



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



İMAR HAKKI TRANSFERİ VE TÜRKİYE
İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ

Yusuf ÇİÇEK

DOKTORA TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Aralık-2023
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Yusuf ÇİÇEK tarafından hazırlanan “**İmar Hakkı Transferi ve Türkiye İçin Bir Model Önerisi**” adlı tez çalışması 05/12/2023 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Başkan

Doç. Dr. Şükran YALPIR
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Danışman

Prof. Dr. Tayfun ÇAY
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Üye

Prof. Dr. Abdurrahman EYMEN
(Erciyes Üniversitesi)

.....

Üye

Prof. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN
(Hacettepe Üniversitesi)

.....

Üye

Doç. Dr. Şükran YALPIR
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Üye

Dr. Öğretim Üyesi Şaban İNAM
(Konya Teknik Üniversitesi)

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mevlüt UYAN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Yusuf ÇİÇEK

05.12.2023

ÖZET

DOKTORA TEZİ

İMAR HAKKI TRANSFERİ VE TÜRKİYE İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ

Yusuf ÇİÇEK

Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Tayfun ÇAY

2023, 181 Sayfa

Jüri

Prof. Dr. Tayfun ÇAY

Prof. Dr. Abdurrahman EYMEN

Prof. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN

Doç. Dr. Şükran YALPIR

Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Ülkemizde son yıllarda adından oldukça fazla bahsedilen yeni bir planlama aracı olarak "imar hakkı transferi" (İHT) kavramı belediyelerin imar plan notlarında da kendine yer bulmaktadır. İngilizce "Transfer of Development Rights" ifadesinden dilimize çevrilen imar hakkı transferi; temel olarak taşınmaz üzerindeki yapılaşma haklarının belli kural ve kaideler çerçevesinde menkulleştirilmesi ve satışı ile ilgili olup; daha çok finansal bir araç niteliğindedir.

A.B.D. başta olmak üzere pek çok ülkede uygulama imkanı bulan imar hakkı transferi, özellikle tarım arazileri, yaban hayatı ve doğal kaynak arazileri, çevresel hassas araziler ve de tarihsel zenginliklerin korunmasına yönelik çözümler sunmakta, diğer yandan halihazırda kullanılan klasik imar uygulama araçlarına da bir alternatif çözüm oluşturmaktadır.

Bu çalışmada, detaylı bir literatür taraması sonrasında, kavramın hukuki niteliği esas alınarak hak kavramı ile ilişkilendirilmek suretiyle anlatılmış, tarihsel gelişimine değinilmiş, uygulama prensipleri üzerinde durulmuş, diğer ülke uygulamalarına ait örneklerle yer verilmiştir. Devamında, kavramın son yıllarda ülkemiz hukuk ve planlama sistemine girmesi ve nedenlerine yönelik değerlendirmeler ile, bir planlama aracı olarak uygulanmasına yönelik pratikler üzerinde durulmuş; ülke koşullarında, mevcut problemlerin çözümünde kullanılabilecek jenerik bir model önerisinde bulunulmuştur. Sunulan model bir vaka çalışması ile de uygulanabilirlik bağlamında test edilmeye çalışılmıştır. Ülkemizde İHT kapsamında, henüz hayata geçirilmiş bir örnek olmaması nedeniyle; konu daha önce yapılan bazı akademik çalışmalarla ilişkilendirilerek, mevcut problemlere değinilmiştir. Ayrıca konu ile ilgili yapılan tespit ve diğer uygulama önerileri değerlendirilmiş, kavramın hayata geçirilmesinin önündeki engeller ve bu engellerin aşılmasının bağlamında sonuç ve önerilere yer verilmiştir.

Saha çalışması için Trabzon-Yomra ilçesi sınırları içerisinde, kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilmek istenen bir alan uygulamaya konu edilmiş, tezin konusunu oluşturan İHT aracının ilk etapta afet alanlarının boşaltılması ve kentsel dönüşüm olmak üzere mevcut imar problemlerinin

özümünde kullanılabileceği, koruma anlamında ise mevcut eksikliklerden dolayı uygulamaya geçmesinin zaman alacağı anlaşılmıştır.

Çalışma özelinde, gönderen alan olarak belirlenen bölgenin şehrin merkezine yakın, düzensiz ve genellikle eski natamam binalardan oluşmasına rağmen etrafta yükselen çok katlı ve yeni binaların varlığının, taşınmazların değerlerine dolayısıyla imar değerlerine spekülatif anlamda etki ettiği; bunun planlama, sosyoekonomik değerlendirme, imar hakkı (İH) tespit ve tahsis çalışmalarını karmaşık hale getirme potansiyeline sahip olduğu değerlendirilmiştir.

Diğer yandan, kamu başta olmak üzere tüm ilgili kurum ve kuruluşların kavramın hayata geçirilmesi için gerekli kurumsal kapasite eksikliklerini gidererek inisiyatif almaları, paydaşlara yönelik bilgilendirme ve eğitim çalışmalarını artırarak sürdürmeleri, farklı alanlarda pilot uygulamaları hayata geçirerek olası problemleri tespit etmeleri, uygulamanın özünde bulunan hakkaniyet kuraları çerçevesinde gerekli diğer teknik ve idari alt yapı çalışmalarını ivedilikle tamamlamaları gerçeği tekrar karşımıza çıkmıştır.

Modelin hayata geçirilmesine engel teşkil eden hususların da değerlendirildiği çalışmada, önceliklerden birinin eksik hukuki alt yapı olduğu tespitinden yola çıkılarak; imar hakkı transferi temel özellikleri dikkate alınmak suretiyle üzerinde çalışılan taslak bir İHT yönetmeliği de çalışmaya dahil edilmiştir.

Anahtar kelimeler: Hak, Mülkiyet hakkı, İmar Hakkı, İmar hakkı transferi, Alan bölge, Gönderen bölge.

ABSTRACT

Ph.D. THESIS

TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS AND A MODEL PROPOSAL FOR TÜRKİYE

Yusuf ÇİÇEK

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of Geomatics Engineering**

Advisor: Prof. Dr. Tayfun ÇAY

2023, 181 Pages

Jury

Prof. Dr. Tayfun ÇAY

Prof. Dr. Abdurrahman EYMEN

Prof. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN

Assoc. Prof. Dr. Şükran YALPIR

Dr. Şaban İNAM

The concept of "transfer of development rights" as a new planning tool, which has been mentioned quite a lot in recent years in our country, also appears in the zoning plan notes of municipalities. Transfer of development Rights phrase is basically related to the securitization and sale of the development rights on the immovable property within the framework of certain rules and principles and is more of a financial instrument.

Transfer of development rights, which has been practiced in many countries, especially in the U.S.A., offers solutions for the protection of agricultural lands, wildlife and natural resource lands, environmentally sensitive lands and historical sites, while also providing an alternative solution to the conventional zoning enforcement tools currently in use.

In this study, after a detailed literature review, the legal nature of the concept is explained by associating it with the concept of right, its historical development is mentioned, the principles of implementation are emphasized, and examples from other countries are given. Subsequently, the introduction of the concept into the legal and planning system of our country in recent years and the reasons for its introduction are evaluated, the practices for its application as a planning tool are emphasized, and a generic model that can be used in solving the existing problems in the country's conditions is proposed. The proposed model has also been tested in terms of applicability with a case study. Since there is no example that has yet been implemented within the scope of TDR in our country, the current problems are mentioned by associating the subject with some previous academic studies. In addition, the findings and other implementation suggestions made on the subject are evaluated, and conclusions and recommendations are given in the context of the obstacles to the realization of the concept and the overcoming of these obstacles.

For the field study, an area within the borders of Trabzon-Yomra district, which is desired to be evaluated within the scope of urban transformation, was subjected to application, and it was understood that the TDR tool, which is the subject of the thesis, can be used in the solution of existing zoning problems,

primarily in the evacuation of disaster areas and urban transformation, but in terms of protection, it will take time to be put into practice due to existing deficiencies..

In the study, it was assessed that the area designated as the sending area is close to the center of the city, irregular and generally consists of old, uncompleted buildings, while the presence of high-rise and new buildings rising in the vicinity has a speculative effect on the values of the immovables and thus on the zoning values; this has the potential to complicate planning, socio-economic evaluation, determination and allocation of development rights (DR).

On the other hand, the fact that all relevant institutions and organizations, especially the public sector, should take the initiative by eliminating the institutional capacity deficiencies necessary for the implementation of the concept, continue to increase information and training activities for stakeholders, identify potential problems by implementing pilot applications in different areas, and urgently complete other technical and administrative infrastructure works within the framework of the equitable rules inherent in the application.

In the study, which also evaluates the obstacles to the implementation of the model, starting from the determination that one of the priorities is the missing legal infrastructure; a draft TDR regulation, which is being worked on by taking into account the basic features of the transfer of development rights, is also included in the study.

Keywords: Right, Property right, Development right, Transfer of development right, Receiving area, Sending area.

ÖNSÖZ

İmar Hakkı Transferi programları uzun yıllardır özellikle A.B.D. de ve diğer bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde bir planlama aracı olarak başarı ile kullanılmaktadır. Söz konusu planlama aracının barındırdığı potansiyel nedeniyle ülkemizdeki mevcut planlama sürecine ve planlamaya bağlı uygulamalara katkıda bulunabileceği düşünülmektedir. Son yıllarda yasal mevzuatımıza da kendine yer bulan kavramın geniş çevrelerce incelenmesi ile uygulamaya yönelik idari, yasal ve teknik altlığının etraflıca oluşturulması ve farkındalığın arttırılması ihtiyacı halen devam etmektedir.

Duyulan ihtiyaca binaen, kavramın uygulama alanı bulduğu ülkelerde yapılan çalışmalar ekseninde kaleme alınan bilimsel ve teknik literatürün incelenmesi ile edinilen bilgi ve mevcut tecrübeler ışığında bir model oluşturulması ve bu sürece katkıda bulunulması hedeflenmiştir. Konu incelenirken, kavramın kapsamı, tarihi gelişimi, model ve bileşenleri, uygulamaları ve uygulama sonuçları gibi temel konular ele alınmış, uygulama çeşitliliği gözetilerek bazı ülke programlarına da yer verilmiştir. Aracın ülkemiz esas alınarak yapılan değerlendirmesine de yer verilen çalışmaya, örnek bir alan çalışması eklenerek konu pekiştirilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışmanın hazırlanmasında, desteği, yönlendirmesi ve değerlendirmeleri için başta tez danışmanım Prof. Dr. Tayfun Çay olmak üzere, Prof. Dr. Abdurrahman Eymen ve Doç. Dr. Şükran Yalpır'a, tez çalışması süresinde gösterdiği sabır ve destek için eşim Hatice Işıl Çiçek'e, uygulama verilerini sağlayan meslektaşım Orhan Kuvvet'e, yol arkadaşlığı için meslektaşım Hasan Çağla'ya, İHT farkındalık anketine katılarak değerli görüşleri ile katkı veren uzmanlara teşekkürü borç bilirim.

Yusuf ÇİÇEK

KONYA-2023

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER	viii
ŞEKİLLER, TABLOLAR VE EKLERİN LİSTESİ	xii
KISALTMALAR	xiii
1 GİRİŞ	1
2 KAYNAK ARAŞTIRMASI	6
3 MATERYAL VE YÖNTEM.....	20
3.1 Materyal	20
3.1.1 Çalışma alanının tanıtımı	20
3.1.2 Yöntem.....	28
3.2 Hak, Mülkiyet hakkı, İmar hakkı kavramları.....	29
3.2.1 Hak Kavramı	29
3.2.1.1 Hak Kavramına İlişkin Teoriler.....	30
3.2.1.2 Hakkın unsurları	30
3.2.1.3 Hakların Sınıflandırılması	31
3.2.2 Mülkiyet Kavramı ve Mülkiyet Hakkı.....	31
3.2.2.1 Batı Toplumunda Mülkiyetin Gelişimi	32
3.2.3 Türk Hukukunda Mülkiyet Hakkının Gelişimi.....	34
3.2.3.1 1961 ve 1982 Anayasalarında Mülkiyet Hakkı	34
3.2.4 Mülkiyet Hakkının Korunması	37
3.2.4.1 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Protokolü	38
3.2.5 Kamu Yararı ve Toplum Yararı Kavramları.....	39
3.3 İmar Hakkı ve Mülkiyet İlişkisi	40
3.3.1 İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı	44
3.4 İmar Haklarının Transferi	47
3.4.1 İmar hakkı transferi kavramını doğuran sebepler	49
3.4.2 İmar hakkı transferi kavramının gelişimi.....	51
3.4.3 İHT hedefleri.....	53
3.4.4 Temel İHT yaklaşımları	55
3.4.5 İmar hakkı transferi ekonomisi	56
3.4.6 İmar hakkı transferinin yasallığı	57
3.4.6.1 Tudor City, Manhattan	58

3.4.6.2	Penn Central, New York City Davası, 438 U.S. 104 (1978).....	58
3.4.6.3	İHT Mütahhit Manipölasyonu	59
3.4.6.4	İHT'nin geçerliliği.....	60
3.4.7	İmar hakkı transferi mekanizması.....	60
3.4.7.1	Programlara zorunlu veya gönüllü katılım	63
3.4.8	İmar hakkı transferi bileşenleri	64
3.4.8.1	Gönderen bölge	65
3.4.8.2	Alan bölge	66
3.4.8.3	İmar haklarının tespit ve tahsisi.....	67
3.4.8.4	Transfer prosedürü.....	68
3.4.9	İHT bankası.....	69
3.5	İmar haklarının değeriemesi.....	69
3.5.1	Değerieme metodolojileri	70
3.6	İHT döngüsü.....	71
3.7	İmar hakkı transferi kazanımları	73
3.7.1	Gönderen (yoğunluğun azaltıldığı) bölgeler açısından.....	74
3.7.2	Şehirler açısından.....	74
3.7.3	Arazi sahipleri açısından.....	75
3.7.4	Yatırımcılar açısından	75
3.7.5	Çevre yerleşkeler açısından	76
3.8	Kritik başarı faktörleri.....	76
3.9	İHT doğru bir seçenek midir?	77
3.9.1	Dikkat edilmesi gereken hususlar	78
3.9.2	İHT programları için ilave paydaş eğitimi.....	79
3.9.3	İHT programlarının yönetimi.....	79
3.9.4	Aşılması gereken zorluklar	80
3.10	Diğer ülke İHT uygulamaları	80
3.10.1	Amerika Birleşik Devletleri.....	80
3.10.1.1	King County, Washington	82
3.10.1.2	Montgomery County, Maryland.....	83
3.10.1.3	Boulder County, Colorado.....	83
3.10.2	Kanada	83
3.10.3	Brezilya.....	85
3.10.4	Fransa.....	85
3.10.5	İtalya	86

3.10.6	İspanya	88
3.10.7	Hollanda.....	89
3.10.8	Hindistan.....	90
3.10.9	Japonya	92
4	İMAR HAKKI TRANSFERİ TÜRKİYE DEĞERLENDİRMESİ.....	95
4.1	Ülke planlama süreç ve politikaları.....	95
4.2	Plan uygulama araçları	97
4.3	Mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler ve giderilme usulleri.....	100
4.4	İHT mevzuatı	101
4.4.1	Yasal düzenlemeler	104
4.4.1.1	Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu	104
4.4.1.2	644 Sayılı ÇŞB Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK	106
4.4.1.3	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun..	106
4.4.1.4	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	106
4.5	İHT benzeri uygulamalar	107
4.6	İHT model önerisi	108
4.6.1	Gönderen ve Alan bölge tespiti	110
4.6.2	Planlama, imar haklarının tespit ve değerlemesi	111
4.6.2.1	Emsal karşılaştırma yöntemi:	112
4.6.2.2	Gelir kapitalizasyonu yöntemi.....	112
4.6.2.3	Maliyet-Yeniden inşa yöntemi:	113
4.6.3	Gönderen bölge için imar haklarının hesaplanması.....	113
4.6.4	Alan bölge için imar haklarının hesaplanması.....	115
4.6.5	Transfer İşlemleri.....	116
4.6.6	Kavramsal çerçeve ve uygulama gerekleri	118
4.6.6.1	Kurumsal (Örgütsel) Kapasite	120
4.6.7	Gayrimenkul Sertifikası	122
5	İHT FARKINDALIK ANKETİ VE UYGULAMA.....	123
5.1	İHT Farkındalık Anket Çalışması	123
5.2	Sayısal uygulama	127
5.3	Mevcut yapılaşma ve alan bölge kapasitesinin değerlendirilmesi	129
5.4	Sosyoekonomik durum ve İHT beklenti anket çalışması.....	131
5.5	İmar haklarının tespit ve tahsisi	132
5.5.1	İmar haklarının ve bina değerlerinin hesaplanması	132
5.5.2	İmar haklarının bina bedelleri ile birlikte tahsisi	135

6	ÇALIŞMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRME	138
6.1	Elde edilen bulgular	138
6.1.1	İHT hedef, transfer alanı ihtiyacı ve uygulanabilirlik.....	138
6.1.2	Kurumsal altyapı geliştirme.....	139
6.1.3	Yerel yönetimler ve halkın katılımının sağlanması	139
6.1.4	Detaylı planlama	140
6.1.5	Adil değerlendirme.....	140
6.1.6	Esnek uygulama	141
6.1.7	Sürekli değerlendirme ve gözden geçirme.....	141
6.2	Çalışma sonuçların değerlendirilmesi	142
6.2.1	Değer esaslı tespit ve transfer	142
6.2.2	Sosyo-ekonomik değerlendirme	143
6.2.3	İHT'nin uygulanabilirliği ve yerel yönetimlerin etkisi	144
6.2.4	Hesaplamalara yönelik değerlendirme.....	144
6.2.5	Diğer hususlar	146
7	SONUÇLAR VE ÖNERİLER	147
7.1	Sonuçlar.....	147
7.2	Öneriler	149
7.2.1	İmar hakkı transfer mevzuatı	149
7.2.2	Planlama mevzuatının İHT ile uyumlandırılması	150
7.2.3	Gözetim ve denetim için bir idari birim oluşturulması	150
7.2.4	Paydaş farkındalığı ve katılımını artırmak.....	151
7.2.5	Kapasite geliştirme, iş birliği ve ortaklıkların teşvik edilmesi	151
7.2.6	Örnek projeler ve vaka çalışmaları	152
7.2.7	Değerleme ve transfer mekanizmalarının oluşturulması	152
7.2.8	Kamu-özel sektör ortaklıklarını teşvik	153
	KAYNAKLAR	154
	EKLER	163

ŞEKİLLER, TABLOLAR VE EKLERİN LİSTESİ

Şekillerin Listesi

Şekil 3.1	Trabzon -Yomra, Kaşüstü Mahallesi çalışma sahası.....	20
Şekil 3.2	Yomra-Kaşüstü Mahallesi demografik veriler	21
Şekil 3.3	Gönderen bölge – İmar planı	23
Şekil 3.4	Gönderen Bölge - Kadastro haritası ve yapılaşma	24
Şekil 3.5	Faran Cad. 1. Sokak ve 2. Sokak görüntüleri.....	25
Şekil 3.6	Faran Caddesi, 3. Sokak ve 4. Sokak görüntüleri	25
Şekil 3.7	Faran Caddesi, 6. Sokak ve 7. Sokak görüntüleri	25
Şekil 3.8	Faran Caddesi, 8. Sokak ve 9. Sokak görüntüleri	25
Şekil 3.9	Faran Caddesi, 10. Sokak (doğu) ve 10. Sokak (Batı) görüntüleri	26
Şekil 3.10	Faran Caddesi, 12. Sokak (Batı) ve 14. Sokak görüntüleri	26
Şekil 3.11	Faran Caddesi, 16. Sokak ve Merkez Caddesi görüntüleri	26
Şekil 3.12	Yomra-Kaşüstü Mahallesi gönderen ve alan bölgeler	27
Şekil 3.13	Yomra-Kaşüstü mahallesi - Alan Bölge.....	27
Şekil 3.14	İmar Hakkı Transferinin İşleyişi1	61
Şekil 3.15	İmar hakkı transferi hipotetik modeli.....	63
Şekil 3.16	İHT uygulama temel döngüsü	72
Şekil 3.17	Korunan/Gönderen Bölge ve Geliştirilen/Alan Bölge	73
Şekil 5.1	İHT farkındalık anketi katılımcı Profili.....	123
Şekil 5.2	İHT çözüm alanları.....	124
Şekil 5.3	İHT uygulama gereklilikleri	125
Şekil 5.4	İHT niçin uygulanamıyor	125
Şekil 5.5	İHT programlarında yer alması gereken disiplinler	126
Şekil 5.6	Alan bölge inşaat kullanım planlaması	130
Şekil 5.7	Sosyoekonomik durum ve İHT tercih anketi tasarımı.....	131

Tabloların Listesi

Tablo 3.1	Gönderen bölge ada imar durumları	22
Tablo 4.1	Mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler ve tazmin araçları	101
Tablo 5.1	Gönderen bölge yapılaşma bilgileri	128
Tablo 5.2	Alan bölge yaklaşık yapı stoku (Mevcut binalara göre)	130
Tablo 5.3	Bina değerleri ve imar haklarının hesaplanması.....	134
Tablo 5.4	Bina değerleri ve imar haklarının tahsisi	136
Tablo 6.1	İHT hesap özet tablosu (Değerler Ocak 2023 tarihlidir)	145

Eklerin Listesi

Ek - 1	Gönderen bölge bina ve imar hakkı hesap tablosu (Hesaplamalarda kullanılan birim değerler Ocak 2023 tarihine aittir)	163
Ek - 2	Alan Bölge-Bina/İmar Hakkı Hesap ve Tahsis Tablosu (Hesaplamalarda kullanılan birim değerler Ocak 2023 tarihine aittir)	170
Ek - 3	Taslak İHT Yönetmeliği.....	176

KISALTMALAR

AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
A.B.	: Avrupa Birliği
AB	: Alan Bölge
A.B.D.	: Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AYM	: Anayasa Mahkemesi
Akre	: 4047 m ² büyüklüğündeki alan
BB	: Bağımsız Bölüm
Bonus	: Menkulleştirilen hak (İmar hakkı)
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemi
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DR	: Development Rights
E.	: Esas
H.	: Hakkında
Ha	: Hektar
GIS	: Geographical Information System
GB	: Gönderen Bölge
K.	: Karar/Kanun/Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
İH	: İmar Hakkı
İHA	: İmar Hakkı Aktarımı, İHT ile aynı anlamda kullanılmıştır
İHS	: İmar Hakkı Sertifikası
İHT	: İmar Hakkı Transferi
KAKS	: Katlar alanı katsayısı
KK	: Kamulaştırma Kanunu
KOP	: Kamu Ortaklık Payı
KS	: Karar Sayılı
Km.	: Kilometre
KTVKK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
m	: Metre
Md.	: Madde
MK	: Medeni Kanun
Ör.	: Örnek
S.K.	: Sayılı karar
RG	: Resmi Gazete
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TDR	: Transfer of Development Rights
TAKS	: Taban alanı katsayısı
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu

1 GİRİŞ

Her geçen gün dünya ölçeğinde şehirlerin gelişmesi ve hızla artan nüfus nedeniyle kullanılabilecek araziler tükenmektedir. Bunun sonucu olarak, tarım arazileri ve açık alanlar azalmakta, su kaynakları tükenmekte, yerel gıda üretimi düşmekte ve altyapı masrafları artmaktadır. Şehirlerin gelişimine paralel olarak, genel anlamıyla şehrin çeperlerinde artan nüfus yoğunluğunu karşılamak amacıyla yeni gelişim alanları planlanmakta ve talep karşılanmaya çalışılmaktadır.

Ülkemizin planlama sürecinde, kırdan kente önlenemeyen hatta kontrol dahi edilemeyen göç ve bunun doğal sonucu karşılanamayan konut ve altyapı ihtiyacı bireysel çabalarla ve genellikle herhangi bir plan dikkate alınmadan karşılanmaya çalışılmış; bunun sonucunda sağlıklı, kontrol dışı kaçak yapılaşmanın önü açılmış, devam eden süreçte çıkarılan bazı yasa ve yönetmeliklerle de bu duruma hukukilik kazandırılmıştır. Ancak eskiyen binalar, yetersiz alt yapı ve şehir merkezlerinde açık alanlara ve sosyal donatılara duyulan ihtiyaçlar mevcut düzenlemeler dâhilinde adım atılmasını gerekli ve zorunlu kılmaktadır. Sözü edilen yenileme çalışmaları ciddi anlamda maddi kaynak gerektirmekte olup; yerel yönetimlere maddi anlamda yük getirmeden uygulanabilecek (Costonis, 1973), finansal olmayan bir araç olarak İHT'nin ciddi bir potansiyeli bulunmaktadır.

Kent ölçeğinde; imar, arsa ve arazi düzenlemeleriyle genel olarak karşılanan ihtiyaç, arazi değerlerinde ciddi artışlara neden olmakta, beklentileri arttırmakta ve yapılan planların plan bütünlüğünü bozacak nitelikte değişikliklere uğramasına, çoğu durumda uygulanamayan planlara, imarın getirdiği kısıtlamalar yüzünden ciddi anlamda hak kaybına ve memnuniyetsizliklere neden olmaktadır. Bu durum, devlet erki ile değişik nedenlerle kısıtlanan alanlarda da benzer sonuçlar doğurmakta, artan veya önü alınamayan kamulaştırma bedelleri de problemi içinden çıkılmaz hale getirmektedir.

Geniş anlamda uygulama alanı bulduğu Amerika Birleşik Devletleri'nde (A.B.D.) daha çok koruma amaçlı ön plana çıkan İmar Hakkı Transferi (İHT) kavramı, ülkemizde uygulanamayan imar planları ile sit alanları gibi mülkiyet hakkının kısıtlandığı veya askıya alındığı taşınmazlar için mağdur mülk sahiplerine, kısıtlanan taşınmazları için tazmin olanağı sağlayacak bir alternatif gibi algılanmaktadır. Mevcut ve gelecekte artması muhtemel arazi sorunlarına çözümler bulma anlamında bir alternatif olarak düşünülen İHT ilk olarak 90'lı yılların başında ülkemizde tanıtılmış, daha çok kültür varlıklarının korunması, afet alanlarının dönüştürülmesi ile kentsel dönüşüm kapsamında öne çıkarılmış, yasal mevzuatımızda da ilk

kez 2004 yılında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK) çerçevesinde yerini almıştır.

İHT, çevreye duyarlı alanlar, kültürel miras alanları ve tarım arazileri gibi değerli arazilerin korunması ile ekonomik büyüme ve kentsel gelişim arasında denge kurmayı amaçlayan bir arazi kullanımı planlama aracıdır (Chan & Hou, 2015). İHT, imar potansiyelinin bir parselden diğerine aktarılmasına izin vererek, birincisini korurken ikincisinde gelişimi teşvik ederek çalışır. Anglosakson hukukunda mülkiyeti oluşturan haklar demetinden birisi olarak kabul edilen imar hakkının, mülkiyetten ayrıştırılarak menkulleştirilmesi yani bir ticari araca dönüştürülerek serbest alım ve satıma konu edilmesi şeklinde ifade edilebilen bir finansman aracı olarak önem kazanmıştır.

İHT, mülkiyet haklarına ve anayasal ilkelere saygı gösterirken, hızlı kentleşme ve imar baskılarının oluşturduğu zorlukları ele alan yenilikçi bir çözümdür. Mülkiyet hakları kavramı modern toplumun temel taşlarından biridir ve Türkiye de dahil olmak üzere pek çok ülkenin anayasasında yer almaktadır. Bununla birlikte, mülkiyet haklarının bazen değerli arazilerin korunması ve sürdürülebilir kalkınmanın teşvik edilmesi gibi diğer önemli toplumsal hedeflerle çatışabileceği de kabul edilmektedir. İHT, mülk sahiplerinin arazilerinin değerini korurken imar haklarını başka alanlara aktarmalarına olanak tanıyarak bu çatışmaları çözmek için bir mekanizma sağlamaktadır (Machemer, et al., 1999).

Bu çalışma, İHT'nin tarihçesi, gelişimi, ilkeleri, faydaları ve Türkiye'de uygulanma potansiyeli de dâhil olmak üzere kapsamlı bir analiz sunmaktadır. Çalışma, kapsamlı bir kaynak araştırması sonucunda uygun olduğu değerlendirilen bir kısım literatüre ait kısa özetlere yer verilerek başlamakta, çalışma alanı tanıtılmakta, hukuki eksende hak kavramından yola çıkılarak, mülkiyet hakkı, İH, mülkiyet imar ilişkisi gibi konular ele alınmakta, İHT'nin kökenleri ve gelişimi de dâhil olmak üzere tarihçesini izleyerek programın temel ilkelerini ve faydalarını farklı ülkelerde yapılagelen uygulamalara da yer vererek tartışmaktadır. Daha sonra, Türkiye'de İHT uygulamasının fizibilitesi yapılarak; başarıları ve zorlukları, dünyadaki çeşitli İHT programlarından örneklerle bir değerlendirmesi sunulmaktadır.

İHT'nin Türkiye'de uygulanmasına yönelik bir model önerisi, bileşenlerinin, süreçlerinin ve başarılı bir şekilde uygulanması için gereken adımların kapsamlı bir tanımını da içerecek şekilde ayrıca verilmektedir. Öneri, programın potansiyel faydalarını ve zorluklarını kabul etmekte ve bu engellerin aşılması için tavsiyeler sunmaktadır. Önerilen model, programın yolunda gitmesini ve amaçlanan hedeflere ulaşmasını sağlamak için izleme ve değerlendirme

hükümlerini de içermektedir. Model, sürdürülebilir kalkınmayı teşvik ederken ve değerli arazileri korurken, ülke koşulları dikkate alınarak ilk etapta uygulama olanağı olan doğrudan mülkiyet hakları ilkeleri ve Türkiye Anayasası ile tutarlı olacak şekilde tasarlanmaya çalışılmış, bu haliyle gelişmiş ülkelerdeki uygulamalardan ziyade ülke öncelikleri esas alınmıştır.

Bu bağlamda bir model olarak İHT'nin, ülkemiz şartlarında düzenleme ve uyarlamalarla, imar baskısı altında bulunan verimli tarım arazilerinin korunmasında, kültürel ve tarihi değerlerin gelecek nesillere aktarılmasında, afet riski altındaki alanların boşaltılmasında, büyük yatırım projelerinin hayata geçirilmesinde, uygulanamayan imar planlarının neden olduğu hak kayıplarının önlenmesinde alternatif bir planlama aracı olarak kullanılabileceği açıktır. Benzer şekilde, son yıllarda daha da önem kazanan kentsel dönüşüm projelerinde, mevcut planlama araçları ile çözüme kavuşturulamayan arazi edinim ve mülkiyet problemlerinde de çözüm üretecek potansiyele sahip olduğu görülmektedir.

Çalışma, Türkiye'de İHT programlarının uygulanmasında daha fazla araştırma, paydaş katılımı ve iş birliğinin önemini vurgulayarak sonuçlanmaktadır. İHT'nin benimsenmesi, Türkiye'nin sürdürülebilir kalkınma yolculuğuna katkıda bulunabilir, vatandaşlar ve çevre için daha iyi bir gelecek oluşturulmasına yardımcı olabilir. Çalışma ayrıca, İHT'nin uygulanmasında yerel yönetimler, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve kamu dahil olmak üzere çeşitli paydaşların katılımını içeren çok disiplinli bir yaklaşıma duyulan ihtiyacı vurgulamaktadır. Konu ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup; bu tezle, yukarıda kısaca değinilen hususlar doğrultusunda, kavramın ülkemizde yerleşmesi ve hayata geçirilmesine katkı sağlamak amacıyla, bugüne kadar yapılan çalışmalar da dikkate alınmak suretiyle, Türkiye için uygulanabilecek bir İHT modeli oluşturulması amaçlanmıştır. Ayrıca bu çalışmanın, Türkiye'de İHT'nin uygulanmasına yönelik daha fazla tartışma ve eyleme ilham vermesi ve benzer zorluklarla karşılaşan diğer ülkelerdeki başarılı İHT programları için bir taslak oluşturması umulmaktadır.

Uygulamada materyal olarak Trabzon ili, Yomra ilçesi belediyesinden elde edilen ve kentsel dönüşüm amaçlı bazı çalışmaların belediyece sürdürüldüğü ve detaylarının ilgili bölümde verildiği bir veri seti kullanılmıştır. Bu veri seti ile çalışmaların yapılabilmesi için ilgili haritalar sayısal olarak CBS sistemine aktarılmış, sosyoekonomik verilere ilişkin anket çalışması MS Access veri tabanı üzerinde tasarlanmış, değerlendirme ve diğer hesaplamalar için ise MS Excel kullanılmıştır. Ayrıca, kavramın potansiyel uygulayıcılarının hedef alındığı,

farkındalık anket çalışması için Google Formlar yapısı kullanılmış, gerekli bazı ayıklama ve düzenlemeler için yine MS Excel programı kullanılmıştır.

Geniş bir kaynak taraması sonucu yöntem olarak hak kavramının incelenmesi ile İH ilişkisi, ortaya çıkış nedenleri, uygulama biçimleri ve uygulama alanı bulduğu ülkelere ait örneklerin incelenmesini müteakip; hukuki, teknik ve idari açılardan Türkiye değerlendirmesinin yapılması, ardından uygun bir modelin geliştirilerek bu modele ilişkin detayların verilmesi, modelin test edilmesine yönelik sayısal bir uygulamanın yapılarak sonuçlarının çalışmaya dahil edilmesi yöntem olarak benimsenmiştir. Süreç içerisinde, incelenen kaynaklardan, yapılan uygulamadan, konunun olası paydaşları ile yapılan kısıtlı istişareler ve kavramın potansiyel uygulayıcılarına yönelik gerçekleştirilen farkındalık anket sonuçlarından elde edilen bulgu ve tecrübeler ışığında varılan sonuçlar ve önerilere yer verilerek çalışma tamamlanmıştır.

Çalışmanın geneli ile uygulama bulguları ve farkındalık anketine verilen cevaplar birlikte değerlendirildiğinde; yasal mevzuatın henüz olgunlaşmadığı, hukuki, teknik ve idari boşlukların bulunduğu ancak mevcut durum itibarıyla özellikle ülkemiz genelinde önemli bir sorun oluşturan afet alanlarının boşaltılması, kentsel yenileme ve dönüşüm kapsamında uygulanmasına yönelik engel bulunmadığı, ancak İH'nın yoğunluk artışı veya başka biçimde meskûn alanlara transferinde Medeni Yasa ve İmar Kanununda yer alması, ayrıca uygulamaya yönelik kural ve kaidelerin yer aldığı bağımsız kanunla ya da yönetmelikle düzenlenmesinin gerektiği sonuçlarına varılmıştır.

