

BELEDİYELERİN TOPRAK RANTLARINI KENTE VE KAMUYA KAZANDIRMA ÇALIŞMALARI

* Hüseyin Ülkü

ÖZET YERİNE:

"Orada herşey alınır satılır;
dostluklar, onurlar, ünvanlar,
rütbelere ve görüş açıklama.." bile

Henri Vaborit

(İnsan ve Kent)

Kentler hep özgürlüklerin yerleşik alanı olarak tanımlanır. Bu nedenle günümüz Türkiye'sinde sorulması gereken ilk soru, "kentlerimiz hangi özgürlüklerin ve kimlerin özgürlüklerinin yerleşik alanlarıdır?" Toplumu mutlu kılan, insani değerleri yücelten özgürlüklerin mi? Yoksa toplumu bunalımlara iten, insani değerleri hergün biraz daha çürütüp yok eden; insanı işsiz, evsiz-barksız bırakan, vurgunu, soygunu egemen kılan özgürlüklerin mi?

Kentlerin gerçekten demokrasinin beşiği, özgürlüklerin ve insani değerlerin yerleşik alanları olmasını istiyorsak; Türkiye'de insanca yaşanılır çevre üretiminin ve ayrıca kişinin başını sokacak bir ev ve işyeri sahibi olabilmesinin önünde en büyük engel olarak duran ve imar kararlarıyla oluşturulan, üretim dışı rantların (haksız kazançların) kente ve kamuya kazandırılması zorunludur.

Oysa toprak rantlarının kente ve kamuya kazandırılmasını mevcut anayasamız ve yasalarımız kısıtlamaktadır. Bu kısıtlamalar hem özel mülkiyetteki toprak sahipleri arasında anayasanın eşitlik ilkesine aykırı imar haklarının doğmasına, hem de imar planlarının uygulama sürecinde (kamulaştırmaya yol açtığından) kamunun zarara uğramasına neden olmaktadır.

* Harita Kadastro Mühendisi-Yönetim Bilimi Uzmanı

Yasalar kısıtlasa da bazı belediyeler anayasanın eşitlik ilkesinden hareketle ve özel mülkiyet sahiplerinin olurlarını alarak veya onları belediye ile uzlaşmaya zorlayarak kent rantlarına kente ve kamuya kazandırmaktadır.

Bu tür uygulamaları yapan belediyeler imar planlarının uygulanmasında ve kent rantlarının bir bölümünü kamuya kazandırmada imar planı yapma ve uygulama yetkilerini bir araç olarak kullanmaktadırlar.

GİRİŞ:

Tüm ibrelerin özelleştirmeye yönlendirildiği günümüzde toprak rantlarının kent ve kamuya kazandırılmasını bir bildiri konusu olarak seçmemin günümüz yükselen değerlerine denk düşmediğinin bilincindeyim.

Ancak kent ve çevre, özelleştirmeye karşı olan ve kamulaştırmayı savunan bizler kadar özelleştirmeyi isteyen veya özelleştirmeye karşı sessiz kalanların da içinde birlikte yaşadıkları ve yaşayacakları bir ortam. Bu ortamın sağlıklı, insanca yaşanılabilir bir biçimde oluşmasını, gelişmesini istiyorsak: Hiç olmaya, kamu maliyetlerinin düşürülmesi için bizler, savundukları kapitalist sistemde üretici sermayenin önünün açılması için liberaller kent rantlarının kente ve kamuya kazandırılması ortak noktasında buluşmanın adımlarını atmalıyız diye düşünüyorum. Çünkü süpekülatif kazançlara karşı çıkmadan, üretim öncelikli proje ve uygulamaları desteklemeden insancıl bir kentsel çevre oluşturulması olanaklı değildir.

Bildiride yer alan yeni yaklaşımların ve uygulamaların yasal olmadığı yönünde eleştiriler getirilebilir. Ancak uygulamacılar da toplum tarafından yaratılan değerlerin bir kısmının topluma ve kamuya kazandırılmasının hukuksallığına inandıkları için bu uygulamaları gerçekleştirdiklerini söylemektedirler.

Bildiride mevcut sistem içinde yasal engellere karşın toprak rantlarının kente ve kamuya kazandırılabilmesini; bu uygulamaların çağdaş, planlı bir kent kurmanın zorunluluklarından kaynaklandığını örnekleriyle belirtmeye çalıştım.

Ayrıca bugünkü yasal düzenlemelerin belediyelerin toprak rantlarını kente ve kamuya kazandırmalarının önünde engeller oluşturduğunu da özellikle belirtmeyi amaçladım. Çünkü mevcut yasal engelleri görüp onların ortadan kaldırılmasını sağlamadan, örnekleme çalıştığım uygulamaların genel geçer uygulamalar haline dönüşmesini beklemenin olayı saptırmak ve mevcut sistemin korunmasını savunmak anlamına geleceği açıktır.

Bildiriyi toprak rantlarının temel kaynağı toprağın özel mülkiyeti ve planlama, toprak rantlarının kente ve kamuya kazandırılması uygulamalarının önündeki yasal engeller, İmar Yasası'nın planlama normlarına göre zorunlu olarak ortaya çıkan ve kamuya terk edilmesi gereken yerler için İmar Yasası'nın 18. maddesiyle getirilen % 35 üst sınırının yetmezliği; İzmir-Karşıyaka ve Bornova belediyelerinde (Y) koşullu imar planı uygulamaları ile kente ve kamuya kazandırılan rantlar, Ankara Belediyesi'nin mevzii imar planlarıyla geçmişteki benzer uygulamaları, Muğla Belediyesi'nde plan değişiklikleri aşamasında protokolla belediyeye arsa ve konut kazandırma çalışma örnekleri, Çanakkale Belediyesi'nin 5656 sayılı yasaya göre uyguladığı konut projesi çerçevesinde ele aldım.

1. TOPRAK RANTININ TEMEL KAYNAĞI:

TOPRAĞIN ÖZEL MÜLKİYETİ VE PLANLAMA

Bir kamu girişimi olarak yapılan planlama kamu yararına yapılmaktadır. Ancak planlama girişimi kamu yararı amacı gütmekle birlikte planlama kararıyla mülkiyet sahiplerinin hiç bir edimi olmadan, taşınmazlarının üzerinde bir değer artışı doğurmaktadır¹. Böylece, kamu yararına yapılmakta olan imar planları son tahlilde, kent arazisi üzerindeki özel mülkiyetin varlığı ve bundan doğan tekel rantının özel kişilere aktarılmasını sağlamaktadır.

Günümüzde de kamu yararı iddiası ile yapılmakta olan kent planları, doğrudan imar haklarının arttırılması biçiminde ele alınmaktadır². Bu yüzden ülkemizde geçmişte İmar ve İskan Bakanlığı'nın uyguladığı özel mülkiyetteki arazilerin imar haklarını düzenleme biçimindeki planlama anlayışı günümüzde belediyelerce, planlama yetkisi olan bakanlık ve kuruluşlarca da (genelde) aynen sürdürülmektedir.

Bu nedenle ülkemizde halen imar planı yapma rant dağıtma anlamına gelmektedir* Bu yüzden de her kuruluş öncelikle plan yapma yetkisini elde tutma veya elde etme yönünde savaşımlar vermektedir. Bu planlama yetkilerini toplum ve kamu yararı öncelikli kılabilmek, plan uygulamalarında ortaya çıkan ve yürürlükteki yasalardan kaynaklanan engellerin kaldırılmasını sağlamak için ise neredeyse hiçbir ciddi ve örgütlü siyasal çaba göstermemektedirler.

1 Mimarlar Odası Ankara Şubesi XIV. dönem Y.K. tarafından teşkil edilen komisyon raporu; Kent Toprakları Sorunu, Gün Matbaası, İstanbul, 1973, s. 62.

2 Emel GÖKSU; Kent Planlama, Politika, Sanat: Tarkan Okyay Anısına Yazılar'daki makalesinden, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, Ankara 1994, s. 224.

* Bu bildiride sözünü ettiğim örneklerde olduğu gibi bazı belediyeler ise bu rantların bir kısmını kente ve kamuya kazandırma eğilimi göstermemektedirler.

Ayrıca, bırakınız kent topraklarını önceden kamuya malederek planlayıp sağlıklı kent ve insani bir çevre oluşturmayı, kapitalist sistem içindeki üretici sermayenin sorunlarını çözme eğilimleri bile henüz ağırlık kazanmamaktadır.

2. HALKIN KONUT İŞYERİ EDİNMESİNİN VE ÜRETİCİ SERMAYENİN İNŞAAT SEKTÖRÜNE GİRMESİNİN ÖNÜNDEKİ BİR ENGEL: TOPRAK RANTI

Kentsel çevrenin üretimi sürecinde kentsel arsa, bir girdi olarak üretim içinde yer almaktadır. Kentsel arsa yeniden üretilmediği ve özel mülkiyet altında olmasından ötürü tekelleşmektedir. Bundan dolayı da arsa sahipliği ile yapımcılık rolleri birleştirilememektedir. Sermayenin inşaat sektörüne girebilmesi için arsa sahiplerine toprak rantı dömesi zorunluluğu doğmaktadır. Sonuçta kentsel çevrenin üretimi sürecinde yer alan üretici sermaye diğer kesimlere oranla daha güçsüz bir duruma düşmektedir³. Üretici sermaye sahipleri ise bu durumlarını iyileştirebilmek için kurultuşu imar planı değişikliği yaptırmada, kentin yoğunluğunu artırmada aramak zorunda kalmaktadırlar.

Ayrıca kendine konut ve işyeri yapmak/yaptırmak isteyen kişilerin de arsa sahiplerine rant ödemesi, yapı maliyetlerini artırdığından, toprak rantı halkın konut, işyeri edinmesinin ve üretici sermayenin inşaat sektörüne girmesinin önünde en büyük engellerden birini oluşturmaktadır.

Bu yüzden ve Türkiye (çağ atladı dense de) henüz kapkaççıya, rantçıya karşı yap-satçıyı bile koruyabilecek bir noktaya gelemediği için kentte toprak rantları sorunu sadece sol dünya görüşlü kişilerin ve partilerin değil, aynı zamanda demokrat sağ-liberal görüşlü kişilerin ve partilerin de ivedilikle çözmesi gerektiği bir sorun olarak gündemde durmaktadır*.

3. BELEDİYELERİN TOPRAK RANTINI KENTE VE KAMUYA KAZANDIRMA UYGULAMALARININ ÖNÜNDEKİ YASAL ENGELLER:

Türkiye'de sadece imar planı yapma yetkisinin belediyelere devredilmesi bile demokratikleşme sayılmıştır. Oysa belediyelerin bugünkü düzen içinde arazi kamulaştırarak arsa üretme ve bu arsaları konut, işyeri için gereksinimi olanlara doğrudan kiralama veya satma yetkileri bile yoktur.

3 Oğuz IŞIK, A.g.e, Cilt 2: "Kentsel İttifaklar ve Kent Planlaması" makalesi; s. 380.

* Muğla Belediye Meclis Üyesi Hamdi Kasaboğlu Muğla'daki arsa sahipleri ile altta işyeri üstte konut olan arsalarda % 50; altta işyeri yoksa % 35-40 kat karşılığı anlaşılacak inşaat yapılabildiğini belirtmektedir.

Bu kısıtlılık belediyelere sadece planlama yetkisinin verilmesini çağ atlama, demokratikleşme sayanların "eksik ve kısıtlı" demokrasi kültürlerinden ve haksız kazanca öncelik tanıyan ekonomik görüşlerinden kaynaklanmaktadır.

Toprak rantlarının kente ve kamuya kazandırılabilmesi için önce bu kısıtlılığın ortadan kaldırılması gerekmektedir.

3.1. BELEDİYE KANUNUNUN 15. MADDESİNİN 68. FIKRASIYLA GETİRİLEN KISITLAMA

1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin 68. fıkrasında sayılan işlerden; *"Belediyenin inkişaf ve tevessüe (genişlemeye) müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara (spekülasyona) mani olmak"* görevi belediyelerin zorunlu görevleri arasında sayılmamıştır⁴.

Bu nedenle belediyelerin kentin gelişme ve genişlemeye olanaklı yerlerinde arazi kamulaştırarak planlı, sağlıklı bir kentleşmenin önünü açma ve inşaat yapmak isteyenlere satarak spekülasyona engel olma amacıyla arsa üretme yetkileri yoktur.

Bu yüzden kentin gelişme ve genişlemeye elverişli yerleri spekülatif amaçla arazi edinenlerin eline geçtiği için bu tür yerleri belediyelerin "arazi fiyatına" satın alması, yani rant ödemededen edinebilmesi de bugünkü yasalar çerçevesinde olanaklı değildir.

3.2. 1164 SAYILI ARSA OFİSİ YASASI'NIN GETİRDİĞİ KISITLAMA

Arsa Ofisi Yasası belediyelerin arsa üretimi için arazi kamulaştırma yetkilerini kısıtlamaktadır. Çünkü Arsa Ofisi Yasası'nın 1. maddesiyle: "arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak" görevi Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir.

Aynı yasanın 12. maddesiyle de kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlarla kamu kurumlarının arsa gereksinimlerini Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne bildirerek Ofis eliyle karşılama zorunda oldukları, Arsa Ofisi'nce bu tür istemlerin dört ay içinde karşılanmadığı ya da bu süre içinde karşılanamayacağı daha önce yazı ile bildirildiği takdirde talep olunan arsalar için bu zorunluluğun ortadan kalkacağı kurala bağlanmıştır.

