

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KENTSEL GELİŞME ALANLARININ ÇOK YÖNLÜ DÜZENLENMESİNDE
İMAR UYGULAMALARI: VAN ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Okan TIRAK

**ŞUBAT 2017
TRABZON**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KENTSEL GELİŞME ALANLARININ ÇOK YÖNLÜ DÜZENLENMESİNDE
İMAR UYGULAMALARI: VAN ÖRNEĞİ**

Okan TIRAK

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 24/01/2017

Tezin Savunma Tarihi : 10/02/2017

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Cemal BIYIK

TRABZON 2017

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalında

Okan TIRAK Tarafından Hazırlanan

**KENTSEL GELİŞME ALANLARININ ÇOK YÖNLÜ DÜZENLENMESİNDE
İMAR UYGULAMALARI: VAN ÖRNEĞİ**

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 24 / 01 / 2017 gün ve 1686 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda
YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Prof. Dr. Cemal BIYIK

Üye : Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU

Üye : Yrd. Doç. Dr. Volkan BAŞER

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programında Prof. Dr. Cemal BIYIK danışmanlığında hazırlanmıştır.

Tezin hazırlanması aşamasında bana gösterdiği hoşgörü, sabır ve yol göstericiliği için hocam Prof. Dr. Cemal BIYIK' a teşekkürler ederim. Yaptıkları olumlu eleştiri ve katkılarından dolayı hocalarım Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU' ya ve Yrd. Doç. Dr. Volkan BAŞER' e çok teşekkür ederim.

Her aşamada bana destek olan eşim Mimar Zehra Ezgi TIRAK' a, tez çalışmamda katkılarını esirgemeyen bilgi belge temin ettiğim kamu kurumlarında görevli harita mühendislerine teşekkürü borç bilirim.

Okan TIRAK

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Gelişme Alanlarının Çok Yönlü Düzenlenmesinde İmar Uygulamaları: Van Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Cemal BIYIK’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 10 /02 /2017

Okan TIRAK

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
ÖZET.....	VIII
SUMMARY	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ	X
TABLolar DİZİNİ.....	XII
SEMBOLLER DİZİNİ	XIII
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş	1
1.1.1. Problemin Tanımı	2
1.1.2. Çalışmanın Amacı	3
1.1.3. Metodoloji	3
1.2. Mülkiyet Kavramı.....	4
1.3. Şehir ve Şehirleşme Kavramı	4
1.4. Plan Türleri	5
1.4.1. Bölge Planları	6
1.4.2. Çevre Düzeni Planı.....	6
1.4.3. Nazım İmar Planı.....	7
1.4.4. Uygulama İmar Planı.....	7
1.5. İmar Planlarının Uygulama Yöntemleri	8
1.5.1. Kamulaştırma Yöntemi.....	8
1.5.2. İlgilisinin Talebi Üzerine Yapılan Uygulamalar	9
1.5.2.1. Sınır Düzeltmesi	10
1.5.2.2. Kamusal Alanlara Bedelsiz Terk, Tevhid ve İfraz	10
1.5.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Şuyulandırma).....	11
1.5.3.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Temel Kavramlar	12
1.5.3.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Amacı	14
1.5.3.4. Düzenleme Yapım Sorumluluğu	14
1.5.3.5. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi	15
1.5.3.6. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımı.....	15
1.5.3.7. Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar	17

1.5.3.8.	Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulamalarının Genel İptal Nedenleri	18
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	20
2.1.	Çalışma Alanı Seçimi	20
2.3.	Planlamaya Esas Kurum Görüşleri.....	22
2.3.2.	Devlet Su İşleri (DSİ) 17'nci Bölge Müdürlüğü Görüşü	23
2.3.3.	Karayolları 11'inci Bölge Müdürlüğü Görüşü	25
2.4.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Hazırlanan İmar Planları.....	25
2.5.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Yapılan AAD Uygulamaları.....	30
2.6.	Yapılan İmar Plan Revizyonları	31
2.7.	Çevre Yolu Arazi Ediniminde AAD Yöntemi ve Mevzuat Açısından İrdelenmesi	34
2.8.	26.09.2016 tarih ve 2016/9301 Sayılı KHK.....	36
3.	BULGULAR VE İRDELEME.....	38
3.1.	İmar Planları Hakkında Edinilen Bulgular	38
3.1.1.	İmar Planı İçinde Kalan ENH İle İlgili Bulgular.....	38
3.1.2.	İmar Planı İçinde Kalan Dereler ve VAİSH İle İlgili Bulgular	39
3.1.3.	İmar Planı İçinde Kalan VÇY İle İlgili Bulgular	40
3.2.	Van Çevre Yolu ve Etrafını Kapsayan AAD Uygulamalarının Teknik Açısından İrdelenmesi	40
3.2.1.	1'inci Etap AAD Uygulamasının Teknik Açısından İrdelenmesi.....	40
3.2.1.1.	1'inci Etap AAD Uygulaması DOP ve KOP Hesabı	41
3.2.1.2.	AAD Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Kadastro Durumu.....	43
3.2.1.3.	Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Mülkiyet Durumu	43
3.2.1.4.	Parselasyon ve Dağıtım	44
3.2.2.	2'nci Etap AAD Uygulamasının Teknik Açısından İrdelenmesi	50
3.2.2.1.	2'nci Etap AAD uygulamasının DOP ve KOP Hesabı	50
3.2.2.2.	AAD Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Kadastro Durumu.....	52
3.2.2.3.	AAD Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Mülkiyet Durumu.....	52
3.2.2.4.	Parselasyon ve Dağıtım	53
3.3.	15.09.2014 Tarihli İmar Plan Revizyonunun 1'inci Etap AAD'ne Etkisi	57
3.4.	16.02.2015 Tarihli İmar Plan Revizyonunun 2'nci Etap AAD'ye Etkisi.....	59
3.5.	AAD Uygulamalarına Açılan Davalar	60
3.5.1.	AAD Uygulamaları Hakkında Açılan Davalar ve Sonuçları.....	60

3.5.2.	Yargı Kararlarının Değerlendirilmesi.....	64
4.	SONUÇLAR.....	65
5.	ÖNERİLER	67
6.	KAYNAKLAR.....	69
7.	EKLER	73
ÖZGEÇMİŞ		



ÖZET

KENTSEL GELİŞME ALANLARININ ÇOK YÖNLÜ DÜZENLENMESİNDE İMAR UYGULAMALARI: VAN ÖRNEĞİ

Okan TIRAK

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Cemal BIYIK

2017, 72 Sayfa, 8 Sayfa Ek

Ülkemizde artan nüfus ve her geçen gün trafiğe çıkan araç sayısının artması, özellikle şehir merkezlerinde trafik sorununu hat safhaya çıkarmaktadır. Çevre yolları, kentlerin bu trafik sorununa alternatif sunmakta ve transit geçişler için çok önemli görevler üstlenmektedir. Çevre yolları geçtikleri kentsel gelişme alanlarını bir cazibe bölgesi haline dönüştürmekte ve bu alanlardaki arazilerin değerlerine pozitif yönde etki etmektedir. Arazi değerlerinin pozitif yönde etkilenmesi kamulaştırma maliyetlerini arttırmaktadır. Kamulaştırma maliyetlerinin artması kamu yatırımlarının gecikmesine sebep olabilmektedir.

Van çevre yolu için arazi edinimi kamulaştırma işlemine girilmeden arazi ve arsa düzenlemesi ile sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak yargıya intikal eden AAD uygulamaları hakkında, gerek yasal boşluklar gerekse uygulamalarda yapılan teknik hatalardan dolayı iptal/yürütmeyi durdurma kararları alınmıştır. Bu sebeple Van çevre yolu yapım çalışmalarına geçilememektedir. Başka bir ifade ile kamu yatırımları gecikmektedir.

Bu çalışmada kamu yatırımlarının en az maliyet ile hayata geçirilmesi noktasında kamulaştırma ve AAD uygulamaları ele alınmıştır. AAD uygulamalarındaki iptal ve yürütmeyi durdurma kararları ışığında alternatif çözüm yaklaşımlarının araştırılması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Van Çevre Yolu, arsa ve arazi düzenlemesi, kamulaştırma, kentsel gelişme alanı

SUMMARY

ZONING IMPLEMENTATIONS TOWARDS MULTI-DIRECTIONAL ARRANGEMENT ON URBAN DEVELOPMENT AREAS: A CASE STUDY OF VAN

Okan TIRAK

Karadeniz Technical University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatics Engineering Graduate Program
Supervisor: Prof. Dr. Cemal BIYIK
2017, 72 Pages, 8 Pages Appendix

The increasing population in our country and increasing of the number of vehicles that are passing through day by day, especially causes the traffic problems in the city centers. Highway offer an alternative to the cities' traffic problem and have very important tasks for transits. The highway turn the urban development areas into a zone of attraction and have positive impacts on the values of the lands in these areas. Influence of land values in the positive increases the expropriation costs. Expansion of expropriation costs may cause the delay of public investments.

Land acquisition for Van highway was provided thanks to land readjustment methods rather than expropriation. It is known that some cases occur in the Van Administrative Court, some them was finished with the cancellation and stay of execution because of some technical problems and legal inconsistency in the land implementation based on land readjustment. So, establishment of the Van highway Works has not been started. In other words, public investment based on this highway has been delayed.

In this study, it was investigated the two methods, expropriation and land readjustment, to implement public investment with minimum cost. It is aimed to explore the alternative solution approaches on land readjustment implementations in the light of cancellation and stay of execution on the LR implementations.

Keywords: Van highway, Land readjustment, expropriation, urban development areas

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1. Çalışma Alan.....	21
Şekil 2.2. 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Elmalık Etabı).....	26
Şekil 2.3. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Elmalık Etabı).....	26
Şekil 2.4. 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Güney Etabı).....	28
Şekil 2.5. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Güney Etabı).....	29
Şekil 2.6. 1'inci ve 2'nci Etap AAD Sınırları.....	30
Şekil 2.7. Ölçekli TOKİ altyapı revizyonu	31
Şekil 2.8. 1/1000 Ölçekli İçme Suyu Hattı Revizyonu (Edremit Etabı).....	32
Şekil 2.9. 1/1000 Ölçekli İçme Suyu Hattı Revizyonu (Güney Etabı).....	32
Şekil 2.10. Daha Önce Belirlenen AAD Etapları ve 2016/9301 sayılı KHK ile Belirlenen Bölge.....	36
Şekil 3.1. ENH altı ve çevresi planlaması.....	37
Şekil 3.2. Dere ve etrafı planlaması.....	38
Şekil 3.3. 1'inci Etap AAD Uygulama Sınırı Google-Earth Uydu Görüntüsü....	40
Şekil 3.4. 1'inci Etap AAD Sahasında Kalan Kadastro Parselleri Mülkiyet Durumu.....	42
Şekil 3.5. 64 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı.....	43
Şekil 3.6. 68 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı.....	44
Şekil 3.7. 159 ve 160 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı.....	45
Şekil 3.8. 522 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı.....	46
Şekil 3.9. Kurubaş Köyiçi Mevkii.....	47
Şekil 3.10. İmar Yoluna Çıkışı Olmayan Parsel.....	48
Şekil 3.11. İmar Yoluna Çıkışı Olamayan Parseller.....	48
Şekil 3.12. 2'nci Etap AAD Uygulama Sınırı Uydu Görüntüsü.....	49
Şekil 3.13. 2'nci Etap AAD Sahasında Kalan Kadastro Parselleri Mülkiyet Durumu.....	52
Şekil 3.14. 18 No'lu Parselin Derinliği.....	54
Şekil 3.15. 3232 Ada 1 No'lu Parsel.....	55
Şekil 3.16. 3207 Ada 3 Parsel No'lu İmar Parseli.....	56
Şekil 3.17. İmar Plan Revizyonu Öncesi Parsel Durumu	57
Şekil 3.18. İmar Plan Revizyonu Sonrası Parsel Durumu.....	57

Şekil 3.19.	İmar Plan Revizyonu Öncesi Parsel Durumu	58
Şekil 3.20.	İmar Plan Revizyonu Sonrası Parsel Durumu.....	58
Şekil 3.21.	DSİ Talebi İle Yapılan İmar Plan Revizyonu Sonrası İmar Parselleri 301 Sayılı KHK İle Belirlenen Bölge.....	59



TABLÖLAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 2.1.	ENH hatlarının yapılaraya olan en küçük yatay (Resmi Gazete, 2000).....	22
Tablo 2.2.	Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları (Resmi Gazete, 2000).....	23
Tablo 2.3.	İmar Planı Alan Dağılım Tablosu.....	27
Tablo 2.4.	Alan Dağılım Tablosu.....	29
Tablo 3.1.	1'inci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapılmadan).....	40
Tablo 3.2.	1'inci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapıldıktan Sonra).....	41
Tablo 3.3.	2'nci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapılmadan).....	50
Tablo 3.4.	2'nci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapıldıktan Sonra).....	50
Tablo 3.5.	Ada 11 No'lu Taşınmazın Kadastro Bilgileri.....	53
Tablo 3.6.	1 Ada 11 No'lu Taşınmaza Ait Dağıtım Cetveli.....	53

SEMBOLLER DİZİNİ

VÇY	: Van Çevre Yolu
AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
ÇBS	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DOP	: Düzeleme Ortaklık Payı
DSİ	: Devlet Su İşleri
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
KOP	: Kamu Ortaklık Payı

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kent planlarında öngörülen konut, eğitim, sağlık, kültür ve spor hizmetleri ve ekonomik etkinlikler için, kent içinde toprak üzerinde yerleşmek zorunluluğu vardır. Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre belirli miktarlarda kentsel toprağa gereksinim duyulur. Bütün bunlar, kentsel toprağa olan istemi arttıran etmenlerdir. Bu tesislerin yapılması için gerek kamunun gerekse özel kesimin artan kent toprağı istemi, toprağın değerini de sürekli olarak arttırır. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa dönüştürülmesi, sonra alt yapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması, arsa değerini yeniden arttırır (Keleş, 2006).

Dünya nüfusu son 40 yılda ikiye katlanmıştır. Büyüme oranı kırsal alanlarda düzenli bir şekilde artarken kentsel alanlarda üçe katlamıştır (Bergman, 1986) Artan kent nüfusuna bağlı altyapı isteklerini karşılamak, sınırlı olan doğal ve ekonomik ve karşılanması mevcut yöntemlerle zorlaşmıştır (Karataş, 2007).

Uslu ve Uzun 2014'ün aktardığına göre "Türkiye'de kentleşme 1950'lerde %25'lerdeyken bu oran 2012'de %77'ye ulaşmıştır. Nüfus artışının yanında kırdan kentlere göçler kentlerde konut ihtiyacını oldukça arttırmıştır. Şehirlerdeki bu hızlı kentleşmenin sonucunda gecekondulaşma, çevresel bozulma ve mevcut altyapının bozulması gibi sorunlarla karşılaşmıştır (URL-1, 2017).

Dünya da olduğu gibi ülkemizde de kentlerdeki nüfus gün geçtikçe artmaktadır. Artan nüfusa bağlı olarak ihtiyaçlar da artmaktadır. Toprağın çoğaltılamaz olması artan ihtiyaçlar karşısında yeni sürdürülebilir yaklaşımların ortaya konulması gerekliliğini doğurmuştur.

Bugün birçok kentimiz trafik, yeşil ve açık alanların az olması, alt yapı yetersizliği, çarpık kentleşme gibi problemlerle uğraşmaktadır. Bu sorunların temel kaynağı kırsal alanlardan kente doğru yaşanan yoğun göçlerdir.

Kentlerimizin mevcut yerleşim alanlarında yaşanan sorunların kentsel gelişim alanlarına da taşınmaması için; imar plan uygulamalarının zamanında yapılması ve buna bağlı olarak kentsel altyapı ve sosyal donatı alanları için gerekli arazilerin kamu eline geçmesinin yapılaşmadan önce sağlanması gerekmektedir. Bunu sağlarken de kamu yatırımları maliyetlerinin en aza indirilmesi ve zamanında gerçekleştirilmesini sağlamak gerekmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) sorumluluğunda yapılan çevre yolları için gerekli arazi edinimi genellikle kamulaştırma yöntemi ile sağlanmaktadır. Özellikle çevre yolu gibi büyük kamu hizmetlerinin yer aldığı kentsel gelişme alanlarındaki taşınmazların değerleri oldukça yükselmektedir. Bu da kamulaştırma maliyetlerini arttırmaktadır. Kamu kaynaklarının daha etkin kullanılması ve gelecek nesillere de aktarılabilmesi açısından kamulaştırma sürdürülebilir bir yöntem değildir.

Van çevre yolu (VÇY) arazi edinimi için de kamulaştırma yöntemi yerine arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) yöntemi uygulanmıştır. Yargıya intikal eden uygulamalar hakkında gerek hukuki boşluklardan gerekse teknik hatalardan ötürü yürütmeyi durdurma ya da iptal kararları alınmıştır. Çevre yolu arazi ediniminin AAD uygulama yöntemi ile sağlanması amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda bazı düzenlemeler yapılmış ve Van İli çevre yolunu konu edinen Kanun Hükmünde Kararname (KHK) yayımlanmıştır.

Bu çalışmada AAD uygulamaları hakkında verilen yargı kararları ve uygulama verileri irdelenerek yürütmeyi durdurma ya da iptal kararlarının nedenlerinin ortaya konularak çözüme yönelik öneriler getirilmesi amaçlanmıştır.

1.1.1. Problemin Tanımı

41 kilometre uzunluğundaki VÇY güzergâhının 23 kilometrelik bölümü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (ÇŞB) hazırlamış olduğu imar planlarına dâhil edilmiştir. İmar planına dâhil edilen çevre yolu için gerekli arazi edinimi etaplar halinde yapılması planlanan AAD uygulamaları ile sağlanmaya çalışılmıştır. 5 etapta yapılması planlanan AAD uygulamalarından 1'inci ve 2'nci etap AAD uygulama işlemleri yapılarak tapu tescilleri yapılmıştır. Diğer 3 etap uygulama sahasında kalan taşınmazların tapu kütüğüne ise "İmar Düzenlemesine Alınmıştır" belirtimi yapılmıştır. İşlemleri tamamlanan 1'inci ve 2'nci etap AAD uygulamaları hakkında hak sahiplerinin bölge idare mahkemelerinde

açtıkları davalar neticesinde uygulamalar hakkında iptal yürütmeyi durdurma kararları alınmıştır.

Alınan bu kararlar kentsel gelişim alanlarında yapılması planlanan kamu yatırımlarının gecikmesine neden olmaktadır. Kamu yatırımlarının zamanında gerçekleşmesi ve kentsel gelişim alanlarının AAD uygulamaları ile şehircilik ilkelerine uygun olarak yapılandırılması açısından hukuki ve teknik sorunların varlığı ve bu sorunlar için alternatif çözüm önerilerinin ortaya konulmamış olması çalışmada problemin tanımı olarak ele alınmıştır.

1.1.2. Çalışmanın Amacı

KGM imar planına denk gelen yol projelerinde kamulaştırma külfetine girmemek için ilgili kurumlarla (belediyeler) yapılan protokol ile yolun AAD ile arazi ediniminin düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanması yoluna gidebilmektedir. Ancak AAD uygulamaları gerek hukuki boşluklar nedeni ile teknik açıdan yapılan hatalar nedeni ile üzerinden yıllar geçse bile açılan davalar neticesinde iptal edilebilmekte ve bu da yine kamu yatırımların gecikmesine yol açmaktadır.

Bu çalışmada Van ilinde 2011 yılında meydana gelen depremlerin ardından ÇŞB tarafından Van çevre yolunu kapsayacak şekilde yaptırılarak onaylanan imar planları ile bu planların esas alınarak yapılan 1'incive 2'nci Etap Van Çevre Yolu ve Etrafiimar uygulamalarının iptal nedenlerinin yürürlükteki mevzuat kapsamında ve teknik açıdan irdelenmesi, çevre yolu gibi kentlerin gelişimine önemli katkıda bulunan kamu yatırımlarının AAD uygulamaları ile kamulaştırma külfetine girilmeden zamanında hayata geçirilmesi açısından teknik ve hukuki çözüm önerilerinde bulunulması amaçlanmıştır.

1.1.3. Metodoloji

Bu çalışmada aşağıdaki işlem adımları esas alınmıştır:

- İlgili kamu kurum ve kuruluşlarından konu ile ilgili olarak bilgi ve belge temin edilmeye çalışılmıştır.

- Elde edilen bilgi ve belgelerin ışığında çevre yolu arazi ediniminin AAD ile sağlanması mevzuat açısından irdelenmiştir.
- Yapılan AAD uygulamalarının parselasyon planlarının ve dağıtım cetvelleri teknik açıdan irdelenmiştir.
- Uygulamalar hakkında alınmış yargı kararlarını incelenmiştir.
- Uygulamaların iptaline ya da durdurulmasına neden olan hususlar tespit edilmiştir.

1.2. Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet sözcüğü, Arapça "mülk" sözcüğünden türemiştir. Mülk; büyüklük, saltanat anlamındadır. Mülk kökünden türeyen bütün sözcüklerde, "güç, kuvvet, iktidar, egemenlik" anlamları bulunur. Mülke sahip olan kişiye malik denir. (Karagöz, 2010)

Toprak sahibi olma arzusu insanlarda çok eskiden beri vardır. Bunun sonucu olarak ortaya çıkan taşınmaz mal (gayrimenkul) ifadesi zaman zaman mülk, toprak, arazi gibi kelimelerle de ifade edilmiştir. Mülk kelimesi Arapça olup, bir şeye hükmetme, zapt ve tasarruf altına alma anlamına gelir. Mülk sahibi olan kimselere “melik” veya “malik” denilmiştir. Geçmişte, melik kelimesi hükümdarlar için de kullanılmış olup; mülk sahibi, azamet (büyüklük) ve şevket (gösterişlilik) sıfatlarını kapsar. (Tüdeş ve Bıyık, 2001)

1.3. Şehir ve Şehirleşme Kavramı

Şehir, alan ve nüfus yönünden belirli bir düzeye erişmiş, değişik sektörlerde çalışan insanların yaşadığı mekândır (Yıldız, 2014).

Nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı, kent, site, olarak tanımlanır (URL-2, 2016).