Diğer yandan, kentsel alan üretmek amacıyla en çok başvurulanan arazi ve arsa düzenlemesi pratiğinin mevcut haliyle sürdürülebilir olmaktan çıkıp rant aracına dönüştüğü, İHT'nin sisteme dahil edilmesiyle uygulamalarda değer esasına geçilmesinin ve elde edilecek fazladan gelirin kamuya aktarılacak suretiyle biriken planlama sorunlarının birçoğunun çözüme finansal katkı sağlayacağı anlaşılmıştır.

Mevzuatımızda yirmi yılı aşkındır yer alan kavramın; adının basitliğine rağmen uygulamasının zahmetli olması, güçlü organizasyonel yapılar gerektirmesi ve kısa sürede sonuç almaya müsait olmaması gibi nedenlerde ötürü ilk andaki cazibesini kaybettiği, üzerinde gerektiği ölçüde durulmadığı, kamu kurum ve kuruluşlarınca yeterince sahiplenilmediği ve önceliğini başka sorunlar yanında kaybettiğine tanık olunmuştur.

İlave olarak kavrama yönelik bilinirliğin potansiyel uygulayıcılar arasında mevcut olduğu ancak en önemli paydaşlardan olan mülk sahiplerinin konu ile ilgili bilgilerinin çok

sınırlı, özellikle uygulamanın adil, eşitlikçi ve mevcut planlama sorunları için etkin bir araç olduğu hususunda ise bilgi sahibi olmadıkları gözlemlenmiştir.

Kavramın uygulamasına yönelik, bazı belediyelerce yapılan benzer uygulamalar ve kısıtlı bilimsel çalışmalar haricinde ilgili kurumlarca yapılan ve paylaşılan örneklerin bulunmadığı, bu atalet eksikliğinin konu üzerinde bilimsel çalışma amaçlı örnek veri taleplerine dahi yansıdığı görülmüştür.

İHT'nin afet bölgelerinin tahliyesi ve yeniden ihya edilmesi, kentsel dönüşüm/yenileme, kısıtlı mülkiyet sorunlarının çözümü de dâhil olmak üzere pek çok kentsel planlama sorunlarına etkin, kalıcı ve adil çözüm üretme kabiliyetine sahip olan bir planlama aracı olarak fırsatlar sunduğu sonucuna varılmıştır.

2 KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bu çalışma kapsamında yürütülen oldukça geniş bir literatür taraması ile başvuru alan ve derlenen kaynaklardan öne çıkan bazılarının özetlerine kronolojik bir sıralama dahilinde bu bölümde yer verilmiş olup, söz konusu yayınlara çalışma içerisinde ayrıca gerekli atıflar yapılmıştır. Yine bahsi geçen yayın özetlerinde yerli çalışmalara öncelik verilmeye çalışılmıştır.

(Costonis, 1972) İHT kavramının gelişimine, şehirdeki imar baskılarına dair bir farkındalık oluşturma ve simge yapıları kurtarma önerisi olan Chicago Planı ile ilgili yayınladığı makalesi ile ilk katkıyı verenlerin başında gelmektedir. Adı geçen plan, simge yapıların çoğunun, yürürlükteki imar yönetmeliği uyarınca yapı alanlarında izin verilen taban alanlarının sadece bir kısmını kullandıkları, hâlihazırda kazanç üretebildikleri, arazi değeri yüksek ticaret ve hizmet bölgelerinde gruplanma eğiliminde ve de göreceli olarak kompakt boyutlara sahip oldukları ve çok sayıda insanın verimli kullanmasına neden olacak şekilde kamu kurum ve hizmetlerinin yoğunlaştığı alanlarda bulunduğu şeklinde dört ortak özelliğe sahip olduğu varsayımı üzerine kurulmuştur. Belirtilen özellikler içerisinde sayılan kazanç üretmedeki göreceli yetersizliğin, simge yapının bulunduğu alanı imar anlamında çekici hale getireceği gerçeğinden yola çıkarak, tarihi değerlerin bulunduğu alanların imar potansiyelinin başka alanlara aktarılabilmesi ve böylece eski binaların korunmasını sağlayacak bir mekanizmanın ilk adımı atılmıştır.

Chicago Planı kapsamında şehirde kentsel simge yapıların yoğunlaştığı yerlerde öncelikle "imar hakları transfer bölgeleri" oluşturulacaktır. Böylece bölgedeki simge yapı sahipleri izin verilen yükseklik ve yoğunluk standartları doğrultusunda kullanılmayan imar haklarını, kütle ve yükseklik artışları ile yönetmelikte öngörülen diğer planlama kontrolleri üzerindeki sınırlamalara tabi olarak transfer bölgesi içindeki diğer arsalarla devretme seçeneğine sahip olacaktır. İmar hakları, simge bina sahibine ait başka bir alana aktarılabilir veya belirli bir alanı geliştirmekle ilgilenen yatırımcıya satılabilir. Devir işleminin ardından, simge yapı sahibi, imar haklarının ortadan kaldırılmasına bağlı olarak mülkteki değer düşüklüğü için emlak vergisi indirimine de hak kazanacaktır. Buna ek olarak, belediye devri onaylamadan önce, simge yapı sahibi, kendisinin ve gelecekteki olası sahiplerinin simgesel yapıyı değiştirmesi veya yıkmasını önlemek için mülkün üzerine kalıcı bir "koruma irtifakı" kurulmasına izin verecektir. Simgesel yapı sahibinin devir seçeneğini reddetmesi halinde, belediye koruma kısıtlamasını resen koyarak simgesel yapının imar haklarını kamulaştırabilecektir. Kamulaştırılan imar hakları

daha sonra, kamulaştırma ve diğer masrafları karşılamak üzere ve yatırımcılara satılmak üzere “imar hakkı bankasına” aktarılacaktır.

Günümüze kadar ortaya konan ve uygulanan İHT programlarının ana çıkış noktası olarak kabul edilebilecek makalesi ve planı sonrasında yazar daha sonraki çalışmaları ile de (Costonis, 1973), (Costonis, 1974) kavrama olan katkılarına devam etmiştir.

(Merriam, 1978) Yale Üniversitesinde öğrenciyken yazdığı dikkat çeken makalesinde; kentsel gelişime bağlı olarak büyük oranda geri dönüştürülemez biçimde tahrip edilen kültürel değerlere, imara kurban edilen açık alanlara ve tarım arazilerine gönderme yaparak, arazi kullanımına yönelik hızlı ve olumsuz değişimin mevcut koruma stratejileri ile önlenemeyeceği tespiti ile kentsel donatıların kaybı ve açık alanların imara açılma azaltımı çabalarına yardımcı olacak yeni bir imar yönlendirme tekniği olarak İHT’yi önermiştir. Makalesini koruma ihtiyacı ana başlığı altında mevcut koruma araçları ile İHT kavramına değinmiş, diğer başlık olan yasal öncüller içerisinde kavramın ortaya çıkışına değinmiş, üçüncü ana bölümde ise o güne kadar yapılan İHT uygulamalarını yasal, teknik ve siyasi boyutlarıyla ele alarak incelemiştir.

İHT ekonomik değerlendirmesini yaptığı dördüncü bölümde, değerlendirme ve imar haklarının tahsisi, uygun bir market fiyatından talep ve İHT uygulama masraflarının çalışan bir İHT programı için kritik öneme sahip olduğu değerlendirmesini yapmıştır. Beşinci bölümde, ilk uygulamaların yapılmasına rağmen İHT’nin yasallığının test edilmediğinden bahisle yasal bir teori arayışına atıfla yargı kararlarından örnekler sunmuştur. İHT’nin çalışması için gerekli unsurları mevcut uygulamalardan elde edilen tecrübeler ışığında sıralayarak, uygulamaların başarısına etki edecek diğer bazı hususlara da dikkat çekmiştir.

(Barrese, 1983) Makalesinde, imar gibi arazi kullanım düzenlemelerinden duyulan memnuniyetsizliği ve mevcut düzenlemelerin sınırlamalarını ele almak için İmar Haklarının Transferi (İHT) gibi alternatif yöntemlerin önerilmesini tartışmaktadır. Ayrıca, devlet, yerel yönetim uygulamalarının veya büyümenin neden olduğu gayrimenkul değerlerindeki artış veya azalışlar için kullanılan talih kuşu ve silinme (zarar etme) kavramlarını, İHT’nin önerilmesinin bir nedeni olarak tanıtmaktadır. İHT’nin savunucularının bunu daha adil bir çözüm olarak gördüklerini, zira bu çözümün, kayıpları telafi etmek için kazançların yeniden elden geçirilmesine ve transfer edilmesine olanak tanıyarak potansiyel bir Pareto iyileşmesine (toplumda hiç kimsenin durumunu kötüleştirmeden en az birisinin durumunu iyileştirme) yol açtığını belirtmektedir. Makale daha sonra önerilen veya mevcut bazı İHT uygulama planları incelemekte ve bunları ekonomik verimlilik ve hakkaniyet açısından analiz etmektedir.

(Pizor, 1986) Makalesinde, İHT'yi tanımlayarak; ilk olarak A.B.D.'de önerildiğini, simgesel yapıların korunmasına yönelik tartışıldığını, incelendiğini ve uygulanarak nihayetinde anayasaya uygunluğunun da onaylandığından bahisle birinci ve ikinci nesil uygulamaların performansları doğrultusunda Montgomery County, Maryland ve New Jersey Pinelands olmak üzere iki ikinci nesil programların uygulanmasını analiz ettikten sonra, başarılı İHT programlarının işleyiş koşullarını özetleyen yedi önerme sunmaktadır.

(Giordano, 1988) Makalesinde, New York Şehri temelinde özel yatırımcıların ve kar amacı gütmeyen kurumların İH transferi kavramını esneterek, imar yasalarının kentsel planlama esaslarını baltalayacak işlemler tesis ettikleri tespitini yapmıştır. Devamında, İHT kavramının gelişimini 1968 ve 1977 yıllarında yapılan değişiklikler esas olmak üzere tarihsel süreçteki yasal düzenlemelerine değinerek uygulamaları örneklendirmiş, İHT'nin kapsamının planlama amaçlarının dışına taşacak şekilde esnetilmemesi ve söz konusu değişikliklerin dar kapsamlı yorumlanması gerektiğini, şehrin bu şekilde de tarihi değerleri koruyarak dikey büyüyebileceğini vurgulamıştır.

(Kayden, 1992) Makalesinde, çevresel düzenlemelerde piyasa temelli yaklaşımların geleneksel komuta ve kontrol yönteminin yerini alarak A.B.D.'de daha popüler hale gelmekte olduğunu, piyasa temelli yaklaşımların, aynı düzeyde kirlilik kontrolünü daha uygun maliyetli bir şekilde yapmak için piyasa güçlerini kullanmayı amaçladığını belirtmektedir. Piyasa temelli iki ana stratejinin; hükümetin kirleten şirketlerden kirlilikleri için bir ücret aldığı kirletme harçları ve hükümetin belirli bir kirlilik miktarı tahsis ettiği ve şirketlerin kendi kirlilik seviyelerine göre izin alıp satabildiği izin/kredi ticareti olduğunu, dolayısıyla yerel arazi kullanım düzenlemelerinin de piyasa odaklı teşvik ve ticaret mekanizmalarını benimsediğinden yola çıkarak; teşvikli bölgeleme ve imar haklarının devrine odaklanarak bu eğilimi incelemekte ve çevrenin korunmasında piyasa temelli yaklaşımların kullanılmasına ilişkin öngörüler sunmaktadır.

(Stinson, 1996) Bu makalede, New York'ta bir imar planlama aracı olarak İmar Haklarının Transferini analiz etmekte, temel imar ilkelerinden evrimini, 1989'daki kodifikasyonunu, güçlü ve zayıf yönlerini incelemektedir. Çalışmanın odak noktası, İHT'yi kısıtlayıcı bölgelemeye yönelik itirazları en aza indirecek, taşınmazın geliştirilmesine yönelik ekonomik baskıyı ekonomik olmayan değerlerle dengeleyecek ve taşınmazın imar değerini mülkün kendisinden ayıracak bir araç olarak değerlendirmektir. Çalışma, İHT'nin yalnızca diğer imar tekniklerinin etkisiz olduğu veya sert sonuçlar doğuracağı sınırlı durumlarda

kullanılacağı ve bir arazi kullanım kontrolü yöntemi olarak geniş ve yaygın bir uygulamaya sahip olmayacağı sonucuna varmaktadır.

(Stevenson, 1998) Çalışmasında, başarılı İHT programlarının önündeki engelleri kaldırmada devlet eliyle işletilen İHT bankalarının kapasitelerini incelemektedir. Birçok yorumcunun İHT bankalarını İHT kapsamında genel olarak ele aldığını ifade ederek, İHT bankalarının ilk kapsamlı analizini, bankaların meşruiyetini ve sonuçta başarılı İHT programlarındaki rollerini incelemiştir. Çalışmada sırasıyla İHT'nin ve İHT bankalarının kurulması, New York şehri simge koruma programı ve devlet tarafından işletilen bir İHT bankasını programa entegre etmek için tasarlanan ilk kapsamlı İHT planı olan "Chicago Planı'nı" incelenmekte, devamında İHT'nin kullanılabileceği farklı şekilleri göstermenin yanı sıra İHT bankalarının işlevini dört örnek şema ile anlatılmaktadır. Çalışmada, İHT bankalarının karşılaşılabileceği yasal ve finansal sorunlar ayrıca analiz edilmektedir. Yazar, İHT bankalarının İHT programlarına önemli faydalar sağladığı, olası zorlukların kullanımlarını engelleme veya İHT programlarını olumsuz etkileme riskinin düşük olduğu sonucuna varmıştır.

(Machemer, et al., 1999) Araştırma raporlarında, İHT'yi kentsel yayılmaya ve arazinin korunmasına yönelik bir büyüme yönetimi tekniği olarak incelemektedirler. Çalışmada büyüme yönetimi alternatiflerini değerlendirme durumunda olan topluluklara yol gösterilmesi amaçlanmıştır; İHT'nin uygunluğu ve diğer arazi kullanım kontrol teknikleri ile olan ilişkisi ve diğer arazi kullanım tekniklerindeki çıkmazlara nasıl çözüm olabileceği hususları ele alınmıştır. İHT sisteminin temel yapısı ve bileşenleri tarihsel bir genel bakıştan önce sunulmuştur. Bu genel bakış hem kuram hem de program geliştirmeyi içermekte olup; gelişimin yönetilmesi ve arazi koruma tekniği hakkındaki anlayışı derinleştirmek için verilmiştir.

(Miller, 1999) Makalesinde, transfer edilebilir imar haklarının, plancıların geleneksel uygulama yöntemlerinden dolayı karşılaştıkları zorlukları aşmada piyasa odaklı ve esnek bir araç olduğunu belirtmiştir. Transfere konu hakların değerini piyasanın belirlediğini, İH değerini belirlemede iki yaklaşımdan birinin arazinin ekonomik kullanım değerlerinin paraya tahvili değerinin ise edinimin tazmin edildiği bir formda oluştuğunu ifade etmiştir. Makalede ikinci yaklaşımın teorik olarak daha ikna edici olduğunu, çevre kaynaklarını daha iyi koruyacağını, İHT değerini maksimize edeceğini, arazi sahiplerine adil ve eşit davranılmasını garanti edeceğini, bunun sonucu olarak piyasa katılımcılarının İHT piyasasına güveninin artacağını savunmaktadır.

(Nickerson & Lynch, 1999) Makalelerinde, irtifak haklarının satışından kaynaklanan imar kısıtlamalarının tarım arazilerinin satış fiyatlarına olan etkilerini matematik modelleme ile test etmişlerdir. Modellerini; kısıtlanmamış bir parselin satış fiyatının, parseli belirli bir kullanıcıya tahsis etmeyi planlayan alıcıların diğer alıcılara teklif verebileceğinden, en yüksek getiriye sağlayan kullanımdaki değeri yansıtacağı düşüncesi üzerine inşa etmişlerdir.

(Machemer & Kaplowitz, 2002) Makalelerinde, başarılı İHT programlarının planlı unsurları hakkında çok az araştırma olduğundan yola çıkarak, başarılı kabul edilen İHT programlarının özelliklerini sistematik olarak analiz etmektedirler. İHT programlarının temel unsurlarını tanımladıktan sonra, program özelliklerini tanımlamak ve sınıflandırmak, bir İHT değerlendirme çerçevesi geliştirmek amaçlı tekrarlı vaka çalışması yaklaşımını Manheim Township, PA; Montgomery County, MD ve New Jersey Pinelands için kullanmışlardır. Bu programların güçlü ve zayıf yönlerinin karşılaştırılması, program öğelerinin tartışılması ile İHT ve diğer büyüme yönetimi programlarını analiz etmek için İHT değerlendirme çerçevesinin faydalarını ayrıca analiz etmişler, yerel arazi kullanım talepleri ve kalıpları konusunda üst düzey bilgi birikiminin, program liderliğinin ve bir İHT bankasının varlığının İHT programların başarısı için önemli olduğunu ortaya koymuşlardır.

(Pruetz, 2003) 1997 baskılı ilk kitabının güncellenmiş ve geliştirilmiş kapsamlı baskısında, İHT konusunda ilk kitapta yer alan A.B.D. temelli 112 İHT programı ile 30 ek programın saha çalışmalarının çoğunda bir ilerleme raporu sunmaktadır. Sistematik olarak tasarılan kitap bir rehber niteliğinde olup; İHT nedir, nasıl gelişti, en iyi nerede çalıştı, başarı faktörleri nelerdir, avantajları ve dezavantajları nelerdir, diğer uygulama araçlarıyla nasıl karşılaştırılır, neden herkes İHT kullanmıyor gibi temel sorulara cevap vermektedir. Kitapta geleneksel bir İHT programına şüphe ile bakan topluluklar için, görünüşte karmaşık İHT mekanizmasını tek bir gereksinime indirgeyen bir araç olarak yoğunluk transfer harçları hususuna da ayrıca değinilmiştir.

(Tavares, 2003) Makalesinde, mülk sahiplerinin haklarını güvence altına alırken, araziyi gelişimden korumak için piyasa güdümlü bir tekniğin -imar haklarının transferi (İHT)- kullanılmasını ele almıştır. Tekniğin A.B.D.'de sıkça kullanılsa da arazi koruma programlarında acil olmasına rağmen Avrupa'da imar haklarının devri gibi piyasa temelli araçların kullanımında gecikildiğinden bahisle, İHT programlarının kullanılmasını destekleyen ekonomik gerekçeleri araştırmıştır. Bu programların Avrupa'da uygulanmasının zorluklarına değinerek; burada arazi korumada piyasaya dayalı çözümler yerine komuta ve kontrol

düzenlemelerinin tercih edildiğini ifade etmiş ve İHT programlarının yerel topluluklarca benimsenmesini açıklamak için deneysel hipotezler sunmuştur.

(McConnell, et al., 2006) Hazırladıkları raporlarında, imar baskısı altındaki kırsal alanların korunmasında bir yöntem olarak devredilebilir imar haklarının kullanılmasına yönelik farklı yaklaşımları gözden geçirerek; 1980'lerin ortasından beri aktif bir İHT pazarına sahip olan Maryland'deki Calvert County programını ayrıntılı olarak incelemişlerdir. Bu programda İHT, ilçede korunan alanların edinimini sağlamak üzere bazı alanlarda koruma diğerlerinde ise imar için teşvikler sağlamak için kilit bir politika aracı olarak kullanılmaktadır. Yazarlar raporlarında, İHT talep ve arzını etkileyen faktörleri, fiyatların zaman içindeki hareketini, korunan alanları ve ek imar alanlarının konumlarını içeren pazar araştırma çalışmalarını değerlendirerek, programın İHT pazarındaki yüksek düzeydeki faaliyet nedeniyle, ilçenin toprak koruma hedeflerinin çoğuna ulaştığı tespitini yapmışlardır. Bununla birlikte, ilave yoğunluğun çoğunun, düşük yoğunluklu belli başlı kırsal alanlara yönlendirilme olduğunu da ifade etmişlerdir.

(Yamak, 2006) Makalesinde, 2004 yılında kabul edilen bir yasa ile Kültür ve Turizm Bakanlığının gözetim ve denetiminde yerel yönetimlere, kendi yetki alanlarında, ülkenin tescilli kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve muhafazasında imar (yapılanma) haklarının devri modelini uygulama imkanı getirdiğinden bahisle, söz konusu yasaya bağlı olarak, devlet tarafından, taşınmazları kültür veya tabiat varlığı olarak tescil edilen mülk sahiplerinin haklarını garanti altına alırken, bu taşınmazların yapılanmadan korunmasını sağlayacak serbest pazar esaslı imar haklarının devri modelinin uygulama alanları ve sonuçları tartışmaktadır. Modelin ilk olarak A.B.D.'de ortaya çıkmış ve kullanılmış olduğu belirtilerek, bu ülkede devam eden uygulamalar ve elde edilen sonuçları ekseninde, başarılı bir model oluşturmada gerekli şartları ve muhtemel etkilerini açıklamaktadır.

(Kaplowitz, et al., 2008) Makalelerinde, ABD'de İHT konusunun genel olarak politika ve programlara yönelik ele alındığını, programların deneysel verilerinin eksik olduğu ifade ederek; programların uygulama ve başarısını değerlendirmek için bu verilere ihtiyaç duyulduğunu belirtmişlerdir. Bu kabulden yola çıkarak, ABD'de İHT programlarını yürüten planlama profesyonellerinin ülke çapında kendi kendine yürüttüğü bir posta anketinin geliştirilmesi ve uygulanması ile 52 adet İHT programının deneysel değerlendirme sonuçlarını ve bulgularını rapor etmektedirler. Raporlarında, İHT program özelliklerinin İHT programının başarısı ile ne kadar ilişkili olduğu konusunda hipotezleri test etmekte ve İH satın alma

programı ortak varlığının, arka plan çalışmalarının, İHT bankası kurulmasının, İHT programını başlatan tarafların, programı başlatanların sayısı ve imar talep şeklinin İHT programı başarısı ile pozitif ilişkili olduğunu göstermektedirler.

(Walls & McConnell, 2007) Çalışmalarında, tarım arazilerinin korunması, çevresel hassas araziler üzerinde gelişimin engellenmesi ve kentsel yayılımın azaltılması gibi bir dizi arazi koruma hedefine odaklanan, beşi Maryland'de (Calvert, Montgomery, Queen Anne's, St. Mary's ve Charles), ikisi Florida'da (Collier ve Sarasota), California'da Malibu, Washington'da King ve New Jersey'de Chesterfield yerleşim birimlerini kapsayan toplam 10 adet İHT programının ayrıntılı vaka çalışmalarını yürütmüşlerdir. Yürütülen programların bazılarının hedeflendiği üzere arazilerin korunmasında etkili olduğu, ancak bir kısmının beklentileri karşılamadığı, bugüne kadarki tecrübelerin, programların evriminin ve yenilikçi fikirlerin İHT kullanımında diğer yargı çevreleri için yararlı dersler sunduğu çıkarımları ile her bir programın kendi oluşumunu, özelliklerini ve sonuçlarını açıklayarak, programın tasarımını değerlendirmişler, başarı ve başarısızlık nedenlerini ortaya koymuşlardır.

(Messer, 2007) Makalesinde, sermayeyi yatırımcılardan koruma projelerine yönlendiren İH transferi programlarının cezbedici vaatlerinin büyük ölçüde yerine getirilemediğinden bahisle, bu programların temel dayanaklarını özetlemekte ve iyileştirme için açık önerilerini kapsayan ekonomik bir çerçeveyi ortaya koymaktadır. Bu çerçevede yazar, bir İHT programının başarılı olması için, imar haklarına yönelik talebin artırılmasının zorunluluğunu, yatırımcıların varyant ve imar değişiklikleri araştırarak piyasayı atlatma fırsatlarının sınırlandırılması ile verimli ve şeffaf bir pazar yapısının gerekli olduğunu ortaya koymaktadır.

(Pruetz & Standridge, 2008) Makalelerinde, yazın tarihi itibarıyla son 40 yıldır, yirmiyi aşkın yazarın etkin bir İH transferi programı için gerekli olduğunu düşündüğü bileşenleri tanımladığını, ancak en çok ele alınan faktörlerin ayrıştırılmadığı ve anlamlı koruma sonuçları elde edilen çok sayıda İHT programı ile sistematik olarak karşılaştırılmadığı belirtmişlerdir. Çalışmalarında planlamacıların, başarıya önemli ölçüde katkıda bulunan özellikleri belirleyerek, etkili İHT programları oluşturmalarına yardımcı olma amacını gütmüşler, en çok arazinin korunduğu 20 A.B.D. İHT programının bir listesini hazırlayarak ilgili yayınların, 1972'den beri en sık alıntı yaptıkları ve 20 programın kaç tanesini seçtiklerini gösteren 10 başarı faktörü belirlemişler, yaptıkları değerlendirmeler ışığında başarı için bu faktörleri önem sırasına

göre gerekli, son derece önemli ve anlamlı olmasına rağmen kritik olmayan olarak gruplandırmışlardır.

(Aken, et al., 2008) İHT programı uygulanan Puget Sound yerleşim bölgesindeki dört merkez (King, Kitsap, Pierce ve Snohomish) ve diğer 71 yerleşim yerine odaklandıkları çalışmalarında; İHT'nin ülke genelinde kullanımının kısa bir değerlendirmesi ile düşülen ortak tuzaklar, etkin İHT programlarının uygulanmasında umut vadeden yönler, şehirlere, ilçelere ve devlete sağlayacağı potansiyel faydaların gözden geçirilmesi dâhil genel bir İHT kavram analiz çalışması yapmışlardır. Bu analiz, İHT politika komitesinin Washington eyaletinde, İHT için etkili bir yapı oluşturma ve diğer yargı çevrelerinin deneyimlerini geliştirmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. Yazarlar başarılı İHT programlarını tanımlayan faktörleri belirlerken, devletin yerel katılımı teşvik etmede ve İHT için bölgesel yapılar inşa etmede oynayabileceği olası rollere odaklanmışlardır. Devletin "hem havuç hem de çubuk" kullanmayı düşünmesi gerektiği yani teşvikler sundukları ve destek sağladıkları yerlerde yerel İHT katılımını zorunlu kılmaları gerektiği yönünde bir sonuca varmışlardır.

(Bratton, et al., 2009) Hazırladıkları bu rehber niteliğindeki çalışmada İHT'nin temel kavramlarını açıklamakta, yeni bir programın kabul edilmesi aşamasında veya mevcut bir programda yapılan düzeltmeleri değerlendirirken yerel yönetimlerin ele alması gereken teknik ve politik konuları tanıtmakta ve tartışmaktadır. Bu kılavuzda yer alan bilgiler; Cascade Land Conservancy'nin İHT araştırmaları, Washington Eyaletindeki programların incelenmesi, ülke genelindeki diğer programların incelemeleri ve Eyalet Toplum, Ticaret ve Ekonomik Kalkınma Başkanlığı tarafından üretilen kaynaklar dâhil olmak üzere çeşitli kaynaklardan derlenmiştir. Rehber, yetkililer ve çalışanlarla başarılı bir İHT programı tasarlamak ve uygulamak için gerekli adımları tanımlamakta, ortaya çıkması muhtemel birçok soruyu inmemekte, plancıların ve yetkililerin bu sorulara verecekleri cevaplara yardımcı olmak için objektif analizler sunmaktadır. Bu rehber aynı zamanda İHT'nin karmaşık ayrıntılarının çoğunu kapsamakta ve daha kapsamlı bilgi kaynaklarına detaylı bir referans listesi sunmaktadır.

(Janssen-Jansen, et al., 2008) Editörlüğünü yaptıkları ve aynı zamanda yazar olarak katkıda bulundukları çalışmada, diğer yazarlarla birlikte; pazar tabanlı planlama araçlarının yakın zamanda dünya çapında çok dikkat çektiğinden bahisle, mekânsal planlamada finansal olmayan tazminat kavramının köklerini karşılaştırmalı kaynak çalışmaları ile araştırmış, finansal olmayan tazminat kavramını ele almış; uluslararası örneklerine göz atmışlardır. Bu kapsamda, getirdikleri çözüm itibarıyla üç farklı türden uygulamayı Japonya, Kore, İspanya,

İtalya, ABD ve Hollanda özelinde incelemiş, tazminat yoluyla gelişimi farklı bir perspektifte ele almış, çözümleri yasal ve ekonomik bir perspektifte oturtmuş ve örnekleri karşılaştırarak nihai sonuçlarını ortaya koymuşlardır. Diğer bir deyişle, bu kitapla yazarlar, mevcut mekânsal planlama pratiğiyle (“en iyi uygulamalar”) ilgili farklı uluslararası deneyimleri bir araya getirerek, planlamada finansal olmayan tazminat araçlarının kullanımını incelemeyi, bunları sistematik bir biçimde tartışmayı ve bu araçlara ekonomik, yasal ve mekânsal açılardan genel bir yaklaşım ortaya koymayı amaçlamışlardır.

(Otto, 2010) Çalışmasında, öncelikli olarak bölge ve kasaba temelinde tarım ve açık alan kaynaklarının korunmasına odaklanmış; kasaba ve şehirden geniş yerleşim yerlerinden bölgelere kadar çeşitli ölçekteki örnek vakaları iç ve dış yargı çevre örnekleriyle incelemiştir. Örnek olaylarını, potansiyel ilişkisi nedeniyle New Jersey bağlamında seçerek, New Jersey'deki İHT programlarının karşı karşıya kaldığı bazı sorunların çözümüne yardımcı olabilecek yenilikçi seçenekler aramayı hedeflemiştir.

(Dündar, 2010) Hazırladığı yüksek lisans tezi kapsamında tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında kullanılan uygulama araçlarını incelemiş; bir koruma aracı olarak ne kadar etkin ve başarılı olduklarını, olumlu ve olumsuz yönlerini karşılaştırmalı olarak ortaya koymuştur. Bu noktada yenilikçi ve alternatif bir koruma aracı olarak “İmar Hakkı Transferi” kavramının ortaya çıktığı, bunun İstanbul’da bir koruma uygulama aracı olarak tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında diğer uygulama araçlarına göre potansiyel oluşturmakta olduğundan yola çıkarak bu düşüncenin doğruluğunu test etmeyi amaçlamıştır.

(Topçu, 2011) Makalesinde mülkiyet hakkı kavramına değinerek bu hakkın kullanılmasının engellendiği, söz konusu hakkın kamu yararı adına sınırlandırılabilceği, 2863 sayılı KTVKK kapsamında bu sınırlandırmaların, kamulaştırma, trampa, imar haklarının transferi, sit sertifikası yöntemlerle tazmin edilebileceğinden bahisle belirtilen yöntemleri incelemiş; konuyu Kekova (Antalya) örneğiyle ele almıştır. Koruma ve mülkiyet hakkı çatışmasının; yeterli finansal kaynağın olmaması, işlemlerin uzun sürmesi, hukuki altyapının hazır olmaması ve kurumsal sorunlar yüzünden, taşınmazların korumaya aykırı kullanılması riskinin varlığının devam ettiği sonucuna varmıştır.

(Kocalar, 2012) Makalesinde, KTVKK ile mevzuatımıza giren koruma planlamasına yönelik yeni İHT programı için Temel Transfer Modeli adı altında bir model önerisinde bulunmaktadır.

(Mengilli Işıldak, 2012) Hazırladığı uzmanlık tezinde; koruma alanlarında İHT modelinin, koruma mevzuatı içerisinde tanımlanmış olmasına rağmen Türkiye’de henüz uygulanmadığından bahisle, modele ilişkin uygulama verilerinin oluşmadığını belirtmiştir. Çalışma verilerini ABD deneyimleri ile Türkiye’de mevcut ve İHT kavramının amaçları ile ilişkili diğer koruma araçları deneyimleri üzerinden tartışarak bir model tasarımı için rehber ilkeler sunmuş ayrıca bu çalışması ile gelecek çalışmalara katkı sağlamayı amaçladığını ifade etmiştir.

(Nelson, et al., 2012) İHT programlarının planlanması ve uygulanması üzerine yazılmış en kapsamlı çalışmalardan biri olan eserlerinde; İHT teorisi ve gelişimi, ekonomisi, planlaması, hukuksal yapısı ve model yönetmeliği üzerine detaylı bilgiler sunmakta ve bazı ilginç örnek vaka çalışmalarına yer vermektedirler.

(Been & Infranca, 2012) Makalelerinde öncelikle, İHT programlarının New York şehrinde (özellikle belli bölgelerde) belirli bir alanda ilave yoğunluğu sağlamak için kentin geleneksel olarak kullandığı planlama araçlarının yerini nasıl aldığını incelemişlerdir. Çalışmalarının birinci bölümünde, New York’un devredilebilir imar hakları programlarının temel tasarımını gözden geçirerek, özellikle bu programların artan karmaşıklığını ve ayrı arazi kullanım hedeflerini yürütmek amacıyla potansiyel alıcı taşınmazları dikkatle belirleme pratiklerini ele almışlardır. İkinci bölümde; İHT programlarını hazırlarken hukukçuların geliştirdiği, ülke genelinde New York şehri ve birçok yargı çevresinin kabul ettiği kavramsal çerçeveyi tartışmışlardır. Sön bölümde ise New York şehri İHT programlarının, mülk sahipleri için bir esneklik aracı olarak değil, gelişimi kentin hedeflerine yönlendiren bir araç olarak İHT kullanımına nasıl dönüştüğünü değerlendirmişler ve sonuç olarak İHT’nin, esnekliği azaltırken bile çeşitli avantajlar getirdiğini savunmuşlardır.

(Menghini, 2013) Doktora çalışmasında İsviçre için bir İHT piyasa programı önermek ve olası etkilerini ve sonuçlarını araştırmayı amaçlamıştır. Bunun için ilk olarak İsviçre’de İHT piyasası için bir tasarım ve buna bağlı olarak İHT piyasasını simüle edebilmek için bir model oluşturmuş, oluşturduğu tasarım ve modeli kalibre etmek için 1976 planlama ve emlak profesyonelinin katıldığı özel olarak tasarlanmış bir anket çalışması yapmıştır. Çalışmanın sonucunda elde ettiği bulgular ile deneysel olarak düzenlenmiş model ve detaylı simülasyon çalışmaları sonucunda, İsviçre’de, devredilebilir imar haklarının piyasaya dayalı enstrümanlarının hem inşaat alanını azaltmada hem de bu bölgeler için arz ve talepteki dengesizlik sorununu ele almak için yararlı bir araç olabileceğini göstermiştir.

(Usta, 2014) Yüksek lisans tez çalışmasında, yurt dışında koruma amaçlı uygulamalarda başarılı sonuçlar elde edilen, kendi ifadesiyle parsellerin ve üzerlerindeki imar haklarının mülkiyetini birbirlerinden ayıran, değer esaslı bir imar uygulama aracı olan “imar haklarının transferi” yöntemini incelemiş, ülkemizde uygulanabilirliğini pilot bir bölgede yaptığı uygulama ile test ederek sonuçlarını ve önerilerini paylaşmıştır.

