İTÜ - GEO 302
ARAZİ YÖNETİMİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

1

GEO302- Arazi Yönetimi / Land Management
http://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/11489/geo-302/
DERS NOTLARI
PROF. DR. TAHSİN YOMRALIOĞLU
ARAZİ YÖNETİMİ
V.2021-10
İTÜ GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ
www.tahsinhoca.net
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

2

GEO302 - Arazi Yönetimi

http://ninova.itu.edu.tr/tr/dersler/insaat-fakultesi/11489/geo-302/

http://tahsinhoca.net
tahsin@itu.edu.tr

Dersin kısa tanımı- Ders kapsamında; arazi yönetimine giriş sürdürülebilir arazi yönetimi, kentsel gelişme imar ve arazi yönetim ilişkileri, imar mevzuatının genel yapısı, kentsel planların uygulanması, kentsel arazi düzenlemeleri, kent-kır ilişkileri, kırsal arazilerin düzenlenmesi, toplulaştırmaya giriş ve mülkiyet düzenlemeleri ele alınacaktır.

Dersin amacı- öğrencilere temel arazi yönetim ilkeleri, kentsel ve kırsal arazi düzenlemeler ile arazi gelişim süreçleri ve bunlara ilişkin mevzuat altyapısını yorumlama, gerekli kavramsal ve teknik yöntemler becerisini aktarmaktır.

Haftalık ders programı

1) Toprak- insan- mülkiyet ilişkileri. Arazi kullanımının evrimi.
2) Arazi yönetimi tanımı, bileşenleri ve fonksiyonları. Sürdürülebilir arazi yönetimi kavramı.
3) Arazi yönetiminde arazi bilgisi gereksinimi, karar süreçleri ve arazi politikası geliştirme.
4) Kentsel arazilerin yönetimine genel bakış ve ilgili mevzuat altyapısı.
5) Kentsel alan düzenlemelerinin amacı ve temel ilkeleri.
6) Kademeli planlama çeşitleri. Çevre- nazım- imar planı geliştirme ve uygulama süreçleri.
7) Arsa arazi düzenlemelerine giriş ve mevzuat altyapısı.
8) Türkiye ve Dünya'da arsa arazi düzenlemeleri.
9) İmar mevzuatı: Arsa-arazi düzenlemesi ile imar uygulamaları.
10) Kırsal arazilerin yönetimine genel bakış ve ilgili mevzuat altyapısı.
11) Arazi toplulaştırmasının tanımı, amaçları ve araçları.
12) Arazi toplulaştırmasında planlama ve uygulama, kamusal yapıların planlaması.
13) Kıyıda mülkiyet yönetimi ve arazi kullanımı. Kıyı-plan ilişkileri, kıyı kenar çizgisi tespiti.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

3

GEO302 - Arazi Yönetimi

Ders içeriği

1) İnsan-toprak ilişkisi ve mülkiyet
2) Arazinin önemi ve kalkınmadaki rolü
3) Arazi yönetimine giriş
4) Dünya'da arazi yönetimine bakış…
5) Türkiye'de arazi yönetimi…
6) Türkiye'de arazi yönetim uygulamaları, kent ve planlama süreçleri…
7) İmar planı uygulama yöntemleri
   7.4 Kentsel dönüşüm
8) Kırsal arazilerin yönetimi
9) Kıyısal alanların yönetimi
10) Taşınmazların değerlendirilmesi
11) Arazi yönetimi için bilgi sistemleri

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

4

Bölüm: I
İNSAN-TOPRAK
İLİŞKİSİ ve MÜLKİYET
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

5

İNSAN – TOPRAK ilişkisi…
LAND RIGHTS
HUMAN RIGHTS
Arazi, insan faaliyetlerinin temel mekânıdır. Bu nedenle insanoğlu var olduğu günden itibaren araziyle hep ilişki içinde olmuştur...
Yaşam boyu gelişmelerin etkisiyle dinamik bir yapıya sahip olan insan-toprak ilişkisi, tarihin farklı dönemlerinde farklı şekillerde hep sürdürülmüş ve sürdürülmektedir....
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

6

İnsan-Toprak İlişkisi…

Dünyadaki ilk cinayet toprak ve mülkiyet adına işlenmiştir…!

- Musa'nın (Tevrat) birinci kitabının dördüncü bölümü bu masalı şöyle anlatır: **Kentliyi temsil eden Kabil zengindi ve geniş arazileri vardı. Ama daha çok zengin olmaktan, dolayısıyla toprak sahibi olması gerektiğinden bahsediyordu. Sınırları, Habil'in kırsaldaki arazisine dayanmıştı. Bu noktada mülkiyet ve sınır çatışması başladı. Ve nihayetinde bu çatışma, Kabil'in Habil'i öldürmesi ile sonuçlanmıştır...**

Kabil'in Habil'i ölüme götürüşü, **James Tissot'un tablosu.**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

7

Mülkiyet Hakkı…

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi :

Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun 10 Aralık 1948 tarih ve 217 A (III) sayılı kararı ile benimsenmiş ve ilan edilmiştir.

Madde 17 :
a) Herkes, tek başına ya da başkalarıyla birlikte, mal ve mülk sahibi olma hakkına sahiptir.
b) Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden mahrum edilemez.

XII. Mülkiyet hakkı
MADDE 35.– Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

8

Özel Mülkiyet Anlayışı…

Özel mülkiyet, üretim araçlarının kişilere ait olması anlamına gelir. Başka bir anlatımla bir şahsın elinde bulundurduğu malın kendisi ve menfaati ile ona ait olması, malın başka birisi ile ilişiğinin bulunmamasını ifade eder.

Günümüzde özel mülkiyet yasalarla sınırlandırılmış bir haktır, eski dönemlere kıyasla mutlakıyet içermez.

- ***Mülkiyet bireyler için özgürlük alanıdır…***
- ***Mülkiyetin olmadığı yerde adalet de olmaz…***
- ***Devletin rolü özel mülkiyeti korumaktır…***
- ***Özel mülkiyet ekonomik gelişme için gereklidir…***
- ***Mülk sahibi olanların yanında mülki olmayanlara da fayda sağlanır…***

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

9

Kamu Yararı ve Mülkiyet İlişkisi…

Kamu yararı (*common good of public /l'interet general*) 1789 Fransız Devriminden sonra ortak iyilik (*common good*) kavramının yerini almıştır. İngiltere'de "*public interest*" olarak yer bulmuş bir kavramdır. Türk Anayasa Mahkemesi, ***kamu yararını***, "***kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak***" olarak tanımlamıştır. Kamu yararı kavramının anayasal yargıda ve akademik ortamda ***kamu menfaati*** olarak kullanılması yaygındır.

Kamu yararı, kamu hizmeti ile somutlaşabilen bir kavramdır.

Kamu hizmeti; "Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından veya bunların nezaret ve kontrolleri altında umumi ve kolektif ihtiyaçları karşılamak ve tatmin etmek, amme menfaatini sağlamak için icra edilen ve umuma arz edilmiş bulunan devamlı ve muntazam faaliyetler" olarak tanımlamıştır.

Kamu yararı birey ve topluluk menfaatleri yarışmasında tercih edilen üst yarardır. Esasen, kamu yararı bir nevi topluluk, toplum ve devlet lehine bireysel haklardan vaz geçmedir…

Kamu yararı, temelde kişiye ilişkin değil, kişilerin bir arada yaşayarak oluşturdukları toplumun varlığını sürdürmesine ilişkin bir çıkardır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

10

Mülkiyetin Bileşenleri…
SAHİPLİLİK Rights
Mülkiyet hakkı, hak sahibine eşya üzerinde hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir haktır…
Mülkiyette "3S | 3R" kuralı
MÜLKİYET
Land Tenure
SORUMLULUK
Responsibility
SINIRLAMALAR
Restrictions
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

11

Bölüm: 2
ARAZİ'NİN ÖNEMİ ve KALKINMADAKİ ROLÜ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

12

LAND?
ARAZİ
"Arazi (Land)" terimi, birçok anlam taşıyan bir terimdir. Fiziksel coğrafyacılar için, jeolojik ve jeomorfolojik işlemlerin bir ürünü olan bir yeryüzü parçasıdır. Ekonomistler için, ekonomik üretim ve gelişmeyi sağlamak için işletilen veya korunan bir kaynaktır. Avukatlar için, kavramsal olarak dünyanın merkezinden gökyüzünün sonsuzluğuna doğru uzanan ve onunla ne yapılabileceğini belirleyen değişik haklar söz konusu olan bir hacimsel bir alandır. Birçok kimse için, basitçe, arazi kullanımının birçok farklı şekillerinin yansıtıldığı, insan aktiviteleri için bir alandır.
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

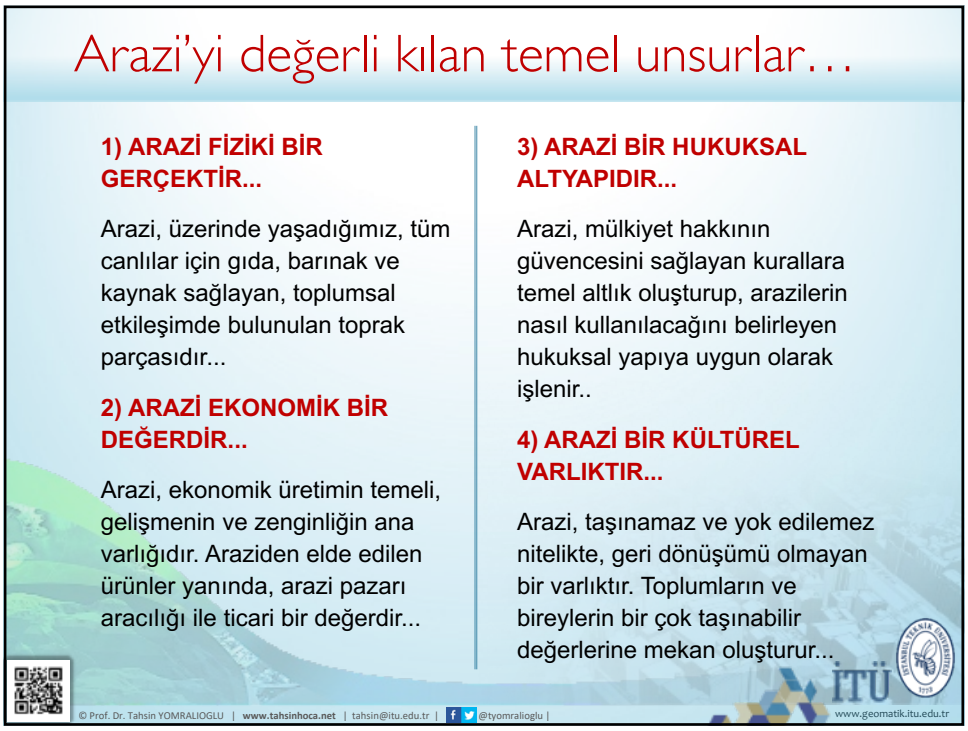
13

Arazi kullanımında evrim…
Arazi geri dönüşümü olmayan, tüketilebilir, sonlu bir kaynaktır
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

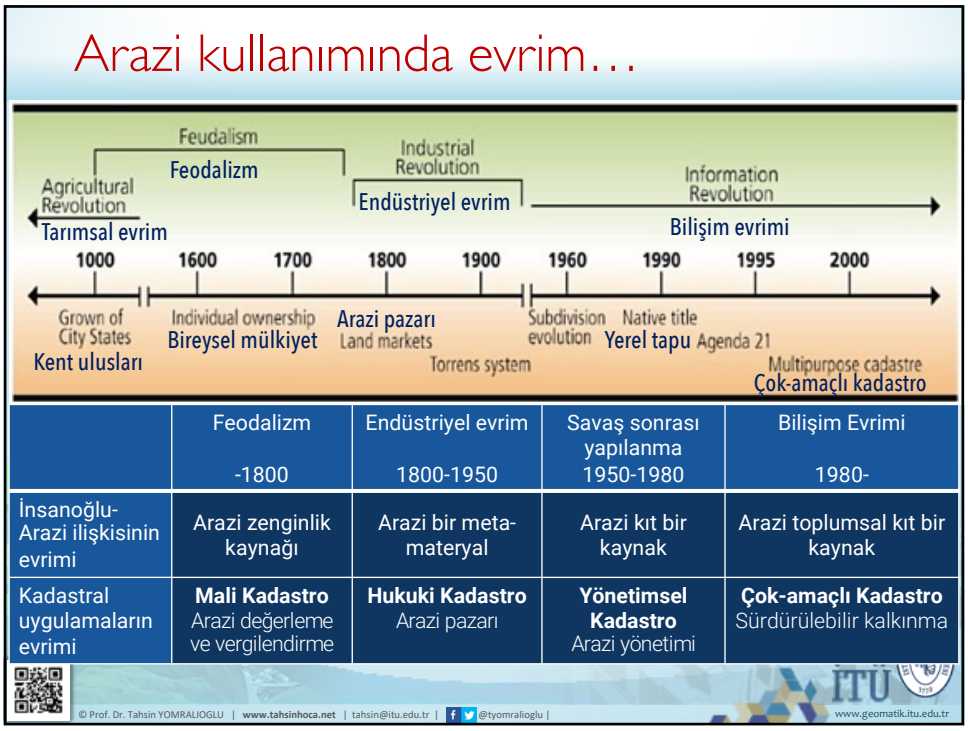
14

Arazi kullanımında evrim…
TARIM
SANAYİ
BİLGİ
Arazi geri dönüşümü olmayan, tüketilebilir, sonlu bir kaynaktır...
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

15


Arazi'yi değerli kılan temel unsurlar…
1) ARAZİ FİZİKİ BİR GERÇEKTİR...
Arazi, üzerinde yaşadığımız, tüm canlılar için gıda, barınak ve kaynak sağlayan, toplumsal etkileşimde bulunulan toprak parçasıdır...
2) ARAZİ EKONOMİK BİR DEĞERDİR...
Arazi, ekonomik üretimin temeli, gelişmenin ve zenginliğin ana varlığıdır. Araziden elde edilen ürünler yanında, arazi pazarı aracılığı ile ticari bir değerdir...
3) ARAZİ BİR HUKUKSAL ALTYAPIDIR...
Arazi, mülkiyet hakkının güvencesini sağlayan kurallara temel altlık oluşturup, arazilerin nasıl kullanılacağını belirleyen hukuksal yapıya uygun olarak işlenir..
4) ARAZİ BİR KÜLTÜREL VARLIKTIR...
Arazi, taşınamaz ve yok edilemez nitelikte, geri dönüşümü olmayan bir varlıktır. Toplumların ve bireylerin bir çok taşınabilir değerlerine mekan oluşturur...
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

16



	Feodalizm -1800	Endüstriyel evrim 1800-1950	Savaş sonrası yapılanma 1950-1980	Bilişim Evrimi 1980-
İnsanoğlu-Arazi ilişkisinin evrimi	Arazi zenginlik kaynağı	Arazi bir meta-materyal	Arazi kıt bir kaynak	Arazi toplumsal kıt bir kaynak
Kadastral uygulamaların evrimi	**Mali Kadastro** Arazi değerleme ve vergilendirme	**Hukuki Kadastro** Arazi pazarı	**Yönetimsel Kadastro** Arazi yönetimi	**Çok-amaçlı Kadastro** Sürdürülebilir kalkınma

17

18

Sürdürülebilir kalkınma…

Yönlendirici Unsurlar…

- **Kentleşme…**
- **Küreselleşme…**
- **Planlama Süreçleri…**
- **Bilgi Teknolojisi…**
- **Çevresel Yönetim…**

….

1992, GÜNDEM 21, Rio, Brezilya
178 ülkenin katılımı ile,
"BM Çevre ve Kalkınma Konferansı"
"**Yeryüzü Zirvesi**" düzenlenmiştir...

2002, Johannesburg, Güney Afrika
"**Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi**"nde "Rio Prensipleri" güçlü bir şekilde yeniden kabul edilmiştir...

Sürdürülebilir kalkınma; ekonomik, sosyal ve çevresel önceliklerin kesişimidir…

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

19

Sürdürülebilir kalkınma…

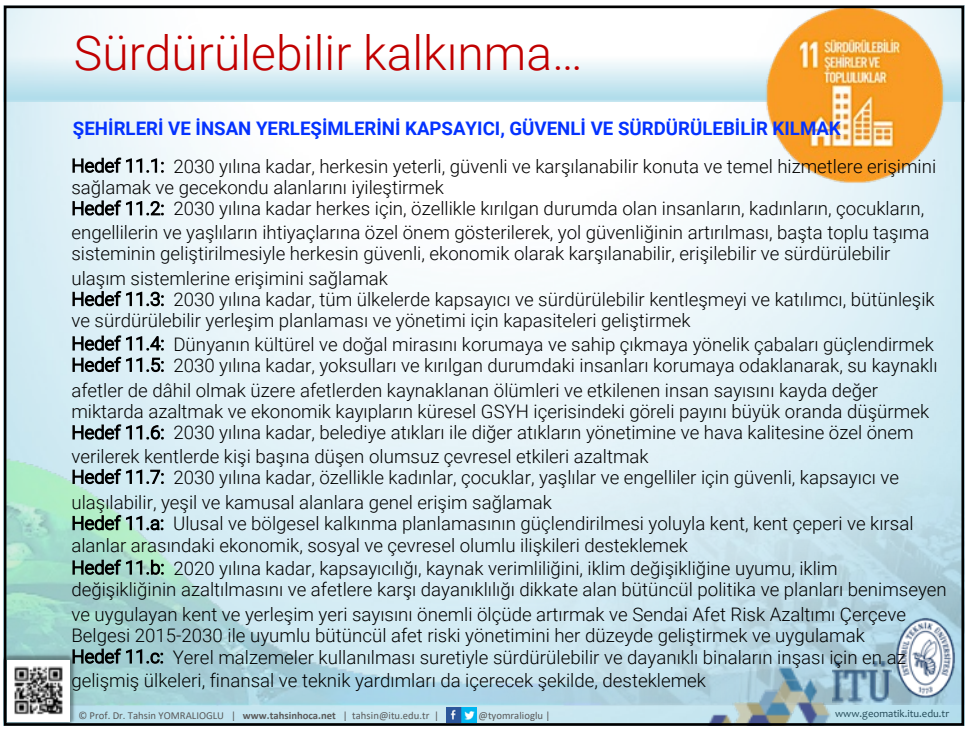
Gelecek kuşakların ihtiyaçlarını karşılayabilme olanağından ödün vermeksizin günümüz kuşaklarının ihtiyaçlarını karşılayabilecek bir kalkınma modeli olan "sürdürülebilir kalkınma", 20. yüzyıl sonlarına doğru dünya gündemine girmiş ve 1990'lı yıllarda imzalanan uluslararası antlaşmalarla küresel bir uygulama planı haline gelmiştir. Sürdürülebilir kalkınma anlayışı, ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişme hedeflerinde ortak paydayı "sürdürülebilirlik" olarak belirlemektedir. Geleceği de sahiplenen bu ortak hedef, herkesin temel ihtiyaçları ile daha iyi bir hayata ilişkin beklentilerinin karşılanmasına imkân vermeye yöneliktir. Çevre ile sosyoekonomik gelişme arasındaki ilişkileri iyi kurgulanmamış bir kalkınma stratejisinin uygulanması, şu anki ihtiyaçları karşılayabilir ancak insanların gelecekteki temel ihtiyaçlarının karşılanmasını tehlikeye sokabilir. Çünkü büyümenin hangi sınırdan sonra çevresel felaketlere yol açacağı kesin değildir ve çevresel bozulma çoğu zaman geri döndürülemez niteliktedir. Bu nedenle, ekonomik ve sosyal yapı ile çevre etkileşiminin bütüncül bir şekilde değerlendirilerek bugünkü ve gelecekteki nesillerin kalkınmanın getirdiği fırsatlardan hakkaniyetli bir şekilde yararlanmasının sağlanması, sürdürülebilir kalkınmanın temel felsefesini oluşturmaktadır. Geçmiş deneyimler bu yaklaşımın önemini daha iyi vurgulamaktadır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

20

Sürdürülebilir kalkınma...
SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA HEDEFLERİ
BM-UNDP tarafından Ocak 2016'da yürürlüğe girmiştir. 17 başlıkta toplanan sürdürülebilir kalkınma hedefleri 15 yıllık bir eylem planı sunmaktadır.
1 YOKSULLUĞA SON
2 AÇLIĞA SON
3 SAĞLIKLI BİREYLER
4 NİTELİKLİ EĞİTİM
5 TOPLUMSAL CİNSİYET EŞİTLİĞİ
6 TEMİZ SU VE SIHHİ KOŞULLAR
7 ERİŞİLEBİLİR VE TEMİZ ENERJİ
8 İNSANA YAKIŞIR İŞ VE EKONOMİK BÜYÜME
9 SANAYİ, YENİLİKÇİLİK VE ALTYAPI
10 EŞİTSİZLİKLERİN AZALTILMASI
11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİR VE YAŞAM ALANLARI
12 SORUMLU TÜKETİM VE ÜRETİM
13 İKLİM EYLEMİ
14 SUDAKİ YAŞAM
15 KARASAL YAŞAM
16 BARIŞ, ADALET VE GÜÇLÜ KURUMLAR
17 HEDEFLER İÇİN ORTAKLIKLAR
Sürdürülebilir Kalkınma İçin KÜRESEL HEDEFLER
http://www.surdurulebilirkalkinma.gov.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

21


Sürdürülebilir kalkınma...
11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER VE TOPLULUKLAR
ŞEHİRLERİ VE İNSAN YERLEŞİMLERİNİ KAPSAYICI, GÜVENLİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KILMAK:
Hedef 11.1: 2030 yılına kadar, herkesin yeterli, güvenli ve karşılanabilir konuta ve temel hizmetlere erişimini sağlamak ve gecekondu alanlarını iyileştirmek
Hedef 11.2: 2030 yılına kadar herkes için, özellikle kırılgan durumda olan insanların, kadınların, çocukların, engellilerin ve yaşlıların ihtiyaçlarına özel önem gösterilerek, yol güvenliğinin artırılması, başta toplu taşıma sisteminin geliştirilmesiyle herkesin güvenli, ekonomik olarak karşılanabilir, erişilebilir ve sürdürülebilir ulaşım sistemlerine erişimini sağlamak
Hedef 11.3: 2030 yılına kadar, tüm ülkelerde kapsayıcı ve sürdürülebilir kentleşmeyi ve katılımcı, bütünleşik ve sürdürülebilir yerleşim planlaması ve yönetimi için kapasiteleri geliştirmek
Hedef 11.4: Dünyanın kültürel ve doğal mirasını korumaya ve sahip çıkmaya yönelik çabaları güçlendirmek
Hedef 11.5: 2030 yılına kadar, yoksulları ve kırılgan durumdaki insanları korumaya odaklanarak, su kaynaklı afetler de dâhil olmak üzere afetlerden kaynaklanan ölümleri ve etkilenen insan sayısını kayda değer miktarda azaltmak ve ekonomik kayıpların küresel GSYH içerisindeki göreli payını büyük oranda düşürmek
Hedef 11.6: 2030 yılına kadar, belediye atıkları ile diğer atıkların yönetimine ve hava kalitesine özel önem verilerek kentlerde kişi başına düşen olumsuz çevresel etkileri azaltmak
Hedef 11.7: 2030 yılına kadar, özellikle kadınlar, çocuklar, yaşlılar ve engelliler için güvenli, kapsayıcı ve ulaşılabilir, yeşil ve kamusal alanlara genel erişim sağlamak
Hedef 11.a: Ulusal ve bölgesel kalkınma planlamasının güçlendirilmesi yoluyla kent, kent çeperi ve kırsal alanlar arasındaki ekonomik, sosyal ve çevresel olumlu ilişkileri desteklemek
Hedef 11.b: 2020 yılına kadar, kapsayıcılığı, kaynak verimliliğini, iklim değişikliğine uyumu, iklim değişikliğinin azaltılmasını ve afetlere karşı dayanıklılığı dikkate alan bütüncül politika ve planları benimseyen ve uygulayan kent ve yerleşim yeri sayısını önemli ölçüde artırmak ve Sendai Afet Risk Azaltımı Çerçeve Belgesi 2015-2030 ile uyumlu bütüncül afet riski yönetimini her düzeyde geliştirmek ve uygulamak
Hedef 11.c: Yerel malzemeler kullanılması suretiyle sürdürülebilir ve dayanıklı binaların inşası için en az gelişmiş ülkeleri, finansal ve teknik yardımları da içerecek şekilde, desteklemek
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

22

Sustainable development…

MAKING CITIES AND HUMAN SETTLEMENTS INCLUSIVE, SAFE AND SUSTAINABLE

11 SÜRDÜRÜLEBİLİR ŞEHİRLER VE TOPLULUKLAR

Gelecek İhtiyaçlar;

Konumsal Veriler ile Sürdürülebilir Kalkınma Hedefler Arasındaki İlişki

KÜRESEL HEDEFLER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Adres Bilgileri				+		+	+		+		+						
Binalar	+		+	+		+	+		+		+	+	+				
Yüksektik	+	+	+			+	+				+		+	+	+		
Fonksiyonel Alanlar	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Coğrafik İsimler	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Jeoloji ve Toprak		+	+			+	+	+	+		+	+	+	+	+		
Arazi Örtüsü/Kullanımı	+	+	+		+	+	+	+	+		+	+	+	+	+		
Kadastro	+	+		+				+			+						
Ortofoto		+				+			+		+			+	+		
Altyapı			+	+		+	+		+		+						
Nüfus Dağılımı	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Ulaşım Ağları		+	+					+	+		+						
Su		+	+			+	+		+		+	+	+	+	+		
Jeodezik Altyapı		+				+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	

Arazi ile insanlar arasındaki ilişkiler ve Konumsal Veri Altyapılarına ait olan (NSDI) konumsal veri temaları doğrudan ve dolaylı olarak tüm Sürdürülebilir kalkınma hedefleri ile kesişmektedir

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

23

Arazi politikası (Land Policy)…

Arazi Politikası "Arazi ve araziden elde edilecek faydaların nasıl tahsis edileceğini belirleyen, karmaşık sosyo-ekonomik ve yasal düzenlemelerdir."

Diğer bir ifade ile **Arazi Politikası** "Kamu otoritelerinin araziyle ilgili faaliyetlerinin tamamını kapsayan bir politika olup, özel arazi sahipliğinin dağılımı bağlamında arazi sahipliği ve araziden elde edilen gelirin sosyal olarak adaletli dağıtımı yanında, konumsal planlama prensipleri ve amaçları bağlamında arazinin optimum kullanımıyla ilgili gerçekleştirilen bilinçli aksiyondur."

Sürdürülebilir kalkınma için, geliştirilecek olan arazi politikalarının etkinliğiyle ilgili sorulabilecek sorular şu şekilde sıralanmıştır:

- *Arazi politikalarının oluşturulmasından hangi bakanlıklar sorumludur?*
- *Hangi idari birimler arazi politikalarının uygulanmasıyla ilgilidir?*
- *Mevcut politikalar nelerdir ve bunlar uygulanmakta mıdır?*
- *Arazi politikalarının uygulanması ve sonuçlarının izlenmesi ile ilgili hangi mekanizmalar mevcuttur?*
- *Kentsel ve kırsal politikalar bütünleşik bir yapıya sahip midir?*
- *Arazi sahipliğinin kaydedilmesinden ve arazi kullanım haklarının kaydedilmesi ve kontrolünden hangi bakanlık-idare sorumludur?*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

24

Bölüm: 3
ARAZİ YÖNETİMİNE GİRİŞ...
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

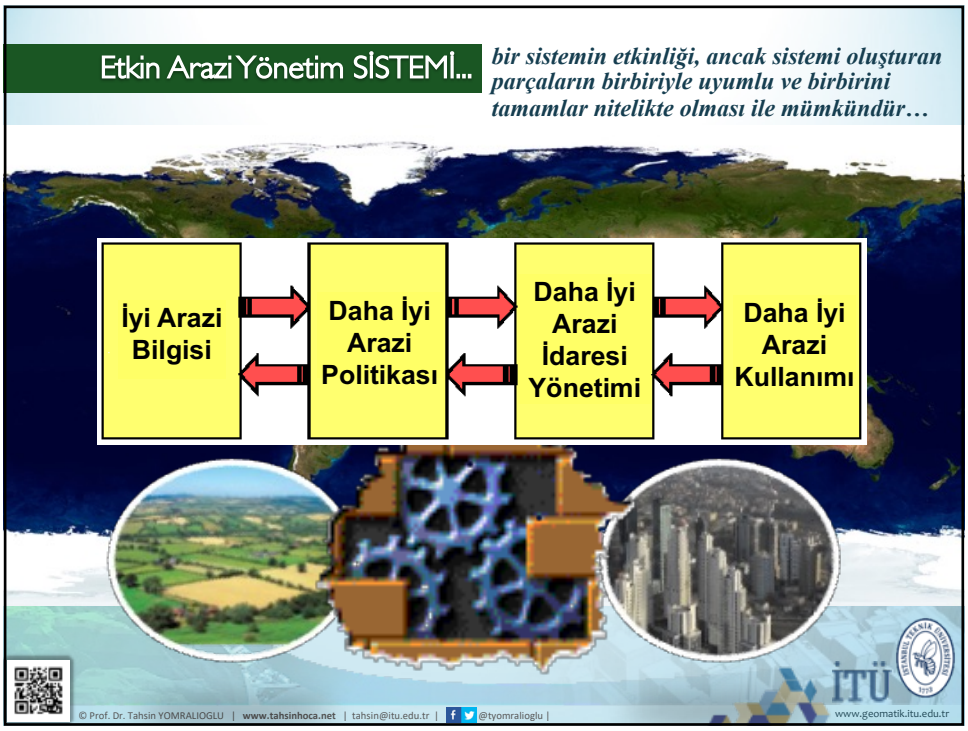
25

LAND
MANAGEMENT
ARAZİ
YÖNETİMİ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

26

Arazi yönetimi ?
MARJİNAL ARAZİLER
DOĞAL KAYNAKLAR
"arazi kaynaklarının kullanım ve gelişimini etkin bir şekilde yönetmek..."
ARAZİ YÖNETİMİ
Land Management
KIRSAL ARAZİLER
KENTSEL ARAZİLER
UNECE
WB
FIG
UNEP
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr
İTÜ

27


Etkin Arazi Yönetim SİSTEMİ...
bir sistemin etkinliği, ancak sistemi oluşturan parçaların birbiriyle uyumlu ve birbirini tamamlar nitelikte olması ile mümkündür…
İyi Arazi Bilgisi
Daha İyi Arazi Politikası
Daha İyi Arazi İdaresi Yönetimi
Daha İyi Arazi Kullanımı
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr
İTÜ

28

29

Duwarmish Kızılderililerinin Reisi Seattle'in ABD Başkanı Franklin Pierce'e Yazdığı Mektubu - (1854)

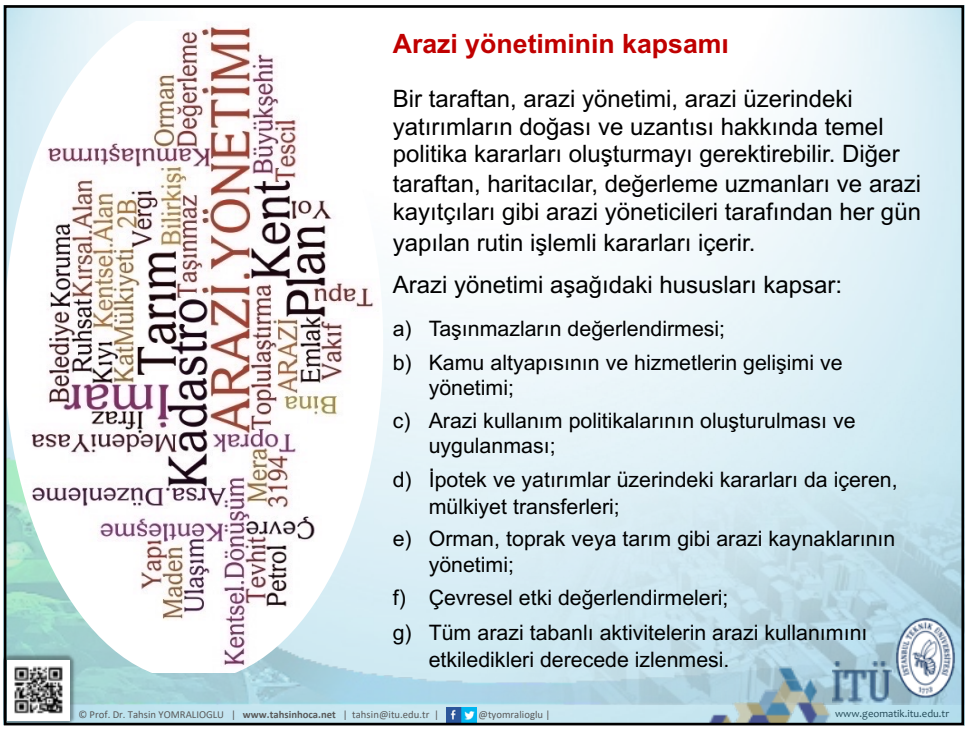
- Yüzyıllardır halkımın üzerine merhamet gözyaşları döken şu sonsuz gökyüzü bir gün değişebilir. Bugün açık gözüken gökyüzü yarın bulutlarla kaplanabilir. Sözlerim, asla yer değiştirmeyen yıldızlar gibidir. Şef Seattle her ne söylerse Washington'daki büyük Şef ona, güneşin ya da mevsimlerin dönüşüne inandığı ölçüde inanabilir. Washington'daki Büyük Şef bize dostluk ve iyilik dilekleriyle birlikte bizden topraklarımızı satın almak istediğini bildirmiş. Onun, bizim arkadaşlığımıza çok fazla ihtiyacı olmadığının farkındayız. Merak ediyoruz ki gökyüzünü ve toprağın sıcaklığını nasıl satın alabilir ya da satabilirsiniz? Bunu anlamak bizler için çok güç. Bir zamanlar insanlarımız bu topraklara tıpkı rüzgarda kıvrımlanan deniz dalgalarının kabuklu kum yüzeyleri kapladığı gibi yayılmışlardı. Çok uzun zaman geçti ve o büyük kabileler artık hüzünlü bir anı oldu.
- Bu toprakların her parçası halkım için kutsaldır. Çam ağaçlarının parıldayan iğneleri, vızıldayan böcekler, beyaz kumsallı sahiller, karanlık ormanlar ve sabahları çayırları örten buğu; halkımın anılarının ve geçirdiği yüzlerce yıllık deneylerin bir parçasıdır. Ormandaki ağaçların damarlarında dolaşan su, atalarımızın anılarını taşır; biz buna inanırız. Beyaz adamın ölüleri yıldızlar arasında yürümeye gittiklerinde, doğdukları ülkeyi unuturlar. Bizim ölülerimiz bu güzel dünyayı asla unutmazlar. Çünkü o Kızılderili'nin anasıdır. Biz dünyanın parçasıyız ve o da bizim parçamız. Güzel kokan çiçekler bizim kız kardeşlerimizdir; geyik, at, büyük kartal, bunlarsa bizim erkek kardeşlerimiz, kayalık tepeler, çayırlardaki ıslaklık, tayın vücut ısısı ve adam, hepsi aynı aileye aittir.
- Büyük Beyaz Reis bize rahat yaşayacağımız bir yerin ayrılacağını, bize babalık edeceğini, biz Kızılderililerin ise onun çocuktan olacağımızı söylüyor. Toprağımızı alma teklifini düşüneceğiz, ama bu kolay olmayacak. Çünkü bu toprak bizim için kutsaldır. Dereler ve nehirlerden akan, parıldayan sular, sadece su değil atalarımızın kanlarıdır. Eğer size toprak satarsak, onun kutsal olduğunu hatırlamalısınız ve çocuklarınıza da onun kutsal olduğunu öğretmelisiniz. Göllerin berrak suyundaki her hayali yansıma, halkımın yaşamından anılar ve olaylar anlatır. Suyun mırıltısı babamın babasının sesidir. Nehirler erkek kardeşlerimizdir, susuzluğumuzu giderirler, nehirler kanolarımızı taşırlar ve çocuklarımızı beslerler. Eğer size toprağımızı satarsak hatırlamalısınız ve çocuklarınıza öğretmelisiniz ki nehirler bizim kardeşlerimizdir ve sizin de bundan dolayı nehirlere herhangi bir kardeşe göstereceğiniz sevgiyi göstermelisiniz.

