

İmar planı uygulama yöntemleri

3. Yöntem: Arsa ve Arazi Düzenlemesi

İmar planı sınırı içerisinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin imar planına uygun ada veya parseller haline getirilmesi işlemi arsa ve arazi düzenlemesi olarak tanımlanmaktadır.

İşlemin teknik boyutu ve uygulama esasları 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesinde ve bu maddeye ait uygulama yönetmeliğinde tanımlanmıştır.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi

Arsa ve arazi düzenlemesi neden yapilir?

İmar planlama sürecinin uygulama aşamasında karşılaşılan iki sorun imar düzenlemesini zorunlu kılmaktadır:

- Birinci sorun, kadastro parselleri ve zaman zaman da mevcut yapılaşma ile imar parsellerinin akışmamasıdır. Planların uygulanabilmesi için mevcut mülkiyet ve yapılaşma düzeninin, imar planlarına uygun hale getirilmesi gerekmektedir.
- İkinci sorun, imar düzenlemesi sırasında, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin gereksinimi olan okul, yol, meydan, park, otopark, ocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol için gerekli alanların düzenlemeyi yapan idarece sağlanması zorunluluğudur. Bu alanların oluşturulması için ödenmesi gereken kamulaştırma bedellerinin büyüklüğü imar uygulamasını olanaksız hale getirecek ölçülerde olabilir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi

Kadastro mülkiyetinin yapı yapmaya elveriŐli biŐime dönüştürülmesi süreci 3 temel aŐamadan oluŐmaktadır:

İlk aŐamada, imar planı olan bir bölgenin tamamı ya da bir bölümü düzenleme sahası olarak belirlenmektedir.

İkinci aŐamada, düzenleme sahası iÇerisinde imar planı ile öngörülen kamusal kullanım alanlarının (ki, bu alanlar mevcut mevzuat hükümleri çerçevesinde ilk ve orta  ğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark,  ocuk bahçesi, yeŐil saha, ibadet yeri ve karakol alanlarını kapsamaktadır) toplam büyüklüğünün, düzenleme sahasının büyüklüğüne oranlanması ile düzenleme ortaklık payı (DOP) hesaplanmaktadır.

Son aŐamada ise düzenlemeye giren tüm kadastro taŐınmazlarından, hesaplanan DOP oranında bedelsiz terkler alınmakta ve terk sonrasında kalan miktara yönelik imar planı ile oluŐturulan yapı adalarından tahsis yapılmaktadır

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasının Olumlu Yönleri

Düzenleme yöntemi kamulaştırma ve isteğe bağlı ayırma ve birleştirme araçlarının yukarıda özetlenen sakıncalarını büyük  lde gidermektedir. Arsa düzenlemesinin başlıca yararları aşağıda özetlenmiştir:

“a) Yöntem sosyal adalet ilkelerine uygundur. Herkesten eşit miktarda kesinti yapmak suretiyle (parsel büyüklüğünün maksimum %40’ı) planın getirdiği de, götürdüğü de maliklere taşınmazlarının büyüklüğü oranında dağıtılmaktadır.

b) Yöntem ekonomiktir. Düzenleme ile belediyeler yol, meydan, park, otopark gibi kamusal alanlar için herhangi bir ödeme yapmadan bu alanları kamu mülkiyetine geçirebilmektedirler. Uygulama geniş alanları kapsadığından altyapı tesislerinin yapımı kolaylaşmakta ve maliyeti de düşmektedir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasının Olumlu Yönleri

- c) Yöntem teknik açıdan da büyük yarar sağlamaktadır. Her Őeyden önce plan, ilkeleri zedelenmeden bir bütün halinde uygulanma olanağına kavuŐmaktadır. Uygulamada birim olarak en az bir imar adası ele alındığı için, artık parçacı çözümler ve yönetmelik hükümlerini zorlayıcı durumlar ortadan kalkmaktadır.
- d) Düzenleme yöntemi ile uygulamada çok sayıda arsa üretilmektedir. Böylece arsa piyasasında arz-talep dengesi kurulmakta ve dolayısıyla arsa spekülasyonu bir ölçüde önlenebilmektedir” (Gürler,1995:9).

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasında Uyulması Gereken Temel İlkeler

- Düzenleme sahasının sınırları içinde imar planına göre konut (iskan) alanı olması gerekir. İmar uygulaması 1/1000 ölçekli imar planında iskana ayrılmış alanlarda uygulanır. Bunun dışında tamamı sanayi alanı, tarımsal alan ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi iskana açık olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamaz.
- Düzenleme sahası içinde yapı olup olmaması önemli değildir.
- Uygulama alanı bir parsel olarak belirlenemez. Uygulama alanı en az ada bazında olmalıdır. Ancak adanın bir kısmı imar planına uygun şekilde yapılanmış ise o zaman geriye kalan sahada uygulama yapılabilir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasında Uyulması Gereken Temel İlkeler

- İmar uygulaması re'sen yapılır. Bu madde uyarınca yapılan uygulamalarda hak sahiplerinin rızasına ya da muvafakatine gerek yoktur.
- Sadece bu madde dayanak alınarak yapılan uygulamalarda, dağıtım-tahsis aşamasında hisselerin ferdileştirilmesi yani düzenlemeye hisseli giren mülkiyetin tekil mülkiyete dönüştürülmesi yapılamaz.
- İmar uygulamasına giren bütün parsellere karşılık olarak bir yer müstakil, hisseli ya da kat mülkiyeti esasına göre verilir. Yani DOP kesintisinden sonra geriye kalan alanın bağımsız bir imar parseli oluşturumuyor gerekçesi ile bedele dönüştürülmesi mümkün değildir.