(Duyguluer, 2014) Makalesinde, ülkemizde planlama alanında “çok kurumluluk” ile ortaya çıkan “çeşitlendirilmiş imar” faaliyetlerinin bütüncül yaklaşımları imkânsız kıldığına değinerek, projelerin kent bütününe göz ardı ettiğini belirtmiş, kentsel gelişmeyi planların değil noktasal projelerin sağlaması nedeniyle “proje tasarlamak” ve “hızlı inşaat sürecinin” önemli bir “mekân düzenleme aracı” haline geldiğini ifade etmiştir. Yazar, planlamanın kolaylaştırılması, imar işlerinin hızlandırılması için projelere ilişkin istisnai durumlar yaratılıp kurumlara muafiyetler tanınması ve mevzuatın dışlanması ile ortaya çıkan yeni çok kademeli imar araçlarını tanımlayıp; bütünlük uygulamaların önemini vurgulamamıştır.

(Triedman, et al., 2014) Çalışmalarında, Lewinston İHT programının uygulanabilirliğini; bilimsel kaynak, vaka çalışmalarından elde edilen bulgular ve deneyimli uzmanların katkıları ile başarılı İHT programlarının sahip oldukları temel özellikler ve mevcut şartlarını değerlendirerek irdelemişleridir. İHT programlarının ele almak istediği temel sorunun kentsel yayılma veya kentsel merkezlerin dışındaki kalkınmanın kırsal alanlara yayılmasıdır saptamasından yola çıkarak, Lewinston kasabasının kısmen de olsa kentsel yayılmadan nasibini aldığını ve İHT ile bu yayılmanın makul ve ekonomik biçimde azaltılabileceğini belirtmişlerdir. Ancak, başarılı bir İHT programının arz ve talep dengesi gerektirdiğini, bu bağlamda; Lewinston’ın başarılı bir İHT için gerekli fiziksel altyapıya sahip olsa bile başarılı programlar için gerekli diğer faktörleri kısa vadede karşılamada zorluk çekeceğine işaret etmişler, arazileri koruma ve akıllı büyümeyi desteklemek için kullanılabilecek birkaç alternatif İHT programı da çalışmalarına ilave etmişlerdir.

(Chiodelli, 2015) Makalesinde, imar haklarının transferi ile ilgili olarak, bir İHT programını uygulama seçeneğinin dayandırılması gerektiği etik değerler üzerine kurgulamıştır. Çalışmasında özellikle, yasa önünde tüm vatandaşların eşitliği ilkesinin ciddiye alınmasının önemini vurgulamış, İHT programının tasarımında bu durumun sonuçlarını analiz etmiş ve özellikle; eşitlik kavramı ile eşitlik ilkesi arasındaki ilişki, İHT programlarının farklı versiyonlarında bulunan farklı eşitlik potansiyeli ve eşitlik ilkesinin bir İHT programının

tasarlanması için yol gösterici bir ideal olarak kullanılması olmak üzere üç ana temaya değinmiştir.

(Linkous, 2016) 2000'li yıllarda Florida yerel yönetimlerinin, kırsal alanlardaki büyük arazilerde koruma ve imar haklarının bir kombinasyonunu sağlamak için İHT kullanımına başlanması ile ilgili program tasarım ve yönelimlerini incelediği çalışmasında, İHT'nin yeni imar koşullarının hayata geçirilmesinin bir parçası olarak kullanıldığı, önceki İHT çalışmalarının programların performansına odaklandığı, programların teori ve uygulamalarının neden farklılıklar gösterebileceği hususunda yeterli fikir vermediği tespitlerini yapmıştır. Yazar, söz konusu programların İHT'yi, yönetilen büyümeyi destekleyen bir piyasayı mümkün kılma şeklindeki teorik işlevinden ziyade, öncelikle bir teşvik olarak yeniden yapılandırıldığını savunmaktadır. Bu programların korumadan ziyade gelişmeye ve kalkınmaya yöneldiği, ayrıca mülkiyet ve imar haklarının ele alınmasına karışıklıklara neden olduğu sonucuna varmakta, piyasa odaklı arazi kullanım stratejilerinin ekonomik büyüme ve çevre korumayı dengeleyen "kazan-kazan" hedefine yapacağı katkılara ilişkin tereddütlerini belirtmektedir.

(Zorlu Kaman, 2016) Yüksek lisans çalışması ile İHT yönteminin uygulandığı yurtdışı örneklerine ait sonuçların koruma, planlama, ekonomi ve yönetim faktörleri açısından Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi örneğinde ele alarak test etmiştir. İHT yöntemine ilişkin değerlendirmeleri doğrultusunda; Türkiye'de mevcut yasal ve sosyo-ekonomik koşullarda yöntemin uygulanmasının, ancak uzun vadede gerçekleştirilebileceği sonucuna ulaşmış ve süreci hızlandırabilecek önerilerde bulunmuştur.

(Mataracı, et al., 2017) Bildirilerinde, son yıllarda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ve belediyelerin imar planı gündemlerinde “İmar Hakkı Transferi” olarak yer alan bir planlama aracının kullanılması düşüncesinin artarak devam etmesinden hareketle, İHT ile ilgili olarak, uygulama alanı bulunan ülkelerde yapılan çalışmaları incelenmişlerdir. Bu kapsamda, kavramsal düzeyde değerlendirmelere yer vererek önerilerde bulunmuşlar, ülkemizde gelecekte olası yasal mevzuatın düzenlenmesinde ve İHT programları ile kentsel dönüşüm uygulanmalarında dikkate alınması gereken hususlara yer vermişlerdir.

(Yılmaz, 2018) Uzmanlık tez çalışmasında, ülkemizde mülkiyet temelli sorunlardan birinin kentsel alanlardaki imar uygulamalarından kaynaklı olduğu, yasadışı el atmaların ve bunlara karşın açılan davaların doğurduğu yüklerin ekonomik olarak üstesinden gelinebilecek boyutları aştığından bahisle, 60'lı yıllardan bu yana, A.B.D.'de birçok yerde kullanılan İHT modelinin, hak kavramı ve yapıla gelen uygulamalar bağlamında söz konusu kısıtlı alanlara

ilişkin problemlerin çözümünde bir araç olarak kullanılabileceğini önermektedir. Bu kapsamda daha çok ekolojik ve kentsel koruma amaçlı kullanılan İHT programının hakkın transferi işlevi ve finansal araç olarak yapısı korunarak ulusal bir model ve süreç tasarımı kurgulanmış, model ve süreç tasarımı içerisinde uygulamanın en önemli ayağı olarak kabul ettiği İHT bankası rolünün İbank tarafından yürütülmesi gerektiğini belirtmiştir.

(Falco & Chiodelli, 2018) Makalelerinde, İtalya'daki İHT uygulamaları ile ilgili olarak son on yılda, Lombardiya bölgesinin on iki başkentinde uygulanan İHT programlarının karşılaştırmalı bir analizini sunmuş, konu ile ilgili uluslararası tartışmayı ve İtalya'daki imar haklarının transferinin ayırt edici özelliklerini tanıttıktan sonra bu İHT programlarının özgüllüklerini analiz etmişlerdir. Çalışmada, bu planlama mekanizmasının genişletilmesi ve Lombardiya İHT programlarının yedi karakteristik özelliğine (kabul görme nedenleri, alan ve gönderen bölgelerin belirlenmesi, tahsis oranları, gönderen alanların kaderi, transferin zorunlu doğası, imar haklarının piyasası ve kamu otoritesinin rolü) vurgu yapmışlardır. Yazarlar yaptıkları analizle, Lombardiya özelinde imar hakları transferinin başarısı için iç ve dış faktörleri tanımlamışlar, söz konusu planlama aracının İtalya'da genişlemesi ve potansiyelinin değerlendirilmesi ile uluslararası tartışmanın zenginleştirilmesine katkı sağlanacağını ifade etmişlerdir.

(Aynural, 2020) İHT'yi hukuki açıdan incelediği yüksek lisans tezinde, kavramın tanımına yer vererek konuyu hukuki rejimi içerisinde ortaya çıkışı, özellikleri ve giderebileceği ihtiyaçlar temelinde incelemiştir. Bu kapsamda, ülkemiz mevcut mevzuatındaki düzenlemeleri gözden geçirerek ideal hukuki düzenlemelere yönelik değerlendirmelerde bulunmuştur.

(Hills & Schleicher, 2020) Makalelerinde İHT'nin değerlendirilmesi ve gerekçelendirilmesi için piyasa işlemlerine odaklanmak yerine, koruma, tazminat ve imar hedeflerine ulaşmadaki etkinliklerine göre değerlendirilmeleri gerektiği yönünde farklı bir yaklaşımla, İHT'nin teknokratik bir çözümden ziyade siyasi bir araç olarak gören yeni bir bakış açısı sunmaktadırlar. Makalede örnek alınan New York şehri özel bölge transferi programına atıf ile İHT için geleneksel gerekçelerin kusurlu olduğu ve yeni inşaat ve koruma için koalisyon oluşturma araçları olarak daha iyi anlaşıldığı tespitleri yapılarak, diğer araçların daha az uygulanabilir olduğu durumlarda İHT önerilmekte ve büyümeye karşı muhalefetin üstesinden gelme potansiyeli vurgulanmaktadır. Ayrıca, arazi kullanımı politikalarını yeniden şekillendirmenin ve yenilikçi araçlarla büyüme yanlısı taraftarlar oluşturma önemine değinilmekte, İHT'lerin, etkili mülk sahiplerine değerli imar hakları vererek yeniden imar

abaları için koalisyonlar oluşturulmasına yardımcı olabileceğini savunulmaktadır. Bu siyasi etkinin, yeterince temsil edilmeyen seçim bölgelerini güçlendirebileceği ve göz ardı edilen arazi kullanım hedeflerini devam ettirebileceği de ifade edilmektedir. Makale, arazi kullanım reformu anlayışına katkıda bulunmayı, şehir ve bölgelerde büyümeyi ve de göçmenleri barındırma zorluğunu ele almak için içgörüler sağlamayı amaçlamaktadır.

(Wang, et al., 2020) Makalelerinde, Çin’de tarım arazilerinin büyüme baskısından kurtarılmasına yönelik uygulanan Chongqing Arazi Kotaları Ticareti İHT programını incelemektedirler. Programın tarım arazilerinin korunması ve büyüme üzerindeki etkisini değerlendirmek için 57 ile ait 2001-2004 istatistik verileri ve ek olarak uydu görüntüleri ile nitel görüşmeleri de içeren karma bir yöntem kullanmışlardır. Çalışmanın sonucunda söz konusu programın tarım arazisi kaybını büyük oranda azalttığı ve büyümeyi teşvikte önemli bir rol oynadığı tespitini yaparak koruma ve kentleşme ikileminin etkili biçimde ele alınabileceğini savunmuşlardır.

(Serra, 2021) Makalesinde, son yıllardaki neoliberal ilkelerin etkisi farklı kamu yararı hedeflerine ulaşmak için kentsel çalışmalar alanında yeni piyasa odaklı yaklaşımların deneysel olarak uygulanmasına yol açtığını ifade ederek İtalya’nın da İHT gibi dengeleme ve mali olmayan tazminat mekanizmalarından etkilendiğini belirtmiştir. Makale, vaka çalışması araştırma yöntemini benimseyerek, İHT’nin kentsel ynetişimde ve gayrimenkul piyasasında genel kullanımının olumlu ve olumsuz etkilerini değerlendirme amacıyla Milano deneyimi incelenmiş ve belediyenin imar hakları sicilini analiz etmiştir. Analizinde İHT uygulama piyasasının güçlü ve zayıf yönlerini, özellikle de finansal piyasalarda olduğu gibi gayrimenkul spekülasyonunu teşvik etme riskini vurgulamıştır. Nihayetinde, kamu otoritesinin yerel yönetimdeki rolünü zayıflatabilecek kontrolsüz kullanımlardan kaçınarak, piyasa temelli araçların planlama ve düzenleyici erveye daha etkin bir şekilde entegre edilmesi ihtiyaını ortaya koymaktadır.

(Konbul & Yanalak, 2022) Makalelerinde kültürel değerlerin kamu otoriteleri tarafından korunması gereğini vurgulayarak bu durumun hak ihlallerine ve sosyal adaletsizliğe yol açtığını, ayrıca söz konusu değerlerin yok olma tehlikesi ile karşı karşıya olduklarını belirtmektedirler. Geleneksel yöntemlerin imar haklarını telafi etmede yetersiz kaldıkları, İHT’nin bu anlamda iyi bir alternatif olabileceği vurgusu ile İHT programının uygulanmasına yönelik bir metodoloji geliştirmişlerdir.

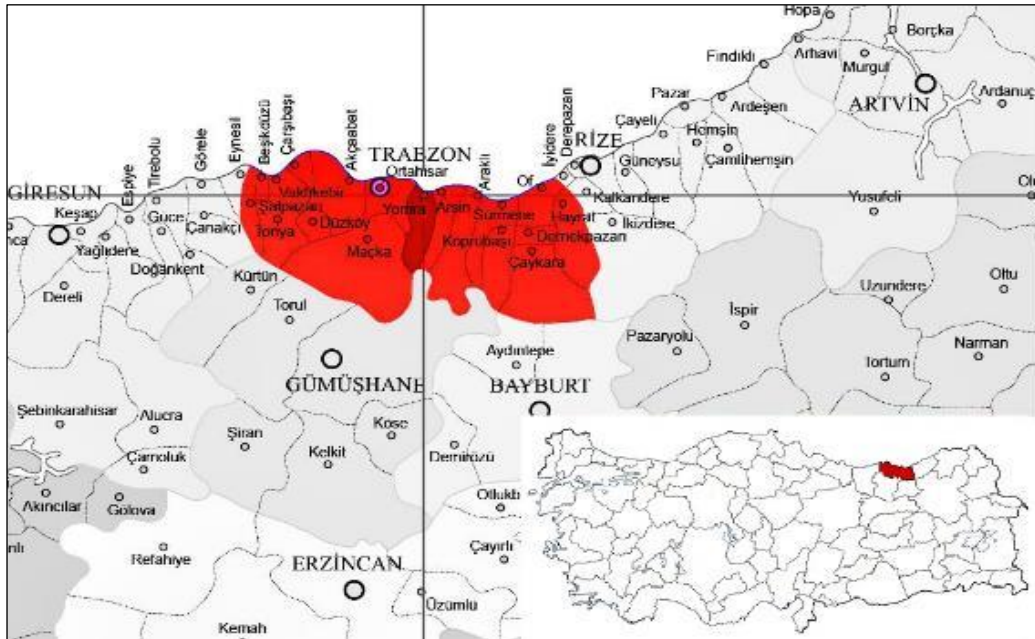
3 MATERYAL VE YÖNTEM

3.1 Materyal

Çalışmada kullanılan materyal, Trabzon ili, Yomra ilçesi Kaşüstü Mahallesi sınırları dâhilinde belirlenen imar haklarının transfer edileceği bir Gönderen Bölge ile bu alana yaklaşık 2800 metre (m.) güney doğu istikametinde tespit edilen bir Alan Bölge'ye ait temel verilerden (imar planı, kadastral harita, yapı bilgileri ve diğer bilgi ve belgeler) oluşmaktadır. Bu belgeler Yomra Belediyesinden, benzer bir çalışmaya katkıda bulunmak amacı ile elde edilmiş olup; çalışma sonuçları paylaşılacaktır. Elde edilen sayısal haritalar gerekli dönüşümler yapılmak ve ilave bilgiler de eklenmek suretiyle bir coğrafi bilgi sistemi (CBS) ortamında değerlendirilmiştir. Analiz ve görselleştirme için Quantum GIS yazılımı kullanılmıştır.

3.1.1 Çalışma alanının tanıtımı

Bu çalışma kapsamında önerilen model dahilinde yapılan sayısal uygulamada Trabzon ili Yomra ilçesi Kaşüstü mahallesi sınırları dahilinde bir bölge seçilmiştir. Kullanılan veriler Yomra Belediyesinden temin edilmiştir. Uygulama alanını gösterir harita Şekil 3.1'de verilmiştir.

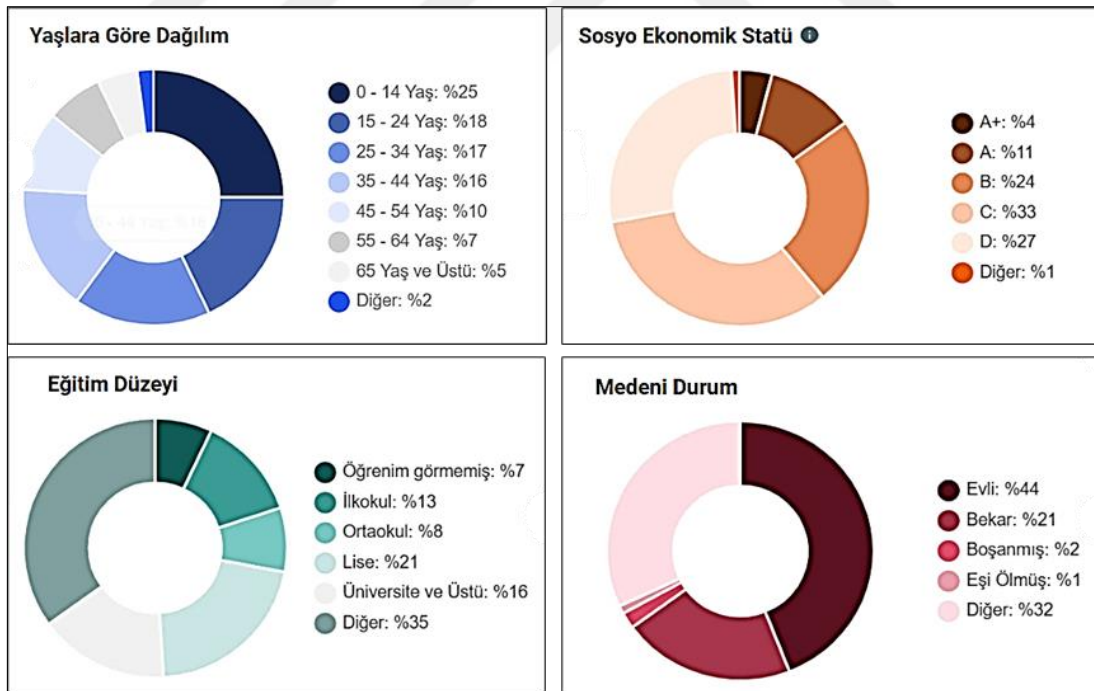


Şekil 3.1 Trabzon -Yomra, Kaşüstü Mahallesi çalışma sahası

Trabzon ili Yomra ilçesi özellikle son yıllarda artan Arap turizmi için bölgede cazip bir yer haline gelmiş olup; bir yandan yapılaşma artışı ve yoğunluğu yaşarken diğer yandan önceki yıllardaki nispeten plansız veya ihtiyaçlar doğrultusunda gelişen çarpık, eskiyen ve genellikle kentsel donatılardan yoksun yapılaşma yenileme/dönüşümüne ihtiyaç duymaktadır. Uygulama alanlarına ilişkin temel bilgiler çalışmanın bu bölümünde verilirken, ayrıntılara çalışmanın uygulama bölümünde geniş yer verilecektir.

Çalışma bölgesinin bulunduğu Kaşüstü Mahallesi 2021 nüfus sayımına göre 17,109 kişinin yaşadığı, Trabzon Büyükşehir'e bağlı Yomra (2021 yılı nüfus: 45,632) ilçesinin 25 mahallesinden nüfus olarak en yoğun olanıdır. Mahalle Yomra merkeze yaklaşık 4 km, Trabzon'a ise 10 km uzaklıkta olup; ortalama rakım gönderen bölgede 75 m, alan bölgede ise 310 m civarındadır. Mahallede hane başına ortalama kişi sayısı yaklaşık 3.5 kişi civarındadır.

Mahallede; sosyo ekonomik statü (yaşanabilirlik, refah düzeyi ve kültür düzeyi), eğitim düzeyi, yaşlara göre dağılım ve medeni durum gibi bilgileri içeren demografik yapı aşağıdaki grafiklerde (Şekil 3.2) verilmiştir.



Şekil 3.2 Yomra-Kaşüstü Mahallesi demografik verileri¹

¹ <https://www.endeksa.com/tr>

Yaş ortalaması dikkate alındığında bölgede; genel anlamda genç bir nüfusun yaşadığı, yaşayanların eğitim düzeyinin göreceli olarak ortalamanın üzerinde olduğu ancak, sosyoekonomik anlamda orta ve ortanın altında bir seviyede olduğu görülmektedir. Transfere konu alandaki çoğunlukla eskimiş, önemli bir bölümü tamamlanmamış, birbirine çok yakın ve imara aykırı yapılmış binaların varlığı, hiçbir sosyal donatının bulunmaması, bakımsız erişim yolları, vb. gibi birçok husus bu durumu açıklar niteliktedir.

Gönderen bölge olarak tespit edilen ancak çalışma sonucunda küçültülmeye konu alan 63,103 m² olup; 17 ada ve 209 adet parselden oluşmaktadır. Söz konusu bölgede 103 adet parsel üzerinde yapılaşma mevcuttur. Alan içerisinde herhangi bir donatı mevcut olmayıp; inşaat olmayan taşınmazlar genellikle sebze ve fındık bahçesi olarak kullanılmaktadır. Boş bir iki parselin belediye tarafından otopark, çocuk bahçesi gibi ihtiyaçları karşılamak amacıyla satın alındığı bilinmektedir.

Bölgenin güneyinde bulunan ve kısmen yapı bazı adalarda imar anlamında ayrık nizam 3-4 kata izin verilirken diğer adalara küçülen parsel boyutları nedeniyle blok nizam 3-5 kat izni verilmektedir. Benzer şekilde büyük alanlı parsellerde taban alanı 0,30 iken blok nizam öngörülen taşınmazlara 0,50 hatta daha fazla yapı alanı verildiği, birçok yapının ruhsatsız veya kaçak yapıldığı, ilave kat atıldığı dolayısıyla imar kurallarına da uyulmadığı görülmektedir. Ruhsatlı bazı binalarda aynı ada içerisinde de farklı imar şartları sağlandığı, anılan bölgede imar tadilatlarının çok azalsa da halen devam ettiği veya alternatif arayışlar içerisinde bulunduğunu söylemek mümkündür. Bölgede süregelen imar çalışmaları kapsamında küçük çaplı düzenlenen yeni ada ve yol genişliklerine göre bazı mevcut parsellerin, binalar dâhil yeni imar adaları dışına taşıdığı, aynı ada içerisinde farklı imar durumlarının bulunduğu (Tablo 3.1) anlaşılmaktadır.

Tablo 3.1 Gönderen bölge ada imar durumları

Ada No	İmar Durumları				Ada No	İmar Durumları	
144	A-4	B-4	B-6		349	SD-3	
170	A-4				655	SD-3	
171	A-4	A-5	BL-4		658	BL-3	
208	BL-3	BL-4			659	BL-3	
210	A-4	BL-4			660	BL-3	BL-4
243	BL-3				661	SD-3	
280	SD-3	SD-4	BL-4	BL-5	662	BL-3	
303	SD-3	SD-4	BL-4	BL-5	663	BL-3	
338	BL-3	BL-4					

Benzer şekilde kat yüksekliklerine tam anlamıyla riayet edilmeyen karmaşık bir yapının bulunduğu bölgeye ait imar uygulama haritası Şekil 3.3’de verilmiştir.



Şekil 3.3 Gönderen bölge – İmar planı

Burada ifade edilen yasal veya imar uyumsuzluklar ülkemiz genelinde ve özellikle eski yapılarda hayli yüksek orandadır. Her ne kadar yasal bazı düzenleme ve aflarla bu durumlara yasallık kazandırılrsa da problemlerin etkileri kalıcılıklarını sürdürmektedir. Bu durum, ülke değerlendirmesinin yapıldığı bölümde üzerinde durulacağı yeni yapılardaki şerefiye payı hesaplamalarına benzer bir değer düzeltme mekanizmasının eski yapıların değerlerinin belirlenmesinde de dikkate alınmasını gerektirmektedir. Çalışma alanı olarak seçilen gönderen bölgeye ait kadastro haritası Şekil 3.4’de verilmiştir.

Şerefiye veya şerefiye payı: Taşınmaz üzerinde yer alan binadaki tüm dairelerin fiziksel özellikleri aynı olsa bile; manzara, cephe, yön, ulaşım, kat durumu, bahçe durumu, açıklık, kat irtifası, gün ışığı, vb. gibi kriterler yüzünden daire fiyatlarına etki eden ek ücret olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle alan bölgede imar hakları ve/veya bina değerlerine karşılık verilecek daireler için dikkate alınmalı ve hesaplanmalıdır. Şerefiye payının hesaplanması genel olarak toplu konuttaki tüm blokları etkileyen değerlerin kaydı, parsel bilgileri, bloklara ait bilgi kayıtları ve bloklara ait verilerin kaydı ana başlıklarında pek çok kriterle bağlı olarak piyasada mevcut yazılımlarla yapılabilmektedir. Bu çalışma kapsamında ilgisi nedeniyle kısaca değinilmiş ve detaylarına girilmemiştir.



Şekil 3.4 Gönderen Bölge - Kadastro haritası ve yapılaşma

Yukarıda verilen haritada belirtilen sokak numaraları özelinde, çalışma alanındaki yapılaşma durumunu gösterir bazı görsellere aşağıda yer verilmiştir.



Şekil 3.5 Faran Cad. 1. Sokak ve 2. Sokak görüntüleri



Şekil 3.6 Faran Caddesi, 3. Sokak ve 4. Sokak görüntüleri



Şekil 3.7 Faran Caddesi, 6. Sokak ve 7. Sokak görüntüleri



Şekil 3.8 Faran Caddesi, 8. Sokak ve 9. Sokak görüntüleri



Şekil 3.9 Faran Caddesi, 10. Sokak (doğu) ve 10. Sokak (Batı) görüntüleri



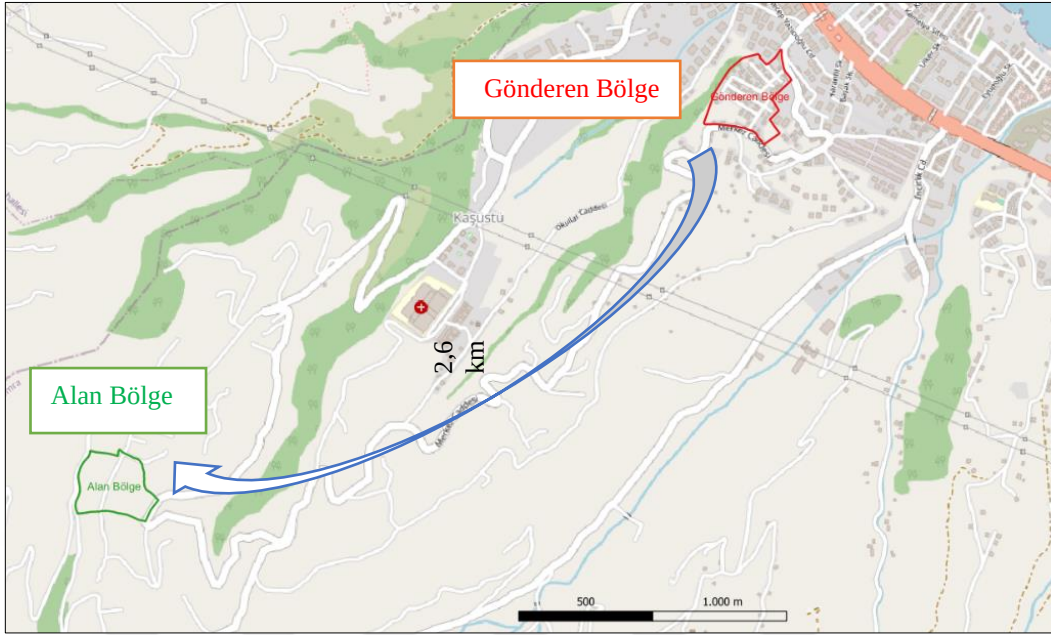
Şekil 3.10 Faran Caddesi, 12. Sokak (Batı) ve 14. Sokak görüntüleri



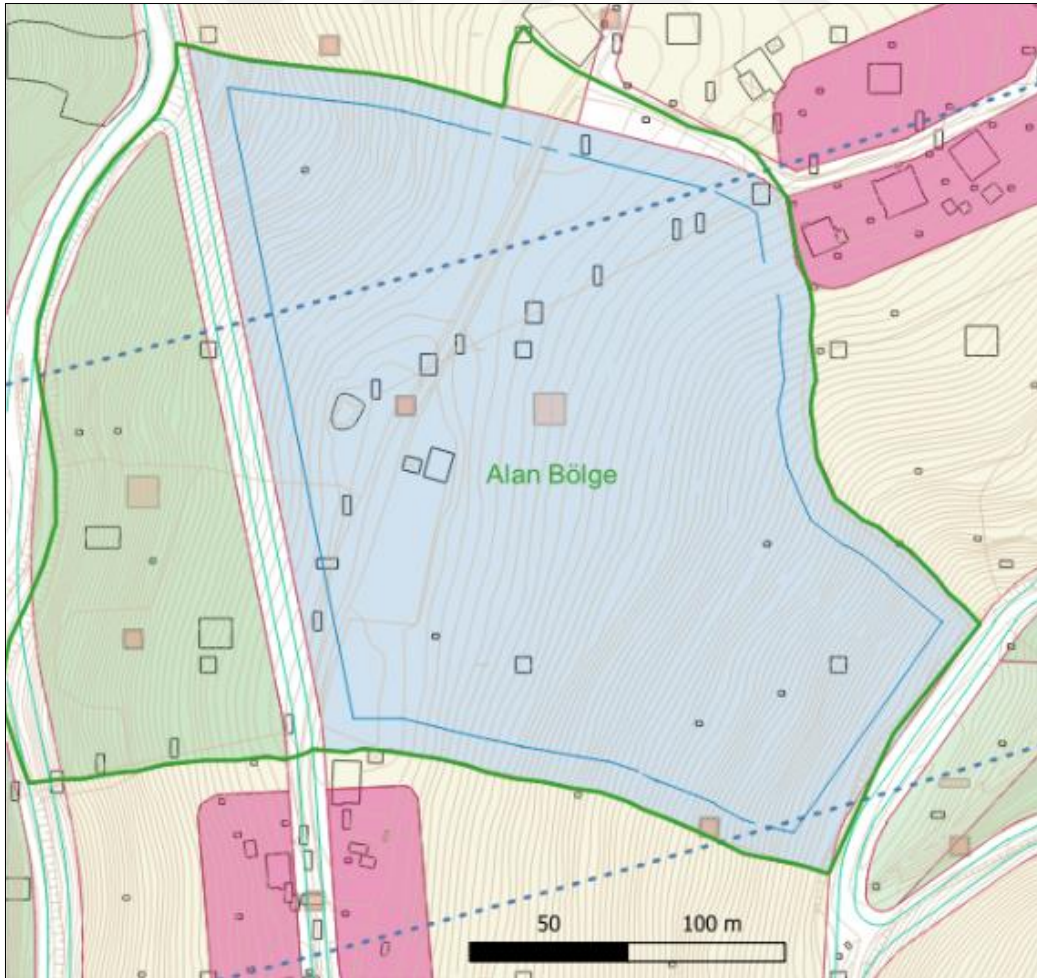
Şekil 3.11 Faran Caddesi, 16. Sokak ve Merkez Caddesi görüntüleri

İHT'nin diğer önemli unsuru alan bölge için; gönderen bölgeye göre kuş uçuşu 2600 m uzaklıkta ve güney batı yönünde konumlu mülkiyeti belediyeye ait taşınmaz kullanılmıştır. Tapu kayıtlarında tek bir parsel ve sosyal tesis alanı olarak kayıtlı taşınmaz; üzerindeki mânia hattından dolayı imarda dört katlı yapılaşmaya müsaade etmektedir.

Gönderen bölge ve alan bölgenin birlikte konumlarını gösterir harita (Şekil 3.12) ile topografik haritası üzerine imar ve kadastral durumun islendiği alan bölgeye ait harita (Şekil 3.13) aşağıda verilmiştir.



Şekil 3.12 Yomra-Kaşüstü Mahallesi gönderen ve alan bölgeler



Şekil 3.13 Yomra-Kaşüstü mahallesi - Alan Bölge

Arazinin eğimli yapısından dolayı, taşınmazın güneyindeki düşük rakımlı kısımda kat artışı mümkün olup; gönderen bölgeden gelecek imar haklarının karşılanması anlamında ilave yoğunluk üretmeye elverişli görünmektedir.

Benzer biçimde, arazinin optimum kullanımı için ağaçlandırılacak alanın yeniden düzenlenmesi dahil yeni bir düzenlemeye gidilmesi de düşünülebilir. Diğer taraftan, gönderen bölgenin mevcut İH değeri ile alan bölgenin üretilecek İH değerleri ile aynı olamayabileceğinden değer esaslı transfer işleminde denkleştirme yapılması, hatta İH sahiplerini özendirmek anlamında teşvik olarak ilave İH verilmesi düşünülebilir.

3.1.2 Yöntem

Yasal sistemimizde yaklaşık yirmi yıldır yer almasına rağmen, bazı akademik çalışmalar haricinde gerçek anlamda bir uygulama ve dolayısıyla belli bir yöntem bulunmamaktadır. Mevzuatla çizilen çok genel çerçeve haricinde herhangi bir uygulama yönetmeliğinin de olmaması, kavramın yerleşmesi ve uygulamaya geçmesinin biraz daha zaman alacağını işaret etmektedir. Ancak yapılacak her türlü katkının, kavramın yerleşmesine yardımcı olacağı düşüncesiyle, bu çalışmada da temel bazı kavramların ülkemizdeki karşılıklarının belirlenmesi, ana bileşenlerinin ortaya konması, gönderen ve alan bölgelerin tespiti ile transfere konu imar haklarının değerlemesi, denkleştirme gibi temel hususlara değinilerek, yapılan diğer ülke uygulamaları doğrultusunda ve ülkemiz gerçekleri bağlamında, uygulamada karşılaşılabilecek muhtemel problemler ve çözümlerine yönelik önerilere de yer verilmeye çalışılmıştır.

Çalışmada yöntem olarak, kavramın ülkemizde nispeten yeni olması nedeniyle kısıtlı sayılabilecek yerli ve yabancı kaynakların incelenmesi anlamında geniş bir literatür taraması ile başlanması, elde edinilen kaynaklar dahilinde; hak ve mülkiyet hakkı kavramlarından yola çıkılarak İHT kavramı, kapsamı, ortaya çıkış nedenleri, tarihsel gelişimi, model olarak tasarımı, uygulama alanları, uygulama alanı bulduğu ülkelerdeki deneyimlerden örneklerle yer verilmesi, devamında kavramın ülke değerlendirmesinin yapılması ile yukarıda verilen saha içinde bir uygulama yapılması ve sonuçların değerlendirilerek sunulması şeklinde belirlenmiştir.

