

KIRSAL ALANLARIN TASARIMI VE DÜZENLENMESİ

Harita Müh. Bölümü



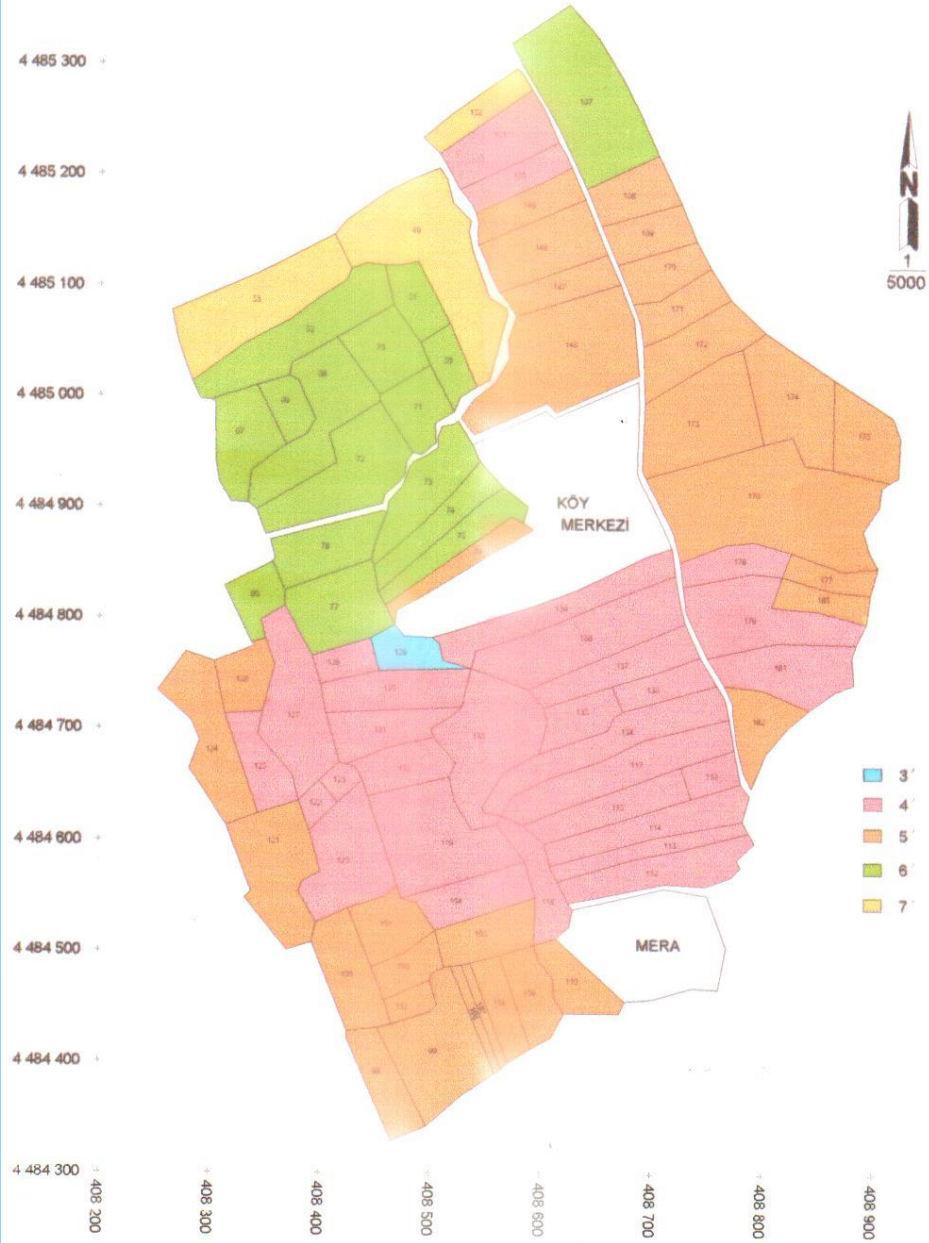
Blok planlarının oluşturulması

- MADDE 13 –** (1) Derecelendirme haritasının onaylanmasını müteakip arazinin topoğrafyası, toprak bünyesi, mevcut ekim yönü, sulama sisteminin özellikleri, sabit tesisler, yerleşim alanları, yollar ve parsel büyüklükleri ile yapılması planlanan yollar, sulama ve drenaj projeleri dikkate alınarak blok planları ve raporları hazırlanır. Hazırlanan blok planları ve raporlar, DSİ/proje idaresi tarafından onaylanır.
- (2) Blok Planlamasına başlanılmadan önce diğer kamu kurum ve kuruluşlarının proje sahasındaki mevcut ve planladıkları onaylı projeler sayısal ortamda temin edilir. Belediye imar sınırı ile gayrimeskûn mücavir alan sınırları da temin edilir.
- (3) Birinci derece sit alanları, ormanlar, imar alanları ve farklı kullanım amacı taşıyan tarım dışı alanlar arazi toplulaştırmasına konu olamayacağından blok planında proje dışı bırakılır.
- (4) Yeni blokların oluşturulmasında, yerleşim birimleri arasındaki mevcut veya yeni düzenlenecek kadastral sınır, mevcut yol, kanal, tesis ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının projeleri ile topoğrafik yapı dikkate alınır. Oluşturulan blok planları, DSİ veya proje idaresi tarafından onaylandıktan sonra parselasyon planlaması çalışmalarına başlanır.

