

**T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

HARİTA-TAPU-KADASTRO

İMAR PLANI UYGULAMALARI 581MSP101

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- **PARA İLE SATILMAZ.**

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iv
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. İMAR BİLGİLERİ	3
1.1. Şehir	3
1.1.1. Yönetmel Tanım	3
1.1.2. Fonksiyonel Tanım	4
1.1.3. Planlama Açısından Tanımı	4
1.2. Şehircilik	4
1.2.1. Türkiye’de Şehircilik ve Sorunları	4
1.3. İmar Mevzuatı	5
1.3.1. İmar Kanunu Hakkında Genel Bilgi	6
1.3.2. İmar Tüzesi Hakkında Genel Bilgi	6
1.3.3. İmar Yönetmeliği Hakkında Genel Bilgi	6
1.4. Belediyeler	7
1.4.1. Görev ve Yetkileri	7
1.4.2. Büyükşehir Belediyelerinin Görevleri	7
1.4.3. İlçe Belediyelerinin Görevleri	8
1.4.4. Belediyenin Organları	8
1.5. İmar Planı ve Çeşitleri	9
1.5.1. Nazım İmar Planı	9
1.5.2. Uygulama İmar Planı	12
1.5.3. Yol İstikamet Planı	14
1.5.4. Mevzi İmar Planı	14
1.5.5. Revizyon İmar Planı	16
1.5.6. Ek İmar Planı	16
1.6. İmar Planı Yapım Yolları	17
1.6.1. Doğrudan (Emanet Usulü)	17
1.6.2. İhale Yolu İle	17
1.6.3. İller Bankası Genel Müdürlüğüne Yetki Vererek	18
1.6.4. Yarışma Yoluyla	18
1.7. Plan Hazırlık Çalışmaları	18
1.7.1. Belediye Sınırının Belirlenmesi	18
1.7.2. Hâlihazır Haritaların Yapıtılması	19
1.8. Harita Ekonomisi	20
1.8.1. Ekonomi, Millî Gelir, Enflasyon, Büyüme	20
1.8.2. İşletme, Küçük ve Büyük Ölçekli İşletmeler	20
1.8.3. İller Bankası Birim Fiyatları Ünitesi	21
1.8.4. Yer Tesis Noktalarının Yapım Bedeli	23
1.8.5. Harita Maliyetinin Hesaplanması	25
UYGULAMA FAALİYETİ	29
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	32
ÖĞRENME FAALİYETİ-2	33
2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (18. MADDE UYGULAMASI)	33
2.1. Konu ile İlgili Tanımlar	33

2.1.1. Düzenleme Sahası.....	34
2.1.2. Düzenleme Sınırı	34
2.1.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)	34
2.1.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	35
2.1.5. Özet Cetveli	35
2.1.6. Dağıtım Cetveli.....	35
2.1.7. Tahsis Cetveli	35
2.1.8. Parselasyon Planı	35
2.1.9. Hamur (Düzenleme) Kütlesi (H)	36
2.1.10. Katılım Kütlesi (K)	36
2.1.11. Dağıtım Kütlesi (D)	36
2.1.12. Tahsis Kütlesi (T)	36
2.2. Genel İlkeler.....	36
2.2.1. Düzenleme Sahalarının Belirlenmesi	36
2.2.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi	36
2.2.3. Genel Hizmet Alanlarının Sağlanması	37
2.2.4. Korunacak Yapıların Belirlenmesi	37
2.2.5. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılması.....	37
2.2.6. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Hesabı.....	38
2.2.7. Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis.....	38
2.2.8. Uygulama Masrafının Tahsili	38
2.2.9. Hisseli Arsa ve Arazi Satışının Yasaklanması.....	38
2.3. Düzenleme Hazırlık Çalışmaları	39
2.3.1. Tapu Kayıt ve Haritalarının Elde Edilmesi.....	39
2.3.2. Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakkının Belirlenmesi	39
2.3.3. İmar Adalarının Numaralandırılması.....	39
2.3.4. Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi.....	39
2.3.5. Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Belirlenmesi ve Hata Sınırı	39
2.3.6. Parsel Alanındaki Farkın Giderilmesi.....	40
2.4. Düzenleme İşleri	40
2.4.1. Kadastro Ayırma Çapı	40
2.4.2. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması.....	40
2.4.3. Genel Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı	41
2.4.4. Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Alanının Hesabı	41
2.4.5. İmar Parsellerinin Oluşumu	41
2.4.6. İmar Adalarının Parsellenmesi	41
2.4.7. Parsel Numarası Verilmesi	42
2.4.8. Kadastro Görmeyen Yerlerdeki Düzenleme İşleri.....	42
UYGULAMA FAALİYETİ	43
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	44
ÖĞRENME FAALİYETİ-3	45
3. YAPILARA İLİŞKİN ÇALIŞMALAR	45
3.1. Konu ile İlgili Tanımlar	45
3.2. İmar Durumu Tespiti.....	47
3.2.1. Parsel Belediye Sınırı İçinde Yerleşme Alanında İse	47
3.2.2. Arazi Belediye Sınırı İçinde Yerleşme Alanı Dışında ya da Mücavir Alanda İse	48

3.2.3. Arazi İmar Sınırı Dışında İse	48
3.3. İmar Durumu Belgesinin Düzenlenmesi	48
3.4. Yapı İzni İçin Düzenlenecek Belgeler, Süresi ve Harcı	49
3.5. Yapı Yerinin Gösterilmesi	49
3.6. Binalara Kot Verilmesi ve Temel Vizesi İşlemleri	50
3.7. Yapı Kullanma İzni	51
3.8. Yapının Teknik Sorumluluğu	52
3.9. Cins Değişikliği	53
UYGULAMA FAALİYETİ	54
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	56
ÖĞRENME FAALİYETİ-4	57
4. TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU	57
4.1. Yasal Dayanağı	57
4.2. Teknik Uygulama Sorumluluğu (TUS) Dosyasında Bulunması Gereken Belgeler	58
4.2.1 Tapu Senedinin Fotokopisi	58
4.2.2. Aplikasyon Krokisi	58
4.2.3. İmar Durumu Belgesi	59
4.2.4. Yapı Yeri Uygulama Sorumluluğu Kontrol Belgesi	61
4.2.5. Taahhütname	62
4.2.6. Yapı Yeri Uygulama Krokisi	62
4.2.7. Yapı Yeri Kot Krokisi (Plankote Haritası)	63
4.2.8. Vaziyet Planı	64
4.2.9. Kutupsal Aplikasyon Hesabı ve Koordine Özet Çizelgesi	64
4.2.10. Poligon ve Nivelman Röper Krokisi	64
4.2.11. Alan Hesap Çizelgesi	66
4.2.12. Kot ve Ölçü Hesabı Çizelgesi	66
4.2.13. Teknik Rapor Tutanağı	66
4.2.14. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) Teknik Uygulama Sorumluluğu (TUS) Sözleşmesi	67
4.2.15. HKMO Sicil Belgesi	67
UYGULAMA FAALİYETİ	69
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	70
MODÜL DEĞERLENDİRME	71
CEVAP ANAHTARLARI	73
KAYNAKÇA	75

AÇIKLAMALAR

KOD	581MSP101
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro
DAL/MESLEK	Haritacılık
MODÜLÜN ADI	İmar Planı Uygulamaları
MODÜLÜN TANIMI	İmar Kanunu, arsa ve arazi düzenlenmesi, yapılara ilişkin çalışmalar ve teknik uygulama sorumluluğu ile ilgili temel bilgi ve becerilerin kazandırıldığı öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	Bu modülün ön koşulu yoktur.
YETERLİK	İmar uygulamaları yapmak.
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç İmar Kanunu'na uygun olarak imar uygulamaları yapabileceksiniz. Amaçlar <ol style="list-style-type: none">1. İmar Kanunu'na uygun olarak imar uygulaması yapabileceksiniz.2. İmar Kanunu'na uygun olarak arazi ve arsa düzenlemesi yapabileceksiniz.3. İmar Kanunu'na uygun olarak yapılara ilişkin çalışmalar yapabileceksiniz.4. İmar Kanunu'na uygun olarak TUS (Teknik Uygulama Sorumluluğu) dosyası hazırlayabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: Sınıf, Arazi Donanım: Örnek imar planları, yansıtıcı (projeksiyon), örnek hâlihazır haritalar, matbu resmî belgeler, A4 kâğıdı, bilgisayar, harita paket programı, elektronik ölçme aleti, reflektör, arazi botu, arazi gözlüğü, baret, kurşun kalem, silgi, fonksiyonlu hesap makinesi
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Bu modül sonunda edineceğiniz bilgi ve beceriler ile harita alanında, şehirlerin planlanması, imar yönünden düzenli kentlerin oluşturulması, oluşturulan imarlı ve düzenli bu kentlerde yaşayan insanların kent yaşamlarından haz alması en büyük amacımız olmalıdır.

Gelişen teknoloji ile birlikte imar planlarının önemi artmıştır. Modern yaşam merkezlerinin planlanması ve yeşil alanların oluşturulmasıyla insanlara daha iyi yaşam ortamları sağlanmaktadır. Şehirlerin çirkinliği olan gecekondular ancak hazırlanan imar planlarıyla önlenmektedir. Alacağınız bu modül size imar uygulama planlarının nasıl hazırlanması gerektiği bilgilerini kazandıracaktır.

İmar planları hazırlanırken arazi ve arsa düzenlenmesi yoluyla yapılan imar planı uygulamaları hem bir yasal zorunluluktur hem de şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından ideal bir yöntemdir. İmar uygulamalarının nasıl yapılması gerektiğini öğreneceğiniz bu bilgi ve beceriler sayesinde yapabileceksiniz. Ayrıca arazideki imar adaları ve parsellerin birbirleri ile olan konumlarını belirleyerek uygulamak, arazi ölçümlerini yaparak konumlarını belirlemek, sizlere çalıştığınız imar adaları ve parselleri hakkında önemli bilgiler kazandıracaktır.

İnsanların yaşamlarını kolaylaştıracak imar planlarının projelerin geliştirilmesinde sizlere ne kadar çok ihtiyaç olduğunu alacağınız bu beceriler sonunda göreceksiniz ve mutlu olacaksınız.

Ülke sınırlarının belirlenmesinde, kentlerin imar planlarının oluşturulmasında ve uygulamasında alacağınız bu modülle büyük katkılar sağlayacaksınız.

ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

İmar Kanunu'na uygun olarak imar bilgilerini imar uygulamalarında kullanabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Şehir ve şehircilik, imar mevzuatı, belediyelerin belediye meclisinin ve encümenin imara ilişkin görev ve yetkilerini, imar planları ve çeşitlerini, imar planlarının yapım yollarını araştırınız. Elde ettiğiniz bilgileri sınıfınızda arkadaşlarınızla paylaşınız.

1. İMAR BİLGİLERİ

1.1. Şehir

Şehir, alan ve nüfus itibari ile belirli düzeye ulaşmış değişik sektörlerde çalışan insanların toplandığı mekândır.

1.1.1. Yönetmel Tanım

Köy Kanunu; nüfusu 2.000'den aşağı yerleşmeleri köy, 2.000–20.000 arasındakileri kasaba, 20.000'in üzerindeki de şehir olarak tanımlamıştır. Belediye Kanunu da bir yerleşme biriminde belediye örgütü kurulabilmesi koşulları arasında o yerleşme biriminin son nüfus sayımına göre 2.000'den çok nüfuslu olmasını öngörmektedir. Yasa'nın bu hükmünden nüfusu 2.000'den çok olan yerleşmeleri şehir, daha az olan yerleri köy saydığı anlaşılabilir.

Köy ve Belediye Yasaları'nın yönetim düşüncesiyle yaptığı bu sınırlama birlikte ele alındığında 2.000 nüfustan az yerleşmeler köy 2.000 -20.000 arasındakiler kasaba, 20.000'nin üstündekiler şehir (kent) olarak adlandırılabilir.

Ancak kanunlarda zaman zaman değişiklikler söz konusu olduğundan bu tanım da değişebilir.

1.1.2. Fonksiyonel Tanım

Bir yerleşmenin şehir sayılmasında nüfus etken bir faktör olarak tek ölçü değildir. Şehir daha başka değişkenlerle de sıkı sıkıya bağlantılıdır. Bu değişkenler:

- Üretim özelliği (tarımsal ve tarımsal olmayan üretim)
- Büyüklük (nüfusla ölçülebilir)
- Yoğunluk (birim alanda oturan nüfus)
- Heterojenlik (çok fonksiyonluluk)

Bu değişkenlere göre şehir: Tarımsal olmayan üretim yapılan üretimin denetlendiği ve dağıtıldığı büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme yönlerinden belirli düzeye ulaşmış yerleşme olarak tanımlanabilir.

1.1.3. Planlama Açısından Tanımı

3194 sayılı İmar Kanunu nüfusu 5.000'ni aşan belediyeleri ve nüfusu 5.000'den az olsa bile ilçe merkezi belediyelerini yol istikamet planlarını yaptırmakla, nüfusu 10.000'ni aşan belediyelerle nüfusu 10.000'den aşağı olan il merkezi belediyelerin imar planları ile kanalizasyon projelerini yaptırmakla zorunlu tutmuştur.

Yasa'nın bu hükmüne göre nüfusu 5.000 – 10.000 arasında olan belediyeler yol istikamet planlarını, nüfusu 10.000'in üstündeki belediyelerde imar planlarını ve kanalizasyon planlarını yaptıracaklardır.

Köy, Belediye ve İmar Yasaları'nın yukarıda açıklanan hükümlerinden ayrı olarak konu üzerinde araştırma yapan plancılar, yerleşme türlerinin planlamanın özüne etki yapacağı düşüncesi ile yerleşmeleri küçükten büyüğe doğru şu şekilde sıralamışlardır:

- Köy
- Kasaba
- Şehir
- Büyükşehir

Yani şehir, kentte yaşayan insanların kültürlerini kendi dokusu ve işlevsel biçimi ile gelecek zamanlara aktaran bir ayna, geçmişle gelecek arasında iletişim kuran bir köprüdür.

1.2. Şehircilik

Şehircilik, insan yerleşmelerini düzenleme ve örgütleme sanatı, en geniş anlamı ile kentsel ya da kırsal mekânı en iyi şekilde işleyecek ve toplumsal ilişkileri iyileştirecek biçimde düzenleme sanatına denir.

1.2.1. Türkiye'de Şehircilik ve Sorunları

Teknoloji hızlı ve büyük çapta gelişmiş, siyasi, ekonomik ve toplumsal hayatı etkileyen nüfus 20. yüzyılın başından itibaren olanca hızıyla artmıştır. Sanayinin gelişmesi ve yüzyılın sonlarına doğru büyük aşama göstermesi ülkemizde şehirlerin o zamana kadar

küçük değişmelerle süregelen durağan yapısını sarsmış, şehirler hızla değişmeye ve gelişmeye başlamıştır.

Özellikle 20. yüzyılın ortalarından itibaren izlenen hızlı nüfus artışı, tarımsal toprakların kırsalda yaşayan insanları besleyememesi, daha iyi hayat şartlarının bulunacağı umuduyla köyden şehre göç hareketleri şehirleşme hareketlerinin başlangıcı olmuştur. Ülkemizde şehirleşme İkinci Dünya Savaşı sonunda 1947 yılından itibaren tarımda makinenin kullanılmasıyla başlar. Değişme önce kırdan (tarımda) olmuş daha sonra şehirlerde hareket başlamış ve özellikle 1950'den sonra hız kazanmıştır. Ülkemizin şehirleşmesinin nedenleri şu şekilde sıralanabilir:

Makineleşmeden doğan topraktan kopma olayı: Tarıma makine girdiği zaman emek açığı çıkmaktadır. Bir traktörün on tarım işçisini açığa çıkardığı hesaplanmıştır.

Toprak mülkiyetindeki kutuplaşma olayı: 200 dekardan küçük toprak sahipliğinin yaygın olduğu bölgelerde toprakların 1/4'ünün yitirildiği gözlenmiştir. Toprağını yitirenler şehre göç etmektedir.

Ulaşım ve haberleşme olanaklarının artması: Ulaşım ve haberleşme olanaklarının artması kırdakilerin şehrin yöresel durumunu yakından tanımalarına ve daha çok bilinçlenmelerine yardımcı olmakta ve şehre göçme isteklerini artırmaktadır.

Yaşam güvensizliği: Az da olsa kırdaki yaşam güvensizliği (asayişsizlik) şehre göçe neden olmaktadır.

Şehirleşmeye ilişkin sorunların genel bir sınıflaması yapılmak istendiğinde şu şekilde bir sıralama yapmak mümkündür:

- Ekonomik sorunlar (sanayileşememe, örgütlememe)
- Sosyal sorunlar
- Fiziksel sorunlar (yerleşme ve tabakalaşma sorunları)
- Altyapı sorunları
- Mali (parasal) sorunlar

Sorunların her biri çok yönlü araştırmayı ve incelemeyi gerektirecek niteliktedir.

