

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARSA ARAZİ DÜZENLEMELERİNE AİT İHALE TEKNİK
ŞARTNAMESİNİN İNCELENMESİ VE MODELLENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kemal Gral ÖKSÜZ

OCAK 2011

TRABZON

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARSA ARAZİ DÜZENLEMELERİNE AİT İHALE TEKNİK
ŞARTNAMESİNİN İNCELENMESİ VE MODELLENMESİ**

Harita Müh. Kemal Güral ÖKSÜZ

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“Harita Yüksek Mühendisi”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih :29.12.2010
Tezin Savunma Tarihi :27.01.2011**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Bayram UZUN
Jüri Üyesi : Doç. Dr. Osman DEMİR
Jüri Üyesi : Doç. Dr. Selim PUL**

Enstitü Müdürü : Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Trabzon 2011

ÖNSÖZ

Tezimin her aşamasında beni yönlendirerek ilgi ve yardımlarını esirgemeyen hocam Doç. Dr. Bayram UZUN' a şükranlarımı sunarım.

Çalışmamın çeşitli aşamalarında benden yardımlarını esirgemeyen sayın hocalarım Doç. Dr. Osman DEMİR ve Yrd. Doç. Dr. Recep NİŞANCI' ya teşekkürlerimi sunarım.

Hayatımın her anında olduğu gibi, Tez sırasında da her zaman desteklerini gördüğüm sevgili anne ve babama kalbi teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca, Hayatımın her döneminde bana güvenen, her zaman yanımda olan, destekleyen sevgili eşime ve kızıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Kemal Gural ÖKSÜZ
Trabzon 2011

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	II
İÇİNDEKİLER.....	III
ÖZET.....	VI
SUMMARY.....	VII
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VIII
TABLolar DİZİNİ.....	IX
SEMBOLLER DİZİNİ.....	X
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Problemin Tanımı.....	2
1.3. Çalışmanın Amacı.....	2
1.4. Metodoloji.....	2
1.5. Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile İlgili Temel Kavramlar.....	3
1.5.1. Mülkiyet.....	3
1.5.2. Arazi, Arsa ve Bina.....	4
1.5.3. Düzenleme Sahası.....	5
1.5.4. Düzeleme Sınırı.....	5
1.5.5. Düzenleme Ortaklık Payı.....	5
1.5.6. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	6
1.5.7. Özet Cetveli.....	6
1.5.8. Dağıtım Cetveli.....	6
1.5.9. Tahsis Cetveli.....	6
1.5.10. Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar.....	6
1.5.11. Kroki.....	7
1.5.11.1. Röperli Kroki.....	7
1.5.11.2. Ebatlı Kroki.....	7
1.5.11.3. Uygulama Krokisi.....	7
1.5.12. Parsel Numarası.....	7
1.5.13. Parselasyon Planı.....	7

1.5.14.	Hata Sınırı	8
1.5.15.	Teknik Yönetmelik	8
1.6.	Kamu İhale Mevzuatı ile İlgili Temel Kavramlar.....	8
1.6.1.	Şartname.....	8
1.6.1.1.	İdari Şartname	8
1.6.1.2.	Teknik Şartname	8
1.6.2.	Tip Sözleşme	9
1.6.3.	Hizmet Alımı.....	9
1.6.4.	Danışmanlık Hizmet Alımı	9
1.6.4.1.	İhale Usulü	9
1.6.4.2.	İki Temel Aşama	10
1.6.4.2.1.	Ön Yeterlik Aşaması	10
1.6.4.2.2.	Tekliflerin Alınması ve Değerlendirilmesi	10
1.6.4.3.	İş Tanımı	10
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR	11
2.1.	Kamu İhale Mevzuatının İrdelenmesi ve Haritacılık Faaliyetleri Yönünden İncelenmesi	11
2.1.1.	4734 Sayılı Kamu İhale Kanununa Genel Bakış	11
2.1.2.	Kamu İdarelerinin İhale Yetkileri	12
2.1.3.	Danışmanlık Hizmet Alımı İhaleleri.....	13
2.1.3.1.	İş Tanımının Belirlenmesi.....	13
2.1.4.	Haritacılık Faaliyetlerinin Mevzuattaki Yeri	14
2.1.4.1.	İş Deneyim Belgesinde Yapılan Değişiklik	16
2.1.5.	Harita İşleri İhale Eden Kurumlar.....	16
2.1.5.1.	Bazı Kurumları İhale Edilebilir Harita İşleri	17
2.2.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi.....	18
2.2.1.	AAD'nin Tanımı	18
2.2.2.	AAD'nin Amacı	19
2.2.3.	AAD'nin Tarihçesi	20
2.2.4.	AAD'nin Yasal Dayanağı	22
2.2.5.	3194 Sayılı İmar Kanununun AAD Yönünden İncelenmesi	24
2.2.6.	Türkiye'de AAD'nin İncelenmesi	25
2.2.6.1.	AAD Yönünden Belediyelerin Durumu	26

2.2.7.	AAD'nin Yararları	27
2.2.7.1.	İdare Açısından Yararları	28
2.2.7.2.	Taşınmaz Sahipleri Açısından Yararları	28
2.2.8.	Uygulama Esasları	29
2.2.8.1.	Hazırlık Aşaması	30
2.2.8.2.	Düzenleme Aşaması.....	30
2.2.8.3.	Onay ve Tescil Aşaması.....	30
2.2.9.	Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar	31
2.2.9.1.	Tapu ve Kadastral Verilerden Kaynaklanan Sorunlar	32
2.2.9.2.	Uygulama İmar Planı Verilerinden Kaynaklanan Sorunlar	33
2.2.9.3.	Taşınmaz Sahiplerinden Kaynaklanan Sorunlar	34
2.2.9.4.	Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklanan Sorunlar.....	34
2.2.9.5.	Uygulamayı Yürütenden Kaynaklanan Sorunlar	35
2.2.10.	AAD'nin İptal Nedenleri	35
2.2.10.1.	Düzenleme Amacı, Yöntemi, Bölge Seçimi ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi	36
2.2.10.2.	Dop Hesabı ve Tahsisten Kaynaklanan Sorunlar	37
2.2.10.3.	Usul Yanlılıkları	38
2.3.	Türkiye'deki İhaleye Konu Arsa ve Arazi Düzenlenmesine Ait Teknik Şartnamelerin İncelenmesi	38
3.	BULGULAR VE İRDELEMELER	40
3.1.	İncelenen Şartnamelerdeki Eksiklikler ve Giderilme Yolları	40
3.2.	Teknik Şartnamelerdeki İdarenin Sorumluluğu	44
3.3.	Teknik Şartname Hazırlanırken Dikkat Edilecek Hususlar	44
3.4.	Modellenen Teknik Şartname	45
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER	67
5.	KAYNAKLAR	71
6.	EKLER	74
ÖZGEÇMİŞ		

ÖZET

Modern şehirlerin oluşumunda uygulanabilir imar planlarının önemli bir rolü vardır. İmar planlarının uygulanabilirliği yerel yönetimlerin deneyimli teknik eleman ve ekonomik gücüne de bağlıdır. 1950'lerden sonra başlayan tarımdan sanayiye geçiş olgusu ile birlikte özellikle büyük ve orta ölçekli belediyelerimiz köylerden şehirlere doğru göç dinamikleri karşısında büyük zorluklarla karşılaşmışlardır. Hızlı nüfus artışı ve göç dinamikleri karşısında, yerel yönetimler imar planlarını hazırlama ve ihtiyaca cevap verecek imar parsellerinin üretilmesi noktasında istenilen ölçüde başarılı olamamışlardır. Bu durum imar plan uygulamalarını olumsuz yönde etkileyerek, imar planlarının sürekli olarak tadil edilmesine sebep olmuştur. Bu problemler, uygulanabilir imar planlarının süratle hazırlanması ve artan imar parseli taleplerinin kısa zaman içerisinde karşılanması gereğini zorunlu kılmıştır.

İmar Kanunu hükümlerine göre imar planlarının yapımı zorunlu, uygulaması ise idarelere bırakılmıştır. Oysaki imar planları hazırlandıktan sonra süratle imar uygulamaları yapılarak talep edilen imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. İdareler, teknik personel eksikliği ya da mevcut personelin mevzuata hakim olmaması sebebiyle, uygulamaları kendileri yapmayıp ihaleli olarak yüklenici firmalara yaptırmaktadır. Ne var ki; idarelerin çoğunlukla personelinin yetkin olmaması sebebiyle ihale kapsamında, uygulama esasları ve hukuki yönden eksik teknik şartnameler hazırlanmakta olup, konuya hakim olmayan personel tarafından ihale süreci başlayıp tamamlanmaktadır. Bu sebeple, bazı uygulamalar da teknik ve hukuki hatalar yapılması nedeniyle vatandaşlar tarafından açılan davalar yoğun bir şekilde idari yargıya intikal etmektedir; yargılama sonucunda iptal edilen imar planı uygulamalarının geriye dönüşümünde yaşanmaktadır.

Bu tez çalışmasında ihaleli olarak yaptırılacak arsa ve arazi düzenlemelerine ait teknik şartnamelerin incelenmesi ve incelenen şartnamelerde ki belirlenen eksiklikler doğrultusunda yeni bir teknik şartname modellemesi yapılmış olup, Sonucunda idarelerin daha adil, uygulama ve hukuki boyut yönünden eksiksiz bir arsa ve arazi düzenlemesi yapabilmesi için modellenen teknik şartnameye ilişkin önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Arsa ve Arazi Düzenlemesi, Teknik Şartname

SUMMARY

Model and Examining of Technical Specification on Land Regulations

Applicable zoning plans has an important role in the formation of modern cities. Applicability of the zone planning depends on the local government experienced technical staff and economic power. A case started after the 1950 transition from agriculture to industry, especially with the large and medium-sized municipalities have faced great difficulties in the face of the dynamics of migration from villages to cities. Rapid population growth and migration in the face of the dynamics of the local authorities to prepare zoning plans and the need to respond to the point of producing the desired degree of zoning parcels have not been successful. This situation affects the zoning plan negatively, so that, it is led to constantly amended for zoning development plans. These problems can be applied and the preparation of development plans rapidly increasing demand for parcel zoning necessitated the need to be met within a short time.

According to the provisions of the Zoning Law required the construction of zoning plans, implementation is left to the authorities. Yet the rapid development applications made after the preparation of development plans to be established, the requested zoning parcels. Governments, lack of technical staff or existing staff due to lack of legislation, judges, not do their bidding practices and the contractor is doing the firms However, due to lack of qualified procurement staff within the administration, implementation guidelines and technical specifications prepared for the legal aspect is missing, do not judge the issue from the tender process is completed by staff. For this reason, some applications are also due to technical and legal errors made in intensive administrative lawsuits filed by citizens is legal prosecution, the trial has been canceled as a result of the transformation plan back in practice there.

In this study, land and land taken out in the tender regulations, examination and review of the technical specifications in accordance with specifications that deficiencies identified are made of a new technical specification modeling, as a result of governments more fair, in terms of application and legal dimensions of land and land arrangement make a complete technical specification for the modeled of suggestions were made.

Key Words : land readjustment, technical specification

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. AAD'nin amacı	20
Şekil 2. İncelenen şartnamelerin kurumlara göre dağılımı	39

TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. İhale yapan kurumlar	13
Tablo 2. İş tanımında gerekli olan bilgiler.....	14
Tablo 3. Danışmanlık hizmetleri tanımındaki değişiklik.....	16
Tablo 4. Ülkemizde harita işleri ihale eden kurumlar	17
Tablo 5. İlgili kurumların ihaleye konu olan işleri	18
Tablo 6. Türkiye’de AAD’ nin gelişimi ve DOP oranları	22
Tablo 7. İncelenen şartnamelerin kurumlara göre dağılımı.....	39
Tablo 8. Donanım ile ilgili eksiklikler	40
Tablo 9. Yazılım ile ilgili eksiklikler.....	41
Tablo 10. Personel ile ilgili eksiklikler.....	41
Tablo 11. İşin uygulama esasları ile ilgili eksiklikler.....	42
Tablo 12. Onay işlemleri ile ilgili eksiklikler.....	43
Tablo 13. Genel eksiklikler	43

SEMBOLLER DİZİNİ

CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
HGK	: Harita Genel Komutanlığı
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TSM	: Tapu Sicil Müdürlüğü
AAD	: Arsa ve Arazi Düzenlemesi

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kamu kurumlarının, sorumlu oldukları plan, proje, yapım gibi işleri yürütebilmek için işin türüne göre teknik şartnameleri bulundurmaları gerekmektedir. Bu şartnameler kurumların kendi bünyelerinde çalışan mühendisler, ya da oluşturulan özel birimler tarafından hazırlanabileceği gibi danışmanlık hizmetlerine ihale edilerek de hazırlatılabilir.

Bu şartnameler, dünyadaki teknolojik gelişmeleri, mevcut ulusal ve uluslararası standartları veya gerektiğinde idarece uygun görülen diğer standartları sürekli göz önünde tutarak düzenlenmelidir.

Kamu kurumları görev alanlarına giren çeşitli alım-satım, yapım ve hizmet işlerini en kısa zamanda ve en uygun maliyette gerçekleştirebilmeleri için çoğu zaman ihale yolunu kullanırlar. Buna göre idarece, ihaleye girmiş ve işi almış firmaya yapacakları işin teknik özelliklerini gösteren ve ekleriyle ayrıntılı bir belge olan bir şartname sunarlar. Yüklenici firma da teknik şartnamede belirtilen usul ve esaslara uyarak aldığı işi tamamlar.

Teknolojinin gelişmesi ile birlikte Devlet yapısı kamu alımlarında da etkinlik, verimlilik, şeffaflık, rekabet edebilirlik ve gizlilik daha fazla önem taşımaktadır. Kamu alımlarında ilkeler ana hatlarıyla çoğunlukla aynı kalır iken bunları sağlamada uygulama şekilleri değişebilmektedir. İstisnalar değişebilmekte, tanımlar değişebilmekte, kapsamlar değişebilmektedir. En önemlisi de üyelik müzakeresinin devam ettiği Avrupa Birliği normlarına uyum müzakereleri neticesinde Avrupa Birliği üye ülkelerinin direktifleri bu değişiklikleri kaçınılmaz kılmaktadır. Değişmeyen tek şey değişmektir.

Kamu ihaleleri kapsamında yüklenicilere yaptırılan uygulamaların saydamlığını, güvenilirliğini, denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamak için dinamik bir teknik şartname ve dinamik bir üst kurum olması gerekir. Her yıl idarelerin yaptığı ihale kapsamında binlerce uygulamanın hayata geçtiği ve bunların bir kısmının şikayete konu edildiği dikkate alınırsa bu tür değişiklikler kaçınılmaz olup, yapılmaya da devam edilecektir.

1.2. Problemin Tanımı

Günümüzde farklı kurumlar tarafından ihaleli olarak yapılan arsa ve arazi düzenlemelerine ait teknik şartnamelerde tam bir birlik sağlanamamıştır. Özellikle ilçe belediyelerinin hazırlamış olduğu şartnameler, uygulamanın yapılışı ve şartnamenin içeriği açısından bir dizi eksiklikler içermektedir. İdarelerin teknik personelinin yetersiz olması veya mevcut personelin ihale, imar uygulaması mevzuatına hakim olmaması ve özellikle küçük idarelerin maddi açıdan imkansızlıkları bu noksanlıkların gerçek nedenidir.

1.3. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı; modern şehirlerin oluşumunda önemli bir uğraş olan arsa ve arazi düzenlemelerinin genel hatlarıyla irdelenmesi ve ihale kapsamındaki uygulamalara ait teknik şartnamelerin incelenerek, Türkiye'deki ihaleye konu arsa ve arazi düzenlemelerinin daha verimli ve sorunsuz yapılabilmesi için yeni bir teknik şartname oluşturmak ve önerilerde bulunmaktır.

1.4. Metodoloji

Tezin gerçekleştirilmesinde izlenecek temel adımlar şunlardır;

- İhaleli olarak yapılan Arsa ve Arazi Düzenlemesinde teknik şartname hazırlanması sürecindeki temel kavramların açıklanması,
- Kamu İhale Mevzuatı'nın irdelenmesi ve haritacılık faaliyetleri yönünden incelenmesi,
- Arsa ve Arazi Düzenlenmesinin genel hatlarıyla incelenmesi,
- İhaleye konu Arsa ve Arazi Düzenlemesi işine ait teknik şartnamelerin incelenmesi ve teknik şartname hazırlanması,
- İhale kapsamında yaptırılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesinin daha sağlıklı ve etkin yürütülmesi için önerilerde bulunulması.

1.5. Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile İlgili Temel Kavramlar

1.5.1. Mülkiyet

Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü'nde mülkiyet; "kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı (iyelik), sahiplik" olarak tanımlanmaktadır (URL-1, 2008). Harita Genel Komutanlığı (HGK)'nın Haritacılık Sözlüğü'ne göre ise; "herhangi bir malı, eşyayı veya gayri-menkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma hakkı" dır (URL-2, 2008).

Mülkiyet, malik olunan şeyin taşınabilme özelliğine göre, taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır (Bruce, 1998; Çete, 2008). Taşınır mülkiyetinin konusu; nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeylerle, edinmeye elverişli olup taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen şeylerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu ise; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Arazi mülkiyeti, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (Dale and McLaughlin, 1999; Resmi Gazete, 2001; Çete, 2008).

Mülkiyet; elinde bulundurmanın özelliğine göre ise özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, şirketler veya ortaklıklar gibi tüzel kişiler de dahil olmak üzere özel şahısların; kamu mülkiyeti ise devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin elinde bulundurduğu mülkiyet şeklidir (Bruce, 1998; Çete, 2008).

Mülkiyet hakkı, uluslararası beyanname ve sözleşmelerle garanti altına alınmış bir haktır. 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından kabul ve ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi (İHEB)'nin 17. maddesinde; "Herkes kendi başına veya başkalarıyla birlikte mülkiyet edinme hakkına sahiptir. Hiç kimse mülkiyetinden keyfi olarak mahrum bırakılamaz." ifadesi yer almaktadır (URL-3, 2008).

Yine, insan haklarının ve temel özgürlüklerin korunmasına ilişkin 4 Kasım 1950'de Roma'da imzalanan ve ülkemizin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)'nin 1. protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı, "Her gerçek veya tüzel kişi, mülkiyeti üzerinde barışçıl tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı ve yasadaki öngörülen koşullar ile uluslararası hukukun genel ilkeleri dışında, mülkiyet hakkından yoksun bırakılamaz." düzenlemesiyle taahhüt altına alınmıştır (URL-4, 2008).

Mülkiyet hakkı, ülkemizde de anayasal güvenceye sahiptir. 18.10.1982 Tarih ve 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesine göre; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” (Resmi Gazete, 1982).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde ise; “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.” hükmü yer almaktadır.

1.5.2. Arazi, Arsa ve Bina

Arsa ve Arazi düzenlenmesine konu olan şeyler genel olarak arsa, arazi ve binalardır. Uygulama yapılacak alanın, uygulama anındaki kullanım şekli tapu kaydındaki veya resmi belgesindeki vasfı dikkate alınmaktadır.

- Arazi: Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda, toprak “iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası” olarak, tarım arazisi ise “toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler” olarak tanımlanmıştır.

Uluslararası literatürde yer alan tanımlamalara göre ise arazi (land); dünya yüzeyi, altındaki materyaller, üstündeki hava ve toprağa bağlı tüm şeyler olup, kapsamına denizler ve göller gibi suyla kaplı alanlar ile tüm bina, yapı ve bitki örtüleri de girmekte, hatta arazinin üstündeki uzayın kullanım hakları anlamına gelen ‘hava hakları’ bile bazı bölgelerde arazinin bir parçası olarak düşünülmektedir (Henssen, 1995; UNECE, 1996; Kaufmann ve Steudler, 1998; Dale ve McLaughlin, 1999; Molen, 2004; UNECE, 2004; OECD, 2007; Çete,2008).

- Arsa: TDK Sözlüğü'nde “üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer” şeklinde tanımlanmaktadır (URL-1, 2008). 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesine göre ise arsa, “belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi” olarak tanımlanmaktadır. Fakat Bakanlar Kurulunun 28/2/1983 tarihli ve 83/6122 sayılı “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar” ının 1 inci maddesinin (c) ve (d) fıkralarına göre belediye ve mücavir alan sınırları dışında olup;

- Konut, turistik veya sınıai tesis yapılmak amacıyla her ne şekilde olursa olsun parsellenen ve tapuya bu yolda şerh verilen arazi ve arazi parçaları,
- Deniz, nehir, göl ve ulaşım yolları kenarında veya civarında bulunması veya sınıai ve turistik önemi yahut hızlı şehirleşme faaliyetleri dolayısıyla ve İmar ve İskan Bakanlığının önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen alanların sınırları içinde, imar planı ile iskan sahası olarak ayrılan yerlerdeki arazi ve arazi parçaları da arsa sayılmaktadır.
- Bina: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre bina, "kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı" olarak tanımlanmıştır. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 2. maddesine göre ise bina; "yapıldığı madde ne olursa olsun, karada ya da su üzerindeki sabit inşaatların hepsini kapsar".

1.5.3. Düzenleme Sahası

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

1.5.4. Düzeleme Sınırı

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

1.5.5. Düzenleme Ortaklık Payı

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

1.5.6. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır (Resmi Gazete, 1985).

1.5.7. Özet Cetveli

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

1.5.8. Dağıtım Cetveli

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

1.5.9. Tahsis Cetveli

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

1.5.10. Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar

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

1.5.11. Kroki

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

1.5.11.1. Röperli Kroki

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

1.5.11.2. Ebatlı Kroki

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

1.5.11.3. Uygulama Krokisi

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

1.5.12. Parsel Numarası

Bir ada içindeki parsellere, her ada için (1) den başlayarak verilen numaradır (Resmi Gazete, 1985).

1.5.13. Parselasyon Planı

İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır. (Resmi Gazete, 1985).

1.5.14. Hata Sınırı

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

1.5.15. Teknik Yönetmelik

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

1.6. Kamu İhale Mevzuatı ile İlgili Temel Kavramlar

1.6.1. Şartname

Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idari esas ve usullerini gösteren belge veya belgelerdir (Resmi Gazete, 2002).

1.6.1.1. İdari Şartname

İdari şartname, yapılacak işin ihale süreci ile ilgili hukuki bilgileri (ihale saati, ihale yeri, yüklenicilerin tekliflerini, teminatlarını, ihalenin değerlendirme şeklini vb...) içeren belgedir.