⁴ Belediye Kanunu Madde: 17

Yasanın 1 ve 12. maddelerinde görüldüğü üzere Arsa Ofisi Yasası belediyelerin 5656 ve 775 sayılı yasa uygulamaları için bile olsa doğrudan kamulaştırma yapma yetkilerini kısıtlamaktadır.

3.3. 2985 SAYILI TOPLU KONUT YASASININ GETİRDİĞİ KISITLAMA

Toplu Konut Yasası da belediyelerin arazi kamulaştırarak arsa üretmesine olanak vermemektedir. Bu durum Danıştay Altıncı Dairesi'nin 1987/105 esas, 7987/254 nolu kararında:

"Gerek 1580 sayılı yasa gerekse bu yasaya ek olan 5656 sayılı yasadan sonra yürürlüğe giren ve arsa ihtikarına mani olmak, şehrin düzenli gelişmesini sağlamak, toplu konut üretimini düzenlemek amaçlarıyla yürürlüğe sokulan ilgili diğer yasalar gözden geçirildiğinde de bu konularda belediyelere kamulaştırma yetkisinin verilmediği sonucuna varıldığı, bunlardan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda toplu konut iskan sahası olarak ilan edilen yerlerin gerektiğinde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırılacağı belirtilmek suretiyle toplu konut alanı olarak ilan edilen yerlerde belediyelere kamulaştırma yetkisi tanınmadığı" açıkca belirtilmiştir.

(Bu nedenle belediyeler 5656 ve 775 sayılı yasalar gereğince bir proje uygulamak istedikleri alanda arazi kamulaştırmasını gerçekleştirmeden bu alanların toplu konut alanı ilan edilmesini sağlamamalıdır.)

3.4. ANAYASANIN KAMULAŞTIRMAYA İLİŞKİN 46. MADDESİNDEN DOĞAN EKONOMİK KISITLAMA

1961 Anayasası'nın 38. maddesi 1971 yılında değiştirilerek yeniden düzenlenmiştir. Bu değişiklikte özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırılması halinde, sahiplerine yapılacak ödemenin mülk sahiplerinin beş yılda bir düzenleyip verdikleri vergi bildiriminin esas alınarak yapılması hükmü getirilmiştir.

Anayasanın bu değişiklik hükmünü içeren 38. maddesi, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilerek bu maddenin 1971 tarihli 1488 sayılı yasa ile değişik 2. ve 3. fıkraları yürürlükten kaldırılmıştır. 20 Ocak 1977 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren bu karardan sonra kamulaştırmada yeniden eski uygulamaya yani gerçek değere dönülmüştür.

Türkiye'de kamulaştırmada vergi değerini ölçü alan uygulama, sadece 38. maddenin iptal edilen biçiminde yer almıştır. Bu nedenle arsa vurgunu ve vergi kaçakçılığı Türkiye'de 1876 Anayasası'ndan 1971'e değin, yani 95 yıl, anayasalara dayalı bir hak olarak korunmuştur. 20 Ocak 1977 tarihinden beri ve günümüzde de aynı biçimde korunmaktadır.

Bu yüzden günümüzde kamulaştırma değerleri mahkemelerde bilirkişi raporlarıyla 10 katına çıkarılabilmektedir⁵.

Odamızın 3-4 Mayıs 1978 günlerinde gerçekleştirdiği "Toprak Reformu Kongresi"inde Av. Orhan İzzet ÖZKÖK, sunduğu bildiriye bugünkü gerçeğin altını daha o tarihte çizmiş; iptal kararında arsa vurgununu ve vergi kaçakçılığını ve buna olanak veren düzenlemeyi, Anayasa Mahkemesi'nin Cumhuriyetin temel ilkelerinden biri olarak kabul eden bir öze dayandırmakta olduğunu; kararın en tehlikeli yanının da bu noktada düğümlendiğini dile getirmişti⁶.

Anayasa'nın kamulaştırmayla ilgili maddesinde vergi esasına göre yeni bir düzenleme yapılmadığı sürece, Anayasa belediyelerin arazi kamulaştırmalarının önünde ekonomik bakımdan en büyük engel olarak duracaktır. Ayrıca yukarıda belirttiğimiz gibi arsa vurgunu vergi kaçakçılığı ve rantların özel mülkiyet sahiplerine aktarılması Anayasanın koruması altında olacaktır. Bu nedenle Anayasa'nın kamulaştırma ile ilgili 46. maddesini belediyelerin kamulaştırma yetkilerini; ekonomik sonuçlarıyla kısıtlayan maddeler arasında özellikle belirtmekte yarar görüyorum.

3.5. 3194 SAYILI İMAR YASASININ 18. MADDESİNDEN KAYNAKLANAN KISITLAMA

İmar Yasası'nın 18. maddesine göre yapılacak düzenlemeler yoluyla "cami ve karakol" yeri dışındaki kamu tesislerine düzenleme ortaklık paylarından (DOP'dan) arsa kazandırılması olanağı tanınmamıştır. Ayrıca DOP oranı da % 35 ile sınırlandırılmıştır. Bu nedenle söz konusu madde toprak rantlarının kente ve kamuya kazandırılmasını belli ölçülerde sağlarken bu ölçülerin üzerindeki kazandırılmasını ise kısıtlamaktadır.

İmar Yasası kentsel gelişmeyi yönlendiren fiziki planlarda sağlanması gereken sosyal-teknik altyapı normlarını da belirlemektedir.

5 Cemal İşleyici, Türk Belediyecilik Derneği ile Konrad Adenauer Vakfı'nın düzenlediği yuvarlak masa konuşmasından; "Gecekondulaşmanın Önlenmesi, Kentleşme ve Planlama", TBD. 24 Haziran 1994, Ankara, s. 56

6 Orhan İzzet Özkök, "Toprak, Toprak Reformu, Hukuk" bildirisi, Toprak Reformu Kongresi (1978), TMMOB H.K.M. Odası, İkyaz Basımevi 1978, Ankara, s. 121.

"Bu normlar gözönüne alındığında ise şu sonucu kolaylıkla görmek mümkün; en çok % 35 bedelsiz terk oranı ile yalnızca yine yasanın öngördüğü yol, meydan, oto-park, cami ve karakol kullanımları için gerekli olan alanların bedelsiz terklerinin yapıldığı durumda bile, terk edilen bu alanlar en çok 205 ki/ha brüt yoğunluk 440 ki/ha net yoğunluk değerine sahip kentsel alanlar için yeterlidir. (Bedelsiz terk kapsamı dışındaki kalan okul, sağlık, resmi kurum vb. için de bu yoğunluk değerinde bir alanın % 18'inin ek olarak kamulaştırılması gerekmektedir.) Söz konusu brüt net yoğunluk değeri ise, yaklaşık olarak 1.1 yapılaşma emsali değerine karşılık gelmektedir. Bir başka deyişle, böylece bir emsal değeri de sıkça kullandığımız parselasyon sistemimizde 3 kat ve altındaki yapılaşmalara olanak vermektedir. Özetle, 3 kat yapılanmanın, 1.1 emsal değerinin üzerine çıktığımızda, % 35 bedelsiz terk alanı, 18. madde kapsamındaki ortak kullanım alanları için bile yetmemektedir. (S. Özdemir 1991) Oysa yine bilinen gerçek şudur: Pek çok kentimiz, yukarıda belirlenen yoğunlukların çok üzerindeki yoğunluklarla yapılaşmaktadır. Örneğin sıkça rastladığımız ayırık nizam 5 kat yapılaşma biçiminde, yaklaşık imsal değeri 1.90, net yoğunluk değeri ise 790 ki/ha. dır. Böylesi bir yoğunluk değerinin benimsendiği bir kentsel alanda ise, alanın % 67'sinin ortak kullanım alanlarına ayrılması gerekliliği, yine yasanın normlarının getirdiği bir sonuçtan günümüz pratiğinde ise en iyi olasılıkla bu alanların yalnızca % 35'nin bedelsiz terki yasal olarak mümkün olmakta, % 32'sinin ise kamulaştırılması gerekmektedir."⁷

İmar yasası normları sonucu ortaya çıkan ortak kullanım alanlarını kamulaştırmayla gerçekleştirme yolunu seçmek demek ise kamuya çok büyük maliyetler yüklemek demektir. Bir başka deyişle kentsel gelişme sonucu oluşan çok yüksek rantların arzilerinin yalnızca % 35'ini bedelsiz terk eden mülk sahiplerine aktarılmasını sağlamak demektir.

Burada günümüzde imar yasasının 18. maddesini uygulamayan, imar planlarıyla getirilen "kent yükünü" planlanan tüm arazilere % 35 sınırı içinde de olsa eşit dağıtma ve kamulaştırma yükünü azaltma yönündeki bir uygulamayı bile benimsemeyen belediyeler üzerinde durmak istiyorum*. Çünkü bu belediyeler İ. K.nun 18. maddesini uygulamamakla imar planında kaybı az olan parsellerin sahipleri için rantları binşsiz olarak maksimize etmekle kalmamaktadırlar. Ayrıca kamulaştırma yükünü daha da arttırdıkları gibi imar planlarında kaybı çok yüksek olan parsellerin sa-

7 Semahat Özdemir, "Kamu arazilerinin özelleştirilmesi devlet politikası haline gelirken" makalesinden", Kent Planlama, Politika-Sanat: Tarık Okyay anısına yazılar, s. 500

* Sadece arazi alanlarının esas alınması kuralını getiren 18. maddenin imar haklarını da esas alan bir öze kavuşturulması ayrıca tartışma konusu yapılmalıdır.

hiplerinin arsa edinmelerini engelleyerek mülkiyet haklarının (sözde kutsal saydıkları) özüne dokunmaktadırlar. Ayrıca anayasanın eşitlik ilkesini de çiğnemektedir.

Bu olumsuzluklara karşı olan, kamulaştırma bedellerini ödemeyen belediyeler ise yeni çözüm arayışlarına girmektedirler. Bu belediyeler kentin gelişme özelliklerine göre farklı yöntemler geliştirmektedirler. Bu yöntemlerinde dayanak olarak imar planı yapma yetkilerini kullanarak toprak rantlarını kente ve kamuya kazandırmaya çalışmaktadırlar. (Bu uygulama örnekleri son bölümde verilmiştir.)

4. BELEDİYELERİN ARSA ÜRETME AMACI İLE KOŞULLU KAMULAŞTIRMA YETKİLERİ

4.1. BELEDİYELERİN 5656 SAYILI YASAYA GÖRE KOŞULLU KAMULAŞTIRMA YETKİLERİ

BELEDİYELER 5656 SAYILI YASAYA GÖRE ANCAK BELEDİYE MESKENLERİ YAPMAK VE BU MESKENLERİ KİRAYA VERMEK VEYA SATMAK İÇİN GEREKLİ OLAN ARSALARI ÜRETME AMACIYLA KAMULAŞTIRMA YAPABİLİRLER. BUNU YAPABİLMELERİ İÇİN İSE YASADA BELİRTİLEN BU GÖREVLERİ BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE ZORUNLU GÖREVLERİ ARASINA KOYMALARI GEREKİR.

Merkezi ve yerel yönetimlerin (idarelerin) yasalarla yapmakla yükümlü bulundukları kamu hizmetlerinin veya girişimlerinin yürütülebilmesi için gerekli olan durumlarda kamulaştırma yapabilecekleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinde hükme bağlanmıştır.

1580 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediyelerin vazifeleri" başlığını taşıyan 15. maddesinin 68. fıkrasında sayılan Belediye görevlerinin, yasanın 17. maddesiyle belediyeler için "ihtiyarı" olduğu belirtilmiştir. Ancak 1580 sayılı kanuna 24.3.1950 tarihli 5656 sayılı kanunun 1. maddesiyle eklenen ek maddede:

"Belediye Meclisleri lüzum ve ihtiyaç gördükleri takdirde belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler." hükmü getirilmiştir.

Bu nedenle 15. maddenin 68. fıkrasındaki görevlerin bu ek maddede belirtilen kısmının zorunlu belediye görevleri arasına alınmasına olanak tanınmıştır.

"1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin 68 fıkrasında belirtilen, ucuz be-

lediye meskenleri yapmak veya belediye namına inşaat yapmak, kiraya vermek görevinin, Belediye Meclisi kararı ile zorunlu hizmetler arasına alınabileceği; beldelelerinde arazi alarak yeni plana göre düzenlemek ve inşaat yapmak isteyenlere satarak arsa ihtikarına mani olmak görevinin ise ihtiyari olmaktan çıkarılamayacağı belirlenmiştir.

"Bu itibarla belediyeler, anılan fıkırdaki belirtilen görevlerden, sadece 1580 sayılı kanununun 1. maddesiyle eklenen ek maddede belirtilen hizmetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla kamulaştırma yapabilirler."⁸

Ancak bu yasa uyarınca kamulaştırma yapabilmeleri için belediyelerin önce belediye meclis kararıyla 5656 sayılı kanunun 1. maddesinde belirtilen işleri zorunlu görevleri arasına koymaları koşulu olduğu unutulmamalıdır. Ayrıca belediyeler 5656 sayılı yasaya göre **kamulaştırarak** ürettikleri arsaları arsa olarak satamazlar. Ancak üzerine konut yaptıktan sonra veya yapacakları konut ile birlikte devredebilirler.

