bu kurallara göre, imar planlarının, belirli süreler içerisinde gerçekleştirilecek *planlı ve programlı* çalışmalarla yaşama geçirilmesi gerekmektedir. Ancak günümüzde bu kurallar pek az uygulanmakta ya da hiç uygulanmamaktadır [Köktürk, 2005].

İmar Programları hazırlanırken Kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine gerekli ödeneğin konulması amacı ile, Yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri, görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisince kabul edildikten sonra kesinleşir ve kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Bu alanlar kamu kuruluşları tarafından, imar programı süresi içinde kamulaştırılırlar.

5 yıllık imar programlarını hazırlamanın şu şekilde faydalarının olabileceği düşünülebilir;

- Belediyelerin bir program içinde çalışmalarını sağlar.
- İmar programlarının yerel yönetimleri bağlayıcı bir işleve sahip olması nedeniyle, belediyeleri istediklerini zamanında gerçekleştirmesini sağlar.
- İmar programı, belediyeleri zamanlama, maliyet, kaynak, teknik vb. unsurlar dikkate alındığında belediyeler için etkin bir uygulama ve hareket planı olabilmektedir.

Ancak İmar Yasasında Belediye imar programını yapmadığı takdirde cezai müeyyide ile ilgili net bir düzenleme yoktur.

2.5.2. Kamulaştırma yolu ile yapılan uygulamalar

Cumhuriyet dönemi boyunca, imar, belediye ve yapıya ilişkin çıkarılan tüm yasalarda, imar planlarının uygulanmasındaki araçlardan biri kamulaştırma olarak öngörülmüştür.

İmar programları kapsamına alınan ve planda kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların edinilmesinde tek yöntem olarak imar yasasının 10.,13., ve 33. maddelerinde kamulaştırma önerilmektedir.

İmar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan yerler, kamunun mülkiyetindeki arsalarla rastlayabileceği gibi, özel mülkiyete konu arsalarla da düşebilir [Köktürk, 2005].

İmar planında gösterilen, yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, v.b. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için önce bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşuna geçmesi gerekir. Mülkiyetin, sahiplerinin rızasını almaksızın, kamuya aktarılma işlemine *kamulaştırma* denir.

Kamulaştırma, 4.11.1983 tarih ve 2942 sayılı “Kamulaştırma Kanunu” (KK)’nın hükümlerine göre uygulanır [Tüdeş, 1997].

Kamulaştırma, yalnızca kamusal hizmet alanlarının edinilmesi için uygulandığından, imar adaları içerisinde yapıya elverişli, imara uygun, düzenli parseller oluşturulmasını hedeflememektedir. Kamulaştırma dışı kalan parsellerin imara uygun olmayan artık kısımlarının hiç bir şekilde değerlendirilmemesi, bu yöntemin oluşturduğu önemli sorunlar arasındadır. Kamulaştırma, kamu açısından uzun, pahalı, zorluklar içeren ve bireyler arasında çoğunlukla eşitsizlikler oluşturan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır [Köktürk, 1997].

İmar planlarında taşınmazları; hastane, kreş, rekreasyon alanı, belediye hizmet alanı gibi umumi tesislere rastlayan taşınmaz sahipleri, kamulaştırma işlemi sonucunda mülksüz kalabilmekte; bu da bireyler arasında eşitsiz bir durum yaratmaktadır. Bu sorun, uygulamada, imar planlarında düzenleme sınırları içinde kalan alanlar için, - kısmen de olsa- Kamu Tesisleri Ortaklık Payı (KOP) ile çözülmeye çalışılmaktadır. 18. madde Uygulama Yönetmeliği’nin 12. maddesine göre, düzenleme alanındaki tüm taşınmaz sahipleri, hisseleri oranında, söz konusu umumi tesislere ayrılan alanlarda hisse sahibi olmakta ve kamulaştırma yapıldığında kendilerine bedel ödenmektedir. Böylece, bu tesislerden yararlanacak olan tüm taşınmaz sahiplerinin kamulaştırma yapılacak alana eşit oranda katılması sağlanarak bireyler arasında eşitlik ve sosyal adalet ilkesi kısmen de olsa sağlanmaya çalışılmaktadır [PUB, 2005].

1982 Anayasası’nın 46. maddesi kamulaştırma ile ilgili hükümleri kapsamaktadır. Anayasanın ve kamulaştırma kanununun ilgili maddelerine göre kamulaştırmanın öğeleri şu şekilde sıralanabilir [Tüdeş, 1997]:

- 1- Kamu yararı bulunmalıdır.
- 2- Kamulaştırma kararı yetkili mercilerce verilmeli ve onaylanmalıdır (KK, md. 5-6).
- 3- Kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir (md. 3).
- 4- Kamulaştırılan taşınmaz amacına uygun kullanılmalıdır (md.23).

5- Kamulaştırılan taşınmaz özel kişilere ait olmalıdır (md. 30).

Kamulaştırmalarda, her ne kadar temel amaç, kamu yararını gerçekleştirmek olsa da taşınmaz mal sahibine bir ödeme verilmesi genel kuraldır. Bununla birlikte ödemenin tespitinde iki ölçüt bulunmaktadır. Birincisi kamu yararına uygun ve kamunun ödeme gücünü zorlamayan nesnel (objektif) ya da yasal bedel ölçütüdür. İkincisi ise öznel (subjektif) bedel ölçütü olup piyasada geçerli olan fiyatın tam olarak sahibine ödenmesi demektir.

Kamulaştırma işlemlerinde bedelin ödenmesi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre gerçekleştirilir.

Kamulaştırma yapılabilmesi için öncelikle *kamu yararı kararı* alınması gereklidir. İmar planlarının uygulanması amacıyla yapılacak olan kamulaştırma için 3194 sayılı İmar Yasası'nda belirtilen planlama basamaklarının ve uygulama imar planının tamamının uygulanmasının gerektiğini söyleyenler olduğu gibi nazım imar planı ve uygulama imar planlarının yapılmasının yeterli olduğunu söyleyenler de bulunmaktadır [Akdeniz, 2001].

Kamulaştırma mülkiyet hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran bir işlem olmasından dolayı kişilerin mülksüzleşmelerine yol açabilmektedir.

Kamulaştırma, belediyelerin mali kaynaklarının yetersizliği, uygulamada karşılaşılan sorunlar ve mülk sahipleri tarafından açılan davalar nedeniyle etkin bir araç olarak kullanılamamaktadır.

Kent planlarının uygulanmasında günümüzde kamulaştırmanın bir araç olarak yeteri kadar işlevi olmadığı söylenebilir.

2.5.3. İfraz ve tevhid (15. ve 16. madde) yolu ile yapılan uygulamalar

İmar planlarında kamusal hizmet alanlarına rastlayan yerlerin kamulaştırılması ve diğer bölgelerde ifraz ve tevhid (ayırma ve birleştirme) yöntemi ile parselasyon planının araziye uygulanmasıdır.

Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid (ayırma-birleştirme) en çok kullanılan şekildir. İmar Kanunu'nun 15. maddesi ifraz ve tevhid işleri ilgili hükümleri taşır [Tüdeş, 1997]. Buna göre;

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

İfraz ve Tevhid (ayırma ve birleştirme) işlemlerinin bazı olumsuz yanları şöyle sıralanabilir:

- Planların uygulanması aşamasında belediyelerin kamulaştırmaları zamanında yapabilmeleri için mali yönden güçlü olmaları gerekmektedir.
- Kentin gelişme yönü arazi sahipleri tarafından belirlenmektedir. Yola cephesi olup arazisi değerlendirilen kişiler, ayırma ve birleştirme ile kendi yer bölümüne sahip olabilirken, kamuya terk edilecek yerler kamulaştırılamadığı için plan uygulanamamaktadır [Tüdeş ve Bıyık 2001].
- Planlama-uygulama bütünlüğü bozulmakta, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin

karşılanması güçleşmekte ve hizmet ederleri (maliyetleri) artmaktadır.

- Maliklerin parsellerine, *kamusal hizmet alanlarının* miktar olarak farklı büyüklükte rastlaması imar hakları açısından, taşınmaz malikleri arasında eşitsizliklerin ve haksızlıkların doğmasına yol açmaktadır. İstek üzerine yapılan uygulamalar sonucunda, her bir parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, aynı bölgede, değişik oranlarda düzenleme ortaklık payı kesintilerine neden olmaktadır.
- Parsel bazında uygulama yapılan yerlerde, tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların, kaynak yetersizliği yüzünden kamulaştırılamamaları, bu yerlerin uzun süre boş durması yanı sıra çevre ve kentsel kirliliğin artmasına da neden olmaktadır.
- Parsel bazında yapılan uygulamalarla, imara uygun olmayan, yapıya elverişsiz çok sayıda artık yerin ortaya çıkması, doğal kaynak olan toprağın, kentsel alanlarda, kentbilim (şehircilik) ilkeleri, planlama esasları ve kamu-toplum yararı doğrultusunda, en verimli bir şekilde kullanılamaması ve değerlendirilememesine neden olmaktadır.

Ülkemizde ayırma ve birleştirme işlemleri, 3194 sayılı yasanın Tescil ve Şüyuun İzalesi başlıklı 16. maddesine (yürürlükten kaldırılan 6785/1605 sayılı yasanın 39. maddesine) dayandırılmaktadır. Yasa koyucu, bu madde ile tescil işlemlerinde ve hissedarlığın sona ermesinde (izale-i şüyu da) izlenecek kuralların yaptırımlara bağlandığını belirtmektedir [Köktürk, 1997].

2.5.4. Bedelsiz yola terk

İmar parselinin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi işlemidir. Bu işlemin ilgili kanunlarda tam olarak karşılığı yoktur. Bedelsiz terk işlemi imar yönetmeliğinin 16. maddesinden faydalanılarak uygulanmaktadır. Bedelsiz yola terkin %40'tan fazla çıkması halinde, fazlalık kısım mal sahibinin uhdesinde kalacak şekilde belirlenmektedir. İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi kamunun yararlanacağı yerler düzenleme ortaklık payı olarak ifraz edilen parsel

alanlarının %40'ını geçmemek şartı ile Belediye adına bedelsiz olarak terk edilme işlemidir [Tüdeş ve Bıyık, 2001].

2.5.5. Yoldan ihdas

İmar planı ile kadastro haritası çakıştırıldığında mevcut yolların imar adası içine rastlayan kısımlarının sahibi, o yerin tüzel kişiliği, yani Belediye veya Köy'dür. Bu gibi yerlerin, Belediye veya Köy tüzel kişiliği adına tesciline yoldan ihdas denir. Uygulamada bazı durumlarda, vatandaşın imar durumu alabilmesi için yol artığını Belediye'den alıp, parseli ile tevhit etmesi gerekmektedir. Uygulamada yoldan tüzel kişilik adına tescil edilme işleminin tümüne de yoldan ihdas denilmektedir [Tüdeş ve Bıyık, 2001].

Yoldan ihdas işlemi üç safhalıdır;

1. İmar adası içinde kalan yol fazlasının tüzel kişilik adına tapuya tescili,
2. Yeni parselin ilgili parsel sahibine satışı,
3. Aynı kişiye ait iki komşu parselin tevhididir.

2.5.6. Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) ile yapılan uygulamalar

Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD), şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır. AAD' de temel ilke bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra –imar planı verilerine uygun olarak- yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesi, aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır [Yomralıoğlu, 1997].

3194 sayılı yasanın 18. maddesi, taşınmaz maliklerin birlikte hareket etmemeleri ve dolayısıyla aralarında uzlaşma sağlayamamaları durumunda, taşınmazları birleştirme, ayırma ve yeniden dağıtma işlemleri ile tüm malikleri, imar planlarının

uygulanmasını kolaylaştıracak yönde davranışlara zorlayan bir denetim yetkisi olarak işlev yüklenmektedir. Kadastro parsellerinin, imar planı ile getirilen düzene uygun kullanılışı yolundaki en ciddi müdahale olarak görülen arazi ve arsa düzenlemeleri, çoğu kez, bir tür kamulaştırma şeklinde de değerlendirilmektedir.

Anayasa Mahkemesi de, 9.7.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesi ile planda öngörülen yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi dört farklı kamusal hizmet alanının karşılanması amacıyla kesilen payın, ancak bu yerler için kullanılması kaydıyla, taşınmazların %25 eksiğiyle dağıtılması ilkesini, karşılık ödenmeksizin yapılan bir tür dolaylı (istisnai) kamulaştırma niteliğinde görerek 22.11.1963 tarih ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararıyla iptal etmiştir (Resmi Gazete; 14.1.1964 - 11606). 1964 yılından 1972 yılına kadar, kentsel alanlarda imar planı uygulamaları bu yüzden aksamıştır [Köktürk, 1997].

AAD sonucunda; İmar planı çizilip şablon araziye oturtulduğunda bu işin nimetinden ve külfetinden bütün parseller eşit olarak etkileniyor mu? Bu sorunun cevabı hayırdır. Çünkü bazı parseller yeşil alana, bazıları kamu alanlarına, bazıları da yol benzeri yerlere rastlarken, bazıları hemen hiç kayıpsız olarak bu fırtınadan kurtulabilmektedir. Ayrıca bazı parseller adanın köşesinden nasibini alırken, bazıları orta parsellere rastlamaktadır. Yani imar planının çizildiği anda bir haksızlıklar manzumesi ortaya çıkmaktadır [Tüdeş, 1997].

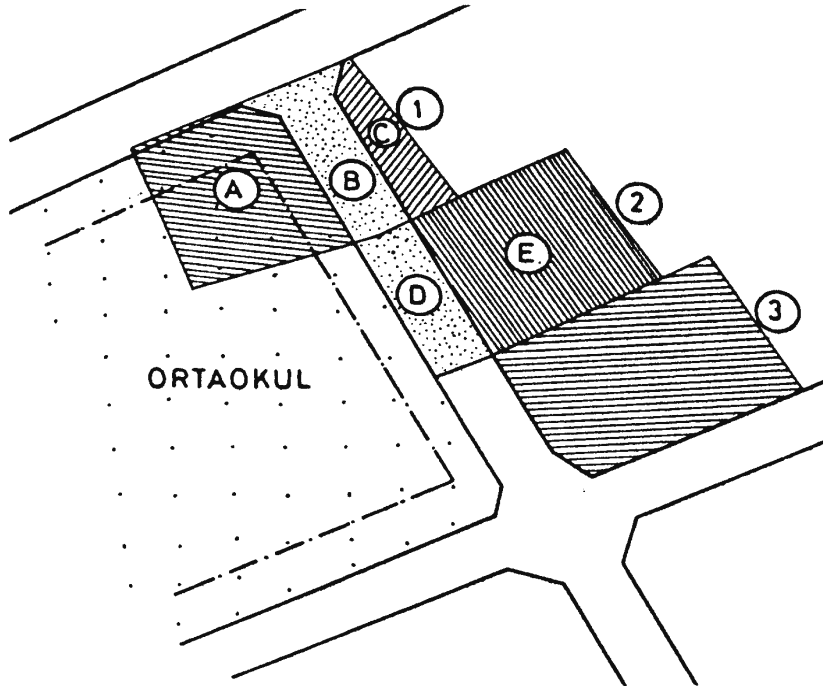
Bu hususu ortaya koymak için Şekil 2.1'de [Tüdeş, 1997] görülen örnek incelemeye değerdir. 1, 2 ve 3 numaralı parseller (Bkz. Şekil 2.1) boyları itibariyle birbirine eşittir. Mevcut durum incelendiğinde;

- 1 numaralı parselin (A) kısmı okul alanı içinde kalmakta, (B) kısmı ise yola gitmekte, (C) kısmı da bir imar parselinin olması gereken minimum boyut ve alana sahip bulunmamaktadır. Bu durumda; 1 numaralı parselin sahibi inşaat yapmak istediğinde, isteği geri çevrilecek, buna karşılık (A) kısmı için Milli Eğitim Bakanlığının, (B) kısmı için ise yolu açmak gayesiyle Belediye'nin kamulaştırmasını beklemekten başka bir seçeneği bulunmamaktadır. Ayrıca, ilgili kuruluşlar (A) ve

(B) ile gösterilen yerleri kamulaştırırsa dahi, bu taşınmaz aileden kalmış ise, malikleri baba ocağından belki de koparılmış olacaktır.

- 2 numaralı parselin sahibi arsanın imar durumu için müracaat ettiğinde, Belediye, (E) kısmına yapı ruhsatı vermek için, umumi hizmetlere o parselden ayrılan kısmın (D) bedelsiz olarak belediyeye terkini isteyecektir.
- 3 numaralı parsel ise hiçbir kesinti yapılmadan, tüm alanı göz önüne alınarak inşaat izni verilecektir.

Böyle bir durumda, 3 numaralı parselin sahibi çok şanslı, 2 numaralı parselin sahibi şanslı, 1 numaralı parselin sahibi ise şanssız olarak nitelenecektir. Bu örneğin ortaya koyduğu gerçek şudur: “İmar planı birtakım haksızlıkları da beraberinde getirir” [Tüdeş, 1997].



Şekil 2.1. AAD örneği [Tüdeş, 1997]

Kanun koyucu bu gerçeği görmüş olmalı ki, 16 Temmuz 1956 gün ve 6785 sayılı kanun ile bu kanunun baz maddelerini değiştiren 11.7.1972 tarih ve 1605 sayılı kanunun 42. maddesinde, arsa ve arazi düzenlemesiyle ilgili hükümler getirilmiştir. En son olarak 9 Kasım 1985'te yürürlüğe giren 3194 sayılı kanunun 18. maddesi, 42. maddenin uygulamadaki eksikliklerini giderecek şekilde yeniden düzenlenmiştir [Tüdeş, 1997].

3194 sayılı kanunun 18. maddesi AAD işleminden bahsetmekte ve şöyle başlamaktadır.

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

Burada en önemli husus;

- *İşlemin, maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın yapılması,*
- *Dağıtım ve tescil işlemlerinin de idarece resen yaptırılmasıdır* [Tüdeş, 1997].

AAD uygulama yetkisi plan onama yetkisi ile paralellik göstermektedir. Belediye ve gelişme alanı sınırları içindeki uygulamalarda belediyeler, diğer bölgelerde valilikler yetkilidir. AAD, sahiplerin rızası ile ya da yönetim tarafından zorunlu olarak uygulanabilmektedir. İsteğe bağlı uygulamada, bölgenin güncel haritalarının yapımı, imar planlarının hazırlanması ve uygulanması doğrudan sahipler tarafından yaptırılmakta, ancak uygulamalar belediye ya da valilikçe denetlenmekte ve onanmaktadır.

İmar Yasasının 18. maddesine ve Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesine göre imar planı yapılan yerlerde düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan *yol, meydan, park, yeşil saha, ibadet yeri, karakol yerleri* için kullanılmak üzere, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalardan % 40'a kadar bedelsiz olarak, DOP payı alınabilmektedir. Belediyelerin en önemli uygulama aracı olan 18. madde, salt kamu yararı açısından değil, arazi sahipleri açısından önemli faydalar yaratmaktadır.

AAD'nin belediyelere sağladığı faydalar

AAD genel hatları ile değerlendirildiğinde belediyelere önemli faydalar sağladığı ortaya çıkmaktadır. Bu yararlar Belediyeler ve arazi sahipleri açısından şöyle özetlenebilir;

- Belediyelerin kamulaştırma yükü büyük ölçüde azalmaktadır.
- Arazi sahiplerinin oluru gerekmediği için uygulama hızlanmaktadır.
- İmar planları, güncelliğini kaybetmeden uygulanabildiği için arsa sahibi yapılaşma hakkını imara uygun olarak kullanmakta, kamuya ayrılmış alanlara izinsiz yapı yapılması zamanında önlenabilmektedir.
- İmar uygulama alanlarında yapılaşma hızlanmakta, bu da konut ihtiyacının imara uygun olarak karşılanmasını sağlamaktadır.
- Yapılaşma için yeterince imar parseli üretildiğinden imara uygun olmayan arsalarda kaçak inşaat yapma eğilimi büyük ölçüde azalmaktadır.
- Düzenleme yapılan bölgelerde belediyeler, altyapı hizmetlerini daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirebilmektedirler.

AAD'nin arazi sahiplerine sağladığı faydalar

AAD genel olarak değerlendirildiğinde belediyelere sağladığı yararlar yanında arazi sahiplerine de faydalar sağladığı görülmektedir.

- Arazi veya arsa, imar uygulamasıyla yasal olarak yapılaşmaya uygun bir imar

parseli haline geldiği için değeri önemli ölçüde artmaktadır.

- Satmak veya bina yapmak için gerekli olan imar parseli ihtiyacı karşılanmaktadır. Böylece pasif kullanımlı sınırlı arsa, aktif kullanılır hale gelmektedir.
- İnşaata elverişli olmayan küçük kadastro parselleri birleştirilerek, imara elverişli bir parsel haline getirilmekte ve parsel sahiplerine inşaat yapabilme imkanı sağlanmaktadır.
- Düzenleme ile bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal altyapı sağlanmaktadır.

Ülkemizde uygulanan biçimiyle arazi ve arsa düzenlemeleri işlemine yöneltilen eleştiriler ve uygulamada karşılaşılan sorunlar özetle şunlardır;

- Taşınmaz sahiplerinden aynı oranda DOP alınmasına karşın, tahsis edilen arsalara verilen imar haklarında büyük farklılıklar olması, sosyal adalet ilkesini zedeleyen bir durum yaratmaktadır.
- Ülkemizde imar planlarında sıkça kullanılan yapılaşma nizamının karşılık geldiği emsal değeri 1.89, net yoğunluk 790 kişi/hektardır. Bu yoğunluktaki yerleşim alanlarında 18. madde uygulamasına giren ortak kullanım alanlarının oranı % 44, kamulaştırma gereken diğer ortak kullanım alanlarının oranı % 23 olmak üzere, toplam ortak kullanım alanı gereksinimi % 67'ye ulaşmaktadır. Bu durumda ya kamulaştırma gereksinimi ortaya çıkmakta ya da sosyal donatı alanları, yönetmelikte belirlenen standartların altında planlanmaktadır [PUB, 2005].
- Yönetmelikte 18. madde uygulamasında müstakil parsellerin, yine müstakil parsel olarak korunması amaçlanmıştır. Ancak uygulamada müstakil parsellerin hisseli parseller haline getirilmesi sorun yaratmaktadır.
- Parsellerin hissedar sayısındaki fazlalık, Yasanın amaçladığı bir uygulama olmadığı gibi, yapılaşma aşamasında çok büyük sorunlara yol açmaktadır.
- Binalı arazilerin olduğu yerlerde, parselasyon sırasında mevcut binaların korunmasına özen gösterilmesi gerekmektedir. Ancak meskun alanlarda bu uygulamanın gerçekleşmesinde büyük zorluklar olduğu bir gerçektir.
- Vatandaşa, sahip olduğu taşınmazın bulunduğu yerden başka bir yerde imar parseli verilmesi veya hisselendirilmesi sorun oluşturmaktadır [PUB, 2005].

AAD ile imar parselleri oluşturularak konut yapımına hazır arsaların saptanmasıyla imar olanakları sağlayan belediye, yüklendiği külfet ve hizmetler nedeniyle, taşınmazlardan değer artışı karşılığında, yine onların genel hizmetleri yönünden ortaklaşa kullanmaları amacıyla; yol, meydan, park, yeşil alan, otopark, ibadet yeri ve karakol gibi yerler için, yasa koyucunun saptadığı %40 kadar kısmını, DOP olarak alabilmesi şehirlerin dengeli biçimde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesine yöneliktir. Aslında pek çok batı ülkesinde bu tür uygulamalar benimsenmiştir.

AAD uygulamasının yaygınlaşması için halkın katılımının sağlanmasının önemi büyüktür. 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesinde uygulamaya katkı amacı ile doğrudan halk katılımı ile ilgili bir bölüm bulunmamaktadır. AAD uygulamasının genel olarak yaygınlaşmamasının temelinde katılımın yetersiz olmasıdır. AAD halkın katılımının sağlanması imar planlarının uygulamasına olumlu katkı yapacaktır.

AAD'de düzenleme sahalarının belirlenmesi

Düzenleme; imar sınırları içinde, imar planı bulunan yerlerde, mevcut durumu ile yapı yapmaya elverişli olmayan binalı ve binasız arazi ve arsaların, planın öngördüğü biçimde yapı yapılabilir duruma ya da planın saptadığı öteki kullanma biçimlerine elverişli duruma getirilmesi için yapılan işlemlerin tümüdür [Koçak, 2004].

Düzenleme Sahası: Sınırı tesbit ederek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzenleme alanı, imar planının, arsa düzenlemesiyle araziye yansıtılması planlanan kısımdır. Düzenleme alanının büyüklüğü ve bu alan içerisindeki genel hizmetlere ayrılan alanlar, DOP oranını ve varsa kamulaştırma miktarını belirleyeceğinden düzenleme alanlarının tespit edilmesi ve düzenleme sınırının geçirilmesi en önemli safhalarından birisidir.

Düzenleme sahası; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler tarafından encümen kararıyla; dışında ise valiliklerce il idare kurulu kararıyla belirlenir.

Düzenleme alanları belirlenirken şu hususlara dikkat edilmelidir;

- Beş yıllık imar programında öncelik tanınan yerlerden seçilmelidir.
- Gelişme ve ihtiyaç durumuna göre yeterli sayıda arsanın, konut yapımına hazır bulundurulacak şekilde tespit edilmelidir.
- Konut yapımına hazır arsa sayısı, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamalıdır.
- Müstakil bir imar adasından küçük olmamalıdır.

Ayrıca düzenleme alanlarının belirlenmesinde, şehrin gelişme yönü de dikkate alınarak yoğun yapılaşma isteklerinin olduğu bölgelere de öncelik verilmelidir [Koçak, 2004].

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

Düzenleme sınırı geçirilirken, dikkat edilecek hususlar Uygulama Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinde yer almıştır. 6'ncı madde şu şekilde düzenlenmiştir [Koçak, 2004].

“Düzenleme Sınırı:

- a. İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından,
 - b. İskan sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
 - c. Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel geçirilir.
- Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

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

Bu kurallara uyulmadan düzenleme sınırının geçirilmesini Danıştay, tüm uygulamayı iptal sebebi saymaktadır [Koçak, 2004].

Düzenleme alanları belirlenirken alanları öncelikle tüm alan için DOP oranı yaklaşık olarak hesaplanmalı ve uygulamaya alınan her bir etap için DOP oranı aynı ya da en yakın oranda alınmaya çalışılmalıdır.

Özellikle kentsel gelişme alanlarında düzenleme bölgeleri belirlenirken, kamuya ayrılan alanlar ile sosyal donatı alanlarının, bütün düzenleme bölgelerindeki dağıtımlarının olabildiğince eşit olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir [Koçak, 2004].

AAD'de eşdeğerlik ilkesi

Bilindiği gibi AAD'de amaç arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi, yeni oluşan imar parsellerinin eşitlik ilkelerine göre dağıtılması, imar planında kamusal hizmet parsellerine ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanarak umumi hizmet tesislerinden arsa ve arazilerin yararlanmasının sağlanmasıdır.

Düzenlemeye tabi tutulan alanlarda, tüm arsa ve arazilerin birim alanları eşdeğerde olduğu kabul edilmektedir. Halbuki düzenlemeye giren arsa ve arazilerin birim alanları eşdeğerde olmadığı gibi, düzenlemeden sonra oluşan imar parsellerinin birim alanları da eşdeğerde değildir [Nikes, 2005].

AAD sonunda imara uygun duruma getirilen her parselin değeri aynı oranda artmamaktadır. Alanları, konumları ve yararlanma ölçütleri değişik arsalar oluşturulurken, bunların artan değer oranları da farklı olmaktadır. Bu durumda, AAD'de, dağıtım için eşit oranlı toprak kesintisinden başka bir ilke uygulamak gerekmektedir. Bu ilkeye *eşdeğerlik ilkesi* denmektedir. Eşdeğerlik durumunda, bir kadastro parselinin sahibi, düzenleme nedeniyle ne kâr etmelidir ne de zarar. Bireylerin taşınmazları düzenlemeden önce ve sonra da aynı değerde olmalıdır. Değilse aradaki değer farkı para olarak denkleştirilmelidir [Köktürk ve Köktürk, 2005].

Eşdeğerlik ilkesinin uygulandığı arsa düzenlemelerinin amacı, taşınmazların eşdeğerli dağıtımıdır. Arsa düzenlemesi içine alınan taşınmazlarda bir yandan imar parseli durumuna getirilmeleri nedeniyle değer artışı olurken, diğer yandan yerel teknik ve sosyal altyapı tesisleri için gereken yerlerin kesilmesiyle değer azalması ortaya çıkmaktadır. İdeal durumda artan ve azalan değerler eşit olmalıdır. Bu durumun sağlanabilmesi için uygulanan eşdeğerlik yöntemi ile taşınmazların, arsa düzenlemesinden önce ve sonra nesnel (objektif) yöntemlerle değerlemesine gereksinme duyulur. Katılım değerinden daha değerli bir imar parseli alan kimse aradaki farkı taksitler biçiminde ödeyebilir, daha az değerli bir parsel alırsa fark kendisine belediye tarafından bir defada ödenir. Böylece, arsa düzenlemelerinde belli bir orandaki toprak kesintisi artık sorun olmaktan çıkar [Köktürk ve Köktürk, 2005].

AAD içine alınan taşınmazlarda bir yandan imar parseli durumuna getirilmeleri nedeniyle değer artışı olurken, diğer yandan yerel teknik ve sosyal altyapı tesisleri için gereken yerlerin kesilmesiyle değer azalması ortaya çıkmaktadır. İdeal durumda artan ve azalan değerler eşit olmalıdır. Bunu gerçekleştirmek, yani imar planının mekâna uygulanmasını sağlamak amacıyla, kamusal hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler için gerekli yerler için kullanılan ölçüt eşit oranlı alan kesintisidir [Köktürk ve Köktürk, 2005].

