

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**PLANLAMA - UYGULAMA - YAPILAŞMA SÜREÇLERİNİN TUTARLILIK
İNCELEMESİ: TRABZON - ORTAHİSAR ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Ercan COŞKUNER

**ŞUBAT 2023
TRABZON**



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**PLANLAMA - UYGULAMA - YAPILAŞMA SÜREÇLERİNİN TUTARLILIK
İNCELEMESİ: TRABZON - ORTAHİSAR ÖRNEĞİ**

Ercan COŞKUNER

ORCID:

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“YÜKSEK LİSANS (ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA)”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 06/01/2023

Tezin Savunma Tarihi : 17/02/2023

**Tez Danışmanı : Doç Dr. Ersin TÜRK
ORCID**

Trabzon 2023

ÖNSÖZ

Çalışma konusunun oluşumunda ve süreç içerisindeki katkılarıyla bana yol gösteren danışman hocam Sayın Ersin Türk'e sonsuz teşekkür ederim.

Araştırma sürecinde bilgi ve belge temini konusunda bana destek olan Ortahisar Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü çalışanlarına teşekkürü borç bilirim.

Lisans ve yüksek lisans eğitim sürecim boyunca benden sevgisini ve desteğini esirgemeyen ailemin tüm bireyelerine teşekkür ederim.

ERCAN COŞKUNER

Trabzon 2023

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Trabzon İli Ortahisar İlçesinde Planlama-Uygulama-Yapılaşma-Süreçlerinin Tutarlılık İncelemesi” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. ERSİN TÜRK’ ün sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. (17/02/2023)

Ercan COŞKUNER

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VI
SUMMARY	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ	VIII
TABLolar DİZİNİ.....	X
KISALTMALAR.....	XI
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.1.1 Çalışmanın Amacı.....	5
1.1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	5
1.1.3 Çalışmanın Yöntemi.....	6
1.2. Planlama Süreci.....	6
1.2.1. Mekansal Strateji Planı.....	6
1.2.2. Çevre Düzeni Planı.....	7
1.2.3. İmar Planı.....	7
1.2.3.1. Nazım İmar Planı	8
1.2.3.2. Uygulama İmar Planı.....	8
1.3. İmar Uygulaması.....	9
1.4. Yapılaşma Süreci	9
1.4.1. İmar Durumu.....	9
1.4.2. Yapı Ruhsat Süreci.....	9
1.4.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	10
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	11
3. BULGULAR.....	12
4. TARTIŞMA	62
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	65
6. KAYNAKLAR	68
ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

PLANLAMA - UYGULAMA - YAPILAŞMA SÜREÇLERİNİN TUTARLILIK
İNCELEMESİ: TRABZON - ORTAHİSAR ÖRNEĞİ

Ercan COŞKUNER

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Ersin TÜRK
2023, 69 Sayfa

Kentlerde Planlama-Uygulama-Yapılaşma süreçleri birbiri ardı gelen birbirini tamamlayan süreçlerdir. Bu çalışmada süreçlerin birbirleri arasındaki tutarlılığı incelenmiştir. Bu tez çalışmasının amacı nazım imar planı yapım aşamasından yapı kullanma izin belgesi aşamasına kadar olan planlama, uygulama ve yapılaşma süreçleri arasındaki tutarlılığı incelemek, sorunları tespit etmek ve çözüm önerileri sunmaktır.

Bu kapsamda, Trabzon ilinin merkezi olan Ortahisar ilçesi çalışma alanı olarak seçilmiş ve 2002-2017 yılları arasında verilen yapı ruhsatları incelenmiştir. Bu süreçte Ortahisar ilçesindeki parsel üzerinde birden fazla bina yapılan konut alanlarındaki yapılaşmalar incelenmiştir. Planlama, uygulama ve yapılaşma süreçlerinde tutarsızlık olanların verilerine ulaşılabilen örnekler seçilmiştir.

Sonuç olarak Ortahisar ilçesindeki toplu yapılaşma alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarına uygun olmayan yapılaşmalar olduğu tespit edilmiştir. İncelenen örneklerde yapı yoğunluğunun ve kat adedinin nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarına aykırı olarak artırıldığı görülmüştür. İncelenen örneklerde tutarsızlığın nedeninin uygulama imar plan notları ve mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nden kaynaklandığı tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Planlama-Uygulama-Yapılaşma, Tutarlılık

Master Thesis

SUMMARY

CONSISTENCE ANALYSIS OF PLANNING - IMPLEMENTATION -
CONSTRUCTION PROCESS: TRABZON - ORTAHİSAR CASE

Ercan COŞKUNER

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Urban and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Doç. Dr. Ersin TÜRK
2023, 69 Pages

Planning-Implementation-Building processes in cities are successive processes that complement each other. In this study, the consistency of the processes between each other was examined. The aim of this thesis is to examine the consistency between the planning, implementation and construction processes from the master zoning plan construction stage to the building occupancy permit stage, to identify the problems and to offer solutions.

In this context, Ortahisar district, which is the center of Trabzon province, was chosen as the study area and the building permits issued between 2002 and 2017 were examined. In this process, the settlements in the residential areas where more than one building was built on the parcel in Ortahisar district were examined. Examples of inconsistent data in the planning, implementation and construction processes were selected.

As a result, it has been determined that there are constructions that do not comply with the master zoning plan and implementation zoning plan decisions in the mass construction areas in Ortahisar district. In the samples examined, it was observed that the building density and the number of floors were increased in violation of the master zoning plan and implementation zoning plan decisions. It has been determined that the reason for the inconsistency in the examined examples is the application zoning plan notes and the abrogative Planned Areas Type Zoning Regulation.

Key Words: Planning-Implementation-Structuring, Consistency

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. 1. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar	12
Şekil 2. 1. Örneğe ait nazım imar planı	13
Şekil 3. 1. Örneğe ait parselin imar uygulaması öncesi hali.....	14
Şekil 4. 1. Örneğe ait uygulama imar planı	15
Şekil 5. 1. Örneğe ait imar durumu	16
Şekil 6. 1. Örneğe ait plankote.....	18
Şekil 7. 1. Örneğe ait yapı ruhsatı ön kısmı.....	19
Şekil 8. 1. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı.....	20
Şekil 9. 1. Örneğe ait vaziyet planı	21
Şekil 10. 1. Örneğe ait normal kat planı.....	23
Şekil 11. 1. Örneğe ait emsal şeması.....	25
Şekil 12. 2. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar	26
Şekil 13. 2. Örneğe ait nazım imar planı	27
Şekil 14. 2. Örneğe ait parselin imar uygulaması öncesi hali.....	28
Şekil 15. 2. Örneğe ait uygulama imar planı	29
Şekil 16. 2. Örneğe ait imar durumu	30
Şekil 17. 2. Örneğe ait plankote.....	31
Şekil 18. 2. Örneğe ait yapı ruhsatı ön kısmı.....	32
Şekil 19. 2. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı.....	33
Şekil 20. 2. Örneğe ait vaziyet planı	34
Şekil 21. 2. Örneğe ait normal kat planı.....	36
Şekil 22. 2. Örneğe ait emsal şeması.....	37
Şekil 23. 3. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar	39
Şekil 24. 3. Örneğe ait nazım imar planı	40
Şekil 25. 3. Örneğe ait parselin imar uygulaması öncesi hali	41
Şekil 26. 3. Örneğe ait uygulama imar planı	42
Şekil 27. 3. Örneğe ait parsel imar durumu	43
Şekil 28. 3. Örneğe ait plankote.....	44
Şekil 29. 3. Örneğe ait yapı ruhsatı ön kısmı.....	45
Şekil 30. 3. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı.....	46

Şekil 31.	3. Örneğe ait vaziyet planı	47
Şekil 32.	3. Örneğe ait normal kat planı.....	48
Şekil 33.	3. Örneğe ait emsal şeması.....	49
Şekil 34.	4. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar	51
Şekil 35.	4. Örneğe ait nazım imar planı	51
Şekil 36.	4. Örneğe ait parselin imar uygulaması öncesi hali	52
Şekil 37.	4. Örneğe ait uygulama imar planı	53
Şekil 38.	4. Örneğe ait imar durumu	54
Şekil 39.	4. Örneğe ait plankote.....	55
Şekil 40.	4. Örneğe ait yapı ruhsatı ön kısmı.....	56
Şekil 41.	4. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı	57
Şekil 42.	4. Örneğe ait vaziyet planı	58
Şekil 43.	4. Örneğe ait normal kat planı.....	60

TABLULAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1. 1. Örneğe ait hesap tablosu.....	22
Tablo 2. 1. Örneğe ait emsal tablosu.....	25
Tablo 3. 2. Örneğe ait hesap tablosu.....	35
Tablo 4. 2. Örneğe ait emsal tablosu.....	38
Tablo 5. 3. Örneğe ait hesap tablosu.....	47
Tablo 6. 3. Örneğe ait emsal tablosu.....	49
Tablo 7. 4. Örneğe ait hesap tablosu.....	59
Tablo 8. 4. Örneğe ait emsal tablosu.....	61

KISALTMALAR

ÇDP	:Çevre Düzeni Planı
MPYY	:Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
PAİY	:Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
PATİY	:Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
TAKS	:Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	:Kat Alanı Kat Sayısı
NİP	:Nazım İmar Planı
UİP	:Uygulama İmar Planı
MSP	:Mekânsal Strateji Planı

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Planlama ve devamındaki uygulama ve yapılaşma süreçleri birlikte ele alınması gereken süreçlerdir. Bu süreçler arasındaki ilişki planda belirlenen hedeflerin gerçekleşmesi için çok önemlidir. Bu çalışmada nazım imar planından yapı kullanma izin belgesi alınmaya kadar olan tüm süreç tutarlılık kavramı üzerinden incelenmiştir. TDK'ya göre tutarlılık; bütünlüğü bozmayacak şekilde uyumlu olmak, birbirleriyle çelişen davranışlar içerisinde olmamak şeklinde açıklanmaktadır. Nazım imar planı kararlarının sonuç ürün olan binanın bitirilmesine ve yapı kullanım izin belgesi alınmaya kadar olan süreçte tutarlı bir şekilde devam ettirilmesi gerekmektedir.

Öztürk (2018) 'Mekânsal Planların Değerlendirilmesinde Tutarlılık Tespiti Üzerine Bir Yöntem Önerisi: Trabzon Örneği' yüksek lisans tez çalışmasında; mekânsal planların içsel ve dışsal olmak üzere iki ana başlıkta tutarlılık incelemesi yapılmıştır. İçsel tutarlılık testi her bir planının kendi içerisindeki tutarlılığını test etmektedir. Dışsal tutarlılık ise farklı ölçekli planlar arası tutarlılığı test etmektedir. Çalışmada Trabzon ilindeki birbirine komşu ilçelere ait planların hem içsel hem de dışsal tutarlılık incelemesi yapılmış olup tutarsızlıklar ortaya konulmuştur.

Bu tez çalışmasında ise tutarlılık incelemesine uygulama ve yapılaşma süreçlerini de dâhil ederek daha kapsamlı bir tutarlık incelemesi yapılması amaçlanmaktadır. Bu çalışmada Planlama ve Mimarlık hizmetlerinin birlikte değerlendirildiği, iki disiplin arasında ki tutarlılık incelemesi yapılacaktır.

Bölen, Türkoğlu, Yirmibeşoğlu (2009) İstanbul'da belli konut tipolojileri ve konut yerleşim alanları için yaşanabilir alan (Livable Space) standartlarının oluşturulabilmesi amacıyla, yapılaşma yoğunluğu ile yaşanabilir alan arasındaki ilişki araştırılmıştır. Araştırmanın metodolojisi, rastgele seçilmiş farklı konut yerleşim alanlarını içeren 150 sokakta, arazi değerleri ve yapılaşma yoğunlukları ile ilgili verilerin toplanması ve analiz edilmesi olarak belirlenmiştir. Seçilen 150 noktada yapılaşma yoğunluğu, Taban Alanı Katsayısı (TAKS), Kat Alanı Katsayısı (KAKS), ve konut tipine bağlı olarak Kullanılabilir Açık Alan Oranı, Yaşanabilir Alan Oranı hesaplanarak veriler optimum yaşanabilir alan standartları ile karşılaştırılmıştır. Araştırmada konut alanlarının yakın çevrelerindeki

fiziksel çevre kalitesi ile ilgili yeni indekslerin kullanılması amaçlanmıştır. ABD’de de kullanılan (De Chiara ve diğerleri, 1995) ve ‘Açık Alan İndeksi’, ‘Yaşanabilir Alan İndeksi’, ‘Rekreasyon Alanı İndeksi’ ve ‘Otopark Alanı İndeksi’ olarak isimlendirilen bu indeksler iskân alanlarının açık alan kullanımları ile inşaat alanını ilişkilendiren standartlar sağlamaktadırlar. ABD’de konut alanları ile ilgili olarak maksimum inşaat alanına karşılık gelmek üzere minimum açık alan, minimum yaşanabilir alan ile ilgili değerler İstanbul’daki mevcut konut alanlarından rastgele seçilmiş 150 noktada irdelenmiştir. Sonuç olarak, İstanbul’da konut alanlarının büyük çoğunluğunda KAKS değerinin 1,00 ile 3,00 arasında, TAKS değerinin 0,25’in üstünde olduğu ve yoğun bir yapılaşma gösterdiği tespit edilmiştir. Bu koşullarla açık alan ve yaşanabilir alan oranları karşılaştırılmış ve konut alanlarının yüzde otuzu açık alan oranı açısından, yüzde kırkı da yaşanabilir alan oranı açısından standardın altında olduğu saptanmıştır. Bu çalışma yapılaşma yoğunluğu yaşanabilir alan ilişkisini incelemiştir. Araştırmada KAKS değerinin yüksek olduğu bölgelerde yaşanabilir alan indeksinin düştüğü görülmüştür. Yine KAKS değerinin yüksek olduğu bölgelerde açık alan indeksinin azaldığı görülmüştür. Çalışmada tutarlılık incelemesi yapılmamış, yapı yoğunlukları incelenmiştir (Bölen, Türkoğlu, Yirmibeşoğlu 2009). Bu tez çalışmasında ise bu sonucun ortaya çıkmasına neden olan etkenlerin tespiti yapılacaktır.

Yapılan araştırmalarda yapı yoğunluğu, planlama süreçleri, planlar arasındaki hiyerarşi ile ilgili yapılmış çalışmalara ulaşılmıştır. Bu süreçleri birlikte ve bütüncül şekilde inceleyen çalışmalara rastlanılmamıştır. Ersoy (2018) mekânsal planlar arası kademelenme ilişkisini şöyle açıklamıştır: “Bu süreçte, görece büyük alanlar için üretilmiş genel ve soyut kurallardan (üst ölçek planlar) ve bu kurallara bağlı olarak daha dar alanlar için üretilen özel ve somut kararlara (alt ölçek planlar) varılan bir yol izlenmektedir. Burada önemli olan, statik bir planlama anlayışı ile sadece plan ölçeklerini değiştiren bir odaklama yapmaktan çok, ölçekler arasında geri besleme yöntemi ile sürekli olarak kendisini öngörülemeden gelişme ve ilişkilerin yaratacağı potansiyel sapmalardan koruyacak bir dinamizmi sağlamaktır. Daha açık bir ifadeyle, “üst ölçekli planlar, geliştirilen temel hedefler, oluşturulmuş politika ve prensiplere uygun olarak kentin ana gelişme kararlarını ve arazi parçalarının kullanım biçimlerini ilke düzeyinde veren, soyutlama düzeyi yüksek belgelerdir. Bir üst ölçekte belirtilen ana kararlar bir alt ölçeğe geçirilirken, bu yeni ölçekte, üst ölçekte ayrıntılanmamış olan dolayısıyla yeni denilebilecek kararlar alınabilir. Ancak, her durumda, alt ölçekli planları denetleyen,

yönlendiren ve esneklik çerçevesini çizen üst ölçekli planlardır. Bu nedenle, üst ölçekli planlarda alınacak kararlar, alt ölçeklerde yapılacak binlerce planın aynı bir hedefler sisteminin ana ilkelerini benimsemelerini, diğer bir deyişle aynı dili konuşmalarını sağlamaları açısından son derece önemlidir”. Benzer şekilde Orta (2005) planlar arasındaki ilişkinin nasıl olması gerektiği ve planlar arasındaki hiyerarşi uygulamasında ortaya çıkan sorunlar ve nedenleri üzerinde durmuştur.

Ergen’e (2004) göre: “İmar planlarının başlıca amacı; çeşitli kentsel işlevler arasında var olan veya oluşturulacak olanaklar dâhilinde en iyi çözüm seçeneklerine ulaşmak, insan çevre toplum ilişkilerinde mutluluğu sağlamak ve fiziksel çevrenin sağlıklı yapılaşmasını sağlamak, yatırım ve toprak koruma alanlarını dengeli olarak tespit etmek, insanlara iyi yaşam koşulları sunmaktır.”

İmar planlarının hukuki niteliği konusunda görüş birliği yoktur. Benzer şekilde Kalabalık da (2011) İmar planlarını: “İlk görüşe göre; imar planları gücünü yasalardan alan ve onlara eşit güce sahip hukuki düzenlemelerdir. Her imar planı kendine özgü yasalar bütünüdür. İkinci görüşe göre, imar planları genel düzenleyici işlemdir. Üçüncü görüşe göre ise imar planları karma bir hukuki işlemdir.” Ortaya koymuştur. Özay (2010)’a göre imar planları genel düzenleyici işlemlerdir. Çünkü düzenleyici işlemler genel, soyut, sürekli ve objektif olup bir defa uygulanmakla tükenmezler (Kalabalık 2011, Özay 2010) . İmar planlarını gerçek bir düzenleyici işlem olmasını sağlayan imar planlarına ekli olan rapordur ve bu rapordaki açıklama ve hükümlerle imar planları bir bütün meydana getirmektedir (Yayla 1998).

Uygulama imar planları yapı ruhsatı işleminin sebep unsurunu oluşturmaktadır. Çünkü imar planlarında yer alan karar ve hedefler İmar Kanununun 18. madde uygulaması yani arsa ve arazi düzenlemesi ile hayata geçirilmektedir (Çolak 2010).

Sevinç (2000) yapı yoğunluğu–sosyal donatı ihtiyacı ilişkisini İzmir kentine ait somut örneklerle incelemiştir. Anılan çalışmada şu sorulara cevap aramıştır: Bir kentin nazım planının tasarım aşamasında, kentsel konut alanlarına brüt 250 kişi/ha ‘orta yoğunluk’ diye belirlediğimizde bunun mekânda nasıl bir doku oluşturduğunu yeterince biliyor muyuz, böylesi bir ortalama brüt yoğunluğun net yoğunluğunun ne olduğunu ve bunun nasıl bir yapılaşma getirdiğinin ne ölçüde farkındayız. 1/1000 uygulama planlarını üretirken (B-5) yapı nizamı yazdığımız adalarda net yoğunluğun ve yüklenen nüfusun ne olduğunu saptayıp, geri dönüp nazım planda verilen yoğunluk kararlarımızı kontrol ediyor

muyuz? Bu yoğunluğun gerektirdiği doluluk boşluk oranını yaratabiliyor muyuz? Gibi araştırma sorularına cevap aramıştır. (Sevinç 2000).

Orta (2005) ve Sevinç (2000) yaptığı çalışmalar daha çok planlar arası kademelenme yöneliktir. İmar planından sonraki aşamalar sırasıyla; imar uygulaması, yapı ruhsat aşaması ve yapılaşma aşamalarından oluşmaktadır. Planlar arası kademelenme haricinde bir de bu sürecin yapılaşma süreci vardır. Yapılaşma sürecini de planlama sürecinin devamı olarak değerlendirmek gerekmektedir. Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde yapılaşma süreçlerinde ilçe belediyeleri yetkili ve sorumludur. İlçe belediyeleri verdikleri yapı ruhsatları ve yapılaşma sürecinin sonunda verdikleri yapı kullanma izin belgeleriyle bu süreci yönetmektedirler. Yapı ruhsatının düzenlenmesi sürecinde plan kararlarını etkileyen pek çok etken mevcuttur. Bu etkenler uygulama imar plan paftaları, plan notları, belediye meclis kararları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğidir.

Ünal (2009) İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler Uygulamada Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri adlı Yüksek Lisans tez çalışmasında planlama sonrası yürütülen proje onayı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi süreçleri incelenmiştir. Çalışmada bu süreçlerde karşılaşılan sorunlara çözüm önerileri getirilmesi amaçlanmıştır.

Belediyelerin plan uygulama aşamasında plan notları üzerinde yaptığı değişiklikler veya farklı yorumlamalar plan paftasında ki plan kararlarının dışına çıkılmasına neden olabilmektedir. Bu işlemler belediye meclislerinde alınan kararlarla uygulanmaktadır. Genellikle yürürlükteki planı dikkate almadan alınan bu kararlar plan paftalarında öngörülen yapılaşma haklarının çok üzerinde yapılar yapılmasına neden olmaktadır. Plan notları üzerindeki değişiklikler genellikle yoğunluk veya toplam inşaat haklarını arttırmaya yönelik kararlardır. Bu değişiklikler uygulama imar plan notları üzerinde yapılmakta ve nazım imar plan kararları dikkate alınmadan yapılmaktadır. Bu nedenle nazım imar planında verilen brüt yoğunluk artmakta, kişi başına planlanan sosyal donatı ve teknik altyapı alanları miktarı azalmaktadır. Ayrıca nazım imar planında yapılan yoğunluk sosyal donatı hesaplamalarına dikkat edilmeden; uygulama imar planı notlarında kararlar üretilmesi hem planlar arası kademelenme ilişkisini hem de uygulama imar planının bütünlüğünü bozmaktadır. Bu kararların uygulama imar planı paftası ile çeliştiği durumlar da yapılan araştırmalarda gözlenmiştir.

Geçmişte mülga PATİY'de ve günümüzde yürürlükte olan PAİY'de yapılan değişiklikler de nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarını etkilemektedir.

Özellikle TAKS, KAKS hesaplama yöntemlerinde çok sık değişiklikler, plan notları ile plan paftası arasındaki uyumsuzluklar tutarsızlığa neden olmaktadır. Bu değişiklikler doğrudan yapı yoğunluğunu, nüfus yoğunluğunu ve sosyal donatı ihtiyacını etkilemektedir. Böylelikle nazım imar planlarındaki nüfus ve sosyal donatı dengesi bozulmaktadır. Tez kapsamında yapılan inceleme sonucunda; 3 farklı tarihte yayınlanmış PATİY aynı anda yürürlükte olduğu ve arsa sahiplerinin kendileri için en avantajlı yönetmeliği kullanma hakkı verildiği tespit edilmiştir. Böylece nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarındaki nüfus yoğunluğu, sosyal donatı ihtiyacı dengesinin bozulduğu görülmüştür.