Biliyorum, beyaz adam bizim gibi düşünmez. Beyazlar için bir parça toprağın diğerinden farkı yoktur. Beyaz adam topraktan istediğini almaya bakar ve sonra yoluna devam eder. Çünkü toprak beyaz adamın dostu değil, düşmanıdır. Beyaz adam topraktan istediğini alınca başka serüvenlere atılır. Beyaz adam annesi olan toprağa ve kardeşi olan gökyüzüne, alıp satılacak, işlenecek, yağmalanacak bir şey gözüyle bakar. O'nun bu ihtirasıdır ki toprakları çölleştirecek ve her şeyi yok edecektir. Beyaz adamın kurduğu kentleri de anlayamayız biz Kızılderililer. Bu kentlerde huzur ve barış yoktur. Baharda yaprakların açılışını ya da böceklerin kanat vuruşlarını duyacak yer yoktur. Belki bir vahşi olduğum için anlayamıyorum ama benim ve halkım için önemli olan şeyler oldukça başka. İnsan bir su birikintisinin etrafına toplanmış kurbağaların, ağaçlardaki kuşların ve doğanın seslerini duymadıkça yaşamın ne değeri olur? Bir kızıl deriliyim ve anlamıyorum. Biz Kızılderililer, bir su birikintisinin yüzünü yalayan rüzgarın sesini ve kokusunu severiz. Hava önemlidir bizim için. Ağaçlar, hayvanlar ve insanlar aynı havayı koklar. Beyaz adam için bunun da önemi yoktur. Ancak size bu toprakları satacak olursak havanın temizliğine önem vermeyi de öğrenmeniz gerekir. Çocuklarınıza havanın kutsal olduğunu öğretmeniz gerekir. Hem nasıl kutsal olmasın ki hava? Atalarımız doğduktan gün ilk nefeslerini onun sayesinde almışlardır. Ölmeden önce son nefeslerini de gene bu havadan almazlar mı?

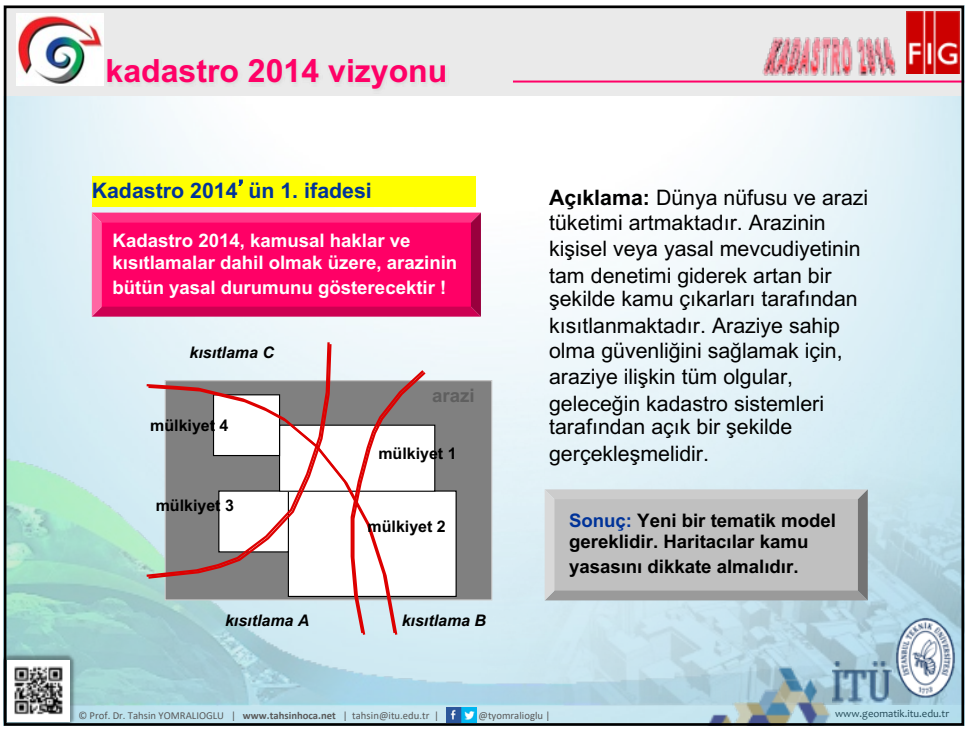
Toprak satmamız için yaptığınız öneriyi inceleyeceğiz. Eğer önerinizi kabul edecek olursak, bizim de bir koşulumuz var; beyaz adam bu topraklar üzerinde yaşayan bütün canlılara saygı gösterecek. Ben bir vahşiyim ve başka türlü düşünemiyorum. "Yaylalarda cesetleri kokan binlerce buffalo gördüm. Beyaz adam trenle geçerken vurup öldürüyor bu hayvanları sadece eğlenmek için. Dumanlar püskürten bu demir atın bir buffalodan daha değerli olduğuna aklım ermiyor. Biz sadece yaşayabilmek için avlarız buffaloları. Bütün hayvanları öldürecek olursanız nasıl yaşayabilirsiniz? Canlıların yok edildiği bir dünyada insan ruhu yalnızlık duygusundan ölmez mi? Unutmayın bugün diğer canlıların başına gelen yarın insanın başına gelir. Çünkü bütün hepsinin arasında bir bağ vardır. Şu gerçeği iyi biliyoruz: Toprak insana değil, insan toprağa aittir. Ve bu dünyadaki her şey, bir ailenin fertlerini birbirine bağlayan kan gibi ortaktır ve birbirine bağlıdır. Bu nedenle de dünyanın başına gelen her felaket insanoğlunun da başına gelmiş sayılır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

30


Arazi yönetiminin kapsamı
Bir taraftan, arazi yönetimi, arazi üzerindeki yatırımların doğası ve uzantısı hakkında temel politika kararları oluşturmayı gerektirebilir. Diğer taraftan, haritacılar, değerleme uzmanları ve arazi kayıtçıları gibi arazi yöneticileri tarafından her gün yapılan rutin işlemli kararları içerir.
Arazi yönetimi aşağıdaki hususları kapsar:
a) Taşınmazların değerlendirmesi;
b) Kamu altyapısının ve hizmetlerin gelişimi ve yönetimi;
c) Arazi kullanım politikalarının oluşturulması ve uygulanması;
d) İpotek ve yatırımlar üzerindeki kararları da içeren, mülkiyet transferleri;
e) Orman, toprak veya tarım gibi arazi kaynaklarının yönetimi;
f) Çevresel etki değerlendirmeleri;
g) Tüm arazi tabanlı aktivitelerin arazi kullanımını etkiledikleri derecede izlenmesi.
ARAZİ YÖNETİMİ
Kadastro
Tarım
Kent
Plan
İmar
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

31


kadastro 2014 vizyonu
Kadastro 2014'ün 1. ifadesi
Kadastro 2014, kamusal haklar ve kısıtlamalar dahil olmak üzere, arazinin bütün yasal durumunu gösterecektir !
kısıtlama C
arazi
mülkiyet 4
mülkiyet 1
mülkiyet 3
mülkiyet 2
kısıtlama A
kısıtlama B
Açıklama: Dünya nüfusu ve arazi tüketimi artmaktadır. Arazinin kişisel veya yasal mevcudiyetinin tam denetimi giderek artan bir şekilde kamu çıkarları tarafından kısıtlanmaktadır. Araziye sahip olma güvenliğini sağlamak için, araziye ilişkin tüm olgular, geleceğin kadastro sistemleri tarafından açık bir şekilde gerçekleşmelidir.
Sonuç: Yeni bir tematik model gereklidir. Haritacılar kamu yasasını dikkate almalıdır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

32

kadastro 2014 vizyonu

ARAZİ NESNESİ ?

Arazi nesnesi (*land object*), sınırları içinde aynı homojen duruma sahip olan arazinin bir parçasıdır. Bu durumlar normal olarak yasa tarafından belirlenir.

Eğer yeryüzündeki belirli bir alan veya noktaya bağlı olarak doğal olgular, haklar veya kısıtlamalar bir kanunla tanımlanmış ise, bir arazi nesnesi tanımlanmış olur. Yasal arazi nesnelerinin örnekleri şunlardır;

- özel mülkiyet parselleri,
- geleneksel hakların mevcut olduğu alanlar,
- ülkeler, devletler, eyaletler ve belediyeler gibi idari birimler,
- su ve doğanın korunması, gürültü ve kirlilikten korunmak için bölgelemeler,
- arazi kullanım bölgelemeleri,
- doğal kaynakların kullanımına ruhsat verilen alanlar,

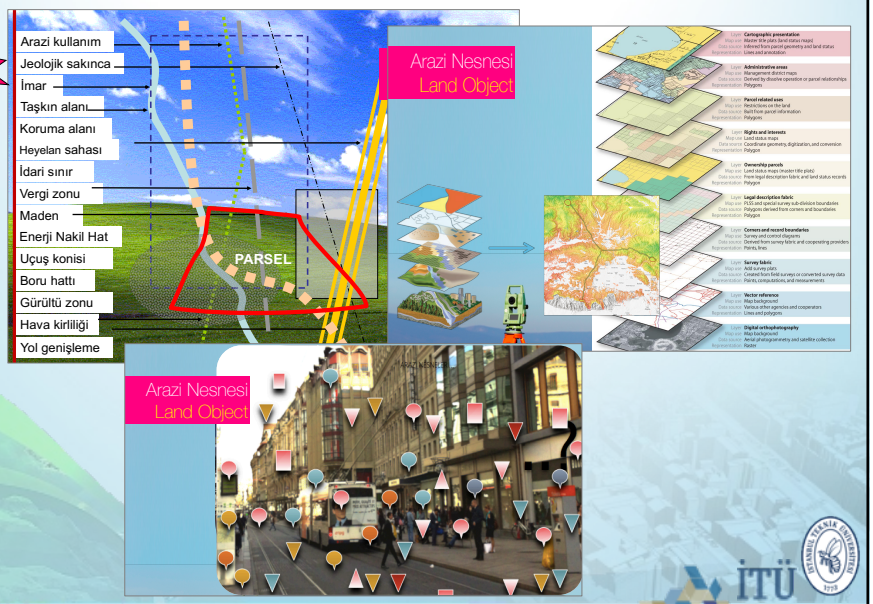
Eğer bir arazi parçası, eşsiz şekilde doğal veya yapay koşullar altında olup yasal çerçeve içinde tanımlanmamış ise, bu durumdaki alanlar bir **fiziksel arazi nesnesi** olarak adlandırılabilir. Fiziksel arazi nesnesi; kaya, su, ağaç, bir cadde, bir ev veya diğer yasal olmayan özelliklere sahip alanlar tarafından kaplanmış, arazinin bir parçası olabilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

33

kadastro 2014 vizyonu

ARAZİ NESNESİ ?



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

34

Arazi yönetiminde işlem adımları…

Yönetimin her çeşidinde olduğu gibi, arazi yönetimi, amaçların tanımlanmasını ve sıraya koyulmasını, başarı için alternatif yöntemlerin belirlenmesini ve her bir alternatifin sonuçlarının araştırılmasını gerektirir. Teoride, arazi yönetimindeki adımlar, şunları içermelidir:

a) *Nerelerde karar alınması ve faaliyet yapılması gerektiğinin belirlenmesi için, **ilgili çevre hakkındaki bilgilerin toplandığı** bir izleme adımı (örneğin, uzaktan algılama tekniklerinin kullanılarak atıl durumdaki arazilerin belirlenmesi);*

b) *Alternatif faaliyetlere yönelmeye imkân tanıyan modellerin oluşturulduğu **bir planlama adımı**;*

c) *Belirli bir faaliyetin seçildiği ve izlendiği **bir politika belirleme adımı**;*

d) *Seçilmiş olan faaliyetin uygulandığı **bir operasyonlar adımı** (örneğin, yeni bir otobanın inşasında veya bazı arazi reform programlarının gerçekleştirilmesinde);*

e) *İşlemlerin sonuçlarının gözden geçirildiği, ekstra **bir izleme adımı**. Ancak, bu son adım, sıkça ihmal edilmektedir.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

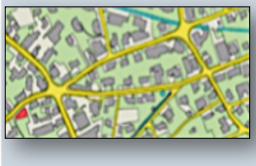
35

Arazi geliştirmede hiyerarşik yapı…

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

36

Arazi geliştirme sürecindeki görevler …

Görevler	Arazi ile ilgili faaliyetler	Araçlar / Yöntemler
Strateji • Vizyon ve hedefler	**Arazi Politikası**	• Politik faaliyetler • Strateji-Eylem raporları
Yönetim • Politikanın uygulanmasına yönelik tedbirler ve projeler	**Arazi Yönetimi** 	• Arazi kullanım planlaması • Arazi toplulaştırma • Arsa-Arazi düzenlemesi • Peyzaj geliştirme • Kentsel dönüşümü
İdare / Dokümantasyon • Mekansal bilgilerin işlenmesi, veri analizi, veri görselleştirme • Kadastro operasyonları, veri modelleme, veri toplama, veri bakımı, veri dağıtımı	**Arazi İdaresi ve Kadastro** 	• İzleme • Navigasyon • Coğrafi bilgi • Arazi kaydı, tapulama • Haritacılık • Ölçme • Jeodezi

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

37

Sürdürülebilir Arazi Gelişimi

Arazi İdaresinin Fonksiyonları

Etkin taşınmaz pazarı

Etkin taşınmaz yönetimi

ARAZİ MÜLKİYETİ
Tapu senedi
Geçit hakkı
İrtifak hakkı
Güvenli yasal haklar

ARAZİ DEĞERLEME
Taşınmaz değerleme
Arazi piyasası
Emlak vergisi toplama

ARAZİ KULLANIMI
Politikalar
Nazım-İmar Planları
İmar denetimi
Yapı kontrol

ARAZİ GELİŞTİRME
Yapılaşma
Ruhsat izni
Yenileme
İmar mevzuatı yönetmelikler

KADASTRO
Parsellerin tanımlanması
Kadastral Harita + Tapu kütüğü

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

38

Arazi idare sisteminin faydaları

1. Mülkiyetin sahipliği ve mülkiyet güvencesini sağlar
2. Arazi ve emlak vergisini destekler
3. Kredi için güvenlik sağlar
4. Arazi pazarlarını geliştirir ve izler
5. Devlet arazilerini korur
6. Arazi uyuşmazlıklarını azaltır
7. Kırsal arazi reformunu kolaylaştırır
8. Kent planlamasının ve altyapı geliştirmeni iyileştirir
9. Çevre yönetimini destekler
10. İstatistiksel veriler üretir

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

39

Bölüm: 4
DÜNYA'DA ARAZİ YÖNETİMİNE BAKIŞ…

Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

40

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

- ✓ **FIG - Uluslararası Haritacılar Federasyonu**
- ✓ **UN - Birleşmiş Milletler**
- ✓ **UNECE - Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu**
- ✓ **WB - Dünya Bankası**
- ✓ **AB - Avrupa Birliği**

gibi farklı uluslararası örgütlerin öncülüğünde bir araya gelen arazi uzmanları, teknolojik gelişmeler ışığında, arazi yönetiminin gelişimi ve gelecekte alacağı yapı üzerinde çerçeve politikaları üretmektedirler...

FIG UN-HABITAT WB UNEP

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

41

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

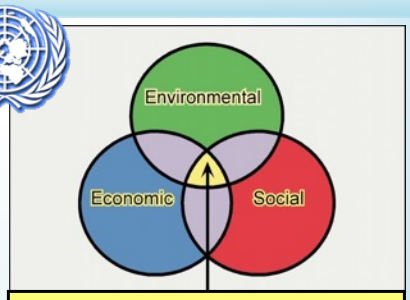
1992

AGENDA 21 (GÜNDEM 21)
Rio De Janerio, Brezilya (1992)

178 ülkeden temsilcinin katıldığı "Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı" ya da "**Yeryüzü Zirvesi**" sonucunda hazırlanmış bir rapordur.

Aralık 1992' de, "BM Çevre ve Kalkınma Konferansı"nın etkin bir şekilde takibini sağlamak, yerel, ulusal, bölgesel ve uluslar arası seviyelerdeki anlaşmaların uygulamasının izlenmesi ve rapor edilmesi için, "**Sürdürülebilir Kalkınma** Komisyonu" oluşturulmuştur.

Gündem 21' in tam uygulaması, daha İleri Gündem 21 Uygulamaları İçin Program ve Rio Prensipleri Taahhütleri, 2002 yılında, Güney Afrika' nın Johannesburg şehrinde düzenlenen "Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi"nde güçlü bir şekilde yeniden kabul edilmiştir.



Sürdürülebilir Kalkınma
ekonomik, sosyal ve çevresel önceliklerin kesişimi…

Yönlendirici Unsurlar…
Kentleşme – Küreselleşme - Sürdürülebilir Gelişme – Bilgi Teknolojisi - Çevresel Yönetim vd..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

42

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

1995

FIG Kadastro Bildirgesi - 1995

www.fig.net

- ✓ Sosyal ve ekonomik gelişim açısından **modern kadastronun** önemi vurgulanmış.
- ✓ Arazi politikalarının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesinde, **kadastronun hayati rolü** üzerinde durulmuştur.
- ✓ Kadastronun günümüzde kullanılan açık şekildeki tanımı yapıldıktan sonra, kadastronun oluşturulması ve sürdürülmesi bağlamında çözülmesi gereken **yasal**, **kurumsal** ve **teknik** sorunlar belirtilmiş ve
- ✓ arazi yönetimi; "**arazi kaynaklarının kullanım ve gelişimini yönetme işlemi**" olarak tanımlanmıştır.
- ✓ **Arazi yönetim politikaları** tarafından yerine getirilmesi gereken, kritik ve karmaşık amaçlar ortaya konulmuştur.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

43

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

1996

BOGOR Deklarasyonu - Endonezya (UN&FIG)

www.fig.net

Bu rapor, HABİTAT II Küresel Aksiyon Planı' nda ifade edilen arazi yönetimi ve çevre koruma sorunları ile **Gündem 21**' de belirtilen bazı önerilere bir cevap niteliğindedir.

1996 yılında, BM ve FIG tarafından ortaklaşa yayınlanan bu deklarasyonda, **her ülkenin farklı ihtiyaçlara sahip olabilmesine ve insan-arazi ilişkinin gelişimi bağlamında farklı konumlarda bulunmalarına karşın, ülkelerin fikir ve deneyimlerinin paylaşılmasında büyük yararlar olduğu ifade edilmektedir.**

Ayrıca, geleceğin kadastro yapısının, **arazi pazarlarının etkinliğini arttırması, sürdürülebilir kalkınmayı ve arazi yönetimini desteklemesi** gerektiği de önemle vurgulanmaktadır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

44

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

1996

UNECE ARAZİ İDARESİ İLKELERİ...

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu (UNECE) tarafından yayınlanan rapor ile, arazi idaresinin tanımı yapılmakta ve iyi bir arazi idare sisteminde olması gereken temel özellikler vurgulanmaktadır. Bunlardan bazıları:

www.unece.org

- ✓ **Mülkiyetin güvence altına alınması,**
- ✓ **Arazi pazarlarını geliştirme ve izleme,**
- ✓ **Devlet arazilerini koruma,**
- ✓ **Arazi anlaşmazlıklarını azaltma,**
- ✓ **Arazi reformunu kolaylaştırma,**
- ✓ **Kentsel planlama ve altyapıyı geliştirme,**
- ✓ **Çevre yönetimi destekleme,**
- ✓ **İstatistiksel veri üretme.**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

45

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

1999

BATHURST Deklarasyonu – New South Wales, Australia (UN&FIG, 1999)

BM ve FIG tarafından yayınlanan raporda; **insanoğlu–arazi arasındaki dinamik ilişki**, sürdürülebilir kalkınmada arazinin rolü, arazi kullanımı, idaresi, pazarı, bilgisi, planlaması, değerleme ve **arazi idare sistemlerinin yeniden yapılandırılması** üzerinde durulmaktadır.

- ✓ **Arazinin sonlu bir yapıda olması, bugün alışık olduğumuzdan daha bütüncül bir arazi yönetim yaklaşımını gerektirmektedir.**
- ✓ **Devletlerin tüm toplum ihtiyaçlarına daha iyi cevap verebilmeleri için, arazi idare sistemlerinin yeniden yapılandırması yararlı olacaktır.**
- ✓ **Arazi idaresiyle ilgili herhangi bir yapılanma programında, ilk olarak, etkin arazi idaresinin sürdürülmesi ile ilgili politika meseleleri çözülmelidir.**
- ✓ **Mülkiyet haklarının kolaylıkla transfer edilebilmesini sağlamak için, işlemlerin mümkün olduğunca basit ve etkin olmasını sağlayan politikalar geliştirilmelidir.**
- ✓ **Gerek kentsel gerekse kırsal toplumun arazi ve kaynaklarıyla ilgili ihtiyaçlarının belirlenebilmesi için, dengeli ve bütüncül bir politika yaklaşımı gerçekleştirilmelidir.**
- ✓ **Sürdürülebilir kalkınma için gerekli olan arazi idare reformları hızlandırılmalıdır.**
- ✓ **Arazi ve kaynaklarına erkek ve kadınların eşit olarak erişimi sağlanmalıdır.**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

46

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ ....

2004

AB Arazi Politikası İlkeleri

"**AB Arazi Zilyetliği Çalışma Kolu**" tarafından hazırlanan raporda; arazi politikasının önemi ve diğer önemli politika alanlarıyla ilişkisi, başarılı bir arazi politikası tasarımı için prensipler ve bu bağlamındaki diğer konular işlenmektedir. Raporda sunulan önerilerden bazıları şu şekildedir;

- ✓ **Arazi disiplinler arası bir meseledir ve farklı bakanlık ve kurumları içerir. İhtiyaç duyulan reformlar üzerinde bir uzlaşma sağlamak ve etkin çözümler üretmek için, ortaklaşa bir analiz şablonun oluşturması gerekmektedir.**
- ✓ **Arazi politikası, güçlü bir arazi kullanım planlaması içermelidir. Bu politika, yerel, bölgesel ve ulusal arazi kullanım planlama prosedürleriyle tutarlı olmalıdır.**
- ✓ **Politika ve kurumlar tasarlamadan önce, politik hedeflerin belirlenmesi gerekmektedir. Uzun dönemli stratejik yaklaşımlar konusunda hükümet ve ilgili kurumların istekli olmaları gerekmektedir.**
- ✓ **Ulusal arazi politikasının, yerel kurumların güç ve sorumluluğuyla uyumlu olması gerekir. Arazi politikası, çevresel bozulma ve bu bozulmanın ekonomik ve sosyal maliyetlerinden korunmada önemli bir role sahiptir.**
- ✓ **Arazi politikası, tarım ve ekonomi politikasıyla güçlü bir ilişkiye sahiptir. Adaleti geliştirmek ve tarımsal üretkenliği arttırmak için, politika, araziye erişimi güçlendirmeli ve arazi ile ilgili hakların güvenliğini arttırmalıdır.**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

47

Dünya'da ARAZİ YÖNETİMİ: Uluslararası Genel Değerlendirme

- Kadastral sistemler başlangıçta mali veya hukuki amaçlara hizmet etmek için oluşturulmuşken, bugün sürdürülebilir kalkınmayı destekleyecek biçimde genişletilmektedirler. Bunun sağlanabilmesi için çoğu ülkede arazi reform çalışmaları yürütülmektedir.
- AİS'in temel bileşenlerini oluşturan mülkiyet, taşınmaz değerlemesi ve arazi kullanımı verilerinin üretim ve sürdürülmesinin kurumsal anlamda, yine bu alanlardaki düzenlemelerin de yasal anlamda daha bütüncül bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir.
- Ülkeler, arazi ve arazi bilgilerini idare ve yönetiminden sorumlu lider bir kuruma sahip olmalıdır.
- Arazi kaydı ve kadastro kurumları arasındaki mevcut ayrım ortadan kaldırılmalı ve bu iki bileşen tek bir çatı altında bir araya getirilmelidir.
- Devletler, taşınmaz pazar değerlerinin belirlendiği sistemleri oluşturmalı ve böylece taşınmaz pazarlarının şeffaflığını sağlamalıdır.
- Kadastral sistemleri senet değil tapu kaydına, genel sınırlara değil sabit sınırlara dayalı olacaktır.
- Kamusal hak ve kısıtlamaların da kadastroda yer alması, her geçen gün giderek artan bir ihtiyaçtır.
- Özel sektör AİS faaliyetlerinde daha çok rol almalıdır.
- AİS kapsamında üretilen verilerin sunulduğu ABS, hem arazi pazarlarının geliştirilmesi, hem de arazi yönetiminin gerçekleştiriminde büyük öneme sahiptir.
- Kadastro 2014'te ifade edilen arazi nesnesi yaklaşımı, ABS'nin oluşturulması ve sürdürülmesini kurumsal ve teknik açıdan kolaylaştıran bir yapıya sahiptir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

48

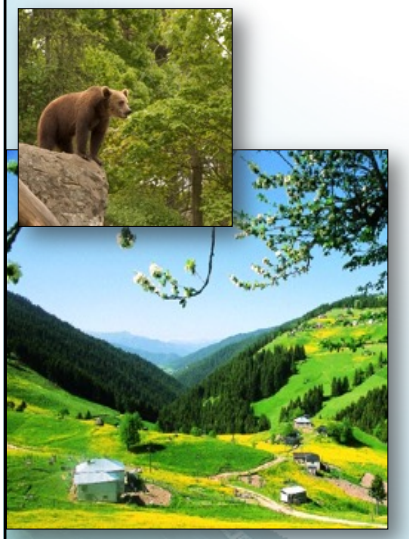
Bölüm: 5
TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

49

Türkiye'de Arazi Yönetimi: Sorunlar..?
Hızlı nüfus artışı, bilinçsiz sanayileşme, düzensiz şehirleşme, doğal kaynakların bilinçsiz kullanılması, su taşkınları, orman tahribatı ve çığ gibi olaylar doğal denge üzerinde olumsuz etkiler yaparak çevre kirliliğine yani ekosistemlerin bozulmasına yol açan insan kaynaklı faktörlerdir.
Orman yangınları, ihmal, dikkatsizlik, kaçak yapılaşma ve arazi açmak için ağaçların bilinçsizce kesilmesi gibi sebepler yüzünden ormanlar tahrip olmaktadır. Bunun sonucunda ekosistemlerin doğal dengesi bozulmakta, ormanda yaşayan canlı türleri ve bu türlerin habitatları yok olmakta, toprak zenginliği kaybolmaktadır.
Sanayi kuruluşlarının atıkları, nüfus, şehirleşme, deniz taşımacılığı ve kazalar, asit yağmurları, fosseptikler, çöplükler, tarımda kullanılan ilaçlar, doğal ve yapay gübreler su kirliliğine neden olur. Ülkemizin üç tarafı denizlerle çevrili olduğundan deniz kirliliği de önem taşımaktadır.
Ülkemizde arazilerin yeterli etkinlikte kullanılamaması veya yanlış kullanılması neticesinde karşılaşılan temel sorunlar üç ana başlıkta toplanabilir. Bunlar;
1. Çevresel ve doğal kaynakların kullanımında yaşanan sorunlar;
2. Kırsal ve tarım arazilerinin kullanımında yaşanan sorunlar;
3. Kentsel arazilerin kullanımında yaşanan sorunlar.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

50

(1) Sorunlar: çevresel ve doğal kaynaklar..?



envanter ?
kaynak yönetimi ve çevre anlayışı ?

Ormancılık örneği: MÖ Anadolu yarımadasının %72'si orman, %17'si de bozkır olmasına karşın, bugün ülkenin %27'si orman, %35'i step haline gelmiştir... Ormanlar %40'a yakın azalmış ve ormansızlaşma süreci halen devam etmektedir...

Ülkemiz ormanları için temelde iki sorun göze çarpmaktadır. Bunlar;
➔ Türkiye ormanları gün geçtikçe yok edilmekte,
➔ Orman mülkiyet sorunları halen devam etmektedir.

*Dolayısıyla, ormanlar aleyhine yapılan yasal düzenlemeler ve yerleşim alanlarının yasal olmayan bir şekilde orman alanlarına kaydırılması ve **orman kadastro** çalışmalarının henüz bitirilememiş olması sorunların başlıca kaynaklarıdır.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

51

(2) Sorunlar: kırsal alanlar ve tarım..?

Günümüzde dünya nüfusu 7 milyara yükselmiştir. Nüfustaki bu hızlı artışa karşılık dünya yüzeyindeki topraklar aynı kalmakta, ancak tarım yapılabilir topraklar sürekli olarak azalmaktadır.

Dünya üzerinde hala açlık sorununun yaşandığı dikkate alındığında, oldukça hızlı bir şekilde artan nüfusun gıda ihtiyacının karşılanması konusunda, dünyanın en önemli ve ciddi sorunlarından biri olduğu söylenebilir.

Bu aşamada, Türkiye'deki durum da dünyadakinden farklı değildir. Üstelik ülkemizdeki nüfus artış hızı, dünya ortalamasından daha yüksek olduğu dikkate alındığında, hızla artan ülke nüfusumuzun gıda ihtiyacının karşılanabilmesi için, mevcut tarım topraklarımızın etkin bir biçimde kullanılması bir zorunluluktur.

Ülkemizdeki tarım alanlarına bakıldığında, genel anlamda iki temel sorun göze çarpmaktadır. Bunlar;
**** tarım arazilerinin tarım dışı alanlarda kullanılması,***
**** arazilerin, verimi engelleyecek bir şekilde parçalı ve dağınık bir yapıda olmasıdır.***

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

52

(2) Sorunlar: kırsal alanlar ve tarım..?

Türkiye ve Bazı AB Ülkelerindeki Tarım İşletme Büyüklüklerinin Oranları (DPT)

İşletme büyüklüğü (hk) / Ülke	0,1 – 4,9	5,0 – 9,9	10,0 – 19,9	20,0 – 49,9	50,0 >
Almanya	% 5,0	% 8,3	% 20,3	% 43,8	% 22,7
Belçika	% 4,5	% 8,6	% 23,1	% 41,1	% 22,6
Danimarka	% 0,2	% 4,5	% 13,7	% 41,7	% 39,8
Fransa	% 1,9	% 3,7	% 11,2	% 37,2	% 46,1
Hollanda	% 3,9	% 8,9	% 24,7	% 46,3	% 16,3
İngiltere	% 0,5	% 1,3	% 3,3	% 12,7	% 82,2
İrlanda	% 1,9	% 5,1	% 18,8	% 41,0	% 33,1
İtalya	% 19,6	% 14,5	% 14,8	% 16,8	% 34,3
Lüksembourg	% 1,7	% 2,3	% 7,1	% 41,0	% 47,9
Yunanistan	% 39,1	% 29,3	% 17,9	% 9,9	% 3,9
AB	**% 6,6**	**% 7,0**	**% 12,8**	**% 29,4**	**% 44,1**
Türkiye	**% 22,1**	**% 20,0**	**% 21,0**	**% 19,8**	**% 17,1**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

53

(2) Sorunlar: kırsal alanlar ve tarım..?