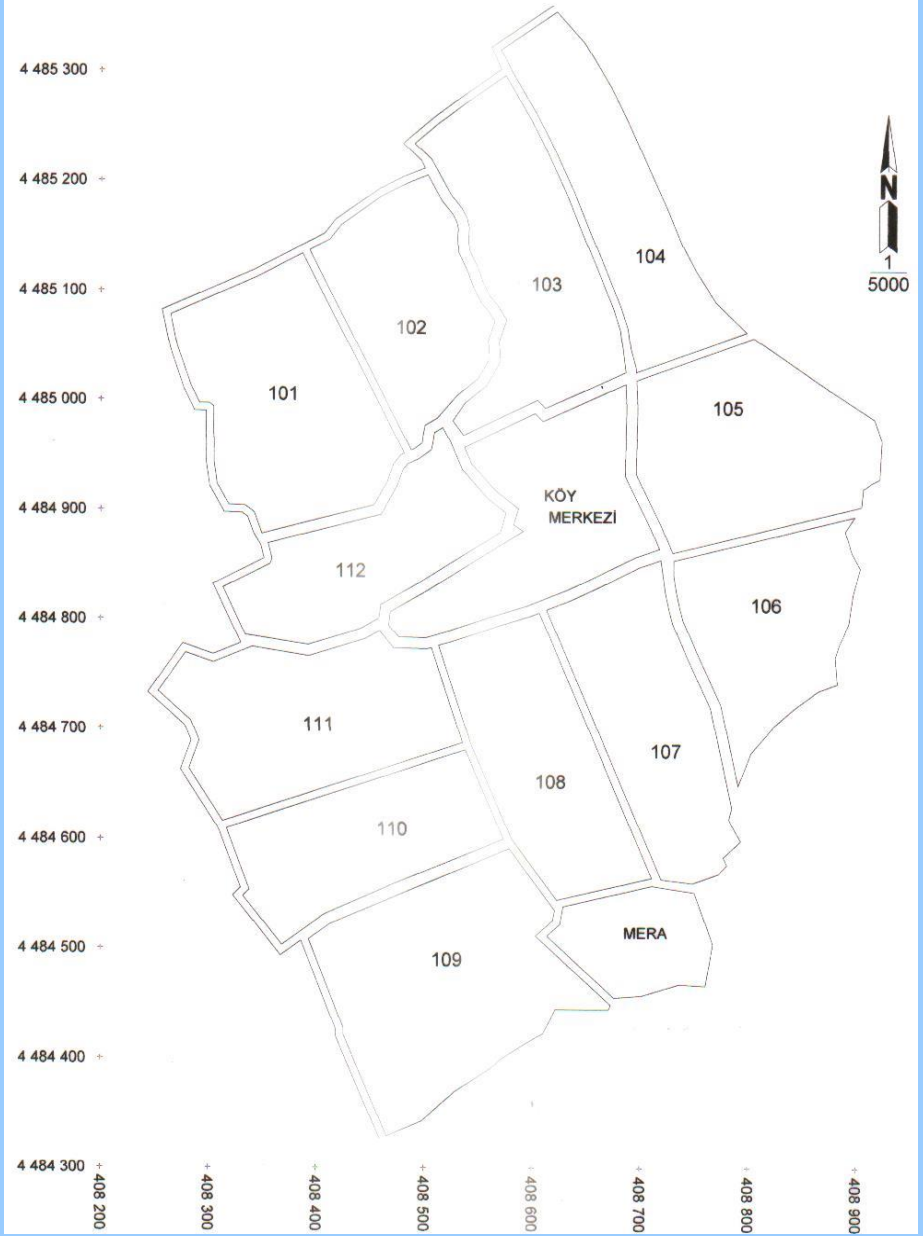
BLOK TASARIMI ilkeleri

- Mümkmn olduğu kadar 4 köşeli ve düzgün şekilli oluşturulmaya çalışılır,(az köşe noktalı),
- 1/4 - 1/6 arasında en/boy oranı olmasına çalışılır,
- Mümkmn olduğunca Aynı dereceden parseller aynı blok içersinde kalacak şekilde planlanır,
- Toprak koruma ve Arazi Kullanımı kanunundaki min. Parsel alanlarını sağlayacak büyüklüklerde olmasına dikkat edilir,
- Herhangi bir hukuki dayanağı olmasa da ekonomik olarak 10 hektar ve ekolojik olarak da 5 hektardan büyük olmayacak şekilde planlamanın güzel sonuçlar verdiği bilimsel çalışmalarda belirtilmektedir.

DERECELENDİRME HARİTASI



BLOK HARİTASI



Ortak kullanım ve kamu tesisleri

MADDE 15 – (1) Ortak tesislere katılım payı parselasyon planlamasından önce belirlenir. Proje alanındaki arazilerin parsel değer sayılarından yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve **kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla %10'a kadar ortak tesislere katılım payı kesintisi yapılır. Bu yolla karşılanamayan arazi, hazine arazilerinden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir.** Ortak tesislere katılım payı için herhangi bir bedel ödenmeyecek olup bu alanlar tescile tabi değildir. Ancak proje alanına hitap eden tesislerden direk yeri, trafo yeri, dinlendirme ve depolama havuzları gibi daha sonradan ruhsata tabi yasal işlemler gerektiren yerler Hazine adına tescil edilir. Ortak tesislere katılım payları üzerindeki bütünleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir.

