

KENTSEL MEKÂN OLUŞUMUNDA İMAR DÜZENLEMELERİNİN ROLÜ

Kemal Çelik

GÜ, Gümüşhane Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Bağlarbaşı, Gümüşhane, gumuscelik@hotmail.com

ÖZET

Kentsel mekân, insan ilişkilerinin gerektirdiği donatıların içinde yer aldığı, düşey-yatay elemanların sınırlandığı bir kavram olarak tanımlanabilir. Şehirleşmenin gerektirdiği kentsel alan kullanımı ve imara uygun arsa üretiminin karşılanabilmesi hazırlanan planların uygulanması ile mümkündür. Arsa ve arazi düzenlemesinde kadastro parsellerinin imar mevzuatına göre, üzerlerinde yapılaşma gerçekleşebilecek mekânlara dönüşümü sağlanmaktadır.

Bu çalışmada, Gümüşhane, Merkez, İnönü Mahallesi sınırları içindeki adalarda yapılaşma verileri, TAKS ve KAKS uyumu incelenmiştir. Bölgedeki yapılaşma koşulları Hmax: 24.50m ve Emsal 2.5 şeklindedir. Yapılan analizler sonucunda bazı imar adalarının taban alanı kullanım oranlarının normal değerlerin üzerinde olduğu belirlenmiştir. Kentsel mekanda imar parsellerinin oluşturulması yeterli olmamaktadır. Problem imar planlarıyla verilen imar hakkının ruhsat aşamasında fazla kullandırılmasıdır.

Anahtar Sözcükler: İmar planı, imar uygulamaları, mülkiyet, şehircilik, kentsel mekân

ABSTRACT

ROLE OF ZONING REGULATIONS IN CONSTRUCTING OF URBAN SPACE

Urban space can be defined as a concept which covers accessories that human relations need and is limited by vertical-horizontal elements. Urban area usage which urbanization needs and meeting of plot production suitable for development are possible by applying plans developed. In land arrangement, converting of cadastral parcels into spaces on which is suitable for construction regard to development legislation is provided.

In this paper, construction data and TAKS-KAKS balance in building blocks of İnönü district, Gümüşhane are examined. Construction conditions of the region are 24.50 m (Hmax) and 2.5 (peer). Based on analyses it is determined that ratio of floor area use is higher than normal values. It is not enough to construct development parcels in urban space. The problem is that over use of development rights given by development plan in licence stage.

Key words: development plan, zoning applications, property, urbanism, urban space.

1. GİRİŞ

Kentsel mekân, insan ilişkilerinin ve bu ilişkilerin gerektirdiği donatıların içinde yer aldığı, düşey-yatay elemanların sınırlandığı bir kavram olarak tanımlanmaktadır. Günümüzde sağlıklı ve düzenli bir şehirleşmenin temeli, planlı yerleşme ve gelişmeye bağlıdır. Kentsel yerleşme ve yerleşmeler arası ilişkileri düzenlemek için imar planlaması önemli bir araç olmuştur. Yerleşme alanlarında toprağın kullanımının denetlenmesi, planlamayı zorunlu kılmıştır. Şehirleşmenin gerektirdiği kentsel alan kullanımı ve imara uygun arsa üretiminin karşılanabilmesi ancak hazırlanan planların teknik ve hukuki yönden uygulanabilirliği ile mümkündür. İmara uygun arsa üretiminin en önemli araçlarından birisi arsa ve arazi düzenlemesidir. Arsa ve arazi düzenlemesiyle belirlenen düzenleme bölgesindeki düzensiz, kullanışsız kadastro parselleri imar planı verilerine göre yeniden düzenlenip yeni imar parselleri şekline dönüştürülür ve mal sahipleri adına yeniden tahsis edilmektedir. Kentte yapılan imar planının amacı kamu yararı olup, özel mülk sahiplerini faydalandırmak ve zarara uğratmak değildir.