4.2 BELEDİYELERİN 775 SAYILI GECEKONDU KANUNA GÖRE ARSA ÜRETMEK VE HAK SAHİPLERİNE SATMAK KOŞULLU KAMULAŞTIRMA YETKİLERİ

Belediyeler gerekli görmeleri halinde 775 sayılı Gecekondu Yasası'nda "belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere sahipleriyle anlaşarak özel mülkiyetteki arazi ve arsaları satın alabilirler veya kamulaştırabilirler."⁹ Bu arazileri planlayıp ürettikleri arsaları ancak yasada belirtilen dar gelirlilik limiti içindeki hak sahiplerine satabilirler.

Gecekondu Kanunu'nu değiştiren 247 sayılı K.H.K'nin değiştirilerek kabulü hakkındaki 2.3.1988 tarih ve 3414 Sayılı kanunun 1. maddesiyle yasada belirtilen "**Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na verilen hak, yetki ve görevler ilgili belediyelere devredilmiştir.**" Bu nedenle belediyeler Gecekondu Yasası çerçevesindeki uygulamalarını Bayındırlık ve İskan bakanlığı'na sormadan yapma yetkisine sahip hale gelmişlerdir.

⁸ Ankara 2., 3. ve 8. İdare Mahkemelerinin; 1995, 1137 esas 1996/458 karar; 1996/1119 esas 1996/744 karar ve 1993/652 esas 1994/1584 karar sayılı kararları.

⁹ Gecekondu Yasası, Madde: 5

5. BELEDİYELERİN TOPRAK RANTLARINI KENTE VE KAMUYA KAZANDIRMA UYGULAMALARI

5.1. KARŞIYAKA BELEDİYESİ UYGULAMALARI

Y. KOŞULLU PLAN UYGULAMASI

İzmir'de bu uygulama ilk olarak Karşıyaka Belediyesi'nce Şemikler İmar Planı'yla gerçekleştirilmiştir. (Y. koşulu hakkında bilgilendirme: EK: 1)

Bu uygulamada Y koşullu ada veya parsellerde $E = 1.00$ olup toplam inşaat alanı kadastral parsel üzerinden hesaplanmaktadır; $E = 1.00 = (\text{Kadastral parsel alanı})$ olarak verilmektedir.

Toplam inşaat alanı kadastral parsel isabet eden imar ada veya parsellerinde kullanılmaktadır. Bu uygulamada imar adalarına E ve Max h koşulları getirildiğinden uygulama belediye tarafından "E max uygulamaları" olarak da adlandırılmaktadır. (Plan notu EK: 2)

Y. KOŞULLU PLAN UYGULAMALARI

Y Koşullu plan uygulamaları bir önceki uygulamada görülen aksaklıklar da göz önünde tutularak biçimlendirilmiştir.

İzmir-Karşıyaka belediyesi ve İzmir Büyükşehir belediyesi planlama birimleri tarafından hazırlanmıştır.

Karşıyaka Belediye meclisi'nin 8.11.1990 gün ve 100 sayılı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.1.1991 gün ve 05.6 sayılı kararlarıyla onayı uygulamaya konmuştur.

Y koşullu planda $E = 0.80$ olup, toplam inşaat alanı $= 0.80 \times (\text{kadastral parsel alanı})$ olarak hesaplanmaktadır. Yani tüm kadastral parsellere eşit yapı emsali verilerek diğer planlama anlayışından kaynaklanan eşitsizlikler giderilmektedir. Y koşullu planda, uygulaması birlikte yapılacak alan sınırları gösterilmiş ve plan notuyla bu sınır içersindeki kadastral parsellerde tevhid, ifraz işlemlerinin birlikte (aynı anda) yapılacağı; birlik sağlanamaması ve parsel sahiplerinin muvafakatı olmaması halinde bu kısımlarda planın 1987 tarihli tasdikli haline dönüleceği koşulu getirilmiştir. (Plan notu: EK: 3)

* Bu uygulama bilgileri Karşıyaka Belediyesi Harita ve Emlak Müdürü Sn. Eyüp Karakurt'tan alınmıştır.

İMAR UYGULAMALARI

Parsellerin mülkiyet sahipleri aynı ise 3194/16 maddeye, farklı ise 18. maddeye göre muvafakatla (Ek: 4) imar uygulama işlemleri yapılmaktadır. Karşıyaka Belediye Encümeni'nin 13.08.1996 tarih ve 1429 nolu kararında görüldüğü üzere:

*"Karşıyaka-Örnekköy Mahallesi 390 pafta, 2436 ada, 61 parselin imar planında (Ek: 5) otopark, yol ve yeşil alanda kalan 12712.28 m²lik kısmının bedelsiz yola terki ve Belediye Hizmet Alanı'na ayrılan 25763 ada, 1 parsel, eğitim tesisine ayrılan 25764 ada, 1 parsel ve kreş olarak ayrılan 25765 ada 1 parselin bedelsiz olarak Karşıyaka Belediyesi adına tescili ile İmar Planındaki -Y- koşulu gereği $29434.28 * 0.80 = 23547.42$ m² toplam inşaat hakkının 25766 ada, 1 parselde kullandırılması uygun görülerek kabulüne ve 3194 sayılı yasanın 16. maddesi gereğince onanmasına" karar verilmiştir.*

Bu karar tescil edilerek kamu tesis alanlarının tapuları belediye adına bedelsiz olarak devir edilmiştir. (Ek: 7) Bu tür uygulamalarda taşınmaz sahipleri okul, kreş Belediye hizmet Alanlarını bedelsiz devir etmeyi kabul etmedikleri takdirde bu yerlerin alanları toplam alandan düşüldükten sonra kalan alan üzerinde inşaat hakkı hesaplanarak verilmektedir *.

5.2. BORNOVA BELEDİYESİ UYGULAMALARI

Bornova Belediyesi'nin ilk uygulama imar planının genel kaybı % 48 imiş. Bu planda % 10-12 kayıplı alanların, uygulanması parsel maliklerince öncelikle yaptırıldığından geri kalan alanlarda plan kaybı % 48'in de üzerine çıkmış.

Bornova Belediyesi plan kaybını % 45 olarak baz almış. 1985 yılından sonra uygulamayı, baz aldığı bu % 45 kayıp üzerinden yapmış.

Bunun için bankada "Düzenleme Ortaklık Payı" (DOP) adı altında özel bir hesap açtırmış. Bu hesaptaki paranın imar uygulaması amacıyla kullanılması kararlaştırılmış. DOP'un bedele dönüştürülen parasının bu hesaba yatırılması sağlanmış. Para ödemek istemeyenlerden parsel alınmış. Bu parseller bitişikteki genel kaybı % 45'ten çok olan parsellere verildiği gibi başka parsellerin % 45 ten fazla kaybı için takas yoluna da gidilmiş. Bu % 45 uygulamasında imar hakları, imar planında belirlendiği ve bildiğimiz klasik şekliyle uygulanmış.

* Bu uygulama bilgileri Karşıyaka Belediyesi Harita ve Emlak Müdürü Sn. Eyüp Karakurt'tan alınmıştır.

Bu kararın da plan uygulamasını çözmediği görülmüş. Geçmişte genel kaybı düşük yüzdeli parsellerin imar uygulamalarının yapılmış olması nedeniyle planın % 60-80'lere varan kayıplı bölgelerinde yeni bir çözüm yöntemi arayışı içine girilmiş *.

"YÜZDE ELLİ PLAN KOŞULU"

Bornova İmar Planı'nda 07.06.1993 gün ve 151 Bornova Belediye Meclis kararı ile istenilen değişiklik planı (plan notu) Büyükşehir belediye Başkanlığı'nca 29.06.1993 tarihinde onanarak bu plan notu planın % 50 ve üzerindeki kayıplı bölgelerinde uygulamaya konmuştur. (EK: 8)

Uygulama: Harita grubunca yüksek kayıplı alanlar imar Planı üzerinde işaretlenerek planlama grubuna iletilmiş; uygulama bölgesinin imar adalarındaki yapılaşmanın ağırlıklı ortalaması bulunmuş; KAKS bu ağırlıklı ortalamaya göre encümen kararıyla belirlenmiş; Ancak KAKS'ın üst sınırı $E = 2$ ile sınırlanmış ve KAKS emsal olarak alınmıştır.

Düzenleme sahası içindeki umumi hizmetlere ayrılan alanlar, düzenleme sahasının % 50'si ve üstünde olduğu ve düzenleme sahası içerisinde, bu plan notu kapsamında uygulama yapılabilecek minimum imar adası (konut, ticaret, kentsel çalışma vb.) oluşabilen durumlarda, plan notunun yürürlük tarihinden itibaren yapılan imar uygulamaları ile, umumi hizmet alanlarının kamuya terk edilmesi ve kamu tesis alanlarının ise ilgili kamu kuruluşlarının eline geçmesi halinde, söz konusu düzenleme sınırı içinde:

Toplam İnşaat alın = (düzenleme alanı) $\times (0.50) \times E$ ($E \text{ max} : 2$) değerini geçmemek üzere düzenleme sınırı içindeki ortalama emsal) formülüne göre hesaplanan maksimum KAKS'a belediyesince belirlenen inşaat nizamı ve gabarisine göre uygulamaya geçilmiştir.

Y KOŞULLU PLAN UYGULAMASI

Bu uygulama plan notu ve imar planıyla gerçekleştirilmiştir. Y koşullu plan uygulamalarının yapıldığı alanlarda plan değişikliği ile Y belirlemesi yapılan imar adaları ve kadastral parseller gösteriliyor. Uygulaması birlikte yapılacak minimum alan sınırları da planda belirtiliyor. Bu uygulamada da 18. madde uygulaması (muvafakatı ile) sürdürülüyor. Ancak bir parselde veya mülkiyet sahibi aynı birkaç par-

* Bu bilgiler Bornova Belediyesi Harita Müdürü Sn. Selçuk SAVCI'dan alınmıştır.

seli kapsayan Y koşulu belirtmesi yapılmış yerlerde 16. maddeye göre de uygulama yapılıyor.

Y koşullu plan uygulaması Bornova Belediye Meclisi'nin 18.10.1995 tarih ve 601 nolu kararı ve bu kararın Büyükşehir belediye Başkanlığı'nın 14.2.1996 onayıyla yürürlüğe girmiştir. (Plan notu EK: 9)

PLAN KAYBINI % 35'e TAMAMLAYAN MİKTARIN BEDELE DÖNÜŞTÜRÜLEREK ALINMASI UYGULAMASI

Bornova Belediyesi geçmişte plan kaybı % 35'in altında olan bölgelerde yapılan uygulamaların daha sonra plan uygulamaları için kamulaştırma bedeli ödeme zorunluluğunu veya planın uygulanamazlığının ortaya çıkarması nedeniyle bugün plan kaybı % 35'in altındaki parsellerde bu kaybı % 35'e tamamlatan bir uygulama sürdürmektedir. (EK: 10)

% 35'i tamamlayan farkı DOP'un bedele dönüştürülmesi şeklinde para olarak almakta; bunun yerine arsa vermek isteyenlerden de arsa alarak; bu bedeli veya arsaları plan kaybı % 35'in üzerinde olan parsellerin imar uygulamalarında kullanarak planın farklı bölümlerinin uygulamasını bu yöntemle sağlamaktadır.

Anayasanın eşitlik ilkesi doğrultusunda mülkiyet hakkının herkes için planlamadan sonra korunması açısından, bu tür uygulamalarda, müstakil imar parseli oluşmasını engellemiyorsa % 35'e tamamlayan DOP bedelinin arsa olarak alınması yeğlenmelidir diye düşünüyorum.

5.3. ANKARA BELEDİYESİ MEVZİİ İMAR PLANI ÖRNEĞİ

Dikmen Keklikpınarı'nda Dikmen Caddesine bağlanan Akpınar yolu üzerinde 1969 ada, 17 nolu kadastro parselinde kayıtlı 28.369 m^2 miktarındaki arazinin mevzii imar planı için Elvan Yapı Kooperatifi önce 250 kişi ha.lık daha sonra da 200 kişi/ha.lık brüt yoğunluklu plan önerisi hazırlatmıştır.

Planda önerilen konut adalarında $(28.369) \times (5200) / (4.5) = 126$ daire yerleşebilmektedir.

Bu nedenle mevzii imar planında planlanan 4 konut adasında 125 m^2 lik 126 daire önerilmiştir.

Ankara Şehri İmar Müdürlüğü 21.6.1983 tarih 321 nolu (81969/17 dosyaya ilişkin)

İdari Heyeti kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli mevzii imar planı önerisini uygun bularak İmar İskan Bakanlığı 7. Bölge Müdürlüğü'ne iletmıştır.

Öneri plandaki 12 dairelik D konut adası park alanına dahil edilerek ve lejanttaki D adası ile ilgili bölüm iptal edilerek, plan Ankara Nazım Plan Bürosu Başkanlığı'nca onanıp 16 Eylül 1983 tarih ve NP/5198-416 sayılı yazı ile Ankara Belediyesi'ne iletilmiştir.

Plan lejantında kreş yerinin de kamuya terk edilme koşulu vardır. (Ek: 11) (Bu deyim yanlıştır. "Kamu eline geçmeden" notu konmalıydı.) Sonuçta (Toplam 9.470 m²lik) üç yapı adası dışındaki tüm alanın kamuya terk edilmesi için herhangi bir kamulaştırma söz konusu olmadan, kreş yeri ile birlikte 18.899 m²lik alan kente ve kamuya kazandırılmıştır.