1.6.1.2. Teknik Şartname

İhtiyacı karşılayan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin fonksiyonelliğini sağlayacak şekilde taktik, teknik ve her türlü diğer özelliklerini tereddütte yer bırakmayacak, açık ve anlaşılır şekilde kesin hükümler ile tarif eden ve bütün istekliler için fırsat eşitliği sağlayacak biçimde hazırlanan, tedarik işlemlerine esas ve temel teşkil eden bir teknik dokümandır (Resmi Gazete, 2002).

1.6.2. Tip Sözleşme

Yapılan ihalenin sonuçlandırılarak hangi yüklenicide kalmış ise o yüklenici ile idare arasında imzalanan ve genel hatlarıyla tarafların sorumluluklarını belirten belgedir.

1.6.3. Hizmet Alımı

Hizmet alımı, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında bulunan idarelerin, bu Kanuna göre gerçekleştirecekleri danışmanlık dışındaki hizmet alımı ihalelerinde uygulayacakları esas ve usulleri Kanununun 53 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmıştır (Resmi Gazete, 2002).

1.6.4. Danışmanlık Hizmet Alımı

Danışmanlık hizmet alımları, 4734 sayılı Kanunun “Danışmanlık Hizmet İhaleleri ile İlgili Özel Hükümler” başlıklı Beşinci Bölümünde (Madde 48) düzenlenmiştir.

MADDE 48 - Mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, her ölçekte imar planı, imar uygulama, ÇED raporu hazırlanması, plan, yazılım geliştirme, tasarım, teknik şartname hazırlanması, denetim ve kontrolörlük gibi teknik, mali, hukuki veya benzeri alanlardaki hizmetler, danışmanlık hizmet sunucularından alınır. (Resmi Gazete, 2002).

1.6.4.1. İhale Usulü

Danışmanlık hizmetleri, bu bölümde yer alan hükümlere uygun olarak sadece belli istekliler arasında ihale usulü ile ihale edilir.

1.6.4.2. İki Temel Aşama

1.6.4.2.1. Ön Yeterlilik Aşaması

Ön Yeterlik Aşaması İdarece ön yeterlik ilanı ve ön yeterlik dokümanında belirlenen ön yeterlik asgari şartları da dikkate alınarak ön yeterlik değerlendirmesi yapılmasıdır.

1.6.4.2.2. Tekliflerin Alınması ve Değerlendirilmesi

Tekliflerin Alınması ve Değerlendirilmesi Yeterli olduğu tespit edilen adayların teklif vermeye davet edilerek, ihale dokümanında yapılan düzenlemeler çerçevesinde teknik teklif ve mali tekliflerin değerlendirilerek ihalenin sonuçlandırılmasıdır.

1.6.4.3. İş Tanımı

İş tanımı, hizmetin amacı, kapsamını, ulaşılmak istenilen sonuçları ve ilgili mevcut çalışmalar ve temel bilgiler de dahil olmak üzere hizmetin geçmişine ilişkin çalışmalarını açıkça ve anlaşılır bir biçimde ifade eder.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Kamu İhale Mevzuatının İrdelenmesi ve Haritacılık Faaliyetleri Yönünden İncelenmesi

Bu bölümde, ülkemizdeki Kamu İhale Kanunu'nun irdelenmesi, ihaleye esas Arsa ve Arazi Düzenlemesinin genel kapsamda incelenmesi ve mevzuattaki yeri sunulmaktadır.

2.1.1. 4734 Sayılı Kamu İhale Kanununa Genel Bakış

Ülkemizde; Genel Bütçeye Dahil İdarelerle, Katma Bütçeli İdarelerin, Özel İdare ve Belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işlerinin nasıl yapılacağını düzenlemek amacıyla 08.09.1983 tarihinde yürürlüğe konulan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu yirmi yıllık işlevini başarıyla tamamlayarak gerek Devlet yapısında ki değişiklikler gerek bilgi ve teknolojide ki dünya ölçekli gelişmeler ve gerekse de Avrupa Birliğine tam üyelik müzakerelerinin başlayarak Avrupa Birliği müktesebatına mali mevzuattaki uyum çerçevesinde mevcut yasa ihtiyaçları karşılayamaz olmuş değiştirilmesi kaçınılmaz hale gelmiştir (Koçaş, 2006).

Uzun bir yasal düzenleme sürecinden geçtikten sonra 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu 22.01.2002 tarih ve 24648 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacını belirleyen birinci maddesinde kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanan Kamu Kurum ve Kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usullerin belirlenmesi olarak açıklanırken kanunun kapsamının ikinci madde ile kanunda belirtilen idarelerin kullanımında bulunan her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalelerinin bu kanun hükümlerine göre yürütüleceği hüküm altına alınmıştır (Koçaş, 2006).

Devlet ihale kanununa göre ; “Kanunun yürütülmesinde, ihtiyaçların en iyi şekilde uygun şartlarda ve zamanında karşılanması ve ihalede açıklık ve rekabetin sağlanması esastır.” Dolayısıyla gelişen teknoloji, değişen Devlet yapısı kamu alımlarında etkinlik, verimlilik, şeffaflık, rekabet edebilirlik ve gizliliği getirmektedir. Kamu alımlarında ilkeler ana hatlarıyla çoğunlukla aynı kalır iken bunları sağlamada uygulama şekilleri

değişebilmektedir. İstisnalar değişebilmekte, tanımlar değişebilmekte, kapsamlar değişebilmektedir (Resmi Gazete, 2002).

En önemlisi de üyelik müzakeresinin devam ettiği Avrupa Birliği normlarına uyum müzakereleri neticesinde Avrupa Birliği üye ülkelerinin direktifleri bu değişiklikleri kaçınılmaz kılmaktadır. Değişmeyen tek şey değişmektir. Kamu alımlarında yolsuzluğun önüne geçmek, ihalelerde saydamlığı rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamak için dinamik bir alım yöntemi ve dinamik bir kamu ihale mevzuatı olması gerekir. Yılda kanun kapsamında 189.000 ihalenin yapıldığı ve bunların 5.000 adetinin şikayete konu edildiği dikkate alınırca bu tür değişiklikler kaçılmaz olup, yapılmaya da devam edilecektir (Koçaş, 2006).

2.1.2. Kamu İdarelerinin İhale Yetkileri

Ülkemizde “genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa mülkiyetin gayri ayni hak ve taşıma işleri “ ihale ile başka kişi ve kurumlara verilebilir (2886 / Md.1).

Kamu kurumları görev alanlarına giren çeşitli alım-satım, yapım ve hizmet işlerini en kısa zamanda ve en uygun maliyette gerçekleştirebilmeleri için çoğu zaman ise ihale yolunu kullanırlar. Buna göre ihaleye girmiş ve işi alan firma ya da şirketlere yapacakları işin teknik özelliklerini gösteren ve ekleriyle ayrıntılı bir belge olan bir şartname sunarlar. Yüklenici firma da teknik şartnamede belirtilen usul ve esaslara uyarak aldığı işi tamamlar.

İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin her türlü özelliğini belirten idari ve teknik şartnamelerin idarelerce hazırlanması esastır. Ancak, mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin özelliği nedeniyle idarelerce hazırlanmasının mümkün olmadığının ihale yetkilisi tarafından onaylanması kaydıyla, teknik şartnameler bu Kanun hükümlerine göre hazırlattırılabilir (MADDE 12).

Bu şartnameler, dünyadaki teknolojik gelişmeleri, mevcut yerli ve yabancı sanayi imkanlarını, mevcut ulusal ve uluslar arası standartları veya gerektiğinde idarece uygun görülen diğer standartları sürekli göz önünde tutarak düzenlenmelidir. 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda da yabancıların yurt içindeki ihalelere girebilmeleriyle ilgili AB standartlarına uygun maddeleri mevcuttur.

Tablo 1. İhale yapan kurumlar

Genel Bütçeli İdareler	Bakanlıklar ve bağlı kuruluşlar
Katma Bütçeli İdareler	YÖK, Üniversiteler, İleri teknoloji Ens.
Özel Bütçeli İdareler	İl Özel İdaresi, Belediyeler

2.1.3. Danışmanlık Hizmet Alımı İhaleleri

Danışmanlık hizmetleri niteliği itibariyle kapsamlı ve karmaşık olduğundan idareler teknik şartnamelerinde, ihaleye çıkacakları işin tanımını, amacını, kapsamını, ulaşılmak istenilen sonuçları açık ve anlaşılır bir biçimde tanımlamalıdır.

İş tanımında, o hizmet konusunda daha önce yapılmış hizmet ve araştırmaların listesi verilir. Danışmandan rapor, veri, harita, araştırma, tasarım gibi hangi hizmetlerin beklendiği belirtilir. İdarenin ve danışmanın sorumlulukları açık ve net bir şekilde belirtilir. Bu hususta danışmanlık ile ilgili işin tanımının belirlenmesi Uygulama Yönetmeliğinin 6. maddesi dikkate alınarak yapılır.

5812 sayılı Kanun ile 4734 Sayılı Kanunun 62/e Maddesinde Yapılan Değişiklik; “İdarelerce kanun, tüzük ve yönetmeliklere göre istihdam edilen personelin yeterli nitelik veya sayıda olmaması halinde, bu Kanunda belirtilen hizmetler için ihaleye çıkılabilir. Ancak danışmanlık hizmet alım ihalelerinde, istihdam edilen personelin yeterli nitelik veya sayıda olmaması şartı aranmaz.” (Resmi Gazete, 2002).

2.1.3.1. İş Tanımının Belirlenmesi

İdare, danışmanlık hizmeti alınmak üzere ihaleye çıkacağı işin tanımını hazırlar. İş tanımında verilen hizmetlerin kapsamı işin bütçesine uygun olmalıdır. İş tanımı, hizmetin amacı, kapsamını, ulaşılmak istenilen sonuçları ve ilgili mevcut çalışmalar ve temel bilgiler de dahil olmak üzere hizmetin geçmişine ilişkin çalışmaları açıkça ve anlaşılır bir biçimde ifade eder.

İhale kapsamında, bilgi transferi ve eğitim gibi hizmetlerin alınması da söz konusu ise, danışmanın gerekli kaynakları temin edebilmesi amacıyla, eğitim alacak personel sayısı da dahil olmak üzere bu konuya iş tanımını içerisinde de açıkça yer verilir.

İş tanımında; hizmetin yürütülmesi için daha önce tamamlanmış hizmet ve araştırmaların listesi verilir ve bunların sonucunda danışmandan rapor, veri, harita, araştırma, tasarım, ihale dokümanı hazırlanması gibi hangi hizmetlerin beklendiği belirtilir. Ancak, danışmanların özgün metodolojilerini önerebilmeleri amacıyla, iş tanımının katı olmamasına dikkat edilir. İş tanımında idarenin ve danışmanın sorumlulukları açık ve net bir biçimde belirtilmeli ayrıca idarenin sağlayacağı kolaylık, hizmetler, tesisler, ekipman ve personeline açıklaması yapılmalıdır.

Tablo 2. İş tanımında gerekli olan bilgiler

1	Projenin amaç ve hedefleri,
2	Ayrılan bütçe ile yapılabilecek hizmetlerin kapsamı,
3	Destek bilgiler (mevcut çalışmaların listesi, veriler vb.),
4	Bilgi transferi koşulları,
5	Eğitim gereksinimleri,
6	İstenilen hizmet ve araştırmaların listesi,
7	Uygulanacak standart, yönetmelik vb,
8	Beklenen çıktılar (rapor, harita, tasarım, ihale dokümanı vb),
9	Hizmet süresi ve/veya takvim,
10	Coğrafi gereksinimler, lojistik, işletmeye alma süresi vb,
11	İdare ve danışmanın birbirine karşı sorumlulukları,
12	Danışmana sağlanacak kolaylıklar,
13	Danışmanlık hizmetinin varsa aşamaları,
14	Danışmanlık hizmetine konu olan işin varsa idarece düşünülen devamı olup olmadığı

2.1.4. Haritacılık Faaliyetlerinin Mevzuattaki Yeri

Yasanın 4. maddesinde (Değişik: 30.7.2003–4964/3 md.)" Hizmet: Bakım ve onarım, taşıma, haberleşme, sigorta, araştırma ve geliştirme, muhasebe, piyasa araştırması ve anket, danışmanlık, mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, imar uygulama, her ölçekte imar planı, tanıtım, basım ve yayım, temizlik, yemek hazırlama ve dağıtım, toplantı, organizasyon, sergileme, koruma ve güvenlik, meslekî eğitim, fotoğraf, film, fikrî ve güzel sanat, bilgisayar sistemlerine yönelik hizmetler ile yazılım hizmetlerini, taşınır ve taşınmaz mal ve hakların kiralanmasını ve benzeri diğer hizmetleri," olarak tanımlanmıştır.

Bu tanıma göre, harita ve kadastro mühendislik hizmetleri, hizmet işleri kapsamında yer almıştır. Tanım gereği 4734 sayılı Kamu İhale Yasasına istinaden yapılan ihalelerde meslektaşlarımız hizmet alımları yönünden uygulanan kriterlere tabi olmuşlardır.

Bu durumda harita mühendisliği açısından iş deneyim belgelerinin 5 yıl ile sınırlı olması en önemli sorun olarak görülmüştür. Harita işlerinin yapım işleri kapsamında değerlendirilmesi gerekirken hizmet işleri kapsamında değerlendirilmesi, yapım işlerinde iş deneyim belgesi 15 yıl olarak değerlendirilirken hizmet işlerinde bu sürenin 5 yıl gibi az bir süre olması, harita işlerinin geniş bir sektör olmaması nedeniyle ihaleye çıkan işlerin de sınırlı olması meslektaşlarımızı bir daha ihale alamam endişesi ile iş deneyim belgelerini sürekli hazır bulundurma yoluna iterek yüzde 85 lerin üzerine çıkan tenzilatlar yapmalarına yol açmış ihalelerde birbirleri ile yarışarak hepsi zarar eder duruma gelmişlerdir.

05.12.2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5812 sayılı Kanun ile "Hizmet" tanımından "mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, imar uygulama, her ölçekte imar planı" ibareleri çıkarılmıştır.

04.03.2009 tarih ve 27159 sayılı Resmi Gazetede Danışmanlık Hizmetleri Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Yönetmeliğin 6. maddesinde danışmanlık hizmetlerinin kapsamı aşağıdaki gibi tarif edilmiştir.

MADDE 6 - 1) Kanununun 48 inci maddesinde belirtilen mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, her ölçekte imar planı, imar uygulama, ÇED raporu hazırlanması, plan, yazılım geliştirme, tasarım, teknik şartname hazırlanması, denetim ve kontrolörlük gibi teknik, mali, hukuki veya benzeri alanlardaki hizmetler, danışmanlık hizmet sunucularından alınır (Resmi Gazete, 2009).

2) Kanununun 10 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin (2) numaralı alt bendinde belirtilen yapımla ilgili hizmet işlerinin tamamı danışmanlık hizmetlerinin kapsamında olup, bu işler aşağıda sayılmıştır:

- a) İmar planlarının hazırlanması ve uygulanması.
- b) Planlama, fizibilite ve yapılabirlik etüdüleri.
- c) Yapımla ilgili sondaj -zemin etüdüleri.
- ç) Topoğrafya çalışmaları ve harita işleri (sayısal kadastral harita hizmetleri hariç).
- d) Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporu hazırlanması.
- e) Yapımla ilgili mühendislik ve mimarlık tasarım hizmetleri.

- f) Yapımla ilgili mühendislik ve mimarlık tasarım kontrollüğü.
- g) Yapım işi kontrollüğü ve yapı denetimi.
- ğ) Yapım işi ihalesine ilişkin teknik şartname hazırlanması.

Böylece harita mühendislik hizmetleri hizmet işi kapsamında çıkarılarak danışmanlık işleri kapsamına alınmıştır (Resmi Gazete, 2009).

Tablo 3. Danışmanlık hizmetleri tanımındaki değişiklik

Değişiklik Öncesi:	Değişiklik Sonrası:
ÇED raporu hazırlanması, plân, yazılım geliştirme, tasarım, teknik şartname hazırlanması, denetim gibi teknik, mali, hukuki veya benzeri alanlarda niteliği itibarıyla kapsamlı ve karmaşık olduğu, özel uzmanlık ve deneyim gerektirdiği idarece tespit edilen hizmetler, danışmanlık hizmet sunucularından alınabilir.	Mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, her ölçekte imar planı, imar uygulama, ÇED raporu hazırlanması, plan, yazılım geliştirme, tasarım, teknik şartname hazırlanması, denetim ve kontrolörlük gibi teknik, mali, hukuki veya benzeri alanlardaki hizmetler, danışmanlık hizmet sunucularından alınır.

2.1.4.1. İş Deneyim Belgesinde Yapılan Değişiklik

Kanunda yapılan değişiklik ile yapımla ilgili hizmet işleri de yapım işleri gibi mütalaa edilerek yapımla ilgili hizmet işleri için son 15 yıl içinde gerçekleştirme şartı getirilmiştir (Resmi Gazete, 2009).

2.1.5. Harita İşleri İhale Eden Kurumlar

Ülkemizde haritacılık faaliyetlerini ihale eden kurumlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 4. Ülkemizde harita işleri ihale eden kurumlar

KURUM	BAKANLIK
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Bayındırlık ve İskan
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	
Afet İşleri Genel Müdürlüğü	
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Enerji Ve Tabii Kaynaklar
Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	
Maden Tetkik Arama	
Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	
Orman Genel Müdürlüğü	Çevre ve Orman
Orman Köy İlişkileri Genel Müdürlüğü	
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Başbakanlık
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	
Vakıflar Genel Müdürlüğü	
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	Tarım ve Köyişleri
Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	
Valilikler	İçişleri
Belediyeler	
İl Özel İdaresi (Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)	
Karayolları Genel Müdürlüğü	Ulaştırma
DHMİ Genel Müdürlüğü	
Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Maliye

2.1.5.1. Bazı Kurumların İhale Edilebilir Harita İşleri

Ülkemizdeki kurumların ihale ettiği haritacılık faaliyetleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5. İlgili kurumların ihaleye konu olan işleri (Uzun, 2005)

KURUM	İHALEYE KONU İŞ
Karayolları Genel Müdürlüğü	Yol kamulaştırması
	Taşınmaz değerlemesi
	Yol projesi (halihazır)
Belediyeler	A.A.D / Ek-1 / 10-c
	Halihazır
	Kamulaştırma
	İfraz / Parselasyon
	Değer haritalarının oluşturulması
	Kent Bilgi Sistemi
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Nirengi tesisi- ölçüsü
	Kadastronun fen işlemleri
	Kadastro ihalesi
	Nivelman
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Baraj Kamulaştırması
	Dere ıslah
	Kanal- kanalet kamulaştırması (A.T)
İller Bankası	Halihazır
	İmar planı

2.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi

2.2.1. AAD'nin Tanımı

3194 sayılı İmar Kanununun 18'nci maddesinin amacını, kanun koyucu, kanunun gerekçeli kararında şöyle tanımlıyor: "İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arazi ve arsaları imar düzenine uygun bir hale getirmek amacı ile bu yerleri sahiplerinin muvafakati aranmaksızın mevzuat hükümlerine göre yeni bir düzenleme getirmeye ve sahiplerine dağıtmaya ve mümkün olmadığı takdirde belediye ve valiliğe ait sahalardan yer vermeye belediye ve valiliklerin yetkili kılınması amaçlanmıştır." (Resmi Gazete, 1985).

Arsa ve arazi düzenlemesi (AAD), hem kamu altyapı tesisleri için gerekli olan alanların değer artışı karşılığında karşılıksız edinilmesi ve hem de imar planındaki kurallar ile yapı düzenleme hükümlerine göre taşınmazların şekil, konum ve büyüklükleri dikkate

alınarak amaca uygun biçimlendirilmesi anlamına gelen bir araçtır (Tüdeş, 1997) (Larsson, 1994).

Görüldüğü gibi kanun koyucu, planlanan bölgelerdeki mevcut mülkiyet desenini imar planlarına uygun parsel haline getirmeyi amaçlamaktadır.

Bu madde ile kadastral parsellerin, imar parseli haline gelirken alanlarının % 40'ına kadar olan miktarı değer artışları karşılığında kamuya verilmektedir. Ancak kanununun 18'nci maddesi, şehrin konut ihtiyacını karşılamayı ve düzgün parsel üretmeyi amaçlarken, konut maliyetini olumsuz yönde etkileyen arsa değerini artırmaktadır. Öyle ki; yabancı ülkelerde yapı maliyetinin % 10'u altında kalan arsa değerleri, ülkemizde % 10 – 50 arasında değişmekte, son yılların izlenimleri bu sınırın çok daha aşılmak yönünde geliştiğini göstermektedir (Uzun, 1992).

Hukuki yönden bu yöntem, bağımsızlık ve yükümlülük anlamına gelen mülkiyet hakkından kaynaklanan tasarruf yetkisinin karşılığı ödenmeden geçici sınırlandırılmasıdır. Çünkü arsa düzenlemesi sosyal yükümlülüğün bir gereğidir. (Resmi Gazete, 1991), (Uzun, 2000). Arsa düzenlemesinin en belirgin sosyal amacı; taşınmazların rasyonel ve en fazla ekonomik yarar getirecek biçimde kullanımlarına müdahaledir.

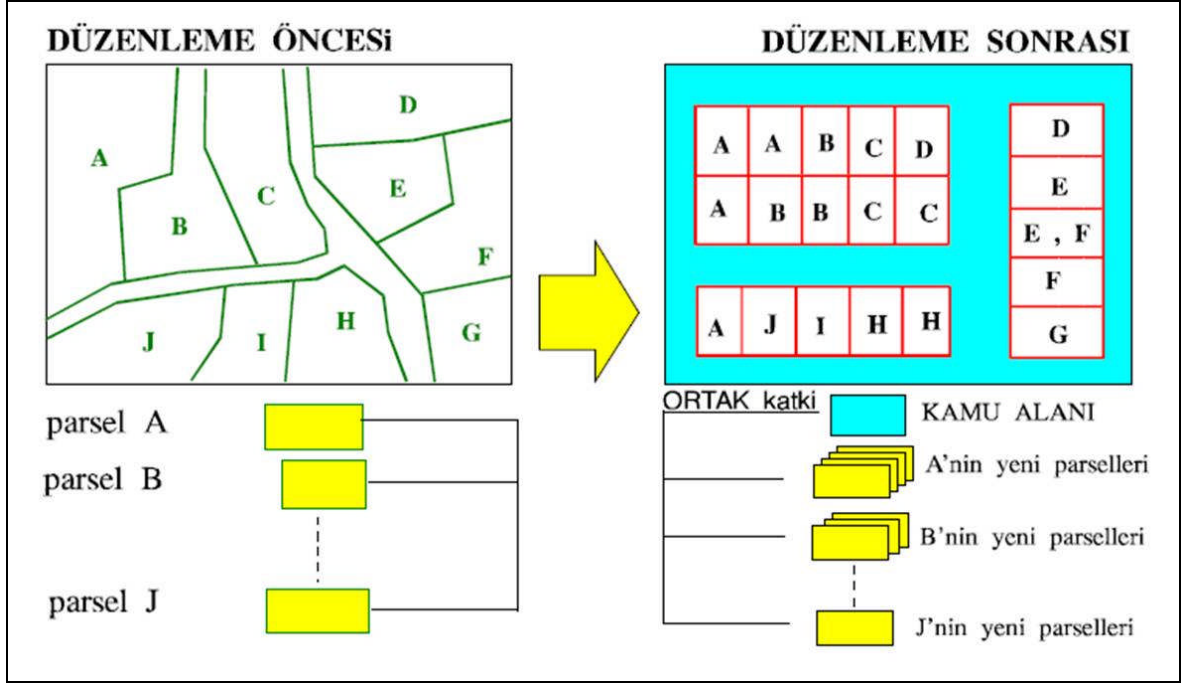
İmar planlarının uygulama aracı olarak AAD yetkisi, 1985 yılına kadar yalnızca belediyelere verilmiş iken, daha sonra imar mevzuatı ile Valiliklere de tanınmıştır. AAD, kentsel gelişmenin en önemli araçlarından biri olarak, belediyelere ve valiliklere belirli koşulları sağlamak üzere çok geniş yetkiler bahşeden bir yasal yöntemdir (Uzun, 2000).