Planlama ise önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama süreci yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı

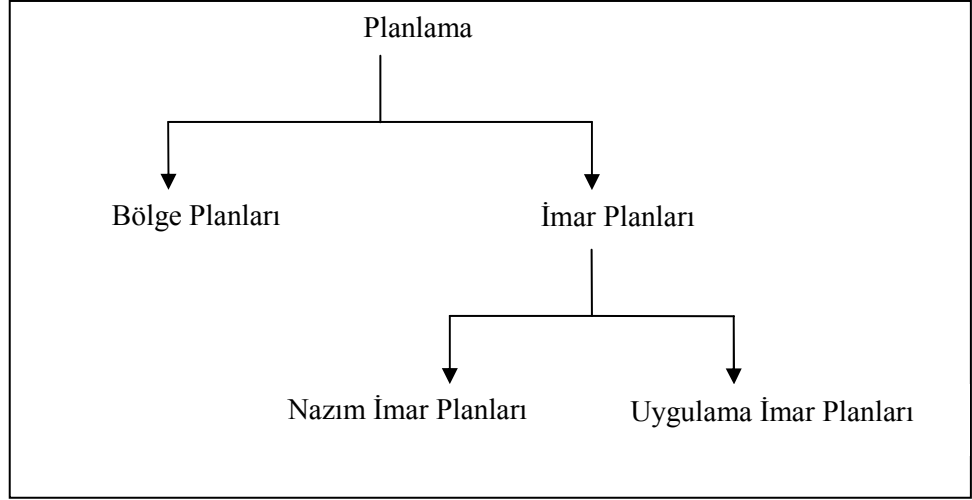
olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan bakıldığında, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasındaki bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir (URL-3, 2016).

Şehirleşmeyi farklı tanımlamak her ne kadar mümkün görünse de şehirlerin bir düzen içerisinde işlemesi ancak sorunların tespiti, bu sorunların çözüm önerileri, geleceğin gerçek, yapılabilir ve sürdürülebilir bir planlama ile gerçekleştirilebilir. Şehirlerin, sınırsız ihtiyaçları karşılamak üzere sınırlı kaynakları en verimli ve sürdürülebilir şekilde planlanması gerekir. Bu da imar planları ve bu planların uygulanması ile sağlanabilir.

1.4. Plan Türleri

3194 Sayılı İmar Kanunu "Planlama Kademeleri" başlığı altında belirtildiği üzere Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; “Bölge Planları” ve “İmar Planları”; İmar planları ise, “ Nazım İmar Planları” ve “ Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanır (Şekil 1.1.). Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir (Resmi Gazete, 1985).

Planlama kademelerinde belirtilen plan türlerine ilâve olarak çevre düzeni planından da söz edilebilir.



Şekil 1.1. Plan Türleri

1.4.1. Bölge Planları

Ortak nitelikler taşıyan bölgenin planlı gelişmesini sağlamaya yönelik olarak gerçekleştirilen planlardır. Kalkınma planlarında değinilemeyen ve düzenlenmesi uygun olmayan ayrıntıları bölgesel düzeyde ele alan, imar planları için bakış açısı getiren bölgenin kendi içerisinde dengeli gelişmesini ve korunmasını hedefleyen, milli ekonomi açısından bölgelerin potansiyellerini tespit eden, yatırım altyapısını düzenleyen, arazilerin dengeli ve verimli kullanımını içeren planlara bölge planları denir. 1/25.000 ölçeği üzerindeki planlardır (URL-4, 2017).

1.4.2. Çevre Düzeni Planı

Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanan Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma ve kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder [URL-3, 2016].

1.4.3. Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planları; Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılır ve alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur. Aykırı uygulamalar imar suçu işlenmesi anlamına gelmektedir [URL-3, 2016].

1.4.4. Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır 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 düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır [URL-3, 2016].

Diğer bir tanıma göre hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan uygulama imar planı olarak tanımlanır [URL-3, 2016].

İmar planlarının yapımı sadece modern bir kentleşmenin ilk adımıdır. Planların uygulanabilir olması ve uygulanmaya konulması ile ancak en iyi sonuçlar elde edilebilir. Aksi halde kısıtlı kaynakları en iyi şekilde kullanmayı öngören planlar dahi kâğıt ortamındaki bir haritadan öteye geçemez. Dolayısıyla hazırlanan imar planlarının en kısa sürede uygulanması gerekmektedir.

1.5. İmar Planlarının Uygulama Yöntemleri

İmar planları; bir belde yaşayan insanların yaşadıkları çevre ile olan ilişkilerini sağlıklı bir şekilde oluşturmaya yarayan, insanların ihtiyaç duydukları sosyal, kültürel alanları oluşturmak amacı ile yapılırlar. İhtiyaç duyulan ve imar planlarında gösterilen bu alanların arazide fiili olarak yaratılması ülkemizdeki mevzuat çerçevesinde kamulaştırma, ilgisinin talebi üzerine yapılan işlemler AAD yöntemi (18'inci madde uygulaması) olmak üzere üç farklı yöntemle mümkündür (Yıldız, 2014).

1.5.1. Kamulaştırma Yöntemi

Kamulaştırma, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satışır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan kamulaştırma hakkı ile ortaya çıkmaktadır (Kitay, 1985).

İmar planlarında yol, meydan, çocuk bahçesi, park, otopark, trafo gibi belde de kamu tesislerine, hayvan kesim yeri (mezbaha), toptancı hali, garaj, itfaiye gibi belediye hizmet binalarına ayrılmış yerler ile okul, hastane, kreş, resmi kurum hizmet alanları vardır. Bu tesis ve binalar ihtiyaca göre şehir yüzeyine serpiştirilmiştir. Tesis ve binaların planda yerleştirildiği araziler çoğu kez belediye ve kamu kurumlarının mülkiyetinde değildir. Öte yandan tesis ve binaların yapılabilmesi için bu arazilerin öncelikle kamuya mal edilmesi gerekir. İşte kamu yararının gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyetteki taşınmazların, kamu yönetimlerince kamu mülkiyetine zorla geçirilmesine kamulaştırma (istimlâk) denir. Kanun diline daha yakın bir tanım ise şöyledir. “Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlere tahsis edilmek (özülenmek) üzere özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek mülk edinilmesidir” (Yıldız, 2014).

Kamulaştırma yapmak suretiyle imar uygulaması, normal şartlarda ilgili idare için cazip bir uygulama değildir. İdarenin kamulaştırma yapmak suretiyle vatandaşlara parsel dağıtması gibi bir durum söz konusu değildir (Koçak ve Beyaz, 2011).

Bostancı, 2000'in aktardığına göre “Mülkiyet hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran kamulaştırma işlemi, kamu açısından uzun, pahalı, zorluklar içeren ve bireyler arasında çoğunlukla eşitsizlikler oluşturan bir yöntemdir (Köktürk, 1997). Bu

özellikleriyle kamulaştırmanın, kent planlarının bütüncül ve adaletli bir şekilde araziye yansıtılmasında yetersiz kalacağı ortadadır. Uygulama da, ivedilik gösteren yolların ve resmi kurum alanlarının temininde başvuru bir yöntem olmaktan öteye geçememiştir (Bostancı, 2000)

İmar planlarında kamusal kullanıma ayrılan alanların tamamının kamulaştırma yöntemi ile elde edilmesi durumunda ilgili idareye çok fazla maddi yük getireceğinden bu yöntem genellikle tercih edilmemektedir.

1.5.2. İlgilisinin Talebi Üzerine Yapılan Uygulamalar

İmar planları esas olarak 18'inci madde uygulamasıyla şuyulandırılmak suretiyle yapılır. Ancak, 18 uygulaması yapılmasının geciktiği durumlarda, ilgilisi yapı yapmak istediğinde bir an önce imar parseline kavuşmak isteyebilir. Eğer mevcut parseli imar planında da müstakil bir imar parseline denk geliyorsa, talep etmek suretiyle, İmar Kanunu'nun 15'inci ve 16'ncı maddeleri gereğince bu parseline kavuşabilir (Koçak ve Beyaz, 2011).

Bu uygulama şeklinde; taşınmaz sahibi, kadastro parseli (bağ, bahçe, tarla vs.) üzerinde imar planının getirmiş olduğu hükümleri uygulamak üzere taşınmazın bulunduğu belediye teşkilatına başvurur. Resmi ve teknik işlemler serbest çalışan bir Harita ve Kadaströ Mühendisi tarafında yapılır. Halk arasında parselasyon denen bu yöntemde taşınmazın imar adasına tekabül eden kısımları mevzuat hükümlerine göre parsellenir. Varsa umumi hizmetlere ayrılan alanlara (yol, meydan, park vb.) rastlayan kısımları söz konusu hizmetlere tahsis edilmek üzere mal sahibine terk ettirilir. Bu yöntemde imar planı uygulaması, mal sahibinin isteği ile gerçekleşmiş olduğundan plan, bir bütün olarak değil bölük pörçük yani kısım kısım uygulanmakta, dolayısıyla planın uygulanması hedefine tam ulaşamamaktadır (Yıldız, 2014).

İmar uygulaması denilince akla hemen 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulaması gelmektedir. Ancak gerek konu ile ilgili (sayısal ve niteliksel) personel yetersizliği, gerekse daha önce yapılan imar planı uygulamaları nedeniyle imar parseli üretimi ve kamuya kazandırılması gereken alanlar için 3194 sayılı İmar Kanununun 15'inci ve 16'ncı maddesi çerçevesinde talebe bağlı olarak yapılan ayırma, birleştirme, yola terk ve yoldan ihdas işlemlerinden oluşan imar planı uygulamaları ülkemizde yaygın şekilde devam etmektedir (Yıldırım ve Barışcan, 2013).

Çelik, 2013'ün aktardığına göre "İfraz ve Tevhid: Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz tevhid (ayırma-birleştirme) en çok kullanılan şekildir" (Yomralıoğlu, 1997).

Kağızmanlı, 2009'un aktardığına göre "15.ve 16. maddelere göre vatandaşın talebi ve masrafları karşılaması dikkate alınarak imar planları parsel bazında uygulanmaya çalışılmaktadır. Bunun sonucunda plan yapılırken hedef alınan eşit katılımlı DOP ilkesinden uzaklaşmakta ve çeşitli sosyal, teknik problemler ortaya çıkmaktadır" (Eren, 2001).

İlgilisinin isteği üzerine yapılan bazı imar uygulamaları aşağıdaki gibidir.

1.5.2.1. Sınır Düzeltmesi

Kağızmanlı, 2009'un aktardığına göre "İki parsel arasında, taşınmazın kullanımını etkileyen sınırın olması ve bunun parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin anlaşmasıyla gerçekleştirilen düzeltme işlemidir. Örneğin, elverişsiz sınıra sahip bir parsel binanın yerleştirilmesini zorlaştıran sınırın anlaşma yoluyla düzeltilmesi veya geçmişten gelen kullanımında binanın tecavüzlü görünmesi durumunda sınırın parsel sahiplerinin anlaşmasıyla düzeltilmesidir. Sınır düzeltmesi gerçekleştirildikten sonra parsel alanlarının değişmemesi şarttır (İspir, 2006).

1.5.2.2. Kamusal Alanlara Bedelsiz Terk, Tevhid ve İfraz

Terk; Taşınmazın imar planına uygun hale getirilmesi için imar planlarında yol, otopark, yeşil alan gibi kamusal hizmetlere rastlayan kısımların, taşınmaz sahiplerinin isteğine göre ya da re'sen plandaki fonksiyonda kullanılmak üzere bedelsiz olarak kamuya bırakılması işlemidir (Çelik, 2013).

Tevhit (Birleştirme); Tapu kütüğünün ayrı, ayrı sayfalarında kayıtlı, birbirine bitişik, iki ya da daha fazla parselin, ilgilisinin talebi üzerine İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince tek bir parsel numarası altında birleştirilerek, kütüğün ayrı bir sayfasına tescili ile tek bir tapuya bağlanması işlemidir. Yapılan birleştirme işleminin imar mevzuatına uygunluğu onaylatılır. İmar uygunluğu belediye ve mücavir alan içinde belediye dışında il özel idaresidir (URL-5, 2017).

İfraz (Ayırma); Tapu kütüğünün müstakil bir sayfasında kayıtlı taşınmazın; ilgisinin talebi üzerine İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince iki ya da daha fazla parçaya ayrılıp, yerine göre belediye encümeni ya da il özel idaresi kurulu kararına bağlandıktan sonra, yeni oluşan her bir parçanın ayrı bir parsel numarası altında ayrı bir kütük sayfasına kaydedilmesi işlemine ayırma denir (URL-5, 2017). İfraz işlemi iki şekilde olabilir.

1) Parselasyon niteliğinde olan ifraz; İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir (Tüdeş ve Bıyık, 2001).

2) Parselasyon niteliğinde olmayan ifraz; Kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca bir parselin birden fazla parçaya ayrılması işlemidir (Tüdeş ve Bıyık, 2001)

İfraz ve tevhid işlemiyle yapılan uygulamalar geniş kapsamlı olmayıp, sadece kadastro parselini daha kullanışlı hale getirmek için yapılır (Tüdeş ve Bıyık, 2001)

Uzun, 1992'nin aktardığına göre "bu tür uygulamalar ile imar planlarının getirdiği nimet ve külfet dengesi sağlanamaz. Çünkü bazı parsellerin kamuya rastlayan alanı %10'dur, bazısında ise tümü kamu alanına rastlar. Yani bu tür uygulamalar ile imar planının bulunduğu bölgedeki kişilere, planla gelen değer artışı adaletli olarak paylaştırılmaz (Gürler, 1983).

1.5.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Şuyulandırma)

Arsa düzenlemesinde amaç; arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi, yeni oluşan parsellerin eşitlik ilkesine göre dağıtılması, imar planında genel hizmetlere ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanması ve bu umumi hizmet tesislerinden arsa ve arazilerin yararlanmasını sağlamaktır (Yakar, 2000).

Bu amacı gerçekleştirmek üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde birinci paragrafı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, dışında ise valiliklere; imar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri, malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbiri ile yol fazlalıkları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirme, bunların yeniden imar planına uygun ada ve

parsellere ayırma, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtma ve resen tescil işlemlerini yaptırma yetkisi vermiştir (Koçak ve Beyaz, 2011).

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; Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, yeşil alan, genel otopark, ibadet yeri ve karakol gibi yerler için, yasa koyucunun saptadığı yüzde kırka kadar kısmını, düzenleme ortaklık payı olarak alabilmesi şehirlerin dengeli biçimde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesine yöneliktir (URL-6, 2017).

Arsa ve arazi düzenlemesi, ifraz ve tevhidin daha geniş alanlara uygulanabilen bir şekli olarak görülür ise de aralarında önemli farklar vardır (URL-7, 2017).

AAD ile kadastral taşınmazlar; imar planı esaslarına uygun olarak konum, şekil, büyüklük ve malik yapısı bakımından amaca uygun olarak yeniden biçimlendirilmektedir. Aynı zamanda bazı teknik ve sosyal altyapı donatı alanları da ilgili kamu kurumuna bedelsiz olarak aktarılmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001).

1.5.3.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Temel Kavramlar

Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır (Resmi Gazete, 1985).

Düzeleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar plânına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır (Resmi Gazete, 1985).

Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tespit edilen karşılığı bedeldir (Resmi Gazete, 1985).

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır (Resmi Gazete, 1985).

Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir (Resmi Gazete, 1985).

Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir (Resmi Gazete, 1985).

Tahsis Cetveli: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir (Resmi Gazete, 1985).

Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür (Resmi Gazete, 1985).

Kroki: Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir (Resmi Gazete, 1985).

Röperli Kroki: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir (Resmi Gazete, 1985).

Ebadlı Kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tesbit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir (Resmi Gazete, 1985).

Uygulama Krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir (Resmi Gazete, 1985).

Parselasyon Plânı: İmar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rövele ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır (Resmi Gazete, 1985).

Hata Sınırı: Ölçü değerleri ile plân değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır (Resmi Gazete, 1985).

Teknik Yönetmelik: 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmelik (Resmi Gazete, 1985).

Bu kavramlara ek olarak ilerleyen zamanlarda AAD uygulamalarında sıklıkla karşımıza çıkabilecek erişme kontrolü sağlanan yol kavramını vermekte yarar vardır.

Erişme kontrolü: Transit trafiğe tahsis edilen karayollarında, yaya, hayvan ve motorsuz taşıt ve araçların girmesinin engellenerek, ancak izin verilen motorlu taşıtların yararlandırıldığı, belirli yerler ve şartlar dışında giriş ve çıkışın yasak olduğu, trafiğin özel bir kontrole tâbi tutulmasına ilişkin uygulamayı ifade eder (Resmi Gazete, 2010).

1.5.3.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Amacı

İmar uygulamasından beklenen düzgün yapılaşmanın yanı sıra, aynı zamanda o belde halkının oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, sağlık, sosyal, kültürel ve güvenlik ihtiyaçlarına da çözüm bulmaktır. Bu olanakların sağlanması, zeminde bazı tesislerin yapımını da gerektirir. Bütün bu tesisler için uygulama sahası içerisinde yer ayrılmasına, bunun için de kaynağa ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu kaynak düzenleme sahasına giren tüm taşınmazlardan, yüzölçümlerine göre eşit oranda kesinti yapılmak suretiyle sağlanır (Koçak, 2009).

Öksüz 2011 ‘in aktardığına göre “Düzenlemeye alınan taşınmazlar bakımından adaleti sağlamayı amaçlayan bu ilkelerin yanında kamu yararı için de bazı amaçlar belirlenmiştir. Bunlar; kentsel gelişmenin denetiminin kamu elinde tutulması için düzenleme bölgelerinin imar planı gelişme etaplarına ve imar programlarına bağlı kalınarak belirlenmesi. Seçilen düzenleme bölgesinin kentsel altyapı ihtiyacının, kamu organlarına fazla yük olmadan, olabildiğince doğrudan faydalanan taşınmaz sahiplerinden karşılanması. Özellikle kentsel gelişme alanlarında ortaya çıkan taşınmaz değer artışının kısmını ele geçirmektir” (Uzun, 2000).

1.5.3.4. Düzenleme Yapım Sorumluluğu

Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinin 4'üncü maddesine göre “Büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritaların kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek veya tüzel kişilerce üretilmesi veya ürettirilmesi durumlarında, proje kapsamında olsa bile, yetki ve sorumluluk yasal yetkiyi haiz bir jeodezi ve fotogrametri (harita, harita ve kadaströ) mühendisi tarafından üstlenilir (Koçak ve Beyaz, 2011).

Düzenleme işlemini yapacak olan belediye ya da valilik bünyesinde çalışan Harita ve Kadastro Mühendisi düzenleme işlemini üstlenebilir. Ya da ilgili düzenlemeyi yapan kurum ihale yapmak suretiyle düzenleme işlemini yaptırabilir (Koçak ve Beyaz, 2011).

1.5.3.5. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Arazi ve arsa düzenleme sınırı, düzenleme yapılacak alanın belirlenmesi için yapay olarak belirlenen sınırdır. Gerçekte böyle bir sınır olmadığı gibi, arz (zemin) üzerine işaretlenmesi de söz konusu değildir. Ancak, dengeli bir düzenleme ortaklık payı hesabına esas olacak şekilde uygulama imar planının uygulanmasına araç teşkil etmektedir (Türk ve Türk, 2006).

Düzenleme sınırı;

- a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından,
- b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. Düzenleme sınırı herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir (Resmi Gazete, 1985).

1.5.3.6. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımı

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır;

- a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır,
- b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır,
- c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam

inşaat alanı veya bağımsız bölüm sayıları belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselenirilebilir (Resmi Gazete, 1985).

Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır. Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm sayısı ile orantılı olarak hesaplanır. Hisselendirilmiş parselin Tapu Kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanununun 18'inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır" ibaresi yazılır. Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır. Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınamadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18'inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır. Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir. Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz." (Resmi Gazete, 1985).

İmar uygulamaları sonucu, düzenleme bölgelerinde mülkiyet altyapısı yeniden düzenlenir. Bu düzenleme esnasında uygulayıcıların yasa gereği uyması gereken bir takım parselleme ve tahsis ilkeleri vardır. Uygulayıcı imar planına istinaden yeni mülkiyet sınırlarını belirlerken hangi imar adasında kimlere imar parseli tahsis edeceğini bu ilkeleri dikkate alarak belirler. Bu esnada imar planındaki zorunluluklardan dolayı bazı taşınmazlar (özellikle konumu donatı alanlarına isabet edenler) mutlak suretle bir sirkülasyona tabi tutulacaklardır. Bu aşamada adaletli bir dağıtım çok önemlidir. Dolayısıyla bu tür uygulamaların konusunda uzmanlaşmış deneyimli kişiler tarafından yapılmasının gerekliliği anlaşılmaktadır (Atasoy, Demir, Uzun ve Nişancı, 2002).

Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır. Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır. Bununla beraber dağıtım esnasında parsellerin eski yerlerinden yeni parseller verilmesini engelleyen bir takım zorluklar olabilir. Bunları hukuki, teknik ve fiili zorunluluklar olmak üzere üç grupta toplayabiliriz (Erdoğan ve Ergen, 2005).

- Hukuki Zorunluluklar; Eğer taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi DOP ile elde edilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir (Erdoğan ve Ergen, 2005).

- Teknik Zorunluluklar; imar uygulamasının dağıtım aşamasında aynı yerden imar verilebilmesi için zorunlu kriter, bu alanın imar planıyla konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Taşınmazın bulunduğu alan imar planıyla konut alanına ayrıldığı takdirde aynı yerden parsel verilmesini engelleyen sebepleri teknik zorunluluk olarak ifade edebiliriz. Teknik zorunluluk kadaströ parselinin imar parseline tahsis yapılması aşamasında aynı yerde bulunan diğer parsellerle birlikte değerlendirilmesinden doğmaktadır (Erdoğan ve Ergen, 2005).

- Fiili Zorunluluklar; Taşınmazın DOP kesintisi sonrası geriye kalan alanının bağımsız parsel olamayacak büyüklükte olması halinde bu alana karşılık olarak uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında yakınında veya başka yerden hisse verilmesidir (Erdoğan ve Ergen, 2005).