İmar düzenlemesinin taşınmaz sahipleri açısından en önemli getirisi, kadastro parsellerinin, önemli bir değer artışı ile birlikte yapılaşmaya uygun kentsel mekanlara dönüşmesidir. Yöntemin, taşınmaz sahipleri açısından tercih edilmesi ise, planlarda öngörülen kamusal kullanım alanlarının oluşumuna her parselden aynı düzenleme ortalık payı oranı kesilerek hakça katılım sağlanmasıdır. Bunun yanında uygulama imar planları geleceğe dönük ihtiyaçlara cevap verebilir nitelikte olmalıdır. Planlar hazırlanırken kentsel mekânın; yerleşme yönü, tarihsel gelişimi, jeolojik yapısı, deprenselliği, zemin özelliği ve fiziki durumu göz önünde bulundurulmalıdır. Geleceğe yönelik hazırlanan planlar, mevcut nüfusa ve projeksiyon nüfusuna cevap verebilir nitelikte olmalıdır. İmar mevzuatında uygulama imar planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır şeklinde tanımlanır. Planların uygulanması sürecinde kullanılan yöntemlerin temel amacı, kent topraklarının mülkiyet durumunu niteleyen kadastro parsellerinin, kent planlarına ve imar mevzuatına göre, üzerlerinde yapılaşma gerçekleşebilecek mekânlara dönüşümünü sağlamaktır. Bu anlamda, planın uygulanması mülkiyetin biçimine yönelik olarak mekânın organize edilmesidir.

Kentsel Mekân Oluşumunda İmar Düzenlemelerinin Rolü

Yapılan çalışmada, Gümüşhane, Merkez, İnönü Mahallesinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılan alanda yapılaşma verileri, TAKS ve KAKS uyumu incelenmiştir. Araştırması kapsamında imar uygulamaları ile üretilen tüm mekânların birlikte değerlendirilmesine olanak olmadığı da bir gerçektir. İncelenen bölgede net konut alanı toplamı 24.7 ha'dır. Konut alanı planlaması yol güzergâhı boyunca gerçekleşmiştir. Bölge orta yoğun yani hektara 318 kişi düşmektedir. Konut dokusu analizlerine göre planda Hmax: 24.50m. yani maksimum 8 katlı binalar ve emsal 2.5 olarak belirlenmiştir. Proje alanı içinde 52 adet yapı tespit edilmiş, bu yapıların %60'ını eski yapılar oluşturmaktadır. Proje alanı içinde 12 adet imar adası 1 adet resmi kurum bulunmaktadır. Yapılan analizlerle kentte yerleşmeye uygun alanların azlığının, belli bölgelerde yoğun yapılaşmalar meydana getirdiği ortaya konulmuştur.

2. KENT PLANLAMA ve PLANLARIN UYGULANMASI

Harita mühendislerinin, arsa ve arazi düzenlemesindeki yeri ve görevleri; 3194 sayılı İmar Kanununun 44-J maddesi gereği hazırlanan "Halihazır harita alımı ile zeminde Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulaması İşlerini Yüklenen Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Esaslar Hakkında Yönetmelik"te belirlenmiştir. Ancak bu yönetmelik hazırlanırken parselasyon haritasının düzenlenmesi ve zemin uygulaması işinin harita mühendisi uzmanlık alanına ait olduğu belirlenmesine rağmen "İmar Planlarının Yapımını Yükümlenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği" nin 2, 6 ve 11'inci maddeleri ile çalışmaktadır. Planlama işlerini yükümlenecek müellife; imar planlarına ait parselasyon planlarının düzenlenmesi işlerini yapma yetkisi verilmiştir. İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik' in 9. maddesinde, imar planlarının yapılması için yöntem ve kural olarak getirildiği hükümlerden biri de, "planlarda imar parsellerinin gösterilmesi" dir.

Yerleşmelere ilişkin mekânsal, yönetsel, sosyal ve ekonomik yaklaşımların tümü planlamanın konusunu oluşturmaktadır. Bu anlamda, planlama, kapsadığı değerler açısından son derece geniş bir kavramdır. Kent topraklarında çoğaltılmayan arazi üzerinde hızlı nüfus artışına ve kentlere göçe paralel olarak daha fazla insanın yaşama zorunluluğu vardır. Bu yüzden toprak git gide elde edilmesi zor olan ve devamlı değeri artan bir obje haline gelmektedir. Kent topraklarını verimli bir şekilde kullanma, dağıtımında dikkatli olma kentleşmeye uygun olarak planlamak gerekir. Plan; kent topraklarını, arsa politikasını ve imar konularını içine alır. İmar faaliyetleri mülkiyet, imar planları ve şehircilik planlarını içeren yerel yönetimin yetkisi altında bulunan faaliyetlerdir.