5.4. MUĞLA BELEDİYESİ'NİN TOPRAK RANTLARINI KENTE VE KAMUYA KAZANDIRMA ÇALIŞMALARI

Muğla Belediyesi imar planı değişikliği ve plan bitişiğindeki plan dışı yerlerin ilave imar planını yapma işlemlerinde, toprak rantlarının kente ve kamuya kazandırılması yönünde yeni adımlar atmıştır. **Bu yeni adımlar Belediye Başkanı Orhan Çakır döneminde atılmıştır.**

5.4.1. YÜZDE ELLİ/YÜZDE ELLİ ARAZİ DEĞERLENDİRME UYGULAMASI

Bu uygulamanın ilkeleri 3 ve 4 nolu gecekondü önleme bölgelerinde yapılan plan değişiklikleri ve ilave imar planlarıyla ortaya konmuştur. Bu yeni yöntemle Muğla Belediyesi taşınmaz sahibi ile arazinin yüzde elli-yüzde elli ortaklaşa değerlendirme uygulamalarını başlatmıştır.

İŞLEM SIRASI: İmar planında değişiklik isteminde bulunan arazi sahipleri Muğla Belediyesi'ne başvurumaktadırlar. Dilekçelerine arazilerinin % 50'sini Belediye'ye hibe edeceklerini, kendilerine kalan % 50'lik bölümde planlanacak ve kamuya terki gereken yol, yeşil alan vb. gibi yerleri de bedelsiz terk edeceklerini belirtmektedirler. (EK: 12).

Belediye Başkanı; İmar Müdürlüğü, Belediye Meclisi ve Meclis İmar Komisyonu'yla dilekçedeki istemleri değerlendirmekte plan değişikliği ve/veya ilavesinin olasırlığı görüldükten sonra arazi sahibinden taahhütname alınmaktadır. (EK: 13) Bundan sonra da plan değişikliğine geçilmektedir.

Bu tür uygulamalarda yüzde elli-yüzde elli oranı kurallaştırılmıştır. Böylece kişiler arasında ayırım yapılması ve uygulama hakkında toplumda bir soru işaretinin doğması önlenmiştir.

YÜZDE ELLİ/YÜZDE ELLİ ARAZİ DEĞERLENDİRME UYGULAMALARI

3 Nolu Gecekondü Önleme Bölgesi'ndeki uygulama:

Bu alanda kalan Onur Doğruel ve Oğuz Doğruel'e ait 33.364 m²lik bir alanda, orijinal planda 0.30 olan TAKS 0.35'e, iki kat olan yükseklik Aydın yolundan cephe alan adalarda 4 kata, iç kesimlerde de 3 kata çıkarılarak plan değişikliği yapılmıştır. Ayrıca plan kapsamında yeni alınan 2500 m²lik alan da 0.35 TAKS ve 2 kat olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği ve ilave imar planı 12.1.1993 gün ve 132 sayılı; 30.6.1994 gün ve 51 sayılı Belediye Meclis kararlarıyla gerçekleştirilmiştir.

Çizelge (2)'de görüldüğü üzere Muğla Belediyesi bu uygulama ile arazinin % 66.3'lük bir kısmını kente ve kamuya kazandırmıştır. işlem sonuçlanmış, tapuya tescili gerçekleşmiştir.

4 Nolu Gecekondü Önleme Bölgesindeki Uygulama:

Bu bölge kapsamındaki Hakkı Kabaklıoğlu'na ait 60.601 m² lik parselin toplam inşaat alanının 3 katta yaklaşık 17.178 m²'sinin Hakkı Kabaklıoğlu'na, toplam 16.128 m²lik inşaat hakkının Muğla Belediyesi'ne kalacak şekilde Belediye Meclisi'nin 12.3.1993 gün ve 190 sayılı kararıyla plan değişikliği ve ilavesi yapılmıştır. (EK: 14)

Çizelge 2'de görüldüğü üzere plan uygulaması sonunda arazinin % 29'u taşınmaz sahibine, % 34'ü Muğla Belediyesi'ne bırakılmış, % 37'si de kamuya bedelsiz terk edilmiştir. Böylece arazinin % 71'i kente ve kamuya kazandırılmıştır. (Planda TAKS: 0.30, KAKS: 0.90'dır)

ŞEVKİ SİYASLI ÖRNEĞİ:

Emirbeyazıt Mahallesi 381 ada, 123 nolu parsel imar planında kavşak, yeşil alanda kalmaktadır. Plan değişikliği ile oluşacak iki parselde yapılacak yapının şehrsel görünümünü arttıracak, oluşturulan 700 m²lik parsellerden birinin Belediye mülkiyetine geçmesi, kalan yeşil alan parçasının bedelsiz terk edilmesi, söz konusu 700 m² lik parselle bu alanda kamulaştırılması zorunlu bulunan bir kaç parselin ka-

mulaştırılmasının yapılabilceğı ve açılması düşünölen 35 m'lik yolun açılma şansı artırması nedeni ile taşınmaz sahibi Şevki Sivaslı'nın istemi 7.2.1995 gün ve 152/3 sayılı Belediye Meclis kararıyla uygun görölmüş ve yeşil alan kaybının imar uygulaması yararına bir uygulama olması nedeni ile dikkate alınmadan plan değışikliğı yapılmıştır.

Plan değışikliğı ile Belediye ve arazi sahibi yaklaşık 700 m².lik birer imar parseli elde etmişlerdir. Ayrıca parselin konut dışı kalan kesiminin de bedelsiz terki sağlanarak kente 958.85 m².lik alan kazandırılmıştır. Sonuçta uygulama ile parselin % 70'i kente ve kamuya kazandırılmıştır. İşlemin tapuda tescili yapılmıştır.

5.4.2. PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE ELDE EDİLEN RANTLAR KARŞILIĞI BELEDİYENİN ANAHTAR TESLİMİ KAT-DÜKKAN ALARAK RANTLARIN BİR BÖLÜMÜNÜ KAMUYA KAZANDIRMA ÇALIŞMALARI

Muğla Merkez Yapı Kooperatifleri Birliğı'nin Orhaniye Mahallesi'nde Muğla Belediyesi ile 5656 sayılı yasa çerçevesinde gerçekleştirdiğı projede, birliğın 10 adet parselde imar planının 3 kattan 4 kata çıkarılması istemi Belediye Encümeni'nin 5.10.1993 gün ve 2252 sayılı kararında; imar planında kat artışının 3 kattan 4 kata çıkarılması halinde 42 dairelik artışa karşılık 13 dairenin anahtar teslimi Belediye'ye verilmesi koşulu getirilmiştir. Belediye Meclisi 7.2.1994 tarih ve 124 sayılı kararıyla toplam 10 parseldeki blokların birer kat arttırılarak 3 kattan 4 kata çıkarılmasına ilişkin plan değışikliğı uygun görölmüştür.

Böylece birim kooperatiflerin kat artışıyla kazandıkları 42 daireden 13 daire birlik (birim koop.lar) tarafından yapılıp anahtar teslimi Belediye'ye verilecek, bunlardan ayrı 3 daire için de Belediye ilgili kooperatiflere ortak olacak ve diğler üyelerin ödediğı aidatları ödeyecektir. Sonuç olarak: Belediye imar planı değışikliğı ile yaptığı kat artışıyla ortaya çıkan 42 daireden birliğe kalacak 26 dairelik imar hakkına karşılık 13 bitmiş daireyi kamuya (Belediye'ye) kazandırmış olacaktır.

BAHÇIVAN MURAT'IN YERİ:

Emirbeyazıt Mahallesi 31 pafta, 503 ada, 1 parsel; 504 ada, 1 parsel; 582 ada, 117 parsellerin mevcut imar planına göre birleştirilmesi halinde 270 m² lik imar adasında (parselinde) 5.50 m. yükseklikte 549 m²lik inşaat hakkı bulunmaktadır.

Parsel malikleri plan değışikliğı ile zemin katta 550 m² ticari alan öteki 4 katta ise

5'er daireli konutta 20 dairelik imar yapı hakkı istemişlerdir. Artan konut ve ticari alan imar hakkı için anahtar teslimi 120 m² lik bir kaloriferli daire, altında 60 m² lik dükkan ve onun altında 60 m² lik deponun; ayrıca imar planında tamamen yolda ve yeşil alanda kalan toplam 509 m² lik aynı yere yakın 317 nolu parsellerini de bedelsiz olarak hibe edeceklerini taahhüt etmişlerdir.

Belediye Meclisi 30.6.1995 gün ve 53 sayılı kararıyla istenen plan değişikliğini yapmıştır. Bu plan değişikliği ve imar uygulaması ile Belediye 120 m² lik kaloriferli bir daire; 60 m² lik bir dükkan ve 60 m² lik bir depo kazanırken; 509 lik yol ve yeşil alanı kente kazandırmış olmaktadır. (Çizelge 3)

5.4.3. BÜYÜK YEŞİL ALANLARIN KAMUYA KAZANDIRILMA ÇALIŞMALARI: KOCAHAVUZ-DİŞÇİĞİL ÖRNEĞİ

Muğla Belediye Meclisi 13.11.1991 gün ve 118 sayılı Belediye Meclis kararıyla:

"Muğla-merkez Muslihittin Mahallesi 44 pafta, 763 ada, 65 sayılı yaklaşık 25.000 m²'si yol, yeşil alan, park ve havuz olarak ayrılmış bulunan parselde halihazır imar planındaki makro kararlar çerçevesinde kentimiz açısından uygulanması önemli ve gerekli ancak kamulaştırma imkanları açısından yakın gelecekte mümkün görülmeyen böyle bir yeşil alan uygulamasının Belediyemizce herhangi bir ödeme yapılmaksızın en önemli kısmının çözümlenmiş olacağı" nedeniyle plan değişikliği yapılmıştır. (Ek: 15)

Plan değişikliği ile 1980 m² lik imar adasında ön cephe 5 kat arka cephe 4 kat inşaat nizamının tüm adada 5 kata çıkarılması ve zeminin ticaret'e dönüştürülmesi, parka bakan cephede ticaret diğer cephelerde TAKS 0.35, KAKS 1.40 yapılaşma koşullu 5940 m² lik yapı adasında 4400 m² lik kesiminin parsel sahiplerine verilmesi ile 32.736 m² lik alandan 26.365 m² lik kısmı (% 80.5) kente kazandırılmış olmaktadır. (Çizelge 3)

Taşınmaz sahipleri Belediye 5940 m² lik yapı adasının tamamını kendilerine bırakmadığı gerekçesi ile işlemi tamamlamamışlardır. Bu tür uygulamalarda plan değişikliğine ilişkin planda, plan notu ile "**taşınmaz sahibi taahhüdünü yerine getirmedeği takdirde eski plana göre uygulama yapılır**" koşulu getirilmesi bizce uygun olacaktır. Örneğin Karşıyaka Belediyesi Y koşullu ikinci plan notunda: "Parsel sahiplerinin muvafakatı olmaması halinde bu kısımlarda planın 1987 tarihli tasdikli haline dönülecektir" koşulunu koymuştur.

5.5. ÇANAKKALE BELEDİYESİ'NİN 5656 SAYILI YASA İLE KENTSEL ÇEVRE ÜRETİM PROJELERİ

Çanakkale Belediyesi, 5.10.1992 gün ve 597 sayılı Meclis kararı ile 1580 sayılı Belediye Yasasının 15. maddesinin 68. fıkrası ve aynı yasaya 5656 sayılı kanunun 1. maddesiyle eklenen ek maddesi uyarınca Belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlemlerini belediyenin zorunlu görevleri arasına alınmasına ve belediyesince hazırlanan 5656 sayılı yasa uygulama yönetmeliğinin onanmasına kara vermiştir.

Uygulama yönetmeliğinin 3. maddesinde "Belediye devir ve temlikle ve kredi maliyetlerini devir yapılan kuruluşlardan alabileceği gibi kar da edebileceği" hükmüne yer vermiştir. Bu madde ile toprak rantının kamuya kazandırılmasının önü açık tutulmuştur.

1.12.1992 tarih ve 628 sayılı meclis kararıyla da Belediye bünyesinde Döner Sermaye Saymanlığı (DSS) kurulması kararlaştırılmıştır.

Çanakkale Belediyesi Döner sermaye Uygulama Yönetmeliği'nin 19. maddesinde;

"(a) Belediyenin aylık ve ücretli memurları ile işçileri,

(b) Belediye Başkanı, Encümen ve Meclis üyeleri,

(c) Yukarıda sayılan şahısların eşleri ile 1. ve 2. derecede yakın akrabalarının,

DSS ile ticari ilişkide bulunamayacağı"

koşulu getirilmiştir. 21. maddesinde de toplu konuta üye olanların herhangi bir nedenle bu hakkını başka birine veya bir başka kuruluşa devredemeyeceği; yatırdığı paranın kendisine en geç 6 ay içinde faizsiz olarak geri ödeneceği; boşalan üyeliklerin yerine yedek sırada yer alan aday üyeler arasında sıranın ve para yatırma koşullarının encümen tarafından belirleneceği hükümleri getirilmiştir.

Böylece bu tür projelerde spekülatif kazancın önü kesilmiş; doğan değer artışının döner sermayeye maledilerek kamuya kazandırılması benimsenmiştir.

Çanakkale Belediyesi toplu konut ve kentsel çevre üretimi projesinde kooperatif vb. örgütlenmeye gidilmemiştir. Belediye DSS'nca işlemler doğrudan yürütülmektedir.