Bu açıklamalardan sonra aşağıda verilen AAD’de bir taşınmazın değerini etkileyebilecek kriterler ve formüle edilmiş şekilleri Yomralıoğlu’nun “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli” adlı çalışmasından alınmıştır.

Yomralıoğlu, bir taşınmazın değerlemesinde düzenleme öncesi veya düzenleme sonrası en iyi koşullara sahip birim metrekare değerinin maksimum 100 olarak kabul edildiğini, buna bağlı olarak her bir faktörün % cinsinden iyilik derecesine göre puanlandırıldığını ifade etmiştir [Yomralıoğlu, 1997].

a) Topoğrafya: Bir parselin sahip olduğu topoğrafik yapı, o parsel için ekonomik bir anlam taşımaktadır. Genellikle, eğimi az bir arazi, eğimi fazla olan bir araziye göre

daha avantajlı kabul edilir. Dolayısıyla, eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı söz konusudur.

b) Parselin şekli: Parsel kırık köşe sayısının fazlalığı, proje ve inşaat giderlerini etkilediği için, dikkate alınması gereken diğer önemli bir kriterdir. Bu aşamada esasen parselin düzgün bir yapıya sahip olup olmadığı irdelenir. Bunun için parsel kırık köşe sayısı dikkate alınır. Hesaplama için sabit çaplı bir tolerans çember her bir köşe noktası üzerinde konumlandırılır. Eğer çember içerisinde 1'den fazla nokta kalıyor ise, bu noktalar tek nokta gibi işleme katılır. Kısa mesafeli cephelerin etkisini azaltmak için, kırıklar arası bir minimum uzaklık dikkate alınarak genelleme işlemine gidilir. Bu hususların dikkate alınması ile birlikte parsel şeklinin değer üzerindeki etkisi aşağıdaki formül ile ifade edilir,

$$V_{\text{şekil}} = 400 / \text{Parsel köşe sayısı} \quad (2.1)$$

c) Mevcut kaynaklar: Kadastro parselleri, çoğu kez düzenleme öncesinde ekonomik değeri olan hazır kaynaklara sahiptirler. Bunlar mevcut sanat yapıları veya doğal kaynaklar olarak düşünülebilir. Bu tür kaynakların çokluğu ile parselin değeri doğru orantılıdır. Böyle bir değerlendirmede, öncelikle parselin sahip olduğu her bir kaynak %100 üzerinden puanlandırılır ve elde edilen toplam sonuç bu faktöre ait değere yansıtılır. Bir parselin sahip olabileceği mevcut kaynaklara örnek olarak, duvar, kuyu, havuz, garaj, özel yol, ağaç, bitki örtüsü, vb. verilebilir.

$$V_{\text{kaynaklar}} = [\text{TP}] / \text{MK} \quad (2.2)$$

MK : Mevcut kaynakların sayısı

TP : Kaynaklara ait Toplam Puan

d) Kullanılabilir alan: Parsel değerini etkileyen diğer önemli unsurlardan biride parselin mümkün olduğu kadar kullanılabilir alana sahip olmasıdır. Burada sözü edilen kullanım alanı, parselin doğal olarak kullanılabilirlik özgesidir. Örneğin,

parselin kayalık veya bataklık bir yapıya sahip olması mevcut kullanım alanını kısıtlamaktadır. Bu faktör için değer şu şekilde bulunur;

$$V_{\text{kul. alan}} = (\text{Toplam Kullanılabilir Alan} / \text{Parsel Alanı}) * 100 \quad (2.3)$$

e) Mevcut kamu hizmetleri: Herhangi bir parsel, diğerlerinden farklı olarak, bazı kamu hizmetlerine sahip olabilir. Ekstra belediye hizmetleri parsel değerini önemli derecede etkilemektedir. Hesaplama için, taşınmazların sahip olabilecekleri mevcut kamu hizmetlerine ait bir liste (örneğin: Elektrik, Su, Havagazı, Telefon, Kanalizasyon vb.) hazırlandıktan sonra her bir kamu hizmeti ayrı ayrı puanlandırılır. Bulunan toplam puan kamu hizmeti sayısına bölünerek faktöre ait değer elde edilir. Puanlandırmada, var olan kamu hizmeti için “100”, tersi durum için “0” değeri verilir.

$$V_{\text{kamu hizmetleri}} = [\text{TP}] / \text{KH} \quad (2.4)$$

KH: Kamu hizmetleri sayısı

TP: Toplam Puan

f) Çevre: Parselin bulunduğu çevredeki hayat koşulları, değerlendirmede çevre faktörü olarak dikkate alınır. Bu aşamada, bir çevre haritası ile, değişik bölgeler çevre koşullarına göre 100 üzerinden bir puanlamaya tabi tutulurlar. Bu harita yardımıyla parsellere ait değerler tespit edilir. Çevre faktörü subjektif bir faktör olup, ölçülmesi oldukça güçtür. Bu nedenle uygulama bölgesi genel olarak şehrin diğer gelişmiş kısımları ile karşılaştırılabilir. Bu aşamada, belediyeler tarafından her yıl belirlenen birim m² parsel rayiç bedelleri baz olarak dikkate alınabilir.

$$V_{\text{çevre}} = [a * p] / [a] \quad (2.5)$$

a: parselin farklı değer bölgelerinde kalan yüzölçümü miktarı.

p: parselin rastladığı çevre değerler.

g) *Toprak kalitesi*: Özellikle inşaat amaçlı parseller için, zemin yapısı, yapılacak kazı işleminde ekonomik olarak büyük bir önem taşır. Kazı açısından, zaman ve maliyet dikkate alınarak parsel zeminine ait jeolojik yapı incelenir.

$$V_{\text{toprak}} = P \quad (2.6)$$

Çizelge 2.2. Zemin cinsinin parsel değerine etkisi [Yomralıoğlu, 1997]

Zemin cinsi	Puan
Kaya	10
Çakıl	25
Çamur	50
Kil	75
Humus	100

h) *Görüş*: Parselin etrafını ve çevredeki diğer doğal güzellikleri görebilmesi özelliğidir. Parsel değerini etkileyen diğer bir subjektif faktördür. Topoğrafik haritalar yardımıyla yapılacak bir yükseklik analizi ile parselin çevresini görebilmesi araştırılır. Seçilecek sabit çaplı bir daire ile, parselin etrafını görebildiği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkan veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylece dairenin % kaçlık kısmının, çevresini taradığı hesaplanarak faktöre ait değer bulunur.

$$V_{\text{görüş}} = [A] / \text{Daire Alanı} \quad (2.7)$$

$$A = \alpha / 360 * \pi * r^2 \quad (2.8)$$

i) *Caddeye çıkış*: Özellikle düzenleme öncesi parsellerin değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken bir faktördür. Caddeye ulaşım için, bir başkasının arazisi geçiş için kullanılıyor ise, bu durum ilgili parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapmaktadır. Puanlandırmada, caddeye direkt çıkış olan parseller için 100, tersi durum için 0 değeri verilir.

j) *Eğitim merkezine, sağlık servislerine, alış-veriş merkezine, piknik alanına, çocuk bahçesine, şehir merkezine, otopark sahasına, itfaiye'ye, karakol'a, ibadet merkezine, demir ve deniz yollarına olan uzaklık:* Parsel merkezinden, bu tesis ve alanlara olan mesafe büyüdükçe parselin değeri negatif anlamda etkilenmektedir. Dolayısıyla parselin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı söz konusudur. Bu nedenle, her bir parselin bu tesislere gidilebilecek en kısa yollar toplamı dikkate alınır. Bu aşamada en önemli husus, söz konusu uzaklığın bulunmasıdır. Uzaklık olarak, her iki nokta arasındaki direkt mesafe yerine, parselden bu tesislere gidilebilecek en kısa yollar toplamı dikkate alınır. Bu aşamada yol ekseni baz olarak alınır. Eğer yukarıda adı geçen tesisler bölge içerisinde 1'den fazla ise, örneğin birkaç önemli alış-veriş merkezi var ise, parsellerin bu gibi tesislere olan uzaklıklarının ortalama değeri dikkate alınır.

k) *Gürültü:* Genelde bir parselin gürültüden uzak olması konut amaçlı parsel için arzu edilen bir durumdur. Özellikle trafiği yoğun olan yollara ve kavşaklara, eğlence merkezlerine, havaalanı, fabrika ve tren yollarına olan uzaklık, parsel değerini gürültü yönünden etkileyen önemli unsurlardır. Değerlendirme öncesi gürültülü bölgeleri gösteren bir gürültü haritası hazırlanarak, bu bölge merkezlerinden parsel merkezlerine olan uzaklık hesaplanır. Eğer parsel, bölge içerisinde 1'den fazla gürültü bölgesi içerisinde ise, bu durumda parselden bu merkezlere olan uzaklıkların ortalama değeri alınır.

l) *Şehrin çöküntü bölgelerine uzaklık:* Şehirlerdeki bazı bölgelerdeki suç oranının fazlalığı bu tür bölgelere yakın yerleşim alanlarının değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Dolayısıyla, parsel değeri, uzaklık ile doğru orantılı olarak değişir. Bu durumda faktöre ait değer, yukarıda Gürültü adı altında verilen faktör gibi belirlenir.

$$V_{\text{çöküntü bölgesi}} = P \quad (2.9)$$

m) *İzin verilmiş kat adedi:* Bu faktör özellikle imar planı ile ortaya çıkmaktadır. İmar planı ile verilen kat adedi sayısı, mal sahipleri için büyük bir ekonomik kazanç

sağlamaktadır. Kat adedi, AAD ile ortaya çıkan değer farklılıklarında büyük bir rol oynadığından, düzenleme sonrası değerlendirme aşamasında dikkate alınması gerekir. Bu faktörün formüle edilmesi direkt olarak imar planı ile verilen kat adedi sayısı ile sağlanır;

$$V_{KAKS} = (KAKS/TAKS) * 10 \quad (2.10)$$

KAKS: Katlar alanı katsayısı

TAKS:Taban alanı katsayısı (Maksimum kat sayısı = 10)

n) İzin verilen inşaat alanı: İmar planı ile ortaya çıkan diğer bir önemli kriterde imar planı ile izin verilen inşaat alanıdır. Düzenleme sonrası parsel değerini etkileyen önemli bir unsurdur. Değerlendirmede dikkate alınması, imar planı verilen kullanım alan yüzdesi (TAKS) ile mümkün olur.

$$V_{TAKS} = TAKS * 100 \quad (2.11)$$

o) Parselin ada içerisindeki konumu: Düzenleme öncesi veya sonrası parseller içerisinde, köşebaşı parselleri diğerlerine nazaran daha fazla değer taşımaktadır. Değerlendirme formülü için bu değer köşebaşı parselleri için 100 olarak alınır. İmar ada merkezinden, o ada içerisinde bulunan diğer parsel merkezlerine olan mesafeler hesaplanarak aşağıdaki formüle göre faktöre ait değer belirlenir.

$$V_{konum} = \text{Parselden ada merkezine olan mesafe} * (100 / mxm) \quad (2.12)$$

mxm = İmar adası içerisinde, ada merkezinden parsel merkezine olan maximum mesafe

p) Parsel cephe sayısı: Cephe sayısının fazlalığı bir parsel için avantaj olarak kabul edilir ise, böyle bir kriter için değerlendirmede parsel cephe sayısı direkt olarak işleme katılabilir.

$$V_{cephe} = \text{Parsele ait cephe sayısı (CS)} * 25 \quad (2.13)$$

CS > 4 ise $V_{cephe} = 100$

Buna göre AAD ile yapılan imar planı uygulamalarında yukarıda adı geçen değer faktörlerinin yardımıyla bulunacak Parsel birim değeri esas alınmalı ve buna bağlı olarak ta dağıtımına esas olacak parsel değerleri düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası için ayrı ayrı belirlenmelidir. Yani dağıtım işleminde alan yerine eşdeğerlik ilkesi kullanılmalıdır. Buna göre önümüzdeki süreçte gerekli düzenlemeler yapılırken eşdeğerlik ilkesi göz önünde bulundurulmalı ve AAD işlemlerinde eşit oranlı alan kesintisi yerine eşdeğerlik ilkesi dikkate alınmalıdır.

2.5.7. AAD’ye örnek bir ülke: Almanya’da AAD sistemi

AAD açısından Almanya örneğinin genel hatları ile incelenmesi sistemin geliştirilmesi açısından faydalı olacaktır.

Aşağıda verilen Almanya’da AAD sistemi ile ilgili açıklamalar Prof. Dr. Nazmi YILDIZ’ın katkılarıyla Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK ve Dr. Erdal KÖKTÜRK tarafından hazırlanan “Yeni bir imar tüzesinin ve en önemli ögesi olarak arsa düzenlemelerinde eşdeğerlik ilkesinin oluşturulması” adlı çalışmadan alınmıştır.

Almanya’da AAD sistemi Federal İmar Kanunu’nda (FİK) düzenlenmiştir.

Federal İmar Kanunu’nda arsa düzenlemesi

Alman Federal İmar Kanunu, 247 maddeden ve dört ana kısımdan oluşmaktadır. Kanunun 1. Kısım 4. Bölümü, “Toprak Düzenlemesi” başlığıyla düzenlenmiştir. Bu bölüm arsa düzenlemelerinin de dayanağını oluşturmakta ve 45-79. maddeleri, yani 35 maddeyi kapsamaktadır. Arsa düzenlemesinin tanımı 45. maddede yapılmaktadır: Madde 45: Düzenlemenin Amacı

(1) Bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgede (m. 30) ve kısmen imar edilmiş yerlerin içinde bulunan (m. 34), belirli bölgelerin imara açılması ve yeni düzenlenmesi için yapılı ve yapısız taşınmazlar, arsa düzenlemesi yoluyla, yapı amaçlı ve diğer kullanım için konuma, biçime ve büyüklüğe göre amaca uygun

düzenlenmiş parseller oluşturulması biçiminde yeniden düzenlenebilirler. Eğer yakın çevresinin özel durumundan dolayı taşınmazların yeniden düzenlenmesi için yeterli ölçütler ortaya çıkıyorsa, yapılı yerlerde de arsa düzenlemesi yapılabilir.

(2) Bir uygulama imar planının henüz hazır olmaması durumunda da düzenleme işlemi başlatılabilir. Bu durumda uygulama imar planı, düzenleme planının düzenlenmesine ilişkin karardan (m. 66/1) önce yürürlüğe girmiş olmalıdır.

Öte yandan, Federal İmar Kanunu'nun 192-199. maddelerinde “*Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi*” konusu düzenlenmektedir. Yasadaki genel hükümler yönetmeliklerle ayrıntılı biçimde açıklanmıştır. Genel düzenlemelerin yanı sıra, her eyalet, bu genel kurallarla uyumlu olarak kendi düzenlemelerini yapmış bulunmaktadır.

Almanya’da arsa düzenlemesinin genel kapsamı

Arsa düzenlemesi, yasal yönden, mülkiyetle ilgili ve tapu kütüğündeki değişiklik işlemlerini de içine almakta ve en basit şekliyle bir taşınmazlar trampası olarak görülmektedir. Düzenleme işlemlerinin amaca hizmet etmesi ancak taşınmazlar trampasında eski sınırların yerine yenilerinin geçmesi ile olanaklıdır. Böylece, bir taşınmaz, sınırları ve bazen yeri değiştirilerek eski sahibine verilmektedir. Federal Alman Yüksek Mahkemesi’nin bir içtihat kararında belirtildiği üzere, *arsa düzenlemesi*, “*mülkiyetin, şeklini bazen de konumunu değiştirmiş bir taşınmazda kesiksiz devamıdır*”.

Arsa düzenlemesi, karmaşık bir toprak düzenlemesi aracıdır. Düzenlemenin amacı, belirli bölgeleri imara kavuşturmak ve böylece taşınmazları imar yasası, imar planı ve mevzuatına göre yeniden düzenlemektir. Bu işlemle, konum, biçim ve büyüklüğe göre amaca uygun biçimde düzenlenmiş imar parselleri oluşturulmaktadır.

Arsa düzenlemesi, belediye tarafından başlatılır.

Düzenleme için, belediyede ya da il yönetiminde bir Düzenleme Kurulu oluşturulur. Düzenleme kurulu uygulamayı özel bir sorumlulukla yürütür ve bu süreçte herhangi bir yerden buyruk almaz. Çalışmaların yürütümü için Düzenleme Kurumu içinde bir yazı işleri müdürlüğü kurulur. Bu birim, düzenleme kurulunun kararlarını hazırlar ve işlerini yürütür. Düzenleme kurulunun yazı işleri birimi belediye/kentlerde oluşturulur. Fakat kamu adına yetkili bir harita mühendisi yanında da kurulabilir.

Belediye düzenlemeyi Federal İmar Kanunu'nun 47. maddesine göre alınan kararla başlatır ve bu kararla düzenleme bölgesini belirler. Karar yerel olarak alışımlı yollarla duyurulur. Eğer kararın duyurulmasında belirginlik yoksa, taşınmazlardaki hak sahipleri bu konuda bilgilencmeleri için uyarılırlar. Eşzamanlı olarak bir kullanma/değişiklik kısıtlaması (yasağı) yürürlüğe girer. Yasaklama süresi içinde, parsellerin bölünmesi, kullanım değişiklikleri gibi işlemler yalnızca izin verilirse gerçekleşebilir. Bu yolla, arsa düzenlemesinin yapılması düşünülen projeye zorlaştırılmasından ya da olanaksız kılınmasından sakınılması amaçlanmaktadır.

Düzenleme kurumu, düzenleme bölgesinin bir durum planını ve katılanların haklarının da dökümlendiği bir durum çizelgesini oluşturur. Tapu sicillerinde ilgili parseller/taşınmazlar için düzenleme kaydı düşülür. Bu altlıklar bir ay boyunca açık bir yerde askıya çıkarılır. Bu süre içinde düzenleme ile ilgili vatandaşlar ve kamusal çıkarları temsil eden kişiler düzenlemeye ilişkin önerilerini ve itirazlarını açıklayabilirler.

Durum haritasının ve durum çizelgesinin yardımıyla düzenleme kütlesi belirlenir. Bu kütle, düzenleme bölgesinde bulunan taşınmazların tümünün toplamıdır. Düzenleme ölçüsünden; öncelikle kamusal ulaşım alanları, otoparklar, yeşil alanlar vd.(FİK, m. 53) için gereken alanlar kesilir.

Kalan alanlar, dağıtım kütlelerini oluştururlar. Arazilerin dağıtımı değerlere ya da alanlara göre yapılabilir. Tüm katılanların uzlaşması durumunda diğer dağıtım ölçütleri de olanaklıdır. Değerlere göre dağıtımda her katılımcı, katılım parselinin

düzenleme kararının verildiği zamandaki dolaşım değerine uygun bir taşınmaz elde etme hakkına sahiptir.

Alanlara göre dağıtımda, belediye, yerel ulaşım alanları için yapılan arazi kesintisinin yanı sıra, arsa düzenlemesiyle oluşan düzenleme avantajını (arazilerin geliştirilmesiyle sağlanan değer artışı) arazi katkısı olarak keser. Arazi katkısı, arazi kesintisinin hesaplanmasıyla, ilk olarak imara açılan alanlarda % 30'u geçemez. Diğer bölgelerde maksimum sınır % 10'dur.

Arsa düzenlemesinin amacı, taşınmazların eşdeğerli tahsisidir. Katılanlar tüm işlem sırasında kuramsal paylarının malikidirler ve olabildiğince aynı yerde veya aynı değerde bir taşınmazı paylarına uygun olarak almaları gerekir. Bir taşınmazın belediyeye geçişi ve yeniden katılımcılara geri verilmesi söz konusu değildir.

Eğer değer eşitliğine dayalı bir tahsis olanaklı olmazsa, ilgili maliklere para olarak denkleştirme yapılır. Düzenleme kurumu, katılanlarla önceden yapacağı bir görüşmeden sonra bir düzenleme planı (düzenleme haritası/düzenleme çizelgesi) hazırlar (FİK, m.66). İlgili parsellerin gerçek ve tüzel değişiklikleri düzenleme planından ortaya çıkar. Düzenleme planının yapılması kararı alışılmış yerel araçlarla duyurulur.

Plan, yasal bir çıkarı olduğunu belgeleyen herkes tarafından görülebilir. Katılanlara düzenleme planından ilgili bölümün çıktısı verilir. Düzenleme planıyla ortaya çıkan değişiklikler, planın duyurulmasıyla eski tüzel durumun yerine geçerler. İşlemin sonunda siciller (taşınmazlar kadastro/tapu kütükleri) hazırlanır.

Almanya'da bir alanda arsa düzenlemesinden söz etmenin gerekçeleri olarak şunlar belirtilmektedir:

1. Bir düzenleme işleminin uygulamasında kamunun ve katılımcıların *çıkartlarında*, kural olarak *hak eşitliği* söz konusudur (çıkartların dengelenmesi).

2. Bir kentsel planlamanın yararlarının ve yükümlülüklerinin, ideal durumda *dengendiği* bir yöntem söz konusudur.

3. Bir düzenleme işleminin resmen uygulanması, tüm *maliklerin aynı işlemleri* görmelerini güvenceler; öyle ki, tek tek maliklerin fazladan istemleri dikkate alınmaz.

4. Arsa düzenlemesi, imar planlarının, *mülkiyete en az müdahale edilerek* ve katılanların *yüksek oranda işbirliği yapmaları* sonucu gerçekleştirilmesi yöntemidir.

5. Burada, *çok şık ve ekonomik bir taşınmaz değişim* yöntemi söz konusudur. Bu işlem sırasında, parsellerin yeniden düzenlenmesi, mülkiyette bir kesintiye neden olmaksızın sağlanır ve,

- Parsel artık alanları değiştirilmez (trampa edilmez),
- Tüm parseller tek bir parselde birleştirilmez,
- Zaman yitirilmesine neden olan, masraflı ve tüzel araçları göz ardı eden bir ara edinim söz konusu olmaz,
- Hakların özel hukuka göre masraflı tesisi, değişikliği ve ortadan kaldırılması söz konusu olmaz.

6. *Düzenleme ile sağlanan taşınmaz değer artışlarının* (para ya da arazi olarak) *denkleştirilmesi*, tüm projenin finansmanı için temel bir katkı sağlar

7. Taşınmazların değiştirilmesi işlemi,

- Noter,
- Tapu kütüğüne tescil,
- Kadastro tescilleri,
- Emlak vergisi için ek *masraflar ve ödemeler yapılmaksızın* sağlanır.

8. Erken bir imar planlama için;

- İmar planlamanın ve düzenlemenin büyük oranda birbirine paralel

yürütülmesiyle,

- Teknik altyapı alanlarının hazırlanması sonucu altyapı tesislerinin erkenden üretilmesiyle,
- İmar planının resmen yürürlüğe girmesinden önce uzlaşmaya dayalı kısmi bir düzenlemenin yapılmasıyla *erken bir imar olanağı* sağlanır.

9. Düzenleme işleminin sonuçlanmasından sonra, kural olarak, *mülkiyetin geniş bir alana yayılması* söz konusu olur.

Burada belirtilmesi gereken, Türkiye'deki arsa düzenlemeleri, kadaströ parsellerinden *eşit oranlı kesinti ilkesine* dayanırken, Almanya'daki arsa düzenlemelerinin değer ölçüsünün esas alındığı *eşdeğerlik ilkesine* dayandığıdır.

3. TÜRKİYE GENELİNDE İMAR UYGULAMALARI

Günümüzde imar uygulamaları 3194 sayılı imar kanununa göre imar planlarına uygun olarak Türkiye'nin dört bir yanında çeşitli büyüklüklerde yapılmakta ve yeni kentsel alanların oluşmasını sağlamakta ve planlı büyümeye yöne vermektedir.

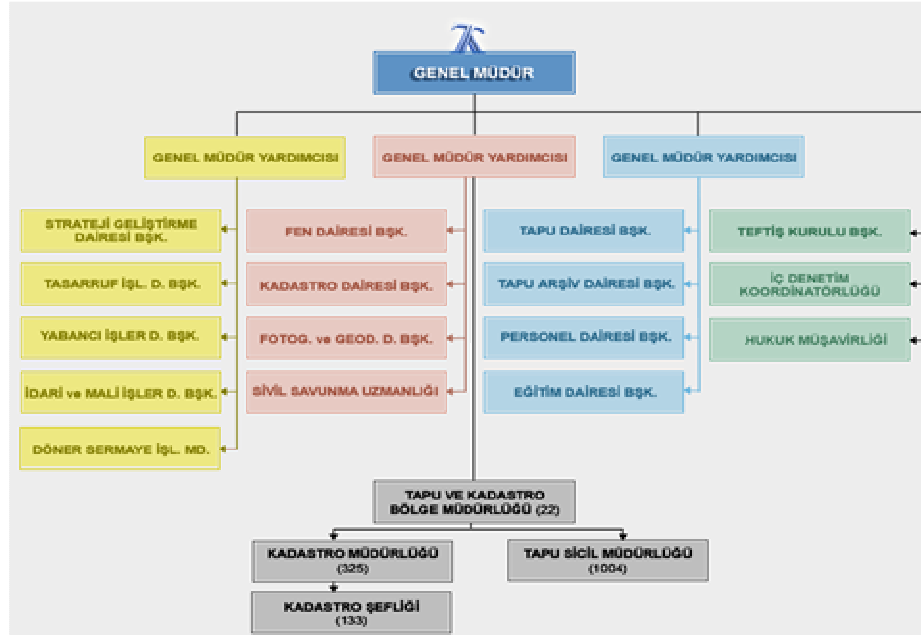
Yapılan imar uygulamalarının hangi yasa kapsamında yapıldığı, alan olarak büyüklükleri, DOP ve KOP oranları, kamulaştırma yapılıp yapılmadığı ve bu uygulamalardan iptal edilen uygulama olup olmadığının belirlenmesiyle beraber DOPO'nun bölgelere göre değişiminin ortaya konması açısından Türkiye'de yapılan uygulamalarla ilgili olarak bir 6 soruluk anket hazırlanmıştır. Ankette, AAD'nin nerede (il, ilçe, mahalle vb.) yapıldığı ve uygulama alanının ne kadar olduğu, uygulama alanındaki toplam kadastral parsel sayısı kaç olduğu, yapılan uygulamalarda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranlarının kaç olduğu, yine uygulamalarda Kamu Tesisleri Ortaklık Payı (KOP) oranlarının kaç olduğu, uygulama alanı içinde Kamulaştırma olup olmadığı varsa miktarının ne kadar olduğu, yapılan AAD Danıştay Kararı ile iptal edilen uygulama sayısının kaç olduğu sorularına yanıt aranmıştır.

Anket çalışması için sorular hazırlandıktan sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) başvurulmuştur. Anket sorularının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı Bölge Müdürlükleri ve bölge müdürlüklerine bağlı Kadastro Müdürlüklerine gönderilmesi ve soruların cevaplandırılması için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden onay alınmıştır. Neden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne başvuruldu soruların cevabı için başka bir kuruma başvurulmadı bu soruların cevabını bulmak için TKGM'nin teşkilat yapısını ve görevlerini ana hatlarıyla incelemek gereklidir.

3.1. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'nin Teşkilat Yapısı

TKGM'nin teşkilat yapısı 26.9.1984 tarih ve 3045 sayılı kanunla belirlenmiştir. 3045 sayılı kanunda TKGM'nin görevleri, Genel Müdürlük Merkez Teşkilatı, Ana

Hizmet Birimleri, Danışma ve Denetim Birimleri, Yardımcı Birimler ve çalışma esasları belirlenmiştir (Şekil 3.1) [www.tkgm.gov.tr, 2007].



Şekil 3.1. TKGM teşkilat yapısı [www.tkgm.gov.tr, 2007]

3045 sayılı Kanunun amacı 1. maddede belirtilmiştir. İlgili madde; “Taşınmaz mallara ait akitlerle her türlü tescil, kadastro, tapulama işlerini mevzuatına göre yapmak, tapu sicillerini, kadastral ve topografik haritaları düzenlemek, uygulamak ve yenilemek için Başbakanlığa bağlı genel bütçe içinde ayrı bütçeli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün kurulmasına, teşkilat ve görevlerine dair esasları düzenlemektir“ şeklindedir.

3.1.1. TKGM’nin görevleri

TKGM’nin genel olarak görevleri 3045 sayılı teşkilat yasasının 2. maddesinde belirlenmiştir [Tüdeş ve Bıyık, 2001].

Buna göre TKGM’nin başlıca görevleri şunlardır:

- Taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılması,

- Hazinesinin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulması,
- Siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesi,
- Sicil ve belgelerin korunmasını ilgili mevzuata uygun olarak sağlanması,
- Yeni tapu sicillerinin düzenlenmesi,
- Ülke kadastro sununun yapılması,
- Kadastrodaki değişikliklerin takibi ve denetlenmesi,
- Uygulama niteliğini kaybeden kadastro ve tapulama paftalarının yenilenmesi,
- Kadastral ve topoğrafik haritaların düzenlenmesi için nirengi, havadan fotoğraf alımı ve harita yapımı faaliyetlerinin yürütülmesine esas olacak temel prensipler belirlenerek koordinasyonun sağlanması.
- Kadastro işleminde çalışacak personelin niteliklerinin belirlenmesi ve bunların eğitimine katkıda bulunulması.

3.1.2. TKGM'nin merkezi birimleri

TKGM'nin Merkezi birimleri 3045 sayılı teşkilat yasasında 3 ana başlık altında toplanmış ve bunların alt birimleri oluşturulmuştur. Buna göre merkezi birimler yasada şu şekilde oluşturulmuştur.