AAD uygulamalarının iptal olmasına neden olan en önemli etmenlerden biri de imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtım işlemlerinin doğru yapılmamasıdır. Dolayısıyla oldukça dikkat edilmesi gereken bir konudur. Bu çalışmada söz konusu teknik konu üzerinde ayrıca durulacaktır.

1.5.3.7. Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar

AAD çalışmalarının temel girdileri tapu ve kadaströ verileri ile uygulama imar planı verileridir. Bu veriler, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi ve bu madde uygulamasını açıklayan yönetmelik esaslarına göre işleme tabi tutulur. Ancak, uygulamanın öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmak olasıdır (URL-8, 2016).

Bazı yerlerde kadaströ yapılmış olsa bile, imar planının dayandırıldığı hâlihazır harita ile ölçek birliği olmadığı durumda kadaströ haritasının ölçeği, imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Koordinat birliği yoksa koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılmak suretiyle ortak koordinat sistemleri elde edilir. Ayrıca düzenleme bölgesinde bu işler için kullanılacak nitelikte yeterli sayıda sabit noktalar da bulunması gerekmektedir (Bıyık ve Uzun, 1990)

İmar adalarının genişliği yaklaşık 75 - 80 m civarında olabilmektedir. Böyle bir imar adası, ada ayırma çizgisiyle ikiye bölündüğünde ayrık yapı nizamında köşebaşı parselinde cephe genişliği 16m, parsel derinliği 40 m ve alanı 840 m², iç parselde ise minimum 560 m² alanlı parsel üretilmesini gerektirecektir. Kadastro parsellerinin küçük olduğu böyle imar adalarında, parselasyonda belirtilen büyüklükte müstakil imar parseli üretilmeyeceğinden, beraberinde birçok zorlukları da getiren hisseli parselasyon gerekecektir (Akyol, 1992).

18. madde uygulamasında, parselasyon planları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni onayından sonra bir ay süreyle ilana çıkarılır. Bu süre içinde parsel sahipleri tarafından yapılan itirazlar, belediye encümenince karara bağlanır. İtirazların değerlendirilmesinde belediyeler, yöre halkı ile karşı karşıya gelmek istemediklerinden ve diğer birtakım nedenlerden dolayı, çoğu zaman tutarsız karar verirler (aynı konudaki itirazların bazılarına kabul, diğerlerine red gibi). Bu durum, yeni sorunların doğmasına neden olmaktadır (Doğan, 2013).

1.5.3.8. Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulamalarının Genel İptal Nedenleri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları üzerine mülk sahibi olan hazine, resmi kurum veya özel şahıslar tarafından ileri sürebilecekleri hukuka aykırılık nedenleri; DOP (düzenleme ortaklık payı) oranının hatalı hesaplanması, kapanan kadastral yolların DOP oranına dâhil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması, parselden (daha önce) yola terk edildiği halde DOP hesabının parselde uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması, hisse çözümünde adil ve hakkaniyetli davranılmaması, bazı hissedarlara daha değerli yer verilmesi, düzenleme sınırının imar planına ve AAD Yönetmeliği hükümlerine aykırı tespit edilmesi, hiçbir teknik, hukuki ve fiili zorunluluk yok iken, aynı yerden parsel verilmemesi vb. sebepler sayılabilir (URL-8, 2016).

1987-1995 yılları arasında AAD uygulamaları ile ilgili olarak incelenen toplam 44 dava dosyasının dosyasına ait idare mahkemesi kararları ve bunlara ilişkin Danıştay kararlarının sonuçları Tablo 1.1'de gösterilmiştir (Akdeniz, 2011).

Tablo 1.1. 1987 -1995 Yılları Ararı İdare Mahkemesi ve Danıştay Kararları
(Akdeniz, 2001; Bıyık, Atasoy ve Demir)

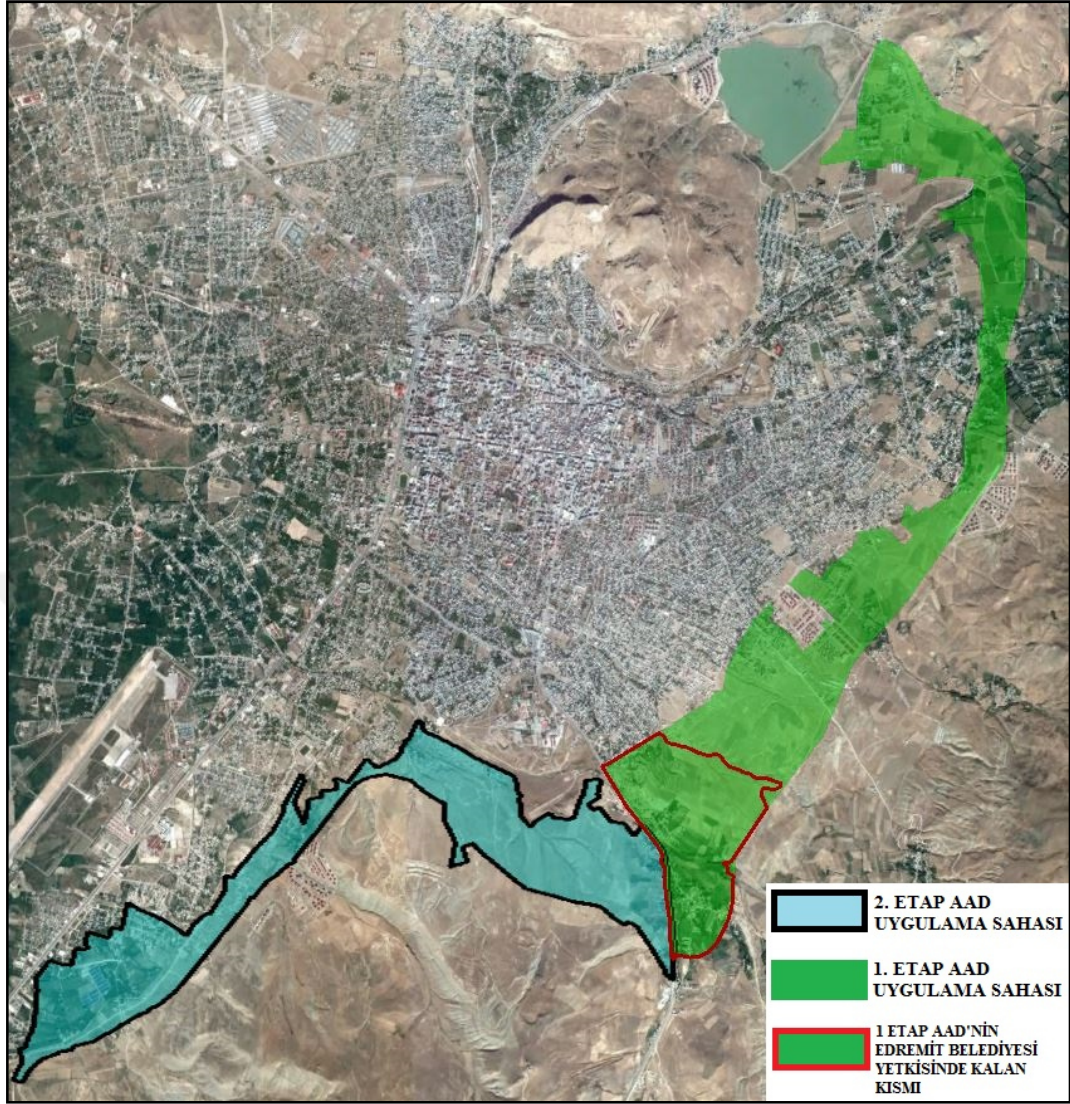
<u>DAVA KONUSU</u>	<u>MİKTARI</u>	<u>İDARİ MAHKEME KARARI</u>	<u>DANIŞTAY KARARI</u>
Askı İlamı	2	2 Ret	2 Redde Bozma
Dağıtım	11	11 İptal	2 İptale Onama 9 İptale Bozma
Dop İle İlgili	15	10 İptal	6 İptali Bozma 4 İptali Onama
		1 Kısmen İptal	1 Kısmen İptali Bozma
		4 Davanın Reddi	3 Redde Bozma 1 Redde Onama
Hukuka Aykırılık	12	7 İptal	4 İptali Bozma 3 İptali Onama
		1 Kısmen İptal	1 Kısmen İptali Bozma
		4 Davanın Reddi	3 Redde Bozma 1 Redde Onama
Düzenleme Sınırı	2	2 İptal	1 İptali Bozma 1 İptali Onama
Müşterek İyelik	1	1 İptal	1 İptali Onama
İsteğe Bağlı Uygulama	1	1 Davanın Reddi	1 Redde Onama
Toplam	44		14 Onama 30 Bozma

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Bu çalışmada kentsel gelişme alanlarının düzenli gelişim göstermesi açısından, hazırlanan imar planları ile imar plan uygulamalarının incelenmesi ve imar plan uygulamalarının iptal sebeplerinin belirlenmesi, çözüm önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda; imar planları için verilen kurum görüşleri, Van Çevre Yolu arazi edimini amacıyla yapılan AAD uygulamaları teknik açıdan irdelenmiş ve uygulamalar hakkında verilen yargı kararları incelenmiştir.

2.1. Çalışma Alanı Seçimi

Çalışma alanı olarak Van İli güneyi boyunca (doğu-batı uzantılı) VÇY ve etrafında ÇŞB tarafından 5 etap halinde yapılması planlanan ve 2 etabı uygulamaya geçen Van İli Çevreyolu Güzergâhı ve Etrafı AAD uygulama sahaları belirlenmiştir. Uygulama etaplarından 1'inci etap AAD uygulama sahası İpekyolu Belediyesi ve Edremit Belediyesi yetki alanında kalmaktadır. 2'nci etap arazi AAD uygulama sahası ise tamamen Edremit Belediyesi yetki alanında kalmaktadır. Şekil 2.1.' de tez çalışmasında konu edinilen 1'inci etap AAD uygulama sahasının Edremit Belediyesi yetki alanında kalan kısmı ile 2'nci etap AAD uygulama sahasının tamamının yer aldığı Google - Earth uydu görüntüsü verilmiştir.



Şekil 2.1. Çalışma Alan

2.2. Verilerin Toplanması

Çalışma bölgesine ait imar planları, imar planı içinde kalan Van Çevre Yolu, Van Acil İçme Suyu Hattı (VAİSHH), enerji nakil hattı (ENH) ile yapılan AAD uygulamaları ve AAD uygulamaları hakkında verilen yargı kararları incelenmek üzere Edremit Belediyesi'ne resmi yazı ile müracaat edilmiştir. Edremit Belediyesi arşivinde bulunan verilere, tez çalışmasında kullanılmak üzere izin vermiştir. Edremit Belediyesi veri arşivinde bulunan AAD uygulama etaplarında kalan taşınmazlara ait kadastro verilerine,

imar planlarına parselasyon planlarına ve uygulamaya ait dağıtım cetvellerine dijital ortamda ulaşılrken, yargı kararları ise aslından kopya edilmiştir.

Van Kadastro Müdürlüğü kontrol mühendisleri ile uygulama sahalarındaki taşınmazların kadastro altlıkları ve sayısallaştırılmaları hakkında bilgi alınmıştır.

Ayrıca AAD uygulamaları ve çevre yollarında arazi edinimin AAD uygulaması yapılması hakkında daha önce yapılan tez çalışmalarına Yüksek Öğretim Kurumu dokümantasyon merkezi arşivinden izinli olarak veri indirme suretiyle yararlanılmıştır. Yine konu ile ilgili makale, bildirim, kaynak kitaplar ve internet sitelerinden yararlanılmıştır.

2.3. Planlamaya Esas Kurum Görüşleri

İmar planları ile birlikte planlı alana dâhil edilen büyük kamu yatırımları kamu kurum ve kuruluşlarından genel görüşler bu başlık altında aktarılacaktır.

2.3.1. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (TEİAŞ) Görüşü

Van ve çevresi ilave – revizyon imar planı açıklama raporunda (Ek-1) aktarıldığına göre TEİAŞ’dan gelen kurum görüşünde, planlanan sahada 154 kV ve 380 kV gerilimi olan hatların kaldığı ve bu hatlar altında ve civarında kalan bölgelerdeki yapı yaklaşma mesafelerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44’üncü ve 46’ncı Maddelerindeki şartlara göre belirlenmesi talep edilmiştir.

Buna göre Tablo 2.1.’de ve Tablo 2.2.’de ENH hatları için belirlenen minimum yatay ve düşey yaklaşma mesafeleri verilmiştir.

Tablo 2.1. ENH hatlarının yapılarla olan en küçük yatay (Resmi Gazete, 2000)

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay Uzaklık (m)
0-1 (1 Dahil)	1
1-36 (36 Dahil)	2
36-72,5 (72,5 Dahil)	3
72,5-170 (170 Dahil)	4
170-420 (420 Dahil)	5

Tablo 2.2. Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları (Resmi Gazete, 2000)

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1 (1 dahil) 1-17,5 36 72,5 170 420					
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

2.3.2. Devlet Su İşleri (DSİ) 17'nci Bölge Müdürlüğü Görüşü

Van ve çevresi ilave – revizyon imar planı açıklama raporunda (Ek-2) aktarıldığına göre; DSİ'den gelen kurum görüşünde planlama alanında kalan Akköprü, Kurubaş,

Kirman, Morali İstasyon Dereleri ve küçük hacimli dereler için alınması gereken en küçük dere en kesit mesafeleri ile derelerin sağında ve solunda bırakılması gereken servis yolu genişlikleri için görüş bildirilmiştir.

Buna göre;

a) Akköprü deresinin dere en kesiti mesafesi en az 15 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline taşkın sahası olarak 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

b) Kurubaş deresinin dere en kesiti mesafesi en az 12 m. olacak şekilde dikkate alınmalı derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

c) Kirman deresinin dere en kesiti mesafesi en az 5 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

d) Morali deresinin dere en kesiti mesafesi en az 15 m. olacak şekilde dikkate alınmalı derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

e) İstasyon deresinin dere en kesiti mesafesi; Köy deresi için en az 5 m. Yılan deresi içinse 5 m olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.(İki dere birleştikten sonra istasyon deresi adıyla akışına devam ediyor.) İstasyon deresininse dere en kesiti en az 6 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır ve; dere yataklarına hiçbir şekilde müdahale edilmemelidir. Akış rejimini olumsuz etkileyebilecek müdahalelerden kesinlikle kaçınılmalıdır. Hiçbir surette evsel atıklar (çöp hafriyat v.s. dahil) almamalı köprü menfez konum arı taşkın oluşturmayacak şekilde tekrar gözden geçirilmeli yetersiz olan kesitler yeteri, hale getirilme 1, ve bunun takibi ilgili kurumlar tarafından titizlikle yapılmalıdır.

f) Küçük hacimli kuru dereler için dere ekseninden itibaren derenin sağ ve sol kıyısına 10 m.lik mesafe bırakılacak şekilde taşkın sahası olarak kabul edip aynı şekilde imara kapatılmalıdır, derenin bakım ve onarım faaliyetleri İçin Belediyesinin de uygun bir sahil için görüşü alındıktan sonra en az 5 m genişliğinde bu mesafenin içinde olacak şekilde servis yolu bırakılmalıdır.

2.3.3. Karayolları 11'inci Bölge Müdürlüğü Görüşü

Van ve çevresi ilave – revizyon imar planı açıklama raporunda (Ek-3) aktarıldığına göre; Karayolları 11'inci Bölge Müdürlüğü'nden gelen görüşte, yaşanan depremlerden sonra yapılaşmanın yoğun olarak VÇY etrafında gelişeceği öngörülmüştür. VÇY'nin ileriki yıllarda şehir geçişi konumuna geleceği bu sebeple 2x2 (4 Şerit) olarak planlanan VÇY'nin 2x3 (5 şerit) olarak revize edileceği, dolayısıyla 2x2 olarak onaylanan VÇY'nin plana aktarılırken yolun sağına ve soluna 15'er metre emniyet şeridi bırakılması talep edilmiştir.

2.4. ÇŞB Tarafından Hazırlanan İmar Planları

Van merkez ve çevresi ilave – revizyon imar planları, ÇŞB tarafından; Van Belediyesi ile 08.02.2012 tarihinde imzalanan protokol, 644 Sayılı ÇŞB Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK 2'nci maddesinin (ç) ve (ğ) bentleri hükümleri çerçevesinde yaptırarak onaylamıştır.

İmar Planı Açıklama Raporu, Plan Kararları başlıklı 3'üncü bölümünde Van (Merkez) ve Çevresi İlave + Revizyon İmar Planlarının hazırlanmasına neden ihtiyaç duyulduğu konusuna; 1996 yılında hazırlanan Van İli mevcut imar planında Ulaşım sistemi sürekliliği kurgulanırken mevcut yapılaşmalar göz ardı edilmesi sonucu parselasyon, kadastro ve imar planı arasında uyumsuzluklar meydana gelmesi, kentin makro formunu tanımlayamaması, karayolu kenarında yapılacak tesisler hakkındaki yönetmeliğine uygun olmaması, afete maruz bölge sınırı olan 1655 kotuna ve Van Gölü kıyı kenar çizgisine dikkat edilmemesi, koruma amaçlı imar planında eksikliklerin olması, mevcut plana uyumsuz ve plan sınırı dışındaki konut gelişimleri, nedenleri gösterilmiştir

Bu sorunların çözülmesinin 2013 yılı Van (Merkez) Revizyon İmar Planının ana hedefleri arasında olduğu ifade edilmiştir.

İmar planlarının 2 etap halinde yaptırılarak onaylandığı belirlenmiştir. Bunlar;

1) 1'inci etap imar planları Şekil 2.2.'de ve Şekil 2.3.'de verilen “Edremit Çevre Yolu Etabı” (Elmalık Etabı) dır. Elmalık etabı Bakanlığın 31.07.2013 tarih ve 12008 Sayılı Olur'u ile kesinleşen 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından oluşmaktadır. Bu etapta Edremit Belediyesine bağlı Elmalık ve Yeniköy

Mahallelerini kapsayan 53642329,61 m² alan planlanmıştır. Tablo 2.3.'de planlanan bölgeye ait alan dağılımı verilmiştir.



Şekil 2.2. 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Elmalık Etabı)



Şekil 2.3. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Elmalık Etabı)

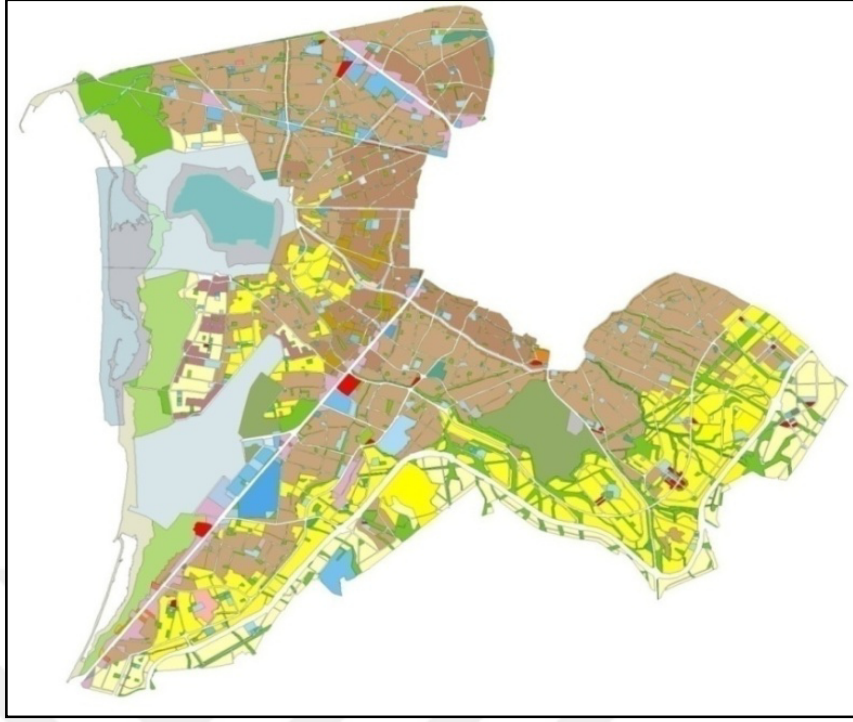
Tablo 2.3. İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	9	177664.53	0.33
AKARYAKIT İSTASYONU	10	39999.04	0.07
ASKERİ ALAN	5	1742085.91	3.25
BELEDİYE HİZMET ALANI	20	180057.27	0.34
DEMİR YOLU ALANI	5	54640.69	0.1
DEPOLAMA	1	9316.95	0.02
DİNİ TESİS	107	196038.53	0.37
EĞİTİM TESİSİ	80	1101126.86	2.05
GELİŞME KONUT ÇOK SEYREK	127	3777253.28	7.04
GELİŞME KONUT ORTA	24	382247.28	0.71
GELİŞME KONUT SEYREK	265	6605494.74	12.31
GÜNİBİRLİK TESİS	2	9854.25	0.02
HAVAALANI	1	2303883.13	4.29
KARAKOL	4	19160.91	0.04
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	27	606286.02	1.13

Tablo 2.3.'ün devamı

KENTSEL SERVİS ALANI	33	541254.02	1.01
MESKUN KONUT YOĞUN	6	19930.1	0.04
MESKUN KONUT ORTA	198	4141685.06	7.72
MESKUN KONUT SEYREK	339	13645135.51	25.44
MESKUN KONUT ÇOK SEYREK	16	434772.06	0.81
ÖZEL PROJE ALANI	1	28697.77	0.05
PARK	561	4377082.27	8.16
PAZAR ALANI	5	30978.41	0.06
REKREASYON	4	1969701.93	3.67
RESMİ KURUM	48	978217.38	1.82
REZERV ALANI	10	721407.64	1.34
SAĞLIK TESİSİ	35	461960.37	0.86
SANAYİ TESİSİ	1	3825.08	0.01
SOSYO-KÜLTÜREL ALAN	34	119849.31	0.22
SPOR TESİSİ	11	125835.06	0.23
TEKNİK ALTYAPI	23	104301.69	0.19
TİCARET	26	242795.41	0.45
TİCARET+KONUT	98	378135.25	0.7
TOPTAN TİCARET	1	109393.92	0.2
TURİZM TESİSİ	2	16208.82	0.03
ÜNİVERSİTE ALANI	1	7027.8	0.01
YOLLAR		7979025.34	14.87
TOPLAM	2140	53642329.59	100.00

2) 2'nci etap imar planları Şekil 2.4.'de ve Şekil 2.5.'de verilen “Güney Etabı” dır. Güney etabı Bakanlığın 20.11.2013 tarih ve 18883 sayılı Olur'u ile kesinleşen 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından oluşmaktadır. Bu etapta 6360 Sayılı Yasa İle Van merkeze bağlı iken Edremit ilçesine bağlanan mahalleleri kapsayan 12672980,95 m² alan planlanmıştır (Tablo 2.4.).