Projeye katılmak isteyen kişiler Belediye'ye başvurmuş ve taahhütname vermişlerdir. Yönetmelik koşullarına uygunluğu saptanan ve üyeliği kabul edilen kişilerle Çanakkale Belediyesi arasında "ÇANAKKALE BELEDİYESİ BARIŞKENT TOPLU KONUT BÖLGESİ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" imzalanmıştır. İşlemler bu satış vaadi sözleşmesi ve eki sözleşmede belirtilen koşullara göre yürütülmektedir.

ARSA EDİNME VE ALT YAPILARIN YAPIMI

Çanakkale Belediyesi'nin 486 üyelik 5656 sayılı yasa uygulama yönetmeliği çerçevesinde gerçekleştirdiği toplu konut projesi, mülkiyetin çoğunluğu Maliye Hazinesi ve Çanakkale Belediyesi'ne ait kadastral parseller üzerinde oluşturulmuştur. Özel mülkiyetteki Cevatpaşa Mahallesi 3 ada, 248 parsel de rızai kamulaştırma yöntemi ile edinilmiştir.

Arsaların altyapısının hazırlanacak projelerine göre Çanakkale Belediyesi'nce yapılacağı; altyapı bedelinin yapıldığı yılın birim fiyatları esas alınarak aylık hakedişlerle Belediye'ye ödeneceği Belediye'nin 5656 sayılı yasa uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde yer almıştır.

Uygulama yönetmelikte belirtildiği üzere ada dışı su, kanalizasyon, tretuar, asfalt gibi altyapılar ve yollar Belediyesince yapılmakta; bedeli hakedişler karşılığı alınmaktadır. PTT yatırım programı içinde olduğu için kendi idaresince yapılmış; elektrik şebekesi ise TEK'den onaylı projesine göre bedel ödenerek yaptırılmıştır.

Sonuç olarak belediye çağdaş bir kentsel çevre üretiminin bedelini konut sahiplerinden alarak kamu maliyetlerini sıfırlamış olmaktadır. Böyle bir proje ile konut sahibi olanlar (Belediyenin arazi kamuşlaştırma aşamasındaki fiyatlar içinde yer alan rantlar hariç) toprak rantı ödemeden ev sahibi olabilmektedirler. Proje sonucunda doğan rantlar ise proje ortaklarının eline geçmektedir. Belediyeler bu tür projelerde maliyet bedeline belli bir kar marjı eklediklerinde ise toprak rantlarının bir bölümünü kamuya kazandırmış olacaktırlar. Bu konu satış vaadi sözleşmesi sırasında, işin başlangıcında ele alınabilecektir.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER:

Belediyelerin toprak rantlarını kente ve kamuya kazandırmalarını en başta Belediye Yasası, Arsa Ofisi Yasası, Toplu Konut Yasası, Anayasa ve İmar Yasası kısıtlamaktadır.

Örneğin günümüzde İmar Yasası'na göre özel mülkiyetteki arazilerin planlama ve uygulama sonucu kamu eliyle arsaya dönüştürülmesi sürecinde arazi alanlarından maksimum % 35 ve eşit oranda düzenleme ortaklık payı düşülebilmektedir.

Oysa aynı imar yasasının planlama normlarına göre % 35 DOP oranı parselasyon sistemimizde 3 kat dediğimiz 1.1 yapılaşma emsalinde kamuya bedelsiz terk edilmesi gereken ortak kullanım alanlarına denk düşmektedir. Bu yapılaşma emsalinin üzerine çıkıldığında ise % 35 bedelsiz terk oranı 18. madde kapsamındaki ortak kullanımlar için bile yetmemektedir.

Günümüz pratiğinde aynı imar planında 3 kat ve altında yapılaşma imar hakkı verilen özel mülkiyetteki arazilerden imar yasasının getirdiği normlar sonucu oluşan tüm ortak kullanım alanları planlanan parsellerden % 35 oranında DOP düşülerek karşılanırken, 5 kat 1.9 yoğunluklu yapılaşma imar hakkı verilen alanlarda ise tüm ortak kullanım alanlarının % 35'i bedelsiz terkle, % 32'si de kamulaştırmayla elde edilebilmektedir.

Yukarıda belirtilen, yapılaşma emsali örneklerinde görüldüğü üzere kamu yararı amaçlı ve kamu kararlarıyla gerçekleştirilen planlama uygulama işlemleri sonucunda özel mülkiyetteki arazilerin arsaya dönüştürülmesi sürecinde ortaya çıkan bu durumun anayasanın eşitlik ilkesine aykırılığı bilimsel ve matematiksel olarak ortaya konabilmektedir.

Ayrıca yüksek emsal verilerek planlanan arazilerden bedelsiz terk ettirilmesi gereken alanlar için kamulaştırma bedeli ödenerek kamu zarara uğratılırken, kamu eliyle verilen bu yüksek imar haklarıyla da toprak rantları özel mülkiyetteki belli taşınmaz sahiplerine aktarılmaktadır. Planlamadan sonra yapılan kamulaştırmayla da başka mülkiyet sahipleri arsa sahibi olurken planlı alanda arazisi kamulaştırılanların arsa sahibi olma hakkı kısıtlandığı veya tamamen elinden alındığı için anayasanın eşitlik ilkesi bir kez daha çiğnenmiş olmaktadır.

Kamu kuruluşlarının kamu hizmeti ürettikleri hastane, okul vb. resmi hizmet tesis alanlarını da planlamayla oluşan parsellerde yaşayacak kişilere zorunlu hizmet üretmesi gereken alanlar olarak düşündüğümüzde yukarıda belirtilen yüzdelerin çok daha fazla artırılması gerektiği yine bilimsel ve matematiksel olarak ortaya konabilmektedir.

Toprak rantlarını kente ve kamuya kazandırma çalışmaları yapan belediyelerin 1, 2 ve 3 nolu çizelgelerdeki örnek olaylarına baktığımızda görüleceği üzere, hiç bir ka-

mulaştırma bedeli ödemedi kente ve kamuya parsel alanlarının en az % 50.5 ve en çok % 82.5'i kazandırılmıştır.

Ancak bu uygulamalarda (Y) koşullu imar planı ve notuyla tüm parsellere eşit yapı imar hakkı verilebilmektedir.

Muğla uygulamalarında ise arazi alanları üzerinden eşit imar yapı hakkı verilemediğinden, her parselden eşit (% 50) arazi alınmakla birlikte sonuçta eşit yapı imar hakkına erişilememektedir. Ancak Muğla örneğinde planla yapı yoğunlukları ve yapı yükseklikleri kentin bütünü içinde değerlendirilerek verilebilmektedir. Ayrıca Muğla yüzde elli-yüzde elli örneğinde arazinin % 50'sinin belediye mülkiyetine geçtiği kamu hizmet tesisi alanları dışında konut ve ticaret adalarında belediyeye arsa kazandırıldığı, bu nedenle bu modelin kamu lehine daha ağırlıklı ve yararlı bir model olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

Çanakkale Belediyesi'nin 5656 sayılı yasa uyarınca yaptığı kentsel çevre üretim projesinde ise önce arazileri belediye kendine malettiği için ve Belediye arsa üretimini, konut yapımını örgütleyip organize ettiğinden İzmir (Y) koşullu ve Muğla (yüzde elli - yüzde elli) uygulamalarının planlama, uygulama güçlüklerini, gecikmelerini ve emsal eşitsizliklerini ortadan kaldıran ve dinamik bir planlama uygulama modeli olarak görünmektedir. (Muğla'da da mülkiyeti Belediye'ye ait bir alanda Muğla Merkezi YapıKooperatifleri Birliği ile 5656 sayılı yasa uyarınca kentsel çevre üretimi projesi uygulaması yapılmıştır. Bu uygulama ayrı bir inceleme konusu yapılacaktır.)

ÖNERİLER

- İzmir/Karşıyaka-Bornova, Ankara, Muğla ve Çanakkale belediyelerinin uygulamalarına benzer veya farklı uygulamalar izlenmeli ve sonuçları derlenip değerlendirilmelidir.
- 5656 sayılı yasa uyarınca kentsel çevre üretimi için Odamız tarafından tip yönetmelik hazırlanmalıdır.
- 5656 ve 775 sayılı yasalar uyarınca yapılacak belediye uygulamaları Toplu Konut kapsamında kredi alınması gereken projelere dönüştürülmek isteniyorsa Belediyeler önce anılan yasalara göre arsa edinme-kamulaştırma işlemlerini tamamlamalı, bu alanların daha sonra toplu konut alanı ilan edilmesini sağlamalıdır. (Toplu Konut alanının 400 konut/daireden az olamayacağı önceden düşünülmelidir.)

- Bornova örneğinde olduğu gibi % 35'e tamamlanan DOP bedeli müstakil imar parseli oluşmasına engel olmaması hallerinde para olarak değil arsa olarak alınması uygulama koşulu haline getirilmelidir. Bu yolla edinilen arsalar plan kaybı yüksek olan arazi sahiplerine önce arsa olarak önerilmelidir.
- Kamuya kazandırılan toprak rantlarının önemli bir kısmının:
 1. Koruma amaçlı imar planlarıyla kentsel sit olarak belirlenen alanlardaki yapıların ve çevrenin korunmasında veya yaşanılır kılınmasında kullanılacak yapı malzemelerinin satın alınmasında proje üzerinden ve yerinde yapımı denetlenerek parasal yardım da bulunulması,
 2. Tescilli yapıların ve parsellerin korunmasına, düzenlenip restore edilmesine yönelik malzeme ve işçilik-ustalık katkısında kullanılması,
 3. Yerleşik alanlardaki arkeolojik sit alanlarının korunması ve ortaya çıkarılması için bu alanlarda yaşayan ailelerin konut veya işyerlerine karşılık eşdeğerinde konut veya işyeri verilmesi veya edindirilmesi,
 4. Sit alanlarındaki ailelerin çocuklarına öncelikli ve ucuz arsa verilmesi,
 5. Dar gelirlilik limiti içinde kalan aile ve kişilerin arsa ve konut sahibi olmalarını sağlayacak 775 sayılı yasa uygulamalarına kaynak olarak aktarılması için kaynak kullanma ilkeleri ve giderek yöntemlikleri oluşturulmalı ve geliştirilmelidir.
- Başta Belediye, Arsa Ofisi, Toplu Konut Yasaları olmak üzere Belediyelerin arsa üretme, kiraya verme veya satma yetkilerinin önündeki tüm yasal kısıtlamalar kaldırılmalı, Anayasa'nın kamulaştırmaya ilişkin maddesi haksız kazancı arsa vurgununu ve vergi kaçakçılığını önleyecek biçimde yeniden düzenlenmelidir.
- Kamu zararlarını önleyecek, özel mülkiyetteki taşınmaz sahipleri arasındaki eşitsizliği ortadan kaldıracak, toplumun yarattığı toprak rantlarını kente ve kamuya ve topluma geri döndürecek yeni bir imar yasası taslağı diğer meslek odalarıyla birlikte Odamızın öncülüğünde hazırlanmalı; hazırlanacak taslağın tasarıya dönüşmesi için politik ve toplum desteği sağlayacak ilişkiler ve iletişimler kurulmalıdır.

EK: 1

(Y) KOŞULU HAKKINDA BİLGİLENDİRME

(Y) Koşullu Şemikler İmar Planı çalışması sırasında uygulanabilir imar planı yapmak amacıyla oluşturmuş olduğum ve bugün tüm İzmir ve çevresindeki Belediyelerde çeşitli değişiklik ve ilaveler yapılarak kullanılan ve benimsenen bir plan koşuludur. Ayrıca mal sahipleri tarafından da itiraz edilmeden kabul görmektedir.

(Y) Koşuluna Neden Gerek Duyulmuştur?

İzmir-Karşıyaka Belediye sınırları içinde yer alan Şemikler bölgesi hisse tapulu olarak gelişmiş bir konut bölgesidir. Oldukça büyük olan kadastral parsellerin hisse tapulu olarak bölündüğü, derinliği çoğunluklu 24 m olan adalardan oluşmuş, bir yerleşim alanıdır. Parsel büyüklüğü ortalama 120 m²'dir. Hisse tapulu gelişme olduğu için de çıkmaz sokaklar oldukça fazladır.

Bunun yanında İzmir'in prestij bölgeleri olan Bostanlı ve Emlak Bankası ATA-KENT toplu konut alanının hemen bitişiğinde yer almaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi plan çalışmaları başladığında, bu bölge öncelikli planı yapılması gereken alan olarak belirlenmiştir. Tam bu sırada imar affının çıkması ile yörenin ıslah çalışmaları başlamıştır. Islah çalışmasının tamamlanması ile, gelişme potansiyeli yüksek olan bu konut bölgesinin düzensiz gelişmesini önlemek amacıyla 1/1000 ölçekli imar planı çalışmasının yapılması kararı alınmıştır.

Şemikler imar planı çalışmasına başladığımda meskun konut alanında;

- * Yapılaşmanın genelde iki kat olduğunu,
- * Ancak iki kat olan yapılaşmanın kaçak olarak hızla 3 kata, 4 kata dönüşmeye başladığını,
- * Ana yol niteliğinde sadece 10 m. genişliğinde bir yol aksının bulunduğunu tespit ettim.

Bu tespitler neticesinde, eğer burada bir yenilenme getirmek, planlama ilkelerine ve imar kanunu koşullarına uygun bir planlama çalışması yapmak istiyor isek planda zaiyat oranının çok yüksek olacağını saptadık. Yöredeki gelir düzeyinin düşük olması nedeniyle yenilemelerin mal sahiplerince yapılabilmesinin zor olduğuna, bu

değişimin müteahhitlik faktörünün devreye sokulması ile mümkün olabileceğine karar verdik. Ancak bu sektörün buraya girebilmesi için gerekli olan rantı sağlayabilmek için yapı yüksekliğinin 5 kat olması kararını aldık. Ve plan çalışmasını bu doğrultuda tamamladık. Planın bütünlüğü içinde gerekli olan yol hiyerarşisini kurabildik.