Ana hizmet birimleri

TKGM'nin Ana Hizmet Birimleri; Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı, Fen Dairesi Başkanlığı, Tapu Dairesi Başkanlığı, Kadastro Dairesi Başkanlığı, Fotogrametri ve Geodezi Dairesi Başkanlığı, Tapu Arşiv Dairesi Başkanlığı, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı şeklinde oluşmuştur.

Danışma denetim birimleri

TKGM'nin Danışma Denetim Birimleri; Teftiş Kurulu Başkanlığı, İç Denetim Koordinatörlüğü, Hukuk Müşavirliği, Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı şeklindedir.

Yardımcı birimler

TKGM'nin Yardımcı Birimleri; Personel Dairesi Başkanlığı, Eğitim Dairesi Başkanlığı, İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı, Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü, Döner Sermaye Saymanlık Müdürlüğü, Sivil Savunma Uzmanlığı şeklinde oluşmuştur.

3.1.3. Taşra teşkilatı

3045 sayılı kanundan sonra TKGM'nin taşra teşkilatı yeniden düzenlenmiştir. Kanunda taşra teşkilatı kurma yetkisi genel müdürlüğe verilmiştir (3045/24). Bu düzenleme ile Tapulama müdürlükleri, Tapu Sicil Muhafızlıkları, Gurup Tapu Sicil Müdürlükleri kaldırılmıştır. Taşrada Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri, oluşturularak diğer taşra teşkilatları buna bağlanmıştır.

TKGM'de bölge müdürlükleri

Tapu ve Kadastro hizmetlerinin çabuk, ekonomik ve verimli bir şekilde yürütülmesi için, TKGM'nce Türkiye'nin coğrafi durumu, ulaşım imkanları dikkate alınarak en az iki ile kapsayacak şekilde Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri kurulmuştur. 3045 sayılı kanundan sonra Türkiye'de 12 adet bölge müdürlüğü kurulmuştur (Harita. 3.1).

Bunlar:

1- Ankara	5- Erzurum	9- Kayseri
2- Antalya	6- Hatay	10- Konya
3- Bursa	7- İstanbul	11- Samsun
4- Diyarbakır	8- İzmir	12- Trabzon

İllerini merkez kabul eden bölgelerdir. 31 Ocak 1992 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan kararla üç yeni bölge müdürlüğü daha kurulmuştur. Bunlar da; Edirne, Gaziantep, Van bölge müdürlükleridir.

Ayrıca Bakanlar Kurulunun 12.08.1998 gün 98/11453 Sayılı Kararı uyarınca Denizli, Elazığ, Eskişehir, Kastamonu, Sivas, Şanlıurfa Bölge Müdürlükleri kurulmuştur.

Bölge Müdürlüğümüz 28.09.1999 gün ve 23830 sayılı resmi gazetede yayımlanan 99/13320 sayılı Bakanlar kurulu kararı gereğince kurulmuş olup Yozgat Bölge Müdürlüğü kurularak Bölge Müdürlüğü sayısı 22'ye ulaşmıştır.

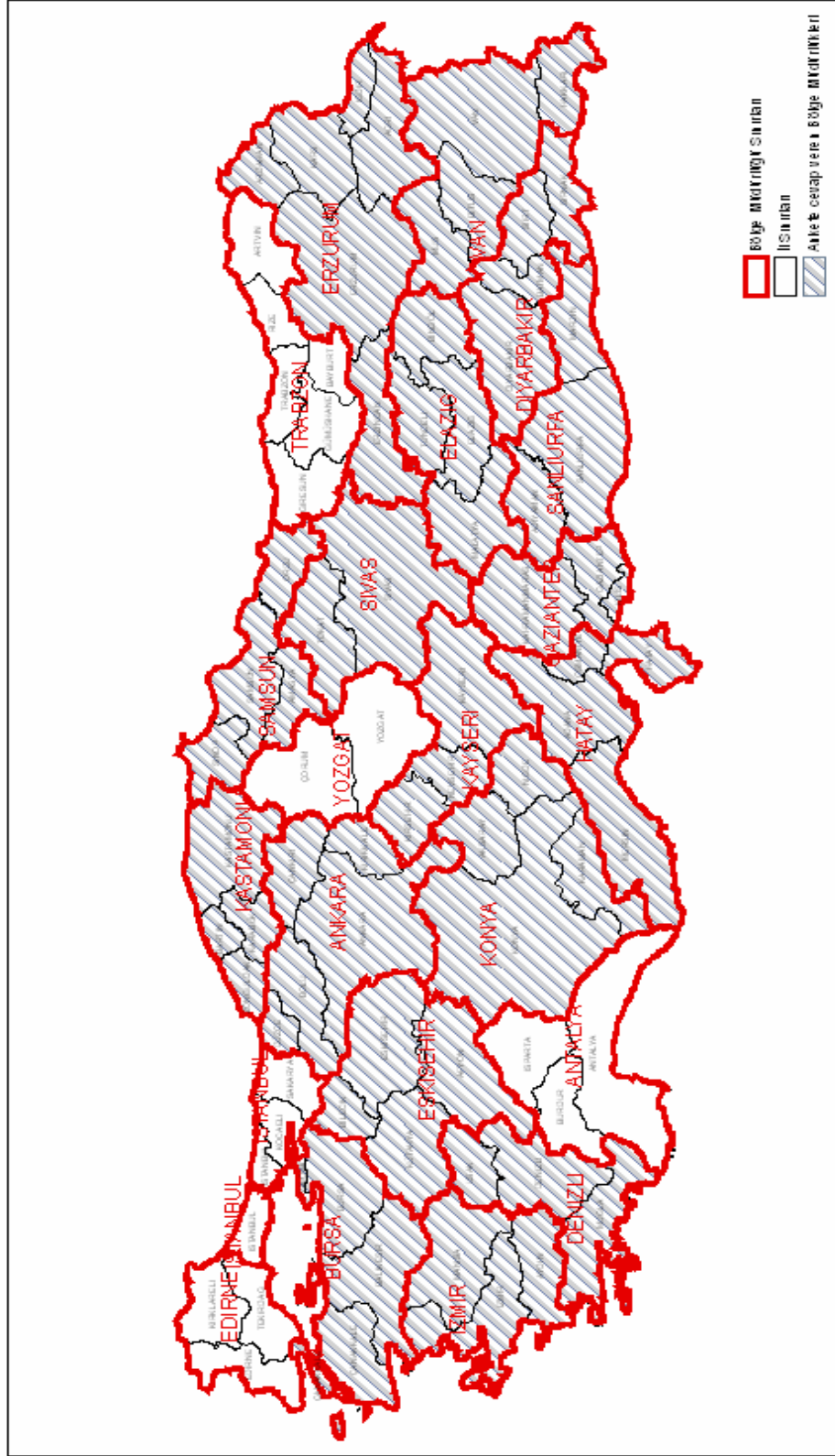
Bölge müdürlüklerinin başlıca görevleri şunlardır:

- Bölge içinde Kadastro yapılması ve yenilemesi çalışmalarını organize etmek.
- Yapılan tescil ve kadastro çalışmalarının belgelerini bölgede arşivlemek.
- Bölge içindeki çalışmalara ait istatistik bilgileri düzenli toplamak.
- Bölgeye bağlı teşkilatların insan gücü, alet ve malzeme ihtiyaçlarının teminini sağlamak. Bunun için meslek içi eğitim faaliyetlerini yapmak.
- Bölge içinde yapılan ölçme işlemlerinin hesap kontrollerini yapmak.

Bu görevlerin yürütülmesini bölge müdürü sağlar. Bölge müdürü ayrıca; bölgesine bağlı teşkilatlarda çalışan personelin çalışmasını denetler ve disiplin soruşturmasını da yapar.

Kadastro müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'ne bağlı olarak her ilde en az bir Kadastro Müdürlüğü kurulur. İhtiyaca göre ilçelerde de Kadastro Müdürlükleri kurulabilir. Kadastro Müdürlüğü kurulamayan ilçelerde, kadastro hizmetlerini yürütmek üzere Kadastro Şeflikleri kurulur yada bu ilçeler yetki ile Genel Müdürlükçe uygun görülen



Harita 3.1. TKGM bölge müdürlükleri [www.tkgm.gov.tr, 2007]

Kadastro Müdürlüğüne bağlanırlar. Şuan itibari ile Türkiye’de 325 adet Kadastro Müdürlüğü ile 133 adet Kadastro Şefliği mevcuttur [www.tkgm.gov.tr, 2007].

Kadastro Müdürlüklerinin Temel Görevleri

Kadastro Müdürlüklerinin görevleri 21.06.1987 tarihinde kabul edilen 3402 sayılı Kadastro Kanununda belirlenmiştir [www.tkgm.gov.tr, 2007]. Bunlar;

- Şehir ve köylerde kadastro yapım çalışmaları,
- Yenileme çalışmaları yapmak,
- İmar uygulamaları vb.. çalışmalar sonucu gelen tescile konu haritaların kontrol işlerini yapmak,
- Ayırma, birleştirme, cins değişikliği, yer gösterme hizmetlerini yapmak,
- Kadastro haritalarının dayandırıldığı nirengi, nivelman ve poligon işaretlerini yapmak ve korumak,
- Belgeleri arşivlemek,
- Teşkilatın araç-gereç ve ödenek ihtiyaçlarını tespit ederek teminini sağlamaktır.

Kadastro Müdürlüğü teşkilatı kadastroyu bizzat yapan teşkilattır. Günümüzde kadastro, biran önce bitirilmek amacı ile özel sektöre de yaptırılmaktadır.

Tapu sicil müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine bağlı olarak her ilin merkez ilçesi ile diğer ilçelerinde gerekli görülen yerleşim birimlerinde iş hacmine göre bir yada birden fazla Tapu Sicil Müdürlüğü kurulur. Şuan itibari ile 1004 adet Tapu Sicil Müdürlüğü teşkilatı mevcuttur.

Tapu Sicil Müdürlükleri, yetki alanlarına giren bölgelerdeki taşınmazların mülkiyet ve mülkiyetten gayrı ayni haklara ilişkin her türlü akit ve *tescil işlemlerini* ilgili mevzuata göre yaparlar.

Eski ve yeniden düzenlenen sicil evraklarını ve kütükleri teslim alarak muhafaza ederler ve istek halinde ilgililere sunarlar.Müdürlüğün yapmış olduğu çalışmaların istatistiksel dökümünü düzenli bir şekilde tutarlar.

3.1.4. TKGM tarafından yayınlanan kamusal hizmet alanları ile ilgili genelgeler

Konu ile ilgili ilk genelge 7.11.1985 yılında “3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri Hk.” Yayınlanan 1477 sayılı genelgedir [www.tkgm.gov.tr, 2007]. Bu genelgede;

“ III - İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler

Kanunun 13’ncü maddesinde; onaylanmış imar planlarında resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, park, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan arsa ve arazilerin bu kanunda öngörülen (%35) düzenleme ortaklık payı üzerindeki miktarların mal sahiplerince ilgili idarelere (Belediye veya özel idare) bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu işlemlerden ayrıca tapu harcı alınmaz.” şeklinde yer almaktadır.

Yine 3194 Sayılı Kanunun 11’nci Maddesi Uygulaması Hakkında : 7/Kasım/1985 tarih ve 1477, 1/Mayıs/1989 tarih ve 1498 sayılı genelgeler yayınlanmıştır. Bu genelgenin 3. fıkrasında;

“Bu nedenle; kesinleşen imar parselasyon planlarının tescilleri sırasında, imar planında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden mer'a, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan alanların, öncelikle imar planındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeden Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, daha sonra sicilden terkin edilmesi ve terkin nedeniyle kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesinde "Bu taşınmaz malın, onaylı imar planında....(imar

planında ayrıldığı amaç yazılacaktır.)..... ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere....(belediyesine/İl Tüzel Kişiliğine)..... bedelsiz terki yapıldığından...(Belediyece/İl Tüzel Kişiliğince).... satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. İlerde, imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, tekrar aynı şartlarla Hazine adına tescil edilir." şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir". şeklinde yer almaktadır.

Genelgeden de anlaşılacağı gibi 3194 sayılı kanunun 11. maddesi gereği kamunun ortak kullanımına açık olan yerlerin satılamayacağı ve başka bir maksat için kullanılamayacağı açıkça belirtilmiştir.

Genelgeler 3194 Sayılı İmar Kanunun ilgili maddesi dikkate alınarak hazırlanmıştır. 3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin son fıkrası uyarınca imar planı kapsamında kalan mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle tespit harici bırakılmış yerler, imar planının kesinleşmesi ile bu vasıfların yitirerek imar planındaki kullanım amacına konu ve tabi olacağından, imar parselasyon planlarının tescili sırasında, imar planında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerler dışında kalan ve konut, sanayi ve ticaret alanı gibi özel mülkiyete konu olan kısımlar arsa vasfı ile Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.

Ancak, imar planında yol, meydan, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış olan bu yerler, sonradan yeni bir imar planıyla kullanım şekli değiştirilerek özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, 3194 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin 3 üncü fıkrası hükmü nedeniyle (yol ve trafiğin akışını düzenleyen meydanlık yerlerden teşekkül eden parseller hariç) Hazine adına tescil edilecektir.

Ayrıca, tescil işlemi sırasında imar planında özel mülkiyet konusu edilen yerlerin belediye adına tescil edilmesi için Maliye ve Gümrük Bakanlığının yazılı muvafakatı sağlanabilirse, doğrudan belediye adına tescil yapılması da mümkündür.

3.1.5. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan genelge

Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı, Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından 5 Nisan 2004 tarih ve 3401 sayılı genelge yayınlanmış olan genelge şu ifadeler yer almaktadır [www.bayindirlik.gov.tr, 2006];

“Düzenleme Alanında Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Düzenleme alanı belirlenirken, bu düzenleme ile yerleşime açılacak alanın, imar planında gösterilen yol, meydan, otopark, park, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri, karakol, ilk ve ortaöğretim kurumları vb. gibi umumi hizmet alanları ihtiyacı için gerekli olan düzenleme ortaklık payının, düzenlemeye giren parsellerde dengeli olarak ve hakkaniyete uygun bir şekilde alınmasına dikkat edilmelidir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

- Düzenleme ortaklık payı oranı, düzenlemeye giren taşınmazın, düzenleme öncesi yüzölçümünün maksimum %40'ı alınmalıdır.
- Düzenleme Ortaklık Payı oranının %40'dan az olduğu durumlarda Düzenleme Ortaklık Payı oranının mutlak %40 oranında algılanarak işlem yapılması yasal olmayıp; söz konusu taşınmazlara ilişkin ileride telafisi mümkün olmayan yasal ve teknik sorunlar oluşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden tespit edilen oranın uygulamaya esas Düzenleme Ortaklık Payı Oranı olarak yansıtılması gerekmektedir. Örneğin; düzenleme sahasında söz konusu alandaki düzenleme ortaklık payı oranının

- %25 olması durumunda Düzenleme Ortaklık Payı oranı %25 olarak uygulanmalıdır. Bu işlemin %40'a tamamlanması gibi bir uygulamaya gidilmesi yasal açıdan mümkün değildir. Ayrıca plan üzerinden tespit edilen oranın %40'a tamamlanarak aradaki fark olan %15'lik oranla ortaya çıkan taşınmazın ilgili idare adına tapuya tescil ettirilmesi de mümkün değildir.
- Düzenleme alanında idareye ait özel mülkü olan taşınmazların bulunması halinde bu taşınmazlarda düzenlemeye giren diğer Arazi ve arsalarla eşit oranda düzenleme ortaklık payı alınması gerekmektedir.
- Düzenleme ortaklık payı sonucu kamu hizmetine ayrılan arsalar bu amaç için kullanılmalı ve tapuya bu amaçla tescil ettirilmelidir.
- Düzenleme işlemi ile taşınmazların tamamının kamu hizmet alanına ayrılması mümkün olmadığı gibi kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla 18. madde uygulaması yapılmamalıdır.
- Arazi ve arsa düzenleme işlemi sırasında önceden yapılmış olan terkin işlemlerinin dikkate alınması gerekmektedir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılması öngörülen imar uygulamalarında düzenleme sahası içinde kalan alanlar içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde söz konusu alanların hesaplanarak Düzenleme Ortaklık Payı oranının bu esaslar dahilinde belirlenmesi, ayrıca bu oranın düzenleme sınırları içerisindeki parsellere eşit oranda yansıtılması sağlanmalıdır.
- Arazi ve arsa düzenlemesi işlemi sonucunda hissesinden fazla yer işgal etmek sureti ile inşa edilen imar mevzuatına aykırı yapıların korunması amacıyla, hisseyi aşan oranda yer tahsis edilmesi mümkün değildir, ilgili idare mevzuata aykırılığı gidermek maksadıyla uygulama yapmamalıdır.

- Tescil harici kalmış Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve Maliye Hazinesine ait yerlerin, özel kişilerin taşınmazlarıyla birlikte düzenlemeye tabi tutulmamalı ve bunlardan özel mülkiyetteki payları oranında düzenleme ortaklık payı olarak alınmaması gerekmektedir.
- Arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin mutlak surette uygulama imar planlarına uygun olarak yapılması tevhit ve ifraz isteminin bu plan esaslarına uygun olması gerekmektedir.
- 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanması gereken alanlarda 18. madde hükümleri yerine getirilmeden 3194 sayılı imar kanunu hükümleri doğrultusunda 15. ve 16. maddelerine göre parselasyon planları kesinlikle yapılmamalıdır.” Şeklindedir.

3.2. Anket Çalışması Sonuçları

Türkiye’de imar uygulamaları 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik esasları dahilinde hemen her bölgede yapılmaktadır.

İmar Planları; Ülke, bölge ve kent verilerine göre, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi fonksiyonlar arasında en iyi uyum ve çözüm yolları bularak insanların sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçları ile yaşama düzenini ve çalışma şartları ile güvenliğini sağlamak amacı ile oluşturulmaktadır.

Bu amaçla oluşturulan imar planları ile kamusal hizmetlere ayrılmış alanlar için gerekli olan arazi ihtiyacının karşılanması, arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi ve yeni oluşturulan parsellerin eşitlik ilkesine göre dağıtılması amacıyla da imar uygulamaları yapılmaktadır.

Türkiye’de yapılan imar uygulamalarının genel olarak değerlendirilmesi, TKGM Bölge Müdürlükleri sınırları içinde ne kadar alanda uygulama yapıldığı, DOP

oranının değişiminin yasalardaki değişimle uygunluk gösterip göstermediği, KOP oranının bulunup bulunmadığı, uygulama alanı içinde kamulaştırma olup olmadığı ve yapılan uygulamalardan Danıştay Kararı ile iptal edilen uygulamanın olup olmadığının araştırılması amacı ile anket soruları hazırlanmıştır (EK-1). Sorular hazırlandıktan sonra bilimsel bir çalışmaya altlık olacağı belirtilerek TKGM'den onay alınmıştır (EK-2). Onay alındıktan sonra TKGM Bölge Müdürlüklerine ve işlem hacminin yoğun olduğu bazı Kadastro Müdürlüklerine anket soruları gönderilerek cevaplandırmaları istenmiştir (EK-3). Bazı Bölge Müdürlükleri gerekli hassasiyeti göstererek en ince detaylarına kadar soruları cevaplandırmıştır (EK-4). Bazı müdürlükler de (*İstanbul, Trabzon, Yozgat, Edirne, Antalya*) Genel Müdürlük oluruna rağmen cevapları göndermekte gerekli hassasiyeti göstermemiştir. Bu bölgelerle neden gönderilmediği konusunda yapılan görüşmelerde; iş yoğunluğunun fazla olması, arşiv bilgilerinin düzenli olmamasından dolayı soruları cevaplayamadıklarını belirtmişlerdir.

Toplam 22 adet bölge müdürlüğünden 17'sinden cevap gelmiş 5'inden ise yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı cevaplar gelmemiştir. Buna göre anket sorularının gönderildiği bölge müdürlüklerinden *cevap gelme oranı %77 iken, cevap gelmeyenlerin oranı ise %23 olmuştur.*

Bölge Müdürlüklerine gönderilen anket soruları şu şekilde hazırlanmıştır.

1. Arazi ve Arsa düzenlemesi nerede (il, ilçe, mahalle vb.) yapılmıştır ve uygulama alanı miktarı ne kadardır?
2. Uygulama alanındaki toplam kadastral parsel sayısı kaçtır?
3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı kaçtır?
4. Kamu Tesisleri Ortaklık Payı (KOP) oranı kaçtır?
5. Uygulama alanı içinde Kamulaştırma var mıdır varsa miktarı ne kadardır?

6. Yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Danıştay Kararı ile iptal edilen uygulama sayısı kaçtır?

Genel olarak bakıldığında Türkiye'nin hemen her bölgesinde AAD yapıldığı gerçeği ortaya çıkmaktadır.

Ankara Bölge Müdürlüğünden gelen cevaplar incelendiğinde özellikle DOPO'lara bakıldığında gerek 6785 (DOP %25) gerek 3194 (DOP %35) gerekse de 5006 (DOP %40) sayılı kanunlar gereği uygulamalar yapıldığı DOP oranlarının yasalar gereği kesildiği değerlendirilmektedir.

Çizelge 3.1. Bölgelere göre anket sonuçları

1. BÖLGE MÜD. ANKARA			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	3	42	225432.00
%25-35	8	234	1101037.76
%35ten büyük	2	43	220459.00
TOPLAM	13	319	1546928.76
3. BÖLGE MÜD. İZMİR			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	1	319	1605.00
%25-35	2	28200	2224780000.00
%35ten büyük	2	7875	416500.00
TOPLAM	5	36394	2225198105.00
4. BÖLGE MÜD. BURSA			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	Y	Y	Y
%25-35	2	27084	92560000.00
%35ten büyük	Y	Y	Y
TOPLAM	2	27084	92560000.00
5. BÖLGE MÜD. KONYA			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN
%25 ten küçük	118	4602	15443811.00
%25-35	48	3589	10097373.00
%35ten büyük	1	64	29282.00
0	60	737	1200566.00
TOPLAM	227	8992	26771032.00
7. BÖLGE MÜD. DİYARBAKIR			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN
%25 ten küçük	Y	Y	Y
%25-35	1	5000	120000.00
%35ten büyük	Y	Y	Y

Çizelge 3.1. (Devam) Bölgelere göre anket sonuçları

TOPLAM	1	5000	120000.00
8. BÖLGE MÜD. ERZURUM			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	8	111	4061677.33
%25-35	11	343	21632659.91
%35ten büyük	7	75	676328.08
TOPLAM	26	529	26370665.32
10. BÖLGE MÜD. SAMSUN			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	35	726	933853.26
%25-35	40	2273	4949284.06
%35ten büyük	6	299	457854.41
TOPLAM	81	3298	6340991.73
11. BÖLGE MÜD. KAYSERİ			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	20	839	5762424.70
%25-35	30	4800	10059827.59
%35ten büyük	3	262	194249.19
TOPLAM	53	5901	16016501.48
12. BÖLGE MÜD. HATAY			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	40	1624	3235528.16
%25-35	57	2777	10369241.00
%35ten büyük	4	81	1222099.25
TOPLAM	101	4482	14826868.41
13. BÖLGE MÜD. GAZİANTEP			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	15	243	622881.62
%25-35	29	631	3147243.82
%35ten büyük	20	12098	15916501.35
TOPLAM	64	12972	19686626.79
15. BÖLGE MÜD. VAN			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	4	305	971543.08
%25-35	4	481	1880917.82
%35ten büyük	2	13	1732289.47
TOPLAM	10	799	4584750.37
17. BÖLGE MÜD. ESKİŞEHİR			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	31	1137	1574283.61
%25-35	33	1618	5132017.35
%35ten büyük	7	147	528531.01
TOPLAM	71	2902	7234831.97
18. BÖLGE MÜD. DENİZLİ			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	27	2558	3705975.00
%25-35	66	10588	22356431.00

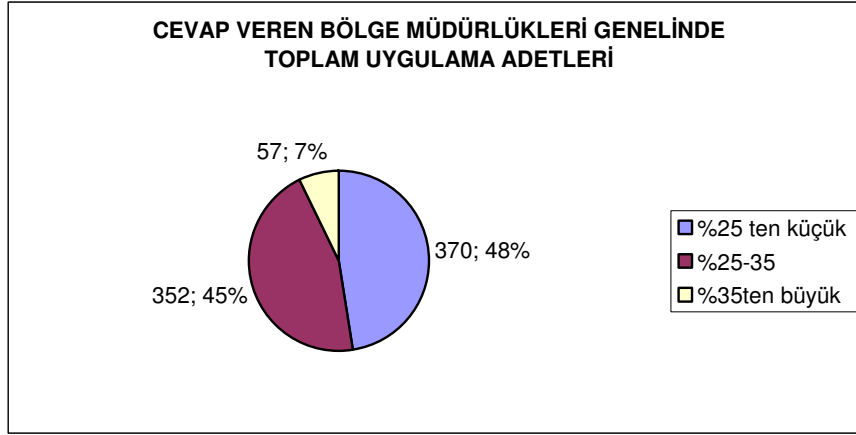
Çizelge 3.1. (Devam) Bölgelere göre anket sonuçları

%35ten büyük	Y	Y	Y
TOPLAM	93	13146	26062406.00
<i>19. BÖLGE MÜD. KASTAMONU</i>			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	1	334	810000.00
%25-35	3	844	635591.36
%35ten büyük	Y	Y	Y
TOPLAM	4	1178	1445591.36
<i>20. BÖLGE MÜD. SİVAS</i>			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	1	8	22375.00
%25-35	5	18070	2680084.55
%35ten büyük	Y	Y	Y
TOPLAM	6	18078	2702459.55
<i>21. BÖLGE MÜD. ŞANLIURFA</i>			
DOPO	UYG. ADET	PARSEL SAYISI	TOPLAM ALAN m ²
%25 ten küçük	6	877	521678.23
%25-35	13	1326	2392183.27
%35ten büyük	3	680	893462.31
TOPLAM	22	2883	3807323.81

Çizelge 3.2. Cevap veren bölge müdürlüklerine göre anket sonuçları

<i>Cevap Veren Bölge Müdürlükleri Geneline Yapılan Uygulamalar</i>			
DOPO	Uygulama Sayısı	Parsel Sayısı	Uygulama Miktarı m ²
%25 ten küçük	370	14462	39093633.99
%25-35	352	107858	2413893892.49
%35ten büyük	57	21637	22287556.07
TOPLAM	779	143957	2475275082.55

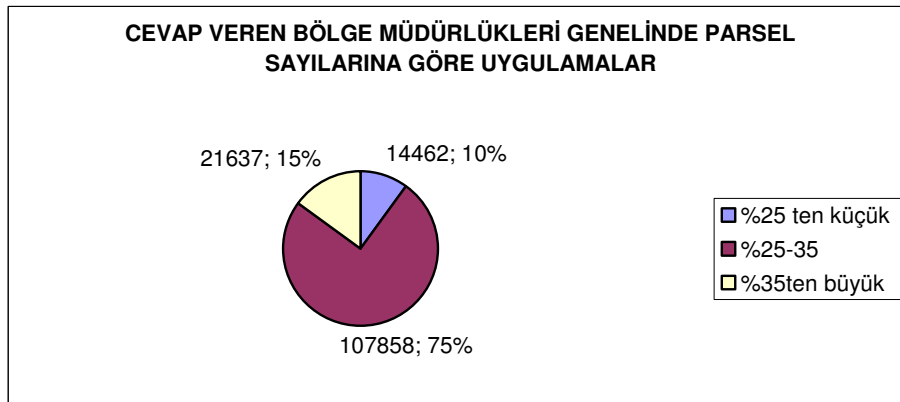
Türkiye genelinde cevap veren bölge müdürlüklerinde yapılan uygulamalara baktığımızda toplam 779 adet uygulamanın yapıldığı ve 370 adet bu uygulamada DOP'un %25 ten küçük olduğu ve toplam uygulamalar arasında %48 lik bir orana sahip olduğu, 352 adet uygulamanın da %25-35 arasında ve toplam uygulamalar içinde %45 oranda, 57 adet uygulamada da DOP'un %35'ten büyük olduğu ve toplam uygulamalar içinde %7 oranında bir yer tutmaktadır.



Şekil 3.2. Cevap veren bölge müdürlüklerinde DOP oranına göre uygulama adedi

Uygulamaların çoğunluğunun 3194 Sayılı İmar kanununa göre yapıldığı ve DOPO'nun bu yasa hükümlerine buna göre belirlendiği gelen verilerden anlaşılmaktadır.

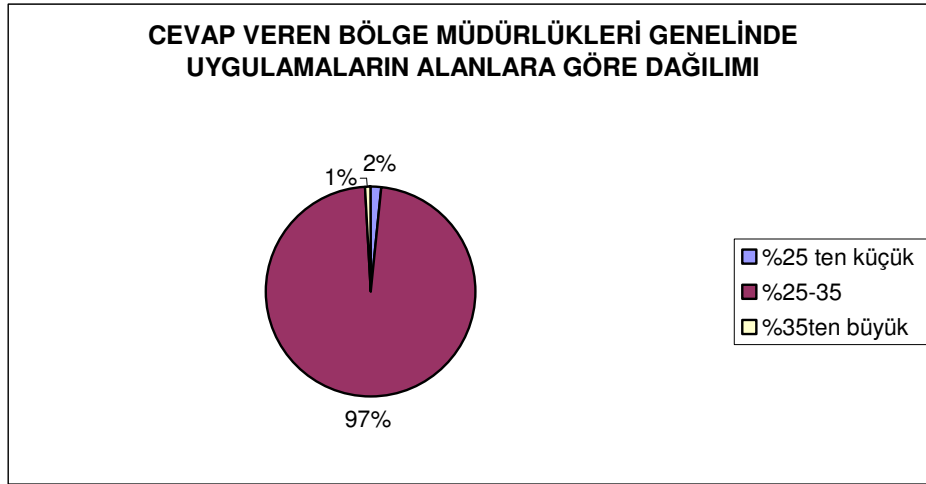
Yapılan uygulamaların çoğunluğunda DOPO'nun %25'ten küçük ve %25-35 aralığında olduğu görülmektedir. Buradan DOP'un kamuya ayrılan alan ile olan ilişkisi göz önüne alındığında kamuya ayrılan alanların düşük olduğu ve DOP'un da düşük çıktığı sonucunu ortaya çıkarır.