Çalışma kapsamında kullanılmak üzere ÇŞİDB ve diğer bazı kurumlara yapılan veri talepleri karşılıksız kalmış, kişisel girişimlerle elde edilen ve örnek uygulamada sunulan veri setine ulaşılabilmektedir. Konunun muhtemel kurumsal paydaşlarına yönelik internet üzerinden yapılan bir İHT farkındalık anketi çalışmaya katkı sağlayacağı düşüncesiyle uygulanmış ve

sonuçları dahil edilmiştir. Ayrıca internet ortamında hazırlanan İHT farkındalık anketine 104 katılımcı katkı vermiştir.

Ülkemizde acil ihtiyaç duyulduğu açık olan bir konuda, yapılmakta olan bilimsel bir çalışmaya katkı verilmesi bağlamındaki duyarsızlık ister istemez kurumsal kapasite hususuna da değinilmesini gerektirmektedir. Zira, örnek tek bir uygulamanın yapılamaması önem arz etmekte olup; kurumsal kapasite, gelişmiş ülkelerdeki İHT programlarının uygulanması da dahil tüm başarılı çalışmalarda kilit rol oynamaktadır.

3.2 Hak, Mülkiyet hakkı, İmar hakkı kavramları

Anglo-sakson Hukukunda taşınmaz mülkiyetinin kapsadığı haklar demeti içerisinde kendine yer bulan İH kavramı, Kara Avrupası hukukunu uygulayan ülkemizde, hakların düzenlendiği MK’de yer alan ve çeşitlendirilen hakların içerisinde bulunmayıp; son yıllarda çıkarılan bazı yasalarda ve bazı belediye imar planlarında bir plan uygulama aracı olarak ifade edilmiş, uygulamaya yönelik yasal altlığının tamamlanmamasından dolayı henüz uygulama alanı bulamamıştır.

Mevcut hukuk sistemimizde bir hak olarak tanımlanmamış olmamakla beraber, içerdiği anlam bağlamında kavramın, daha çok ülkemiz hukuk sistemi dahilinde hak ve bağlı olarak mülkiyet hakkı kavramları ile diğer bazı kavramlarla ilişkilendirilerek incelenmesinin ve örneklendirilmesinin çalışmaya katkı sağlayacağı değerlendirilmiştir.

3.2.1 Hak Kavramı

Hak, kişilerin hukuksal olarak korunan ve sahibine bu korumadan faydalanma yetkisi veren bir menfaattir (Oğuzman & Barlas, 2013). Hak, dilimizde Arapça hukuk kelimesinin tekil hâli olup; günümüzde kişilerin hukuken menfaati olarak tanımlanmaktadır. Kavram üzerinde tam bir uzlaşma olmayıp; farklı tanımlamalara konu olmaktadır. Doktrinde haklar genel olarak hakkın niteliği ve uygulama alanına göre sınıflandırılarak incelenmektedir.

Haklar, hukuki işlemlerle kazanılır ve kaybedilir. Hukuki işlem, tarafların hukuksal bir sonuç doğurmak kastıyla ifa ettikleri işlemlerdir. Bu işlemler, türlerine göre çeşitli geçerlilik koşulları barındırabilirler. Dolayısıyla, söz konusu koşulları içermeyen bir işlem geçersiz olacağından, ortada korunmaya konu bir hak da olmayacaktır. Ancak bazı durumlarda, iyi niyet

mevcut ise, hukuken geçerli olmayan bir işleme rağmen hak, geçerli bir işlem varmış gibi kazanılabilecektir (Oğuzman & Barlas, 2013). Ancak bunun istisnaları sınırlı olup; yalnızca kanunlarda öngörülebilir durumlarda geçerli olabilecektir.

3.2.1.1 Hak Kavramına İlişkin Teoriler

Hak kavramını kabul eden teoriler olduğu gibi bu kavramı reddeden teoriler de bulunmaktadır. Kavramı kabul eden teoriler üç ana başlık altında incelenmekte olup; bunlar kısaca:

Alman hukukçu Friedrich Carl von Savigny tarafından açıklanan, hukuk düzenince tanınan ve korunan kişiye ait bir irade kudreti (Gözler, 2013) şeklinde ifade edilen irade teorisi, Alman hukukçu Rudolf von Jhering tarafından hakkın özünün menfaat olduğu, dolayısıyla hukuken korunan şeyin de kişisel menfaat olduğunu (Güriz, 2005) savunan menfaat teorisi ve bu iki teoride ifade edilen menfaat ve iradenin bir arada olması gerektiğini savunan karma teoridir.

Benzer şekilde Hak kavramını reddeden iki görüşten birincisi Fransız hukukçu Léon Duguit'e ait olup; hukukun metafizik kavramların egemenliğinden kurtulamadığı için hakkın sanal olduğu, bunun da hak değil bir hukuki durum yarattığı (Gözler, 2013) şeklindedir. Diğer teori ise Avusturyalı hukuk teorisini Hans Kelsen'e ait olup; hakkın, hukuk kuralı olduğu için var olduğu, hukuk kuralının hakkı belirtmediği fakat hukuki yükümlülükleri ve ödevleri belirttiği, bu şekli ile de hukukun bireyselleşmesi ve somutlaşması (Gözler, 2013) olduğu şeklindedir.

3.2.1.2 Hakkın unsurları

Yukarıda kısaca ifade edilen ve hakkı kabul eden teoriler ışığında hakkın unsurları irade, menfaat ve hukuki koruma olarak nitelendirilir. Hak özü gereği gerçek veya tüzel kişilere yani hukuken hak ve borçlara sahip olabilen bir varlığa ait olabilir ve bu kişilerin iradesi ile kullanılabilir.

Aynı şekilde hakkın özünü kişinin lehine olan bir menfaat (hukuka aykırı çıkar değil) oluşturmaktadır. Bu bağlamda hakkın özü menfaat olup; haktan bahsedebilmenin koşulu ortada bir menfaatin bulunuyor olmasıdır. Kişinin menfaatinin hak olarak değerlendirilmesi için hukuk

düzenince tanınması ve korunması gerekir. Menfaatler kanunlarda düzenlenir ve hukuk düzeni içerisinde koruma altına alınırlar (Gözler, 2013).

3.2.1.3 Hakların Sınıflandırılması

Hukuk düzenlerince kabul gören ve korunan birçok hak olduğundan, hak çeşitleri doktrinde de kabul görmüş bir sınıflamaya sahip değildir. Ancak, kamu ve özel hukuk ayırımının ilk kez yapıldığı Roma Hukukunda yapılan sınıflamaya göre haklar; mutlak ve nispi olmak üzere iki kategoride incelenir. Mutlak haklar, hak sahibinin herkese karşı ileri sürebileceği haklar iken, nispi haklar ise hakkın doğası gereği sadece belirli kişi ya da kişilere karşı ileri sürülebilen haklardır (Tahiroğlu & Erdoğan, 2012). Ancak, İH özel hukuktan doğan haklar kategorisi altında verilen mutlak haklardan mallar üzerindeki aynı hak kapsamında değerlendirildiğinden üzerinde kısaca durulmasında yarar bulunmaktadır.

Mutlak haklar, eşya ya da şahıs üzerinde kurulabilir. Eşya üzerinde kurulan mutlak hak ise mülkiyet hakkı olarak adlandırılır. Mülkiyet hakkı, sınırlı ya da tam olabilen ve aynı niteliğe sahip bir haktır (Oğuzman & Barlas, 2013). Haklar genel anlamda fiziksel bir varlığa sahip ve boyutları belirlenebilir eşyalar üzerine kurulabilmekte, ancak patent hakkı, fikri hak gibi maddi olmayan varlıklar için de geçerli olabilmektedir. Tam aynı hak, mülkiyet hakkı ile aynı anlamda kullanılmakta olup; ait olduğu kişiye eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf olarak bilinen en geniş yetkileri veren bir aynı haktır (Oğuzman & Barlas, 2013).

Çalışmanın içeriğini oluşturan İH kavramından söz edebilmek için hak kavramı, içerisinde aynı hak olarak tanımlanan mülkiyet hakkı ile bağlantılı bir hak olarak düşünülmelidir. Bu durumda, mülkiyet hakkından ve dolayısıyla imar hakkından bahsetmek gerekecektir. İmar hakkını ayrıca imar kavramı ile de birlikte düşünmek ve kısaca konuya değinmek uygun olacaktır.

3.2.2 Mülkiyet Kavramı ve Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet ve mülkiyet hakkı kavramları insan uygarlığı kadar eski olup; tarihsel süreç içerisinde felsefe, hukuk, ekonomi, sosyoloji ve siyasetin konusu olmuştur. Statik ve somut kavramlar olmamaları ve içeriklerinin tam olarak belirlenememeleri nedenlerinden dolayı herkes tarafından kabul gören ortak tanımlarının yapılması da mümkün olmamıştır.

Yunancada mülkiyeti tanımlamak için kullanılan “kyriotes” ve Latince kullanılan “dominium” ve “propreitas” ifadeleri efendi, sahiplik, yönetmek anlamlarına gelmektedir (İmamoğlu, 2006). Benzer şekilde, İngilizcede mülkiyet için kullanılan “property” ile Fransızcadaki “propriete” sözcükleri de Latince “properitas” ifadesinden türemiştir.

Nitekim, Türk Dil Kurumu Sözlüğünde mülkiyet için verilen karşılık “sahiplik” olup; mülkiyet hakkı için, Hukuk Sözlüğünde yapılan tanım “Kişiye, kanunların öngördüğü sınırlar içinde, sahibi olduğu maldan ve malın hukuki ve doğal ürünlerinden yararlanma ve o mal üzerinde tasarruf etme yetkisi veren egemenlik hakkı” (Anonim, 2015) şeklindedir.

Genel olarak mülkiyet; kişilerin kendi aralarında eşya üzerinde kurduğu sahiplikten kaynaklanan ilişki şeklinde tanımlanmaktadır. Söz konusu ilişki süreç içerisinde birçok devlet ve hukuk düzenince kabul görmüş, her ne kadar özel hukuk konusu olarak değerlendirilmiş ise de anayasalarda tanımlanan temel hak ve özgürlükler arasında sayılmış ve birçok devletin taraf olduğu “İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi”, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi” gibi uluslararası belgelerde yer almıştır.

Mülkiyet hakkını diğer temel hak ve özgürlüklerden ayıran en önemli özelliklerinden birisi sınırlarının tam çizilememesi olup; içinde bulunduğu toplumun yapısından da etkilendiği gerçeğidir. Bu bağlamda, ör. Alman Medeni Kanunu (Md. 903) mülkiyet hakkını, bir kimsenin bir şey üzerindeki mutlak hakimiyeti olarak tanımlamış, ancak bu haktan doğan yetkilerin kullanılmasının kanuna veya kişilik haklarına aykırı olamayacağını, dolayısıyla mülkiyet hakkının gerektiğinde sınırlanabileceğini belirtmiştir. Fransız Medeni Kanununda (Md. 544) ise mülkiyet hakkı dokunulmaz ve kutsal kabul edilmiş; ancak mülkiyet hakkının kanun ve tüzüklerin yasakladığı şekilde kullanılamayacağı ifade edilmiştir. Kaliforniya Medeni Kanunu (Md. 654) bir şeyin mülkiyetini, bir veya daha fazla kişinin başkalarını hariç tutarak onu kullanma hakkı olarak tanımlamakta, sahip olunabilecek şeyin mülk olduğunu, bunun taşınır veya taşınmaz olabileceğini belirtmektedir.

3.2.2.1 Batı Toplumunda Mülkiyetin Gelişimi

Mülkiyet hakkı başlangıçta dini bir köken ve aile mülkiyeti olarak Antik Yunan'da ortaya çıkmış, ticari hayatın gelişmesiyle birlikte değerli metallerin ve taşınır malların öneminin artmasına bağlı olarak bu durum değişikliğe uğramış ve özel mülkiyet ile taşınır mülkiyeti daha önemli hale gelmiştir. Roma İmparatorluğu döneminde mülkiyet, din temelli ve aile mülkiyeti gibi geleneksel kurallara göre düzenleniyordu. Bu kurallar daha sonra, 12 Levha Kanunları adı

altında toprak mülkiyeti, miras, komşuluk mülkiyete sınırlama getirme vb. gibi bir takım hukuki kavramların yazılı olarak düzenlendiği bir yapıya evrilmiş ve burada özel mülkiyete yer verilmiştir (Tahiroğlu & Erdoğan, 2012).

Roma Hukuku'nda mülkiyet hakkı; bir malı kullanma, ondan yararlanma ve onun üzerinde tasarrufta bulunma olarak adlandırılan üç temel yetkiyi içerir (Ergü, 2009). Orta çağ Avrupası'nda ise mülkiyet hakkı feodal düzende farklılaşmış ve aşamalı ve paydaşlığa dayanan hak ve ödevlere konu olmuştur (Güriz, 1969). Ticaretin gelişmesi ve burjuvazi sınıfının ortaya çıkmasıyla birlikte özel mülkiyet anlayışı yaygınlaşmış ve liberal düşünce mülkiyet hakkını etkilemiştir. Mülkiyet kavramı ve hakkı tarih boyunca farklı düşünce sistemlerine konu olmuştur. Klasik (liberal), Marksist ve sosyal (modern) mülkiyet anlayışları bu konuda öne çıkan düşünce sistemleridir.

Klasik (liberal) mülkiyet anlayışına göre mülkiyet hakkı, mutlak, kişiye özgü, devredilemez, vazgeçilemez ve zaman aşımına uğramayan unsurları taşıyan temel bir haktır (Eren, 1977). Bu anlayışta, malik, mülkünü dilediği gibi kullanmaya, ondan yararlanmaya ve tasarruf etmeye yetkilidir. Mal sahibinin, mülkiyet hukuku kapsamında bu haktan kaynaklı herhangi bir sorumluluğu olmasa da modern liberal yaklaşımlar bu hakka bazı kısıtlamalar getirebileceğini kabul edilmektedir.

Sosyalist (Marksist) mülkiyet anlayışına göre özel mülkiyet liberal görüşün aksine kamusal olmalıdır. Bu düşünceye göre, üretim araçlarının mülkiyetinin topluma ait olması gerektiği, bunun gerekçesinin bireysel mülkiyetin toplumu sınıflara ayırdığı ve bu sınıflandırmanın da insanların birbirlerini sömürmesine yol açtığı savına dayandırılmaktadır (Eren, 2021).

Sosyal (modern) mülkiyet anlayışında mülkiyet hakkı, haklar ve yükümlülükleri içeren bir biçimine dönüşür. Malikler, mülkiyet haklarını kullanırken toplum yararını gözetmek zorundadır (Eren, 1977). Bu anlayış bireysel mülkiyeti tanır, ancak toplum yararına kısıtlamalara tabi olabilir.

Birçok anayasa tarafından da benimsenen ve karma mülkiyet olarak da anılan sosyal mülkiyet anlayışında, mülkiyet hakkı sahibince başkalarına zarar vermeden kullanılabilirken, toplum yararına olmak ve hakkın özüne dokunulmamak kaydı ile devletlere bu hakka kısıtlamalar getirme yetkisini vermektedir.

3.2.3 Türk Hukukunda Mülkiyet Hakkının Gelişimi

İslamiyet öncesi göçebe yaşam tarzı sürdüren Türkler için yaşam biçimleri gereği, taşınır ve taşınmaz mülkiyeti birlikte söz konusu olmuş; Uygur Devleti ile yerleşik düzene geçilmesinin ardından tarım ve ticarete verilen ağırlık nedeniyle, taşınmaz mülkiyeti daha çok ön plana çıkmıştır (Etgü, 2009). Bununla birlikte, mülkiyet hakkı önceleri soy mülkiyeti şeklindeyken daha sonraki dönemlerde aile mülkiyetine dönüşmüştür (Tuğrul, 2004).

Selçuklu Devletinde, İslam devletlerinde uygulanan ikta sistemi temelli; belirli araziler için devlete ödenecek vergilerin tamamının veya bir bölümünün ordu mensuplarına hizmet karşılığı verilmesi şeklinde ifade edilen ve askeri ikta (İmamoğlu, 2006) olarak adlandırılan yeni bir mülkiyet sistemi uygulanmış, özel mülkiyete şartlı da olsa izin verilmiştir (Turan, 2005).

Osmanlı Devleti de Selçuklu Devletinde olduğu gibi ikta sistemini benimsemiş, sistemi kendi devlet düzenine göre geliştirerek dirlik (tımar) olarak adlandırılan toprak rejimine dönüştürmüştür. Bu yapıda; öncelikle devlet sahip olduğu miri (devlete ait) arazilerin kullanımı belirli bir hizmet gereği devletin ileri gelenleri ve askerlerinden oluşan sipahilere bırakmakta, bu topraklar benzer şekilde belirli bedel ve vergi karşılığında işletmek üzere sipahiler tarafından köylülerin kullanımına sunulmaktaydı (İmamoğlu, 2006).

Mülkiyet kavramı devamında Osmanlı yönetim sisteminde yer bulmuş ve ilk Osmanlı Anayasası olan 1786 tarihli Kanuni Esasi Md. 24 “Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafii umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer bahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz” (Anonim, 2021) ve 1924 tarihli Teşkilatı Esasiye Kanunu Md. 74 de ikinci cümle tekrar edilerek düzenlenmiştir. Bu ifadeler ile mülkiyet hakkı temel bir hak olarak tanınmış ve bu hakkın toplum yararına olmadığı ve bedeli ödenmediği sürece her türlü müdahaleye karşı yasal koruma altında olduğu hüküm altına alınmıştır.

3.2.3.1 1961 ve 1982 Anayasalarında Mülkiyet Hakkı

Türkiye’nin dördüncü anayasası olan 1961 Anayasası başta temel hak ve özgürlükler olmak üzere birçok açıdan önceki anayasalardan daha ayrıntılı biçimde oluşturulmuştur. Bu kapsamda mülkiyet hakkı için Md. 36 da “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması

toplum yararına aykırı olamaz” ifadeleri kullanılmış, değişikliğe uğradığı şekliyle Md. 38 ile kamu yararının gerektirdiği durumlarda, bedelleri peşin ödenmek ve kanunda belirtilen şekillerde olmak kaydıyla söz konusu haklara getirilecek sınırlandırmaların tazminine ilişkin yol ve yöntem belirtilmiştir. Benzer şekilde Temel Hak ve Ödevler kısmı Md. 11 de ise temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanabileceği ancak bunun anayasanın sözüne ve ruhuna uygun ve ancak kanunlarla olabileceği, hiçbir şekilde hakkın özüne dokunulamayacağı belirtilmiştir.

Halen yürürlükte olan 1982 Anayasasında mülkiyet hakkı 1961 Anayasasında düzenlendiği “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” bölümünden aynen alınarak, “Kişinin Hak ve Ödevleri” bölümü altında Md. 35 ile düzenlenmiştir. Aynı şekilde 1961 anayasası Md. 11 de belirtilen hususlar da Md. 13 de korunmuştur.

Konu ile ilgili ihtiyaç duyulan hususlara Anayasa Mahkemesi (AYM) kararları ile de açıklık getirilmiştir. Bu bağlamda, mülkiyet hakkının kapsamı ve tanımına ilişkin AYM 1966/34 sayılı kararındaki (Anonim, 2020) “Mülkiyet hakkı, bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu kayıtlamalara da uymak şartı ile, bir şey üzerinde dilediği şekilde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (Başkasına devretme, şeklini değiştirme ve istihlâk etme, hatta tahrip etme) yetkilerini ifade eder.” örnek verilebilir.

Bu karar, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) Md. 683 “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” hükmü ile paralellik göstermekte ve Roma Hukukundan gelen hak kavramının içerisindeki üç temel yetkiyi barındırmaktadır. AYM her ne kadar yukarıda verilen örnek kararlar, mülkiyet hakkının kapsamını taşınır ve taşınmaz mallar olarak sınırlanmış ise de daha sonraki kararlarında (Ör. 2008/48 KS.) mülkiyet hakkının konusunu maddi ve maddi olmayan hakların oluşturduğundan bahisle; marka, patent ve fikri haklar gibi hakları gayri maddi haklar kapsamında sayarak, bahsedilen hakların da mülkiyet hakkına konu olduğunu belirtmiştir.

Yine TMK Md. 683 devamında “Malik, şeyi haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı İstihkak Davası açabilir ve her türlü Haksız El atmanın Önlenmesini dava edebilir.” ifadesiyle, mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin giderilmesi için hukuki yolu da tarif etmiştir.

Mülkiyet hakkı, Anayasada düzenlenen şekliyle temel bir hak olarak sayılması, diğer yandan eşya üzerindeki hakimiyet olarak tanımlanması nedenleriyle hem kamu hukukunun hem de medeni hukukun konusudur. Kapsamı TMK Md. 683 ile yukarıda verildiği şekliyle tanımlanan Mülkiyet hakkı, TMK Md. 718 ile daha da genişletilerek “...arazi üzerindeki

mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer...” ifadelerine yer vermiştir.

Hukuk sözlüğünde “Kişiye, kanunların öngördüğü sınırlar içinde, sahibi olduğu maldan ve malın hukuki ve doğal ürünlerinden yararlanma ve o mal üzerinde tasarruf etme yetkisi veren egemenlik hakkı” (Anonim, 2015) şeklinde tanımlanan mülkiyet hakkı ilgili kanunlarda; kapsayıcı bir tanımın yapılamayacak olmasının oluşturacağı olası boşluklar ve bu durumun doğuracağı sorunlar nedeniyle tarif edilmediği söylenmekle birlikte, doktrinde;

“Kişilere eşya üzerinde en kapsamlı, en geniş hakimiyet yetkileri ile birlikte ödevler de yükleyen bir hak” (Akipek & Akıntürk, 2009),

“İçerdiği yetkiler itibariyle bazen kısmen sınırlandırılmış olsa bile, yine de hukuk düzeninin eşya üzerinde kurulmasına izin verdiği en geniş, en kapsamlı, en mutlak bir hakimiyet hakkı” (Eren, 2021),

“İnsanlığın varoluşundan itibaren geçerliliği olan, toplum hayatında kimin neye sahip olacağını ve o şeyi nasıl kullanacağını belirten, bir otorite ile desteklenen, bünyesinde yetkiler yanında ödevleri de barındıran, eşya üzerinde tesis edilebilecek en geniş kapsamlı ayni hak” (Etgü, 2009),

“Bir kimsenin başkasının hakkına ve toplum yararına zarar vermeden, Anayasa ve yasaların getirdiği esaslara uymak koşuluyla, kendisine ait olan bir şeyi dilediği gibi kullanma, kendisinden ve ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme ve olan müdahaleleri önleme ve defetme yetkilerini kapsayan en geniş ayni haktır” (Tuğrul, 2004) ve

“Eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlayan ayni hak olarak nitelenebilmekle birlikte, mülkiyet hakkının içeriği sadece yetkilerden değil aynı zamanda ödevlerden oluşmuştur” (Sirmen, 2019) gibi tanımları yapılmıştır.

Anayasada mülkiyet hakkını belirleyen temel hüküm Md. 35 dışında farklı maddelerde de mülkiyet hakkına değinilmiştir. Bu kapsamda, Türkiye’nin de taraf olduğu ve AİHM’ne yapılan bireysel başvurularda öncelikli kamulaştırma konusunda Md. 46, kıyılarla ilgili Md. 43, toprak mülkiyetine ilişkin Md. 44, kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin Md. 63, doğal kaynaklarla ilgili Md. 168, ormanlarla ilgili Md. 169 ve 170 ve temel hakların sınırlandırılmasına yönelik Md. 13 sıralanabilir.

Yasal düzenlemeler, içtihatlar ve de yukarıda verilen tanımlardan yola çıkarak, mülkiyet hakkının; barındırdığı yetki ve ödevler açısından sosyal bir hak olduğu, bu durumun Anayasa

Md.2 de adı geçen “Sosyal Devlet İlkesi” ile paralellik taşıdığı, kullanırken hakkın sahibine MK. Md. 2 uyarınca dürüstlük kuralına uyma ve kötüye kullanmama yükümlülükleri getirdiği, kanunlarla ve kanunlarda öngörüldüğü şekilde ve ancak kamu yararına istinaden bu hakkın kısıtlanabileceği, ödevlerin aksine söz konusu kısıtlamaların tazminata konu olacağını söylemek mümkündür.

Mülkiyet hakkının kısıtlanması ve tazmin yöntemlerine dair detaylara, İH Türkiye değerlendirmesi bölümünde girilecek olup; söz konusu hakkın korunmasına yönelik mevcut yasalar ve taraf olunan uluslararası sözleşmeler bağlamında değinmek konuya katkı sağlayacaktır. Özellikle plan uygulama araçları ile mülkiyet hakkına hukuk kurallarına aykırı biçimde yapılan müdahalelerin mevcut anayasa ve taraf olunan anlaşmalar uyarınca hangi şartlarda yapılabileceği ve tazmin usullerine bu nedenle kısaca değinilecektir.

3.2.4 Mülkiyet Hakkının Korunması

Mülkiyet hakkı, ulusal düzeyde anayasa ve özel hukuk kuralları ile korunmaktadır. Daha önce de belirtildiği gibi Anayasa Md. 35 kamu hukuku alanında herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu belirtmiş; aynı söylem içerisinde, mülkiyet hakkının yalnızca kamu yararına ve kanun yoluyla kısıtlanabileceği ifade edilerek hak, erki elinde bulunduran mekanizmaların aykırı tutumlarına karşı korunmaktadır (Sirmen, 2019).

Benzer şekilde, Md. 13 de ”Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz” ifadesi yer almakta olup; sınırlamaların hakkın özüne dokunması ve onu işlevsiz bırakmasının demokratik toplum düzeniyle uyumlayacağını açıkça ortaya koymaktadır.

Anayasanın kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirmeye ilgili (Md. 46 ve 47) maddelerinde parasal karşılığını ödemek kaydı ile devlet ve kamu tüzel kişilerinin mülkiyet hakkına el atabileceklerini belirterek bu hakkı kişiye özgü bir hak olarak da tanımaktadır.

Mülkiyet hakkı ceza hukuku alanında “malvarlığına karşı suçlar” başlığı altında belirtilen hükümler Türk Ceza Kanunu (TCK) Onuncu Bölüm, 141-169) ve idare hukukundaki bazı polisiye tedbirler de mülkiyet hakkını korumaya yöneliktir.

Aynı şekilde özel hukuk alanında, Türk Medeni Kanundaki etkili kurallar ile de mülkiyet hakkı, üçüncü şahısların müdahalelerine karşı korunmakta, söz konusu hakka karşı haksız fiiller için de İstihkak ve El atmanın Önlenmesi adları altında dava yolu (TMK, Md. 683) işaret edilmektedir. Ayrıca TMK ve diğer Kanunlarda doğrudan veya dolaylı mülkiyet hakkını ilgilendiren başkaca dava şekilleri de bulunmakta olup; detaylara bu çalışmanın kapsamında girilmeyecektir.

Yukarıda tarif edilen mülkiyet hakkına yönelik ulusal düzeydeki hukuki korumalar yanında, Türkiye'nin taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) (Anonymous, 2021) ile de temel hak ve özgürlükler uluslararası bağlamda korunmaktadır.

Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından 1948 yılında ilan İnsan Hakları Evrensel Bildirisi de dikkate alarak 4 Kasım 1950 tarihinde sözleşmenin hazırlanmasına katılan ülkelerle birlikte Türkiye'de sözleşmeyi imzalamıştır. Bu sözleşme ile taraf olan devletlerin, sözleşmeye istinaden üstlendikleri yükümlülükleri yerine getirmek amacıyla Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kurulmuştur. Türkiye, sözleşmeye imza koyan devletlerden olmasına karşın, AİHM'ye bireysel başvuru hakkını 1987 yılında ve mahkemenin zorunlu yargı yetkisini de 1989 yılında tanımıştır.

3.2.4.1 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Protokolü

AİHS Ek 1 Protokolünde bireyin mülkiyet hakkı korunurken, hakkın toplumsal niteliği ve etkileri düzenlenerek sınırlanabileceği hususu vurgulanmıştır. AİHM'nin mülkiyete bakışı ulusal hukuk anlayışından farklılıklar göstermektedir. Bu kapsamda, mevcut hukukta mülkiyete dahil edilmeyen alacak, irtifak gibi haklar da mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilmektedir (Gemalmaz, 2017). Ek 1 Protokolün 1. maddesine göre:

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.”

Bu ifade aslında ulusal hukuk kuralları ile uyumlu olup; özünde üç temel kuralı barındırmaktadır. Bunlar; herkesin sahip olduğu şeyleri barışçıl bir biçimde kullanma hakkına sahip olduğu, mülkiyetten yoksun bırakmanın mümkün ama belli koşullara bağlı olduğu ve devletlerin genel yarara uygun olan yasaları çıkararak mülkiyetin kullanımını kontrol edebileceğidir. Bu bağlamda, sözleşme kapsamındaki bazı haklar için sınırlama söz konusu değilken, Ek 1 protokolün 1. Maddesi sınırlamaya konu haklara örnek oluşturmaktadır. Söz

konusu madde kapsamında belirtilen haklara yönelik ihlal veya müdahale başvurularında, mahkeme yapılan müdahalenin meşru olup olmadığına ilişkin değerlendirmeleri;

yazılı ve yazılı olmayan, ulusal ve uluslararası hukuk kuralları ile hukuk devleti ilkesinin gözetildiği anlamına gelen hukuk tarafından öngörülebilir olma,

Hak ihlaline uğradığını düşünen vatandaş olan veya olmayanların AİHM'ne başvurabilmesi ve sözleşmeden kaynaklı korumadan yararlanabilmesi anlamına gelen uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olma,

Özellikle mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kamu yararının gerektirdiği bir amaca hizmet etmesi halinde geçerli olan kamu yararı ve

kamu yararının korunması ile kısıtlanan bireysel hak ve özgürlüklerin arasında orantılılık olup olmadığının değerlendirilmesi olan adil denge gibi ortak kriterleri dikkate alarak yapmaktadır.

Son yıllarda dikkate değer iyileşme göstermekle birlikte, özellikle mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler nedeniyle AİHM'ne yapılan bireysel başvurularda Türkiye en üst sıralarda yer almaktadır. Bu kapsamda, süreç içerisinde yapılan başvurular ve özellikle kamulaştırma, imar, orman, vb. mevzuat ile getirilen mülkiyet kısıtlamalarına yönelik verilen AİHM kararlarının ulusal hukuk üzerinde kayda değer etkilerinin olduğu, uygulama ve kararlarda dikkate alındığını belirtmek gerekir. Çalışmamın ilerleyen bölümlerinde konuya katkı sağlayacak bazı mahkeme kararlarına yer verilecektir.

3.2.5 Kamu Yararı ve Toplum Yararı Kavramları

Belirtmek gerekir ki; her iki Anayasada da adı geçen kamu yararı ve 1961 Anayasası ile ortaya konan toplum yararı kavramları için birer tanım verilmemiştir. Günümüzde daha çok doğa ve çevre hassasiyetlerine bağlı olarak ortaya atılan ve birden fazla kamu yararını barındıran üstün kamu yararı da bu kavramlara eklenmiştir.

Esasen çok geniş bir kullanım alanı bulması ve kamu hukukunun da önemli kavramlarından birisi olması nedeniyle kamu yararının herkesin üzerinde uzlaşabileceği net bir tanımının yapılamayacağı da ortadadır. Ancak temel nitelik olarak diğer yararlardan daha üstün tutulması gerektiği konusunda ortak bir anlayış bulunmaktadır.

Tarihsel kökeninde, kamu yararının Fransız Devrimi sonucunda “ortak iyilik” ifadesine tepki olarak ortaya çıktığı bilinmekte olup; genel inanın aksine toplum yararı veya bireysel

hakların toplamı olmadığı ve farklı anlamlara geldiği, dolayısıyla Anayasada iki ayrı kavram olarak ifade edilmesinin bu nedenle olduğu söylenebilir. Bu kapsamda, kamu yararı genel olarak yürürlükteki düzenin devamlılığına ve genel yararın korunmasına odaklandığı için her zaman toplum yararını dikkate almayabilir. Kamu yararı, yasa koyucu iradesi ile belirlenir ve yine bu irade tarafından temel hakların kullanılması veya aynı şekilde sınırlandırılması için kullanılabilir. Diğer bir ifadeyle kamu yararının bireylerin tek tek çıkarını gözetmesi beklenemez. Toplum yararı, kurulu düzene ilişkin bir nitelik taşımakta ve bir arada yaşayan herkesin ortak çıkarı anlamına gelmektedir. Bunu pekiştiren bir tanımı, “... Geniş halk topluluklarının benimsediği, özümsemiği, onların mutluluğunu arttıran, ihtiyaçlarını karşılayan, yaşamasının kolaylaştıran girişimler” şeklinde (Özen, 1975) yapmıştır. Mülkiyetin yalnızca bireysel olduğu bir düzende, düzenin toplum yararına olamayacağından hareketle, mülkiyete getirilen kısıtlamalar vardır. Bu bağlamda toplum yararı mülkiyeti koruyucu değil onu aynı zamanda oluşturan bir kavramdır. Ancak kavramın geniş anlamda yorumlanması mülkiyet hakkını özüne müdahaleye neden olabileceğinden dikkatli kullanılmalı, kamu yararının daha geniş yorumlanması olarak düşünülmelidir.

Anayasamızda kamu yararı kavramına, temel hak ve özgürlükler ile mülkiyet hakkına konu hususlarda, “kamu yararı” ayrı başlığı altında Md. 43 “Kıyılardan yararlanma”, Md. 44 “Toprak mülkiyeti”, Md. 45 “Tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması”, Md. 46 “Kamulaştırma”, Md. 47 “Devletleştirme ve özelleştirme”, ayrıca Md. 169 “Ormanların korunması ve geliştirilmesi” alt başlıklarında yer verilmiştir. Mülkiyet ile ilgili hususlarda kamu yararı müessesesine daha çok kamulaştırma uygulamalarında başvurulmaktadır.

3.3 İmar Hakkı ve Mülkiyet İlişkisi

İmar sözcüğü pek çok hukuki kavramdan birisi olarak Arapçadan dilimize geçmiş olup; bayındırlık, bayındır hale getirme, gelişme, onarma gibi sözcük anlamlarına sahiptir ve birçok benzer terim gibi hukuk sistemleri içerisinde tam bir tanımı yapılmamıştır. Sözcük anlamından yola çıkarak imarın; kentleşme, modernleşme, gelişme, planlama, estetik gibi bir dizi kavramı barındırmakta olduğu ve hukuki, teknik, idari, sosyal, politik birçok disiplini ilgilendirdiği açıktır. Konumuzla ilgili olarak, imar tanımı bir mekanla ilişkilendirildiğinde, barınma, çalışma, ulaşım, kaynaklara erişim, sosyallik, eğlence, sağlıklı ve modern bir çevrede yaşamak

gibi temel gereksinimleri karşılamak için yapılan bir dizi işlemler bütünü olarak karşımıza çıkmaktadır.