(2) Proje sahasında kamulaştırma yolu ile edinilen kamu idarelerine ait taşınmazlardan ilgili idarenin muvafakati alınmadan kesinti ve yer değişikliği yapılamaz. Ortak tesislere katılım payı yerleşim birimi bazında hesaplanmakla birlikte, farklı mahallelerden oluşan köylerin, köy ve mezra anlaşmazlığının olduğu yerleşim birimlerinin, resmi olarak bölünmüş, ancak kadastrosu ayrılmamış yerleşim birimlerinin ve projenin uygulanmasında sorun teşkil edebilecek durumların olduğu zorunlu haller ile sulama projesi sahası ve kuru tarım arazileri için ayrı ayrıkesinti payı uygulanabilir.

(3) **Çayır ve meralar ile kamu ortak malı kütüğüne kayıtlı diğer taşınmazlar, ortak katılım payı kesintisi yapılarak, toplulaştırmaya dâhil edilip mümkün olduğunca sulama, tahliye ve yol sisteminden faydalandırılır.**

(4) Ortak kullanım tesisleri dışında **kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri, barajlar, göletler, drenaj, derivasyon ve iletim kanalları ile buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dâhilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir.**

(5) Uygulama sırasında **tescil haricinden gelen fazla miktar arazi, Hazine adına re'sen tescil edilir.** Tescil işlemlerini hazine adına DSİ veya proje idaresi yaptırır.