1.3. İmar Mevzuatı

İmar planlama çalışmalarını düzenleyen temel yasa 1985 yılında yürürlüğe girmiş bulunan "3194 sayılı İmar Yasası"dır. Ancak planlama çalışması birçok disiplinin bir arada bulunduğu çalışmadır. Bu nedenle yerleşmelerin fiziki mekânı ile ilgili olarak çıkarılmış bulunan birçok yasa, yönetmelik, kanun hükmünde kararname, tüzük, genelge planlama sırasında kullanılmaktadır. Bütün bunlar İmar Mevzuatı'nı oluşturmaktadır.

1.3.1. İmar Kanunu Hakkında Genel Bilgi

Bu kanun yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacı ile düzenlenmiştir. Yani kanun, yerleşme yerlerinin sağlıklı, çağdaş gelişmesi için gerekli düzenlemeleri getirmektedir.

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

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

Türk Silahlı Kuvvetleri'ne ait yapılar için bu kanun hükümlerinin ve bu kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

1.3.2. İmar Tüzeti Hakkında Genel Bilgi

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

Tüze içinde konu ile ilgili olanlar geçerlilik sırasına göre aşağıdaki gibi sıralanır:

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

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

1.3.3. İmar Yönetmeliği Hakkında Genel Bilgi

İmar planının getirdiği ilkeler göz önünde bulundurularak beldeyeye özgü yerel gereksinimler dikkate alınarak hazırlanan yönetmeliğe İmar Yönetmeliği denir. Bu yönetmelik, imar planı uygulamasında doğacak problemleri çözmek ve eksiklikleri gidermek amacıyla hazırlanır.

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

İmar Kanunu, İmar Yönetmelikleri'ni hazırlama görevini Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na vermiştir. Bakanlık, büyükşehir belediyeleri dışında kalan belediyeler için tek tip olarak İmar Yönetmeliği hazırlamıştır. Belediyeler İmar Kanunu'na aykırı olmamak

kaydı ile gerekli gördükleri hususlarda belediye meclisi kararına bağlayarak yönetmeliğe ilave yapabilirler. Bu ilaveler mahallinde yayınlandıktan sonra yürürlüğe girer.

Büyükşehir belediyeleri, İmar Kanunu'na aykırı olmamak kaydı ile büyükşehir meclisine imar yönetmeliği hazırlama görevi vermiştir.

1.4. Belediyeler

Belediye, beldenin ve belde halkın yerel mahiyetteki ortak ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlü yerel yönetimdir. Yerel yönetim kuruluşları içinde en önemlisi belediyelerdir. Nüfusumuzun % 70'e yakını belediye sınırları içinde yaşamaktadır. Türkiye'de ayrı kanunlarla düzenlenen iki çeşit belediye olmasına rağmen esas itibarıyla büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri, ilçe belediyeleri ve belde belediyeleri vardır. Bunlardan büyükşehir belediyeleri ayrı kanunla il belediyeleri, ilçe belediyeleri ve belde belediyeleri de bilinen Belediye Kanunu'yla kurulmuşlardır.

1.4.1. Görev ve Yetkileri

Diğer yerel yönetim birimlerine göre belediyeler daha geniş kapsamlı görevlere sahip kılınmıştır. Ancak kent içinde belediyelerin sorumluluğunda olması gereken birçok hizmet, merkezî yönetim tarafından yürütülmektedir. Belediye Kanunu'nda belediyenin görevleri belirlenmiştir. Belediyeler, kanunlara uygun olarak belde halkının sağlık, huzur ve refahını sağlamak ve yükseltmek için yapılacak tüm çalışmalar için görevlidir.

Belediyelerin dersimiz ile ilgili görevleri şunlardır:

- Belde halkının ihtiyacı olan içme suyu projesi hazırlamak ve getirmek
- Belediye sınırları içerisinde imar planları yapmak ve uygulamak
- Kanalizasyon ve yol projeleri yapmak, uygulamak
- Beldenin hâlihazır haritasını yapmak ve onaylamak
- İmar yönetmeliği hazırlamak ve uygulamak
- Çocuk parkları, fidanlıklar, oyun ve spor yerleri yapmak

1.4.2. Büyükşehir Belediyelerinin Görevleri

Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

- Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak
- Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, Gecekondu Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmak
- Büyükşehir ulaşım ana planını yapmak veya yaptırmak ve uygulamak
- Büyükşehir belediyesinin yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımını sağlamak
- Coğrafi ve kent bilgi sistemlerini kurmak

- Sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak çevrenin, tarım alanlarının ve su havzalarının korunmasını sağlamak
- Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlenme, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettirmek
- Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek
- Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak

1.4.3. İlçe Belediyelerinin Görevleri

Büyükşehir belediyelerine ait görevler dışında kalan ve yürürlükteki mevzuatla belediyelere verilen bütün görevler ilçe belediyesince yürütülür. Büyükşehir belediyesinin görevleri dışında kalan ve belediyelerin yapmaları gereken tüm işler ilçe belediyelerinin görevleridir.

Büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi olarak ayrılmamış olan belediyeler, büyükşehir ve ilçe belediyelerine ait olan görevleri yerine getirirler.

1.4.4. Belediyenin Organları

Belediyenin organları şunlardır:

- Belediye meclisi
- Belediye encümeni
- Belediye başkanı

1.4.4.1. Belediye Meclisi

Belediye meclisi, belediyenin genel karar organı olup yürürlükteki kanuna ve diğer seçim mevzuatına göre halk tarafından seçilir. Üye sayısı belediyenin büyüklüğüne göre değişir. Büyükşehir belediyelerinde, belediye meclisi üyeleri ilçe sayısına göre belirlenir.

Belediye meclisinin imarla ilgili görevleri şunlardır:

- Belediyenin sınırını ve mücavir alan sınırını belirlemek
- Hâlihazır haritaları, nazım imar planı ve uygulama imar planlarını yaptırmak ve onaylamak
- Kesinleşen imar planlarında değişiklik yapmak
- Belediye imar programlarını onaylamak
- Büyükşehir kapsamı dışında kalan belediyeler için tip İmar Yönetmeliği'ni kabul etmek ve yönetmelik hükümlerine ilave edilmesini kararlaştırmak
- Büyükşehir kapsamındaki belediyeler için İmar Yönetmeliği'ni hazırlamak ve yürürlüğe koymak

1.4.4.2. Belediye Encümeni

Belediye encümeni, belediyenin karar organıdır. Belediye meclisinin kendi üyeleri arasından seçilen üyelerle belediye daire müdürlerinden oluşur. Seçilmiş üyeler 2'den az ve daire amirlerinin yarısından fazla olamaz. Büyükşehir belediye encümenlerinde seçilmiş üye bulunmaz. Encümene belediye başkanı başkanlık eder. Başkan bu yetkisini bir başkasına devredebilir.

Belediye encümenin imara ilişkin görevleri şunlardır:

- İmar yasa ve yönetmeliklerine aykırı yapılan yapıların yıkımına karar vermek gerektiğinde yıkımın belediyece yapılmasına karar vermek
- Geçici inşaat izni vermek
- Kamulaştırma kararı vermek
- İmar mevzuatına göre birleştirme ayırma ve kat irtifakı hakkı tesisine veya bu hakkın kaldırılmasına karar vermek
- Parselasyon planlarını onaylamak
- Yapılacak düzenleme sahaları sınırını belirlemek; kadastro ayırma çapı, imar ada dağıtım çizelgelerini onaylamak

1.4.4.3. Belediye Başkanı

Belde halkı tarafından beş yıllık süre için seçilir. Belediyenin yürütme organıdır.

Belediye başkanının görevleri şunlardır:

- Belediyenin emir ve yasaklarını uygulamak
- Belediye mallarını korumak ve yönetmek
- Belediyenin gelir ve alacaklarını izlemek
- Belediye meclisi ve encümenin aldığı kararları uygulamak
- Belediye tüzel kişiliğini temsil etmek

1.5. İmar Planı ve Çeşitleri

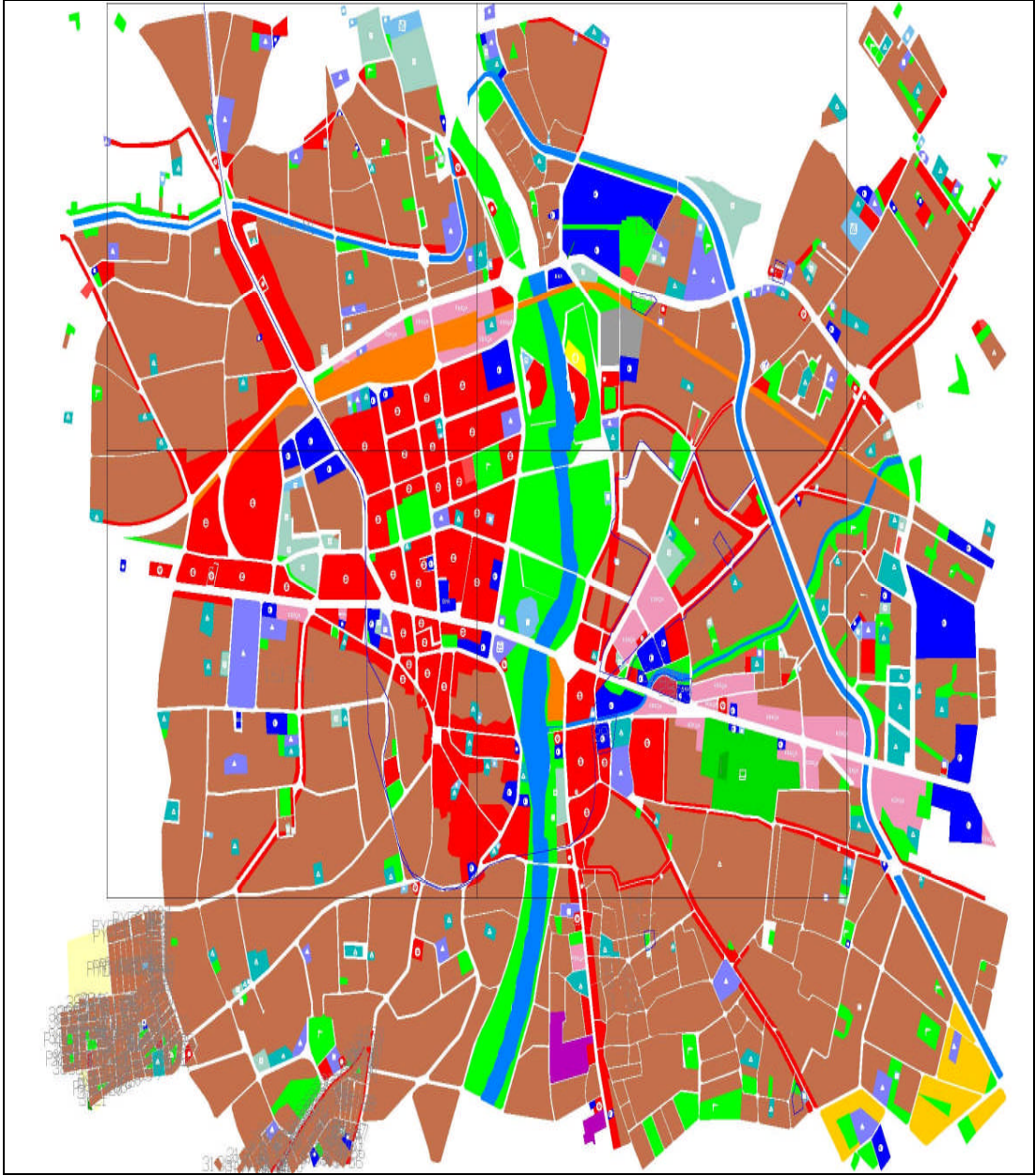
Ülke, bölge ve kent verilerine göre oturma, çalışma, sosyal ve kültürel ihtiyaçlar, dinlenme, eğlenme ve bu fonksiyonlar arasında ulaşımı sağlayacak en iyi çözüm ve dengeyi belde halkına getirmek amacıyla hazırlanan planlardır.

1.5.1. Nazım İmar Planı

Bir şehirselle yerleşmenin genellikle 20 yıllık süre içinde yerleşme prensiplerini ve gelişmesinin niteliğini ve niceliğini kesin olarak belirtmeden ana hatlarıyla veren (alan, yoğunluk, kullanma şekli, ana ulaşım ağı gibi) uygulama planı için ön şart ve kılavuz olan plana nazım imar planı denir. Şehrin ana dokusunu gösterir. Kesin sınır ve biçim belirlemez. Bir düşünce projesidir. Üzerinden ölçü alınamaz ve uygulama için kullanılamaz. Varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilir. Arazi parçalarının genel kullanım biçimleri, başlıca bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları, yapı yoğunlukları, çeşitli yerleşme alanlarının

gelişme yön ve büyüklükleri, ilkeleri, ulaşım sistemleri ve problemlerin çözümü gibi hususları gösterir. Nazım planının getirdiği ilkeleri açıklamak için bir de rapor düzenlenir. Rapor planın tamamlayıcı bir parçasıdır. Plan raporuyla bir bütündür.

Nazım imar planları belediye sınırlarını, varsa mücavir alanları kapsayacak şekilde düzenlenir.



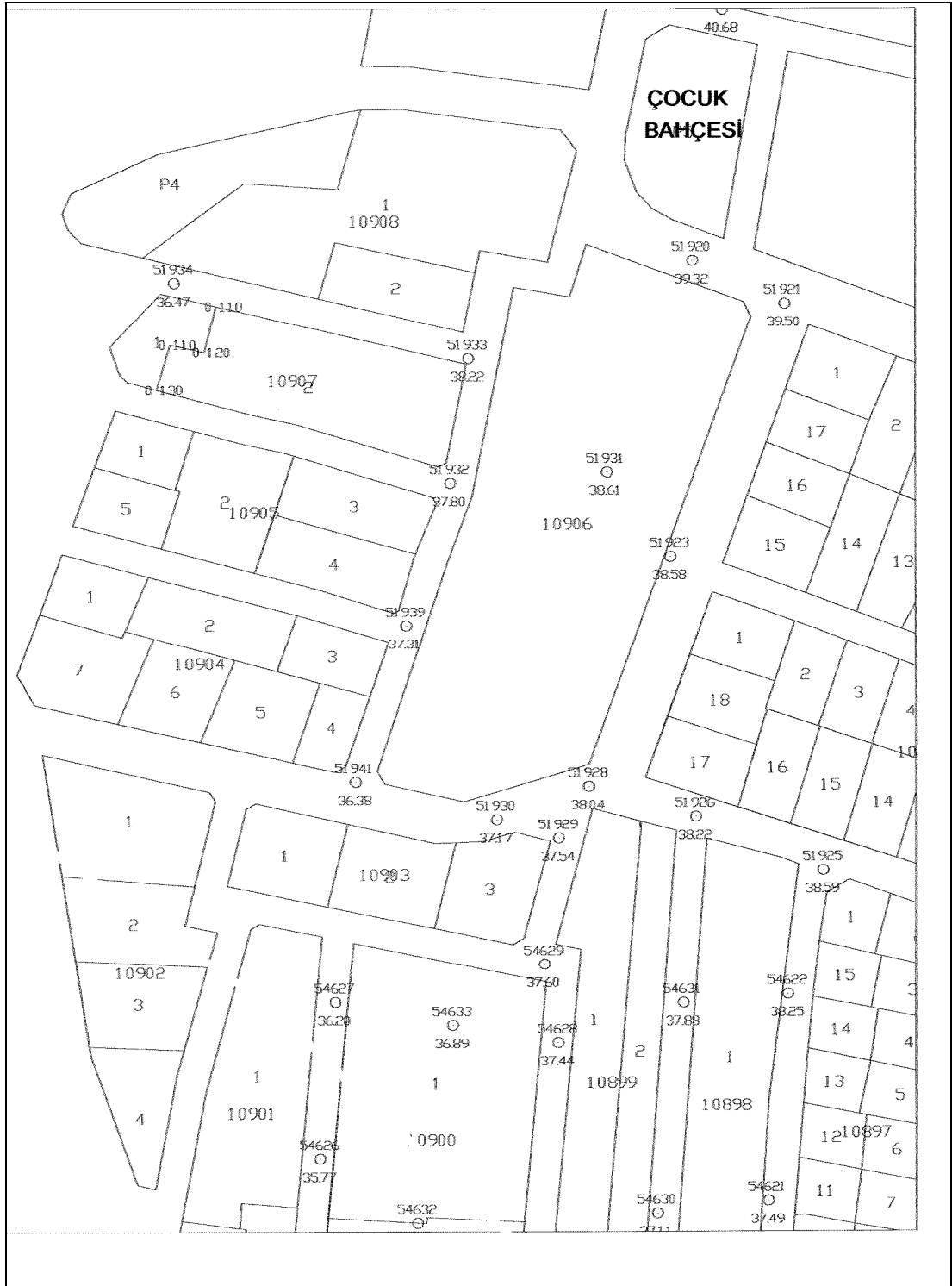
Şekil 1.1: Nazım imar plan örneği

1.5.2. Uygulama İmar Planı

Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlardır. Bu planlar 1/1000 ölçekte düzenlenir.