Ancak yapı yüksekliğinin 5 kat olması nedeniyle artan yoğunluğun gereksinimi olan sosyal donatı alanlarının planda belirlenmesi gerekiyordu. Tabiidir ki bu alanlar boş olan alanlarda ayrılacaktı. Plan bütünlüğü içinde yer yer yüzölçümleri büyük olan boş parseller mevcuttu. Bu alanlar bu amaçla planlandığı taktirde sosyal donatı gereksinimi büyük bir ölçüde sağlanmış olacaktır.

Bu parsel sahipleri yasalara saygılı oldukları için bugüne kadar parsellerini hisse tapulu satmamışlardı ve üzerinde tarım yaparak geçimlerini sağlıyorlardı. Bu alanları sosyal donatı alanı olarak belirlersek bu insanları yasalara saygılı davrandıkları için cezalandırıyor olmamız beni oldukça rahatsız etmekteydi. Bu nedenle hem mal sahiplerini mağdur etmeyecek, hem de plandaki sosyal donatı alanlarını ayırabileceğimiz bir çözüm yolu aramaya başladım. Sonunda (Y) koşulu ortaya çıktı.

İmar kanununda yasal zaiyat oranı % 35 idi.

Şemikler planında meskun alanda emsal 1 ile 3 arasında değişiyordu.

Örnek olarak 10.000 m² parseli ele aldığımızda:

$(10.000) \cdot (0.65) = 6.500 \text{ m}^2$ imar parseli yasal hakkı,

Ortalama emsal 1.5 olarak kabul edildi.

$(6.500) \cdot (1.5) = 9.750 \text{ m}^2$ yaklaşık 10.000 m² kabul edildi.

O zaman 10.000 m² kadastral parsel 10.000 m² inşaat alanı verilince E: 1 oldu.

Bu öneri Planlama Müdürlüğü'nce tartışılarak uygun görüldü ve plan koşulu geliştirilerek plan notu olarak belirlendi. (Y) olmasının nedeni ise yeni anlamında kullanılmasıdır.

Bilgilerinizi rica ederim. Saygılarımla.

Nihal ORAL

Y. Mimar - Şehir Plancısı

21 Ocak 1997

SEMİKLER (İZMİR) İMAR PLANI Ö:1/100

HAZIRLAYAN: İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN PROJ. KOO. PRJ. ŞB. MD.

ETÜD : Nihal ORAL (Y.mim.)
ÇİZİM : M. Tüzümler (tek.res.) Ayşe ÇATAL (tek.res.)
KONTROL : Nihal ORAL (Y.mim.)
MÜDÜR : Yücel ORAL (Y.Sell.plancısı)

PLAN NOTU:

MESKUN KONUT ADALARINDA:

- 1- Ada derinliği (32m.) den az olan yapı adalarında her iki yola cepheli tek yapı yapılır. Eğer adanın bir cephesinde 3 ve yukarı katlarda bina mevcut ise diğer cepheye 1 parselde plan ve yönetmelik şartlarına uygun yapı yapılabilir.
- 2- Ada derinliği (32m.) den geniş adalarda parsel derinliği (16m.) den az olamaz. İki yola cepheli iki ayrı bina yapılabilir ve arka bahçe mesafesi 3m. olarak belirlenir.
- 3- Semikler imar planı sınırları içinde hiçbir şekilde kapalı çıkma yapılamaz.
- 4- Aynı ada içindeki parsel sınırları içinde yapılar, binalar, bahçeler, otoparklar, çarşılar, caat edilen ada için imar planı değişikliği haklarının plandaki maksimum 12' mt. yi geçmeyecek şekilde saklı kalması koşuluyla uygulanır.

☒ KOSULLU ADA veya PARSELLERDE:

- 1- E=1.00 olup toplam inşaat alanı kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır. (E=1.00 kadastral parsel alanı)
 - 2- Toplam inşaat alanı kadastral parsel ile sabet eden imar ada veya parsellerinde kullanılır.
 - 3- Madde 2. nin uygulanması sırasında ada içinde müstakim inşaat mümkün olmaya parçalar oluşması halinde bu alanlar yol tazisi olarak belediye ve terk edilir. Bu düzenlemeyi yapmaya belediyesi yetkilidir.
 - 4- Kadastral parsel ile sabet eden kamu kullanımlı alanlar (yol, yeşil ve otopark d. şında kalanlar) ilgili kuruluş mülkiyetine geçmediği takdirde bu alanlar kadastral parsel alanından düşülerek toplam inşaat alanı hesaplanır. Kamulaştırılan alanlarda toplam inşaat alanı kullanma hakkı ilgili kuruluşa aittir.
 - 5- İmar adalarının tümü tek parsel olabilir ve ada için önerilen yapılaşma koşulları na uygun olarak birden fazla yapı yapılabilir.
 - 6- Ada üzerindeki gabariler max. değer olup daha alt değerler uygulanabilir.
- Ö:1/1000 ölçekli İzmir uygulama imar planı özel şartlar ve uyulması zorunlu diğer koşullar lejant tablosuna göre uygulama yapılacaktır.

Pl. 35.03.1.23/1821

Değişiklik No: 103

9-7-1984 gün, 3030 sayılı Kanunun 6/A mad-
desi gereği, İ.B.S.B. Pl. Proj. Kağıt Proj. Şb. Md. Kurulu
Tarafından düzenlenen Şerhler 38 Yılı Muh.
ait 1/1000 ölçekli 14 parça-
lık imar planı 12/8/1986 gün,
42 sayılı KARŞINAKA Belediye
Meclisi kararı ile belde sınırlarına uygun
görülerek incelendi, onandı.

15/12/1986

BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI



Dr. Burhan ÖZFATMA
Büyük Şehir Belediye Başkanı
İZMİR

Y KOSULLU ADA VEYA PARSELLERDE :

1. $E=0,80$ olup toplam inşaat alanı kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır. (Toplam inşaat alanı $=0,80 \times$ kadastral parsel alanı).
2. Uygulama sırasında ada içinde müstakil inşaatla müsait olmayan parçalar oluşması halinde bu alanları yol fazlası olarak belediyeye terkedilir. Bu düzenlemeyi yapmaya belediyesi yetkilidir.
3. Kadastral parselle isabet eden kamu kullanımlı alanlar (yol, yeşil ve atöpark, d. sında kalanlar) belediyesi mülkiyetine geçmediği takdirde bu alanlar kadastral parsel alanından düşülerek toplam inşaat alanı hesaplanır. Kamulaştırılan alanlardaki toplam inşaat alanı kullanıma hakkı ilgili kuruluşa aittir.
4. İmar adalarının tümü tek parsel olabilir ve ada için önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak birden fazla yapı yapılabilir.
5. İmar adalarında gabari ve yapı nizamı serbesttir.
6. 1/1000 ölçekli İzmir uygulama imar planı özel şartlar ve uyulması zorunlu diğer koşullar lejant tablosuna göre uygulama yapılacaktır.
7. Uygulaması birlikte yapılacak alan sınırı (Bu sınır içerisindeki kadastral parsellerde tevhid, ifraz işlemleri birlikte (aynı anda) yapılacaktır. Birlik sağlanmaması ve parsel sahiplerinin muvafakatı olmaması halinde bu kısımlarda planın 1987 tarihli tasdikli haline dönülecektir.)
8. Plan uygulaması birlikte yapılacak alan sınırı dışında kalan parsellerde toplam inşaat alanı kadastral parselle isabet eden imar ada veya parsellerinde kullanılır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.1.1991 gün ve 05.6 sayılı, Karşıyaka Belediye Meclisinin 8.11.1990 gün ve 100 sayılı kararları doğrultusunda İzmir Büyükşehir ve Karşıyaka belediyeleri planlama birimleri tarafından ortak hazırlanmıştır.

Ek:4

Sayı :
Tarih : / /199

Karşıyaka Belediye Başkanlığı'na
Örnektöy, 390 parça, 2436 ada 61 parçele
ait imar uygulaması ektedir.

imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak
ayrılan 25763 ada, Eğitim Tesisi olarak ayrılan
25764 ada ve Kres olarak ayrılan 25765 adayı
Karşıyaka Belediyesine bedelsiz terk etmekteyiz.
Bundan dopan 23547,42m²yi toplam inşaat alanımızda
kullanmak istiyoruz.

Olurlarınıza sunarız.

Adres: 1724 sk.19/402
K.yaka

Şahmet Zekeris Atıl
Şahmet Zekeris

T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
MÜHÜRLOGO

1 22 Temmuz 1996

3-1121

N.VALL

(4.173
4440)

Ücretli evlendi

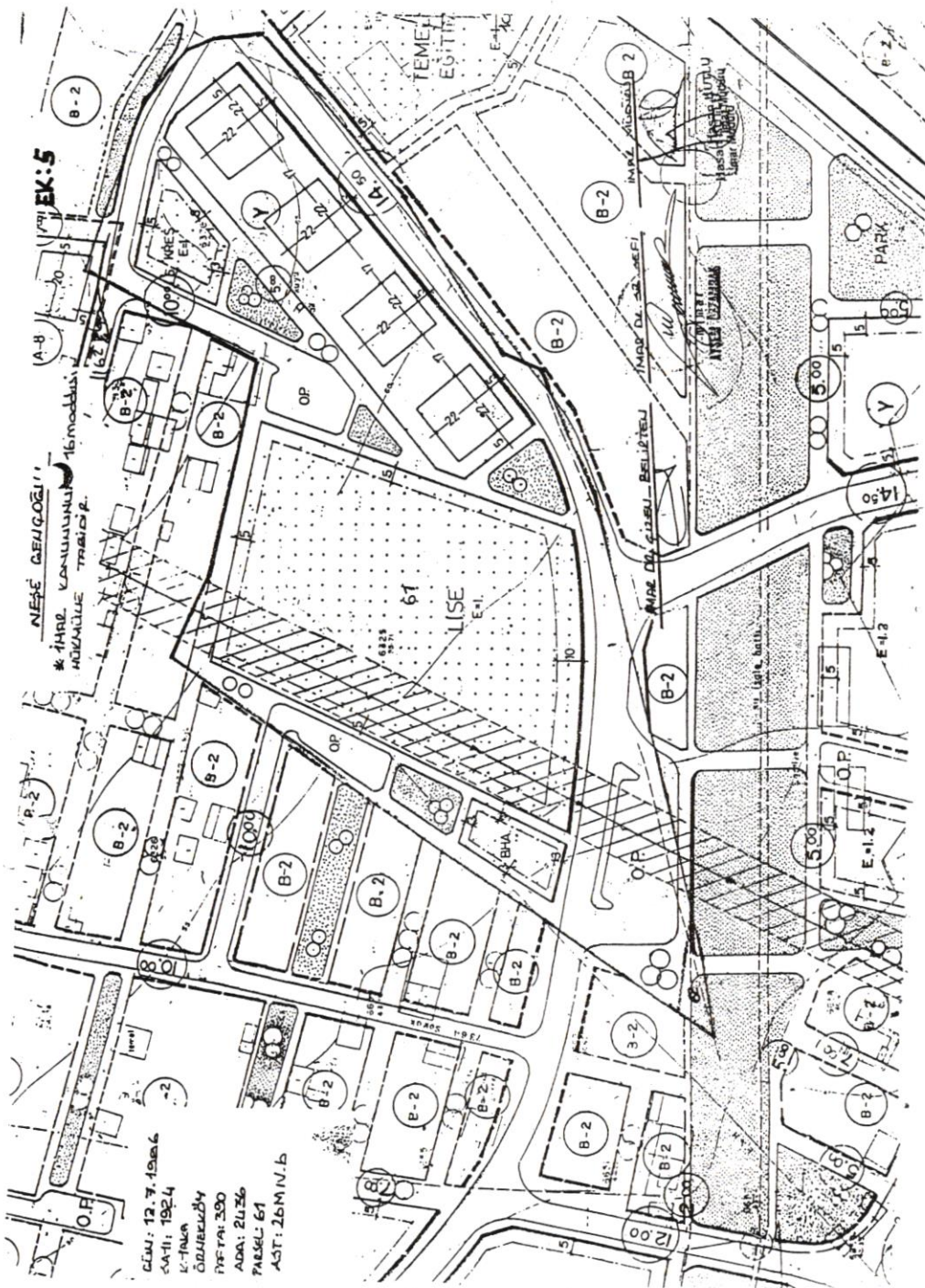
500.000 TL teltik harcı alındı

Mersis No: 1724 sk.19/402 K.yaka KARŞIYAKA BELEDİYESİ T.C. 1724 sk.19/402

Şahha Gakalay
Muray Dilber
Hatice Yılmaz
Mehmet Gakalay
Nese Gengöglü
Lütfiye Karakaya
Serpil Gakalay
Süleyman Gakalay
Şahha Gakalay
adına vekaleten

OKTAY TOKGÖZ

S.S. TOKGÖZ
ARSA VE KURUMSAL KOOPERATİF
1724 sk.19/402 K.yaka KARŞIYAKA BELEDİYESİ
Kırsiyak 20 400 000 7449
Tel: 10 2321 000 00 92



EX:5

NESE BELGÖZÜ
* İHRA KANUNUNDA
HAKKINDA TAVR

CEM: 12.7.1984
SAYI: 1924
KONUM
ODUNLUK
YATAY: 300
ADA: 2436
TAHSE: 61
AST: 26MM/6

TEMEL
ESTİTİ

MAKİNA
MİMARLIK
MÜHÜRÜ

PARK

E-1.2

O.P.