(6) Toplulaştırma yapılacak alanda mevcut sulama şebekesi güzergâhı göz önüne alınarak sulama şebekesinin entegre olacağı bir toplulaştırma projesi yapılır.

(7) Daha önceden arazi toplulaştırması yapılmış alanlarda **ikinci kez arazi toplulaştırması yapılması durumunda, ortak tesislere katılım payı kesinti oranı toplam %10'u geçemez.**

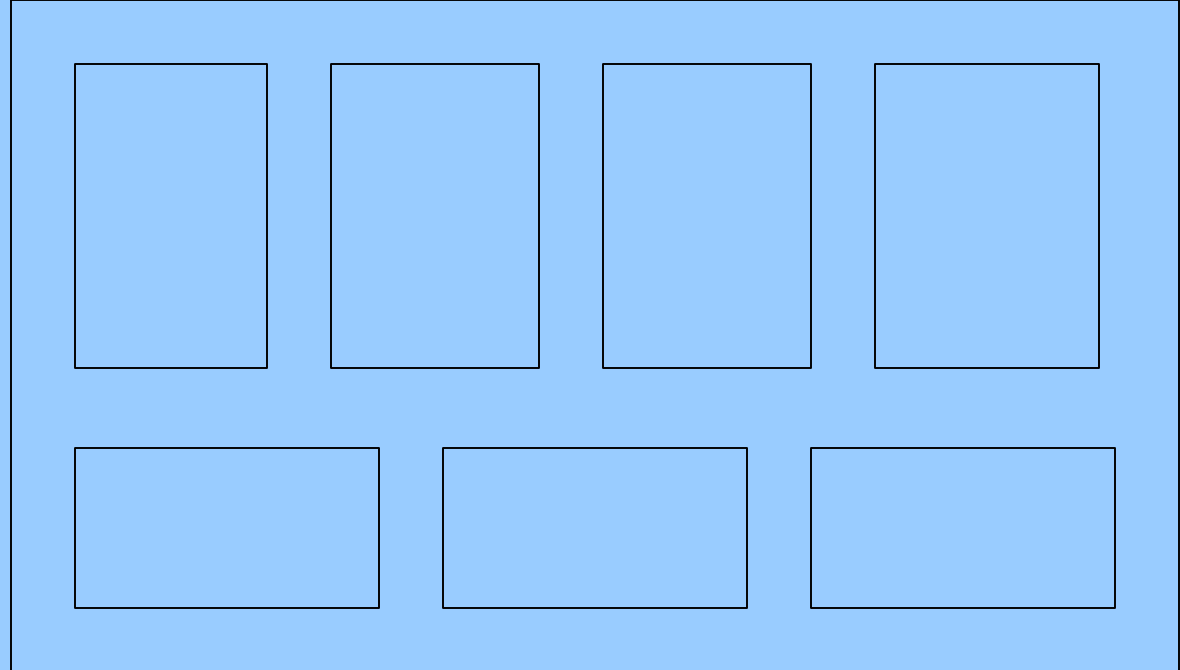
(8) Arazi toplulaştırması tamamlanmış ve tescili yapılmış olan alanlarda mahkeme kararları ve idareden kaynaklı maddi hatalar gibi zorunlu hallerde yapılacak değişikliklere yönelik uygulamalar için yeni bir Cumhurbaşkanlığı Kararı aranmaz.

OTKPO HESABI

En genel formülü ile;

$$\text{OTKPO} = \frac{\text{£ Kadastro Parsel Alanı} - \text{£ Blok Alanı}}{\text{£ Kadastro Parsel Alanı}}$$

Bu formülün pay kısmı ortak kullanım alanlarına ayrılacak alanı ifade etmektedir. Bu alan mümkün olduğu kadar tescil dışı alanlardan karşılanmakta, bu alanların yeterli olmadığı durumda düzenleme sınırı içerisinde kalan parsellerden kesinti yapılarak karşılanmaktadır.