Şekil 1.2: Uygulama imar planı



Şekil 1.3: Uygulama imar plan örneği

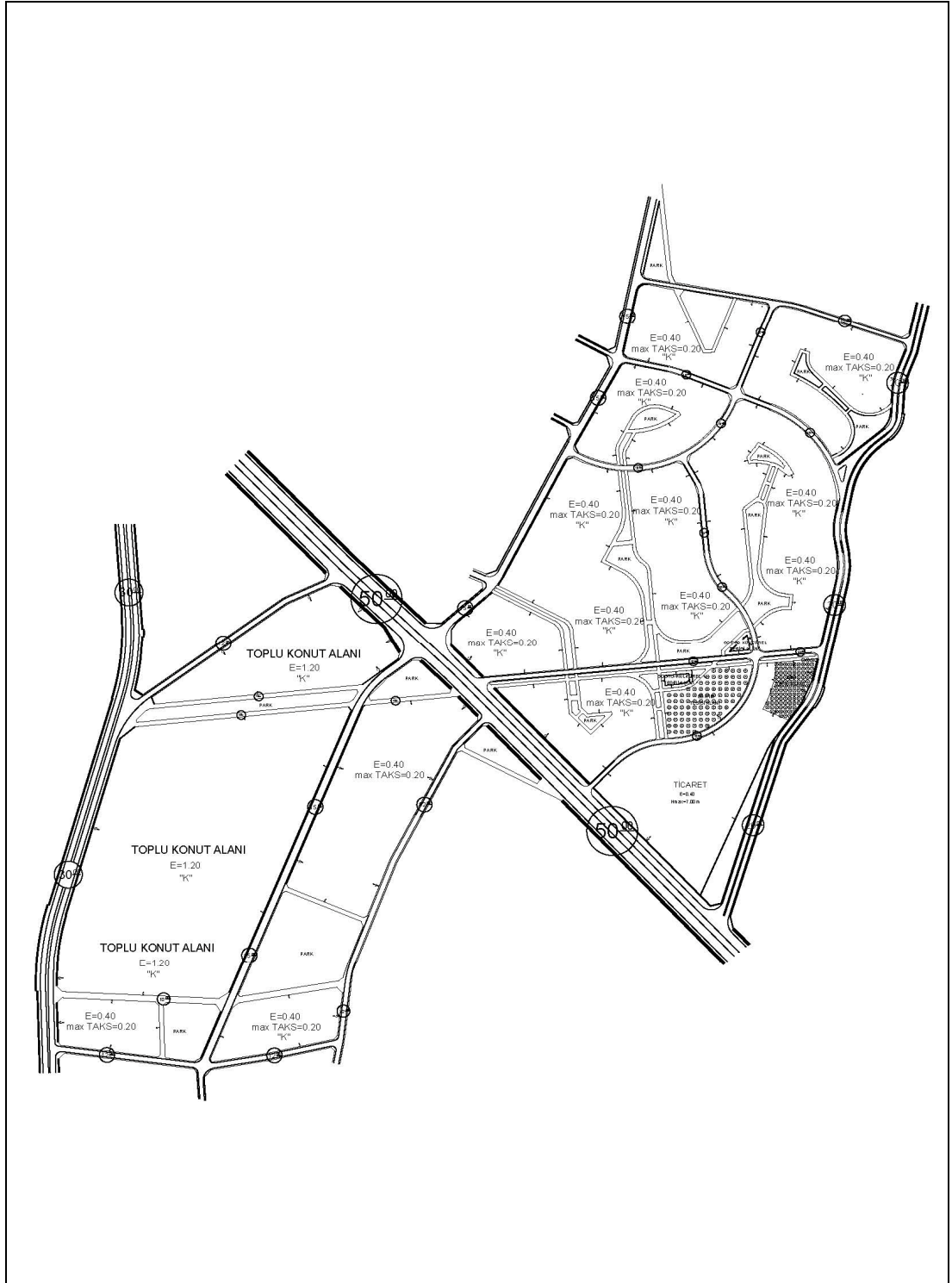
1.5.3. Yol İstikamet Planı

Yol istikamet planları, bu planı yapmaları gereken belediyelerin belediye meclislerince beldelerindeki önemli yolları ve bu yolların iki yanını düzenlemek için yapılan plandır.

İmar Yasası nüfusu 5.000 – 10.000 arasındaki belde belediyeleri ile ilçe merkezi belediyelerinin yol ve istikamet planları yapmalarını zorunlu kılmıştır. Yol istikamet planları varsa üzerine taşınmaz sınırları çizilmiş ve onaylanmış hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Yol istikamet planları nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak düzenlenir. Nazım planı için açıklayıcı plan raporu hazırlanır. Yol istikamet planlarının çiziminde nazım imar planı için 1/2.000 ya da 1/5.000 uygulama imar planları için 1/1.000 ölçekleri kullanılır.

1.5.4. Mevzi İmar Planı

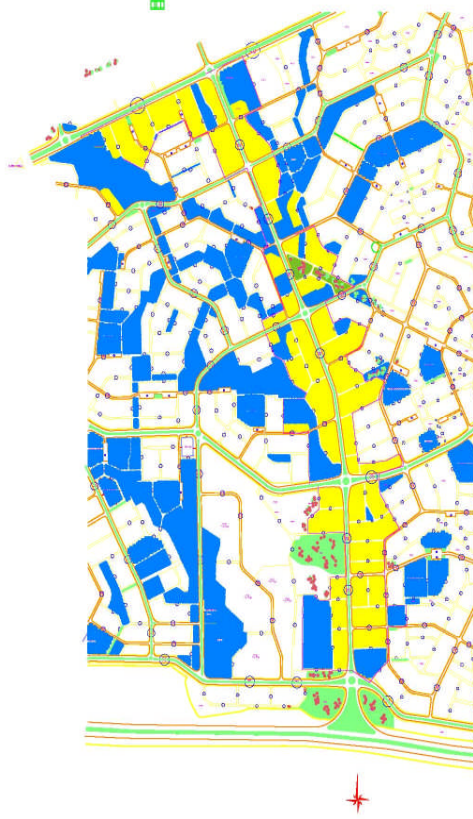
Mevcut imar planı sınırları dışında olup bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış olan planlardır.



Şekil 1.4: Mevzii imar plan örneği

1.5.5. Revizyon İmar Planı

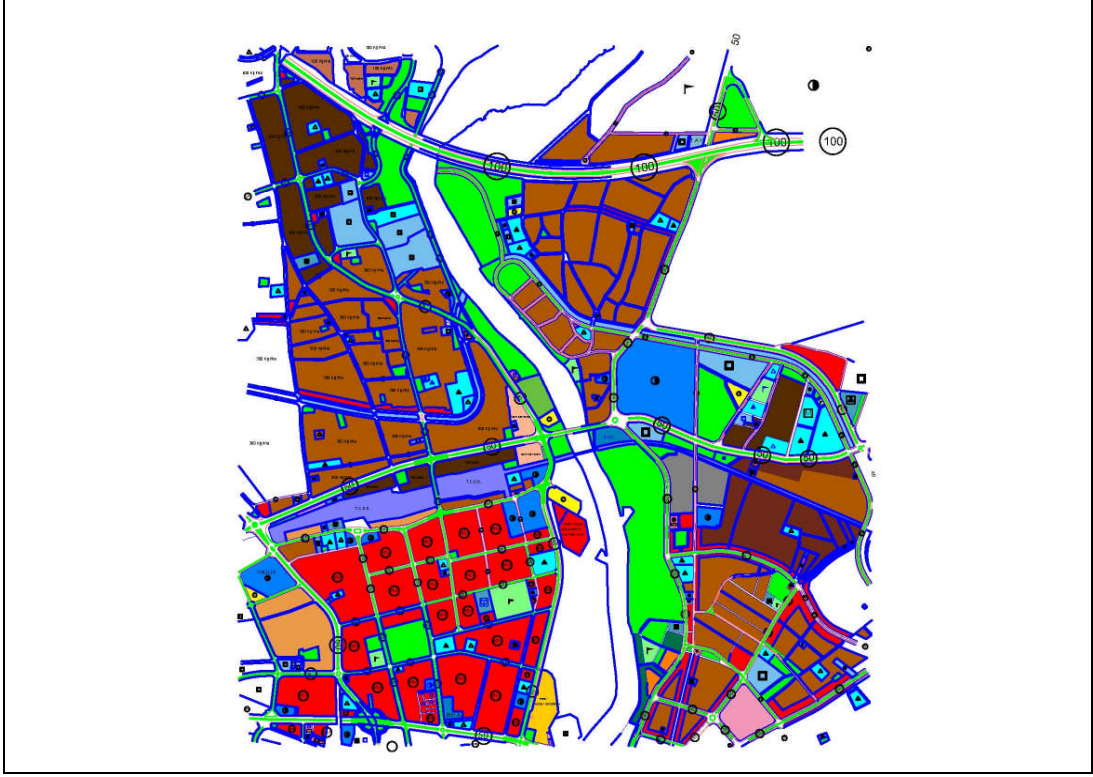
Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.



Şekil 1.5: Revizyon imar plan örneği

1.5.6. Ek İmar Planı

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



Şekil 1.6: Ek imar plan örneği

1.6. İmar Planı Yapım Yolları

İmar Kanunu, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının resen yaptırma hakkı saklı kalmak suretiyle belediye sınırları içinde ilgili belediyelere, belediye sınırları dışında ilgili valiliklere imar planını yapma veya yaptırma yetkisini vermiştir.

1.6.1. Doğrudan (Emanet Usulü)

Doğrudan imar planların yapılması, planı yapacak idarenin kendi yapacağı planı kendi elemanları ile yapması demektir. İmar planının ilgili idarece doğrudan yapılması durumunda ilgili idarenin planlama grubunda kadrolu veya sözleşmeli olarak istihdam edilenlerin o yerleşmenin imar planlarının hazırlanmasında geçerli olan yeterliliğe sahip olması şarttır. İmar planını doğrudan yapacak ilgili idare, planlama grubunda görev alacakları bakanlığa bildirmekle yükümlüdür.

1.6.2. İhale Yolu İle

İmar planını yapacak idare plan yapımını ihale ile plan yapma yeterliğine sahip kişi ve kurumlara yaptırabilir. İmar planlarının ihale yolu ile yaptırılması durumunda plan müellifinin İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlik Yönetmeliği'nde o yerleşme için belirlenen asgari yeterlik belgesine sahip olması

şarttır. Planlama yarışmaları sonucunda yapılan ihaleler bu hüküm dışındadır. İller Bankası Genel Müdürlüğünün bu amaç ile hazırlanan tip sözleşme ve teknik şartname esaslarına uyularak ihale yapılır ancak sit, sanayi, turizm gibi özel ayrıntılı çalışılması gerekli yerlerde özel şartname ve teknik şartname yapılabilir.

1.6.3. İller Bankası Genel Müdürlüğüne Yetki Vererek

İlgili idare, plan yapma yetkisini İller Bankası Genel Müdürlüğüne devreder. İller Bankası Genel Müdürlüğü bu ilgili yerin imar planlarını yapar veya yaptırır. İller Bankası İmar planı ihalelerinde İller Bankası Genel Müdürlüğüne bu amaçla hazırlanan tip sözleşme ve teknik şartname esaslarına uyulur.

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

1.6.4. Yarışma Yoluyla

İlgili idare, planı yapılacak yerin imar planının yapılması için yarışma açar. Bu yarışma için sözleşme, şartname hazırlar. Şartları uygun olan yapımcılar bu yarışmaya katılır. Bu yarışma için bir seçici kurul oluşturulur. Seçici kurul sayısı, tek olmak üzere en az 9 kişidir. Bu sayının üçte ikisi şehir ve bölge plancıları odasından, üçte biri de işin sahibi tarafından seçilir. Yeteri kadar danışman ve rapor yazıcı bulunur. Seçici kurul şartları hazırlar yarışmanın duyurulmasından önce bir inceleme yapar, yarışma sözleşmesi hazırlar. Yarışma süresi dolunca ödül ve mansiyon verilmeye değer olanları belirler. Yarışma sonunda birinci olan belediye meclisince görüşülüp kabul edildikten sonra belediye başkanı tarafından imar planı onaylanır ve kesinleşir.

İmar Kanunu'nun ilgili maddesinde belirtilen hususlarda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı doğrudan plana müdahale edebilir. O bölgedeki imar alanını kendisi doğrudan belirleyebilir. İlgili idareye imar planının istediği şekilde olmasını belirtir. İlgili idarenin katılıp katılmaması önemli değildir, Bayındırlık ve İskân Bakanlığının isteğine uyulur.

1.7. Plan Hazırlık Çalışmaları

Planlar yapılırken hazırlık çalışmaları gerektirir.

1.7.1. Belediye Sınırının Belirlenmesi

Belediye örgütü tüzel kişiliğe sahip bir yerel yönetim birimidir. Bu örgüte kendi yasasıyla ve öteki birtakım yasalarla görevler verilmiş ve yetkiler tanınmıştır. Belediye örgütüne verilen görev ve tanınan yetkilerin alanını çevreleyen sınıra belediye sınırı denir. İmar Tüzüğü'nde belediye sınırı imar sınırı olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle belediyenin sağlıklı çalışabilmesi için belediyeye sınırının öncelikle belirtilmesi gerekmektedir.

Belediye sınırının belirlenmesi sırasında Şu hususlar göz önüne alınmalıdır:

- Arazinin kullanılıŐı, beldenin çalışma yapısı
- Arazinin tarımsal, jeolojik ve topoğrafik yapısı
- Yerleşmelerin birbiriyle olan iliŐkisi
- Şehirlerin gelişme hız ve yönleri
- Bölgenin iklimini ve ulaşım ağları

Bu faktörler göz önüne alınarak belediye sınırları belirlenmeli ve gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

Bu faktörler ışığında saptanan sınır, olabildiğince yol, dere tepe gibi belli ve deđiŐmeyecek yerlerden geçirilmelidir. Özel ve tüzel kişilere ait taşınmazlar bölünmeden belediye sınırı geçirilmelidir.

Belediye sınırları belediye meclislerince kararlaŐtırılır. Saptanan sınır için durumu açıklar bir sınır kâğıdı ve bir de kroki düzenlenir. Anlaşmazlık konusu olan yerler sınır kâğıdında belirtilir ve krokide gösterilir. 80.000’den az nüfuslu beldelerde belediye sınırının saptanmasına ilişkin belediye meclis kararları (ilçede ise ilçe yönetim kurulunun) görüşü alınarak il yönetim kurulunun onayı ile kesinleşir. Nüfusu 80.000’den fazla olan beldelerde ise sınırın saptanmasına ilişkin meclis kararı, il yönetim kurulunun uygun görüşü, İçişleri Bakanlığının aynı yöndeki önerisi ve Bakanlar Kurulu’nun onayı ile kesinleşir. Kesinleşen sınırlara ilişkin karar Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girer. Sınırlarda değişiklik gerektiğinde de aynı yolla işlem yapılır.

1.7.2. Hâlihazır Haritaların Yaptırılması

Bir yerin gözle görülebilen dere tepe, nehir, orman gibi doğal alanlarını; kara yolu, demir yolu, enerji nakil hattı, her türlü yapı ve tesis, kanal vb. yapay özelliklerini gösteren belirli ölçekteki haritalara “hâlihazır harita” denir.

Hâlihazır haritalar Şu amaçlar için yapılır:

- İmar ve yol istikamet planlarının düzenlenmesi ve uygulanması
- Yol, su, elektrik, kanalizasyon projelerinin düzenlenmesi ve uygulanması
- Diğer her türlü yatırımların projelendirilmesi ve uygulanması

Hâlihazır haritalar üç şekilde yapılır:

- Emanet yoluyla
- İller Bankası aracılığıyla
- İhale yoluyla

1.8. Harita Ekonomisi

Yapılan, üretilen, emek verilen her haritanın bir maliyeti (bedeli) vardır. Haritaların maliyetine etki eden çok etken vardır.

1.8.1. Ekonomi, Millî Gelir, Enflasyon, Büyüme

- **Ekonomi:** Bireylerin ve toplumların sınırlı kaynaklarını, sınırsız ihtiyaçlarını karşılamak için nasıl dağıttıklarının incelenmesidir.
- **Millî gelir:** Bir ülkenin sınırları içerisinde hem o ülkenin yurttaşları hem de yabancılar tarafından elde edilen gelir.
- **Enflasyon:** Fiyatlar genel düzeyinin sürekli ve hissedilir artışını ifade eden bir durumdur.
- **Büyüme:** Ulusal gelir düzeyindeki ve birey başına düşen ulusal gelirdeki artış işaret eden kalkınmadır.

