KENTLERİN OLMAZSA OLMAZI: PLANLAMALAR

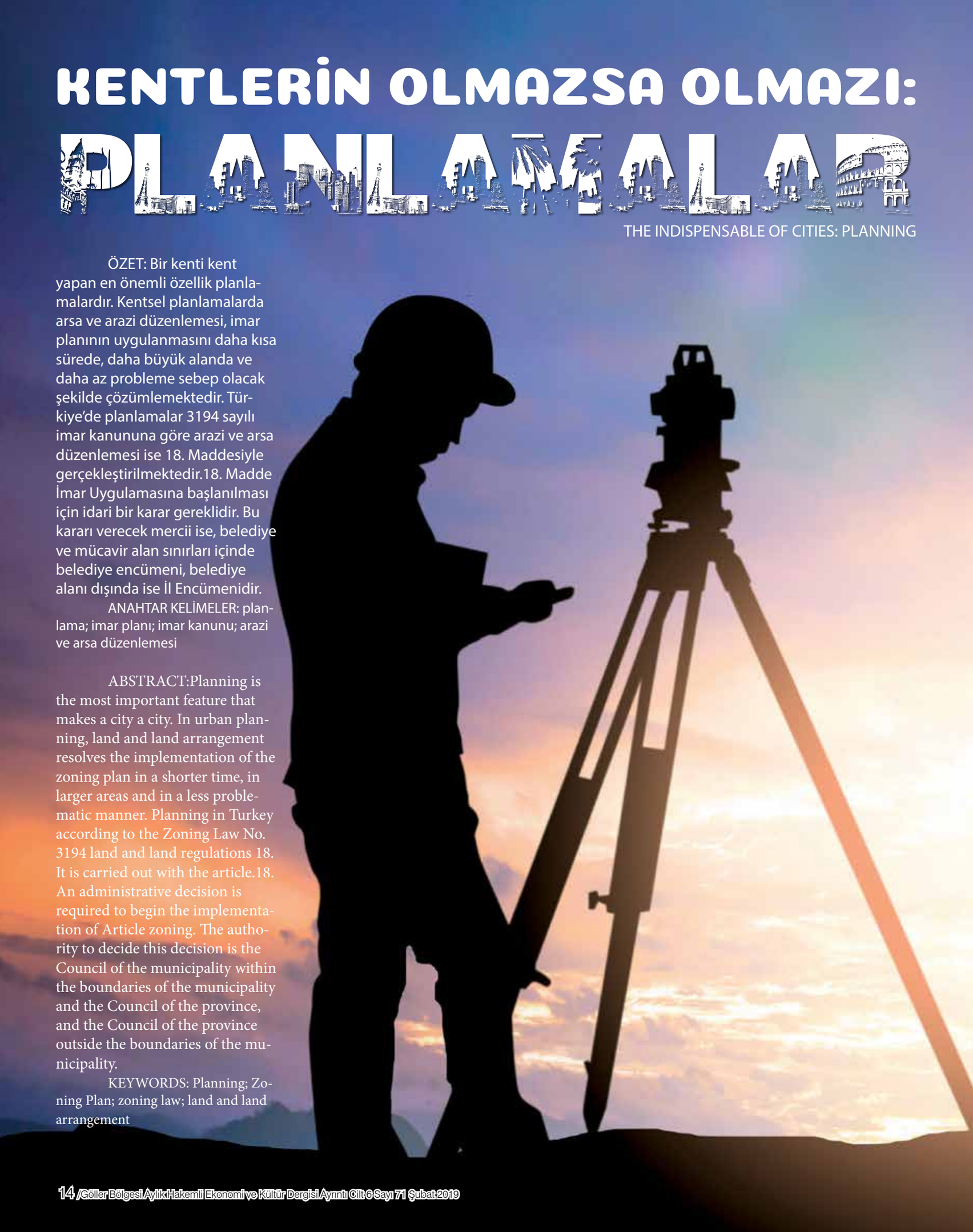
THE INDISPENSABLE OF CITIES: PLANNING

ÖZET: Bir kenti kent yapan en önemli özellik planlamalardır. Kentsel planlamalarda arsa ve arazi düzenlemesi, imar planının uygulanmasını daha kısa sürede, daha büyük alanda ve daha az probleme sebep olacak şekilde çözümlemektedir. Türkiye'de planlamalar 3194 sayılı imar kanununa göre arazi ve arsa düzenlemesi ise 18. Maddesiyle gerçekleştirilmektedir.18. Madde İmar Uygulamasına başlanılması için idari bir karar gereklidir. Bu kararı verecek mercii ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, belediye alanı dışında ise İl Encümenidir.