Şekil 2.4. 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Güney Etabı)



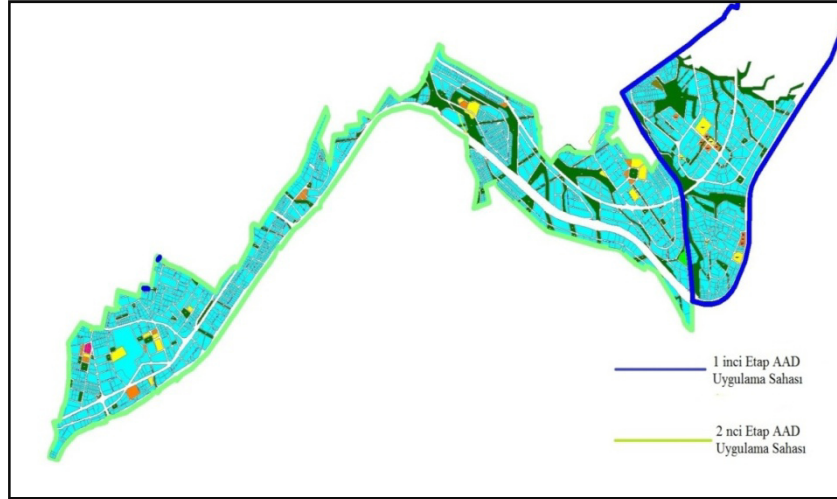
Şekil 2.5. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (Güney Etabı)

Tablo 2.4. Alan Dağılım Tablosu

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	4	956668.85	7.55
BELEDİYE HİZMET ALANI	5	22072.1	0.17
DERE	21	38347.8	0.3
DİNİ TESİS	17	44661.31	0.35
EĞİTİM TESİSİ	9	303249.41	2.39
GELİŞME ÇOK SEYREK	230	6178276.44	48.75
GELİŞME SEYREK	1	41040.67	0.32
GÜNİBİRLİK TESİS ALANI	5	24633.74	0.19
JEOLJİK YASAKLI ALAN	1	43138.23	0.34
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	6	93262.21	0.74
KREŞ	1	3866.39	0.03
MESKUN ÇOK SEYREK	8	178631.55	1.41
PARK	166	1147714.29	9.06
PAZAR ALANI	2	8447.51	0.07
REKREASYON ALANI	2	67421.01	0.53
RESMİ KURUM	8	747552.76	5.9
REZERV ALANI	4	709843.62	5.6
SAĞLIK TESİS ALANI	4	11513.39	0.09
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANI	9	58988.77	0.47
SPOR ALANI	1	36861.25	0.29
TEKNİK ALT YAPI ALANI	1	1178.89	0.01
TİCARET	23	73053.42	0.58
TİCARET+KONUT	4	3709.83	0.03
TURİZM TESİS ALANI	3	17465.74	0.14
YOLLAR		1861382.05	13.88
TOPLAM	535	12672981.23	100

2.5. ÇŞB Tarafından Yapılan AAD Uygulamaları

31.07.2013 ve 20.11.2013 tarihlerinde iki etap halinde hazırlanan nazım ve uygulama imar planları esas alınarak, Şekil 3.6'da verilen 1'inci ve 2'nci etap Van Çevre Yolu ve Etrafı AAD uygulamaları yapılarak tescil işlemleri tamamlanmıştır (Şekil 2.6.).



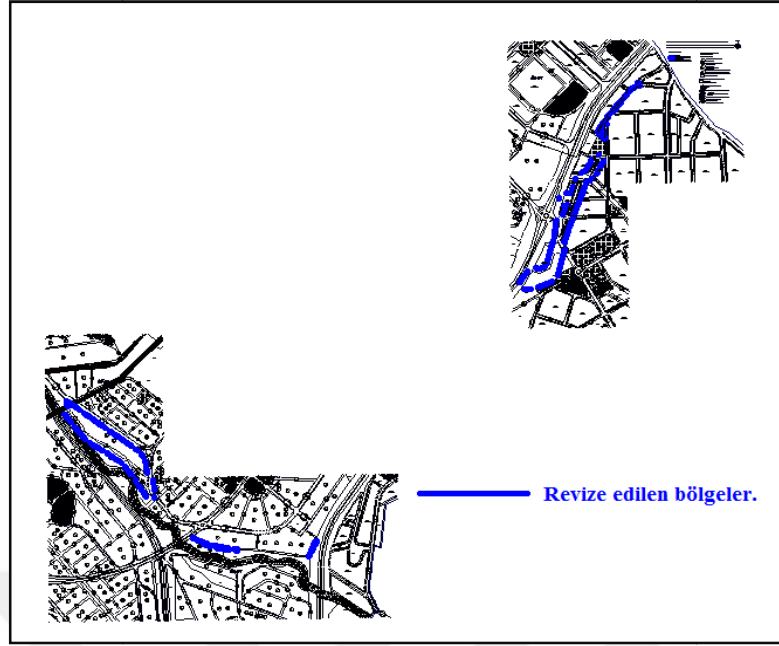
Şekil 2.6. 1'inci ve 2'nci Etap AAD Sınırları

Kesinleşen imar planları ve yapılan AAD uygulamalarından sonra imar planlarının iki kere imar plan revizyonuna tabi tutulduğu belirlenmiştir.

2.6. Yapılan İmar Plan Revizyonları

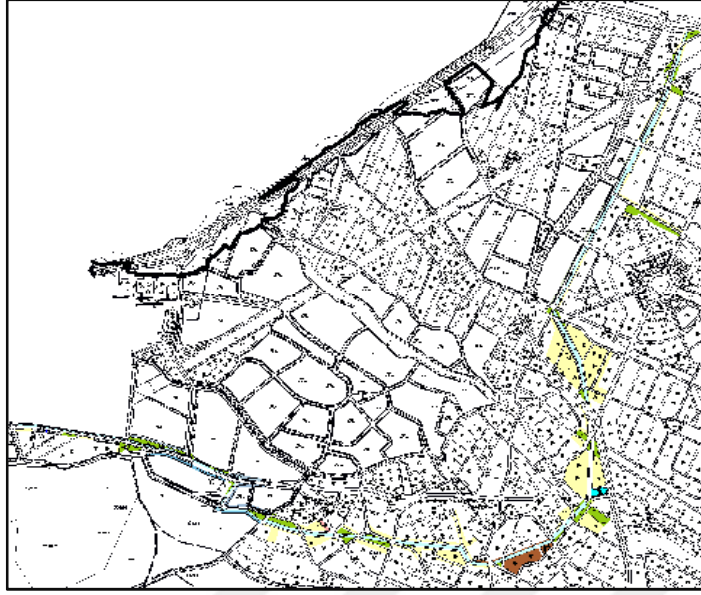
15.04.2014 tarihinde Toplu Konut İdaresinin (Toki) talebi ile yapılan imar plan revizyonu ve 16.02.2015 tarihinde DSİ 17'nci Bölge Müdürlüğü talebi ile yapılan imar plan revizyonu olmak üzere iki imar plan revizyonu yapılmıştır.

1) 15.09.2014 tarihli imar planı revizyonu kararında (Ek 4) “Toplu Konut İdaresince Van İlinde meydana gelen depremler sonrası yapılan kalıcı afet konutlarının, şehrin mevcut altyapı şebekelerine bağlanmasının sağlanması için yol, atık su ve içme suyu hatlarına ait acele kamulaştırma kararları alınarak altyapı şebekelerinin faaliyete geçirildiği, kamulaştırma işlemleri ile ilgili bedel ödeme işlemlerinin devam ettiği, bu hatların geçtiği yerlerin mülkiyete konu olmayan ve yapı yapılamayacak alanlarda kalmasının (yol, park gibi) hattın işletilmesi açısından önemli olduğu belirtilerek gerekli plan değişikliğinin yapılması istenmiştir” denilerek plan revizyonun neden yapıldığı belirtilmiştir. Şekil 2.7.’te 15.09.2014 tarihli imar plan revizyonunun yapıldığı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftaları verilmiştir.



Şekil 2.7. Ölçekli TOKİ altyapı revizyonu

2) 16.02.2015 tarihli imar plan revizyonu plan kararında (Ek 5) “Planlama çalışması mevcut imar planının revizyon + ilave şeklinde hazırlanan planlara DSİ tarafından yapılmış olan kamulaştırma hattının kurum tarafından tarafımıza iletilerek planda değişiklik talebi uygun görülmüş ve planda değişikliğe gidilmiştir” denilerek imar plan revizyonunun neden yapıldığı belirtilmiştir. şekil 2.8. ve şekil 2.9.'da 16.02.2015 tarihli imar plan revizyonunun yapıldığı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftaları verilmiştir.



Şekil 2.8. 1/1000 Ölçekli İçme Suyu Hattı Revizyonu (Edremit Etabı)



Şekil 2.9. 1/1000 Ölçekli İçme Suyu Hattı Revizyonu (Güney Etabı)

İmar plan revizyonları, kesinleşen imar planları esas alınarak yapılan AAD uygulamalarından sonra yapılmıştır. İmar plan revizyonlarının AAD uygulaması sonucu oluşan imar parsellerine nasıl etki ettiği daha sonra ele alınacaktır.

2.7. Çevre Yolu Arazi Ediniminde AAD Yöntemi ve Mevzuat Açısından İrdelenmesi

Arazi yönetiminde ilk akla gelen, taşınmazların mülkiyet bilgileridir. Çünkü bir arazinin ilk yöneticisi sahibidir. “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” Buna göre “kamu yararı” söz konusu olmadıkça mutlak mülkiyet hakkı sahibinindir. Ancak toplum ya da kamu yararı varsa bu hak kısıtlanabilir (Resmi Gazete, 1982; Bıyık ve Yılmaz, 2016).

Ülkemizde KGM sorumluluğunda yapılan yollar için arazi edinimi genel olarak kamu yararı ilkesine dayanılarak kamulaştırma yöntemi ile sağlanmaktadır.

Mülga 5539 Sayılı KGM Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun’ nun 2/h maddesinde “Genel Müdürlüğün görevleri içinde bulunan işlerin, yapılması; trafik akımının emniyetle ve kolaylıkla sağlanması için gerekli (arazi dâhil) her türlü binalı ve binasız taşınmaz malları kamulaştırmak, satın almak, kiralamak, kanunlarına göre geçici olarak işgal etmek,” (Resmi Gazete, 1950). Anlaşıldığı üzere arazi edinimi için direk kamulaştırma yöntemi işaret edilmiştir.

Ancak karayolu şehir geçişleri ve çevre yollarında kamulaştırma maliyetlerinin, yol yapım maliyetleri düzeyine çıkması nedeniyle; şehir geçişlerinin ve çevre yollarının yapımı gün geçtikçe daha da zorlaşmaktadır (Karaismail,1991). Bu da kamulaştırma yönteminin sürdürülebilir olmadığını göstermektedir.

Yeryüzünde giderek daha hızlı artan nüfus ve iklim değişiklikleri gibi bazı etkenler - küresel bilgi akışından da yararlanarak- doğal kaynakların kullanılmasında ülke sınırlarını aşan tedbirleri gündeme getirmiştir. Bu düşüncenin temelinde kaynakları kullanmada gelecek nesillerin de hakkını koruma, dolayısıyla israf etmeden “sürdürülebilir” yararlanma ilkesi vardır (Bıyık ve Yılmaz, 2016).

Kamu yararı bütün insanlığı kapsar; yeryüzü kaynaklarını sürdürülebilir kullanma ise gelecek nesillerin de yararını kapsayan evrensel bir görevdir. Bu nedenledir ki, “sürdürülebilirlik” ya da “israf etmeden yararlanma” bütün hakların üzerindedir (Bıyık, 2016)

Ülkemizde de özellikle çevre yolu ve şehir geçişleri için kamulaştırma yöntemine göre daha sürdürülebilir olan AAD uygulamaları ile çözüm aranmaktadır. Ancak yargıya intikal eden AAD uygulamaları gerek yasal boşluklardan ve gerekse teknik hatalardan

ötürü iptal olabilmektedir. Yasal boşlukların giderilmesi için son yıllarda bazı yasal düzenlemeler yapılmaktadır. Bu kapsamda, KGM sorumluluğunda yapılan bazı yolların arazi ediniminin AAD uygulamaları ile sağlanmasına ilişkin, 2010 yılında çıkarılan 6001 Sayılı KGM'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'da yer verilmiş ayrıca 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinde 6704 Sayılı 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun İle Bazı Kanun Ve KHK Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bir takım düzenlemeler yapılmıştır.

1) 6001 Sayılı Yasa;

“Kesinleşen karayolu güzergâh planları kapsamında karayollarının yer aldığı alanlara ilişkin olarak, belediyeler veya il özel idarelerince, ilk kez yapılan imar planı düzenlemelerinde, otoyollar hariç olmak üzere, kesinleşmiş güzergâh planlarındaki karayolları, 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi hükümleri dâhilinde oluşturulacak düzenleme ortaklık payları hesabına dâhil edilir. İlgili belediyeler veya il özel idareleri, söz konusu işlemleri Genel Müdürlük ile koordineli olarak ve ivedilikle sonuçlandırır” (Resmi Gazete, 2010). Denilmektedir. Aktarılan hüküm ile en azından imar planlarına rastlayan Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğundaki yolların arazi ediniminin AAD uygulamaları ile sağlanmasının önü açılmıştır.

2) 6704 Sayılı Kanun İle 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinde yapılan düzenleme;

Daha önce 3194 Sayılı Kanun'un 18'inci maddesinde DOP kesintisinin hangi kamusal alanlar için yapılabileceği belirtilmiştir. Buna göre; “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz”(Resmi Gazete, 1985). Şeklinde idi. Çevre yolu arazi ediniminin AAD ile yapıldığı uygulamaların yargıya intikal etmesi durumunda yukarıdaki hükümler esas alınarak uygulama iptali ya da yürütmenin durdurulması kararları alınmaktaydı.

6704 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede “3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasına “yol” ibaresinden sonra gelmek üzere “otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu,” ibaresi eklenmiştir” (Resmi Gazete, 2016). Denilmektedir. Bu düzenlemeden sonra DOP kesintisinin kesilebileceği kamusal alanlar, “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün

uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz (Resmi Gazete, 1985). Şeklini almıştır. Yapılan yasal düzenleme ile çevre yolu ve şehir geçişleri için gerekli arazi edimini sağlamak açısından yapılan AAD uygulamaları daha sağlam yasal temellere dayandırılmıştır.

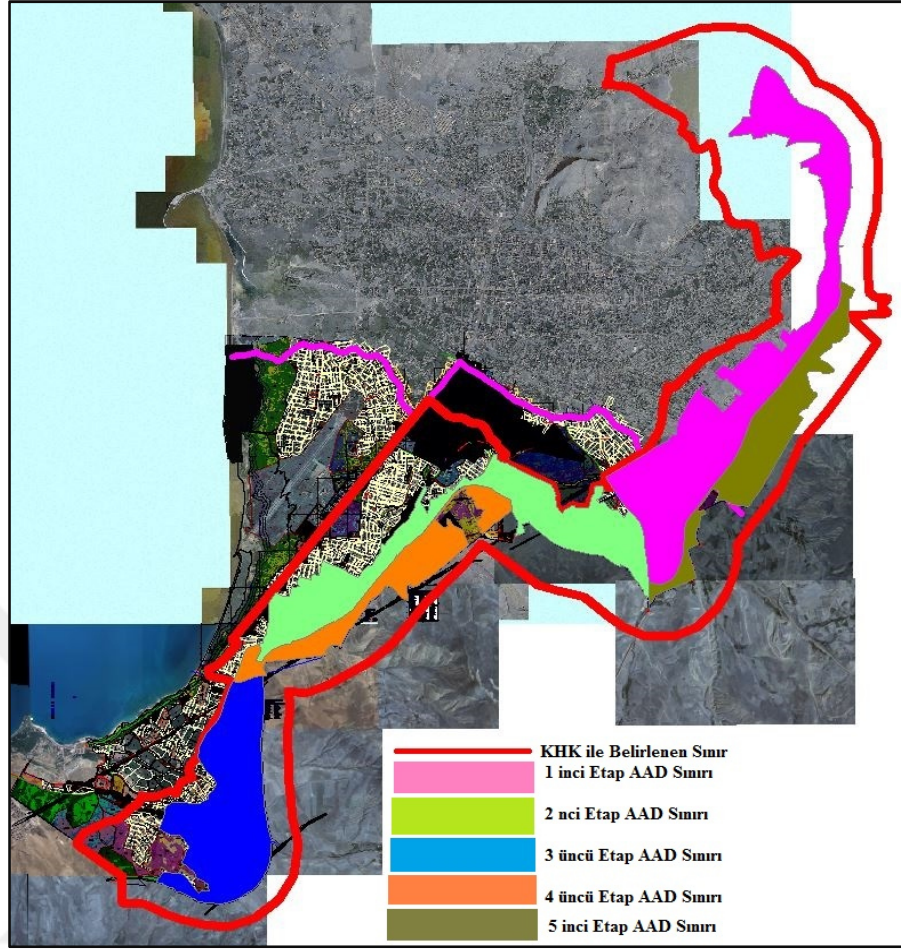
2.8. 26.09.2016 tarih ve 2016/9301 Sayılı KHK

VÇY arazi ediniminin AAD ile sağlanmaya çalışılması, AAD uygulamalarının iptali sonrası 19.10.2016 tarih ve 2016/9301 sayılı KHK yayımlanarak VÇY ve etrafındaki alanda (Şekil 2.10.) her türlü imar planı ve imar plan uygulaması ÇŞB’na verilmiştir. Buna göre;

Yetkilendirme başlığı altında “2011 yılında Van İlinde meydana gelen deprem afeti nedeniyle, güvenli, sağlıklı ve yaşanılabilir yeni yerleşim yerleri oluşturarak şehrin marka değerini arttırmak, gelişmesine katkı sağlamak ve oluşturulacak yeni yerleşim yerinde kamu yatırımlarının gerçekleşmesini sağlamak amacıyla, Van İli sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda imar planları ile her türlü arazi ve arsa düzenlemelerini yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya; 644 sayılı KHK 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (ğ) bentleri ile 7 inci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendine göre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 3 yıl süreyle yetkilendirilmiştir (Resmi Gazete, 2016).

Birinci fıkrada belirtilen alan sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan imar planları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının izni ve onayı olmaksızın 10 yıl süreyle değiştirilemez (Resmi Gazete, 2016).

Birinci fıkrada belirtilen alan sınırları içerisinde kalan Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğundaki Van Çevre Yolu, trafik hacmini karşılayacak şekilde revize edilmiş onaylı projesine göre Düzenleme Ortaklık Payından karşılanır ve bu amaçla Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılacak imar planları ile arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin bedeller Karayolları Genel Müdürlüğünce Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne aktarılır (Resmi Gazete, 2016).



Şekil 2.10. Daha Önce Belirlenen AAD Etapları ve 2016/9301 Sayılı KHK ile Belirlenen Bölge

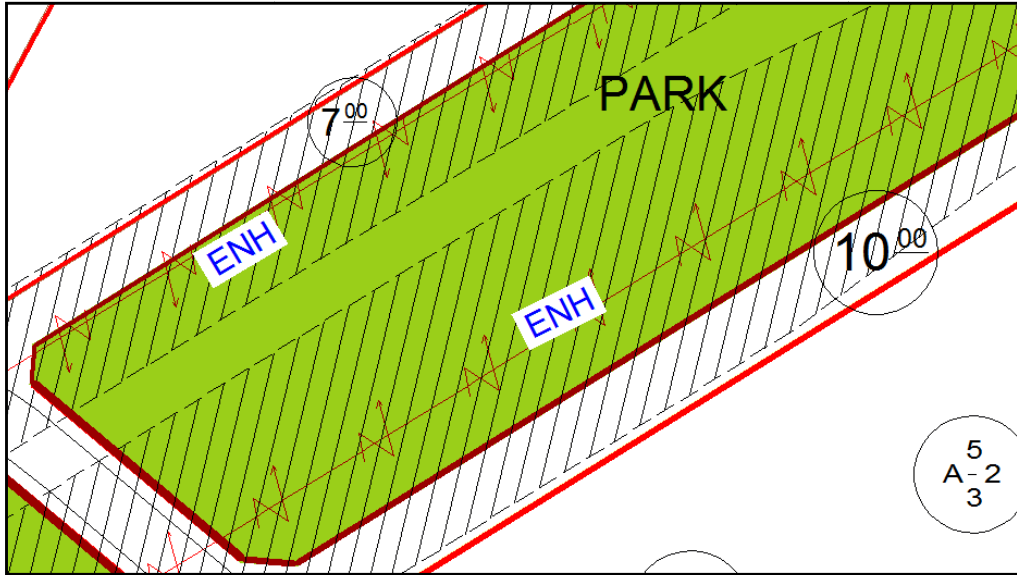
3. BULGULAR VE İRDELEME

3.1. İmar Planları Hakkında Edinilen Bulgular

Bu bölümde hazırlanan imar planları içinde kalan ENH, VAİSH ve VÇY ile ilgili elde edilen bulgulara değinilecektir.