1.1.1. Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının amacı nazım imar planı yapım aşamasından yapı kullanma izin belgesi aşamasına kadar olan planlama-uygulama-yapılaşma süreçleri arasındaki tutarlılığı incelemektir. Tutarsızlığın hangi aşamada ve neden kaynaklandığı tespit edilmektedir. Bu kapsamda örnek çalışma alanı olarak Trabzon ili Ortahisar ilçesinde 4 örnek seçilmiştir. Elde edilen bulgular ile ileride bu alanda yapılacak olan farklı çalışmalara yol göstermek amaçlanmaktadır.

1.1.2. Çalışmanın Kapsamı

Çalışma kapsamında Trabzon ili, Ortahisar ilçesinde konut imarlı ve parsel büyüklüğü 2000 m² üzerindeki site tarzı yapılaşmış alanlar incelenecektir. Tutarsızlığın bu incelenen örneklerden çok daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Bu yapı adalarına UİP notları ile teşvikler verildiği görülmüştür. Ayrıca site tarzı toplu yapılaşmanın olduğu imar adalarında UİP notlarında belirlenen kotlandırma biçiminin plan kararlarını bozacak şekilde yoğun yapılaşmaya sebebiyet verdiği görülmektedir. Ortahisar ilçesinde bu şekilde yapılmış pek çok tipik örneğin olduğu gözlemlenmiştir. Bu alanlarda belirlenecek tipik örneklerin en çarpıcı olan örneklerin planlama, uygulama, yapılaşma süreçleri incelenmiş ve bu süreçler arasındaki tutarlılık test edilmiştir.

Uygulamanın ve yapılaşmanın önemli bir parçası olan mülga PATİY'de yıllar içerisinde yapılan değişikliklerin de süreçteki tutarsızlığa olan etkisi incelenmiştir. Son yıllarda PATİY de değişiklikler yapılmıştır. Özellikle emsale esas toplam inşaat alanına

dahil edilecek alanlarda pek çok kez değişiklik yapılmıştır. Mimari proje ve inşa edilen bina(lar)ın meri UİP paftası ve NİP kararları ile tutarlılığı incelenecek ve değerlendirilecektir.

Trabzon ilinde ve Ortahisar ilçesinde 2002 yılından günümüze kadar yapılan NİP ve UİP çalışmaları bu kapsamda incelenmiştir. Bu süreçte Yönetmelikteki ve plan notlarındaki değişikliklerin yapılaşmaya olan etkisi örneklerle incelenmiş ve değerlendirilmiştir. 30 Mart 2014 yerel seçimleri ile Trabzon ilinin büyükşehir belediyesi statüsüne geçmesi ve Ortahisar Belediyesinin kurulması sürecinde Yönetmelikte ve plan notlarında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerin çalışma konusu üzerinde ki etkileri incelenmiştir.

1.1.3. Çalışmanın Yöntemi

Çalışma konusu ile ilgili Ortahisar ilçesinde seçilmiş tipik örneklerle tutarlılık incelemesi yapılmıştır. Örnekler belirlenirken tutarsızlığın en fazla olduğu örnekler seçilmeye özen gösterilmiştir. Örnekler site tarzı yapılaşma alanlarından ve gelişme konut alanlarından seçilmiştir. Tutarsızlığın en fazla olduğu bu alanlar, UİP ve sahadaki gözlemlerden tespit edilmiştir. Her bir örneğe ait planlama, uygulama ve yapılaşma süreci o tarihte yürürlükte olan NİP, UİP ve PATİY dikkate alınarak yapılmıştır. Elde edilecek bulgular ile tutarsızlıkların nedenleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Seçilen örnek alanlara ait NİP, UİP, yapı ruhsatları, mimari projeler ve ekleri ilgili belediyesinden temin edilmiştir. Öncelikle NİP ile UİP arasındaki tutarlılık, bir sonraki aşamada UİP ve imar durumu arasındaki tutarlılık ve son aşamada imar durumu, plankote, mimari proje ve yapı ruhsatı arasındaki tutarlılık her bir örnekte incelenmiştir. Böylece süreç içerisindeki tutarsızlığın neden ve nerelerden kaynaklandığı tespit edilmiştir.

1.2. Planlama Süreci

Mekânsal planlar büyüklüklerine göre açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olmak üzere 3 kademededen oluşur.

1.2.1. Mekânsal Strateji Planları

MPYY 4. Maddesine göre mekânsal strateji planı ülke kalkınma politikaları dikkate alınarak hazırlanan soyut kararlar içeren planlardır. 1/250.000, 1/500.000 ölçekte şematik olarak hazırlanırlar.

MPYY 13. maddesine göre mekânsal strateji planları ülke bütünü ya da belirli bölgelerde ekonomik sosyal ve fiziksel eşikler gibi etkenler dikkate alınarak hazırlanırlar. Ülke çapında altyapıya dair stratejik kararların belirlendiği planlardır.

Mekânsal strateji planlarını havza ya da bölge düzeyinde yapılırlar. Mekânsal Strateji Planı yaptırma ve onaylama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır. Henüz ülkemizde MSP hazırlanıp, yürürlüğe konulmamıştır.

1.2.2. Çevre Düzeni Planı

MPYY ikinci bölümünde çevre düzeni planı mekânsal strateji planı hedef ve strateji kararlarına uygun olarak temel coğrafi verilerin gösterildiği, arazi kullanım kararlarının belirlendiği 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde hazırlanan planlardır. İl ya da havza ölçeği gibi büyük alanlarda yapılırlar.

1.2.3. İmar Planları

İmar planları halkın sosyal kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı amaçlar. Hazırlandığı bölgenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin verilere göre hazırlanırlar. Kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler belirlenir. Arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşurlar. Pafta, rapor ve plan notlarının birbiri içerisinde tutarlı olmalıdır. Ergen'e (2004) göre "İmar planlarının başlıca amacı; çeşitli kentsel işlevler arasında var olan veya oluşturulacak olanaklar dâhilinde en iyi çözüm seçeneklerine ulaşmak, insan çevre toplum ilişkilerinde mutluluğu sağlamak ve fiziksel çevrenin sağlıklı

yapılaşmasını sağlamak, yatırım ve toprak koruma alanlarını dengeli olarak tespit etmek, insanlara iyi yaşam koşulları sunmaktır.”

İmar planlarında yer alan karar ve hedefler İmar Kanununun 18. madde uygulaması yani arsa ve arazi düzenlemesi ile hayata geçirilir. 18. Madde uygulamasından sonra yapılaşma sürecine geçilir. Yapı ruhsatları imar planı kararlarına göre düzenlenir. Yapı ruhsatlarının ve ekleri olan projeler imar planlarında belirlenen kararlarla tutarlı olmalıdır.

İmar planlarının gerek hazırlanma gerekse uygulanma süreci nedeniyle multidisipliner bir süreçtir. Mimarlık, şehir planlama, çeşitli mühendislik dalları, iktisat, sosyoloji gibi pek çok alanı ilgilendirmektedir. Bu disiplinlerin süreç içerisindeki ilişkileri tutarlılık için son derece önemlidir.

İmar Kanununun 6. maddesine göre planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; Bölge Planları ve İmar Planları, imar planları ise, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak hazırlanır.

1.2.3.1. Nazım İmar Planı

Nazım imar planı çevre düzeni planı kararlarına uygun olarak hazırlanır. Bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları ve kırsal, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları bu planda belirlenir. 1/5000 ile 1/25000 arasında ölçeklerde hazırlanır. Plan notları ve açıklama raporuyla bütün olarak hazırlanır. MPYY'e göre Nazım İmar Planı: “Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçeğinde, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçeğinde, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.”

NİP paftası ve plan raporu ve plan notlarının da kendi içerisinde tutarlı olmalıdır. Çalışmada belirlenen örneklerin ilk olarak nazım imar planlarına ulaşılmıştır. Öncelikle NİP paftası, plan notu, plan açıklama raporunun kendi içerisinde tutarlı olup olmadığı incelenmiştir. Daha sonra UİP kararlarının NİP kararlarıyla tutarlılığı incelenmiştir.

1.2.3.2. Uygulama İmar Planı

MPYY'ye göre uygulama imar planı nazım imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanır. Yapılaşmaya ilişkin tüm kararlar bu plan ölçeğinde alınır. 1/1000 ölçekli olarak hazırlanırlar. Yapı yüksekliği, yoğunluğu, taban alanı, yapı nizamı, kotlandırma, bina çekme mesafeleri bu planda belirlenir. Plan notları ve açıklama raporuyla bütün olarak hazırlanırlar.

Çalışmada seçilen örneklerin bulunduğu alana ait NİP ile UİP arasında tutarlılık incelemesi yapılmıştır. Daha sonra UİP Paftası, plan notu ve plan açıklama raporunun birbirleri ile tutarlı olup olmadığı incelenmiştir.

1.3. İmar Uygulaması

UİP kararlarının uygulanması için İmar Kanununun 18. Maddesine göre ve Arazi Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğe göre parselasyon işlemleri yapılır. Bu işlemi yapmaya belediye sınırları içerisinde belediyeler, belediye sınırları dışında ise valilikler tarafından yapılır. 18. maddeye göre düzenlemeye konu olan parsellerin yüzölçümlerinin yüzde en fazla yüzde kırk beşine (%45) kadar kamuya bedelsiz terki yapılır. Bu alanlar UİP'de öngörülen sosyal donatı ihtiyacının karşılanmasında kullanılırlar. Parsellerin kamuya ayrılan kısmı terk edilmeden parsel üzerinde yapı ruhsatı verilmemektedir.

1.4. Yapılaşma Süreci

1.4.1 İmar Durumu

PAİY'e göre imar durum belgesi bir parselin yapılaşma şartlarını belirler. Kat adedi, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri, kot alınacak nokta, yapı nizamı, TAKS ve KAKS değerlerinin parsel sahibinin talebine göre ilgili belediyesi tarafından verilen resmi nitelikte belgedir. Yapı yapılacak parselle ilgili proje çalışmalarına başlamadan önce ilgili belediyesinden imar durum belgesi talep edilir. İmar durumu; Planlı Alanlar İmar

Yönetmeliği ile imar planı paftasındaki ve plan notlarındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak projeler hazırlanır ve yapı ruhsatı düzenlenir.

1.4.2 Yapı Ruhsat Süreci

Yapı ruhsatı almak için imar durumuna göre mimari projeler, statik hesap projeleri, harita dosyası, zemin etüt raporu, mekanik ve elektrik tesisat projeleri hazırlanır. İlgili belediyesine ruhsat için başvuru yapılır. Belediyedeki uzman teknik personel tarafından projeler incelenir. Projeler incelenirken yürürlükteki UİP paftası, UİP notları ve PAİY/PATİY kapsamında imar durumuna uygunluğuna bakılarak yapı ruhsatı verilir. Kalabalık'a (2011) göre "İdari işlem olarak yapı ruhsatları, hak sahibine imar ve yapılanma koşullarına göre yapı yapma hakkını verir. Yapı ruhsatının hukuki dayanağını imar planı oluşturmaktadır. Daha iyi yaşam şartları sağlamak için imar planlaması bir gerekliliktir."

1.4.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının inşası ruhsat eklerine göre tamamlandığında yapı kullanım izin belgesi için ilgili belediyesine başvuru yapılır. Başvuru yapı sahibi tarafından yapılır. İlgili belediyesinin yapı kontrol müdürlükleri teknik personeli tarafından yapının ruhsatına ve eklerine uygun yapılıp yapılmadığı kontrol edilir. Yapının tam olarak tamamlanmış olarak sayılabilmesi için yapı kullanma izin belgesinin ilgili belediyesi tarafından verilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde bina kullanılamaz.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Ortahisar ilçesi kentsel gelişme alanında yapılan gözlemler neticesinde UİP’de belirlenen kat adedi, yapı yoğunluğu, emsal değerlerinin plan notları ile kadük bırakıldığı pek çok örnekle karşılaşılmıştır. Bu örnekler içerisinde tez çalışmasının amacına uygun olan 4 örnek belirlenmiştir. Bu örnekler tutarsızlığı net bir şekilde açıklayan tipik örnekler olması nedeniyle tercih edilmiştir. Örnekler, ada bazında 2000 m² den büyük site tarzı yapılaşma olan parsellerdir. İncelenen örneklere ait yapı ruhsatı düzenlendiği tarihte yürürlükte olan UİP notları ile 2000 m² üzeri parsellere teşvik verilmektedir. Söz konusu teşvik emsal değerinin artmasına ve UİP kararların bozulmasına neden olmaktadır. Bir diğer kriter ise kotlandırma ile emsal hesabına konu olmayan iskan edilen bodrum kat kazanmış örnekler olmasıdır. Emsal hesabına konu olmayan iskân edilebilen bodrum katlara Ortahisar ilçesinin eğimli arazi yapı nedeniyle hemen hemen her örnekte rastlanılmaktadır. Bu durum UİP kararlarının pafta üzerinde kalmasına neden olmaktadır. Kotlandırma, uygulama ve yapılaşma süreciyle UİP kararları arasındaki tutarsızlığın en önemli nedenlerinden bir tanesidir. Kriterlerden bir diğeri ise seçilen örneklerin PAİY’den ve UİP notlarından kazanılan emsal hesabına konu olmayan kullanım alanlarının olmasıdır.

Örnekler seçildikten sonra örneklere ait tüm verilere Ortahisar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden ulaşılmıştır. Elde edilen tüm veriler sistematik şekilde NİP aşamasından yapı kullanımına kadar olan sürecin tutarlılık incelemesi yapılmıştır. Öncelikle NİP’in kendi içerisinde tutarlılığı incelenmiştir. Daha sonra NİP ve UİP tutarlılık incelemesi yapılmıştır. Planlar arası tutarlılık incelemesi yapıldıktan sonra UİP’in kendi içerisinde tutarlılığı incelenmiştir. Yapı ruhsatı aşamasında İmar durumu, plankote, mimari projeler, yapı ruhsatlarının tutarlılığı incelenmiştir. Tutarlılık incelemesi yapılırken UİP notları ve PAİY birlikte değerlendirilerek tutarsızlığın neden ve hangi aşamada kaynaklandığı tespit edilmiştir.

3. BULGULAR

Çalışma kapsamında Ortahisar ilçesinde belirlenen 4 örneğe ait NİP, UIP, imar durumu, plankote, mimari proje, yapı ruhsatı PAİY de dikkate alınarak incelenmiştir.

Örnek 1:

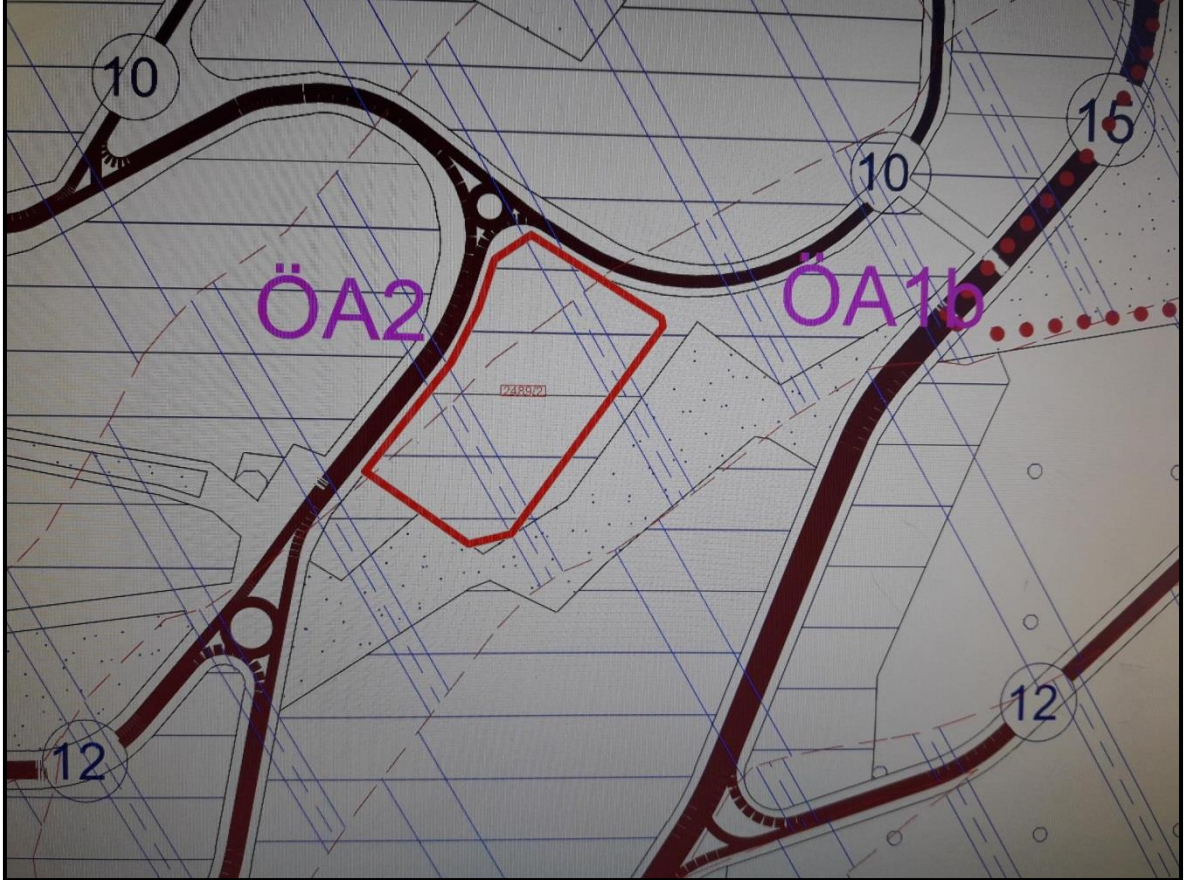
Trabzon ili Ortahisar ilçesi Karşıyaka Mahallesiinde bulunan tapunun 2489 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı olan konut imarlı arsa ve arsa üzerindeki yapılaşma incelenecektir.

Parsel, nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları ayırık nizam, 2 kat (A-2), toplam inşaat hakkı Emsal: 0.80'dir. Parsel büyüklüğü: 4648,30 m²'dir. Parsel yaklaşık %60 eğimlidir. Ortahisar Belediyesi yapı ruhsatı 24.11.2016 tarih ve 10/147 sayı ile düzenlenmiştir. Yapı kullanım izin belgesi almamıştır.



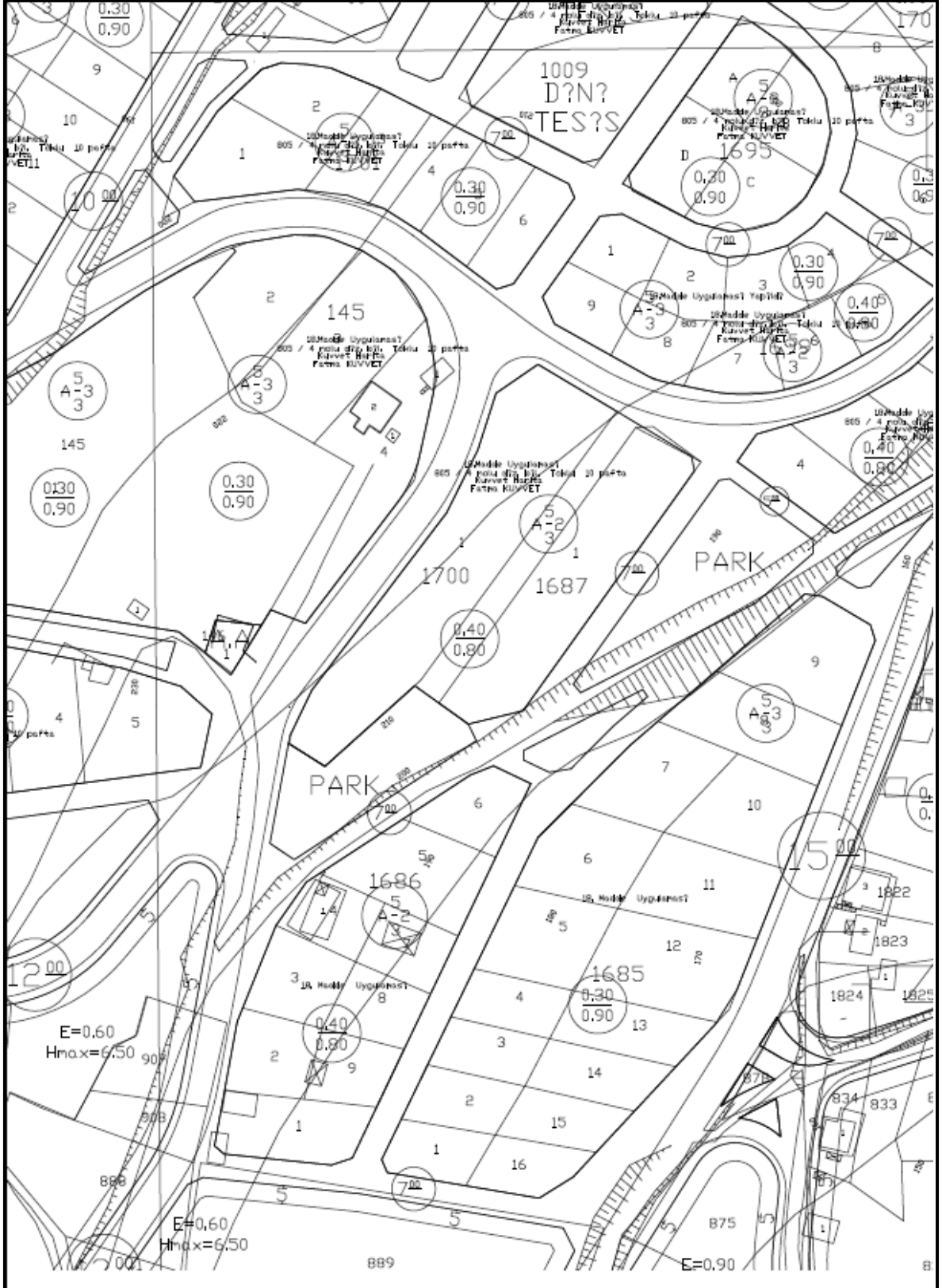
Şekil 1. 1. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar

Parsel üzerinde proje müellifi tarafından 3 adet bina projelendirilmiş ve Ortahisar Belediyesi'nden yapı ruhsatları alınmıştır. Projede her binada 16 adet mesken olmak üzere toplam 48 adet mesken projelendirilmiştir.



Şekil 2. 1. Örneğe ait nazım imar planı

Nazım imar planında parsel çevresindeki konut alanları ile aynı şekilde az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 3. 1. Örneğe ait parsellerin imar uygulaması yapılmadan önceki durumu



Şekil 4. 1. Örneğe ait uygulama imar planı

İncelenen parsel için UİP Trabzon Belediyesi'nin 06/05/2011 tarih ve 178 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Uygulama İmar Planında parsel ayrık nizam, 2 kat (A-2) konut alanı olarak planlıdır. Ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metredir. TAKS: 0,40, KAKS: 0,80'dir. NİP ve UIP birbiri ile tutarlıdır. İncelenen parselin çevresindeki konut alanlarının da aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmektedir.