Literatürde, dar anlamda bir mülkü geliştirme olarak tanımlanan imar, bazı çevrelerce şehircilik ile eşanlamli kabul edilmektedir. Farklı bir imar tanımı “imar, arazi içinde, üzerinde veya altında inşaat, mühendislik, madencilik veya diğer faaliyetlerin yürütülmesi veya herhangi bir bina veya diğer arazinin kullanımında yapılan herhangi bir maddi değişiklik anlamına gelir” (Hagman, 1980) şeklindedir.

Bayındır faaliyetlerinin bir taşınmaz üzerinde gerçekleştirilebileceğinden yola çıkarak yukarıda belirtilen temel insan ihtiyaçlarının karşılanması anlamında imar; kentleşmeye yönelik, estetik kaygılar da barındıran, temel işlevleri planlama, uygulama ve denetim olan bir dizi işlem bütünü olarak tanımlanabilir. İH İngilizce dilindeki “Development Right” karşılığı olarak dilimize çevrilmekte ancak literatürde daha dar anlamlara gelebilecek geliştirme hakkı, yapılaşma hakkı olarak da kullanılmaktadır. Kavram bu çalışma kapsamında İmar Hakkı olarak kullanılacaktır.

İH için ulusal hukuk sistemimizde ne Anayasa ne mülkiyeti düzenleyen TMK ne de imar hukukunu düzenleyen 3194 sayılı İmar Kanununda, taşınmazlar üzerinde kurulabilen haklar arasında yer almamaktadır. Bunun nedeni kavramın yeni olması veya tanımının özellikle yapılmayarak muğlak bir ifade dahilinde kullanılabilmesini sağlamak olabilir. TMK’da taşınır veya taşınmaz eşya üzerine kurulan ayni haklar; mülkiyet hakkı, mülkiyetten ayrıştırılabilen ve sınırlı ayni haklar kategorisinde irtifak hakları (üst hakkı, intifa hakkı, sükna hakkı, kaynak hakkı, geçit hakkı, vb.), rehin hakları (taşınmaz rehini, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi) ile taşınmaz yükü (Bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere yükümlü kılma) olmak üzere üç temel başlık altında toplanmıştır.

Burada belirtilen sınırlı ayni haklar ancak mülkiyetten bağımsız olarak malik tarafından başkalarına tahsis edilebilmektedir. Adı geçen sınırlı ayni haklar, mülkiyet el değiştirse bile varlığını sürdürmektedir. Ancak bu hakların geçerlilik kazanması için tapu siciline işlenmiş olmaları esastır. Bu açıdan bakıldığında İH, mülkiyet hakkından bağımsızlaştırılabilen bir hak olarak görülmemektedir. Nitekim, literatürde mülkiyetin toprak üzerinde bütünsel bir hak olduğu ve parçalanamayacağı (Renard, 2007) görüşü bu durumu destekler niteliktedir. Diğer taraftan, mülkiyet hakkının tapu tesciliyle doğduğundan bahisle, imar hakkının daha önce doğan bir hak olabileceği, planlama sonucu ortaya çıkan yapılaşma hakkını da kapsayan bir kavram olduğu (Sancakdar, 2016) ifade edilmiştir.

İH, Avrupa’da genel olarak etkin olan hukuk sisteminde bir hak olarak tanımlanmamış olsa da Anglosakson hukukunda, haklar demetinden oluştuğu varsayılan taşınmaz mülkiyetin ayrılabilir unsurları arasında sayılmıştır (Ratcliffe & Stubbs, 1996). Bu sistemde, haklar demeti içerisine yüzey (mülkiyet, kontrol, kullanma, kiralama, diğerlerini hariç tutma, satış, miras, devir, ipotek, vb.), yer altı (petrol, gaz, maden, vb.), su (kıyı, akarsu, vb.), hava (havanın başkalarının bloke edilmemesi) ve imar yasaları ile sınırları belirlenen imar hakları gibi haklar girmekte olup; bu haklar birlikte veya ayrı ayrı ticarete konu edilebilmektedirler. Kavramın öncelikle bu sistem içerisinde ortaya çıkması ve gelişmesi sistemin doğrudan buna olanak sağlamasıyla açıklanabilir.

Doğrudan veya dolaylı imar hakkının taşınmaz mülkiyetinin konusu içerisinde değerlendirilmesi gerektiği açıktır. Diğer bir ifade ile, İH imar faaliyetiyle bağlantılı ve bir planlama sonucu taşınmazın mülkiyet hakkı üzerinden edinilebilmektedir. Bu da genel ifadesiyle; imar mevzuatı çerçevesinde, daha çok kentin sınırları dahilinde fiziki bir planlama sonucu belirlenmiş ve günümüz kullanımı ile taşınmaz üzerinde yapılabilecek binanın yatay ve düşey boyutları ile cinsini belirleyen yapılaşma hakkına karşılık gelmektedir. Bu bağlamda, yapılaşma hakkı bir idari işlem sonucunda, bir taşınmaz üzerinde yapılabilecek binanın sınırlarını belirlerken aynı zamanda taşınmazın tabi olduğu zeminin de değerini belirlemektedir. Nitekim imar uygulaması ile, taşınmazın mülkiyet hakkına anayasa ve ilgili kanunlar çerçevesinde fiziksel olarak müdahale edilmekte, bu müdahale de planlama sonucu arazinin değer kazanması ile telafi edilmektedir.

Yabancı ve yerli literatürde İH için; arazinin kullanılmayan potansiyeli ile ilişkilendirilerek; arazinin mevcut kullanımı ile yürürlükteki kanunların izin verdiği kullanımı arasındaki fark (Pizor, 1986), fiziki bir plan ve plan esaslarına göre oluşan; şehir ve bölgelerde yapılan planlamalar neticesinde sağlanan, dağıtılan ve yine planlama kararları doğrultusunda kısıtlanabilen bir hak (Dündar, 2010), planlamanın yasal sonuçları ile bağdaştırılarak; bir taşınmaz üzerinde, ilgili kanun ve yönetmelikler uyarınca yapılan planlama ve fiziksel geliştirme ile bu işlemlerin yasalarla belirlenmiş sonuçlarının doğurduğu hakların tümü (Böke & Tanrıvermiş, 2017), hakkın yapılaşma hakkını da kapsayan daha geniş kapsamlı bir hak olduğundan bahisle; mülkiyet hakkı içerisinde yer alan kullanma yetkisi kapsamında değerlendirilebilecek, sınırları, kamu yararına uygun olarak genellikle imar mevzuatı veya planları neticesinde düzenlenen taşınmazı bayındır hale getirme hakkı (Aynural, 2020) şeklinde tanımlar yapılmıştır.

İH kavramı, özellikle ortaya çıktığı Anglosakson hukuk sistemi içerisinde taşınmaz mülkiyetinin doğal bir bileşeni olarak görülürken, ülkemiz sisteminde; kamu otoritesi aracılığı ile tek taraflı uygulanan imar planlama çalışmaları sonucu düzenlenen taşınmazlar üzerinde yapılabilecek yapıların boyutlarını belirtmekte dolayısıyla izin verilen yapılaşma hakkını ifade etmektedir. Bu bağlamda, plan dahilindeki her taşınmaza aynı oranda yapılaşma hakkı verilemeyeceği gibi, arazinin mevcut veya kullanım koşullarından dolayı kimi taşınmazlara yapılaşma yasağı getirilmektedir. Söz konusu durum planlama tekniği açısından anlaşılabilir olup; yine de yapılaşma hakkı olarak ifade edilen imar hakkının her taşınmaza aynı oranda yansıtılamaması nedeniyle adil ve genel olarak kabul görmüş bir yöntem değildir. Her ne kadar imar düzenlemesi ile verilen farklı yoğunlukların tek başına taşınmazların değerini belirlemese de değere en fazla etki eden unsur olduğu veya öyle kabul edildiği açıktır.

Diğer taraftan, imar planlarında ve plan notlarında parsellere yapılacak yapılara ilişkin taban alanı katsayısı, katlar alanı kat sayısı, emsal, yapı çekme/yaklaşma mesafeleri, yol genişlikleri ve yapılaşma koşulları (ayrık, ikiz blok vb.) yer almakta olup; bunlar birer hak değil yapılaşma koşullarıdır.

Hakların 4721 sayılı TMK Md. 705 uyarınca ancak tapu tescili ile doğduğu, Md. 997 ye göre tapu sicilinin tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile tamamlayıcı belge ve planlardan oluştuğu, Md. 1008 de de taşınmazın kütüğe kaydında resmi bir ölçüme dayanan planın esas alınacağı hükümlerini de burada hatırlatmakta yarar bulunmaktadır.

Bu bağlamda, imar planları ile doğrudan değil; taşınmaz mülkiyeti açısından yatayda parselasyon planlarının müellif Serbest Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından hazırlanması ve uygulanması ile idarelerce kesinleştirilip tapuya tescilinden sonra, düşeyde mimarlık, mühendislik projelerinin düzenlenmesi, müellif mimar tarafından hazırlanan mimari ve müellif Serbest Harita ve Kadastro Mühendisi tarafından hazırlanan aplikasyon projesindeki kot konum, kat, katlardaki bağımsız bölümlerin ölçüleri, alanları ve kullanma hakları yapı ruhsatı alınıp kesinleştirilerek kat irtifakı kurularak tapuya tescilinden sonra mülkiyet hakkı oluşur (Ülkü, 2020).

14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde uygulama imar planı tanımı "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı

katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ... ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır.

İmar planları tapuya tescil edilen planlar olmadığından tapu sicili içinde yer alan “planlar” ibaresi imar planlarını değil tapu planlarını ifade etmektedir. Tapu planları ise parselasyon planlarını, yapı ruhsatına esas mimari proje ile yapı aplikasyon projesi vaziyet planı ve bağımsız bölüm planlarını ifade etmektedir. Dolayısıyla imar planları ile bu bağlamda bir hak oluşturulması mümkün olmamaktadır (Ülkü, 2020). Zira imar planları kentlerin ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarına göre yetkili idarelerce değiştirilebilen planlardır. Kentlerde görüldüğü üzere imar planlarına uygun olarak tescil edilen parselasyon planlarının ve imar mevzuatına uygun yapılaşmaların üzerinden yıllar geçtiği halde, imar planları Danıştay Kararı ile iptal edilerek, yeniden imar planı yapılması sonucu doğmakta bu nedenle geri dönüşüm sorunları yaşanabilmektedir.

Bu sorunlar ister istemez gündeme taşınmaz mülkiyeti açısından, kazanılmış hak kavramını getirmektedir. Konuya ilişkin hususlar kavramın içeriği itibarıyla imar mevzuatındaki yargı süreçleri ve idari işlemin şahsileştirilmesi bakımından Danıştay kararlarıyla açıklanabilmektedir.

3.3.1 İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı

Toplumların gelişmelerine paralel olarak, hukuk kurallarının kural koyucu tarafından değiştirilmesi veya kaldırılması kaçınılmazdır. Ancak hukuk koyucu, hukuk devleti ilkesi gereği, bu kurallara müdahale ederken sınırsız yetkiye sahip olmayıp; mevcut hukuk düzeninin aksine keyfi hareket etmeyecektir. Bu şekilde, gelişen ve değişen koşullara göre ortaya çıkan yenileme ve değişiklik gereksinimleri karşılarken, o ana kadar yine hukuk düzeni içerisinde oluşmuş mevcut kazanımların da korunması sağlanmış olacaktır. Bu aynı zamanda hukuk

güvenliği ilkesinin de gereğidir. Kazanılmış hak kavramının sınırları ve içeriğini belirlemek oldukça zor olmakla birlikte, ifade edilen hak kavramı insanın doğuştan sahip olduğu hakları değil, sonradan belli koşullara bağlı olarak elde edilen ve hukuken korunan kişisel yararları ifade etmektedir. Kazanılmış hak kavramı içinde bulunulan hukuki ilişkiler (serbest irade ile hukuki ilişki içindeki tarafların kendi iradeleri ile aldıkları kararın kendileri açısından hak kazanımına dönüşmesi) gereği daha çok özel hukuk alanına ait olmakla birlikte çok sınırlı biçimde idare hukukunda da yer almaktadır.

Bu doğrultuda, maddi bakımdan genel düzenleyici işlem kapsamındaki idari işlemlerde yapılan değişikliklerden kaynaklı geçmişe yönelik ortaya çıkan sorunlu durumlar, diğer bir ifadeyle imar planlarının tadilatı, kaldırılması veya yargı tarafından iptal edilmesi gibi genel düzenleyici işlemlerdeki değişikliklere bağlı olarak; söz konusu planlarla yapılan değişikliklerin kişilere etki eden sonuçları ile kuralına uygun olarak ruhsat alınmak suretiyle inşa edilecek veya belli bir aşamaya kadar inşa edilmiş yapı sahiplerinin halihazırda edindikleri kazanımlar ve bu kişilerin ilgili idare nezdindeki güvenlerinin hangi boyutta korunması gerektiği hususlar, imar hukuk yönüyle kazanılmış hak konusunu kapsamına girmektedir (Oğurlu, 2003).

İmar hukukunda, her biri birer idari işlem olan imar planlarının, çoğunlukla değiştirilmesi veya iptal edilmesi durumunda kazanılmış hak kavramı ile karşı karşıya gelinmektedir. Bu kapsamda parselasyon planları bireysel işlem, üst planlar (uygulama, nazım planlar) düzenleyici işlem niteliğinde olup; kazanılmış hakkın ortaya çıkışı genel olarak bir idari işlemin geri alınması, nadiren de kaldırılması veya değiştirilmesi ile ilgilidir (Özdemir, 2011). Belirtilmesi gereken diğer bir husus ise hak kazanma bağlamında idari işlemin kişiselleşmesi gereğidir. Konu ile ilgili olarak; bir plan değişikliği ile yoğunluğu azaltılan bir parselde herhangi bir inşaat faaliyeti yoksa, belirtilen yoğunluğun düşürülmesinden dolayı herhangi bir kazanılmış haktan bahsedilemeyeceği örnek olarak verilebilir.

Uygulamada imar hukukunda kazanılmış hak kurumu; kazanılmış hakların kişisel olmasından hareketle, plan değişikliklerinin bireylere uygulanması ile ortaya çıkan, ruhsat verilmesi, geri alınması veya değiştirilmesi, yapı tatil zaptı düzenlenmesi, bina yıkım kararı ve uygulanması, plan veya ruhsata aykırılık nedeniyle para cezası verilmesi gibi durumlarda ortaya çıkmaktadır (Özdemir, 2011).

Plan ve ruhsatın yargı kararları ile iptal edilmesi durumunda kazanılmış hak üzerine verilmiş Danıştay kararları doğrultusunda şekillenen bazı örnekler ve içeriklerine aşağıda değinilmektedir.

Danıştay 6. Dairesi E: 2002/4406, K:2004/578 sayılı kararında, ilave kat yapımı için alınan ruhsata istinaden başlanan yapının, sonradan İdare Mahkemesince kat artışı getiren imar planının iptal edilmesini takiben durdurulmayan yapının, çok daha sonradan mühürlenmesi hususunda; yürürlükteki imar planına göre sürdürülen ve davacı malikin herhangi bir kusuru ve art niyeti bulunmadığından hareketle, yapı sahibinin lehine inşaatın geldiği aşama anlamında - ruhsat verilmesi tek başına kazanılmış hak oluşturmaya da- fiili durum meydana getirdiğine, bunun da davacı lehine kazanılmış hak oluşturduğuna hükmetmiştir.

Benzer şekilde, Danıştay 6. Dairesinin E: 2003/6430, K: 2004/948 sayılı kararında, yürürlükteki plan uyarınca düzenlenen ruhsata istinaden başlanan yapının belli bir seviyeye getirildiği, planın iptal edilmesinin devamında ilgili idarenin yapıyı durdurarak, aradaki süre zarfında inşaatı tamamlanan kısımlarından sonra, inşaatın sürdürülüp sürdürülmediği, sürdürüldü ise ne kadarlık kısmın planın iptaline konu kısmı kapsadığının tespiti gerekirken; yapı tatil zaptının, planın Mahkeme’ce iptalinden 3 yıl sonra düzenlenerek, planın iptali ile yapının durdurulduğu dönem içerisinde yapılan inşaatlara yönelik tespit yapılamadığından; mahkeme kararı sonucu hukuksuz olan yapının mevcut durumunun, yapının durdurulmasına kadar geçen sürede yapılagelmiş binanın mevcut şekli ile korunması gerektiği ve bunun da tamamlanan inşaat kısımları için kazanılmış hak oluşturduğu belirtilmiştir.

Yukarıda verilen ve diğer benzer Danıştay içtihatlarına istinaden; plan değişikliğinden önce alınan inşaat ruhsatına göre devam eden inşaatlar için plan değişikliği sonucu ruhsat iptali halinde, inşaatın geldiği durumun tutanak altına alındığı durumlarda yapılan inşaat kısımları için veya plan değişikliğinin inşaatın tamamlanmasından sonra yapılması halinde bitmiş inşaat için malik açısından kazanılmış hak doğmaktadır.

Diğer taraftan, yürürlükteki imar planına göre alınan inşaat ruhsatı uyarınca başlanan inşaat devam ederken aynı anda plan ve ruhsatın birlikte iptal edilmesi durumunda kazanılmış haktan söz etmek mümkün olmamaktadır. Ancak, kural olarak yeni planın yapılmasına kadar geçecek süre içerisinde, inşaatın bulunduğu alanın plansız hale gelmesinden ötürü her durumda inşaat durdurulmalı, yürürlüğe girecek yeni plan dahilinde binanın geldiği durum dikkate alınarak bina değerlendirilmeli, mümkünse mevcut ruhsatla ilişkilendirilmeli, bu mümkün olmuyorsa yalnızca plana aykırı kısımların ortadan kaldırılması sağlanmalıdır.

Ayrıca, yapılacak yapının, ilgili kanun, yönetmelik, plan ve verilen ruhsata uygun olarak yapılmasının, diğer bir ifade ile iyi niyet kuralları dahilinde olmasının kazanılmış hakkın oluşmasında olmazsa olmaz bir husus olduğunun da altını çizmek gerekmektedir.

Kazanılmış hak kavramına konu hususların planlamada daha çok yoğunluk kullanımına bağlı kat yükseklikleri ile ilişkili olmasından ötürü, iptal edilen ve yeniden yapılacak planlar arasındaki olası uyumsuzluklar kentleşme ve planlama ilkelerine aykırı durumların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. İdeal durumun, söz konusu üst ve alt ölçekteki planların hazırlanması sürecinde planlara etkisi olabilecek ve planlama tekniğinin gerektirdiği her detayın ayrıntılı bir biçimde değerlendirilmesi, kentleşmenin gelişimi de dikkate alınarak uzun vadeli ancak kademeli ve mümkün olduğunca gelişime değil ama değişik nedenlerle değiştirilmeye kapalı olacak şekilde uygulamalara gidilmesi gerekmektedir. Zira, bu çalışmanın konusunu oluşturan İH ve bu hakkın aktarımına konu olması mevcut imar planlarına bir alternatif olarak değil planlarla birlikte kullanılması üzerine kurgulanmaktadır. Dolayısıyla, mevcut planların iptalleri veya geri alınmalarıyla ilgili uygulamalardan doğan kazanılmış hakların neden olabildiği planlama problemlerine ilave problemler eklenmemelidir.

Günümüzde yer yer yeterince detaylandırılmadan yapılan planlar, bu planların uygulanmasında teknik, idari, politik bazen de keyfi kararlar neticesinde planlara yapılan müdahaleler de dahil ortaya çıkan kazanılmış hak kurumuna, içeriği itibarıyla İHT aracının nasıl bir yük getireceği veya katkı sunacağı ayrıca detaylı olarak değerlendirilmelidir. Olumlu yönüyle düşünüldüğünde, kazanılmış hak kurumuna neden olan ve her durumda yapılagelen plan değişiklikleri için İH transferi olumlu katkı sağlayabilir ve sorunların çözümüne katkıda bulunabilir.

3.4 İmar Haklarının Transferi

Anglosakson hukuk sistemi içerisinde taşınmaz mülkiyetinin kişiye sağladığı haklar kapsamında; gayrimenkul üzerindeki temel haklar içerisinde, imar yasaları ve yönetmeliklerin izin verdiği oranda taşınmaz üzerine inşaat yapmak gibi mülkü geliştirme hakları da yer almaktadır. İmar yasaları bu kapsamda, çoğunlukla “imar hakkı” olarak adlandırılan, yoğunluğun menkulleştirilerek ticarete konu edilmesini mümkün kılan İH transferi sistemini oluşturur. Bu sistemde, imar yasasına göre gelişimini tamamlayamamış alandaki bir mülk sahibi, mülkünün kullanılmayan imar potansiyelini, imar yasasının izin verdiğinden daha büyük binalar inşa etmek isteyen bitişik mülk sahiplerine satmasına izin verir (Machemer, et al., 1999).

Kritik öneme sahip doğal alanların, açık alanların korunması, yüksek bir yaşam kalitesi sağlanması ve aynı zamanda büyüyen bir toplumun meşru imar taleplerinin karşılanmasına yönelik yeni bir arazi kullanım kontrolü (Carmichael, 1974) olarak sunulduğu ilk yıllardaki şekliyle imar haklarının transferi kavramı; esasen imar haklarını tanımlayan ve bu haklar için piyasa oluşturan bir sistem (Chavooshian, 1974) olarak tanımlanmıştır.

Özel mülkiyetin imar potansiyelinin, kısmen toplum ihtiyaçlarına hizmet etmeye tahsis edilebilir bir toplum varlığı olduğu, bu yönü ile İHT'nin idarelerin özel arazi kullanım kararları üzerindeki ekonomik ve planlama gücünü önemli ölçüde arttırdığı (Costonis, 1973) ilk programların A.B.D.'de uygulanmaya başlanması sırasında dile getirilmiştir.

Bu bağlamda imar hakları transfer programlarının, toplulukların kapsamlı ve uzun vadeli çevresel ve ekonomik hedeflere ulaşmalarına yardımcı olacak sistematik bir araç sağlayabileceğine (Pizor, 1986) vurgu yapılmıştır. İHT'nin arazi kullanımına yönelik olarak taşınmaz üzerinde yatay ve düşeydeki yapılaşma haklarının ayrıştırılarak piyasada satıldığı bir yasa olduğu (Taintor, 2001), özellikle son yıllarda gelişmiş ve bazı gelişmekte olan ülkelerde diğer yöntemlerle birlikte kentsel gelişimin izlenmesi ve kontrolü için modern bir arazi takip yöntemi olarak kabul edilmektedir. Nitekim, 1990'lı yıllarda, korumaya yönelik operasyonel ve uygulama stratejileri arayışında, kentsel kalkınma için politika oluşturma ve planlamada piyasanın kapasitesinin kullanılmasına yönelik etkin araçların üretilmesi ve sunulmasına yol açan yaklaşımlar arasında da İHT en başarılı yaklaşımlardan biri kabul edilmektedir.

Geleneksel planlama araçları kullanılarak yapılan uygulamaların neden olduğu eşitsizliği azaltarak bireysel olarak mülk sahiplerine adil haklar sağladığından yola çıkarak İHT'nin, koruma hedefleri ile mülkiyet hakları ve imar (kalkınma) arasında bir denge oluşturduğu (Chan & Hou, 2015) tarafından değerlendirilmektedir.

Eleştirisel bir bakışla (Daniels, 1991) imar haklarının edinimi tekniklerinin kavramsal güzelliklerine rağmen performanslarının mütevazı görüldüğü, İHT ve diğer formu olan hakların satın alınmasının tarım alanları ve açık alanların kritik kütlelerinin korunmasında o kadar da etkili olmadığı görüldüğü, benzer bir görüşle bu araçların tek başına kullanıldıklarında masraflı oldukları, kırsal bölgeleri varlıklı hobi çiftçilerinin ve ticari kazanç peşinde koşanların özel yerleşim bölgelerine dönüştürebileceği kaygısı ile İHT ve İH satın alınması mekanizmalarının kapsamlı büyüme yönetimi sisteminin çeşitli araçlarından bir tanesi olarak ele alınabileceği (Cho, 2002) ifade edilmiştir.

İHT günümüzde finansal olmayan bir araç olarak çeşitlendirilen farklı uygulamalar için de kullanım alanı bulmaktadır. Bu kapsamda, İHT'nin gönderen bölgelerde uygulanan ve imarı sınırlayan koruma irtifakına binaen alan bölgelere kaydırılan gelişimin “mavi yeşil” altyapı için arazi sağlamasına katkı sağlayacağı (Dyca, et al., 2020) ifade edilmektedir. Mavi yeşil altyapı, sakinlerin yaşam kalitesi üzerindeki pozitif etkili olacağı değerlendirilerek, sel ve su yönetimi, su kalitesi, sağlık ve refah, biyolojik çeşitlilik ve kent estetiğine fayda sağladığı düşünülmektedir.

3.4.1 İmar hakkı transferi kavramını doğuran sebepler

A.B.D.'de 1916 New York Şehri imar yönetmeliği kapsamında bitişik parseller arasında kullanılmayan hava haklarının aktarılması için bir araç (Giordano, 1988) olarak ortaya çıkan İHT, zaman içinde, imar yoluyla gelişimin kontrolü gibi doğrudan devlet müdahalelerinin etkisizliğine bir alternatif sağlayarak, sürdürülebilir planlama ve büyüme yönetimi ile ilgili çeşitli sorunları ele almak için uygulamaları çeşitlenmiş (Shahab, et al., 2018) ve kapsamı genişlemiştir. A.B.D. gibi özel mülkiyet haklarının üst düzeyde yasal koruma altında olduğu ülkelerde, geleneksel imar yöntemleri kullanarak herhangi bir taşınmazın korunması, ancak taşınmazın kamulaştırılması veya taşınmaz üzerindeki imar haklarının satın alınmasıyla mümkündür. Bu durum doğal olarak korunacak varlığın değerine bağlı olarak kamu bütçelerine ciddi yük getirmekte, toplum yararına olan koruma hedeflerinin gerçekleştirilmesine engel olmaktadır. İHT tam da bu çıkmaz karşısında, kamu otoritelerine cazip bir alternatif sunmakta, bazen başka bir alanda yoğunluğu arttırarak tazminat ödemedi ve yasal engellere takılmadan planlama hedeflerine ulaşmasını sağlamaktadır. Aslında, İHT programları prensip olarak imarı artırmak yerine, sürdürülebilir imar modellerine dayalı olarak (Chiodelli & Moroni, 2016) koruma maliyetlerini “kirleten öder ilkesi” ile tutarlı biçimde bir grup mülk sahibinden diğerine aktararak yeniden dağıtmak için tasarlanmıştır.

İHT kavramın A.B.D.'de ortaya çıkışını (Stinson, 1996), değişen önceliklere doğrudan bir karşılık olarak ele almakta ve üç temel öncelik ortaya koymaktadır. Bunlardan ilki, birçok tarihsel yapının imar yoğunluğundan tam anlamıyla yararlanamadığıdır. Bunun sonucu olarak taşınmaz üzerine inşa edilecek yeni binanın potansiyel ekonomik değeri yüzünden mevcut mimari eser, herhangi bir koruma önlemi alınmamış ise yok edilmesi sorunsalı ile karşı karşıyadır. Dolayısıyla önceliklerden birisi tarihi yapıların korunmasıdır. İkinci neden, büyük

şehirler ve banliyölerin kalabalıktan kaynaklanan tıkanıklıklarının ortaya çıkardığı açık alanlara olan taleptir. Artan nüfus yoğunluğu daha fazla açık alanlar üretilmesini gerektirmekte olup önceliği vardır. Üçüncü ve son öncelik ekonomik teşviklerin bir sonucu olarak ekolojik hassasiyete sahip alanların geliştirilmesi ile ilgilidir. Kısa sürede mülk sahiplerine yüksek getiriler sağlayabilecek, temiz hava, temiz su, verimli tarım alanları gibi hassas alanlar, korunmalarına yönelik önlemler alınmadıkça rant yarışına katılmak zorunda kalacaklardır. Bu durumda İHT ile arazi kullanımındaki ekonomik teşvikler yeniden yapılandırılarak imar, yüksek sosyal ve/veya biyolojik değeri olan taşınmazlardan uzak, zararlı etkilerin en aza indirildiği diğer alanlara yönlendirilir.

Nitekim, konunun Amerika Birleşik Devletlerindeki uygulayıcılarından olan (Pruetz, 2003) “Birçok yerel yönetimin tarımsal, tarihi ve kültürel değerlerle, çevre koruma gerektiren alanların korunmasında ellerinde tuttıkları planlama ve kamulaştırma yetkilerinin siyasi ve toplumsal baskı ve maddi yetersizlikler sonucu çoğu zaman yeterli olmadığını ...” belirtmekte, imar haklarının transferi yönteminin “bu nedenlerle birçokları tarafından benimsendiğini, esasen bir uygulama modeli olan bu yöntem sayesinde korunması toplum yararına olduğu kabul edilen taşınmazların ve değerlerin maliyet unsuru dışlanarak gönüllülük temelinde korunmasının olanaklı olduğunu” belirtmektedir.

Yakın bir yaklaşımla (Tavares, 2003), kavramın ortaya çıkmasında diğer yöntemlerin yetersizliğine bağlı olarak, geleneksel arazi kullanımı koruma uygulamalarının başarısızlıklarının önünü almak için, birçok araştırmacının İH transferi sistemini önerdiğini bildirmektedir.

Kavramın kısıtlı tarım arazilerini verimli kullanmak, çevreyi korumak ve artan inşaat arazisi talebini karşılamak bağlamında; artan kentsel arazi talebinin nasıl karşılanacağı ve bu talebin karşısında kısıtlı tarım arazilerinin ne şekilde korunacağının bir kalkınma ikilemi haline geldiği, hızlı kentleşmenin inşaat alanına olan talebi arttırdığı ve bu durumun uygun arazi geliştirme araçları olmadan kentsel yayılmaya yol açabileceği (Thorsnes & Simons, 1999), kapsamlı arazi kullanım planlaması ve/veya imar gibi geleneksel arazi kullanımı planlama araçlarının genellikle etkisiz ve uygulanmasının maliyetli olduğu (Wright & Czerniak, 2000), kamu politikalarında en sık başvurulmuş arazi geliştirme aracının imar olmasına (Dietderich, 1996) rağmen kentsel yayılma, sosyo-ekonomik ayrışma ve yaşam kalitesi üzerindeki negatif etkiler gibi dışsallıklar içermesi (Rothwell & Massey, 2009) yüzünden eleştirilere konu olduğu; bu nedenlerle pazar odaklı, gönüllü ve finansal olarak telafi edilen bir yaklaşım olarak İHT’nin

dünya çapında giderek daha popüler hale geldiği (Henger & Bizer, 2009), (Menghini, et al., 2015) tarafından dile getirilmiştir.

Bir başka deyişle, mülkiyetin kısıtlanması veya ediniminin ancak tazmin yoluyla el değiştirebileceği, bunun dışındaki bir sınırlamanın yasalara uygun olsa bile, elde edilebilecek rantın mevcut kullanımdan daha fazla olması durumunda mülk sahibince devir veya aykırı kullanımlara konu olacağı (Yamak, 2006), rant kaygısı ve cazibesinin ortadan kaldırılamaması, daha insanca ve yaşanılabilir mekanlar üretme konusundaki arayışlar, gelişime ve düzenlemelere bağlı ortaya çıkan getirinin kamu ve hak sahipleri arasında dengeli paylaşımı gibi temel nedenler İH transferi modelini ortaya çıkarmıştır.

Kavramın planlama sürecine dahil olmasında iki temel unsur karşımıza çıkmakta ve kavramın kapsamını oluşturmaktadır. Mülkiyetle bağlantılı olarak bu unsurlar; koruma ile birlikte kontrollü büyüme ve genel anlamda toplum yararı için kısıtlanan taşınmazlara ait hakların tazmin edilmesi olarak ifade edilebilir. Bir diğer söylenişle kavram, kalkınma/imar karşısında koruma olarak da ele alınmaktadır.

3.4.2 İmar hakkı transferi kavramının gelişimi

İHT imar haklarının taşınmazlardan ayrılması ve topluluğun gelişmeyi (imarı) kontrol etme kabiliyetini birleştiren bir kavramdır. Avrupa arazi kullanımı politikası her iki kavramı da arazi yönetimine dahil etmiştir. Örneğin İngiltere’de 1947 yılından başlayan ve 1975 yılında son şeklini alan süreçte kabul edilen Topluluk Arazi Kanunu ile imar için gerekli tüm arazileri kullanım bedeli üzerinden edinme gücü devlete sağlanırken imar hakları kamulaştırılmıştır. Bu durum, daha sonra öngörülemeyen birçok ekonomik çarpıklıklara ve bürokratik problemlere neden olduysa da kalkınma üzerindeki bu planlama kontrolü başarı ve başarısızlıkları ile birlikte Kuzey Amerika deneyimine de altlık oluşturmuştur (Merriam, 1978).

A.B.D.’de açık alanların korunmasına yönelik bir teknik olarak İHT’yi 1961 yılında ilk önerenin Gerald D. Lloyd olduğu (Costonis, 1972), (Pizor, 1986) kabul edilmekte, kavramın devam eden süreçte Costonis (1973, 1974), Chavooshian (1974), Norman ve Nieswand (1973), Rose (1975) ve Carmichael (1975) tarafından geliştirildiği bildirilmektedir (Machemer, et al., 1999).

Nitekim, A.B.D.’de ilk ciddi ve kapsamlı imar düzenlemesi 1916 yılında New York şehrinde gökdelenlerin komşu taşınmazların güneş ışığını engellemesi bağlamında yapılmıştır.

Yönetmelik taşınmaz sahiplerinin kullanmadığı imar haklarını bitişik taşınmazlara satmalarına dolayısıyla yeni yükseklik ve çekme mesafelerine izin vermiştir. Planlama Komisyonu 1968 yılında yaptığı değişiklikle birbirinden bağımsız bloklar arasında da hak transferini olası kılmıştır (Hanly-Forde, et al., 1994).

Uygulanan yeni imar mevzuatı ile bina yükseklikleri ve çekme mesafeleri düzenlenerek uyuşumsuz kullanım alanları da birbirinden ayrılmıştır. Ancak bu durum uygulama başlangıcından itibaren, bazı arazi sahiplerine ilave hak sağlarken diğerlerinin haklarının kısıtlanması bağlamındaki adaletsizliklerden ötürü sürekli eleştirilmiştir. İmar haklarının taşınmazlar arasında transferi fikrinin daha eski olmasına rağmen 1961 yılından itibaren yapılan ilk uygulamalarda yatırımcılar imar haklarını standart imar yoğunluğunu aşan binalar inşa etmek için kullanırlarken (Chavooshian, 1974), özellikle kültürel ve tarihsel değerlerin korunmasına yönelik İHT, 1968 yılından itibaren uygulamaya alınmıştır. Uygulanan İHT programlarında öncelik daha çok tarihi binaların korunması ve birbiriyle bağlantılı alanlarda yaşam kalitesini arttırmaya verilmiştir.