Şekil 3.3. Cevap veren bölge müdürlüklerinde parsel sayılarına göre uygulamalar

Türkiye genelinde cevap veren bölge müdürlüklerinde yapılan uygulamalar kadastral parseller açısından değerlendirildiğinde %25-35 DOP oranı kesilen uygulamalarda parsel sayılarının 107858 ile daha fazla olduğu ve toplam uygulamalar içinde %75’lik bir yer tuttuğu görülmektedir.

Ayrıca gönderilen verilerin çoğunda KOP oranının bulunmadığı görülmektedir (EK-3).



Şekil 3.4. Cevap veren bölge müdürlüklerinde uygulamaların alanlara göre durumu

Türkiye genelinde cevap veren bölge müdürlüklerinde uygulamalara toplam alanları açısından bakıldığında; DOP’un %25-35 olarak kesildiği uygulamalar tüm uygulamalar içinde alan miktarı açısından %97 ile en büyük orana sahip olduğu görülmektedir. DOP oranının %35 ten büyük olduğu uygulamaların %1’lik bir oranla düşük bir oran teşkil ettiği ve bunun sebebi olarak DOP oranının %40 olarak değiştirilmesinin üzerinden çok fazla zaman geçmediği gösterilebilir.

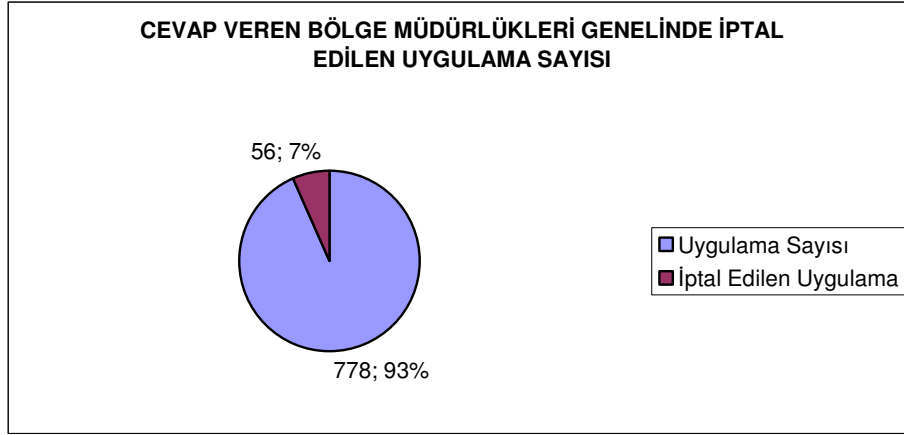
Türkiye genelinde cevap veren bölge müdürlüklerinde gelen veriler açısından iptal edilen uygulamaların durumlarına baktığımızda şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Çizelge 3.3’te bölgelere göre iptal edilen uygulama sayıları görülmektedir.

Çizelge 3.3. Cevap veren bölge müdürlüklerinde iptal edilen uygulama sayısı

SN	Bölge Müdürlüğü	Uyg. Sayısı	İptal Sayısı
1	1. BÖLGE MÜD. ANKARA	13	Yok
2	2. BÖLGE MÜD. İSTANBUL	-	-
3	3. BÖLGE MÜD. İZMİR	5	25
4	4. BÖLGE MÜD. BURSA	2	5
5	5. BÖLGE MÜD. KONYA	227	Yok
6	6. BÖLGE MÜD. ANTALYA	-	-
7	7. BÖLGE MÜD. DİYARBAKIR	-	-
8	8. BÖLGE MÜD. ERZURUM	26	Yok
9	9. BÖLGE MÜD. TRABZON	-	-
10	10. BÖLGE MÜD. SAMSUN	81	4
11	11. BÖLGE MÜD. KAYSERİ	53	1
12	12. BÖLGE MÜD. HATAY	101	13
13	13. BÖLGE MÜD. GAZİANTEP	64	3
14	14. BÖLGE MÜD. EDİRNE	-	-
15	15. BÖLGE MÜD. VAN	10	Yok
16	16. BÖLGE MÜD. ELAZIĞ	-	-
17	17. BÖLGE MÜD. ESKİŞEHİR	71	1
18	18. BÖLGE MÜD. DENİZLİ	93	1
19	19. BÖLGE MÜD. KASTAMONU	4	Yok
20	20. BÖLGE MÜD. SİVAS	6	1
21	21. BÖLGE MÜD. ŞANLIURFA	22	2
22	22. BÖLGE MÜD. YOZGAT	-	-
	TOPLAM	778	56

Türkiye genelinde cevap veren bölge müdürlüklerinde yapılan AAD'lerin iptal edilme durumlarını incelediğimizde toplam 778 uygulamanın 56 adeti iptal edilmiştir. Bu da toplam sayı içerisinde %7 lik bir orana denk gelmektedir. Burada Ankara Bölge Müdürlüğünden gelen verilerde iptal edilen uygulama olmamasına rağmen Doğukent imar uygulamasının iptal edildiği bilinmektedir.

İptal edilen uygulamaların genel durum içinde %7'lik oranla az olduğu bu da uygulamaların genel olarak mevzuata uygun olarak yapıldığının bir göstergesidir denebilir.



Şekil 3.5. Cevap veren bölge müdürlüklerinde uygulamaların iptal durumları

Türkiye genelinde yapılan uygulamalarla ilgili gelen veriler üzerinden kamulaştırma yapılıp yapılmadığına ve yapıldı ise bunun toplam miktarları incelendiğinde şu sonuçlar karşımıza çıkmaktadır.

Uygulamaların genelinde yapılan toplam kamulaştırma miktarına baktığımızda kamulaştırma miktarının çok düşük olduğu, %1 oranında bile olmadığı görülmektedir. Bu sonuç bize imar uygulamalarında kamulaştırma açısından belediyelerin maddi imkansızlıkları da göz önünde bulundurulduğunda kamulaştırmanın tercih edilmediği görülmektedir.

Kamulaştırma miktarının çok düşük çıkması normal şartlarda DOP oranının yeterli olduğu kanısına varılabilir. Çünkü kamulaştırma, kamusal hizmet alanlar için ayrılacak miktarın %40 DOP oranından yüksek çıkması durumunda yapılması gündeme gelmektedir. Bu da yapılan uygulamalarda DOP oranlarının genel olarak kamusal hizmet alanları için yeterli olduğu sonucunu ortaya koymaktadır.

Çizelge 3.4. Cevap veren bölge müdürlüklerinde kamulaştırma miktarı

SN	Bölge Müdürlüğü	Uyg. Sayısı	Uyg. Miktarı m ²	Kamulaştırma Miktarı m ²
1	1. BÖLGE MÜD. ANKARA	13	1546928.76	Yok
2	2. BÖLGE MÜD. İSTANBUL	-	-	-
3	3. BÖLGE MÜD. İZMİR	5	2225198105.00	6000.00
4	4. BÖLGE MÜD. BURSA	2	92560000.00	Yok
5	5. BÖLGE MÜD. KONYA	227	26771032.00	Yok
6	6. BÖLGE MÜD. ANTALYA	-	-	-
7	7. BÖLGE MÜD. DIYARBAKIR	-	-	-
8	8. BÖLGE MÜD. ERZURUM	26	26370665.32	Yok
9	9. BÖLGE MÜD. TRABZON	-	-	-
10	10. BÖLGE MÜD. SAMSUN	81	6340991.73	8414.72
11	11. BÖLGE MÜD. KAYSERİ	53	16016501.48	72562.68
12	12. BÖLGE MÜD. HATAY	101	14826868.41	Yok
13	13. BÖLGE MÜD. GAZİANTEP	64	19686626.79	5500000.00
14	14. BÖLGE MÜD. EDİRNE	-	-	-
15	15. BÖLGE MÜD. VAN	10	4584750.37	Yok
16	16. BÖLGE MÜD. ELAZIĞ	-	-	-
17	17. BÖLGE MÜD. ESKİŞEHİR	71	7234831.97	Yok
18	18. BÖLGE MÜD. DENİZLİ	93	26062406.00	49922.00
19	19. BÖLGE MÜD. KASTAMONU	4	1445591.36	Yok
20	20. BÖLGE MÜD. SİVAS	6	2702459.55	Yok
21	21. BÖLGE MÜD. ŞANLIURFA	22	3807323.81	Yok
22	22. BÖLGE MÜD. YOZGAT	-	-	-
	TOPLAM	778	2475155082.55	5636899.40

3194 sayılı imar kanununun 1985 yılında yürürlüğe girmesinden, DOP oranının %40 olarak düzenlendiği 5006 sayılı yasanın 17.12.2003 tarihinde yayınlanmasına kadar yapılan AAD'lerin çoğunluğunun bu kanun hükümlerine göre yapıldığını göstermektedir.

DOP oranının %40 olduğu tarihten bu yana henüz bu oranla çok fazla da uygulama yapılmadığı görülmektedir.

4. ÇAYYOLU ÖRNEĞİ VE SORUNLAR

Çayyolu Ankara'nın Yenimahalle İlçesine bağlı yeni kentsel alanlardan birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yüzden ve gelişme ve büyüme yönü olmasından dolayı örnek inceleme için seçilmiştir.

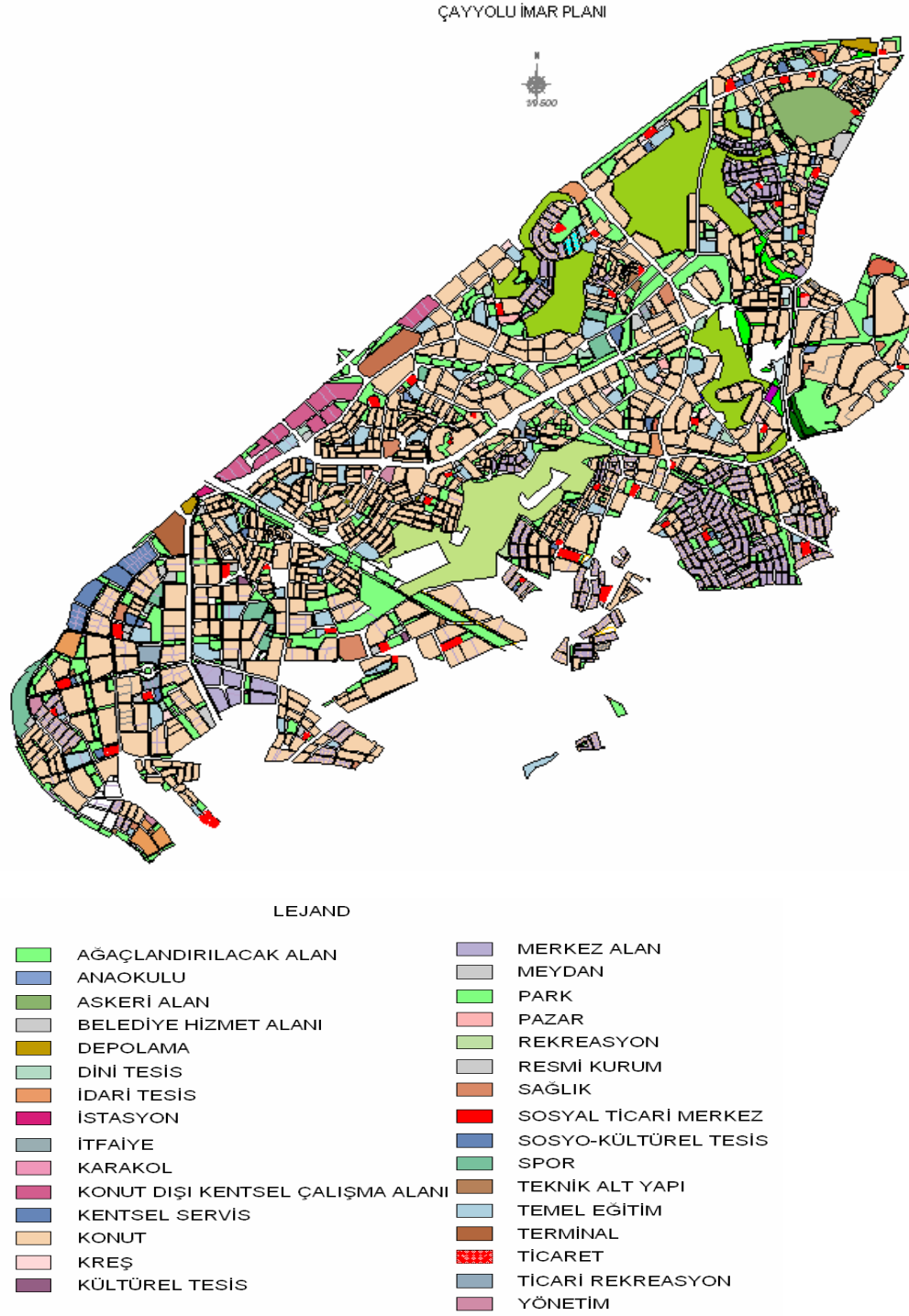
Çayyolu, Güney kısmında Konya Yolu aksında İncek ve Gölbaşı bölgeleri, kuzey kısmında ise İstanbul Yolu aksında Etimesgut ve Elvankent bölgeleri bulunan Çayyolu yerleşim alanı, bugün 250.000 kişiye yaklaşan nüfusu, ilk ve orta dereceli okulları, yakın çevrede bulunan (Bilkent, ODTÜ, Hacettepe, Başkent, Atılım) üniversiteleri, alışveriş merkezleri ile başlı başına bir semt olmuştur.

Çayyolu ilk yerleşim planları çağdaş kentleşme anlayışı kapsamında planlanmış ve bu anlayış çerçevesinde de uygulanmaya çalışılmıştır. Çayyolunda ilk yapılan uygulamada kamusal hizmet alanları insanların yüksek yaşam kalitesine sahip olarak yaşamaları için gerektiği kadar ayrılmıştır (Şekil 4.1).

1986 yapılan ilk uygulamada düzenleme sahasına toplam 114 kadastro parseli ve 3319925 m2 lik bir alandır. Bu uygulamada DOP oranı %35 ve kamulaştırma oranı da %18.73 olarak gerçekleşmiştir.

Çayyolu imar planlarının çağdaş kentleşme anlayışı ile planlandığı ve imar uygulamalarının da bu anlayış çerçevesinde uygulandığı, kamusal hizmet alanları açısından da yeterli miktarda alana sahip olduğu bu yüzden de bu bölgede yaşayan insanların yaşam kalitesi açısından yüksek düzeyde olduklarından bahsedilmektedir.

Çayyolu imar planlarının bütüncül plan anlayışından uzak, mevzi ve etaplar şeklinde uygulanmasından dolayı kamusal hizmet alanlarının yeteri kadar ayrılmadığı Yeni Mahalle Belediyesinden alınan imar planlarının etap etap incelenmesi ile ortaya çıkmaktadır.

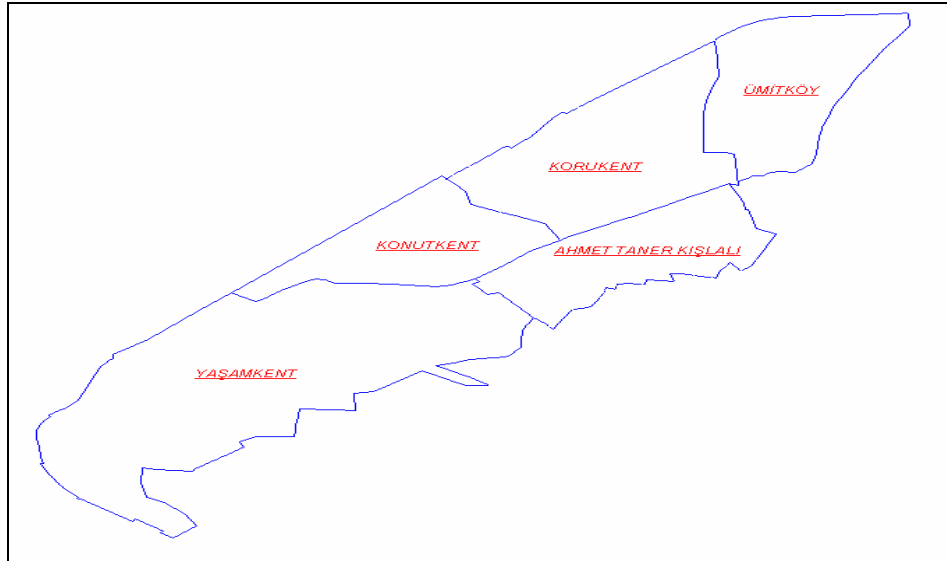


Şekil 4.1. Çayyolu imar planı [Yenimahalle Belediyesi, 2007]

Bu yapılan uygulama incelendiğinde beş ayrı mahalleden oluştuğu ve bu mahallelerin sürekli gelişerek büyüdüğü görülmektedir. Bu gelişme ve büyüme yanında bütünsel planlama yerine parçacı yaklaşımla planlama anlayışı ile planlama ilkelerinden uzaklaşarak uygulamalar yapılmıştır.

Bütüncül planlama anlayışından ayrılarak etap etap planlama anlayışının çok doğru olmadığını ortaya koyma açısından bütüncül bir yapıda uygulanan Çayyolu İmar Uygulamasının etaplar halinde incelemek bazı gerçekleri ortaya koyacaktır.

Düzenleme sınırlarının belirlenmesi ile beş mahalleden oluşan Çayyolunun günümüzde gelişimini daha çok Yaşamkent'ten aşağıya doğru sürdürdüğü görülmektedir. Buralarda yapılan uygulamaların bütüncül değil parça parça ve devamlılığı olmadan farklı yerlerde yapıldığı görülmüştür (Şekil 4.2).



Şekil 4.2. Çayyolu Örnek Uygulama imar planı düzenleme sınırları

Yukarıda düzenleme sınırları belirlenen alanları ayrı ayrı DOP açısından inceleyerek ortaya çıkan sonuçları genel olarak değerlendirmek gerekir.

4.1. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi AAD Uygulaması



LEJAND

AGAÇLANDIRILACAK ALAN	MERKEZ ALAN
ANAOKULU	MEYDAN
ASKERİ ALAN	PARK
BELEDİYE HİZMET ALANI	PAZAR
DEPOLAMA	REKREASYON
DİNİ TESİS	RESMİ KURUM
İDARİ TESİS	SAĞLIK
İSTASYON	SOSYAL TİCARİ MERKEZ
İTFAİYE	SOSYO-KÜLTÜREL TESİS
KARAKOL	SPOR
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	TEKNİK ALT YAPI
KENTSEL SERVİS	TEMEL EĞİTİM
KONUT	TERMİNAL
KREŞ	TİCARET
KÜLTÜREL TESİS	TİCARİ REKREASYON
	YÖNETİM

Şekil 4.3. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi imar planı [Yenimahalle Belediyesi, 2007]

Çizelge 4.1. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi arazi kullanımı

Arazi Kullanım Durumu	DOP/KOP	Miktar m ²	Dağılım %
Konut		689826.907	34,21
Yol, otopark, meydan		478156.486	23,70
Orman	DOP	262905.872	13,04
Ağaçlandırılacak Alan	DOP	209784.553	10,40
Park		208499.936	10,34
Temel Eğitim	DOP	58930.772	2,92
Su Deposu	KOP	39875.326	1,98
İdari Tesis	KOP	16556.618	0,82
Kreş	KOP	14215.731	0,70
Sosyo Kültür	KOP	8778.667	0,44
Ticari Rekreasyon		7607.954	0,38
Dini Tesis	DOP	7249.417	0,36
Pazaryeri	KOP	6776.405	0,34
Ticaret		6309.591	0,31
Trafo	DOP	1167.535	0,06
Toplam		2016641.770	100,00

$$\text{Toplam Tahsis} = 789947.199 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam İmar Ada Alanı} = 789947.199 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)} = 1379454.282 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Kadastro Parsel Alanı} = 1379454.282 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Ortak Katılım Alanı} = 46327.421 \text{ m}^2$$

Düzenleme ortaklık payı hesabı

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = \text{Toplam Düzenlemeye Giren} - \text{Toplam İmar Ada Alanı}$$

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = 1379454.282 - 789947.199 = 589507.083 \text{ m}^2$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı} = \text{Kamuya Ayrılan Alan} / \text{Toplam Düzenlemeye Giren}$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı} = 589507.083 / 1379454.282 = 0,4273$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)} = \%43$$

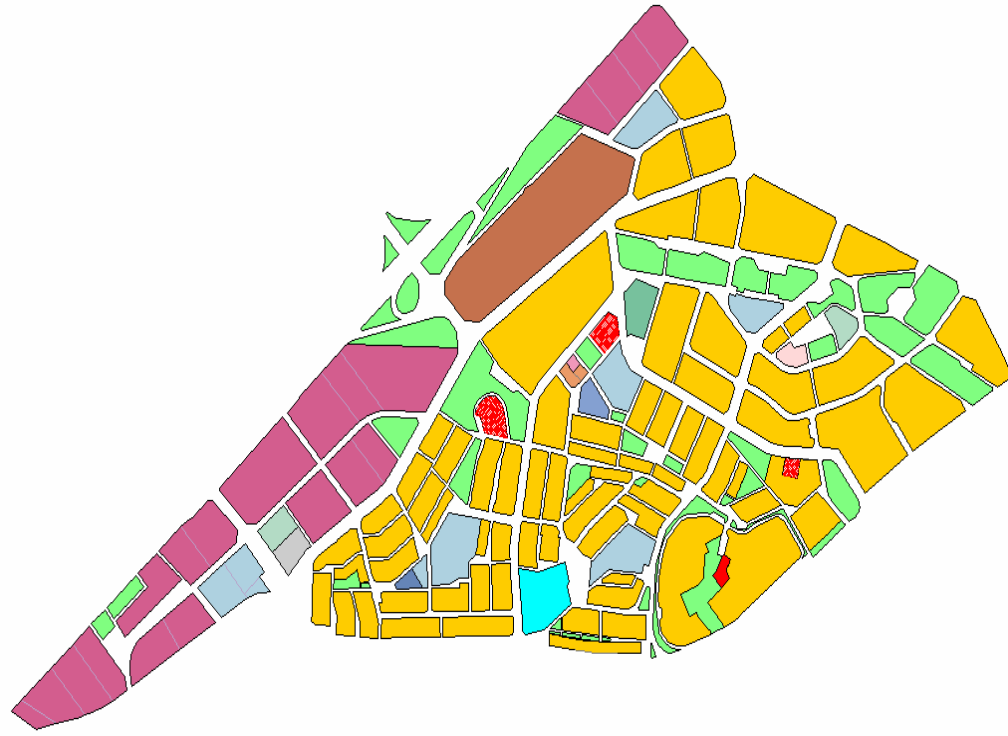
Kamu ortaklık payı hesabı

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = \text{Kamusal Hizmet Alanları} / \text{Toplam Kadastro Parsel Alanı}$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = 46327.421 / 1379454.282 = 0,03358$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı (KOP)} = \% 3.4$$

4.2. Konutkent Mahallesi ADD Uygulaması



LEJAND

■ AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	■ MERKEZ ALAN
■ ANAOKULU	■ MEYDAN
■ ASKERİ ALAN	■ PARK
■ BELEDİYE HİZMET ALANI	■ PAZAR
■ DEPOLAMA	■ REKREASYON
■ DİNİ TESİS	■ RESMİ KURUM
■ İDARİ TESİS	■ SAĞLIK
■ İSTASYON	■ SOSYAL TİCARİ MERKEZ
■ İTFAİYE	■ SOSYO-KÜLTÜREL TESİS
■ KARAKOL	■ SPOR
■ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	■ TEKNİK ALT YAPI
■ KENTSEL SERVİS	■ TEMEL EĞİTİM
■ KONUT	■ TERMINAL
■ KREŞ	■ TİCARET
■ KÜLTÜREL TESİS	■ TİCARİ REKREASYON
	■ YÖNETİM

Şekil 4.4. Konutkent Mahallesi imar planı [Yenimahalle Belediyesi, 2007]

Çizelge 4.2. Konutkent mahallesi arazi kullanımı

Arazi Kullanım Durumu	DOP/ KOP	Miktar m ²	Dağılım %
Konut		665956.256	34,97
Yol, Otopark, Meydan		562836.935	29,55
Kdkca		254090.493	13,34
Park		204354.526	10,73
Eğ_Spor_Din	KOP	82752.360	4,35
Temel Eğitim	DOP	71569.324	3,76
Sağlık	KOP	15563.513	0,82
Ticaret		10420.655	0,55
Dini Tesis	DOP	9927.355	0,52
Spor	KOP	8078.719	0,42
Belediye Hizmet Alanı	KOP	5088.667	0,27
Anaokulu	KOP	4286.811	0,23
Kreş	KOP	3136.452	0,16
İdari Tesis	KOP	2181.040	0,11
Sosyo Kültür	KOP	1724.925	0,09
Sosyo Ticaret		1761.961	0,09
Karakol	DOP	721.456	0,04
Toplam		1904451.448	100,00

$$\text{Toplam Tahsis} = 1055041.852 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam İmar Ada Alanı} = 1055041.852 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)} = 1705800.458 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Kadastro Parsel Alanı} = 1705800.458 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Ortak Katılım Alanı} = 122812.487 \text{ m}^2$$

Düzenleme ortaklık payı hesabı

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = \text{Toplam Düzenlemeye Giren} - \text{Toplam İmar Ada Alanı}$$

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = 1705800.458 - 1055041.852 = 650758.606 \text{ m}^2$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı} = \text{Kamuya Ayrılan Alan} / \text{Toplam Düzenlemeye Giren}$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı} = 650758.606 / 1705800.458 = 0,38150$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)} = \%38$$

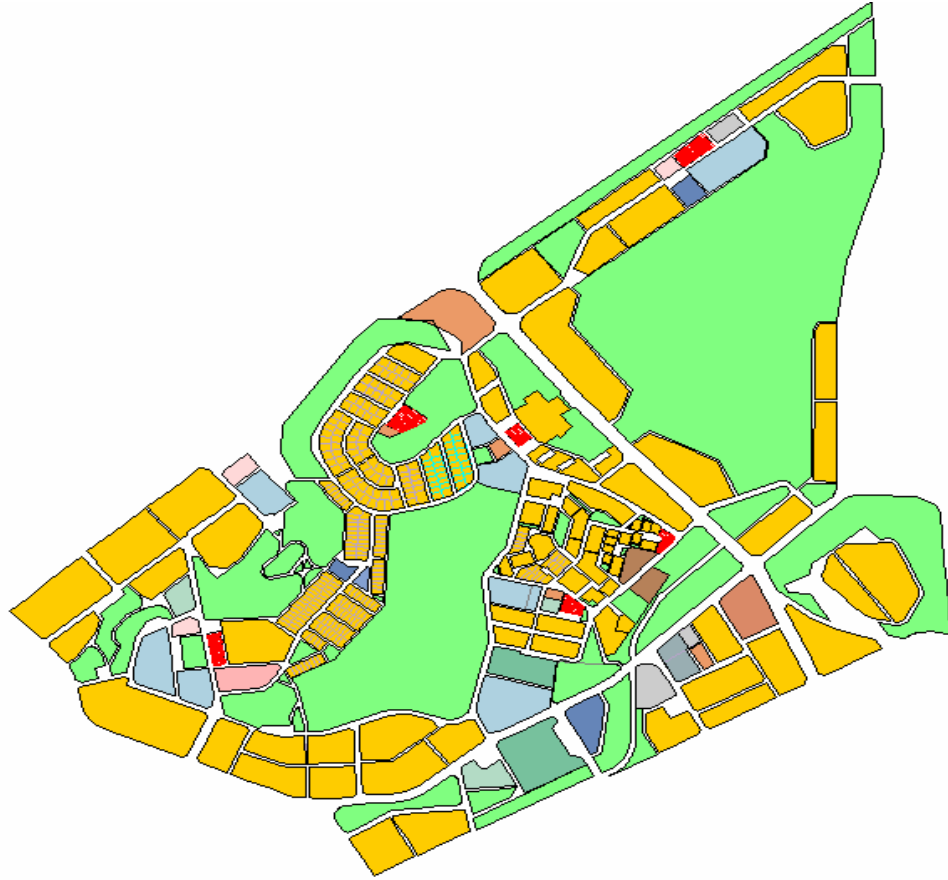
Kamu ortaklık payı hesabı

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = \text{Kamusal Hizmet Alanları} / \text{Toplam Kadastro Parsel Alanı}$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = 122812.487 / 1705800.458 = 0,0720$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı (KOP)} = \% 7.2$$

4.3. Korukent Mahallesi AAD Uygulaması



LEJAND

■ AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	■ MERKEZ ALAN
■ ANAOKULU	■ MEYDAN
■ ASKERİ ALAN	■ PARK
■ BELEDİYE HİZMET ALANI	■ PAZAR
■ DEPOLAMA	■ REKREASYON
■ DİNİ TESİS	■ RESMİ KURUM
■ İDARİ TESİS	■ SAĞLIK
■ İSTASYON	■ SOSYAL TİCARİ MERKEZ
■ İTFAİYE	■ SOSYO-KÜLTÜREL TESİS
■ KARAKOL	■ SPOR
■ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	■ TEKNİK ALT YAPI
■ KENTSEL SERVİS	■ TEMEL EĞİTİM
■ KONUT	■ TERMİNAL
■ KREŞ	■ TİCARET
■ KÜLTÜREL TESİS	■ TİCARİ REKREASYON
	■ YÖNETİM