ANAHTAR KELİMELER: planlama; imar planı; imar kanunu; arazi ve arsa düzenlemesi

ABSTRACT:Planning is the most important feature that makes a city a city. In urban planning, land and land arrangement resolves the implementation of the zoning plan in a shorter time, in larger areas and in a less problematic manner. Planning in Turkey according to the Zoning Law No. 3194 land and land regulations 18. It is carried out with the article.18. An administrative decision is required to begin the implementation of Article zoning. The authority to decide this decision is the Council of the municipality within the boundaries of the municipality and the Council of the province, and the Council of the province outside the boundaries of the municipality.

KEYWORDS: Planning; Zoning Plan; zoning law; land and land arrangement





Kentlerin olmazsa olmazı geçmişlerini gelecekleri ile entegre eden planlama ve planlardır. Planlamalar 3194 sayılı imar kanununa göre nazım imar planları ve uygulama imar planları ile yapılmaktadır.

Nazım imar planı onaylı halihazır harita üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; onaylı 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.

3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi Arazi ve Arsa Düzenlemesi:

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.

Tekin AKÇA Harita Mühendislik
tekinakca@gmail.com



18. MADDE İMAR UYGULAMALARINA GENEL BAKIŞ

18. Madde İmar Uygulamasına başlanılması için idari bir karar gereklidir. Bu idari kararda Düzenleme Sahası belirlenir. Kararı verecek mercii, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise İl Encümenidir. Düzenleme Sahası belirlenirken konut yönünden gelişme alanları ve umumi hizmetlere ayrılan alanların (yol, yeşil alan, okul, ibadet yeri vs.) dengeli dağıtım ilkelerine dikkat edilmelidir. Uygulama belediyeler tarafından resen yapılıp veya yaptırılabileceği gibi vatandaşın talebine istinaden de yapılabilir.

Düzenleme sınırının belirlenmesinden sonra ön çalışmalar yapılır. Mülkiyete ait bilgiler tespit edilir, halihazır harita yenilenir, kanunen korunması gereken yapılar



belirlenir, DOP alınmayacak parseller tespit edilir, varsa kapanan yolların tescili yapılır, daha önce yapılan imar uygulaması gören parseller tespit edilir. Uygulamaya yönelik özet cetveli, tahsis cetveli, ada dağıtım cetveli, DOP hesabı cetveli ve kadastro ayırma çapı krokileri düzenlenir. **DOP her parselden eşit oranda alınır.**

18. MADDE UYGULAMASINDA TEMEL İLKELER

18. madde uygulamasına ilişkin işleyiş kanun ve yönetmelikle belirlenmiştir. Bununla beraber uygulama esnasında karşılaşılan farklılıklar göz önünde bulundurulduğunda temel ilkelerin aşağıda belirtilen şekillerde olmasının uygun olduğu söylenebilir.

1. Uygulamayı belediyeler veya valilikler resen yapar veya yaptırır.
2. Uygulama sahası belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince, dışında ise valilikçe onaylanır.
3. Belediye Encümenince ya da İl İdare Kurulunca onaylanan ve teknik kontrolleri kadastro müdürlüklerince yapılan imar uygulaması sonuçlarının tapu idaresince tescilinin yapılması gerekir. Tapu idaresinin çok açık bir şekilde kanuna aykırılık olmaması durumunda tescil etmeme yetkisi yoktur.
4. 18. madde gereğince yapılan imar uygulaması resen yapılır ve yapılan bu uygulamada hak sahiplerinin rızasının alınmasına ya da muvafakatına gerek yoktur. Bu maddeye dayanarak dağıtım esnasında hisselerin ferdileştirilmesi yani tekil mülkiyete dönüştürülmesi yapılamaz.
5. Uygulama yapılacak alana ait 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planının olması gereklidir.
6. Uygulama mutlaka imar planı ve plan notlarına uygun olmalıdır. Çünkü bu haliyle imar planı hayata geçirilmektedir.
7. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) en çok %40 olmalıdır. Bununla birlikte her düzenleme alanında DOP'un %40 olması imar uygulamasını konut alanı elde etme amacından uzaklaştırır.
8. Düzenleme yapılacak sahanın yapılı veya yapısız olması önemli değildir.
9. Uygulama sahası bir parseli içine alacak şekilde belirlenemez, en az bir imar adasını kapsayacak şekilde ada bazında belirlenmelidir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesince düzenlenen imar uygulamaları, yasanın amacına uygun olarak yapıldığında hem belediyeler, hem taşınmaz sahipleri, hem de kent yaşayanları için büyük faydalar sağlamaktadır. Uygulamadan önce mevcut haliyle düzensiz, çarpık, sosyal donatılardan mahrum sahalar, düzenlemeden sonra imara uygun, modern kentin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip olan yerler haline gelmekte ve uygulama bölgesindeki parsellerde değer artışları olmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemesi ile yapılacak uygulamanın Belediyeler ve arsa sahipleri açısından birçok yararları bulunmaktadır.