New York uygulaması, plana zorunlu katılım özelliğinden ötürü Anayasaya aykırılık gerekçesiyle İHT karşıtlarınca, planın etkili olamayacak kadar sınırlı ve kötü yapılandırıldığını düşünen savunucuları tarafından da eleştirilmiştir. Kavramın savunucularından olup; en dikkate değer eleştirileri yapan ve Chicago Planı olarak bilinen İHT koruma programından sorumlu olan (Costonis, 1972) konuyu hukuki, ekonomik ve kentsel tasarım mantığı ile sistematik olarak tartışan ilk kişi olmuştur.

Costonis'in, New York programında belirlediği temel problemler olan İHT satın almak için teşvik eksikliği ve yoğunluk artışının aktarılacağı uygun alan bulma halen İHT için temel sorunlar olmaya devam etmektedir. Bu sorunlarla başa çıkmak için önerdiği çözümlerden olan İHT bankası, uygulama modellerinin bir parçası olup; piyasa belirsizliğinin en aza indirilerek programın başarısı için potansiyel alıcı oluşturma amaçlı kullanılmaktadır. Diğer konu ise kalkınmanın kanalize edilebileceği transfer sahalarının oluşturulması amacıyla bitişik olmayan transferlere izin verilmesi önerisi olup; İHT'nin farklı bölgeler arasında uygulama alanı bulmasının başlangıç noktası olduğu söylenebilir.

Bu süreçte İHT'nin pratik uygulamalarına yönelik ilk programların bazıları New York şehri, Collier (Florida) ve Calvert (Maryland) gibi yerlerde uygulanmış ve ilk nesil programlar olarak adlandırılmıştır. 1980'li yıllarda İHT'nin ivme kazanması ve elde edilen ilk nesle ait tecrübeler ışığında Montgomery (Maryland), Pineland (New Jersey), Boulder (Colorado) ve

Tahoe Bölgesel Planlama Ajansı (California) gibi yerlerde, paydaşların önemi ile programların tasarım ve uygulanmasına odaklanılan ikinci nesil uygulamaları yapılmıştır. Çalışmanın yapıldığı yıl itibariyle devam etmekte olan Triston (Washington) gibi üçüncü nesil olarak kabul edilen İHT uygulamalarında programlara ve program dahilindeki teşviklere birlikte vurgu yapılmıştır (Kaplowitz, et al., 2008).

A.B.D.'de yapılan başarılı uygulamaların ardından, fikir diğer gelişmiş ekonomilere de hızla yayılmıştır (Machemer & Kaplowitz, 2002). Bu bağlamda çalışma içerisinde bazı örneklerine yer verilen ve 1980'lerden itibaren Fransa (Renard, 2007), Hollanda (Janssen-Jansen, 2008), Almanya (Henger & Bizer, 2009) ve İtalya (Falco & Chiodelli, 2018) tarafından daha çok doğal ve tarihi çevre koruma ve/veya kentsel yenileme/kentsel dönüşüm amacı güden çeşitli İHT programları yürütülmüştür.

Daha sonraki yıllarda, Brezilya (Chomitz, 2004), Çin (Zhu, 2004) ve Hindistan (Burra, 2005) gibi bazı gelişmekte olan ülkeler de pazar odaklı İHT yaklaşımını benimsemiş; arazi kullanım verimliliğini artırma, tarım arazilerini ve tabiat varlıklarını koruma, kentsel yenileme temelli bazı programları uygulamaya koymuşlardır.

3.4.3 İHT hedefleri

Günümüzde başta A.B.D. olmak üzere değişik ülkelerde bazı uygulama farklılıkları gösteren İHT programlarının çoğunluğunda çevresel korumanın ön plana çıktığı temel amaçlar (Nelson, et al., 2012) gerçekleştirilmek istenen hedefler doğrultusunda A.B.D. özelinde beş başlıkta sınıflandırmaya tabi tutulmaktadır. Bunlar tarım arazilerinin korunması, çevresel koruma, tarihsel değerlerin korunması, kırsal karakterlerin korunması ve kentsel tasarım/yenilemedir. Bunlara (Fulton, et al., 2004) altyapı kapasitesini de eklemektedirler. Belirtilen hedefler doğrultusunda, günümüzde farklı amaçlara yönelik yeni biçimler ortaya çıksa da uygulanan programların sayıları göz önüne alındığında verilen sınıflandırmanın halen geçerli olduğunu söylemek mümkündür.

Tarımsal koruma: Kentsel yayılma nedeniyle tehdit altında bulunan açık ve tarımsal alanların korunması ile çiftliklerin üretime devam etmelerinin sağlanması bu tip İHT programlarının temel amacıdır. Bu amaçla A.B.D.'de King County (Washington) (Anonymous,

2021) kırsal bölgesinde topluluğun uygulamaya koyduğu İHT programının en çok dikkat çeken örnek olduğu belirtilmektedir.

Çevresel koruma: Bu tür bir İHT programının amacı, toplumun geleceği için yaşamsal öneme sahip orman, bataklık, kıyı ve akarsular gibi çevresel anlamda değerli kaynakları korumaktır. Çevresel korumaya yönelik literatürde yer alan ve en iyi örnek kabul edilen Pinelands (New Jersey) programı (Nelson, et al., 2012) ile biyolojik çeşitliliğe ev sahipliği yapan yaklaşık 60,000 dönümlük bir orman alanı koruma altına alınmıştır.

Tarihsel koruma: Bu korumadan maksat, tarihsel ve kültürel açıdan değerli simge yapıların öncelikle korunması ve restore edilmesidir. İlk olarak New York City ve San Francisco şehir merkezlerindeki tarihsel bina ve sokakları koruyarak tarihsel kimliklerini yaşatma anlamında başlatılan İHT programları ülke çapında farklı bölgelerde de uygulanmaktadır (Nelson, et al., 2012).

Tarihsel değerlerin korunmasında, etkisi tartışılan geleneksel planlama tekniklerine karşı İHT iyi bir alternatif olduğu kabul edilmektedir. İHT ayrıca kentsel alanların dışında kaldığı halde yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmış pek çok tarihsel değere sahip yapı ve alanlarda da uygulanabilmekte hatta ekonomik anlamda uygulanmasının göreceli olarak daha kolay olması temelinde daha fazla bir başarı oranı vaat etmektedir.

Kırsal karakterlerin korunması: Bu kategoride odaklanılan hedef; insanların ve konutlarının kırsal karakterleri tehlikeye attığı kabulünden yola çıkarak kırsal açık ve tarım alanlarına eşlik eden özgün yaşamsal mekanların korunmasıdır. Florida'nın Alachua İlçesi, İHT programında kırsal karakterin önemini özellikle kabul etmektedir (Nelson, et al., 2012). Fransa'da yapılan İHT uygulamalarının bir kısmı da bu korumaya örnek verilebilir.

Kentsel dönüşüm/canlandırma/yenileme: İHT ile sağlanan yoğunluk artışları, şehir merkezlerine yönelik yenileme ve canlandırma çalışmalarında yatırımcılar için özellikle değer ifade etmektedir. Bu amaca yönelik İHT programları yatırımcıları, yenileme ile şehir merkezleri ve tarihsel alanları yaratıcı bir biçimde tasarlamaya yönlendirmektedir. Los Angeles; Portland, Oregon; Seattle, Washington ve Washington, D.C. gibi şehirlerin tümü, İHT programlarını

yenileme/canlandırmayı teşvik etmek için şehir merkezlerinde yoğunluk artışları sağlamaktadır (Nelson, et al., 2012).

Altyapı kapasitesi: Bu programlar belli bir planlama bölgesinde zaman içerisinde gerçekleşecek gelişimin altyapı ve kamu hizmetleri üzerine getireceği fazladan yükün sınırlandırılmasına odaklanmıştır. Uygulamada mülk sahipleri, İmar Haklarını kullanarak planlanan altyapının karşılayabileceği ortalama bir gelişim düzeyinin üzerindeki gelişme potansiyelini bir alandan diğerine kaydırabilmektedirler.

3.4.4 Temel İHT yaklaşımları

Taşınmaz mülkiyeti kapsamında devredilebilir hakların bir parçası olarak bir araziye ait imar hakkının satılabileceği ve başka taşınmazlarda kullanılabileceği varsayımı (Tavares, 2003) üzerine kurulan İHT yerine zaman zaman aktarılabilir imar kredileri ifadesi de kullanılmaktadır. Taşınmaz üzerinde yasal olarak tanımlanmış İH bulunmayan bazı ülkelerde bu kavram için aktarılabilir imar potansiyelinin daha doğru olacağı belirtilmektedir.

İmar Harcı, Topluluğun, açık alan, çevresel amaçlar veya tarım arazilerinin korunmasına tahsis amaçlı inşaat projeleri için talep edilen imar ücretleri karşılığı olarak kullanılmaktadır. İmar harçları mülkiyet veya imar haklarının edinilmesini, gerektiğinde tapu siciline şerhi ile irtifak haklarının uygulanmasını içerir. Klasik İHT uygulamalarında zorunlu olan gönderen ve alan alanlara bağlı kalınmaması ve diğer bazı zorlukları içermemesi açısından uygulaması oldukça kolaydır (Nelson, et al., 2012).

Yoğunluk Transfer Harcı: Artan imar potansiyeli ile elde edilen gelirin bir kısmının azalan imar potansiyeli kaybını telafi etmek için (Fulton, et al., 2004) yoğunluk transfer harcı için kullanılmaktadır. Bu alternatifte alıcı ve satıcıların birbirlerini bulmalarına gerek yoktur. Bunun yerine, ilave yoğunluk isteyen ya da azaltım sağlamak zorunda olan başvuru sahipleri, "alıcı" bir arazi sahibi ile işlem yapmak yerine sadece bir "gönderme" ücreti ödeyebilirler. İmar hakları söz konusu olduğunda, bu bazen yoğunluk transfer ücreti, etki azaltma söz konusu olduğunda ise genellikle etki azaltma ücreti olarak bilinir. Diğer bir anlatımla, artan imarın yarattığı etkinin maliyetini yatırımcıya yüklemeyi amaçlayan bu ücret bir devlet kurumuna veya başka bir aracıya gider, o da elde edilen fonları araziye satın almak için kullanır.

İmar Haklarının Satın Alınması: Bu program tarım arazilerinin korunması maksadıyla ilk olarak 1980’lerde tanıtıldı. Bu yaklaşımda, mevcut imar hakları kurum veya kuruluşlarca mülkiyetten koparılmak suretiyle satın alınmakta ve transfere konu olmadan ortadan kaldırılmaktadır (Nelson, et al., 2012). Diğer bir ifade ile, İmar haklarının satın alınması düzenlemesi ile arazi sahibi, koruma irtifakı olarak bilinen imar haklarını gönüllü olarak satar ve araziye üzerine konan imar kısıtlamaları için tazminat alır (Daniels, 1991). Bu yönü ile işlem İHT’nin bir alt uygulaması olarak düşünülebilir. İHT uygulamasına göre imar haklarının satın alınması nedeniyle daha pahalı bir çözüm olmakta ancak herhangi bir imar artışına izin vermediği için kamulaştırma gibi alternatiflere göre daha ekonomik olmaktadır. Bu yönü ile tam olarak İHT ile aynı olmayıp; daha çok ona bir alternatif olarak önerilmiştir.

Konut Yoğunluk Transferi, Tarımsal faaliyetlerde kullanılan çiftlik arazileri ile değerli diğer doğal arazileri korumak ve imarın etkilerini bu arazilerden uzak tutmaya yardımcı olacak etkili ve adil bir araç sağlamak anlamında Gunnison County İHT programı (Otto, 2010) için kullanılmıştır.

3.4.5 İmar hakkı transferi ekonomisi

İH Transferi kavramı doğası gereği eşitlik ve verimlilik gibi özelliklere de sahiptir. Geleneksel planlama araçları ile yapılan uygulamalarda kamusal amaçlara ayrılan yerler için katlanılacak külfetin eşit olarak dağıtılmadığı açıktır. Bu anlamda, İHT bu eşitsizliğin ortadan kaldırılmasına yardımcı olur artan imardan yararlananların diğerlerine tazminat ödemesini gerektirir (Lawrence & Hall, 2003).

Bir İHT programının başarısı, yatırımcının dikkatini çekecek ölçüde üreteceği değere bağlıdır. Bir başka deyişle, yatırımcı imar haklarından elde edeceği gelecekteki getiriye başka bir şekilde elde edememeli, mülk sahibi de bu potansiyelin farkında olmalıdır. Ayrıca imar kuralları tutarlı ve şeffaf olmalı ve kesinlikle değiştirilmeye kapalı olmalıdır. Bu düzgün işleyen, alıcı ve satıcıların karşılıklı bilgi sahibi olduğu bir adil piyasa için de gerekli bir unsurdur. Bu amaçla, piyasa belirsizliklerini gidermeye yardımcı olmak üzere bazı programlarda İH bankaları da sistemin içine dahil edilmektedir.

İHT ile ilgili kritik ekonomik soru, imar haklarının gerçekte ne kadar değer taşıdığı olup; bu değer arazilerin azlığı, gönderme alanındaki birim imar hak miktarı ile alan bölgedeki konut veya diğer İH taleplerine bağlıdır (Kopits, et al., 2005).

İHT programlarının başarısının barındırdığı piyasa odaklı ve gönüllülük esasından ötürü çok büyük oranda mevcut ekonomik koşullara bağlı olduğu, bu anlamda bir İHT programı için üç temel faktörün üzerinde durulması gerektiği (Triedman, et al., 2014) belirtilmiştir.

Başarılı bir İHT için belirtilen faktörlerden ilki artan yoğunluğun birim değer ve toplam değer üzerindeki etkisidir. Bu, geliştirici veya yatırımcıların yoğunlukta kademeli bir artış (yani bir İHT) satın almaya karar vermeden önce bilmeleri gereken sayıdır. Yoğunluk arttığında yatırımcının toplam arazi değeri ya da imar değeri de artar. Azalan verim kuralı gereği, bu belli bir noktaya kadar gerçekleşir ve daha sonra toplam değer azalmaya başlar. Diğer bir deyişle, taşınmaz üzerindeki birim yoğunluk belli bir doygunluk noktasına eriştikten sonra yapılan ilave yoğunluk toplam arazi değerine negatif etki yapar. Bu durumun değerlendirilmesi gerekli olup, bu değerlendirme ancak ayrıntılı bilgi ve eldeki emlak fiyatlarına ait verilerle sağlanabilir.

Diğer önemli faktör İHT birim fiyatı için ne kadar ödeneceğinin belirlenmesidir. Derlenen emlak verileri doğrultusunda gönderen bölgedeki arazi sahiplerinin imar haklarından feragat için kabul edebilecekleri tazminat miktarlarına ulaşmak için değerlendirme uzmanlarınca İHT için verimli ve etkili bir fiyatlandırma yapılmalıdır. Fiyatlandırmada dikkat edilmesi gereken nokta hem arazi sahiplerinin hem de yatırımcıların ekonomik ihtiyaçlarının dengelenmesi olup; uygulanabilir bir İHT programı için bu çok önemlidir.

İHT program uygulayıcılarının yatırımcı ve mülk sahiplerine yönelik piyasa teşvikleri türetebilmenin diğer bir yolu ise arttırılmış transfer oranlarıdır. Gönderen ve alan bölge arasında 1:1'in üzerindeki herhangi bir transfer oranı arttırılmış/geliştirilmiş İHT anlamına gelir. Bu şekilde, arazi değerleri aynı bile olsa arttırılan bu oranla, birim transfer alanı için daha az ödeme yapacağından yatırımcı için piyasa teşviğini arttırmakta, satıcı için ise daha fazla İHT satma ve adil bir tazminat alabilme olanağı sağlanmaktadır.

3.4.6 İmar hakkı transferinin yasallığı

İHT uygulamaya başlandığı yıllardan itibaren kavramın yasallığı; anayasaya uygunluk, kapsam, el atma karşısında adil bir tazminat olup olmadığı, aykırı kullanımlar gibi hususlar başta olmak uygulanan programlar için geniş anlamda tartışılmıştır (Stinson, 1996). Büyümeyi yönetmenin bir yolu olarak arazi kullanım alanlarını küçültme önerilerine anayasal anlamda engel olan el atma sorunundan kaçınma potansiyeli nedeniyle yerel idarelerin ilgisini çekmiştir. Örneğin, Suitum ve Tahoe Bölgesel Planlama Ajansı, 96 U.S. 243 (1997) arasındaki davasında

A.B.D. Yüksek Mahkemesi, davacı Bayan Suitum'un İmar Haklarını satmaya çalışmadığı ve değerlerinin ne olduğunu belirlemediği için "olgunlaşmış" bir durum olmadığına karar vermiştir (Radford, 1999).

Diğer bir örnek olan Williamstown County Bölgesel Planlama Komisyonu - Hamilton Bank of Johnson City, 473 U.S. 172 (1985) davasında Yüksek Mahkeme, "bir devletin adil tazminat talebinde bulunmak için yeterli bir prosedür sağlaması halinde, mülk sahibinin bu prosedürü kullanana ve adil tazminatı reddedilene kadar anayasanın adil tazminat maddesinin ihlal edildiğini iddia edemeyeceğine" karar vermiştir.

İHT ile ilgili bazı örnek olay ve sonuçları kısaca özetlenerek aşağıda verilmiştir.

3.4.6.1 Tudor City, Manhattan

1972 yılına, Tudor City, Manhattan da iki parka yayılan bir alanda mülk sahibinin imar yönetmeliği kapsamında yeni bir inşaat kompleksi inşa etmek için hazırlattığı planlara karşı güçlü bir kamuoyu tepkisi oluştu. New York Şehri Planlama Komisyonunun bu alanın Özel Park bölgesi alanına dahil etmesi yönündeki tavsiyesi de dikkate alınarak onaylanan plan değişikliği ile mülk sahibinin bu parklar üzerinde inşaat yapması, mevcut imar haklarının aynı bölgedeki başka bir mülke aktarılmasına olanak tanıyarak yasaklandı. Ancak New York Temyiz Mahkemesi, gönülsüz olarak yapılan İHT uygulamasını devletin yaptırım gücünün anayasaya aykırı kullanılması olarak değerlendirdi ve transfere konu imar hakları değerinin, taşınmazın imar değişikliği öncesindeki yapılanma haklarının değerine göre belirsiz hale geldiğini gerekçe olarak gösterdi. Mahkeme, imar yönetmeliğinin makul olmadığına ve dolayısıyla "mülk sahibinin mülkünün değerini kullanmasını engellediği" için anayasal olarak geçersiz olduğuna karar verdi. İmar haklarının değerlendirilmesindeki belirsizlik, İHT programlarının hem anayasallığı hem de uygulanabilirliği açısından merkezi bir öneme sahiptir (Stinson, 1996).

3.4.6.2 Penn Central, New York City Davası, 438 U.S. 104 (1978)

Diğer bir örnek hukuki olay, Grand Central İstasyonunu sahiplerinin karuma statüsünde olan istasyon üstüne bir ofis kulesi inşa etme başvurularının Simgesel Yapıları Koruma Kanununa istinaden reddedilmesi üzerine, Kanunun mülkün anayasaya aykırı şekilde bir "el atma" ya sebep olduğu iddiasıyla açtığı davadır.

1978 yılında ABD Yüksek Mahkemesi, New York Şehri'nin devredilebilir hava hakları programını onaylamış ve Grand Central istasyonu sahiplerinin, başka bir alanda normalde imarın izin verdiğinden daha yüksek inşaat yapabilmelerine olanak tanınması ile istasyonun üzerindeki imar potansiyelini şehirdeki başka bir alana aktararak makul bir kar elde edebileceklerine, kanunun mevcut haliyle mülk sahibine mülkünün en karlı kullanımını garanti etmediğine, diğer yandan davacıların mülkü mevcut haliyle kullanmalarına da müdahale etmediğine karar vermiştir. Davacılar, adı geçen mülkten makul bir getiri elde edemedikleri yönündeki savlarını kanıtlama yükümlülüğünü yerine getirememişlerdir. Simgesel Yapı Koruma Kanunu ve şehrin imar yönetmeliğinin bir sonucu olarak uygulanan İHT programına atıfta bulunularak mahkeme imar haklarının transferinin bir el atma olmadığına karar vermiştir (Giordano, 1988). Bu sonuca rağmen, anayasaya uygunluk açısından İHT'nin adil bir tazminat olduğu tam olarak kabul görmüş değildir.

3.4.6.3 İHT Müteahhit Manipülasyonu

Hukuki incelemeye konu olan diğer bir konu yatırımcı manipülasyonu ile ilgilidir. Çin mahallesinde, imarın izin vermediği yükseklikte yapı yapmak isteyen malik, New York City İHT programının bir boşluğundan yararlanarak yandaki iki katlı tiyatro binasının kullanılmayan imar haklarını kendi binasına aktarmak amaçlı bina sahibiyle yaptığı uzun süreli bir kiralama anlaşması ile satın aldı. Yönetmeliğin, hava haklarının aktarılabilmesi için her iki taşınmazın da tek bir mülkiyet dahilinde olması şartı nedeniyle, bu defa yan binaya ait arazi haklarını da satın alarak yapmak istediği 12 katlı binasını inşa etti. Devamında, yan binada sahip olduğu hava haklarını koruyarak; tiyatro binasının bulunduğu arazi üzerindeki haklarını üçüncü bir şahsa devretti.

Yönetmelik açısından yararlanılan bu uygulama başarılı oldu ve bir sonraki aşamada bu defa yaptığı yeni binadaki hisseleri ile yan binada sahip olduğu hava haklarını bir başka alıcıya devretti.

Uzun bir aradan sonra tiyatro binasının bir bankaya kiralanması ve çatısına yerleştirilen klimalar yüzünden, bu bina üzerindeki hakları da devralan son malikin bina üzerindeki hava haklarına halel getireceğine dair endişeyle açtığı tespit davası ile devam eden süreç, mahkemenin söz konusu yapıların bahsi geçen haklara herhangi etkisinin olmayacağı yönünde sonuçlanması ile tamamlanmış, böylece yapılan manipülasyon yasal anlamda bir engele takılmamıştır (Stinson, 1996).

3.4.6.4 İHT'nin geçerliliği

Daha önce İHT'nin uygulama alanlarına yönelik sınıflandırmada da yer verilen Alachua County, Florida Cross Creek bölgesini özel bir çalışma alanı olarak belirlemiş ve Cross Creek'i imardan korumak için plan değişikliğine gitmiştir. Bu değişiklik sonucu bölge sulak alanları barındırdığı yaban hayatı nedeniyle değerli bir kaynak olarak kabul edilmiştir. Bölgedeki arazi sahipleri, koruma kararına tazminat ödenmeksizin mülkün anayasaya aykırı bir şekilde el konulması olduğu gerekçesiyle itiraz etseler de mahkeme yapılan düzenlemenin, itiraz edilen yönetmeliklerin çevre ve tarihi alanların korunmasına yönelik meşru devlet çıkarlarına hizmet ettiği gerekçesiyle bir el atma olmadığına karar vermiştir. Ayrıca, söz konusu yönetmeliklerin taşınmazların mevcut kullanımlarının çoğuna izin verdiği ve bireysel olarak arazi sahiplerine bir seçenek veya İH elde edebilecekleri bir mekanizma sağladığı için, mülklerinin ekonomik olarak kullanılabilecek tüm haklarından yoksun bırakmamaktadır. Davacılar uygulamanın, mülklerinin gelişiminin gerçekten engellendiğini somut olarak ortaya koyamadıklarından itirazlara konu el atma olgusal bir hak kaybı olarak algılanmamıştır.

3.4.7 İmar hakkı transferi mekanizması

İHT, mülkiyet haklarının, imarın tercih edilmediği alanlardan (Gönderen Bölge), planlı ve gelişimin yönlendirildiği alanlara (Alan Bölge) transfer edilebilen ayrılabilir bir haklar demetinin bir parçası olduğu fikrine dayanmaktadır (Kaplowitz, et al., 2008). Daha önce belirtildiği gibi, haklar demeti içerisindeki bu haklar birlikte veya ayrı ayrı kullanılabilmekte ve ticarete konu olabilmektedir.

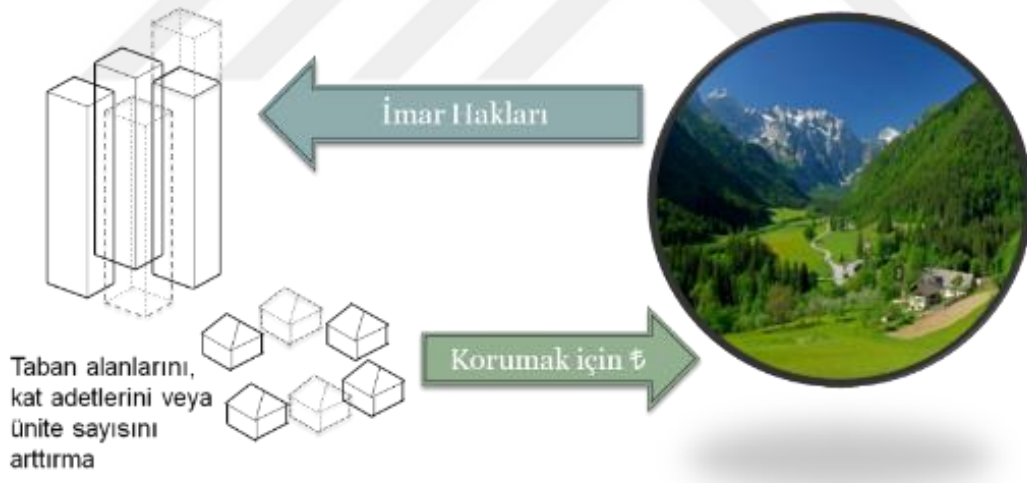
Gönderen ve alan bölgelerdeki arazi sahipleri oluşturulan programa gönüllü veya zorunlu olarak katılmakta ve anlaşmaları ya doğrudan müzakere yoluyla veya yerel yönetimin arabuluculuğuyla ya da oluşturulan bir banka aracılığıyla sağlanmaktadır. Bu işlem gerçekleştirildikten sonra, gönderen bölgedeki tapuya, önceden tanımlanmış planlama hedeflerine uygun olarak arazinin imarını kalıcı olarak kısıtlayan veya donduran bir koruma irtifakı kaydedilir (Pruetz, 2016).

İmar haklarının transferi ile gönderen bölgelerdeki arazi sahipleri, arazilerindeki imar haklarını gelişme alanlarda kullanmak üzere yatırımcılara satıp gelir elde ederlerken; arazilerinin sahibi olmaya ve arazilerini kullanmaya devam ederler (Pruetz, 2003). Müteahhit

veya yatırımcılar, gelişime ayrılmış bölgelerdeki imarın izin verdiği kadar fazla konut ve ticari bina yapmak üzere ilave imar haklarını satın alırlar.

Yapılan değerlendirme çalışmalarında, tüm başarılı İHT programlarının toplumun koruma hedeflerine uygun alan bölgeler oluşturduğu, müteahhitlerin veya yatırımcıların gerçekten istediği ilave imar artışlarını (bonus) sunduğu ifade edilmiştir. Benzer biçimde neredeyse tüm başarılı programlar aynı zamanda gönderen bölgelerdeki elde edilebilecek imar potansiyelini sınırlandırmakta, İHT gerekliliklerini atlatma fırsatını en aza indirmekte, imar haklarını gönderen bölgelerdeki arazi sahipleri için yeterli tazminat ve uygun maliyet oranlarında tahsis etmektedir (Pruetz & Standridge, 2008).

İşlevsel olarak İHT'nin gerçekleşebilmesi İH satıcıları (gönderen bölgedeki mülk sahipleri), İH alıcıları (alan bölgede hakları kullanacak müteahhit ve geliştiriciler) ve programın kural ve düzenlemelerini sağlayarak adil oyunu garanti eden destekleyici kamu olmak üzere üç temel aktörün varlığından söz edilebilir. Belirtilen aktörlere ek olarak toplumun aktif rolüne de atıfta bulunmaktadır. İHT'nin işleyişine ilişkin model aşağıda Şekil 3.14'de verilmiştir.



Şekil 3.14 İmar Hakkı Transferinin İşleyişi²

İHT programları yargı çevrelerine göre değişiklikler göstermekle birlikte imar haklarının devri genellikle;

- İmarın daha uygun bir yerde (ekonomik, sosyal ve çevresel) gerçekleşmesi,

² King County WEB sitesinden uyarlanmıştır

- Alıcı mülkte izin verilen imar yoğunluğunun artırılması (genellikle taban alanı katsayısı (TAKS) ile kontrol edilir), ve
- Gönderen bölgede kalıcı bir kısıtlama (Devredilen mülkün daha da geliştirilmemesi ve devredilen mülkten daha sonra imar haklarının devredilmesi.) sonuçlarını doğurur.

Emlak piyasasının istikrarı, mülkün çevresinde inşa edilebilir arazinin mevcudiyeti ve diğer yerel imar kısıtlamaları gibi dış faktörler imar haklarının değerini kontrol eder. Genel olarak İmar Hakları ilave kat adedine veya ticari alanlara dönüştürülürken, bazı programlarda revize rekreasyon veya yeşil alan ihtiyaçlarına tahsis edilirler.

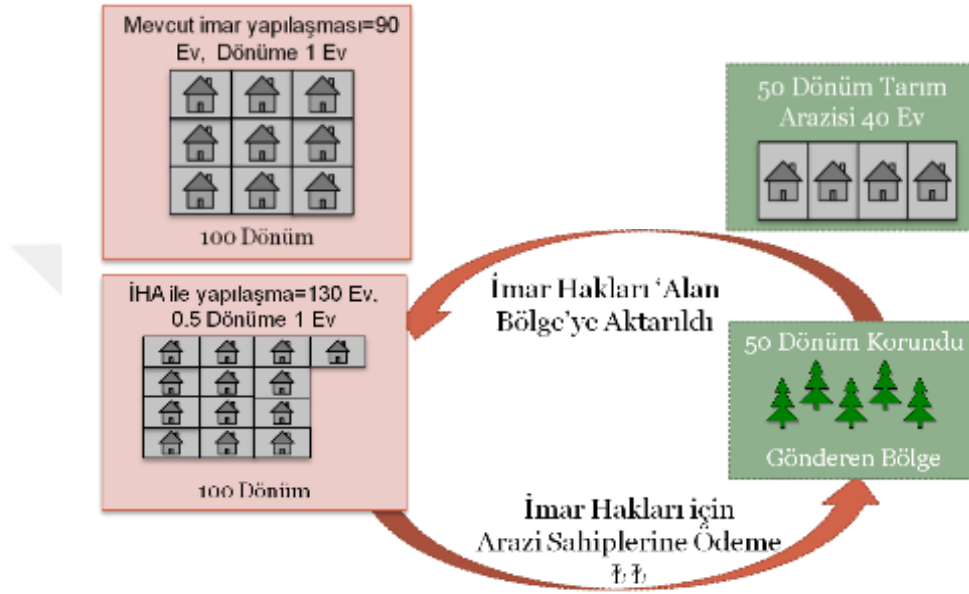
İHT'nin ideal bir biçimde işletilmesi veya uygulanması sonucunda tarafların beklentilerini karşılayacak kazanımlar elde edilecektir. Bu amaçla yatırımcı veya proje geliştirici konumunda olanlar karlı ve gelişme düzeyi yüksek yatırım için İH kredisi/sertifikası satın alacak ve kullanacaklardır. Uygulamanın doğal ve beklenen sonucu olarak, İHT bedeli mülk sahipleri ve istekli alıcılar arasında serbest pazarlığa konu olacak ve tarafların beklentilerine ve hedeflerine uygun olacaktır.

İHT programları, etkin arazi kullanımı düzenlemelerini politik olarak daha muhtemel ve daha kolay uygulanabilir hale getirecektir. Aynı zamanda, tüm süreçlerde halkın etkin katılımının sağlanması ve bilgilendirme çalışmaları, bu düzenlemelere karşı oluşabilecek direncin de azalmasına sebep olacaktır.

Benzer şekilde, uygulamanın içerisinde bulunan yerel makamlar özellikle gönderen bölgelerdeki arazi sahiplerinin muhtemel hak kayıplarının telafi edilmesi bağlamında, yapacakları düzenleme çalışmalarında daha az politik baskıya maruz kalacaklardır. İyi planlanmış ve yapılandırılmış bir İHT programı, özellikle yoğunluk artışının sağlanacağı alanlarda, yatırımcıların satın alacakları imar haklarını güvence altına almak için piyasayı kullanacak olmalarından ötürü, muhtemel imar değişiklik taleplerini de azaltacaktır (Messer, 2007).

İmar haklarının transferine yönelik hipotetik model Şekil 3.15'de verilmiştir. Modelde, 50 dönüm büyüklükte ve en fazla 40 taşınmaza izin verilen bir alanın, topluluğun isteği üzerin yapılaşmadan tamamen arındırılarak yeşil alana dönüştürülmesi öngörülmektedir. Bunun karşılığı olarak, buradaki imar hakları da yukarıda ifade edildiği üzere bu amaca ayrılmış 100 dönüm büyüklüğündeki bir alana kaydırılacaktır. Bu alanda 90 ev olarak planlanan yapı yoğunluğu artırılarak 40 ilave konutluk hak aktarılacaktır.

Bu durumda, korunacak arazideki imar tamamen ortadan kaldırılacak ancak taşınmaz sahipleri mülklerini kullanmaya bir şekilde devam edeceklerdir. İmar haklarının aktarıldığı alanda arttırılan yoğunluk ile birlikte hakları satın alan yatırımcı/müteahhit yatırımı yapacaktır.



Şekil 3.15 İmar hakkı transferi hipotetik modeli

Özellikle Amerika’da ve diğer ülkelerde uygulanan model ile amaçlanan kent içinde ve çevresinde, tarım alanları ile yeşil alanları korumaktır. Model, taşınmaz sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde bulunan imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı yerel yönetim iş birliği ile serbest ve şeffaf piyasa koşullarında bir başka projede kullanılmak üzere paraya çevirmesi üzerine bina edilmiştir.

Gönderen bölge ve alan bölgenin şematik olarak gösterildiği bu modelde transfer, komşu bir parselden başka bir bölgeye kadar genişleyebilmektedir. İHT ölçeği olarak da adlandırılan bu duruma bağlı olarak programların karmaşıklığı artmakta; planlama ve uygulanma kademeli olarak zorlaşmaktadır.