3.1.1. İmar Planı İçinde Kalan ENH İle İlgili Bulgular

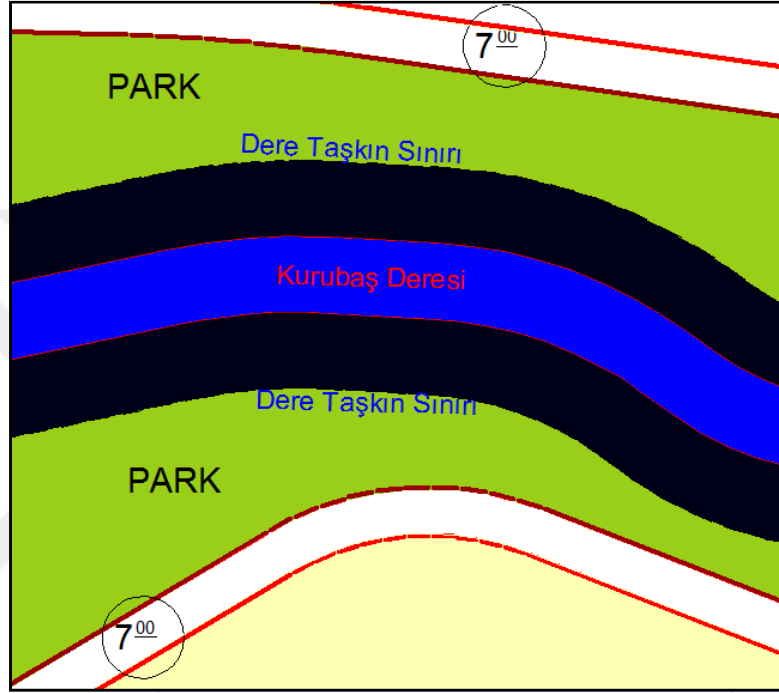
ENH altı ve çevresi TEİAŞ'tan gelen kurum görüne göre sadece çekme mesafeleri belirlenip yapılaşma koşulu getirilmemiştir. İmar planı içerisinde kalan ENH altı ve çevresinin park olarak planlandığı ve planlanan park alanının da etrafının yer yer değişmekle beraber genel olarak şekil 3.1.'de görüldüğü gibi 7 metrelik ve 10 metrelik yol olarak planlandığı belirlenmiştir.



Şekil 3.1. ENH altı ve çevresi planlaması

3.1.2. İmar Planı İçinde Kalan Dereler ve VAİSH İle İlgili Bulgular

DSİ'den gelen kurum görüşüne göre derelerin etrafında değişmekle beraber genel olarak Şekil 3.2.'de görüldüğü gibi tampon bölgeler, parklar ve yollar planlanmaya çalışıldığı belirlenmiştir.



Şekil 3.2. Dere ve etrafı planlaması

DSİ'den gelen kurum görüşünde VAİSH ile ilgili herhangi bir görüş bildirilmediğinden imar planlarında da VAİSH'na yer verilmemiştir. İmar planları kesinleşip AAD uygulamaları yapıldıktan sonra DSİ VAİSH için girişimde bulunarak imar plan revizyonu talebinde bulunduğu belirlenmiştir. Talep üzerine yapılan imar plan revizyonunun kesinleşen AAD uygulamaları sonucu oluşan imar parsellerine olumsuz etki ederek ilerikide de değinileceği üzere verilen yargı kararlarında uygulamanın iptal gerekçesi sayıldığı belirlenmiştir.

3.1.3. İmar Planı İçinde Kalan VÇY İle İlgili Bulgular

Karayolları 11'inci Bölge Müdürlüğü'nde gelen kurum görüşüne göre 41 kilometre uzunluğundaki VÇY'nun 23 kilometrelik kısmı imar planına dâhil edildiği belirlenmiştir.

3.2. Van Çevre Yolu ve Etrafını Kapsayan AAD Uygulamalarının Teknik Açından İrdelenmesi

Bu başlık altında ÇŞB tarafından 2 etap halinde yapılan AAD uygulamaları teknik açıdan irdelenerek iptal gerekçesi olabilecek hususlara örnekler verilecektir.

3.2.1. 1'inci Etap AAD Uygulamasının Teknik Açından İrdelenmesi

Edremit Belediyesi yetki alanında kalan ve uygulamaya dâhil edilen bölge, 6360 Sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile birlikte Van merkeze bağlı köy statüsünden çıkarılarak mahalle statüsüne kavuşmuş ve Edremit Belediyesine bağlanmıştır.

Daha önce plansız olan bu alan ÇŞB tarafından hazırlanan ve res'en onaylanan Van Merkez ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planı ile birlikte planlı hale gelmiştir.

ÇŞB'nın 18.04.2013 tarihli ve 6091 sayılı Oluru ile kesinleşen Van Merkez ve Çevresi İlâve ve Revizyon İmar Planına istinaden ihale edilerek yaptırılan Van İli Çevreyolu Güzergâhı ve Etrafı 1'inci Etap İmar Uygulaması 8644932,45 m²'lik (864,49 hektar) bir alanı kapsamaktadır. Bu uygulama etabının 2256235,14 m²'lik (225,62 hektar) alanı Edremit Belediyesi yetki alanında kalmaktadır (Şekil 3.3.).



Şekil 3.3 1'inci Etap AAD Uygulama Sınırı Google-Earth Uydu Görüntüsü

3.2.1.1. 1'inci Etap AAD Uygulaması DOP ve KOP Hesabı

1'inci Etap İmar Uygulamasında DOP 0,42, Kamu Ortaklık Payı (KOP) 0,038 olarak hesaplanmıştır (Tablo 3.1.).

Tablo 3.1. 1'inci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapılmadan)

Toplam Tahsis	= 5238131.41
Toplam İmar Ada Alanı	= 5238131.41
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 280617.98
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop al)	= 7317779.98
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop Alma)	= 1004215.60
Toplam Kamulaştırılan Alan	= 0,00
Toplam Bağışlanan Alan	= 0,00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 18439002.58
Toplam Pay	= 18438913.60

Tablo 3.1.'in devamı

Ortak Katılım Oranı	= 0.0383474
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	= 0.4214207
DOPO (OKO ile birlikte)	= 0.4597681
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	
Kamuya Ayrılan Alan	8321995.33-5238131.41 = 3083863.92
Düzenleme Ortaklık Payı	3083863.92/73177779.73 = 0.4214207

DOP oranının % 40'ı aşması üzerine Maliye Hazinesine ait taşınmazlardan toplamda 261253,49 m² taşınmaz kamusal alanlara rastlayan alanlar için kullanılarak DOP oranı % 40'a düşürülmüştür (Tablo 3.2.).

Tablo 3.2. 1'inci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapıldıktan Sonra)

Toplam Tahsis	= 5238131.41
Toplam İmar Ada Alanı	= 5238131.41
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 280617.98
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop al)	= 7056526,24
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop Alma)	= 1004215.6
Toplam Kamulaştırılan Alan	= 0,00
Toplam Bağışlanan Alan	= 261253,49
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 18439002.58
Toplam Pay	= 18438913.60
Ortak Katılım Oranı	= 0.0397672
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	= 0.4000000
DOPO (OKO ile birlikte)	= 0.4397671
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	
Kamuya Ayrılan Alan	8060741.84-5238131.41 = 2822610,43
Düzenleme Ortaklık Payı	2822610,43/7056526.24 = 0.40000000

Düzenlemeye alınan 518 taşınmazın tamamından % 40 oranında DOP kesintisi yapılmıştır. Uygulamadan önce 3194 Sayılı İmar Kanunu 15'inci ve 16'ncı maddeleri işlem

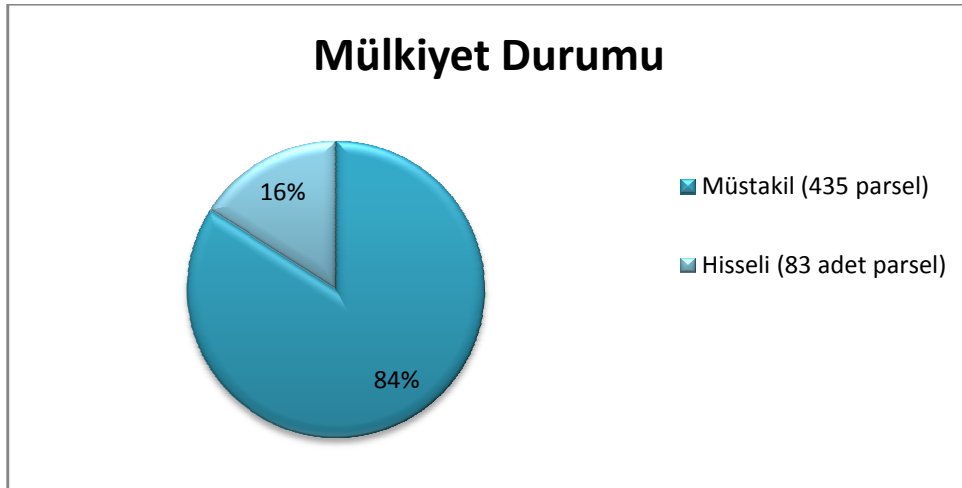
gören taşınmazların terkin miktarına bakılmaksızın % 40 oranında DOP kesintisi yapılmıştır.

3.2.1.2. AAD Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Kadastro Durumu

Edremit Belediyesi yetki alanında kalan uygulama sahasında 518 adet taşınmaz kalmıştır. Bu taşınmazlardan 111'i daha önce değişik tarihlerde yapılan mevzi-i imar planları sonucu yapılan uygulamalar ile arsa vasfı kazanmıştır. Arsa vasıflı taşınmazların mevzi-i koordinat sisteminde sayısal değerleri mevcut olduğundan sadece dönüşüm parametreleri kullanılarak ITRF (International Terrestrial Reference Frame) koordinat sistemine dönüşüm yapılarak uygulamaya alınmıştır. Geri kalan taşınmazlar ise 1/5000 ölçekli ED50 datumunda üretilmiş Standart Topoğrafik Kadastral paftaların sayısallaştırılmasıyla uygulamaya alınmıştır.

3.2.1.3. Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Mülkiyet Durumu

Uygulamaya giren 83 parselden müşterek olarak geriye kalan taşınmazlardan ise müstakil olarak faydalanılmaktadır (Şekil 3.4.).

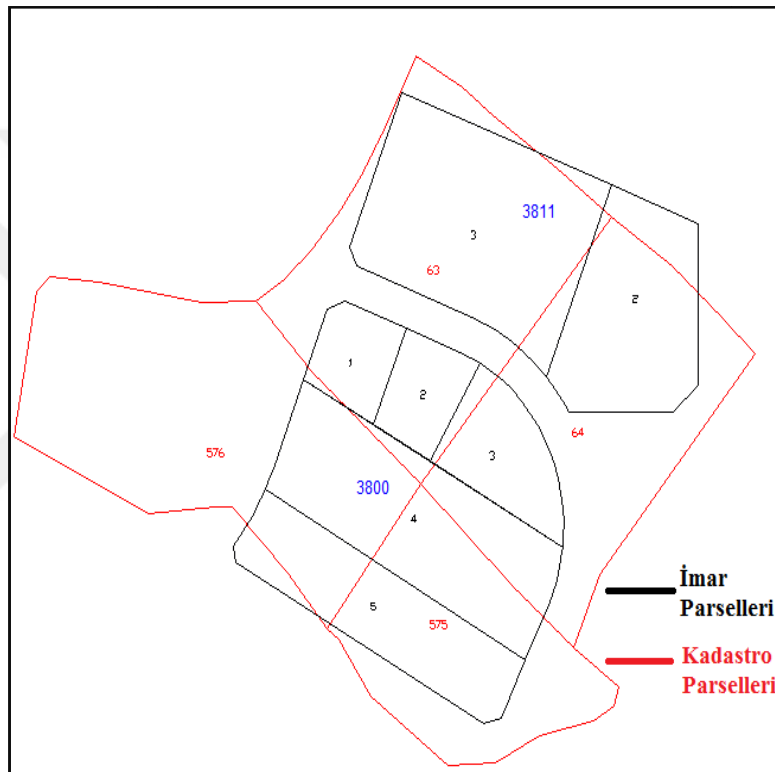


Şekil 3.4. 1'inci Etap AAD Sahasında Kalan Kadastro Parselleri Mülkiyet Durumu

3.2.1.4. Parselasyon ve Dağıtım

Parselasyon planları ile dağıtım cetvelleri birlikte değerlendirilerek uygulamanın iptaline neden olabilecek konulara çözüm önerileri getirilmesi amaçlanmıştır. Uygulamanın iptaline neden olabilecek konular birkaç örnek ile aşağıda ele alınmıştır.

Örnek- 1



Şekil 3.5. 64 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı

Şekil 3.5.'de 8300 m² olan ve tamamı uygulama sahasında kalan 64 no'lu kadastr parselinden 3320 m² DOP kesintisi yapılmıştır. 330 m² ise stadyum olarak belirlenen 3822 ada 1 parsel KOP olarak verilmiştir. Geriye kalan 4649,93 m², imar planında konut alanı olarak belirlenen 3800 ada 2 parselde 932,79 m²müstakil, 3811 ada 2 parselde 3068,72 m²müstakil ve 3800 ada 1 parselde 648/900 (648 m²) hisseli olarak verilmiştir.

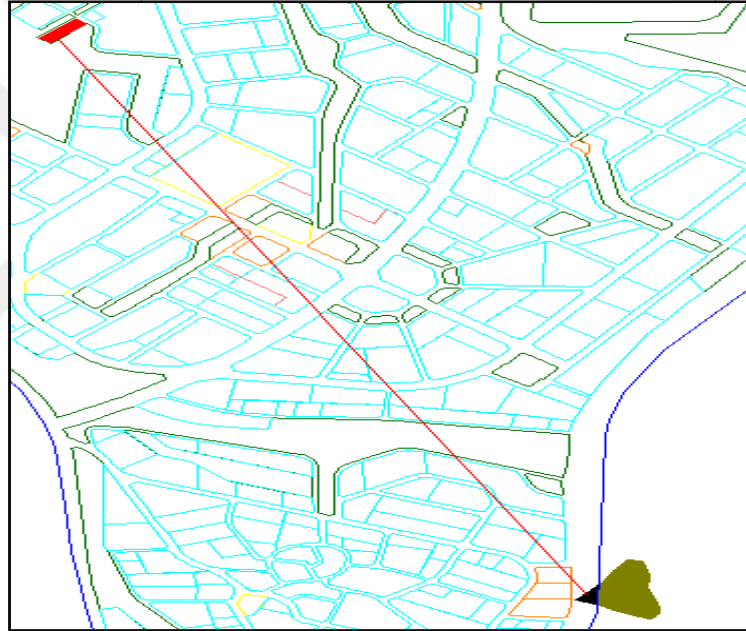
64 no'lu kadastro parseline karşılık olarak verilen 3800 ada ile 3811 ada da bulunan parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı olarak, 1/1000 uygulama imar planında da ayırık nizam 3 kat olarak belirlenmiştir. İmar plan notlarında gelişme

konut alanında bulunan 3 kata kadar müsaadeli imar adalarında minimum parsel büyüklü 500 m² olarak belirtilmiştir.

Dolayısıyla 64 no'lu kadastro parseline karşılık hisseli olarak verilen 3800 ada 1 parsel yerine mevzuatta öngörüldüğü şekilde müstakil parsel verilmesi gerekirdi.

Ayrıca 64 no'lu kadastro parseline karşılık 3800 ada 3 ve 4 no'lu parsellere ve 3811 ada 1 no'lu parselde yer verilebilecekken hemen yan tarafında imar parseli verilmiştir. Bu da mevzuata belirtilen mümkün olduğunca aynı yerden yer verilmesi ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

Örnek- 2

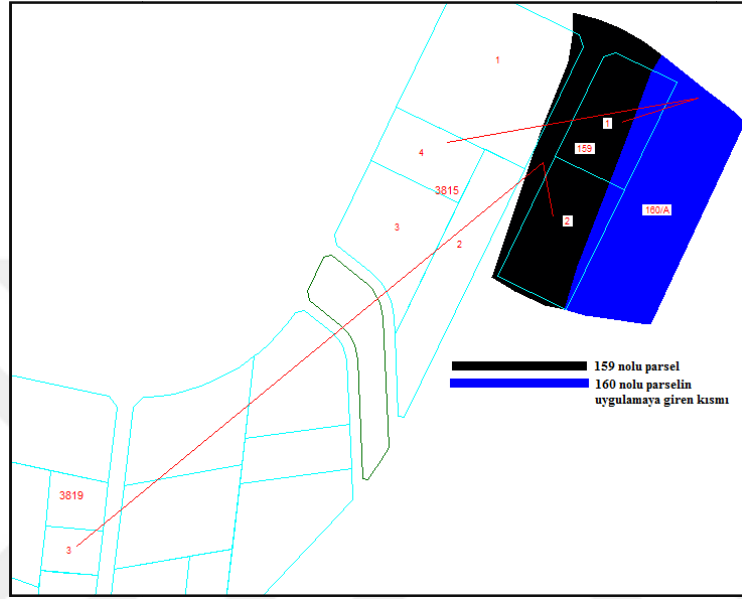


Şekil 3.6. 68 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı

Uygulama sahasında kısmen kalan 68/A no'lu kadastro parseli tamamen yolda kaldığı için aynı yerden imar parseli verilmemiştir. Mevzuat bu noktada en yakın yerden imar parseli vermeyi öngörür ancak şekil 3.6.'de görüldüğü gibi en yakın yerden de imar parseli verilmemiştir. Kuş uçuşu olarak yaklaşık 1500 m uzaklıktaki bir imar parselinde hisse verilmiştir. Bu durumda da en azından değer bakımından taşınmazın eski yerine değer olarak denk olabilecek bir imar parselinde tahsis sağlanması gerekmektedir. Uygulamaya giren taşınmaz konum olarak 50 m ve üzeri çevre yolu civarında iken tahsis edilen imar parseli 7 m genişliğindeki imar yoluna cephelidir. Değer açısından da bir

denklik sağlanamamıştır. Uygulamanın iptaline ve yatırımların gecikmesine yol açabilecek bu gibi durumlardan sakınmalı ve doğru analizler ile en azından değer bakımından denk olabilecek bölgede imar parseli tahsisi yapılmalıdır.

Örnek- 3



Şekil 3.7. 159 ve 160 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımını

Şekil 3.7.'de görüldüğü üzere komşu iki kadastro parseli 159 ve 160 no'lu parsellerden 159 no'lu parsel tamamen 160 no'lu parsel ise kısmen uygulama sahasında kalmıştır. 159 no'lu kadastro parseline karşılık 3816 ada 2 no'lu imar parseli müstakil olarak, 3819 ada 2 no'lu imar parseli ise 521/595 (521,05 m²) oranında hisseli parsel olarak tahsis edilmiştir.

160/A no'lu kadastro parseline karşılık 3816 ada 2 no'lu imar parseli müstakil olarak, 3815 ada 4 no'lu imar parseli ise 877/1151 (877,15 m²) oranında hisseli parsel olarak tahsis edilmiştir.

159 no'lu kadastro parselinin neredeyse tamamı 3816 ada 1 ve 2 no'lu imar parsellerine denk gelmektedir. AAD yönetmeliği 10'uncu maddesinde dağıtım esaslarında belirtildiği üzere taşınmaza mümkün olduğunca aynı yerden imar parseli tahsis edilmelidir. Ancak yukarıdaki örnekte 3816 ada 1 ve 2 no'lu imar parsellerinden 2 no'lu imar parseli 159 no'lu kadastro parseline tahsis edilmiştir. 3816 ada 1 no'lu imar parseli ise uygulamaya kısmen alınan 160 no'lu kadastro parseline tahsis edilmiştir. 3816 ada 1 no'lu ve 2 no'lu

imar parselleri arasında değer açısından bir kıyaslama yapılacak olursa; her iki parselde 50 m genişliğindeki yoldan cephe almalarına rağmen 1 no'lu parsel köşe başı parsel olduğu için daha değerli bir parseldir. Dolayısıyla tamamı uygulama sahasında kalan 159 no'lu kadastro parseli uygun imar parsellerine rastlamasına rağmen aynı yerden yer verilmemiş ve müstakil parsel verebilme imkânı varken verilmemiştir. Bu da mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca 159 no'lu kadastro parseline karşılık hisseli olarak verilen 3819 ada 4 no'lu imar parseli 595 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin 521, 05 m²'si 159 no'lu parsel maliğine, 71, 71 m²'si Maliye Hazinesine ve 2, 22 m²'si de 176 no'lu kadastro parseline tahsis edilmiştir. Parsel maliklerine müstakil parsel verilme imkânı varken küçük oranlara sahip başka parsellere hissedar etme durumu uygulamaların iptaline neden olabilmektedir. Taşınmazlara karşılık olarak mümkün olduğunca müstakil imar parseli tahsis edilmelidir.

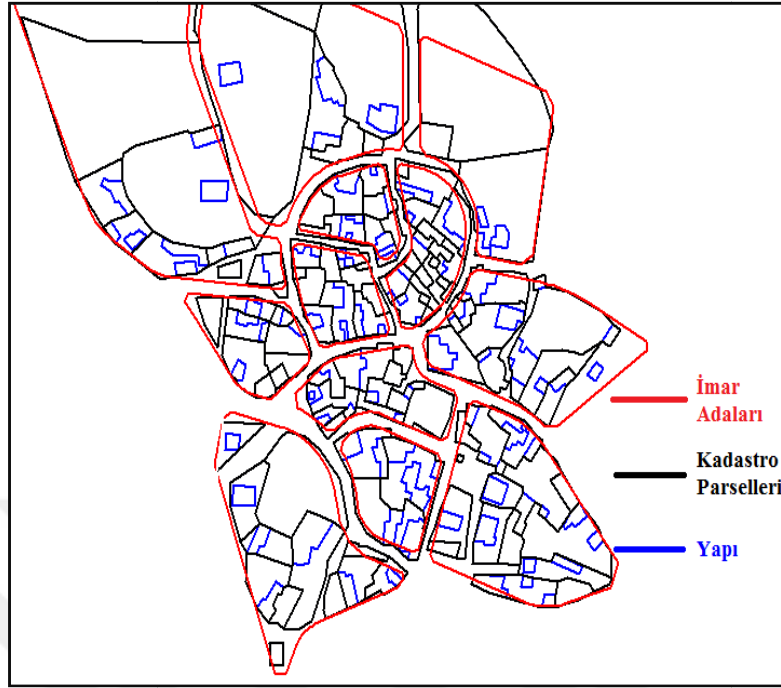
Örnek- 4



Şekil 3.8. 522 No'lu Kadastro Parseli Dağıtımı

5314 m² müstakil tapulu 522 no'lu kadastro parseline karşılık olarak 3783 ada 2 no'lu imar parselinden 2977/5053 (2977,08 m²) oranında hisseli olarak tahsis sağlanmıştır (Şekil 3.8.). Hisseli olarak dağıtım yapmak yerine 3783 ada 2 no'lu imar parseli ikiye bölünmek suretiyle müstakil dağıtım yapılması gerekmektedir.