2.2.2. AAD'nin Amacı

Organik yapıyı yani gereğinden fazla parçalı ve biçimsiz kadastral mülkiyetleri, imar planına uygun geometrik yapıya parsellere dönüştürmek, düzenleme kapsamında yer alan taşınmazların ihtiyaç duyacağı ortak ve kamusal tesisler için gerekli alanları, her bir parselden aynı oran dahilinde sağlamak, mülkiyet hakkını, taşınmaz değerini azaltmadan korumak. Mülkiyetten kaynaklanan kullanım hakkını, aşırı düzeyde sınırlamayacak biçimde ve makul ölçüde kamu tesis alanlarına toprak kesintisi yapmak. Düzenleme kapsamında yer alan arazi sahipleri arasında planla oluşan değer artışının eşit olarak dağıtımını garanti etmektir (Uzun, 2000).

Düzenlemeye alınan taşınmazlar bakımından adaleti sağlamayı amaçlayan bu ilkeler yanında kamu yararı içinde bazı amaçlar belirlenmiştir. Bunlar; kentsel gelişmenin

denetiminin kamu elinde tutulması için, düzenleme bölgelerinin imar planı gelişme etaplarına ve imar programına bağlı kalınarak belirlenmesi. Seçilen düzenleme bölgesinin kentsel altyapı ihtiyacının, kamu organlarına fazla yük olmadan, olabildiğince doğrudan faydalanan taşınmaz sahiplerinden karşılanması. Özellikle kentsel gelişme alanlarında ortaya çıkan taşınmaz değer artışının bir kısmını ele geçirmektir (Uzun, 2000).



Şekil 1. AAD'nin amacı (Yomralıoğlu, Nişancı, Uzun, 2007)

2.2.3. AAD'nin Tarihçesi

Frankfurt eski belediye başkanlarından Addikes'in adına bağlanarak Addikes Kuralı (Lex Addikes) olarak bilinen hamur kuralı, bugün hemen hemen bütün ülkelerde, imar planlarının uygulanmasında yararlanılan bir yöntemdir (Keleş, 1984).

Ülkemizde ise ilk imar mevzuatı 1848 yılında, Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü) ile başlıyor. Özellikle 1864 yılında yürürlüğe giren Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapı Tüzüğü) ile, yapılaşma kuralları yanında, mülkiyeti etkileyecek planlama anlayışına geçilmiştir. 1882 yılında çıkarılan ve 22 Nisan 1925'te 642 sayılı kanunla 20–25 inci maddeleri değiştirilen Ebniye Kanunu (Yapı Yasası), batı kentlerinden esinlenen yerleşme ve oturmaya ilişkin oldukça modern hükümler taşıyordu. Hatta günümüze kadar gelen imar yasalarının bazı maddelerinde benzerlikler vardır, öyle ki; yapı yasasının 16.

maddesindeki hükümler, bugüne kadar yürürlükte olan imar kanunlarında yer alan hamur kaidesinin hazırlanmasında esas alınmıştır (Duygulu, 1989).

2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu"¹ yayımlanmıştır. "Belediye Yapı ve Yollar Tüzüğü" ise 1947 yılında yürürlüğe girmiştir. Alman Yapı Nizamnamesinden alınmış olan bu kanun, ülkemize batılı anlamda planlama anlayışı getirmiş ancak Türk toplumunun yerleşme biçimine uymayan bazı maddeleri de çeşitli sorunları da beraberinde getirmiştir (Çetiner, 1965).

Hızlı şehirleşme, nüfus artışı ve değişen hayat standartları yanında, mevcut Yapı ve Yollar Kanunu ile Ebnîye Kanununun mer'i olan hükümlerinin ihtiyaca cevap vermeyecek karakter ve yönetmelik biçiminde bulunması nedeniyle yeni bir kanuna gerek duyularak 6785 sayılı "İmar Kanunu" yürürlüğe girmiştir. "İmar Nizamnamesi" ise 1957 yılında yayımlanmıştır. Parselasyon kavramı ve kuralları ilk kez ciddi bir şekilde bu kanunla yürürlüğe girmiştir (Çetiner, 1965).

Ayrıca, kamulaştırma yapmaksızın arsa ve arazi düzenlemesi yoluyla mal sahiplerinin arazisinin %25'ine kadar kesinti yapma imkânı da belediyelere tanınmıştır.

Ancak, İmar Kanununun bazı maddeleri toplumun ihtiyaçlarına ve gelişmesine cevap verebilecek bir durumda olmadığı ve Anayasa Mahkemesinin 14 Ocak 1964 tarihli 11606 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Kanunun 42.nci maddesinin bir hükmünün iptali, ayrıca mevzuattaki karmamanın giderilerek, daha düzenli ve rasyonel bir kanun hazırlanması gerekçesiyle yayımlanan 1605 sayılı kanun ile imar kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yönetmelik ise uzun bir aradan sonra yürürlüğe girebilmiştir.

1848 yılında başlayan imar mevzuatı, her defasında toplumsal gelişmelerin ve değişimlerin sonucunda yetersiz kalmış ve yeni kanunların hazırlanması kaçınılmaz olmuştur. Bu değişim sürecinin en son halkasını yayımlanan 3194 sayılı "İmar Kanunu" oluşturmuştur.

Günümüze kadar arsa düzenlemesi için başlangıçta kesinti daha sonra düzenleme ortaklık payı adı altında kanunlarda yer alan arsa kesinti payları şöyle belirlenmiştir

Tablo 6. Türkiye’de AAD’nin gelişimi ve DOP oranları (Uzun, 2000)

Yasa Tarihi Nosu	Yasa ismi	DOP Oranı (%)	DOP kapsamı
1864	Tarik ve Ebniye Nizamnamesi	25	Yol
1882	Ebniye Kanunu	25	Yol
02.06.1930/1663	Ankara İmar Müdürlüğü'nün Görevleri Hakkında 1351 Sayılı Yasaya İlave	15	Yol, Meydan
21.06.1933/2290	Yapı ve Yollar Kanunu	15	Yol, Meydan, Yeşil Saha
17.01.1957/6785	İmar Kanunu	25	Yol, Meydan, Yeşil Saha, Otopark
11.07.1972/1605	6785 Sayılı İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa	25	Yol, Meydan, Yeşil Saha, Otopark, Park, Çocuk Bahçesi
03.05.1985/3194	İmar Kanunu	25	Yol, Meydan, Yeşil Saha, Otopark, Park, Çocuk Bahçesi, Cami, Karakol
	3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa	35	Yol, Meydan, Yeşil Saha, Otopark, Park, Çocuk Bahçesi, Cami, Karakol
17.12.2003/25319	3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa	40	Cami ibaresi yerine ibadet yeri olarak değiştirilmiştir.
17.12.2003/25319	3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa	40	MEB'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, Yol, Meydan, Yeşil Saha, Otopark, Park, Çocuk Bahçesi, Cami, Karakol

Yukarıdaki tablodan görüldüğü gibi, DOP oranı %25'lerden %40'lara çıkmıştır. DOP donatılarının gereksinim duyduğu alanlar, değere karşılık gelen alan içinden edinmek yerine mevcut yöntem ile karşılanmaya devam edilirse; DOP oranı belki %45-50'lere çıkacaktır (Uzun, 1992).

2.2.4. AAD'nin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin birinci fıkrasında, “imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazi malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır (Resmi Gazete, 1985).

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan alan üzerinden alınır.

Bu fıkra hükümlerine göre herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlardan, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan parsellerde, şüyuulanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasından mahsur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülmeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara ilgili parsel sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahsur bulunduğu takdirde küçük ölçekli zaruri tamirler dışında ilave değişiklik ve esash tamir izni verilemez. Düzenlemeye

tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verilebilir.

Veraset yolu ile intikal eden, bu kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacı ile arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz (Resmi Gazete, 1985).

2.2.5. 3194 Sayılı İmar Kanununun AAD Yönünden İncelenmesi

3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girinceye kadar geçen süreç içerisinde çıkarılan imar kanunları, yapılaşmayı ve şehirleşmeyi bir düzen altına almak amacıyla yürürlüğe konmuştur. Ancak özellikle 1950 sonrası köylerden şehirlere olan büyük göçler ile amaçlanan hedeflere ulaşamadığı görülmüştür. Çünkü imar planları hazırlanmasına rağmen imar parselleri üretilmemiş bunun yerine plansız ve çirkin yapılaşmalar başlamıştır. Neticede, günümüzde ülkemizdeki mevcut yapıların %30'unu gecekondular oluşturmuştur (Uzun, 1992).

Şehirlerin düzenli gelişimini sağlayacak imar parsellerinin yeterince ve hızlı bir şekilde üretilmemesi nedenleri arasında şunlar sayılabilir:

- Arsa ve arazi düzenlemesi 6785/1605 sayılı yasada bulunmasına rağmen belediyelerin bu olaya sıcak bakmamaları,
- Belediyelerin yeterince mali imkân ve teknik elemana sahip olmamaları, yeterince uygulayıcı eleman bulunmaması (Tüdeş, 1986).
- İmar planlarında kamu tesis ve alanları için ayrılan alanların planın %45'lere varması uygulamada kamulaştırmaya sebep olmakta ve belediyelere mali yük getirmekteydi.

Tüm bu olumsuzluklar yanında, hızlı nüfus artışı ve göçler İmar Kanununda bugünün ve hatta yarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek köklü değişiklikler yapılmasını gerektirmiştir.

Yukarıda sayılan tüm gerekçelerle birlikte, hızlı şehirleşme, hızlı imar parseli üretimini gündeme getirdiğinden, kanun koyucu 1985 yılında çıkardığı İmar Kanunu ile konut yapımına hazır arsa bulundurma zorunluluğu getirmiş ve tre işin gerçekleşmesinde basit İfraz yöntemi yerine, arsa ve arazi düzenlemesi yoluyla ve süratle uygulamaya geçilmesini de amaçlamıştır (Uzun, 1992).

2.2.6. Türkiye’de AAD’nin İncelenmesi

Türkiye’de imar planı uygulaması çoğu kez isteğe bağlı olarak yapılmaktadır. İsteğe bağlı yapılan uygulamalar, terk, ayırma – birleştirme ve sınır düzeltmesi şeklinde uygulanmaktadır. Bu tür uygulamalara paracı yaklaşım denilmektedir. Paracı yaklaşıma göre olumsuz yönleri şöyle sıralanabilir (Uzun,1992);

- İmar uygulama planları etaplar halinde yapılmasına rağmen, imara açılan tüm alanların uygulaması beş yıllık imar programına alınmamakta ve bu alınmayan bölgelerde bölük, pörçük uygulamalar yapılmaktadır. Bu nedenle öyle uygulamalar ile altyapı sorununu çözmek mümkün olmamaktadır.
- Bu tür uygulamalar ile, imar planının getirdiği nimet külfet dengesi sağlanamaz. Çünkü bazı parsellerin kamuya rastlayan alanları %10’dur, bazısında ise tümü kamu alanına rastlar. Yani bu tür uygulama ile, imar planının bulunduğu bölgedeki kişilere, planla gelen değer artışı adaletli olarak paylaştırılmaz.

İmar planı uygulamalarında diğer yöntem bütüncül yaklaşım olup, bu yöntem kamusal alanların ele geçirilmesine odaklanmış olan kamulaştırma yöntemi ve alan esasına dayalı AAD’ den oluşmaktadır.

Kamulaştırma yöntemi, imar planında öngörülen kamusal alanların (yol,çocuk bahçesi vb. gibi) mülkiyetlerin kamuya dönüşümünü sağlayarak ilgili kamusal tesislerin yapılmasına odaklanmış bir kamu girişimidir. Bu yöntemin olumsuzlukları şöyle sıralanabilir (Uzun,1992);

- Kamulaştırma ile planda kamu tesis ve hizmetler için ayrılan alanlar kamulaştırılmakta, adalar içindeki imar parsellerinin oluşturulmasına ilişkin bir çalışma yapılmamaktadır.

- Çok amaçlı kadastroya bağılı olarak arazi değer haritası üretilmediğinden kamulaştırma rayiç değer üstünden yapılmaktadır.
- Kamulaştırma bedellerinin arttırılması sonucu oluşan meblağ, ödenek yetersizliğinden belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından ödenememekte ve mahkemelerce tespit edilen miktar enflasyon endeksli arttırıma tabi tutulmadığından, vatandaş mağdur olmaktadır.
- Kamulaştırmanın sosyal etkilerinden biri de, vatandaşın yaşamakta olduğu yerden kopartılmasıdır. Ayrıca kamulaştırma paralarının kişiler için yaşantısında olumsuz gelişmelere sebep olduğu gözlenmiştir.
- İmar uygulaması yapılan bölgede bir değer artışı olmaktadır. Kamulaştırması yapılan parsel sahibi rayiç değer üstünden parasını almasına karşın plan uygulaması ile ortaya çıkan değer artışından yararlanamamaktadır.

Bütüncül yöntemlerin en etkinini AAD' dir. Çünkü kamu açısından imar planını uygulamak için, ekonomik bir yöntem iken, taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarını gözetmesi yönünden de adil bir yöntem olarak kabul edilmektedir. AAD dünya genelinde hemen hemen parseller ilişkin değer dağıtım biçiminde gerçekleşirken, ülkemizde değeri dışlayan parsel alanları dikkate alınarak yoğun biçimde uygulanması yapılmaktadır. Deęeri dışlayan nedeniyle, yöntemin sakıncalarının varlığından söz edilmesine rağmen imar planı uygulaması için sadece arsa düzenlemesinin uygulanmasının zorunlu hale getirilmesi girişimleri de yoğunlaşmıştır.

Arsa düzenlemesi alan esasları için yapılması nedeniyle DOP oranı sürekli artış eğilimi göstermektedir. Bu oranın hangi rakama ulaşacağı belirsizdir. Bu belirsizlik mülkiyet hakkına ciddi bir müdahale oluşturduğu kaygıları gittikçe yaygınlaşmaktadır. Dolayısıyla bu etkinin imar planı uygulama aracının ilgili mahkemelerce iptal edilmesi riskine karşılık, DOP oranıyla ilişkili olmayan değer esaslı arsa düzenlemesinin bilim çevrelerce kurgulanıp yasallaştırılması üzerinde durulması kaçınılmazdır (Uzun,1992).

2.2.6.1. AAD Yönünden Belediyelerin Durumu

Türkiye hızla kentleşmekte olan bir ülkedir. Nüfusun yarıdan fazlası kentlerde yaşamaktadır. Gelişme yönünden kaçınılmaz ve olumlu bir gelişme gibi görülen kentleşme, optimal sınırlar aşıldıktan sonra, gerçekte gelişmeye ayak bağı olabilmektedir.

Konut bunalımları, altyapı yetersizlikleri, hep bu sağlıksız kentleşmenin belirtileri ve sonuçlarıdır. Özellikle nüfusu 100 000 i aşmış olan kentlerimizde, bu sorunlar fazlasıyla gözlenmekte, belediyelerimizi çok ağır sorumluluklarla karşı karşıya bırakmaktadır (Karaismail, 1991).

Özellikle küçük yerleşim birimlerindeki belediyeler; gerek maddi imkansızlıklar, gerekse yeterli sayıda teknik eleman olmamasından dolayı, İmar Kanununun arsa düzenlemesi ile ilgili hükümlerin uygulanmasında güçlüklerle karşı karşıyadır.

Küçük belediyelerin imar uygulamalarıyla ilgili problemleri her ne kadar iller Bankası tarafından halledilmeye çalışılıyorsa da, genellikle bu hizmet zamanında ilgili belediyeye sunulamamaktadır.

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlenmesi ile ilgili esaslar hakkındaki yönetmelikle birlikte belediyelerde imar uygulamasının yaygınlaştığı izlenmektedir. Bu kanunun getirdiği önemli yenilikler;

- Düzenleme ortaklık payı oranının %25 ten başlayarak %40 'a kadar çıkarılması,
- Belediyelerin maddi imkanlarının artması
- Belediye sınırları içerisinde, kamuya ayrılan yerlerin kamulaştırma yoluyla elde edilmesinin çok büyük maliyetlere yükselmesi, ayrıca bu uygulamanın eşitsizliklere neden olması, vatandaşların bilinçlenmesi,
- İmar uygulama hizmetleri için teknik eleman sayısının artması ve ihale ile müteahhitlik hizmetleri şeklinde yaptırılması kolaylığının sağlanması,
- İmar affı gibi nedenlerle konunun kamuoyunda güncelliğini koruması,

şeklinde özetlenebilir (Karaismail, 1991).

2.2.7. AAD'nin Yararları

Arsa ve Arazi Düzenlemesi, belediyeler ile taşınmaz sahiplerinin ortaklığını İçeren karşılıklı kazançlı girişimdir (Miberni, 1986). Kazancın ya da yararlanmanın biçimleri hem idare hem de taşınmaz sahipleri açısından aşağıdaki gibi gruplandırılabilir (Uzun, 2000),

- İdare açısından yararları
- Taşınmaz sahipleri açısından yararları

2.2.7.1. İdare Açısından Yararları

- Kentsel gelişmenin zamanlanması ve biçimlenmesinde yerel yönetimlere pozitif kontrol sağlamada yardımcı olur,
- Gelişmenin nimet ve külfetini, fayda paylaşım modeline göre mal sahipleri arasında eşit dağıtarak sosyal adaleti sağlar,
- Kentsel arazi arzını yöneterek, kentleşme için gerekli kentsel alanları üretir. Arsa arzında artışa neden olarak, arazi fiyatlarının belli bir seviyede tutulmasına yardım eder,
- Yerel yönetimlerin, en az maliyetle kentsel hizmetlerin sağlanmasında ki toprak ihtiyacını karşılamaktadır,
- AAD sonrası, taşınmazların oluşan yeni değerleri üzerinden vergi kaynakları yaratır ve vergi gelirini artırır,
- İnşaat sektöründe istihdam yaratır,
- Taşınmazların en üst düzeyde kullanılması idealini yerine getirecek biçimde arazi kullanımını artırır ve aynı zamanda devlete büyük oranda mali tasarruf sağlar,
- Yerel yönetimlerin sınırlı finans kaynakları nedeniyle imar planı uygulama çıkmazını uygun şekilde çözüme kavuşturur,
- İmar planının ve altyapının parça parça uygulanmasından kaynaklanan problemleri engeller,
- AAD amaçlı imar planı yapımı ile, arsalar arasındaki mevcut sınırlar ihmal edildiğinden rant dağıtımını dengelenebilir. Özel mülk sınırlarına bağlı yapı adası sistemini ortadan kaldırır. Plan tasarımını kolaylaştırır,
- Kadastral mülkiyet sınırlarının yeniden üretim aracı olarak, sınır tartışmalarını sona erdirmektedir,

2.2.7.2. Taşınmaz Sahipleri Açısından Yararları

- AAD, kamu yararı ile yapılan imar planı sonucu bazı parsellerin zedelenen bireysel çıkarlarını korumaktır,

- Taşınmaz sahipleri, doğrudan kendi taşınmazlarına katkısı olacak altyapılara kesintide bulunarak, tesisin inşasından kaynaklanan değer artışından faydalanabilecektir,
- Taşınmazların geometrik biçiminden dolayı, komşu parseller ile birleşme şartına bağlı yapılanma kısıtlaması AAD ile ortadan kaldırılabilmektedir.

2.2.8. Uygulama Esasları

Gerek kanunda ve gerekse yönetmelikte açık ve seçik olarak belirlendiği üzere, arsa ve arazi düzenlemesinin yapılma ve uygulamaya konulma esasları şöyle özetlenebilir (Uzun, 1992):

- Uygulamanın teknik temellerinden biri düzenleme sahası ve buna bağlı olarak düzenleme sınırının belirlenmesidir. Öncelikle, şehrin gelişme yönü ve yoğun yapılaşmaya müsait faktörleri göz önünde bulundurularak düzenleme sahası belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince bu sınırlar dışında ise İl İdare Kurulunca tespit edilir.
- Tespit edilen düzenleme sınırları içindeki parsellerin ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatılar için, düzenlemeye katılan parsellerin değer artışı karşılığında, yüzölçümlerinin % 40'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınır.
- Kadastro parsellerine, buldukları konuma ve değere yakın olabildiğince hissesiz imar parselleri verilmeye çalışılır. Ayrıca kamu tesis alanlarına tüm kadastro parsellerinden pay verilir.
- Oluşan parselasyon haritası tescil edilir. Böylece eski mülkiyet desenine sahip araziye, imar uygulaması ile yeni bir desen ve imar kimliği kazandırılmış olur.

Uygulama üç teknik kısımdan oluşmaktadır (Uzun, 1992). Bunlar, Düzenleme sınırının tespiti, Hazırlık çalışmaları ile Parselasyon planlarının hazırlanması ve dağıtım cetvellerinin tanzimini kapsar.

