



Arsa ve arazi düzenlemeleri, belediyelerimizin ve merkezi idarenin gerekli gördüğü kamu yatırımları ile kent yapılaşmasının gerekliliği olan arsa üretimi mümkün kılan, kentleşmenin ihtiyacı sosyal donatı alanlarını oluşturan, imar planlarının getirisi olan nimet ve külfetten taşınmaz maliklerini eşit oranda pay sahibi yapan, adaletli uygulamaların yapıldığı yerel yönetimlerimize siyasi ve ekonomik kazanımlar sunan, plan yapım süreçleri sonrasında beş yıl içerisinde uygulama zorunluluğu bulunan imar planlarının hayata geçirilmesidir. Kentlerimizde belediyelerimizce hizmet üretimin alanlarının altyapısını oluşturan bu uygulamalar, bugüne kadar gerekli ölçüde hayata geçirilememiştir. Çoğu zaman amacı dışında lokal sorunların çözümünde kullanılan bu yöntem bütüncül bir yaklaşımla ele alınmadığı sürece ortaya çıkan hatalı sonuçlar toplumsal sorunlar yaratmakta ve yargı süreçlerinin sonucunda alınan iptal kararları belediyelerimizi zorunlu olan bu plan uygulamaları yapmamaya yöneltmiştir. Bu yaklaşımlar zaman içerisinde yaşanabilir kentlerimizin oluşmasının ve kente hizmet götürülmesinin önündeki en büyük engel olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentimiz için bu uygulamaların zorunlu kılınma sebepleri nelerdir? Kentimizde yatırıma dönüştürülebilir hazine ve kamu arazilerinin kısıtlı olması belediyelerimize, kentsel donatı alanlarını oluşturmaları ve kamu yatırımlarını hayata geçirmesinde zorluklar yaşatmaktadır. Geçmiş dönemlerimizde kentsel dönüşüm ve kamulaştırma yöntemleri ile aşılmaya çalışılan bu sorunun, karşımıza çıkardığı yüksek kamulaştırma maliyetleri ve sosyal sorunlar bu yöntemlerin kentimiz için uygun olmadığı sonucunu ortaya koymuştur. Yüksek kamulaştırma maliyetlerinin belediyelerimiz bütçesinde yarattığı borçlanma karşısında diğer bir çözüm yöntemi olarak görülen, mera ve orman arazileri ile dolgu alanlarının bu ihtiyaçların karşılanmasında kullanılması, kentleşme adına doğru bir yaklaşım olmamış, kıyı alanlarımız ile mera arazilerimizin amacı dışında kullanımıyla sonuçlanmıştır. Nitekim bu alanların konumsal yer seçimleri de çoğu zaman şehircilik ilkelerine aykırılık oluşturmuştur. Dünya ve ülkemiz kentlerinde de var olan bu sorunun çözümünde imar yasası, belediye ve valiliklere resen arsa ve arazi düzenlemesi (parselasyon planlarının uygulanması) yetkisini vermektedir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi neden yapılır? Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları (AAD), modern kentleşmenin ortak gereksinimleri olan imar parseli üretimi ile sosyal donatı ve kamu tesis alanlarının oluşturulmasını amaçlamaktadır. Düzenleme ile uygulamaya tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden kaynaklı değer artışına karşılık önceki yüzölçümlerinden yüzde kırk beşine kadar olabilecek kesinti miktarı ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarının oluşturulması sağlamaktadır. Uygulama ile kentleşmenin zorunluluğu olan bu hizmet alanları, uygulama bölgesindeki tüm taşınmazlara yüklenen nimet ve külfetten eşit oranda istifade etme yöntemiyle kamuya kazandırılmaktadır.

Uygulamaların Yasal Dayanağı ve Öncelikleri Nelerdir? 3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. maddesinden yasal dayanağını alan bu uygulama, belediyelerimizce imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içerisinde hayat geçirilmesini 10 Temmuz 2019 tarihli ve 7181 sayılı kanun ile yasal zorunluluk haline getirmiştir. Belediyelerimizin bu uygulamaları yapmamaları nedeniyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden artık direk sorumludurlar. Bu zorunluluk ve gereksinimler karşısında belediyelerimizin kesinleşen uygulama imar planlarının akabinde Arsa ve Arazi düzenleme yetkisini kullanarak planları hayata geçirmelidirler. Belediyelerimiz, imar planı yapım sürecinde bekleyen yapılaşma talepleri ile kentleşme karşısında doğan sosyal donatı alanları ve kamu tesis alanlarının gereksinim önceliklerini acilen belirleyerek uygulamalara ait etaplama (düzenleme sınırlarını belirlenmesi) bölgelerini tespit etmeli ve vakit kaybedilmeden uygulamalara başlamalıdır. Ayrıca teknik bilginin yanında hukuk bilgisini de içeren bu uygulamalar, belediyelerimizin gelecek beş yıllık işlem yoğunluğunu oluşturacak olup yasa ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda imar planı gereklerini yerine getirmeleri için yetişmiş meslektaşlarımızın

belediyelerimiz bünyesinde istihdamını gerekli kılmaktadır.

Süreç Nasıl İŐletilmelidir? Uygulamaların teknik ve hukuki gerekleri ile anayasal bir hak olan mülkiyet hakkının, kamu ve toplum yararı amacıyla sınırlandırılabilceği yasayla hükmü yapılacak bilgilendirme toplantıları ile uygulama bölgelerindeki hak sahiplerine anlatılmalı, soru ve sorunlara cevap verilip oz mler üretilmelidir. Toplumsal bilinçten uzak hatalı ve eksik yapılan bu düzenlemelerin getirdiği olumsuzluklar ve devamındaki yargı süreçleri toplumsal huzurun bozulması ve altyapı hizmetlerinin engellenmesi gerçeğiyle bizleri y zleŐtirecektir.