Örnek- 5

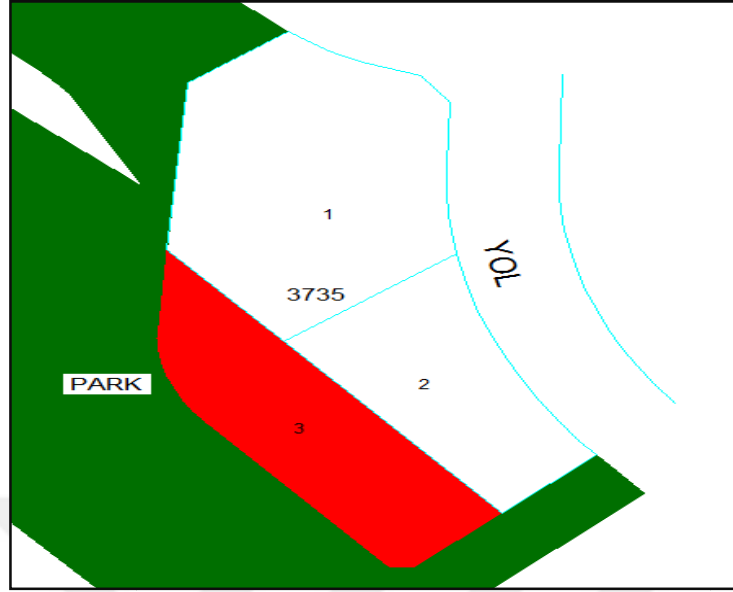


Şekil 3.9. Kurubaş Köyiçi Mevkii

Uygulama sahasında kalan Kurubaş Mahallesi yerleşim bölgesine tekabül eden imar adaları bir bütün olarak bırakılmış olup herhangi bir parselasyon yapılmamıştır (Şekil 3.9.). İmar adasına denk gelen tüm kadastro parselleri hisseli ya da müstakil olunmasına bakılmadan tek imar parseline hisseli olarak tahsis yapılmıştır.

İyi analiz yapılarak en azından müstakil tapusu olan ve DOP kesintisinden sonra müstakil parsel tahsisi mümkün olanlar bu hisseli duruma dâhil edilmeden işlem yapılmalıdır.

Örnek-6



Şekil 3.10. İmar Yoluna Çıkışı Olmayan Parsel



Şekil 3.11. İmar Yoluna Çıkışı Olamayan Parseller

Şekil 3.10. ve şekil 3.11.'de kırmızı renkte gösterilen 3735 ada 3 parsel ile 3788 ada 2, 3 ve 4 no'lu taşınmazların herhangi bir yola çıkışı olmadığı belirlenmiştir. AAD uygulaması sonucu imar yoluna çıkışı olmayan parsel oluşturulamaz. Yola çıkışı olmayan parsel oluşturmak yerine parselasyonun farklı şekilde yapılması veya yola çıkışı olan taşınmaz ile hisseli olarak bırakılması daha doğru bir uygulama olacaktır.

3.2.2. 2'nci Etap AAD Uygulamasının Teknik Açidan İrdelenmesi

Van İli Çevreyolu Güzergâhı ve Etrafı 2'nci Etap AAD sınırı Bakacık, Yeniköy, Pembecimirza, Elmalık ve Kurubaş olmak üzere beş mahalle sınırında kalmaktadır. Bu mahallelerden Pembecimirza ve Yeniköy Mahalleleri daha önce kısmen planlı iken Bakacık, Elmalık ve Kurubaş Mahalleleri ÇŞB tarafından hazırlanan ve res'en onaylanan Van Merkez ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planı ile birlikte planlı hale gelmiştir.

ÇŞB'nın 18.04.2013 tarihli ve 6091 sayılı Oluru ile kesinleşen Van Merkez ve Çevresi İlave ve Revizyon İmar Planına istinaden ihale edilerek yaptırılan Van İli Çevreyolu Güzergâhı ve Etrafı 2'nci Etap İmar Uygulaması 5465425,51 m²'lik (546,54 ha) bir alanı kapsamaktadır (Şekil 3.12.). Bu uygulama etabının tamamı Edremit Belediyesi yetki alanında kalmaktadır.



Şekil 3.12. 2'nci Etap AAD Uygulama Sınırı Uydu Görüntüsü

3.2.2.1. 2'nci Etap AAD uygulamasının DOP ve KOP Hesabı

2'nci Etap İmar Uygulamasında DOP 0,45 olarak hesaplanmıştır (Tablo 3.3.).

Tablo 3.3. 2'nci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapılmadan)

Toplam Tahsis	= 3210491.00
Toplam İmar Ada Alanı	= 320491.00
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 48734.87
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop al)	= 4561961.22
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop Alma)	= 732187.40
Toplam Kamulaştırılan Alan	= 0.00
Toplam Bağışlanan Alan	= 0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 8636888.81
Toplam Pay	= 8636889.82
Ortak Katılım Oranı	= 0.0106829
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	= 0.4567460
DOPO (OKO ile birlikte)	= 0.4674289
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	
Kamuya Ayrılan Alan	$5294148.62 - 3210491.00 = 2083657.62$
Düzenleme Ortaklık Payı	$2083657.62 / 4531961.22 = 0.4567460$

DOP oranının % 40'ı aşması üzerine Maliye Hazinesine ait taşınmazlardan toplamda 443332,59 m² taşınmaz kamusal alanlara rastlayan alanlar için kullanılarak DOP oranı % 39.8'e düşürülmüştür (Tablo 3.4.).

Tablo 3.4. 2'nci Etap DOP Hesabı (Arazi Bağışı Yapıldıktan Sonra)

Toplam Tahsis	= 3210491.00
Toplam İmar Ada Alanı	= 3210491.00
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 48734.87
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop al)	= 4118628.63
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop Alma)	= 732187.40
Toplam Kamulaştırılan Alan	= 0.00
Toplam Bağışlanan Alan	= 443332.59
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 8636888.81
Toplam Pay	= 8636889.82

Tablo 3.4.'ün devamı

Ortak Katılım Oranı	= 0.0118328
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	= 0.3982697
DOPO (OKO ile birlikte)	= 0.4101025
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	
Kamuya Ayrılan Alan	4850816.03-3210491.00 = 1640325.03
Düzenleme Ortaklık Payı	1640325.03/4118628.63 = 0.3982697

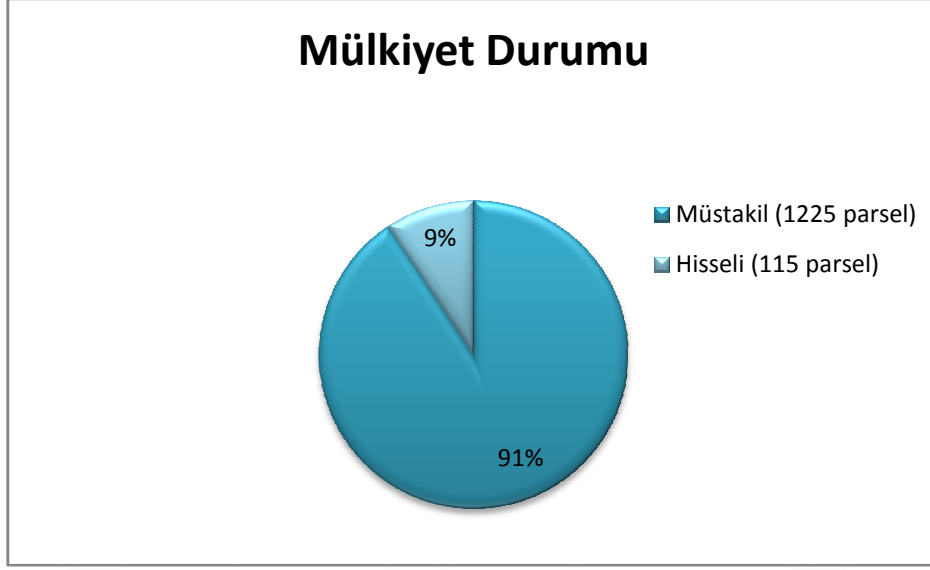
Düzenlemeye alınan 1340 adet taşınmazın 718 adet taşınmaz değişik tarihlerde 3194 Sayılı İmar Kanunu 15'inci ve 16'ncı maddelerine göre ifraz tevhid edilerek arsa vasfı kazanmıştır. Arsa vasıflı taşınmazlardan yapılan kesinti miktarına bakılmaksızın hiç DOP kesintisi yapılmamıştır.

3.2.2.2. AAD Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Kadastro Durumu

Edremit Belediyesi yetki alanında kalan uygulama sahasında 1340 adet taşınmaz kalmıştır. Bu taşınmazlardan 718'idaha önce değişik tarihlerde yapılan mevzi imar planları sonucu yapılan uygulamalar ve daha önce imar planı içinde kalıp yapılan imar uygulamaları ile arsa vasfı kazanmıştır. Arsa vasıflı taşınmazların bir kısmı mevzi koordinat sisteminde AAD uygulaması sonucu oluşan arsa vasıflı taşınmazların ise ITRF koordinat sisteminde sayısal değerleri mevcut olduğundan sadece dönüşüm parametreleri kullanılarak ITRF koordinat sistemine dönüşüm yapılarak uygulamaya alınmıştır. Geri kalan taşınmazlar ise 1/5000 ölçekli ED50 datumunda üretilmiş Standart Topoğrafik Kadastral paftaların sayısallaştırılarak uygulamaya alınmıştır.

3.2.2.3. AAD Uygulama Sahasındaki Taşınmazların Mülkiyet Durumu

Edremit Belediyesi veri arşivinden alınan “Mal Sahipleri Araştırma Formu” kayıtlarına göre uygulamaya giren 115 taşınmazdan müşterek olarak faydalanılmaktadır. Geriye kalan 1225 taşınmazlardan müstakil olarak faydalanılmaktadır (Şekil 3.13.).



Şekil 3.13. 2'nci Etap AAD Sahasında Kalan Kadastro Parselleri Mülkiyet Durumu

3.2.2.4. Parselasyon ve Dağıtım

Parselasyon planları ile dağıtım cetvelleri birlikte değerlendirilerek uygulamanın iptaline neden olabilecek konulara çözüm önerileri getirilmesi amaçlanmıştır. Uygulamanın iptaline neden olabilecek konular birkaç örnek ile aşağıda ele alınmıştır.

Örnek-1

Özellikle daha önce İmar Kanunu'nun 15'inci ve 16'ncı maddelerine göre terkinin yapılan arsa vasıflı taşınmazlardan DOP kesintisi yapılmamıştır. Hâlbuki düzenlemeye alınan (daha önce DOP kesintisi yapılan taşınmazlar hariç) tüm taşınmazlardan DOP kesintisinin yapılması gerekmektedir. Mevzuata göre 15'inci ve 16'ncı maddelere göre arsa vasıflı taşınmazların önceki terkin miktarı yeni DOP miktarından çıkarılarak fark kadar kesinti yapılması gerekmektedir.

Edremit Tapu Müdürlüğü ile yüzyüze yapılan görüşmede Bakacak 104 ada 1, 2 ve 3 no'lu parsellerin 234 no'lu parselin ifrazı sonucu oluştuğu ifade edilmiştir. 29292,84 m² olan 234 no'lu parselden, İmar Kanunu 15'inci ve 16'ncı maddelerine göre işlem yapılarak 8330,61 m² yol terkinin yapılmıştır.

Bu yol terkinin yaklaşık olarak % 28 oranında kesintiye karşılık gelmektedir. Uygulama % 40 olarak belirlenen DOP kesintisinin sağlanması için taşınmazdan yaklaşık % 12 oranında bir kesinti daha yapılmalıdır. Ancak uygulamada % 40'a tamamlayan

miktar kadar kesinti yapılmamıştır. Bu durum DOP miktarının da yüksek çıkmasına neden olmuştur.

Taşınmazların arsa vasfını nasıl kazandığı iyi araştırılmalı ve DOP kesintisi ona göre yapılmalıdır.

Örnek-2

Medeni Kanun gereğince müşterek mülkiyetin sona ermesi ta rıza ya da mahkeme kararı ile olacağından, belediye encümeni kararı ile taksim yapılamaz. O nedenle de uygulamaya tabi kadastro parseli hisseli bir parsel ise bu parsel karşılık verilecek tüm imar parselleri de aynı şekilde hisseli olacaktır (Koçak, Beyaz, 2011).

Tablo 3.5.' de 1/2 oranında 2 hissedarı olan Bakacak mahallesi 1 ada 11 no'lu parsel karşılık olarak verilen imar parsellerinde hissedarlar ayrılmıştır (Tablo 3.6.)

Tablo 3.5. Ada 11 No'lu Taşınmazın Kadastro Bilgileri

Ada/Parsel	Cinsi	Alan (m ²)	Hisse	D.Giren
1/11	Tarla	5542.00	1/2	2771.00
1/11	Tarla	5542.00	1/2	2711.00

Tablo 3.6. 1 Ada 11 No'lu Taşınmaza Ait Dağıtım Cetveli

Dağıtım Cetveli					
Kadaströ Kayıtları		DOP Miktarı (m ²)	İmar Kayıtları		
Ada/Parsel	Alan (m ²)		Ada/Parsel	Tahsis	Hisse
1/11	2771.00	1103.61	3203/1	1634.61	Tam
1/11	2771.00	1103.61	3204/1	1634.61	Tam

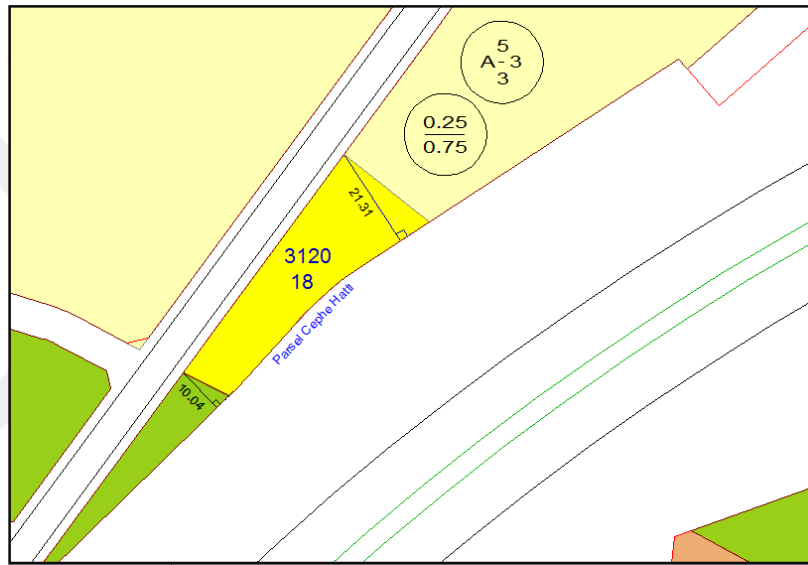
Örnek-3

Parselasyon planları hazırlanırken varsa imar plan notlarında belirtilen parsel büyüklük şartlarına yok ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen minimum parsel genişlik ve derinlik şartlarına uyulmalıdır.

3120 ada parsel 18 no'lu taşınmazın bulunduğu bölge nazım imar planında meskûn konut alanı olarak belirlenmiştir. Nazım imar planında meskûn konut alanlarında parsel büyüklükleri ile ilgili olarak bir şart belirtilmemiştir. Dolayısıyla parsel büyüklükleri için

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen minimum şartlara uyulmalıdır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde “parcel derinliği: parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır

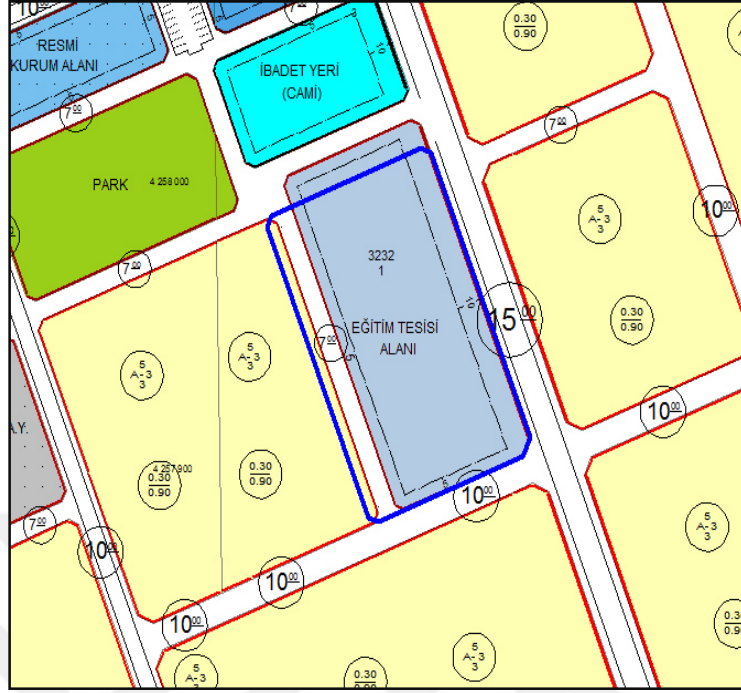
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 4 kata kadar müsaadeli ve ön bahçe nizamı verilen yapı adalarında parsel derinlik şartı; ön bahçe mesafesi+13 m'den az olmamasıdır. 3120 ada ön bahçeli nizamda olup ön bahçe mesafesi 5 m olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla parsel derinliğinin en az $5+13= 18$ m olması gerekmektedir. 18 no'lu parselin derinliği ise $(21,31+10,04)/2= 15,68$ m'dir (Şekil 3.14.).



Şekil 3.14. 18 No'lu Parselin Derinliği

Örnek-4

Parselasyon planları onaylı imar planına uygun şekilde hazırlanmalıdır. Şekil 3.15'de eğitim tesis alanı olarak belirlenen imar adası ile parselasyon planında eğitim tesis alanına tahsis edilen 3232 ada 1 parsel no'lu taşınmazın uyuşmadığı görülmektedir.



Şekil 3.15. 3232 Ada 1 No'lu Parsel

Örnek-5

Yasal ve teknik imkânlar elverdiği sürece hak sahiplerine müstakil parsel verilmelidir. Şartlar uygun olmasına rağmen hisseli olarak parsel verilmesi durumunun yargıya intikal etmesi AAD uygulamasının iptaline sebep olabilmektedir.

Bakacak Mahallesi 6700, 00 m² yüzölçümlü 1 ada 20 parsel no'lu taşınmazdan DOP kesintisi yapıldıktan sonra imar parsellerinden; 3204 ada 1 parsel, 3205 ada 1 parsel no'lu taşınmazlar müstakil olarak, 3207 ada 3 parsel nolu taşınmaz ise 711,84/2674,43 oranında hisseli imar parseli verilmiştir. 3207 ada 3 parsel no'lu taşınmazın alan ve cephe şartları ifraz edilmesinin mümkün kılmaktadır (Şekil 3.16.). Dolayısıyla taşınmaz hisseli bırakılmamalıdır.



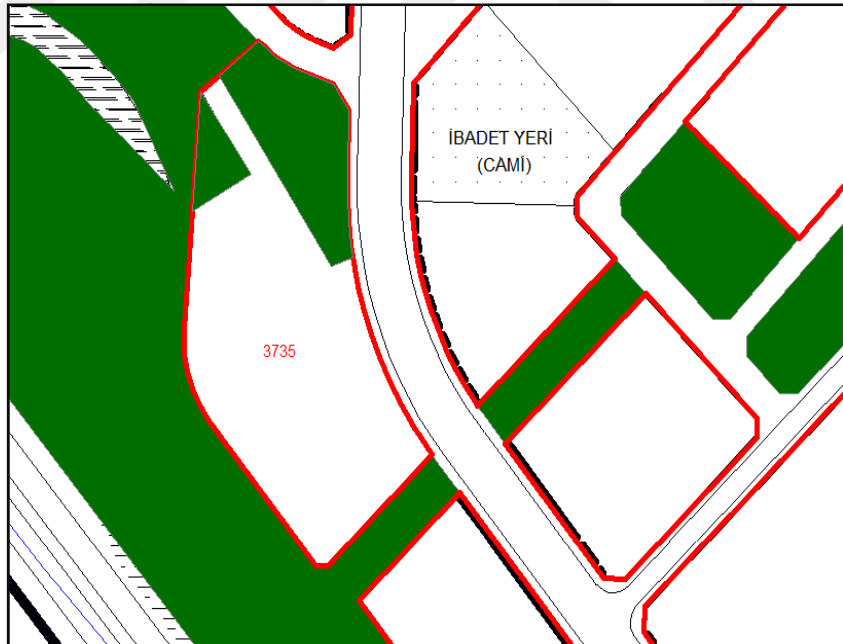
Şekil 3.16. 3207 Ada 3 Parsel No'lu İmar Parseli

3.3. 15.09.2014 Tarihli İmar Plan Revizyonunun 1'inci Etap AAD'ne Etkisi

TOKİ'nin talebi üzerine yapılan imar plan tadilatı ile önceki imar planına göre 6000 m2 yeşil alan artmıştır. Yapılan bu tadilat ile AAD uygulama ile oluşan imar parsellerinin yeni oluşturulan park alanlarına rastladığı belirlenmiştir (Şekil 3.17.-3.18.).