2.2.8.1. Hazırlık Aşaması

Arsa ve arazi düzenlemesinin girdileri; imar planı, halihazır harita ve Kadastro haritasıdır. Bu üç paftanın güncelleştirilerek birleştirilmesi ile Uygulama haritası düzenlenir. Uygulama haritasında, korunacak binalar için adalarda az miktarda kaydirmalar yapılarak, imar adalarının konumu kesinleştirilir. Pafta üzerindeki bilgilerin araziye sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi ve yeniden alımı (röleve) için nirengi, poligon ve nivelman noktalan gibi sabit tesislerin, istikşafı ve ihyası ile yeniden tesisi yapılır. İmar adalarının röleve ölçüleri yapılarak, parselasyon paftasına tersim edilir. Böylece parselasyon haritasının ilk kademesi sonuçlanmış olur.

Bazen uygulama bölgesinde çok hisseli ve yapılaşmış parseller bulunabilir. Bu durumda bu parsellerin ıslah imar planı olarak tadilatlarının onaylatılması gerekir. Bu sayede parselasyon aşamasında, gerek hissesiz parsel oluşturmada ve gerekse yapılaşmada büyük kolaylık sağlayacaktır.

2.2.8.2. Düzenleme Aşaması

Düzenlemeye giren kadastro parsel alanları ile yapı adalarının toplamından, düzenleme ortaklık payı katsayısı bulunur. Her kadastro ve varsa eski imar parsellerinden alanları ile orantılı olarak düzenleme ortaklık payı alınır. Her bir kadastro parseline yapılacak tahsis miktarı hesaplanır. İmar adaları, tahsis miktarlarına göre parsellenir. Tahsiste, mümkün olduğunca hisseniz parsel elde edilmeye çalışılır.

Parselasyon haritasındaki imar parsellerine ait, parsel köşeleri araziye koordinat değerlerinden yararlanılarak aplike edilir. Böylece arazi çalışmaları tamamlanmış olur.

2.2.8.3. Onay ve Tescil Aşaması

Belediye encümeni veya il İdare Kurullarınca onanan parselasyon haritası bir ay süreyle askıya çıkartılır. Askı süresi içinde itirazlar yapılır. Belediye imar komisyonunca, itirazlar değerlendirilerek cevaplandırılır. İlgili kadastro teşkilatı tarafından büro ve arazide teknik kontroller yapılır. Arazi kontrolü, büyük ölçekli haritaların yapım yönetmeliğinde belirtilen esaslara göre, büro kontrolü ise çizim ve dağıtım cetvellerinin kontrolü şeklinde

yapılır. Kontrol rapora düzenlenir ve tescile engel bir teknik ve hukuki sakınca yoksa dosya tescil edilmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüğü'ne gönderilir.

İmar parsellerinin ada bazında tescilleri yapılır (Uzun, 1990) ve tescilden sonra parselasyon haritası kadastro paftası niteliğini kazanmakta, yani Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde tarif edilen mülkiyet haritası niteliğini almaktadır (Doğan, 1991).

Belediyede bir örneği kalan parselasyon haritası Üzerine, İmar planında verilen yapılaşma ile ilgili sınırlayıcı faktör ve bazı onay bilgilerinin işlenmesi gerekir. Parselasyon haritası üzerinde bulunması gerekli yararlı bilgiler şöyle sıralanabilir:

- İmar planındaki yapılaşma ile ilgili bilgiler, varsa cephe hatları da parselasyon haritasına işlenir,
- Haritanın uygun bir yerine plan notları yazılabilir,
- İmar adalarında yapılanma şartları belirtilir,
- Her paftaya tasdik için klişe açılır. Bu klişede imar plânı tasdik tarih ve numarası, parselasyon haritasının encümençe tasdik edildiği tarih ve numarası, ilâna çıkış ve ilândan indirilme tarihleri, tanzim, kontrol ve tasdik edenlerin ad ve soyadları yazılarak imzalanır (İşleyici, 1991),
- Oluşturulan imar parsellerindeki yapılaşma izlenerek paftaya işlenir ve böylece güncelleştirilmesi sağlanır.

2.2.9. Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının temel girdileri tapu ve kadastro verileri ile uygulama imar planı verileridir. Bu veriler, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi ve bu madde uygulamasını açıklayan yönetmelik esaslarına göre işleme tabi tutulur. Ancak, uygulamanın öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmak olasıdır. Bu sorunları ana başlıklar altında şöyle sıralayabiliriz (Nikes, 2003):

- Tapu ve Kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar,
- Uygulama imar planı verilerinden kaynaklanan sorunlar,
- Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar,
- Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar,
- Uygulamayı yürütenden kaynaklanan sorunlar.

2.2.9.1. Tapu ve Kadastral Verilerden Kaynaklanan Sorunlar

Uygulamaya başlandığında karşılaşılan teknik sorunların başında kadastronun yetersizliği gelmektedir. Bilindiği gibi bir yerde 18. madde uygulamasına başlandığında ilk önce kadastronun yapılıp yapılmadığına bakılmaktadır. Kadastrosu henüz yapılmamış yerler için her ne kadar da imar uygulaması yapmak mevzuata göre mümkün görülmekte ise de, pratikte bunun çok güç olduğu ve belediyelere normal uygulamalara göre büyük külfet getireceği için çok zorunlu haller dışında yapılamayacağı anlaşılmaktadır (Bıyık, Uzun, 1990).

Bazı yerlerde kadastro yapılmış olsa bile imar planının dayandırıldığı halihazır harita ile ölçek birliği olmadığı takdirde kadastro haritasının ölçeği imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Koordinat birliği yoksa koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılmak suretiyle ortak koordinat sistemleri elde edilir. Ancak her iki uygulamada oldukça külfetli olup özel araç gereçler gerektirmektedir. Bunun için, ölçek değiştirme ve koordinat transformasyonu yapmaya yarayan mekanik, optik ve elektronik aletlerden yararlanılır. Ayrıca düzenleme bölgesinde bu işler için kullanılacak nitelikte yeterli sayıda sabit noktalar da bulunması gerekmektedir (Bıyık, Uzun, 1990). Ayrıca, imar koordinat sistemlerinin ülke ağına dayandırılması zorunluluğu getirilerek koordinat sistemi sorunu çözümlenmelidir (Yakar, 2000).

18. madde uygulaması daha ziyade yapısız veya az yapılaşmış semtlerde yapılmaktadır. Eğer bunların kadastrosu biraz eski ve tapulama ile yapılmış ise, ölçek ve koordinat farklılığı sorununa bir de halihazır mülkiyet durumu ile paftaların uyuşmaması da eklenmektedir. Tapuda işlem görmemiş veya değişikliği paftalara işlenmemiş hisseli tasarruflar, ifraz ve tevhid uygulamaları işi oldukça zorlaştırmaktadır. Bu gibi yerlerde kadastronun yenilenmesi veya yenileme ile imar uygulamasının birlikte yapılabilmesini temin ve teşvik edecek yasal düzenlemelere gidilmesi uygun olacaktır (Bıyık, Uzun, 1990).

Düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerinin hisseli satışı sonunda tapu sicilindeki hisselendirmelerde hatalar olabilmekte, hisse toplamları parsel alanından farklı çıkabilmektedir. Bu gibi hataların düzeltilmesi, Tapu Sicil Nizamnamesinin 107. Maddesine göre ilgisinden onay alınmak suretiyle veya dava açılarak yapılmaktadır. Bu davaların sonucunu beklemek de parselasyon işlemini yavaşlatmaktadır. Bu hataların yapılmaması konusunda dikkatli davranılmalıdır (Bıyık, Uzun, 1990).

18. madde uygulaması ile ilgili yönetmeliğin 27. maddesine göre yapılan kadastro parsellerinin alan kontrollerinde tecvizi aşan farkların giderilmesinde mahalli tapu ve kadastro teşkilatları ile işbirliği yapılmasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bunda kadastronun eskiliğinin de rolü olmaktadır (Bıyık, Uzun, 1990).

2.2.9.2. Uygulama İmar Planı Verilerinden Kaynaklanan Sorunlar

İmar Planlarının yapımına esas olan halihazır haritalar kadastral olmadığı için plan yapan müellifin kadastro parsellerinin plan dolayısıyla, uygulamayı güçleştirecek tarzda parçalandığını görememektedir. Bu bakımdan, planlar mutlaka kadastral nitelikli halihazır haritalar üzerinde yapılmalıdır. 3402 Sayılı Yeni Kadastro Kanunu kadastro haritalarının topografik olması şartını getirmiştir, Bu uygulandığı takdirde, buna göre yapılan haritalarda bu özellikler mevcut olacaktır (Bıyık, Uzun, 1990).

İmar planının yapımı aşamasında plan müelliflerinin, planları Standart Topoğrafik Kadastral yani, kadastral durumu işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizmeleri gerekirken, pratikte planların çoğunun kadastral olmayan haritalar üzerine çizilmiş olması. Bu nedenle planlar, son halihazır durumu gösteren ve kadastral durum ile tüm yapılaşmaların tam doğru olarak işlenmiş olduğu harita üzerine çizilmelidir (Bıyık, Uzun, 1990).

Düzenleme ortaklık payı oranı %40 ten fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için, düzenlemeye girmemektedirler. Bunun önlenmesi için, imar planları yapılırken, düzenleme ortaklık payının %40 in altında kalacak şekilde planlama yapılmalı ve düzenleme bölgesi sınırları da planda gösterilmelidir. Kamu tesis alanları da homojen dağıtılmalıdır. Örneğin, her bölgede bir okul, bir cami, bir kreş kalması gibi (Bıyık, Uzun, 1990).

İmar planlarında sık sık değişiklik yapılması nedeniyle, uygulamalar da sürekli yapılmakta, bu da defalarca fuzuli çalışmalar yapılmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla belediyelerin kısıtlı kaynaklarının gereksiz yere kullanımı söz konusu olmaktadır. Bu nedenlerle; imar değişiklikleri ve uygulamaları bir kurala bağlanıp çok sık yapılan değişiklikler önlenmelidir (Çay, Özen, 1998).

2.2.9.3. Taşınmaz Sahiplerinden Kaynaklanan Sorunlar

Tahsis edilen imar parselinin yerine itiraz: imar parsellerinin tahsis işlemi, çok çözümlü olması nedeniyle arsa ve arazi düzenlemesi işleminin en zor aşamasıdır. Taşınmaz sahiplerinin itirazlarını minimuma indirmek için dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerde ya da yakın değerde imar parseli tahsis edilmelidir (Nikes, 2003).

İmar parselinin hisseli oluşuna itiraz: Düzenleme ortaklık payı alınmasından sonra bir imar parseli olamayacak kadar küçük olan kadastro parsellerine hisseli imar parseli tahsis etmek Yasa gereğidir. Düzenleme öncesinde müstakil mülkiyet durumunda olan taşınmaz, düzenleme sonucunda hisseli bir imar parseline dönüşmüş olur. Bu durumda taşınmaz sahipleri uygulamanın iptali için idari yargıya başvurumaktadırlar (Nikes, 2003).

Düzenleme sahası sınırına itiraz: Belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanan düzenleme sahası sınırları bazen bir kadastro parselini iki kısma böler. Parselin bir kısmı düzenlemeye konu olurken, diğer kısmı düzenleme dışında kalır. Bu durum yasaya ve uygulama yönetmeliğine uygundur. Fakat, taşınmaz sahipleri düzenleme sınırının hatalı belirlendiği gerekçesiyle itiraz etmektedirler (Nikes, 2003).

Ayrıca, arazi ve arsa düzenleme çalışmalarının tamamlanarak imar parsellerinin tapuya tescil edilip tapuların hak sahiplerine dağıtılmasından sonra da taşınmaz sahipleri yeni fiili durumu benimsemeyerek çeşitli sorunlar çıkartmaktadırlar (Sağlam, 1999).

Uygulama sonuçlarının daha iyi görülebilmesi için belediyenin alt yapı çalışmalarını uygulamadan hemen sonra başlatarak parsellere arsa niteliğini kazandırması gereklidir. Bunun gecikmesi vatandaşları huzursuz edebilir ve uygulamaya olan güveni sarsabilir (Bıyık, Uzun, 1990).

2.2.9.4. Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklanan Sorunlar

Belediyelerin 18. Madde uygulaması için zorunlu tutulmamaları nedeniyle uygulama yapmamaları: Yasada, imar planlarının yapımına mecburiyet getirildiği halde, uygulanması için müeyyide konmamıştır. Ancak, plan uygulandığı zaman kendinden bekleneni verebilir. Bu nedenle, uygulayıcı kurumların planı uygulamakla zorunlu tutulmaları konusunda yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

18. madde uygulamasının siyasi tercihlerin üzerinde tutulması ve belediyelerin bu uygulama için mecbur edilmesi şarttır. Aksi halde, siyasi endişeler dolayısıyla belediyeler

buna el atmamaktadırlar. Çünkü uygulama yapmayan bir belediye yönetimi vatandaşlarca eleştirilmemesine karşılık uygulama yapanlar daha çok tenkit edilebilmektedirler.

Belediyeler mali problemleri de plan uygulamalarını yavaşlatmaktadır. Dolayısıyla beldenin ihtiyacını olan plana uygun, sosyal ve teknik altyapının tamam olduğu imar parselleri üretilmemekte, yapılaşma plana aykırı olmaktadır. Bu sebeple belediyelere ekonomik açıdan kaynak yaratılmalıdır (Bıyık, Uzun, 1990).

2.2.9.5. Uygulamayı Yürütenden Kaynaklanan Sorunlar

18. Madde uygulaması kamu menfaatleri ve mülkiyet hakları ile yakından ilişkilidir. Bu nedenle uygulamayı yapacak kişilerin gerekli teknik bilgilerin yanı sıra taşınmaz mal hukuku konusunda da yeterli bilgiye sahip olmaları lazımdır. Bunun için elemanlar meslek içi eğitime tabi tutulabilirler. Bu amaçla üniversitelerden de yararlanılabilir (Bıyık, Uzun, 1990).

2.2.10. AAD'nin İptal Nedenleri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamaları sonucunda çok sayıda itirazlar ve davaların açıldığı tespit edilmiştir. Davaların Yüksek Yargı'ya intikaline sebebiyet veren faktörler şu şekilde sıralanabilir: Uygulama mevzuatının eksik oluşu veya açık olmayışı, uygulamanın alternatif çözümünün çokluğu, uygulayıcıların bilgi veya tecrübe eksikliği, taşınmaz maliklerinin bilinçsiz oluşu dolayısıyla haklarını zamanında savunamamaları, itirazları ilk inceleyen mahkemenin çok çeşitli davalara bakması, dolayısıyla bu konuda uzman olmayışı, kurulan bilirkişi heyetlerinin ehil nitelikte olmayışı ve usul yönünden yapılan hatalar şeklinde özetlenebilir (Atasoy,1997).

Danıştay'ın İmar uygulamaları ile alakalı verdiği iptal nedenleri incelendiğinde ve yukarıda anlatılanlar ışığında İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulamalarına karşı, mülk sahibi olan hazine, resmi kurum ve özel şahıslar tarafından ileri sürülebilecek hukuka aykırılık nedenleri genel olarak üç ana başlıkta inceleyebiliriz (Uzun, 2005).

- Düzenleme amacı, yöntemi, bölge seçimi ve düzenleme sınırının geçirilmesi
- Dop hesabı ve tahsisten kaynaklanan sorunlar

- Usul yanlışlıkları

2.2.10.1. Düzenleme Amacı, Yöntemi, Bölge Seçimi ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

- Düzenleme alanında yapı adaları olmaksızın, umumi hizmetlere ayrılan alanların DOP ile karşılanması veya bu alanda parça parça bulunup kapanan kadastral yolların bir araya getirilmesi amacıyla uygulama yapılması,
- Belediye encümeni kararında imar uygulamasının hangi mevzuata göre yapıldığının belli olmaması (ya da imar uygulamasının dayanağı olarak bütün maddelerin yazılması),
- Daha önce 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmış ve yeniden uygulamayı gerektiren olmamasına rağmen sadece bazı kişilere verilen parsellerin geometrik şeklinin değiştirilmesi ya da ipotek tesisi amacıyla yeniden imar uygulaması yapılması,
- İmar planı bulunmayan yerlerde imar uygulaması yapılması ya da uygulama alanının kısmen de olsa plansız sahayı kapsamaması,
- Düzenleme sınırının imar planına ve AAD Yönetmeliği hükümlerine aykırı tespit,
- Düzenleme sınırı ile bölünen parselin bir kısmının uygulama alanı dışında bırakılmasının AAD Yönetmeliğine aykırı olması (5 ve 6. maddelere aykırılık),
- Düzenleme sınırının okul, karakol ve okul alanlarını bölerek geçirilmesi,
- Özelleştirme kapsamındaki alanlar, belediyelerin imar uygulama yetkisi bulunmamasına rağmen bu alanlarda belediyelerce imar uygulaması yapılması,
- Yargıca kesinleşmiş bina tecavüzünün yıkılarak giderilmesi kararına rağmen, tecavüzün giderilmesine yönelik düzenleme yapılması,
- İsteğe bağlı düzenlemelerde, istemcilerin taşınmaz alanları toplamının düzenlemeye giren parsel alanları toplamından yüzde 50'den fazla olması kuralının dikkate alınmaması (Uzun, 2005).

2.2.10.2. Dop Hesabı ve Tahsisten Kaynaklanan Sorunlar

- DOP (düzenleme ortaklık payı) oranının hatalı hesaplanması,
- Kapanan kadastral yolların DOP oranına dahil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması,
- DOP oranının her parselde eşit oranda uygulanmaması, kimi parsellerden hiç DOP alınmaması. Dağıtım aşamasında maddi hata yapılması,
- Parselden (daha önce) yola terk edildiği halde DOP hesabının parselde uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması,
- Daha önce belediyece kamulaştırılan DOP kapsamındaki donatı alanlarına, uygulama sırasında imar parselleri tahsis yapılması,
- Daha önce yapılan uygulama sırasında DOP kesilmiş olmasına rağmen sonra yapılan yeni uygulamada da yeniden DOP alınması,
- DOP oranının, hesap yapılmaksızın, doğrudan yüzde 40 olarak uygulanarak belediye adına parsel oluşturulması,
- Yerel donatılar dışındaki, uygulama sahasında yer alan üniversite, otoyol ve hipodrom gibi kent/bölge ölçeğindeki donatıların DOP ile karşılanması,
- Bir kamusal amaç için kamulaştırılmış (su deposu, pilon, trafo gibi) ve bu amacı uygulamaya esas imar planı ile de korunmuş alanlardan DOP kesintisi yapılması,
- 3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre yapılan ve Ek Madde 1 koşulları bulunmayan düzenleme alanında hisselerin çözülmesi. Hisse çözümünde adil ve hakkaniyetli davranılmaması, bazı hissedarlara daha değerli yer verilmesi.
- Hiçbir teknik, hukuki ve fiili zorunluluk yok iken, aynı yerden parsel verilmemesi,
- Uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması,
- Mevcut ruhsatlı yapının muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması,
- DOP sonrası imara tahsisi edilecek alanın bağımsız parselde yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi, parça parça dağıtılması,
- DOP sonrası geriye kalan alana karşılık olarak boş bir parsel verilmesi mümkün iken üzerinde tamamlanmış ve üçüncü şahsa ait yapı bulunan parselde verilerek fiilen yapı yapılmasının ortadan kaldırılması,

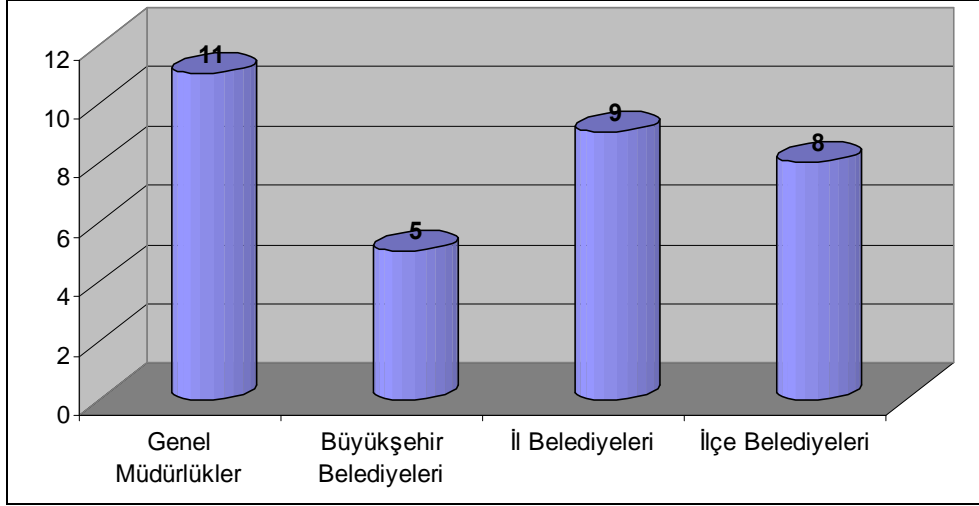
- İmara tahsis edilecek alanın tamamının ya da bir kısmının, DOP ile oluşturulması gereken DOP Donatılarına ait alanlara tahsis edilmesi,
- Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının AAD Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi,
- Düzenlemenin zemine ait bir uygulama olduğunun göz ardı edilmesi (Uzun, 2005).

2.2.10.3. Usul Yanlışlıkları

- Uygulama alanında taşınmazları olan belediye başkan ve encümen üyelerinin, parselasyon planının onanmasına ilişkin belediye encümen toplantı ve kararına katılması,
- Encümen kararında düzenleme kapsamında yer alacak kimi parsellerin belirtilmemesi,
- Askı süresi içinde yapılan itirazın dikkate alınmaması (itiraza cevap verilmemesinin hukuka aykırı olması) ya da askı süresi içinde yapılan itirazın belediye encümeni yerine belediye başkanlığınca cevaplandırılması olarak sıralanabilir (Uzun, 2005).

2.3. Türkiye'deki İhaleye Konu Arsa ve Arazi Düzenlenmesine Ait Teknik Şartnamelerin İncelenmesi

İnceleme kapsamında idarelerin (Tablo 7) ihaleye konu haritacılık faaliyetleri ve arsa arazi düzenlemesi işlerine ait teknik şartnamelerinde dikkat çekici eksiklikler belirlenmiştir. Bu eksiklikler önerileri ile birlikte bulgular ve irdelemeler bölümünde alt başlıklar halinde sunulmaktadır.



Şekil 2. İncelenen şartnamelerin kurumlara göre dağılımı

Tablo 7. İncelenen şartnamelerin kurumlara göre dağılımı

İdare	İncelenen şartname sayısı
Genel Müdürlükler	11
Büyükşehir Belediyeleri	5
İl Belediyeleri	9
İlçe Belediyeleri	8
Toplam	33

3. BULGULAR VE İRDELEMELER

3.1. İncelenen Şartnamelerdeki Eksiklikler ve Giderilme Yolları

İhaleyi yapan kamu idarelerindeki teknik personel eksikliği veya mevcut personellerin mevzuatı ve yapılacak uygulamanın esaslarına hakim olmaması sebebiyle, ihale kapsamında hazırlanan teknik şartnamelerde eksiklikler olmaktadır. Bu eksiklikler;

- Yüklenicinin kullanacağı donanım ile ilgili eksiklikler,
- Yazılım ile ilgili eksiklikler,
- Personel ile ilgili eksiklikler,
- İşin uygulama esasları ile ilgili eksiklikler,
- Onay işlemleri ile ilgili eksiklikler,
- Genel eksiklikler.