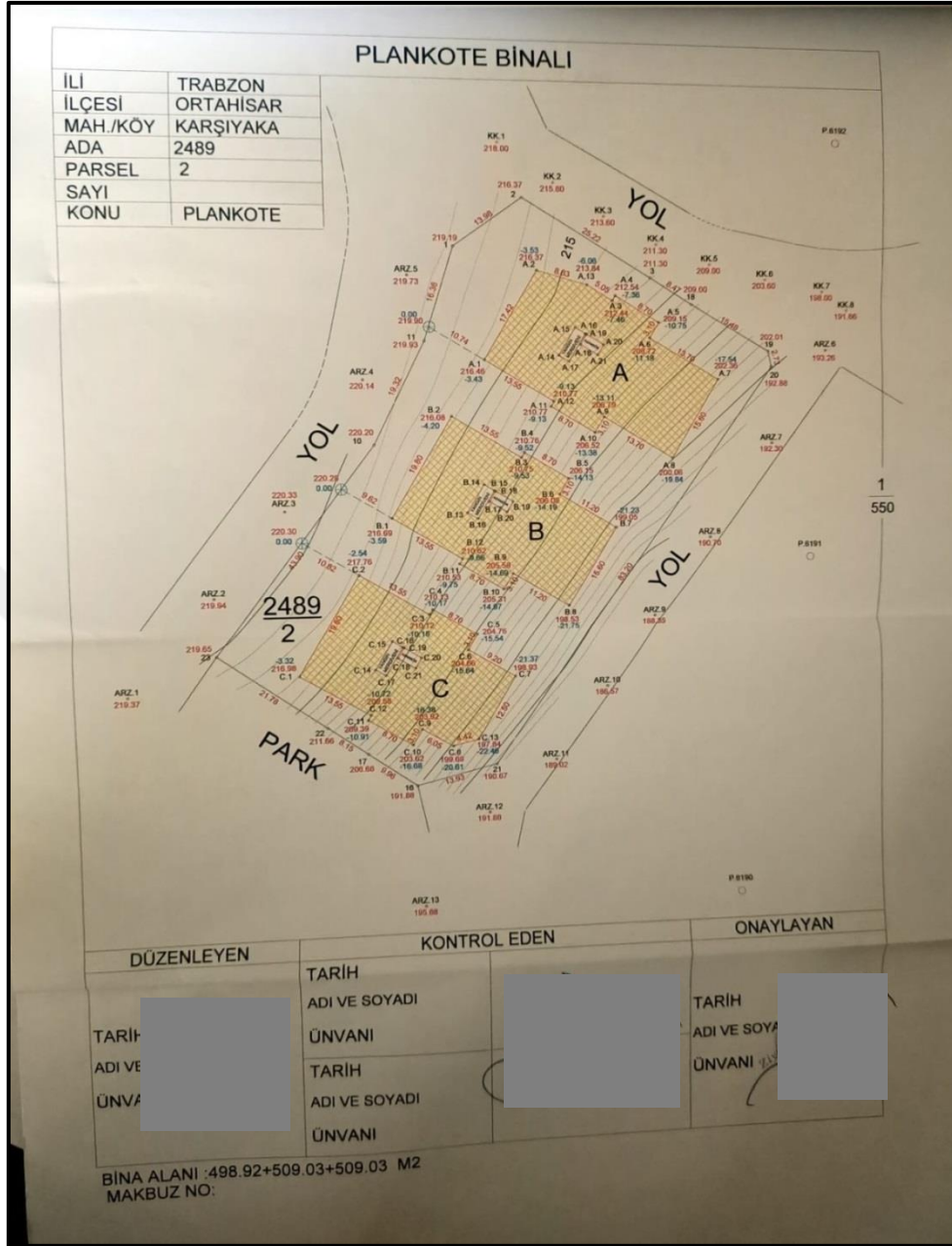
T.C. ORTAHISAR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		İsim : Adres :	[Empty Box]	
Sayı : Konu : 2016/4783 İmar Durumu	İlgi : ..07../.06./2016	Tarih ve : ..3787.....	Sayılı Yazıya Karşıdır.	
<p>İmar durumu ve şartları meri planı veya imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettileridir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. Proje ile mirasçat esasında ten işleri müdürlüğünce tasdikli fosseptik ve kanal projesi, Kadastro müdürlüğünden alınacak röperli kroki harita müdürlüğünden alınacak İmar istikamet rölevesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları icab eden yerlerden muhtelif en, boy kesitleri eklenecektir. HAVAAHALANI MANİA PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p>				
<p>-2 nolu parselde aşağıda yazılan esaslarda inşaata izin verilir. NOT: Geçici 10. maddeye göre uygulama yapılacaktır.</p>				
MER'İ İMAR PLANI		Kat Adedi : 2 KAT	İnşaat Nizamı : AYRIK	
HHİPN :		Bina Yüksekliği : 7.00 m	TAKS % : 0.40	
Tasdik tarihi : 08/05/2011 - 178 25/12/2002 - 165		Bina Derinliği : 0.40 ŞARTINDA	KAKS % : 0.80	
Mahallesi : KARŞIYAKA		Ön Bahçe Mesafesi : 5.00 m	Kot Al. Nok. : PLAN HÜKÜMLERİ	
Sokağı :		Yan Bahçe Mesafesi : 3.00 m		
Kadastro :		Arka Bahçe Mesafesi : 3.00 m		
Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	
43A04B4B	2489	2	4648.301	
İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.				
HAZIRLAYAN		KONTROL EDEN	TASDİK EDEN	
Makbuz No : 208983				

Şekil 5. 1. Örneğe ait imar durumu

İmar durumu belgesi Ortahisar Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü tarafından 19/06/2016 tarih ve 201614783 sayı ile düzenlenmiştir. İmar durumu incelendiğinde kat adedi: 2, inşaat nizamı: ayrik, Taks: 0,40, Kaks:0,80 olarak iskân sahası olarak düzenlenmiştir. İmar durumunun Ortahisar Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü tarafından, UİP paftası kararlarına uygun olarak düzenlenmiştir.

İmar durumu ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici 10. Maddesine göre uygulama yapma hakkı verilmiştir. Anılan hükmünde: “22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsa almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsat başvuruları, (Değişik ibare: RG-8/12/2016-29912) 30/6/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez” denilmektedir. Bu hüküm Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçmişteki ve mevcut yürürlükte olan KAKS hesaplamaları ile ilgili maddelerinden en avantajlı olanına göre uygulama yapma hakkı vermiştir.

İmar durumu belgesinde “Kot Alınacak Nokta: Plan Hükümleri” şeklinde yazılmıştır. UİP notlarının hangi maddesine göre kotlandırılacağı net olarak belirtilmemiştir. Bu düzenlemeyle parsel UİP notlarının kotlandırma ile ilgili hükümlerinin en avantajlı olanını kullanma hakkı verilmiştir.



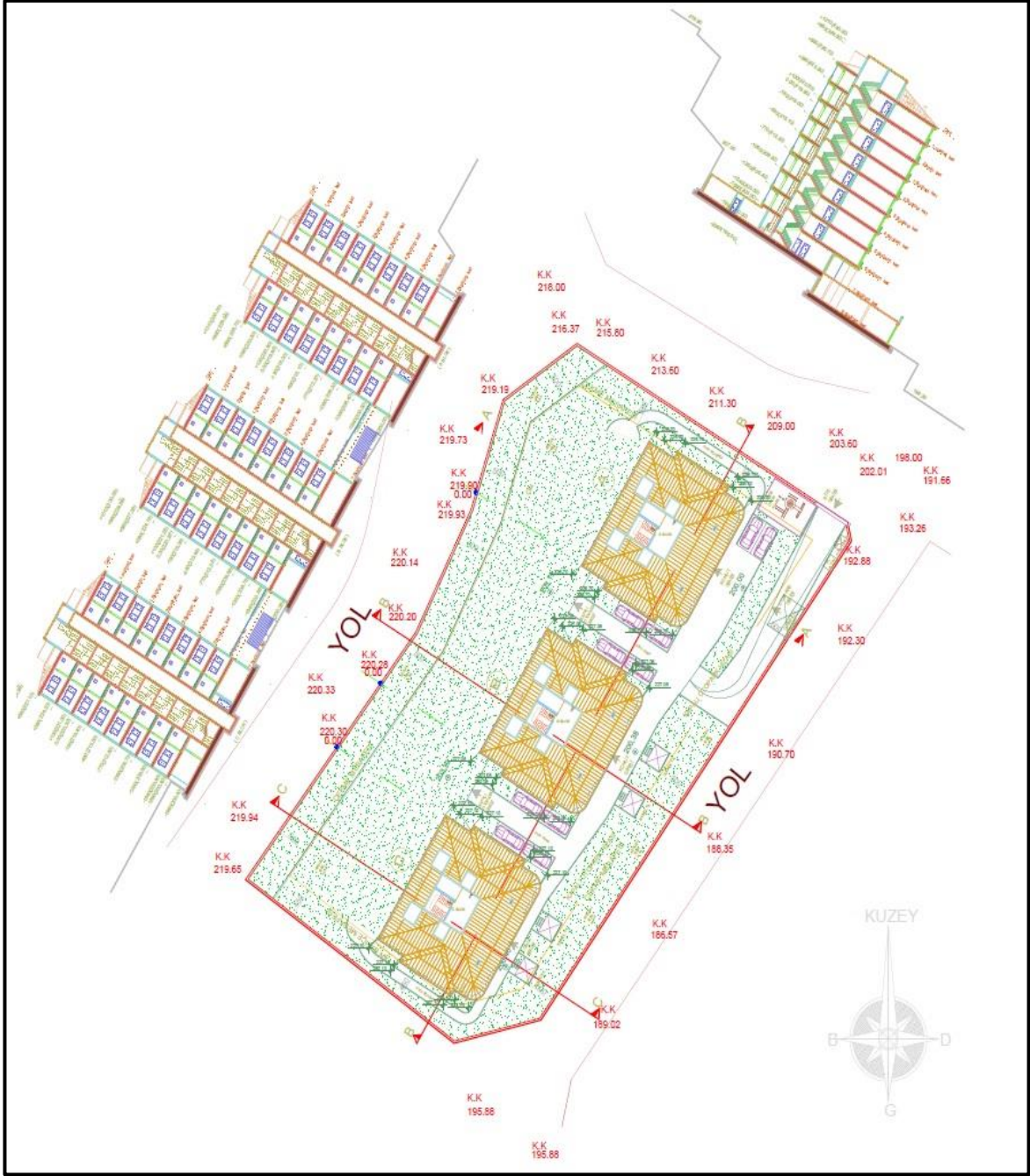
Şekil 6. 1. Örneğe ait plankote

1. Örneğe ait plankote incelendiğinde Uygulama İmar Plan Notlarına göre geniş yoldan kotlandırma yapılmıştır. Geniş yoldan kotlandırma yapılması projede bodrum katların oluşmasına neden olmuştur. Oluşan bodrum katlar mesken olarak kullanılmıştır. UİP notlarına göre 1. Bodrum katlar emsal harici, 2 ve 3. Katların ise %50 si emsal hesabına dâhil edilmemiştir. Plankote de verilen kotlarla kazanılan bodrum katlarla yapı yoğunluğunun artırıldığı tespit edilmiştir.

hesaplamaları ile ilgili herhangi bilgi vermemektedir. Her blokta 18 adet mesken bulunmaktadır ve 10 katlıdır.

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelerler				Toprak Bilgileri	
106.Çalışın Mahiyeti	107.Makbuz Tarihi	108.Makbuz No	109.Tutar (TL)	110.Çoğu Miktar(m ²)	111.Kazı miktarı(m ³)
1.Yol-kanal harcı	15.12.2010	242692	6325	26292	24292
2.Bina inşaatı harcı	15.12.2010	242689/242963	15228		
3.Çöpçukur bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri	15.12.2010	242689/242963	37409		
6.Toplam			56662		
112.Kullanılmayan çukur miktarı(m ³)					
113.Kullanılmayan kazı miktarı(m ³)					
114.Düzenleyen şahıs/Şirketin adı, soyadı, unvanı/TC kimlik no, imzası, tarih					
115.Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih					
116.Çayı/yanması, adı, soyadı, unvanı/TC kimlik no, imzası, tarih					
117.Önay kodu					
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. İnşaat başlama tarihi		
			...../...../20.....		
EHLİ PROJE VE BELGELER UYARINCA A BLOK; 8 BOYURUM + 2EMİN + 1 NORMAL KATTAN OLUŞAN BİNA İÇİN EĞİSLİ İNŞAAT RUHSATI VERMEK ÜZERİNE. (18 DAFNE İÇİN VERİLMİŞTİR.)					

Şekil 8. 1. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı



Şekil 9. 1. Örneğe ait mimari projedeki vaziyet planı

Vaziyet planı incelendiğinde yapıların onaylı plankotesine göre mimari projesinde düzenlendiği görülmüştür. Binalar arası çekme mesafelerinin PATİY ve UİP notlarına uygun olduğu görülmüştür.

Tablo 1. 1. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait hesap tablosu

TAKS Alanı (m ²)	A BLOK : 643,74 m ² B BLOK : 614,87 m ² C BLOK : 578,78 m ² GENEL TOPLAM : 1837,39 m ² TAKS: 4648,30 x 0,4=1859,32 m ² Kullanılan TAKS:1837,39 m ²
Toplam emsal Alanı (m ²)	A BLOK : 1.372,32 m ² B BLOK : 1.372,32 m ² C BLOK : 1.372,32 m ² GENEL TOPLAM : 4116,96 m ² 4648,30 X 0,8 X 1,1078 = 4119,51 GENEL TOPLAM : 4116,96 m ² < 4119,51 m ²
Toplam inş Alanı (m ²)	A BLOK : 3705 m ² B BLOK : 3705 m ² C BLOK : 3705 m ² GENEL TOPLAM : 11.115 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	A BLOK : 16 DAİRE B BLOK : 16 DAİRE C BLOK : 16 DAİRE GENEL TOPLAM : 48

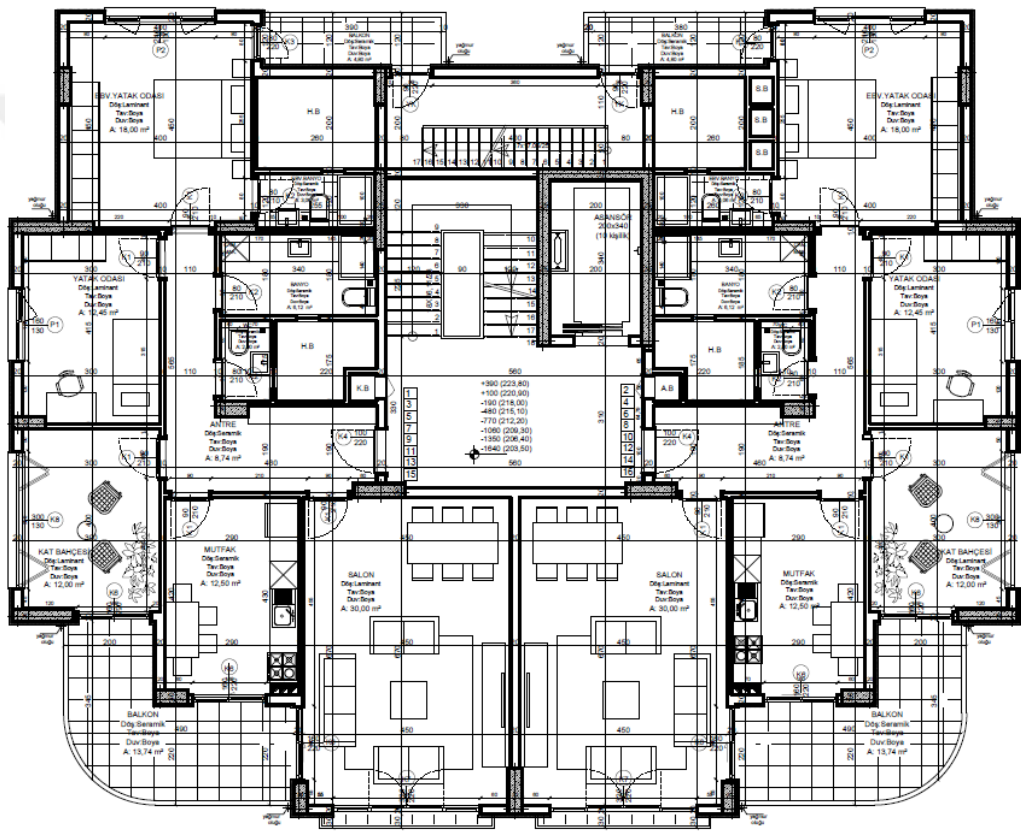
Projeye ait hesap tablosu incelendiğinde TAKS hesabının imar durumunda verilen TAKS alanını geçmediği görülmüştür. UİP ile 4648,30x0.4=1859,32 m² taban alanı inşaat kullanım hakkı verilmiştir. Projede ise kullanılan TAKS 1837,39 m²'dir. KAKS hesabı ise; UİP plan notlarının 4.5. DİĞER HÜKÜMLER başlığı altındaki 4.5.1 KONUT ALANLARI başlığının 4.5.1.2 BÜYÜK PARSEL VE ADA BAZLI KONUT UYGULAMALARI maddesinde; "Bitişik nizam konut adaları dışında ki imar planlarında önerilen kat adetleri değişmeyen konut yerleşim alanlarında bulunan yapı adalarında; büyük imar parselleri oluşturmak ve toplu yapılaşmayı özendirmek maksadıyla 2000 m² ve daha büyük parsellerde imar planında verilen toplam inşaat alanı (KAKS, Emsal) konfora yönelik aşağıdaki gibi hesaplanacaktır." Denilmektedir.

$$* \text{Yeni Emsal} = \text{Mevcut Emsal} \times \left(1 + \frac{\sqrt{\text{Dönüm Olarak Parsel Alanı}}}{20}\right)$$

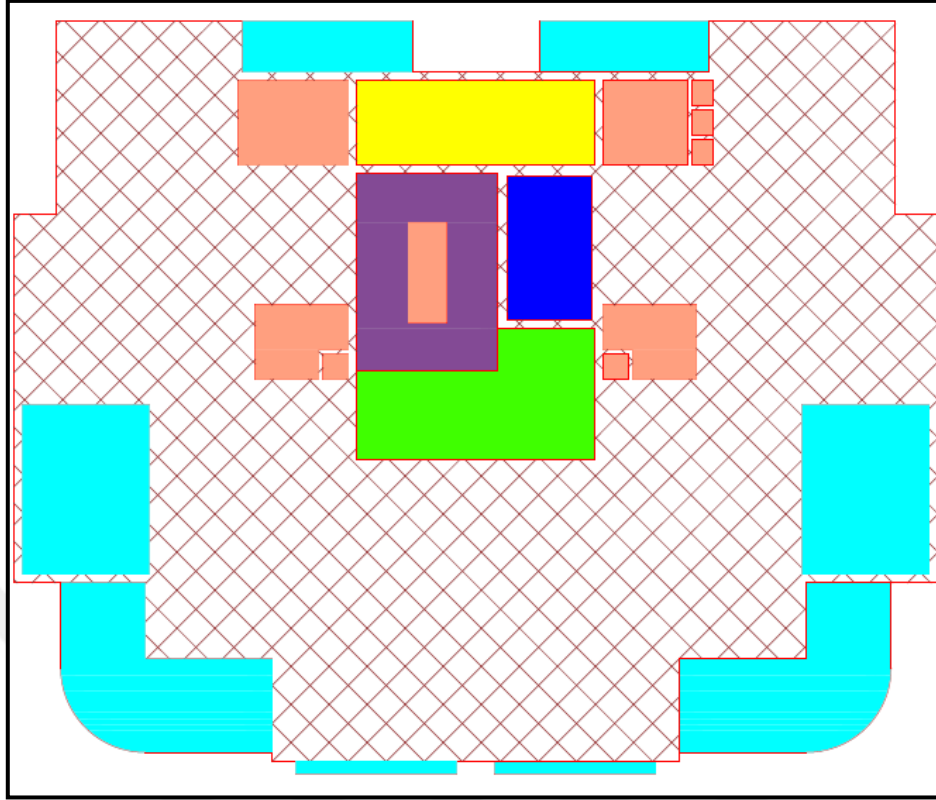
* Teşvikle oluşan son emsal

UİP notu kararı ile imar durumunda verilen KAKS:0.80 değerinin üzerine çıkıldığı görülmüştür. İmar durumu ile verilen emsal formülden gelen 1,1078 katsayısı ile çarpılarak

parcele ait yeni emsal değeri belirlenmiştir. ÜİP ile verilen emsal alanı kullanım hakkı $4648,30 \times 0,80 = 3718,64 \text{ m}^2$ 'dir. Projede kullanılan emsal alanı ise $4648,30 \times 0,80 \times 1,1078 = 4119,51 \text{ m}^2$ 'dir. Toplam inşaat alanı 11.115 m^2 olmasına rağmen mimari projede emsale esas toplam inşaat alanı $4119,51 \text{ m}^2$ 'dir. Aradaki farkı emsal dışı alanlardan oluşmaktadır. ÜİP paftasındaki emsal değeri ÜİP notu ile verilen teşvikle artırılmıştır. ÜİP paftasındaki kat adedi 2 kat olarak belirtilmiştir. ÜİP plan notları ile bodrum katlarla birlikte binanın toplam kat adedi 10 kat olmuştur. ÜİP notu ile ÜİP paftası arasında tutarsızlık olduğu görülmektedir.



Şekil 10. 1. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari proje normal kat planı



NORMAL KAT EMSAL ALAN HESABI

BRÜT DIŞ ALAN : 357 m²

■ BALKONLAR	: 63,38 m ²
■ ASANSÖR	: 6,80 m ²
■ MERDİVEN	: 13,23 m ²
■ YANGIN MERDİVEN	: 11,20 m ²
■ KAT HOLÜ	: 14,05 m ²
■ HAVA BACALARI	: 19,62 m ²

TOPLAM : 128,28 m²

■ EMSAL ALANI HESABI : $357,00 \text{ m}^2 - 128,28 \text{ m}^2 = 228,72 \text{ m}^2$
 EMSAL ALANIN HESABINDA BÜRÜT DIŞ ALANIN %25 İ GEÇMEMESİ GEREKEN ALANLAR :
 BALKON+ MERDİVEN + YANGIN MERDİVENİ = $63,38 \text{ m}^2 + 13,23 \text{ m}^2 + 11,20 \text{ m}^2 = 87,81 \text{ m}^2$
 $357,00 \text{ m}^2 \cdot \%25 = 89,25 \text{ m}^2$ $87,81 \text{ m}^2 < 89,25 \text{ m}^2$

Şekil 11. 1. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari proje normal kat planı emsal şeması

Mimari projedeki emsal şablonu incelendiğinde her katta 128,28 m² inşaat alanı KAKS hesabına dâhil edilmemiştir. KAKS hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar PATİY maddelerine göre yapılmış olduğu görülmüştür. Projenin genelinde 48 adet konutta toplam olarak 3078,72 m² alanın PATİY kararı ile KAKS hesabına dâhil edilmemiştir.