- 2001 tarih ve 4626 sayılı **Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununda Değişiklik yapılmasına dair kanun ile;**
- **MADDE 1. —** 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.
- Toplulaştırma alanlarında gerçek kişilerle kamu ve özel hukuk tüzel kişilerine ait araziden projenin özelliğine göre, **yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için % 10'a kadar katılım payı kesilir.** Toplulaştırma nedeniyle kapanan yollarla, yol fazlalıkları da aynı amaç için kullanılır. Katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ancak, katılım payı dışında kesilen arazi, öncelikle varsa eşdeğer Hazine arazisinden karşılanır. Yoksa, kesilen arazi için kamulaştırma işlemi yapılır.
- **2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Arazi Toplulaştırması ve Dağıtımı başlıklı 17. maddesinde ise;** Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden **yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür.** Katılım payı için bedel ödenmez. Katılım payı dışında kesilen arazi öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa kamulaştırılır.

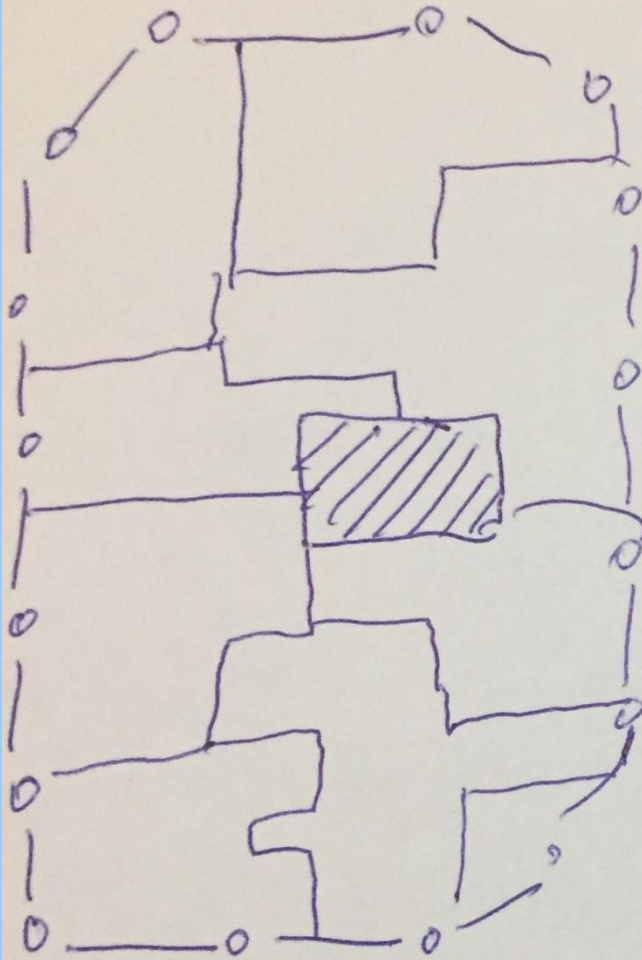
ÖRNEK: Arazi Topplulaştırması yapılacak olan bir köyde işletmelere ait arazi dağılımını aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kadastro Parsel No	Yüzölçümü (metrekare)
100	5000
101	3800
102	5200
103	7600
104	3000
105	3200
106	4000
107	9500
108	3500

Söz konusu bölge için; Bölgeyi çerçeveleyen düzenleme sınırının oluşturduğu alan 5,5 hektar, köy merkezi 5 dekar ve tasarlanan blokların alanları toplamı 43300 m² olduğuna göre; Ortak kullanım alanları için kesilecek OTKPO'YU hesaplayınız.