1.8.2. İşletme, Küçük ve Büyük Ölçekli İşletmeler

Küçük ve orta ölçekli işletmeleri belirtmek amacıyla kullanılan tanımlar ve ölçütler konusunda bilim adamları ve araştırmacılar arasında görüş birliği bulunmamaktadır. KOBİ'ler kavramı daha çok görece bir büyüklüğü ifade etmektedir. Bu kavramın ifade ettiği büyüklük; sanayileşme düzeyine, pazarın büyüklüğüne, işletmelerin çalışmalarına sürdürdükleri iş kollarına ve kullanılan üretim tekniklerine bağlı olarak ülkeler arasında değişiklikler göstermektedir. Hatta kimi durumlarda büyüklük ölçüsü aynı ülkede bölgeler arasında ve iş kollarına göre de değişebilmektedir. Kullanılan ölçütler ülkeler arasında farklılık göstermesine karşın yine de işletme büyüklükleri arasında sınırlar çizilmesi ve bir tanımlamaya gidilebilmesi amacıyla belli ölçütlerden yararlanılmaktadır.

Bu ölçütlerin niteliksel ve niceliksel olarak iki asıl gruba ayrıldıkları görülür.

Niceliksel ölçüler: İşletmelerin büyüklüklerini niceliksel olarak belirlemede kullanılan ölçülerin başlıcaları; çalıştırılan personel sayısı, personele ödenen ücret ve maaşların tutarı, belirli bir süre içinde kullanılan ham madde tutarı, işletme kapitalinin tutarı, satışların tutarı, kullanılan makinelerin miktarı ve güçleri biçiminde özetlenebilir. Kimi araştırmacılar tarafından teknik ölçüler biçiminde tanımlanan bu ölçülerin içerisinde en kolay saptanabilen olması açısından çalıştırılan işçi kriteri en çok kullanılanıdır. Bununla beraber çalıştırılan işçi sayısı da dâhil olmak üzere bu ölçülerin her birisinin tek başına işletme büyüklüğünü belirlemede sağlıklı bir ölçü olması oldukça güçtür.

Niteliksel ölçüler: Bu ölçüler şöyle sıralanabilir; bağımsız yönetim, işletmenin çalışmalarını yöresel olarak sürdürmesi, iş kolu içinde küçük bir yere sahip olması, işletme kapitalinin tümünün veya bir bölümünün işletme sahibine ait olması, yönetim kademesi ile; işçi, müşteri, kredi verenler ve işletme sahipleri arasındaki ilişki türü, alım ve satımlardaki pazarlık güçlüğü, pazar ve talep konusundaki esneklik.

Bu ölçütlerin, özellikle niceliksel ölçütlerin ülkeler arasında değişiklikler gösterdiği görülmektedir.

KOBİ türleri günümüzde işletmelerin sınıflandırılması sermayelerine, pazar alanlarına, çalışanların sayısına ve hukuki yapılarına göre yapılmaktadır. Fakat en önemli sınıflandırma çalışanların sayısına göre yapılan sınıflandırmadır. Türkiye ise Devlet İstatistik Enstitüsünün (DİE) yaptığı değerlendirmelerine göre, 1–24 arasında çalışanı olan küçük işletmeler, 25–100 arasında çalışanı olanlar orta ölçekli işletmeler, 101 ve üstünde çalışanı olanlar büyük işletmelerdir.

1.8.3. İller Bankası Birim Fiyatları Ünitesi

Yapılacak olan işlerin birim fiyatlarının yer aldığı listelerdir. Ekonomiye bağlı olarak yapılan işlerin maliyeti arttığı için listeler her yıl yenilenmektedir.

BİRİM FİYAT ÜNİTESİ POZ BAZINDA BİRİM FİYATLAR

POZ NU.	YAPILACAK İŞ	BİRİM	FİYAT (TL)	FİYAT (TL)
	İmar Planı Uygulaması			
5 1	Gayrimeskûn ve Hektarda 1 Binalı Meskûn Sahalarda	1 Hektar	1.676.782.619	1.676,78
502	Hektarda 11 Binalı Meskûn Sahalarda	1 Hektar	3.228.502.654	3.228,50
503	Hektarda 35 Binalı Meskûn Sahalarda	1 Hektar	.535.177.36	5.535,18
504	Hektarda 50 Binalı Meskûn Sahalarda	1 Hektar	7.033.386.745	7.0 3,39
POZ	YAPILACAK İŞ	BİRİM	FİYAT (TL)	FİYAT

NU.				(YTL)
	Nirengi İşleri			
1001	Beton tesisli ana nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	689.113.363	689,11
1002	Bronz tesisli ana nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	80.365.706	580,37
1003	Beton tesisli ara nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	530.208.026	530,21
1004	Bronz tesisli ara nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	525.704.414	525,70
1005	Beton tesisli tamamlayıcı nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	377.058.826	375,02
1006	Bronz tesisli tamamlayıcı nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	336.943.488	336,94
1007	Beton tesisli dizi nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	199.829.391	199,83
1008	Bronz tesisli dizi nirengi noktası (kotsuz)	1 Nokta	182.134.981	182,13
1009	Tek taraflı astronomik semt ölçü ve hesabı	1 Nokta	480.088.627	480,09
POZ	YAPILACAK İŞ	BİRİM	FİYAT (TL)	FİYAT

NU.				(YTL)
	Hâlihazır Harita			
1101	Gayrimeskûn sahada	1 Hektar	186.531.946	186,53
1102	Meskûn sahada (hektarda 1 bina)	1 Hektar	297. 98 224	297,70
11 3	Meskûn sahada (hektarda 11 bina)	1 Hektar	575.782.743	575,78
1104	Meskûn sahada (hektarda 35 bina)	1 Hektar	1.167.743.526	1.167,74

Tablo 1.1: Birim fiyat tablosu

1.8.4. Yer Tesis Noktalarının Yapım Bedeli

Arazide tesis edilen ülke jeodezik ağlarının koordinat ve kot sistemine dayalı olan noktalarına yer kontrol noktaları denir. Bunlar nirengi, poligon ve nivelman noktalarıdır. Aşağıdaki Tablo 1.2’de bir adet poligonun 2007 yılındaki birim fiyata göre maliyeti hesaplanarak verilmiştir.


POLİGON (C4) İŞLERİ				2007 Yılı 1.Yarıyıl
Ölçü br.	A Ç I K L A M A	Miktar X Fiyat TL		Birim Fiyat TL
BİR POLİGON NOKTASININ YERSEÇİMİ FİYATI:				
Saat	Harita Mühendisi (Nu. 102)den	0,1	16,25	1,63
Saat	Harita Teknisyeni (Nu.103)den	0,3	11,88	3,56
Saat	Mesaha işçisi (Nu. 111)den	1,8	2,85	5,13
Saat	Oto (Nu. 113)den	0,1	8,70	0,87
Toplam				11,19
BİR POLİGON NOKTASI DEMİR BORUSUNUN FİYATI:				
M.	Demir (Galvanizli) Boru (Nu. 131)den	0,4	4,85	1,94
Saat	Demirci (Nu. 107)den	0,15	4,00	0,60

Toplam			2,54	
BİR POLİGON NOKTASI DEMİR ÇİVİSİNİN FİYATI:				
Kg.	Betonarme demiri (boyu 30 cm) (Nu. 121)den	0,75	0,78	0,58
Saat	Demirci (Nu. 107)den	0,8	4,00	3,20
Toplam			3,78	
MESKÛN OLMAYAN SAHADAKİ BİR POLİGONUN ZEMİN TES. MALZEMESİ FİYATI:				
M3	Beton (Nu. 1103)den	0,04	140,11	5,60
M2	Beton kalıbı (Nu. 1107)den	0,03	22,06	0,66
Adet	Demir röper (Nu. 2018)den	1	0,87	0,87
Toplam			7,14	
MESKÛN SAHADA BİR POLİGONUN ZEMİN TESİSİ YAPILMASI RÖPER ÖLÇÜSÜ VE KROKİSİ FİYATI:				
Saat	Harita Mühendisi (Nu. 102)den	0,2	16,25	3,25
Saat	Harita Teknisyeni (Nu.103)den	0,5	11,88	5,94
Saat	Şenör (Nu.108)den	1	4,00	4,00
Saat	Mesaha işçisi (Nu. 111)den	0,5	2,85	1,43
Saat	Oto (Nu. 113)den	0,5	8,70	4,35
Toplam			18,96	
BİR POLİGON NOKTASININ AÇI VE KENAR ÖLÇÜ FİYATI:				
Saat	Harita Mühendisi (Nu. 102)den	0,2	16,25	3,25
Saat	Harita Teknisyeni (Nu.103)den	0,4	11,88	4,75
Saat	Şenör (Nu. 108)den	0,8	4,00	3,20
Saat	Oto (Nu. 113)den	0,2	8,70	1,74
Saat	Total Station (Nu. 6300)den	0,4	6,64	2,66
Toplam			15,60	
BİR POLİGON NOKTASININ KOORDİNE HESABI FİYATI:				
Saat	Harita Mühendisi (Nu. 102)den	0,2	16,25	3,25
Saat	Bilgisayar (No 1302)den	0,2	1,18	0,24
Toplam			3,49	
BİR POLİGONUN KOORDİNE ÖZETLERİNİN YAZILMASI VE POLİGON KANAVASINA GEÇİRİLMESİ FİYATI:				
Saat	Harita Mühendisi (Nu. 102)den	0,01	16,25	0,16
Saat	Harita Teknisyeni (Nu.103)den	0,01	11,88	0,12
Saat	Sayısal Harita Çizim Ünitesi (Nu.: 6302)den	0,01	6,69	0,07
Toplam			0,35	
% 25'li bedel			0,44	

Tablo 1.2: Poligon hesap tablosu

1.8.5. Harita Maliyetinin Hesaplanması

Belediyelerce ya da İller Bankası Müdürlüklerince yaptırılacak olan bir haritanın maliyeti aşağıdaki tabloda verilen birim fiyat değerlerine göre hesaplanmaktadır.

		İLLER BANKASI			
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 8. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		HÂLİHAZIR HARİTA VE REVİZYON ÖLÇÜSÜ SAYISAL KEŞİF HESABI			
2008 1. Yarıyıl					
BELEDİYESİ:		İLİ:	İLÇESİ:		
SEYHAN (6.KISIM)		ADANA	MERKEZ		
TALEBİN GELDİĞİ YER					
MEVCUT HARİTANIN DURUMU					
<u>YAPIM YILI</u>		<u>MESKÛN</u>	<u>G. MESKÛN</u>	<u>REVİZYON</u>	1/1000:
					1/2000:
					1/5000:
Not :					
Komisyon tutanak tarihi		1/25000'lik	pafta adedi	TUTKA	
Nirengi durumu-Bağlantı Yapılacak kasaba adı		TUTGA			
Kot bağlantısı					
Ana nirengi (C1)		-	Ana nirengi pilye bedeli		
Elektro optik kenar sayısı		-	Elektro optik kenar ölçü bedeli		
Nirengi (tesissiz-kotsuz)		-	Nirengi (tesissiz-kotsuz) bedeli		
Dengeleme yapılacak nirengi sayısı		-	Nirengi dengelemesi bedeli	-	
Meskûn saha hektarı (M)		-	Toplam nirengi bedeli		
G. meskûn saha hektarı (G.M)		-	1/1000 harita alımı	Meskûn	-
Toplam saha hektarı		-	1/2000 harita çizimi	-	-
Meskûnda bina sayısı			1/5000 harita çizimi	-	G.Meskûn
Bir hektarda bina sayısı (meskûn)		-	1 Ha. Toplam bedeli	a	b
Revizyon yapılacak pafta sayısı		-	Toplam meskûn bedeli (M*a)		
Revizyon saha hektarı		-	Toplam G. meskûn bedeli (G.M*a)		
Bir hektarda bina sayısı		-	Revizyon ve kopya ter.bedeli (Ek.1)		
Kopya tersim hektarı (meskûn)		-	Mevcut haritanın say. çiz. bedeli (Ek.2)		
Kopya tersim (G. meskûn)		-	KEŞİF BEDELİ		
EKİ: Revizyon keşif hesabı			Kontrol ve sürveyan masrafı % 6,50		
Tahdit krokisi			GEREKLİ TAHSİSAT		
Tutanak					

Yukarıda belirtilen donelere dayalı olarak yapılan keşif hesabı sonucunda, söz konusu harita işinin yapılabilmesi için TL. tahsisat gerektiği tespit edilmiştir.

...../...../.....
KEŞİF UYGUNDUR

...../...../.....
**KONTROL
EDEN**

...../...../.....
KEŞFİ YAPAN

**SAYISAL HÂLİHAZIR HARİTA ALIMI MESKÛN
VE GAYRİMESKÛN HEKTAR BİRİM ANALİZ FİYATLARI**

Bir Hektarda Bina sayısı	Hrt. alım ve orj. Tersim	Orijinal	Tersim
	1/1000	1/2000	1/5000
G.Mes. 0.5	180.080.669	2.233.100	1.272.800
1	265.612.932	2.233.100	1.272.800
11	527.832.152	5.176.600	2.935.800
35	1.033.591.605	10.071.750	5.270.250
75	1.836.250.187	14.967.000	7.604.700

**HARİTA SAHASINI KAPSAYAN ANA NİRENGİ (PİLYE),
SEMT VE BAZ BEDELİ**

Yüz ölçümü	Nir. Ad.	Semt	Baz Bed.	PİLYE BEDELİ
0-100	6	2	2	2.257.187.000
101-300	7	2	2	2.570.189.000
301-500	8	2	2	2.883.190.000
501-700	9	2	2	3.196.191.000
701-1000	10	2	3	3.626.618.000
1001-1500	11	2	3	3.939.619.000
1501-2000	12	2	3	4.252.621.000
2001-4000	13	2	3	4.565.622.000
4001-6000	14	2	3	4.950.788.000
6001-8000	15	2	3	5.191.625.000
8001-10000	16	2	3	5.504.627.000
10001-13000	17	2	3	5.817.628.000
13001-16000	18	2	3	6.130.629.000
16001-20000	19	2	4	6.561.056.000
20001-25000	20	2	4	6.874.057.000
25001-30000	21	2	4	7.187.059.000

NİRENGİ PİLYE, AÇI VE KENAR ÖLÇÜM FİYATI

C1 Derece Nirengi Noktası Pilye (poz nu.: 1521)		1.604.364.056			
nirengi dengeleme (poz nu.: 1007)		0			
Ana nirengi baz bedeli (poz nu.: 1172)		0			
Nirengi bedeli (Tesissiz-Kotsuz) Klasik (p.nu.:1120)		0			
Nirengi bedeli(Tesissiz-Kotsuz) GPS (p. nu.:1183)		0			
POZ NU.:	A Ç I K L A M A	1 BİNA	11 BİNA	35 BİNA	75 BİNA
	Ara pilye	0	0	0	0
1195'den	Tamamlayıcı nir.	0			
2015 'den	Poligon çivi	9.556.392	47.781.958	95.563.917	187.305.277
2016 'dan	Poligon boru	9.409.617	47.048.083	94.096.167	150.553.867
2017 'den	Poligon beton	59.376.509	29.688.254	17.812.953	5.937.651
4002-4001	Detay ölçüsü	18.315.600	165.677.000	437.640.000	832.568.000
6202-6203	Pafta gezimi				
	Hassas nivelman	0	0	0	0
	Teknik nivelman	10.706.000	10.706.000	10.706.000	10.706.000
	Takeometrik işler	35.032.000	13.623.000	3.892.000	1.946.000
6102-6103	Orijinal tersim	14.150.000	26.531.000	61.906.000	106.125.000

6101 'den	Kazıma İşleri				
	Ölçü ve röper kroki ozalit kopya				
7017-7016	Kopya tersim (meskûn)	4.953.000	9.286.000	21.667.000	37.144.000
	Kopya tersim (g.meskûn)	4.333.000			
132	Astrolon pafta bedeli	21.000.000			

MEVCUT HARİTANIN SAYISAL ÇİZİM KEŞİF HESABI				
Koord. Dön. Hesabı (Dik say.+ Tak.+ Pol.+ Nir.)				
Ha. da 25 nok. g.meskûn oto. çizimi	7.949.000			
Ha. da 75 nok. g.meskûn oto. çizimi	10.632.000			
Meskûn saha oto.çizimi	7.949.000	21.465.000	42.697.000	83.300.000
Dijitayzırla bir noktanın sayısallaştırması	19.088			
Takeometrik ölç. bilgisayar ortamına kaydı	27.000			3.000
Koord. dönüşüm hes(nir -pol elle veri girişi)	67.535			
Koord. dön. hes. (det.- takeo.bilgisayarda)	3.377			
Prizmatik ölç. bilgisayar ortamına kaydedilmesi	68.000			

SAYISAL HÂLİHAZIR HARİTA ALIMI MESKÛN VE GAYRİMESKÛN HEKTAR BİRİM ANALİZ FİYATLARI

(%25'li)

Bir Hektarda Bina Adedi	Hrt. alım ve orj. Tersim 1/1000	Orijinal 1/2000	Tersim 1/5000
G.Mes.	180.080.669	2.233.100	1.272.800
1	234.098.337	2.105.625	1.177.813
2	257.185.513	2.390.219	1.338.698
3	280.272.688	2.674.813	1.499.583
4	303.359.864	2.959.406	1.660.469
5	259.132.000	2.638.000	1.374.000
6	277.181.000	2.882.000	1.510.000
7	295.229.000	3.125.000	1.645.000
8	313.278.000	3.369.000	1.781.000
9	418.795.741	4.382.375	2.464.896
10	349.375.000	3.856.000	2.052.000
11	367.424.000	4.100.000	2.188.000
12	381.936.000	4.269.000	2.267.000
13	396.447.000	4.439.000	2.346.000

Tablo 1.2: Harita maliyet hesapları tablosu

UYGULAMA FAALİYETİ-1

1/1000 ölçekli bir hâlihazır harita temin ediniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ 1/1000 ölçekli bir adet hâlihazır harita üzerindeki doğal ve yapay tesisleri belirleyiniz.➤ Belirlediğiniz önemli tesislerin tepe, dere, yol vb. durumlarını inceleyiniz.➤ İncelediğiniz hâlihazır haritalardaki arazinin şeklini değerlendiriniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Önemli doğal ve yapay unsurları tespit ediniz.➤ Tesisleri yorumlayınız.➤ Arazi şeklini yorumlayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. 1/1000 ölçekli bir adet hâlihazır harita üzerindeki doğal ve yapay tesisleri belirlediniz mi?		
2. Belirlediğiniz önemli tesislerin tepe, dere, yol vb durumlarını incelediniz mi?		
3. İncelediğiniz hâlihazır haritalardaki arazinin şeklini değerlendirdiniz mi?		