şeklinde sıralanabilir.

Bahse konu eksiklikleri tablosal olarak çözümleri ile birlikte irdelersek.

- Yüklenicinin kullanacağı donanım ile ilgili eksiklikler,

Tablo 8. Donanım ile ilgili eksiklikler

EKSİKLİK	ÖNERİ
Kullanılacak aletlerin içeriği belirtilmemiş.	Gps, Total Station, Nivo, Corse ...gibi
Kullanılacak aletlerin hassasiyetlerine sınırlama getirilmemiş.	Yatay +- 1 cm, Düşeyde +- 2 cm gibi
Kullanılacak aletlerin kalibrasyon raporunun olup olmadığı veya geçerlilik süresinden bahsedilmemiş.	Son bir yıl içinde kalibrasyon raporlarının alınmış olması gibi

- Yazılım ile ilgili eksiklikler,

Tablo 9. Yazılım ile ilgili eksiklikler

EKSİKLİK	ÖNERİ
Kullanılacak programların CAD ya da GIS mi olduğu belirtilmemiş.	İdare hangi tür veriye ihtiyacı var ise o veriyi sağlayacak yazılım olmalı
Hazırlanan veriler NCZ. ortamında istenmiş.	İdare ancak ulusal veri formatında veri isteyebilir. Eğer yapılan iş eski işin devamı ise mevcut veri formatında isteyebilir.
İşin kapsamında kullanılacak yazılımların lisansından bahsedilmemiş.	İş kapsamında yüklenicinin kullanacağı yazılım lisans belgeleri istenmeli

- Personel ile ilgili eksiklikler,

Tablo 10. Personel ile ilgili eksiklikler

EKSİKLİK	ÖNERİ
Yüklenicinin ihale kapsamında kaç adet mühendis, tekniker ve teknisyen bulundurması gerektiği belirtilmemiş.	İş kapsamında yüklenicinin çalıştıracağı personel listesi verilmeli
Yüklenicide çalışacak personelin deneyiminden bahsedilmemiş.	İş kapsamında yüklenicinin çalıştırabileceği personelde aranan minimum deneyim belirtilmeli
İdare uygun görmediği personeli proje kapsamından hangi kriterlere göre çıkartabileceğinden bahsedilmemiş.	İdare, iş devam ederken yeterli olmayan personelin geçerli bir raporla değiştirilmesini isteyebilir.
Teknik personelde Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi ibaresini koymuş fakat üniversitelerden Harita Müh. ve Geomatik Mühendisi olarak mezunlar verilmekte. Bu durumda bir karmaşa olabilir.	İş kapsamında çalışacak personelin ünvanları açıkça belirtilmeli. Harita (Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik, Harita ve Kadastro) Mühendisi olmak. Gibi

- İşin uygulama esasları ile ilgili eksiklikler,

Tablo 11. İşin uygulama esasları ile ilgili eksiklikler

EKSİKLİK	ÖNERİ
Altlık olarak hangi verilerin kullanılacağından bahsedilmemiş.	Altlık olarak, güncel halihazır harita, imar planları ve kadastro parselleri gibi bilgiler kullanılmalı
Arazi ölçümleri için tesis edilecek noktalar hangi sıklıkla ve nasıl tesis edileceği belirtilmemiş.	Arazide çalışmalarına ait teknik esaslar BÖHHBÜY ne dayandırılmalı
Arazide hangi noktalardan faydalanacağı bahsedilmemiş.	İdarenin ve Kadastronun yürürlükteki mevzuatlara göre kabul edeceği noktalar kullanılacak.
Ölçüm öncesinde nasıl bir ağ kurulacağından bahsedilmemiş.	Arazi yapısına ve işin kapsama göre tesis edilecek noktalara ilgili kısaslar belirtilmeli (C1,C2,C3,C4....)
GPS ile yapılacak oturumlarda oturum sürelerinden bahsedilmemiş	Arazide çalışmalarına ait teknik esaslar BÖHHBÜY ne dayandırılmalı
Ölçüm esnasında verilerin hangi yöntemlerle toplanacağından bahsedilmemiş.	İdarenin ve Ölçü hesaplarını onaylayacak olan Kadastronun kabul edeceği yöntem belirtilmeli (Total Station, Corse veya GPS kullanılarak)
Ölçümlerin hangi sistemde yapılacağı belirtilmemiş.	TUTGA'YA bağlı GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde üç derecelik dilim esasına göre
Proje çıktılarının hangi koordinat sisteminde yapılacağından bahsedilmemiş.	Hem imar planı koordinat sisteminde hem ITRF koordinat sisteminde hemde ED50 koordinat sisteminde verilecektir.
Koordinat bazında yapılacak dönüşümlerden bahsedilmemiş.	Uygulama sırasında yapılacak koordinat dönüşümleri belirtilen esaslara uygun yapılacak.
Detay ölçmelerindeki gözlem uzaklığı net olarak belirtilmemiş.	Arazide çalışmalarına ait teknik esaslar BÖHHBÜY ne dayandırılmalı
Gerçekleştirilecek projedeki yatay ve düşey hassasiyetten bahsedilmemiş.	Uygulama hassasiyeti ilgili mevzuatlara dayandırılmalı
Uygulamanın yapılacağı yer, ada ve parseller belirtilmemiş.	İmar planı uygulanmasının yapılması amacıyla x bölgesinde x numaralı imar paftaları sınırları içinde kalan yaklaşık xx hektar ve sınırlandırma krokisinde gösterilen alan.
Teslim edilecek krokilerle ilgili bilgilerden bahsedilmemiş.	Yer kontrol noktalarına ait röper krokileri ve ada aplikasyon krokileri
Dijital haritalarda hangi katmanların olacağından bahsedilmemiş.	BÖHHBÜY ne dayandırılmalı
Çizimlerdeki özellikler ve çizgi kalımlıklarından bahsedilmemiş.	Harita özel işaretlerine dayandırılmalı
İşin kapsamında tapu kadastroda ve hkmo dan alınacak harçlarla ilgili ödemelerin kim tarafından yapacağı belirtilmemiş.	Sözleşmeye konu işlerde diğer kurum ve kuruluşlarla ilgili tüm işlemlerin yürütülmesi, sonuçlandırılması ve bununla ilgili ödemeler yüklenici sorumluluğundadır.
Dop miktarının belirlenmesi idare inisiyatifindedir ibaresi konulmuş.	18. Madde uygulama esaslarına göre işlem yapılır.
Hisselendirmeyi idare yapar maddesi koyulmuş.	18. Madde uygulama esaslarına göre işlem yapılır.
Tescile kadar geçen zamanda Tapu sicil kayıtlarındaki değişikliklerin güncellenmesi ne şekilde kim tarafından yapılacağı belirtilmemiş	Tescile kadar geçen süreçte Tapu Sicil kayıtlarındaki her türlü değişikliğin güncellenmesi yüklenicinin sorumluluğundadır.
İdarenin yükleniciye vereceği evraklardan bahsedilmemiş.	İdare arşivlerinde mevcut iş sahası ile ilgili bilgi ve belgeler işe başlarken yükleniciye verilecektir.
Gerekli belgelerin hangi kurumlardan ne şekilde temin edileceğinden bahsedilmemiş.	Uygulamadaki tarafların sorumluluğu tablosunda belirtilmiştir.

- Onay işlemleri ile ilgili eksiklikler,

Tablo 12. Onay işlemleri ile ilgili eksiklikler

EKSİKLİK	ÖNERİ
Tespit edilen eksikliklerin ne şekilde giderileceğinden bahsedilmemiş.	Yüklenici tespit edilen eksiklikleri tamamlamakla yükümlüdür.
İşin kabul ve onanması şartları ve süresi belirtilmemiş.	Yüklenici tarafından idareye teslim edilen projeler 30 (otuz) takvim günü içinde idarece tetkik ve tasdik edilecektir.
Biten işlerin imza yetkileri ve bu işlerin kimlerin kontrolünden geçeceği belirtilmemiş.	İdare ve Yüklenicinin iş kapsamındaki yetkili teknik personellerinin karşılıklı imzası

- Genel eksiklikler.

Tablo 13. Genel eksiklikler

EKSİKLİK	ÖNERİ
Teslim için istenilen dokümanların kaç adette teslim edileceği belirtilmemiş.	Proje aşamasında oluşan her türlü veri sayısal ortamda bir orijinal ve dört kopya olacak şekilde
Sonuç ürünlerinin sayısal ortamda ne şekilde teslim edileceğinden bahsedilmemiş.	CD/DVD ortamında cildin arkasına koyulacak.
Sonuç ürünleri uygun formatta teslim edilecek ibaresinde, uygun formattan bahsedilmemiş.	İdare ancak ulusal veri formatında veri isteyebilir. Eğer yapılan iş eski işin devamı ise mevcut veri formatında isteyebilir.
Şartnamede yanlış anlaşılacak kısaltmalar yapılmamalı.	Kısaltmalar şartnamede genel esaslar bölümü altında tanımlarda verilir.
Şartnamenin konusundan bahsedilmemiş.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi çalışmaları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatlar ile ekli teknik esaslar kapsamında yapılacaktır.
Teknik şartnamede belirtilmeyen hususların ne şekilde uygulanacağından bahsedilmemiş.	Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve yürürlükte bulunan Yasa, Tüzük ve Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
Oluşturulan projenin telif haklarından bahsedilmemiş.	Bu şartname kapsamında üretilecek harita bilgi ve belgelerinin telif ve iktibas hakları idareye aittir.
Uygulamanın yasal dayanağı belirtilmemiş.	Şartname içeriğinde Mevzuat ve teknik esaslar maddesinde belirtilmiştir.
Kadastro haritalarının ne tür kağıta basılacağı belirtilmemiş.	Boyut değiştirmeyen çizim altlıklarına basılacaktır.
İşyeri teslimi hangi şartlarda ne zaman yapılacağından bahsedilmemiş.	Sözleşmenin imzalanmasının ardından 15 takvim günü içerisinde idare yükleniciye işyeri teslimini yapar.
İş tesliminden sonra ne kadar zaman içinde yüklenicinin sorumlu olduğundan bahsedilmemiş.	Yüklenici, fen ve sanat kaideleri ile mevzuata uygun olarak yapmadığı işlerden 5 yıl süre ile sorumludur. Kendisine ikaza gerek kalmadan noksanlarını ikmale ve gereğini yapmaya mecburdur.
Yapılacak işlerin sürelerinden bahsedilmemiş.	Sözleşmede yapılacak uygulamaya ait detay iş kalemlerine göre süre belirlenir.
Hangi hallerde yükleniciye süre uzatımının verileceğinden bahsedilmemiş.	İşin kapsamında kadastro kontrolleri, tescilleri ve idarenin kabul işlemleri sırasında iş takvimine göre belirtilen sürenin aşılması veya doğal afet, terör vb. olması durumunda, aşılma, çalışılmayan süre kadar yükleniciye süre uzatımı verilecektir.
İşin tamamlanma süresi belirtilmemiş.	İş süresi, işe başlama tarihine takvim günü olarak eklenerek işin bitim süresi belirlenir.

3.2. Teknik Şartnamelerde İdarenin Sorumluluğu

657 Sayılı Devlet Memurları Kanununun kişisel sorumluluk ve zarar başlıklı 12. maddesine göre, Devlet memurları, görevlerini dikkat ve itina ile yerine getirmek ve kendilerine teslim edilen Devlet malını korumak ve her an hizmete hazır halde bulundurmak için gerekli tedbirleri almak zorundadırlar. Devlet memurunun kasıt, kusur, ihmal veya tedbirsizliği sonucu idare zarara uğratılmışsa, bu zararın ilgili memur tarafından rayiç bedeli üzerinden ödenmesi esastır.

4734 Sayılı Kanun kapsamındaki ihalelerde; belirli bir markayı veya modeli hedef tutan, mevzuata aykırı hükümler ihtiva eden teknik şartnameyi hazırlayan görevliler, bu teknik şartnameyi onaylayan, mevzuata aykırı teknik şartname ile ihaleye çıkılmasına onay veren ihale yetkilisi, mevzuata aykırı teknik şartname ile ihaleyi sonuçlandıran ihale komisyonları da idari, mali ve cezai olarak sorumludurlar.

3.3. Teknik Şartname Hazırlanırken Dikkat Edilecek Hususlar

Teknik şartname hazırlayacak yetkili birimler, hazırlayacağı şartnamede uyulması gereken esasları göz önünde bulundurmalıdır. Bu esaslar;

- Teknik şartnamede yer alacak hükümler; tereddüde, yanlış anlamaya ve bir isteğin diğeri ile çelişmesine imkan bırakmayacak şekilde, açık ve kesin olmalıdır. İhale dokümanında isteklilerden talep edilecek her hususun yer alması esastır.
- Teknik şartname, istenen hizmette kullanılacak yazılım, donanım ve diğer hizmetleri çok değişik kalite seviyelerinde tanımlayan ve/veya gereksinim kalitesini düşürecek serbestlik verici hükümler taşımamalıdır.
- Teknik şartnamesi hazırlanacak hizmetten beklenen sonucu, çalışma şartları, çalışma yeri ve amacı açıkça belirtilerek fonksiyonel istekler yazılmalı; varsa hizmetin alınmasında birlikte kullanılacağı diğer cihazlar/elemanlar ile uyumlu çalışması isteğine de yer verilmelidir.
- Teknik şartnamelerde ölçü birimleri için Uluslararası Ölçü Birimleri Sistemine uygun birimler kullanılmalıdır.

- Teknik şartnamelerde, varsa ulusal ve/veya uluslararası teknik standartlara uygunluğu sağlamaya yönelik düzenlemeler de yapılır.
- Temin edilecek malzeme ve /veya sistemi kullanacak personele verilmesi gerekli olabilecek teknik içerikli eğitimler ile ilgili hükümler de belirtilmelidir.
- Teknik kriterlerin, verimliliği ve fonksiyonelliği sağlamaya yönelik olması, rekabeti engelleyici hususlar içermemesi ve bütün istekliler için fırsat eşitliği sağlaması zorunludur.
- Belli bir marka, model, patent, menşei, kaynak veya ürün belirtilemez ve belirli bir marka veya modele yönelik özellik ve tanımlamalara yer verilemez.
 - Ancak, ulusal ve/veya uluslararası teknik standartların bulunmaması veya teknik özelliklerin belirlenmesinin mümkün olmaması hallerinde "veya dengi" ifadesine yer verilmek şartıyla marka veya model belirtilebilir.
- Teknik Şartnamede uygulama esasları maddeler halinde numaralandırılarak belirtilmelidir.
- Teknik şartnamede sayılar ile ifade edilen teknik kriterlere mutlaka tolerans verilmelidir. Tolerans; “en az...”, “en çok...” veya “+/-...” şeklinde, o özelliğin gerektirdiği hassasiyeti sağlayacak miktar tespit edilerek verilmelidir (Resmi Gazete, 2002).

3.4. Modellenen Teknik Şartname

Bu bölümde; incelenen teknik şartnamelerden esinlenerek, ilgili tüm yasa ve yönetmeliklerde belirlenmiş olan koşulları gözeterek yeni bir teknik şartname modellenmiş ve aşağıda verilmiştir.

“ÖZEL TEKNİK ŞARTNAME

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Amaç

Bu şartname ile arsa ve arazi düzenlemesinde günün teknolojik gelişmelerinden yararlanarak Özel Teknik Şartname’de belirtilen esaslar çerçevesinde özel sektöre yaptırılması,

3194 sayılı Kanun ve Yönetmelikleri, ilgili Yönerge ve Genelgeler, ihale şartnamesi ile sözleşme ve eklerinde yer alan hususların belirlenmesi ve açıklığa kavuşturulması, amaçlanmıştır.

1.2. İşin Sahibi

İhaleyi yapan yetkili kurum

1.3. İşin Yapım Şekli

Danışmanlık Hizmet Alımı

1.4. Tanımlar

Bu şartname kapsamında geçen tanımlamalar ve kısaltmalar aşağıda belirtilmiştir.

İdare	: İhaleyi yapan ilgili kuruluş
Yüklenici	: İhaleyi üstlenen firma
Komisyon	: İşin belirli aşamalarında karar verecek heyet
TKBM	: Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
KM	: İlgili Kadastro Müdürlüğü
TSM	: İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü
TUTGA	: Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı
TUDKA	: Türkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı
BÖHHBÜY	: Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretimi Yönetmeliği

1.5. Çalışmaların Kapsamı

Arsa ve Arazi Düzenlemesi çalışmaları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatlar ile ekli teknik esaslar kapsamında yapılacaktır.

1.6. Çalışma Alanı

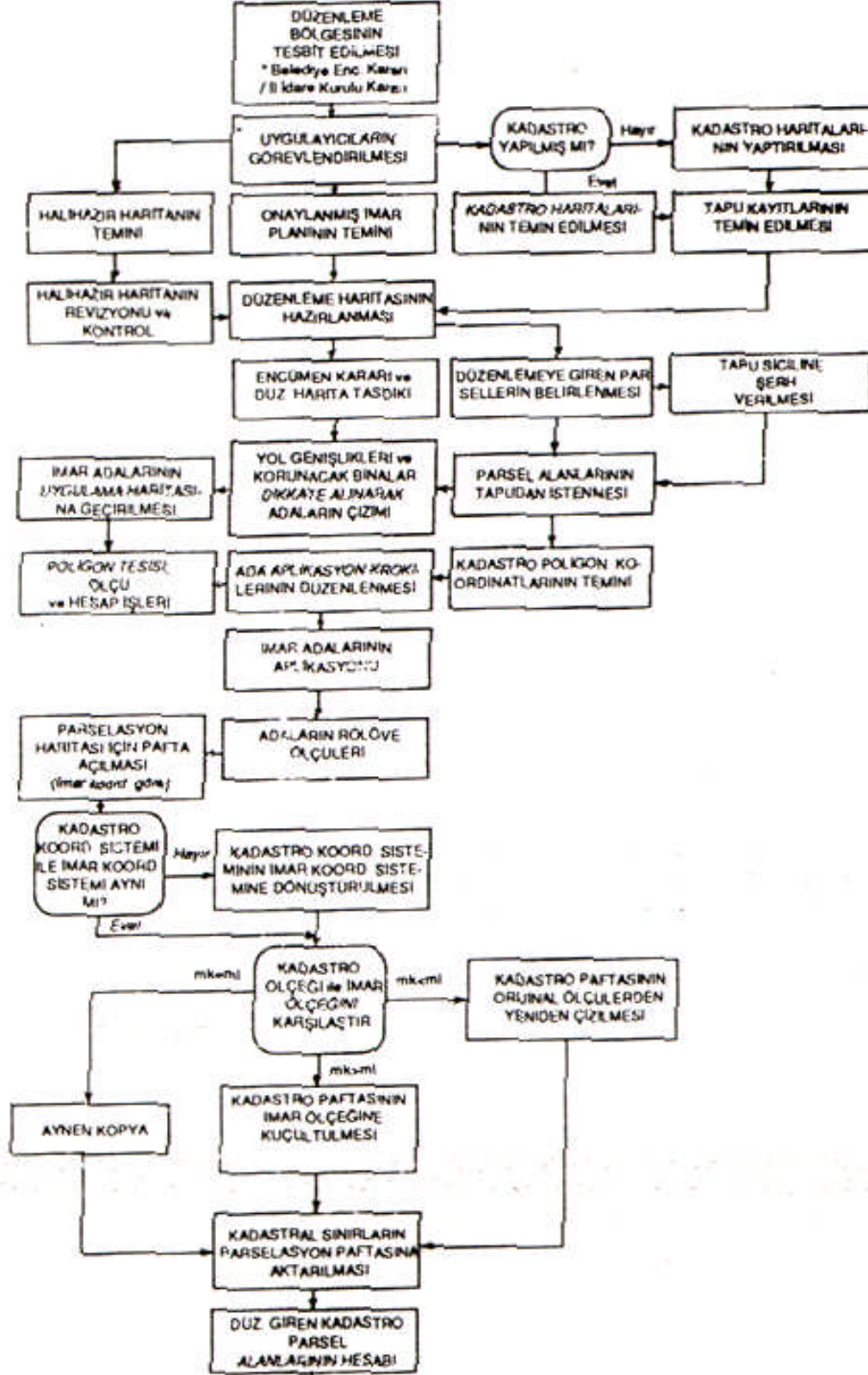
İmar planı uygulanmasının yapılması amacıyla x bölgesinde x numaralı imar paftaları sınırları içinde kalan yaklaşık xx hektar ve sınırlandırma krokisinde gösterilen alan.