Tablo 2. 1. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projede emsalin katlara göre dağılımı

KAT İSMİ	KAT ALANI m ²	EMSAL ALANI m ²	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI VE NİTELİĞİ		SİĞİNAK ALANI m ²	KULLANIM AMACI
8.BODRUM KAT	300 m ²	-	-		-	OTOPARK
7.BODRUM KAT	549 m ²	-	-		96,50 m ²	SİĞİNAK,OTOPARK VE MÜŞTEMLAT
6.BODRUM KAT	357 m ²	228,72 m ²	2	KONUT	-	KONUT
5.BODRUM KAT	357 m ²	228,72 m ²	2	KONUT	-	KONUT
4.BODRUM KAT	357 m ²	228,72 m ²	2	KONUT	-	KONUT
3.BODRUM KAT	357 m ²	114,36 m ²	2	KONUT	-	KONUT
2.BODRUM KAT	357 m ²	114,36 m ²	2	KONUT	-	KONUT
1.BODRUM KAT	357 m ²	-	2	KONUT	-	KONUT
ZEMİN KAT	357 m ²	228,72 m ²	2	KONUT	-	KONUT
1.NORMAL KAT	357 m ²	228,72 m ²	2	KONUT	-	KONUT
TOPLAM	3.705 m ²	1.372,32 m ²	16		96,50 m ²	

1. Örneğe ait yapılan tutarlılık incelemesi sonucunda:

- Projede Ortahisar Belediyesi plan notlarının 4.5.1.2. maddesinden yararlanılarak planda öngörülmeleyen %10 luk bir emsal hakkı elde edilmiştir.
- Projede kullanılan toplam emsal esas toplam inşaat alanı 6065,28 m²'dir
- Arsanın yeni emsal değeri: $6065,28/4648,30=1,30$
- Net yoğunluk: $48 \times 4=192$ kişi $192/0,4648=413$ kişi/ha
- Sosyal donatı ihtiyacı $192 \times 25 =4800$ m²
- Bürüt yoğunluk: $192/(0,4800+0,4648)=203$ kişi/ha
- Mevcut plandaki bürüt yoğunluk: Az gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.
- Projede Ortahisar belediyesi plan notlarının 4.2. Binalara kot verilmesi başlığı altındaki hükümlerden yararlanılarak 1. bodrum kat emsal alanına dahil edilmemiş olup 2. ve 3. bodrum katında %50 si emsal alanı hesabına dahil edilmemiştir. Ayrıca binalara kot üst kottaki yoldan verilmiş ve planda 2 kat olarak planlanan parsel 9 katlı yapıların olduğu bir yapı adasına dönüşmüştür.
- Proje Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 01.06.2013 tarihli emsal hesabı ile ilgili hükümlerinden yararlanılarak her dairede bir oda kat bahçesi olarak gösterilmiş ve emsal hesabına dâhil edilmemiştir. Buda her dairede 12 m²'lik bir emsal toplamda ise 576 m²'lik fazladan yapılaşmaya neden olmuştur.

Örnek 2:

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Boztepe Mahallesinde bulunan tapunun 428 ada 185 parsel numarasıyla kayıtlı olan konut imarlı arsa ve arsa üzerindeki yapılaşma incelenmiştir. Nazım imar planında parselin az yoğunluklu gelişme konut alanı planlanmıştır. Uygulama İmar planında verilen E: 0,30 Hmax: 6,50 m'dir. Parsel büyüklüğü: 13229 m² ve parsel eğimi yaklaşık %45'tir. Ortahisar Belediyesi tarafından yapı ruhsatını 30.06.2017 tarih 10/641 sayı ile yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Binaların yapımı tamamlanmış olup yapı kullanma izin belgesini almamıştır.



Şekil 12. 2. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar

Parsel üzerinde proje müellifi tarafından 6 adet bina tasarlanmış ve Ortahisar Belediyesi'nden yapı ruhsatları alınmıştır. Projede A, B, C, E, F Bloklarda 10'ar adet mesken D Bloкта 15 adet olmak üzere toplam 65 adet mesken projelendirilmiştir.



Şekil 13. 2. Örneğe ait nazım imar planı

Parselin bulunduğu alan nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Parselin çevresi de az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

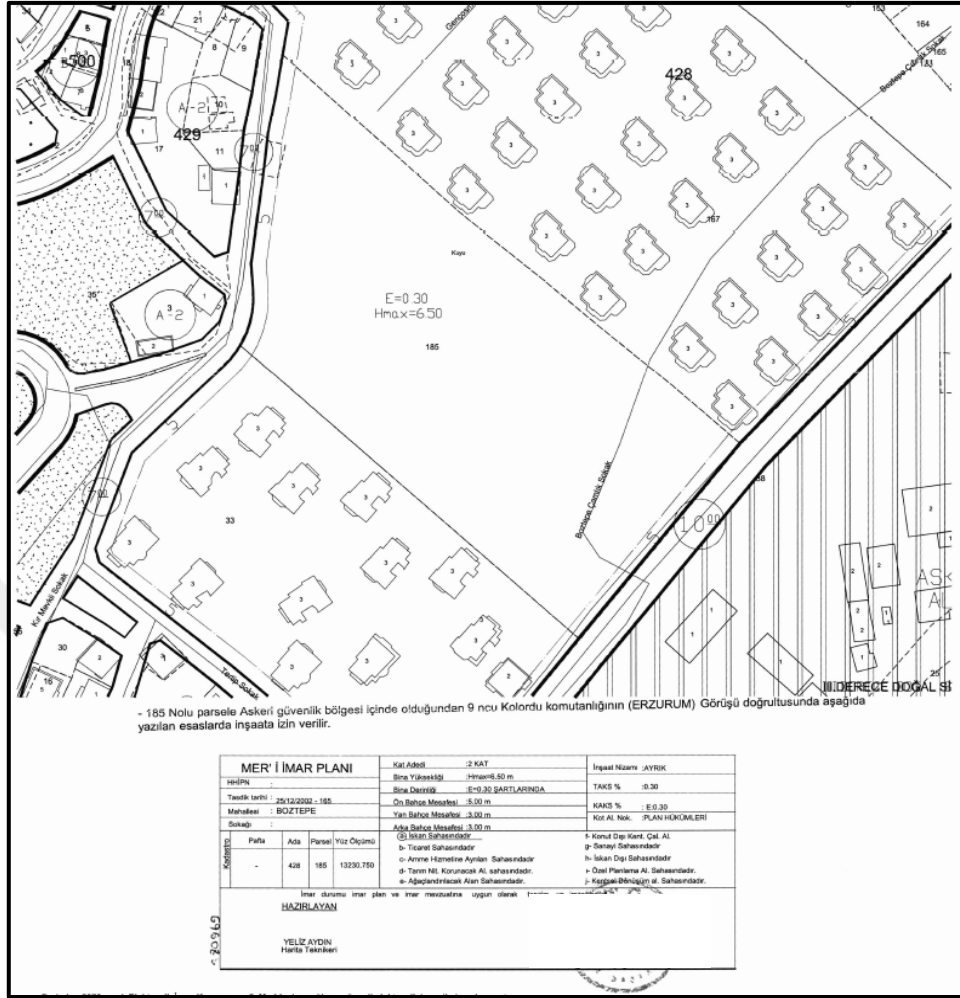


Şekil 14. 2. Örneğe ait parsellerin imar uygulaması yapılmadan önceki durumu



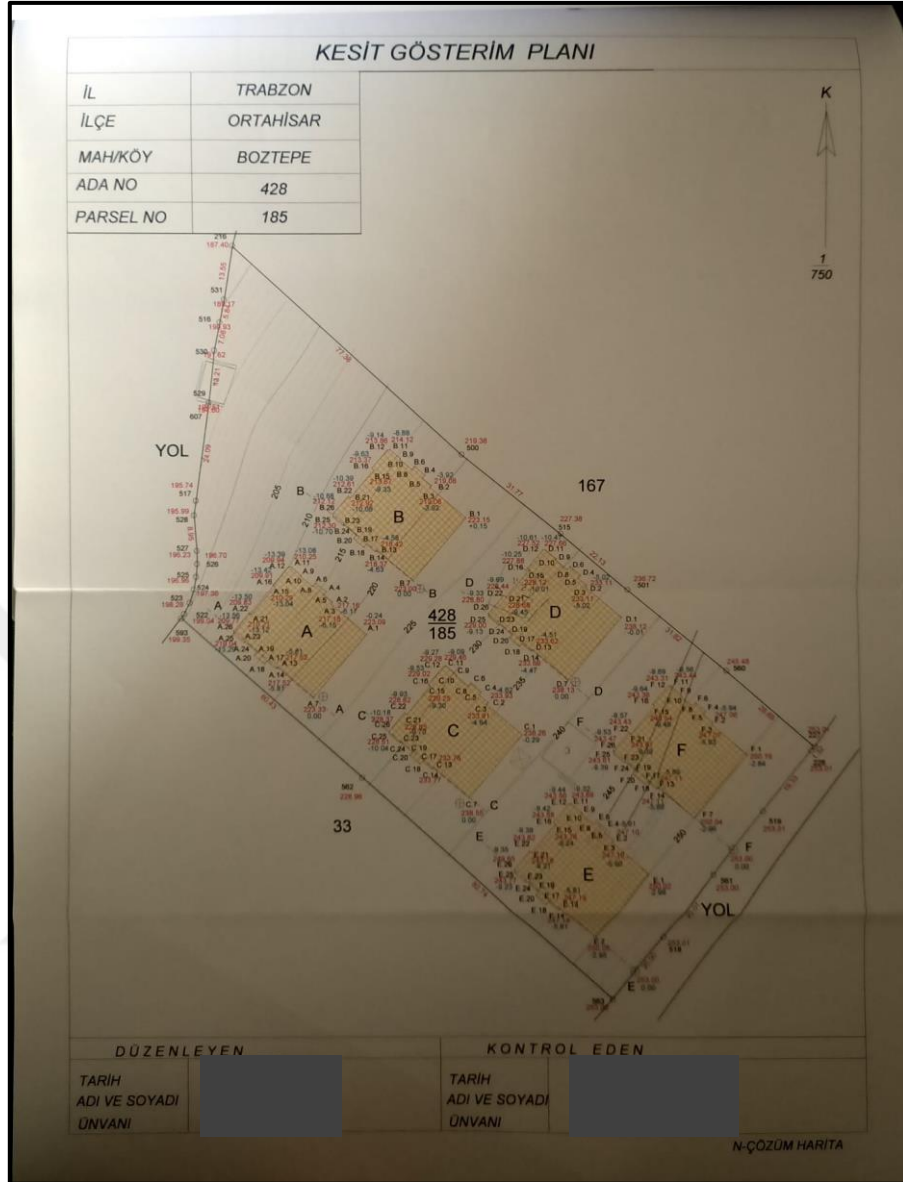
Şekil 15. 2. Örneğe ait uygulama imar planı

Parselin uygulama imar planında parselin yer aldığı konut yapı adasının; Emsal değeri: 0,30 ve bina yüksekliği Hmax: 6,50 metre olarak belirlenmiştir. NİP ve UİP karşılaştırıldığında birbirleriyle tutarlı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 16. 2. Örneğe ait imar durumu

2.Örneğe ait imar durumunda 2 kat, Hmax: 6,50 metre, Ayrık Nizam, TAKS:0,30 ve KAKS: 0,30 şartlarında yapılaşmaya izin verildiği ve UİP paftası ile uygun olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu imar durumunda “Kot alınacak nokta: Plan Hükümleri” olarak belirtilmiş ve UİP plan notlarının kotlandırma ile ilgili hükümlerinden parsel için avantajlı olan maddesi kullanılmıştır.



Şekil 17. 2. Örneğe ait plankote

2. örneğe ait plankote incelendiğinde uygulama imar plan notlarına göre parsel içerisinde oluşturulan yoldan kotlandırma yapılmıştır. Bu şekilde kotlandırma yapılması projede bodrum katların oluşmasına neden olmuştur. Oluşan bodrum katlar mesken olarak projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmıştır. UIP notlarına göre 1. Bodrum katlar emsal harici, 2 ve 3. Katların ise %50 si emsal hesabına dâhil edilmemiştir. Plankotede verilen kotlarla kazanılan bodrum katlarla yapı yoğunluğunun artırıldığı tespit edilmiştir.

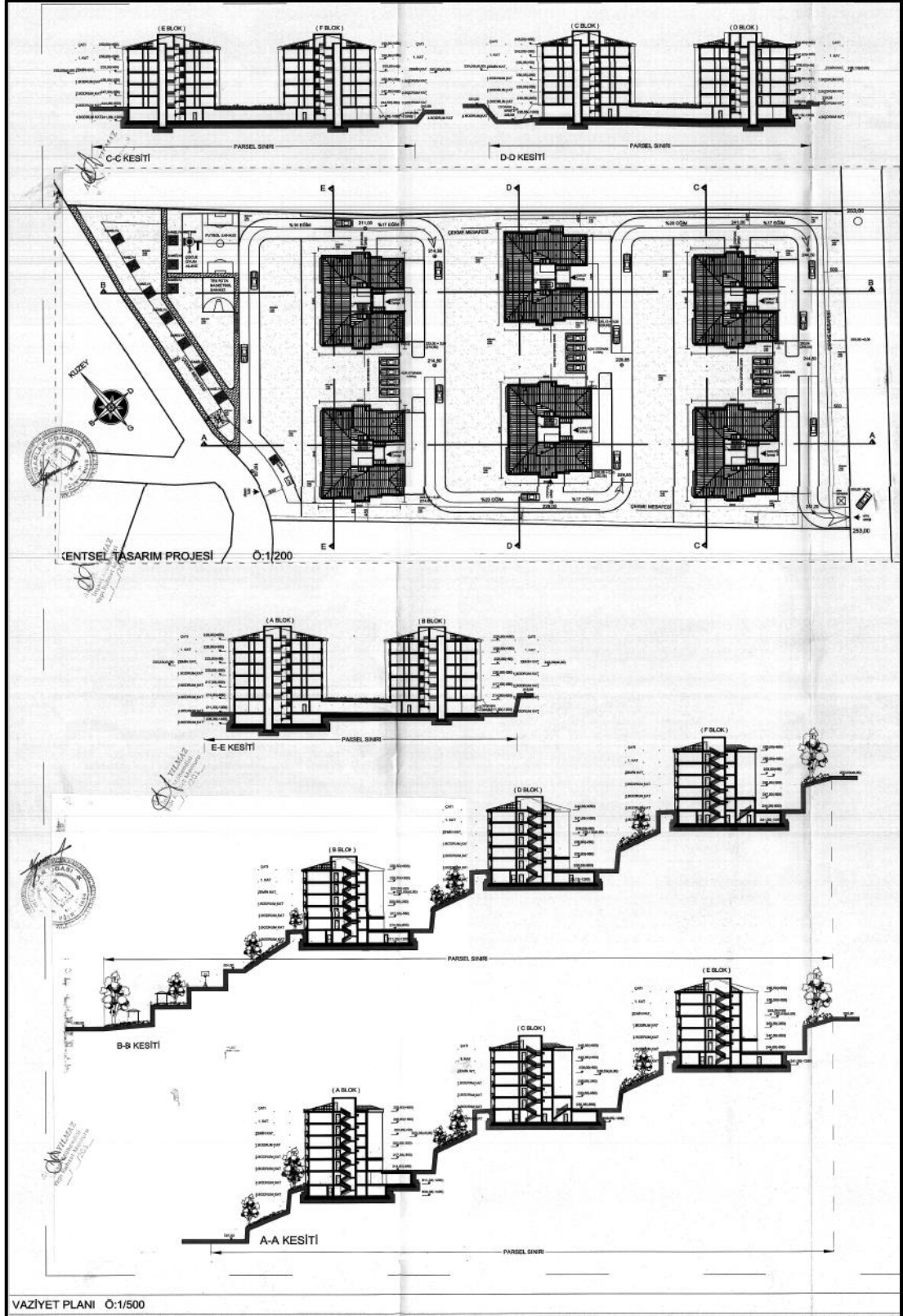
YAPI RUHSATI												130219553															
1.Ruhsat Veren Kurum: ORTAHISAR BELEDİYESİ				8.Ruhsatın verildiği amaç:				9.Ruhsatın onay tarihi:		10.Ruhsat no:		11.3k ruhsat tarihi:		12.1k ruhsat no:													
2.Ruhsat verilen yapının adresi:				1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/>				30.06.2017		10/640																	
İl: TRABZON İlçe: ORTAHISAR				<input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/>				13.İmar planı onay tarihi:		14.İmar durumu tarihi:		15.İmar durumu no:		16.Zemin etüdü onay tarihi:													
Bucak: Belediyeye: ORTAHISAR BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/>				25.12.2002		06.05.2017		8804															
Mahalle: BOZTEPE Mahalle tanımlama kodu: 45				<input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/>				17.Parselasyon plan onay tarihi:		18.Parselin kullanma amacı:		19.Parselin alanı(m ²):		20.Parselin alanı(m ²):													
Meydan/bulvar/cezaire sokak/köşe adı: BOZTEPE ÇAMLIK SK				<input type="checkbox"/> 5.Kat lavası <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>						KONUT		13230.39		13230.39													
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 69				<input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/>				20.Tapu tescil belgesi veren kurum:		21.Tapu tescil belgesi tarihi:		22.Tapu tescil belgesi no:		302895													
Diğer kapı no: 60C				<input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/>				ORTAHISAR TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28.06.2017		302895															
Site adı:				<input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnatın duvan <input type="checkbox"/>				23.ÇED raporu onay tarihi:		24.Planlanan inşaat başlama tarihi:		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26.Ruhsatın geçerlilik tarihi:													
3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:				<input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvan <input type="checkbox"/>								30.06.2017		30.06.2017													
428				185				C BLOK																			
Form Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler														Yapı İle İlgili Özellikler													
50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları														53.Benzersiz yapı sayısı													
1110 - Mesken														54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı													
10														10													
52.Yüzölçümü (m ²)														55.Yapıda korut birimi(daire) sayısı													
1720														56.Yapının taban alanı(m ²)													
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)														679													
895														57.Yapı inşaat alanı(m ²)													
														2615													
														58.Toplam yapı sayısı													
														59.Toplam bağımsız bölüm sayısı													
														10													
														60.Toplam korut birimi(daire) sayısı													
														10													
														61.Toplam taban alanı(m ²)													
														679													
														62.Toplam yapı inşaat alanı(m ²)													
														2615													
														63.Yapının yol kotu altı kat sayısı													
														4													
														64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı													
														2													
														65.Yapının toplam kat sayısı													
														6													
														66.İlave kat sayısı													
														0													
														67.Yapının yol kotu yüksekliği(m)													
														12													
														68.Yapının yol kotu bato yüksekliği(m)													
														6,5													
														69.Yapının toplam yüksekliği(m)													
														18,5													
														70.İlave kat yüksekliği(m)													
														0													
														71.Yapının sınıfı													
														III													
														72.Yapının grubu													
														B													
														73.1 m ² maliyeti													
														838													
														74.Yapının maliyeti													
														2191370													
														75.Yapının arsa değeri (TL)													
														2191370													
														76.Arsa dahil yapının maliyeti													
														2191370													
														77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)													
														2191370													
Yapının Teknik Özellikleri														84.Tesisatlar													
78.İsıtma Sistemi														85.Ortak Kullanım Alanları													
1.Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3.Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/>														1.Aritma <input type="checkbox"/> 1.Ajanör <input checked="" type="checkbox"/>													
5.Döğel gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Kİma <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>														2.Baklı kulübesi <input type="checkbox"/> 2.Baklı kulübesi <input type="checkbox"/>													
79.İsıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi														3.Döğel gaz <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/>													
1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Döğel gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/>														4.Elektrik <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/>													
6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>														5.Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/>													
80.Sıcak Su Temin Şekli														6.Konutluk <input type="checkbox"/> 6.Konutluk <input type="checkbox"/>													
1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Sofben <input type="checkbox"/> 1.Döğel gaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/>														7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/>													
3.Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/>														8.Sığınak <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/>													
5.Müşterek <input type="checkbox"/> 6.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/>														9.Su deposu <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/>													
8. <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>														10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/>													
82.İçme Suyu														11.Yangın İletisi <input type="checkbox"/> 11.Yangın İletisi <input type="checkbox"/>													
1.Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/>														12. <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>													
3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Tağma suyu <input type="checkbox"/>														12. ENERJİ ODASI													
83.Atkı suyu																											
1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/>																											

Şekil 18. 2. Örneğe ait yapı ruhsatı ön kısmı

Ortahisar Belediyesi 30.06.2017 tarih ve 10/640 sayılı ile parsel üzerinde yapı ruhsatı düzenlemiştir. Her blok için ayrı ayrı olmak üzere toplam 6 adet yapı ruhsatı düzenlenmiştir. A blok 7 katlı, diğer bloklar 6 katlıdır. D blokta 15 adet mesken, diğer bloklarda ise 10'ar adet mesken bulunmaktadır.