UYGULAMA FAALİYETİ-2

1/5000 ölçekli bir nazım imar planı temin ediniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ Nazım imar planındaki gelişme alanlarını belirleyiniz.➤ Nazım imar planına göre o bölgenin imarını inceleyiniz.➤ Nazım imar planına göre o bölgenin gelecekteki imar uygulama planlarını değerlendiriniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ Nazım imar planını ve raporunu inceleyiniz.➤ Bölgenin imar durumunu yorumlayınız.➤ Nazım imar plan raporuna göre bölgenin gelecekteki dokusunu öğreniniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Nazım imar planındaki gelişme alanlarını belirlediniz mi?		
2. Nazım imar planına göre o bölgenin imarını incelediniz mi?		
3. Nazım imar planına göre o bölgenin gelecekteki imar uygulama planlarını değerlendirdiniz mi?		

UYGULAMA FAALİYETİ-3

1/1000 ölçekli imar uygulama planı temin ediniz.

İşlem Basamakları	Öneriler
<ul style="list-style-type: none">➤ İmar uygulama planındaki yollar, imar adaları, imar parselleri vb. unsurları belirleyiniz.➤ Hazırlanan imar planını değerlendiriniz.	<ul style="list-style-type: none">➤ 1/1000 ölçekli imar uygulama planındaki önemli detayları tespit ediniz.➤ 1/1000 ölçekli imar uygulama planındaki imar adalarının genişliklerini ve derinliklerini inceleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İmar uygulama planındaki yollar, imar adaları, imar parsellerini vb. unsurları belirlediniz mi?		
2. Hazırlanan imar planını değerlendirdiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. () Belediyeler yerel yönetim kurumlarıdır.
2. () Belediye encümeninin bir kısım üyeleri belediye daire başkanlarından ve müdürlerinden oluşur.
3. () Nazım imar planları kılavuz planlardır.
4. () İmar uygulama planlarının ölçekleri 1/5000’lidir.
5. () İmar planları belediye sınırları içerisinde ilgili valiliklerce yaptırılır.
6. () Hâlihazır haritalar doğal ve yapay tesisleri olduğu gibi gösteren doğal ve yapay unsurları belli bir ölçekte göstermek üzere hazırlanan haritalardır.
7. () Uygulama imar planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine kadastral durumu işlenmiş olarak plan esaslarına göre hazırlanır.
8. () Belediye meclisinin imara ilişkin görevleri vardır.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

İmar Kanunu'na uygun olarak arazi ve arsa düzenlemesi yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Belediyelere giderek arazi ve arsa düzenlenmesi yoluyla yapılan imar uygulamalarının (18. madde) nasıl yapıldığını araştırınız. Elde ettiğiniz bilgileri sınıfınızda arkadaşlarınızla paylaşınız.

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

İmar sınırı içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin rızası (muvafakati) aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya; müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya arazi ve arsa düzenlenmesi denmektedir.

2.1. Konu ile İlgili Tanımlar

Bu uygulama 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde tanımlandığından bu adla anılmaktadır. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

İmar terimleri:

- **Umumi hizmetlere ayrılan miktar:** Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, ibadet yeri, karakol yeri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.
- **Kroki:** Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.
- **Röperli kroki:** Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.
- **Ebatlı kroki:** Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.
- **Uygulama krokisi:** Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir.
- **Parsel numarası:** Bir ada içindeki parsellere, her ada için 1'den başlayarak verilen numaradır.
- **Parselasyon planı:** İmar planının araziye uygulamasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır.
- **Hata sınırı:** Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.
- **Teknik Yönetmelik:** 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapımına ait yönetmelik.

2.1.1. Düzenleme Sahası

Sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen sahadır.

2.1.2. Düzenleme Sınırı

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

2.1.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan; yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi yerler, umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlardır. Bu alanlar MEB'e bağlı öğretim kurumları, ibadet yeri ve karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hâllerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

2.1.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)

Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüz ölçümü miktarına oranıdır.

2.1.5. Özet Cetveli

Düzenleme sahasına giren parsele ait düzenleme ortaklık payının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özet cetvelleri düzenlenir.

2.1.6. Dağıtım Cetveli

Her imar adası için ayrı ayrı olarak düzenlenen ve düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin hangi kadastro veya imar parsellerinden nasıl oluştuğunu, kadastro veya imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin rızası ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarını gösteren cetveldir.

2.1.7. Tahsis Cetveli

Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

2.1.8. Parselasyon Planı

Parselasyon planı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plan paftaları, hâlihazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi teknik yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Bu planlar 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve paftaya isabet eden bütün nirengi noktaları, kullanılan eski ve yeni tesis edilmiş poligon noktaları koordinat değerlerine göre ve ayrıca kadastro durumu da usulüne uygun olarak kesik hatlarla tersim edilir.

2.1.9. Hamur (Düzenleme) Kütlesi (H)

Düzenleme bölgesi içindeki tescilli ve tescilsiz tüm parsellerin alanları toplamıdır.

2.1.10. Katılım Kütlesi (K)

Düzenlenecek olan kadastro parselleri ile varsa eski imar parselleri alanları toplamıdır.

2.1.11. Dağıtım Kütlesi (D)

Katılım kütesinden, imar planında kamuya ayrılmış olan alanların çıkarılması ile elde edilen alandır.

2.1.12. Tahsis Kütlesi (T)

Maliklere katılım parsellerine karşılık olmak üzere, plan verilerine göre oluşturularak verilecek parsellerin alanları toplamıdır.

2.2. Genel İlkeler

2.2.1. Düzenleme Sahalarının Belirlenmesi

Belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile beldenin ihtiyaç durumuna göre yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Konut yapımına hazır arsa sayısının bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaz. Diğer kısımda birkaç taşınmaz malın ayırma ve birleştirme yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hâllerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.

2.2.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Düzenleme sınırı;

- İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından,
- İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
- MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, ibadet yeri ve karakol yerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı

ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

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

2.2.3. Genel Hizmet Alanlarının Sağlanması

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

2.2.4. Korunacak Yapıların Belirlenmesi

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

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

2.2.5. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılması

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır.

- Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.
- Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parselinde kalması sağlanır.
- Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

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

Düzenlemeye tabi tutulması gerekli hâlde İmar Yasası'nın 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hâllerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parseline plana göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Yasası hükümlerine tabidir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılmaz.

2.2.6. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Hesabı

Düzenleme ortaklık payı oranı; bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüz ölçümü miktarına oranıdır.

Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785 ve 1605 sayılı İmar Yasası'nın 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınır.

2.2.7. Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis

Düzenleme sahasında bulunan hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmî tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

2.2.8. Uygulama Masrafının Tahsili

İmar planına ve beş yıllık imar uygulama programına dâhil olmak şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilir. Bu durumda parselasyon masrafları, mal sahipleri tarafından karşılanır.

2.2.9. Hisseli Arsa ve Arazi Satışının Yasaklanması

Veraset yolu ile intikal eden İmar Yasası hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Yasası uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

2.3. Düzenleme Hazırlık Çalışmaları

2.3.1. Tapu Kayıt ve Haritalarının Elde Edilmesi

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

2.3.2. Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakkının Belirlenmesi

Düzenleme sahasına ait haritalar yapılırken veya revize edilirken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Revize işlemi harita sabit tesisleri ihya edilir ve gereği kadar çoğaltılır. Ölçü ve hesapları yapılarak kanavasına ve haritasına işlenir. Haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parselasyon işlemi sırasında dikkate alınması gereken diğer unsurlar da ölçülerek haritaya tersim edilir. Haritada bulunup da zeminde bulunmayan tesis ve yapılar haritadan iptal edilir.

2.3.3. İmar Adalarının Numaralandırılması

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

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

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

2.3.4. Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi

Aplikasyon sonucu yerleri belirtilen bütün ada kırık noktaları, 75 metreyi aşan düz hatlarda her 50 metrede bir ve üst yüzü 15x15 ve yüksekliği 50 cm olan ve üst ortasında 10 cm uzunluğunda ve 1 cm çapında demir çubuk yerleştirilmiş bulunan 400 dozlu beton bloklarla işaretlenir. 10 cm'lik demir çubuğun tamamı beton içine gömülür. Sert zeminlerde sağlam röperlere bağlanabilecek yerlerde, beton yerine Teknik Yönetmelik'te belirtilen diğer işaretler kullanılabilir.

2.3.5. Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Belirlenmesi ve Hata Sınırı

Ada aplikasyonu işleminden sonra, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları Teknik Yönetmelik esaslarına göre arazide yeniden ölçülür. Bu ölçüler (rölöve ölçüleri),

gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak tarz ve nitelikte olmalıdır.

Uzunluk ölçüleri gidiş-dönüş olarak yapılır. Çıkan fark hata sınırının içinde kalmalıdır. Hata sınırı, yönetmelikte belirtilen formüller yardımıyla hesaplanır.

2.3.6. Parsel Alanındaki Farkın Giderilmesi

Parselasyon planına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüz ölçümleri bulunarak tapudaki yüz ölçümleri ile karşılaştırılır.

İki yüz ölçümü arasındaki fark, yönetmelikte belirtilen formüle göre hesaplanan hata sınırından az ise tapu miktarı esas alınır, fazla ise mahallî tapu ve kadastro teşkilatı ile iş birliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır.

2.4. Düzenleme İşleri

2.4.1. Kadastro Ayırma Çapı

Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için kadastro ayırma çapı düzenlenir. Çap üzerinde parselin tapu senet yüz ölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüz ölçümü gösterilir.

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

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

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

2.4.2. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümeni karar örneği bir yazı ile birlikte mahallî tapu ve kadastro idaresine gönderilerek kayıtlarında imar düzenlemesine alındığının belirtilmesi istenir.

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

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır.

2.4.3. Genel Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüz ölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüz ölçümleri toplamı çıkarılarak umumi hizmetlere ayrılan miktar bulunur ve bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi hâlinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

2.4.4. Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamulaştırma Alanının Hesabı

Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı şu şekilde hesaplanır:

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

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

2.4.5. İmar Parsellerinin Oluşumu

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

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüz ölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüz ölçümleri toplamı karşılaştırılarak kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edileceği tespit edilir ve bu amaçla tahsis cetveli düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüz ölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parsellerine karşılık olarak verildiği, düzenlenecek ada dağıtım cetvelleri üzerinde gösterilir.

2.4.6. İmar Adalarının Parsellenmesi

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

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

Meskûn sahalarda teşkil edilecek parsele, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hâle getirebilmek için düzgün imar parseli teşkili yerine, kadastro parsel sınırları imar parseli sınırı olarak alınabilir.

2.4.7. Parsel Numarası Verilmesi

Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzeybatıdan başlanarak parsel numarası verilir.

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

2.4.8. Kadastro Görmeyen Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Kadastrosu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

- Hâlihazır haritanın yapımı ve revizyonunda, mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parselasyon planına işlenir. Hâlihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır.
- Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılma sınırını aşan farklar yoksa mal sahiplerinin kabulü hâlinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır.
- İmar planında belirtilen adaların ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüz ölçümünün, tapu sicilinde (zabıt defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması hâlinde (miktarı yazılı olmayanlar dâhil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa bu yere ait hâlihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahallî kadastro müdürlüklerince bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir.
- Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın talep hâlinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.
- Mahkeme ilamı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise bu haritalardan yararlanılabilir.

UYGULAMA FAALİYETİ

İmar sınırı içinde bulunan bir alanda arazi ve arsa düzenlemesi (18. madde uygulaması) çalışması yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili genel ilkeleri gözden geçiriniz.	➤ Genel ilkeler konusundaki bilgilerden yararlanınız.
➤ Düzenleme hazırlık çalışmaları yapınız.	➤ Düzenleme sahalarını ve sınırlarını belirleyiniz. ➤ Tespit edilen bölgenin kadastro ve imar paftalarını temin ediniz.
➤ Düzenleme işlerini yapınız.	➤ Düzenleme işleri konusunda verilen bilgilerden faydalanınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili genel ilkeleri gözden geçirdiniz mi?		
2. Düzenleme hazırlık çalışmaları yaptınız mı?		
3. Düzenleme işlerini yaptınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

1. () Sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen sahaya düzenleme sahası denir.
2. () Düzenleme bölgesi içindeki tescilli ve tescilsiz tüm parsellerin alanları toplamına hamur (düzenleme) kütlesi denir.
3. () Dağıtım kütlesi, düzenlenecek olan kadastro parselleri ile varsa eski imar parselleri alanları toplamıdır.
4. () İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahsur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabilir.
5. () Hazırlanan uygulama haritasındaki imar adalarına, mahallî tapu ve kadastro teşkilatınca verilen ada numarasından başlanarak birbirini izleyen ada numarası verilmez.
6. () Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için kadastro ayırma çapı düzenlenir. Çap üzerinde, parselin tapu senet yüz ölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüz ölçümü gösterilir.
7. () Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.
8. () Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, eğitim, karakol ve cami alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır.
9. () Düzenleme sınırı, iskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden alınmaz.
10. () Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup harfli, Romen rakamlı ve taksimli olabilir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

İmar Kanunu'na uygun olarak yapılara ilişkin çalışmalar yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Belediyelerden ve özel mühendislik bürolarından yapılara ilişkin çalışmaları araştırınız. Elde ettiğiniz bilgileri sınıfınızda arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. YAPILARA İLİŞKİN ÇALIŞMALAR

3.1. Konu ile İlgili Tanımlar

Yapılara ilişkin çalışmalara geçmeden önce aşağıdaki tanımları bilmeniz gerekmektedir.

- **Yerleşik alan**

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarını da içine alan ve sınırları belediye meclislerince karara bağlanan alanlardır.

- **Yerleşme alanı**

İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

- **Yapı**

Karada ve suda, yer altında ve yer üstünde daimî veya muvakkat resmî veya hususi inşaat ile bunlara ilave değişikliklere yapı denir.

- **Yapı kırmızı kotu**

Binaya kot verilen noktayla, zemin kat döşeme düzeyi arasındaki yükseklik farkına yapı kırmızı kotu veya subasman kotu denir.

- **Onarım**

Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleriyle çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi yapılan işlemlere onarım denir.

➤ **Bina**

Kendi başına kullanılabilen, üstü kapalı, insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmelerine; hayvanların, eşyaların barınmalarına ve korunmalarına yarayan yapılardır. Bina bir yapıdır. Her yapı bir bina değildir.

➤ **Bina cephesi**

- **Parsel nizamında:** Binanın toprak üstündeki ilk katının parselin yol tarafındaki duvarının dış yüzüdür.
- **Köşe başı parsellerde:** Binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

➤ **Bina derinliği**

Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzunluğudur.

➤ **Parsel cephesi**

Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması hâlinde dar kenar, parsel cephesidir.

➤ **Parsel derinliği**

Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzunluğudur.

➤ **Ayrık bina**

İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

➤ **Bitişik bina**

İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

➤ **Yapı inşaat alanı**

Bodrumlarda iskân edilen katların % 50'si ile asma kat, çekme kat ve çatı katları dâhil, iskânı mümkün olan bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler, zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dâhildir.

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 metreyi geçmeyen ve sadece tesisatın geçildiği tesisat galerileri ile yangın merdivenleri, müstemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak vb.) bu alana dâhil değildir.

➤ **Taban alanı**

Yapının parselde oturacak bölümünün yatay iz düşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler taban alanı içinde sayılır.