3.4.7.1 Programlara zorunlu veya gönüllü katılım

İHT’nin ilklerinden ve programlara katılımın zorunlu olmasını savunan (Marcus, 1974), bu şekilde kamu amacını güvence altına alırken, idareye yük olmadan özel mülk sahibine mülkü

için adil bir değer ölçüsü sağlayan orta bir yol sunduğunu ifade etmiştir. Sağlıklı çalışan bir İHT’de, özel koşullar gerektiren karmaşık bir araç olması yüzünden program başarısı için belirlenen İH değerlerine halkın güven duyması ve anayasal kusurlardan kaçınmak amaçlı programlara katılımın gönüllü olması gerektiği (Stinson, 1996) belirtilmiştir.

Başka bir yaklaşım İHT programlarına gönüllü katılımı, imar haklarının satın alınmasının mali açıdan cazip olup olmadığına (Kayden, 1992) bağlamaktadır. İHT programlarının analizlerinde, programın zorunlu veya gönüllü olmasının programatik başarıyı etkilediğini ve zorunlu programların gönüllü programlardan daha başarılı olduğu (Machemer & Kaplowitz, 2002) ayrıca ortaya konmuştur.

Zorunlu programlar, gönderen ya da alan bölgelerin genel anlamda imarının azaltılmasını gerektiren programlardır. Gönderen bölgede bir parselin imarının düşürülerek gelişme potansiyelinin azaltılması, mal sahiplerinin mülklerinde bunu kolayca kullanamayacağı gerekçesiyle imar haklarını satmalarını teşvik eder. Alıcı alanda imarın kabul edilebilir boyutta arttırılması ise, yatırımcı veya müteahhitlerin İHT kullanımı ile elde edilebilecekleri ilave yoğunluklardan yararlanmak için İH satın almalarını teşvik edecektir (Machemer, et al., 1999).

Sosyal ve çevre bilinci gelişmiş toplumlarda gönüllü programların uygulanması kolay olmakla birlikte, aksi durumlar için zorunlu programların uygulanması kaçınılmaz bir durum olarak ortaya çıkmaktadır.

3.4.8 İmar hakkı transferi bileşenleri

Bir İHT programının temel unsurları, normal yoğunluklardan daha yüksek yoğunluklarda imarı kaldırabilecek tanımlanmış bir alan (alan bölge); imardan korunacak veya yoğunluğun kısıtlanacağı bir alan (gönderen bölge); parselin imar haklarının tanımı, özellikleri ve sınırlandırılması ile hakların bir arazi sahibinden başkasına devredilebileceği bir süreç olarak dört ana başlıkta toplanabilir (Machemer, et al., 1999). Söz konusu unsurlar aynı zamanda İHT programının temel bileşenlerini oluşturur. Prensipten olarak, gönderen alandaki mülk sahipleri mevcut imar haklarını kullanamaz ancak belirlenen alan bölgelerde kullanılmak üzere müteahhitlere, yatırımcılara veya başkalarına satabilirler. Alan bölgede, edinilen imar hakları genellikle başka türlü izin verilmeyecek belirli bir türde ve yoğunlukta imara izin verir. Transfer

edilen imar potansiyeli genellikle ilave konut birimleri, park yerleri, artırılmış taban alanı oranı veya diğer imtiyazlar şeklini alır.

3.4.8.1 Gönderen bölge

Gönderen bölge, genel anlamda toplum yararına tüm paydaşların korumak istediği, potansiyel olarak tehdit altında bulunan ve aşağıdaki niteliklerden bir veya birkaçına sahip alanlardır.

Açık alanlar: Özellikle kent merkezlerinde ve varoşlarda artan nüfusa bağlı olarak, insanların sosyalleşeceği, dinleneceği, yürüyebileceği, doğa ile baş başa kalacağı parklar, yeşil alanlar ve bloklaşan yüksek binaların ortaya çıkardığı bunaltıcı atmosferi azaltıcı meydanlar.

Tarım arazileri: Tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler.

Çevresel hassas araziler: Sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, su basar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken yerler.

Ormanlar: Doğal olarak yetişen ve/veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları.

Kısıtlı taşınmazlar/Tarihi mekan ve binalar: Genel olarak korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ve bu varlıkların üzerinde bulunduğu ve mülkiyet hakkının kısmen veya tamamen kullanılması engellenen taşınmazlardır.

Korunmasına karar verilen bu tür kaynaklar İHT programları için başlangıç oluşturdıklarından program tasarımı ve uygulanması açısından en kolay adımdır. Gönderen bölge mülk sahiplerinin imar haklarını satmaları için teşvik parasal olup, sahip oldukları arazileri satmadan yalnızca imar haklarını satarak tarım, açık alan gibi imar dışı faaliyetlerine devam edebilmektedirler. İH satışına yönelik teşvikleri etkin kılmak için hem gönderen hem de

alan bölgelerde izin verilen bina yoğunlukları ve kullanım şekilleri, tahsis edilen İH sayısına kıyasla göreceli olarak düşük olmalı, ayrıca hakların değerinin düşmemesi için gereğinden fazla üretilmemelidir.

3.4.8.2 Alan bölge

Gönderen bölgedeki yapılaşma yoğunluğunu kaldırabilecek, yeterli altyapı ve donatılara, ekonomik değer üretecek ve yatırımcıları kendine çekecek ve özellikle İHT amacıyla tespit edilen, dolayısıyla kalkınmanın yönlendirildiği bölge veya bölgeler. Bu anlamda, aşağıda sıralanan yer ve özellikler Alan Bölgelerin genel karakteristikleri olarak ortaya çıkmaktadır (Yaro, et al., 1998).

Şehirler, kasabalar, mahalleler: Alan Bölgeler genel anlamda kent merkezlerinde, kent gelişme alanlarında veya kentin altyapısını paylaşan varoşlar dahilinde bulunmalıdır.

Artan gelişmeyi destekleyebilecek yeterli altyapı: Alan Bölgelerin olmazsa olmazı Gönderen Bölgelerde azaltılan yoğunluğun karşılığı olacak yoğunluk artışını, hatta daha fazlasını karşılayabilecek bir altyapıyı barındırabilmelidir.

Plan yapıcıları ve yatırımcıları teşvik edecek yeterli piyasa: Alan bölgeler planlanırken veya bu amaç için ayrılırken, bu bölgenin yatırım potansiyeli de dikkatlice değerlendirilmeli ve yatırımcıyı bu bölgede yatırım yapmaya yöneltecek unsurlar içermelidir.

Alan bölgeler, mülk sahiplerine İH satın almaları ve kullanmaları için çeşitli teşvikler sunabilir. Bu bölgeler genel itibariyle kalkınma fırsatlarının düşük olduğu ancak potansiyel barındıran yerler olup; teşvikler çoğu zaman bina yoğunluğunun arttırılması şeklindedir. Alan bölgelerdeki araziler izin verilen en fazla yoğunluğun kullanılması anlamında temel yoğunluk ve ilave yoğunluk (bonus) olmak üzere iki şekilde düzenlenebilir. Temel yoğunluk mevcut sistem dahilindeki yoğunluğu ifade ederken artan yoğunluk transfere konu olacak ilave İH yoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Alan bölgelerin konumlandırılmasında olası sorunlardan kaçınmak için fiziksel, çevresel ve sosyal kriterlerin dikkate alınması ve karşılanması önemlidir. Alıcı alanlar da hem temel kullanımların hem de İHT yoğunluk artışlarının fiziksel olarak uygun olması gerekir. İHT

programlarının başarısı, aynı zamansa alan bölgelerde imar haklarının kullanılabilir olmasına bağlı olduğundan politik olarak da uygunluk sağlanmalıdır. Alıcı alanların gelecekteki gelişme potansiyeli de önem arz etmekte olup; bu potansiyel İHT programının koruma hedefinin başarısını belirler. Gelecekte, müteahhitlerin ve arazi sahiplerinin, İHT olmadan da imar artışına izin verilebileceği endişesinin ortadan kaldırılması için, bu tür değişikliklerin yapılabilmesinin önü alınmalıdır.

3.4.8.3 İmar haklarının tespit ve tahsisi

İmar haklarının tespiti: İHT programlarının uygulanmasında vurgu yapılan üçüncü bileşenin gönderen ve alan bölgelerdeki imar haklarının sayısının/miktarlarının belirlenmesidir. Programlar tasarlanırken, alan bölgede gelecekte oluşması muhtemel en yüksek gelişme yani yoğunluğun dikkate alınması esastır. Bu işlemler mevcut imar ve İHT rejimleri bağlamında çeşitli senaryo analizleri ile karşılaştırmalı bir biçimde gerçekleştirilebilir. Genel olarak hesaplamalar; alan bölgede gelecekte oluşacak temel İH ve ilave imar haklarının toplam imar miktarının belirlenmesi ile veya mevcut imar planları temelinde gönderen bölgede üretilen toplam imar haklarının belirlenmesi şeklinde yapılmaktadır.

İmar haklarının tahsisi: İHT programları öncelikle, gönderen alandaki mülkiyetle bağlantılı olarak ortaya çıkacak imar potansiyelinin tahsisi için bir yöntem başvurulmasını gerektirir. Özellikle A.B.D. uygulamaları temelinde; imara bağlı birim alan, eşdeğer birim esası ve fiilen oluşan parasal kaybın ölçümü şeklinde üç temel yaklaşım verilmektedir (Machemer, et al., 1999).

Birim alan başına İH tahsisinde, haklar belirli bir alan birimine dayalı olarak (genellikle akre) tahsis edilmektedir. Uygulanması kolay olmakla birlikte, her ne kadar uygulamada arazi sahiplerince, tahsisin mevcut imar hakları için verilen izinler dahilinde kaldığı düşünülse de gerçekte arazilerin fiziksel özelliklerinin birbirlerinden çok farklı olması nedeniyle adil bir yöntem olarak değerlendirilmemektedir.

Eşdeğer-birim esasa göre tahsiste, imar hakları, alan bölgelerde imara izin verilen yoğunluk temelinde, konut geliştirmede artan yoğunluk için kullanılmak üzere tahsis edilmektedir. Yöntemin uygulanması kolay olmakla beraber, sağlam bir arazi planlamasına gereksinim duymaktadır. Zira imar yoğunluğu, İH fazlalığına, dolayısıyla piyasa dengesizliğine yol açacak bu da alan bölgenin tespiti ve kabul görmesini zorlaştıracaktır.

İmar haklarının ayrıştırılmadan önceki ve sonraki durumunda taşınmazda meydana gelen değer değişiminin parasal karşılığının ölçülmesi ile tahsis gerçekleştirilmektedir.

Diğer bir İH tahsis sınıflandırması; değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, piyasa değeri, değerlendirme sonucu elde edilen değeri, İHT programlarının başlatıldığı tarihteki piyasa değeri ile kısıtlanan değer arasındaki fark ve taşınmazın azami kısıtlı değeri ile İHT kapsamında kısıtlanan değeri arasındaki farkla orantılı olmak üzere beş ayrı başlık altında yapılmaktadır (Ünal, 1997).

İHT piyasasının görüntüdeki karmaşıklığına rağmen, imar haklarına ait değerlerin belirlenmesinde iki temel bulunur. Bunlar imar hakkının mülkün esas değerinden daha düşük olacağı ile imar haklarının gönderen alandaki mülkten çıkarılması halinde satıcının mülkünün değerinin azalacağıdır.

3.4.8.4 Transfer prosedürü

İHT sisteminin dördüncü ana bileşeni olan transfer prosedürü, hakların devri için gerekli yasal, idari ve teknik altyapı kapasitesinin bütününe ifade etmektedir. İHT programlarının sahip olduğu karmaşık yapı ve kendilerine özgü özellikleri nedeniyle, devir süreci yönetilebilir olmalı ve uygulama yasal anlamda bir altlığa oturtulmalıdır. Normal şartlarda, İHT kavramı temel yasalar ve uygulamalara yönelik olarak yerel yönetmeliklerde yer alır. İHT programlarının geneli, hakların transferini konut, ticari kompleks gibi yapılarda kullanmak üzere planlı kentsel alanlara yönelttiği için hakların transferine yönelik prosedürler imar düzenlemeleri ve süreçleriyle doğrudan ilintilidir.

Yerel düzeyde uygulanan İHT programları genel olarak; gönderen ve alan bölgelerdeki taban yoğunlukları ile alan bölgede artan yoğunluk limitlerini belirleyen ve tahsis eden bir belediye uygulama yönergesinin kabul edilmesi ile başlatılır. Bu genel olarak belediye imar yoğunluklarını tasarlayan bir planın ürünüdür. Sözü edilen imar yönergesi belirlenmiş gönderen ve alan bölgelerdeki imar yoğunluk sınırlarını belirleyen ve revize edilmiş bir plana eşlik etmektedir (Pruetz, 2003).

Yapılan yasal düzenlemeler, İHT programlarının nasıl uygulanacağını, hangi bölgelerin gönderen ve alan bölge olarak seçilebileceğini, yapılaşma haklarının nasıl transfer edileceğini ve İHT programlarının nasıl denetleneceğini belirtir. İHT programlarının yasallaştırılması, yerel yönetimlerin imar haklarının transfer edilmesi ve kentsel bölgelerde bina mevcudiyetini azaltmaya yönelik hedefleri için bir yöntem olarak da kullanılmasına izin verir.

Bugüne kadar uygulanan programlarda transferler, bitişik parseller arasında, belirli bir bölge dahilinde (ilk nesil uygulamalar), bir yetki alanında kırsal alanlardan kentsel alanlara (ikinci nesil uygulamalar) ve bir bölge içindeki farklı yerel yetki alanlarında (üçüncü nesil programlar) gerçekleştirilmekte olup; aynı zamanda İHT'nin hangi ölçeklerde uygulanabileceğini göstermektedir. Farklı yetki alanları arasında yapılan transferler için ilave yasal düzenlemeler gerekebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

İHT sürecini uygun alt bölümlere ayırarak paydaşlar arasında yetki, görev ve sorumlulukların dağılımını belirlemek, kurumlar arası koordinasyonu sağlayarak sinerji üretmek sürecin yönetimini kolaylaştırır. Sistem içerisine dahil edilecek bir kamu İHT bankası, hakların tahsisi, takibi, yönetimi ve/veya transfer sertifikalarının düzenlenmesinde doğrudan rol oynayabilir.

3.4.9 İHT bankası

İHT bankaları, arazi haklarının doğru bir şekilde yönetilmesine yardımcı olmak amacıyla kamu tarafından arazi sahiplerinden satın alınan hakların alan bölgelerde kullanılmak üzere inşaatçılara veya geliştiricilere yeniden satılması sürecini kolaylaştırmak, güvenilirlik sağlamak ve piyasayı dengelemek için görev alabilir. Bu tür bankalar ayrıca, özel piyasa katılımını teşvik etmek veya hızlı bir şekilde başlatmak için katalizör gibi çalışabilir. İHT bankaları, imar haklarının ekonomik varlığına ve hakların devri sürecine meşruiyet kazandırır ve arazi sahiplerinin, ellerindeki imar haklarının gerçekten bir değeri olduğunu kabul etmelerine yardımcı olur.

İHT bankası ilave olarak, imar haklarına olan talepteki dalgalanmaların önüne geçmek için talebin az olduğu zamanlarda imar haklarını satın almak ve gerektiğinde alıcılarına satmak yoluyla bir denge unsuru olarak da görev yapabilir ve İH için ilave kaynak sağlayabilir. Bankanın muhtemel görevlerinden bir tanesi de piyasa işlemlerini kolaylaştırmak ve taraflar arasında bir arabulucu gibi hareket etmesidir.

3.5 İmar haklarının değerlendirilmesi

Bir İHT programının iyi kurgulanmış aktif pazara sahip olması durumunda, imar haklarının piyasa değerinin alan bölgede bir talebe karşılık geldiğine dair görüşler mevcuttur.

Genel olarak imar hakları gönderen/alan bölgelerdeki taşınmazlara ve/veya diğer özelliklerine tahsis edildiğinden, tazminat olmasa da öz sermaye paritesi gönderen bölgede tanınmış olur.

Bir sonraki aşama, alan bölgenin değerlendirilmesidir. İH değeri teorik olarak doygunluğa erişmemiş alan bölge piyasasında satılan ilave birimin yatırımcı/müteahhit için ifade ettiği artan marjinal net ranta karşılık gelir. Bunun altında arz ve talep, makro/mikro ekonomik faktörler ve yoğunluk sınırlamalarındaki dengeler yatar. Bunlar ayrıca, yaşa göre nüfus artışı, göç, hane halkı büyüklüğü, istihdam artışı, satış fiyatları, mevcut altyapı, planlamada esneklik, rekabetçi piyasa, planlı ve onaylı projeler gibi ilave faktörlere bağlıdır. Bu nedenle, alan gölgeye yönelik ciddi bir çalışma; proje alanının büyüme potansiyelini, yaş gruplarını, hane halkı sahipliğini, gelir gruplarını, büyümeye bağlı talep değişikliklerini, mevcut veya planlanan projelerin takip ve değerlendirilmesi ile yakalama oranlarının tahmin edilmesini esas alır.

3.5.1 Değerleme metodolojileri

İmar hakkının değerini tespit etmek için değerlendirme uzmanları uygulanabilir olmasına göre çeşitli teknik ve yöntemler kullanabilirler. İH değerleri gönderen veya alan bölgeler için aynı olmayabileceği gibi değerlemenin de mülke özgü olabileceği unutulmamalıdır. İmar haklarını içeren bir gayrimenkulün birlikte veya ayrı ayrı değerlemesini yapabilmek için İHT kavramının, değerlendirme ilkelerinin, uygulanacak İHT programları hakkındaki detayların ve taşınmazların piyasa değerlerini yansıtan gerçekçi değerlendirme tekniklerinin bilinmesi gerekir (Danner, 1997).

En çok İHT uygulamasının gerçekleştirildiği A.B.D. örneklerinden ve konu ile ilgili kurum ve kuruluşların standartlarından yola çıkarak; hazırladığı gelişme potansiyeli tespit için değerlendirme kılavuzu (Danovan, 1999), ilgi makale (Danner, 1997) ve mülkiyet geliştirme değerlemesi yönergesi (RICS, 2019) başta olmak üzere incelenen diğer literatür dahilinde en çok kullanılan İHT değerlendirme metodolojilerine aşağıda kısaca değinilmiştir.

- En uygun ve uygulaması en basit yöntemin, yeterli sayıda emsal var ise İH değerlerinin doğrudan karşılaştırılmasıdır. Bu yöntem gönderen ve alan bölgelerin her ikisi için de geçerli olup; değerlerin ayarlanması sadece bir piyasa değer düzeltmesi gerektirebilir.

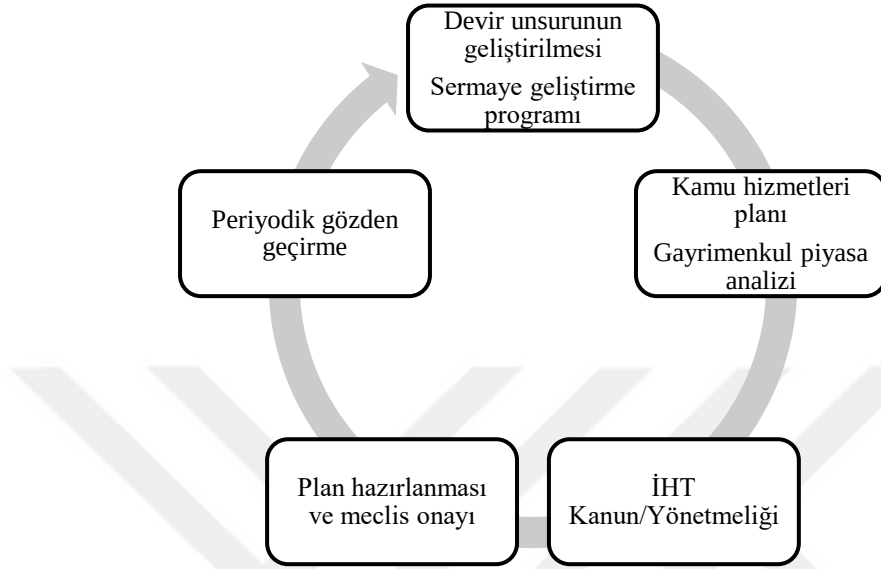
- Gönderen bölgesindeki değer ölçüsü, taşınmazın piyasa değeri ile kısıtlı değeri arasındaki fark olabilir. Bu durumda, taşınmazın İH ayrıştırılmadan önceki değeri ile ayrıştırıldıktan sonraki değeri dikkate alınarak önce ve sonra tekniği uygulanabilir. Bu yöntemde taşınmazın her iki durumdaki değeri birincil öneme sahip olup; çoğu program imar haklarını arazi özelliklerine tahsis etmiştir.
- Bir diğer gönderen bölge değeri kontrolü, tarım arazileri koruma programı aracılığı ile imar haklarının satıldığı benzer özelliklere sahip taşınmazlardır. Bu programlardaki İH alımları gönderen bölge arazileri ile karşılaştırırken alternatif olarak doğrudan satış karşılaştırma yöntemi kullanılabilir.
- Teorik olarak, bir mülkün tanımlanan piyasa değeri, imar haklarının alan bölgenin İH taban tutar değerine eklenmesiyle bulunan değer olarak görülür. Bu durumda artırılmış imar değerinin mülkün toplam değerinden çıkarılması ile transfere konu imar haklarının değerine ulaşılacaktır.
- Doğrudan İHT satışlarının karşılaştırılmasına dayanan yönteme ek olarak, alan bölge piyasasında İH değerlerini ölçmek için, nakit akışı analizi (gelir kapitalizasyonu) yoluyla mülkün çıplak değeri ve devamında birlikte uygulanması ile değer belirlenebilir.
- Diğer uygulanabilecek yöntemler arasında lineer regresyon ve bilinen çıplak arazi maliyeti oranının bitmiş mülkün satış fiyatına oranının tahmin edilebildiği tahsis yöntemi sayılabilir.

Ülkemizde İHT değerlemesi için henüz tespit edilen herhangi bir metodoloji olmayıp; hukuken geçerli değerlendirme metod türleri şimdilik kullanılabilir.

3.6 İHT döngüsü

Bir program olarak İHT'nin hayata geçirilmesinde, Şekil 3.16'da verildiği şekilde bir uygulama döngüsü takip edilecektir. Uygulamada, devre konu unsur bir gayrimenkul veya

gayrimenkul üzerindeki bir haktan, satılıp alınabilen bir emtiaya dönüştürülecek yani menkulleştirilecektir.



Şekil 3.16 İHT uygulama temel döngüsü

Öncelikle, İHT için gönderen ve alan bölgelerin belirlenmesi, diğer bir deyişle, korumak istenilen veya yoğunluğun azaltılacağı/ortadan kaldırılacağı bölgeler ile bu bölgelerden aktarılabilecek hakların, yatırımcıların da dikkatini çekecek, imar/yoğunluk artışını karşılayacak ve kazanç vadeden potansiyel geliştirme bölgelerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Bu çalışmalara paralel olarak, üretilecek İH sertifikalarının adedine, bunların nasıl belirleneceği ve pazarlanacağına, gelişme bölgesini daha cazip kılacak altyapı çalışmaları ile kamu yatırımlarına yönelik çalışmaların bir program dahilinde yürütülmesi gerçekleştirilecektir. Doğal olarak tüm bu çalışmalar, geliştirilecek bölgedeki gayrimenkul piyasa analizlerini ve eğilimleri belirleyen çalışmalar ile desteklenecektir.

İlgili uzmanların, yerel yöneticilerin, arazi sahiplerinin kısaca tüm paydaşların katılımı ile oluşturacak artalan çalışmaları sonucunda oluşturulacak plan, İHT programını uygulayacak yönetim birimine ve onay makamına (Ör. Belediye, Valilik) sunulacaktır. Uygulama planının onayı ile hakların devri süreci fiili olarak başlayacaktır.

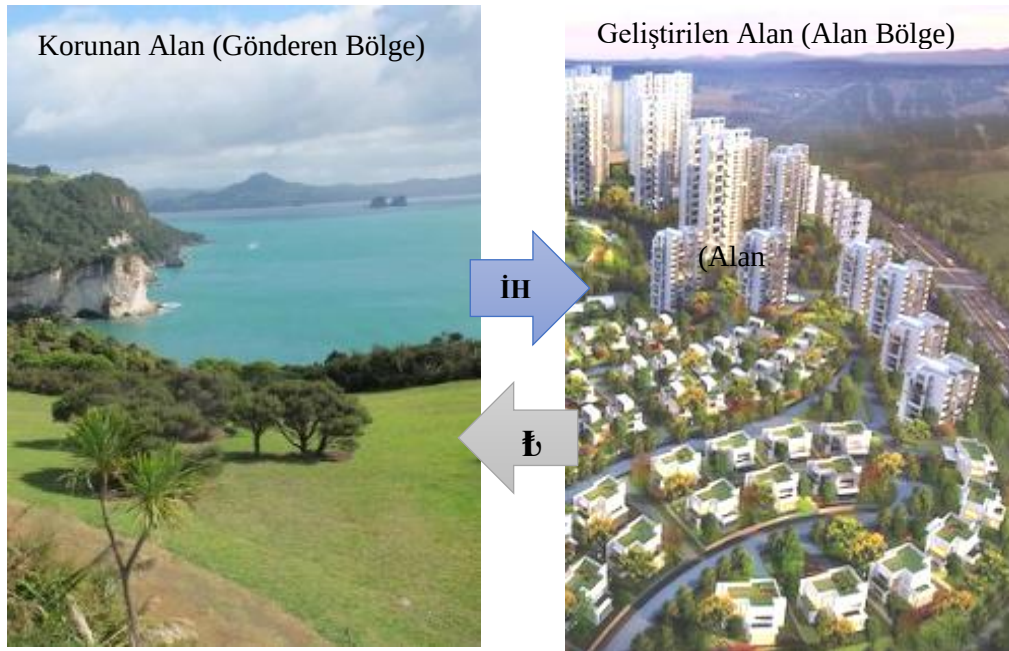
Bir sonraki aşama, programın yasal altlığını oluşturan, uygulama yönetmeliğinin hazırlanmasıdır. Bu çalışmada, geçmişte yapılan başarılı uygulamalar, karşılaşılan sorunlar ve

uygulanan çözümler, öğrenilen dersler de dikkate alınmak suretiyle mevcut yasal mevzuat da dikkate alınır. İHT yönetmeliğinin oluşturulması ile birlikte program hayata geçirilir.

Günümüze kadar yapıla gelen uygulamalar, herkese ve her amaca hitap eden tek bir çözümün olmadığını, uygulanan programların ne kadar iyi planlanırsa planlansın sürekli geliştirmeye ihtiyaç duyduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, uygulanan programın varsa aksayan yönlerinin tespiti ve iyileştirilmesi için sürekli gözden geçirme ve takip, İHT için gerekli ve zorunludur.

3.7 İmar hakkı transferi kazanımları

Başarılı bir İHT programı uygulanış amacına göre farklılık göstermekle birlikte temel olarak kırsal, tarım ve orman arazilerinin, içme suyu havzalarının, doğal sit alanlarının, vb. korunmasından imar baskısı altındaki tarihsel zenginliklerin, ekolojik değere sahip alanların korunmasına kadar pek çok alanda kazanım sağlar. Bu arazilerdeki mevcut veya potansiyel imar hakkını ortadan kaldırarak, kullanım amaçları doğrultusunda varlıklarını sürdürmeleri sağlar. Bu şekilde, mevcut içme suyu kaynaklarını ve çevreyi koruyarak bir yanda ekolojik dengenin korunmasına yardımcı olurken diğer yanda kıt ve üretilmesi imkansız olan tarım topraklarının da kalıcılığının sağlanmasına yardımcı olur (Şekil 3.17).



Şekil 3.17 Korunan/Gönderen Bölge ve Geliştirilen/Alan Bölge

Büyüme ve yoğunluğun kamu hizmetleri, altyapı ve donatıların bulunduğu imarlı alanlara taşınması, dinamik ve ekonomik açıdan uygun derli toplu yerleşkelerin oluşmasını kolaylaştıracaktır. Büyümenin derli toplu yerleşkelere yönlendirilmesi, insanların çalışabilecekleri yerlere yakın yerlerde yaşayabilmelerine, araç trafiğinin azaltıldığı ve iklim değişikliğine doğrudan etki eden daha az emisyon üreten ulaşım olanaklarına erişmelerini sağlayacaktır.

3.7.1 Gönderen (yoğunluğun azaltıldığı) bölgeler açısından

İHT, gönderen bölgelerdeki imar hakları için piyasa beklentilerini arttırması nedeniyle yerleşkelerin korumaya yönelik hedeflerini gerçekleştirebilmek için kullanabileceği bir mekanizmadır. Kırsal yerleşkeler içerisindeki orman ve tarım arazileri mevcut yasal mevzuat ile koruma altındadır. Ancak, bu yasal korunmanın yanında mevcut potansiyelin geliştirilmesi ve iyileştirilmesi gerekmekte olup; uygun olmayan kullanım eğilimlerinin de önüne geçilmelidir. İHT ile çiftçiler bir yandan sahip oldukları alanları fiili olarak ekip biçerken veya mevcut doğal kaynaklardan yararlanırken, diğer yandan koruma ve gelişme anlamında, ilgili yerleşkenin tek başına sağlayacağından daha büyük bir piyasanın oluşmasına yardım edecektir.

3.7.2 Şehirler açısından

İHT programları, sakinler için önemli arazileri korurken şehirlerin akıllıca büyümelerine yardımcı olur. Yatırımcılar imar haklarını çiftçilerden veya diğer korunması gereken toprak sahiplerinden satın alarak yerel iş olanakları için yeni konut ve açık alanlar sağlayabilirler. Bu bağlamda elde edilebilecek kazanımlar aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- Mücavir saha dışındaki arazilerin korunması da dâhil olmak üzere mevzuatlar arası eşgüdümü özendirmek.
- Su ve hava kalitesini koruyan ve kereste sağlayan orman endüstrisini desteklemek.
- Bölgesel kimliğin ve ekonominin bir parçası olan temiz su ve yaşam alanlarının korunması.
- Yerel kutlamalara, festivallere ve aile dostu deneyimlerine odaklanan ve bu amaçla kullanılan toprakları korumak.

- Belli başlı şehirlerde, devletçe desteklenecek koruma programları sayesinde alt yapı teşvikleri ve finansman sağlamak.

3.7.3 Arazi sahipleri açısından

Genel olarak tarım alanları, ormanlar, çevresel hassas alanlar, yeşil alanlar ve tarihsel değerler artan arazi fiyatları ve gittikçe azalan konut alanları yüzünden imar baskısı altındadır. Bu durumda İHT yardımı koşturmaktadır. Gönüllü uygulama yoluyla, mülk sahipleri yapılaşma haklarını İHT yoluyla satabilmektedir. Bunun karşılığında, finansal kazançlar elde edip; mevcut arazilerine sahip olmaya ve kullanmaya devam etmektedirler. İHT'nin çiftçiler için;

- Arazilerini korumak ve vergi yüklerini azaltmak için finansal kaynak,
- Uzun dönemli ekonomik sürdürülebilirliği etkileyen imar baskısının kaldırılması,
- Çiftçilerin tarım yapmak için daha uygun fiyatla arazi edinmeleri,
- Devre konu imar haklarının fiyatlarının ve satış koşullarının belirlenmesinde kontrolü sürdürmek ve gelecek nesiller için yüksek standartlı yaşam alanları sağlamak gibi kazanımları olacaktır.

3.7.4 Yatırımcılar açısından

İHT program yatırımcıları mevcut projelerinin kapasitelerini arttırmak için tarım arazileri, su havzaları, orman veya koruma altında bulunan tarihsel değerlerin bulunduğu alanların, vb. maliklerinden imar haklarını satın alabileceklerdir. Bu anlamda, yatırımcılar için;

- Projede kullanım alanı veya ünite artışı sağlamak,
- Yatırımların karlılığını arttırmak,
- Mevcut ve gelecekteki projelerini daha çok çevre dostu ve daha az maliyetli hale getirmek,
- İsteklilerin ilgisini daha çok çekecek, altyapısı ve tüm donatıları hazır, ekonomik ve sürümü olan projelerinin geliştirilmesine zemin hazırlanması gibi kazanımları olacaktır.

3.7.5 Çevre yerleşkeler açısından

Alan bölgelerde daha yoğun bir imar için yapılacak kapsamlı planlama, ulaşım sistemine, birçok alışveriş merkezine ve hizmetlere, yeşil alan ve parklar gibi donatılara yürüme mesafesinde erişimi olan ve daha az araç sürüşü gerektiren yerleşkelerin oluşmasının önünü açacaktır. İHT, açık alan ve parklar, yürüyüş yolları ve ulaşım planlaması anlamında mevcut planları da destekleyebilir. Yoğunlaştırılmış imar, mevcut altyapı avantajlarını kullanarak; imarın örneğin içme suyu havzaları gibi kritik alanlardan uzak tutulmasına destek olabilir.

Etkili bir İHT programı, alan bölgedeki sermaye tesisleri için planlama, fonlama ve uygulama dahil olmak üzere bir program tasarımı ve uygulamasına ayrılmış yeterli kaynak gerektirir. Burada adı geçen sermaye tesisleri; su, kanalizasyon, erişim yolları, taşıma/ulaşım altyapısı, rekreasyon, alanları, parklar, toplum hizmetleri ve eğitim kurumlarını, vb. içermektedir.

3.8 Kritik başarı faktörleri

Süreç içerisinde, İHT programların çoğunda işlem sayısı ve korunan arazilerin yüzölçümleri ölçü esas alınarak, belirlenen hedefleri değerlendiren başarı faktörleri literatürde yer almakta, başarı faktörlerinin sayısı, kısmen de önem ve öncelik sıraları değişikliğe uğramaktadır.

İlave imar için yüksek talep: Programa katılma motivasyonu, alan (Pruetz, 2016) bölgelerde müteahhitler için sağlanan ilave faydalardan kaynaklanmalıdır. Planlamadan doğan imar haklarının normal şartlarda sağlanması halinde İHT programlarına katılımı azaltacaktır. Zira bir bölge imara açıldığında, verilen imar haklarını indirmek kolay olmayacaktır.

Sürdürülebilir alıcı alanlar: Alan bölgelere sağlanan ilave imar hakları ve bu hakların yaşam kalitesine olası etkileri bağlamında duyulan endişeler İHT programlarına karşı şüpheleri arttırmaktadır. Bu yüzden, imar planıyla tutarlılık, yeterli altyapı, politik kabul edilebilirlik ve mevcut imar ile uyumluluk çok önemli faktörlerdir (Pruetz & Standridge, 2008).

İHT bankaları: Bu faktör, alan bölgelerdeki satın alma zamanıyla örtüşmeyebilecek olan İmar haklarının gönderen alanlarda yayınlanma zamanıyla ilgili olup parçalı korumayı

önlemek için başvurulmalıdır. İmar haklarının satın alma işleminden ayrılması imar hakkı bankaları gibi aracı kurumları gerektirmiştir (Pruetz, 2016).