Şekil 4.5. Korukent Mahallesi imar planı [Yenimahalle Belediyesi, 2007]

Çizelge 4.3. Korukent mahallesi arazi kullanımı

Arazi Kullanım Durumu	DOP/KOP	Miktar m ²	Dağılım %
Konut		917935.081	30,09
Ağaçlandırılacak alan	DOP	752697.996	24,66
Yol, otopark, meydan		591126.312	19,37
Park		434483.729	14,24
Temel eğitim	DOP	105160.352	3,45
Yeşil Alan	KOP	66633.291	2,18
Spor	KOP	40161.458	1,32
İdari tesis	KOP	28753.622	0,94
Ticaret		17767.615	0,58
Sosyokültür	KOP	17272.533	0,57
Dini tesis	DOP	15708.377	0,51
Sağlık	KOP	15626.759	0,51
Taa	KOP	10863.913	0,36
Pazaryeri	KOP	10031.421	0,33
Kreş	KOP	9562.583	0,31
İtfaiye	KOP	8177.422	0,27
Resmi kurum	KOP	5965.416	0,20
Anaokulu	KOP	1717.561	0,06
Trafo	DOP	1485.875	0,05
Toplam		3051131.316	100,00

$$\text{Toplam Tahsis} = 1160164.626 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam İmar Ada Alanı} = 1160164.626 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)} = 2042115.599 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Kadastro Parsel Alanı} = 2042115.599 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Ortak Katılım Alanı} = 139955.266 \text{ m}^2$$

Düzenleme ortaklık payı hesabı

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = \text{Toplam Düzenlemeye Giren} - \text{Toplam İmar Ada Alanı}$$

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = 2042115.599 - 1160164.626 = 881950.973 \text{ m}^2$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı} = \text{Kamuya Ayrılan Alan} / \text{Toplam Düzenlemeye Giren}$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı} = 881950.973 / 2042115.599 = 0,43188$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)} = \%43$$

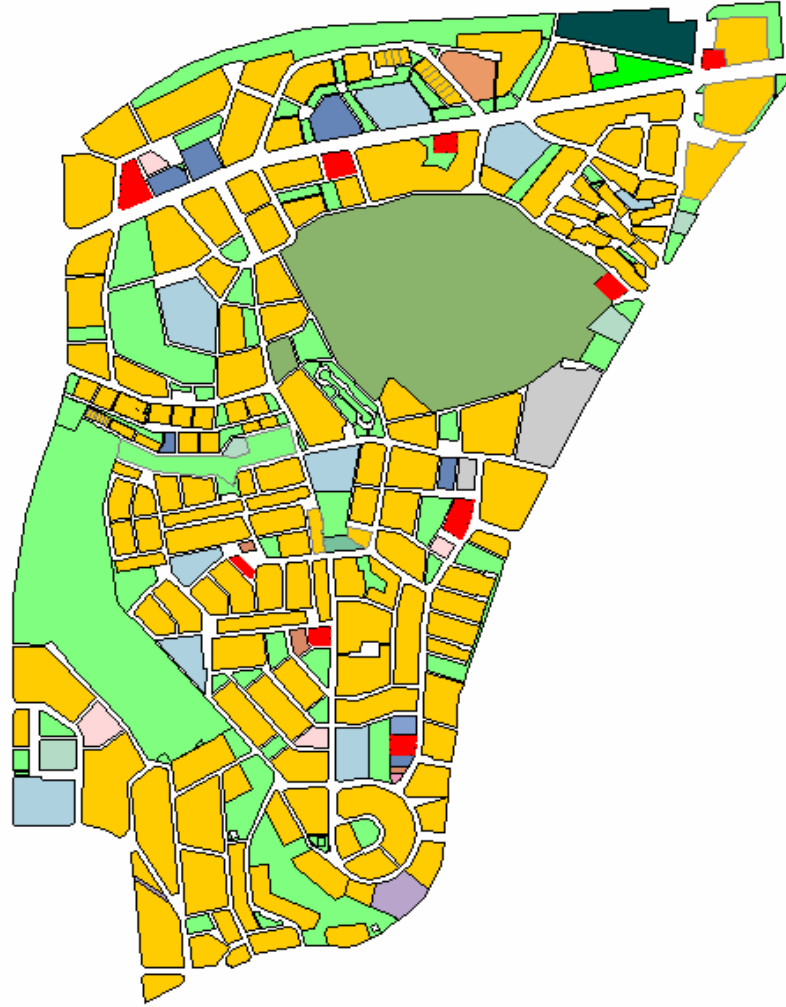
Kamu ortaklık payı hesabı

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = \text{Kamusal Hizmet Alanları} / \text{Toplam Kadastro Parsel Alanı}$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = 139955.266 / 2042115.599 = 0,0685$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı (KOP)} = \% 6,9$$

4.4. Ümitkent Mahallesi AAD Uygulaması



LEJAND

AGAÇLANDIRILACAK ALAN	MERKEZ ALAN
ANAOKULU	MEYDAN
ASKERİ ALAN	PARK
BELEDİYE HİZMET ALANI	PAZAR
DEPOLAMA	REKREASYON
DİNİ TESİS	RESMİ KURUM
İDARİ TESİS	SAGLIK
İSTASYON	SOSYAL TİCARİ MERKEZ
İTFAYE	SOSYO-KÜLTÜREL TESİS
KARAKOL	SPOR
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	TEKNİK ALT YAPI
KENTSEL SERVİS	TEMEL EĞİTİM
KONUT	TERMINAL
KREŞ	TİCARET
KÜLTÜREL TESİS	TİCARİ REKREASYON
	YÖNETİM

Şekil 4.6.Ümitköy Mahallesi imar planı [Yenimahalle Belediyesi, 2007]

Çizelge 4.4. Ümitköy mahallesi arazi kullanımı

Arazi Kullanım Durumu	DOP/KOP	Miktar m ²	Dağılım %
Konut		857791.700	38,00
Yol, otopark, meydan		504762.098	22,35
Park		253738.432	11,24
Askeri alan		232546.466	10,30
Ağaçlandırılacak Alan		180040.275	7,97
Temel eğitim	DOP	84476.622	3,74
Resmi kurum	KOP	26532.886	1,18
Depolama		23342.541	1,03
Ticaret		22145.265	0,98
Sosyo kültür	KOP	19785.716	0,88
Kreş	KOP	14568.345	0,65
Dini tesis	DOP	12659.116	0,56
İdari tesis	KOP	8268.274	0,37
Aski	KOP	8232.770	0,36
Sağlık	KOP	2898.298	0,13
Anaokulu	KOP	2151.768	0,10
Spor	KOP	2220.307	0,10
Trafo		935.541	0,04
Karakol	DOP	431.253	0,02
Toplam		2257527.673	100,00

Toplam Tahsis	= 1239199.531 m ²
Toplam İmar Ada Alanı	= 1239199.531 m ²
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 84658.364 m ²
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	= 1859881.725 m ²
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 1859881.725 m ²
Toplam Ortak Katılım Oranı	= 84658.364 m ²

Düzenleme ortaklık payı hesabı

Kamuya Ayrılan Alan = Toplam Düzenlemeye Giren- Toplam İmar Ada Alanı

Kamuya Ayrılan Alan = 1859881.725 -1239199,531 = 620682.194 m²

Düzenleme Ortaklık Payı = Kamuya Ayrılan Alan / Toplam Düzenlemeye Giren

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = 620682.194 / 1859881.725 = 0,333721

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = %33

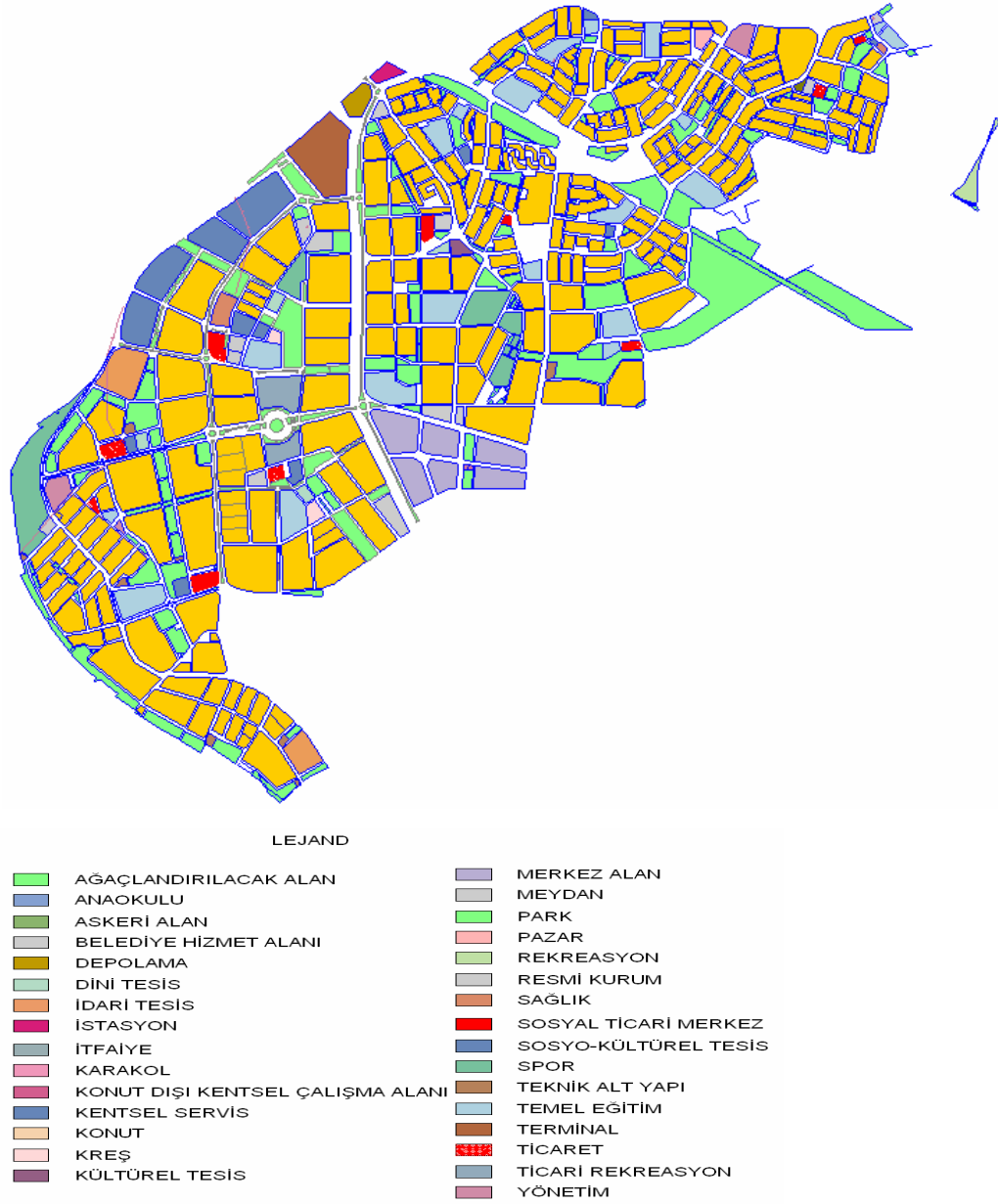
Kamu ortaklık payı hesabı

Kamu Ortaklık Payı = Kamusal Hizmet Alanları / Toplam Kadastro Parsel Alanı

$$\text{Kamu Ortaklık Payı} = 84658.364 / 1859881.725 = 0,0455$$

$$\text{Kamu Ortaklık Payı (KOP)} = \% 4.6$$

4.5. Yaşamkent AAD Uygulaması



Şekil 4.7. Yaşamkent Mahallesi imar planı [Yenimahalle Belediyesi, 2007]

Çizelge 4.5. Yaşamkent mahallesi arazi kullanımı

Arazi Kullanım Durumu	DOP/KOP	Miktar m ²	Dağılım %
Konut		2487593.142	39,79
Yol, Otopark, Meydan		1987140.965	31,78
Park		814451.791	13,04
Temel Eğitim	DOP	220376.365	3,52
Kentsel Servis		123571.907	1,98
Spor	KOP	121862.275	1,95
Merkez Alan		117800.958	1,88
Terminal	KOP	59007.661	0,94
Kentsel Servis Alanı		46167.783	0,74
Ticaret		38349.880	0,61
Ticari Rekreasyon		35868.897	0,57
Belediye Hizmet Alanı	KOP	34303.028	0,55
Sosyo Kültür	KOP	31338.425	0,50
Resmi Kurum	KOP	26819.509	0,43
Yönetim	KOP	23181.330	0,37
Dini Tesis	DOP	13432.230	0,21
Sağlık	KOP	11736.391	0,19
Depolama		11484.639	0,18
Taa	KOP	10562.222	0,17
Rekreasyon	KOP	10009.550	0,16
Kreş	KOP	8541.921	0,14
İstasyon		6701.263	0,11
Pazaryeri	KOP	4931.453	0,08
Kültürel Tesis	KOP	4476.796	0,07
Sosyal Tesis	KOP	1579.601	0,03
Trafo	DOP	924.361	0,01
Toplam		6252214.343	100,00

Toplam Tahsis = 3209188 m²

Toplam İmar Ada Alanı = 3209188 m²

Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal) = 5016170 m²

Toplam Kadastro Parsel Alanı = 5016170 m²

Toplam Ortak Katılım Alanı = 348350 m²

Düzenleme ortaklık payı hesabı

Kamuya Ayrılan Alan = Toplam Düzenlemeye Giren- Toplam İmar Ada Alanı

Kamuya Ayrılan Alan = 5016170 -3209188= 1806982 m²

Düzenleme Ortaklık Payı = Kamuya Ayrılan Alan / Toplam Düzenlemeye Giren

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = 1806982 / 5016170 = 0,3602314

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = %36

Kamu ortaklık payı hesabı

Kamu Ortaklık Payı = Kamusal Hizmet Alanları / Toplam Kadastro Parsel Alanı

Kamu Ortaklık Payı = 348350 / 5016170= 0,0694

Kamu Ortaklık Payı (KOP) = % 6.9

Bölge bölge oluşturulan düzenleme sahalarının incelenmesi ile elde edilen sonuçlar genel olarak değerlendirildiğinde ortaya şu sonuçlar çıkmaktadır.

Çizelge 4.6. Uygulama alanlarının parsellerinin genel durumu

SN	Alan Adı	İmar Par. Top. m ²	Kad. Par. Top. m ²	Kamusal Hiz. Alan m ²
1	A.Taner Kışlalı	789947.199	1379454.282	46327.421
2	Konutkent	1055041.852	1705800.458	122812.487
3	Korukent	1160164.626	2042115.599	139955.266
4	Ümitkent	1239199.531	1859881.725	84658.364
5	Yaşamkent	3209188.000	5016170.000	348350.000
6	Toplam	7453541.208	12003422.064	742103.538

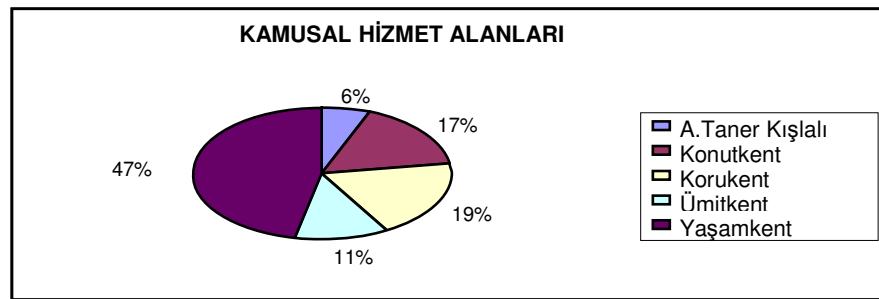
Uygulama alanlarının toplam değerleri üzerinden genel olarak DOP ve KOP oranları hesaplandığında şu değerler elde edilecektir.

$DOP = (12003422.064 - 7453541.208) / 12003422.064 = 0,3790$

DOP = % 37.9

$KOP = 742103.538 / 12003422.064 = 0,0618$

KOP = % 6.18



Şekil 4.8. Kamusal hizmet alanlarının dağılımı

Kamusal hizmet alanları açısından incelendiğinde Yaşamkent uygulama bölgesinde 348350 m² ve % 47'lik oranla en büyük orana sahiptir.

Çizelge 4.7. Uygulama alanlarının konut alanları, DOP ve KOP genel durumu

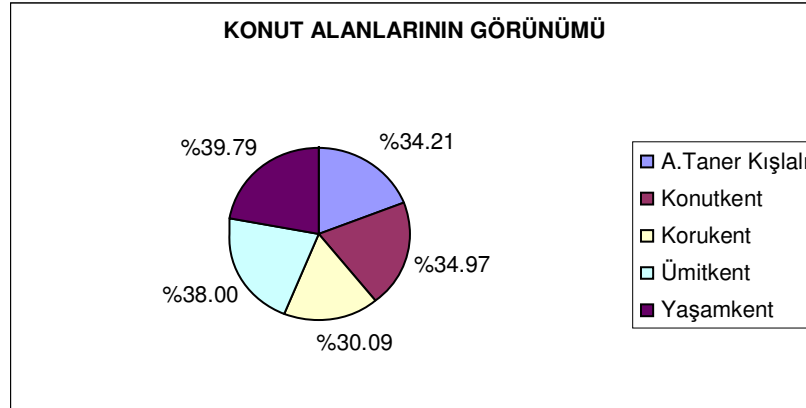
SN	Alan Adı	Konut Alanları Top. %	DOP %	KOP %
1	A.Taner Kışlalı	34.21	43	3.4
2	Konutkent	34.97	38	7.2
3	Korukent	30.09	43	6.9
4	Ümitkent	38.00	33	4.6
5	Yaşamkent	39.79	36	6.9

Çizelge 4.7'ye göre ortaya çıkan değerlerin alanın geneli için toplam değerlerine göre ortalaması alındığında

$$DOP_{ort} = \% 38.6$$

$$KOP_{ort} = \% 5.8$$

$$Konut\ Alanları_{ort} = \% 35.41$$



Şekil 4.9. Konut alanlarının dağılımı

Konut alanlarının genel durumu incelendiğinde %39.79 bir oranla yine Yaşamkent bölgesinde konut alanlarının da diğer alanlara oranla daha fazla olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.8. Çayyolu imar uygulamaları örnekleri

ÇAYYOLUNDA YAPILAN UYGULAMALAR						
Sıra No	Uyg. Yılı	Uyg. Plan Adı	Uyg. Alanı Miktarı m ²	Parsel Adedi	DOP%	KOP%
1	1980	74660	118040.00	3	24.01	Y
2	1985	72600-1	187267.00	6	41.18	9
3	1986	72600	3319925.00	114	35.00	18.73
4	1986	76040/1	40250.00	2	0.00	Y
5	1992	İLKO	607625.00	8	35.00	Y
6	1992	84091	81744.00	7	30.00	Y
7	1993	73400/4	98501.00	4	35.00	Y
8	1995	84106	144549.00	10	33.57	17
9	1998	84168	87443.00	25	0.00	Y
10	1999	84181	255625.00	3	31.22	Y
11	1999	84182	512000.00	1	35.00	Y
12	2002	84016	2137526.00	3519	35.00	Y
13	2004	84225	659973.00	34	28.16	6.88
14	2005	84233	30970.00	3	0.00	Y
15	2006	84127	20000.00	1	35.00	Y
16		73700/2	15672.00	1	0.00	Y

Çayyolunda yapılan bazı AAD'lerin 1980'li yıllardan yapıldığı görülmektedir. Yukarıda sonuçları verilen örnek uygulamaların genel toplamı alındığında 8317110.00 m² lik bir alanı kapsadığı görülmektedir.

1980 yılında yapılan 74660 plan nolu imar uygulamasının 6785 sayılı imar kanunu esaslarına göre yapıldığı ve DOP oranının da %24.01 olması da bunun bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

1985 yılında yapılan 72600/1 plan nolu imar uygulaması *DOPO'nun %41.18* olması ile dikkat ile dikkat çekmektedir. Bu uygulama, 3194 sayılı imar kanununun yürürlüğe girmesinden sonra yapılan ilk uygulamalardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca DOPO'nun %41.18 olarak karşımıza çıkması DOP'un kanunda belirtilen orandan daha büyük olabileceğini göstermektedir. Çünkü *DOP kesin bir değeri ifade etmeyip kamusal hizmet alanlarının planda öngörülen büyüklüklerine göre değişmektedir. Yani gerçekte bu oran kanunda belirtilen orandan az olabileceği gibi bu örnekte de görüldüğü üzere daha fazla çıkması da mümkündür.*

2004 yılında yapılan 84225 plan nolu imar uygulaması incelendiğinde; DOPO'nun %28.16 olduğu ve bu oranın da kanunda belirtilen orandan küçük olduğu görülmektedir. Uygulama alanının 659973.00 m² ile yapılan diğer uygulamalara göre büyük olduğu göz önünde tutulursa % 28.16'lık DOPO dikkate alındığında; uygulama sahasında kamusal hizmet alanlarının düşük olduğu değerlendirilebilir.

1986 yılında yapılan 76040/1 plan nolu imar uygulaması incelendiğinde; planda spor tesisleri olarak gözüken 18097 nolu imar parseli 287-539 nolu kadastro parsellerinin birleşmesinden oluşmuştur. İlk tapu kütüğünde köy tüzel kişiliğine ait olarak tescil edilmiş olan 287 nolu parsel için dava açılmış ve köy tüzel kişiliğinin ortadan kalkması ile dava düşmüştür. İmar uygulaması sırasında davanın devam etmesinden dolayı 18097 nolu imar parseli tapuya tescil edilmemiş ve günümüze kadar tescil edilmeden gelmiştir. İmar kanununa göre hazine adına resen tescil edilmesi gereken parsel şuanda sahipsiz gözükmekte parsel ile ilgili herhangi bir işlem yapılamamaktadır. İmar planında halkın kullanımı için spor tesisleri olarak ayrılmış alanın üzerinde herhangi bir işlem şimdiye kadar yapılmamıştır. Bu yüzden insanlar, kullanımlarına ayrılan alandan üzerinde herhangi bir işlem yapılamadığından faydalanamamaktadır.

Bu örnekte olduğu görüldüğü gibi diğer uygulamalar sırasında ve sonrasında açılan davalar, tescil edilmeme, planı tam olarak uygulamama gibi nedenler ve bunların uzun süre çözülememesinden dolayı halkın kullanımına ayrılan kamusal hizmet alanlarından insanların uzun süre ve yeteri kadar yararlanamadığı gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Bu yüzden imar planları her kesimi memnun edecek şekilde planlanmalı ve uygulanmalıdır.

1986 yılında yapılan ilk uygulamada DOP oranı %35, kamulaştırma oranı da %18.73 olarak gerçekleşmiştir. İlk yapılan bu uygulama Ümitkent, Korukent, Konutkent, Ahmet Taner Kışlalı ve Yaşamkent mahallelerinden oluşmaktadır. Tamamını içine alan bu uygulamada kamusal hizmet alanlarının uygulama sahası içinde yeteri kadar ayrıldığı kabul edilebilir olsa da mahalle mahalle olarak incelendiğinde mahallelerin

aynı oranda kamusal hizmet alanlarına sahip olmadığı ayrıca gelişme alanlarının konut ağırlıklı geliştiği kamusal hizmet alanlarının çok fazla dikkate alınmadığı gerçektir. Çünkü bu ilk plandan sonra yapılan uygulamalar etap etap küçük uygulamalar niteliğinde olmuştur.

Çizelge 4.8 incelendiğinde bazı uygulamalarda ki DOP oranlarının 0 (sıfır) olduğu görülmektedir. Bu uygulamalardaki DOP oranlarının sıfır olmasının nedeni ise o uygulama sahalarında imar uygulamalarının daha önce yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır. *Bir defa DOP kesilen bir yerden ikinci defa DOP kesilmemesi kuralının uygulanmasından kaynaklanmaktadır.*

Çağdaş planlama standartlarına, planlama ilkelerine uygun olarak uygulamaların yapıldığı konuşulan ve tartışılan Çayyolunun gerçekten çağdaş standartlara uygun olup olmadığı açısından yapılan incelemeler sonunda çıkan sonuçlara göre Çayyolu planlarının çağdaş kentleşme standartlarına göre yapılmadığı ve uygulanmadığı, kamusal alanların istenilen düzeyde olmadığı ve tüm alana yayılmadığı açıkça görülmektedir. Bu durum, planların mevzi olarak yapılması ve uygulanmasından kaynaklanmaktadır. Mevzi imar planlarının yapılarak uygulanması imar planları için önemli bir olgu olan plana bütüncül yaklaşım anlayışını ortadan kaldırmakta ve çağdaş kentleşmenin önünü kesmektedir.

Çayyolunun genel sonuçlarına bakıldığında DOPO'nun %35 olarak uygulandığı imar planlarında kamusal alanlarının az olduğu görülmektedir. Aynı bölgede %18.73 kamulaştırmanın da olduğu düşünülürse şuanda yürürlükte olan DOP için %40 oranının da yeterli olmadığı gerçeğini ortaya koymaktadır.

Ayrıca planlamanın uzun erimli olması gerektiği gerçeğinin de tam olarak dikkate alınmadığını ortaya oymaktadır. Planlamanın bir bütün yerine etap etap yapılması yeni kentsel alanların çağdaş kentleşme kriterlerine uygun olarak oluşmasını ve gelişmesini olumsuz etkilediği herkes tarafından bilinen bir gerçektir.

Çayyolunun hala büyümekte ve gelişmekte olan bir bölge olduğu göz önünde bulundurulursa bölgenin tamamının ve gelişme alanının planlama ilkeleri dikkate alınarak bütüncül bir planlama anlayışı ile imar planlarının yapılarak imar uygulamalarının en kısa zamanda tamamlanarak büyümenin ve gelişmenin çağdaş kentleşme kriterlerine uygun olması sağlanmalıdır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Cumhuriyet dönemi imar yasalarına göre AAD'lerin önemi *düzenlemeye konu yerlerin gereksinmesi olan ve planda öngörülen kamusal hizmet alanlarının malik sorununun çözümü ve İmar mevzuatına uygun yapılaşmayı sağlamak üzere imar parsellerinin üretilmesi* açısından büyüktür.

AAD ile oluşan yeni kentsel alanların sağlıklı oluşması için planlama aşamasında kamusal hizmet alanları yeteri kadar ayrılmalıdır.

AAD sırasında kesilen DOP'un gelişimine bakıldığında, imar planlarında belirlenen kamusal hizmet alanların yetersiz kalmasından dolayı *DOP'un artırıldığı* (%25, %35, %40), aynı şekilde DOP'un zorunlu olarak kullanılacağı kamusal hizmet alanlarının sayısının da artırılması görülmektedir. DOP'un gelişimi açısından Türkiye genelinde TKGM 22 Bölge Müdürlüğü bünyesinde anket yapılmıştır. Ankete 22 bölge müdürlüğünden 17'si cevap vermiş 5'i ise (İstanbul, Trabzon, Antalya, Yozgat, Edirne) iş yoğunluğu ve arşiv verilerine ulaşma güçlüğü ve yetersizliğinden dolayı cevap gönderememiştir. Buna göre anket sorularının %77'sine cevap verilmiş, %23'üne ise cevap gelmemiştir. Türkiye genelinde cevap veren bölge müdürlükleri genelinde anket sonuçlarına göre;

- DOP oranı %25'ten küçük olan imar uygulamaları toplam 370 adet ile %48'e denk geldiği ve 14423 kadastro parselinde uygulama yapıldığı,
- DOP oranı %25-35 olan imar uygulamaları toplam 351 adet ile %45'e denk geldiği ve 75520 kadastro parselinde uygulama yapıldığı,
- DOP oranı %35'ten büyük olan imar uygulamaları ise toplam 57 adet %7'ye denk geldiği ve 21637 kadastro parselinde uygulama yapıldığı,

Bu verilere göre değerlendirme yapıldığında *DOP oranının %35'in altında olduğu uygulamaların daha fazla olduğu ve buna göre bu uygulamalarda kamusal hizmetlere ayrılan payın yeterli olmadığını sonucunu ortaya çıkarmaktadır.*

Genel verilere bakıldığında KOP oranının hemen hemen uygulamaların çoğunda bu oranın olmadığı yani KOP'a fazla ihtiyaç duyulmadığı ortaya çıkmaktadır.

Uygulamalar kamulaştırma miktarı açısından değerlendirildiğinde, kamulaştırma miktarının çok düşük olduğu neredeyse hiç gerek duyulmadığı görülmektedir. Kamulaştırma miktarının genel olarak düşük olması ya da hiç olmaması yapılan uygulamalarda *DOP oranlarının genel olarak kamusal hizmet alanları için yeterli olduğu sonucunu ortaya koymaktadır.*

Uygulamaların geneline iptal edilme durumlarına göre bakıldığında toplam 56 adet uygulamanın iptal edildiği ve bunun toplamda %7'lik bir orana denk geldiği görülmektedir. İptal edilen uygulamaların oranının genel anlamda düşük olduğu ve buradan da yapılan *imar uygulamalarının çoğunlukla imar planlarına ve mevzuata uygun olarak yapıldığı sonucunu ortaya koymaktadır.*

Uygulamaları toplam alan miktarları açısından incelediğimizde, uygulama alanı miktarı olarak en çok uygulamanın DOP oranı %25-35 olan uygulamaların miktar fazla ve ayrıca %97'lik bir oranla da yüksek bir orana sahip olduğu görülmektedir. DOP oranının %35'ten büyük olduğu uygulamaların %1 ile çok düşük olmasının nedeni olarak *DOP oranının %40'a yükseltildiği 5006 sayılı yasanın yürürlüğe girmesinin üzerinden fazla zaman geçmemesi olarak değerlendirilmektedir.*

Yine yapılan toplam uygulamalara bakıldığında DOP oranının %25-35 olduğu uygulamalarda parsel sayılarının da 102858 adet ve %74'lük bir oranla en fazla miktara sahip olduğu görülmektedir.