DIş SINIR= 5,5 Hektar= **55000 m²** Köy Merkezi=İÇ SINIR= 5 dekar= **5000 m²**

TASARLANAN BLOK ALANLARI TOPLAMI= **43300 m²**



Pesat Dışı Alan Yoksa

Dış Sınır
(Toplulaştırma sahasını
çevreleyen alan)

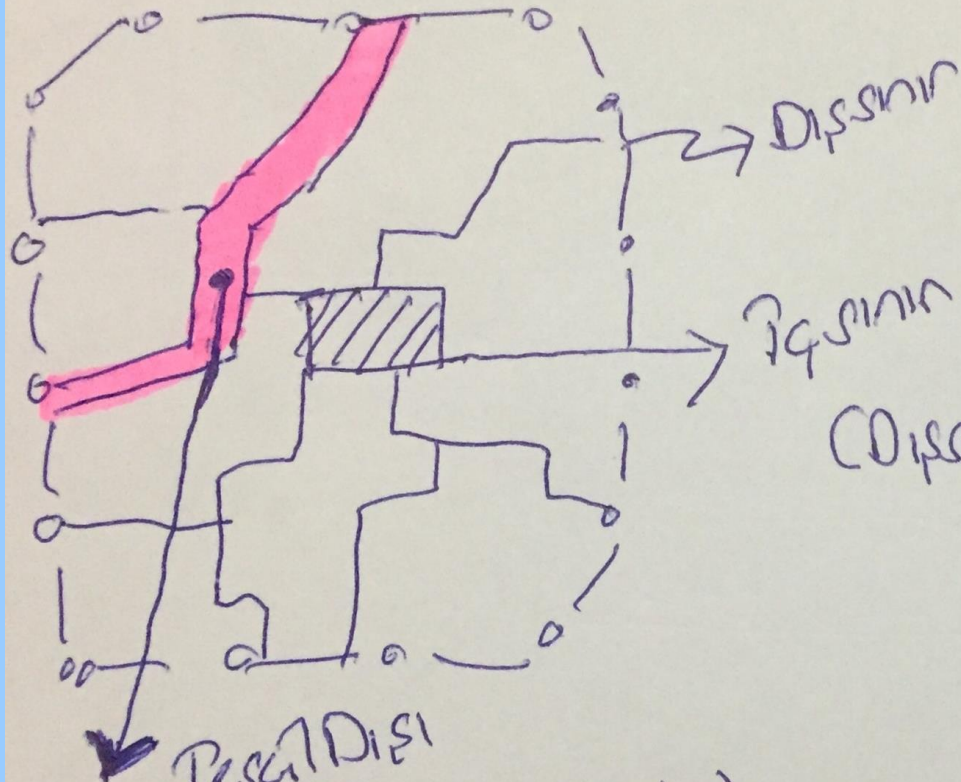
Köy merkezi
(İç sınır)

Bölgede Pesat Dışı Alan Yoksa

$$\text{Dış sınır} - \text{İç sınır} = \sum \text{KPA}$$

(Kadastro Parsel
Alanları)

Eğer Tesül Dışı Alan varsa;