➤ **Taban alanı katsayısı (TAKS)**

Bina taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

➤ **Katlar alanı**

Kullanılabilen tüm katların (bodrum, asma kat ve kapalı çıkmalar dâhil) ışıklıklar çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır. Buna yapı kullanma alanı da denir.

➤ **Katlar alanı katsayısı (KAKS)**

Katlar alanı toplamının parsel alanına oranıdır.

3.2. İmar Durumu Tespiti

İmar durumunun tespitinde, öncelikle parselin imar planı üzerindeki yeri ve konumu belirlenir. Sonra bu parselde bina yapılıp yapılmayacağı, bina yapılacaksa hangi şartlara uyularak yapılması gerektiği belirlenir.

Buna göre; önce parselin konumu belirlenir. Sonra kadastro görüp görmediğine bakılır. Kadastro görmüşse, imar planı ile teknik ilişkileri araştırılır.

3.2.1. Parsel Belediye Sınırı İçinde Yerleşme Alanında İse

İmar planına göre yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, hastane, kamusal bina, spor tesisleri ve benzeri kamu binaları ve kamu hizmet alanlarına isabet eden parseller üzerinde yapı yapılmasına izin verilmez. Eğer böyle yerlerde önceden binalar yapılmışsa da bunlarda değişiklik yapılmasına, tamir yapılmasına, ilave yapılmasına izin verilmez.

Parselin boş kısmı kamu hizmetine ayrılan yerde bir kısmı da konut yapımına ayrılan alanda ise burada ayırma birleştirme yapılarak yapı yapılmasına izin verilir.

İmar planı ve imar raporlarında yapı yapılması yasaklanan sel bölgesine, jeolojik sakıncaları olan ve sağlık yönünden uygun olmayan alanlara yapı yapılmasına izin verilmez.

Kanalizasyon tesisatı yapılmamış veya kanalizasyon tesisatı gider payına düşen miktarı ödememiş parsellere parsasyonu yapılmış tescil edilmiş olsa da yapı ruhsatı verilmez.

İmar planlarına uygun yapı adalarında İmar Kanunu imar planı ve yönetmeliklerine uygun olarak oluşturulmuş bir imar parseli üzerine, yine İmar Kanunu, imar planı, İmar Yönetmeliği'nde belirlenen ilke ve şartlara uygun olarak yetkililerce düzenlenmiş ve kontrol sonucu herhangi bir eksiği olmayan projelere göre yapılacak yapılara izin verilir.

3.2.2. Arazi Belediye Sınırı İçinde Yerleşme Alanı Dışında ya da Mücavir Alanda İse

Yerleşme alanı dışı ve mücavir alan içinde olan arazilere yapı ruhsatı verilebilmesi için bu sahaların imar planı esaslarına göre parsasyonu yapıp belediye encümenince onaylanması gerekir.

Plana ve bulunduğu bölgenin durumuna göre temiz su ve pis su şebekeleri, yolları gibi teknik alt yapılarının yapılması gerekir. Ancak parsasyonu planları yapılmış ve belediyece tasdik edilmiş teknik alt yapıları yapılmamış yerlerde, ilgili idarenin izni ile teknik alt yapı giderlerinin % 25'ini peşin % 75'ini de alt yapı hizmetinin ilgili idarece yapıldıktan sonra takip eden altı ay içinde ödemeyi kabul eden arsa sahiplerine yapı ruhsatı verilir.

3.2.3. Arazi İmar Sınırı Dışında İse

İmar sınırı dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar, buldukları köyde veya civarındaki mezralarda yaptıracağı konut, hayvan barınağı veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskân ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen, sağlık, imar kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gereklidir.

3.3. İmar Durumu Belgesinin Düzenlenmesi

İmar durumu belgesi (imar çapı), bir arsanın imar planına göre konumunu ve bu arsa üzerine nasıl ve ne şekilde yapı yapılacağını belirtmek için düzenlenen belgedir.

İmar durum belgesini aşağıdaki kısımlara ayrılır:

- **Başlık bölümü:** Bu bölümde ilgili belediyenin adı, arsa sahibinin adı, pafta, ada, parsel numaraları ve yüz ölçümleri, imar nizamı ve imar planı ölçeği yazılır.

- **Kroki bölümü:** İmar durumu belgesinde kroki, arsanın ve arsa içine binanın yerleştirildiğini gösteren krokinin çizildiği bölümdür. Arsanın çevre arsalarla birlikte krokisi çizilir. Rölöve ölçü krokisinden alınır. Arsanın kenar uzunlukları krokiye yazılır. Bu bölümde binanın parselde nasıl yerleştiği gösterilir.
- **İmar durumu bölümü:** İmar Kanunu, imar planı ve İmar Yönetmeliği'ne göre binanın nasıl yapılacağı hangi şartlara uyulacağı bu kısımda belirtilir. Yola ve komşuya uzaklık, bina yüksekliği veya kat adedi, yapı düzeni gibi yapıyla ilişkili bilgiler bu bölümde olur.
- **Onay bölümü:** Belgenin son bölümüdür. Belgeyi düzenleyen, kontrol eden ve onaylayanın isim ve imzaları bu bölümde olur.

3.4. Yapı İzni İçin Düzenlenecek Belgeler, Süresi ve Harcı

Yeni inşaat, ilave inşaat, büyük onarım ve değişiklikler nedeniyle yapı izni almak isteyen kimsenin dilekçesine ekleyeceği belgeler şunlardır:

- Mülkiyet belgesi
- Arsanın röperli krokisi
- Parselin plankotesi
- Mimari proje
- Statik proje
- Elektrik projesi
- Sıhhi tesisat, ısıtma, soğutma ve havalandırma projeleri

Yapı sahibi inşaat için belgesini aldıktan sonra inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren iki yıl içinde başlamalı, inşaat bu tarihten itibaren beş yıl içinde de bitirilmelidir. Bu sürelerde inşaat başlamamış veya belirtilen sürede bitirilmemişse inşaat izin belgesi yenilenmek zorundadır. Çünkü süresi dolan izin belgesi geçersizdir.

3.5. Yapı Yerinin Gösterilmesi

Yapı izni olan inşaat sahibi bir dilekçe ile belediyeye başvurarak yapacağı yapının yerinin gösterilmesini ister. Belediye on beş gün içinde yapının parsel içindeki yerini göstermek ve buna ilişkin krokiyi vermek zorundadır. Ancak bu süre içinde belediye yapı yerini göstermezse inşaat sahibi inşaatına başlayabilir. Ancak belediyenin yer göstermemesi yapı sahibine yönetmeliklere aykırı yapı yapmasına hak vermez.

Yer gösterme işlemi şu şekilde yapılır:

- Araziye gitmeden önce yer gösterme tutanağının kroki bölümüne, tapu örgütünce düzenlenen röperli krokiden arsanın uygulama krokisi çıkarılır.
- İmar durum belgesine ve imar planındaki bilgilere göre parselde bina kütlesi kroki içine yerleştirilir.
- Sonra arsanın bulunduğu araziye gidilir.
- Parselin sınırları belirlenir.

- Daha sonra uygulama krokisindeki bilgilere göre binanın kütlesinin oturacağı yer parsel içine applike edilir.
- Çevrede yapılmış binalar varsa incelenerek cephe çizgileri kontrol edilir.
- Daha sonra bina köşe kazıkları çakılır, varsa çevredeki değişmez tesislere göre röperlenir.
- Bu sırada yapının yüksekliğinin çevredeki yapılmış binalara uyum sağlaması açısından çevredeki binaların kotlarına ilişkin bilgiler de alınır.
- Yer göstermeye ilişkin tüm bilgiler yer gösterme tutanağına geçirildikten sonra tutanağın diğer kısımları da doldurulup tutanağın altı yer gösterme görevlisi, belediyenin elemanınca, yapı yerini teslim alan yapı sahibince ve inşaatın teknik sorumlusunca imzalanır.

Bu belgeye yer teslim müsaade zaptı denir. Yer teslim müsaade zaptı iki nüsha olarak düzenlenir. Bir nüshası belediyede kalır, diğer nüshası yapı sahibine verilir. Tutanak üzerinde silinti kazıntı sonradan ilave yapılamaz. Yanlışlık yapılırsa düzeltilir altı ilgililerce imzalanır. Anlaşmazlığa düştüğünde belediyedeki nüsha geçerlidir.

3.6. Binalara Kot Verilmesi ve Temel Vizesi İşlemleri

Binaların kotu subasman seviyeleridir. Bu kota bina kırmızı kotu da denir. Subasman seviyesi; yapının yola bakan tarafında, yolun kotuna göre verilir.

- Binaya;
 - Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,
 - Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,
 - Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konulmamış ise yolun hâlihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından kot verilir.
- Yol seviyesinden dolayı kat adedi artırılıp eksiltilemez. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmağa ve her kademeden ön cephe ortası hizasından kot vermeye belediye yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyulur.
- Hiç uygulama görmemiş yerler ile ön bahçe mesafeleri 10.00 m veya daha çok olan yerlerde binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir.
- Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve + 1.00 metreden daha yüksekte yapılamaz.

Tretuvar seviyesi yoldan 20 cm yukarısı kabul edilir. İki yola cephesi olan yapılarda kot verme işlemi:

- Yollar farklı genişlikte ise geniş olan yoldan,
- Genişlikler aynı ise yolların kesiştiği köşedeki bordür taşından kot verilir.

Bitişik nizam yapı düzeninde inşa edilen yerlerde parselin eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun tretuvar seviyesinden en fazla 3 m yükseldiği noktalarda binada kademe yapmak mecburidir.

Yapıya kot verme şu şekilde yapılır:

- Kot alınacak nokta tespit edilir.
- Alet kot alınacak noktayı ve bina köşe noktalarını görecek şekilde kurulur.
- Alet ile kot alınacak noktaya ve binanın oturacağı köşe noktalarına bakılarak okuma yapılır. Yapılan bu okumalar çizelgeye geçirilir.
- Okunan değerler hesap edilerek bina köşe noktalarının kotları hesaplanır. Yani su basman seviyesi belirlenmiş olur. Her noktanın su basman seviyesine göre kazı veya dolgu olup olmayacağı belirlenir.

Yapının temeli yapının her köşesinde belirlenen yüksekliğe kadar örülür, zemin kat tabanı döşenir. İşte inşaatın bu durumuna subasman seviyesi veya yapının kırmızı kotu denir. Bundan sonra yapı sahibi belediyeye temel vizesi için müracaat eder, belediye görevlileri 10 gün içinde inşaat sahasına gelip kontrol eder. Bu süre içinde belediye görevlileri gelmez ise inşaat sahibi inşaat plan ve projesine bağlı kalmak şartı ile inşaatına devam eder.

Temel vizesi için yapı sahibi müracaat ettikten sonra işler şu şekilde yapılır:

- Belediye görevlileri yapı yer teslim tutanağını yanına alarak inşaat sahasına gider.
- İnşaatın kot alınan noktadan olan yüksekliği komşu parsellere veya binalara olan uzaklıkları ölçülür ve krokiye yazılır.
- Sonra bu değerler yer teslim tutanağındaki değerlerle karşılaştırılır. 3-5 cm'ye kadar olan farklar hoş görülerek inşaatın sürdürülmesine izin verilir. Bu izne temel vizesi denir.
- Temel vizesi için yapılan ölçülerle yer gösterme tutanağındaki ölçüler arasında büyük farklar varsa bu durum temel vizesi tutanağına geçilir. Aykırılıklar giderilinceye kadar inşaat durdurulur.

İki nüsha olarak düzenlenen temel vizesi tutanağının altı belediye görevlileri, yapı sahibi ve teknik sorumlularca imzalanır. Bazen ayrı bir temel vizesi tutanağı düzenlenmeyip yapının subasman kotu üzerinde gösterilebilir.

Temel vizesi yapılan binalar temel vizesi tutanağındaki ölçülere göre varsa parselasyon ya da uygulama haritasına işlenir. Böylece temel vizesi yapılmış binalar belirlenmiş olur. Gelişmeler de böylelikle izlenmiş olur.

3.7. Yapı Kullanma İzni

Arsalara (parsellere), yapı yapılabilmesi için ilgili kurumlardan (belediye, valilik) izin alınmasının gerekli olduğu daha önce de belirtilmiştir. Tüm izin ve vizeleri alarak yapılan

yapı bitirildikten sonra binayı kullanabilmek için de izin almak gerekir. Binayı kullanmak için alınan izin belgesine oturma izni belgesi veya oturma ruhsatı denir.

Yapı kullanma izni için yapı sahibince belediyeye bir dilekçe ile başvurulur. Dilekçede yapının tümünün veya bir kısmının bitirilip iskân istendiği belirtilir. İnşaat izni için alınan yapı ruhsatının tarih ve sayısı belirtilir.

Yapı kullanma iznini belediye imar müdürlüğü, imar müdürlüğü olmayan belediyelerde bu işlere bakan servis verir.

Yapı kullanma isteği üzerine belediyenin teknik ve sağlık görevlileri yapı kullanma izni istenen binayı yerinde inceler. İnceleme sonunda, yapıya inşaat izni alındığı, yapının temel vizesinin yapıldığı, yapının yapı izni ve eklerine uygun biçimde yapıлып bitirildiği, kullanılmasında teknik ve sağlık açısından bir sakınca olmadığı belirlenmişse bu binaya yapı kullanma izni verilir.

İnşaatın bir kısmı için yapı kullanma izni isteniyorsa inşaatın biten kısmına bitirilmemiş kısımları yapılırken zarar vermeyeceği anlaşıldıktan sonra bu kısımlara belediye encümeni kararı ile yapı kullanma izni verilir.

Yapı kullanma izni istenen yapının tümü veya bir kısmı yapı izni alınmadan yapılmışsa, yapının tümü veya bu kısmı yapı izni ve eklerine aykırı yapılmışsa bu tür yapılara, bu eksikler ve aykırılıklar giderilinceye kadar yapı kullanma izni verilmez. Yapının alınmış yapı izni ve eklerine uygun hâle getirilmesi mümkün değilse bunlara İmar Kanunu'nun yıkımla ilgili maddeleri uygulanır.

Yapı kullanma iznine, istekte bulunulduğu tarihten itibaren 30 gün içinde belediye cevap vermek zorundadır. Bu süre içinde cevap verilmediğinde dilekçede belirtilen kısımlar için yapı kullanma izni alınmış sayılır. Ancak yapı sahibinin yapı izni ve eklerine aykırı yapılan kısımlardan doğacak sorumluluktan kurtarmaz.

Kullanma izni alınmayan binalar su, havagazı, kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinden faydalanamaz.

Yapı kullanma izni alınmadan kullanılan konut ve iş yeri için inşaat sahibine encümen kararı ile ağır para cezası verilir. Yapı kullanma izni olması için de bir süre verilir. Bu sürede de yapı kullanma izni alınmazsa ve yapı kullanılmaya devam edilirse ceza tekrarlanır.

3.8. Yapının Teknik Sorumluluğu

Yapıların teknik sorumluluklarını fen adamları üstlenir. Yapıların teknik sorumluluklarını üstlenen fen adamlarına teknik uygulama sorumlusu da denir. Yapının teknik sorumluluğunu üstlenen fen adamı, yapının İmar Kanunu, İmar Yönetmeliği, ilgili yasa ve yönetmeliklere ve yapının kendi projesine uygun olarak yapılmasını üstlenen kişilerdir. Fen adamlarının görev ve yetkileri yasa ve yönetmeliklerle belirlenmiştir.

3.9. Cins Değişikliği

Taşınmaz malların konumlarında, sınırlarında, büyüklük ya da boyutlarında olmayan, sadece üzerinde olan değişikliklerdir. Boş bir arsanın üzerine bina yapılması sonucu binalı bir arsaya dönüşmesi ya da arsa üzerindeki yapının yıkılarak boş bir arsaya dönüşmesi. Bir tarlanın boş iken bağ, bahçe ve benzeri duruma dönüştürülmesi durumlarıdır. Cins değişikliği sonucu, taşınmazın paftasına ve tapu siciline işlenir.