Bu genel sonuçlardan sonra Çayyolu örneğine genel olarak bakacak olursak sonuçlarını incelediğimizde;

Ümitkent, Korukent, Konutkent, Ahmet Taner Kışlalı ve Yaşamkent mahallelerinden oluşan uygulama 1986 yılında uygulanmış ve DOP oranı, 3194 sayılı yasanın öngördüğü üst limit olan %35 ile gerçekleşmiştir. Yine bu uygulamada kamulaştırma oranı da %18.73 olarak gerçekleşmiştir. Düzenleme sahalarının ayrı ayrı belirlenmesi belirlenerek yaklaşık olarak hesaplanan DOP oranları ise oldukça farklı değerler göstermektedir. Buna göre örnek uygulamalarda ki DOP oranları A. Taner Kışlalıda % 43, Konutkentte %38, Korukentte %43, Ümitkentte %33 ve Yaşamkentte ise %36 olarak oluşmuştur.

Toplam alan içinde ayrılan kamusal hizmet alanları açısından bölge bölge dağılıma bakıldığında, Yaşamkentte %47, Korukentte %19, Konutkentte %17, Ümitkentte %11 ve A. Taner Kışlalıda ise %6 olarak bulunmuştur.

Toplam alan içinde bölgelere göre konut alanları oranlarına baktığımızda, Yaşamkentte %39.79, Ümitkentte % 38.00, Konutkentte %34.97, A. Taner Kışlalıda ise %34.21 ve Korukentte % 30.09 olarak bulunmuştur.

Bu sonuç verilere göre bu etaplar halinde yapılan bu uygulamalar da; *DOP oranları arasında ciddi fark olduğu, kamusal hizmet alanlarının her bölgede birbirine eşit olmadığı aradaki farkların yüksek olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır.*

Konut alanlarına göre kamusal hizmet alanlarının oranları karşılaştırıldığında, bu konuda bir eşitsizlik olduğu ve bu oranlara göre herkesin eşit oranda kamusal hizmet alanlarından faydalanamadığı sonucunu ortaya koymaktadır. Bu yüzden herkesin kamusal hizmet alanlarından eşit oranda faydalanabilmesi için düzenleme alanları için DOP oranı önceden yaklaşık olarak hesaplanıp, düzenlemeye alınan her bir etap için DOP oranı aynı yada birbirine yakın oranda alınmaya çalışılmalıdır. *Ayrıca kamuya ayrılan alanlar ile sosyal donatı alanlarının, bütün düzenleme bölgelerindeki dağılımlarının da eşit olmasına özen gösterilmelidir.*

Arazi ve arsa düzenlemeleri (AAD) ile yapılan çalışmalar, kentlerin plansız gelişmesini önleme açısından imar planı uygulamaları içinde önemli bir yer

tutmaktadır. Bu yüzden; *arazi ve arsa düzenlemeleri, planlamanın tek uygulama aracı olarak kabul edilmelidir.*

AAD işlemlerinde eşit oranlı alan kesintisi yerine eşdeğerlik ilkesi dikkate alınmalıdır.

DOP her kesimden eşit miktarda alınacağından imar planlarının sorunsuz olarak uygulanabilmesi için bütüncül planlama anlayışı tam olarak yaşama geçmeli ve *İmar planları uygulanırken; planlama uygulama bütünlüğü sağlanarak ortaya çıkabilecek sorunlar en aza indirgenmelidir.*

Birbirinden farklı olan DOP ve KOP oranları mevzuata uygunluk açısından iyi tahlil edilerek uygulamaların iptal edilmesi önlenmeli ve insanların kamusal hizmetlerden tam olarak faydalanmaları sağlanmalıdır. *KOP kesilerek elde edilen Kamu hizmetlerine ayrılan yerlerde imar uygulamaları zamanında yapılarak maliklerin mağdur olmaması sağlanmalıdır.*

Bütüncül planlama anlayışı yerine parçacıl şekilde planlanıp, büyük değerlere pazarlanan konut alanları, sağlıklı ve yaşanabilir çevrelerin ön koşulu olan plan yönetmeliklerine uygun olmayacak şekilde onaylanıp uygulamaya sokulabilmekte ve *kamu yararı düşüncesi yerine daha çok rant nasıl elde edilir yaklaşımından kaçınılmalıdır.*

Planlamaya katılım süreçlerinin oluşturulması bu sorunların çözümü olacağı gibi sağlıklı karar üretmenin ve denetimin sağlanmasının da önemli bir adımı olacaktır.

Düzenleme alanlarında kamusal hizmet alanları için, %40 olarak düzenlenen DOP oranının yeterli olmadığı düşünülmekte ve bundan sonraki yasal düzenlemelerde bu oranla uygulanan imar planlarının sonuçları tam olarak irdelenmeli ve buna göre arttırılıp arttırılmayacağına karar verilmelidir.

İmar planlarının uygulanabilmesi için gerekli olan planlama araçları son derece yetersiz olup, yasada yer alan uygulama araçları da belediyelerin kaynak sorunlarını çözmek amacıyla yönelik olarak yasal olmayan doğrultuda kullanılabilmektedir. Bu uygulamalar ise halkın plana, uygulama araçlarına ve hukukun üstünlüğü ilkesine olan güvenini zedelemekte, plansız, yasal olmayan gelişmeyi teşvik etmektedir.

KAYNAKLAR

- Akdeniz, H., 2001. İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, *Teknik Yayınevi*, Ankara, 47, 48, 61, 62, 65, 76-80, 97, 122, 131, 132, 147.
- Cihangir Çamur, K., 2002. Belediyeler İçin El Kitabı : İmar İşleri, *TODAİE*, Ankara, 21-24, 28-30.
- Cihangir Çamur, K., 2005. İmar Planı Uygulamalarında Arazi ve Arsa Düzenlemesi: DOP ve KOP Nedir?, *Yerel Yönetim Araştırma Yardım ve Eğitim Derneği-Memleket Mevzuat*, (6) : 40-42.
- Eke, F., 2003. Merkezi Yönetim Seviyesinde Planlamanın Geçmişi Geleceği, *Planlama*, 3: 35-40.
- Eke, F., 2001. Yönetimde Yerelleşmenin Planlama Açısından Koşulları, *Gazi Üni. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 3 (1) : 143-151.
- Eke, F., 1998. 75 Yıllık Cumhuriyetimizde İmar, *Mimarlık*, 22-25.
- İşleyici, C., 1998. İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Sorumluluğu, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi HUS Paneli*, Eskişehir, 17-19.
- Koçak, H., 2004. İmar Uygulamaları, *Birlik Matbaacılık*, Ankara, 1:1, 2, 7, 34-36, 140-156, 176-179, 305-336.
- Köktürk, E., 1997. İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar Ve Kavramlaşma, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 6.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 11-34.
- Köktürk, E., 2005. Arsa Düzenlemeleri İçin Önemli bir Araç: İmar Programı, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi*, 92:12-20.
- Köktürk, E., Köktürk, E., 2005. “Yeni bir imar tüzesinin ve en önemli ögesi olarak arsa düzenlemelerinde eşdeğerlik ilkesinin oluşturulması”, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 1: 564-605.
- Nikes, Ş., 2005. “Kentsel alanlardaki değer değişmelerinin taşınmazlara yansıtılabilmesi için bir yöntem önerisi”, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara, 42.
- Özcan, Ü., 2000. İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, Master Tezi, *TODAİE*, Ankara, 30-33, 50-52, 53.

PUB, 2005. T.C. Başbakanlık Proje Uygulama Birimi, Marmara Depremi Acil Yeniden Yapılandırma Projesi (MEER) İmar Mevzuatı Uygulaması Analizi Danışmanlık Hizmetleri Nihai Rapor, **PUB**, Ankara, 13, 49, 50.

Tekinbaş, B., 1998. İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Sorumluluğu, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi HUS Paneli**, Kayseri, 4-7.

Tüdeş T., Bıyık C., 2001. Kadastro Bilgisi, **Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Yayını**, Genel Yayın No: 174, Fakülte Yayın No:50, Karadeniz Teknik Üniversitesi Matbaası, 3. Baskı, Trabzon, 154-158, 401, 402, 411, 412, 414, 418, 434-437.

Tüdeş, T., 1997. Türkiye’de İmar Planı Uygulama Yöntemleri, İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD, Tahsin YOMRALIOĞLU, **İber Matbaacılık**, Trabzon, 1: 13-27.

Tüdeş, T., 1997. Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi, İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD, Tahsin YOMRALIOĞLU, **İber Matbaacılık**, Trabzon, 1: 27-33.

Yomralioğlu, T., 1997. Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Modeli, İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD Yayın No:1, Tahsin YOMRALIOĞLU, **İber Matbaacılık**, Trabzon, 139-152.

Emlak İstimlak Şube Müdürlüğü, “Çayyolu İmar Planı”, **Yenimahalle Belediyesi**, (2007).

İnternet : Yerel Yönetimler Portalı “5216 Sayılı Büyükşehir Kanunu”
http://www.yerelnet.org.tr/yy_mevzuati/tuze_detay.php?kod=18&turu=KA (2004).

İnternet : T.C.Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “18. Madde Uygulamaları”
<http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/yoikk/18.maddegenelge.pdf> (2006).

İnternet : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü “3045 Sayılı Teşkilat Yasası”
<http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=kanundetay&Id=4> (2007).

İnternet : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü “Organizasyon Şeması”
<http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=orgsema> (2007).

İnternet : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü “Bölge Müdürlükleri”
<http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=bolgeindex&Sag=0> (2007).

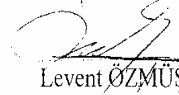
İnternet : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü “3194 İmar Kanunu ve Yönetmelikler Hakkında Genelge”
<http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&Id=119> (2007)

EKLER

EK-1 İmar uygulamaları için hazırlanan anket soruları**TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE****ANKARA**

Yapılacak bir bilimsel çalışmaya altlık olmak üzere, 6785 sayılı İmar Kanunun 42. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılmış olan Arazi ve Arsa düzenlemelerine ait aşağıdaki soruların Kadastro Müdürlükleri tarafından cevaplandırması için gerekli olurun verilmesini saygılarımla arz ederim.

07.06.2006



Levent ÖZMÜŞ

Fot. ve Geo. Dairesi Bşklığı

Sicil No:30412

- 1- Arazi ve Arsa düzenlemesi nerede (il, ilçe, mahalle vb.) yapılmıştır ve uygulama alanı miktarı ne kadardır?
- 2- Uygulamaya alanındaki toplam kadastral parsel sayısı kaçtır?
- 3- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı kaçtır?
- 4- Kamu Tesisleri Ortaklık Payı (KOP) oranı kaçtır?
- 5- Uygulama alanı içinde Kamulaştırma var mıdır varsa miktarı ne kadardır?
- 6- Yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Danıştay Kararı ile iptal edilen uygulama sayısı kaçtır?

EK-2 Anket soruları için TKGM'den alınan onay

T.C.
BAYINDIRLIK ve İŞKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG.0.720003-770/643

13.6./2006

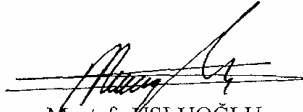
Konu : Levent ÖZMÜŞ

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İlgi : Levent ÖZMÜŞ'ün 07.06.2006 tarihli dilekçesi

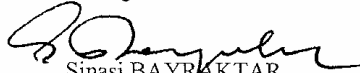
Fotogrametri ve Geodezi Dairesi Başkanlığında görevli Harita Mühendisi Levent ÖZMÜŞ ilgi dilekçesinde; yapacağı bilimsel çalışmaya altlık olmak üzere 8675 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılmış arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili olarak; nerelerde ve ne miktarda (İl, İlçe, Mahalle vb.) arazi ve arsa düzenlemesi yapıldığı, Uygulama alanlarındaki toplam kadastral parsel sayısı, Düzenleme ortaklık payı oranı, Kamu tesisleri ortaklık oranı, varsa uygulama alanı içerisindeki kamulaştırma miktarı ve yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde Danıştay Kararı ile iptal edilen uygulama sayısı hakkında, Kadastro Müdürlüklerinden bilgi edinmek istenmektedir.

Adı geçenin; elde edeceği bilgileri yapacağı bilimsel çalışmada kullanmak üzere, Kişilerin Bilgi Edinme Hakkını Kullanmalarına ilişkin esas ve usulleri düzenleyen 4982 sayılı Kanun ve diğer yasal mevzuat çerçevesinde yukarıda sayılan konularda, müdürlüklerdeki mevcut bilgilerden yararlanması hususunu Olurlarınıza arz ederim.

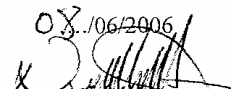

Mustafa USLUOĞLU
Kurs Müdürü
Eğitim Dairesi Bşk. V.

Uygun Görüşle Arz ederim.

8/06/2006


Şinasi BAYRAKTAR
Genel Müdür Yardımcısı

O L U R

08.06/2006

Dr. Necdet POYRAZ
Genel Müdür

EK-3 Anket sorularının gönderildiği bölge ve kadastro müdürlükleri

BİLGİ	İSTENEN BÖLGE VE KADASTRO MÜDÜRLÜKLERİ	
	1. BÖLGE MÜD. ANKARA	
1	ALTINDAĞ	KAD. MÜD.
2	ÇANKAYA	KAD. MÜD.
3	GÖLBAŞI	KAD. ŞEF.
4	HAYMANA	KAD. ŞEF.
5	KEÇİÖREN	KAD. MÜD.
6	MAMAK	KAD. MÜD.
7	NALLIHAN	KAD. MÜD.
8	YENİMAHALLE	KAD. MÜD.
9	BOLU	KAD. MÜD.
10	GEREDE	KAD. MÜD.
11	ÇANKIRI	KAD. MÜD.
12	DÜZCE	KAD. MÜD.
13	KIRIKKALE	KAD. MÜD.
	2. BÖLGE MÜD. İSTANBUL	
1	BEŞİKTAŞ	KAD. MÜD.
2	ÇATALCA	KAD. MÜD.
3	FATİH	KAD. MÜD.
4	KADIKÖY	KAD. MÜD.
5	KARTAL	KAD. MÜD.
6	SARIYER	KAD. MÜD.
7	ŞİŞLİ	KAD. MÜD.
8	ÜSKÜDAR	KAD. MÜD.
9	ÜMRANİYE	KAD. MÜD.
10	HENDEK	KAD. MÜD.
11	SAKARYA	KAD. MÜD.
12	GEBZE	KAD. MÜD.
13	KANDIRA	KAD. MÜD.
14	KOCAELİ	KAD. MÜD.
	3. BÖLGE MÜD. İZMİR	
1	ÇİĞLİ	KAD. MÜD.
2	KARŞIYAKA	KAD. MÜD.
3	KONAK	KAD. MÜD.
4	ÖDEMİŞ	KAD. MÜD.
5	TİRE	KAD. MÜD.
6	ALAŞEHİR	KAD. MÜD.
7	MANİSA	KAD. MÜD.
8	AYDIN	KAD. MÜD.
9	KUŞADASI	KAD. MÜD.
10	SÖKE	KAD. MÜD.
	4. BÖLGE MÜD. BURSA	
1	NİLÜFER	KAD. MÜD.
2	OSMANGAZİ	KAD. MÜD.
3	YILDIRIM	KAD. MÜD.
4	BALIKESİR	KAD. MÜD.
5	ÇANAKKALE	KAD. MÜD.
6	YALOVA	KAD. MÜD.
	5. BÖLGE MÜD. KONYA	
1	KARATAY	KAD. MÜD.
2	MERAM	KAD. MÜD.
3	SELÇUKLU	KAD. MÜD.
4	SEYDİŞEHİR	KAD. MÜD.
5	AKSARAY	KAD. MÜD.
6	KARAMAN	KAD. MÜD.
7	NİĞDE	KAD. MÜD.

EK-3 (Devam) Anket sorularının gönderildiği bölge ve kadastro müdürlükleri

	6. BÖLGE MÜD. ANTALYA	
1	ANTALYA	KAD. MÜD.
2	ALANYA	KAD. MÜD.
3	MANAVGAT	KAD. MÜD.
4	BURDUR	KAD. MÜD.
5	EĞİRDİR	KAD. MÜD.
	7. BÖLGE MÜD. DİYARBAKIR	
1	DIYARBAKIR	KAD. MÜD.
2	BATMAN	KAD. MÜD.
	8. BÖLGE MÜD. ERZURUM	
1	ERZURUM	KAD. MÜD.
2	HORASAN	KAD. MÜD.
3	AĞRI	KAD. MÜD.
4	İĞDIR	KAD. MÜD.
5	KARS	KAD. MÜD.
6	ARDAHAN	KAD. MÜD.
	9. BÖLGE MÜD. TRABZON	
1	TRABZON	KAD. MÜD.
2	ARTVIN	KAD. MÜD.
3	BAYBURT	KAD. MÜD.
4	GİRESUN	KAD. MÜD.
5	GÜMÜŞHANE	KAD. MÜD.
6	RİZE	KAD. MÜD.
	10. BÖLGE MÜD. SAMSUN	
1	SAMSUN	KAD. MÜD.
2	AMASYA	KAD. MÜD.
3	MERZİFON	KAD. MÜD.
4	ORDU	KAD. MÜD.
5	FATSA	KAD. MÜD.
6	MESUDİYE	KAD. MÜD.
7	SİNOP	KAD. MÜD.
8	BOYABAT	KAD. MÜD.
	11. BÖLGE MÜD. KAYSERİ	
1	BÜNYAN	KAD. MÜD.
2	DEVELİ	KAD. MÜD.
3	KOCASINAN	KAD. MÜD.
4	MELİKGAZI	KAD. MÜD.
5	KIRŞEHİR	KAD. MÜD.
6	NEVŞEHİR	KAD. MÜD.
	12. BÖLGE MÜD. HATAY	
1	SEYHAN	KAD. MÜD.
2	SAİMBEYLİ	KAD. MÜD.
3	ANTAKYA	KAD. MÜD.
4	İSKENDERUN	KAD. MÜD.
5	MERSİN	KAD. MÜD.
6	ERDEMLİ	KAD. MÜD.
7	SİLİFKE	KAD. MÜD.
8	TARSUS	KAD. MÜD.
9	OSMANİYE	KAD. MÜD.
10	KADIRLI	KAD. MÜD.
	13. BÖLGE MÜD. GAZİANTEP	
1	K.MARAŞ	KAD. MÜD.
2	KILIS	KAD. MÜD.
3	NİZİP	KAD. MÜD.
4	PAZARCIK	KAD. MÜD.
5	ŞAHİNBEY	KAD. MÜD.

EK-3 (Devam) Anket sorularının gönderildiği bölge ve kadastro müdürlükleri

6	ŞEHİTKAMİL	KAD. MÜD.
	14. BÖLGE MÜD. EDİRNE	
1	EDİRNE	KAD. MÜD.
2	KEŞAN	KAD. MÜD.
3	TEKİRDAĞ	KAD. MÜD.
	15. BÖLGE MÜD. VAN	
1	VAN	KAD. MÜD.
2	BİTLİS	KAD. MÜD.
	16. BÖLGE MÜD. ELAZIĞ	
1	ELAZIĞ	KAD. MÜD.
2	MALATYA	KAD. MÜD.
3	BİNGÖL	KAD. MÜD.
4	TUNCELİ	KAD. MÜD.
	17. BÖLGE MÜD. ESKİŞEHİR	
1	ESKİŞEHİR	KAD. MÜD.
2	AFYON	KAD. MÜD.
3	BİLEÇİK	KAD. MÜD.
4	KÜTAHYA	KAD. MÜD.
	18. BÖLGE MÜD. DENİZLİ	
1	DENİZLİ	KAD. MÜD.
2	MUĞLA	KAD. MÜD.
3	UŞAK	KAD. MÜD.
	19. BÖLGE MÜD. KASTAMONU	
1	KASTAMONU	KAD. MÜD.
2	ZONGULDAK	KAD. MÜD.
	20. BÖLGE MÜD. SİVAS	
1	SİVAS	KAD. MÜD.
2	KANGAL	KAD. MÜD.
3	TOKAT	KAD. MÜD.
	21. BÖLGE MÜD. ŞANLIURFA	
1	ŞANLIURFA	KAD. MÜD.
2	ADİYAMAN	KAD. MÜD.
3	MARDİN	KAD. MÜD.
	22. BÖLGE MÜD. YOZGAT	
1	YOZGAT	KAD. MÜD.
2	ÇORUM	KAD. MÜD.

EK-4 TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

1. BÖLGE MÜD. ANKARA								
İli	İLÇESİ	MAHALLE	UYG. ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK	İPTAL DURUMU
1	ANKARA	ÇAYIRHAN	262425.00	40	35.00	Y	YOK	YOK
2	ANKARA	EMEK	169594.00	22	28.58	Y	YOK	YOK
3	ANKARA	ÇAYIRHAN	648972.00	1	33.76	Y	YOK	YOK
4	YENİMAHALLE	84091NOLU PLAN	81744.00	7	30.00	Y	YOK	YOK
5	YENİMAHALLE	84106 NOLU PLAN	144549.00	10	33.57	17	YOK	YOK
6	YENİMAHALLE	84168 NOLU PLAN	87443.00	25	0.00	Y	YOK	YOK
7	BOLU	MERKEZ	75910.00	33	35.36	Y	YOK	YOK
8	ÇANKIRI	ŞABANOZU	26655.76	2	34.59	Y	YOK	YOK
9	ÇANKIRI	ŞABANOZU	6736.48	9	12.31	Y	YOK	YOK
10	ÇANKIRI	MERKEZ	320084.90	91	34.93	Y	YOK	YOK
11	ÇANKIRI	ABDULHALIK	240534.10	38	34.80	Y	YOK	YOK
12	ÇANKIRI	MERKEZ	4440.41	23	26.45	Y	YOK	YOK
13	ÇANKIRI	MERKEZ	2658.50	7	7.21	Y	YOK	YOK
14	ÇANKIRI	ABDULHALIK	128594.22	1	21.92	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

3. BÖLGE MÜD. İZMİR									
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG. ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU
1	İZMİR	KARŞIYAKA		6785/1605	319	25.00	Y	YOK	YOK
2	İZMİR	KONAK		2224000000.00	26000	30.00	3.00	YOK	12 UYGULAMA
3	İZMİR	BALÇOVA		780000.00	2200	30.00	3.00	6000	5 UYGULAMA
4	İZMİR	NARLIDERE		2340000.00	7200	32.00	4.00	YOK	4 UYGULAMA
5	İZMİR	GÜZELBAHÇE		1825000.00	675	32.00	4.00	YOK	4 UYGULAMA

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

5. BÖLGE MÜD. KONYA								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG. ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU
1	KONYA	KARATAY	HASAN DEDE MESCİT		44	35.00	Y	YOK
2	KONYA	KARATAY	KARACIĞIN		47	31.00	Y	YOK
3	KONYA	KARATAY	BAĞ EVLIYA		77	25.00	Y	YOK
4	KONYA	KARATAY	HACI YUSUF MESCİT		98	26.00	Y	YOK
5	KONYA	KARATAY	SARI YAKUP		29	21.00	Y	YOK
6	KONYA	KARATAY	OVALOĞLU		15	13.00	Y	YOK
7	KONYA	KARATAY	OVALOĞLU		28	23.00	Y	YOK
8	KONYA	KARATAY	BÜYÜK KUMKÖPRÜ		14	18.00	Y	YOK
9	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK		4	10.00	Y	YOK
10	KONYA	KARATAY	BÜYÜK SINAN		2	0.00	Y	YOK
11	KONYA	KARATAY	DOĞUŞ		8	34.00	Y	YOK
12	KONYA	KARATAY	ORTASINAN		146	34.00	Y	YOK
13	KONYA	KARATAY	KARAAALAN		29	8.00	Y	YOK
14	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK		2	8.00	Y	YOK
15	KONYA	KARATAY	SIRÇALI MESCİT		23	0.00	Y	YOK
16	KONYA	KARATAY	MEZBAHA		18	34.00	Y	YOK
17	KONYA	KARATAY	SARI YAKUP		29	25.00	Y	YOK
18	KONYA	KARATAY	AHMETFAKİ		3	0.00	Y	YOK
19	KONYA	KARATAY	29 ZİNCİRLİKUYU		87	17.00	Y	YOK
20	KONYA	KARATAY	BÜYÜK SINAN		5	32.00	Y	YOK
21	KONYA	KARATAY	29 ZİNCİRLİKUYU		131	15.00	Y	YOK
22	KONYA	KARATAY	MEZBAHA		35	31.00	Y	YOK
23	KONYA	KARATAY	TATLICAK		14	20.00	Y	YOK
24	KONYA	KARATAY	KALENDERHANE		7	0.00	Y	YOK
25	KONYA	KARATAY	HACI VEYLAZADE		50	34.00	Y	YOK
26	KONYA	KARATAY	K. KUMKÖPRÜ		23	18.00	Y	YOK
27	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN		280	26.00	Y	YOK
28	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN		78	28.00	Y	YOK
29	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN		109	27.00	Y	YOK
30	KONYA	KARATAY	TATLICAK		150	27.00	Y	YOK
31	KONYA	KARATAY	KEÇECİLER		43	34.00	Y	YOK
32	KONYA	KARATAY	KEÇECİLER		153	28.00	Y	YOK
33	KONYA	KARATAY	ÇİFTE MERDİVEN		10	10.00	Y	YOK
34	KONYA	KARATAY	17 MAH.		21	23.00	Y	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

35	KONYA	KARATAY	KEÇECİLER	70318.00	159	27.00	Y	YOK	YOK
36	KONYA	KARATAY	SARI YAKUP	86629.00	248	34.00	Y	YOK	YOK
37	KONYA	KARATAY	KEÇECİLER	100051.00	320	32.00	Y	YOK	YOK
38	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	8679.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
39	KONYA	KARATAY	HAMZA OĞLU	2522.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
40	KONYA	KARATAY	BUYUKSINAN	41498.00	1	25.00	Y	YOK	YOK
41	KONYA	KARATAY	HACI VEYLAZADE	188288.00	85	35.00	Y	YOK	YOK
42	KONYA	KARATAY	HACI VEYLAZADE	56712.00	111	35.00	Y	YOK	YOK
43	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	5365.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
44	KONYA	KARATAY	HAMZA OĞLU	3360.00	7	0.00	Y	YOK	YOK
45	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	9288.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
46	KONYA	KARATAY	S. ULEMA RECEPAĞA	8753.00	7	0.00	Y	YOK	YOK
47	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	8558.00	8	0.00	Y	YOK	YOK
48	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	8272.00	8	0.00	Y	YOK	YOK
49	KONYA	KARATAY	KEÇECİLER	8494.00	36	23.00	Y	YOK	YOK
50	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	2793.00	3	0.00	Y	YOK	YOK
51	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	2395.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
52	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	5042.00	1	0.00	Y	YOK	YOK
53	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	4485.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
54	KONYA	KARATAY	Ş.U.ÇAVUŞOĞLU	48909.00	93	35.00	Y	YOK	YOK
55	KONYA	KARATAY	HOC A HABİB	2587.00	12	0.00	Y	YOK	YOK
56	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	21604.00	3	30.00	Y	YOK	YOK
57	KONYA	KARATAY	MENGİNE	18439.00	22	27.00	Y	YOK	YOK
58	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	17446.00	10	0.00	Y	YOK	YOK
59	KONYA	KARATAY	SARINÇ	28148.00	63	11.00	Y	YOK	YOK
60	KONYA	KARATAY	TATLICAK	20993.00	7	0.00	Y	YOK	YOK
61	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	6243.00	3	0.00	Y	YOK	YOK
62	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	12382.00	8	0.00	Y	YOK	YOK
63	KONYA	KARATAY	SARIYAKUP	7089.00	26	0.00	Y	YOK	YOK
64	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	184307.00	71	32.00	Y	YOK	YOK
65	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	185298.00	66	32.00	Y	YOK	YOK
66	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN ÇATALÖRNEK	804289.00	44	19.00	Y	YOK	YOK
67	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN	3249.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
68	KONYA	KARATAY	KARAAŞLAN BAĞÇEHİR	94039.00	282	0.00	Y	YOK	YOK
69	KONYA	KARATAY	S.U. CEMRE	18319.00	36	23.00	Y	YOK	YOK
70	KONYA	KARATAY	TATLICAK	2822.00	3	0.00	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