$$(Dışınır - İçinir) - \sum KPA = \sum TDA$$

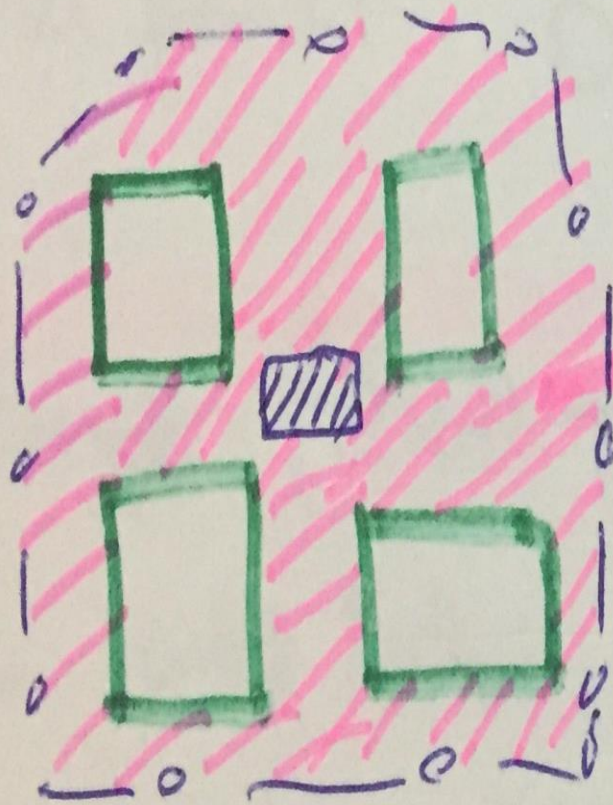
yada

$$(Dışınır - İçinir) - \sum TDA = \sum KPA$$

↓
(Tesül Dışı Alan)

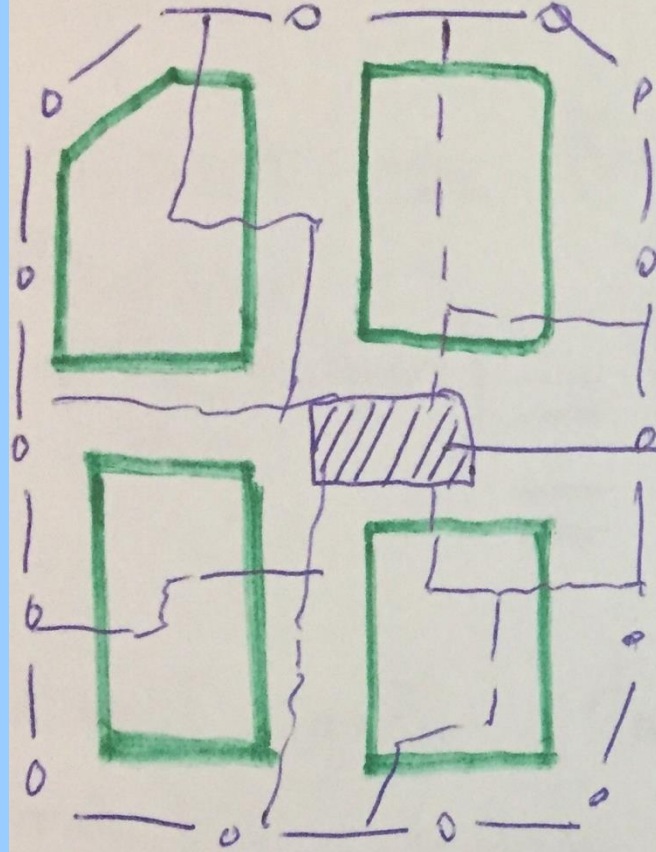
Tesül Dışı Alan

(örnek: Kadastro Yolu)



Paralı alan
Poka yani
Pavonların ortak kullanı
Alanları
(Yol, sulama ve drenaj kanalları)