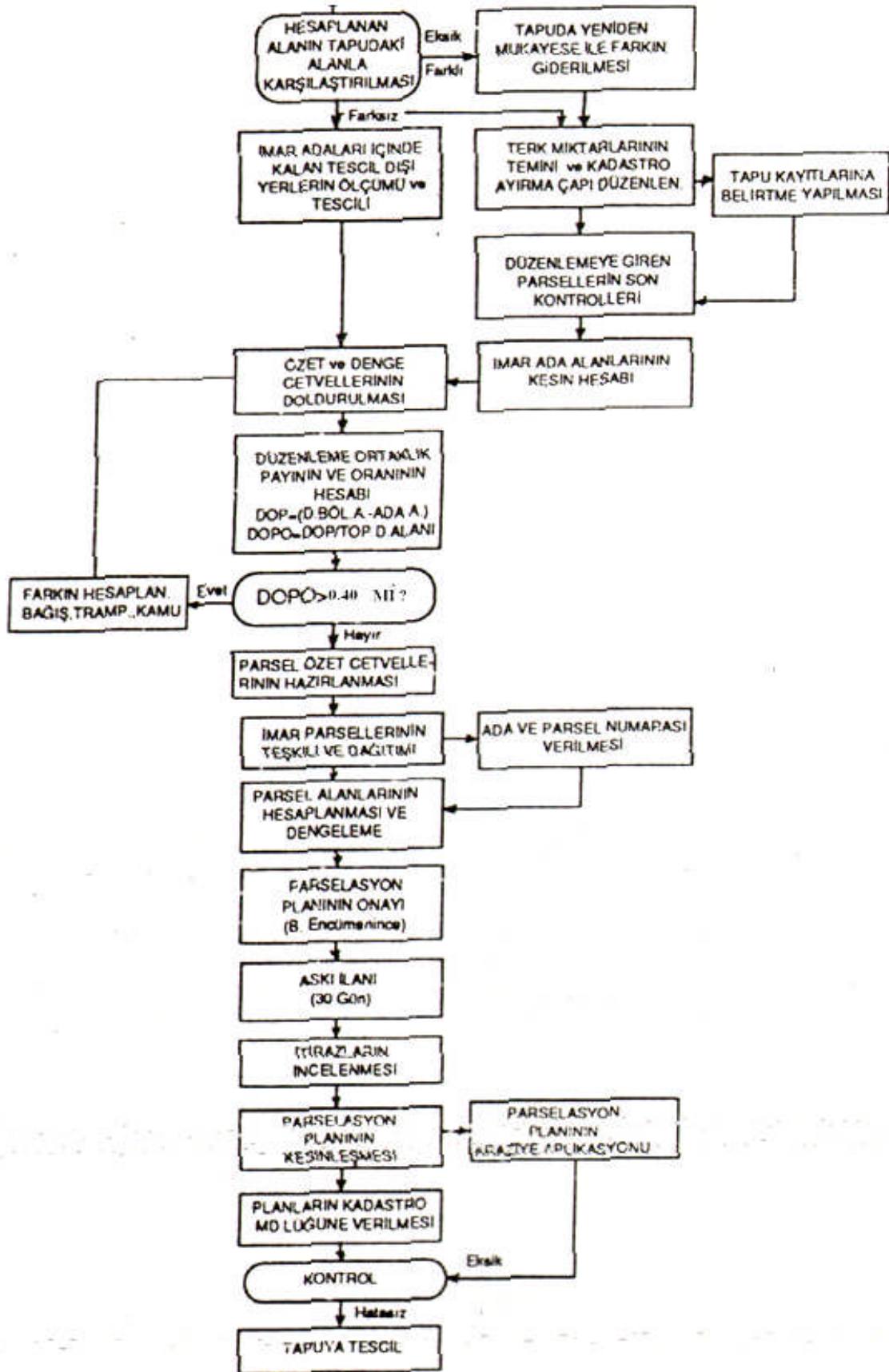
1.7. Mevzuat ve Teknik Esaslar

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY)
(Teknik işlemlerle ilgili ekli teknik esaslarda yer almayan ilgili maddeler için).
- Tapu Sicil Tüzüğü.
- Harita ve Harita Bilgilerini Temin ve Kullanma Yönetmeliği.
- Yürürlükteki ilgili genelgeler.
- Teknik işlemlerle ilgili teknik esaslar.
- İlgili diğer mevzuatlar.

2. YAPILACAK İŞLER VE SORUMLULUKLAR

2.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin İşlem Adımları





2.2. Yüklenicinin Yapacağı İşler ve Sorumlulukları

2.2.1. Yüklenici Tarafından Yapılacak İşler ve Uyulacak Esaslar

1. AAD çalışmalarının altlığını teşkil edecek jeodezik çalışmalar yüklenici firma tarafından yapılacaktır. Düzenleme alanında öncelikle yeteri sıklıkta kontrol noktalarının tesisi sağlanacaktır.
2. Tesisler yönetmelik ve şartnameye uygun olarak yapılmalı ve beton dayanım raporları mutlaka alınmalıdır.
3. Nokta koordinatları; en son güncellenmiş TUTGA'YA bağlı GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde üç derecelik dilim esasına göre belirlenecektir.
4. Projede teslim edilecek tüm nokta koordinat değerleri hem imar planı koordinat sisteminde hem ITRF koordinat sisteminde hemde ED50 koordinat sisteminde verilecektir. Bu nedenle tesis edilen veya kullanılan eski yer kontrol noktaları her üç sistemdede koordinatlandırılacaktır. Ancak paftalar imar koordinat sisteminde açılacaktır.
5. Nivelman sıklaştırma alanında TUDKA99'un I. veya II. Derece noktaları yoksa bu ağa bağlantıyı sağlayacak 'bağlantı nivelmanı' yapılır. Bağlantı nivelmanı, hassas geometrik nivelman veya GPS nivelmanı yöntemiyle yapılabilir. Helmert Ortometrik yükseklikleri, TUDKA'ya bağlı teknik esaslar uyarınca belirlenecektir. Tüm işlemler BÖHHBÜY' deki teknik esaslar çerçevesinde yapılacaktır.
6. Nivelman noktaları yer seçimlerinde yönetmelik kriterleri yanı sıra projelerin uygulanmasında kullanım kolaylığı sağlayacak (özellikle mevcut köprü ve tabliyelilerin uygun olan yönünde) konumların tercih edilmeli, tesis cinslerinde ise zorunlu olmadıkça bronz dışında bir seçim yapılmamalıdır. Nivelman noktalarının numaralandırılması işleminin yönetmeliğin ilgili maddelerine uygun olarak yapılması ve Tesisi Nivelman noktası olarak da kullanılacak C3 derece nirengi noktalarının numaralarına H sembolünün (G173H019 gibi) eklenmesi gerekmektedir.
7. İstikşaf aşamasında uygulama için gerekli C1, C2, C3 dereceli nokta sayıları tespit edilmeli ve numaralarının ilgili kadastro müdürlüklerinden alınacak son numaradan itibaren yönetmeliğe uygun olarak 1/100.000 lik pafta esasına göre verilecek şekilde düzenlenerek istikşaf kanavasında gösterilmelidir. Kanavalar,

sonuna YKN'nın sembol lejantı, yeni ve eski tesis cinslerine göre sayıları ile yaklaşık koordine özet çizelgeleri ilave edilerek hazırlanmalıdır.

8. Nirengi. Poligon ve Nivelman istikşaf kanavaları şartnamede belirtilen ölçekte ve boyutta ayrı ayrı hazırlanarak onaya sunulmalıdır.(Tutga, C1, C2 Nirengi Kanavası için 1:100 000, C1, C2, C3 nirengi kanavasası için 1: 25 000, Poligon Kanavasası için 1: 10 000, Nivelman Kanavasası için 1: 25 000)
9. Tüm yer kontrol noktaları röperlenerek, krokileri çizilecek ve digital olarak resmi çekilecek, idarenin uygun gördüğü total station, GPS yada Corse sistemiyle koordinat değerleri hesaplanacak.
10. İstikşaftan sonra kesinleşen kontrol noktaları numaralarının zemin tesisi üzerine yazılması ve ölçü karneleri ile ham dataların toplanmasından itibaren nihai çıktılara kadar tüm belgelerde aynı numaraların yer alması sağlanmalıdır.
11. Yapılan tesis ve koordinatlandırmaya ilişkin tüm hesaplar Kadastro ve idarece kontrol edilmeden çalışmaya başlanılmayacak.
12. Bu proje adımlarının tümünde her üç koordinat sistemide kullanılacaktır. Projenin harita altlığı 1/1000 ölçekli en son yapım tarihli haritalar ile bunların poligon, nirengi değer ve röperleri yüklenici tarafından temin edilecektir.
13. Tesis edilen veya eski olupta kullanılması gereken yer kontrol noktalarının Kadastro Müdürlüğüne kullanılabilmesi yönünden onayı alındıktan sonra uygulama alanı haritası güncelleştirilecektir.
14. Uygulama sırasında yapılacak koordinat dönüşümleri aşağıdaki esaslara uygun yapılacak,
 - Bu çalışma sırasında bölgede var olan nirengi yada diğer kontrol noktalarından yararlanılacak.
 - Arazide dönüşüm için noktalar mevcut değilse yeni noktalar tesis edilecek.
 - Dönüşüm ortak noktalarının doğruluk test sonuçları ve bunları gösteren kanava, dengelemeli olarak oluşturulmuş değerler ve bunlara ait raporlar İdareye teslim edilecek.
 - Bulunan dönüşüm parametreleri için Kadastro Müdürlüğünden onay alınacak.
15. AAD çalışma alanında oluşturulacak tüm yer kontrol noktalarının tesisi ve hesap işlemleri BÖHHBÜY' deki teknik esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

16. Halihazır harita güncellemesi sırasında arazideki mevcut binalar ölçülürken ayrıca idarenin ileride yapabileceği CBS çalışmalarına altlık oluşturacak şekilde binaların numarataj bilgileri, kat adetleri, bina mülk sahibinin bilgileri ve bina metrekaresi de kayıt altına alınacaktır.
17. Uygulamaya giren kadastral parsellere ait mülkiyet bilgileri İdareye teslim edilecektir. Bu bilgilere göre 18. Madde Yönetmeliği hükümlerine göre tapu kayıtlarında belirtme yapılacaktır.
18. Uygulamaya girecek kadastral parseller 1/ 1000 ölçeğinde ilgili koordinat sisteminde çizilecek
19. Uygulamaya giren parsellerin kütük alanları ile hesap alanları arasındaki farklar ilgili yönetmelik maddelerine göre değerlendirilecek.
20. İdare kontrol elemanı, komisyon üyeleri ve yüklenici ile birlikte düzenleme sınırı üzerinde çalışarak kesin sınır tespit edilecektir. DOPO hesaplanacaktır, eğer DOPO oranı %40 üzerinde çıkması durumunda idarenin uygun görmesi halinde plan tadilatı yapılabilecek.
21. Uygulama paftası kesinleştikten sonra imar ada köşeleri araziye Total Station, Corse veya GPS kullanılarak aplike edilecek ve arazinin durumuna göre ahşap yada demir kazıkla sabitlenecektir.
22. Ada köşeleri arazide belirlenip röperlendikten sonra itilafı durumlar idare ve yüklenici ile arazide gezilerek giderilecek ve daha sonra kesin ölçüleri yapılacaktır. Kesin ölçü değerlendirmelerine göre tüm noktaların röleve ölçüleri alınarak uygulama paftalarına çizilecek. Tüm ada köşe kırık noktaları beton bloklarla veya demir kazıklarla sabitlenecek.
23. Parsellere ayırma işlemi imar planı ölçeğinde tersim edilmiş ve varsa eski imar parsellerinin imar planındaki ve imar adalarındaki konumları dikkate alınarak, imar planında belirtilen hususlara ve 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesi esaslarına, idarece yükleniciye verilecek parselasyon ve dağıtım ilkelerine uygun biçimde, yüklenicinin Tapu Sicil Müdürlüğünden çıkardığı malik ve hisse durumları da göz önünde tutularak, hisseli parsel sayısını asgariye indirecek, korunacak binaların bir parselde kalmasını sağlayacak ve kadasrto parselindeki hissedarlar arasında paylaşımı kolaylaştırıcı imar parseli oluşturmasına özen gösterilerek yüklenici tarafından komisyon gözetiminde yapılacaktır.

24. Dağıtım esnasında tüm işlemler video kaydına alınacak ve uygulamaya giren bütün parsellerin özgeçmiş niteliğinde, yapılan işlemler her parsel için ayrı ayrı kayda alınıp tutanak şeklinde düzenlenecek.
25. Yeni oluşacak ada numaraları, ilgili Kadastro Müdürlüğünden yüklenici tarafından temin edilecek.
26. İmar parseli uygulama işlerine, parselasyon planlarının idarenin kontrolünden geçirilip paraflanmasından sonra başlanacaktır.
27. Parsel köşe kırık noktaları, araziye uygulanıp belirlendikten sonra alınacak röleve ölçülerine göre parselasyon paftasına işlenecek.
28. Çizimin tamamlanmasında sonra alan hesabı ve tahsis cetvelleri hazırlanacaktır. Parselasyon planları ve tahsis dağıtım ve özet cetvelleri idarece incelenmiş, onaylandıktan sonra askıya alınarak ilan (internet, yerel veya ulusal gazete, halk toplantıları, seminerler..) edilecektir. İdarenin inceleme aşamasında, yüklenici, idarenin gerekli gördüğü zamanlarda yaptığı dağıtımlar hakkında bilgi vermek üzere hazır bulunacaktır.
29. Uygulama sonuçlarına hak sahiplerince yasal süreci içinde yapılan itirazlardan, idarenin haklı nedenlere dayandığını gördüğü itirazlar için alacağı karar yükleniciye iletir. Yüklenici, komisyon gözetiminde idarenin kararı doğrultusunda gerekli düzeltme ve değişiklikleri yapmak ve bunları 15 gün içerisinde idareye teslim etmek zorundadır.
30. Yüklenici asılıp ilan (internet, yerel veya ulusal gazete, halk toplantıları, seminerler..) edilerek kesinleşen parselasyon planlarını Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil ettirmek ve parselasyon plan haritalarının ölçü, hesap ciltlerini Kadastro Müdürlüğüne ve İdareye onaylatmakla yükümlüdür.
31. Tüm yer kontrol noktaları, ada ve parsel köşe kırık noktaları halihazır güncelleştirmesi amacıyla alınan detay noktaları, her üç sistemde de koordinatlandırılacak ve kotlandırılacak (Helmert Ortametric Yükseklik)
32. Düzenleme alanına giren kadastro ve varsa imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki pafta, ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler, kadastral ölçü ve hesap bilgileri ve pafta örnekleri idare adına Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü elemanlarının gözetiminde yüklenici tarafından çıkartılacaktır. Bu işlem için varsa protokol kurallarına uyulacak yada yetki belgesi verilecektir.

33. Uygulama alanında daha önce çeşitli nedenlerde imar düzenlenmesi görmüş ve kamuya terk yapmış parseller araştırılarak terk yüzdelerini belirtir parsel listesi idareye verilecektir.
34. Her türlü bilgi ve belgeler yüklenici tarafından değerlendirilecektir. Belgeler üzerinde doğan tereddütler idare görüşü alınmak suretiyle yüklenici tarafından çözümlenecektir.
35. Arazi ve arsa düzenleme cetvelleri taslağı yüklenici tarafından hazırlanacak ancak arsa tahsisleri idare ve komisyon görüşüne uygun olarak yapılacaktır.
36. Tapuya tescil için gerekli bütün bilgi ve belgeler yüklenici tarafından hazırlanacaktır. Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğüne kontrollerin yaptırılıp, tapuya tescil işlemlerinin yapıldığını belirten yazı idareye verilecektir.
37. Tüm hak sahiplerine dağıtmak üzere koordinatlı imar çaplarının tanzim edilerek, tapularla birlikte idareye teslim edilecektir.
38. Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılacak incelemeler sonucunda, çıkan hatalar yüklenici tarafından giderilecektir. Bu işler için ücret ödenmeyecektir.
39. Yapılan uygulamayı açıklayıcı bilgiler içeren rapor yüklenici tarafından düzenlenerek imzalatılacaktır. Raporla kullanılan ölçüm aletleri seri numaralarıyla verilecektir.
40. İmar ada ve parsel köşe kırk noktalarında yapılacak tesislerde BÖHHBÜY esaslarına uyulacaktır. Ada köşe noktalarının numaraları arazide tesisleri üzerine yazılacaktır.
41. Uygulama sonucunda oluşan imar yollarının, profillerini ve kırmızı kot projeleri yüklenici tarafından yapılarak idareye teslim edilecektir.
42. Dağıtım cetvelleri ana gayrimenkul esas alınarak yeni oluşturulacak parsel numaralarını göstermek sureti ile hazırlanacaktır. Yeni oluşacak parsellerin en küçük numarasından başlamak üzere son numaraya kadar sıra takip ederek düzenlenecek ve iki cetvelin sıra numarası da burada gösterilmek sureti ile her iki cetvel arasında bağlantı temin edilecektir.
43. İşin yapılması sırasında işin yapılmasını engelleyecek şekilde kanuni bir durum ortaya çıkarsa yüklenici, idarenin görüşü doğrultusunda hareket edecektir.

44. Sözleşme, şartname ve eklerinde açıkça belirlenmemiş veya hiç bahsedilmemiş hususlarda, Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ve yürürlükte bulunan yasa, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2.2.2. Yüklenicinin İhale Kapsamındaki Eleman Durumu ve Nitelikleri

Yüklenicinin ihale kapsamında çalıştıracığı elemanlar ve özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

Anahtar teknik personel

Pozisyon	Adet	Asgari Tecrübe (Yıl)	Asgari Benzer Tecrübe(Yıl)
Proje Müdürü (Harita Müh.)	1	7	7
İmar Uygulamaları Hizmetleri konusunda Deneyimli Harita Mühendisi(**)	1	5	5
İmar Uygulamaları Hizmetleri konusunda çalışacak Harita Mühendisi	1	2	0
Proje Planlaması konusunda Deneyimli Mühendis (***)	1	5	5
İmar Uygulamaları Hizmetleri konusunda Deneyimli Tekniker/Teknisyen	2	5	5
Taşınmaz Değerlemesi Hizmetleri konusunda Deneyimli Mühendis(**)(****)(*****)	1	5	5
Hukuk Danışmanı(**) (*****)	1	5	5
Tekniker/Teknisyen(*****)	2	2	2
(*) İşin bünyesinde ilgili ana iş bölümünün olması durumunda istenecektir. (**) İlgili konuda yüksek lisans yapmış olmak 2 yıl benzer tecrübe kabul edilecektir. (***)Harita Müh. olması durumunda toplam tecrübe ve benzer tecrübe en az 4 yıl olacaktır. (****)Harita Müh. olması durumunda toplam tecrübe ve benzer tecrübe en az 5 yıl olacaktır. (*****)Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislik Hizmetleri arazi işlerinde ölçüm çalışmalarında bulunmuş olmak (*****) Gerekli olması halinde Not: Personel sayıları çalışma alanının büyüklüğüne göre idare tarafından değiştirilebilir.			

Anahtar teknik personelin asgari benzer tecrübe şartları aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir;

1) Proje Müdürü

Harita (Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik, Harita ve Kadastro) Mühendisi olmak.

- En az 7 yıllık mühendis olmak ve En az 5 yıl proje yöneticisi veya yetkili amir olarak kamu kurumunda çalışmış olmak

veya

- En az 7 yıllık mühendis olmak ve yurt içi veya yurt dışında firmaların benzer (Tapu ve kadastro konusunda yeterli bilgisi olmak, tescile konu harita, imar uygulaması, vb.) işlerinde En az 7 yıl proje yöneticisi veya yetkili amir olarak çalışmış olmak.

2) İmar Uygulamaları Hizmetleri konusunda Deneyimli Harita Mühendisi(**)

Harita (Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik, Harita ve Kadastro) Mühendisi olmak.

- En az 5 yıllık mühendis olmak ve resmi kurumların benzer işlere ait birimlerinde en az 5 yıl çalışmış olmak

veya

- En az 5 yıllık mühendis olmak ve yurt içi veya yurt dışında firmaların benzer (kadastro, tescile konu harita, imar uygulamaları vb.) işlerinde en az 5 yıl çalışmış olmak.

3) İmar Uygulamaları Hizmetleri konusunda çalışacak Harita Mühendisi

Harita (Jeodezi ve Fotogrametri, Geomatik, Harita ve Kadastro) Mühendisi olmak.

- En az 2 yıllık mühendis olmak

4) Proje Planlaması konusunda Deneyimli Mühendis (***)

- En az 5 yıllık mühendis olmak ve resmi kurumların “proje planlaması konusunda “ en az 5 yıl çalışmış olmak

veya

- En az 5 yıllık mühendis olmak ve yurt içi veya yurt dışında firmaların benzer (kadastro, tescile konu harita, imar uygulamaları vb.) işlerinde en az 5 yıl çalışmış olmak.

5) İmar Uygulamaları Hizmetleri konusunda Deneyimli Tekniker/Teknisyen

Tapu Kadastro Meslek Lisesi veya üniversitelerin 2 yıllık Harita-Kadastro, Jeodezi-Fotogrametri veya eşdeğer bölümleri mezunu olmak ya da özel ve kamu sektöründe kadastro, tescile konu harita, imar uygulamaları vb. işlerde teknisyen unvanı ile çalışmış olmak. Harita, kadastro işlerinde en az 5 yıl çalışmış olmak

6) Taşınmaz Değerlemesi Hizmetleri konusunda Deneyimli Mühendis(**)(****)

- En az 5 yıllık mühendis olmak ve resmi kurumların “proje planlaması” konusunda en az 5 yıl çalışmış olmak

veya

- En az 5 yıllık mühendis olmak ve yurt içi veya yurt dışında firmaların benzer (Taşınmaz değerlendirme, kadastro, tescile konu harita, imar uygulamaları vb.) işlerinde en az 5 yıl çalışmış olmak.

7) Hukuk Danışmanı(**)

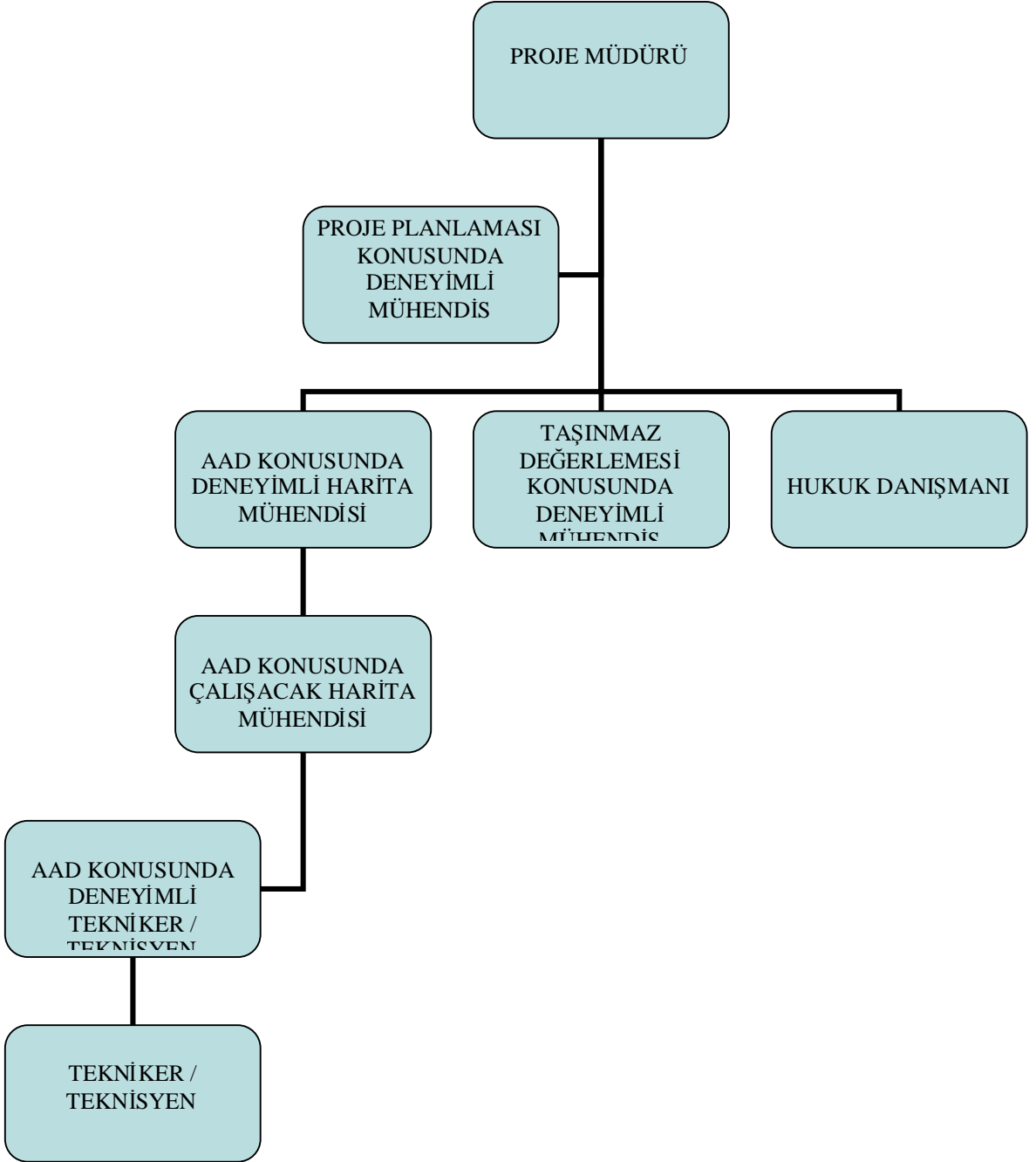
- En az 5 yıllık hukukçu olmak ve ilgili konu davalarına bakmak

veya

- Harita Mühendisi olması durumunda ilgili alanda yüksek lisans yapmış olması halinde toplam tecrübe ve benzer (kadaströ, tescile konu harita, imar uygulamaları vb.) tecrübe en az 5 yıl olacak

8) Tekniker/Teknisyen(*****)

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislik Hizmetleri arazi işlerinde ölçüm çalışmalarında bulunmuş olmak arazide en az 2 yıl ölçüm aleti kullanmak ve sertifikası olmak.