E-1.2

O.P.

E-1.2

O.P.

KARŞIYAKA BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI

EK:6

K.TARİHİ:13.08.1996
K.NOSU :1429

Harita Müdürlüğünün 13.08.1996 tarihinde Başkanlık Makamından encümene havale olunan 09.08.1996 tarin ve 3-1121 sayılı yazısında;

Karşıyaka-Örnekköy mahallesi ve tapunun 390 pafta, 2436 ada, 61 parselin yola terki ve ifrazı talep edilmektedir. 3194 sayılı yasanın 16.maddesine tabi bulunan Karşıyaka-Örnekköy mahallesi 390 pafta, 2436 ada, 61 parselin imar planında otopark, yol ve yeşil alanda kalan 12712.28 m2 lik kısmının bedelsiz terki ve Belediye Hizmet Alanına ayrılan 25763 ada, 1 parsel Eğitim tesisine ayrılan 25764 ada, 1 parsel ve kreş olarak ayrılan 25765 ada, 1 parselin bedelsiz olarak Karşıyaka Belediyesi adına tescili ile imar planındaki -Y- koşulu gereği $29434.28 \times 0.80 = 23547.42$ m2 toplam inşaat hakkının 25766 ada, 1 parselde kullandırılması hususlarının tetkik edilerek encümence bir karara bağlanmasını tensiplerinize arz ederim. Denilmekle gereği düşünüldü.

K A R A R :

Harita Müdürlüğünün yukarıda yazılı teklifi incelenmiş olup,Karşıyaka-Örnekköy mahallesi 390 pafta, 2436 ada, 61 parselin imar planında otopark, yol ve yeşil alanda kalan 12712.28 m2 -lik kısmının bedelsiz yola terki ve Belediye Hizmet Alanına ayrılan 25763 ada, 1 parsel, Eğitim tesisine ayrılan 25764 ada 1 parsel ve kreş olarak ayrılan 25765 ada, 1 parselin bedelsiz olarak Karşıyaka Belediyesi adına tescili ile imar planındaki -Y- koşulu gereği $29434.28 \times 0.80 = 23547.42$ m2 toplam inşaat hakkının 25766 ada, 1 parselde kullandırılması uygun görülerek kabulüne ve 3194 sayılı yasanın 16.maddesi gereği onanmasına gereği için evrağın dairesine tevdiine oybirliği ile karar verildi.

ENCÜMEN BAŞKAN V.
MUSTAFA EGE

ÜYE
S.AKIN

ÜYE
O.AKYÜZ

ÜYE
C.KIRKPINAR

ÜYE
M. EGE

YAZI İŞ.MD.
Ü.SOYLU

HESAP İŞ.MD.
F.KORKMAZ

SAGLIK İŞ.MD.
Ü.KINDAKÇI

VET.BAŞ.HEK.
M.Y.ERTÜRK

FEN İŞ.MD.
K.TÜRKÜN

MÜHÜR İŞ.MD.
A.ELEMAN

PERS.İŞ.MD.
A.KIRIŞCI

TEF.HEY.MD. MÜDÜRÜ
Y.TUNALI

NECATİ BENEKÇİ
KARARLAR VE TUTANAKLAR

Kayıt
Kayıt

3-1121

ASLI GÖNDERİLDİ

BORNOVA İMAR PLANI PLAN NO TU

EK:8

1980-1981-1982 yıllarında etaplar halinde Bakanlıkça onaylanan Bornova imar planlarında; TAKS-KAKS verilmiş imar adalarında, imar kanununun 18.maddesine göre yapılacak imar uygulamalarında; Düzenleme sahası içerisindeki Umumi Hizmetlere ayrılan alanlar, düzenleme sahasının % 50'si ve üstünde olduğu ve düzenleme sahası içerisinde; bu plan no tu kapsamında uygulama yapılabilecek minimum imar adası (Konut,ticaret,kentsel çalışma vb) oluşabilen durumlarda, plan notunun yürürlük tarihinden itibaren yapılacak imar uygulaması ile, umumi hizmet alanları kamu eline, kamu tesisleri alanları ise ilgili kamu kuruluşlarının eline geçmesi halinde, söz konusu düzenleme sınırı içerisinde; (Kamu tesisleri arsaları hariç)

Toplam inşaat alanı: Düzenleme alanıX0.50XE(Emax:2 değerini geçmemek üzere düzenleme sınırı içindeki ortalama emsal) formülüne göre hesaplanacak max.Kaks'a Belediyesince belirlenecek inşaat nizamı ve gabarisine göre uygulama yapılabilir.

Ali SÖZER
İnş.Yük.Müh.

BELEDİYE BAŞKANI

MECLİS KARAR NO: 151

MECLİS KARAR TARİHİ: 07.06.1993

HAZIRLAYAN	: ŞH.Plancısı Selma ALKINCI	KONU : Bornova İmar plan notlarına imar planı no tu ilave edilmesi
KONTROL	: ŞH.Plancısı C.Valim ERÇETİN	
İMAR MÜDÜRÜ	: İMAR Mehmet ELİCAN	

BORNOVA PLAN NOTU

EK: 9

Y KOSULU: Plan değişikliği yapılan alanlarda Y belirlemesi olan imar adalarında ada üzerinde belirlenmiş olan E değeri ile kadastral parsel veya parseller miktarı çarpılmak suretiyle, bu kadastral parsel veya parseller miktarı ile imar adalarının toplam inşaat alanı hesaplanacaktır. Plan uygulaması birlikte yapılacak minimum alan sınırı (==) içerisindeki kadastral parsellerde tevhid, ifraz işlemleri birlikte (aynı anda) yapılacaktır. Plan uygulaması birlikte yapılacak alan sınırı dışında kalan parsellerde toplam inşaat alanı, kadastral parsel ile isabet eden imar adaları veya parsellerinde kullarılır.

KADASTRAL PARSEL TANIMLAMASI: Planlı alan içinde ve uygulaması birlikte yapılacak minimum alan sınırı içinde kalan kısımları kapsar.

Uygulama sırasında ada içinde mustaki inşaatla müsait olmayan parçalar oluşması halinde bu alanlar yol fazlası olarak belediyeye terk edilir. Bu düzenlemeyi yapmaya belediyesi yetkilidir.

Kadastral parsel ile isabet eden kamu kullanımlı alanlar (yol, yeşil, otopark, cami, ve karakol dışında kalanlar, okul, pazar yeri, sosyal tesis gibi) ilgili kuruluşla devredilmek amacıyla belediye mülkiyetine geçmediği takdirde bu alanlar kadastral parsel alanından düşülerek toplam inşaat alanı hesaplanır. Kamulaştırılmış veya kamuya terki yapılmış alanlar, "plan uygulaması birlikte yapılacak alan sınırı" dışına çıkarılarak uygulama yapılacaktır.

Ada üzerinde yapı nizamı ve gabarisi belirtilmediği hallerde, H max serbesttir. İmar adaları tek parsel olabilir, ayrık nizamda birden fazla yapı yapılabilir. Ifraz yapılması gerektiği hallerde minimum ifraz koşulları ayrık nizamda çevre gabarı ve İzmir İmar Yönetmeliği dikkate alınarak belediyesince belirlenecektir.

18. madde uygulaması yapılacak alan sınırı.

BOP

Bölgesel otoparklar

KARARIN	
NO.	TARİHİ
969	20.6.1995

ENCÜMEN KARARI

Harita Müdürlüğü'nün 15.06.1995 tarihinde Başkanlık Makamından, encümene
vaale olunan 7.06.1995 tarih ve 1190 sayılı yazılarında:

Bornova, Kazım Dirik mahallesinde, tapunun 14 pafta, 52 ada, 130 parsel numarasında 3214.00 m², 371 parselde 578.00 m² ve 373 parsel numarasında 140.00 m² olarak kayıtlı taşınmazların imar durumuna göre (A) tahtında birleştirilmesi birleştirmeden oluşan parselin yola gelen 258.00 m² lik kısmın maliklerin meşafakatı ile tapudan bedelsiz olarak terk edilmesi, ve imar yasasının 18. nci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili yönetmeliğin imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslarla ilgili 10. ncu maddesinin (C) fıkrasının 7 ve 8. paragraflarına istinaden plan zayıflatını % 35'e tamamlayan miktara karşılık gelen toplam 1118.00 m² lik alanın bedele dönüştürülerek düzenlenmelerin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında da kullanılmak üzere D.O.P. olarak alınması ile ilgili olarak hazırlanan, encümen kararına bağlanmak üzere Belediye'ye gönderilen bütçe ve diğer Müdürlükler müzce incelendi ve kabul edildi. Ancak, bu gibikonuların kabulü veya reddi 3194 sayılı imar kanununun 16-17. nci maddelerine göre Belediye encümenine ait olduğundan konunun encümende görüşülmesini uygun bulunur ise tapunun 14 pafta, 52 ada, 130 parsel numarasında 3214.00 m², 371 parselde 578.00 m² ve 373 parsel numarasında 140.00 m² olarak kayıtlı taşınmazların imar durumuna göre (A) tahtında birleştirilmesi, birleşerek oluşan parselin yola gelen 258.00 m² lik kısmın maliklerinin meşafakatı ile tapudan bedelsiz olarak terk edilmesi" imar yasasının 18. nci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili yönetmeliğin imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslarla ilgili 10. ncu maddesinin (C) fıkrasının 7 ve 8. paragraflarına istinaden plan zayıflatını % 35'e tamamlayan miktara karşılık gelen 1118.00 m² lik alanın bedele dönüştürülerek düzenlenmelerin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında da kullanılmak üzere D.O.P. olarak alınması ile ilgili kararın alınmasını arz ederim. Denilmekle, Gereği Düşünüldü:

Harita Müdürlüğü'nün teklifi ve eki dosya incelenmiş olup, Bornova, Kazım Dirik Mah., 14 pafta, 52 ada, 130 parselde 3214.00 m², 371 parselde 578.00 m² ve 373 parselde 140.00 m² olarak kayıtlı taşınmazların imar durumuna göre A tahtında birleştirilmesi, birleşerek oluşan parselin yola gelen 258.00 m² lik kısmının maliklerinin meşafakatı ile tapudan bedelsiz olarak terkine, "imar yasasının 18. nci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili yönetmeliğin imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslarla ilgili 10. ncu maddesinin (C) fıkrasının 7 ve 8. paragraflarına istinaden plan zayıflatını % 35'e tamamlayan miktara karşılık gelen 1118.00 m² lik alanın bedele dönüştürülerek düzenlenmelerin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılmak üzere D.O.P. olarak alınması için Emek İstimlak Müdürü, Hukuk İşleri Müdürü ve encümen üyeleri Güner Öksüzce ile Kamil Erkoç'tan kurulu Belediye encümen takdir komisyonca taktır bedeli tasbit edilmek üzere dosyanın Müdürlüğüne gönderilmesine oybirliği ile karar verildi.

Zafer AKPIAR
Encümen Başkanı

G. Öksüzce
Üye

H. Kara
Üye

I. Anavatan
Üye

K. Erkoç
Üye

Ş. Ağırbaş
Ker. Kur. Md.

P. Çelik
İş. Md. V.

U. Kotik
Mkt. Ş. Md.

Dr. Özkan
Sağlık İş. Md.

F. Bıçak
Hesap İş. Md.

V. Ertan
Yaz. İş. Md.

EVRAK NO : R - 6581/83
DOSYA NO : 1969 / 17

58 200

PLAN NOTLARI : (16472 ADA 1,2,3 VE 16473 ADA 1 PARSELLER İÇİN) EK:4

ADA NO	KAT ADEDİ	KATTA DAİRE ADEDİ	BLOKTA TOPLAM DAİRE	ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	BLOKTA NÜFUS	BLOKTA KAT İNŞAATI	BLOKTA KAT İNŞAATI
A	7	4	26	4,5	117	500 m ²	3.250 m ²
B	6	4	24	4,5	108	500 m ²	3.000 m ²
C	5	4	20	4,5	90	500 m ²	2.500 m ²
	6	4	24	4,5	108	500 m ²	3.000 m ²
	5	4	20	4,5	90	500 m ²	2.500 m ²
TOPLAM		20	114		513	2500 m ²	14.250 m ²

58 100

- 1 - ± 0,00 KOT ALMA NOKTASININ ALTINDA VEYA ÜZERİNDE İSKAN EDİLEBİLİR DAİRE ADEDİ HER ADA İÇİN ÇİZELGEDE BELİRTİLEN ADEDİ AŞAMAZ.
- 2 - KİTLELER TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR.
- 3 - İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE JEOLJİK MÜHÜRLEME ARTAŞ'A HAZIRLANAN 16.12.1982 TARİHLİ JEOLJİK RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.
- 4 - YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VE OTOPARKLAR VE KREŞ KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 5 - TEKNİK ALT YAPI GERÇEKLEŞMEYEN İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.
- 6 - GEREKLİ OTOPARK YERİ AYRILDIĞINDAN AYRICA OTOPARK BARTI ARANMAZ.

