

Türkiye'de Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamaları

Tanımlar

- **Arazi düzenlemesi:** İmar planı sınırları içerisinde mevcut durumu ile yapılaşmaya ya da imar planı ile getirilen diğer kullanımlara uygun olmayan arazi ve arsaların, imar planının öngördüğü biçimde yapı yapılabilir duruma ya da planın saptadığı öteki kullanma biçimlerine elverişli duruma getirilmesi için yapılan işlemlerin tümüdür.

Tanımlar

- **Kadastro parseli:** İmar planı bulunmayan alanlardaki mülkiyet dağılımına göre oluşmuş arazi bölünmesi
- **İmar parseli:** İmar planı bulunan alanlarda imar uygulaması işlemleri sonucunda oluşturulmuş yeni mülkiyet dağılımı

İmar planı uygulama yöntemleri

- İmar planı uygulaması ile anlaşılması gereken, kentsel arazinin, imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesidir. Ülkemizde üç türlü imar planı uygulama yönteminden söz edilebilir. Bunlar
- 1.Kamulaştırma,
- 2. Ayırma ve Birleştirme (İfraz ve tevhit),
- 3. Arsa ve Arazi Düzenlemeleridir.

İmar planı uygulama yöntemleri

1. Yöntem: Kamulaştırma

“Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlerde kullanılmak üzere, özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek (bazı ayrıcalıklar hariç), mülk edinilmesine, kamulaştırma denilir” (Gürler,1995:8).

Kamulaştırmanın İmar Uygulama Yöntemi Olarak Sakıncaları

- “1. İyelik hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran bir işlemdir. Bu niteliğiyle kamulaştırma, taşınmaz iyesine, aynı bölgede bir başka taşınmazın edinilmesi olanağını yaratmaması nedeniyle, kişilerin mülksüzleşmelerine de yol açmaktadır.
2. Kamulaştırma, yalnızca kamusal hizmet alanlarının edinilmesi için uygulandığından, imar adaları içerisinde yapıya elverişli, imara uygun, düzenli parseller oluşturulmasını hedeflememektedir. Kamulaştırma dışı kalan parsellerin imara uygun olmayan artık kısımlarının hiç bir şekilde değerlendirilememesi, bu yöntemin yarattığı önemli sorunlar arasındadır. Kamulaştırma sonrası, sınır düzeltmelerinin de yapılamamasıyla şekil açısından bozuk, zorlamalı yapı koşulları oluşmasına da yol açmaktadır.
3. Kamulaştırma, kamu açısından uzun, pahalı, zorluklar içeren ve bireyler arasında çoğunlukla eşitsizlikler yaratan bir yöntemdir” (Köktürk 1997:15)

İmar planı uygulama yöntemleri

2. Yöntem: Ayırma ve Birleştirme (ifraz ve tevhit)

Taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine, ya da yargı kararı ile (2644 sayılı Tapu Yasası 32. Md.) ayırma ve birleştirme (ifraz ve tevhit) yoluyla da imar parselleri oluşturulması yöntemidir. 3194 sayılı İmar Yasasının 15. ve 16. maddeleri ile İmar Yönetmeliđinin 21. maddesi uyarınca yapılabilmektedir.

Ayırma ve Birleřtirmenin İmar Uygulama Yöntemi Olarak Sakıncaları

Kadastro parsellerine rastlayan kamusal hizmet alanlarının büyüklüğündeki değişmeler imar hakları açısından, taşınmaz iyeleri arasında eşitsizliklerin ve haksızlıkların doğmasına yol açmaktadır.

İstem üzerine yapılmaları yüzünden kişilerin yönlendirilmesine bırakılan uygulamalar sonucunda, her bir parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, aynı bölgede, değişik oranlarda kesintilere neden olmaktadır.