Personel organizasyon şeması

2.2.3. Yüklenicinin Donanımı

Sözleşmenin yürütülebilmesi için gerekli görülen minimum ekipman;

İstekli, teknik donanım olarak asgari yeterlilik kriteri kapsamında istenilen:

- x adet standart sapması 10 cc veya daha hassas elektronik takeometre ve bunlara ait yeterli sayıda ek donanım (reflektör, telsiz, vb.),
- x Set GPS (x adet), çift frekanslı real time kinematik alım için yeterli teknik özellikte GPS alıcısı ve bunlara ait yeterli sayıda ek donanım.
- x adet corse özelliğine sahip GPS alıcısı
- x adet yüksek teknik kapasiteli bilgisayar,
- x adet yazıcı,
- x adet A0 plotter ve x adet A0 scanner veya digitizer,
- x adet imar uygulamalarına imkan sağlayan yazılım lisansı,

(Alet sayıları çalışma alanının büyüklüğüne göre idare tarafından değiştirilebilir.)

Uygulama çalışmalarında kullanılacak aletlerin son bir yıl içindeki kalibrasyon raporlarının olması gerekmektedir.

Temin etmeyi kendi malı olarak, leasing, ya da taahhüt edecektir. Ancak, işin niteliğine ve gidişatına göre İdarece ilave ekip ve teknik donanım istenilmesi durumunda Yüklenici yukarıda belirtilen donanımlara ilave olarak, her ilave ekip için yukarıda belirtilen donanımlardan İdarece İstenilenleri temin etmeyi taahhüt edecek ve ilave ekip ve donanım için ilave ekip ve donanım taahhütnamesi verecektir.

2.2.4. Yüklenicinin Sorumlulukları

- Yüklenici, fen ve sanat kaideleri ile mevzuata uygun olarak yapmadığı işlerden 5 yıl süre ile sorumludur. Kendisine ikaza gerek kalmadan noksanlarını ikmale ve gereğini yapmaya mecburdur.
- Yüklenici firma, AAD çalışma alanlarında, çalışmalar başlamadan önce AAD çalışmalarında yer alacak teknik personelini, donanımını, çalışma ortamını (şantiye) iş programında belirtilen çalışma takvimine göre hazır hale getirir.
- Yapım, kontrol ve komisyon çalışmaları kapsamında idare ve komisyonda görevli personelin ulaşım, iaşe ve konaklama giderleri Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
- Yüklenici, çalışmaların başlangıcından bitimine kadar söz konusu bilgi belge ve haritaların muhafazasından ve korunmasından ve ayrıca işlerin bitiminde idare'ye tesliminden sorumludur.

- Yüklenici, yer tesliminden, işin tesciline kadar, arazi çalışmalarının, tapu kayıtlarının, mülakatların ve projenin yanlış veya eksik yapılmış olmasından dolayı karşılaşılabilecek durumlardan sorumlu olacaktır.
- Yüklenici projenin yapımı için gerekli teknik veriyi idareden isteyecektir. İdarenin temin edemediği gerekli dokümanlar yüklenici tarafından temin edilecektir. Yüklenici bu işler için ayrıca bir ücret talebinde bulunamayacaktır.
- Düzenlemeye esas arazi çalışmaları bir tutanakla tespit edilecek, evraklar Kontrol Mühendisi ile müştereken imzalanacaktır.
- Yüklenici Kontrol Mühendisi için, şantiye binasında kontrol çalışmalarını yürütebilmesi için teknik donanımlı bir büro düzenleyecektir.
- Yüklenici, tescile kadar geçen zamanda Tapu Sicil kayıtlarındaki değişiklikleri güncellemekle yükümlüdür.
- İhale edilen işin yer tesliminden kabulüne kadar her aşamada sözleşme dosyasında taahhüt edilen teknik personelin çalıştırılması ve her türlü yazışma ve teknik evrakta taahhüt edilen personelin isim ve imzasının olması gerekmektedir.
- İhale aşamasında istenen; 'ihalede idareye bildirilmeyen ve/veya sözleşme aşamasında gösterilmeyen teknik personeller', işe başladıktan sonra yüklenici tarafından en kısa sürede temin edilecek ve idare onayına sunulacak idarenin onayı alındıktan sonra işe başlatılacaktır.
- Onay almış teknik personelin, iş aşamasında yetersiz görülmesi durumunda değiştirilmesi veya zorunlu bir sebeple firmadan ayrılması durumunda, Yüklenici bu personelin yerine en kısa zamanda yeni eleman temin ederek idarenin onayına sunacaktır. Yeni atanacak personel, şartnamede belirtilen kıstasları sağlayacak ve İdarenin onayı alındıktan sonra göreve başlayacaktır.
- İdare, ihaleden sonra gerekli görmesi durumunda ilave teknik personel isteyebilir.
- Yüklenici işin özelliğine göre anahtar teknik personelleri ve teknik personelleri işin başında bulundurmaya zorundadır.
- Yer teslim ve işe başlama tutanaklarına, varsa verilecek projeye ait dokümanların işlenmesinde ve iş akışında idare onayının alınmadan uygulamaya geçilemez.

- Her iş için mutlaka bir şantiye defterinin tutulması, yapılacak denetimlerin ve iş akışıyla ilgili verilecek talimatların deftere işlenmesi zorunludur,
- İdareye teslim edilecek halihazır harita ve kanavalara ait antetlerin uygulamada birlikteliğin sağlanması için standart hale getirilen formatta düzenlenmesi gerekmektedir.
- Yüklenici firma ihale konusu işle ilgili yurtiçi ve yurtdışı gelişmeleri takip edecek bu gelişmelerle ilgili İdareyi bilgilendirecektir.
- Yüklenici sözleşme kapsamındaki iş ve hizmetlerle ilgili olarak basına veya üçüncü şahıslara İdare'nin izni olmadan bilgi ve belge vermeyecektir.
- Yüklenici her hakediş döneminde gerçekleştirdiği hizmetlere ait tüm pafta, belge ve raporları İdare'nin onayına sunacaktır.
- Yüklenici: sözleşmesinde yazılı olan Ana iş bölümleri ve altındaki iş kalemlerinden hangi işe başlayacak ise o iş kalemine başlamadan önce ve o iş kaleminin bitirilmesini müteakip ilgili idare ve kontrol mühendisine bilgi verecek ve o işe ait karar tutanağı Yüklenici tarafından tutularak idareye verilecektir.
- Anahtar teknik personel Harita Mühendislik ve/veya danışmanlık hizmet alımı işlerinde toplamda en fazla üç farklı işte görev alabilir. Sonradan anahtar teknik personelin üçten fazla sayıda işte görev aldığı belirlenmesi halinde personel yeterli kabul edilmez ve yüklenici bu personelin yerine en kısa zamanda yeni eleman temin ederek idarenin onayına sunacaktır. Bu nedenden dolayı oluşabilecek gecikmeler idareden kaynaklanan gecikme olarak kabul edilmeyip, süre uzatımı verilmeyecektir.
- Projenin kontrolü amacıyla kullanılan yazılımlar, donanımlar ile birlikte, işin tesliminde idarede kalmak şartıyla, işin başlangıcında temin edilerek idareye teslim edilecek ve yazılımların eğitimi verilecektir. Bu hizmetin yapılmasında ki tüm masraflar ihale bedeline dahildir.
- Yüklenici tarafından, idarece belirlenecek konularda (uygulanmakta olan yeni teknoloji, standartlar, kontrol ve yeni ölçü aletleri ve toplanan donelerin yerinde değerlendirilmesi vb hususlarında) idare personeline yönelik eğitim ve bilgilendirme programları (seminer, teknik gezi vb) düzenlenecektir. Bu hizmetin yapılmasında ki tüm masraflar ihale bedeline dahildir.

2.2.5. Kalite Yönetim Sistemi Belgesi

Kalite yönetim sistem belgesi Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edilen belgelendirme kuruluşları veya Uluslararası Akreditasyon Forumu Karşılıklı Tanınma Antlaşmasında yer alan ulusal akreditasyon kurumlarınca akredite edilmiş belgelendirme kuruluşları tarafından düzenlenmesi zorunludur. Bu belgelendirme kuruluşlarının, Uluslararası Akreditasyon Forumu Karşılıklı Tanınma Antlaşmasında yer alan ulusal akreditasyon kurumlarınca akredite edilmiş belgelendirme kuruluşu olduklarının ve bu kuruluşlarca düzenlenen belgelerin geçerliliğini sürdürdüğünün, Türk Akreditasyon Kurumundan alınacak bir yazı ile teyit edilmesi gerekir. İhale tarihi veya bu tarihten önce bir yıl içinde alınan teyit yazıları geçerlidir. Ancak Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edildiği duyurulan belgelendirme kuruluşları tarafından düzenlenen ve TÜRKAK Akreditasyon Markası taşıyan belge ve sertifikalar için Türk Akreditasyon Kurumundan teyit alınması zorunlu değildir.

İş ortaklıklarında, ortaklardan birinin istenilen belgeyi sunması yeterlidir.

2.3. İdarece Yapılacak İşler

2.3.1. İdarenin Yönlendirmesi

Bu şartname ve eki teknik esaslar ile çalışmalarda ortaya çıkabilecek her türlü eksiklik, aksaklık ve düzeltme ihtiyacı olan hususlar ile bilgi girişi, kontrol, kabul ve arşivleme vb. konularda gerektiğinde İdarenin görüşü doğrultusunda uygulamaya yön verilecek ve Yüklenici bu doğrultuda iş/işlem yapacaktır.

2.3.2. İdarece Verilecek Bilgi ve Belgeler

İdare arşivlerinde mevcut iş sahası ile ilgili bilgi ve belgeler işe başlarken yükleniciye verilecektir. Bunlar;

- Etap sınırı,
- Yürürlükteki Onaylı imar planı,
- Halihazır harita,
- Çalışma alanında varsa önceden tesis edilmiş kontrol noktalarının dökümanları

2.3.3. İdarenin Kontrol İş ve İşlemleri

AAD işleri, bu şartname belirtilen ilgili mevzuat esaslarına göre kontrol edilecektir. Yüklenici tarafından yapılan işlerin belgelerinde, yüklenici veya yetkilisinin imzası yanında idarenin kontrol ve onayı da bulunacaktır.

Kontrol ve kabul işlemleri mevzuat çerçevesince sorumlu olan birimler tarafından yapılacaktır. Ancak, GPS yöntemi kullanılarak yapılan yer kontrol noktaları ölçü işinin

kontrolü (ölçü ve hesap dahil) KM, TKBM ya da gerektiğinde TKGM’ce görevlendirilecek personel tarafından yapılacaktır.

Yapılacak işlerin her aşamasında, gerekli kontrol işlemleri de yapılacaktır. Tespit edilecek hata ve eksiklikler yüklenici firma tarafından giderilecektir.

Yüklenici, Şantiye Mühendisi ve Kontrol Mühendisi için, iş programında öngörülen süreler içerisinde ve ilgili yasa, yönetmelik, genelge, sözleşme ve şartnamelere uygun şekilde bitirilebilmesi için işbirliği içinde çalışacaklardır.

2.3.4. Harçlar, Vergi, Resim vb. Diğer Giderler

Sözleşmeye konu işlerde diğer kurum ve kuruluşlarla ilgili tüm işlemlerin yürütülmesi, sonuçlandırılması ve bununla ilgili ödemeler yüklenici sorumluluğundadır.

2.3.5. Personel Görevlendirilmesi, Yetki Belgesinin Verilmesi

AAD çalışma alanlarındaki taşınmaz mallarla ilgili verilere ulaşacak Yüklenici personeli için yetki belgesi verilecektir.

2.3.6. Yetki Belgesinin İptali

AAD çalışmaları sonunda Yüklenici personeli için alınan yetki belgeleri iptal edilecektir.

2.4. Dağıtım Komisyonunca Yapılacak İşler

Komisyon, yükleniciye AAD çalışmalarında parselasyon işlemleri sırasında daha adaletli ve yapılan uygulamanın hukuk yönünden iptalini en az düzeye çekebilecek dağıtımları yapabilmesi için yönlendirecektir.

2.5. AAD İşi Kapsamında Tarafların Sorumlulukları

Tarafların sorumlulukları

AAD İŞLEM ADIMLARI		SORUMLULUK		
S.N	FALİ YETİN ADI	İDARE	YÜKLENİCİ	TAPU KAD.
1	Düzenleme bölgesinin tesbiti	✓		
2	Uygulayıcıların görevlendirilmesi	✓		
3	Tapu ve Kadastro, kayıt, harita ve belgelerin temini		✓	
4	İmar planının temin edilmesi	✓		
5	Halihazır harita ve bilgilerin temini	✓	✓	
6	Nirengi, poligon ve sınır taşlarının hazırlanması		✓	
7	Tadilatların plana işlenmesi		✓	
8	Nirengi istikşafı		✓	
9	Nirengi tesisi		✓	
10	Nirengi ölçüsü		✓	
11	Nirengi hesabı		✓	
12	Poligon istikşafı		✓	
13	Poligon tesisi ve röperleme		✓	
14	Poligon ölçüsü		✓	

15	Poligon hesabı		√	
16	Halihazır haritanın revizyonu		√	
17	Düzenleme haritasının hazırlanması		√	
18	Düzenleme haritasının tasdiki	√		
19	Düzenlemeye giren parsellerin belirlenmesi		√	
20	Tapu siciline şerh verilmesi	√		
21	İmar adalarının çizimi		√	
22	Ada aplikasyon krokilerinin düzenlenmesi		√	
23	Adaların aplikasyonu ve işaretleme		√	
24	Adaların röleve ölçüleri		√	
25	Pafta açılması		√	
26	Kadastral sınırların parselasyon paftasına aktarılması		√	
27	Düzenlemeye giren kadastro parsel alanlarının hesabı		√	
28	Alanların karşılaştırılması ve ayırma çaplarının düz.		√	
29	Tescil dışı yerlerin ölçülmesi		√	
30	Tapu kayıtlarında belirtme yapılması			√
31	Son kontroller	√	√	
32	İmar ada alanlarının hesabı		√	
33	Özet ve denge cetvellerinin doldurulması		√	
34	DOPO hesabı		√	
35	İmar parsellerinin teşkili ve dağıtımı		√	
36	Parsel köşe koor. hesabı, ada ve parsellerin nu.		√	
37	Parsel alanlarının hesabı ve dengeleme		√	
38	Parselasyon planının onayı	√		
39	Askı ilanı	√		
40	İtirazların incelenmesi ve planın kesinleşmesi	√	√	
41	Parselasyon planının araziye ap. ve parsel sınırlarının iş.		√	
42	Planların kadastro müdürlüğüne devredilmesi	√		
43	Kadaströ teşkilatınca kontrol			√
44	Tescil			√
45	İdarenin kabulü	√		

3. İŞE BAŞLAMA, İŞ KALEMLERİ VE İŞ PROGRAMI

3.1. İşe Başlama, İş Süresi ve İş Bitimi

Sözleşmenin imzalanmasının ardından 15 takvim günü içerisinde idare yükleniciye işyeri teslimini yapar. İşyeri teslim tarihinden itibaren işin süresi başlamış olur ve iş süresi x takvim günü eklenerek işin bitim süresi belirlenir.

3.2. İş Kalemleri

3.2.1. Ana İş Kalemleri

Ana iş kalemleri

ANA İŞ KALEMLERİ	%
Hazırlık aşaması	47.2
Düzenleme aşaması	16.5
Onay ve Tescil aşaması	36.3
Toplam	100

3.2.2. Detay İş Kalemleri

Detay iş kalemleri

SIRA NO	FAALİYETİN ADI	%
1	Düzenleme bölgesinin tespiti	6.0
2	Uygulayıcıların görevlendirilmesi	6.0
3	Tapu ve Kadastro, kayıt, harita ve belgelerin temini	12.1
4	İmar planının temin edilmesi	0.8
5	Halihazır harita ve bilgilerin temini	1.2
6	Nirengi, poligon ve sınır taşlarının hazırlanması	12.1
7	Tadilatların plana işlenmesi	0.8
8	Nirengi istikşafı	0.4
9	Nirengi tesisi	0.8
10	Nirengi ölçüsü	0.8
11	Nirengi hesabı	0.4
12	Poligon istikşafı	0.8
13	Poligon tesisi ve röperleme	1.2
14	Poligon ölçüsü	1.2
15	Poligon hesabı	0.4
16	Halihazır haritanın revizyonu	0.8
17	Düzenleme haritasının hazırlanması	0.8
18	Düzenleme haritasının tasdiki	0.4
19	Düzenlemeye giren parsellerin belirlenmesi	0.8
20	Tapu siciline şerh verilmesi	0.4
21	İmar adalarının çizimi	0.4
22	Ada aplikasyon krokilerinin düzenlenmesi	0.8
23	Adaların aplikasyonu ve işaretleme	2.4
24	Adaların röleve ölçüleri	2.4
25	Pafta açılması	1.2
26	Kadastral sınırların parselasyon paftasına aktarılması	0.8
27	Düzenlemeye giren kadastro parsel alanlarının hesabı	0.4
28	Alanların karşılaştırılması ve ayırma çizimlerinin düzenlenmesi	0.8
29	Tescil dışı yerlerin ölçülmesi	0.8
30	Tapu kayıtlarında belirtme yapılması	0.4
31	Son kontroller	0.4
32	İmar ada alanlarının hesabı	0.4
33	Özet ve denge cetvellerinin doldurulması	0.4
34	DOPO hesabı	0.4
35	İmar parsellerinin teşkili ve dağıtımı	1.2
36	Parsel köşe koordinatlarının hesabı, ada ve parsellerin numaralandırılması	1.6
37	Parsel alanlarının hesabı ve dengeleme	0.4
38	Parselasyon planının onayı	0.4
39	Askı ilanı	12.1
40	İtirazların incelenmesi ve planın kesinleşmesi	6.0
41	Parselasyon planının araziye aplikasyonu ve parsel sınırlarının işaretlenmesi	1.6
42	Planların kadastro müdürlüğüne devredilmesi	0.4
43	Kadastro teşkilatınca kontrol	1.2
44	Tescil	2.4
45	İdarenin kabulü	12.1
TOPLAM		100

3.3. İş Programı

Yüklenici işe başlama tarihinden itibaren 15 takvim günü içerisinde iş programını (Ek-1 deki örneğe uygun olarak) hazırlayıp idarenin onayına sunmakla yükümlüdür.

3.4. Süre Uzatımı

İşin kapsamında kadastro kontrolleri, tescilleri ve idarenin kabul işlemleri sırasında iş takvimine göre belirtilen sürenin aşılması veya doğal afet, terör vb. olması durumunda, aşılın, çalışılmayan süre kadar yükleniciye süre uzatımı verilecektir.

Yukarıda belirtilen iş kalemlerinin haricinde yüklenici, kendisinden kaynaklanan eksiklik ve aksaklıklardan dolayı süre uzatımı talebinde bulunamayacaktır.

4. İŞ SONU

4.1. Teslim Edilecek Belgeler

İdarece kullanılmak ve/veya arşivlenmek üzere Yüklenici tarafından teslim edilen tüm bilgiler doğru, eksiksiz ve yasal mevzuatına uygunluğu idare tarafından görevlendirilen kontrol mühendisi tarafından kontrol edilecektir. Bu işlem Yüklenici ve kontrol edenin imzalayacağı bir tutanağa bağlanacaktır. Teslim edilecek bütün veriler idarenin kendi sistemine entegre edebileceği ve .dxf uzantısında olması gerekmektedir.

İş kapsamında teslim edilecek bilgi ve belgeler;

1. Yer kontrol noktalarına kot ve koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri ve gps dataları,
2. Halihazır durumu güncelleştirmek amaçlı yapılan tüm detay ölçüleri ile ilgili hesap ve krokiler,
3. İmar adalarının uygulama ve röleve ölçü krokileri ve yüzölçüm hesap cetvelleri ile ada köşelerinin kot ve koordinat hesabı
4. Arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile özet cetvelleri, dağıtım ve tahsis cetvelleri ile mal sahipleri araştırma özet formu
5. Ayırma çapları ve hesaplar ile ihdas edilen alanların ölçü ve hesapları
6. Boyut değiştirmeyen saydam altlığa çizilmiş parselasyon haritası
7. Hesap aslı (Yapılan uygulamayı açıklayıcı bilgiler içeren rapor yüklenici tarafından düzenlenerek imzalatılacaktır.)

vildin içindekileri belirten fihrist

- Raporu
- Nirengi koordine özeti
- Poligon koordine özeti

- Nirengi hesabı
- Poligon hesabı
- Nivelman hesabı
- Takeometrik alım
- Röper krokileri

8. Dağıtım özeti cildi

- Rapor
- D.O.P. oranı hesabı
- Yerleşim birimleri
- Düzenlemeden önceki parsellere geldi gitti cetvelleri
- Parsel fişleri
- Dağıtım cetvelleri
- Ayırma çapları

9. Tüm yazışmaların taraması

10. Tüm dataların ham verileri

Yukarıda belirtilen tüm belgeler ve proje aşamasında oluşan her türlü veri sayısal ortamda idare kontrol elemanının uygun görüşü doğrultusunda bir orijinal ve dört kopya olacak ve CD/DVD ortamında cildin arkasına koyulacak

4.2. Proje ve Belgelerin Telif Hakkı

Bu şartname kapsamında üretilecek harita bilgi ve belgelerinin telif ve iktibas hakları idareye aittir.