Yurdumuzda yıllarca hisseli arsa satışı yapılmıştır. Özellikle büyük kentlerde özel parselasyon planları ile vatandaşlara müşterek tapular verilmiştir. Her türlü alt yapıdan yoksun, şehircilik faaliyetine uymayan uygulamalar bazı kesimlere getirim sağladığı için yıllarca devam etmiştir. Kent planlarının ihtiyaçlara ve zamana uygun olarak üretilmemesinden dolayı bu günkü şehirlerin %60'ını oluşturan gecekondular diye tabir edilen hisseli arsaları oluşturmuştur. Daha sonra 775 sayılı gecekondular kanunu, 2981 sayılı yasa, 3290 ve 3366 sayılı imar affi kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu çıkartılmıştır. Çıkarılan kanunların konut yapımına hazır imarlı arsa elde edilmesi ve düzenli şehirleşme açısından önemi büyük olmuştur. İmara uygun yapılaşmaya hazır arsa bulundurma, kentleşme açısından vazgeçilmez bir unsurdur. Alt yapısı tamamlanmış halka sunulacak imarlı arsaların bugün yaşanan gecekondular ve çarpık kentleşmeyi önlemede çok büyük etken olacaktır. Mevcut oluşmuş hisseli ve kamu arsalarında gecekondular bölgelerinde 2981/3290 sayılı Yasanın 10-c, yeni imara açılacak henüz yerleşim olmamış bölgelerde ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması yapılması ana ilke olmalıdır.(Çelik, K., 2006)

2.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması

Uygulama alanında imar parseli elde edilmesindeki yöntemin mevzuatının ortaya konulmasında fayda bulunmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi 1. fıkrasında "...İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleriyle, yol fazlalarıyla, kamu kurumlarına veya belediyeye ait yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya ..." Valilik veya Belediyelerin yetkili olduğu hükme bağlanmıştır. İmar planları uygulamalarında artan değer karşılığında düzenlemeye giren taşınmazlardan değerlendirme resmi veyahut aynı vergi niteliğindeki DOP kesintisi yapılarak yasa sözü edilen kamusal alanlar bir bedel ödemeksizin kamunun eline geçmektedir. Bu uygulamada düzenlemeye giren tüm parsellerin yapılaşmaya uygun olabildiğince müstakil imar parseli olması bir kuraldır. İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasında uyulması gereken temel kurallar da düzenlenmiştir. Buna göre;

Oluşturulan imar parsellerinin ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına düzenlemeye giren taşınmazların katılımı en çok %40 oranında olabilir. % 40'lik ortaklık payı oranı mutlak olmayıp alınabilecek azami miktarı ifade etmektedir. Bu oran, 3194 sayılı İmar Kanununun ilk metninde yüzde otuz beş iken 17.12.2003 tarih ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3.12.2003 tarih ve 5006 sayılı İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 1. maddesi ile yüzde kırka (% 40) yükseltilmiştir.

Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri(bu maddede geçen cami ibaresi, 15.07.2003 tarih ve 4928 sayılı kanunun 9. maddesi ile ibadet yeri olarak değiştirilmiştir) ve karakol alanları ile düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları (Değişik üçüncü fıkra: 03.12.2003-5006/1. madde) için DOP alınabilir. (Çelik, K., 2006)

3. GÜMÜŞHANE'DE KENTSEL GELİŞİM

Gümüşhane kent merkezinde gelişme eğilimi daha çok Atatürk Caddesi, Erzurum-Trabzon şehirlerarası yolu üzerinde iki yönlü bir gelişim göstermektedir. Kentin gelişme yönünden en büyük eşiği topografyadır. Yerleşim olanaklarının çok kısıtlı olması nedeniyle yapılaşmaların bir kısmı mevcut yapının yıkılarak kat adedinin artırılması yoluyla sağlanmaktadır. Yerleşim talebi şu anda Karaer, Hasanbey, Yenimahalle ve Çamlıca Mahalleleri ile sınırlı kalmaktadır.