UYGULAMA FAALİYETİ

Aşağıdaki yapıya ilişkin çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ İnşaat ruhsatı için dilekçe yazınız.	➤ Dilekçe, yapılacak olan inşaat belediye sınırları içinde ise ilgili belediyelere, dışında ise bulunduğu ilin valiliklerine verildiğini hatırlayınız.
➤ İlgili belgeleri temin ediniz.	➤ Tapu müdürlüklerinden inşaatı yapılacak arsanın tapusunu, kadastro müdürlüklerinden kadastro aplikasyon krokisini, belediyeden ya da belediye sınırları dışında ise bulunduğu ilin valiliğinden inşaat yapılacak arsanın imar durum belgesini temin ediniz. ➤ İnşaat yapılacak arsanın imar durumuna uygun olacak şekilde projelerini temin ediniz (mimari, statik, elektrik ve sıhhi tesisat).
➤ Belediye ya da valilik ile ilgili yazışmaları yapınız.	➤ İlgili TUS dilekçesi hazırlayınız. ➤ Yer gösterme dilekçesi hazırlayınız. ➤ Yer gösterme belgesini alınız. ➤ Temel ve temel üstü ruhsatını alınız. ➤ Geçici yapı ruhsatını alınız. ➤ Yapı kullanma (iskân) belgesini alınız.
➤ Maliye ve SSK ilişik kesme belgesini alınız.	➤ Maliye ve SSK ilişik kesme belgesini ilgili vergi dairesi ve ilgili SSK il müdürlüklerinden alınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme ölçütleri	Evet	Hayır
1. İnşaat ruhsatı için dilekçe yazdınız mı?		
2. İlgili belgeleri temin ettiniz mi?		
3. Belediye ya da valilik ile ilgili yazışmaları yaptınız mı?		
4. Maliye ve SSK ilişik kesme belgesini aldınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınızı “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. () İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alana yerleşme alanı denir.
2. () Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması hâlinde dar kenar, parsel cephesine bina derinliği denir.
3. () İmar planına göre yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, hastane, kamusal bina, spor tesisleri ve benzeri kamu binaları ve kamu hizmet alanlarına isabet eden parseller üzerinde özel yapı yapılmasına izin verilir.
4. () Yeni inşaat, ilave inşaat, büyük onarım ve değişiklikler nedeniyle yapı yapmak için inşaat ruhsatı alması zorunlu değildir.
5. () Yapı izni alan inşaat sahibi bir dilekçe ile belediyeye başvurarak yapacağı yapının yerinin gösterilmesini ister. Belediye on beş gün içinde yapının parsel içindeki yerini göstermek ve buna ilişkin krokiyi vermek zorundadır.
6. () Yerleşme alanı dışı ve mücavir alan içinde olan arazilere yapı ruhsatı verilebilmesi için bu sahaların imar planı esaslarına göre parselasyonunun yapıp belediye encümenince onaylanması gerekir.
7. () Taşınmaz malların konumlarında, sınırlarında, büyüklük ya da boyutlarında olmayan, sadece üzerinde olan değişikliklere cins değişikliği denir.
8. () İnşaat alanının imar parseli alanına oranına taban alanı katsayısı denir.
9. () Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesine parsel cephesi denir.
10. () İmar çapı (imar durumu belgesi) bir arsanın imar planına göre konumunu ve nasıl, ne şekilde yapı yapılacağını belirtmek için düzenlenen belgedir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-4

AMAÇ

İmar Kanunu'na uygun olarak TUS (Teknik Uygulama Sorumluluğu) dosyası hazırlayabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Teknik uygulama sorumluluğunu (TUS) araştırınız. Edindiğiniz bilgileri sınıfınızda arkadaşlarınızla paylaşınız.

4. TEKNİK UYGULAMA SORUMLULUĞU

Yapı ruhsat işlemi sürecindeki mimari projede yer alan aplikasyon belgesinin düzenlenmesi ile fenni mesuliyet (mesleki teknik uygulama sorumluluğu) hizmetlerinin nitelikli ve etkin bir şekilde yapılması, bu şekilde yapıların ruhsat eki projelerine göre yürürlükteki yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak inşa edilmesini sağlamaktır.

4.1. Yasal Dayanağı

Teknik uygulama sorumluluğu İmar Kanunu'nun ilgili maddesinde belirtilmiştir. İlgili maddede, “Yapının fenni mesuliyetini üzerine alan meslek mensupları yapıyı ruhsat ve eklerine uygun olarak yaptırmaya, ruhsat ve eklerine aykırı yapılması hâlinde durumu üç iş günü içinde ruhsatı veren belediyeye veya valiliklere bildirmeye mecburdur. Yapının cinsine, ehemmiyetine ve büyüklük derecesine göre proje ve eklerinin tanziminin ve inşaatın kontrolünün ilgili maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir.” hükmü bulunmaktadır. Aynı Kanun'un ilgili maddesinde, “Yapıların, mimari, statik ve her türlü plan, proje, resim ve hesaplarının hazırlanmasını ve bunların uygulanmasıyla ilgili fenni mesuliyetleri, uzmanlık konularına ve ilgili kanunlara göre mühendisler, mimarlar ile görev, yetki ve sorumlulukları yönetmelikle düzenlenecek olan fen adamları deruhte ederler. (üstlenirler)” denilmektedir.

4.2. Teknik Uygulama Sorumluluğu (TUS) Dosyasında Bulunması Gereken Belgeler

TUS dosya örneklerinde aşağıdaki belgeler bulunur:

- Tapu senedinin fotokopisi
- Aplikasyon krokisi
- İmar durum belgesi
- Yapı yeri uygulama sorumluluğu yapım ve kontrol belgesi
- Taahhütname
- Yapı yeri uygulama krokisi
- Yapı yeri kot krokisi (parsel plankote haritası)
- Vaziyet planı
- Kutupsal aplikasyon
- Poligon ve nivelman röper krokisi
- Alan hesap çizelgesi
- Kot ve ölçü hesabı çizelgesi
- Teknik rapor tutanağı
- HKMO TUS sözleşmesi
- HKMO sicil belgesi

4.2.1 Tapu Senedinin Fotokopisi

Taşınmazın kime ait olduğunu gösteren belgedir.

4.2.2. Aplikasyon Krokisi

Mal sahibinin ya da vekilinin talebi üzerine ilgili kadastro müdürlüğu tarafından, talepte bulunulan taşınmazın sınırlarının koordinat değerlerine göre zeminde gösterilmesine müteakip verilen bir belgedir (Şekil 4.1).

İli		ADANA		SEYHAN				No.		Y		X							
İlçesi		SEYHAN						m		cm		m		cm					
Köy/Mah.		KİREÇOCAĞI		Kadastro Müdürlüğü APLIKASYO KROKİSİ				Tarihi		No.su		Tarihi		No.su					
Plan No.								08.04.2008		1196		08.04.2008		F.No:00458					
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü		Aplikasyonun				Mutemet Alındısı							
7702		5		0826m ²															
No.		Y		X		No.		Y		X		No.		Y		X			
m		cm		m		cm		m		cm		m		cm		cm			
Poligon		Poligon		Poligon		Poligon		Poligon		Poligon		Poligon		Poligon		Poligon			
Durulan		Bakılan		Y		X		Yatay Aç		Uzamlık		D.N.		B.N.		Açı		Mesafe	
P.34563		P.34558		432465.65		4101619.75		0.8000		147.11									
7702/7		7702/22		432321.90		4101651.01		1.392687		124.05									
7702/23		7702/25		432557.27		4101703.38		1.195940		128.79									
7702/23		7702/25		432546.28		4101745.37		1.226956		149.27									
7702/25				432572.79		4101718.26		1.390382		145.54									

Ölçü huzurunda yapmıştır.	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tastik Olunur.	
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Kad. TEKN.....	Kad. TEKN.....	Kont.Me.	Kont.Müh.	Kadastro Müdürü
Adı Soyadı		TAHIR ERTANIR	SEFA BAYMAZ			İHSAN ERDEM
Tarih	10.04.2008	10.04.2008	10.04.2008			
İmza						

Şekil 4.1: Aplikasyon krokisi örneği

4.2.3. İmar Durumu Belgesi

Mal sahibinin ya da vekilinin talebi üzerine ilgili belediye tarafından, talepte bulunan parselin imar durumunu gösteren belgeye imar durum belgesi denir.

T.C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ		ADRES :		İmar Pafta No 19-2-11		
Gün Sayı :/200....			KADASTRO		
				Pafta	Ada	Parsel
				19-2-11	2976	3
NOT : (F) = Yapı Alanı						
Harita durumunu çizen :/200....				İmar durumunu çizen :/200....		
İmar Planı Onay Tarihi	Bina Yüksekliği (en fazla)			Serbest		
Mahallesi	Kocaköy Mahallesi			Kat Yüksekliği		
Parselasyon	Ticari amaçla zemin kat yüksekliği			Yönetmelik		
Yapı Düzeni	Mestken			Su basman yüksekliği (en fazla)		
Kütle Düzeni	Ayrık			Az 1,00m		
Kat Adedi (Zemin dahil)	Serbest			Asma kat ve yüksekliği		
T.A.K.S. (Taban alanı)	0,25			Yönetmelik		
T.A.K.S. (Kat alanı)	2,40			Bina derinliği		
Kapalı Çıkma	Yönetmelik			Yolun üstünde tabak		
				Ön bahçe mesafesi		
				5,00m		
				Komşu mesafesi		
				Yapılma içinde tabak		
				Arka bahçe mesafesi		
				Yapılma içinde tabak		
<p>Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa her hangi bir hak iddia edilemez.</p>						
Harita Şube Şefi		İmar Müdürü		Planlama Şube Şefi		
Tarih :/200....				Tarih :/200....		

Şekil 4.2: İmar durum belgesi örneği

4.2.4. Yapı Yeri Uygulama Sorumluluğu Kontrol Belgesi

Bu belgede; yapının sorumluluğunu alan mühendisin bilgileri, yapı sahibine ait bilgiler, parsel bilgileri, inşaatın denetimini yapan kuruluş bilgileri ve kontrol onay makamı bilgileri ile tescile ait bilgiler bulunur.

İŞLEMİN CİNSİ	PLANKOTE			
İŞLEMİ YAPAN YÜKLENİCİ (SORUMLU) MÜHENDİSİN	ADI SOYADI :			
	DİPLOMA NU. :			
	ODA SİCİL NU. :			
	TİCARET SİCİL NU. :			
	VERGİ İDARESİ :			
	VERGİ HESAP NU. :			
	İŞ ADRESİ-TELEFON :			
İŞLEME KONUSU OLAN İŞİ YAPTIRANIN	ADI SOYADI /UNVANI			
	ADRESİ-TEL.NU.			
	VERGİ DAİRESİ			
	VERGİ HESAP NU.			
İŞLEME KONUSU OLAN PARSELİN	İLİ			
	İLÇESİ			
	KÖYÜ/MAH			
	PAFTA NU.			
	ADA NU.			
	PARSEL NU.			
	ALANI			
T.M.M.O.B. HARİTA KAD. MÜH. ODASI DENETİMİ	MESLEKİ DEN. DEF.			
	KAYIT TARİHİ			
	MESLEKİ DEN. DEF.			
	KAYIT NU.SI			
KONTROL VE ONAY	BELEDİYE ENCÜMENİ/ İL İDARE KURUMU/ KAMULAŞTIRMA			
	KARAR NU.	TARİHİ		
/../200..		
	KONT. EDEN	TASDİK EDEN		
	../../200..	../../200..		
TESCİL/...../200.. Tarih yevmiye nu. ile tescil edilmiştir.			
	Tapu Sicil Müdürü Mühür/İmza			

Şekil 4.3: Yapı yeri uygulama sorumluluğu kontrol belgesi

4.2.5. Taahhütname

Yapının TUS sorumluluğunun alındığına dair taraflar arasında yapılan protokoldür. İlgili mühendis TUS'ta yapının sorumluluğunu aldığına dair taahhütte bulunur. Taahhütname örneği aşağıdaki gibidir.

TAAHHÜTNAME

İLGİ: Seyhan Müftülüğü ile Adana Seyhan ilçesi, Erol Dede Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği arasında akdedilen 26.05.2008 tarihli protokol.

Adana ili, Seyhan ilçesi, Meydan Mahallesi'nde vaki ve kain olup tapu sicilinde 6943 ada, 5 nu.lı parselde kayıtlı olup mülkiyeti T.C. Başbakanlık Diyanet İşleri Başkanlığına aittir. Seyhan Müftülüğü söz konusu gayrimenkulün üzerine cami yaptırılmasına teminen ilgili protokolle Adana/Seyhan ilçesi, Erol Dede Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği tarafından yaptırılacak cami inşaatının Teknik Uygulama Sorumluluğunun (T.U.S.) için başından sonuna kadar asgari ücretle bana ait olacağımy beyan, kabul ve taahhüt ederim.

TAAHHÜT EDEN: Cemal Gencer

İnşaat Mühendisi

Oda Sicil Nu. 17553

Belediye Evleri Mah. 324. Sok. Aslanlar Apt.

K.12 D.24 SEYHAN/ADANA. Tel. 2435512

İmza Bölümü

4.2.6. Yapı Yeri Uygulama Krokisi

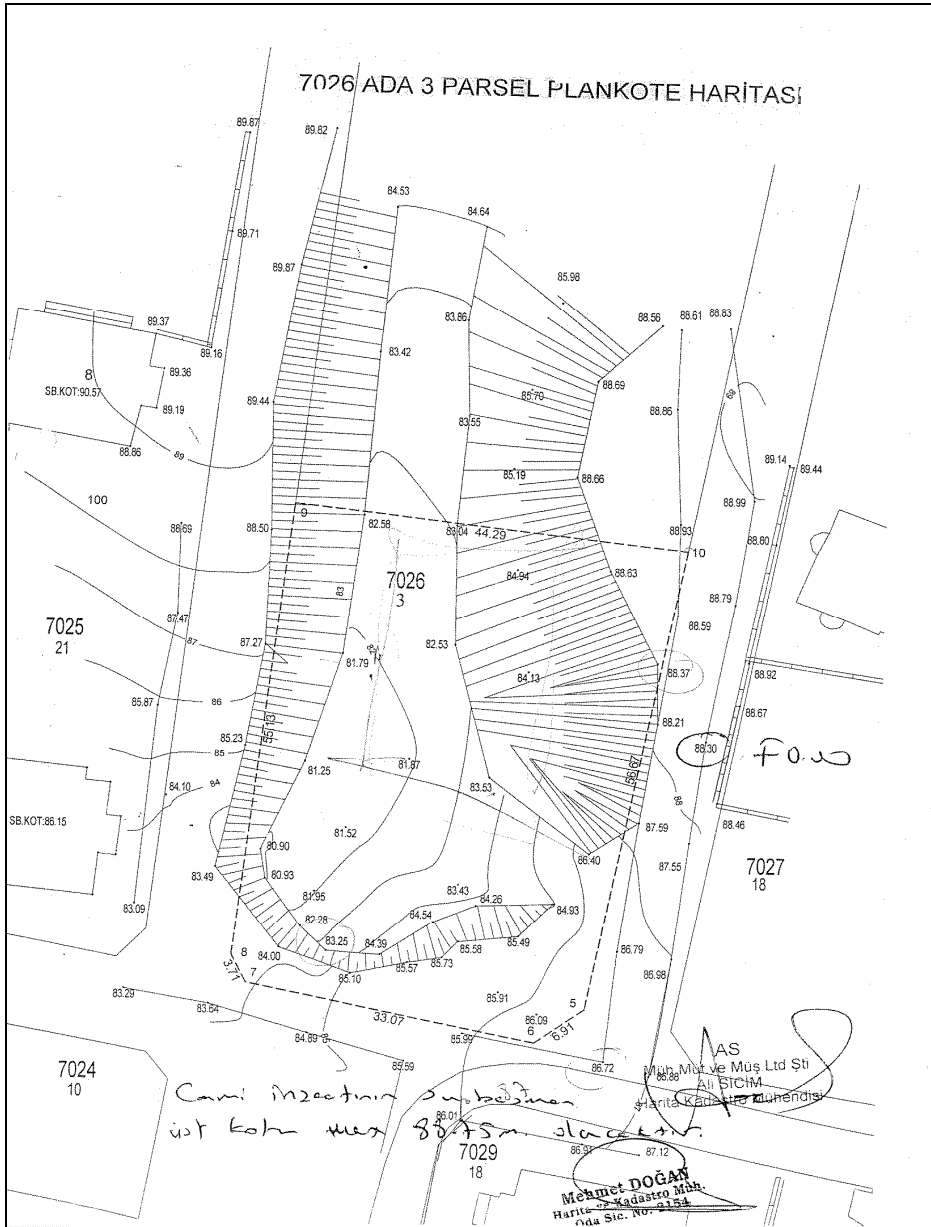
Yapı yeri uygulama krokisi aşağıdaki gibi hazırlanır:

- Yapı yerini arsa üzerinde tespit etmek için araziye gidilmeden önce kadastro örgütünce düzenlenen röperli krokiden arsanın uygulama krokisi çıkarılır.
- İmar durumu belgesi ve yerleşme planındaki bilgilere göre yapının kütlesi kroki içine yerleştirilir.
- Arsanın bulunduğu yere gidilerek öncelikle arsanın sınırları tespit edilir. Krokideki boyutlarla karşılaştırılarak doğruluğu kontrol edilir.
- Yapı yeri uygulama krokisi için çıkarılan bilgiler yardımıyla ve parsel sınırlarına dayalı olarak dik koordinat ya da uzantı yöntemiyle yapı parsel içine yerleştirilir.
- Parselin iki yanındaki arsalarda daha önce yapılmış yapılar varsa cephe çizgileri gözden geçirilir. Gerekirse küçük kaydırmalar yapılarak yapının yeri kesinleştirilir.
- Kesinleşen yapı köşelerine kazıklar çakılarak varsa çevresindeki değişmez tesislere göre röperlenir. Bu sırada yapının komşu parsellerdeki yapılarla yükseklik yönünden uygunluk sağlaması için özellikle bitişik düzende komşu binalarının kotlarına ilişkin bilgi de alınır.