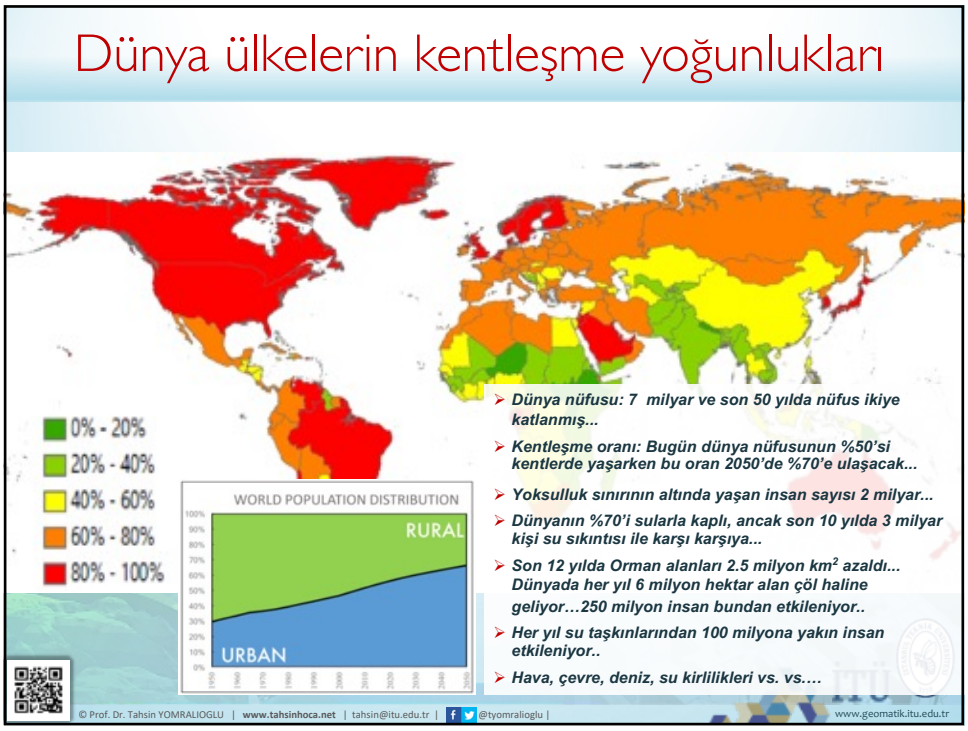
Arazi Toplulaştırması…

Arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulmasını ve parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikleri, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilip ekonomik, ekolojik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni parsellerin oluşturulmasını ve bu parsellerin arazi özellikleri ve alanı değerlendirilerek kullanım şekillerinin belirlenmesini, köy ve arazi gelişim hizmetlerinin sağlanması… (5403 sy. TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KANUNU, 2005)

Köy Yerleşik Alanlarının Planlanması..? Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 45. maddesinde, köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemleri ile oluşacak parsel büyüklüğü belirlenmiştir…

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

54

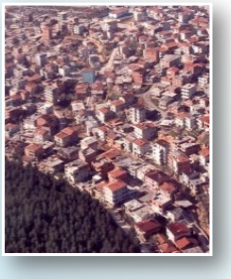

Dünya ülkelerin kentleşme yoğunlukları
0% - 20%
20% - 40%
40% - 60%
60% - 80%
80% - 100%
WORLD POPULATION DISTRIBUTION
RURAL
URBAN
Dünya nüfusu: 7 milyar ve son 50 yılda nüfus ikiye katlanmış...
Kentleşme oranı: Bugün dünya nüfusunun %50'si kentlerde yaşarken bu oran 2050'de %70'e ulaşacak...
Yoksulluk sınırının altında yaşan insan sayısı 2 milyar...
Dünyanın %70'i sularla kaplı, ancak son 10 yılda 3 milyar kişi su sıkıntısı ile karşı karşıya...
Son 12 yılda Orman alanları 2.5 milyon km² azaldı... Dünyada her yıl 6 milyon hektar alan çöl haline geliyor…250 milyon insan bundan etkileniyor..
Her yıl su taşkınlarından 100 milyona yakın insan etkileniyor..
Hava, çevre, deniz, su kirlilikleri vs. vs....
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

55

TÜRKİYE'DE KENTSEL ARAZİ DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ...
1950 – ...
1980 – ...
2000 - ....
KENTSEL ARAZİ DÜZENLEME UYGULAMALARI
Gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi;
Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü;
Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması;
Bu alanlarda kentsel yenileme.
Yaşam kalitesi düşük ve riskli alanlarda kentsel yenileme;
İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları;
Hisseli satışlar; Özel parselasyon; Arsa ve arazi düzenlemeleri;
Tarihi alanların koruma, soylulaştırılması.
Kentsel alanlarda yenileme;
Apartman alanlarının iyileştirilmesi; Toplu konut yayınlaşması
Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi;
Tarihi konutların korunması; restorasyon.
YETKİ DAĞILIMI YÖNETİM ve UYGULAMA
Devlet Planlama Teşkilatı
İmar ve İskan Bakanlığı
Merkezi Planlı Kalkınma Modeli
Bütüncül Planlama Yaklaşımı
Politikalar ve Yasal Düzenlemeler
Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar - Kat Mülkiyeti..
Yerel idarelere planlama yetkisinin verilmesi
Planlama Uygulamaları: Nazım İmar ve Uygulama Planları;
Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, ve Af yasaları…
Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi
Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması
Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

56

(3) Sorunlar: kentleşme..?



Ülkemizde kentleşme, özellikle 1950'li yılların başından itibaren köyden kente göç olgusu ile birlikte hız kazanmış ve günümüzde de bu hareket hala güncelliğini korumaktadır.

Özellikle sanayi kentlerine yönelen göç sürecinde, yerel yönetimler, yeterli arsa arzını ve altyapı yatırımlarını sağlayamamışlardır. Bu durum, bilhassa büyük kentlerde, plansız kentleşme ve hızlı bir gecekondulaşma sürecini de beraberinde getirmiştir.

Gecekondu olgusu başlangıçta barınak amaçlı iken, zaman içerisinde bu olgu rant aracı haline dönüşmüştür. Neredeyse tamamına yakını kamu arazileri üzerindedir. Özellikle af niteliğinde çıkarılan yasalarla, yeni beklentiler oluşmuş ve gecekondu sorunu içinden çıkılamaz bir hal almıştır.

Günümüz kentleri, çoğunlukla plansız ve sağlıksız bir şekilde büyümektedir. Kentler birçok teknik ve sosyal temel altyapıdan yoksun, çevresel olumsuzluklara neden olmaktadır. Özellikle sağlıksız kentleşme ile; kentsel yaşam risk altına girerek, orman alanları, su havzaları, tarım alanları, sit alanları, yeşil ve tarihi dokular yok edilmektedir.

Sonuçta; benzer vakaların yeniden oluşmaması, kentlerin çağdaş ve yaşanabilir mekanlara dönüştürülmesi için mutlaka etkin bir **ARAZİ YÖNETİMİNE** ihtiyaç vardır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

57

(3) Sorunlar: kentleşme..?

Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi..

Bursa'da kentsel dönüşüm..!

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

58

(3) Sorunlar: kentleşme..?

59

Türkiye'de arazi yönetimine dair mevzuat altyapısı..?

İmar hareketlerinin tarihsel gelişimi..

A) Cumhuriyet Öncesi Düzenlemeler:
Yalnız İstanbul'daki yapılaşmalara özgü olarak iki imar düzenlenmesinin, Mustafa Reşit Paşa tarafından **1848** yılında **Ebniye Nizamnamesi** ve **1882** yılında da **Ebniye Kanunu**'nu çıkarılmıştır. Böylece yol, su, kanal gibi alt yapı tesisleri ile birlikte şehircilik hareketinin ilk kez bu tarihte başladığı söylenebilir...

B) Cumhuriyet Sonrası Düzenlemeler:
Anayasa ile getirilen düzenlemeler; 1924 ve 1961 Anayasalarında imar planı kavramına yer verilmemiştir. Ancak 1982'de kabul edilen Anayasamız imar planı kavramına yeni ilkelerde getirmiştir...

İmar hareketlerinin kronolojisi...

1848 Ebniye Nizamnamesi (Yapılar Tüzüğü)
1882 Ebniye Kanunu (Yapılar Kanunu)
1928 Ankara İmar Plan Yarışması
1930 1580 sayılı Belediyeler Kanunu
1933 Belediyeler Bankası
1945 İller Bankası
1946 Emlak Kredi Bankası
1948 5218 sayılı İmar Kanunu
1953 Bina yapım taktik ve izinsiz yapılar hk. K.
1956 6785 sayılı İmar Kanunu
1958 İmar ve İskan Kanunu
1965 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
1966 775 sayılı Gecekondu Kanunu
1972 1605 sayılı Koruma Kanunu
1983 2863 sy. Kültür ve Tabiat var. Koruma K.
1983 2872 Çevre Kanunu
1983 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
1984 3030 sayılı Büyük şehir Belediye Kanunu
1985 3194 sayılı İmar Kanunu
.....

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

60

Türkiye'de arazi yönetimine dair mevzuat altyapısı..?

Mevzuat hiyerarşisi

- ANAYASA
- KANUNLAR
- KARARNAMELER
- TÜZÜKLER
- YÖNETMELİKLER
- TEBLİĞLER
- GENELGELER

Yasal – Teknik - Kurumsal

Doğal kaynaklar.

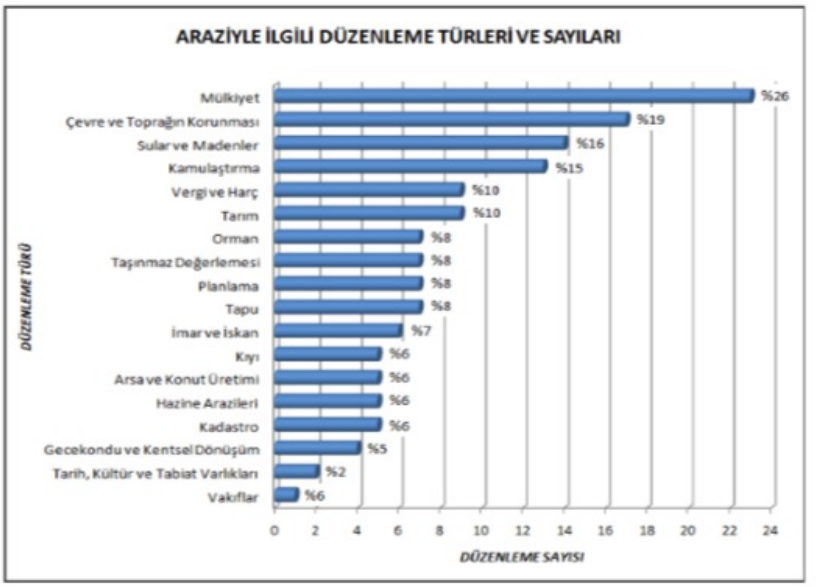
Kentleşme..

Tarım..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

61

Türkiye'de arazi yönetimine dair mevzuat altyapısı..?



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

62

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI

Arazi yöntemine dair hükümler...

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI - Kabul Tarihi : 18/10/1982

YERLEŞME KENTLEŞME

MADDE 23. *Herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir. Yerleşme hürriyeti, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak…*

MÜLKİYET MİRAS HAKKI

MADDE 35. – *Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz....*

KIYILARIN KULLANIMI

MADDE 43. *– Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.*

TOPRAK EROZYON

MADDE 44. *– Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek amacıyla gerekli tedbirleri alır.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

63

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI

Arazi yöntemine dair hükümler...

TARIM-MERA ARAZİLERİ

MADDE 45. *– Devlet, tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önler..*

SAĞLIK ÇEVRE ve KONUT

MADDE 56. *- Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir…Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir...*

KONUT HAKKI

MADDE 57. *– Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler ...*

KAMU YARARI KAMULAŞTIRMA

MADDE 46. *– Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir…*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

64

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ANAYASASI

Arazi yöntemine dair hükümler...

DEVLETLEŞTİRME KAMU MALI

MADDE 47. *– Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.*

TARİHİ-DOĞAL VARLIKLAR

MADDE 63. *– Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar. Bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar kanunla düzenlenir.*

PLANLANMA SOSYO-EKONOMİ

MADDE 166. *– Ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmayı, ülke kaynaklarının döküm ve değerlendirilmesini yaparak verimli şekilde kullanılmasını planlar..*

MADENLER TABİİ SERVETLER

MADDE 168. *– Tabiî servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.*

ORMAN KULLANIMI

MADDE 169. *–Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir. Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

65

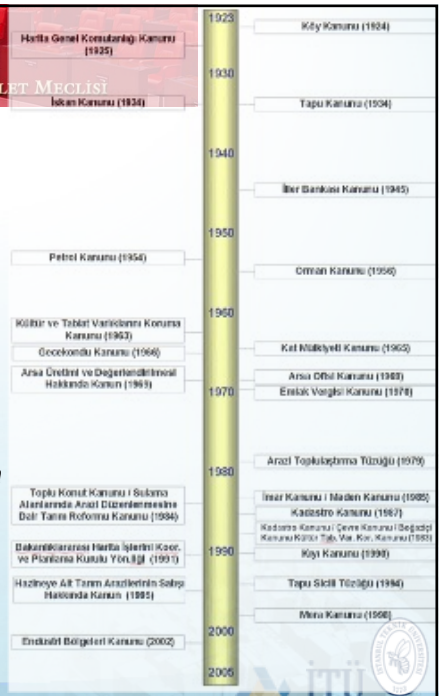
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

Arazi yöntemine dair hükümler...

toplam 10.172 mevzuat mevcut...
(kanun-khk-tüzük-yönetmelik-tebliğ)
(Ref: www.mevzuat.gov.tr)

genel mevzuat bütününde sadece "arazi" terimi 680, sadece "arsa, arazi, bina, gayrimenkul, taşınmaz" terimleri 3.186 adet mevzuatta en az bir kez geçmektedir.

Sadece "arazi" ile ilgili kanun sayısı ≈ 170 ...
yönetmelik sayısı ≈ 320 ...



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

66

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

MEVZUAT BİLGİ SİSTEMİ

www.mevzuat.gov.tr

Arazi yöntemine dair hükümler...

ANAHTAR KELİME	KANUN	KHK	YÖNETMELİK	TEBLİĞ	Toplam
ARAZİ	181	10	355	228	774
ARSA	106	4	143	93	346
BİNA	233	14	698	269	1214
KONUT	149	21	195	149	514
TAŞINMAZ	255	29	502	98	884
GAYRİMENKUL	144	5	224	135	508
KADASTRO	71	3	137	73	284
HARİTA	75	4	305	53	437
TOPLAM	1214	90	2559	1098	4961

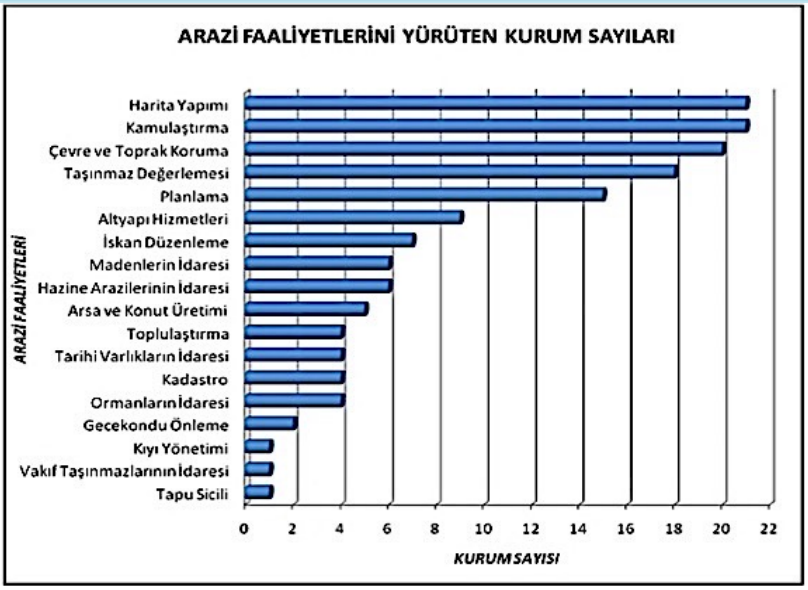
T.C. Mevzuatında yer alan arazi yönetimine dair anahtar kelime sayıları..
(Ref: 01.02.2018 - www.mevzuat.gov.tr)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

67

68

Türkiye'de arazi yönetiminde kurumsal yapı..?



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

69

Türkiye'de Kurumlar ve araziye yönelik faaliyetleri matrisi (Veri/Fonksiyon [V/F] Matrisi)

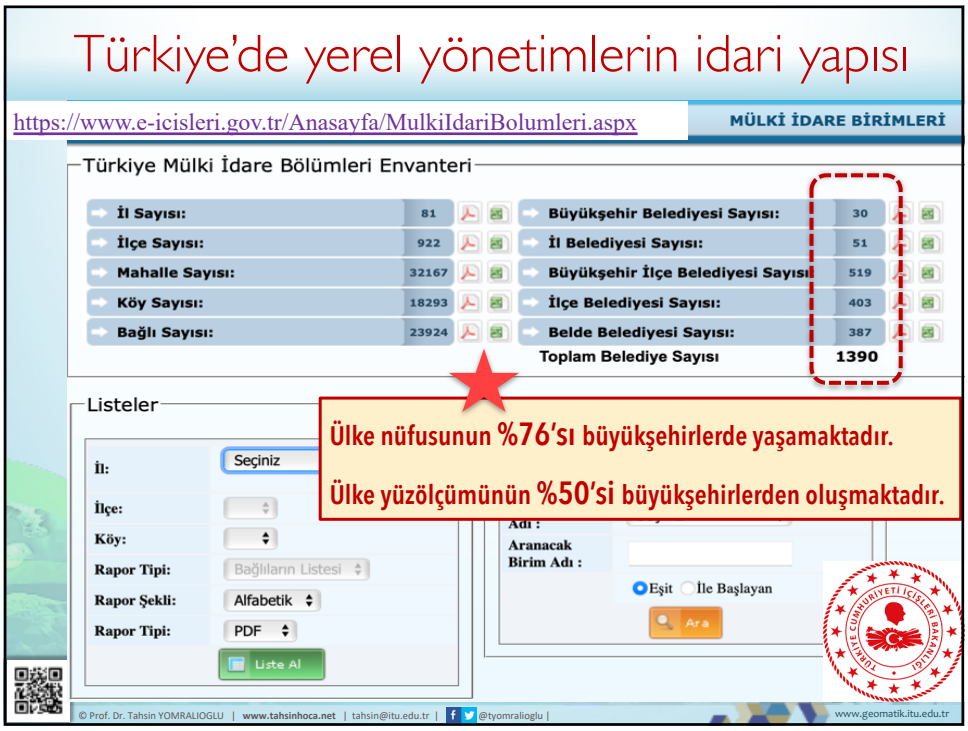
KURUMLAR \ FAALİYETLER	Harita Yapımı	Kamulaştırma	Çevre ve Toprak Koruma	Taşınmaz Değerlemesi	Planlama	Altyapı Hizmetleri	İskan Düzenleme	Hazine Arazilerinin İdaresi	Madenlerin İdaresi	Arsa ve Konut Üretimi	Kadastro	Ormanların İdaresi	Tarihi Varlıkların İdaresi	Toplulaştırma	Gecekondu Önleme	Tapu Sicili	Vakıf Taşınmazlarının İdaresi	Kıyı Yönetimi	TOPLAM FAALİYET SAYISI
Belediye	■	■	■	■	■	■	■			■									11
İl Özel İdaresi	■	■	■	■	■	■	■						■	■					9
Tarım Reformu GM*	■	■	■	■	■		■	■		■				■					9
Devlet Su İşleri GM	■	■		■		■	■				■			■					8
Toplu Konut İdaresi	■	■		■	■	■	■			■					■				8
Orman GM	■	■	■	■				■	■			■							7
Afet İşleri GM	■	■			■	■	■			■				■					7
BOTAŞ GM	■	■	■		■	■													7
Karayolları GM	■	■	■	■		■					■								6
Teknik Araştırma ve Uygulama GM	■	■			■					■									6
Tapu ve Kadastro GM	■			■				■			■					■			5
İller Bankası GM	■	■	■		■	■													5
Türkiye Kömür İşletmeleri	■	■	■	■					■										5
Vakıflar GM		■		■									■				■		4
Orman ve Köy İlişkileri GM		■	■	■								■							4
Maden İşleri GM	■	■							■										4
Tarımsal Üretim ve Geliştirme GM	■	■	■					■											4
Kültür Varlıkları ve Müzeler GM		■	■		■								■						4
GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	■				■	■													3
Yatırım ve İşletmeler GM		■	■		■														3
Maden Tetkik Arama GM	■		■						■										3
TEDAŞ GM		■		■							■								3
Özelleştirme İdaresi	■			■	■														3
Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı	■		■						■										3
Valilik				■	■														2
Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü GM			■									■							2
Doğa Koruma ve Milli Parklar GM			■									■							2
Petrol İşleri GM		■							■										2
ÇED ve Planlama GM			■		■														2
Yapı İşleri GM	■				■														2
Harita Genel Komutanlığı	■																		1
Milli Emlak GM								■											1
Tarım Kredi Koop. Merkez Birliği GM				■															1
Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu	■																		1
Çevre Yönetimi GM			■																1
Sermaye Piyasası Kurulu																			1
TOPLAM KURUM SAYISI	21	21	20	18	15	9	7	6	6	5	4	4	4	4	2	1	1	1	

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

70

Türkiye'de yerel yönetimlerin idari yapısı
İL ÖZEL İDARELERİ... (442sy Köy K./1924)
BÜYÜKŞEHİRLER BELEDİYELERİ...
(5216 sy, 2004 – 6360 sy, 2012)
İL BELEDİYELERİ...(1580sy/5393sy 1930/2012)
İLÇE BELEDİYELERİ...
BÜTÜNŞEHİR ....?
YEREL YÖNETİMLER
Büyükşehir Belediyesi oldukları yıl
1984
1986
1987
1988
1993
2000
2012
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

71


Türkiye'de yerel yönetimlerin idari yapısı
https://www.e-icisleri.gov.tr/Anasayfa/MulkiIdariBolumleri.aspx
MÜLKİ İDARE BİRİMLERİ
Türkiye Mülki İdare Bölümleri Envanteri
İl Sayısı: 81
İlçe Sayısı: 922
Mahalle Sayısı: 32167
Köy Sayısı: 18293
Bağlı Sayısı: 23924
Büyükşehir Belediyesi Sayısı: 30
İl Belediyesi Sayısı: 51
Büyükşehir İlçe Belediyesi Sayısı 519
İlçe Belediyesi Sayısı: 403
Belde Belediyesi Sayısı: 387
Toplam Belediye Sayısı 1390
Listeler
Ülke nüfusunun %76'sı büyükşehirlerde yaşamaktadır.
Ülke yüzölçümünün %50'si büyükşehirlerden oluşmaktadır.
İl: Seçiniz
İlçe:
Köy:
Rapor Tipi: Bağlıların Listesi
Rapor Şekli: Alfabetik
Rapor Tipi: PDF
Liste Al
Aranacak Birim Adı :
Eşit
İle Başlayan
Ara
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

72

Türkiye'de yerel yönetimlerin idari yapısı

https://www.e-icisleri.gov.tr/Anasayfa/MulkiIdariBolumleri.aspx

MÜLKİ İDARE BİRİMLERİ

Türkiye Mülki İdare Bölümleri Envanteri

İl Sayısı:	81	Büyükşehir Belediyesi Sayısı:	30
İlçe Sayısı:	922	İl Belediyesi Sayısı:	51
Mahalle Sayısı:	32167	Büyükşehir İlçe Belediyesi Sayısı:	519
Köy Sayısı:	18293	İlçe Belediyesi Sayısı:	403
Bağlı Sayısı:	23924	Belde Belediyesi Sayısı:	387
		Toplam Belediye Sayısı	1390

Listeler

İl: İSTANBUL
İlçe: SARIYER
Köy: Seçiniz
Rapor Tipi: Mahallelerin Listesi
Rapor Şekli: Alfabetik
Rapor Tipi: PDF
Liste Al

Türkiye Mülki İdare Bölümü Arama

Aranacak İl Adı : TÜMÜ
Aranacak Birim Adı : sarıyer
Eşit İle Başlayan
Ara

Yer Adı	Bağlı Olduğu Yer	Birim Tipi	Haritada Göster
SARIYER	İSTANBUL	İLÇE	
SARIYER	GİRESUN - ŞEBİNKARAHİSAR	KÖY	
Sarıyer	MUĞLA - SEYDİKEMER - SEYDİKEMER-İLÇE MERKEZİ	MAHALLE	
SARIYER	SAKARYA - HENDEK - HENDEK-İLÇE MERKEZİ	MAHALLE	
SARIYER	SİNOP - GERZE	KÖY	

T.C. İçişleri Bakanlığı - Bilgi Teknolo

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

73

Türkiye'de yasal ve kurumsal sorunlar (..I)

- Ülkemizdeki arazi idare yasalarının en dikkat çekici özelliği, çok parçalı bir yapıya sahip olmalarıdır. Yasal değişikler daha çok yeni yasaların çıkarılması şekli olmakta, bu da tam anlamıyla bir yasa karmaşasına neden olmaktadır.
- Arazi idaresiyle ilgili yasaların önemli bir bölümü, gelişen ve değişen ülke ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikten oldukça uzak kalmaktadır.
- Bazı arazi idare faaliyetleri, birden fazla mevzuat ile düzenlenmiştir. Bu durum, uygulamada yetki karmaşasına, iş tekrarı ve verim kaybına yol açmaktadır.
- Çıkarılan af nitelikli yasalar, mevcut yasaların etkinliğine zarar vermektedir. Dolayısıyla, toplumsal beklentiler ilerideki yeni olumsuzlukların tetikleyicisi olmaktadır. Mevzuatımızda bu türden birçok yasa bulunmaktadır.
- Mevzuatımızda, arazi idaresini düzenlemek ve bu alanda yaşanan bazı olumsuzlukları çözmek amacıyla çıkarılmış birçok düzenleme bulunmasına karşın, halen arazi sorunları çözülebilmiş değildir.
- Yasalarımızda, ne anlama geldiği veya kapsamının ne olduğu açıkça belirtilmeyen bazı ifadelerin bulunması, farklı yorumlamalara neden olurken, geri dönüşü mümkün olmayan sorunlara yol açılabilmektedir.
- Arazi idare yasalarımızda tam anlamıyla uygulamaya yansıtılamamış hükümler mevcuttur.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

74

Türkiye'de yasal ve kurumsal sorunlar (..2)

- Bazı yasalarla, bazı kurumlara, altyapısı oluşturulmamış görevler verilebilmektedir. Bu durumda, bu görev yerine getirilmeye çalışılırken harcanan maliyet ve emek boşa gidebilmektedir.
- Arazi yönetimi bir bütünlük anlayışında düşünüldüğünde, uygulamada bu bütünlük arazi idaresi kurumlarına yansımamaktadır. Çünkü kurumlar arası etkin koordinasyonu sağlayacak bir lider kurum yoktur.
- Kurumlar, "toplam kalite yönetim" anlayışı dışında çok kolayca kurulabilmekte veya yapısal değişikliğe uğratılabilmektedir. Bazı kurumların kurulduktan kısa bir süre sonra kapatılması veya sık sık bağlı bulundukları üst kuruluşlarda değişiklik yapılması, bunun en önemli göstergelerindendir.
- Arazi idaresinde önemli bir yere sahip bazı faaliyet alanlarında (örn: bilgi sistemleri, taşınmaz değerlemesi, kamulaştırma, vb) uzmanlaşmış bir yapı mevcut değildir. Bu alanlarda yetkilendirilmiş birçok kurum, bu tür işlemleri kendi bünyesinde birbirinden bağımsız olarak yürütmektedir.
- Ülkemizde arazi idaresi alanında önemli bir yere sahip olan belediyelerin yapısına bakıldığında, aynı görevleri yerine getirmekle yükümlü olmalarına rağmen, idari yapılarında henüz standart bir yapı bulunmamaktadır…

……..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

75

Bölüm: 6
TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİM UYGULAMALARI

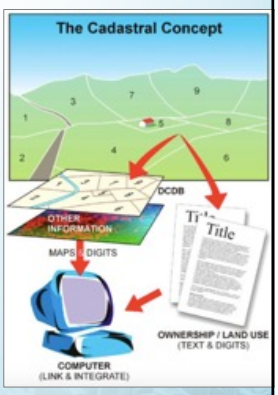
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

76

KADASTRO: Arazi mülkiyetinin yönetimi

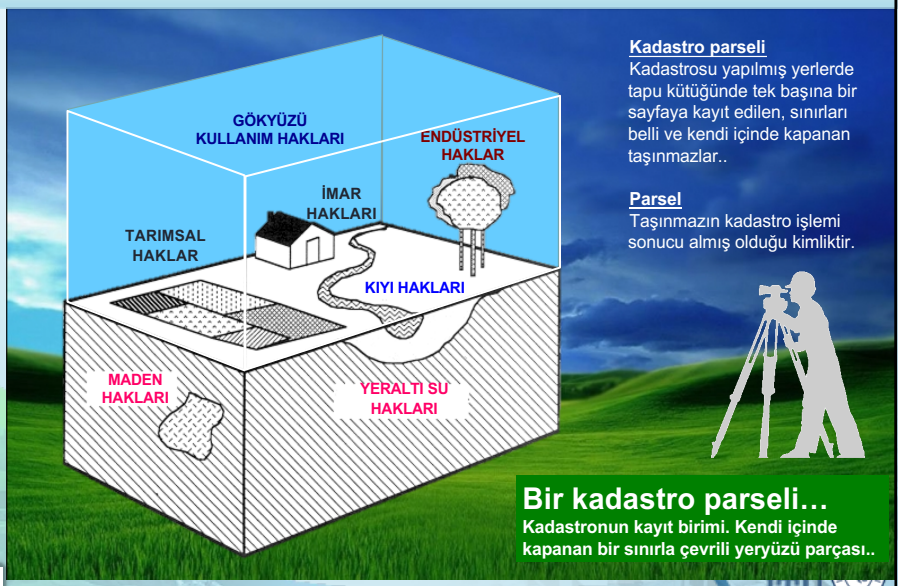
- **Kadastro**, bir ülkedeki taşınmazları ve o taşınmazlara ait her türlü mülkiyet haklarına dair bilgileri kayıt altına alan kapsamlı bir arazi idare sistemidir.
- **Kadastro,** arazi sahipleri arasındaki anlaşmazlıklarda ve davalarda temel bir veri kaynağıdır ve genel olarak arazinin mülkiyet hakları ve zemindeki kesin yasal hali içerir.
- **Kadastro,** normal olarak, arazideki hakların (örneğin sahiplilik, sınırlama ve sorumluluklar) kayıtlarını tümüyle içeren parsel bazlı ve güncel bir arazi bilgi sistemidir. Genel olarak bu hakların sahipliğini veya kontrolünü ve genellikle parselin değerini ve gelişmelerini açıklayan diğer kayıtlarla bağlantılı arazilerin geometrik bir tanımını içerir.
- **Kadastro,** arazi ve arazi kullanımının yönetimine yardımcı olmak (örneğin planlama ve diğer idari amaçlar için) için mali amaçlar (örneğin değerleme ve adil vergilendirmesi), yasal amaçlar (devir işlemleri) için oluşturulabilir ve sürdürülebilir kalkınma ve çevre korumasına destek sağlar.
- Tüm bu nedenlerden dolayı **kadastro** bütüncül bir arazi yönetiminin ana "**motoru**" konumundadır.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

77

KADASTRO: Arazi mülkiyetinin yönetimi



Kadastro parseli
Kadastrosu yapılmış yerlerde tapu kütüğünde tek başına bir sayfaya kayıt edilen, sınırları belli ve kendi içinde kapanan taşınmazlar..

Parsel
Taşınmazın kadastro işlemi sonucu almış olduğu kimliktir.

Bir kadastro parseli…
Kadastronun kayıt birimi. Kendi içinde kapanan bir sınırla çevrili yeryüzü parçası..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

78

Kadastro sistemler ve temel fonksiyonları…
Sosyal istikrar
Ekonomik büyüme
Verimli arazi pazarları
Mülkiyetin ve yatırımların güvenliği
Arazi Mülkiyeti
Yasal haklar
Yasal yollar
KADASTRO SİSTEMLERİ
Arazi Değerleme
Değerleme, vergilendirme
mali araçlar
Teminat ve vergi matrahı
Finansal hizmetler
Toplumsal servisler
Arazi Kullanımı
Planlama kontrolü
Çevresel araçlar
Arazi geliştirme
Kaynak yönetimi
Çevresel sürdürülebilirlik
© Referans: Kadastro sistemleri kavramı, Enemark , S. (2005)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

79

KENT..?
ALAN VE NÜFUS BAKIMINDAN BELİRLİ BİR DÜZEYE ULAŞMIŞ, DEĞİŞİK UĞRAŞTAKİ İNSANLARIN TOPLANDIĞI MEKAN…
Madde 1 - Nüfusu iki binden aşağı yurtlara (köy) ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara (kasaba) ve yirmi binden çok nüfusu olanlara (şehir) denir. Nüfusu iki binden aşağı olsa dahi belediye teşkilatı mevcut olan nahiye, kaza ve vilayet merkezleri kasaba itibar olunur. Ve Belediye Kanununa tabidir. (442sy. Köy Kanunu, 1924)
1- YÖNETSEL TANIM: nüfusu 20 binden fazla olan yerleşim birimleri...
2- FONKSİYONEL TANIM: tarımsal olmayan üretim yapılan, tüm üretimin denetlendiği ve dağıtımının yapıldığı, koordine edildiği, teknolojinin beraberinde getirdiği büyüklük, yoğunluk ve bütünleşme yönlerinden belirli bir düzeye ulaşmış yerleşim türüdür.
3- PLANLAMA BİRİMİ OLARAK: köy > kasaba > şehir > büyükşehir
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

80

FİZİKSEL PLANLAMADA "YAŞAM FONKSİYONLARI"

1- BARINMA
(aile dokusuna göre konut..)

2- ÇALIŞMA
(çeşitli sektörlerde işyeri)

3- ALTYAPI ve DONANIMLAR (kamu yönetimi, kültürel, dini, sağlık, teknik ve sosyal donatılar)

4- EĞİTİM (okullar, meslek ve sanat okulları, tiyatro, kültür merkezleri, konser salonları..)

5- DİNLENME (orman, park, spor, gezinti alanları)

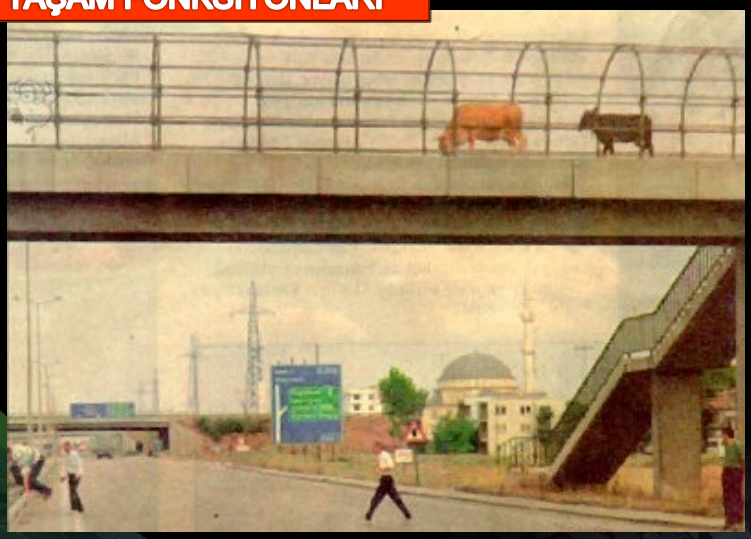
6- ULAŞIM (şehirci ve dışı, yakın ve uzak ulaşım tesisleri)

7- İLETİŞİM (şehirlerarası, uluslar arası her türlü haberleşme)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

81

FİZİKSEL PLANLAMADA "YAŞAM FONKSİYONLARI"



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

82

alıntı: bir şehir plancısı gözüyle...

ŞEHİR PLANLAMASI

Planlama deyince doğrudan yaşadığımız yeri planlama değil, genel bir kavram olarak her şeyi planlama olarak görmeliyiz. Her şeyden önce zamanımızı planlayabilmek, doğru kullanabildiğiniz sürece de kentlerimizi de yaşadığımız çevreyi veya olayları planlayabileceğimiz ve tür konu yer olabilmektedir. Bu şehir planlanmadan, şirket yönetimine veya küçük bir ticaret birimini kendi içindeki işleyiş şemasına kadar uzanabilmektedir. Planlamanın en temel özelliği sistematik bir bütün olmasıdır. Her yerin bir üstü ve bir sonraki verilere bilgi etmesi ve karşılıklı etkileşimi sağlamasıdır. Planlamanın bütünlükleri içinde eğer bu girdilerin arasındaki bağlantılar kurulamaz ise sistem çöker..