71	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	29282.00	64	40.00	Y	YOK	YOK
72	KONYA	KARATAY	BUYUK SINAN	8090.00	5	0.00	Y	YOK	YOK
73	KONYA	KARATAY	SARIYAKUP	8515.00	12	19.00	Y	YOK	YOK
74	KONYA	KARATAY	KECECILER	5569.00	10	0.00	Y	YOK	YOK
75	KONYA	KARATAY	SARIYAKUP	3350.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
76	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	24183.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
77	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	31722.00	3	5.00	Y	YOK	YOK
78	KONYA	KARATAY	KARAASLAN	4184.00	7	0.00	Y	YOK	YOK
79	KONYA	KARATAY	TATLICAK	3624040.00	79	18.00	Y	YOK	YOK
80	KONYA	KARATAY	KARAASLAN	110319.00	13	28.00	Y	YOK	YOK
81	KONYA	KARATAY	SARAOGLU	2229206.00	107	21.00	Y	YOK	YOK
82	KONYA	KARATAY	KARAASLAN	12392.00	13	0.00	Y	YOK	YOK
83	KONYA	KARATAY	19 MAHALLE	1730.00	3	26.00	Y	YOK	YOK
84	KONYA	KARATAY	KARAASLAN	8349.00	3	0.00	Y	YOK	YOK
85	KONYA	KARATAY	TATLICAK	3964.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
86	KONYA	KARATAY	SARIYAKUP	7544.00	19	0.00	Y	YOK	YOK
87	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	52023.00	8	0.00	Y	YOK	YOK
88	KONYA	KARATAY	BUYUK SINAN	6438.00	7	0.00	Y	YOK	YOK
89	KONYA	KARATAY	SARAOGLU	1680008.00	128	21.00	Y	YOK	YOK
90	KONYA	KARATAY	SEYHULAMA RECEPAĞA	42266.00	8	0.00	Y	YOK	YOK
91	KONYA	KARATAY	MENGENE	216776.00	370	33.00	Y	YOK	YOK
92	KONYA	KARATAY	K. KUMKOPRU	1803.00	1	0.00	Y	YOK	YOK
93	KONYA	KARATAY	EMIRGAZI	111486.00	46	29.00	Y	YOK	YOK
94	KONYA	KARATAY	MENGENE	8757.00	20	13.00	Y	YOK	YOK
95	KONYA	KARATAY	ERENLER	3512.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
96	KONYA	KARATAY	GAZIOSMANPAŞA	77879.00	20	31.00	Y	YOK	YOK
97	KONYA	KARATAY	SARAOGLU	572806.00	31	21.00	Y	YOK	YOK
98	KONYA	KARATAY	SARAOGLU	555140.00	18	21.00	Y	YOK	YOK
99	KONYA	KARATAY	MENGENE	18040.00	54	16.00	Y	YOK	YOK
100	KONYA	KARATAY	KARŞEHİR	145388.00	8	0.00	Y	YOK	YOK
101	KONYA	KARATAY	ERENLER	8838.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
102	KONYA	KARATAY	ÇAYIR	81308.00	47	32.00	Y	YOK	YOK
103	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	30552.00	3	35.00	Y	YOK	YOK
104	KONYA	KARATAY	ISTIKLAL	87885.00	24	22.00	Y	YOK	YOK
105	KONYA	KARATAY	ELMACI	8115.00	5	13.00	Y	YOK	YOK
106	KONYA	KARATAY	SARIYAKUP	25181.00	34	34.00	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

107	KONYA	KARATAY	ELMACI	120476.00	40	20.00	Y	YOK	YOK
108	KONYA	KARATAY	19 MAHALLE	7137.00	17	0.00	Y	YOK	YOK
109	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	7849.00	1	0.00	Y	YOK	YOK
110	KONYA	KARATAY	17 MAH.	583.00	3	0.00	Y	YOK	YOK
111	KONYA	KARATAY	ELMACI	104700.00	39	24.00	Y	YOK	YOK
112	KONYA	KARATAY	AKABE	45916.00	21	18.00	Y	YOK	YOK
113	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	173449.00	12	30.00	Y	YOK	YOK
114	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	78533.00	16	33.00	Y	YOK	YOK
115	KONYA	KARATAY	GAZIOSMANPAŞA	160300.00	122	24.00	Y	YOK	YOK
116	KONYA	KARATAY	KARAKAYIŞ	9530.00	12	18.00	Y	YOK	YOK
117	KONYA	KARATAY	MENGENE	11640.00	13	34.00	Y	YOK	YOK
118	KONYA	KARATAY	SELİM SULTAN	21925.00	11	24.00	Y	YOK	YOK
119	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	20588.00	1	0.00	Y	YOK	YOK
120	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	18020.00	3	0.00	Y	YOK	YOK
121	KONYA	KARATAY	ŞEYHULAMA RECEPAĞA	68945.00	201	20.00	Y	YOK	YOK
122	KONYA	KARATAY	SARINÇ	4739.00	17	8.00	Y	YOK	YOK
123	KONYA	KARATAY	SARAÇOĞLU	179472.00	57	0.00	Y	YOK	YOK
124	KONYA	KARATAY	KARAASLAN	57272.00	8	28.00	Y	YOK	YOK
125	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	74074.00	14	7.00	Y	YOK	YOK
126	KONYA	KARATAY	HACI YUSUF MESCİT	14500.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
127	KONYA	KARATAY	KARAKULAK	20290.00	15	26.00	Y	YOK	YOK
128	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	358088.00	3	1.00	Y	YOK	YOK
129	KONYA	KARATAY	20 MAHALLE	19620.00	55	30.00	Y	YOK	YOK
130	KONYA	KARATAY	SARIYAKUP	40777.00	104	27.00	Y	YOK	YOK
131	KONYA	KARATAY	MEZBAHA	57622.00	17	35.00	Y	YOK	YOK
132	KONYA	KARATAY	DOĞUŞ	97867.00	222	35.00	Y	YOK	YOK
133	KONYA	KARATAY	DOĞUŞ	78913.00	135	34.00	Y	YOK	YOK
134	KONYA	KARATAY	BÜYÜK KUMKÖPRÜ	162609.00	302	20.00	Y	YOK	YOK
135	KONYA	KARATAY	FEVZİ ÇAKMAK	19904.00	33	21.00	Y	YOK	YOK
136	KONYA	KARATAY	SARAÇOĞLU	241816.00	15	27.00	Y	YOK	YOK
137	KONYA	KARATAY	MENGENE	5434.00	21	12.00	Y	YOK	YOK
138	KONYA	KARATAY	MENGENE	8381.00	17	10.00	Y	YOK	YOK
139	KONYA	KARATAY	EMİRGAZI	126585.00	46	31.00	Y	YOK	YOK
140	KONYA	KARATAY	HAMZAĞLU	8015.00	15	0.00	Y	YOK	YOK
141	KONYA	KARATAY	KÜÇÜKSINAN	15074.00	17	34.00	Y	YOK	YOK
142	KONYA	KARATAY	KARAASLAN	8015.00	11	0.00	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

7. BÖLGE MÜD. DİYARBAKIR									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU	
1	BATMAN	MERKEZ	120000	5000	25-35	1	YOK	YOK	

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

8. BÖLGE MÜD. ERZURUM									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG. ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU	
1	ERZİNCAN MERKEZ	CUMHURİYET	15091.00	6	39.77	5630.01m2	YOK	YOK	
2	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	47470.29	69	30.46	14543.90m2	YOK	YOK	
3	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	34521.53	25	34.49	11908.00m2	YOK	YOK	
4	ERZİNCAN MERKEZ	İNÖNÜ	24148.05	9	35.00	8451.75m2	YOK	YOK	
5	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM-İNÖNÜ	21903.82	7	12.41	2642.00m2	YOK	YOK	
6	ERZİNCAN MERKEZ	DEMİRKENT	8001.24	14	23.67	1894.00m2	YOK	YOK	
7	ERZİNCAN MERKEZ	FATİH-CUM.-ATA	313825.66	71	34.86	109386.00m2	YOK	YOK	
8	ERZİNCAN MERKEZ	YENİ	20250.64	16	33.92	6869.75m2	YOK	YOK	
9	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	1070.09	2	34.88	3763.87m2	YOK	YOK	
10	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	93530.26	39	19.69	18414.59m2	YOK	YOK	
11	ERZİNCAN MERKEZ	CUMHURİYET	1383398.00	7	16.44	227397.00m2	YOK	YOK	
12	ERZİNCAN MERKEZ	CUMHURİYET	14355.30	12	26.55	3034.93m2	YOK	YOK	
13	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	182173.75	29	39.98	72840.85m2	YOK	YOK	
14	ERZİNCAN MERKEZ	İNÖNÜ	33874.49	4	38.07	12895.73m2	YOK	YOK	
15	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	380658.00	13	48.60	18500.00m2	YOK	YOK	
16	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	15693.93	2	38.94	6111.53m2	YOK	YOK	
17	ERZİNCAN MERKEZ	İZZETPAŞA	313442.43	114	34.96	109580.00m2	YOK	YOK	
18	ERZİNCAN MERKEZ	ARSLANLI	758626.00	11	12.94	98164.00m2	YOK	YOK	
19	ERZİNCAN MERKEZ	KAVAKYOLU-TERZİ	19059708.00	8	32.27	6149998.00m2	YOK	YOK	
20	ERZİNCAN MERKEZ	KAVAKYOLU	1773231.00	16	14.24	252561.00m2	YOK	YOK	
21	ERZİNCAN MERKEZ	DEMİRKENT	18404.58	14	39.74	7314.22m2	YOK	YOK	
22	ERZİNCAN MERKEZ	DEMİRKENT	30432.33	7	36.59	11134.54m2	YOK	YOK	
23	ERZİNCAN MERKEZ	YOGURLU	1787391.00	6	28.28	50538.00m2	YOK	YOK	
24	ERZİNCAN MERKEZ	YENİ-ARSLANLI	11641.43	13	19.48	2055.18m2	YOK	YOK	
25	ERZİNCAN MERKEZ	TAKSİM	16476.92	11	32.90	4791.00m2	YOK	YOK	
26	ERZİNCAN MERKEZ	YOGURLU-GEÇİT	11345.58	4	10.09	1145.24m2	YOK	YOK	

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

10. BÖLGE MÜD. SAMSUN								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG. ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU
1	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	BAHÇELİEVLER	32026.31	21	32.00	Y	YOK
2	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	CUMHURİYET	6549.90	3	25.00	Y	YOK
3	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	CUMHURİYET	2049.52	7	7.00	Y	YOK
4	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	ESENTEPE	42087.19	13	32.00	Y	YOK
5	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	ESENTEPE	40434.38	8	39.00	Y	YOK
6	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	ESENTEPE	48855.59	22	38.00	Y	YOK
7	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	ESENTEPE	225598.62	14	9.00	Y	YOK
8	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	ESENTEPE	15782.28	2	20.00	Y	YOK
9	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	KURUÇAY	10399.16	7	16.00	Y	YOK
10	SAMSUN	VEZİRKÖPRÜ	TASKALE	16284.66	3	39.00	Y	YOK
11	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	199421.15	303	35.00	Y	YOK
12	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	4886.81	7	29.70	Y	YOK
13	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	43249.22	142	35.00	Y	YOK
14	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	10779.03	11	25.00	Y	YOK
15	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	3170.00	1	31.00	Y	YOK
16	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	5769.56	6	28.40	Y	YOK
17	SAMSUN	ASARCIK	BİCİNCİK	1816.09	6	0.00	Y	YOK
18	SAMSUN	KAVAK	MEHMETPAŞA	748315.12	416	34.92	Y	YOK
19	SAMSUN	KAVAK	YAŞARDOĞU	55644.00	181	19.38	Y	YOK
20	SAMSUN	LADIK	YENİCAMI	13768.92	29	9.10	Y	YOK
21	SAMSUN	LADIK	YENİCAMI	2567.76	12	22.00	Y	YOK
22	SAMSUN	LADIK	YENİCAMI	4416.95	19	32.00	Y	YOK
23	SAMSUN	LADIK	BAHŞI	1556.71	5	12.00	Y	YOK
24	SAMSUN	LADIK	BAHŞI	956.52	1	4.00	Y	YOK
25	SAMSUN	LADIK	BAHŞI	7227.41	3	20.00	Y	YOK
26	SAMSUN	LADIK	BAHŞI	2438.63	2	30.00	Y	YOK
27	SAMSUN	LADIK	KOVA	2542.00	2	35.00	Y	YOK
28	SAMSUN	LADIK	ŞEHREKÜSTÜ	2383.48	2	34.00	Y	YOK
29	SAMSUN	LADIK	İSKANIYE	337182.66	16	27.00	Y	YOK
30	AMASYA	MERKEZ			766	34.58	Y	YOK
31	AMASYA	SULUOVA	BORSA-MAGOSA	2228428.20		27.66	Y	23.14
32	ORDU	PERŞEMBE	EFİRLİ	40000.00	7	35.00	Y	YOK
33	ORDU	PERŞEMBE	EFİRLİ	9000.00	1	29.00	Y	YOK
34	ORDU	PERŞEMBE	EFİRLİ	13000.00	4	25.00	Y	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

35	ORDU	PERŞEMBE	EFİRLİ		10000.00	5	25.00	Y	YOK	YOK
36	ORDU	PERŞEMBE	EFİRLİ		3000.00	4	28.00	Y	YOK	YOK
37	ORDU	PERŞEMBE	EFİRLİ		30000.00	2	19.00	31	YOK	YOK
38	ORDU	ÜNYE	ORTAYILMAZLAR		3117.43	2	12.59	Y	YOK	YOK
39	ORDU	ÜNYE	ATATÜRK		2732.00	2	26.39	Y	YOK	YOK
40	ORDU	ÜNYE	BURUNUCU		4846.00	1	35.00	Y	YOK	YOK
41	ORDU	ÜNYE	GÖBÜNALCI		58000.00	1	1.00	Y	YOK	YOK
42	ORDU	ÜNYE	ATATÜRK		1401.00	1	11.16	Y	YOK	YOK
43	ORDU	ÜNYE	GOBU		94060.00	1	1.00	Y	YOK	YOK
44	ORDU	ÜNYE	KALEDERE		18439.17	5	34.82	Y	YOK	İPTAL
45	ORDU	ÜNYE	YÜCELER		1180.00	1	3.88	Y	YOK	YOK
46	ORDU	ÜNYE	GÜRECİLİ		94726.90	1	35.00	Y	YOK	YOK
47	ORDU	ÜNYE	BURUNUCU		2850.27	6	16.17	Y	YOK	YOK
48	ORDU	ÜNYE	ATATÜRK		816.43	2	1.00	Y	YOK	YOK
49	ORDU	ÜNYE	ŞEHRİMAN		53004.00	1	2.24	Y	YOK	YOK
50	ORDU	ÜNYE	GÖBÜNALCI		198045.12	4	24.84	Y	YOK	YOK
51	ORDU	ÜNYE	BAYRAMCA		29152.75	1	34.94	Y	YOK	YOK
52	ORDU	ÜNYE	BURUNUCU		1187.00	1	35.00	Y	YOK	YOK
53	ORDU	ÜNYE	YÜCELER		51027.30	4	34.99	Y	YOK	YOK
54	ORDU	ÜNYE	KALEDERE		2670.65	2	36.51	Y	YOK	İPTAL
55	ORDU	ÜNYE	ATATÜRK		2732.00	2	26.39	Y	YOK	YOK
56	ORDU	ÜNYE	LİSELER		710.61	1	19.83	Y	YOK	YOK
57	ORDU	ÜNYE	NURİYE		10796.55	4	14.87	Y	YOK	YOK
58	ORDU	ÜNYE	GÖLEVLİ		9642.47	4	32.76	Y	YOK	YOK
59	ORDU	ÜNYE	TEKKİRAZ		69439.51	73	34.01	Y	YOK	YOK
60	ORDU	ÜNYE	TEKKİRAZ		13318.53	6	34.90	Y	YOK	YOK
61	ORDU	AKKUŞ	YAZLIKBELEN		100095.58	12	27.01	Y	YOK	YOK
62	ORDU	AKKUŞ	YAZLIKBELEN		33704.71	5	33.27	Y	YOK	YOK
63	ORDU	GÜRGENTEPE	DÖŞEK-ACYURT			292	25.00	Y	YOK	YOK
64	ORDU	GÜRGENTEPE	AKMESCİT			38	31.70	Y	YOK	YOK
65	ORDU	KUMRU	UYGULAMA YOK							
66	ORDU	MESUDİYE	UYGULAMA YOK							
67	SINOP	MERKEZ			172346.42	226	35.68	Y	YOK	2 UYGULAMA
68	SINOP	GERZE			177262.71	38	39.65	Y	YOK	YOK
69	SINOP	ERFELEK			336608.00	119	34.34	Y	YOK	YOK
70	SINOP	TÜRKELİ	GEMİYANI		46290.00	28	15.61	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

71	SINOP	TÜRKELİ	GÜZELKENT-KEŞ	17489.25	14	19.49	Y	YOK	YOK
72	SINOP	TÜRKELİ	GÜZELKENT	5051.34	1	4.34	Y	YOK	YOK
73	SINOP	AYANCIK	CEVİZLİ	5259.00	24	14.93	Y	YOK	YOK
74	SINOP	AYANCIK	CEVİZLİ	328218.73	278	31.71	Y	YOK	YOK
75	SINOP	AYANCIK	CEVİZLİ	179122.44	14	35.00	Y	8414.72	YOK
76	SINOP	AYANCIK	CEVİZLİ	11978.46	20	24.88	Y	YOK	YOK
77	SINOP	AYANCIK	CEVİZLİ	9193.46	23	23.00	Y	YOK	YOK
78	SINOP	AYANCIK	CEVİZLİ	3934.42	8	20.11	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

11. BÖLGE MÜD. KAYSERİ									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU	
1	KAYSERİ	KOCASINAN	PERVANE	762048.18	131	39.70	4.64	1954.57	YOK
2	KAYSERİ	KOCASINAN	SÜMER	223739.04	45	34.90	Y	5473	YOK
3	KAYSERİ	KOCASINAN	SÜMER	81304.75	77	7.20	Y	YOK	YOK
4	KAYSERİ	KOCASINAN	SÜMER	99764.76	15	34.90	4.35	2164.23	EVET
5	KAYSERİ	KOCASINAN	SÜMER	210778.75	39	34.99	Y	YOK	YOK
6	KAYSERİ	KOCASINAN	ERKİLET	281722.25	15	35.00	Y	YOK	YOK
7	KAYSERİ	KOCASINAN	ERKİLET	481191.96	26	34.99	Y	YOK	YOK
8	KAYSERİ	KOCASINAN	ERKİLET	358677.66	150	34.87	Y	9140.25	YOK
9	KAYSERİ	KOCASINAN	HACISAKI	93980.31	172	34.99	Y	617.18	YOK
10	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILIÇ	844823.02	55	22.00	Y	YOK	YOK
11	KAYSERİ	KOCASINAN	GAZİOSMANPAŞA	60564.68	224	39.87	Y	2098.22	YOK
12	KAYSERİ	TALAS	KERTMELER	947257.94	226	34.93	Y	51115.23	YOK
13	KAYSERİ	TALAS	MEVLANA	133684.51	38	40.00	Y	YOK	YOK
14	KAYSERİ	FELAHİYE	BEYLER	61613.29	14	7.20	Y	YOK	YOK
15	KAYSERİ	ÖZVATAN	YENİ	158850.19	44	29.75	Y	YOK	YOK
16	KAYSERİ	DEVELİ	MERKEZ	839696.49	618	30.53	1.02	YOK	YOK
17	KAYSERİ	DEVELİ	AŞAĞIEVREK	11731.00	12	20.24	Y	YOK	YOK
18	KAYSERİ	DEVELİ	AŞAĞIEVREK	23490.00	9	28.81	Y	YOK	YOK
19	KAYSERİ	DEVELİ	AŞAĞIEVREK	210000.00	4	26.87	Y	YOK	YOK
20	KAYSERİ	DEVELİ	AŞAĞIEVREK	18712.00	32	18.36	Y	YOK	YOK
21	KAYSERİ	DEVELİ	BAHÇEBAŞI	412797.00	109	26.98	Y	YOK	YOK
22	KAYSERİ	DEVELİ	CAMİCİDİT	5430.00	6	14.35	Y	YOK	YOK
23	KAYSERİ	DEVELİ	CAMİCİDİT	246935.00	88	18.65	Y	YOK	YOK
24	KAYSERİ	DEVELİ	CAMİCİDİT	7368.00	11	0.00	Y	YOK	YOK
25	KAYSERİ	DEVELİ	CAMİCİDİT	9961.00	16	0.00	Y	YOK	YOK
26	KAYSERİ	DEVELİ	CAMİCİDİT	5125.00	5	9.40	Y	YOK	YOK
27	KAYSERİ	DEVELİ	CAMİCİDİT	565400.00	1	0.00	Y	YOK	YOK
28	KAYSERİ	DEVELİ	FATİH	154232.19	133	26.02	Y	YOK	YOK
29	KAYSERİ	DEVELİ	FENESEŞAĞI	550662.00	13	5.84	Y	YOK	YOK
30	KAYSERİ	DEVELİ	FENESEYUKARI	2325446.00	14	5.56	Y	YOK	YOK
31	KAYSERİ	DEVELİ	FENESEYUKARI	18724.08	5	4.03	Y	YOK	YOK
32	KAYSERİ	DEVELİ	GÜNEYAŞAĞI	20355.00	55	0.00	Y	YOK	YOK
33	KAYSERİ	DEVELİ	GÜNEYAŞAĞI	446087.00	223	29.39	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

34	KAYSERİ	DEVELİ	HARMAN	71513.44	14	23.36	Y	YOK	YOK
35	KAYSERİ	DEVELİ	HARMAN	199064.00	192	17.32	Y	YOK	YOK
36	NIĞDE	MERKEZ	SARIKÖPRÜ	805865.07	610	33.16	2.13	YOK	YOK
37	NIĞDE	MERKEZ	YAGDAN	54091.02	35	31.17	Y	YOK	YOK
38	NIĞDE	MERKEZ	AHMETPINARI	22365.67	9	20.23	Y	YOK	YOK
39	NIĞDE	BOR	KIZILYER	74340.45	17	22.35	Y	YOK	YOK
40	NEVŞEHİR	MERKEZ		481194.00	347	34.90	Y	YOK	YOK
41	NEVŞEHİR	MERKEZ		250750.00	181	34.70	Y	YOK	YOK
42	NEVŞEHİR	MERKEZ		250941.00	199	33.90	Y	YOK	YOK
43	NEVŞEHİR	MERKEZ		621561.00	203	13.80	Y	YOK	YOK
44	NEVŞEHİR	MERKEZ		229334.00	95	30.30	Y	YOK	YOK
45	NEVŞEHİR	MERKEZ		542849.00	359	34.80	Y	YOK	YOK
46	NEVŞEHİR	MERKEZ		449268.00	161	31.60	Y	YOK	YOK
47	NEVŞEHİR	MERKEZ		460535.00	130	34.90	Y	YOK	YOK
48	NEVŞEHİR	MERKEZ		327419.00	82	34.80	Y	YOK	YOK
49	NEVŞEHİR	MERKEZ		461196.00	147	32.30	Y	YOK	YOK
50	NEVŞEHİR	MERKEZ		14811.00	6	34.30	Y	YOK	YOK
51	NEVŞEHİR	MERKEZ		53787.00	17	34.20	Y	YOK	YOK
52	NEVŞEHİR	MERKEZ		308140.00	381	34.90	Y	YOK	YOK
53	NEVŞEHİR	MERKEZ		651121.00	267	35.00	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

12. BÖLGE MÜD. HATAY								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK	İPTAL DURUMU
1	MERSİN	MERKEZ	42000000.00	7201	28.00	2.00	1.00	YOK
2	MERSİN	TARSUS	569709.00	593	26.80	Y	YOK	YOK
3	MERSİN	TARSUS	35039.00	154	21.45	Y	YOK	YOK
4	MERSİN	TARSUS	32724.00	136	34.98	Y	YOK	YOK
5	MERSİN	TARSUS	269840.00	12	39.85	Y	YOK	İPTAL 13
6	MERSİN	MUT	14628.00	2	21.11	Y	YOK	YOK
7	MERSİN	ERDEMLİ	54227.00	70	21.18	Y	YOK	YOK
8	MERSİN	ERDEMLİ	680321.00	440	31.00	Y	YOK	YOK
9	MERSİN	ERDEMLİ	170905.00	94	29.00	Y	YOK	YOK
10	MERSİN	ERDEMLİ	113314.00	770	25.00	Y	YOK	YOK
11	MERSİN	ERDEMLİ	305423.00	5	32.00	Y	YOK	YOK
12	MERSİN	ERDEMLİ	279276.00	65	13.00	Y	YOK	YOK
13	MERSİN	ERDEMLİ	153663.00	125	31.00	Y	YOK	YOK
14	MERSİN	ERDEMLİ	122722.00	155	34.00	Y	YOK	YOK
15	MERSİN	ERDEMLİ	132889.00	8	31.00	Y	YOK	YOK
16	MERSİN	ERDEMLİ	626184.00	33	27.00	Y	YOK	YOK
17	MERSİN	ERDEMLİ	162863.00	9	28.00	Y	YOK	YOK
18	MERSİN	ERDEMLİ	155008.00	8	33.00	Y	YOK	YOK
19	MERSİN	ERDEMLİ	184930.00	16	32.00	Y	YOK	YOK
20	MERSİN	ERDEMLİ	167523.00	19	32.00	Y	YOK	YOK
21	MERSİN	ERDEMLİ	479993.00	17	35.00	Y	YOK	YOK
22	MERSİN	ERDEMLİ	117325.00	50	33.00	Y	YOK	YOK
23	MERSİN	ERDEMLİ	17886.00	64	32.00	Y	YOK	YOK
24	MERSİN	ERDEMLİ	201703.00	81	27.00	Y	YOK	YOK
25	MERSİN	SILIFKE	160000.00	2	35.00	Y	YOK	YOK
26	MERSİN	SILIFKE	100000.00	6	15.90	Y	YOK	YOK
27	MERSİN	SILIFKE	12522.00	14	31.70	Y	YOK	YOK
28	MERSİN	SILIFKE	140000.00	66	31.20	Y	YOK	YOK
29	MERSİN	SILIFKE	40000.00	28	23.70	Y	YOK	YOK
30	MERSİN	SILIFKE	34307.00	6	33.66	Y	YOK	YOK
31	MERSİN	SILIFKE	315000.00	190	34.89	Y	YOK	YOK
32	MERSİN	SILIFKE	340000.00	109	34.94	Y	YOK	YOK
33	MERSİN	SILIFKE	9000.00	18	26.21	Y	YOK	YOK
34	MERSİN	SILIFKE	100000.00	148	27.28	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

35	MERSİN	SİLİFKE	MUKADDEM	20700.00	53	16.06	Y	YOK	YOK
36	MERSİN	SİLİFKE	SARICALAR	312627.00	87	31.99	Y	YOK	YOK
37	MERSİN	SİLİFKE	ATAKENT	109125.00	5	29.18	Y	YOK	YOK
38	MERSİN	SİLİFKE	ATAKENT	100000.00	4	20.36	Y	YOK	YOK
39	MERSİN	SİLİFKE	KAPIZLI	14280.00	3	35.00	Y	YOK	YOK
40	MERSİN	SİLİFKE	KAPIZLI	14020.00	3	26.21	Y	YOK	YOK
41	MERSİN	SİLİFKE	ALTINKUM	41002.00	2	21.08	Y	YOK	YOK
42	MERSİN	SİLİFKE	YEŞİLOVACIK	32500.00	70	10.69	Y	YOK	YOK
43	MERSİN	SİLİFKE	HACIŞAKLI	194256.00	116	12.65	Y	YOK	YOK
44	MERSİN	SİLİFKE	YEŞİLOVACIK	100446.00	13	2.50	Y	YOK	YOK
45	MERSİN	SİLİFKE	BOYNUCELİ	38635.00	1	34.61	Y	YOK	YOK
46	MERSİN	SİLİFKE	TAŞUCU	4658.00	13	0.00	Y	YOK	YOK
47	OSMANIYE	MERKEZ	FAKIUŞAĞI	891579.25	53	39.88	Y	YOK	YOK
48	OSMANIYE	HASANBEYLİ	FAKIUŞAĞI	49500.00	2	37.43	Y	YOK	YOK
49	OSMANIYE	HASANBEYLİ	FAKIUŞAĞI	52459.16	9	21.37	Y	YOK	YOK
50	OSMANIYE	TOPRAKKALE	FAKIUŞAĞI	195039.00	2	26.68	Y	YOK	YOK
51	OSMANIYE	TOPRAKKALE	FAKIUŞAĞI	133412.00	2	30.15	Y	YOK	YOK
52	OSMANIYE	SUMBAS	ARAPLI	21068.00	9	1.80	Y	YOK	YOK
53	OSMANIYE	SUMBAS	ARAPLI	682176.00	178	29.79	Y	YOK	YOK
54	OSMANIYE	SUMBAS	KARAÖMERLİ	148201.00	5	20.91	Y	YOK	YOK
55	OSMANIYE	SUMBAS	KARAÖMERLİ	462083.00	3	19.89	Y	YOK	YOK
56	OSMANIYE	SUMBAS	ALİBEYLİ KÖYÜ	18700.00	1	0.00	Y	YOK	YOK
57	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	3282.00	2	20.25	Y	YOK	YOK
58	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	22674.00	1	19.59	Y	YOK	YOK
59	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	96622.00	1	21.82	Y	YOK	YOK
60	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	42610.00	64	35.00	27.73	YOK	YOK
61	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	58308.00	1	21.47	Y	YOK	YOK
62	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	183213.00	4	24.14	Y	YOK	YOK
63	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	619466.00	54	24.25	Y	YOK	YOK
64	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	450324.00	36	30.42	Y	YOK	YOK
65	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	120470.00	68	26.73	Y	YOK	YOK
66	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	28018.00	40	0.00	Y	YOK	YOK
67	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	11286.00	6	25.39	Y	YOK	YOK
68	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	38170.00	12	31.90	Y	YOK	YOK
69	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	64257.00	15	20.03	Y	YOK	YOK
70	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	7546.00	30	27.67	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