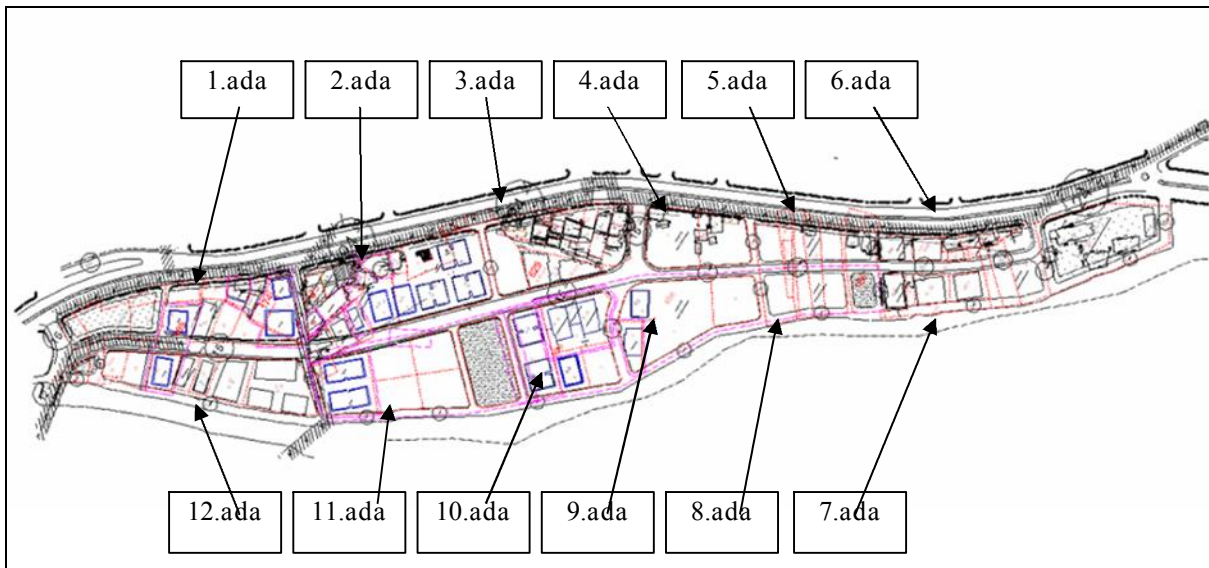
Gelişmeyi sınırlayıcı eşikler olarak; topografya, verimli tarım toprakları, jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlar, dere taşkın alanları belirlenmiştir. Gümüşhane ili haritasına bakıldığında gelişmeye müsait alanlar çok sınırlı olduğu görülmektedir. Gümüşhane kentinin büyük çoğunluğu %30 üzeri eğimli alanlardan oluşmaktadır. Topografya açısından yerleşime uygun alanlar, çoğunlukla Çamlıca Mahallesi sınırları içerisinde, ili sınırlayan tepelerin yamaçlarında ve Harşit Çayı'nın çevresinde bulunan alanlardır.



Şekil 1: Alanın uydu görüntüsü

3.1. Gümüşhane'de Lokal Bölge TAKS ve KAKS Analizi

Proje alanı olarak İnönü Mahallesi'ne göz attığımızda İnönü mahalleleri bölgesel ve yerleşme konusu göz önüne alındığında iki farklı karakteristik özellik sergilemektedir. Bölgede Erzurum-Trabzon karayolunun kuzeyi ve güneyi olarak ele aldığımızda, karayolunun kuzeyinde bulunan parsellerin dağ yamacında bulunmasından dolayı eğimi fazla ve yerleşmeye uygun alanlar azdır. Bölgenin güneyini ele aldığımızda bölge, Harşit vadisinde yer almakta eğim az ve yerleşmeye uygundur. Plan üzerinde de bölgeye göz attığımızda her bölgede farklı planlar uygulanmaktadır. Erzurum-Trabzon karayolunun kuzeyini ele alırsak yapılaşmalar genelde 1, 2 ve 3 katlıdır. Konut dokusu analizlerine göre TAKS: 0.40, KAKS: 0.65 olarak hesaplanmıştır. İnönü Mahallesi'nde net konut alanı toplamı 24.7 ha'dır. Konutlarda yer seçimi yol güzergâhı boyunca gerçekleşmiştir. Bölge orta yoğun yani hektar alana 318 kişi düşmektedir. Erzurum-Trabzon karayolunun güneyini ele aldığımızda ise genelde eski yapıların 3, 4 ve 5 katlı 2000 yılından sonra yapılan binaların 6, 7 ve 8 katlı ve günümüzde yapılan yapıların ise 8 katlı olduğu görülmektedir. Konut dokusu analizlerine göre planda hmax: 24.50m. yani maksimum 8 katlı binalar ve emsal 2.5 olarak belirlenmiştir.