YERLEŞME

Yerleşme denilen olgu, teorik olarak konut, çalışma yüzeyleri, açık alanlar, eğitim ve kültür tesisleri ve ulaşım kanallarından oluşan bir bütündür fakat hiçbir zaman için bu dört olgu ayrı ayrı görülmez. Yaşadığımız semtlerde bu olgular iç içe geçmiş durumdadır temelde bu fonksiyonlardan oluşan kentin bizi ağırlıkla ilgilendiren konut çalışma ve diğer yaşam alanlarıdır. Plâncıların temel görevi, kentlerin doğumlarından itibaren büyüme sürecinde insanların bu kentte temelde mutlu olarak yaşayabilmelerini sağlamaktır. Bizim temel görevimiz insanların parsellerine veya gayri menkullerine artı değer vermek ya da önünden geçen yolu genişletmek yaşanabilir bir ortam sunabilmektir. İnsanlar bir yerden bir yere rahat ulaşabiliyorsa mutludurlar ve bu planlamanın artı değeridir. Eğer şehir plancısı olarak büyüme sürecindeki bir kentte doğru veriler, analizlere ve sentezlerle yaklaşmıyorsak, kentleri doğal afetlerden önce öldürmeyi başarırız.

Bizim ağırlıkla yerleşme ve plan değerinde ilk aklımıza gelen imar planı olgusudur. Bu bütünde ortada hatta sona yakın bir yerdedir. 5 yıllık kalkınma planının sadece sektör bazında belirlediği hedefler vardır. Bu hedefler doğrultusunda bölge planları hazırlanmış olması gerekir. Bölge planları, Türkiye'nin en üst ölçekli planlardır. Bölge planların aldığı kararları ilgilendiren çevre düzeni planlarıdır. Yaygın ölçek, 1/25.000'dir. Çevre düzeni planlarında sonra nazım imar planları 1/5.000, imar planları 1/1.000 ve mevzi imar planları gelir. Nazım imar planlarında çeşitli global yöntemlerle yapı yoğunluklarına ulaşabiliriz. Fakat birebir yapı yoğunluklarını göreceğimiz, kullanmamız gereken öğe, imar planlarıdır ve planlar 1/1.000 ölçekte olmak zorundadır. Eğer bölge planları bir yerde sanayinin yapılaşmasını yasakladıysa, çevre düzeni planı burada sanayi getiremez. Bir takım zorunluluklar nedeniyle geliyorsa yasalar gereği bunların bir üst ölçekli planlardan gösterilmesi lazımdır. Her biri için bu etkileşim söz konusudur. İmar planın bizim için en temel gerekliliği, bölgedeki yapı haklarını belirten birer hukuksal sınırlama alanı içeren öğelerdir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

83

alıntı: bir şehir plancısı gözüyle...

İMAR PLANININ ÖZELİKLERİ NELERDİR?

Temelde imar planın hedefleri, insanın yaşaması gereken en uygun koşulları hazırlamaktır. Ülkenin sosyal - ekonomik gelişmeler bağlamındaki deringenliğine olanak sağlamaktır. Kamu yararını korumak ve bunun mantığını sağlamaktır. Kamu yararının korumak ve bunun mantığını kurmak, dengeli dağıtımını sağlamaktır.

İnsanların kente geldiklerindeki ilk ihtiyaçları barınmaktadır. Kent yerleşim alanı bu kadarken ve çevresinde tarım yapılan kırsal alanlar varken sonuçta yavaş yavaş tarım toprağı azalmaya başlanır. Tarım topraklarının tarım amacı dışında çıkması, imar planın sınırları içine girmesi, bu bağlamda eni boyunun dışında, 3 boyutlu dediğimiz inşaat hakkına sahip olması, imar hukukunda da bir takım değişikliğini beraberinde getirir ve artık tarım toprağı değil kentsel toprak adını alıyor.

Bunun gelişiminin nasıl olduğuna bakarsak, çok temel olarak, dünyadaki ilk planlama yaklaşımı, klasik kent planlama yaklaşımının tek hedefi vardır; oda güzel şehirlerdir. Klasik kent planlaması yaklaşımı Türkiye' de 1956 dönemine kadar uygulanan bir yaklaşımdır. Türkiye deki büyük şehirlerin çocuğunun yabancı uzmanlar tarafından, bizim gerek sosyal-ekonomik özelliklerimiz tanınmadan yapılan planlardır. Hepsi dönemi geldiğinde, bu planların projeksiyon dönemleri 20-30 yıl arasıdır. Projeksiyon dönemi dolduğunda plancının önerdiğinin çok üstünde olanları, çok üstünde nüfuslaşır hale geldi. Yani klasik kent planlama yaklaşımı, bu dönem içinde Türkiye deki kentlerin devingenliğine yetişemedi. Daha sonra dünyada bu yaklaşım terk edildi. Geniş kapsamlı planlama yaklaşımlarında planı yapılan yerleşmenin geçmişi ve bugünün analitik değerleri yeniden incelemektedir. Geniş kapsamlı planlama yaklaşımında bir planlama hiyerarşisi vardır. Bu hiyerarşiye büyük ölçüde dikkat edildi.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

84

Kentsel planlama ilkeleri...

- ✓ ***Doğal, tarihi ve kültürel*** *değerlerin korunması,*
- ✓ ***Afet zararlarının*** *azaltılması*
- ✓ ***Kamu yararı****, kaynak kullanımında* ***etkinlik****,* ***verimlilik*** *ve* ***saydamlığın*** *sağlanması,*
- ✓ *Altyapı, hizmet ve üretim faaliyetlerinin* ***kentsel ve kırsal tüm alanları*** *kapsayacak şekilde kalkınma politikalarına uygun olarak dağıtılması,*
- ✓ ***Katılımcı*** *süreçlerle hazırlanması*
- ✓ ***Çok disiplinli*** *bir yapıda hazırlanması,*
- ✓ *Sektörel öncelikler arasında* ***tamamlayıcılık ve bütünsellik*** *ilişkisinin kurulması,*
- ✓ ***Yenilikçi, esnek ve rekabetçi*** *bir ekonomik yapının oluşturulması için gerekli mekânsal düzenlemelerin yapılması,*
- ✓ ***Değişen koşullara uyum*** *sağlanması,*
- ✓ ***Mekânsal uyumun*** *gözetilmesi,*
- ✓ ***Yaşam kalitesi****nin artırılması,*
- ✓ ***Kentsel ve kırsal*** *alanlar arası mekânsal ilişkilerin güçlendirilmesi,*
- ✓ *Bilimsel araştırmalar ve* ***verilere dayanarak*** *hazırlanması esastır.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

85

Kentsel planlama süreci...

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

86

Kentsel planlama süreci...

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
KARAR

ON BİRİNCİ KALKINMA PLANININ (2019-2023)
ONAYLANDIĞINA İLİŞKİN KARAR

Karar No. 1225 Karar Tarihi: 18.07.2019

On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), 30.10.1964 tarihli ve 3067 sayılı Kanun gereğince, Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulunun 18.07.2019 tarihli 109'ncu Birleşiminde onaylanmıştır.

Kamu kurumları, planın amaç, ilke ve politikaları çerçevesinde görev alanlarıyla ilgili alt politika ve tedbirlerin geliştirilmesinden sorumlu olacaklardır. Bütçe ve harcama süreçlerinde Planın amaç ve politikaları temel çerçeveyi oluşturacaktır...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

87

Kentsel planlama süreci...

Dayanak:
***1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi**'nin 97/d maddesinde*
«Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek…»

102/a maddesinde;
"Yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına yön veren, her tür ve ölçekte fiziki planlara ve uygulamalara esas teşkil eden üst ölçekli mekânsal strateji planlarını ve çevre düzeni planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve uygulamanın bu stratejilere göre yürütülmesini sağlamak"
görevleri yer almaktadır.

MEKANSAL STRATEJİ PLANI ?

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Mekânsal Strateji Planı, ülke genelinde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, ekonomik, sosyal ve çevresel politika ve stratejileri mekanla ilişkilendirerek fiziki gelişmeye ve sektörel kararlara yön veren ekinde raporuyla bütüncül olan plandır.

Bu özelliği ile mekansal strateji planları; Mekansal gelişmeye yön veren, soyut, grafik anlatım diline ve şematik temsil tekniğine sahip, mekansal gelişme stratejilerini içeren bir plandır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

88

Kentsel planlama süreci...

ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Mekansal Strateji Planına neden ihtiyaç duyulur...?

Türkiye'nin kalkınma ve büyüme hedeflerine ulaşmasında ve gelecek vizyonunu gerçekleştirmesinde ekonomik, sosyal ve çevresel politika ve stratejiyi birbiriyle uyumlu hale getiren daha etkin bir ulusal mekansal planlama sistemi oluşturmak için;

- ✓ Ülkemizin 2023 ve sonrası vizyon ve hedeflerine ulaşması için ekonomik, sosyal ve çevresel politikaların mekansal stratejilerinin uyumunu sağlamak,
- ✓ Küresel ve bölgesel sektörel kararları bütünsel olarak mekana yansıtmak,
- ✓ Sürdürülebilir kalkınma için kalkınma stratejilerine en üst düzeyde rehberlik etmek,
- ✓ Çevre politikalarının arazi kullanım kararları ile bütünleşmesini sağlamak,
- ✓ İnsan odaklı, kimlikli, yaşanabilir ve üretken yerleşimler için
- ✓ "Ülke Mekansal Strateji Planı" çalışmaları başlatıldı.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

89

Kentsel planlama kademeleri…

ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

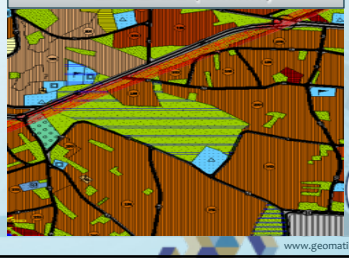
ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

BEŞ YILLIK KALKINMA PLANLARI: MEKANSAL STRATEJİLER

BÖLGE-ÇEVRE PLANI (1:100B - 25B)

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

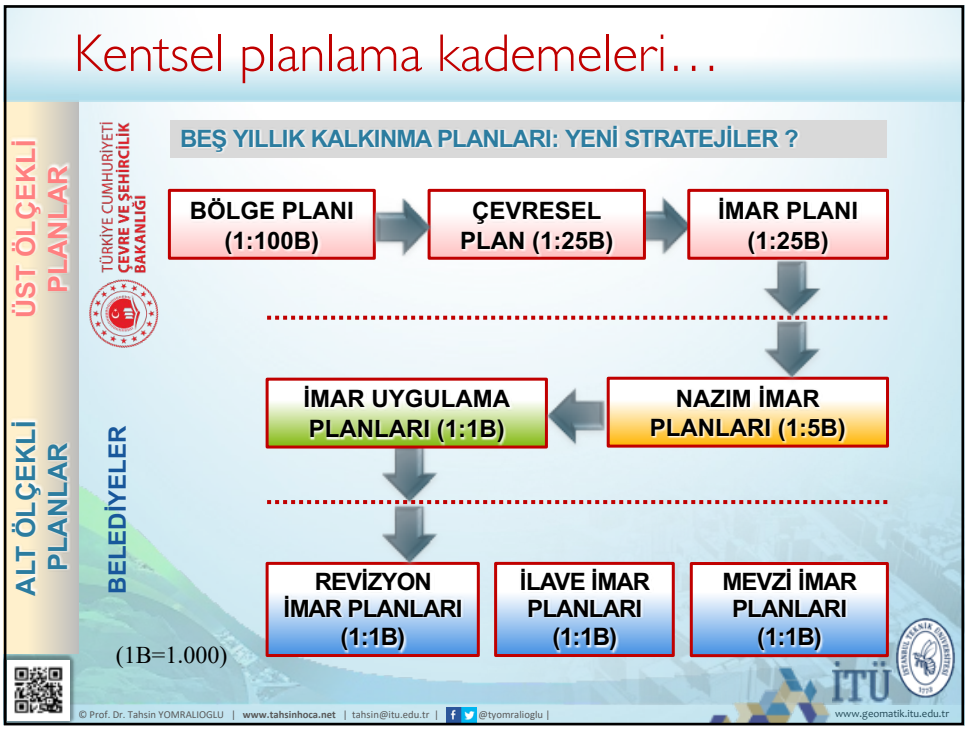
NAZIM İMAR PLANLARI (1:5000)



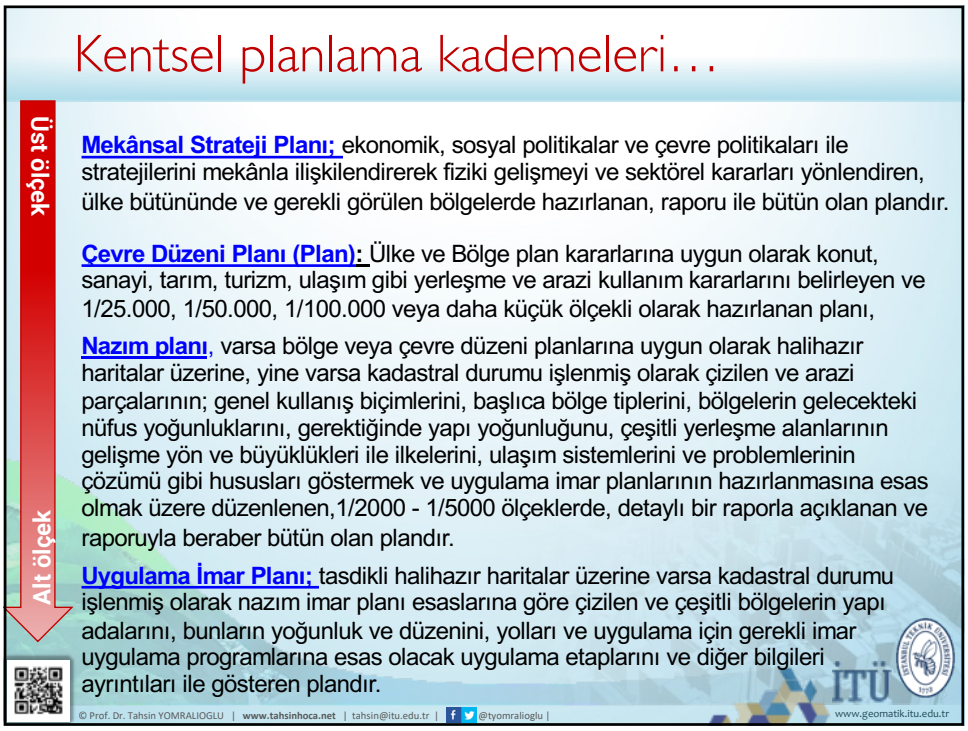
İMAR UYGULAMASI PLANLAR (1:1000)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

90


Kentsel planlama kademeleri…
ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR
ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
BELEDİYELER
BEŞ YILLIK KALKINMA PLANLARI: YENİ STRATEJİLER ?
BÖLGE PLANI (1:100B)
ÇEVRESEL PLAN (1:25B)
İMAR PLANI (1:25B)
NAZIM İMAR PLANLARI (1:5B)
İMAR UYGULAMA PLANLARI (1:1B)
REVİZYON İMAR PLANLARI (1:1B)
İLAVE İMAR PLANLARI (1:1B)
MEVZİ İMAR PLANLARI (1:1B)
(1B=1.000)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

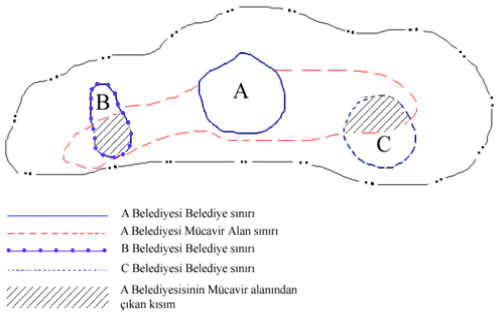
91


Kentsel planlama kademeleri…
Üst ölçek
Alt ölçek
Mekânsal Strateji Planı; ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır.
Çevre Düzeni Planı (Plan): Ülke ve Bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanım kararlarını belirleyen ve 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 veya daha küçük ölçekli olarak hazırlanan planı,
Nazım planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen,1/2000 - 1/5000 ölçeklerde, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.
Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

92

Mücavir alan kavramı..?

Mücavir Alan
imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.



"Mücavir Alan Sınırı" ile "Belediye Sınırı" arasındaki fark nedir?

"Belediye", Belde halkının ortak yerel gereksinmelerini karşılayan ve belde hizmetlerini gören kamu tüzel kişiliğine sahip yerel yönetim kuruluşudur. "**BELEDİYE SINIRI**", bir belediyenin Yasal kurallara göre belirlenen sınırlarıdır.

İl ve ilçe merkezlerinde zorunlu olmak üzere, nüfusu 5000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulmaktadır.
Belediye, mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir. Mahalle, belediye sınırları içerisinde yer alan, sınır sınıra birleşimiyle Belediye'leri oluşturan ve mahalli yöneticisi olan idari birimlerdir. Büyükşehir Belediyesi, mahalli yöneticisi olan, kapsadığı alan itibariyle hiyerarşik olarak ifade edilemeyen, ilçelerin birleşiminden oluşan idari birimlerdir. Büyükşehir belediyelerinin sınırları, İlçe belediyelerinin sınırlarını kapsar

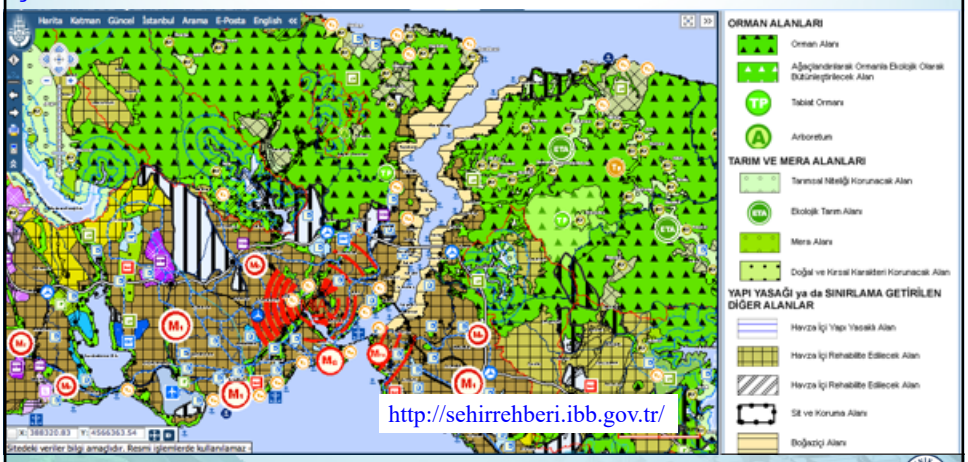
"**MÜCAVİR ALAN SINIRI**" ise Belediye sınırlarının dışında, imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan sınırdır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

93

Kentsel planlama kademeleri…

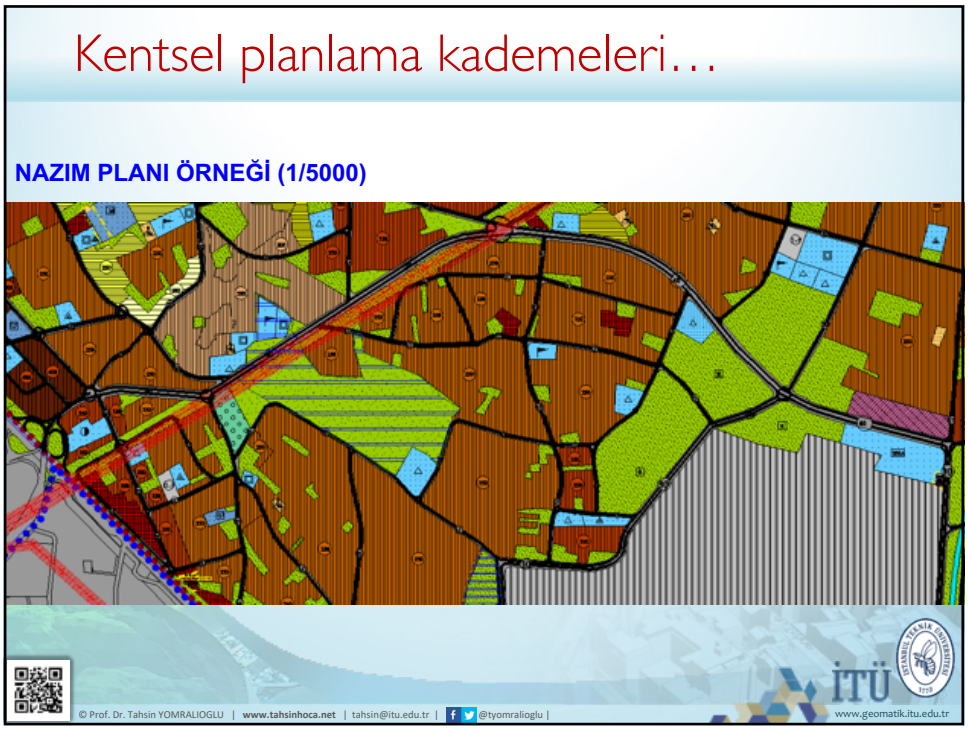
ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÖRNEĞİ



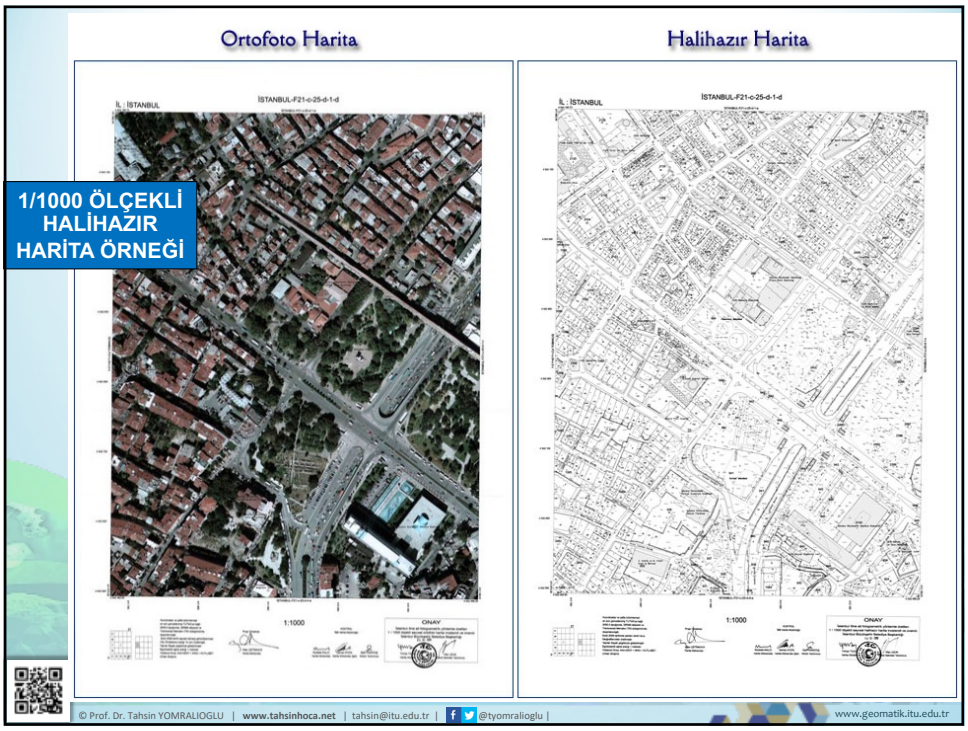
http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

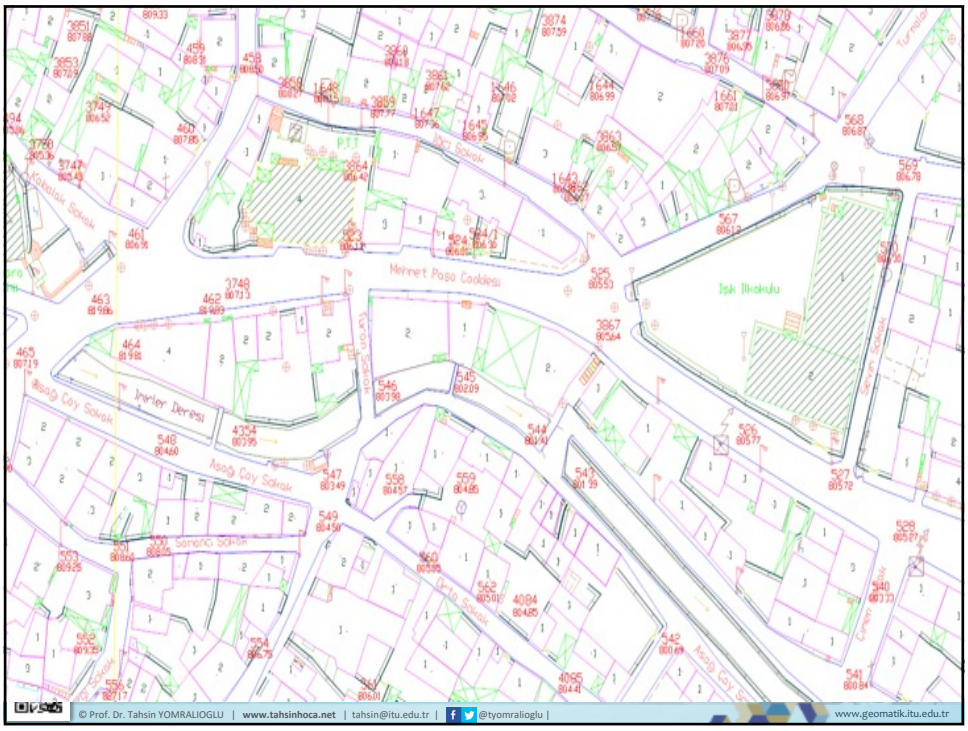
94


Kentsel planlama kademeleri…
NAZIM PLANI ÖRNEĞİ (1/5000)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

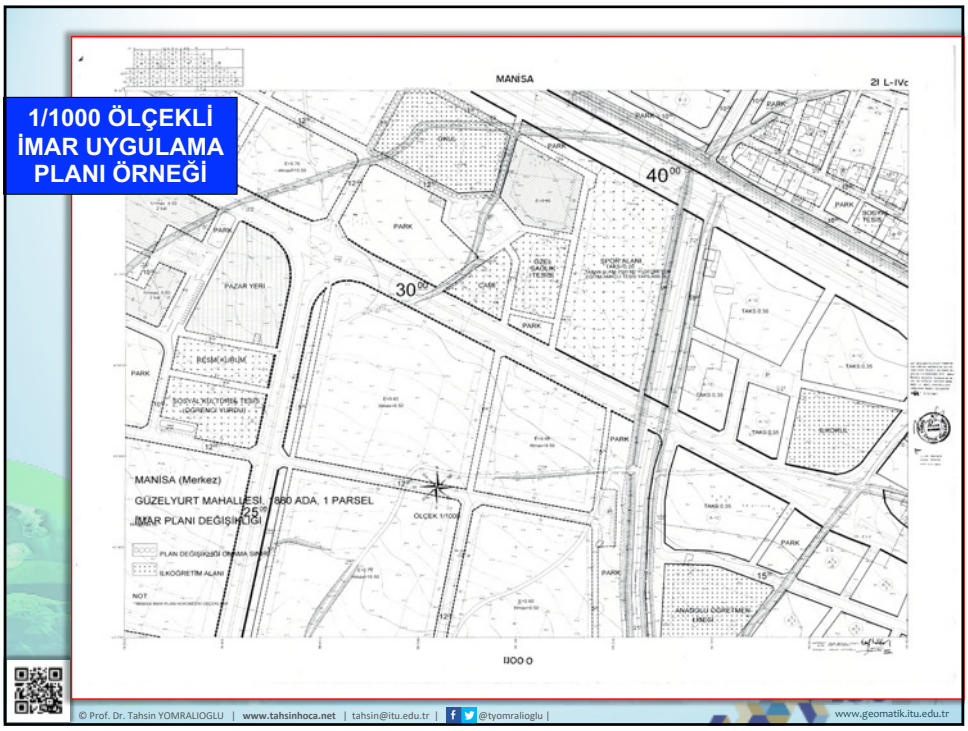
95


Ortofoto Harita
Halihazır Harita
1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA ÖRNEĞİ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

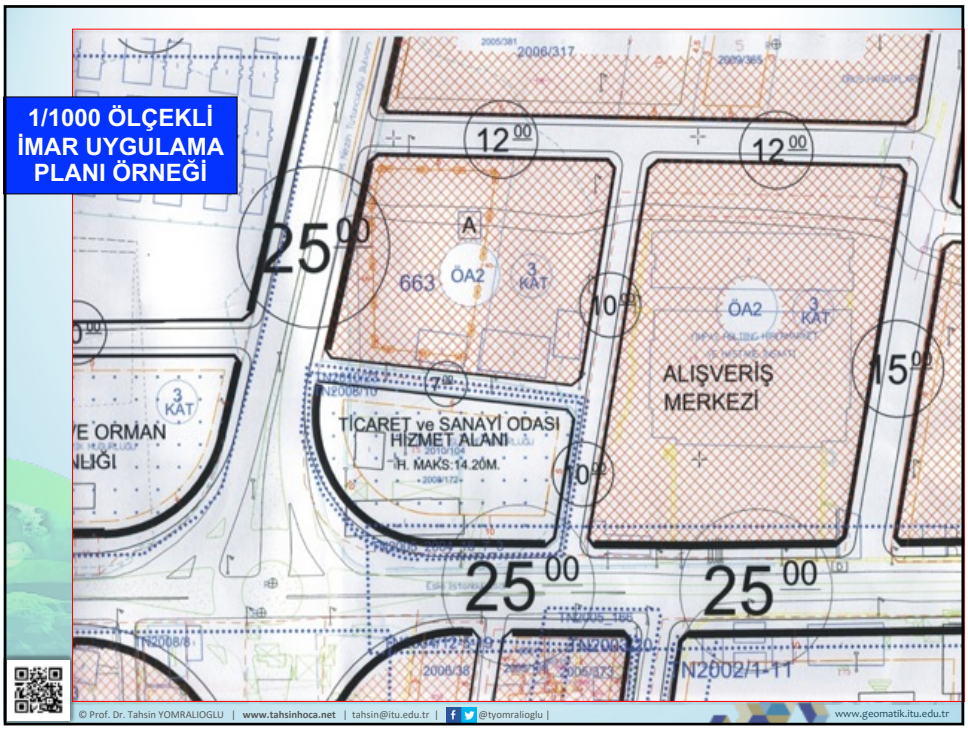
96


Mehmet Paşa Caddesi
Işık İlkokulu
Aşağ Çay Sokak
Sarıancı Sokak
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

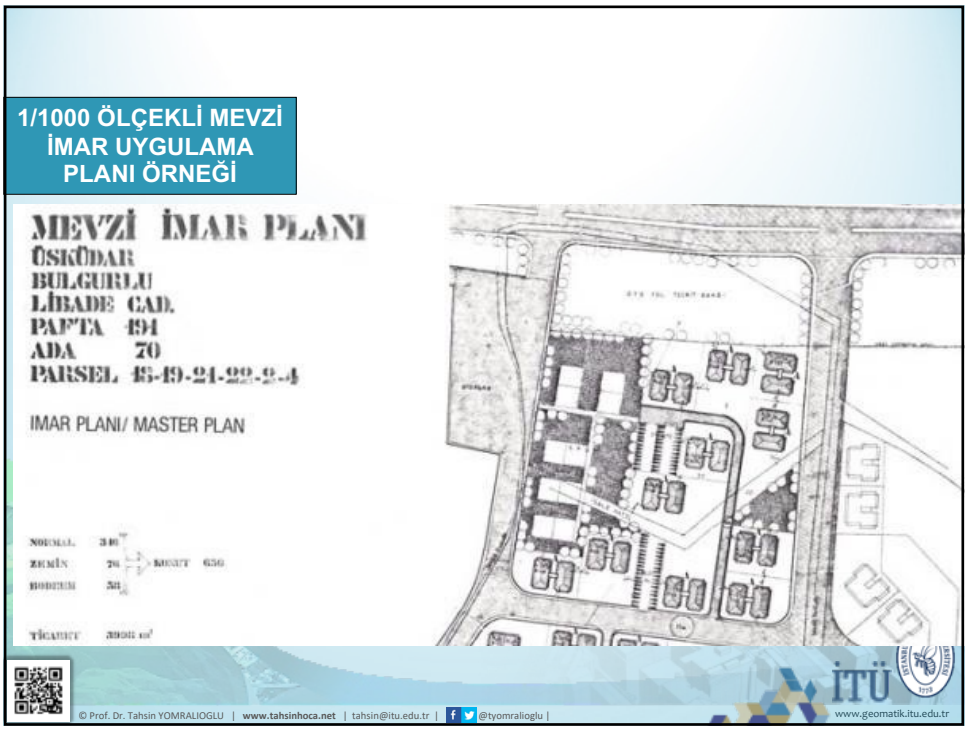
97


1/1000 ÖLÇEKLİ
İMAR UYGULAMA
PLANI ÖRNEĞİ
MANİSA
40⁰⁰
30⁰⁰
25⁰⁰
MANİSA (Merkez)
GÜZELYURT MAHALLESİ, 1880 ADA, 1 PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

98


1/1000 ÖLÇEKLİ
İMAR UYGULAMA
PLANI ÖRNEĞİ
2006/317
12 00
12 00
25 00
A
663
ÖA2
3 KAT
10
ÖA2
3 KAT
ALIŞVERİŞ
MERKEZİ
15 00
3 KAT
TİCARET ve SANAYİ ODASI
HİZMET ALANI
H. MAKS:14.20M.
10
25 00
25 00
N2002/1-11
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

99


1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİ
İMAR UYGULAMA
PLANI ÖRNEĞİ
MEVZİ İMAR PLANI
ÜSKÜDAR
BULGURLU
LİBADE CAD.
PAFTA 494
ADA 70
PARSEL 43-49-24-22-2-4
IMAR PLANI/ MASTER PLAN
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

100

Bölüm: 7
İMAR PLANI
UYGULAMA
YÖNTEMLERİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