51

MARALLESİ BELEDİYESİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	TAŞINMAZ SAHİBİNE	BELEDİYESİNİN BEDELSİZ YER	KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLEN	KENTE KAMUYA KA	İNŞAAT ALANI/E
			M2	M2 %	M2 %	M2 %	%	M2
ÖRNEKKÖY KARŞITAKA	2436	61	29.434.28	5141	17.5	11.581	39.3	23.547.42 E=0.80
ERZENE BORNOVA	273	10	5.487.00	1327	24	-	0	3292 E=0.60
KAZIM DIRİK BORNOVA	54	80,90 94 vd.	28.652.00	8023	28	-	0	28.562 E=1
KAZIM DIRİK BORNOVA	54	74	28.464.00	8240	29	1688	6	28.464 0.50xEmax(2)
DİKHEN ANKARA	1969	17	28.369.00	9470	33.4	2100 KAMUYA	7.4	14.250 E=0.50
KAZIM DIRİK BO RNOVA	67	21	58.248.00	21396	37	30966	53	58.248 0.50xEmax(2) %

MUĞLA BELEDİYESİ ÖRNEKLERİ (ÇİZELGE:2)

MAHALLESİ TAŞINMAZ SAHİBİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	TAŞINMAZ SAHİBİNE	SAHİBİNE	MUĞLA BELEDİYESİ BEDELSİZ VER.		KAMUYA BEDEL SİZ TEK.ED.		KEMTE	İNŞAAT ALANI E
			M2	M2	%	M2	%	M2	%	%	
Karamehmet Onur Doğruel	1	30	21.669.21	8.835.61	40.8	3.642.32	16.8	9191.28	42.4	59.2	13.784 E=0.64
Karamehmet Onur Doğruel	1	10	2367.24	-	0	1565.78	66	801.46	34	100	2192 E=0.93
Karamehmet Onur Doğruel	1	8	10.875.44 -1395.91	2.512.95	26.5	2505.67	26.4	446091	47.1	73.5	7028 E=0.74
TOPLAM			33.515.98	11.348.58	33.9	7713.77	23	14453.65	43.1	66.3	23004 E=0.69
Karamehmet H.Kabaklıoğlu	19	1,2,3 7.8	60601.00	17573.99	29	20786.01	34	22241.00	37	71	40.278 E=0.66
GENEL TOPLAM			94116.98	28868.55	30.7	28553.00	30.3	36694.65	39	69.3	63.282 E=0.67

MUĞLA BELEDİYESİ ÖRNEKLERİ (ÇİZELGE:3)

MAHALLESİ TAŞINMAZ SAHİBİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	TAŞINMAZ SAHİBİNE	MUĞLA BELEDİYESİ BEDELSİZ VERİLEN		KAMUYA BEDELSİZ TEK. EDİLEN		KEMTE KAMUYA	İNŞAAT ALANI E	
			M2	M2	%	M2	%	M2	%		
EMİRBAYAZIT SEVİ SIVASLI	381 381	123 124	2338.41	690.52	29.5	689.04	29.5	958.85	41	90.5	2414 E=1.03
MUSLİHİTTİN DİĞİÇİLLİ	763 646	85 249	32736	6380	19.5	-	0	26356	80.5	80.5	10120 E=0.31
EMİRBAYAZIT BAĞÇIVAN MURAT	903	1	2222.58	680.51	30.6	486.58	21.9	1055.49	47.5	69.4	2750 E=1.24

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

MUĞLA

EK:12

Mülkiyetimde bulunan Karamahmet Mahallesi,Handeresi mevki 7 pafta,19 ada,3 sayılı parsel ile Muslinittin Mahallesi Aydın yolu mevki 51 pafta, 395 ada,4 ve 12 sayılı parseller şehir imar planına göre 4 nolu gecekodu önleme bölgesi içinde kalmaktadır.

Söz konusu parsellerim belediyeniz tarafından bu güne kadar kamulaştırılmadığından mağduriyetime neden olmaktadır.

Dilekçemiz ekinde önerdiğimiz imar planına göre gecekodu önleme bölgesinden çıkarılmak kaydıyla ve 7 pafta,19 ada,2,7,8 sayılı parsellerin de imar planı içine alınması halinde 1,2,3,4 ve 5 nolu imar adaları ile 6 nolu imar adasının kuzey kısmındaki yarısını kendimizde bırakıp 6 nolu imar adasının diğer yarısı ve 7,8,9,10 nolu imar adalarının tamamını belediyenize hibe edeceğim.51 pafta,395 ada,4 ve 12 nolu parseller ile diğer kamuya ayrılan kısımlarında(yollar,yeşil alan v.b) bedelsiz olarak terk edeceğim.

Talebimin Belediyenizce incelenerek kabulünü arz ederim.

2.3.1993

Hakkı Kabaklıoğlu



TAAHHÜTNAME

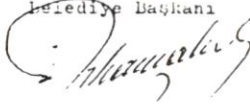
EK:13

Muğla Belediye Meclisinin fotoKopisi ilişik 2.3.1993 tarih ve 190 sayılı kararını okudum.Aynen kabul ediyorum.Keza ilişik imar paftasında belirlenen 1,2,3,4,5,6/1 numaralı imar adalarını uhdemde bırakıp 6/2,7,8,10 numaralı imar adalarını ve ayrıca parseller içinde kalan tüm yeşil alan yolları uhdemde kalan adalardaki gecekodu önleme bölgesi kısıtlaması kaldırılmak kaydıyla ve bu şartla bedelsiz olarak Muğla Belediyesine devir ve bağış yapmayı kabul ve taahhüt ediyorum.Ancak müstakil tapular tesis edilip,kısıtlamasız olarak şahsıma verilinceye kadar tüm harita-parselsasyo giderleri intikal harç ve masrafları Belediye'ye ait olacaktır.Bu taahhüdün kesin olarak dönmeyeceğim ve bu taahhüdüm vefatım halinde mirasçılarımı da bağlayıcı olacaktır.Aksi takdirde Muğla Belediyesinin yapmak zorunda kaldı tüm masrafları ve yapılan parselasyon işleminin masraflarını H.K.M.O.'sının o yılki birim fiyatlarına göre öcemeyi taahhüt ediyorum.

Ancak şahsıma bırakılan adaların iç parselasyonu da inşaatı uygun şekilde Belediyece yaptırılacak ve şahsıma müstakil tapular verilecektir.

İlişik imar paftasında belirtildiği gibi tüm adalar yüzde otuz inşaat (T.A.S) toplam 3 kat yüzde doksan(K.A.S) müsaadeli olacaktır.

TAAHHÜT ALAN
Orhan Çakar
Belediye Başkanı



TAAHHÜT EDEN
Hakkı Kabaklıoğlu
Mithatpaşa Cad.No:780/8
KÖPRÜ/İZMİR



EKLER

Ek-1(3.Ad.Meclis kararı sureti)
Ek-2(imar paftası)

T.C.
MUĞLA İLİ
BELEDİYE MECLİS KALEMİ
KARAR TARİHİ : 2.3.1993
KARAR NO : 190
DÖNEM : 1
OTURUM : 7

EK:14

Özü: İmar planı tadilatı hk.

İmar İşleri Müdürlüğünün 2.3.1993 tarih ve 254 sayılı Meclise havaleti yazısı okundu.Yapılan müzakere sonunda:

Karamehmet mahallesi Handeresi mevki 7 pafta 19 ada 2,3,7,8 parseller Müslühittin Mahallesi Aydın yolu mevki 51 pafta 395 ada 4 ve 12 sayılı parseller sahibi Hakkı Kabaklıoğlu 2b3.1993 tarihli dilekçesin parsellerinin 4 nolu gecekodu önleme bölgesinden çıkarılması halinde önerdikleri imar planına göre 1,2,3,4,5 nolu adalar ile 6 nolu imar adasının kuzey kısmındaki yarısını kendilerinde bırakıp 6 nolu imar adasının diğer yarısı ve 7,8,9,10 nolu imar adalarının tamamını Belediyeye hibe edip yol ve yeşil alana rastlayan 51 pafta 395 ada 4,12 nolu parseller diğer kamuya ayrılan kısımlarında(yollar yeşil alanlar vb)bedelsiz olarak terk edeceklerini belirttiklerinden;

Yapılan incelemede:Kevcut imar göre söz konusu parsellerden 3 sayılı parsel ile 4,12 nolu parseller imar planı içinde kalmakta olup diğer parseller imar planı dışında kalmaktadır.Öneri planda 2,7,8 sayılı parseller imar planı içine alınmış 4,12,nolu parseller ise yol yeşil alanı almıştır.Parsel sahibinin kendisinde kalacak olan 1,2,3,4,5 nolu imar adasının yarısının toplam inşaat alanı 3 katta yaklaşık 17178 M2 dir. Belediyemize bırakacakları 6 nolu imar adasının diğer yarısı ve 7,8,9,10 nolu imar adalarının toplam inşaat alanı 3 katta yaklaşık 16128 M2 dir. Belediyemizce söz konusu alanın gecekodu önleme bölgesi olarak kamulaştırılması bugünkü şartlarda yüksek maliyet nedeniyle mümkün olmayacağından,Belediye olarak arsa üretebilmek amacıyla böyle bir önerinin uygun olduğuna,Bu nedenle şehrimizde halen gecekodu sorunu olmadığından 4 nolu gecekodu önleme bölgesinin iptal edilmesine,hazırlanan öneri imar planının onaylanmasına ve 3194 sayılı imar kanununu 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oybirliği ile karar verildi.

Meclis Başkanı
Orhan Çakır

Katip
Nefet Öztürk

Katip
Zekai Çakmak

Ayla Kara
Üye

Taner Tager
Üye

İffet İnan
Üye

A.Kadir Aktar
Üye

A.Rıza Koca
Üye

Halis Abbak
Üye

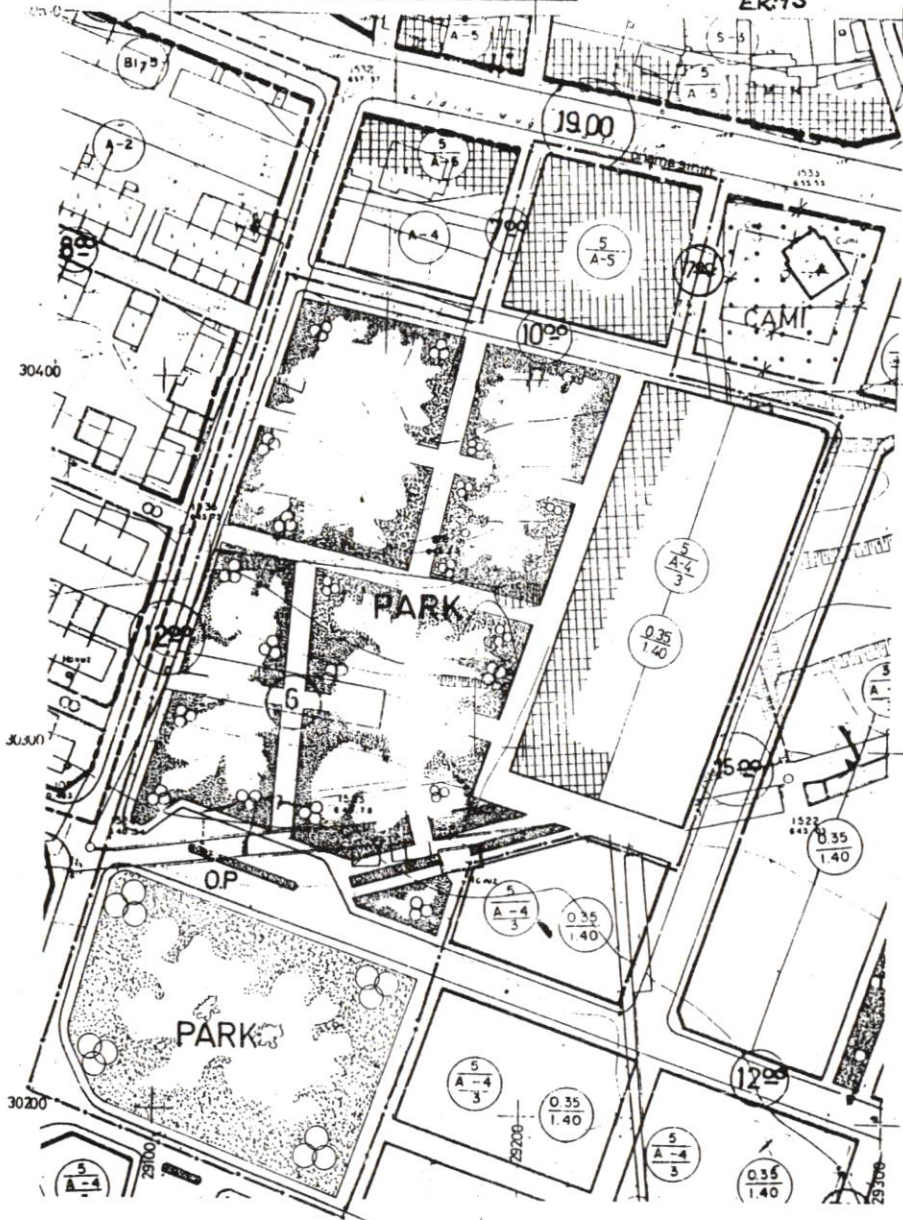
H.Küsnü Özsoy
Üye

İlyas Aydın
Üye

Fatih Özkaya
Üye

MUĞLA

EK:15



MUĞLA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

ÇİZEN : AN

KONTROL : AN

MÜDÜR : C.S.

imar planı

20.12.11

ölçek

1/1000

konu: park alanı ve
konut alanı düzenle-
mesi.