Tesvi Dışı Alan Yoksa

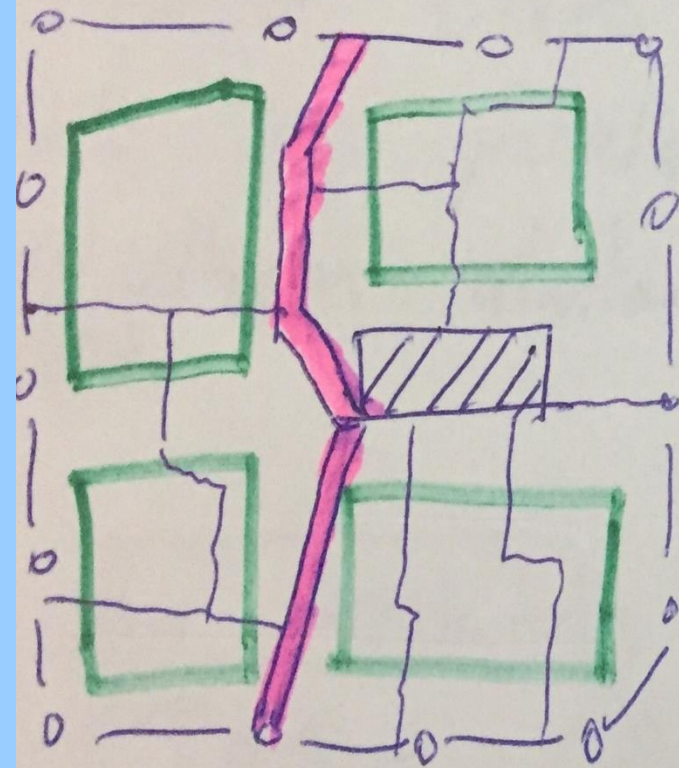


$$\underbrace{(\text{Dışsınır} - \text{İçsınır})}_{\Sigma KPA} - \Sigma BA = \text{TOKA}$$

ΣBA = Toplam Blok Alanı

TOKA = Tasarılan ortak kullanım alanları
(Yol, sulama ve drenaj kanalları)

→ Kışık merkezi



Tesdi Diş Alan Vasey

$$\underbrace{(\text{Dış Alan} - \text{İç Alan} - \Sigma \text{TDA})}_{\Sigma \text{KPA}} - \Sigma \text{BA} = \text{TOLA}$$

$TOKA = \sum TDA \Rightarrow OTKPO = 0$ TDA yetti.

$TOKA > \sum TDA \Rightarrow OTKPO$ ile Vatan'dan Kesinti

$TOKA < \sum TDA \Rightarrow OTKPO = 0$ Elk kabin
fazlalık TDA Kay Toul
Kisiligi yada Maliye Hesi
adına Tesat.

Genel formül

$$OTKPO = \frac{\sum KPA - \sum BA}{\sum KPA}$$

$\sum KPA$

Burada $(\sum KPA - \sum BA) =$ Tasarım Ortak Kullanım Alanıdır.

Tasarım Ortak kullanım alanı miktarı olduğuna Tesül Dışı
Alandan kısılanır. Kısıtlanmış kısmı OTKPO ile
vatanlaştıran kesilir. (Değerlere sahada da tüm parselenden)

ÖRNEK:

$$\begin{aligned} \text{POLA} &= (\text{Dışsınr} - \text{İçsınr}) - \Sigma \text{BA} \\ \left(\begin{array}{c} \text{Parsellerin} \\ \text{ortak kullnm} \\ \text{Alanı} \end{array} \right) &= (55000\text{m}^2 - 5000\text{m}^2) - 43300\text{m}^2 \\ &= \boxed{6700\text{m}^2} \end{aligned}$$

Kural gereği parsellerin ortak kullnm alanları mümkün olduğunca Parsel Dışı Alanlarda karşılanır. Yetmezse OTKPO hesaplanarak Vatandaşın kesim. Yada diğer parsellerden. Dözenlenece given tüm parsellerden alanlar Tk orantılı OTKPO kesimleri yapılır.

Bu demekle;

$$\begin{aligned}\sum TDA &= (Dışnr - içsnr) - \sum KPA \quad \begin{array}{l} \text{Kadın parcel} \\ \text{alınır} \\ \text{toplani} \end{array} \\ &= (55000 - 5000) - 44800 \text{ m}^2 \\ &= \boxed{5200 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

Pasajların ortak kullanı alanların 5200 m²'si Pasaj Dışı Alanlarda kısılanmıştır.

$$\begin{aligned}TOKA - \sum TDA &= 6700 - 5200 \\ &= \boxed{1500 \text{ m}^2} // *\end{aligned}$$

* Düzleneye giren parsellerde yapılacak KESİNTİ miktarı.

Başka ifadeyle

$$\begin{aligned}DTKPA &= \frac{\sum KPA - \sum BA}{\sum KPA} = \frac{\overbrace{44800 - 43300}^{\text{ortak kullanı alanı için yapılacak kesinti}}}{44800} \\ &= \frac{\boxed{1500 \text{ m}^2}}{44800 \text{ m}^2} = \boxed{\underline{\underline{0,03348}}}\end{aligned}$$