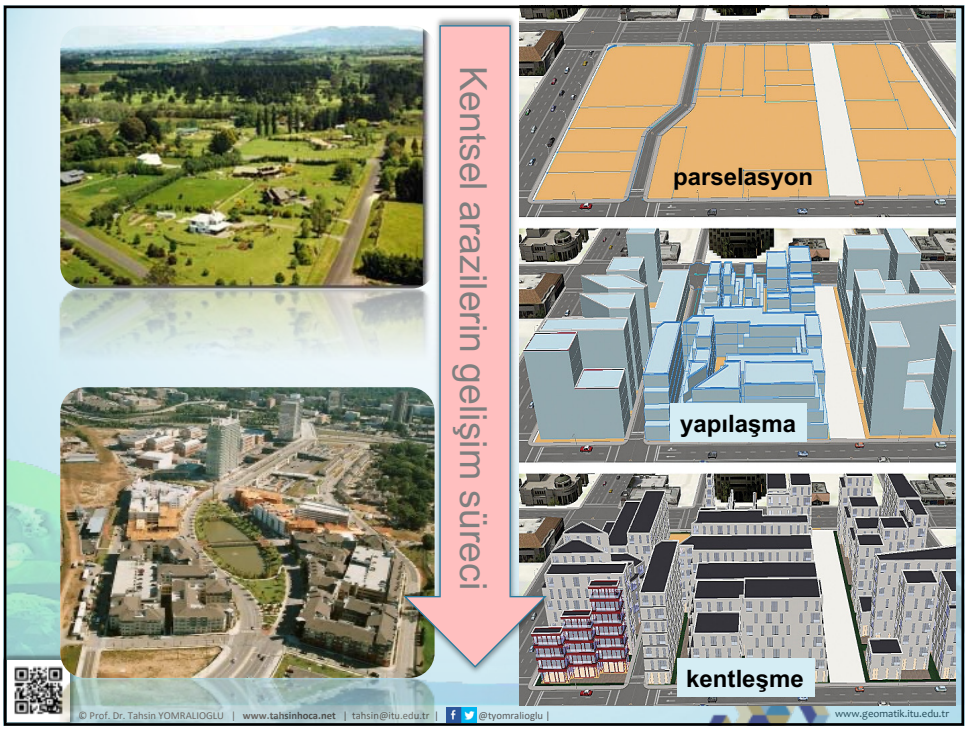
101

Sakarya da Nazım İmar Planı
Pazartesi Gününe Kadar Askıda
İtiraz süresi 1 ay
Özel Haber
Yeni İmar Planı Görücüye Çıktı
İtiraz Süreci Başladı
Belediyenin yeni imar planına tepkiler büyüyor
30 metrelik itiraz dilekçesi hazırladılar
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

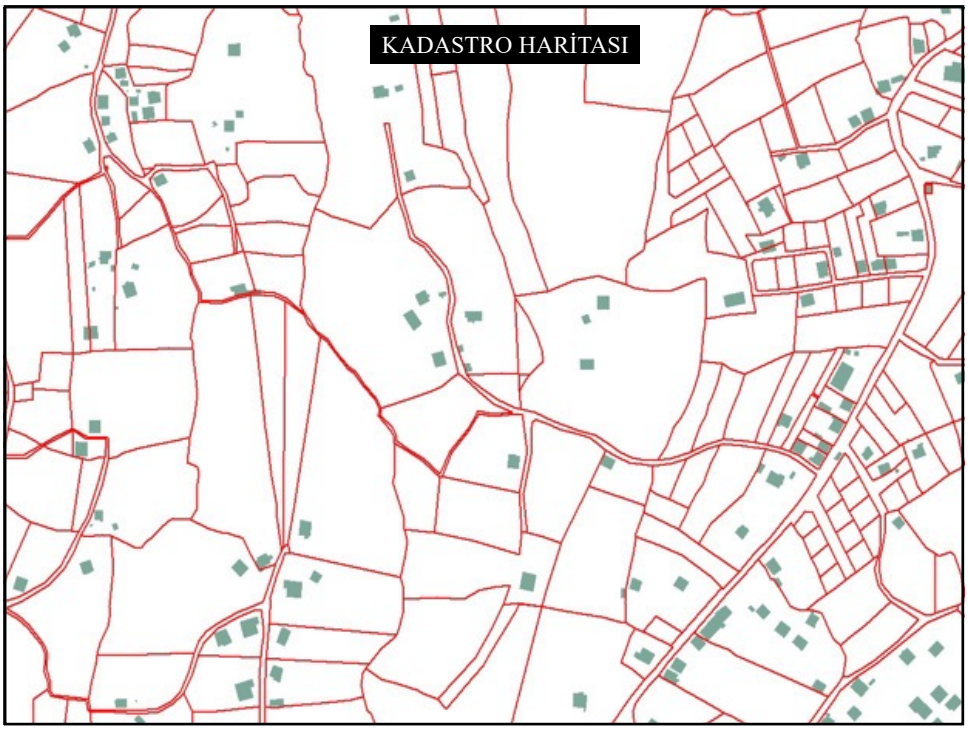
102

Arazi gelişimi (Land development)…
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

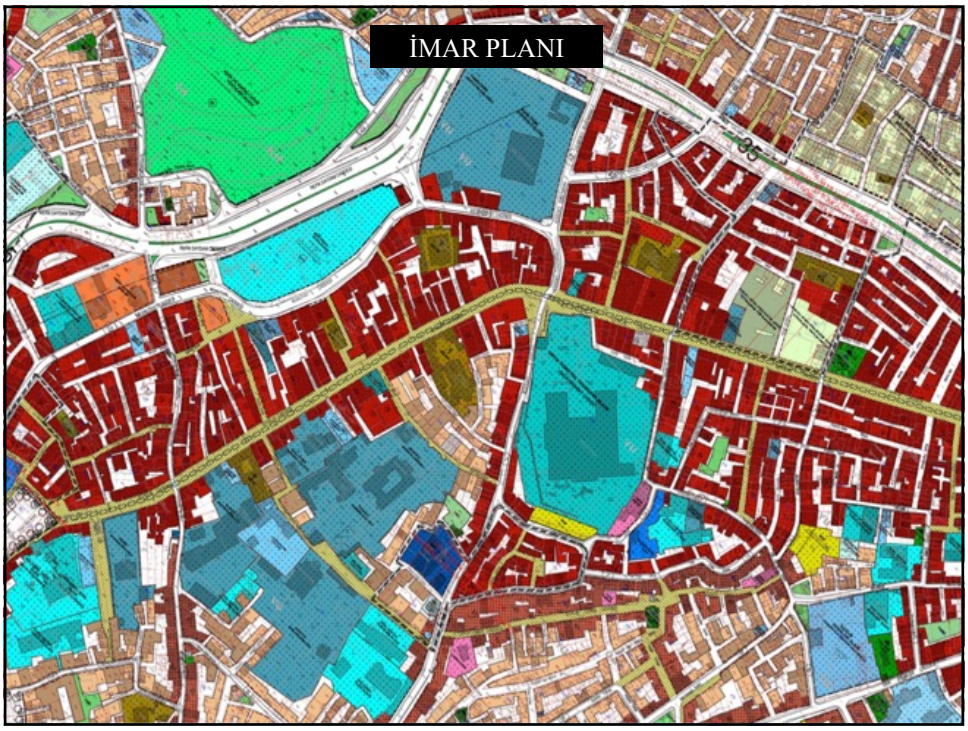
103


Kentsel arazilerin gelişim süreci
parselasyon
yapılaşma
kentleşme
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

104

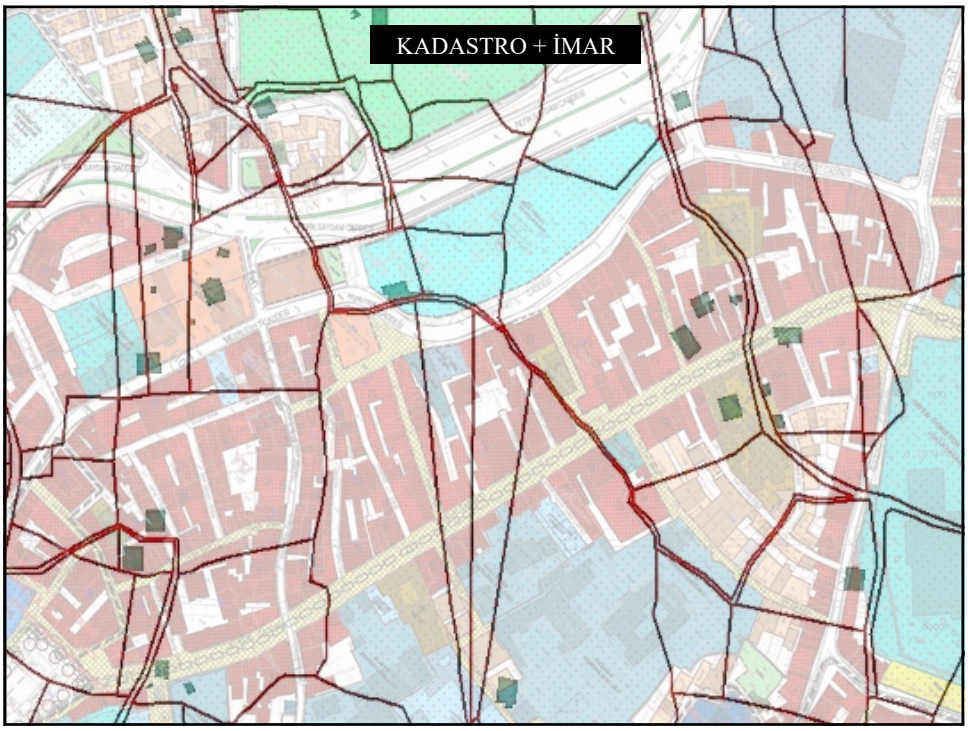


105

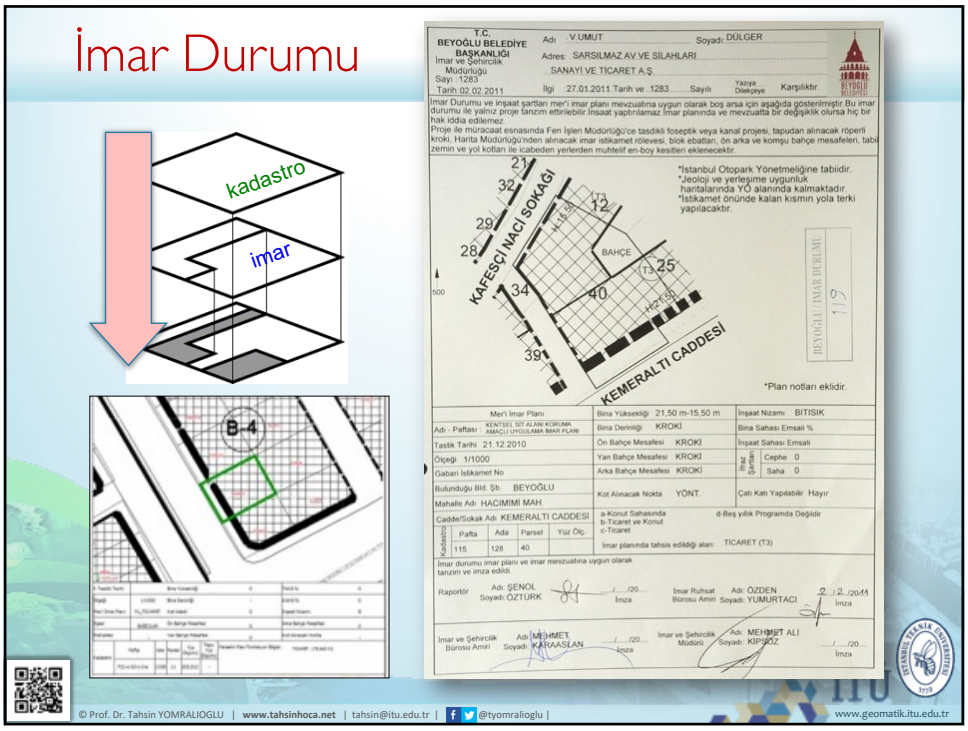


106

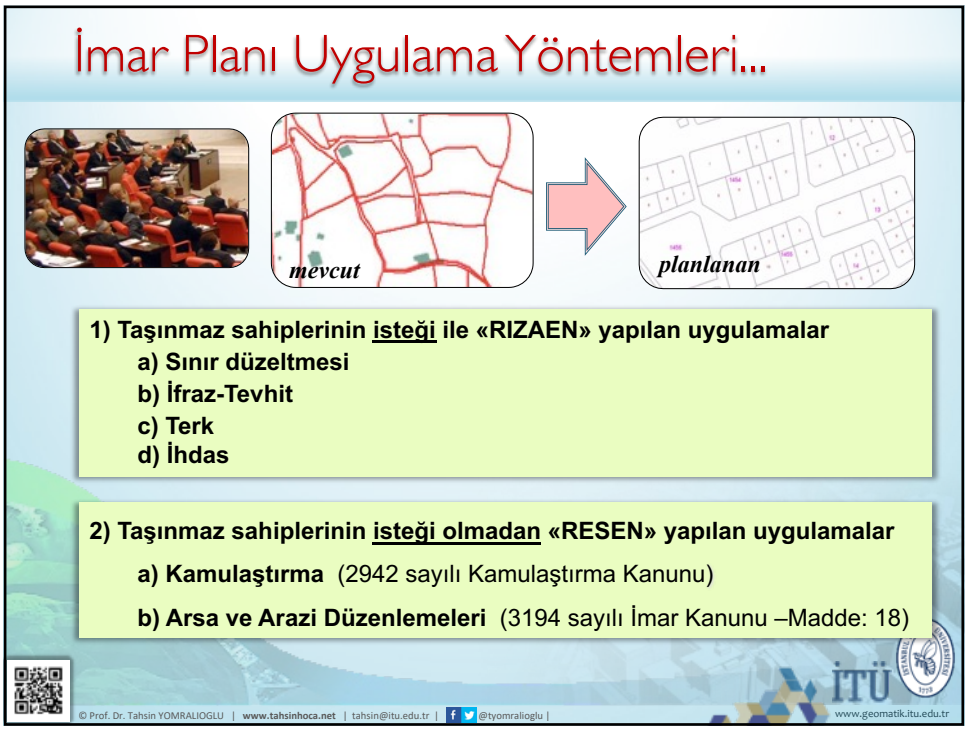
107



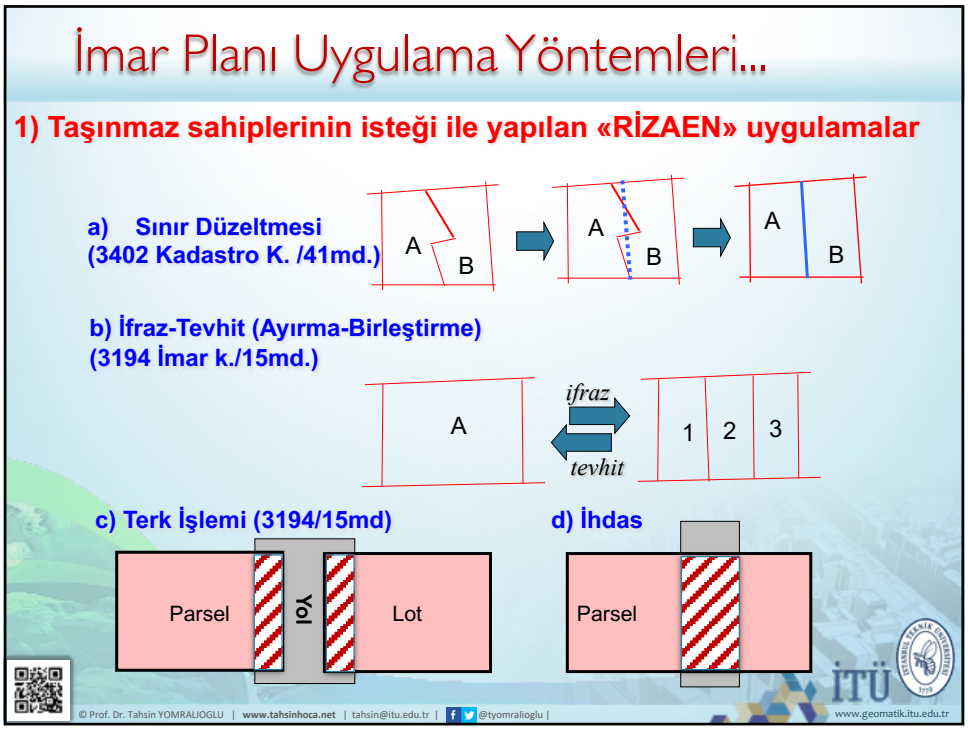
108


İmar Durumu
kadastro
imar
B-4
T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 1283
Tarih: 02.02.2011
Adı : V.UMUT
Soyadı: DÜLGER
Adres: SARSILMAZ AV VE SİLAHLARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İlgi 27.01.2011 Tarih ve 1283 Sayılı Yazıya Dilekçeye Karşılıktır.
İmar Durumu ve inşaat şartları mer'i imar planı mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir.Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir.İnsaat yaptırılamaz İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
Proje ile müracaat esnasında Fen İşleri Müdürlüğü'ce tasdikli foseptik veya kanal projesi, tapudan alınacak röperli kroki, Harita Müdürlüğü'nden alınacak imar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif en-boy kesitleri eklenecektir.
KAFESÇİ NACİ SOKAĞI
KEMERALTI CADDESİ
BAHÇE
*İstanbul Otopark Yönetmeliğine tabiidir.
*Jeoloji ve yerleşime uygunluk haritalarında YÖ alanında kalmaktadır.
*İstikamet önünde kalan kısmın yola terki yapılacaktır.
BEYOĞLU / İMAR DURUMU
*Plan notları eklidir.
Mer'i İmar Planı
Adı - Paftası : KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMACLI UYGULAMA İMAR PLANI
Tastik Tarihi 21.12.2010
Ölçeği 1/1000
Gabari İstikamet No
Bulunduğu Bld. Şb. BEYOĞLU
Mahalle Adı HACİMİMİ MAH.
Cadde/Sokak Adı KEMERALTI CADDESİ
Bina Yüksekliği 21,50 m-15,50 m
Bina Derinliği KROKİ
Ön Bahçe Mesafesi KROKİ
Yan Bahçe Mesafesi KROKİ
Arka Bahçe Mesafesi KROKİ
Kot Alınacak Nokta YÖNT.
İnşaat Nizamı BİTİŞİK
Bina Sahası Emsali %
İnşaat Sahası Emsali
Cephe 0
Saha 0
Çatı Katı Yapılabilir Hayır
Kadastro Pafta 115 Ada 128 Parsel 40 Yüz Ölç.
a-Konut Sahasında b-Ticaret ve Konut c-Ticaret
d-Beş yıllık Programda Değildir
İmar planında tahsis edildiği alan: TİCARET (T3)
İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.
Raportör Adı: ŞENOL Soyadı: ÖZTÜRK
İmar Ruhsat Bürosu Amiri Adı: ÖZDEN Soyadı: YUMURTACI
İmar ve Şehircilik Bürosu Amiri Adı: MEHMET Soyadı: KARAASLAN
İmar ve Şehircilik Müdürü Adı: MEHMET ALİ Soyadı: KIPRÖZ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

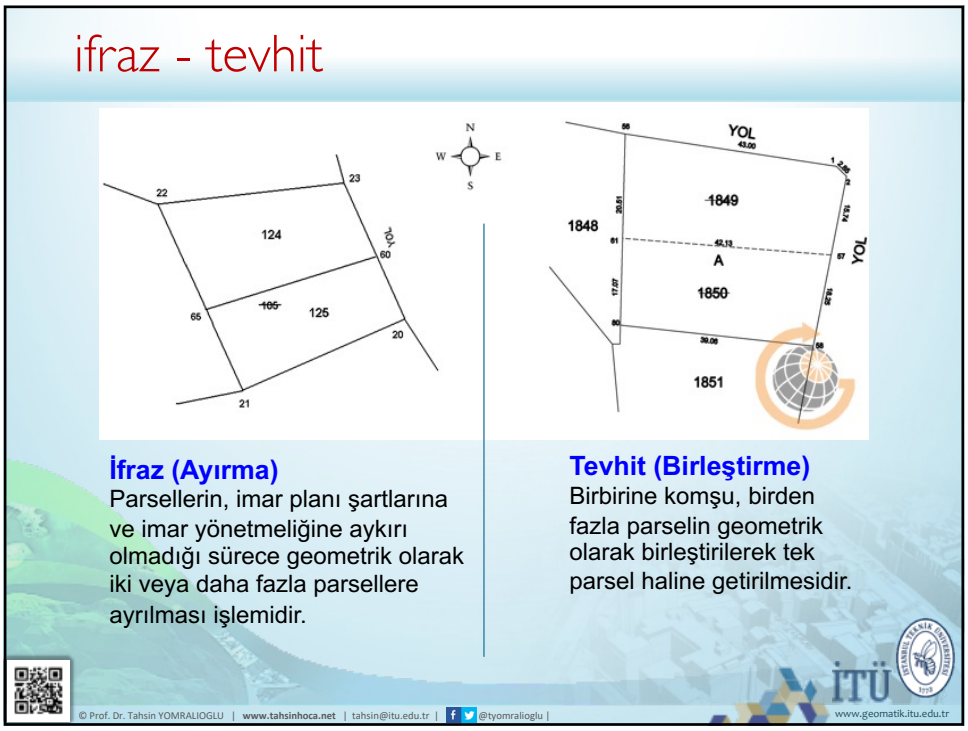
109


İmar Planı Uygulama Yöntemleri...
mevcut
planlanan
1) Taşınmaz sahiplerinin isteği ile «RIZAEN» yapılan uygulamalar
a) Sınır düzeltmesi
b) İfraz-Tevhit
c) Terk
d) İhdas
2) Taşınmaz sahiplerinin isteği olmadan «RESEN» yapılan uygulamalar
a) Kamulaştırma (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu)
b) Arsa ve Arazi Düzenlemeleri (3194 sayılı İmar Kanunu –Madde: 18)
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

110


İmar Planı Uygulama Yöntemleri...
1) Taşınmaz sahiplerinin isteği ile yapılan «RİZAEN» uygulamalar
a) Sınır Düzeltmesi
(3402 Kadastro K. /41md.)
A
B
A
B
A
B
b) İfraz-Tevhit (Ayırma-Birleştirme)
(3194 İmar k./15md.)
A
ifraz
tevhit
1
2
3
c) Terk İşlemi (3194/15md)
Parsel
Yol
Lot
d) İhdas
Parsel
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

111


ifraz - tevhit
22
23
124
YOL
60
65
105
125
20
21
N
W
E
S
YOL
1849
1848
A
YOL
1850
1851
İfraz (Ayırma)
Parsellerin, imar planı şartlarına ve imar yönetmeliğine aykırı olmadığı sürece geometrik olarak iki veya daha fazla parsellere ayrılması işlemidir.
Tevhit (Birleştirme)
Birbirine komşu, birden fazla parselin geometrik olarak birleştirilerek tek parsel haline getirilmesidir.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

112

ifraz – tevhit (3194 sy. Imar Kanunu)

İRTİFAK HAKLARI:

Madde 14 - Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.

İFRAZ VE TEVHİD:

Madde 15 - İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

TESCİL VE ŞÜYUUN İZALESİ:

Madde 16 - Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

113

ifraz – tevhit için gerekli koşullar…

İfraz

•Dilekçe, •Tapu belgesi, •Kadastro çapı (Koordinatlı aplikasyonlu harita planı) •Kurum görüşü, (İl Tarım Müdürlüğü / İlçe Tarım Müdürlüğü) Dosya ve muhteviyatının incelenmesinden sonra uygun bulunanlar İl Encümenince karara bağlanıp; Harçları yatırılır İfrazı yapılır.

İfraz işlemlerinde aşağıdaki hususlara uyulması gerekir.

• İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

• Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m. den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

• Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel dikili arazilerde (5000) m^2 den küçük olamaz. Marjinal Tarım arazilerinde, boş arazilerde 20.000 m^2 den küçük olamaz. Bu parsellerin kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

• 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

İmar planı bulunan alanlarda ifraz: İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayri menkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

Tevhit

• Dilekçe, •Tapu belgesi, •Kadastro çapı (Koordinatlı aplikasyonlu harita planı) •Kurum görüşü, (İl Tarım Müdürlüğü / İlçe Tarım Müdürlüğü) Dosya ve muhteviyatının incelenmesinden sonra uygun bulunanlar İl Encümenince karara bağlanıp; Harçları yatırılır Tevhidi yapılır.

Tevhit işlemlerinde aşağıdaki hususlara uyulması gerekir.

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

• İfrazı yapılmak istenen parsellerin uyması gereken hususlara uyması gerekir

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

114

ifraz işleminde iş süreci…

- Kişi veya kurum Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurur, tapu bilgileri alınır. İşlem gören parsellerin mal sahiplerinin dilekçesi, hisseli tapularda hissedarların dilekçede imzası, şahsa ait tapularda mülkiyet haricinde bir başkası isi takip ediyor ise vekaletname gerekmektedir.
- Tapu bilgileri ile harita bürosuna verilir.
- Harita bürosu kadastro çapı için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurur.
- Arazi çalışması yapılır, Ölçü krokisi detay ve poligon noktası çıktısı, gerekli ise dönüşüm hesap çıktısı, alan hesabı, kutupsal aplikasyon değeri, güncel poligon değerleri harita bürolarınca dosya şekilde düzenlenir.
- Kurum veya kişi mücavir alan içerisindeki belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne başvurur.
- Teknik dosya kontrolü yapılır; cephe derinlik ölçüsü kontrolüne göre uygun olup olmadığı sonucunda ifraz işlemine devam edilir.
- Teknik dosyanın tamamlanmasının ardından encümene sunulur.
- Encümen kararına göre ifraz işlemi onaylanır ya da kişi veya kuruma resmi yazı yoluyla ifraz işleminin iptali bildirilir.
- Onaylanan ifraz dosyası ilgili kişi veya kuruma bildirilir, alan bilgisine göre harç yatırma işlemi için Mali Hizmetler Müdürlüğüne yönlendirilir.
- Teknik dosya üst yazı ile Kadastro Müdürlüğüne gönderilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

115

Kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar

1982 Anayasası'nın 46.maddesine göre, "Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararlarının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir."

Kamulaştırma, özel mülkiyette bulunan taşınmazın, ilgili kamu kurumunca satın alınarak, kamu mülkiyetine geçirilmesidir…
(2942 sayılı Kamulaştırma Yasası - 04/11/1983)
(4650 sayılı Değişiklik 24/04/2001)

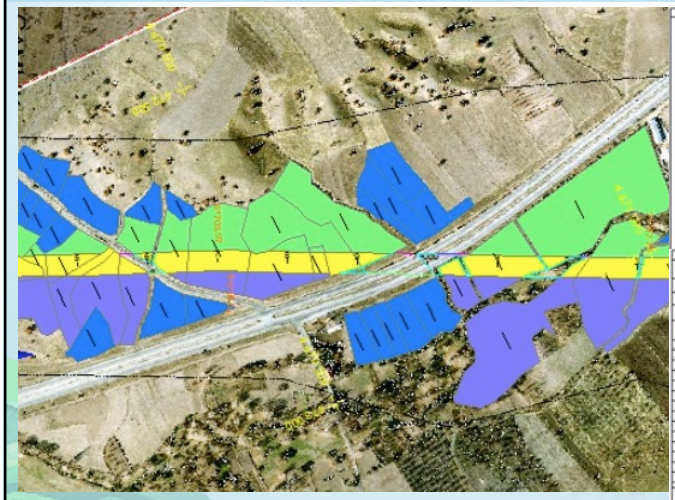
Temel ilke ➔ "KAMU YARARI"

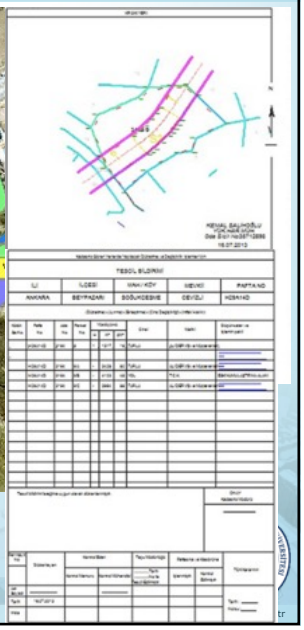
- Devlet açısından etkin, ancak pahalı bir yöntemdir...
- Yasal yetkiye bağlı, zorunlu bir satış şeklidir..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

116

Kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar





© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |

117

Kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar

Kamulaştırma Projesi

Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir.

Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan taşınmazlar kamulaştırılıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

118

No.2942 Kamulaştırma Kanunu: Amaç, kapsam…

4650 SAYILI YASA İLE DEĞİŞİK 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU

Kanun Numarası: 2942 **Kabul Tarihi: 4/11/1983**
Yayımlandığı R.Gazete Tarihi: 8/11/1983 **Sayı: 18215**

BİRİNCİ KISIM
Genel Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam ve Tanımlar
Amaç ve kapsam

Madde 1 - Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

Tanımlar

Madde 2 - Bu Kanunun uygulanmasında;

a) İdare: Yararına kamulaştırma hak ve yetkisi tanınan kamu tüzelkişilerini, kamu kurum ve kuruluşlarını, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerini,

b) Taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yer: Taşınmaz malın tapuda kayıtlı olduğu, değilse tapu siciline kayıtlı olması gereken il veya ilçeyi,

İfade eder.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

119

No.2942 Kamulaştırma Kanunu …

Kamu yararı kararı verecek merciler

Madde 5 - Kamu yararı kararı verecek merciler şunlardır:

a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;

1.3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,

2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,

3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,

4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,

5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,

7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,

8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,

9.Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

120

No.2942 Kamulaştırma Kanunu …

Onay mercii

Madde 6 - Kamu yararı kararı;

a)Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, **Onayı ile tamamlanır.**

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

121

No.2942 Kamulaştırma Kanunu …**değer tespiti…**

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları:[(1)(4)]

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü.

c) Kıymetini ektileyebilecek bütün nitelik ve unsarlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (…)[(2)] mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.[(2)]

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, (…)[(3)] resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) **(Değişik: 19/4/2018-7139/27 md.) (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile)[(5)] (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 10/4/2019 tarihli ve E.:2018/156; K.:2019/22 Sayılı kararı ile)** her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerleme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.[(4)]

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

122

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

[Land Readjustment]

Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD),

Şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin imar planı ilkelerine uygun olarak daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır.

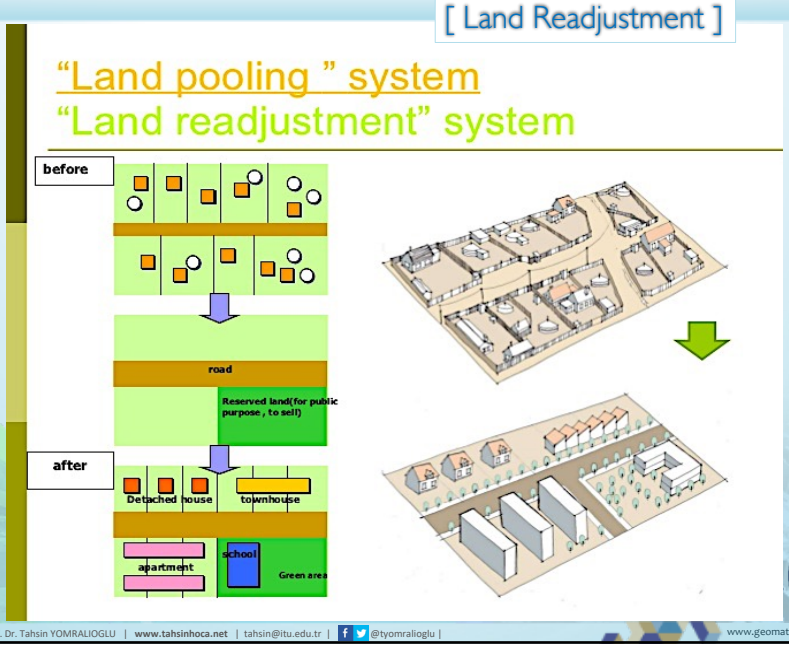
AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra, planı verilerine dayalı olarak, yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesi, aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

123

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

[Land Readjustment]

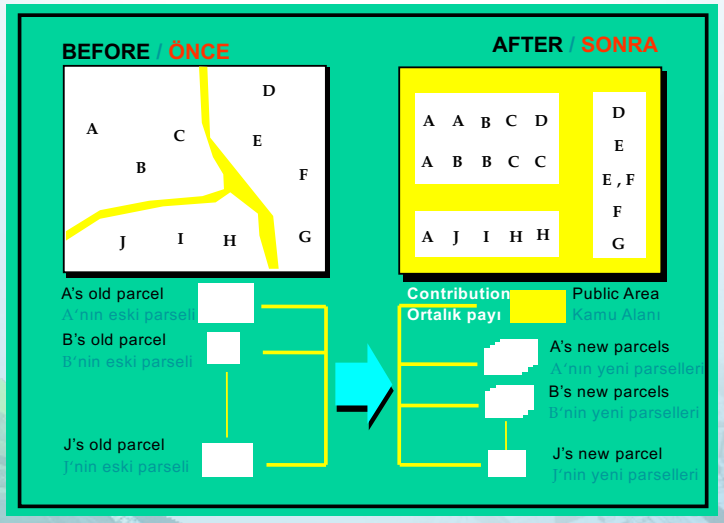


© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

124

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

[Land Readjustment]



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

125

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

3194 sayılı İMAR KANUNU / Madde 18:

- İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer **hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın**, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunların yeniden **imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir**.
- Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.
- Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden 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 yüzölçümlerinin **yüzde kırk beşini (%45) geçemez**. (2)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

126

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

3194 SAYILI İMAR KANUNU / Madde 18: (…devamı)

- **(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.
- Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.
- **(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

127

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

3194 SAYILI İMAR KANUNU / Madde 18: (…devamı)

- **(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.
- **(Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.)** 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

128

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

3194 SAYILI İMAR KANUNU / Madde 18: (...devamı)

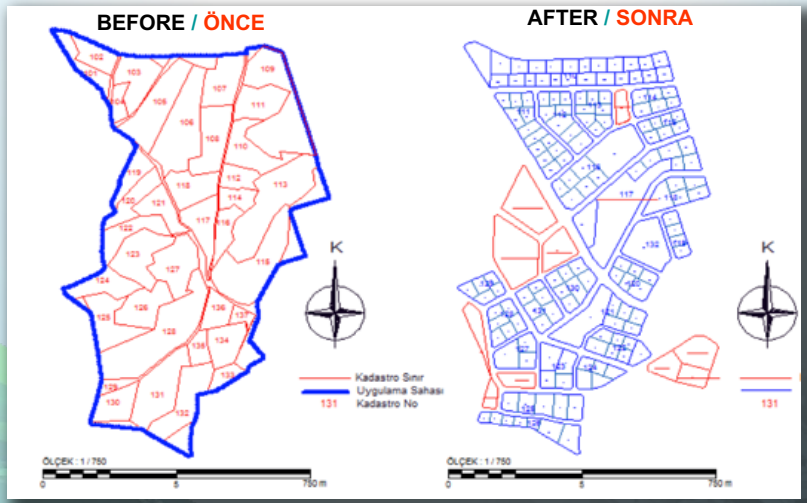
- Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.
- Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.
- Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.
- Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

129

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

[Land Readjustment]



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

130

(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

[Land Readjustment]

Arsa-arazi düzenlemesinin başlıca yararları aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

a) AAD sosyal adalet ilkelerine uygundur. Herkesten eşit miktarda kesinti yapmak suretiyle planın getirdiği olumlu ve olumsuzluklar maliklere taşınmazlarının büyüklüğü oranında dağıtılmaktadır.

b) AAD ekonomiktir. Düzenleme ile belediyeler yol, meydan, park, otopark gibi kamusal alanlar için herhangi bir ödeme yapmadan bu alanları kamu mülkiyetine geçirebilmektedirler. Uygulama geniş alanları kapsadığından altyapı tesislerinin yapımı kolaylaşmakta ve maliyeti de düşmektedir.

c) AAD teknik açıdan da büyük yarar sağlamaktadır. Her şeyden önce plan, ilkeleri zedelenmeden bir bütün halinde uygulanma olanağına kavuşmaktadır. Uygulamada birim olarak en az bir imar adası ele alındığı için, artık parçacı çözümler ve yönetmelik hükümlerini zorlayıcı durumlar ortadan kalkmaktadır.