Belediyeler açısından yararları şu şekildedir:

- Belediyeler kamulaştırma yükünden büyük ölçüde kurtulmaktadır,
- Resen yapıldığı ve arazi sahiplerinin oluruna gerek duyulmadığı için uygulama kolaylaşmakta ve hızlanmaktadır,
- İmar planları, vakit geçirilmeden, güncelliğini yitirmeden uygulanabildiği için, arazi sahibi imara uygun yapılaşmaya uymakta, kamuya ayrılmış alanlara, yıkılması gerekecek binaların yapılması zamanında önlenmektedir,
- İmara uygun alanlarda yapılaşma hızlanmakta, bu da konut ihtiyacının imara uygun olarak karşılanmasını sağlamaktadır.
- Yapılaşma için yeterince imar parseli üretildiğinden imara uygun olmayan arsalarda kaçak inşaat yapımı büyük ölçüde azalmaktadır,
- Belediyeler düzenleme yapılan bölgelerde alt yapı hizmetlerini daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirmekte ve şehirlerin çağdaş bir yapıya kavuşmalarına imkân vermektedirler.



Arazi sahipleri açısından yararları aşağıdaki şekildedir.

- Arazi, imar uygulamasıyla yasal olarak yapılaşmaya uygun, yani imar parseli haline geldiği için, değeri önemli ölçüde artmaktadır.
- 18. Madde Uygulaması ile satmak, yatırım yapmak veya bina yapmak için, gerekli olan imar parseli ihtiyacı karşılanmaktadır. Böylece pasif, kullanımı sınırlı arsa, aktif kullanılır hale gelmektedir,
- İnşaata elverişli olmayan küçük kadastro parselleri birleştirilerek, imara elverişli bir parsel haline getirilmekte ve parsel sahiplerine inşaat yapabilme imkânı sağlamaktadır.
- Kamu alanlarına rastlayan parsellerin fazladan bir alan kaybı söz konusu olmamaktadır,
- Düzenleme ile bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal alt yapı sağlanmakta ve parsel sahipleri bu imkânlardan yararlanmaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesi için en az bir imar adasında uygulama yapıldığı için, ifraz ve tevhidin aksine





düzgün imar parseli üretilebilmektedir. Düzgün imar parseli üretimi ise, inşaat maliyetini azaltmakta, net kullanım alanını arttırmakta ve homojen, güzel bir görünüm sağlamaktadır (İnam 1989). Görüldüğü üzere diğer uygulama şekillerine nazaran arsa ve arazi düzenlemesi, imar planının uygulanmasını daha kısa sürede, daha büyük alanda ve daha az probleme sebep olacak şekilde çözümlemektedir. Özellikle 18. Madde uygulaması yolu ile yapılan uygulamalarda hem belediyeler hem de arazi sahipleri kazançlı çıkmaktadır.

18. Madde uygulamasında karşılaşılan sıkıntılı durumlar vardır:

a. Taşınmazın DOP kesintisi sonrası geriye kalan alanının müstakil parsel olamayacak büyüklükte olması halinde bu alana karşılık olarak uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında yakınında veya başka bir yerden hisse verilebilmektedir. Bu durumda önce taşınmazın isabet ettiği imar adasındaki diğer yerlerdeki parsellerle hisselendirilmesi bu da mümkün olmazsa en yakınındaki imar adasından verilmelidir.

b. Eğer taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi DOP ile elde edebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir.

c. Diğer bir hususta imar planıyla konut alanlarına tahsis edilmekle birlikte taşınmazın bulunduğu yere yapı yapılmasını engelleyen, askeri yasak bölge, su havzası koruma bandında olması vb. gibi sebeplerin olmasıdır.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde düzenlenen imar uygulamaları, yasanın amacına uygun olarak yapıldığında hem belediyeler, hem taşınmaz sahipleri, hem de kent yaşayanları için büyük faydalar sağlamaktadır. Uygulamadan önce mevcut haliyle düzensiz, çarpık, sosyal donatılardan mahrum sahalar, düzenlemeden sonra imara uygun, modern kentin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip olan yerler haline gelmekte ve uygulama bölgesindeki parsellerde değer artışları olmaktadır. Bununla birlikte, tescil görmüş imar uygulamalarının yasaya uygun olmadıkları nedeniyle, yargı tarafından iptal edilmeleri yüzünden uygulamaların eski haline dönüştürülmeleri istenebilmektedir. Bazı durumlarda ise eski duruma dönmek çok zor hatta imkânsız olabilmektedir. Çünkü tescil ile iptal arasında geçen süre zarfında zeminde ve mülkiyet durumunda değişiklikler olabilmektedir. Bu durumda da yine yargıya intikal edecek yeni hukuki problemler ortaya çıkmaktadır. Düzenlemeyle beklenilen iyileştirmeler yerine çözülmesi zor bazen de çözümsüz hukuki sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle imar uygulamalarının yasal dayanaklarının ve uygulama amaçlarının çok iyi bilinmesi gerekmektedir.