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
106.Çelgin Mahiyeti	107.Makbuz Tarihi	108.Makbuz No	109.Tutarı (TL)	110.Doğu Miktarı(m3)	111.Kazı miktarı(m3)
1.Yol-kanal harcı	30.06.2017	331791			
2.Bina inşaatı harcı	30.06.2017	331785/331791			
3.Otopark bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri	30.06.2017	331785/331791			
6.Toplam					
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında Türk Standartlarına uygunlukta mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlatılmalı ve bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarca, karunda belirtilen Ruhsat Şartları içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>				<p>112.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)</p> <p>113.Kullanılmayan kazının döküleceği yer DOLGU SAHASI / TRABZON</p>	
<p>Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler</p>					
118.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.İnşaat başlama tarihi		
			...../...../20.....		
<p>EKLI BELGE VE PROJELER UYARINCA C BLOK 4 BOORUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATTAN OLUŞAN YAPI İÇİN ESASLI İNŞAAT RUHSATI VERMEK ÜZERE. 08.06.2017 TARİH 2017 / 12 SAYILI KENTSEL TASARIM KOMİSYON RAPORU VE EKLI PROJESİNE GÖRE ONAYLANMIŞTIR. T.C. MLLI SAVUNMA BAKANLIĞININ (İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI ERZURUM) 18.10.2016 TARİH 4220- 4659 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONANMIŞTIR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 10. MADDESİNE GÖRE ONANMIŞTIR. 10 DAİRE İÇİN VERİLMİŞTİR.</p>					

Şekil 19. 2. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı

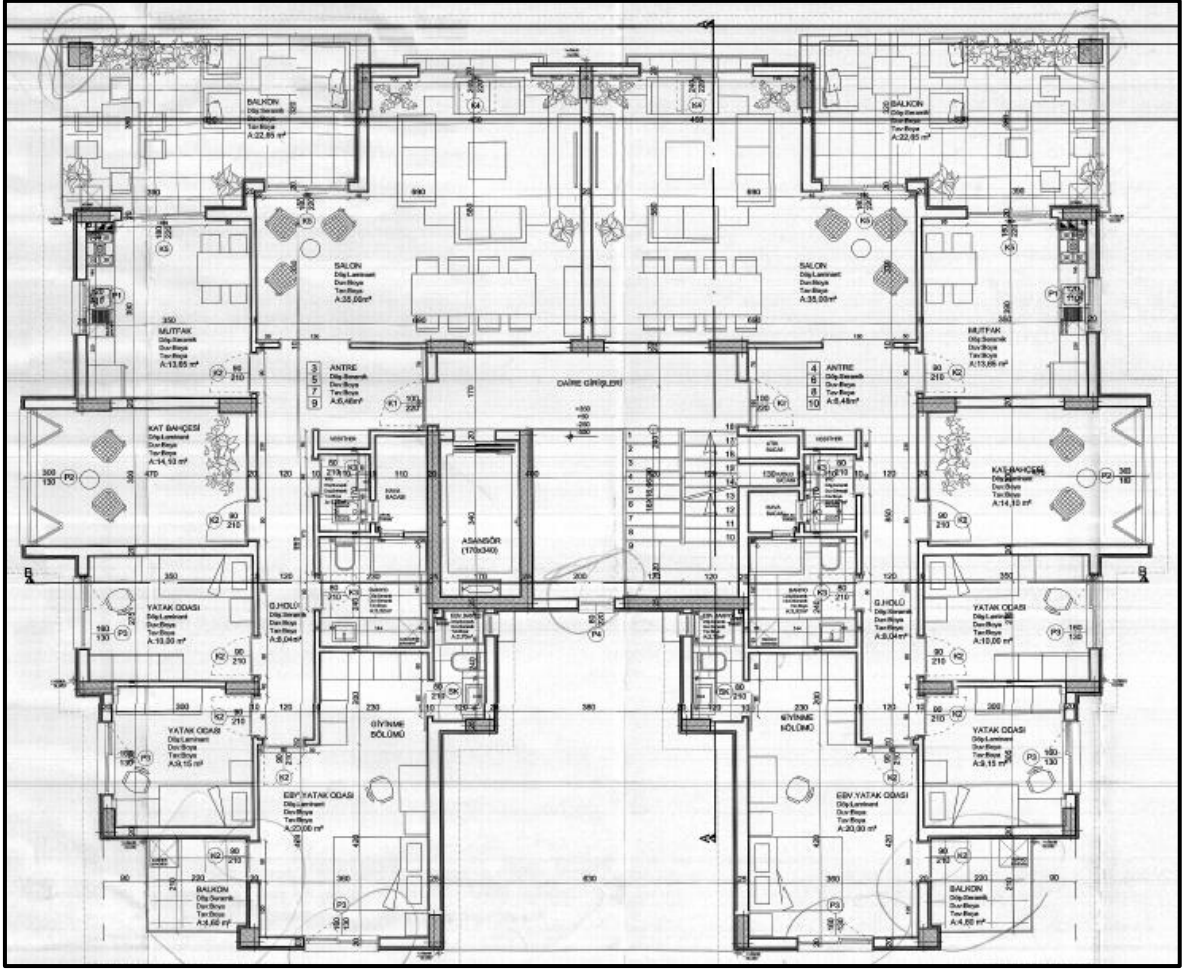


Şekil 20. 2. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait vaziyet planı

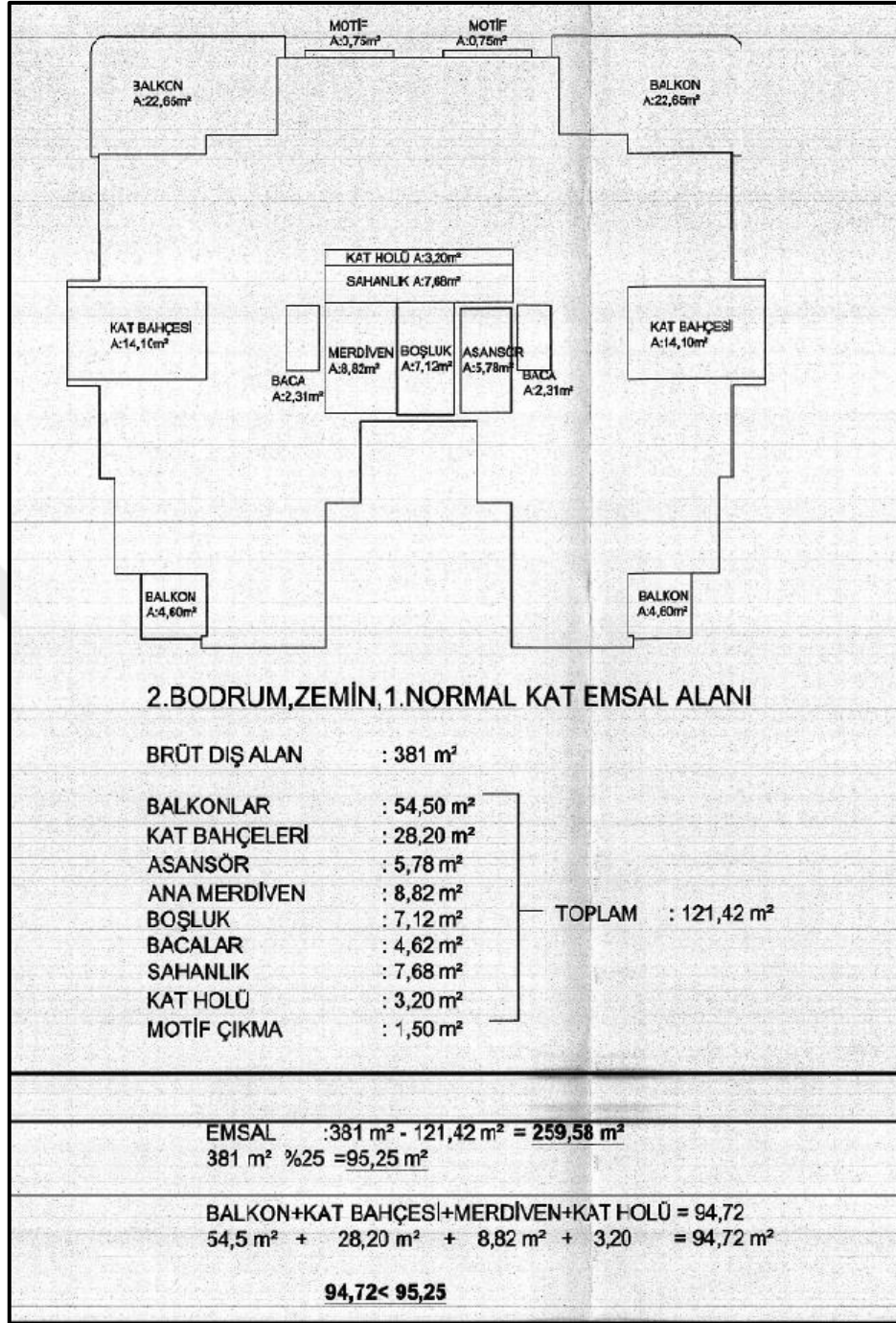
Tablo 3. 2. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait hesap tablosu

TAKS Alanı (m ²)	<p>TAKS: 13229 X 0,30 = 3968,70 m²</p> <p>A BLOK TAKS = 555,75 m² B BLOK TAKS = 555,75 m² C BLOK TAKS = 555,75 m² D BLOK TAKS = 555,75 m² E BLOK TAKS = 555,75 m² F BLOK TAKS = 555,75 m²</p> <p>TOPLAM TAKS= 3334,50 m² AZAMI SINIR AŞILMIYOR <u>3334,50 m² < 3968,70 m²</u></p>
Toplam emsal Alanı (m ²)	<p>(13229x0,30) X [1+(√13229/1000) / 20]= 4690,45 m²</p> <p>A BLOK KAKS = 779,32 m² B BLOK KAKS = 779,32 m² C BLOK KAKS = 779,32 m² D BLOK KAKS = 783,04 m² E BLOK KAKS = 779,32 m² F BLOK KAKS = 779,32 m²</p> <p>TOPLAM KAKS= 4679,64 m² AZAMI SINIR AŞILMIYOR <u>4679,64 m² < 4690,45 m²</u></p>
Toplam inş Alanı (m ²)	<p>A BLOK : 3039 m² B BLOK : 2615 m² C BLOK : 2615 m² D BLOK : 2615 m² E BLOK : 2615 m² F BLOK : 2615 m²</p> <p>GENEL TOPLAM : 16114 m²</p>
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	<p>A BLOK : 10 DAİRE B BLOK : 10 DAİRE C BLOK : 10 DAİRE D BLOK : 15 DAİRE E BLOK : 10 DAİRE F BLOK : 10 DAİRE</p> <p>GENEL TOPLAM : 65 DAİRE</p>

Projedeki genel hesap tablosunda TAKS alanının imar durumunda verilen sınırın aşılmadığı görülmektedir. $13229 \times 0,30 = 3968,70 \text{ m}^2$ taban alanı kullanım hakkı UİP ile belirlenmiştir. Projede kullanılan taban alanı $3334,50 \text{ m}^2$ 'dir. KAKS hesabı incelendiğinde ise UİP notları kararının 4.5.2.1 maddesinin bu parsel içinde kullanıldığı görülmüştür. UİP paftasına göre toplam KAKS alanı $13229 \times 0,30 = 3968,7 \text{ m}^2$ 'dir. UİP notları ile verilen teşvik ile projede toplam $4690,45 \text{ m}^2$ emsal alanı kullanım hakkı verilmiştir. $4690,45 \text{ m}^2$ emsal kullanım alanı olmasına rağmen toplam inşaat alanı 16.114 m^2 'dir. UİP paftasında 2 kat olan kat adedi UİP notu ile bodrum katlarla birlikte 6–7 kat olduğu görülmüştür. Aradaki farkın PAİY ve UİP notları kararları ile KAKS hesabına dâhil edilmeden kullanıldığı görülmüştür. UİP paftası ile UİP notu arasında tutarsızlık olduğu görülmektedir.



Şekil 21. 2. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait kat planı



Şekil 22. 2. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari proje normal kat planı emsal şeması

Projedeki emsal şeması incelendiğinde her katta 121,42 m²'lik alanın KAKS hesabına dâhil edilmediği görülmüştür. KAKS alanına dâhil edilmeyen kullanımlar PATİY'nin emsal hesaplamaları ile ilgili maddelerine göre hesaplanmıştır.

Tablo 4. 2. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projede emsalin katlara göre dağılımı

KAT İSMİ	KAT ALANI m ²	EMSAL ALANI m ²	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI VE NİTELİĞİ		KULLANIM AMACI
4.BODRUM KAT	679 m ²	-	-	-	OTOPARK+ MÜŞTEMİLAT
3.BODRUM KAT	412 m ²	130,37 m ²	2	-	KONUT
2.BODRUM KAT	381 m ²	129,79 m ²	2	KONUT	KONUT
1.BODRUM KAT	381 m ²	-	2	KONUT	KONUT
ZEMİN KAT	381 m ²	259,58 m ²	2	KONUT	KONUT
1.NORMAL KAT	381 m ²	259,58 m ²	2	KONUT	KONUT
TOPLAM	2615 m ²	779,32 m ²	10	KONUT	

2. Örneğe ait yapılan tutarlılık incelemesi sonucunda:

- Projede Ortahisar Belediyesi plan notlarının 4.5.1.2. maddesinden yararlanılarak planda öngörülmeleyen %18'luk bir emsal hakkı elde edilmiştir.
- Projede kullanılan toplam emsal 7787,40 m²'dir
- Arsanın yeni emsal değeri: $E: 7787,40 / 13229 = 0,59$
- Net yoğunluk: $60 \times 4 = 240$ kişi $240 / 1,3229 = 181$ kişi/ha
- Sosyal donatı ihtiyacı $240 \times 25 = 6000$ m²
- Bürüt yoğunluk: $240 / 0,6 + 1,3229 = 125$ kişi/ha
- Mevcut plandaki bürüt yoğunluk: Az gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.
- Projede Ortahisar belediyesi plan notlarının 4.2. Binalara kot verilmesi başlığı altındaki hükümlerden yararlanılarak 1. bodrum kat emsal alanına dâhil edilmemiş olup 2. ve 3. bodrum katında %50 si emsal alanı hesabına dâhil edilmemiştir. Ayrıca binalara kot binaların zemine oturduğu en yüksek noktadan verilmiş ve planda 2 kat olarak planlanan imar adası 6 katlı yapıların olduğu bir yapı adasına dönüşmüştür.
- Proje Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğın 01.06.2013 tarihli emsal hesabı ile ilgili hükümlerinden yararlanılarak her dairede bir oda kat bahçesi olarak gösterilmiş ve emsal hesabına dâhil edilmemiştir. Buda her dairede 14 m²'lik bir emsal kazancına neden olmuştur.

Örnek 3:

Trabzon ili Ortahisar ilçesi 1 nolu Beşirli Mahallesi'nde bulunan tapunun 2770 ada 1 parsel numarasıyla kayıtlı olan konut imarlı arsa ve arsa üzerindeki yapılaşma incelenecektir. Parsel Nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Uygulama imar planında E:0,40 Hmax: 6,50 m olarak verilmiştir. Parsel büyüklüğü: 10.398 m²'dir. Parsel eğimi yaklaşık %90'dır. Ortahisar Belediyesi yapı ruhsatını 12.01.2012 tarih ve 5/14 sayı ile onaylamıştır. Binaların inşaatı tamamlanmış olup yapı kullanım izin belgesini almıştır.



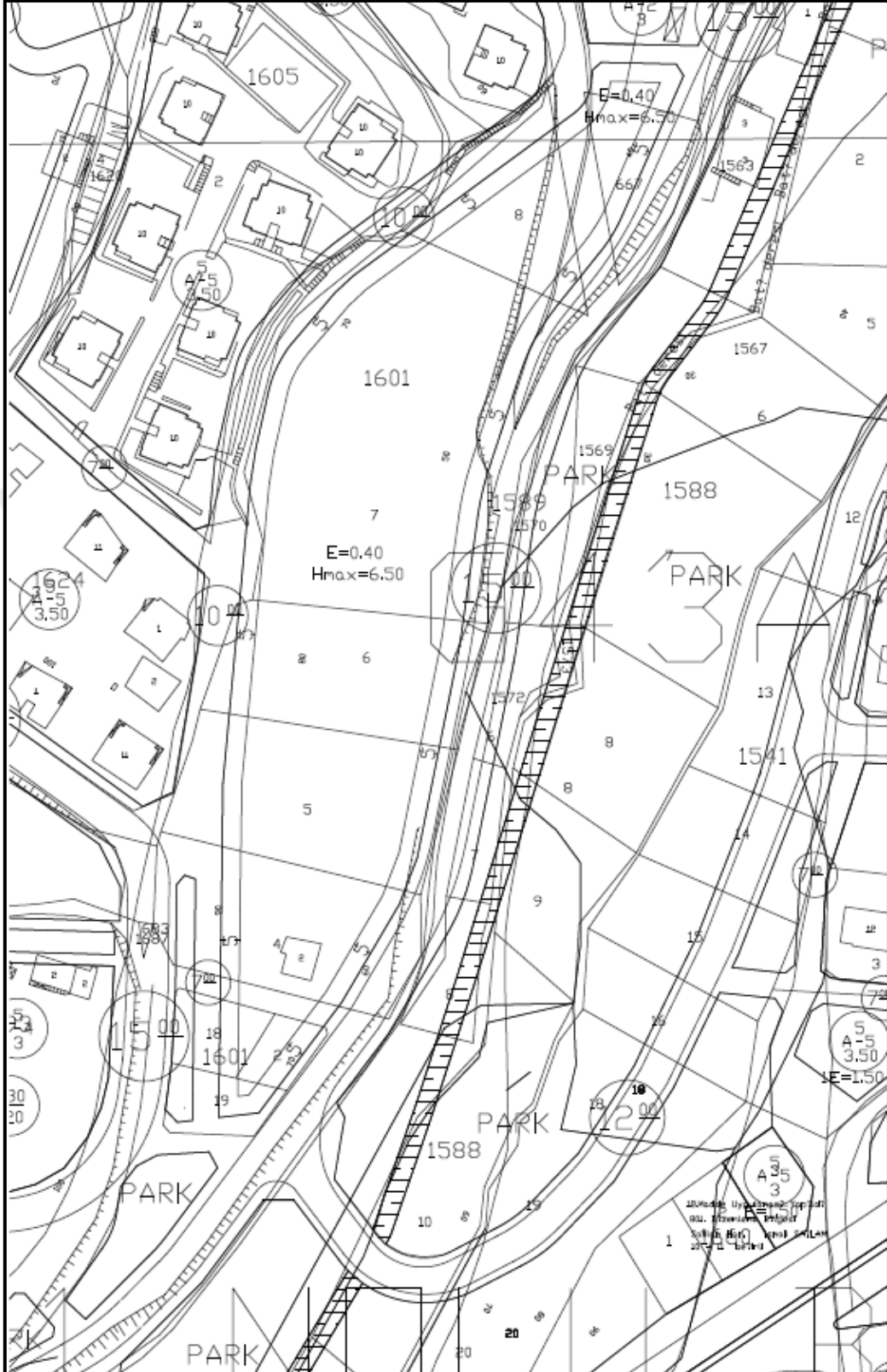
Şekil 23. 3. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar

Mimari projede parsel üzerinde 7 adet bina tasarlanmış ve Ortahisar Belediyesi'nden yapı ruhsatları alınmıştır. Projede A, B, C Bloklarda 12'şer adet, D Bloкта 14 adet ve E, F, G Bloklarda 16'şar adet olmak üzere toplamda 98 adet mesken mevcuttur.

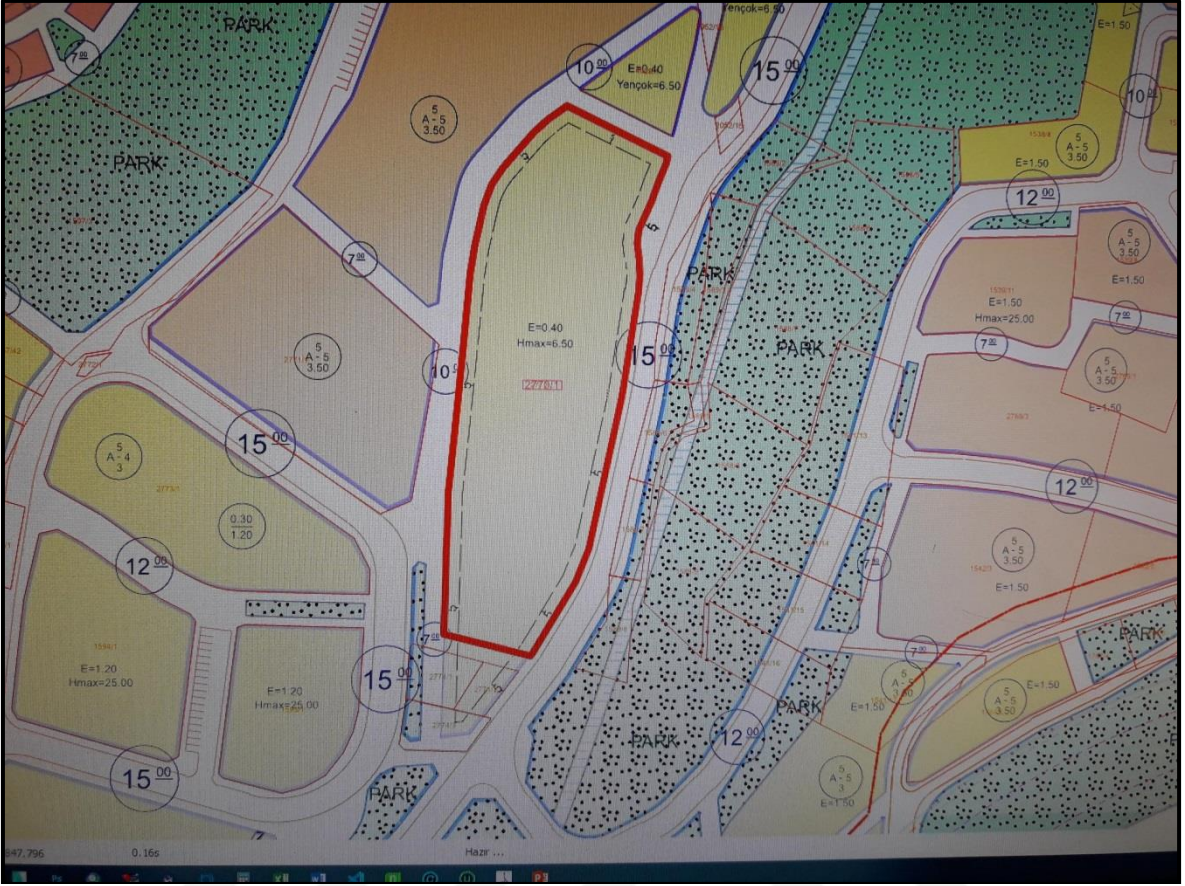


Şekil 24. 3. Örneğe ait nazım imar planı

Parselin bulunduğu alan nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Parsel çevresindeki yapı adaları da az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