Şekil 2. İnönü Mahallesi imar durumu ve imar adaları (Gümüşhane Belediyesi, 2010)

Kentsel Mekân Oluşumunda İmar Düzenlemelerinin Rolü

İnönü Mahallesi iki kısma ayrılmış olup yolun üst kısmı yerleşmeye uygun olmadığı için 5 kata kadar izin verilmiştir yani yapılar 2, 3 ve 5 katlıdır. Gümüşhane-Erzurum yolunun alt kısmı ise yapılaşmaya uygun alanlar olup belediye meclisi kararı ile emsal 2.5 olup 8 kata kadar izin verilmiştir.

Tablo 1: Yapıların taban alanları ve kat alanları

İmar Adaları	Alanı (m ²)	Kullanılan Taban Alanı(m ²)	Kullanılan Kat Alanı(m ²)	İnşası Süren Konutların Taban Alanı(m ²)	İnşası Süren Konutların Kat Alanı(m ²)
1	5733.24	791.34	4546.25	656.35	5250.80
2	10386.68	1633.12	8515.36	2188.94	17237.93
3	7161.52	2420.65	10715.07	□	□
4	4110.81	548.37	1530.03	□	□
5	2955.02	211.11	422.21	□	□
6	3111.21	1377.30	7944.39	□	□
7	3675.60	1422.01	10408.88	□	□
8	2216.47	□	□	□	□
9	6293.13	341.60	2391.21	339.71	2717.69
10	6402.67	□	□	2259.72	16901.47
11	6981.83	□	□	905.50	7244.00
12	6673.46	2357.33	18858.64	284.07	2272.53

Tablo 1’ de uygulama alanına ait adaların alanı, ada içinde bulunan binaların taban alanları, kullanılan kat alanları ve inşası süren yapıların taban alanları ve toplam kat alanları hesaplanarak verilmiştir.

Tablo 2: Proje alanında yapıların taban alanı ve kullanım oranları

İmar Adaları	Alanı (m ²)	Kullanılan Taban Alanı (m ²)	İnşası Süren Konutların Taban Alanı (m ²)	Taban Alanı Toplamları (m ²)	Maksimum Taban Alanı (m ²)	Kullanım Oranı (%)
1	5733.24	791.34	656.35	1447.69	1791.64	81
2	10386.68	1633.12	2188.94	3822.06	3245.83	118*
3	7161.52	2420.65	□	2420.65	2237.98	108*
4	4110.81	548.37	□	548.37	1284.63	43
5	2955.02	211.11	□	211.11	923.44	23
6	3111.21	1377.30	□	1377.30	972.25	142*
7	3675.60	1422.01	□	1422.01	1148.63	124*
8	2216.47	□	□	□	692.65	0
9	6293.13	341.60	339.71	681.31	1966.60	35
10	6402.67	□	2259.72	2259.72	2000.83	113*
11	6981.83	□	905.50	905.50	2181.82	41
12	6673.46	2357.33	284.07	2641.40	2085.46	127*

* İmar planında maksimum taban alanı oranından fazla yapılaşmanın olduğu imar adalarıdır

Tablo 1’de görüleceği üzere proje alanlarında bulunan adaların maksimum taban alanları hesaplanmıştır. Maksimum kat alanı = imar ada alanı*Emsal formülünden bulunmaktadır. Buna göre; 1 nolu imar adası için maksimum kat alanı $5733.24 \times 2.5 = 14333.10$ m² şeklinde bulunur. Maksimum Taban Alanı=(Ada Alanı*Emsal)/Kat Adedi formülünden hesaplanabilmektedir. Örnek olarak; 1 nolu imar adası için maksimum taban alanı $5733.24 \times 2,5/8 = 1791.64$ şeklinde hesaplanır. Hesaplamalar emsal ve kat adetleri dikkate alınarak hesap yapılmıştır.

Maksimum kat alanları hesaplandıktan sonra bu değerler kullanılan toplam alanları ile karşılaştırılarak, ada sınırları içerisinde kullanılan kullanım oranları yüzde olarak hesaplanmıştır. Kullanım Oranları = (Taban Alanları Toplamı/Maksimum Taban Alanı)*100 şeklinde hesaplanabilmektedir. Yine inceleme alanındaki 1 nolu imar adasının kullanım oranı 1 nolu imar adası için kullanım oranı $(1447.69/1791.64) \times 100 = 80.80$ olarak hesaplanır.