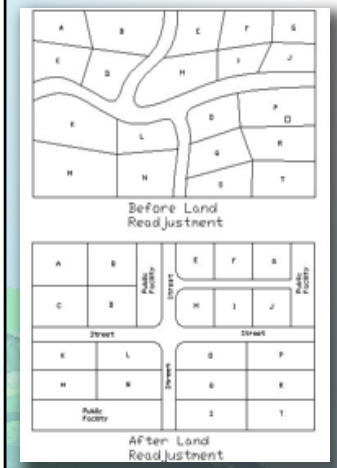
d) AAD ile uygulamada çok sayıda arsa üretilmektedir. Böylece arsa piyasasında arz-talep dengesi kurulmakta ve dolayısıyla arsa spekülasyonu bir ölçüde önlenebilmektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

131

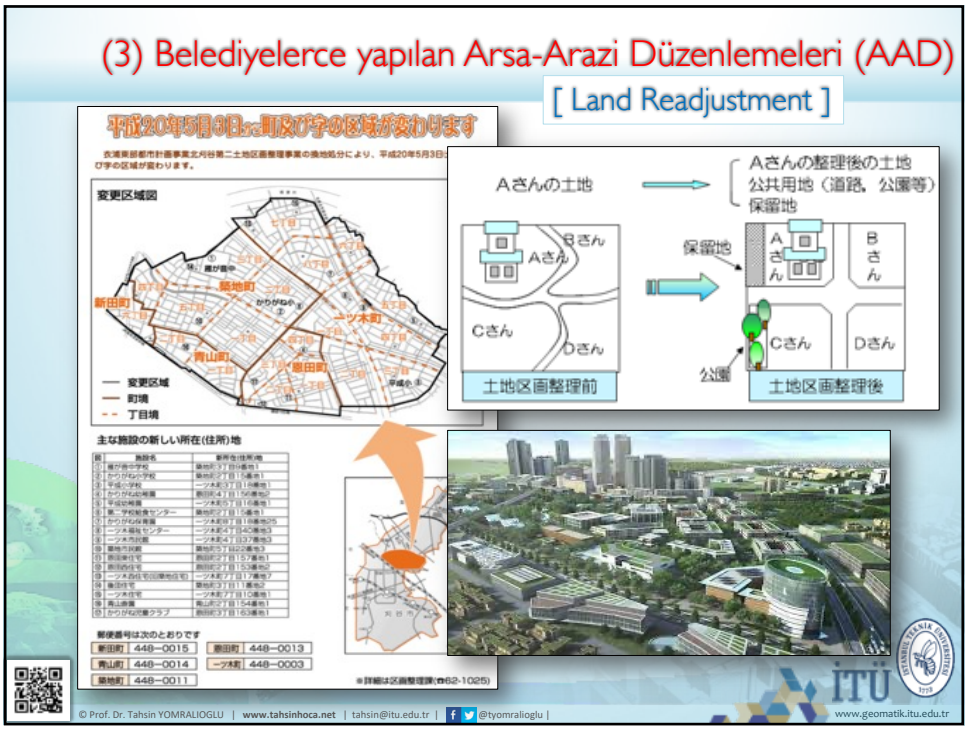
(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)

[Land Readjustment]

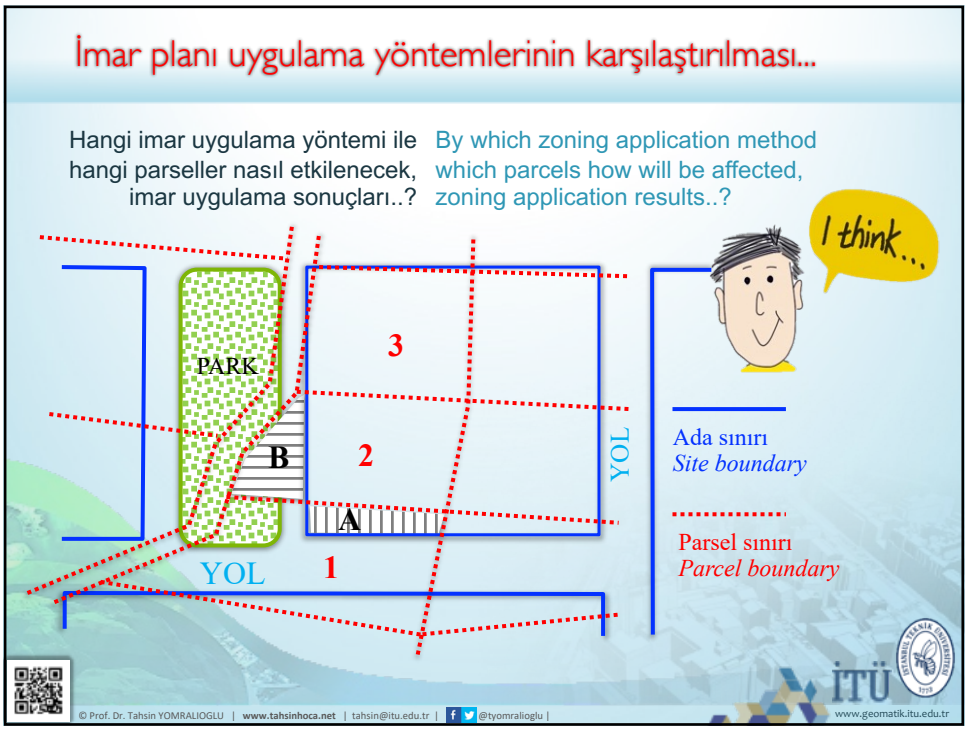


© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

132


(3) Belediyelerce yapılan Arsa-Arazi Düzenlemeleri (AAD)
[Land Readjustment]
Aさんの土地
Aさんの整理後の土地
公共用地（道路、公園等）
保留地
Aさん
Bさん
Cさん
Dさん
土地区画整理前
土地区画整理後
公園
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

133


İmar planı uygulama yöntemlerinin karşılaştırılması...
Hangi imar uygulama yöntemi ile hangi parseller nasıl etkilenecek, imar uygulama sonuçları..?
By which zoning application method which parcels how will be affected, zoning application results..?
I think...
PARK
B
A
1
2
3
YOL
YOL
Ada sınırı
Site boundary
Parsel sınırı
Parcel boundary
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

134

İmar planı uygulama yöntemlerinin karşılaştırılması...

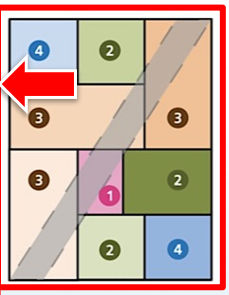
Planlama ihtiyaçları için parsel çıktıları

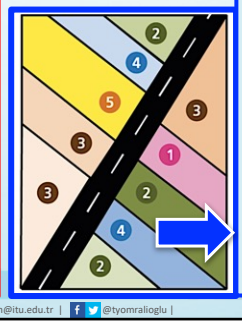
1. Parsel sahipleri *belediye (veya mahkeme) tarafından belirlenen bir fiyattan satın alınacak arazilerini kaybedecek ve uygun bir arsa için yeterli alan kalmayacak. Yerinden edilecekler*

2. Parsel sahipleri *arazilerinin küçük bir bölümünü kaybedecek ve yola erişim için yeterli alan bırakılacak, kalan parsellerinin değerini önemli ölçüde artıran bir miktar cepheye sahip olacaklar.*

3. Parsel sahipleri*, zorunlu edinim nedeniyle daha büyük bir arazi parçasını kaybederler, ancak daha büyük yol cepheleri kalırlar.*

4. Parsel sahipleri bundan hiç faydalanmıyor: yol erişiminden mahrum bırakılıyor





Arsa-arazi düzenlemesiyle oluşan sonuçlar

Bir arsa-arazi düzenleme sürecinden sonra, yeni parsel tahsisleri ile her arazi sahibi yola cepheli daha küçük ama daha değerli bir arsa alır.

Hiçbir parsel sahibi yerinden edilmedi ve maliyetler ve faydalar paylaşıldı.

Birkaç arazi sahibinin tüm arazilerinden vazgeçmesi yerine, hepsi ortak katkı vererek yol için gerekli kamusal alan kazanıldı.

Yolun kendisine ek olarak, belediyeye kamusal alan olarak kullanabileceği veya altyapı sağlama maliyetini karşılamak üzere satabileceği 5 nolu parsel tahsis edilmiştir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

135

Uygulama haritası

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

136

Düzenleme sınırının geçirilmesi

137

DOPO = ?

Örnek 1: DOPO (Düzenleme ortaklık payı oranı) hesaplama:

Bir düzenleme bölgesinde, düzenlemeye giren kadastro parsel alanları toplamı (katılım kütlesi) [KPA] = 100.000 m^2 ve düzenleme sonunda dağıtıma esas olacak, imar parsellerine tahsis edilen toplam alan (imar kütlesi) [İAA] = 55.000 m^2 ise; Buna göre DOPO hesabı şu şekilde olacaktır.

Düzenleme Ortaklı Payı [DOP] = [KPA] – [İAA] = 100.000 – 55.000 = 45.000 m^2

[DOPO] = [DOP] / [KPA] = 45.000 / 100.000 = 0,45 (%45)'dır.

Bunun anlamı, düzenleme giren her bir kadastro parselinden %45'lik bir DOP kesintisi yapılırken, geri kalan %55'lik alan yeni bir imar alanı olarak parsele tahsis edilecektir. Dolayısıyla; 1- [DOPO] katsayısı her bir kadastro parsel alanı ile çarpılarak, parsellerin düzenleme sonrası dağıtımla alacakları tahsis alanları hesaplanmış olur.

Örneğin 1.000 m^2'lik bir parselden (1.000 x 0,45) = 450 m^2'lik DOP kesintisi yapılacaktır. Geri kalan (1.000 – 450) = 550 m^2'lik alan ise ilgili parsele tahsis edilecektir. Diğer bir ifadeyle 550 m^2'lik alan, düzenleme sonrası yeniden dağıtım aşamasında parsele geri verilecek ve tapuda tescile esas olacak alandır.

138

Parselasyon haritası
4 560 185
4 560 100
4 560 005
31
30
34
Okul
1 : 1000
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

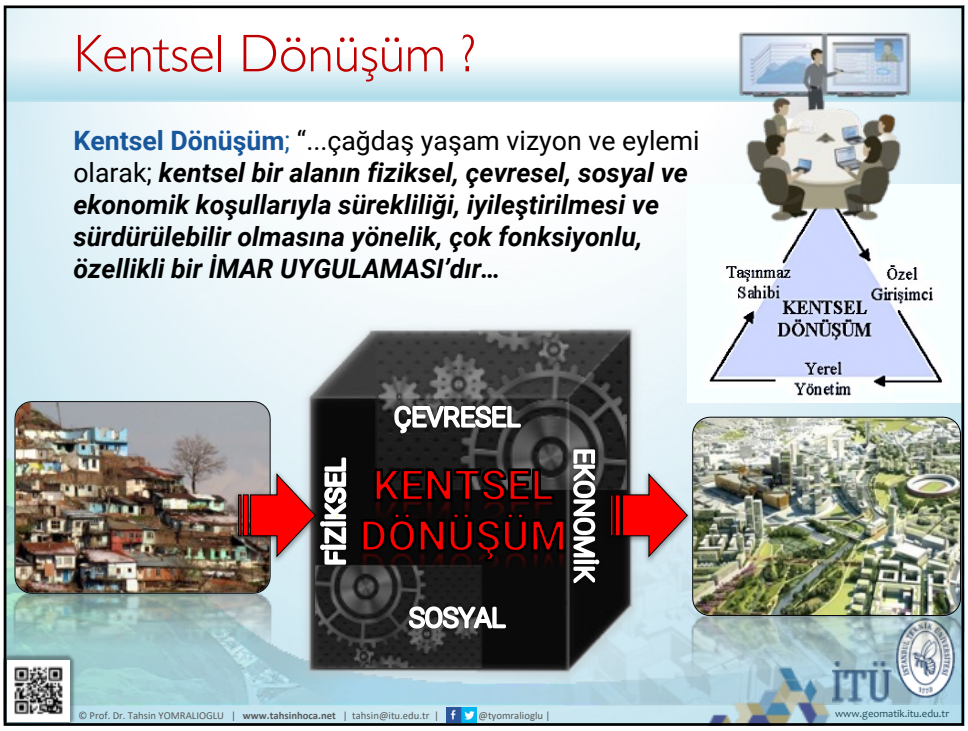
139

Bölüm: 7.4
KENTSEL
DÖNÜŞÜM
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
N
W
E
S
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

140

"KED-BULUTU"
İpotek
Kadastro
plan
MÜLKİYET
Tapu
Kredi
Değer
Kat-Mülkiyeti
Tescil
imar
KENTSEL-DÖNÜŞÜM
KENTLEŞME
Kira
Malik
Kıyı
Mevzuat
Kamulaştırma
MÜLKİYET
Mülkiyeti
Plan
Tapu
Sistem
Sözleşme
Vergi
Yatırım
TOKİ
Yeşil
Afet
Bakanlık
Çevre
İlan
Finans
Hukuk
İMAR
İnşaat
Alan
Anlaşma
Değer
Gayrimenkul
ARSA
Belediyeler
ipotek
ilgi
Devir
Harita
Kayıt
Kadastro
Paydaş
Proje
Risk
Taşınmaz
Takas
Şehircilik
TKGM
Yaşam
Altyapı
Park
Çevresel
Dağıtım
Ekonomik
Konfor
Mimar
Park
krediKonut
Sosyal-Tesis
Ulaşım
Fiziksel
Üstyapı
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

141


Kentsel Dönüşüm ?
Kentsel Dönüşüm; "...çağdaş yaşam vizyon ve eylemi olarak; kentsel bir alanın fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik koşullarıyla sürekliliği, iyileştirilmesi ve sürdürülebilir olmasına yönelik, çok fonksiyonlu, özellikli bir İMAR UYGULAMASI'dır...
Taşınmaz Sahibi
Özel Girişimci
KENTSEL DÖNÜŞÜM
Yerel Yönetim
ÇEVRESEL
FİZİKSEL
KENTSEL DÖNÜŞÜM
EKONOMİK
SOSYAL
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

142

Kentsel Dönüşüm: Dünya'da Tarihsel Gelişim...
Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya) 1973-1995
Londra- Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere) 1996
Berlin- Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)
Paris- La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)
Guangzhou Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)
Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı (Brezilya) 1994-1998
Barselona (İspanya) - 2008
URBANREGENERATION
LONDON (RE) GENERATION
London
Rio de janeiro
Barcelona
Paris
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

143

Kentsel Dönüşüm: Türkiye'de ...
Batıkent Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara) 1981-1987
Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara) 1989-1994
Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara) 1989-1994
Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (5104 sayılı yasa ile) 2006-
Doğanbey Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi (Osmangazi, Bursa) 2009-
İstanbul İlçelerinde (Kartal, Esenler, Gaziosmanpaşa, Avcılar, Zeytinburnu, Pendik vd.., Kentsel Dönüşüm Projeleri (İstanbul) 2007-
Diğer...
Doğanbey Mahallesi, Bursa
Dalga dalga yıkacağız
Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi..
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

144

Kentsel dönüşümün amaçları

En genel haliyle bir kentsel dönüşüm projesi, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır. Bunlar:

1) Temelde fiziki ve toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bunun ortadan kaldırılmasıyla bu gibi kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesini önlemek,
2) Kentsel dokuyu oluşturan öğelerin kentin dinamik yapısına bağlı sürekli değişim ihtiyacına cevap verebilmek ve olumlu yönde geliştirici kararlar üretmek,
3) Kentsel yaşam kalitesini artırıcı ekonomik, ekolojik, sosyal, kültürel gelişimi/ değişimi içeren bir model ortaya koymak,
4) Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınılmaya yönelik stratejiler belirlemek,
5) Kentsel politikaların ve mekânsal kararların taleplerini karşılamak üzere toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamak, katılımcı planlamayı geliştirmek.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

145

Kentsel dönüşümün amaçları

Sosyal Amaçlar

- Sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması,
- Mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak, sosyal köhnemenin engellenmesidir.

Fiziksel Amaçlar

- Köhneme ve «slumlaşma» nın ortadan kaldırılması,
- Bölgenin altyapı ve sosyal donatıları eksikse bunların oluşturulması,
- Kent parçaları arasında yoğunluk dengelemesinin yapılması,
- Ulaşımın sorun halinden çıkarılması,
- Olası doğal afet (deprem, sel vs.) tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin arttırılarak uygun hale getirilmesidir.

Ekonomik Amaçlar

- Ekonomik dengesizliğin azaltılması,
- İş hayatının canlandırılması,
- Yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması,
- Kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesidir

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

146

Kentsel dönüşümün aktörleri…

Yerel / Kamu İdaresi
Bakanlıklar
Belediyeler
Diğer Kamu İdareleri

Yatırımcılar - Finansörler
Finansman Kuruluşları
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Proje Geliştiriciler
Değerleme, Tasarım, Geliştirme,
Proje Yönetimi vb.

Mülkiyet Sahipleri
Belediyeler
Hazine
Kişiler

1. Kamu sektörü
2. Özel Sektör
3. Yerel gruplar
4. Gönüllü gruplar

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

147

Kentsel Dönüşümde Yetki…

- Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye **büyükşehir belediyeleri** yetkilidir.
- Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya **büyükşehir belediyeleri** yetkilidir.
- Kamu mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm proje ilanı ve uygulaması **Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır**.
- Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde **ilçe belediyeleri** kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

148

Kentsel Dönüşümde Uygulama Yetkisi…

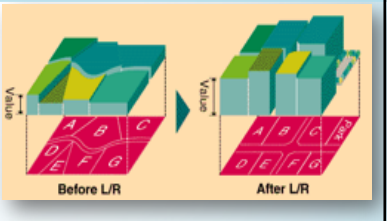
- **Belediye**, imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.
- Kentsel dönüşüm alanlarında devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

149

Kentsel Dönüşümde Mevzuat…

- **3194 sayılı İmar Kanun Md.18 (03/05/1985)**
- **5366 sayılı «Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun» (16/06/2005)**



- **5393 sayılı Belediye Kanunu (Md.73 - 03/07/2005) Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı –**

MADDE 73- Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla **kentsel dönüşüm** ve gelişim projeleri uygulayabilir.

- **6306 sayılı «Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu» (16/05/2012) + Yönetmelik…**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

150

Kentsel dönüşümün amaçları (6306'ya göre…)

6306 sayılı kanun ile AMAÇ:
Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde; fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere **iyileştirme** > **tasfiye** > **yenilemelere** dair usul ve esasları belirlemektedir.

- Kentlerin çevreyi ve insan sağlığını tehdit eden unsurlardan arındırılması,
- Tabiat, kültür ve tarihi değerlerin korunması ortaya çıkarılması ve geliştirilmesi,
- Sürdürülebilir kalkınma ile yaşam kalitesi yüksek marka kentler oluşturulması,
- Kentsel tasarım projeleri ile estetik ve görsel değeri yüksek kentler oluşturulması,
- Her açıdan sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması,

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

151

Kentsel Dönüşüme Konu Alanlar…

- Jeolojik durumu ve zemin özellikleri yapılaşmaya uygun olmayan alanlar.
- Doğal afete uğramış ve uğrayabilecek olan yerler (deprem, heyelan, sel baskını, yangın gibi).
- Geçmişte plansız ve kontrolsüz yapılaşmanın, yetersiz altyapının ve yaşam koşullarının yetersiz olduğu yerlerde.
- Yıpranan ve yıkım tehdidi altında bulunan tarihsel yapıların yoğun bulunduğu bölgelerde.
- Sosyal donatı ve altyapı hizmetlerinin yetersiz duruma geldiği bölgelerde.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

152

Kentsel Dönüşümde Temel İlkeler…

- Kentsel dönüşüm sürecinde ilgili alanın detaylı bir analizine sahip olunmalıdır.
- İlgili alanın fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel özelliklerinin eşzamanlı uyumu sağlanmalıdır.
- Alanın kapsamlı ve tümleşik bir stratejisi bulunmalıdır.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, sürdürülebilirlik kavramının amaçları dikkate alınmalıdır.
- İnsan kaynaklarının yanı sıra ekonomik ve doğal kaynaklar en etkin şekilde kullanıla bilinmelidir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşümden etkilenecek bütün kesimlerin katılımları ve konsensüsü sağlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, ölçme sürecinin önemi kavranmalı ve değişimler izlenmelidir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde uygulanacak ilkeler, süreç içinde farklılaşan gereksinimlere ve değişen koşullara göre revize edilmelidir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

153

Kentsel dönüşüm modelleri…

Yerel-Halk Odaklı Dönüşüm
Dönüşüm projeleri yerel koşulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif katılımıyla projeye yön vermesi; bir başka deyişle, katılım ilkesi üzerine kurulu olmalıdır.

Çevre Odaklı Dönüşüm
Dönüşüm projeleri, kentte yeni sosyal donatı alanları yaratmalı ve kente yeni yeşil alanlar kazandırmalıdır. Ayrıca, enerji verimli yapılardan oluşan ideal ekolojik yerleşme birimleri oluşturmalıdır.

Sürdürülebilir bir arazi yönetimi paradigması ile uyumlu, bütüncül bir kentsel dönüşüm için;

Konut Odaklı Dönüşüm
Kentsel dönüşüm projeleri, sürdürülebilir kentsel form gelişiminin desteklenmesi açısından mevcut yapı stokunu iyileştirme ve canlandırma modeli olarak ele alınmalıdır.

İşgücü Odaklı Dönüşüm
Kentsel dönüşüm projeleri geliştirildiği bölgede bireysel refahı ardından da sosyal gelişmeyi sağlayacak istihdam odaklı iş yaratma programları oluşturulmalıdır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

154

Kentsel dönüşüm modelleri: **Uygulama türleri...**

Dünyadaki uygulamalar dikkate alındığında, kentsel dönüşüm için iki farklı uygulama şekli mevcuttur. Bunlar;

1) **"YERİNDE DÖNÜŞÜM UYGULAMASI" - kentin belirli bir bölgesinin etap etap yıkılarak yeniden inşa edilmesi ve mülk sahiplerinin yerinde kalması esaslı...**

2) **"TRANSFER UYGULAMASI" - kentin bir bölümünün başka bir yere (rezerv alanı) transfer edilmesi, boşalan mekânların yıkılarak yenilerinin inşa edilmesi...**

Gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamaları **insan odaklı** olduğu için katılımcıları memnun etmek amacıyla daha çok **yerinde dönüşüm** şekli tercih edilmektedir...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

155

Kentsel Dönüşüm: UYGULAMA ...

- Çevre düzeni planları
- Nazım imar planı
- İmar uygulama planı
- Dönüşüm alanları

Yapı envanterinin çıkarılması,
Mevcut durumun tespiti,
Talep alanların belirlenmesi,
Afet ve Çöküntü alanları
Tarihi dokunun belirlenmesi,
Hazine arazilerinin belirlenme
Rezerv alanlarının belirlenmesi,

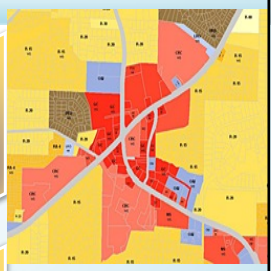
HAZIRLIK
GÜNCELLEME
RAPORLAMA
PLANLAMA
ANALİZ
FİZİBİLİTE
UYGULAMA
DAĞITIM
ALTYAPI-MOLOZ
İNŞAAT-PEYZAJ
TAPUYA TESCİL

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net

156

Kentsel Dönüşüm: UYGULAMA ...

- Dönüşüm (Uygulama) Alanlarının Belirlenmesi ve İlan Edilmesi
- Bölgeye Ait Halihazır Bilgilerinin Güncellenmesi (Halihazır Harita)
- Mülkiyet Analizi (Taşınmazların Mevcut Yasal Durumların Tespiti)
- Bina-Bağımsız Bölümlerinin Mevcut Kullanım Durumlarının Tespiti
- Proje Hakkında Bilgilendirme ve Koordinasyon Çalışmaları
- Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapının Tespit ve Analiz Çalışmalar
- Taşınmaz Değerlemesi ve Değerleme Raporlarının Düzenlenmesi
- Hak Sahipliğinin Belirlenmesi ve Projeye Katılım Değerinin Tespiti
- Dönüşüm-Projelendirme ve İmar Uygulama Planın Hazırlanması
- Mimarı Uygulama Projesinin Hazırlanması
- Teknik Altyapı-Ulaşım Projesinin Hazırlanması
- Proje Dağıtım Değerinin, Yapılabilirlik Analizi İçin Ön Hesaplamalar
- Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi
- Dönüşüm Amaçlı İmar Uygulama Planının Kesinleştirilmesi
- Proje Dağıtım Değerinin Kesinleşmesi ve Mülkiyet Dağıtım İşlemleri
- Dönüşüm Amaçlı İmar Planın Araziye Uygulanması (Aplikasyon)
- Kamulaştırma İşlemleri
- Parselasyon Planlarının Hazırlanması, Onayı ve Tapu Kütüğüne Tesc
- Yıkım-Yapım ve İnşaat İşlerine Başlama, Plankote, Bina Aplikasyonu
- Kat Mülkiyetinin Kurulması ve Proje Onayı



TESPİT
TASARIM
PLANLAMA
GELİŞTİRME
UYGULAMA
MODELLEME
SÜRDÜRME

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

157

Kentsel Dönüşüm: UYGULAMA SÜRECİ ...

- **İlçe Genelinde Kentsel Dönüşüme Uygun Alanların Tespiti**
  Riskli yapıların bulunduğu alanların öncelikli tespit edilmesi.
- **Riskli alan ilanı**
  6306 sayılı kanunun Ek Madde 1'in 1. Fıkrasının a ve b bentlerine uygun olarak dosya hazırlanması. Hazırlanan dosya riskli alan ilanı için Çevre ve Şehircilik bakanlığına gönderilir. Bakanlık, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının da görüşünü alarak belirlenen alanın riskli alan onayı için Bakanlar kuruluna teklifte bulunur. Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilan edilir ve Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer.
- **Riskli alanda bulunan plana dayalı iş ve işlemlerin durdurulması.**
- **Mevcut durumun tespiti**
  - Riskli alanda ki yapılarla mülkiyet eşleştirilmesinin (tapulu, tapu tahsisli, irtifak haklı, işgalci vb.) yapılarak her hak sahibine ait icmal tablosunun oluşturulması. Kamu mülkiyetinde bulunan (hazine, belediye, vakıf vb.) parsellerin sisteme katılması ile ilgili çalışmaların yapılması.
- **Katılıma Esas Plandaki İnşaat Alanlarının Tespiti**
  Özel ve kamu mülkiyetine konu parsellerdeki Hak sahiplerinin planda yapılaşma hakkı olan alanlardaki inşaat alanının hesabı.
- **Dağıtım Kriterinin (hakkediş) Belirlenmesi**
  İlgili idarece veya SPK lisanslı firmalar marifetiyle riskli alandaki parsellerde rayiç bedeller, piyasa satış değerleri, kat karşılığı anlaşma oranları vb. değeri etkileyen faktörler belirlenir. Belirlenen bu faktörler göz önünde bulundurularak hak sahipliği (tapulu, tapu tahsisli, işgalci vb.) dağıtım (hak ediş) oranı katsayıları belirlenir.
- **Toplam Hak ediş Hesabı**
  Tapulu, tapu tahsisli, gecekondu hak sahiplerinin hakkedişlerinin hesabı. Kamuya ait hakkedişlerin hesabı.
- **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Yapılması**
  Kamu ihtiyacına yönelik donatı alanlarının 1/5000 ölçekli planda saptanması. Planlama alanında yapılaşma hakkı verilen (konut, ticaret, Konut + ticaret, vb.) alanlarda hak sahiplerine verilecek toplam hakkedişlerle birlikte proje maliyetlerini karşılayacak şekilde yoğunluk atamalarının (kişi/ha) yapılması.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanarak yürürlüğe girmesi.
- **Hak Sahipleriyle Ön Sözleşmelerin İmzalanması**
- **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Taslak Hazırlanması**
  - Arazide yapılan ön sözleşmelere göre uygulama etaplarının belirlenmesi.1/1000 ölçekli uygulama imar planının kısmen veya bölgesel olarak kentsel tasarım projesiyle birlikte onaya sunulması. Bakanlık tarafından 1/1000 ölçekli planın ve kentsel tasarım projesinin onayı.
- **Hak Sahipleriyle Uygulama Etaplarına Göre Kat Karşılığı Sözleşme İmzalanması, Muvafakat name alınması, Tapu devirlerinin yapılması**
- **Uygulama etaplarına göre imar uygulaması yapılarak ruhsata esas imar parselleri oluşturulması**
- **Uygulama etaplarındaki yapıların tahliye edilerek yıkılması ve taşınma-kira yardımlarının yapılması**
- **İnşaat projelerinin hazırlanarak yapı ruhsatının alınması.**
- **Yapım ihale sürecinin başlatılması ve Yüklenicinin belirlenmesi**
- **İnşaatın imalat sürecinin başlatılması.**
- **İnşaatın bitirilmesi**
- **Yapı kullanma (Iskan) belgesi ve Hak Sahiplerine tapu devri**
  - Kesin kabulün yapılması. İdarelerden iş bitirme ve ilişik kesme yazılarının alınması. İskan belgesinin düzenlenmesi. Kat mülkiyetli tapuların hak sahiplerine devir işlemlerinin yapılması

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

158

RİSKLİ YAPI TESPİTİ .
Riskli YAPI Nasıl Belirlenir?
binaların büyük bir kısmının ruhsatsız ve kaçak yapılmış olması ya da proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış olması, Yapılaşmanın sonucunda oluşan ulaşım ağı ve altyapının yetersiz kalması vb.
RİSKLİ YAPI ?
Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı.
Riskli Yapı Tespiti Lisans Belgesi
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

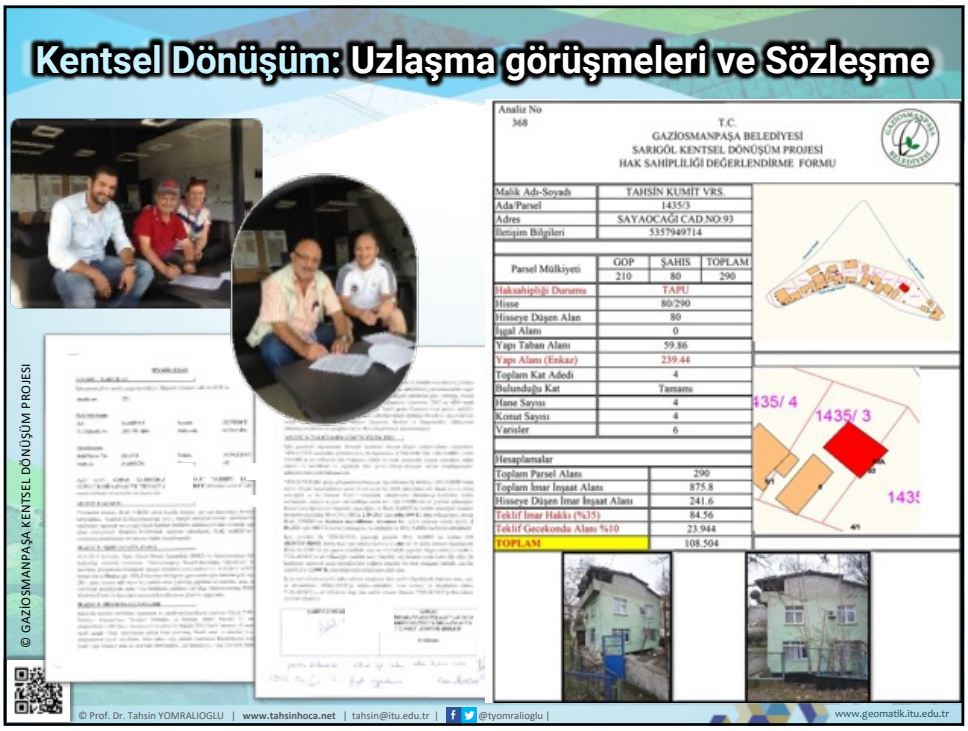
159

Bakanlar Kurulu'ndan çıkan son harita
RİSK-REZERV ALAN TESPİTİ .
Riskli ALAN Nasıl Belirlenir?
Depremsellik, toprak kayması veya heyelan olabilecek bölgeler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar vb.
Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik rapor.
(alanın riskli alan ilan edilmesine gerekçe oluşturacak her türlü bilgi ve belgeyi, teknik ve rakamsal verileri ve alandan fotoğrafları içeren ayrıntılı bir teknik rapor…)
Yeniköy
3. HAVALİMANI
Tayakadın
Boyalık
Arnavutköy
PROJE ALANI 2
Çilingir
Küçükçekmece
KARADENİZ
İstanbul'da hangi ilçelerde nereler yıkılacak?
EN BÜYÜK YIKIM
www.geomatik.itu.edu.tr

160

Kentsel Dönüşüm: Uygulama ve Saha çalışmaları ...
Riskli alan İlanı
Saha Ofislerinin Kurulması
Saha Ekibinin Organizasyonu
Davet Mektuplarının Dağıtılması
Bilgi ve Belge Toplama
Uzlaşma Görüşmeleri
Protokol
Tahliye ve Yıkım
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

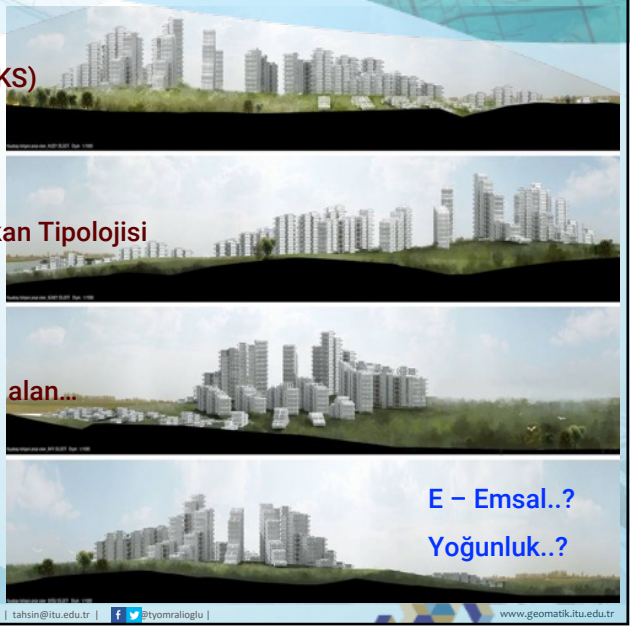
161


Kentsel Dönüşüm: Uzlaşma görüşmeleri ve Sözleşme
© GAZİOSMANPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
Analiz No 368
T.C.
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ
SARIGÖL KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
HAK SAHİPLİLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU
Malik Adı-Soyadı TAHSİN KUMİT VRS.
Ada/Parsel 1435/3
Adres SAYAOCAĞI CAD.NO:93
İletişim Bilgileri 5357949714
Parsel Mülkiyeti GÖP 210 ŞAHIS 80 TOPLAM 290
Haksahipliği Durumu TAPU
Hisse 80/290
Hisseye Düşen Alan 80
İşgal Alanı 0
Yapı Taban Alanı 59.86
Yapı Alanı (Enkaz) 239.44
Toplam Kat Adedi 4
Bulunduğu Kat Tamamı
Hane Sayısı 4
Konut Sayısı 4
Varisler 6
Hesaplamalar
Toplam Parsel Alanı 290
Toplam İmar İnşaat Alanı 875.8
Hisseye Düşen İmar İnşaat Alanı 241.6
Teklif İmar Hakkı (%35) 84.56
Teklif Gecekondu Alanı %10 23.944
TOPLAM 108.504
1435/ 4
1435/ 3
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

162

Kentsel Dönüşüm: Kentsel Tasarım ve Planlama

- Yoğunluk (TAKS, KAKS)
- Emsal
- Yükseklik – siluet
- Konut – Kentsel Mekan Tipolojisi
- Kent Kimliği,
- Kamusal Mekanlar..
- Sokak, meydan, yeşil alan...
- Yaşanabilir çevre
- Ekoloji-çevre



E – Emsal..?