71	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	617135.00	38	32.37	Y	YOK	YOK
72	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	21120.00	1	22.68	Y	YOK	YOK
73	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	948.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
74	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	157312.00	28	24.21	Y	YOK	YOK
75	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	30731.00	9	28.96	Y	YOK	YOK
76	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	59033.00	2	31.24	Y	YOK	YOK
77	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	11410.00	2	34.96	Y	YOK	YOK
78	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	19409.00	1	29.90	Y	YOK	YOK
79	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	11180.00	14	38.25	Y	YOK	YOK
80	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	25540.00	1	24.57	Y	YOK	YOK
81	KADIRLI	KADIRLI	CEMALPAŞA	185924.00	6	34.53	Y	YOK	YOK
82	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	97240.00	1	28.61	Y	YOK	YOK
83	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	31143.00	7	33.74	Y	YOK	YOK
84	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	63569.00	7	34.88	Y	YOK	YOK
85	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	32064.00	29	18.86	Y	YOK	YOK
86	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	11559.00	12	23.42	Y	YOK	YOK
87	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	9003.00	1	20.06	Y	YOK	YOK
88	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	11834.00	24	0.00	Y	YOK	YOK
89	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	624069.00	242	34.04	Y	YOK	YOK
90	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	553728.00	81	31.85	Y	YOK	YOK
91	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	61985.00	46	29.59	Y	YOK	YOK
92	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	675.00	1	0.28	Y	YOK	YOK
93	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	50854.00	1	34.23	Y	YOK	YOK
94	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	33213.00	4	2.62	Y	YOK	YOK
95	KADIRLI	KADIRLI	CENGİZTOPEL	5900.00	3	0.00	Y	YOK	YOK
96	KADIRLI	KADIRLI	YEDİMART	2652.00	5	0.00	Y	YOK	YOK
97	KADIRLI	KADIRLI	S.ORHAN GÖK	514451.00	17	33.52	Y	YOK	YOK
98	KADIRLI	KADIRLI	KURTULUŞ	19925.00	1	25.02	Y	YOK	YOK
99	KADIRLI	KADIRLI	ANBERİNARKI K.	15311.00	2	23.35	Y	YOK	YOK
100	KADIRLI	KADIRLI	TORAKTEPE K.	189824.00	1	32.28	Y	YOK	YOK
101	KADIRLI	KADIRLI	YUSUFİZZETTİN K	247400.00	5	32.82	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

13. BÖLGE MÜD. GAZİANTEP								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG. ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU
1	K.MARAŞ	MERKEZ			12	40.00	Y	YOK
2	K.MARAŞ	AFAŞIN	10000.00	12	40.00	Y	YOK	YOK
3	K.MARAŞ	ARITAŞ	39604.40	13	28.42	Y	YOK	YOK
4	K.MARAŞ	ÇOBANBEYLİ	46347.69	11	18.47	Y	YOK	YOK
5	K.MARAŞ	BEYCEĞİZ	44883.03	9	31.51	Y	YOK	YOK
6	K.MARAŞ	ELBİSTAN	97229.08	7	33.00	Y	YOK	YOK
7	K.MARAŞ	ELBİSTAN	524230.60	314	34.00	Y	YOK	YOK
8	K.MARAŞ	ELBİSTAN	17357.14	22	23.00	Y	YOK	YOK
9	K.MARAŞ	ELBİSTAN	85003.28	5	34.00	Y	YOK	YOK
10	K.MARAŞ	ELBİSTAN	25946.00	1	35.00	Y	YOK	YOK
11	K.MARAŞ	ELBİSTAN	148436.33	13	35.00	Y	YOK	YOK
12	K.MARAŞ	ELBİSTAN	74778.66	7	35.00	Y	YOK	YOK
13	K.MARAŞ	ELBİSTAN	30042.09	9	30.00	Y	YOK	YOK
14	K.MARAŞ	ELBİSTAN	19995.00	1	32.00	Y	YOK	İPTAL
15	KİLİS	ELBİSTAN	6786.14	115	35.00	Y	YOK	İPTAL
16	KİLİS	MERKEZ	25355.00	90	0.00	Y	YOK	YOK
17	KİLİS	MERKEZ	1816.00	12	0.00	Y	YOK	YOK
18	KİLİS	MERKEZ	73887.00	9	37.00	Y	YOK	YOK
19	KİLİS	MERKEZ	86260.00	5	13.00	Y	YOK	YOK
20	KİLİS	MERKEZ	20869.00	15	40.00	Y	YOK	YOK
21	KİLİS	MERKEZ	386368.00	113	41.00	Y	YOK	YOK
22	KİLİS	MERKEZ	161802.00	40	37.00	Y	YOK	YOK
23	KİLİS	MERKEZ	300978.00	67	38.00	Y	YOK	YOK
24	KİLİS	MERKEZ	79086.00	30	38.00	Y	YOK	YOK
25	KİLİS	MERKEZ	153200.00	2	40.00	Y	YOK	YOK
26	KİLİS	MERKEZ	59483.00	4	40.00	Y	YOK	YOK
27	KİLİS	NİZİP	465676.12	44	40.00	Y	YOK	YOK
28	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	3889.78	17	4.00	Y	YOK	YOK
29	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	10566.36	7	24.00	Y	YOK	YOK
30	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	2610.20	3	24.00	Y	YOK	YOK
31	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	786.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
32	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	21307.00	3	39.00	Y	YOK	YOK
33	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	7200.00	1	31.00	Y	YOK	YOK
34	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	8856.71	6	0.00	Y	YOK	YOK
35	GAZİANTEP	ŞAHİNBEY	2461.54	2	12.00	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

35	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	SERİNCE	395991.76	48	0.00	Y	YOK	YOK	YOK
36	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	DENİZ	6368.00	2	40.00	Y	YOK	YOK	YOK
37	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	25 ARALIK	9921.00	6	30.00	Y	YOK	YOK	YOK
38	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	TEPEBAŞI	9161.13	9	32.00	Y	YOK	YOK	YOK
39	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	İSTİKLAL	7383.00	1	27.00	Y	YOK	YOK	YOK
40	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	DUMLUPINAR	6233.00	3	40.00	Y	YOK	YOK	YOK
41	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	BEYAZLAR	11115.78	2	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
42	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	23 NISAN	8544.00	6	40.00	Y	YOK	YOK	YOK
43	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	KOCAOĞLAN	2321.00	16	0.00	Y	YOK	YOK	YOK
44	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	SERİNCE	90500.00	1	33.00	Y	YOK	YOK	YOK
45	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	BAĞLARBAŞI	17654.44	1	0.00	Y	YOK	YOK	YOK
46	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	ÖĞRETMENEVLER	16323.00	2	40.00	Y	YOK	YOK	YOK
47	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	PERİLİKAYA	3974.00	1	37.00	Y	YOK	YOK	YOK
48	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	PERİLİKAYA	8593.00	1	39.00	Y	YOK	YOK	YOK
49	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	GÜNEYKENT	4607.79	4	40.00	Y	YOK	YOK	YOK
50	GAZİANTEP İSLAHİYE	ATATÜRK-BAHÇELİ	633285.02	33	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
51	GAZİANTEP İSLAHİYE	BEYLER	38083.00	2	29.00	Y	YOK	YOK	YOK
52	GAZİANTEP İSLAHİYE	FEVZİÇAKMAK	73547.00	3	28.00	Y	YOK	YOK	YOK
53	GAZİANTEP İSLAHİYE	ATATÜRK	95015.00	1	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
54	GAZİANTEP İSLAHİYE	YEŞİLYURT	143690.00	1	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
55	GAZİANTEP İSLAHİYE	BOĞAZIÇI	198438.98	2	33.00	Y	YOK	YOK	YOK
56	GAZİANTEP İSLAHİYE	BOĞAZIÇI	40991.87	13	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
57	GAZİANTEP İSLAHİYE	BOĞAZIÇI	139202.44	2	36.00	Y	YOK	YOK	YOK
58	GAZİANTEP İSLAHİYE	FEVZİÇAKMAK	219582.93	10	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
59	GAZİANTEP NURDAĞI	YENİMAHALLE	332059.68	49	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
60	GAZİANTEP NURDAĞI	ATATÜRK	170108.22	12	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
61	GAZİANTEP ARABAN	Y.ALTINTAŞ	7418.00	2	26.56	Y	YOK	YOK	YOK
62	GAZİANTEP ARABAN	Y.ALTINTAŞ	608.00	1	4.03	Y	YOK	YOK	YOK
63	GAZİANTEP ARABAN	Y.ALTINTAŞ	2413.00	2	27.63	Y	YOK	YOK	İPTAL
64	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL		14000000.00	11750	40.00	3.00	5500000 m2		YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

15. BÖLGE MÜD. VAN								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU
1	VAN	MERKEZ	HALILAGA-HAFIZIYE	24012	138	17.2	YOK	YOK
2	VAN	MERKEZ	YUKARINORŞİN	62041.13	19	26.5	YOK	YOK
3	VAN	MERKEZ	HANIKOĞLU-ŞEREFİYE	36377.73	45	21.5	YOK	YOK
4	VAN	MERKEZ	YUKARINORŞİN	36533	40	27.8	YOK	YOK
5	VAN	EDREMIT	SARMANSUYU	759696.19	6	56.3	YOK	YOK
6	VAN	MERKEZ	BEYÜZÜMÜ-AKKÖPRÜ	542200.23	244	27.7	YOK	YOK
7	VAN	ERCİŞ	TEKEVLER	972593.28	7	39.07	380025.83	YOK
8	VAN	MALAZGİRT	UYGULAMA YOK					
9	BITLİS	GÜROYMAK	899513.53	77	16.75	Y	YOK	YOK
10	BITLİS	GÜROYMAK	11639.82	45	10.2	Y	YOK	YOK
11	BITLİS	GÜROYMAK	1240143.46	178	31.99	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

17. BÖLGE MÜD. ESKİŞEHİR									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP%	KOP%	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU	
1	ESKİŞEHİR	GÜNYÜZÜ							
2	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	561415.55	35	36.30	0.34	YOK	YOK	YOK
3	AFYONKARAHİSAR	KALINTOPRAK	110000.00	175	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
4	AFYONKARAHİSAR	YENİMAHALLE	8900.00	18	19.00	Y	YOK	YOK	YOK
5	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	88507.00	66	30.00	Y	YOK	YOK	YOK
6	AFYONKARAHİSAR	HACIHALİFE	29365.00	27	17.00	Y	YOK	YOK	YOK
7	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	14215.00	21	23.00	Y	YOK	YOK	YOK
8	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	270.00	2	1.00	Y	YOK	YOK	YOK
9	AFYONKARAHİSAR	Y.Ş.PAŞA	6771.00	7	23.00	Y	YOK	YOK	YOK
10	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	4225.00	5	28.00	Y	YOK	YOK	YOK
11	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	5398.00	7	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
12	AFYONKARAHİSAR	Y.Ş.PAŞA	59915.00	16	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
13	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	162025.00	67	30.00	Y	YOK	YOK	YOK
14	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	81396.00	36	29.00	Y	YOK	YOK	YOK
15	AFYONKARAHİSAR	KAYMAZ	16961.00	14	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
16	AFYONKARAHİSAR	MESCİT	6345.00	3	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
17	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	37554.00	34	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
18	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	37921.00	42	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
19	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	9633.00	4	20.00	Y	YOK	YOK	YOK
20	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	12962.00	9	31.00	Y	YOK	YOK	YOK
21	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	15798.00	3	25.00	Y	YOK	YOK	YOK
22	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	199792.00	106	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
23	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	145182.00	20	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
24	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	4900.00	9	13.00	Y	YOK	YOK	YOK
25	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	1824.00	4	15.00	Y	YOK	YOK	YOK
26	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	6518.00	5	23.00	Y	YOK	YOK	YOK
27	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	16458.00	26	31.00	Y	YOK	YOK	YOK
28	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	18097.00	7	33.00	Y	YOK	YOK	YOK
29	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	6195.00	6	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
30	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	24307.00	14	24.00	Y	YOK	YOK	YOK
31	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	25260.00	3	0.00	Y	YOK	YOK	YOK
32	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	814.00	8	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
33	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	32713.00	10	32.00	Y	YOK	YOK	YOK
34	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	373446.00	62	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
35	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	610461.00	110	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	278020.00	90	35.00	Y	YOK	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

36	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	ÖZBURUN	793461.00	140	31.00	Y	YOK	YOK
37	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	ÖZBURUN	2329.00	3	12.00	Y	YOK	YOK
38	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	KEMERKAYA	348534.00	90	34.00	Y	YOK	YOK
39	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	KEMERKAYA	471643.00	167	35.00	Y	YOK	YOK
40	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	KEMERKAYA	115792.00	32	29.00	Y	YOK	YOK
41	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	HASTANE	9743.30	47	24.44	Y	YOK	YOK
42	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	BUCAK	3144.02	5	21.90	Y	YOK	YOK
43	AFYONKARAHİSAR	BOLVADIN	KALINTOPRAK	868102.98	201	26.34	Y	YOK	YOK
44	AFYONKARAHİSAR	SULTANDAĞI	YEŞİLÇİFTLİK	182480.27	567	13.59	Y	YOK	YOK
45	AFYONKARAHİSAR	ÇAY	DERESENK K.	48855.01	15	32.17	Y	YOK	YOK
46	AFYONKARAHİSAR	ÇAY	DERESENK K.	21779.23	6	34.92	Y	YOK	YOK
47	AFYONKARAHİSAR	ÇAY	DERESENK K.	292608.78	103	21.52	Y	YOK	YOK
48	AFYONKARAHİSAR	ÇAY	DERESENK K.	9483.23	20	20.75	Y	YOK	YOK
49	AFYONKARAHİSAR	ÇAY	DEMİRAĞAÇ M.	371497.13	105	16.29	Y	YOK	YOK
50	AFYONKARAHİSAR	ÇAY	DEMİRAĞAÇ M.	66414.49	52	27.83	Y	YOK	YOK
51	BİLECİK	SÖĞÜT	OLUKLU	273820.15	47	10.58	Y	YOK	İPTAL
52	KÜTAHYA	EMET	DERE	31988.90	4	22.00	Y	YOK	YOK
53	KÜTAHYA	EMET	AKPINAR	92107.00	59	25.00	Y	YOK	YOK
54	KÜTAHYA	EMET	CUMHURİYET	13110.30	16	34.00	Y	YOK	YOK
55	KÜTAHYA	EMET	AKPINAR	52253.51	18	20.00	Y	YOK	YOK
56	KÜTAHYA	EMET	AKPINAR	135192.08	25	36.00	Y	YOK	YOK
57	KÜTAHYA	EMET	HAMAM	92408.99	13	38.00	Y	YOK	YOK
58	KÜTAHYA	EMET	ESENTEPE	59460.00	6	39.00	Y	YOK	YOK
59	KÜTAHYA	EMET	CUMHURİYET	51142.00	7	13.00	Y	YOK	YOK
60	KÜTAHYA	EMET	AKPINAR	81360.34	60	31.00	Y	YOK	YOK
61	KÜTAHYA	EMET	AKPINAR	13191.00	2	0.00	Y	YOK	YOK
62	KÜTAHYA	HISARCIK		11203.00	8	23.00	Y	YOK	YOK
63	KÜTAHYA	HISARCIK		3506.32	7	17.00	Y	YOK	YOK
64	KÜTAHYA	HISARCIK		12386.00	4	24.00	Y	YOK	YOK
65	KÜTAHYA	HISARCIK		4227.00	6	23.00	Y	YOK	YOK
66	KÜTAHYA	HISARCIK		3522.00	4	11.00	Y	YOK	YOK
67	KÜTAHYA	HISARCIK		5890.00	4	25.00	Y	YOK	YOK
68	KÜTAHYA	ÇAVDARHİSAR	HACIKEBİR	139062.00	4	46.00	Y	YOK	YOK
69	KÜTAHYA	ÇAVDARHİSAR	MEYDAN	24224.00	13	51.00	Y	YOK	YOK
70	KÜTAHYA	ÇAVDARHİSAR	CERELLER	108578.00	95	35.00	Y	YOK	YOK
71	KÜTAHYA	ÇAVDARHİSAR	MEYDAN	78183.94	86	59.00	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

18. BÖLGE MÜD. DENİZLİ									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP%	KOP%	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU	
1	DENİZLİ ACIPAYAM		437328.00	180	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
2	DENİZLİ ACIPAYAM		69901.00	70	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
3	DENİZLİ ACIPAYAM		275021.00	123	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
4	DENİZLİ ACIPAYAM		14750.00	25	27.00	Y	YOK	YOK	YOK
5	DENİZLİ ACIPAYAM		344232.00	213	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
6	DENİZLİ ACIPAYAM		36282.00	16	17.00	Y	YOK	YOK	YOK
7	DENİZLİ ACIPAYAM		27120.00	9	33.00	Y	YOK	YOK	YOK
8	DENİZLİ ACIPAYAM		197636.00	4	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
9	DENİZLİ ACIPAYAM		482163.00	422	30.00	Y	YOK	YOK	YOK
10	DENİZLİ ACIPAYAM		338112.00	101	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
11	DENİZLİ ACIPAYAM		562393.00	328	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
12	DENİZLİ ACIPAYAM		552837.00	204	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
13	DENİZLİ ACIPAYAM		448343.00	176	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
14	DENİZLİ KUMAVŞARI		466794.00	333	31.00	Y	YOK	YOK	YOK
15	DENİZLİ KUMAVŞARI		306411.00	440	28.00	Y	YOK	YOK	YOK
16	DENİZLİ KUMAVŞARI		106571.00	184	28.00	Y	YOK	YOK	YOK
17	DENİZLİ AKALAN		9508.00	14	14.00	Y	YOK	YOK	YOK
18	DENİZLİ AKALAN		215830.00	236	27.00	Y	YOK	YOK	YOK
19	DENİZLİ GÖLCÜK		87419.00	21	33.00	Y	YOK	YOK	YOK
20	DENİZLİ YAZIR		80031.00	78	28.00	Y	YOK	YOK	YOK
21	DENİZLİ YASSIHÖYÜK		378593.00	7	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
22	DENİZLİ YASSIHÖYÜK		165356.00	34	0.00	Y	YOK	YOK	YOK
23	DENİZLİ YASSIHÖYÜK		709689.00	3	16.00	Y	YOK	YOK	YOK
24	DENİZLİ YUMRUTAŞ		4341546.00	255	31.00	Y	YOK	YOK	YOK
25	DENİZLİ YUMRUTAŞ		112706.00	32	31.00	Y	YOK	YOK	YOK
26	DENİZLİ DEDEBAĞI		31340.00	52	23.00	Y	YOK	YOK	YOK
27	DENİZLİ DEDEBAĞI		48838.00	25	22.00	Y	YOK	YOK	YOK
28	DENİZLİ KELEKÇİ		311305.00	183	34.00	Y	YOK	YOK	YOK
29	DENİZLİ KELEKÇİ		150379.00	73	24.00	Y	YOK	YOK	YOK
30	DENİZLİ KELEKÇİ		269943.00	72	35.00	Y	YOK	YOK	YOK
31	DENİZLİ KELEKÇİ		1609.00	13	10.00	Y	YOK	YOK	YOK
32	DENİZLİ KELEKÇİ		21766.00	39	33.00	Y	YOK	YOK	YOK
33	DENİZLİ ALAATTIN		341643.00	53	28.00	Y	YOK	YOK	YOK
34	DENİZLİ ÇAMELİ		380025.00	254	25.00	Y	YOK	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

35	DENİZLİ ÇAMELİ		14588.00	6	11.00	Y	YOK	YOK
36	DENİZLİ ÇAMELİ		31056.00	33	34.00	Y	YOK	YOK
37	DENİZLİ ÇAMELİ		485073.00	81	31.00	Y	YOK	YOK
38	DENİZLİ ÇAMELİ		21546.00	31	23.00	Y	YOK	YOK
39	DENİZLİ ÇAMELİ		742993.00	230	32.00	Y	YOK	YOK
40	DENİZLİ ÇAMELİ		131716.00	188	25.00	Y	YOK	YOK
41	DENİZLİ SERİNHİSAR		5820.00	9	0.00	Y	YOK	YOK
42	DENİZLİ SERİNHİSAR		5891.00	22	0.00	Y	YOK	YOK
43	DENİZLİ SERİNHİSAR		2683.00	7	0.00	Y	YOK	YOK
44	DENİZLİ SERİNHİSAR		27557.00	50	24.00	Y	YOK	YOK
45	DENİZLİ SERİNHİSAR		410641.00	341	34.70	Y	YOK	YOK
46	DENİZLİ SERİNHİSAR		138126.00	5	27.30	Y	YOK	YOK
47	DENİZLİ SERİNHİSAR		60611.00	15	28.80	Y	YOK	YOK
48	DENİZLİ SERİNHİSAR		418572.00	219	31.00	Y	YOK	YOK
49	DENİZLİ SERİNHİSAR		462952.00	595	32.20	Y	YOK	YOK
50	DENİZLİ SERİNHİSAR		13192.00	5	28.40	Y	YOK	YOK
51	DENİZLİ SERİNHİSAR		16463.00	15	30.30	Y	YOK	YOK
52	DENİZLİ SERİNHİSAR		856815.00	371	34.30	Y	YOK	YOK
53	DENİZLİ SERİNHİSAR		7455.00	17	0.00	Y	YOK	YOK
54	DENİZLİ SERİNHİSAR		332857.00	65	34.90	Y	YOK	YOK
55	DENİZLİ SERİNHİSAR		19636.00	8	18.80	Y	YOK	YOK
57	DENİZLİ YATAĞAN		45910.00	2	32.00	Y	YOK	YOK
58	DENİZLİ YATAĞAN		177347.00	186	32.50	Y	YOK	YOK
59	DENİZLİ YATAĞAN		64145.00	1	30.50	Y	YOK	YOK
60	DENİZLİ YATAĞAN		49733.00	1	34.40	Y	YOK	YOK
61	DENİZLİ BULDAN	YENİCEKENT	94142.00	31	30.87	Y	YOK	YOK
62	DENİZLİ GÜNEY	TILKILIK	141328.00	17	33.92	Y	YOK	YOK
63	DENİZLİ GÜNEY	TILKILIK	4840.00	4	0.00	Y	YOK	YOK
64	DENİZLİ ÇIVRIL	ÇITAK	108202.00	43	23.40	Y	YOK	YOK
65	DENİZLİ ÇIVRIL	ÇITAK	172318.00	92	25.63	Y	YOK	YOK
66	DENİZLİ ÇIVRIL	ÇITAK	129792.00	74	23.18	Y	YOK	YOK
67	DENİZLİ ÇIVRIL	GUMUŞSU	211980.00	57	31.44	Y	YOK	YOK
68	DENİZLİ ÇIVRIL	GÜRPINAR	627625.00	131	29.64	Y	YOK	YOK
69	DENİZLİ ÇIVRIL	GÜRPINAR	92519.00	29	17.43	Y	YOK	YOK
70	DENİZLİ ÇIVRIL	GÜRPINAR	30225.00	1	29.05	Y	YOK	YOK
71	DENİZLİ ÇIVRIL	GÜRPINAR	72936.00	10	23.45	Y	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

72	DENİZLİ	ÇİVRİL	GÜRPINAR	48'184.00	4	23.15	Y	YOK	YOK
73	DENİZLİ	ÇİVRİL	IRGILLI	166912.00	70	28.87	Y	YOK	YOK
74	DENİZLİ	ÇİVRİL	İŞIKLI	239714.00	176	28.26	Y	YOK	YOK
75	DENİZLİ	ÇİVRİL	KIRALAN	56521.00	45	23.82	Y	YOK	YOK
76	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	1367456.00	1489	22.77	Y	YOK	YOK
77	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	1399263.00	650	32.27	1.22	49922.00	YOK
78	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	254475.00	196	25.92	Y	YOK	YOK
79	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	206590.00	54	34.99	Y	YOK	YOK
80	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	48449.00	11	32.21	Y	YOK	YOK
81	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	33658.00	29	32.18	Y	YOK	YOK
82	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	57528.00	70	25.16	Y	YOK	YOK
83	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	64097.00	86	27.89	Y	YOK	YOK
84	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	90381.00	49	31.39	Y	YOK	YOK
85	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	46453.00	10	32.75	Y	YOK	YOK
86	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	63195.00	19	31.10	Y	YOK	YOK
87	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	96986.00	9	29.46	Y	YOK	YOK
88	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	229015.00	32	34.88	Y	YOK	YOK
89	DENİZLİ	ÇİVRİL	MERKEZ	49928.00	11	34.17	Y	YOK	YOK
90	DENİZLİ	ÇİVRİL	ÖZDEMİRCİ	56607.00	38	21.86	Y	YOK	YOK
91	DENİZLİ	ÇİVRİL	ÖZDEMİRCİ	342300.00	80	28.96	Y	YOK	YOK
92	DENİZLİ	ÇİVRİL	ÖZDEMİRCİ	107432.00	59	29.44	Y	YOK	YOK
93	UŞAK	EŞME	ELVANLAR	2570441.00	1854	30.60	1.82	YOK	YOK
94	UŞAK	EŞME	ÜÇEYLÜL	1057348.00	1452	32.05	1.25	YOK	YOK

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

19. BÖLGE MÜD. KASTAMONU									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP%	KOP%	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DUR.	
1 KASTAMONU									
2 TOKAT	NIKSAR	MERKEZ	546636.00	830	27.00	2.00	YOK	YOK	
3 ZONGULDAK		ÇATALAĞZI	30384.00	9	33.97	103123m2	YOK	YOK	
4 ZONGULDAK		ÇATALAĞZI-MUSLU	810000.00	272-62	2.30-20.48	12361-64099M2	YOK	YOK	
5 ZONGULDAK		KOZLU	58571.36	5	35.00	20848.36M2	YOK	YOK	

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

20. BÖLGE MÜD. SİVAS									
İLİ	İLÇESİ	MAH.	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU	
1	TOKAT	MERKEZ	1100000.00	13000	29-35	Y	YOK	50	
2	TOKAT	ERBAA	598512.55	207	28	Y	YOK	YOK	
3	TOKAT	NIŞKSAR	546636.00	830	27	0.2	YOK	YOK	
4	TOKAT	REŞADIYE	22375.00	8	17	Y	YOK	YOK	
5	TOKAT	TURHAL	9445.00	3835	26	Y	YOK	YOK	
6	TOKAT	ZİLE	425491.00	198	35	Y	YOK	YOK	

EK-4 (Devam) TKGM bölge müdürlüklerinden gelen cevaplar

21. BÖLGE MÜD. ŞANLIURFA								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	UYG.ALANI MİK.(M2)	PARSEL SAYISI	DOP %	KOP %	KAMULAŞTIRMA MİK.	İPTAL DURUMU
1	ŞANLIURFA	CEYLANPINAR ANKARA	201085.62	651	7.28	Y	YOK	YOK
2	ŞANLIURFA	CEYLANPINAR CUMHURİYET	777883.08	664	38.02	Y	YOK	YOK
3	ADİYAMAN	MERKEZ	27866.61	3	31.51	Y	YOK	YOK
4	ADİYAMAN	MERKEZ	618136.10	77	29.60	1.99	YOK	YOK
5	ADİYAMAN	MERKEZ	172586.24	156	34.98	1.35	YOK	YOK
6	ADİYAMAN	MERKEZ	381686.97	110	34.71	Y	YOK	YOK
7	ADİYAMAN	MERKEZ	106749.00	81	20.95	Y	YOK	YOK
8	ADİYAMAN	MERKEZ	146774.59	51	24.47	Y	YOK	YOK
9	ADİYAMAN	MERKEZ	31626.63	41	34.60	Y	YOK	YOK
10	ADİYAMAN	MERKEZ	44055.29	73	31.26	Y	YOK	YOK
11	ADİYAMAN	MERKEZ	146390.85	124	34.99	2.85	YOK	İPTAL
12	ADİYAMAN	MERKEZ	52211.85	15	31.76	Y	YOK	YOK
13	ADİYAMAN	MERKEZ	46786.50	16	31.35	Y	YOK	YOK
14	ADİYAMAN	MERKEZ	131396.62	32	34.89	2.07	YOK	YOK
15	ADİYAMAN	MERKEZ	47196.02	89	12.02	Y	YOK	İPTAL
16	ADİYAMAN	MERKEZ	703934.00	656	34.99	Y	YOK	YOK
17	ADİYAMAN	KAHTA	18217.00	2	16.92	Y	YOK	YOK
18	ADİYAMAN	MERKEZ	31968.84	11	26.67	Y	YOK	YOK
19	ADİYAMAN	MERKEZ	1656.00	3	3.64	Y	YOK	YOK
20	ADİYAMAN	MERKEZ	3536.77	12	30.21	Y	YOK	YOK
21	ADİYAMAN	MERKEZ	49831.26	9	36.26	Y	YOK	YOK
22	ADİYAMAN	MERKEZ	65747.97	7	37.87	Y	YOK	YOK

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ÖZMÜŞ, Levent
 Uyruğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 01.01.1968 Kozan
 Medeni hali : Evli
 Telefon : 0 (312) 4136608
 Faks : 0 (312) 4136602
 e-mail : lozmus@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Lisans	İTÜ İnş. Fak./ Jeo. ve Fot. Müh.	1989
Lise	Kozan Lisesi	1984

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
1989-1990	Özel Sektör	Harita ve Kadastro Müh.
1990-1992	Askerlik Hizmeti	Yedek Subay
1993-1997	Harita Genel Komutanlığı	Harita ve Kadastro Müh.
1997-2007 (Devam)	Tapu ve Kadastro Gen. Müd.	Harita ve Kadastro Müh.

Yabancı Dil

İngilizce

Yayınlar

1. Özmüş, L., “Desantralizasyon (Yerelleşme) ve Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı”, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Cilt 1: 669-685, 2005.

Hobiler

Futbol oynamak, Bilgisayar teknolojileri, Müzik, Kitap okumak