Tablo 2’den görüleceği gibi 1, 4, 5, 8, 9 ve 11 no’lu adaların kullanım oranları normal değerlerin altında olduğu görülmektedir. Fakat 2, 6, 7, 10 ve 12 no’lu imar adalarının planda verilen maksimum kat alanını aştığı için kullanım oranları da normal değerlerin üzerindedir. Bir başka deyişle 2 nolu imar adasında 576.23 m², 3 nolu imar adasında 182.67 m², 6 no’lu imar adasında 405,05m², 7 no’lu imar adasında 273.38 m², 10 no’lu imar adasında 258.563 m² ve 12 no’lu imar adasında ise 556 m² lik değer kadar planda verilen değerleri aşmış bulunmaktadır.

Tablo 3: Proje alanında yapıların kat alanı ve kullanım oranları

İmar Adaları	Alanı (m ²)	Kullanılan Kat Alanı (m ²)	İnşası Süren Konutların Kat Alanı (m ²)	Kat Alanı Toplamları (m ²)	Maksimum Kat Alanı (m ²)	Kullanım Oranı (%)
1	5733.24	4546.25	656.35	5202.60	14333.10	36
2	10386.68	8515.36	2188.94	10704.30	25966.70	41
3	7161.52	10715.07	□	10715.07	17903.79	60
4	4110.81	1530.03	□	1530.03	10277.02	15
5	2955.02	422.21	□	422.21	7387.55	6
6	3111.21	7944.39	□	7944.39	7778.02	102*
7	3675.60	10408.88	□	10408.88	9189.00	113*
8	2216.47	□	□	□	5541.17	0
9	6293.13	2391.21	339.71	2730.92	15732.82	17
10	6402.67	□	2259.72	2259.72	16006.66	14
11	6981.83	□	905.50	905.50	17454.58	5
12	6673.46	18858.64	284.07	19142.71	16683.66	115*

* İmar planında maksimum kat alanı oranından fazla yapılaşmanın olduğu imar adaları

Tablolarda görüleceği üzere proje alanlarında bulunan adaların kat alanları toplamı ve maksimum kat alanları belirlenmiştir. İnşaatı süren yapılar, emsal ve kat adetleri dikkate alınarak hesap yapılmıştır. İncelenen alanda maksimum kat alanına göre kullanım oranları şöyle hesaplanmaktadır. Kullanım Oranları = (Kullanılan Kat Alanı Toplamı / Maksimum Kat Alanı)*100 şeklindedir. 1 nolu imar adası için kullanım oranı (5202.60/14333.10)* 100= 36.30 olarak hesaplanır.

Tablo 3'den de görüleceği üzere 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 ve 11 no'lu adaların kullanım oranları normal değerlerin altında olduğu görülmektedir. Fakat 6, 7 ve 12 no'lu imar adalarının planda verilen maksimum kat alanını aştığı için kullanım oranları da normal değerlerin üzerindedir. Bir başka deyişle 6 no'lu imar adasında 166,37m², 7 no'lu imar adasında 1219.88 m² ve 12 no'lu imar adasında ise 2459.05 m² lik değer kadar planda verilen değerleri aşmış bulunmaktadır.

4. SONUÇ

Gümüşhane İnönü Mahallesi'nde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi esas alınarak imar planı uygulaması yapılmış ve yapılaşmaya hazır imar parselleri oluşturulmuştur. İnceleme alanındaki yapı adalarının alanları hesaplanarak verilen emsaller dikkate alınarak maksimum kat alanı, maksimum taban alanı ve maksimum kullanım oranları bulunmuştur. Maksimum kat alanının aşıldığı imar adaları belirlenmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması veya başka yöntemlerle imar parseli elde edilmesi kentsel mekan oluşumuna yeterli olmamaktadır. Önemli olan bölgede yapılaşmanın imar mevzuatı öngörülerine göre yaptırılmasıdır. Mevzuat hükümlerine göre yapılaşma yapılmaması durumunda planlanan kentsel mekanlar oluşturulamamaktadır. Yapılaşma aşamasında düzenlenen inşaat ruhsatları ile planlarda verilen imar hakları aşılmaktadır.

KAYNAKLAR

1. Çelik, K., 2006, *Planlama ve İmar Kanunu Uygulanması Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Devran Matbaacılık, S.666, Nisan 2006, Ankara.
2. 3194 Sayılı İmar Kanunu, 1985
3. İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
4. Gümüşhane Belediyesi İmar Müdürlüğü, Gümüşhane