Yoğunluk..?

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

163

Kentsel dönüşümde temel sorunlar…

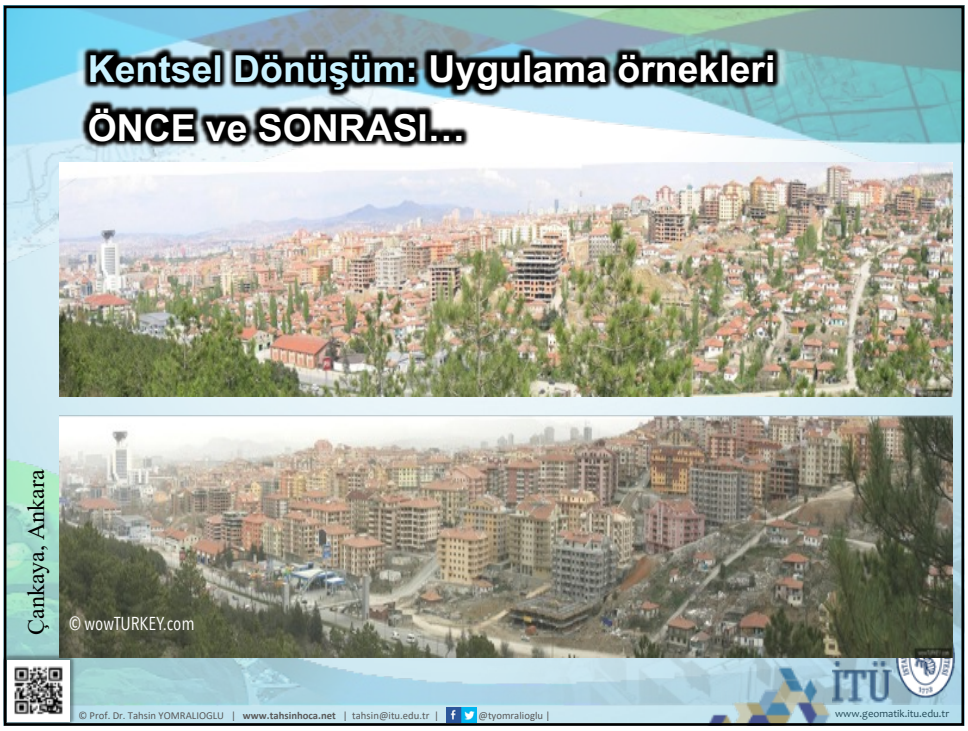
- Kurumsal yapının oluşturulamamasından kaynaklanan sorunlar,
- Yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar,
- Konu hakkında yeterli bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması,
- Mevzuat eksikliğinden kaynaklanan sorunlar,
- Yer seçiminin sağlıklı bir şekilde yapılamamış olması,
- Projelerin bilgilendirme çalışmalarında karşılaşılan iletişim sorunları,
- Danışman firmaların uygulama yaklaşımlarındaki farklılıkları,
- Finansman sorunu,
- Kentsel dönüşüm projelerinde coğrafi veri altyapısına ait çalışmaların tamamlanamaması,
- Veri standartlarının eksikliği, bilgi entegrasyonunda yaşanan sorunlara sebep olmaktadır.
- Kurumlar arası konumsal bilgi akışının yeterli etkinlikte sağlanamaması,
- Diğer faktörler...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

164

Kentsel Dönüşüm: Uygulama örnekleri
ÖNCE ve SONRASI...
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

165


Kentsel Dönüşüm: Uygulama örnekleri
ÖNCE ve SONRASI...
Çankaya, Ankara
© wowTURKEY.com
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

166

Kentsel Dönüşüm: Uygulama örnekleri
ÖNCE ve SONRASI...
ERZİNCAN – MERKEZ GECEKONDU DÖNÜŞÜM UYGULAMASI
ÖNCESİ
SONRASI
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

167

Kentsel Dönüşüm: Uygulama örnekleri
ÖNCE ve SONRASI...
ÖNCESİ
SONRASI
TRABZON - ZAĞNOS
REKREASYON UYGULAMASI
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

168

169

KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI İLGİ-SORUMLULUK MATRİSİ…

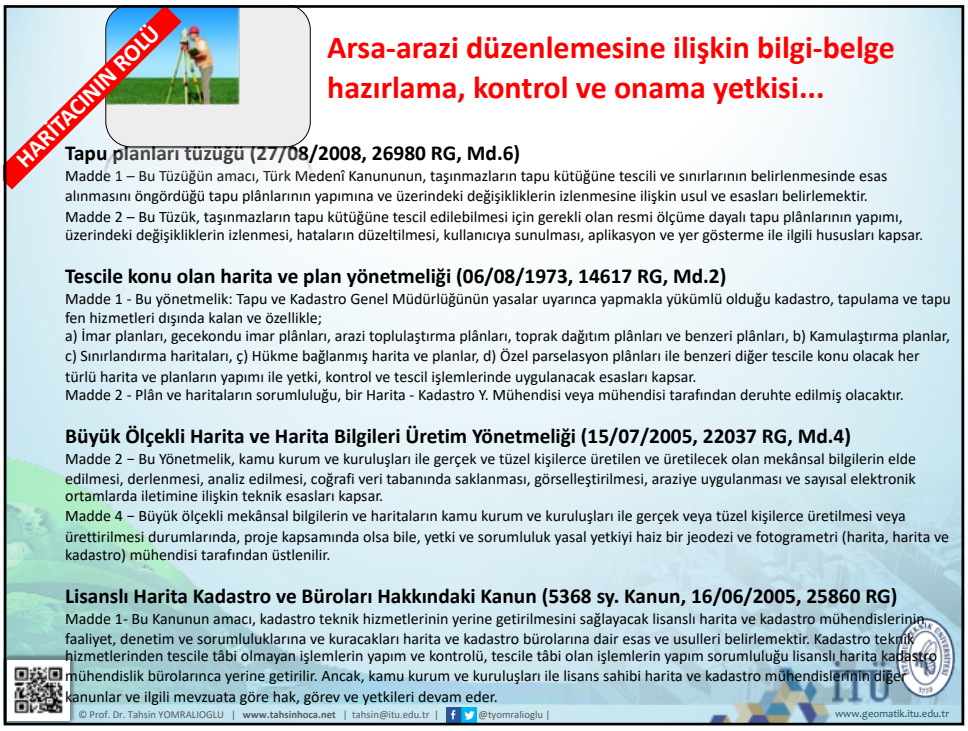
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

İŞ KALEMLERİ VE SEKTÖREL SORUMLULUKLAR…

	ŞEHİR PLANCISI	MİMAR	İNŞAAT MÜH.	FİNANS-DEĞER.UZM.	SOSYO-LOG	JEOLOJİ-JEOFİZİK	ÇEVRE MÜH.	HARİTA-GEOMATİK
1) Dönüşüm (Uygulama) Alanlarının Belirlenmesi ve İlân Edilmesi,	■	■	■			■	■	■
2) Bölgeye ait Mevcut Halihazır Harita Bilgilerinin Güncellenmesi,								■
3) Mülkiyet Analizi (Taşınmazların Mevcut Yasal Durumlarının Tespiti)								■
4) Binaların mevcut kullanım durumlarının tespiti,		■	■			■		■
5) Proje hakkında bilgilendirme ve koordinasyon çalışmaları,	■	■	■	■	■	■	■	■
6) Demografik, Sosyal, Ekonomik Yapının Tespit ve Analiz çalışmaları,	■		■	■	■		■	
7) Taşınmaz değerlemesi ve değerleme raporlarının düzenlenmesi,	■	■	■	■				■
8) Hak Sahipliğinin Belirlenmesi ve Projeye Katılım Değerinin Tespiti,		■	■	■				■
9) Dönüşüm-Projelendirme ve İmar Uygulama Planının Hazırlanması,	■	■		■		■	■	
10) Mimari Uygulama Projelerinin Hazırlanması,		■					■	
11) Teknik Altyapı Projesinin Hazırlanması, Aplikasyonu			■			■	■	■
12) Proje Dağıtım Değerinin, Yapılabilirlik Analizi için Ön Hesaplamalar,		■	■	■				■
13) Projenin Yapılabilirlik (Fizibilite) Analizi,	■	■	■	■	■	■	■	■
14) Dönüşüm Amaçlı İmar Uygulama Planının Kesinleştirilmesi,	■							
15) Proje Dağıtım Değerinin Kesinleştirilmesi ve Dağıtım İşlemleri,				■				■
16) Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Araziye Uygulanması, Aplikasyonu,		■	■				■	■
17) Kamulaştırma amaçlı tespit, hesaplama ve Kat İrtifakı işlemleri,		■	■					■
18) Parselasyon işlemleri, Kat Mülkiyetinin Kurulması ve Tapuya Tescil								■
19) Yıkım-Yapım-Moloz-Hafriyat ve İnşaat Sürecine Başlama…		■	■	■			■	■
20) Proje teslimi- raporlama… «dönüştük ☺ ☺ ☺»	■	■	■	■	■	■	■	■
Toplam 20 iş kalemi üzerinden iş sorumluluk yüzdesi (%)	40	65	65	50	20	35	50	**80**
Bütüncül bir kentsel dönüşüm projesinde sektörel sorumluk (%)	10	16	16	12	05	09	12	**20**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

170


HARİTACININ ROLÜ
Arsa-arazi düzenlemesine ilişkin bilgi-belge hazırlama, kontrol ve onama yetkisi...
Tapu planları tüzüğü (27/08/2008, 26980 RG, Md.6)
Madde 1 – Bu Tüzüğün amacı, Türk Medenî Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu plânlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.
Madde 2 – Bu Tüzük, taşınmazların tapu kütüğüne tescil edilebilmesi için gerekli olan resmi ölçüme dayalı tapu plânlarının yapımı, üzerindeki değişikliklerin izlenmesi, hataların düzeltilmesi, kullanıcıya sunulması, aplikasyon ve yer gösterme ile ilgili hususları kapsar.
Tescile konu olan harita ve plan yönetmeliği (06/08/1973, 14617 RG, Md.2)
Madde 1 - Bu yönetmelik: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yasalar uyarınca yapmakla yükümlü olduğu kadastro, tapulama ve tapu fen hizmetleri dışında kalan ve özellikle;
a) İmar planları, gecekondu imar plânları, arazi toplulaştırma plânları, toprak dağıtım plânları ve benzeri plânları, b) Kamulaştırma planlar, c) Sınırlandırma haritaları, ç) Hükme bağlanmış harita ve planlar, d) Özel parselasyon plânları ile benzeri diğer tescile konu olacak her türlü harita ve planların yapımı ile yetki, kontrol ve tescil işlemlerinde uygulanacak esasları kapsar.
Madde 2 - Plân ve haritaların sorumluluğu, bir Harita - Kadastro Y. Mühendisi veya mühendisi tarafından deruhte edilmiş olacaktır.
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (15/07/2005, 22037 RG, Md.4)
Madde 2 – Bu Yönetmelik, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce üretilen ve üretilecek olan mekânsal bilgilerin elde edilmesi, derlenmesi, analiz edilmesi, coğrafi veri tabanında saklanması, görselleştirilmesi, araziye uygulanması ve sayısal elektronik ortamlarda iletimine ilişkin teknik esasları kapsar.
Madde 4 – Büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritaların kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek veya tüzel kişilerce üretilmesi veya ürettirilmesi durumlarında, proje kapsamında olsa bile, yetki ve sorumluluk yasal yetkiyi haiz bir jeodezi ve fotogrametri (harita, harita ve kadastro) mühendisi tarafından üstlenilir.
Lisanslı Harita Kadastro ve Büroları Hakkındaki Kanun (5368 sy. Kanun, 16/06/2005, 25860 RG)
Madde 1- Bu Kanunun amacı, kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesini sağlayacak lisanslı harita ve kadastro mühendislerinin faaliyet, denetim ve sorumluluklarına ve kuracakları harita ve kadastro bürolarına dair esas ve usulleri belirlemektir. Kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilir. Ancak, kamu kurum ve kuruluşları ile lisans sahibi harita ve kadastro mühendislerinin diğer kanunlar ve ilgili mevzuata göre hak, görev ve yetkileri devam eder.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

171

Bölüm: 8
KIRSAL ARAZİLERİN YÖNETİMİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

172

Kırsal planlama…

Türkiye'de de kırsal alanlarda son yıllarda önemli değişimler olmuştur. Bu değişimlerin yaşanmasında etken başlıca sebepler sıralanabilir.

- Bunlardan ilki, Avrupa Birliğine giriş sürecidir. Bu süreçte tarım, en önemli müzakere araçlarından biri olmuştur. **Ortak tarım politikası** ile ilgili mevzuat değişiklikleri yapılmış, destek sistemleri değişmiş, kurumsal yapıda değişiklikler olmuştur.
- Buna bağlı olarak ikinci etken, kırsal kalkınmada dikey yaklaşımlar yerine daha yatay, iş birliğine dayalı yaklaşımlara önem verilmesi olmuştur.
- Üçüncü etken tarım kesimini yerinden sarsan tarım politikalarıdır. Devletin tarımsal destekleri azalmış, tarım uluslararası rekabete açılmış, yaşanan kurumsal değişiklikler beraberinde sosyal ve kültürel koşullarda da değişimlere neden olmuştur.
- Bir diğer etken, çevre boyutunun ciddi bir tehlike haline gelmiş olmasıdır.
- Bugün kırsal alanlara çevre sorunları ve küresel iklim değişikliği çerçevesinde bakmak artık bir zorunluluk haline gelmiştir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

173

Köy yerleşme planları…

Köy Yerleşme Planı; 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmeliklerin dışında bir parselasyon planı olup, Köy Kanunu (Değiş.3367) sayılı Kanunun Ek 10'uncu maddesi Köy Yerleşme Planı ile ilgili "***Komisyon, köyün hâlihazır ve gelişme durumunu dikkate alarak, konut ve genel ihtiyaçlarına göre köy yerleşme planını düzenler. Bu plan üzerinde Tarım Orman ve Köy İşleri Bakanlığı, meri İmar Kanunu ve bu konudaki yönetmelik hükümlerine tabi olmaksızın, parsellerin konumunu belirleyen işleri yapar veya yaptırır.***" hükmü yer almaktadır.

Köy muhtarı, köy ihtiyar meclisinin olumlu kararını aldıktan sonra, köy yerleşme planının yapılmasını bağlı bulunduğu mülki amirinden talep edebilir. Köy yerleşme planı, köy yerleşik ve gelişme alanını ihtiva eder.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

174

Arazi toplulaştırması…

Kırsal arazilerin parçalanması sorunu

Tarım arazilerinin küçük, parçalı ve dağınık olması, sulama şebekesi ve ulaşım ağından yeterince faydalanılamaması sulama işletmeciliğini zorlaştırmakta, su ve toprak kaynaklarından beklenen faydaların gerçekleşmesini zorlaştırmaktadır. Bu durum özellikle işgücü, sermaye ve üretim kayıplarının artmasına yol açmaktadır.

Kırsal araziler için düşünülmeden yapılan sulama ve drenaj projeleri hem yapısal sorunları daha da artırmakta hem de yatırım maliyetlerini artırarak kaynak israfına yol açmaktadır. Tüm bunlara neden olan hususlar özellikle kırsal arazilerin parçalanma nedenleridir. Bu nedenler daha çok aşağıdaki hususlardan kaynaklanmaktadır.

- Miras ve intikal yoluyla parçalanma,
- Hisseli ve bölünerek yapılan satışlar,
- Sermaye ve işgücü yetersizliğinden dolayı yapılan kısmi kiracılık ve ortakçılık,
- Sel, taşkın ve heyelan gibi doğal afetler,
- Sulama, karayolları, demiryolları gibi tarım arazilerinden geçen kamu yatırımları,
- Tarım kesimindeki yüksek nüfus yoğunluğu baskısı

arazilerin parçalanmasına yol açmaktadır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

175

Arazi toplulaştırması nedir ?

Arazi toplulaştırması aynı şahsa veya çiftçi ailesine ait, çeşitli nedenlerle, ekonomik üretime imkân vermeyecek biçimde veya toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını güçleştirecek derecede; parçalanmış, dağılmış, şekilleri bozulmuş dağınık, küçük arazi parçalarının ve hisselerinin bir araya getirilerek, muntazam şekiller halinde birleştirilmesi, bütünleştirilmesi ve işletmelerin yeniden düzenlenmesi işlemi olarak tarif edilebilir.

Arazi toplulaştırması, tarımsal arazileri niteliklerine göre sınıflandırarak, bir kişiye ait, farklı alanlardaki küçük arazi grupları yerine, o arazinin toplamını karşılayacak kadar, en az miktarda parça arazinin (mümkün olursa tek bir parçanın), o kişiye verilmesidir. Böylece iş gücünden, akaryakıttan, tarla sınırlarındaki kayıplardan kar edilmiş olur; ayrıca toprağın işlenebilme süresi ve kalitesi artar. Yapılacak diğer iyileştirme (drenaj, katkı vb.), sulama, gübreleme ve ilaçlama gibi yatırımlar daha ucuza mal edilebilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

176

Arazi toplulaştırması nedir ?

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

177

Arazi toplulaştırmasında mevzuat ?

T.C. Anayasası > Madde 44 – Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır.

Arazi toplulaştırmasında iki temel özel yasa bulunmakta olup, birincisi 1984 tarih ve ***3083 sayılı "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu"***, diğeri ***5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Yasası"*** olarak adlandırılmaktadır. Farklı yasalar ile düzenlenen arazi değerinin belirlenmesine ilişkin açıklamalar iki farklı kanun tarafından çeşitli tanımlamalar ile açıklanmıştır.

5403 sayılı yasaya bağlı olarak, "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına İlişkin Tüzük" oluşturulmuş ve tüzük içerisinde de arazi özellikleri ve değerlemede göz önünde bulundurulacak nitelikler ve arazi geliştirme uygulamalarına yönelik bilgiler aktarılmıştır. Buna ek olarak, 3083 sayılı kanunda ise; toplulaştırma ile ilgili olarak yasanın 6. maddesinde belirtilmiştir.

Madde 6- *Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. ....toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi ....daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir..*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

178

Arazi toplulaştırmasında işlem adımları…

a) Tüm tarlaların ve çiftçilerin mülkiyet bilgilerinin temin edilmesi.

b) Tapu kütüğü, kadastro paftası ve arazideki miktar ve ölçülerdeki tüm uyumsuzluklar giderilmesi.

c) Hâlihazırdaki arazi kullanım durumunun, uygun tarım arazileri sınırlarının, sabit tesislerin belirlenmesi,

d) Toprak karakterlerini belirten **toprak haritalarının** temin edilmesi veya yoksa oluşturulması.

e) Teknik bir ekip ile arazi sahipleri ve mülki idarecilerin de katılımı ile kurulan derecelendirme komisyonu ile tüm arazilerin **derecelendirme haritaları** çıkarılır. Bu aşamada komisyon tüm arazilerin toprak haritaları ve diğer kıymetlerini de dikkate alarak her parsel için ayrı, ayrı titiz bir **puanlama** yapmaktadır. Derecelendirme çalışmasında amaç parsellerin birbirlerine göre kıymet farklılıklarını puanlamak suretiyle ortaya koymaktır.

f) Yeni yol, sulama ve drenaj ağına uyumlu, blok (ada) planlamasının hazırlanması.

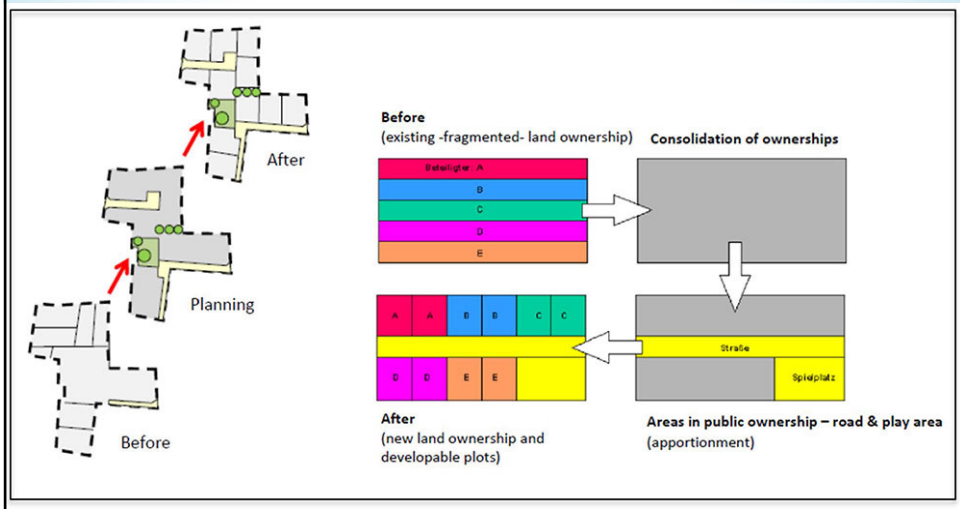
g) Arazi sahiplerinin toplulaştırma sonrasında tarlalarını nerede istediklerine ilişkin tercihlerinin alınması, bu işlem esnasında maliklere, eski parsellerinin ve yeni blokların olduğu bir pafta gösterilerek tercihleri alınır.

h) Yeni parselasyon planlaması yapılır.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

179

Arazi toplulaştırmasında işlem adımları…



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

180

Arazi toplulaştırmasının yararları…

A) Çiftçiler açısından toplulaştırmanın faydaları;

- Parseller büyümekte, tarım ve sulama tekniklerinin uygulanması kolaylaşmakta,
- Parsel sayısı (%40) azalmakta,
- Parsel büyüklüğü (%80) artmakta,
- Her parsel yola ve kanala kavuşmakta,
- Sulama oran ve randımanları atmaktadır.
- İşletme merkezi ile parseller arasındaki mesafeler azalmakta, (50 TL/ha yakıt tasarrufu)
- Böylece verim ve gelir artıcı faydalar sağlanmakla birlikte sosyal huzur sağlanmaktadır…

B) Kamu yatırımları açısından toplulaştırmanın faydaları;

- Arazi toplulaştırması sulama ve ulaşım gibi kamu yatırımlarında yatırım maliyetlerinin azaltılması ve yatırımların hızlandırılmasında önemli bir araçtır. Özellikle toplulaştırmalı planlanan ve uygulanan yatırımlarda ortak kullanım alanı kesintileri (maksimum %10), hazine arazileri ile takas, fiziki yatırımlardan tasarruf ve daha az kamulaştırma gibi nedenlerden dolayı yatırımlarda %40'lara varan oranlarda tasarrufu sağlanabilmektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

181

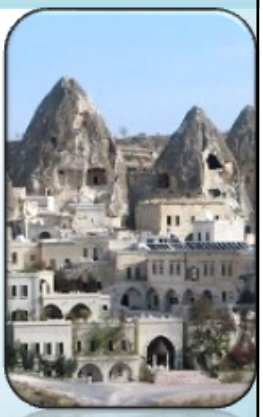
Orman alanlarının yönetimi…

- Ormanlar, insanın sağlıklı yaşamı açısından, toprak, su ve hava kadar önemlidir.
- Bütün dünyada, ormanların korunması ve geliştirilmesi açısından gereken önlemler alınmakta, öngörülen yatırımlar ve düzenlemeler ciddi biçimde uygulanmaktadır.
- Ormanlar, dünyada ve Türkiye'de, insanların hatalı arazi kullanımından sürekli etkilenmişlerdir. Bunların başında ormanların tarım alanları ve yeni yerleşim/kullanım alanları için açılması, geleneksel arazi kullanım yöntemlerinin değişimi (kuru tarım yapılan alanların sulamaya açılması vb.) usulsüz kesimler (yakacak ve endüstriyel amaçlar), aşırı otlatma ve yangınlar gelmektedir.
- **Orman kadastrosu;** devlet ormanlarının, kamu tüzel kişiliklerine ait ormanların, özel ormanların ve bu ormanların içinde ve bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayin ve tespit edilerek haritaya bağlanması işlemidir.
- **Bu kapsamda, 6831 sayılı "Orman Kanunu" ve 3402 sayılı "Kadastro Kanunu" hükümlerine göre işlemler yapılır.**

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

182

Kültür ve Tabiat varlık alanlarının yönetimi…

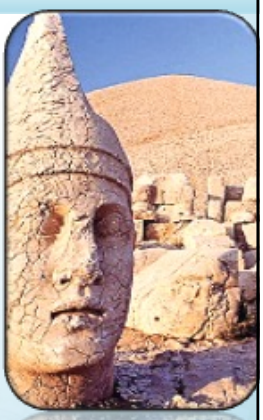


- Türkiye, kültür ve doğa varlıklarının yer altında, yer üstünde ve su altında yoğun olarak bulunduğu çok özel bir coğrafyada yer almaktadır.
- Ülkemizde var olan ve bugün hala yaşamımızın bir parçası olan kültür ve doğa varlıkları ciddi ve önüne geçilmeyen bir yok olma süreci içindedir. Bu sürecin en önemli nedeni, 1940'lı yılların ikinci yarısından itibaren modernleşme adına başlayan hızlı ve kontrolsüz kentleşmedir.
- **Kültür varlıkları,** en geniş anlamıyla, yer üstünde, yer altında ya da su altında var olan, geçmiş kültürlere ait bilgiler veren belge niteliğindeki taşınır ve taşınmaz eserler olarak tanımlanabilir.
- 1983 tarihinde yürürlüğe giren **5226 sayılı Kanun ile değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası" koruma kurallarını ortaya koymaktadır**. Buna göre kanunun amacı; "*korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek*" olarak benimsenmektedir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

183

Kültür ve Tabiat varlık alanlarının yönetimi…



Kültür ve tabiat varlıklarının mülkiyeti

«Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar (2863/Md.4).»

«Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir (2863/Md.5).»

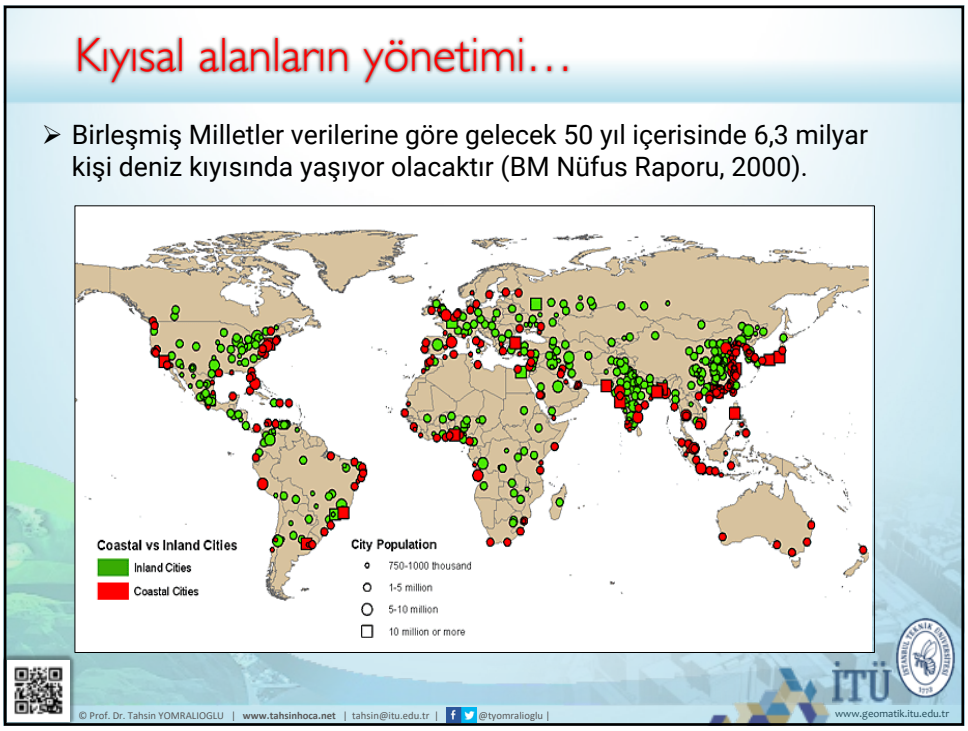
Koruma amaçlı imar planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

184

Bölüm: 9
KIYISAL ALANLARIN YÖNETİMİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

185


Kıyısal alanların yönetimi…
Birleşmiş Milletler verilerine göre gelecek 50 yıl içerisinde 6,3 milyar kişi deniz kıyısında yaşıyor olacaktır (BM Nüfus Raporu, 2000).
Coastal vs Inland Cities
Inland Cities
Coastal Cities
City Population
750-1000 thousand
1-5 million
5-10 million
10 million or more
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

186

Kıyısal alanların yönetimi…

- Deniz ve kıyı alanları, birbirleriyle ilişkili olan ve insanlığın ortak yaşam alanlarının en önemli alanlarıdır. Dünya nüfusunun üçte ikisi yaşamını kıyı bölgelerinde sürdürmektedir.
- Deniz ve kıyı bilimcilerine göre büyük kentler kıyı bölgelerine kurulmuş olup dünya genel nüfusun yarısı deniz kıyısında yaşamaktadır (CicinSain vd., 1998).
- Denizler yaklaşık olarak yeryüzünün üçte ikisini kaplamaktadır. BM verilerini göz önünde bulundurduğumuzda, deniz alanlarının yaşam alanına dönüştürülmesi için baskı altına alınacağı görülmektedir (Widodo, 2003).

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

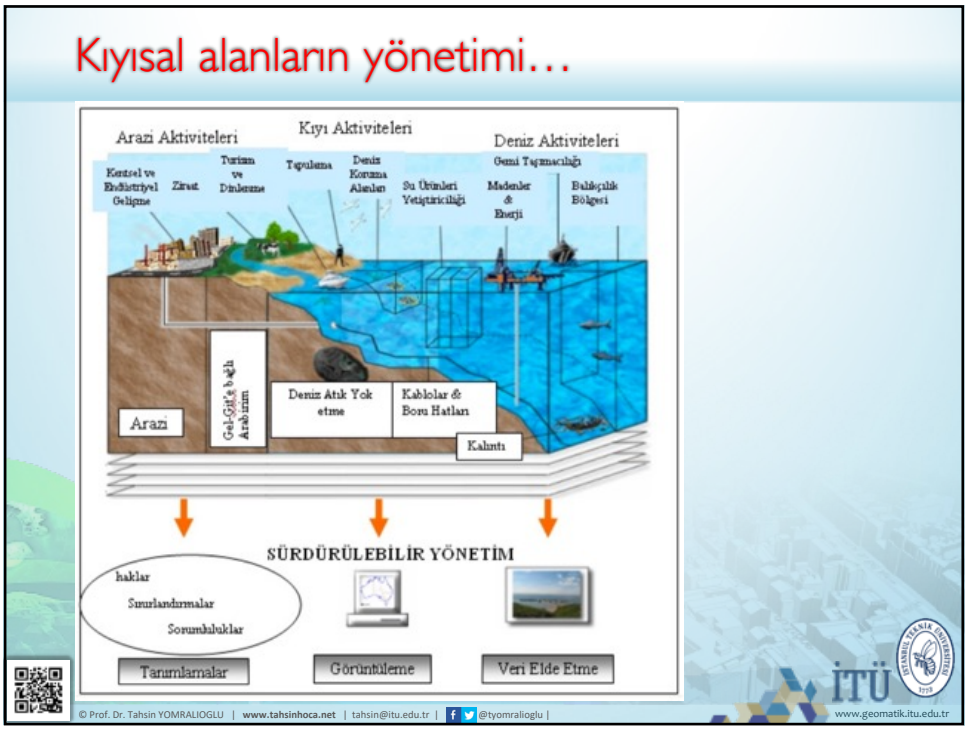
187

Kıyısal alanların yönetimi…

- Kıyı ve deniz alanları ülkelerin, bölgelerin ve bu alanlarda yaşayan toplumların yaşamı ve huzuru için büyük öneme sahiptir. Bu alanlar yaşam standardını arttırmaya büyük katkıda bulunan sosyal, ekonomik ve doğal fonksiyonlar sağlarlar.
- Ülkemizde **«3621 sayılı Kıyı Kanunu»** ile kıyıların korunmasına yönelik yasal çerçeve ortaya koyulmaktadır. Ancak kanun karasal alanlara yönelik yapılmış, denizel alanlar düşünülmemiştir. Oysaki yapılan deniz dolgusu ile **kıyı çizgisi** değişmektedir. Bunun sonucunda ortaya yeni "sahipsiz" alanlar çıkmaktadır. Bu alanlar kamusal kullanıma yönelik olarak kullanılacak olsa da özel kullanıma da konu olabilecektir.
- İdeal bir denizel alan ve kıyı yönetimi için günümüze kadar yapılan karasal ölçümlerin yanında gelecekte denizel alanların ölçümü ve kayıtlarının da gerçekleştirileceği açıktır.
- Denizel ve kıyı alanlarının da karasal alanlar gibi kayıt altına alınması **(= deniz kadastrosu)**, kullanım haklarının ve sınırlarının belirlenmesi hukuki, sosyal ve ekonomik bir gereklilik olduğu kadar sürdürülebilir bir deniz yönetimi için de gereklidir.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

188


Kıyısal alanların yönetimi…
Arazi Aktiviteleri
Kıyı Aktiviteleri
Deniz Aktiviteleri
Kentsel ve Endüstriyel Gelişme
Zirat
Turizm ve Dinlenme
Taşımalar
Deniz Koruma Alanları
Su Ürünleri Yetiştiriciliği
Madenler & Enerji
Gemi Taşımacılığı
Balıkçılık Bölgesi
Arazi
Deniz Atık Yok etme
Kablolar & Boru Hatları
Kalıntı
SÜRDÜRÜLEBİLİR YÖNETİM
haklar
Sınırlandırmalar
Sorumluluklar
Tanımlamalar
Görüntüleme
Veri Elde Etme
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

189

DENİZ KADASTROSU: Kıyısal alanların yönetimi…
Deniz kadastrosu :
"deniz yönetiminde mülkiyetle ilgili olarak mülkiyet haklarının ve yatırımların konumsal ve doğal boyutunu, çeşitli hakları ve sorumlulukları içine alan bir Deniz Bilgi Sistemi'dir (Nichols vd., 2000).
Deniz kadastrosu kavramı ilk olarak dünya genelinde Avustralya, Kanada, ABD, Yeni Zelanda ve Hollanda gibi birkaç ülkede yapılan uygulamalarla gündeme gelmiştir (Binns vd., 2004).
A Marine Cadastre
1 Renewable Energies
2 Marine protected area
3 Ocean disposal
4 Aquaculture
5 Fishing zone
6 Oil and gas resources
7 Recreation
8 Cables and pipelines
9 Heritage protection
10 Shipping
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

190

Kıyısal alanların yönetiminde mevzuat…

1982 Anayasa'sının "Kamu Yararı" genel başlığı ile "Kıyılardan Yararlanma" alt başlığı altında **43. madde** aşağıdaki şekilde hükme bağlanmıştır.

"Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. *Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir.*"

Anayasa hükmü gereğince 1984 yılında kabul edilen 3086 sayılı "**Kıyı Yasası**", Anayasa Mahkemesinin bu kanunun bazı maddelerini iptal etmesi üzerine, 1990 yılında 3621 sayılı yeni yasa devreye girdi. Ancak yine bazı değişiklikler ile, **1992 yılında 3830 sayılı yasa geçerli olmuştur**.

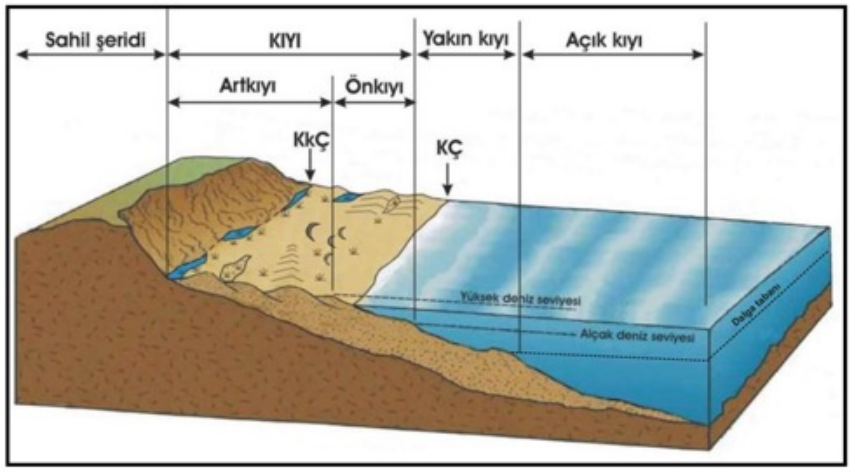
3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu'nun amacı *deniz, tabii ve suni göllerle akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin etkisinde olan ve bunların kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplumun yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını belirlemektir.*

3830 sayılı kanunun "Uygulama Yönetmeliği" ne göre; Kıyı çizgisi, kıyı, kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridine ilişkin çeşitli tanımlamalar yapılmıştır...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

191

Kıyısal alanların yönetiminde mevzuat…

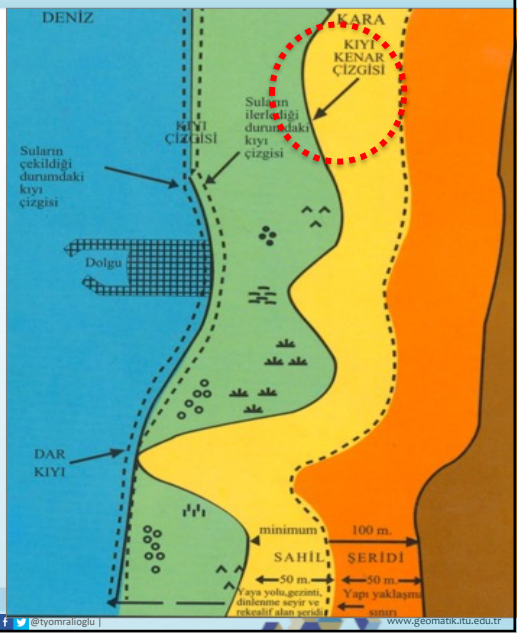


© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

192

Kıyısal alanların yönetiminde mevzuat…

Valiliklerce oluşturulan KKÇ Tespit Komisyonlarının arazi ve büro çalışmaları sonucu belirledikleri KKÇ, 1/1000 ölçekli halihazır haritalara aktarılarak (Valilik programında ise 1/5000'lik haritalar kullanılabilir) gerekli bilgi ve belgelerle birlikte valilik uygun görüşü de alınarak onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlığın ilgili biriminde değerlendirilen tespitler, gerekirse komisyon üyeleri ile yerinde incelendikten sonra onaya sunulur veya varsa eksik ve yanlışlıkları tamamlanmak üzere ilgili valiliğe iade edilir.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

193

Kıyı-Kenar Çizgisinin (KKÇ) tespiti…

Kıyılarda halkın ve gelecek nesillerin kullanımına açık yeterli alanlar bırakılmasının, kıyı ekosisteminin korunmasının ve kıyı ve sahil şeridinde yapılacak planlamanın ve yapılaşmanın ilk adımı, kıyı kenar çizgisinin (KKÇ) doğal ve bilimsel verilere uygun ve doğru bir biçimde tespit edilmesidir.

Kıyı kenar çizgisi tespit komisyonlarının oluşumu : KKÇ tespit komisyonları aşağıda belirtilen ve kamu görevlisi olması zorunlu olan beş meslek grubunun her birinden en az bir kişinin katılımı ve ilgili valiliğin onayı ile oluşur.

1) Yer Bilimci (Jeoloji Mühendisi, Jeolog veya Jeomorfolog)

2) Ziraat Mühendisi

3) Mimar veya Şehir Plancısı

4) İnşaat Mühendisi

5) Harita Mühendisi: *KKÇ'nin tespitinde kullanılacak halihazır haritanın arazinin güncel durumunu yansıtıp yansıtmadığını belirleyerek KKÇ için arazide belirlenen kırık noktaların ölçümü ile harita üzerine aktarılması işleminin yapılmasını ve bunun kontrolünü sağlar. Tespite ait ölçü çizelgesini ve halihazır haritaları 1/25.000 ölçekli harita üzerinde şematik olarak çizer, pafta sayısı birden fazla ise pafta indeksini hazırlar. Tespit alanında eski onaylı KKÇ varsa ve yenilenmiş bir halihazır harita kullanılıyorsa, bu tespitin yeni haritaya doğru olarak aktarılmasını sağlar.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

194

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
GENEL MÜDÜRLÜĞÜMÜZ
GÖREV
MİSYON-VİZYON
BİRİMLER
ORGANİZASYON ŞEMASI
Mekânsal Planlama
Genel Müdürlüğü
Kıyı Kenar Çizgisi Tespiti Çalışmaları
MEKANSAL STRATEJİ PLANI
ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI
BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANLAMASI
KIRSAL ALAN ÇALIŞMALARI
İMAR PLANLARI
HARİTA VE EMLAK
Kıyı Kenar Çizgisi Tespiti Çalışmaları
İmar Uygulama Çalışmaları
Halihazır Harita Çalışmaları
Kamulaştırma Çalışmaları
YER BİLİMSEL ETÜTLER
Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Çalışmaları
Hatay, Mersin, Adana, Antalya, Muğla, Aydın, İzmir, Çanakkale, Edirne, Kırklareli, Balıkesir, Bursa, Kocaeli, Zonguldak, Bartın, Samsun, Sinop, Kastamonu, Van-Bitlis (Van Gölü kıyı kesimine ait kıyı kenar çizgisi tespiti için), Burdur-Isparta (Burdur Gölü kıyı kesimine ait kıyı kenar çizgisi tespiti için) illerinde kıyı kenar çizgisi eksik olan alanlarda kıyı kenar çizgisi tespitine yönelik olarak yapılan ihaleler sonucunda söz konusu illerdeki kıyı kenar çizgisi tespitleri tamamlanmıştır…
2010-2018 yılları arasında kıyı kenar çizgisi tespitlerinin tamamlanmasına yönelik yapılan çalışmalarla, deniz kıyılarına ait kıyı kenar çizgisi tespitleri 9400 Paftada onaylanarak tamamlanmıştır.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

195

Bölüm: 10
TAŞINMAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
İTÜ GEOMATİK
www.geomatik.itu.edu.tr
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
N
W
E
S
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

196

Taşınmazların değerlendirilmesi…

Türkiye'de taşınmaz değerlemesi alanında yürütülen faaliyetler, farklı mevzuat düzenlemeleriyle tanımlanmıştır. Değerin belirlenmesine yönelik hükümler içeren bazı temel düzenlemeler aşağıda özetlenmektedir.

- ***Anayasa'da*** *taşınmaz değerlemesiyle ilgili hükümler, değerlemenin önemli bir bileşen olduğu kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme uygulamalarıyla ilgili hükümler içinde yer almaktadır.*
- ***Kamulaştırma Kanunu (2942 sy.):*** *Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi hususunu en kapsamlı düzenleyen yasadır. Kamulaştırma yapacak kurum bünyesinde oluşturulacak değer takdir komisyonu, sonrasında da idarenin taşınmaz sahipleriyle bu tahmini değer temelinde pazarlık ederek taşınmazın fiyatını belirlemesidir.*
- ***Emlak Vergisi Kanunu (1319 sy.):*** *Taşınmazların vergi miktarları, ilgili taşınmazın değeri temel alınarak belirlenmektedir. Bu bağlamda yasa, emlak vergi değerlerinin nasıl belirleneceği hususu tanımlanmaktadır.*
- ***Vergi Usul Kanunu (213 sy.):*** *Emlak vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi, arsa ve arazi değer takdir komisyonlarının oluşturulması, komisyonların görev ve yetkileri, değerlemenin esasları, ölçütleri ve arazi kıymetlerinin tespiti yapılır.*
- ***Sermaye Piyasası Kanunu:*** *1981 tarih ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda, SPK'ya gayrimenkul değerlemesi alanında verilen görevler ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TDUB) yapısı, niteliği ve görevleri tanımlanmaktadır.*
- ***Tapu Sicili Tüzüğü:*** *1994 tarih ve 21953 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü'nde, değerleme bağlamında, ipotekli borç senedi ve irat senedi tesisi çalışmalarında yürütülmesi gereken taşınmaz değerlemesi faaliyetleri düzenlenmektedir.*

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

197

Taşınmazların değerlemesi: Neden önemli..?

Taşınmaza dayalı vergi ve harçlar

- Emlak vergisi, Veraset ve intikal vergisi
- Gelir vergisi, Katma değer vergisi
- Tapu ve kadastro harçları

Arsa-arazi düzenlemeleri

- Kentsel toprak düzenlemeleri
- Arazi toplulaştırması
- Kentsel dönüşüm uygulamaları

Sermaye piyasası uygulamaları

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları,
- Gayrimenkul sertifikaları vd.
- Kredilendirme ve Bankacılık uygulamaları
- İpotekli taşınmaz alımı (mortgage)

Mülkiyet haklarının değişimi

- Kamulaştırma
- Taşınmaz alım-satımı
- Taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak kurulması vb.

Taşınmaz Geliştirme

- Yatırım, planlama

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

198

Taşınmazların değerlemesi …

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları

Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)

15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağının bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

a) Cins ve nev'ini,

b) Yüzölçümünü.

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d) Varsa vergi beyanını,

e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın ~~kamulaştırma tarihindeki~~ mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.

g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,

h) Yapılarda, (…)(2) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,

ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

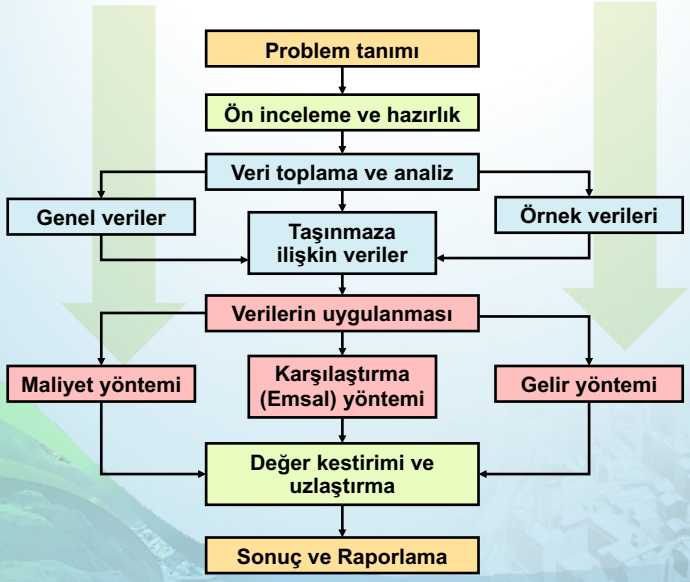
•Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

•Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

199

Taşınmazların değerlemesi : Süreç …



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

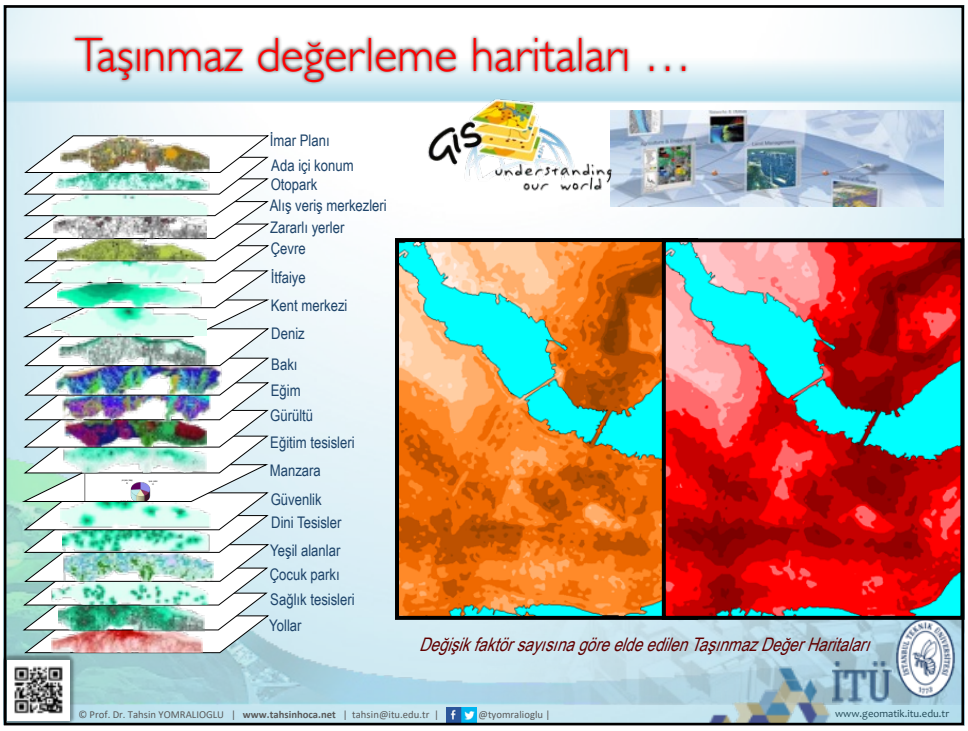
200

Taşınmazların değerlemesi : Süreç …
TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLERİN ELDE EDİLMESİNDEN DEĞERLEMEYE KADAR OLAN SÜRECİN KAPSAMI
HUKUKSAL BİLGİLER
Tapu Sicili
İmar Planları
TEKNİK BİLGİLER
Halihazır Harita
Kadastro Haritası
İmar Planı
Vaziyet Planı
Mimari + Statik + Elektrik + Mekanik + Peyzaj + Çevre Düzenleme ve Altyapı Projeleri
EKONOMİK BİLGİLER
Emlak Vergi Beyanı
Tapu Alım - Satım Değeri
Değerleme Şirketlerinin Raporları
Mahkeme Kararları
Bilirkişi Raporları v.d.
https://parselsorgu.tkgm.gov.tr
http://www.atlas.gov.tr
Tapu ve Kadastro
TAPU BİLGİLERİ SORGULAMA
TAKBiS
Google maps
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

201

Taşınmazların değerlemesi :Yöntemler …
KLASİK YÖNTEMLER
(1) EMSAL (KARŞILAŞTIRMA) YÖNTEMİ
(market & sales comparison method)
(2) GELİR (İNDİRGEME) YÖNTEMİ
(income capitalisation method)
(3) MALİYET YÖNTEMİ
(replacement cost method)
KARMA YÖNTEM: (1)+(2)+(3)
Tekil değerleme
STOKASTİK YÖNTEMLER
(4) İSTATİSTİKİ YÖNTEMLER
(statistics methods)
REGRASYON ANALİZİ
NOMİNAL DEĞERLENDİRME
HEDONİK DEĞERLEME
LİNEER REGRASYON
LİNEER-OLMAYAN REGRASYON
TOPLU DEĞERLEME (MASS VALUATION)
Toplu-Küme değerleme
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

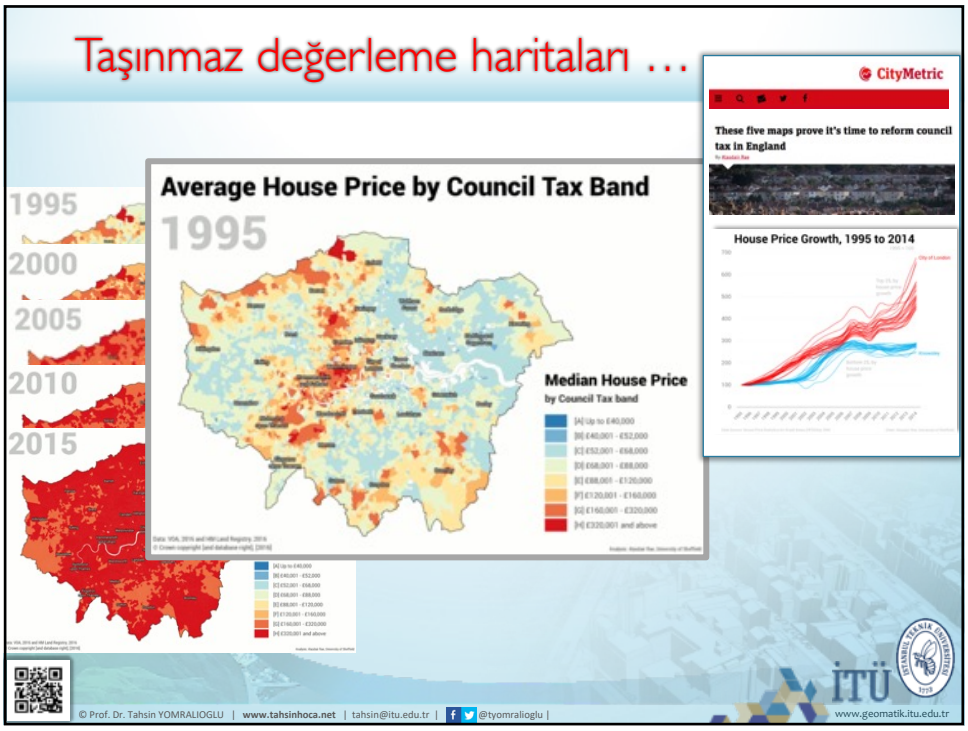
202


Taşınmaz değerleme haritaları …
İmar Planı
Ada içi konum
Otopark
Alış veriş merkezleri
Zararlı yerler
Çevre
İtfaiye
Kent merkezi
Deniz
Bakı
Eğim
Gürültü
Eğitim tesisleri
Manzara
Güvenlik
Dini Tesisler
Yeşil alanlar
Çocuk parkı
Sağlık tesisleri
Yollar
GIS
understanding our world
Değişik faktör sayısına göre elde edilen Taşınmaz Değer Haritaları
İTÜ
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

203

Taşınmaz değerleme haritaları …

204


Taşınmaz değerleme haritaları …
Average House Price by Council Tax Band
1995
2000
2005
2010
2015
Median House Price
by Council Tax band
CityMetric
These five maps prove it's time to reform council tax in England
House Price Growth, 1995 to 2014
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

205

Taşınmaz değerleme: SPK değerleme uzmanlığı …
SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNANLAR İÇİN LİSANSLAMA VE SİCİL TUTMAYA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(VII-128.7)
(14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)
İKİNCİ BÖLÜM
Lisans Türleri, Lisansa Tabi Personel ve Lisans Alma Şartları
Lisans türleri
MADDE 5 – (1) Sınavlarda başarılı olunması ve diğer lisans alma koşull halinde alınabilecek lisans türleri aşağıda sıralanmaktadır:
a) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı,
b) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 2 Lisansı,
c) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı,
ç) Türev Araçlar Lisansı,
d) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı,
e) Kredi Derecelendirme Lisansı,
f) Konut Değerleme Lisansı,
g) Gayrimenkul Değerleme Lisansı.
SPL
Gayrimenkul Değerleme
https://www.spl.com.tr
VII, KISIM 2
* Gayrimenkul Değerleme Lisansını alabilmek için Gayrimenkul Değerleme Lisansı sınavından başarılı olunması ve en az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde mezun olunması gerekmektedir.
* Lisanslama sınavlarına ilişkin detaylı bilgilere internet sayfasında "Sınavlar" bölümünden ulaşılabilmektedir. Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olanlar, Konut Değerleme Lisansının gerekli olduğu unvan ve görevlerde çalışabilirler.
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

206

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

Birlik Üyeleri	2019	2020
Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	9.030	9.565
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları	137	140

Tablo 16: 2019-2020 Karşılaştırmalı Dönemsel Değerleme Raporu Sayıları

	1. ÇEYREK	2. ÇEYREK	3. ÇEYREK	4. ÇEYREK	TOPLAM
2019	208.827	186.509	278.327	365.305	1.038.968
2020	348.303	299.646	407.492	233.421	1.288.862
Değişim	% 66,8	%60,7	%46,4	(-) % 36,1	% 24,1

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

207

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

Rapor Sayısı: 1.084.384

Harita 1: 2021 Yılı Bölge Bazında Toplam Rapor Sayıları

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

208

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

Harita 2: 2021 Yılı İllere Göre Değerleme Uzmanı Sayıları

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

209

Bölüm: 11
ARAZİ YÖNETİMİ İÇİN BİLGİ SİSTEMLERİ

Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

210

Konumsal bilgi sistemleri…

Konumsal Bilgi Sistemleri (Spatial Information Systems) coğrafi nesnelerin sadece koordinat değerleri ile değil, aynı zamanda öznitelik bilgileri ile de tanımlanmasını konu alan geniş anlamlı bir bilgi sistemidir. Bu sistemlerin en önemli özelliği, herhangi bir nesnenin mutlak suretle koordinat bilgisi (grafik) ile tanımlanması ve bunun yanı sıra, o nesnenin özelliklerini açıklayan alfa-sayısal (grafik-olmayan) yani metinsel bilgilerin de var olmasıdır.

KONUM BİLGİLERİ			
ARAZİ BİLGİLERİ			
ÇEVRESEL BİLGİLER	ALTYAPI MÜHENDİSLİK BİLGİLERİ	KADASTRAL BİLGİLER	SOSYO-EKONOMİK BİLGİLER
TOPRAK İKLİM JEOLOJİ BİTKİ ÖRTÜSÜ YABANİ HAYAT	KAMU HİZMETİ BİNALAR ULAŞIM İLETİŞİM HATTI KANALİZASYON	MÜLKİYET ARAZİ DEĞERİ TAPU-SİCİL EMLAK VERGİ	SAĞLIK NÜFUS SEÇİM GÖÇ, SUÇ İSTATİSTİK
Araziye yönelik			*Kişiye yönelik*
Nokta ve alan referansılı		*Parsel referansılı*	

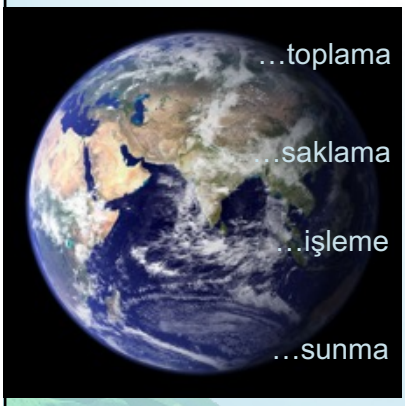
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

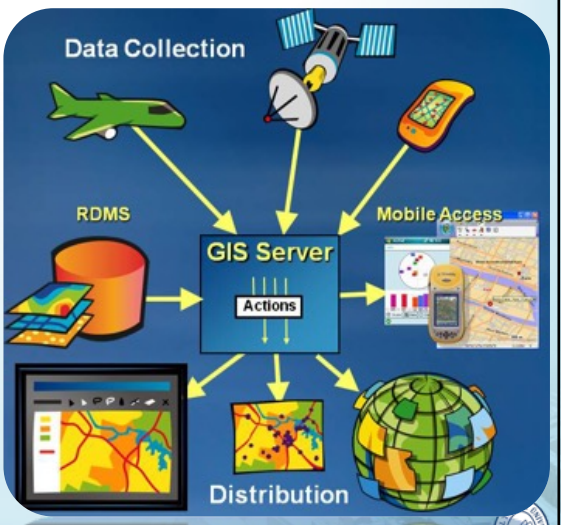
211

Coğrafi bilgi sistemleri…

CBS | GIS,

Akıllı haritaların üretilmesi



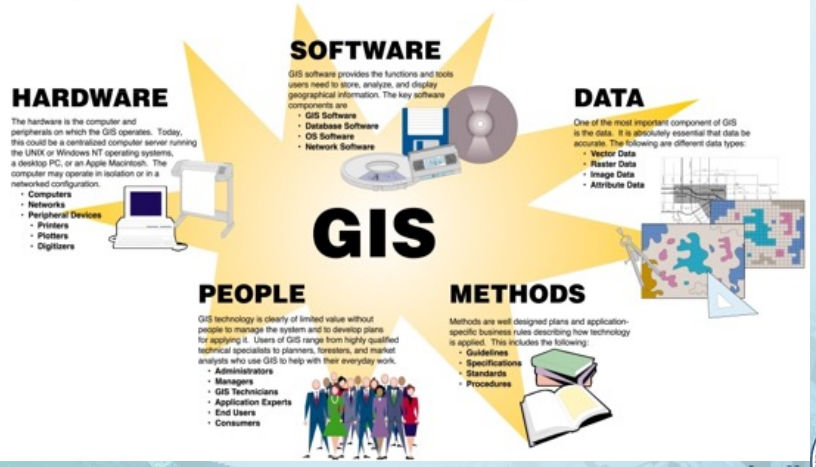


© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

212

Coğrafi bilgi sistemleri…

A Geographic Information System (GIS) links locational (spatial) and database (tabular) information and enables a person to visualize patterns, relationships, and trends. This process gives an entirely new perspective to data analysis that cannot be seen in a table or list format. The five components of a GIS are listed below.



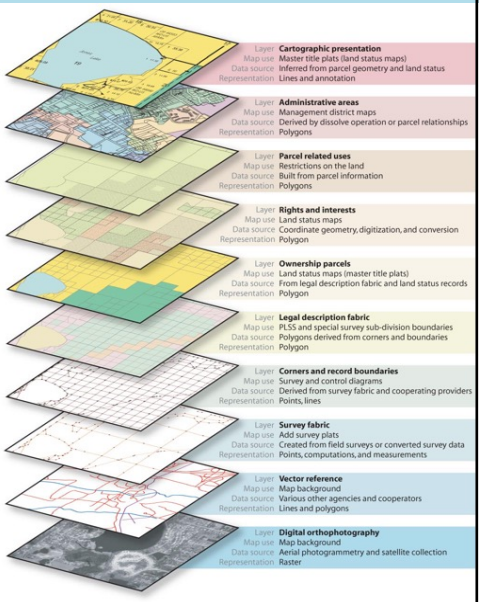
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

213

Arazi bilgi sistemleri…

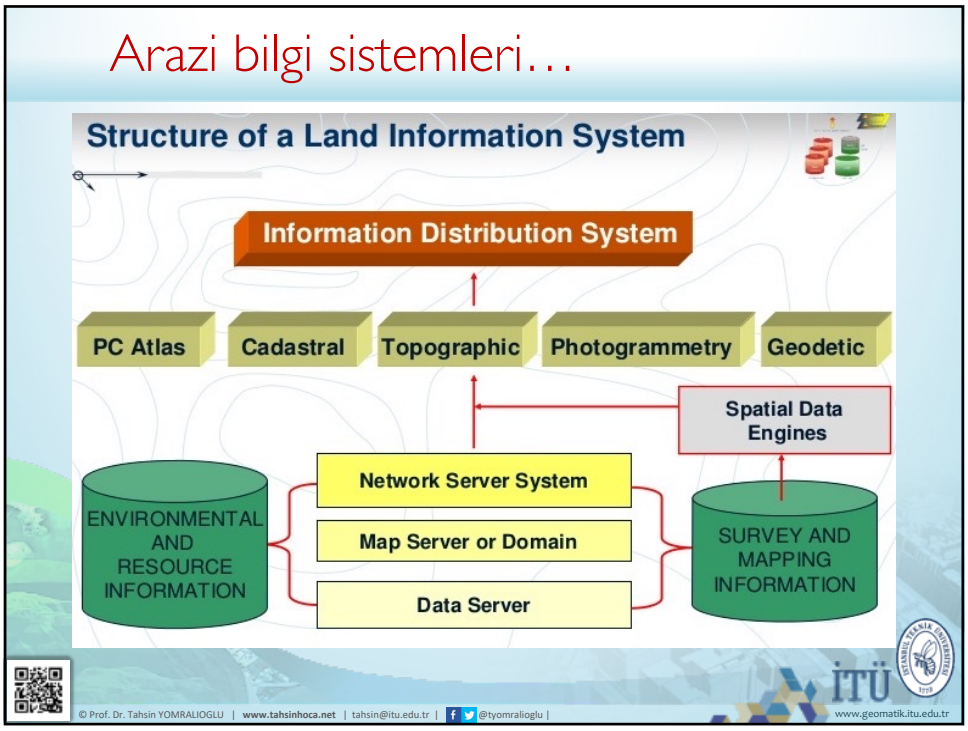
Arazi Bilgi Sistemi; "*bazı yönetimsel istekler için bilgi üretmek amacıyla düzenlenmiş prosedürlerin bütünlüğü içinde, insan ve teknik kaynakların yönetim anlamında bir kombinasyonu, kesin olarak algılanan objelerin desteğinde karar verme bilimi ve sanatı*" olarak tanımlanabilir.

Arazi bilgi sistemleri, arazi bilgilerinin yönetimi için gerekli sistemin kurulmasına yardımcı olarak, arazi politikalarının çok daha hızlı ve sağlıklı olarak ülke ve bölge bazında geliştirilmesine yardımcı olur. Genel anlamda ABS, planlı gelişmeye katkıda bulunmak, araziye yönelik her türlü yatırımlarda karar verme aşamasında, arazi bilgilerini potansiyel kullanıcılara, teknoloji desteğiyle sunarak mevcut mülkiyet yapısının çok daha verimli hale gelmesini ve iyileştirilmesini sağlar.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

214


Arazi bilgi sistemleri…
Structure of a Land Information System
Information Distribution System
PC Atlas
Cadastral
Topographic
Photogrammetry
Geodetic
Spatial Data Engines
Network Server System
Map Server or Domain
Data Server
ENVIRONMENTAL AND RESOURCE INFORMATION
SURVEY AND MAPPING INFORMATION
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

215

Arazi bilgi sistemi ağları…
ARAZİ ÖLÇMELERİ
KIRSAL/KENTSEL ÇEVRELER
TAPU ve KADASTRO
ETÜD PLANLAMA
SOSYO EKONOMİK
GLTN
GLOBAL LAND TOOL NETWORK
Kent Bilgi Sistemleri (KBS), kentsel faaliyetlerin yerine getirilmesinde optimum-karar verebilmek için ihtiyaç duyulan planlama, altyapı, mühendislik, temel hizmetler ve yönetimsel bilgileri hızlı ve sağlıklı bir şekilde irdelemek amacıyla oluşturulan, coğrafi bilgi sistemlerinin kent bazındaki bir uygulamasıdır.
İnsan
Politika
Teknoloji
Standart
Veri
KVA
TUCBS
ENTEGRASYON
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

216

ABS network: Web-bazlı karar destek sistemleri…
Bağlı ve İlgili Kuruluşlar
Kurum
Karar Destek Sistemi
Model Yönetimi
Diyalog Yönetimi
Veri Yönetimi
Web
Web Servis
BİRİM A
BİRİM B
BİRİM C
BİRİM N..
Masaüstü
Modül
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

217

Geoportal ve veri paylaşımı..
INSPIRE
TUCBS
BELEDİYELER
VATANDAŞ
SU VE ORMAN BAKANLIĞI
ÖZEL İDARE
MAHKEMELER
MALİYE
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
DİĞER
YALOVA
EDİRNE
SAMSUN
IĞDIR
AYDIN
ŞANLIURFA
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

218

KAYNAK / REFERENCES
Yomralıoğlu, T. (2021). "Arazi Yönetimi", Ders Notları Serisi (Yayınlanmamış), Geomatik Mühendisliği Bölümü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul. [PDF-Türkçe]
Yomralıoğlu, T. (2021). "Land Management", Lecture Note Series (Unpublished), Dept. of Geomatics Engineering, Istanbul Technical University, Istanbul. [PDF-English]
TEŞEKKÜRLER...
Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr
© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOGLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu |
www.geomatik.itu.edu.tr

219