4.2.7. Yapı Yeri Kot Krokisi (Plankote Haritası)

İnşaat yapılacak arsanın üzerinde bulunduğu yolun projesi yoksa bu durumda yolun eğimi bu yol üzerinde daha önce yapılmış binaların kotları göz önünde bulundurularak öncelikle kot alınacak nokta belirlenir. Daha sonra bu noktaya göre parselin yatay konumunu belirlemek üzere noktaların kotları hesaplanır.

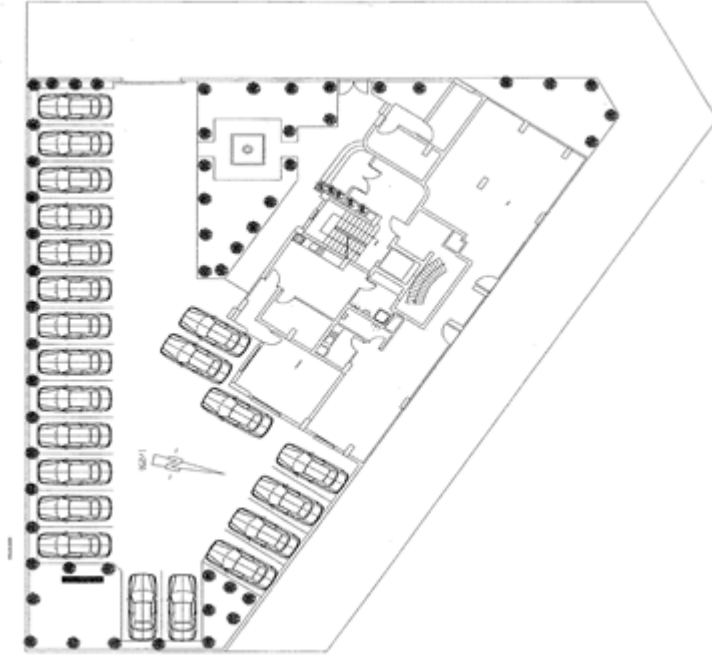
Parselin biçimini ve kot alınan noktaya göre yüksekliklerini göstermeye yarayan krokiye yapı yeri kot krokisi denir.



Şekil 4.4: Plankote haritası örneği

4.2.8. Vaziyet Planı

Yapılacak binanın veya yapılar grubunun parselde nasıl yerleştirileceğini gösterir. Binadan geri kalan arsanın ne şekilde düzenleneceğini belirtir.



Şekil 4.5: Vaziyet planı örneği

4.2.9. Kutupsal Aplikasyon Hesabı ve Koordine Özet Çizelgesi

Aplikasyon krokisindeki parselde, imar durumundaki bilgiler doğrultusunda bina yerleştirilerek binanın köşe noktalarının koordinatları hesaplanır. Elde edilen kroki ile araziye gidilerek parselin ve binanın köşe noktaları kutupsal yöntemle araziye uygulanır. Aplike edilen noktalara işaretler konur. Sonra parselin ve binanın köşe noktaları kutupsal olarak tekrar ölçülür. Bu ölçü değerlerine göre koordinatlar hesaplanarak çizelge hâlinde yazılır. Bu çizelgedeki koordinatlar temel vizesi (ruhsatı) alınırken kontrol amacıyla kullanılır. Matbu bir çizelge örneği yoktur.

4.2.10. Poligon ve Nivelman Röper Krokisi

Poligon röper krokisi, durum krokisi ve röper ölçü krokisi bölümü olmak üzere iki bölümden oluşur.

Durum krokisi olarak ayrılan kısma, poligonun tesis edildiği yeri, genel çevre olarak bulmaya yarayacak nitelikte, kuzeye yönlendirilmiş olarak durum krokisi çizilir.

Röper ölçü krokisi olarak ayrılan kısma, poligon noktasının röper noktalarından olan mesafelerinin ve gerekli özel işaretlerin rahatça yerleştirilebileceği yaklaşık ölçekte kuzeye yönlendirilmiş olarak yapılır.

Poligon röper krokileri, ölçüm yapılan yer meskûn olmayan sahada ise durum ve röper ölçü krokisi şeklinde hazırlanır. Meskûn sahada ise sadece röper ölçü kroki kısmının olması yeterlidir.

Nivelman röper krokisi poligon röper krokisinde anlatıldığı gibi düzenlenir.

POLİGON NOKTALARI RÖPER ÖLÇÜ KROKİSİ

Şehir ve Kasaba Adı: ADANA - SEYHAN - Yurt mah. Sayfa No:

Nokta No	Noktanın	Röper Ölçü Krokisi
P. 54477	Mevkii: YURT MAHALLESİ Ölçü Krokisinin no: Y = 437380.54 X = 4100205.95 H = Zemin İşaretinin Cinsi: -G-	
P. 54478	Mevkii: YURT MAHALLESİ Ölçü Krokisinin no: Y = 437368.55 X = 4100176.95 H = Zemin İşaretinin Cinsi: -G-	
P. 54479	Mevkii: YURT MAHALLESİ Ölçü Krokisinin no: Y = 437292.93 X = 4100206.57 H = Zemin İşaretinin Cinsi: -G-	
No. Form Öntine konulacak harfler		Zem. İşaretlerinin cinsleri ve kısaltmaları
P. Poligon Noktası R. Nivelman Noktası		B. Demir Boru T. Beton Taş C. Demir Çivi Br. Bronz (Terasta - Şerefede)
Tesis Edeni		
Tarih:		

Şekil 4.6: Röper krokisi örneği

4.2.11. Alan Hesap Çizelgesi

İmar adasının ya da parselinin, köşe noktalarının koordinat değerlerine göre hesaplanan, imar adasının ya da parselinin alanını gösteren çizelgeye alan hesap çizelgesi denir.

İMAR ALAN HESAPLARI					
NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
11645/1	432148.84	4105132.80	11645/2	432179.27	4105018.98
11645/3	432187.28	4104989.04	11645/4	432168.64	4104947.10
11645/5	432134.59	4105012.88	11645/6	432134.87	4105130.04
11645/7	432135.44	4105011.24			

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng.Alan
11645	6,1,2,3,4,5	5474.43	-0.43	5474.00
11645/1	5,6,1,2,7	3493.24	-0.24	3493.00
11645/2	3,4,7,2	1981.19	-0.19	1981.00

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
11646/1	432248.76	4105052.08	11646/2	432299.28	4105052.00
11646/3	432311.79	4104992.08	11646/4	432314.90	4104983.20
11646/5	432338.62	4104915.59	11646/6	432283.52	4104871.66
11646/7	432192.18	4104901.62	11646/8	432172.76	4104939.14
11646/9	432203.88	4105009.17	11646/10	432218.61	4105035.89
11646/11	432224.35	4105042.52	11646/12	432231.46	4105047.70
11646/13	432239.78	4105050.89	11646/14	432251.62	4104960.36

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng.Alan
11646	6,7,8,9,10,11,12,13,1,2,3,4,5	20374.45	-0.45	20374.00
11646/1	6,7,8,9,10,11,12,13,1,2,3,4,14	14819.84	+0.16	14820.00
11646/2	5,4,14,6	5554.61	+0.39	5555.00

Şekil 4.7: Alan hesap çizelgesi örneği

4.2.12. Kot ve Ölçü Hesabı Çizelgesi

Ada ve parsel noktalarının koordinatlarının ve kotlarının bulunduğu çizelgedir.

4.2.13. Teknik Rapor Tutanağı

Yapılan çalışmalarla ilgili bilgi veren rapordur.

TEKNİK RAPOR

Uçhisar beldesi 8 nu.lı parsel 13527 m² yüz ölçümünde olup 18 kişi hisselidir. Parsel kısmen yapılaşma başladığından dolayı Uçhisar Belediye Encümeninin 14.06.1999 tarih ve 64/73 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve 19. maddeleri ile 3290 sayılı kanuna ek:1. maddesine göre düzenleme kararı alınmıştır.

Düzenleme alanı Uçhisar Beldesi Çubuk Caddesi'nin 46 m kuzeyinde engebeli bir arazidir.

Düzenleme sahasına poligon bağlantısı arazide mevcut bulunan P.6313, P.6314, P.6315 ve P.6317 nu.lı poligonlardan yararlanılarak 8 adet yeni poligon noktası tesis edilerek P.6321 ile P.6326 numaraları verilmiştir.

Bölgede yapılan düzenleme sonunda D.O.P. % 40 olarak bütün hissedarlardan eşit şekilde kesinti yapılmıştır. İşlem sonunda 4 adet yeni adada 24 adet yeni parsel üretilmiş ve bu parsellerden 13 adet müstakil imar parseli 11 adet hisseli imar parseli üretilmiştir. Oluşan yeni adalara 1543 ile 1567 ada numaraları verilmiştir.

Harita ve Kadastro Müh.
Adı Soyadı\İmza
Oda Sicil nu.

4.2.14. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) Teknik Uygulama Sorumluluğu (TUS) Sözleşmesi

SEYHAN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ADANA

Adana ili, Seyhan ilçesi Kireçocağı mahallesi- pafta 7954 ada, 6 numaralı parselde bulunan Elif ÇEKİRDEKÇİ adına yapılacak olan inşaatın, TUS'luğunu üstlenmek istiyorum. Gereğini arz ederim.

ADRES: Reşatbey mah. Fuzuli cad.
Yeşilçay Apt. Kat:11 Nu.: 21
Seyhan/ADANA

Cemalettin Doğan
28.01.2008
Harita Kad. Müh.
T.C: 18363725473
İmza Bölümü

4.2.15. HKMO Sicil Belgesi

TMMOB İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI ADANA ŞUBESİ

Sayı:01.04531
04.02.2008
Konu: Sicil Durum Belgesi

STATİK PROJE MÜELLİFİ SİCİL DURUM BELGESİ

Proje Müellifi'nin

Adı Soyadı :Duygu Mersin
Oda Sicil Nu. :54125
TC Kimlik Nu. :23344251232
Bitirdiği Okul ve Yıl :FIRAT ÜNİVERSİTESİ / 1990
İş Yeri Tescil Nu. :3442
İş Yeri Adı :MERSİNLER MİM. MÜH. EML. İNŞ. TAAH. TİC. VE
SAN. LTD. ŞTİ.

İş Yeri Adresi

:ÇINARLI MAH. ZİYAPAŞA BULV. ANITTEPE APT.
NU.:83 KAT:1-4 SEYHAN/ADANA

Arsanın

Yapı Sahibi :Cansu Yeşilzeytin
İli :ADANA
İlçesi :SEYHAN
Belediyesi :SEYHAN
Mahallesi :GAZİPAŞA
Sokak :35
Pafta :
Ada :6432
Parsel :6

Projenin

Kullanım Amacı :Mesken
Blok Adedi :2
Blok Yapı Alanı :311,55 m²
Kat Adedi :2
Taşıyıcı Sistem Yapısı :Betonarme
Yapı Grubu :A Grubu
Yapı Sınıfı :III. Sınıf
Proje Niteliği :Yeni Proje
Toplam İnşaat Alanı :311,55 m²
TUS Üstlenilen Alan :0 m²
Yapı Denetim Kuruluşu /TUS :

UYGULAMA FAALİYETİ

Örnek bir TUS dosyası hazırlayınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ TUS dosyasında bulunması gereken belgeleri tespit ediniz.	➤ Belediyelerden, özel harita bürolarından öğrenebilirsiniz.
➤ TUS dosyasında bulunması gereken belgeleri sırasına göre dosyalayınız.	➤ Belgeleri zımbayla delerek dosyaya takınız.
➤ Belgelerdeki imzaları kontrol ediniz.	➤ TUS'luğu üstlenmiş olan mühendislerin imzalarını kontrol ediniz.
➤ İnşaat yapılacak alanın ada ve parsel numaralarını kontrol ediniz.	➤ Tapu belgesinden ada parsel kontrolü yapınız.
➤ Genel evrak kontrolünü yaparak dosya işlemini tamamlayınız.	➤ Belge sayfalarının eksik olup olmadığını sayarak kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. TUS dosyasında bulunması gereken belgeleri tespit ettiniz mi?		
2. TUS dosyasında bulunması gereken belgeleri sırasına göre dosyaladınız mı?		
3. Belgelerdeki imzaları kontrol ettiniz mi?		
4. İnşaat yapılacak alanın ada ve parsel numaralarını kontrol ettiniz mi?		
5. Genel evrak kontrolünü yaparak dosya işlemini tamamladınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise **D**, yanlış ise **Y** yazınız.

1. () TUS dosyasında tapu senedi fotokopisi bulunmak zorundadır.
2. () TUS dosyasında aplikasyon krokisi bulunmak zorundadır.
3. () TUS'luk taahhütnamesini herhangi bir kişi üstlenebilir.
4. () TUS dosyasında yapı yeri uygulama krokisi bulunmak zorundadır.
5. () Yapı yeri kot krokisi inşaatın yapılacağı parselin kotlarını gösteren krokidir.
6. () Yapı yeri uygulama krokisini harita mühendisleri hazırlar.
7. () İnşaat yapılacak parselin kutupsal aplikasyon hesabı ve koordinat özet çizelgesi hazırlanmak zorundadır.
8. () TUS dosyasına vaziyet planının konulmasına gerek yoktur.
9. () TUS dosyasında poligon röper krokisi konulması gereklidir.
10. () İnşaat yapılacak parsel için kot ve ölçü hesabı çizelgesi gereksizdir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki işlem basamaklarında belirtilen imar uygulamaları ile ilgili örnek çalışmalarını yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ İmar uygulamalarında gerekli olan temel kavramları sıralayınız.	➤ İmar mevzuatı, imar planı yapım yolları, plan hazırlık çalışmaları ve harita ekonomisi konularını değerlendiriniz.
➤ Arazi ve arsalarla ilgili düzenleme işlemlerini yapınız.	➤ Düzenleme hazırlık çalışmaları ve düzenleme işlerini değerlendiriniz.
➤ Yapılara ilişkin çalışmaları hazırlayınız.	➤ İmar durumu tespiti, imar durum belgesi, yapı izni belgeleri yapı yerini gösterme ve binaya kot verme işlemlerini takip ediniz.
➤ TUS dosyasında bulunması gereken belgeleri hazırlayınız.	➤ Tapu belgesinden ada parsel kontrolü yaparak dosyayı düzenleyiniz. Eksikleri kontrol ediniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. İmar uygulamalarında gerekli olan temel kavramları sıralayabildiniz mi?		
2. Arazi ve arsalarla ilgili düzenleme işlemlerini yapabildiniz mi?		
3. Yapılara ilişkin çalışmaları hazırlayabildiniz mi?		
4. TUS dosyasında bulunması gereken belgeleri hazırlayabildiniz mi?		

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

1. () Belediye meclisi belediyenin genel karar organıdır.
2. () Belediyeler mevzi imar planları yaptırmaya yetkilidir.
3. () Düzenlenen imar parsellerine, her ada için 1'den ve kuzeybatıdan başlanarak parsel numarası verilir.
4. () Düzenleme ortaklık payı en fazla % 40'a kadar alınabilir.
5. () Binayı kullanmak için alınan izin belgesine oturma izni (oturma ruhsatı) denir.
6. () Yapıların teknik sorumluluklarını mühendisler üstlenir. Yapıların teknik sorumluluklarını üstlenen mühendislere teknik uygulama sorumlusu da denir.
7. () TUS dosyasına imar durum belgesinin konulmasına gerek yoktur.
8. () TUS'luğu üstlenen mühendis tüm uygulamalardan sorumludur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ 1'İN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Doğru
3	Doğru
4	Yanlış
5	Yanlış
6	Doğru
7	Doğru
8	Doğru

ÖĞRENME FAALİYETİ 2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Doğru
3	Yanlış
4	Doğru
5	Yanlış
6	Doğru
7	Doğru
8	Doğru
9	Yanlış
10	Yanlış

ÖĞRENME FAALİYETİ 3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Yanlış
3	Yanlış
4	Yanlış
5	Doğru
6	Doğru
7	Doğru
8	Yanlış
9	Doğru
10	Doğru

ÖĞRENME FAALİYETİ 4'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Doğru
3	Yanlış
4	Doğru
5	Doğru
6	Doğru
7	Doğru
8	Yanlış
9	Doğru
10	Yanlış

MODÜL DEĞERLENDİRMEİNİN CEVAP ANAHTARI

1	Doğru
2	Doğru
3	Doğru
4	Doğru
5	Doğru
6	Doğru
7	Yanlış
8	Doğru

KAYNAKÇA

- ERKAN Hüseyin, **Kadastro Tekniği**, TMMOB Yayını, Ankara, 1991.
- SARIBIYIK Tahsin, **İmar Bilgisi ve Uygulaması**, MEB, Ankara, 2000.
- SONGU Celal, **Ölçme Bilgisi, Cilt 1–2**, İstanbul, 1981.
- YILDIZ Ferruh, **İmar Bilgisi**, Konya, 1995.