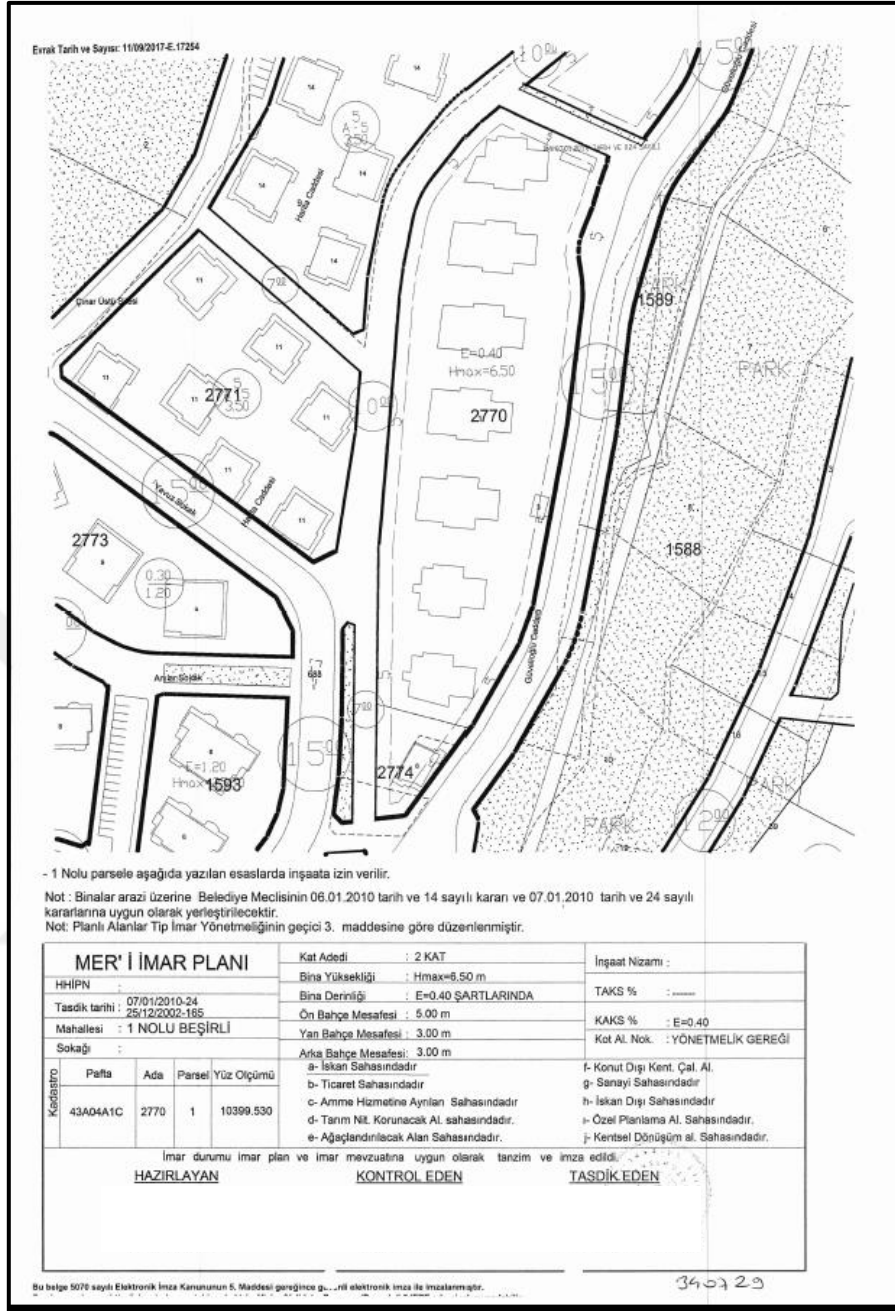


Şekil 25. 3. Örneğe ait parsellerin imar uygulaması yapılmadan önceki durumu



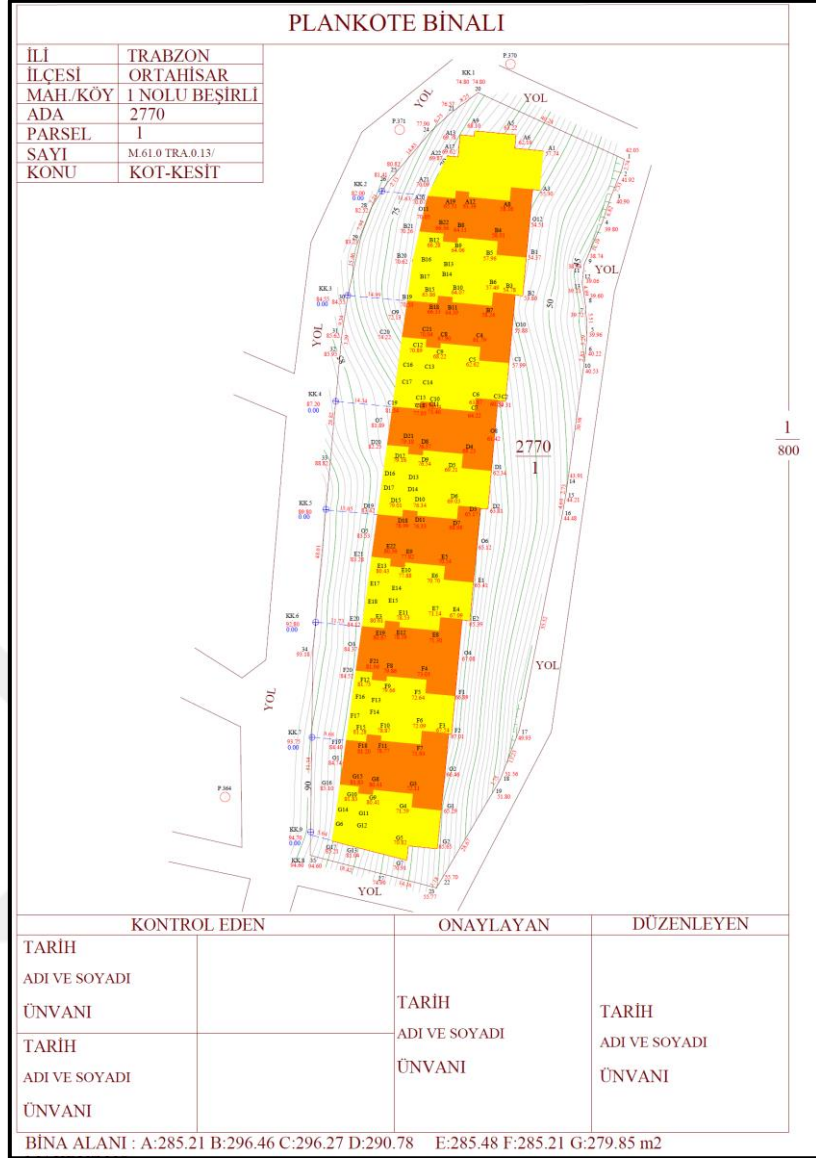
Şekil 26. 3. Örneğe ait uygulama imar planı

Parselin uygulama imar planında parselin Emsal değeri: 0,40 olarak bina yüksekliği de Hmax: 6,50 m olarak belirlenmiştir. NİP ve UİP birbirleriyle tutarlıdır.



Şekil 27. 3. Örneğe ait imar durumu

Düzenlenen İmar durumu belgesinde 2 kat, Hmax: 6,50 metre ve KAKS: 0,30 şartlarında yapılaşmaya izin verilmiş olup ve UİP paftasına uygundur. İmar durumu belgesinde kotlandırma; “Kot alınacak nokta: Yönetmelik gereği” şeklinde yazılmıştır. Kot alınacak nokta UİP notlarının kotlandırma ile ilgili hükümleriyle belirlenmiştir. Bu durum Parsel için UİP notlarının en fazla avantaj sağlayacak hükümlerinin kullanılmasına imkân vermektedir.

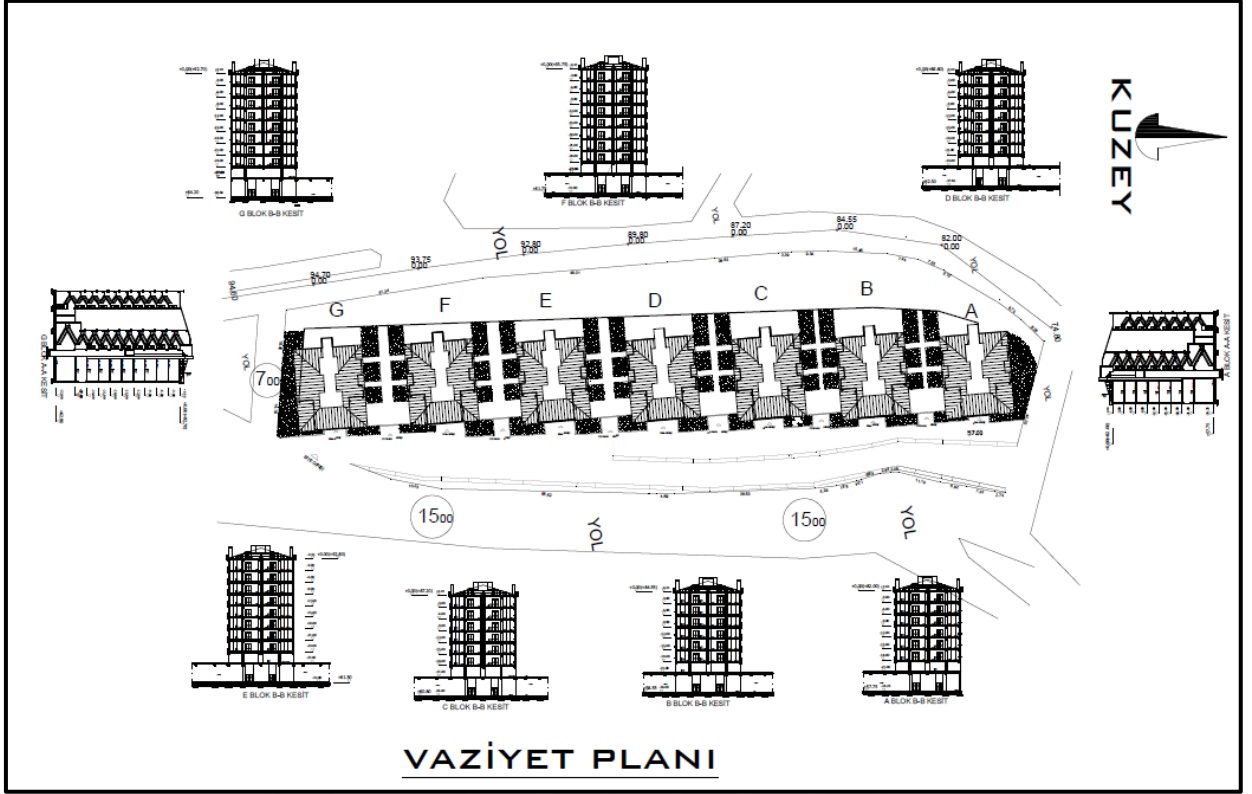


Şekil 28. 3. Örneğe ait plankote

3. örneğe ait plankotede binalar Uygulama İmar Plan Notlarına göre geniş yoldan kotlandırılmıştır. Bu şekilde kotlandırma yapılması projede bodrum katların oluşmasına neden olmuştur. Oluşan bodrum katlar mesken olarak kullanılmıştır. UİP notlarına göre 1. Bodrum katlar emsal harici, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Bodrum Katların ise %50 si emsal hesabına dahil edilmemiştir. Plankotede verilen kotlarla kazanılan bodrum katlarla yapı yoğunluğunun artırılmıştır.

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gaiirler				Toprak Bilgileri	
106.Özelin Mahiyeti	107.Mektuz Tarihi	108.Mektuz No	109.Tutum (TL)	110.Doğu Miktari(m3)	111.Kapı miktari(m2)
1.Yol-kameli harcı					1915
2.Bina inşaatı harcı	24.03.2015	041085	2038	112.Kullanılmayan kat miktari(m3)	
3.Çöpçuk bedeli				1915	
4.Ceza				113.Kullanılmayan katınin otaklıcağı yer	
5.Diğerleri	24.03.2015	041088	4718	DOLOU SAHABI / TRABZON	
6.Toplam			8757		
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, gantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulilerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsatı eki adıçlemler açısından taahhüdüninve niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
<p>Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler</p>					
118.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.İnşaat başlama tarihi
					2015/03/24
<p>Vize Kontrolü</p>					
122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Ferri Max'lerin adı, soyadı, imzası	125.Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1.Toprak	2015/03/24				
2.Zemin açılışının	2015/03/24				
3.Temel	2015/03/24				
4.Bodrum	2015/03/24				
5.Subasman	2015/03/24				
6.Kat	2015/03/24				
7.Çatı	2015/03/24				
8.Su yalıtımı	2015/03/24				
9.İso yalıtımı	2015/03/24				
10.Karallıçının / Fosforik	2015/03/24				
11.Meraklı tesatı	2015/03/24				
12.Eleantik / İletişim tesatı	2015/03/24				
<p>127. Diğer Hususlar</p> <p>EXU PROJE VE BELGELER UYARINCA 4 BLOK -MEVSUT BİNADA İLAVE + TADILATA RUHSAT VERMEK ÜZERE. (NOT 1: İTFA'YE DAİRE BAŞKANLIĞININ 04.02.2015 / 141 TARİH VE SAYISINA İSTİNAZEN) (NOT 2: 12 DAİRE İÇİN VERİLMİŞTİR.) (NOT 3: 293 M2 İLAVE + 2722 M2 TADILAT YAPILMIŞTIR.)</p>					
<p><i>(Handwritten signatures and stamps)</i></p>					

Şekil 30. 3. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı



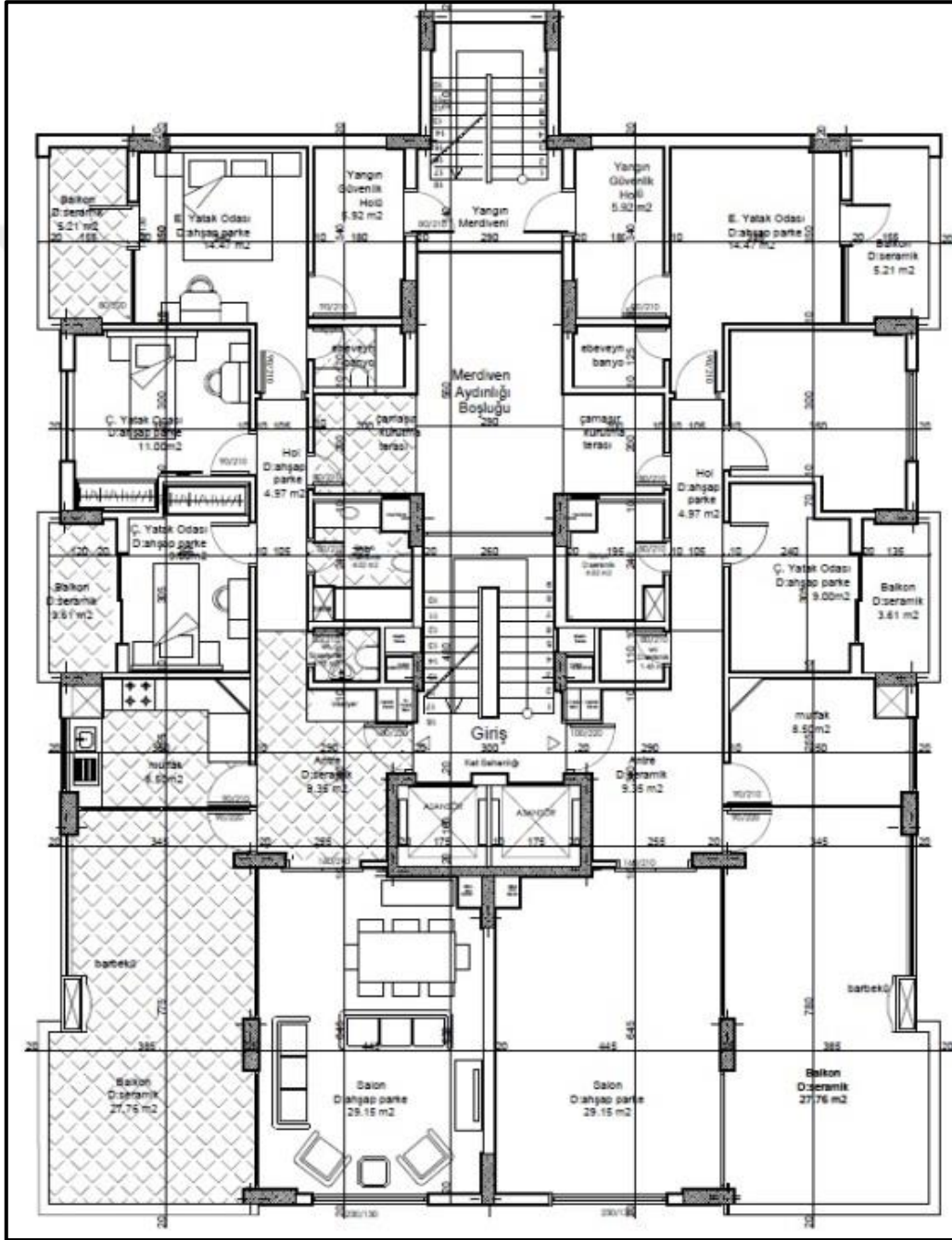
Şekil 31. 3. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait vaziyet planı

Tablo 5. 3. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait hesap tablosu

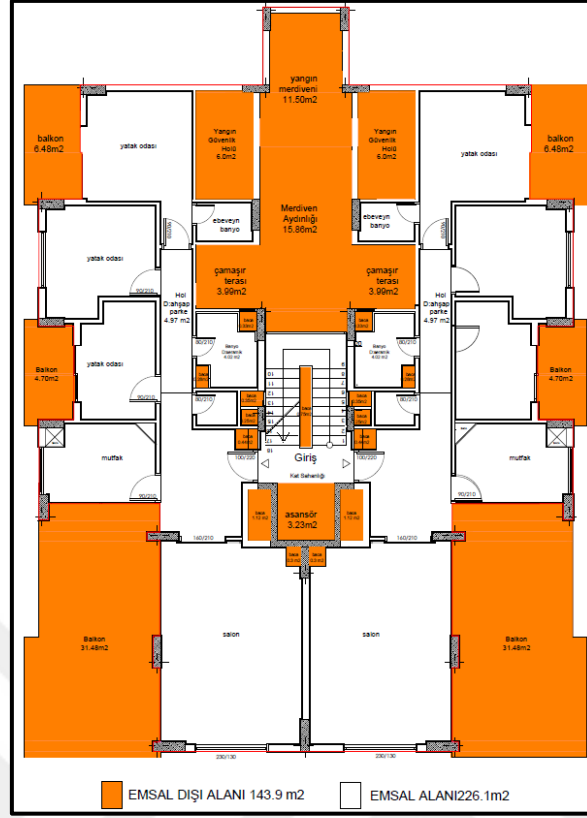
Toplam emsal Alanı (m ²)	A BLOK :555 m ² B BLOK :555 m ² C BLOK :593 m ² D BLOK :704 m ² E BLOK :815 m ² F BLOK :777 m ² G BLOK :777 m ² GENEL TOPLAM :4776 m ² 10.398 X 0,4 X 1,15= 4783 GENEL TOPLAM :4776 m ² < 4783 m ²
Toplam inş Alanı (m ²)	A BLOK :3015 m ² B BLOK :3318 m ² C BLOK :3310 m ² D BLOK :3591 m ² E BLOK :4031 m ² F BLOK :3955 m ² G BLOK :3755 m ² GENEL TOPLAM :24.975m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	A BLOK :12 B BLOK :12 C BLOK :12 D BLOK :14 E BLOK :16 F BLOK :16 G BLOK :16 GENEL TOPLAM :98

Projeye ait genel hesap tablosu incelendiğinde imar durumunda verilen emsal alanı $10398 \times 0,40 = 4159,2 \text{ m}^2$ 'dir. UİP notları kararı ile $10.398 \times 0,40 \times 1,15 = 4783 \text{ m}^2$ emsal

alanı hakkı verilmiştir. Toplam inşaat alanı 24.975 m² olmasına rağmen mimari projede emsale esas inşaat alanı 4.776 m²'dir. Aradaki fark UİP notları ve PATİY emsal hesabı maddeleri ile emsal dışı alan olarak kullanılmıştır. UİP paftasında kat adedi 2 kat olmasına rağmen UİP notu ile bodrum katlarla birlikte 10 katlı binalar inşa edilmiştir. UİP paftasındaki yapılaşma koşulu ile UİP plan notu arasında tutarsızlık mevcuttur.



Şekil 32. 3. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari proje normal kat planı



Şekil 33. 3. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari proje normal kat planı emsal şeması

Tablo 6. 3. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projede emsalin katlara göre dağılımı

HESAP TABLOSU									
KATLAR	KAT ALANI m ²	EMSAL ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI ve NİTELİĞİ	GEREKLİ SİĞİNAK ALANI	GEREKLİ OTOPARK	KULLANIM AMACI	BÜRÜT ALAN	NET ALAN	ORTAK ALAN
1.BODRUM KAT	367 m ²	222 m ² emsale dahil değil	2 DAİRE	8 m ²	0.6666	KONUT	310 m ²	90x2 180 m ²	57 m ²
2.BODRUM KAT	367 m ²	222 m ² 111 m ²	2 DAİRE	8 m ²	0.6666	KONUT	310 m ²	90x2 180 m ²	57 m ²
3.BODRUM KAT	367 m ²	222 m ² 111 m ²	2 DAİRE	8 m ²	0.6666	KONUT	310 m ²	90x2 180 m ²	57 m ²
4.BODRUM KAT	367 m ²	222 m ² 111 m ²	2 DAİRE	8 m ²	0.6666	KONUT	310 m ²	90x2 180 m ²	57 m ²
5.BODRUM KAT	367 m ²	222 m ² 111 m ²	2 DAİRE	8 m ²	0.6666	KONUT	310 m ²	90x2 180 m ²	57 m ²
6.BODRUM KAT	367 m ²	222 m ² 111 m ²	2 DAİRE	8 m ²	0.6666	KONUT	310 m ²	90x2 180 m ²	57 m ²
7.BODRUM KAT	323 m ²	—	yönetim odası küçük bahçe	—	—	yönetim odası küçük bahçe	—	—	323 m ²
8.BODRUM KAT	490 m ²	—	sığınak otopark	—	—	ortak alan sığınak otopark	—	—	490 m ²
TOPLAM	3015 m ²	555 m ²	12 DAİRE	48 m ²	3.96 (4 OTOPARK)	12 KONUT	1860 m ²	1080 m ²	1155 m ²

3. Örneğe ait yapılan tutarlılık incelemesi sonucunda:

- Projede Ortahisar Belediyesi plan notlarının 4.5.1.2. maddesinden yararlanılarak planda öngörülmeleyen %15'lik bir emsal hakkı elde edilmiştir.
- Projede kullanılan toplam emsale esas inşaat alanı 11.103 m² dir.
- Arsanın yeni emsal değeri: $E:11.103 / 10.398 = 1,06$
- Net yoğunluk: $98 \times 4 = 392$ kişi $392 / 1.0398 = 380$ kişi/ha
- Sosyal donatı ihtiyacı $392 \times 25 = 9800$ m²
- Bürüt yoğunluk: $392 / (0,98 + 1,0398) = 195$ kişi/ha
- Mevcut plandaki bürüt yoğunluk: Az gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.
- Projede Ortahisar belediyesi plan notlarının 4.2. Binalara kot verilmesi başlığı altındaki hükümlerden yararlanılarak 1. bodrum kat emsal alanına dâhil edilmemiş olup 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. bodrum katlarında %50 si emsal alanı hesabına dâhil edilmemiştir. Ayrıca binalara kot yapı adasının batısındaki geniş yoldan verilmiş ve planda 2 kat olarak planlanan imar adası 10 katlı yapıların olduğu bir yapı adasına dönüşmüştür.
- Proje Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğın 01.06.2013 öncesi yönetmeliğın emsal hesabı ile ilgili hükümlerinden yararlanılarak ruhsatlandırılmıştır.

