

İMAR MEVZUATI VE DANIŞTAY KARARLARI ÇERÇEVESİNDE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

Yüksek Lisans Tezi,

Muharrem AKSOY

Kamu Hukuku Anabilim Dalı, 2013

Danışman: Prof. Dr. Oğuz SANCAKDAR

ÖZET

Ülkemizde imar planlarının zemine uygulanması isteğe bağlı ve zorunlu uygulamalar olarak ikiye ayrılmaktadır. İmar planlarının isteğe bağlı uygulanması daha ziyade parsel bazında yapılaşma sorunlarını çözmektedir. Parsel bazını aşan büyük projelerin kamulaştırma aracılığıyla yürütülmesi ise ciddi finansman gerektirmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile hem parsel bazında hem de daha büyük ölçekli uygulamaların kamuya büyük yük getirmeden gerçekleştirilmesi olanaklı hale gelmektedir.

Sözü edilen yasal düzenleme ile düzenli yapılaşmış kentler oluşturmak için imar planlarında hedeflenen fiziki ve sosyal kararların hayata geçirilmesi, şehirlerin dengeli bir şekilde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesi amacıyla yerel yönetimlere ve valiliklere hak ve yetki tanınmaktadır. Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ilköğretim alanı, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerin ve bu hizmetlerle ilgili tesislerin, hizmet edeceği bölge göz önünde bulundurularak, o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı ile bu alanların kamu eline geçmesi sağlanmaktadır. Getirdiği yararlar göz önünde bulundurulduğunda arazi ve arsa düzenlemesi çağdaş şehircilik açısından vazgeçilmez bir araç olarak ön plana çıkmaktadır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesi yönetimlere imar planlarının uygulamasında büyük kolaylıklar getirerek kişilerin muvafakati olmaksızın taşınmazlarına ilişkin olarak resen imar uygulaması yetkisi tanınmaktadır.

18. madde uyarınca yapılan imar planı uygulamaları yasal bir zorunluluk olması ve şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından ideal bir yöntem olmasına rağmen yerel yönetimler bu yöntemden yeterince yararlanamamaktadır. Bunun birçok nedeni bulunmaktadır. Ayrıca uygulama sürecinde de birçok sorun ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışma ile imar planlarının canlılık kazanmasında önemli bir rolü olan arsa ve arazi düzenlemesi hakkında bilgiler verilerek, yaşanan sorunlar ortaya konmaktadır. Bu çerçevede arazi ve arsa düzenlemesi hakkında Danıştay kararları incelenmiş ve sürdürülebilir arazi yönetimi açısından imar uygulamalarına yönelik öneriler getirilmiştir.

ANAHTAR KELİMELEER

Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Türkiye’de İmar Planı Uygulama Araçları ve Yöntemleri, Düzenleme Ortaklık Payı, Kamu Ortaklık Payı, Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Yaşanan Sorunlar, Danıştay Kararları, Önkoşullar

THE LAND READJUSTMENT WITHIN THE FRAMEWORK OF ZONING LEGISLATION AND THE STATE OF COUNCIL DECISIONS

Mater'se Thesis,

Muharrem AKSOY

Department Of Public Law, 2013

Supervisor: Prof. Dr. Oğuz SANCAKDAR

ABSTRACT

Application of zoning plans to a specific area consists of two parts which are the voluntary and compulsory applications. The voluntary application of the zoning plans mainly aims to solve the problems of settlement issues on a single parcel basis. The administration of bigger projects which exceeds parcel limits via expropriation, however, requires huge financing resources. With Article 18 of the Law on Zoning Numbered 3194, both parcel-scale and large applications of zoning plans become possible without being cumbersome to the public budgeted.

Thanks to the above mentioned provision, local governors and municipalities are vested with certain rights and duties so as to realization of the physical and social decisions which are targeted by the zoning plans, to enjoy a healthy urban development and to build modern cities. The Land readjustment also enables local administrations to acquire public places needed for the planned area. Such public places which can be public roads, squares, parks playgrounds, place of worships, police stations etc. All the private parcels within the planned area shall have to leave a fixed land for such public places. Considering its advantages, the land readjustment comes to the fore as an indispensable mean to achieve contemporary urbanization.

Article 18 of the Zoning Law, thus, provides local administrations with easiness in the implementation of urban plans enabling them to have the authority to use of private immovable property without owners' consent.

This study outlines general information and problems about land readjustment which plays a very important role in the realization of urban plans. In this respect, a number of remarkable judgments rendered by the Council of State are analyzed and some proposals for the application of land readjustment are put forwarded in terms of the sustainable administration of urbanization.

KEY WORDS

Land Readjustment, Sustainable Land Management, Cadastral Parcels, Real Estate, Zoning, Urban Planing