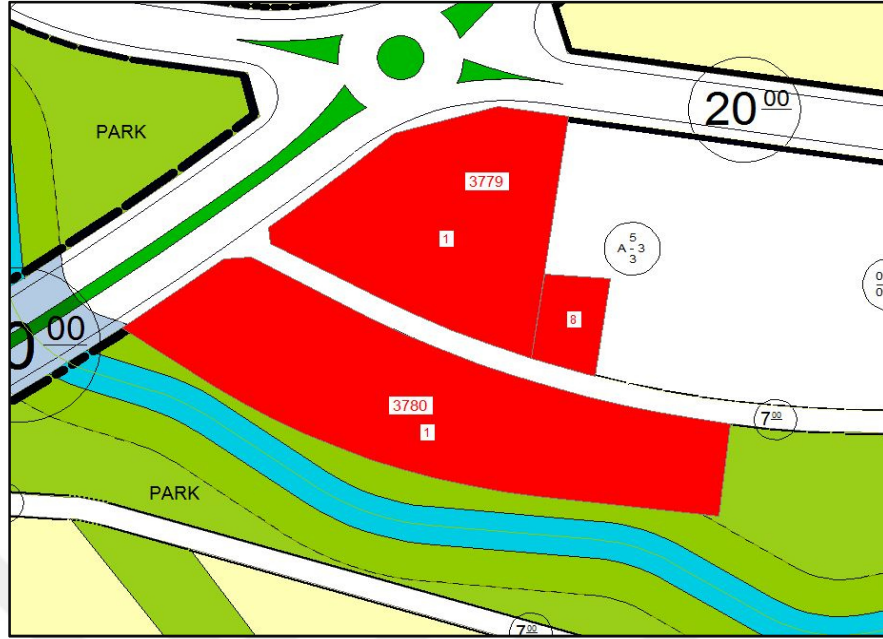


Şekil 3.17. İmar Plan Revizyonu Öncesi Parsel Durumu

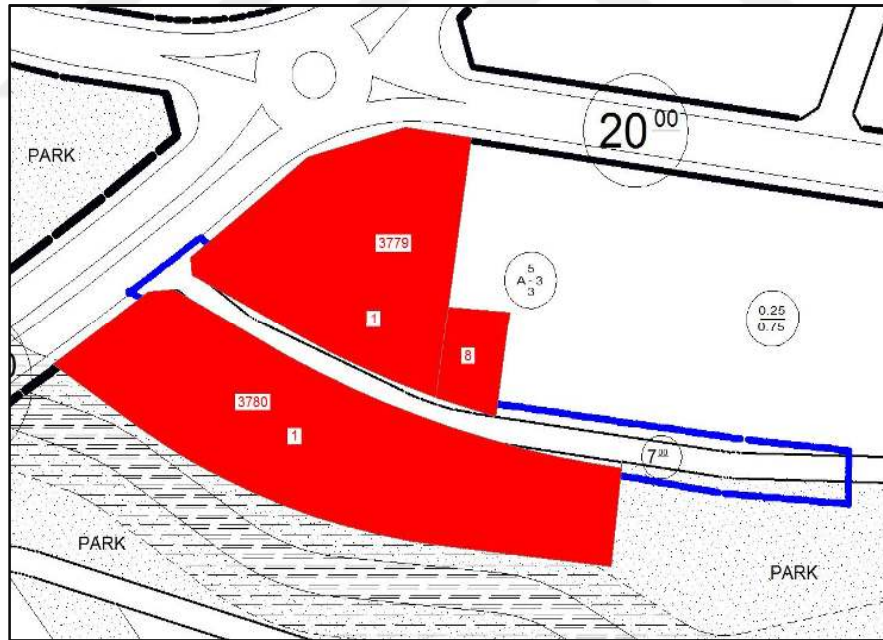


Şekil 3.18. İmar Plan Revizyonu Sonrası Parsel Durumu

Ayrıca imar planı tadilatı ile bazı yol aksları değiştirilmiştir. Dolayısıyla AAD uygulama ile oluşan imar parsellerinin yol cephe hatları değişmiştir (Şekil 3.19.-3.20.).



Şekil 3.19. İmar Plan Revizyonu Öncesi Parsel Durumu



Şekil 3.20. İmar Plan Revizyonu Sonrası Parsel Durumu

3.4. 16.02.2015 Tarihli İmar Plan Revizyonunun 2'nci Etap AAD'ye Etkisi

DSİ 17'nci Bölge Müdürlüğü'nün talebi üzerine yapılan imar plan tadilatı AAD

uygulaması ile oluşan imar parsellerinin yol cephelerinin kapandığı yeni imar yollarının ve park alanlarının oluşturulduğu belirlenmiştir (Şekil 3.21.).



Şekil 3.21. DSİ Talebi İle Yapılan İmar Plan Revizyonu
Sonrası İmar Parselleri

İmar parsellerinin yol cepheleri kapanmıştır. Bu durum herhangi bir yargı kararı olmasa bile geri dönüşüm ve yeni uygulamayı gerektirmektedir.

3.5. AAD Uygulamalarına Açılan Davalar

Yapılan basit hatalardan ötürü davalar açılmış ve uygulama hakkında bölge idare mahkemelerinde birçok iptal/yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır.

3.5.1. AAD Uygulamaları Hakkında Açılan Davalar ve Sonuçları

Edremit Belediyesi arşivinde bulunan 20 adet yargı kararı ve bilirkişi raporları incelenmiştir. AAD uygulamaları hakkında yürütmeyi durdurma ve iptal kararları alındığı tespit edilmiştir. Bazı yargı kararları incelenerek aşağıda verilmiştir.

1- Erişime kontrollü yolun (Çevre yolunun) DOP'tan karşılanamayacağı ile ilgili yargı karar örneği;

Dava konusu taşınmaz Van İli Edremit İlçesi Kurubaş Mahallesinde bulunan 8850,00 m2 yüzölçümlü L50-b-04-d pafta, - ada ve 413 no'lu taşınmazdır.

Davacı, Van Çevreyolu ve Güzergâhında 2'nci Etap İmar Uygulamasının hukuka aykırı olduğunu, taşınmazının 4 parsel bölündüğü, % 40 oranının üstünde bir düzenleme ortaklık payı alındığı, mülkiyetindeki taşınmazın nitelik ve şekil itibarıyla kullanılamaz hale getirildiği, mülkiyet hakkının korunması gerektiği ileri sürülerek uygulamanın iptaline yönelik dava açmıştır.

Mahkeme heyeti dava konusu işlemin imar mevzuatına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla keşif ve bilirkişi incelmesine karar vermiştir.

Mahkemeye sunulan bilirkişi raporunda 2'nci etap imar uygulamasında DOP oranının % 39,8, KOP oranının ise %1,1 olarak hesaplandığı belirtilmiştir. Taşınmazdan DOP kesintisi ve KOP hissesi alındıktan sonra geri kalan alana karşılık olarak 797,32 m2 lik 3094 ada 1 parsel müstakil, 21229,94 m2 lik 3096 ada 1 parsel müstakil, 767,36 m2 lik 3097 ada 1 parsel müstakil ve 1349,00 m2 lik 3097 ada 3 parsel müstakil tahsis yapıldığı belirtilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uygulama esaslarına göre “Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır, plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır. Bununla beraber dağıtım esnasında parsellerin eski yerlerinden yeni parseller verilmesini engelleyen bir takım zorluklar olabilir. Bunları hukuki, teknik ve fiili zorunluluklar olmak üzere 3 grupta toplayabiliriz.” Hükmüne değinilerek, 413 no'lu parselin bulunduğu bölge imar planında erişime kontrollü yol ve park olarak planlandığından aynı yerden parsel verilemediği, 200 m mesafede müstakil parseller verildiği ve parsellerde değer artışının olduğu hususlarının tespit edildiği ifade edilmiştir.

Ancak 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi ve AAD uygulama yönetmeliğinin öngördüğü şekilde DOP ve KOP hesabının yapılmadığı, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'na bağlı ilk ve orta öğrenim kurumları, ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere DOP'nın hesaplandığı ve uygulandığı, dava konusu uygulamanın temel amaçlarından olan 50 m ve üzeri genişliğindeki erişime kontrollü yolun (Van Çevre Yolu) sadece uygulamanın

yapıldığı bölgenin ihtiyaçlarına yönelik önerilen bir yol değil, tüm kente hizmet edecek bir yol olduğu, bu nedenle uygulama ile kesilen DOP'nın bu yol için uygun olmadığı ifade edilmiştir.

Mahkeme heyeti bilirkişi raporu ve dosya muhteviyatını bir bütün olarak değerlendirerek; dava konusu edilen uygulamanın, kesilen DOP'nın 50 m ve üzeri genişliğindeki erişime kontrollü yol olan Van Çevre Yolu için kullanılamayacağı, durumun imar mevzuatı ve hukuka aykırılık oluşturduğu kanaatine varmıştır.

Dava konusu uygulamanın iptaline karar verilmiştir.

2- Müstakil parsel verilebilecekken hisseli parsel verildiği ile ilgili yargı karar örneği;

Dava konusu taşınmaz Van İli Edremit İlçesi Bakacık Mahallesinde bulunan 14117,00 m² yüzölçümlü 63 no'lu taşınmazdır.

Özetle dava, ÇŞB tarafından 3194 Sayılı İmar Kanunu 18'inci maddesine göre yapılan parsellasyon işleminde parsel içinde yer alan binaların dikkate alınmadığı nedeni ile uygulamanın iptaline yönelik açılmıştır.

Mahkeme heyeti dava konusu işlemin imar mevzuatına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla keşif ve bilirkişi incelmesine karar vermiştir.

Bilirkişi raporunda davacının mülkiyetinde olan 63 no'lu parsel karşılık 6408,78 m² yüzölçümlü 3244 ada 2 parsel no'lu taşınmazın müstakil olarak verildiği, 3208 ada 1 parsel ise KOP parseli olup, kamulaştırmaya tabi parselde hisse verildiği belirtilmiştir.

Verilen imar parselinin bir kısmının eski parselin (63 no'lu parsel) kullanım sınırı içinde verilebilecekken verilmediği ifade edilmiştir.

Mahkeme heyeti bilirkişi raporunu baz alarak, taşınmazın bulunduğu yerde yapılan imar uygulaması ile davacılara verilen parselin, eski parselin (63 no'lu parsel) kullanım sınırı içinde verilebilecekken verilmediğine atıfta bulunarak dava konusu işlemin iptaline hükmetmiştir.

3- DSİ 17'nci Bölge Müdürlüğü'nün talebi ile yapılan plan revizyonu sonrası parsellerin yol cephelerinin kapandığı ile ilgili yargı karar örneği;

Dava konusu taşınmaz Van İli Edremit İlçesi Bakacık Mahallesi bulunan 10550,00 m² yüzölçümlü L50b-02-c pafta, - ada, 99 no'lu taşınmazdır.

Özetle dava ÇŞB tarafından yapılan imar uygulamasının hukuka aykırılık teşkil etmesi nedeni ile uygulamanın iptaline yönelik açılmıştır.

Mahkeme heyeti dava konusu işlemin imar mevzuatına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla keşif ve bilirkişi incelemesine karar vermiştir.

Bilirkişi raporunda 99 no'lu taşınmaza karşılık imar uygulamasında, 3228 ada 1 parsel, 3247 ada 1 ve 7 parsellerde müstakil, 3247 ada 8 parselde ise Maliye Hazinesi ile müşterek tahsis yapıldığı, 3247 ada 8 parselde Maliye Hazinesi'nin hissesinin çok az olduğu dolayısıyla 99 no'lu parsel maliğine burada da müstakil parsel verilebileceğine değinilmiştir. Dava konusu parselasyon işleminin genelinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun imar adaları ve parsellerinin oluşturulduğu, yapılan uygulama işleminden sonra parsellerin ortasından içme suyu hattı geçtiğinin tespit edildiği, bu hususun ise uygulama esaslarına aykırılık teşkil ettiğinin tespit edildiği şeklinde görüş ifade edilmiştir.

Mahkeme heyeti bilirkişi raporu ile dosya muhteviyatını bir bütün olarak değerlendirerek, yapılan uygulama işleminden sonra parsellerin ortasından içme suyu hattının geçtiğinin tespit edildiği, bu hususun ise uygulama esaslarına aykırılık oluşturduğu anlaşıldığından imar uygulamasının iptaline kanaat hükmetmiştir.

4- DOP hesabının yanlış yapıldığı ile ilgili yargı karar örneği;

Dava konusu taşınmaz Van İli Edremit İlçesi Bakacak Mahallesi bulunan 20580,00 m2 yüzölçümlü L50-b-07-b pafta, - ada, 392 no'lu taşınmazdır.

Özetle dava ÇŞB tarafından yapılan imar uygulamasının hukuka aykırılık teşkil etmesi nedeni ile uygulamanın iptaline yönelik açılmıştır.

Mahkeme heyeti dava konusu işlemin imar mevzuatına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla keşif ve bilirkişi incelmesine karar vermiştir.

Bilirkişi raporunda 3194 Sayılı İmar Kanunu 18'inci madde uyarınca yapılan AAD uygulamasının mevzuat hükümlerine göre DOP hesabının yapılmadığı, 50 m ve üzeri genişliğindeki erişime kontrollü yolun DOP'tan karşılanamayacağı, evvelce imar uygulaması yapılan parsellerde, ilk ifrazından alınan terk oranı, DOP oranına tamamlanmadığından dolayı dava konusu parsel ve düzenlemeye giren diğer parsellerden hatalı oranda DOP alındığı belirtilmiştir.

Mahkeme heyeti bilirkişi raporu ve dosya muhteviyatını bir bütün olarak değerlendirerek, dava konusu imar uygulamasında mevzuatta öngörüldüğü şekilde DOP hesabı yapılmadığı, dava konusu parsel ve diğer parsellerden hatalı oranda DOP alındığı gerekçesi ile dava konusu işlemin iptaline hükmetmiştir.

3.5.2. Yargı Kararlarının Değerlendirilmesi

Yargı kararlarında genel olarak;

- Erişime kontrollü yolun (çevre yolunun) DOP'tan karşılanamayacağı,
- Müstakil parsel verilebilecekken hisseli parsel verildiği,
- DSİ 17'nci Bölge Müdürlüğü'nün talebi ile yapılan plan revizyonu sonrası parsellerin yol cephelerinin kapandığı,
- DOP hesabının yanlış yapıldığı, gibi hususlar ifade edilmiştir.

1'inci etap AAD uygulamasının iptaline, 2'nci etap AAD uygulaması hakkında ise yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

AAD uygulamaları hakkında verilen yargı kararlarına istinaden uygulamayı yapan Kurum tarafından düzenlemenin mümkünse kısmen değilse tamamen geri dönüşüm ve yeniden uygulama yapması gerekmektedir.

Yargı kararlarında teknik sorunlardan çok hukuki sorunlara atıfta bulunularak uygulamalar hakkında karar verilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18'inci maddesinde DOP kesintisinin bölgenin ihtiyacına yönelik olması gerektiğine hükmü verilmiştir. Çevre yolunun bu kapsama alınamayacağı kanaatine varılmıştır.

4. SONUÇLAR

2011 yılında yaşanan depremlerin ardından ÇŞB; Van Belediyesi ile imzalanan protokole, 3194 Sayılı İmar Kanunu 9'uncu maddesine, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 15'inci maddesi ve 644 Sayılı ÇŞB Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK'nin 2'nci madde hükümlerine dayanarak depremden sonra yaklaşık bir yıl içinde res' en yapmış olduğu imar planları ile AAD işlemleri hakkında verilen yargı kararları kentte bir çıkmaza sebep olmuştur.

Kamulaştırma külfetine girilmeden çevre yolu için gerekli arazi ediniminin AAD uygulamaları ile sağlanmaya çalışılması, kamu yatırımlarının çok daha düşük maliyetlerle hayata geçirilmesine olanak sağlamaktadır. Ancak yasal boşluklar ve yapılan teknik hatalar nedeni ile uygulamalar iptal edilmekte ve kamu yatırımlarının gecikmesine neden olmaktadır.

Yasal boşlukları ortadan kaldırmak maksadıyla bazı düzenlemeler yapılmıştır. Ancak özellikle AAD uygulamalarında yapılan DOP kesintisinin düzenleme sahasında kalan taşınmazların ihtiyacı olan kamusal alanlar için yapılması şartına halen bir çözüm getirilmemiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklik, uygulama iptali hakkında verilen yargı kararlarına cevap olup olmayacağı konusu yargıya intikal edecek olan davalarda ortaya çıkacaktır. Ancak bu durumun çevre yollarının dâhil edildiği AAD uygulamalarının yargıya intikal etmesi durumunda iptal gerekçesi sayılabileceği düşünülmektedir.

Onaylanan imar planları sonrası kısa süre içinde kurumların tekrar bazı kamu yatırımlarının plana işlenmesi talebinde bulunması kurumlar arası ciddi bir koordinasyon eksikliği olduğu ortaya koymaktadır. Hatta aynı kurum bünyesinde bulunan müdürlükler arası bir koordinasyon eksikliği olduğu bile belirlenmiştir. Nitekim DSİ 17'nci Bölge Müdürlüğü talebi ile yapılan imar plan revizyonuna bilirkişi raporlarında değinilerek imar parsellerinin cephesi kapandığından AAD uygulamalarının iptal gerekçesi sayılmıştır.

Uygulama etapları çok büyük alanları kapsayacak şekilde belirlenmiştir. Bu da hata yapma olasılığını arttırmıştır. İmar uygulamalarının genel iptal nedenleri arasında gösterilebilecek, yanlış DOP hesabı ve yanlış DOP kesilmesi hisse bölünmesi, müstakil

parşel verilebilecekken hisseli parşel verilmesi, imar planına uygun şekilde yapılmayan parşelasyon planları, aynı yerden parşel verilmemesi gibi hususlar bu AAD uygulamalarında da göze çarpmaktadır.

Yargı kararlarından sonra geri dönüşüm yeni uygulama yapılmadığından Belediye yapı ruhsatı veremediğinden dolayı vatandaşların zor durumda kalmaktadır. Özellikle yapı yapmak veya yatırım amacıyla arsa vasıflı taşınmaz alan insanlar belirsizlikten ve işlem yapamamaktan ötürü büyük sıkıntılar yaşamaktadırlar.

Uygulamaların Bakanlık tarafından yapılması, Belediye ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün uygulamalardan sadece askı sürecinde ve onay sonrası gelen veriler üzerinden bilgi edinmesi nedeni ile vatandaşlar yeterince bilgilendirilememektedir. Bu durum aynı işlem üzerine defalarca vatandaşın kurumlara gelmesine nedenle olmaktadır.

2016/9301 Sayılı KHK ile belirlenen sınırlarda tüm imar planı ile her türlü AAD yetkisi üç yıl süre ile Bakanlığa verilmiştir. KHK'de belirlenen sınırlar göz önüne alındığında yeni alanların imara açılacağı sonucuna varılmaktadır.

5. ÖNERİLER

Yapılan yasal düzenleme ve yayımlanan KHK'den de anlaşılacağı üzere erişme kontrolü yol olan çevre yolu özelde Van genelde ise imar planlarına rastlayan tüm çevre yolları için gerekli arazi edinimi AAD ile sağlanması yönünde mevzuat açısından önemli gelişmeler olmuştur. Hal böyle iken yargı kararları iyi irdelenmeli ve gelecekte daha büyük çıkmazlar yaşanmaması için adımlar atılmalıdır. Örneğin imar kanununda yapılan yasal değişiklikte “düzenlemenin yapıldığı bölgenin ihtiyacı” ifadesi ya çıkarılmalı ya da alternatif bir yöntem geliştirilmelidir. Alternatif olarak “bölgenin ihtiyacı” ifadesine ek olarak “kentlerin gelişmesine katkıda bulunacak” ifadesi eklenmesi önerilebilir.

Kurumlar arası yaşanan koordinasyon sorunu çözülmelidir. Koordinasyon problemini çözmek amacıyla uygulamaya doğrudan ya da dolaylı tüm kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcilerinin katılacağı geniş çaplı toplantılar düzenlemelidir. Tüm kamu kurum ve kuruluşları uygulama alanında varsa yatırımlarını ortaya koymalı, bu yatırımların ne kadar sürede hayata geçirilmesinin planlandığı konuşulmalıdır.

Olası teknik hataların minimize edilebilmesi için AAD uygulama sahaları daha küçük etaplar halinde belirlenmelidir.

Yapılacak olan uygulama yasal düzenlemeler sonrası emsal niteliğinde olacağından son derece hassas davranılmalıdır. Sürdürülebilirliği sağlanmalıdır. Bunun için de gerekirse çevre yollarının geçiş güzergâhında bulunan taşınmaz mal sahipleri ile toplantılar düzenlenmelidir. Bu toplantılarda yapılan kamu yatırımının getireceği nimetlerden, ülkemizin kaynaklarının daha etkin kullanılarak gelecek nesillerin de faydalanabileceği kamu birikiminin oluşturulmasında ki önem anlatılmalıdır.

Çevre yolu ile ilgili benzer sorunlarla boğuşan kentlerimize emsal teşkil edecek uygulamaların, KHK'ler ile değil de KGM ve ilgili belediyelerin ortaklaşa çalışarak çözüm üretilmesi sağlanmalıdır. Bunun için belediyeler teşvik edilmelidir. Bütçe ile ilgili sıkıntılar olması durumunda kamulaştırma maliyetlerine göre çok az miktarlarda olan uygulama maliyetleri belediyelere aktarılmalıdır.

İmar planlarının hayata geçirilmesi için mevzuatta 5 yıl süre verilmiştir. Ancak bu süre içerisinde uygulamaya geçilmemesi halinde herhangi bir yaptırım söz konusu değildir.

Bu durum çarpık kentleşmeye, kamu yatırımlarının zamanında yapılamamasına ve vatandaşlarında mağduriyetine yol açmaktadır. Bu nedenle imar planlarının zamanında hayata geçirilmesi için yasal yaptırımlar getirilmelidir. Örneğin yasada belirtilen süre içinde imar uygulamalarını yapmayan belediyenin bütçesinden uygulamalar için gerekli miktarda kesinti yapılarak uygulamalar yaptırılabilir.