Harita ve harita bilgileri, hak sahibi kuruluş ile talep sahibi kuruluş ya da kişi arasında yapılacak protokol çerçevesinde telif hakkı saklı kalmak kaydıyla, eğitim ve öğretim amaçlı yayınlar ile ticari yayın ve broşürlerde kullanılabilir.

Ülke kaynaklarının uygun kullanımı ve tekrarlı üretimi engellemek için harita ve harita bilgilerinin üretimleri izlenir ve eş güdüm halinde yürütülür. Koordinasyon ve izleme faaliyetleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde ilgili diğer kurumlarla koordine edilerek yürütülür. Üretim izleme faaliyetlerine ilişkin esaslar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne belirlenir. Haritası ya da harita bilgileri üretilen ve üretilecek alanların kayıtları ve indeksleri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne tutulur ve izlenir. Bu bilgilerin bir kopyası talep edilmesi durumunda diğer ilgili kurumlara verilir.

Bakanlıklar, kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler, yapımı tamamlanan harita ve harita bilgilerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne kaydettirmek ve proje kayıt numarası almakla yükümlüdürler.

4.3. Kabul İşlemleri

Yüklenici tarafından idareye teslim edilen projeler 30 (otuz) takvim günü içinde idarece tetkik ve tasdik edilecektir. Gerekliğinde idarece noksan görülen hususlar ile hataların sebepleri açıklanarak yükleniciye yazılı olarak proje iade edilir. Yüklenici noksan ve kusurları düzelterek idarenin belirleyeceği takvim günü içinde projeleri idareye yazılı olarak teslim etmek zorundadır. Projenin idarede tetkiki sırasında ve yapılacak kontrollerde işin sorumlu mühendisi ile gerekli bütün eleman, alet ve araçları yüklenici temin etmek mecburiyetindedir.

Yüklenici proje belgelerini iş programına uygun olarak tam ve eksiksiz teslim edecektir. İdare'nin inceleme ve onaylamasını kolaylaştırmak ve çabuklaştırmak amacıyla İdare ile yakın işbirliği yapacaktır.

Yeni Mülkiyet Haritalarının röleve, tersim ve tescil işleri mahalli Tapu Kadastro Müdürlüklerince kabul edildikten ve yeni tapuları verildikten sonra geçici kabul işlemi yapılacaktır. Kontroller sonucunda eksiklik olmayıp veya tamamlandıktan sonra işin kesin kabulü yapılacaktır”.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez kapsamında yapılan çalışmalarda öncelikle, ülkemizdeki arsa ve arazi düzenlemesi faaliyetlerinin genel hatlarıyla irdelenmesi yapılmıştır. İhaleye konu AAD'nin ihale mevzuatı yönünden mevcut yasal durum ve ihaleye konu teknik şartnameleri araştırılmıştır.

İhaleye konu AAD'ye ait teknik şartnamelerde yaşanan sorunların temelinde, ihale yapacak olan idarelerin hem maddi olanaklar açısından hem de personel durumu açısından yetersiz ve deneyimsiz olduğu yadsınamaz bir gerçektir. İhaleye konu teknik şartnameler için gerekli olan bilgileri eksiksiz sağlamak, personel açısından yetersiz olan kurumların personel eksikliğini gidermek veya mevcut personelin eğitimini üstlenecek, her iki durumun yeterli olmaması durumunda ise ihale başlangıcında şartname hazırlayan ve tüm kontrolleri yaparak ihaleye konu olan işi sonlandırabilecek danışman bir kuruluşun olması gerekmektedir. Bu yüzden, ülke ekonomisine zarar getiren uygulamaları faydaya dönüştürecek, kamu kaynaklarının etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesini sağlayacak, güncel mevzuatı takip edebilecek ve yapılan bütün ihalelerin kayıt altına alınmasını sağlayacak, kalkınma politikalarının üretilmesine yardımcı olacak bütüncül bir sistem içerisinde bütün bu maddeleri sağlayabilecek mevzuat bütünlüğü sağlanmalı ve danışman bir kuruluş, üniversitelerin ilgili bölümleri ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı denetiminde oluşturulmalıdır. Bu anlamda aşağıdaki öneriler dikkate alınabilir:

a) İhale teknik şartnamesine yönelik;

- Ülkemizdeki kamu kurumları arasındaki kopukluklar düşünülürse uygulamanın başarılı bir şekilde tamamlanabilmesi için kamu kurumlarının ihaledeki ihtiyaçlar için birlikte hareket ederek, birlikte çalışma yaparak yükleniciye yardımcı olmaları, kamu yararına ve işin süresine faydası olabilir.
- Kurumlardaki teknik personelin; şartname, sözleşme ve mukavele gibi bilgileri, çeşitli kurs ya da seminerlerle, çalıştıkları projelere has olacak şekilde, desteklenmelidir.
- Teknik şartnameyi hazırlayacak komisyon üyeleri, proje planlaması konusunda yetkin, deneyimli, işi arazide ve büroda bir fiil uygulamış ve işin eksikliklerini veya önemli hususlarını bilen mühendislerden seçilmeli. Bunun için ise kurum bünyesinde eğitim seminerleri verilebilmelidir.

- Bazı küçük belediyelerde teknik personel yetersizliğinden dolayı müteahhitler şartnameyi hazırlamaktadır. Böyle durumların olmaması için belediyeler adına ortak bir şartname hazırlayan uzman bir birim olmalı ve idare bu birimden danışmanlık hizmet alımıyla şartname hazırlatabilmelidir.
- Şartnameye konulan maddeler en ince ayrıntısına kadar incelenmeli, anlam kargaşasına yol açacak kelimeler kullanılmamalıdır. Bu şekilde anlam ve istenenler bakımından net olmayan maddeler, yüklenici firmaya hem zaman açısından hem de parasal anlamda zarar vermektedir. Teknik şartnamenin hazırlanma safhalarında çok iyi düşünülmeli, geçmiş yıllarda ortaya çıkan sorunlar göz önünde tutularak yeni maddeler eklenmeli ya da yetersiz maddelere gerekli açıklamalar yapılmalı veya eklemelerde bulunulmalı. Teknik şartnamelerin yönetmeliklere ve kanunlara uygun olarak yapılması hem yüklenici firmayı hem de hizmet alacak olan vatandaşlarımızın itirazlarını ve mağduriyetlerini en aza indirebilir.
- İhale kapsamında çalışacak teknik personelin deneyim durumuna, yapılacak işi daha önce yapmış olmasına veya benzer projelerin belirli aşamalarında yada tamamında çalışmış olmasına ve yüklenicide ortak yada çalışanı olmasına bakılmalıdır. Böylece bu şartı sağlayan elemanlar ile işin daha hızlı yürümesi koordineli olması ve yeni elemanların yaşayacağı uyum sorununun elimine edilmiş olur. Fakat deneyimli personelin yanı sıra, yeni mezun deneyimsiz personelde işin kapsamına alınarak deneyim kazanması sağlanmalıdır.
- Proje kapsamında kullanılacak ölçüm aletlerinin son bir yıl içerisinde kalibrasyonlarının yapılmış olması gerekir. Böylece yapılan uygulamada ölçüm aletlerinden kaynaklanabilecek hatalar minimuma indirilmiş olur. Ayrıca lisansız yazılım kullanmak suç teşkil edeceğinden ve yüklenicinin haksız kazanç elde edeceğinden ötürü yüklenici, proje kapsamında kullanacağı donanım ve yazılımlarının lisanslı olması gerekmektedir.
- Uygulama boyunca şantiye günlük defteri tutulmalı, tutulan deftere idare ve yüklenici imza atmalı böylece projenin geçmişi veya geleceğiyle ilgili zaman içinde alınan kararlar ve idarenin belirli aralıklarla şantiyede yapmış olduğu denetimler kayıt altına alınmış olur.

b) Ölçme ve veri yönetimine yönelik;

- Poligon ya da nirengi sıklaştırması yapılacak bölgede önceden tesis edilmiş veya çeşitli sebeplerden dolayı kullanılmayacak hale gelmiş noktaların tespiti ve yeniden ihya edilmesi ve kullanılmayacaksa ölü tesis olarak belirtilmeli ve böylece arazide tesis karmaşası ve karışıklığı ortadan kalkmış ve ek bir emek ve para harcamasına gerek kalmamış olur.
- Tesis edilen ölçüm noktalarının resimleri çekilmeli ve Helmert Ortametrik Yüksekliğe göre kotlandırılmalı. Buna dayalı olarak uygulama içeriğinde yapılacak dağıtımda üçüncü boyutta değerlendirmeye katılabilirsin. Ayrıca aplikasyonu yapılacak parsel köşeleri de kotlandırılmış olmalı ki ileride yapılacak binalara su basman kotu verilebilirsin.
- Arazi verilerinin toplanması aşamasında uygulama sahasına giren binalar var ise bunların numarataj verileri de toplanmalı ve böylece var olan numarataj güncellenmiş ya da yapılacak numarataj çalışmasına bir altlık oluşturmuş olabilirsin. Ayrıca emlak vergisi için arazide bulunan binaların kat adetleri, mülk sahiplerinin bilgileri ve metrekare bilgileri de toplanabilmelidir.
- Uygulama sahasında bulunan mevcut bina ve arsa sahiplerinin isimleri, düzenleme haritasında görünecek şekilde bilgisayar programında ayrı bir tabaka açılarak bu verilerden, yeni imar parsellerinin oluşumunda yararlanılacaktır. Mülkiyet tablosu çıkartılırken, aynı zamanda bunların sayısal bir ortama ya da analiz programına da girilmesi gerekli. Bu şekilde uygulama bölgesine ait veri tabanı da oluşturulmuş olur. Böylece uygulama öncesi ve uygulama sonrası parsel değerlerini gösterir renkli ve herkes tarafından anlaşılabilir bir grafik harita oluşturulmasına da imkan sağlayacaktır. Bu veriler, yapılacak dağıtımda ki değer artış veya azalışı ile ilgili haksızlıkları minimum seviyeye çekebilecek eşdeğerlilik esasına da altlık oluşturmuş olacaktır.
- Yüklenici çalışma bölgesine ait hava veya uydu fotoğraflarını temin etmelidir. Böylece idare uygulama yapılan alanda daha sonraki yıllarda meydana gelebilecek değişimleri değerlendirebilirsin.

c) Uygulamanın adil yapılabilmesine yönelik;

- Toprak insanoğlu için çok önemlidir. Günümüzde arazi problemlerinden ötürü oluşan birçok dava bulunmaktadır. Bu hususla yeni imar parsellerinin

üretimi ve dağıtımını sırasında çok dikkatli olunmalıdır. Parsel üretimi ve dağıtımını sırasında bu işlemlerin nasıl yapıldığına dair belgelerin istenmesi veya gerekirse video kayıtlarının bulundurulması ibaresi şartnameye eklenmelidir.

- Şuyulandırma yapılması sırasında bu işlem daha açık bir şekilde belirtilmeli ve daha hassas yapılmalı. Mülakat tabloları düzenlenmeli ve burada vatandaş eğer hisseli olacaksa hissedarını seçebilmelidir.
- Mülkiyetle ilgili kısımlar işin ileri düzeyde eğitimini almış uzman kişilerle ve sürekli hukuki danışmanlarla çalışılmalıdır. Özellikle dağıtım yapılırken komisyon kurulmalı. Dağıtımda hissi davranmamak için komisyonda uygulama yapılan bölgenin insanı olmamasına dikkat edilmeli. Kurulan komisyonda uzman akademisyenler öncülük etmelidir.

d) Askı ilanına yönelik;

- Askı süreci Danıştay tarafından tebligat sayılmadığı için, tebligatta adrese dayalı mülkiyet bilgi sisteminin olması gerekir. 7201 sayılı Tebligat Kanununda bu bağlamda değişiklik yapılması durumunda yapılan uygulamanın tebligat yönünden iptali söz konusu olamayacaktır.
- Yapılan parselasyonun askı süresinin öncesinde ve sonrasında vatandaşları bilgilendirmek amaçlı seminer ve toplantılar düzenlenmeli, ayrıca internet ortamından da ulaşım sağlanmalı böylece şehir dışında olan mülk sahipleri buldukları yerden bilgilenmiş olacaktır. (Eğer mümkün ise Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait bir radyo kurularak bu radyodan kadastral ilanlar yanında, böylesi mülkiyeti yeniden düzenleyen arsa ve arazi düzenlemeleri içinde ilan yöntemi düşünülebilir.)

5. KAYNAKLAR

- Atasoy, M., 1997. İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Karaismail, B., 1991. Karayolu Şehir Geçişlerinde Kamulaştırma Yerine İmar Uygulaması Yapılması, Trabzon.
- Bıyık, C., Uzun, B., 1990. "Mevzuat ve uygulamaların ışığında arsa ve arazi düzenlemesinin proje çerçevesinde incelenmesi ve karşılaşılan problemler", 3194 sayılı İmar Kanunu İ8.Madde Uygulamaları Semineri, Ankara, 25-32.
- Bruce, J. W. 1998. Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages, Madison.
- Çay, T., 1998. Özen, H., "İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Konya Örneği", Mülkiyet, 28, 8-13.
- Çetiner, A., 1965. Türkiye’de İmar Planlama Eylemleri ve Dayanması Gereken Bilimsel Kurallar, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Çete, M., 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D., 1999. Land Administration, Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-823390-6, 169 pages.
- Doğan, M., 1991. İmar Uygulamaları, Arsa Üretimi, Harita – Kadastro Hizmetleri ve Sorunları III. Harita Kurultayı, 5 Ocak, Ankara, Bildiriler Kitabı: 314 - 318.
- Duygyluer, F., 1989. İmar Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri, TBMM Yayını, Ankara.
- Henssen, J., 1995. Basic Principles of the main cadastral Systems in the World, Proceedings Seminar “Modern Cadastres and Cadastral Innovations” in Delft, FIG Commission 7, Melbourne.
- İşleyici, C., 1991. Bölgeleme ve Parselasyon, TODAİ İmar Uygulamaları Kursu, Ankara.
- Kaufmann, J. ve Steudler, D., 1998. Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System, FIG Publication.
- Keleş, R., 1984. Kentleşme ve Konut Politikası, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, Ankara.

- Koçaş, O., 2006. 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, Kahramanmaraş.
- Larsson, G., 1994. Land Readjustment-A Tool For Urban Development, XX. FIG International Congress, March, Melbourne, Bildiriler Kitabı, 8, 806-1-806-8.
- Minerbi, L., Nakamura, P., 1986. et. Al. Land Readjustment: The Japanese System, A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston.
- Nikes, Ş., 2003. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılan Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar, G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi, 16, 4, 759-767.
- Van der Molen, P., 2004. Good Administration of Land in Europe, UN, FIG, PC IDEA Inter-regional Special Forum on The Building of Land Information Policies in the Americas, Aguascalientes, Mexico 26-27.
- T.C. Resmi Gazete, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (18916), 2.11.1985.
- T.C. Resmi Gazete, Anayasa Mahkemesi Kararı. (20775), 03.02.1991,13-36.
- T.C. Resmi Gazete, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun , (24556 mükerrer). 17.10.2001.
- T.C. Resmi Gazete, Kamu İhale Kanunu (24648), 22.01.2002.
- T.C. Resmi Gazete, Danışmanlık Hizmetleri Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği (27159), 04.03.2009.
- Sağlam, İ., 1999. "Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında karşılaşılan sorunlar üzerine bir inceleme", T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi, 86, 94-100.
- Tüdeş, T., Akyol. N., 1986. 3194 Sayılı İmar Yasasının 18. Maddesine Göre İmar Planı Uygulamalarının Yararları ve Trabzon Belediyesi İmar Uygulama Sonuçları, 14. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, Mayıs, Trabzon, Bildiriler: 95-104.
- Tüdeş, T., 1997. "Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı uygulama Teknikleri", Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi, Editör; Yomralıoğlu, T., JEFOD Yayını, Trabzon.
- UNECE, 1996. Land Administration Guidelines, United Nations Publication, ISBN 92-1-116644-6, New York and Geneva.
- URL-1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>, 09.01.2008.

- URL-2, Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, <http://www.hgk.mil.tr/sozluk/sozluk.asp>, 09.01.2008.
- URL-3, Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org>, 09.01.2008.
- URL-4, Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Council of Europe, Registry of the European Court of Human Rights, Rome, 39, <http://www.un.org>, 09.01.2008.
- Uzun, B., 1990. 3194 Sayılı İmar Yasasının 19. Maddesine Göre Yapılan Tescil ve Karşılaşılan Sorunlar, Tapu ve Kadastro Dergisi, 28-29.
- Uzun, B., 1992. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretme Yöntemleri ve Sonuçların İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu – Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 2005. Yayınlanmamış Ders Notları, KTU; Harita Mühendisliği, Trabzon
- Uzun, B., Nişancı, R., Demir, O. ve Atasoy, M., 2005. İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Trabzon
- Yakar, A., 2000. "18. Madde Uygulamasının Eleştirisi ve Öneriler", Mülkiyet, 39: 25-31.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R. ve Uzun, B., 2007. Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa – Arazi Düzenlemesi Uygulaması, TMMOB Harita ve Kadastro Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara

6. EKLER

Ek 1 - İş programı örneği

SIRA NO	FALİYETİN ADI	süre	%	İŞİN BAŞLAMA TARİHİ																																																																																																																																																																																																										
				1. AY							2. AY							3. AY							4. AY							5. AY							6. AY							7. AY							8. AY																																																																																																																																																									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203
1	Düzenleme bölgesinin tesbiti	15	6,0																																																																																																																																																																																																											
2	Uygulayıcıların görevlendirilmesi	15	6,0																																																																																																																																																																																																											
3	Tapu ve Kadastro, kayıt, harita ve belgelerin temini	30	12,1																																																																																																																																																																																																											
4	İmar planının temin edilmesi	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
5	Hali hazır harita ve bilgilerin temini	3	1,2																																																																																																																																																																																																											
6	Nirengi, poligon ve sınır tıklarının hazırlanması	30	12,1																																																																																																																																																																																																											
7	Tadilatların plana işlenmesi	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
8	Nirengi istikşafı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
9	Nirengi tespiti	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
10	Nirengi ölçüsü	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
11	Nirengi hesabı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
12	Poligon istikşafı	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
13	Poligon tesisi ve röperleme	3	1,2																																																																																																																																																																																																											
14	Poligon ölçüsü	3	1,2																																																																																																																																																																																																											
15	Poligon hesabı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
16	Hali hazır haritanın revizyonu	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
17	Düzenleme haritasının hazırlanması	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
18	Düzenleme haritasının tasdiki	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
19	Düzenlemeye giren parsellerin belirlenmesi	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
20	Tapu siciline girtilmesi	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
21	İmar adalarının çizimi	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
22	Ada uygulama krokilerinin düzenlenmesi	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
23	Adaların uygulaması ve işaretleme	6	2,4																																																																																																																																																																																																											
24	Adaların röleve ölçülmesi	6	2,4																																																																																																																																																																																																											
25	Pafıza açılması	3	1,2																																																																																																																																																																																																											
26	Kadastral sınırların parselasyon pafızına aktarılması	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
27	Düzenlemeye giren kadastro parsel alanlarının hesabı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
28	Alanların karşılaştırılması ve ayırma çaplarının düzenlenmesi	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
29	Tescil dışı yerlerin ölçülmesi	2	0,8																																																																																																																																																																																																											
30	Tapu kayıtlarında belirtme yapılması	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
31	Son kontroller	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
32	İmar ada alanlarının hesabı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
33	Özet ve denge cetvellerinin doldurulması	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
34	DOPO hesabı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
35	İmar parsellerinin teşkili ve dağıtımı	3	1,2																																																																																																																																																																																																											
36	Parsel köşe koordinatlarının hesabı, ada ve parsellerin numaralandırılması	4	1,6																																																																																																																																																																																																											
37	Parsel alanlarının hesabı ve dengeleme	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
38	Parselasyon planının onayı	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
39	Aski ilanı	30	12,1																																																																																																																																																																																																											
40	İtirazların incelenmesi ve planın kesinleşmesi	15	6,0																																																																																																																																																																																																											
41	Parselasyon planının araziye uygulaması ve parsel sınırlarının işaretlenmesi	4	1,6																																																																																																																																																																																																											
42	Planların kadastro müdürlüğüne devredilmesi	1	0,4																																																																																																																																																																																																											
43	Kadastro teşkilatınca kontrol	3	1,2																																																																																																																																																																																																											
44	Tescil	6	2,4																																																																																																																																																																																																											
45	İdarenin kabulü	30	12,1																																																																																																																																																																																																											
	Toplam	248	100,0																																																																																																																																																																																																											
				2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8							2,8																																																																																																																						
				2,8							5,6							11,3							19,0							24,6							30,2							35,9							40,3							44,4							48,4							51,2							54,0							56,9							60,5							63,3							66,1							69,0							71,8							74,6							77,4							80,2							83,1							85,9							88,7							91,5							94,4							97,2							100,0													
				11,3							35,9							51,2							63,3							74,6							85,9							97,2							100,0																																																																																																																																																									

İŞİN BİTTİŞ TARİHİ

ÖZGEÇMİŞ

Kemal Gral ÖKSÜZ 1983 yılında Trabzon'da doğdu. İlköğretim ve liseyi Trabzon'da tamamladı. 2001 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nde lisans eğitime başladı. 2007 yılının Şubat ayında bu bölümden mezun oldu. 2007 yılının Temmuz ayında Samsun Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü Etüt Proje Başmühendisliğinde Harita Mühendisi olarak göreve başladı. 2008 yılının Temmuz ayında dünya evine girdi. 2009 yılının Temmuz ayında askerlik görevini yerine getirmek için İzmir Narlıdere İstihkam Okulunda kısa dönem er olarak silah altına alındı. 2010 yılının Temmuz ayında kızı dünyaya geldi. Halen Samsun Karayolları 7. Bölge Müdürlüğünde çalışmakta olup, orta derecede İngilizce bilmektedir.