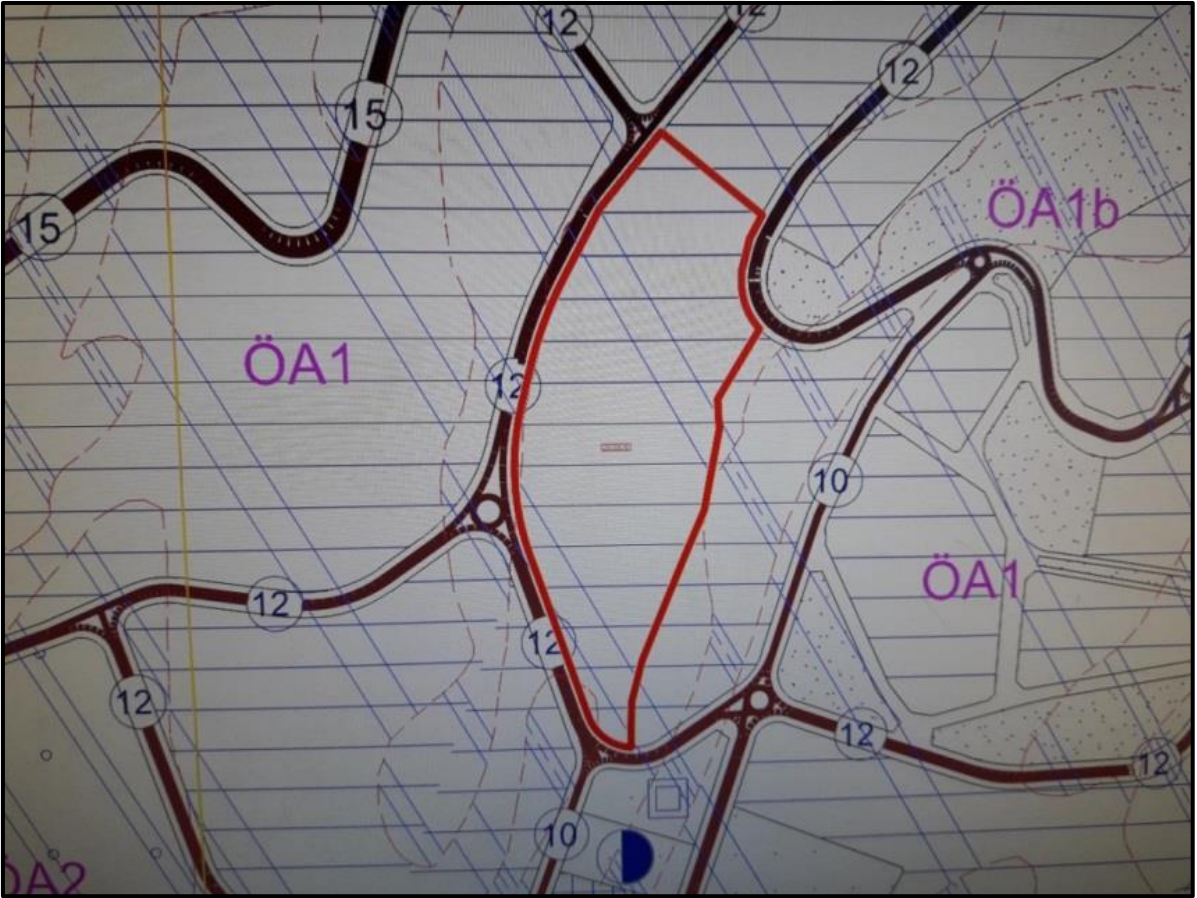
Örnek 4:

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Karşıyaka Mahallesiinde bulunan tapunun 2658 ada 8 parsel numarasıyla kayıtlı olan konut imarlı arsa ve arsa üzerindeki yapılaşma incelenecektir. Uygulama imar planında E:0,60 Hmax: 6,50 m olarak planlıdır. Parsel büyüklüğü: 20.596,50 m² ve parsel eğimi yaklaşık %60'tır. Ortahisar Belediyesi yapı ruhsatını 20.11.2015 tarih ve 8/746 sayı ile düzenlenmiştir. Projenin yapımı tamamlanmış olup yapı kullanım izin belgesini almıştır.



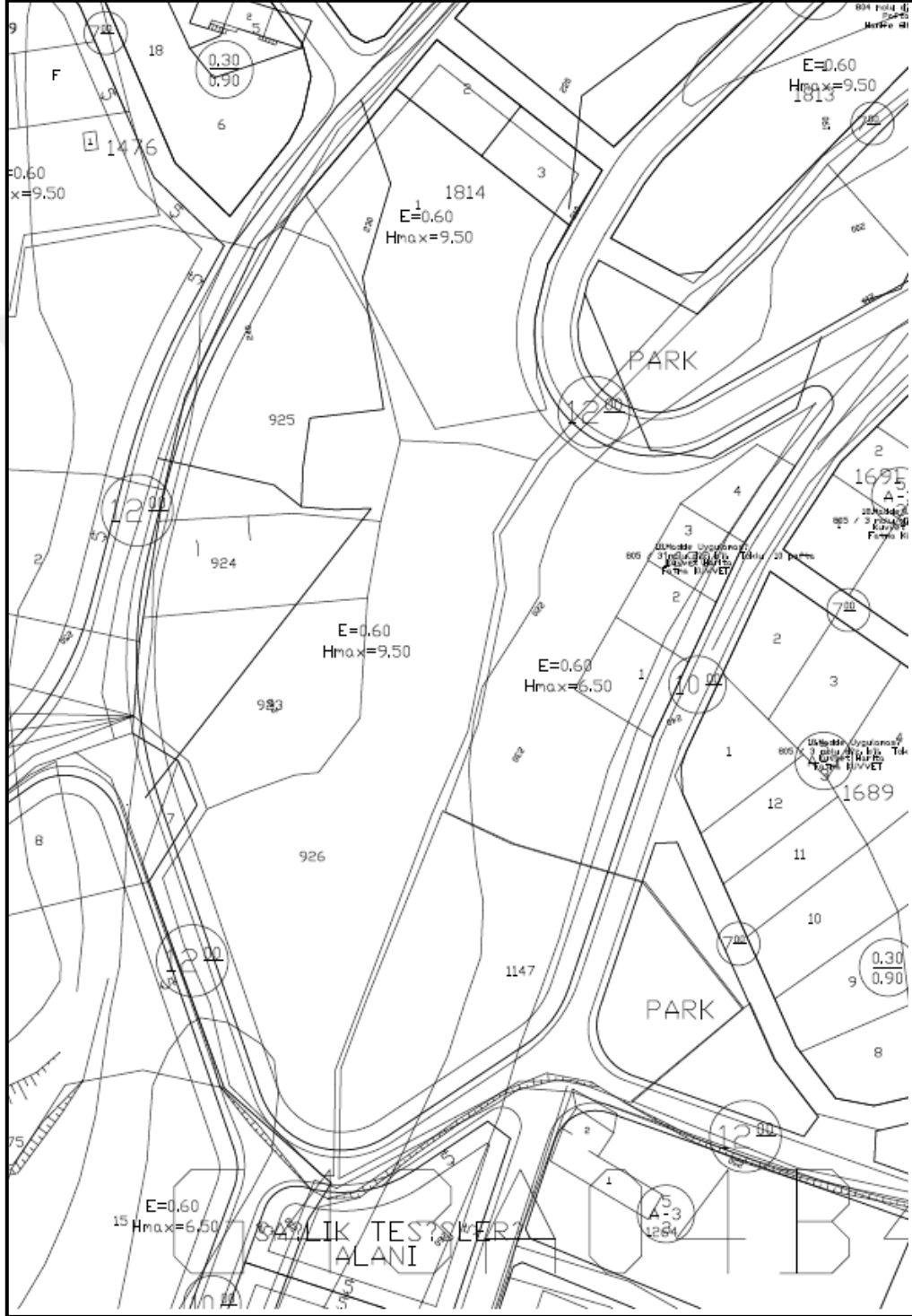
Şekil 34. 4. Örneğe ait parsel üzerindeki yapılar

Parsel üzerinde proje müellifi tarafından 7 adet bina tasarlanmış ve Ortahisar Belediyesi'nden yapı ruhsatları alınmıştır. Projede her binada 191 adet mesken ve 1 adet işyeri olmak üzere toplam 192 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Şekil 35. 4. Örneğe ait nazım imar planı

Parselin bulunduğu alan nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Parsel çevresindeki yapı adaları da az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır.

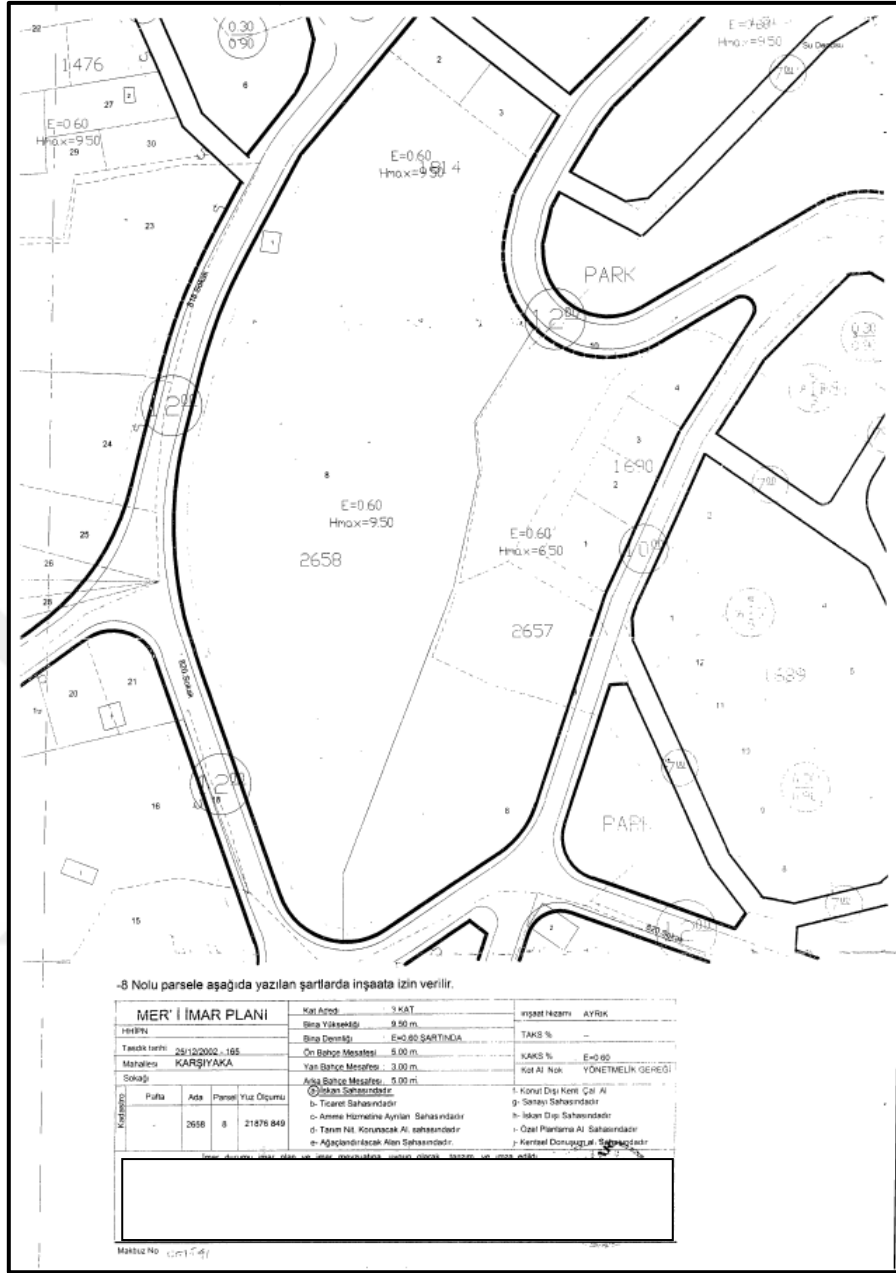


Şekil 36. 4. Örneğe ait parsellerin imar uygulaması yapılmadan önceki durumu



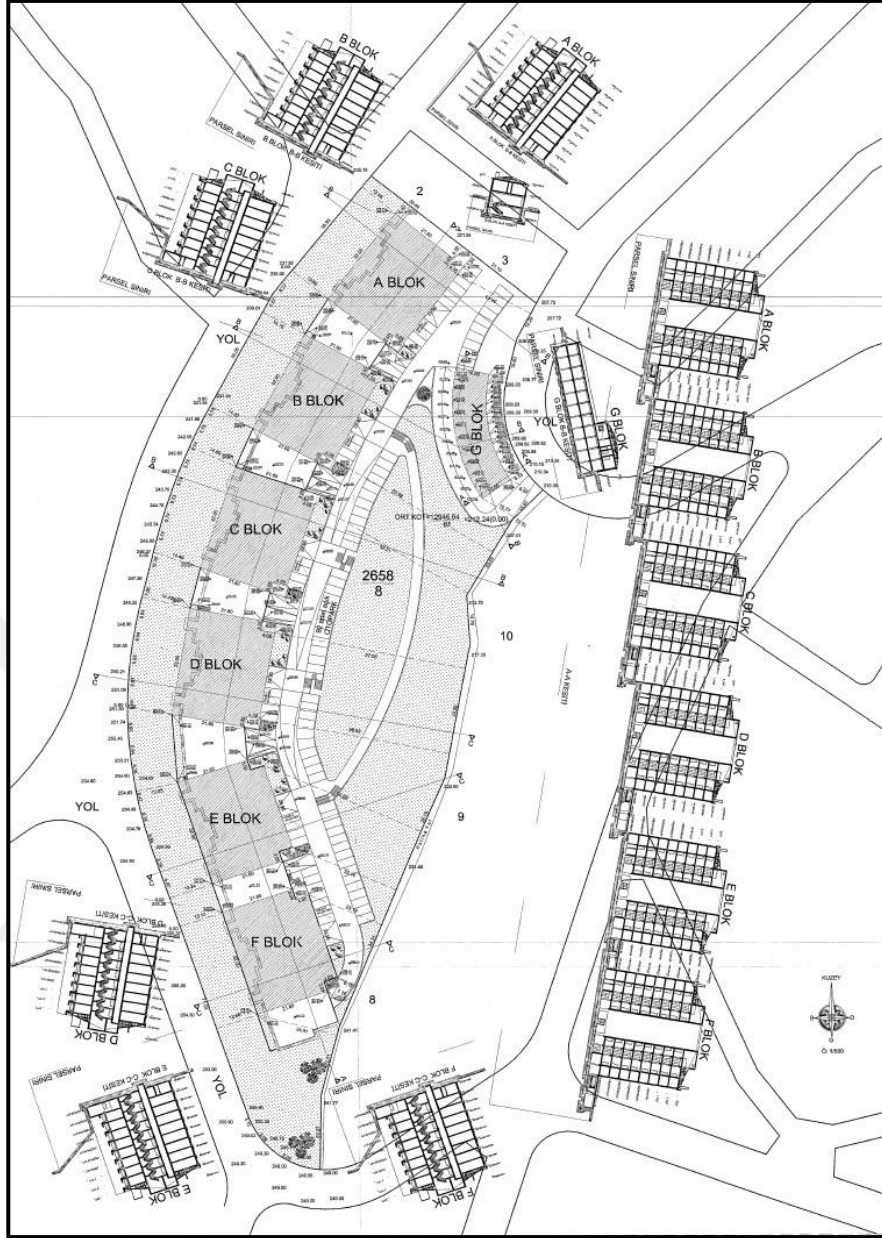
Şekil 37. 4. Örneğe ait uygulama imar planı

Parselin uygulama imar planında Emsal değeri: 0,60 ve bina yüksekliği de Hmax: 9,50 metre olarak belirlenmiştir. NİP ve UİP paftası karşılaştırıldığında birbirleriyle tutarlı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 38. 4. Örneğe ait imar durumu

Düzenlenen imar durumu belgesinde 3 kat, Hmax: 9,50 m ve Ayırık Nizam, KAKS: 0,60 şartlarında yapılaşmaya izin verildiği ve ÜİP kararlarına uygun olduğu tespit edilmiştir. İmar durumu belgesinde “Kot alınacak nokta: Yönetmelik gereği” şeklinde düzenlenmiştir. Kot alınacak nokta ÜİP notlarının kotlandırma ile ilgili hükümleriyle belirlenmiştir. Bu durum parsel için ÜİP notlarının en fazla avantaj sağlayacak hükümlerinin kullanılmasına imkân vermektedir.



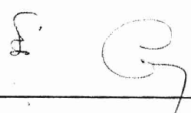
Şekil 39. 4. Örneğe ait plankote

4. örneğe ait plankote incelendiğinde; Uygulama İmar Plan Notlarına göre parsel etrafındaki yoldan kotlandırma yapılmıştır. Bu şekilde kotlandırma yapılması projede bodrum katların oluşmasına neden olmuştur. Oluşan bodrum katlar mesken olarak kullanılmıştır. UİP notlarına göre 1. Bodrum katlar emsal harici, 2. 3. 4. 5. 6. Bodrum Katların ise %50 si emsal hesabına dâhil edilmemiştir. Plankotede verilen kotlarla kazanılan bodrum katlarla yapı yoğunluğunun artırıldığı tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATI												14932668																																																																							
1. Ruhsat Veren Kurum: ORTAHISAR BELEDİYESİ				4. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İkinci ruhsat no:																																																																					
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon				20.11.2015		8746																																																																									
İl: TRABZON İlçe: ORTAHISAR				<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölendime				13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etüdü onay tarihi:																																																																					
Bucak: KARSİYAKA Köy: MAHALLE				<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği				25.12.2002		14.04.2015																																																																									
Belediye: ORTAHISAR BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik				17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı:		19. Parselin alanı(m ²):		20. Tapu tescil belgesi no:																																																																					
Mahalle: KARSİYAKA Mahalle tanımlı kodu: 60				<input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat						KONUT		20596,5		12/1146																																																																					
Meydan, bulvar, caddé, sokak, köme adı: 818 NOLU SK.				<input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı				20. Tapu tescil belgesi veren kurum:		21. Tapu tescil belgesi tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:																																																																							
Caddé/Sokak tanımlı kodu: 23				<input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İlim değişikliği				05.10.2015		05.10.2015		12/1146																																																																							
Site adı: Mevki adı:				<input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. Katın eklenmesi				23. CED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:																																																																					
3. Parça No: 2658				<input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı						21.11.2015		20.11.2020		27.11.2020																																																																					
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanlar:												51. Bağimsiz bölüm sayısı:												52. Yüzölçümü (m ²):																																																											
1110 - Mesken												31												4681																																																											
3001 - Ortak Alan (Kapı/Dairesi)												1												127																																																											
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)																								1563																																																											
Toplam: 1110 - Mesken												31												6371																																																											
53. Denzer yapı sayısı:												54. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı:												55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:												56. Yapının taban alanı(m ²):												57. Yapı inşaat alanı(m ²):																																			
1												31												31												1027												6371																																			
58. Toplam yapı sayısı:												59. Toplam bağimsiz bölüm sayısı:												60. Toplam konut birimi(daire) sayısı:												61. Toplam taban alanı(m ²):												62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):																																			
1												31												31												1027												6371																																			
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı:												64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:												65. Yapının toplam kat sayısı:												66. İlave kat sayısı:																																															
0												3												9																																																											
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):												68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):												69. Yapının toplam yüksekliği(m):												70. İlave kat yüksekliği(m):																																															
16,7												9,7												26,4																																																											
71. Yapının sınıfı:												72. Yapının grubu:												73.1 m ² maliyeti (TL):												74. Yapının maliyeti (TL):												75. Yapının arsa değeri (TL):												76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):												77. Form düzenleniş kısmı maliyeti (TL):											
IV												A												750												4778250												4778250												4778250												4778250											
78. Isıtma Sistemi:												84. Tesisatlar:												85. Ortak Kullanım Alanları:												86. Yapının Tıjıyıcı Sistemi:																																															
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kilima <input type="checkbox"/> 7.												<input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Buz depoları <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pa su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. JENERATÖR ODASI												<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Apık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. KAZAN DAİRESİ												<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçeve+Perdeli sistem																																															
79. Isıtma Amacı/Kullanılan Yakıt Cinsi:												80. Sıcak Su Temin Şekli:												81. Sıcak Su Yakıt Cinsi:												87. Diğer Doğru Maddesi Cinsi:												88. Döşeme:																																			
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.												<input type="checkbox"/> 1. Termostatlı <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörlü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müptezek <input type="checkbox"/> 6.												<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.												<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Taş <input type="checkbox"/> 3. Keçiric <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9.												<input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Gazbeton <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 1. Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2. Marifet döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anıtole <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.																																			

Şekil 40. 4. Örneğe ait yapı ruhsatı ön kısmı

Ortahisar Belediyesi 20.11.2015 tarih ve 8/746 sayı ile parsel üzerinde yapı ruhsatı düzenlemiştir. Her blok için ayrı ayrı olmak üzere toplam 7 adet yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 16.04.2015 tarih ve 8/190 sayı ile projede esaslı tadilat yapılmıştır. Her blok 9 katlıdır.