6. KAYNAKLAR

- Akdeniz, H., 2001. İmar Planlarının Uygulamasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi, ISBN; 975-523-022-X, Ankara.
- Akyol, N., 1992. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar, K.T.Ü., Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünce Yapılan İmar Planları Uygulamaları Semineri, Trabzon, 100-101.
- Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B. ve Nişancı, R., 2002. İmar Uygulamaları İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği 30. Yıl Sempozyumu, Ekim, Konya, 184-192.
- Bergman, S. M., 1986. The Development and Utilization of Subsurface Space, Tunnelling and Underground Space Technology, 1, 2, 115-144.
- Bıyık, C. ve Uzun, B., 1990. Mevzuat Ve Uygulamaların Işığında Arsa Ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılan Problemler, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri, Ekim, Ankara, Bildiriler Kitabı, 25-36.
- Bıyık, C., Atasoy, M. ve Demir, O., 1999. Yüksek Yargıya İntikal Eden İmar Uygulamalarına İlişkin Davaların Sonuçlarının Değerlendirilmesi, 7. Harita Kurultayı, Ankara.
- Bıyık, C. ve Yılmaz, G., 2016. Kamu Taşınmazlarının Sürdürülebilir Kullanımı İçin Arazi Yönetimi Bilgi Altyapısı ve Türkiye Kadastro, Sürdürülebilir Şehircilik Kongresi ve Sergisi 1, Eskişehir.
- Bıyık, C., 2016. Büyükşehir Belediyeleri Kapsamındaki Arazilerin Planlanmasında Sürdürülebilirlik Hedefleri İçin Öneriler, Sürdürülebilir Şehircilik Kongresi ve Sergisi 1, Eskişehir.
- Bostancı, H., T., 2000. İmar Planlarında Ortak Kullanım Alanlarının Dağılımı ve Katılım Payı Oranlarının İncelenmesi; Bayburt Örneği, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çelik, N., 2013. İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Doğan, N. H., 2013. Esenyurt Planlama Sürecinde 18. Madde Uygulamaları Sorunu ve Çözüm Arayışları, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdoğan, S. ve Ergen, C., 2005. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi, Mevzuat Dergisi, 7-42.
- Eren, Y., 2001, Edirne’de Yapılan İmar Uygulamalarının Değerlendirilmesi, Trakya’da Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyumu, Ekim, Edirne, Bildiriler Kitabı.

- Gürler, M., 1983. İmar Planları ve Uygulama Tekniği, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara.
- İspir, G., 2006. İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Kağızmanlı, B., 2009. Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Karagöz, M., 2010. Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Güncellenmiş Yeni Baskı, Hermes Ofset, ISBN; 978-605-01-0036-5, Ankara.
- Karaismail, B., 1991. Karayolu Şehir Geçişlerinde Kamulaştırma Yerine İmar Uygulaması Yapılması, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon
- Karataş, K., 2007. Kentsel Teknik Altyapı Tesisleri, Kadastro ve Türkiye’deki uygulamaların Organizasyonu, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Keleş, R., 2006. Kentleşme Politikası, İmar, 10. Baskı, İmge Kitabevi, ISBN; 978-975-533-053-2, Ankara.
- Kitay, M. G., 1985, Land Acquisitionin Developing Countries, Lincolh İnstitutue, Boston, Usa.
- Koçak, H., 2009. İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı, 12. Türkiye Bilimsel Harita ve Teknik Kurultay, Ankara.
- Koçak, H., ve Beyaz, M., 2011. 3194 Sayılı Kanunun 18’inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, 4. Baskı, Birlik Matbaacılık, Ankara.
- Köktürk, E., 1997. İmar Planı ve Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, 6. Harita Kurultayı, Ankara
- Öksüz, G. K., 2011. Arsa Arazi Düzenlemelerine Ait İhale Teknik Şartnamelerinin İncelenmesi ve Modellenmesi Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Resmi Gazete, 1985. İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18749, 6677-6698.
- Resmi Gazete, 1985. İmar Kanununun 18’inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi 18916, 02.11.1985
- Resmi Gazete, 2010. Karayolları Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 27640, 10607-10626.
- Resmi Gazete, 2000. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi 24246, 30.11.200.

- Resmi Gazete, 1982. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Başbakanlık Basımevi 17863, 129-182.
- Resmi Gazete, 1952. Karayolları Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, Başbakanlık Basımevi 27640, 10607-10626.
- Resmi Gazete, 2016. 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Başbakanlık Basımevi 29695, 26.04.2016.
- Resmi Gazete, 2016. Van İlinde Bulunan Bazı Alanların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetkilendirildiği Alan Olarak Belirlenmesine İlişkin Karar, Başbakanlık Basımevi 29862, 19.10.2016
- Resmi Gazete, 2016. Türk Medeni Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210.
- Tüdeş, T., ve Bıyık, C., 2001. Kadastro Bilgisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Yayınları, Genel Yayın No 174, Fakülte Yayın No 50, 3. Baskı, Karadeniz Teknik Üniversitesi Matbaası, Trabzon.
- Türk, C. ve Türk, Ş., Ş., 2006. Hukuki ve Teknik Boyutları İle Arazi ve Arsa Düzenlemesi, 1. Baskı, Beta Yayımevi, ISBN; 975-295-560-6, İstanbul.
- URL-1, <http://www.cushmanwakefield.com>, 2014, Kentsel Dönüşüm Araştırma Raporu-Türkiye, Cushman & Wakefield Araştırma Yayını
- URL-2, Büyük Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Resmi İnternet Sitesi. <http://www.tdk.gov.tr>. 20.10.2016.
- URL-3, <http://www.csb.gov.tr>. 20.10.2016.
- URL-4, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Gümüşhane Üniversitesi Resmi Sitesi, http://harita.gumushane.edu.tr/user_files/files/kcelik/files/kitap.pdf. 27.02.2017.
- URL-5, <http://www.tapu-kadastro.net/index.php/accordion-a/kadastro-islemlerikontolluk/ayirma-iffraz-haritalari>. 14.02.2017.
- URL-6, http://web.itu.edu.tr/tahsin/tahsin/Book-Imar_files/TUMU99.pdf. 27.02.2017.
- URL-7, http://ongoren.av.tr/wpcontent/uploads/PDF/yayinlar/gurselongoren/IMAR_PLN_UYG_IPT.pdf. 27.02.2017.
- URL-8, <http://docplayer.biz.tr/5760659-3194-sayili-imar-kanununun-18-madde-uyarinca-yapilacak-arsa-ve-arazi-duzenlemeleri-ile-ilgili-yonetmelik-18-madde-uygulamalarinda.html>. 27.02.2017.
- Uslu, G. ve Uzun, B., 2014. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 2014, 6(2) 1-11

- Uzun, B., 1992. Kentsel Alan Düzenlemesinde İmar Parseli Üretme Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yıldız, F., 2014. İmar Bilgisi Planlama-Uygulama- Mevzuat, 9. Baskı, Nobel Yayıncılık, ISBN; 978-605-5426-04-0, Ankara.
- Yıldırım, K. M. ve Barışcan, N., 2013. İmar Planı Uygulamaları ve Yapılaşma Politikaları, TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu, Kasım, İzmir, 361-371.
- Yakar, A., 2000. 18. Madde Uygulamasının Eleştirisi ve Öneriler, Mülkiyet Dergisi, 25-31.
- Yomralıoğlu, T., 1997. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD), İber Matbaası, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T., ve Uzun, B., 2001. Temel Eğitim Alanlarının Dop Kapsamına Alınabilirliğinin İrdelenmesi, 8. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı, Ankara, 350, 353.

7. EKLER

EK-1

Enerji Durumu;

TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından planlama aşamasında aşağıdaki hususlara dikkate edilmesi arz edilmiştir.

➤380 kv VAN-B2B-İRAN (Sınır) enerji iletim hattının Van merkez planlama alanı sınırlarına giren kısımlarının planlama çalışmalarında değerlendirilmek üzere sayısal olarak ivedikle Başkanlığımıza iletilmesi,

➤Yapılacak imar planı sınırlarında kurumuma ait enerji iletim hatları geçmekte olup hatların gerilimi (154 kV ve 380 kV) ve isimleri ekli CDde plana işlenerek belirtilmiştir. Söz konusu hatların bağlandığı trafo sahası ‘Enerji Trafo Sahası’ olup söz konusu yer kuruma ait ‘154 kV Van Trafo Merkezi’ şeklinde düzeltilmesi,

➤Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Ve 46. Maddelerinde belirlenen hava hatlarının yatayda ve düşeyde yapılara olan en küçük uzaklıkları belirtilmiş olup hatların altında kalan parsellerde yapılaşmış/yapılması planlanan yapılarda ve ruhsat işlemlerinde bu uzaklıklara uyulması gerekmektedir. Aksi takdirde yapılacak uygulamalar can ve mal riski taşımaktadır. Hatların kamulaştırma genişliğine (gabari) ve ilgili yönetmelikte belirlenen yapıların hava hatlarına olan en küçük uzaklıkları dikkate alınarak yapılacak uygulamalarının gerçekleştirilmesi arz edilmiştir.

Ek-2

DSİ Etüdü;

DSİ Genel Müdürlüğü 17. Bölge Müdürlüğü tarafından 15 Ağustos 2012 tarih ve 015872 sayılı yazılarında düzenlenen rapor ile yerleşmeye ilişkin olarak aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

İlgi yazınız ekinde sayısal ortamda göndermiş olduğunuz ve planlama alanına ait olan 1/1000 ölçekli halihazır haritalar ile 1/25000 ölçekli halihazır haritalara kurum görüşümüzün belirtilmesi hususunda; İmar Planı içerisinde kalan derelerden; Merkez Akköprü Deresi, Kurubaş, Kirman ve İstasyon mahallesinden geçen dereler ile dere en kesit genişliği beş metre ve üzerinde olan diğer derelerin dere üst şevinden itibaren sağ ve sol kıyısından itibaren, Değişen şartlar '(iklim koşulları, şehirleşme sosyal ve ekonomik nedenlerden dolayı yapılan göçler sonucu oluşan çarpık, ucuz, düzensiz ve kaçak yapılaşmalar ve olumsuz sonuçları, doğal afetler, arazinin topoğrafik yapısı, taşkın yapan derenin drenaj alanı ve zemin yapısı, bitki örtüsü, yüzey-yamaç sellenmesi, küresel ısınmadan kaynaklanan ani yağışlar ve gelen seller ile oluşan taşkınlar ve gelen maximum feyezan debisinin ani sel anında derenin sağ ve sol kıyısının bu selin gücüne karşı koyamaması ve varsa dahi şeddenin yıkılabileceği durumu, yol üzerinde bulunan köprü ve menfezlerin, yetersiz veya mevcut şartlarda yeterli olmasına rağmen feyezan anında gelebilecek rusubatin etkisiyle tıkanması sonucu bu yapıların yetersiz kalması, ayrıca dere üzerindeki köprü ve menfezlerin eğri-düzensiz-uygunsuz inşa edilmesi sonucu ile oluşabilecek, tıkanma, taşma ve geriye doğru şişmeler v.s.de)' da dikkate alınarak,(bugünkü haliyle her ne kadar taşkın probleminin olmadığı ifade edilmişse de bu değişen şartlara binaen ileride taşkın riski taşıyabileceği düşünüldüğünden dolayı) 'a istinaden 25 m. mesafede Emniyet bandı (Feyezan anında gelen sel sularının etrafa yayıldığı, etkisi altına aldığı taşkın etki alanlarının tahmini en son yayılabileceği sınırı ile tedbiren dereye yaklaşma mesafesini ifade eder) bırakılacak şekilde daimi olarak imara kapatılmalı ve bu derenin bakım ve onarım faaliyetleri için Belediyesinin de uygun bir sahil için görüşü alındıktan sonra en az 5 m genişliğinde bu mesafenin içinde olacak şekilde servis yolu bırakılmalıdır. Dere en kesit genişliği beş metreden az olan tüm dereler için aynı şekilde sağ ve sol kıyısından itibaren sağlı sollu dere üst şevinden itibaren servis yolunu da içinde olacak şekilde 15 m Emniyet bandı bırakılacak şekilde daimi olarak imara kapatılmalıdır.

Ek-2'in devamı

Bataklık alanlara (taban suyu yüksek olan yerlere) her yönden yaklaşma mesafesi (tedbiren ve değişen şartlardan dolayı en az 200 m bırakılmalı, taşınamaz yapılaşmalara bu bölgelerde müsaade edilmemeli, ayrıca bu alanları besleyen derelerin sağ ve sol kıyılarına 25 m' ye kadar yaklaşılmayacak şekilde emniyet şeridi oluşturulmalıdır. İmara açılması düşünülen alanların bir kısmı, Kurumumuza işletmede olan 'Van Sulama' alanı içerisinde, bir kısmında, Kurumumuza ait işletmede olan 'Van Karasu Sulaması' alanı içerisinde yer almaktadır. 'tarım arazileri tarım dışı maksatla kullanılması' yetkisi 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu İle Tarım İl Müdürlüklerine bırakılmıştır.

DSİ Genel Müdürlüğü 17. Bölge Müdürlüğü tarafından 9 EKİM 2012 tarih ve 412032 sayılı yazılarında düzenlenen rapor ile yerleşmeye ilişkin olarak aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

Sayısal ortamda göndermiş olduğunuz ve planlama alanına ait olan 1/1000 ölçekli hali hazır haritalar ile 1/25000 ölçekli hali hazır haritalara kurum görüşümüzün belirtildiği; İmar Planı içerisinde kalan ve haritasına kurşun kalemle belirtilen büyük derelerden 1.No'lu Merkez Kurubaş Deresi, 2 No'lu- Kirman deresi, 3 Nolu Akköprü deresi 4 No'lu İstasyon dereleri ve 5 No'lu Morali dereleri ile ismi olmayan ve ya küçük hacimli kuru derelerdir.

Akköprü deresinin dere en kesiti mesafesi en az 15 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline taşkın sahası olarak 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

Kurubaş deresinin dere en kesiti mesafesi en az 12 m. olacak şekilde dikkate alınmalı derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

Kirman deresinin dere en kesiti mesafesi en az 5 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

Morali deresinin dere en kesiti mesafesi en az 15 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dâhil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.

Ek-2'nin devamı

İstasyon deresinin dere en kesiti mesafesi; Köy deresi için en az 5 m. Yılan deresi içinse 5 m olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır.(İki dere birleştikten sonra istasyon deresi adıyla akışına devam ediyor.) İstasyon deresininse dere en kesiti en az 6 m. olacak şekilde dikkate alınmalı + derenin sağlı-sollu kıyısından, (servis yolu + çekme payı da dahil) her iki sahiline 17 m. mesafe bırakılmalıdır ve; dere yataklarına hiçbir şekilde müdahale edilmemelidir. Akış rejimini olumsuz etkileyebilecek müdahalelerden kesinlikle kaçınılmalıdır. Hiçbr surette evsel atıklar (çöp hafriyat v.s. dahil) almamalı köprü menfez konum arı taşkın oluşturmayacak şekilde tekrar gözden geçirilmeli yetersiz olan kesitler yeteri, hale getirilme 1, ve bunun takibi ilgili kurumlar tarafından titizlikle yapılmalıdır.

Küçük hacimli kuru dereler için dere ekseninden itibaren derenin sağ ve sol kıyısına 10 m.lik mesafe bırakılacak şekilde taşkın sahası olarak kabul edip aynı şekilde imara kapatılmalıdır, derenin bakım ve onarım faaliyetleri İçin Belediyesinin de uygun bir sahil için görüşü alındıktan sonra en az 5 m genişliğinde bu mesafenin içinde olacak şekilde servis yolu bırakılmalıdır.

Derenin üst şevinden ve sağ ve sol kıyısından itibaren dereye yaklaşma mesafesi-emniyet şeridi(Feyezan anında gelen sel sularının etrafa yayıldığı, etkisi altına aldığı taşkın etki alanlarının tahmini en son yayılabileceği sınırı ile tedbiren dereye yaklaşma mesafesini ifade eder) olarak bırakılması gereken bu mesafe Taşkın sahası olarak tanımlanmış ve imara kapatılması gereken alan olarak belirlenmiştir. Bu alanların değişen şartlara istinaden korunması önemsenmesi ve dikkate alınması gerekmektedir.

Ek-2'nin devamı

Değişen şartları ; (iklim koşulları, şehirleşme sosyal ve ekonomik nedenlerden dolayı yapılan göçler sonucu oluşan çarpık, ucuz, düzensiz ve kaçak yapılaşmalar ve olumsuz sonuçları, doğal afetler, arazinin topoğrafik yapısı, taşkın yapan derenin drenaj alanı ve zemin yapısı, bitki örtüsü, yüzey-yamaç sellenmesi, küresel ısınmadan kaynaklanan ani yağışlar ve gelen seller ile oluşan taşkınlar ve gelen maximum feyezan debisinin ani sel anında derenin sağ ve sol kıyısının bu selin gücüne karşı koyamaması ve varsa dahi şeddenin yıkılabileceği durumu, yol üzerinde bulunan köprü ve menfezlerin, yetersiz veya mevcut şartlarda yeterli olmasına rağmen feyezan anında gelebilecek rusubatin etkisiyle tıkanması sonucu bu yapıların yetersiz kalması, ayrıca dere üzerindeki köprü ve menfezlerin eğri-düzensiz-uygunsuz inşa edilmesi sonucu ile oluşabilecek, tıkanma, taşma ve geriye doğru şişmeler v.s.anlatılmak istenmiştir.) Bataklık alanlara (taban suyu yüksek olan yerlere) her yönden yaklaşma mesafesi (tedbiren ve değişen şartlardan dolayı) en az 200 m bırakılmalı, taşınamaz yapılaşmalara bu bölgelerde müsaade edilmemeli, ayrıca bu alanları besleyen derelerin sağ ve sol kıyılarına 25 m' ye kadar yaklaşılmayacak şekilde emniyet şeridi oluşturulmalıdır. İmara açılması düşünülen alanların bir kısmı, Kurumumuza ait işletmede olan "Van Sulaması" Sulama alanı içerisinde, bir kısmında. Kurumumuza ait işletmede olan "Van Karasu Sulaması" Sulama alanı içerisinde yer almaktadır. "Tarım arazilerinin tarım dışı maksatla kullanılması" yetkisi 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile Tarım il Müdürlüklerine bırakılmıştır.

Ek-3

Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı

Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü'nün 16 Ağustos 2012 tarih ve 28412 sayılı yazılarında, aşağıdaki hususlar belirtilmiştir.

Van'da meydana gelen depremler nedeniyle, şehirleşme yoğun olarak Van Çevre Yolu aksında oluşacaktır. Bu sebeple trafik miktarının artması, kavşak bağlantı noktalarının artması, mevcut 2x2 olarak projelendirilen Van Çevre Yolunu ileriki yıllarda şehir geçişi konumuna getirecektir. 2x2 olarak projesi yapılan Van Çevre Yolunun ihtiyacı karşılayacak şekilde 2x3 olarak revize edilmesin bölgemizce uygun mütalaa edilmektedir. Van Çevre Yolu aksında revize edilecek 2x2 projeye uygun olarak hazırlanan kamulaştırma hattı ilave olarak sağ ve sol kısımlara 15'er mt. Emniyet bandı çalışması yapılmıştır.

Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü'nün 20 Kasım 2012 tarihli 37505 sayılı yazısında Van İli ve Edremit İlçeleri Çevre Yollarına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı işlerinde kullanılacak olan onaylı Edremit Çevre Yolu ve Van Çevre Yolu Proje değerleri ile yollar üzerinde bulunan kavşak proje değerlerinin imar planlarına işlenmesi hususunda gereği arz edilmiştir.

EK 4

Toplu Konut İdaresince Van İlinde meydana gelen depremler sonrası yapılan kalıcı afet konutlarının, şehrin mevcut altyapı şebekelerine bağlanmasının sağlanması için yol, atık su ve içme suyu hatlarına ait acele kamulaştırma kararları alınarak altyapı şebekelerinin faaliyete geçirildiği, kamulaştırma işlemleri ile ilgili bedel ödeme işlemlerinin devam ettiği, bu hatların geçtiği yerlerin mülkiyete konu olmayan ve yapı yapılamayacak alanlarda kalmasının (yol, park gibi) hattın işletilmesi açısından önemli olduğu belirtilerek gerekli plan değişikliğinin yapılması istenmiştir.

Söz konusu taleplerle ilgili 15.07.2014 tarih ve 11532 sayılı yazımızla; Van Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Edremit Belediye Başkanlığı, İpekyolu Belediye Başkanlığı ve Tuşba Belediye Başkanlığı'nın plan değişikliğine esas görüşleri istenmiştir.

İlgili Belediye Başkanlıkları tarafından süresi içerisinde yazımıza cevap verilmemiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (e) bendi gereği olumsuz görüşlerinin bulunmadığı kabul edilmiştir.

Altyapı hattı için, Mevcut kadastro yolları ve yapılaşmalar göz önüne alınarak yapılacak plan değişikliği ile altyapı hattın büyük bir kısmının yol ve park alanlarında bırakılabileceği, böylelikle gerek hattın tamir ve bakımlarının daha sağlıklı bir şekilde yapılması gerekse kamulaştırma ve işletme maliyetinin düşürülmesinin mümkün olduğu anlaşılmış ve bu yönde gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Böylelikle 3 adet 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yapılan plan değişikliği ile sosyal donatı alanlarında da nispeten iyileştirme yapılmış ve değişiklik öncesi plana göre park alanı yaklaşık 6.000 m² artırılmıştır.

EK 6

Planlama çalışması mevcut imar planının revizyon+ilave şeklinde hazırlanan planlara Devlet Su İşleri tarafından yapılmış olan kamulaştırma hattının kurum tarafından tarafımıza iletilerek planda değişiklik talebi uygun görülmüş ve planda değişikliğe gidilmiştir.

Revizyon ilave imar planı üzerinde yapılan değişiklikler plan değişikliği sınırları içinde kullanım dengelerini mümkün olduğu kadar değiştirmeden DSİ kamulaştırma hattının sağlıklı olarak plana aktarılması sağlanmıştır. Plan değişikliği onama sınırı içinde kalan kullanım kararları ve alan dağılımları:



ÖZGEÇMİŞ

Okan TIRAK 1987 yılında Van’da doğdu. İlköğretim eğitimini, Lutfiye Binnaz İlköğretim Okulu’nda, lise eğitimini ise Mehmet Akif Ersoy Lisesi’nde tamamladı. 2011 yılında Erciyes Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2013 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans yapmaya hak kazandı. Okan TIRAK 2011-2014 yılları arasında Şırnak İl Özel İdaresinde görev yapmıştır. 2015 yılı itibariyle de Van Edremit Belediyesi’nde Harita Mühendisi olarak görev yapmaktadır.