Yapı Denetimi					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106.Gelinin Mahiyeti	107.Makbuz Tarihi	108.Makbuz No	109.Tutarı (TL)	110.Dolgu miktarı(m ³)	111.Kazı miktarı(m ³)
1.Yol-kanal harcı				16500	
2.Bina inşaatı harcı				112.Kullanılmayan kazı miktarı(m ³)	
3.Otopark bedeli				16500	
4.Ceza				113.Kullanılmayan kazının döküleceği yer	
5.Diğerleri				AKÇAABAT DOLGU SAHASI	
6.Toplam					
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, garantiye geline, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat ekl sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
				121.İnşaat başlama tarihi ...../...../20.....	
Vize Kontrolü					
122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni Mas'ulünün adı, soyadı, imzası	125.Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1.Toprak	...../...../20.....				
2.Zemin uygulama	...../...../20.....				
3.Temel	...../...../20.....				
4.Bodrum	...../...../20.....				
5.Subasman	...../...../20.....				
6.Kat	...../...../20.....				
7.Çatı	...../...../20.....				
8.Bu yapıtım	...../...../20.....				
9.İki yapıtım	...../...../20.....				
10.Kanalizasyon / Fosseptik	...../...../20.....				
11.Mekanik tesisat	...../...../20.....				
12.Elektrik / İletişim tesisatı	...../...../20.....				
127. Diğer Hususlar					
<p>EKLİ PROJELER ÜYARINCA : 6 BODRUM + ZEMİN + 2 NORMAL KATTA A BLOK ; 31 DAİRE + 2 KAPICI DAİRESİ İÇİN EBASLI İNŞAAT RUHSATI VERMEK ÜZERE : (6. BODRUM KATTA 1 KAPICI 40 M2, 5. BODRUM KATTA 1 KAPICI DAİRESİ 87 M2.) NOT : ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MD 13.08.2015/ 95350610-502.99-E.647/8 SAYILI YAZI İLE RISKLİ YAPI.</p>					
					

Şekil 41. 4. Örneğe ait yapı ruhsatı arka kısmı

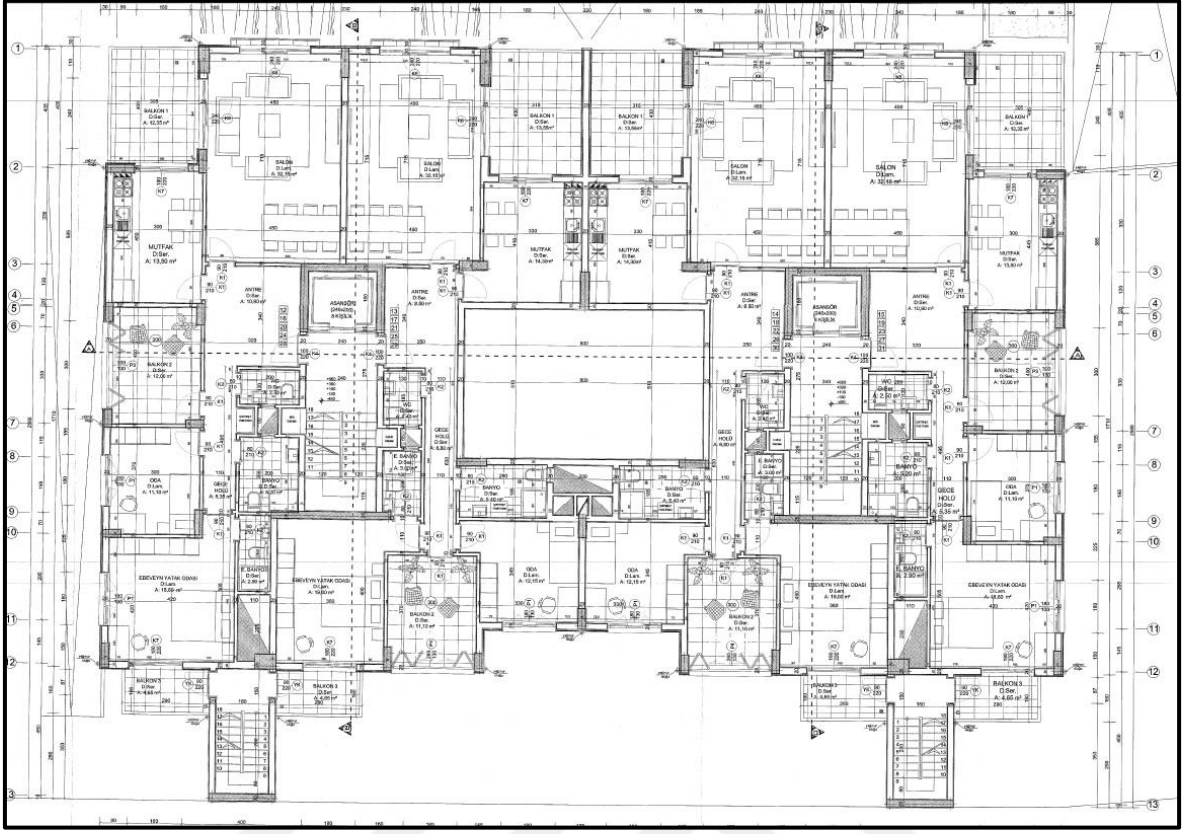


Şekil 42. 4. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait vaziyet planı

Tablo7. 4. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projeye ait hesap tablosu

TAKS Alanı (m ²)	(20596,50)x0,4 = 8238,60 m ² A Blok: 796,17 m ² B Blok: 796,17 m ² C Blok: 796,17 m ² D Blok: 796,17 m ² E Blok: 796,17 m ² F Blok: 796,17 m ² G Blok: 370,60 m ² TOPLAM=5147.62 m ² <u>5147,62 < 8238,60 m²</u>
Toplam emsal Alanı (m ²)	(20596,50) x 0,6 x 1.15=14211,85 m ² A Blok: 2308,48 m ² B Blok: 2308.27 m ² C Blok: 2360.60 m ² D Blok: 2360.60 m ² E Blok: 2360.81 m ² F Blok: 2361.04 m ² G Blok: 135.25 m ² TOPLAM=14195.05 m ² <u>14195,05 < 14214,58 m²</u>
Toplam inş Alanı (m ²)	A Blok: 6371 m ² B Blok: 6371 m ² C Blok: 6371 m ² D Blok: 6458 m ² E Blok: 6359 m ² F Blok: 6359 m ² G Blok: 1110 m ² <u>GENEL TOPLAM : 39,399 m²</u>
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	A Blok: 31 (Konut) B Blok: 31 (Konut) C Blok: 32 (Konut) D Blok: 32 (Konut) E Blok: 32 (Konut) F Blok: 32 (Konut) G Blok: 2 (Dükkan+Konut) <u>GENEL TOPLAM : 192 ADET</u>

Projedeki genel hesap tablosundaki TAKS miktarı imar durumunda verilen sınırın aşılmadığı görülmektedir. Parselin taban kullanım alanı hakkı $2596,50 \times 0,40 = 8238,60$ m²'dir. Proje kullanılan toplam taban alanı inşaatı: 5147,62 m²'dir. UİP paftasında ve imar durumu belgesinde parselin emsal alanı $20596,50 \times 0,60 = 12357,9$ m²'dir. UİP notları ile verilen teşvik ile toplam inşaat alanı $20596,50 \times 0,60 \times 1,15 = 14214,58$ m²'dir. Projede kullanılan toplam emsal alanı 14.195,05 m² olmasına rağmen toplam inşaat alanı 39.399 m²'dir. Aradaki farkın PAİY ve UİP notları kararları ile KAKS hesabına dâhil edilmeden kullanıldığı görülmüştür. UİP paftasında ve imar durum belgesinde 3 kat olmasına rağmen UİP notu ile bodrum katlarla birlikte 9 katlı yapılar inşa edilmiştir.



Şekil 43. 4. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari proje normal kat planı

Tablo 8. 4. Örneğe ait arsa üzerinde yapı ruhsatı alınan mimari projede emsalin katlara göre dağılımı

KAT İSMİ	KAT ALANI m ²	EMSAL ALANI m ²	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI VE NİTELİĞİ		SİĞİNAK ALANI m ²	KULLANIM AMACI
6.BODRUM KAT	1027 m ²	-	-	-	129,70 m ²	DEPOLAR+KAPICI OTOPARK+SİĞİNAK KAZAN DAİRESİ
5.BODRUM KAT	668 m ²	183,44 m ²	3	KONUT	-	KONUT+KAPICI D. +ORTAK ALAN
4.BODRUM KAT	668 m ²	235,77 m ²	4	KONUT	-	KONUT
3.BODRUM KAT	668 m ²	235,77 m ²	4	KONUT	-	KONUT
2.BODRUM KAT	668 m ²	236,21 m ²	4	KONUT	-	KONUT
1.BODRUM KAT	668 m ²	-	4	KONUT	-	KONUT
ZEMİN KAT	668 m ²	472,43 m ²	4	KONUT	-	KONUT
1.NORMAL KAT	668 m ²	472,43 m ²	4	KONUT	-	KONUT
2.NORMAL KAT	668 m ²	472,43 m ²	4	KONUT	-	KONUT
	6371 m ²	2308,48 m ²	31	KONUT	129,70 m ²	KONUT

4. Örneğe ait yapılan tutarlılık incelemesi sonucunda:

- Projede Ortahisar Belediyesi plan notlarının 4.5.1.2. maddesinden yararlanılarak planda öngörülmeleyen %15'lik bir emsal hakkı elde edilmiştir.
- Projede kullanılan toplam emsal 19032,2 m²'dir.
- Arsanın yeni emsal değeri: $E: 19032,2 / 20596,50 = 0,924$
- Net yoğunluk: $192 \times 4 = 768$ kişi $768 / 2,0596 = 372$ kişi/ha
- Sosyal donatı ihtiyacı $372 \times 25 = 9300$ m²
- Bürüt yoğunluk: $372 / (0,93 + 2,0596) = 127$ kişi/ha
- Mevcut plandaki bürüt yoğunluk: Az gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.
- Projede Ortahisar belediyesi plan notlarının 4.2. Binalara kot verilmesi başlığı altındaki hükümlerden yararlanılarak 1. bodrum kat emsal alanına dâhil edilmemiş olup 2. 3. 4. 5. bodrum katlarında %50 si emsal alanı hesabına dâhil edilmemiştir. Ayrıca binalara kot yapı adasının batısındaki geniş yoldan verilmiş ve planda 2 kat olarak planlanan imar adası 9 katlı yapıların olduğu bir yapı adasına dönüşmüştür.
- Proje 01.06.2013 tarihinden önceki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin emsal hesabı ile ilgili hükümlerinden yararlanılarak ruhsatlandırılmıştır.

4. TARTIŞMA

Çalışma kapsamında incelenen örneklerden elde edilen bulgular değerlendirilmiştir.

Elde edilen bulgulara bakıldığında sorunun birden çok kaynağı olduğu görülmüştür. Sorunun nedenleri arasında mevzuat, uygulayıcılar, yerel aktörler olduğu görülmektedir. Proje müellifleri, mimarlar, plancılar ve yerel yöneticiler plan notları üzerinde istediği değişiklikleri yaparak plan paftasındaki kararlarını devre dışı bırakabilmektedirler. Plan notları üzerinde yapılan değişiklikler plan, plan notu ve açıklama raporu üçlüsü arasındaki bütünlüğü ve dengeyi bozabilmektedir.

Proje müellifleri arsa sahiplerinin ve müteahhitlerin istekleri doğrultusunda arsa üzerinde maksimum sayıda konut ve toplam inşaat alanı elde etmeye çalışmaktadır. Bunu yaparken de yönetmeliklerdeki ve plan notlarındaki yoğunluk artışını sağlayacak tüm maddelerden yararlanmaya çalışmaktadır.

PATİY plan üzerinde yoğunluk artışına neden olmuştur. Emsal dışı kullanılan kat bahçesi ve balkon gibi tanımlanmış alanlar uygulamada konutların kullanım alanına dâhil edilmiştir. Mimari projede kat bahçesi ve balkon gibi emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar yapı kullanım izin belgesi alındıktan sonra yatak odası, günlük oturma odası gibi konut biriminin mahali olacak şekilde projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmıştır.

İncelenen örneklerde NİP ve UİP paftası arasında kademeye ilişkin uyumsuzluğa rastlanılmamıştır. Üst ölçek nazım imar planındaki yoğunluk kararı ile uygulama imar planının paftasındaki yapılaşma haklarının tutarlı ve uyumlu olduğu görülmektedir.

Uygulama imar planı paftasındaki yapılaşma koşulları ile plan notları arasında tutarsızlık olduğu incelenen örneklerde görülmektedir. Bu tutarsızlıklar yapı ruhsatı sürecindeki imar adalarında uygulama imar planında verilen yapı yoğunluğunu doğrudan etkilemekte ve planla yapılaşma arasında ciddi tutarsızlık oluşturmaktadır. Bu tutarsızlığa UİP notları neden olmaktadır.

Ortahisar Belediyesinin plan notları incelendiğinde 4.2.BİNALAR KOT VERİLMESİ başlığı altındaki 42.1.ADA BAZINDAKİ YAPILANMALARDA; “Binaların giriş kotları talep edilmesi durumunda 1/500 ölçekli Vaziyet (kentsel tasarım projesinde) planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. Her blok oturduğu alanın tabii zeminin en yüksek noktası +0.00 kotu kabul edilerek kotlandırılacaktır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu

ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir gibi, adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve bu binalar tesviye edilmiş zeminden kot alabilecektir.” Maddesi ile 4.2.2. PARSEL BAZINDA YAPILANMALARDA; alt başlığın b maddesinde: “Doğu Karadeniz Bölgesinin topoğrafik yapısı, kent silüeti, bina gabarileri ve kent içi imar yolları arasındaki kot farkları dikkate alınarak, mevcut meri mevzuata göre oluşmuş dokunun devamlılığını sağlanması için: Yol kotu altında kazanılan bir katın tamamı emsale dahil değildir. 2’nci ve 3’üncü bodrum katın %50 si 4. ve daha fazla katların tamamı emsale dâhildir.” Hükümleri incelenen örneklerde kullanılarak bodrum katlarda planda öngörülmemiş emsal ve toplam inşaat hakkı sağlamıştır. Ayrıca kotlandırma ada çevresindeki geniş yollardan ve kentsel tasarım projesiyle yapılarak yapı adalarında iskân edilebilecek bodrum katların ortaya çıkması sağlanmıştır. Ortaya çıkan bodrum katlar emsal harici değerlendirilerek yapı adalarındaki yoğunluk artırılmıştır. Mimari projelerde bodrum kat olarak belirtilen katların normal katlardan farklı olmadığı etrafının açık olduğu görülmektedir. Bu katların bodrum kat olarak değerlendirilmesi doğru değildir. PAİY’nde ‘Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları’ şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanım yetersizdir.

Yine Ortahisar belediyesinin plan notlarının 4.5.DİĞER HÜKÜMLER başlığı altındaki 4.5.1 KONUT ALANLARI başlığının 4.5.1.2 BÜYÜK PARSEL VE ADA BAZLI KONUT UYGULAMALARI maddesinde; “Bitişik nizam konut adaları dışında ki imar planlarında önerilen kat adetleri değişmeyen konut yerleşim alanlarında bulunan yapı adalarında; büyük imar parselleri oluşturmak ve toplu yapılaşmayı özendirmek maksadıyla 2000 m² ve daha büyük parsellerde imar planında verilen toplam inşaat alanı (KAKS, Emsal) konfora yönelik aşağıdaki gibi hesaplanacaktır.” Denilmektedir.

$$* \text{Yeni Emsal} = \text{Mevcut Emsal} \times \left(1 + \frac{\sqrt{\text{Dönüm Olarak Parsel Alanı}}}{20} \right)$$

*Teşvikle oluşan son emsal

Yukarıda madde de belirtilen hüküm gereğince uygulama imar planda belirlenmiş emsal değeri plan notu ile artırılmaktadır. Bu madde yapılaşmada planda öngörülme-yen yoğunluk artışı ortaya çıkarmıştır. Bu madde küçük parsellerin birleştirilerek çok büyük parsellerin

oluşmasını teşvik etmektedir. İncelenen örneklerde de görüldüğü gibi 20.000 m² büyüklüğe ulaşan parsellerin oluştuğu görülmektedir. Böylelikle plan notu ile site tarzı yapılaşmaların yapılması teşvik edilmektedir. Bu tarz yapılaşmalarda UİP paftasındaki emsal değerinin çok üzerinde bir emsal değerinin ortaya çıktığı görülmektedir. Bu duruma UİP ve PAİY emsal hesaplama hükümlerinin neden olduğu görülmüştür.



5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Çalışmadan elde edilen bulgulara bakıldığında imar planlarında belirlenen yapı yoğunluğunun artmasında pek çok unsurun etkili olduğu görülmektedir. Örneklerden elde edilen bulgularda da görüldüğü gibi uygulama imar plan paftasında ki yapılaşma hakları ve nazım imar planındaki yoğunluk değeri ile yapılaşma sonucu ortaya çıkan gerçek yoğunluk değerleri arasında büyük tutarsızlık olduğu görülmektedir. Uygulama imar planının paftasındaki emsal değerlerinin çok üzerinde emsal değerine sahip yapılaşmasını tamamlamış parseller ortaya çıkmıştır. Bu durumun nedenlerinden birisi uygulama imar plan notları ile plan paftasının kadük bırakılmasıdır. Uygulama imar planı paftasındaki yapılaşma şartlarının plan notları ile değiştirildiği incelenen örneklerde görülmüştür. Bu durum UİP; plan paftası, plan notu, plan açıklama raporu ile bir bütündür ilkesiyle çelişmektedir. UİP'nin kendi içerisinde tutarsız olduğu incelenen örneklerle tespit edilmiştir. UİP paftasında ki emsal alanının ve toplam inşaat alanının artmasına neden olan bir diğer unsur ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğidir. PAİY'nin emsal hesaplamaları ile ilgili hükümleri ile emsal hesabına dâhil edilmeyen kullanım alanları plan paftasındaki yapılaşma hakkının üzerine çıkılmasına neden olduğu görülmüştür. Hem UİP notları hem de PAİY hükümleri UİP paftası üzerindeki yapılaşma hakkının çok üzerine çıkılmasına neden olmaktadır. UİP paftasındaki kararlarının sembolik olduğu görülmüştür.

UİP paftasındaki kat adedi değerinin UİP notu ile kadük bırakıldığı görülmüştür. Ortahisar Belediyesi Uygulama İmar Plan Notlarındaki "4.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ" maddesi yeniden düzenlenmelidir. İncelenen örneklerde bodrum kat olarak projelendirilmiş katların normal katlardan hiçbir farkı yoktur. Bu katlar iskanlı alan olarak kullanılmaktadır ve bodrum kat olarak değerlendirilmesi doğru değildir. Binaların ± 0.00 kotu altında kalan bodrum katların normal katlar gibi emsal alanına dâhil edilmesi gerekmektedir.

UİP notu ile 2000 m² üzeri parsellere teşvik verilmesi UİP paftası ile tutarsızlığa neden olmaktadır. Ortahisar Belediyesi Uygulama İmar Plan Notlarındaki "4.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ" başlığı altında toplu yapılaşma uygulaması yapılan 2000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip yapı adalarına verilen teşvik uygulaması uygulama imar planındaki emsal değerini öngörülemez şekilde artırmaktadır. Teşvik ile daha fazla inşaat alanı elde etme için parseller birleştirilerek çok büyük parseller oluşturulmaktadır.

Planı hazırlayan şehir plancısı tevhitlerin nerelerde yapılacağını öngörememektedir. Bu ancak planın uygulanma aşamasında arsa sahipleri ve müteahhitler tarafından anlaşma şartlarına göre belirlenmektedir. Böylece planda belirlenmiş emsal değeri toplulaştırma yaparak artırılmış olmaktadır. Bu nedenle plan ile yapılaşma süreci arasındaki bu tutarsızlığın oluşmaması için bu madde plan notlarından çıkarılmalıdır.

Genelde Doğu Karadeniz Bölgesi özelde Ortahisar ilçesi eğimli bir arazi yapısına sahiptir. PAİY plan hükümleri paftadaki plan kararları ile uyumlu ve yörenin koşullarına uygun olmalıdır. Mevcut UİP notları kot kazanmaya yönelik unsurları içermekte ve teşvik etmektedir. Eğim oranı yüksek yapı adalarındaki yoğunluk değeri bodrum kat ortaya çıkacağı hesabı yapılarak belirlenmelidir. Bu oranlar belirlenirken Şehir plancıları ile uygulamayı yapacak Mimarlar birlikte çalışma yapmalıdır. Böylece arazi yapısına uygun bir emsal değeri belirlenmiş olacaktır. Yapı adalarının gerçek yoğunluk değeri ortaya çıktığında gerekli sosyal donatı ihtiyacı da doğru olarak hesaplanabilecektir.

Süreçteki tutarsızlığın oluşma nedenlerinden bir diğer unsuru da Planlı Alanlar İmar yönetmeliğidir. Son yıllarda bu yönetmelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından pek çok kez değişikliğe uğratılmıştır. Özellikle yapı yoğunluğu hesaplamalarındaki değişiklikler uygulama süreçlerinde öngörülmeleyen yoğunluk artışlarına neden olmaktadır. Bakanlığın aynı anda eski ve yeni yönetmelikleri birlikte uygulaması da yapılaşma sürecinde tutarsızlıklar oluşturmaktadır. Yapılaşma sürecinde proje müelliflerinin en yüksek yapı yoğunluğu elde edebilecek yönetmelik maddelerini kullanmayı tercih ettikleri incelenen örneklerde görülmektedir. Son yıllarda yapılan değişiklikler ile emsal harici kullanılabilir alanlar %30 ile sınırlandırılmış olsa bile bu oran oldukça yüksektir. Proje müellifleri bu oranı konutun kullanım alanını artıracak şekilde kullanmaktadır. PAİY’de emsal hesabı net bir şekilde tanımlanmalıdır. Yoruma açık olan her madde farklı uygulamaların yapılmasına neden olmaktadır.

Belediyeler planlama uygulama ve yapılaşma sürecinin en önemli aktörleridir. Bu süreçte Büyükşehir Belediyeleri İlçe belediyeleriyle uyum içerisinde çalışmalı, karşılıklı görüş alışverişi yapılmalıdır. Yapı ruhsatı süreçleri herkese açık ve şeffaf olmalı kişilere özel uygulama yapılmamalıdır. Plan tadilatları yoluyla plan bütünlüğü bozacak parsel ölçeğinde emsal değerini artıracak değişiklikler yapılmamalıdır. Plan notları plan paftası ile uyumlu olmalıdır. Plan notlarında yapı yoğunluğunu artıracak değişiklikler

yapılmamalıdır. Eğer yapılacaksa imar planına getireceği yoğunluk artışı hesap edilerek gerekli sosyal donatı ihtiyaçları sağlanmalıdır.

Yüksek lisans seviyesinde ki bu çalışma Ortahisar ilçesinde seçilen 4 tipik örnek üzerinde yapılmıştır. Ortahisar ilçesinde seçilen örneklere benzer pek çok tamamlanmış ya da inşaat aşamasında yapı vardır. Ortahisar ilçesine ait NİP ve UIP kararlarının fiziki yapılaşmayla tutarsız olduğu görülmektedir. İlçe genelinde tutarsızlığın hangi boyutta olduğu ileride yapılacak olan daha kapsamlı çalışmalar ile tespit edilebilir.

Trabzon ilinde başka ilçelerde ya da başka illerde de farklı nedenlerle planlar arası veya planların kendi içerisinde tutarsızlıklar olabileceği düşünülmektedir. İleride yapılacak olan çalışmalarda bu tutarsızlıklar ve nedenleri ortaya çıkarılabilir.



6. KAYNAKLAR

- Bölen, Türkoğlu, Yirmibeşoğlu, F,H,F., 2009. İstanbul'da Yapılaşma Yoğunluğu- Yaşanabilir Alan İlişkisi , İtü dergisi Mimarlık, Planlama ve Tasarım 8/1, 127-137, İstanbul.
- Çolak, N., İ., 2010, İmar Hukuku, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Danıştay, 2011. 6.D. 04.02.1992, E. 1991/532, K. 1992/447.
- Ersoy, M., 2000. İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki,
- Ergen, C., 2004. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Kalabalık, H., 2011. İmar Hukuku Dersleri, Halil Kalabalık 3. Bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Orta, E., 2005. İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Yüksek Lisans Tezi, İÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ortahisar Belediyesi, 2022. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.
- Öztürk, M., 2018. Mekânsal Planların Değerlendirilmesinde Tutarlılık Tespiti Üzerine Bir Yöntem Önerisi: Trabzon Örneği , Yüksek Lisans Tezi, KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Sevinç, S., 2000. Paftadan Mekana Gecekinden Toplu Konuta Yoğunluk, Ege Mimarlık Dergisi
- Trabzon Belediyesi, 2002. Merkez İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Araştırma Ve Açıklama Raporu.
- Trabzon Belediyesi, 2002. Merkez İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Araştırma Ve Açıklama Raporu.
- T.C. Resmi Gazete, 1985. İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18749.
- T.C. Resmi Gazete, 2014. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 29030.
- T.C. Resmi Gazete, 2013. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 28664.
- T.C. Resmi Gazete, 2013. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 28759.

Ünal, Z., 2009. İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler Uygulamada Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri , Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Yayla, Y., 1975. Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği ,İstanbul.



ÖZGEÇMİŞ

Ortaöğretimini 2005–2009 yılları arasında Akçaabat Anadolu Lisesinde tamamladı. 2009 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nde lisans eğitimine başlayarak 2015 yılında onur derecesiyle mezun oldu. 2016 yılında bahar döneminde Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nde başladığı yüksek lisans eğitimine devam etmiştir.