Market analizlerinin rafine edilmesi: Başarılı İHT programlarının önündeki diğer bir zorluk, imar haklarının değerlemesi ve pazarın yapılandırılmasıdır (Pruetz & Standridge, 2008). Alan bölgelerdeki taban imarı aşmak için talep hesabının rafine edilmesi İHT programının başarısının odak noktasıdır.

İHT kolaylaştırması: Paydaşlarının İHT seçeneğinin varlığı, çalışma şekli ve kendilerine nasıl yardımcı olunacağını bilmelerini sağlamak esastır (Pruetz & Standridge, 2008). Bu genellikle İHT verilerine fiziksel veya elektronik ortamda erişim sağlanması yolu ile olabilir. Bilgi asimetrisi ve dengesiz müzakere gücü, bir avuç yatırımcının İHT pazarını tekelleştirmesine yol açabilir (Linkous, 2016) ve hedeflerini baltalayabilir.

İşlem maliyetlerinin en aza indirilmesi: Arazi sahiplerinin programlara katılmasında caydırıcı rol alan bu maliyetlerin, programlar tasarlanırken hesaba katılmalı, İH satış fiyatları ve potansiyel katılımcılar hakkında daha fazla bilgi edinilmesi sağlanmalıdır (Nelson, et al., 2012). Yukarıda Listelenen kritik başarı faktörleri ayrıntılı olmayıp; çeşitli değerlendirmeler ışığında yapılan ve literatürde de yer alan çalışmalarda vurgulan hususları içermektedir.

3.9 İHT doğru bir seçenek midir?

İHT uygulamasının öncelikle talep, bir dizi ön çalışma, karar, planlama ve eğitim çalışması gerektirdiği hususlarına önceki bölümlerde değinilmiştir. Artan nüfus artışı ve şehirleşme, değişik imar araçlarının kullanımını zorunlu hale getirmektedir. Ancak, yapılacak uygulamanın ihtiyaca cevap verip vermeyeceği ve amaca hizmet edip etmeyeceği hususlarının iyi değerlendirilmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla, İHT'nin planlanan bölge veya yer için doğru bir seçenek olup olmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira uygun olmayan bir bölgede İHT uygulama kararı alınması yapılacak uygulamanın başarısını riske atabilecektir. İHT'nin doğru bir seçenek olup olmadığının tespiti için aşağıda verilen temel sorular sorulmalı ve tamamı için olumlu cevaplar alınmalıdır. Bu aşamadan sonra programın başarısı, teknik ve yasal altlığın ne derece başarılı yapılandırıldığına ve uygulama süreçlerinin takibine bağlı olacaktır.

- Özellikle “Alan Bölgelerde” daha yüksek yoğunluk için karşılanmamış bir pazar var mı?
- Yerel Yönetimler ve yetkili merciler, yönetim çevrelerinde imar/yoğunluk artışını destekleyecekler mi?
- Programın başarılı olması ve sonuç alınması için herhangi bir teşvik unsuru belirlenebilir mi?
- İHT, satıcı ve yatırımcıları teşvik edecek biçimde fiyatlandırılabilir mi?
- Sakinler programı bir kamu imkânı olarak görecekleler mi?

3.9.1 Dikkat edilmesi gereken hususlar

Yukarıda belirtilen temel başarı faktörleri ve diğer faktörler dikkate alınarak, başarılı bir İHT programı veya uygulamasında aşağıda başlıklar halinde verilen temel hususlara dikkat edilmesi gerekecektir.

- Teşviklerin kombinasyonu doğru yapılmalıdır. İHT’ye konu teşvikler belirlenirken gerek gönderen bölge gerekse alan bölge için tarafların beklentileri dikkate alınmalı ve alternatifleri de içeren çalışmalar yapılmalıdır. Menkulleştirilen hakların alım ve satımında gerek duyulursa yeni kombinasyonlara da yer verilmelidir.
- Gönderen bölge malikleri ekonomik potansiyeli fark etmelidir (Yaro, et al., 1998). Gönderen bölge malikleri, uygulamanın kendilerine sağlayacağı kazanımların neler olabileceği konusunda bilgilendirilmeli, hakların devri ile sağlanacak gelir ve diğer muhtemel teşviklerle işletmelerinin daha da büyümesi ve gelişmesi olanağı doğabileceğinin farkında olmalıdırlar. Bu programın doğru ve etkin bir biçimde anlatılabilmesi ve mülk sahiplerinin ikna edilmeleri ile mümkün olabilecektir.
- Yatırımcılar mevcut imar durumuna göre inşaat yapmak yerine imar hakkını satın alarak kazanç sağlamalıdır (Yaro, et al., 1998). Klasik uygulama yerine, İHT programından elde edilecek getiri ve yoğunluk artışı yatırımcıya daha güvenli, sürekli ve dış etkenlerden etkilenmeyecek bir kazanç ortamı oluşturmalıdır.
- Komşular karşı koyacaklar mı? Özellikle yoğunluk artışı sağlanacak alan bölgelerde ikamet eden topluluklar, İHT ile gelecek ilave yoğunluk artışlarının yanı sıra yapılacak olan yatırımların, kendileri için ilave kazançlar sağlayacağına (iyileştirilmiş altyapı,

yeni park ve yeşil alanlar, daha sağlıklı bir yaşam ortamı, düzenli caddeler ve alışveriş merkezleri, vb.) ve kendi mülklerine de değer kazandırma potansiyeline inanmalıdırlar.

- Korunan arazi kamusal imkan olarak ele alınmalıdır. İHT ile öncelikle koruma altına alınan alanlar, zamanda toplumun ortak ve yüksek yararına olmaktadır. Uygulama ile, verimli tarım arazileri, çevresel hassas alanlar, temiz su havzaları, ormanlar ve aynı öneme sahip tarihi ve kültürel değerler kamulaştırma gibi gün geçtikçe artan yüksek bedeller ödmeden koruma altına alınabilecektir.

3.9.2 İHT programları için ilave paydaş eğitimi

İHT programlarının paydaşları olan vatandaşlar, plancılar, gayrimenkul profesyonelleri, avukatlar, değerlendirme uzmanları ve diğer ilgililer tüm İHT sürecinde eğitime tabi tutulmalıdır. Bu eğitim, programın gereklilikleri, kazançları, teknik ve hukuksal altyapısı, süreçleri gibi birçok hususu kapsayacak şekilde hazırlanmalı ve belli bir plan kapsamında verilmelidir. Eğitimlerin içeriği ilgili uzmanlar tarafından, programın uygulanacağı yerel koşullara, mevzuata ve amaca hizmet edecek şekilde belirlenmeli, tüm paydaşların beklentilerine cevap verebilmelidir. Ancak, herkese hitap edebilecek bir çözümün de olamayacağı da göz ardı edilmemelidir.

Programın başarısı, büyük oranda paydaşların doğru ve zamanında bilgilendirilmesine ve uygulamanın amaçlarının doğru bir biçimde anlatılmasına ve anlaşılmasına bağlı olacaktır.

Bu amaçla, model tasarlandıktan sonra, paydaşların için düzenli bilgilendirme toplantıları yapılmalı, ihtiyaç duyulması halinde toplantılar tekrarlanmalı, ayrıca süreç hakkında tüm paydaşlar, sosyal medya da dâhil olmak üzere uygun iletişim araçlarıyla sürekli olarak bilgilendirilmelidir.

3.9.3 İHT programlarının yönetimi

İHT programları, geleneksel imar uygulamalarından daha karmaşık ve uygulanması pahalı olmaktadır. Özellikle program geliştirme, piyasa analizi, teknik ve hukuksal altyapının oluşturulması, bonusların ve dolayısıyla yoğunluk artışlarının belirlenmesi, İHT bankasının kurulması ve yönetimi gibi pek çok husus ilave iş gücüne ve ayrıca bir idare mekanizmasına gereksinim duyacaktır.

Bu anlamda İHT programının yönetimi; uygulamanın boyutu ve ilave gereklilikler doğrultusunda, ihtiyaç duyulan uzmanları da kapsayacak şekilde, İHT programını uygulayacak yerel yönetim bünyesinde veya bağımsız olarak kurulacak bir birim tarafından yapılabilir.

3.9.4 Aşılması gereken zorluklar

İmar Hakları, mülk sahiplerinin bu hakları satmalarını teşvik edecek şekilde fiyatlandırılmalı, aynı zamanda malikler için de kabul edilebilir olmalıdır (Yaro, et al., 1998). Bu bağlamda gerek gönderen bölge ve gerekse alan bölgelerin seçimi dikkatlice yapılmalı, devre konu hakların menkulleştirilmesinde tüm olası piyasa parametreleri, mevcut ve gelecekteki planlamalar, öncelikler ve gelişme potansiyelleri dikkate alınmalıdır.

Sistemin işletilmesinde gönüllülük esas alınmakla beraber, kamu yararının bulunduğu ve acil korunma önlemleri gerektiren durumlarda, gerekli tüm yasal ve teknik hususlara dikkat edilmek kaydı ile zorunlu uygulamalara gidilmesi mümkündür. Bu durumda, sürecin daha da iyi yönetilmesi, uygulamanın başarısı ve devamlılığı açılarından önemlidir.

Benzer şekilde, devre konu imar haklarını satın alan yatırımcıların, söz konusu hakları piyasa koşullarında kazanca dönüştürebilmelerinin önünde herhangi kısıtlayıcı unsurun bulunmaması ve bu hakların yasal olarak da koruma altına alınması gerekmektedir.

3.10 Diğer ülke İHT uygulamaları

İlk uygulamanın yapıldığı A.B.D. yanı sıra diğer bazı Amerika ülkeleri ile Avrupa ve Asya ülkelerinde İHT programlarının ülkeler bazında bazı uygulama farklılıkları ile yapıla geldiği daha önce ifade edilmiştir. Bu bölümde, uygulama çeşitliliği dikkate alınarak seçilen bazı uygulamalar ülke planlama sistemlerine de değinilerek, uygulama şekli ve sonuçları bağlamında özetlenerek çalışmaya eklenmiştir.

3.10.1 Amerika Birleşik Devletleri

A.B.D. genelinde, günümüze kadar 300 üzerinde gerçekleştirilen ve aşağıda verilen Tablo 3.2’de bir kısmı özetlenen İHT programlarının, ilk başlardaki tarihi değerlerin korunması

İHT programlarının uygulanmasında, ikame seçeneği, geçici irtifak hakkı tesisi gibi işlemler de yapılabilmekte, açık alan teşviki dâhil yoğunluk artışı haricinde diğer teşviklere de özendirici olması açısından yer verilmektedir (Otto, 2010).

Aşağıda King Bölgesi-Washington, Montgomery Bölgesi, Maryland ve Boulder Bölgesi-Colorado özelinde yapılan uygulamalar ve sonuçlarına ilişkin daha geniş bilgilere bölümler halinde yer verilmiştir.

3.10.1.1 King County, Washington

İHT erken programı 1988 yılında geliştirildi. King Bölgesinde yalnızca kentsel konut alanlarına yoğunluk transferine izin veren İmar kredileri transferi programı başlatıldı. Erken program kentsel ve kırsal gönderen bölgelere izin verdi ve yönetmelik ile 1:1 transfer oranı sağladı (Alıntının yapıldığı kaynak itibarıyla 4 İHT/Akre). Gönderen bölgelerde imar transferi kredisi hesaplanırken imara açılmayan alanların düşülmesini gerektiriyordu ve bu nedenle 1988 ile 1995 arasında yalnızca bir transfer gerçekleştirilebildi.

King Bölge Konseyi İHT Alan Bölge Planı geliştirilmesi için Mart 1996 da King Bölge Konseyi, piyasa analizi ve kamusal işlemleri de kapsayan bir “İmar Hakları Transferi Alan Bölge Planı” finansmanı sağlamıştır. Bu etkili planın yönetmelikleri kırsaldan kırsala imar transferi da sağlayan bir İHT mekanizmasına dönüşmüştür.

Nihai İHT Alan Bölge Planı 1998 yılında tamamlandı. Yapılan piyasa analizleri sonucu İHT’ye katılımı özendirmek için kırsaldan kentsel 2:1 oranının uygun olduğu, yakın şehirlerin de kapsama alınabileceği bölgesel bir İHT gerekliliğini, kasaba çapında finansal işlemler için bir İHT bankasının gerekliliğini ortaya koymuştur.

King Bölge Konseyi 1999 yılında, imar haklarını satın alabilmek için King Bölgesi İHT Bankasına 1,5 Milyon \$ tahsis ederek, ayrıca şehirlerde ilave yoğunluk için pilot projeler geliştirmeye ve kırsal yoğunluk kredilerini kabul etmeleri için kentsel alanlara 500,000 \$ altyapı yatırımı taahhüt etti.

2000 yılında, İHT Bakası fonu ve prosedürleri pilot uygulaması oluşturularak 2001’de İHT Bankası pilot projesi kalıcı yönetmeliğe dönüştürüldü: İmar Aktarım kredileri imar hakkına dönüştürüldü. Kırsal İHT için 2:1 aktarım oranı belirlendi. Tarımsal alanlarda, yoğunluktan ziyade her bir 5 Akre için 1 İHT transferi kabul edildi.

2003 yılından itibaren program anlamlı piyasa sonuçları göstererek dikkate değer arazi koruması sağladı. Bunların haricinde;

- Kamusal harcama yapılmadan bölge halkının refahı ve yerel çevrenin sağlığı için önemli araziler korunmaktadır.
- Gelişim ve büyüme kritik kırsal ve kaynak alanlardan uzak kentsel alanlara yoğunlaşmıştır.

2000 yılı itibariyle, King Bölgesi İHT programı sayesinde 141,392 akre kentsel ve kaynak arazisini imardan korumuştur (Anonymous, 2021).

3.10.1.2 Montgomery County, Maryland

1970 yılında imar 1 akre üniteden 5'e çıkarıldı. Bu süreç içerisinde tarım arazilerinin tüketilmesine devam edildi. Bölge 1979'da İHT programını başlattı. Tarımsal Koruma (Gönderen bölge) altındaki taşınmazlar 25 akre'ye bir konuttan daha fazla geliştirilmedi. Çiftçiler 1 birim/akre haklarını alan bölgede geliştirilmek üzere satabildiler.

İHT, Alan Bölge İlçe Planlama Kurulu ve Konseyi tarafından belirlenmiştir. İHT programı ile 40,000 akre (20234 Hektar) korunmuş ve ilaveten 10,000 akre üzerine irtifak konmuştur. (Bölge alanı 324,449 akredir). Bugün, Montgomery bölgesi tarımsal arazi koruma irtifakı tesis edilen tarım arazileri arasında en yüksek ülke oranına sahiptir.

3.10.1.3 Boulder County, Colorado

Hedef: Tarım, kırsal açık alan ve niteliklerinin, doğal manzaraların, doğal güzelliklerin ve çevresel kaynakların kasaba çapında korunmasını teşvik.

Bölge 2007 yılında, 293 adet İHT sertifikası ihraç ederek 5000 akre üzerinde tarım ve kaynak arazisini korudu (Bölge alanı 480,620 akre).

Bölgenin açık saha planı üzerinden ilave 52,000 akre daha korunmaya alındı (Bölge sakinleri araziye satın almada gelir üretmek için kendilerine vergi salınması için oy verdiler) (Anonymous, 2017).

3.10.2 Kanada

Kanada'nın Ontario Eyaleti'nin başkenti olan Toronto, Detroit, Michigan'ın yaklaşık 200 mil kuzeydoğusunda, Ontario Gölü'nün kuzey kıyısında yer almaktadır. İlk olarak askeri bir karakol olarak yerleşilen Toronto, sanayi çağında büyümeye başlamış ve 1976 yılında

Kanada'nın en kalabalık metropol alanı olarak Montreal'i geçmiştir. Eyalet hükümeti 1998 yılında eski Toronto Şehri ile çevresindeki altı belediyeyi tek bir Toronto Şehri olarak birleştirmiştir. Kanada'nın Ontario eyaletinin başkenti olan Toronto 1973 yılında başlattığı miras alanları envanterine 7,000 civarında bina kaydetmiştir. Şehirde 12 miras koruma bölgesi oluşturularak uygun koruma çalışmaları ile eşleşen hibeler sunulmaktadır (Pruetz, 2011).

Literatürde yoğunluk transferi olarak adlandırılan bir İHT çeşidinin ilk kez Kanada'da bu şehirde 1980'li yılların ortalarında uygulandığı bilinmektedir. Esasında kentin 1976 tarihli Merkez Alan Planı, sahne sanatları kullanılan miras binalar için yoğunluk transferi ile küçük alanlara yoğunluk transferi -ki yalnızca tarihsel binaları koruma amacı gütmemesine rağmen bu amaçla kullanılmıştır- gibi iki politikayı kapsamaktaydı. Küçük alanlar yoğunluk transferi politikasında; gönderen ve alan alanların karma kullanımlı bir bölgede olması, her bir taşınmazın 4 dönüm alana sahip ve birbirlerine mesafesinin 150 m'ye kadar olması gerekiyordu. Bu süreç 1980'lerin ortalarından önce St. Andrew Kilisesi ve malikanesinden University Avenue ve King Street West'in köşesindeki Sun Life Assurance mülklerine yoğunluk transferi yapmak için kullanılmıştır.

1993 yılında revize edilen planda küçük alanlar yoğunluk transfer politikası iptal edilmiş, daha önce korunmuş üç alanı hedefleyen önemli açık alana sahip miras binalar için yoğunluk transferi politikası eklenmiştir:

Bu politika, bu üç yerdeki açık alanın şehrin sıkışık kısımlarında rahatlama sağladığını ve simge binalar için görsel bir perspektif sunduğunu kabul etmiştir. Politika gönderen alanın mevcut plan kapsamında izin verilen azami miktar ile tarihi yapının gerçek boyutu arasındaki taban alanı farkını transfer etmesine izin vermiştir.

Gönderen alandan transfer edilen konut dışı taban alanı, alıcı alandaki konut dışı sınırları aşmak için değil bunu haricindeki durumlarda geçerli olacak sınırları aşmak için kullanılabilir. Ancak bonus yoğunluğu, alıcı site imar bölgesine bağlı olarak farklı azami değerlerle sınırlandırılmıştır. Örneğin, azami konut bonusu orta yoğunluklu karma (ticaret ve konut) alanında kat alanı katsayısı 0.75 iken finans bölgesinde 2.0 idi.

2002 yılındaki bir raporlamada yoğunluk transferine konu üç alanın yalnızca birinde aktarımın gerçekleştirildiği, diğer alanlarda transfer edilen yoğunluğa alıcı bulunamadığından transferin gerçekleştirilemediği belirtilmiş, tarihi binaların korunması için gerekli meblağın, ilgili mülklerin açık alanlarında bazı geliştirmelerin yapılması ile mümkün olabileceği mülk yöneticilerince düşünülmüştür.

2006 yılında onaylanan yeni şehir planında, yukarıda bahsedilen mülklerin de bulunduğu alan kültürel miras koruma alanı olarak kabul edilmiş olup; aslında uygulamaya alınacak bölgeye ilişkin kentsel tasarımın bir bileşeniydi. Sonuçta ortaya çıkan plan, miras karakterinin incelenmesini içermekte, bölge kılavuzları sağlamakta ve plan sahasının miras değerine katkıda bulunan mülkleri tanımlamaktadır. Şehir ve mülk sahipleri tarafından bölgenin önemli miras karakterini güçlendirmek ve korumak için bir araç olarak halen kullanılmaktadır.

Devam eden yıllarda, ihtiyaçlara ve öncelikler dikkate alınarak bireysel düzenlemeler ile söz konusu miras kategorilerindeki mülklere ilişkin imar hakları yoğunluk transferi kullanılarak yeni ve gelişmeye uygun alanlara taşınmaktadır.

3.10.3 Brezilya

Brezilya'nın da içinde bulunduğu Güney Amerika ülkelerinde aynı zamanda değer yakalama yöntemlerinden olan başarılı bir İHT uygulaması Porto Alegre şehrinde 1979 yılında belediyenin başlattığı, yol, park ve diğer kamu altyapıları için kamulaştırdığı taşınmazlardan imar hakları elde eden uygulamadır.

Porto Alegre, yaklaşık 4,4 milyon nüfuslu metropoliten sahanın ortasında yer alan 1,5 milyon kişiyi barındıran önemli bir liman kentidir. Uygulanan programın, taşınmaz sahiplerine, satılabilen ve aynı zamanda şehrin diğer bölgelerindeki izin verilen imar yoğunluğunun üzerine çıkmak için kullanılabilen İmar Hakları ile tazminat ödeyerek kamulaştırma yapmadan veya ihtilaflı yargı kararlarına başvurmada kamu yararına yapılacak çalışmalar için arazi edinmede başarılı olduğu belirtilmektedir (Smolka, 2013).

Porto Alegre belediyesi, söz konusu İHT uygulamasıyla, maliklere şehrin başka bir yerinde kullanılabilecek imar haklarını tazmin ederek yeni oluşturulan bir cadde için geniş bir alan elde etmeyi başardı. 12,3 km'lik uzantı ve 40 m genişliğindeki cadde boyunca edinilen 13,2 hektarlık arazinin bir sonucu olarak, otobüs hızlı ulaşımı için özel yollar da dâhil olmak üzere, toplam arazi edinim maliyetinin yarısını (9,8 milyon ABD Doları) satılan İH ile finanse edilmiştir.

3.10.4 Fransa

1976 tarihli Kentsel Gelişim Reform Yasası, hâlihazırda Kentsel Gelişim Yasası'nın

L123-2 maddesinde bulunan bir hükümle, idari bölgelerin "peyzaj kalitesini" korumak ve büyümeyi alıcı bölgelerde yoğunlaştırmak için imar haklarının gönderen bölgelerden transfer edilebileceği İHT programlarını benimsemelerine izin vermektedir. "Peyzaj" teriminin kapsamı henüz mahkemelerde test edilmemiştir; bu nedenle, tarım arazileri gibi toplumsal varlıkların gönderen bölgeler olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceği net değildir. Çok az Fransız idaresi İHT programlarını benimsemiştir (Renard, 2007), ve bunlar kısıtlı biçimde ve nispeten küçük idari çevreler olan La Cadiere d'Azur, La Clusaz, Les Gets, Longeville-sur-Mer, Lourmarin ve örnek olarak alınan Taninges gibi bazı kıyı ve dağlık bölgelerde uygulanabilmiştir. Taninges, İsviçre'nin Cenevre kentinin yaklaşık 50 km doğusundaki Rhone-Alpes bölgesinde yer alan 3.000'den fazla nüfusa sahip bir yerleşim yeridir.

Taninges'teki gönderen bölgesi, kros kayağı ve diğer kış sporları için uygun olan 1600-2000 m yüksekliğe sahip Praz de Lys platosudur. Taninges, bu alana bir yol genişletmesi yapmadan önce, tüm platoyu koruma amaçlı gönderen alanlara ve alıcı alanlara bölen düzenli bir imar planı geliştirmiştir. Gönderme alanındaki taşınmazların sahipleri bölgenin imarından kalıcı olarak feragat ettiklerinde, bir metrekaare arazi başına 0,035 metrekaare kat alanı geliştirme potansiyelini transfer edebiliyorlardı. Bununla birlikte, belediye; gönderen alanda sahip olduğu geliştirme haklarını bir metrekaare arazi başına 0,10 metrekaare kat alanı gibi daha yüksek bir oranda transfer etmelerine izin vermektedir.

Alıcı alan (bölge) standart yoğunluğu bir metrekaare arazi başına 0.035 metrekaare kat alanıdır ve İHT yoluyla bir metrekaare arazi başına 1.0 ila 3,0 metrekaare arasında değişen maksimum yoğunluklara kadar ek yoğunluk verilir. Program bire bir transfer oranı kullanmaktadır: bir metrekaare arazi alanının korunmasıyla gönderen sahadan transfer edilen her 0.035 metrekaare için sabit yoğunluğun üzerinde 0.035 metrekaare kat alanına izin verilmektedir.

Taninges, İHT programının uygulanmasında aktif olarak yer almıştır. Aslında, belediyenin kendisi, şahıslara ait gönderen ve alan sahalar arasında yoğunluk transferi yaparak programı başlatmıştır. Daha sonra, gönderen alan arazisinin metrekaresi başına 1,75 ila 2,80 Avro arasında satılan haklarla özel bir İHT piyasası gelişmiştir (Renard, 2007).

3.10.5 İtalya

1960'lı yıllarda ilk örneği koruma amaçlı Schio kentinde başlayan İHT süreci, 1995'de Cremona kentinde dönüşüm (terk edilmiş bir sanayi bölgesini karma kullanımlı bir mahalleye

dönüştürmek amaçlı), 2005’li yıllarda ise Roma programı ile yeniden tahsis (imar azaltma) üzerinde yoğunlaşmıştır.

Uygulanan bir düzineye yakın İHT programı genelde öncelikli olarak imar potansiyelini adil bir şekilde paylaşma ve böylece geleneksel imarın yarattığı arazi değeri eşitsizliklerini kısmen azaltmak, ikincil olarak da belediyelerin kamu altyapısı için gerekli arazi ihtiyaçlarını çok az bir maliyetle veya herhangi bir maliyete gerek kalmadan karşılanması için kullanılmaktadır (Micelli & Faggiani, 2001).

Uygulama için örnek verilen Torino Şehri, Kuzey İtalya’nın Piedmont bölgesinde yer alan 2,2 milyonluk şehirleşmiş bir alan içerisinde 1,7 milyonluk bir nüfusa sahiptir. Torino, İHT’yi şehir genelinde dönüşüm için planlanan tüm alanlarda kullanmaktadır. Bu kapsamlı yaklaşım Casalecchio di Reno, Reggio, Emilia, Piacenza, Cesena ve Parma’da da kullanılmaktadır. Alternatif yaklaşımda (Ravenna, Padua ve Venedik’te kullanılan), TDR yalnızca dönüşüm alanının seçilmiş kısımları için kullanılmaktadır (Micelli, 2002).

Birçok İtalyan şehrinde olduğu gibi Torino’da da dönüşüm için belirlenen arazilerin karşılaştırılabilir bir sınıflandırması bağlamında tüm arazilere tek tip bir imar potansiyeli uygulanmaktadır. Ancak, her bir sınıflandırma kapsamında, kamu altyapısı için planlanan arazilerin sahipleri (gönderen alanlar) bu imar potansiyelini yerinde kullanamıyor, ancak özel gelişim için belirlenen arazilerin sahiplerine (alıcı alanlar) satabiliyorlar. Alıcı alanların sahipleri, temel yoğunlukta veya altında inşaat yapabilir veya gönderen alanların sahiplerinden İH olarak temel yoğunluğu aşabilirler. Bu yaklaşım, imarın parasal etkilerini eşitlemeyi ve şehrin bu alanlara çok az imar potansiyeli vermesi ya da hiç vermemesi ve daha sonra bunları düşük bir fiyatla kamulaştırarak edinmesi durumunda ortaya çıkacak olandan daha yüksek taşınmaz değerini korumayı amaçlamaktadır. Gönderen alan sahipleri imar haklarını sattıktan sonra, mülkü idare yetkisine vermekte ya da tarım arazisi değerinden idare yetkisine satmakta, böylece programların bir diğer önemli faydası olan idare yetkisinin kamu tesisleri için ucuza arazi edinmesine olanak sağlamaktadır.

Diğer İtalyan İHT programlarında olduğu gibi, Torino’da da ilk olarak kullanılacak uygun arazi sınıflandırması sayısını belirlenmiştir. Bu kapsamda, Torino dört sınıf geliştirmiş olup bunlar kentsel yenileme bölgesi, hizmetler için yenileme alanları, kent ve nehir parkları ve doğal tepe parklarıdır (Micelli, 2002).

Torino’nun dört sınıfının her birindeki tüm araziler, kamu tesisleri için planlanıp planlanmadığına bakılmaksızın aşağıdaki temel imar potansiyeline sahiptir ve bu nedenle bir

transfer alanıdır. Kategorilere göre birim metrekare başına izin verilen imar; kentsel yenileme bölgeleri için 0.70, hizmet yenileme alanları için 0.23, kent ve nehir parkları için 0.05 ve doğal tepe parkları için ise 0,03 olarak belirlenmiştir.

Torino ayrıca her bir sınıfı mümkün olduğunca az mülk sahibinin bulunduğu coğrafi alanlara bölmek için tasarım hedefleri kullanır. Transferler bu coğrafi alanlardaki gönderen ve alan mülk sahipleriyle sınırlıdır. Transferler özel sektör işlemleri olmasına rağmen, şehir yönetimi bu işlemleri kolaylaştırmakta ve bilgi sağlamaktadır. 1997 ve 2000 yılları arasında bu kapsamda 2,5 milyon metrekarenin muhtemelen İHT kullanılarak dönüştürüldüğü veya dönüştürülmekte olduğu ifade edilmektedir.

3.10.6 İspanya

İspanya'nın 1970'li yılların sonuna doğru başlattığı demokratik rejime geçiş çalışmaları ile paralel kabul edilen planlama yasası, doğrudan olmasa da İHT kavramının ilk temellerini atmıştır. Bu süreçte bazı küçük yerlerde açık alan elde edilmesinde ve kısıtlı kamu kaynakları yüzünden tarihi binaların korunmasında bir araç olarak İHT kullanılmıştır. Bu bağlamda ilk İHT uygulaması 1978 yılında Valencia'nın küçük bir kasabası olan Elde-Peter'da tanıtılmıştır. 1982 yılında yüksek mahkemenin konuyla ilgili iki lehte kararı ile İHT gerçek anlamda kabul görmüş ve daha büyük ölçekte Jerez ve Almeria (Endülüs) ve Getafe (Madrid) şehirleri de İHT programlarını benimsemiştir. Uygulanan İHT programları, genel olarak bir imar sahasındaki tüm taşınmazlara eşit olarak uygulanan kat alanı kullanım oranı olarak ifade edilen, standart bir İH kullanımı içeriyordu.

Belirlenen standart imar hakları, yeşil alan, park gibi kamu tesisleri için ayrılmış alanlar haricindeki alanlara, diğer bir ifadeyle alan bölge olarak ayrılan alanlara aktarılabilirdi. Gönderen bölgedeki malikler, kullanılamayan imar haklarını doğrudan alan bölgelerdeki sitelerin özel sahiplerine satabilir veya taşınmazın mülkiyetini şehre devredebilir; alternatif olarak, gönderen bölgedeki malikler sahip oldukları mülkü şehre satabilir, daha sonra şehir imar haklarını alan bölgedeki yatırımcılara satarak maliyetlerini karşılayabilirler. İmar hakkının alıcıları, bu durumda ilave hak satın alarak belirlenen en üst düzeye kadar inşaat yoğunluğu arttırarak, standart imar yoğunluğu sınırını aşabilirler (Blanc, 2008).

İspanya'nın güney doğusunda, Akdeniz'e kıyısı olan Almeria şehrinde İHT; açık alan ve tarihi yapıları ucuza elde etmek için kullanılmıştır. Şehirde, belediye meclis kararlarıyla,

1950-1980 arasında 1900 yılından önce inşa edilmiş binaların yaklaşık % 90'nın yıkılması sonrasında, küçük saraylar ve tarihi Liceo Tiyatrosu da dâhil belirlenen bazı simgesel yapıların yıkılması yasaklamıştır. Mülk sahipleri, başlangıçta çoğu yatırımcıya pek cazip gelmeyen bir uygulama olarak, bu simge yapıları özel kullanım için restore edip elinde tutuyordu. Alternatif olarak, yatırımcılar yalnızca imar haklarını gönderen alandan transfer etmek amacıyla belirli bir simge yapıyı satın alabiliyor, bunu alıcı bir alanda belirlenmiş İH (yoğunluk) alt sınırını aşmak için kullanabiliyor ve tarihi yapıyı şehre bağışlayabiliyordu. Bu süreçte şehir, tarihi binaları hiçbir alım maliyeti olmadan kamu kullanımı için güvence altına almış, ancak bu eski yapıların rehabilitasyonu için hala paraya ihtiyaç duymaktadır. İmar hakları, yalnızca şehre bağışlanan bir gönderme alanından transfer edilebilmekte; transferler, standart yoğunluğun 0.8 ile 2,0 arasında olduğu bölgeler arasında gerçekleşebilmektedir. Program, bağışlanan bu mülklerin boş arazilerden daha değerli olduğu gerçeğinden hareketle, tarihi yapılara sahip gönderen alan mülklerine daha fazla İH tahsis etmiştir. Tarihi bir mülkün şehre bağışlanması gerektiğinden, tarihi yapının büyüklüğü için herhangi bir kesinti yapılmamakta; karşılığında devredilebilir taban alanı, alan büyüklüğünün standart İH ile çarpılması sonucu %50 artıslı bir bonus oranıyla hesaplanmaktadır (Blanc, 2008).

Almeria programı 1984 ve 1988 yılları arasında 146 İH alımı gerçekleştirerek 1.800 yeni konutun inşa edilmesine olanak sağlamıştır. 1980'lerin ortalarında transferler kent için açık alan türetme eğilimindeyken, sonraki yıllarda tarihi yapıların satın alınmasına yönelmiştir. Yatırımcıların eski binaların korunması, restore edilmesi ve yeniden kullanılmasıyla giderek daha fazla ilgilenmeye başlaması sonucu bu araç da zamanla geçerliliğini yitirmiştir (Blanc, 2008).

3.10.7 Hollanda

Kısaca Brabant olarak da bilinen Kuzey-Brabant, Hollanda'nın güneyinde yer alan bir eyalettir. Brabant ve diğer dört Hollanda eyaleti 2003 yılında domuz yetiştiriciliğiyle ilişkili zararlı emisyonları azaltmaya yönelik daha büyük bir çabanın parçası olan “Alan için Alan” adı verilen bir İHT programına katılmıştır. Program İngilizce bir çalışmada (Janssen-Jansen, et al., 2008) yer aldığı için Brabant'a odaklanmaktadır.

Alan için Alan programı, fosfat ve nitrat emisyonlarının azaltılmasına yönelik Avrupa Birliği (AB) yönergelerinden dolayı ortaya çıkmış ve Hollanda hükümetini domuz

çiftçilerinden emisyon haklarını satın almaya yönelmiştir. Nitrat emisyonunu azaltımı için öngörülen son tarih olan 2003 yılı sonu itibariyle, boş domuz ahırlarının yıkılması gerekiyordu. Çiftçileri yeni emisyon kurallarına uymak için boş domuz ahırlarını yıkmaya teşvik etmek, ayrıca bu ahırları araba galerisi ve depolama alanı gibi istenmeyen faaliyetlere dönüştürme cazibesini ortadan kaldırmak için “Alan için Alan” olarak anılan bir İHT programı oluşturuldu.

Bu kapsamda Brabant'ta tüm kırsal alanlar gönderme alanı olarak belirlenmiştir. Boş ahırlarını yıkan katılımcı arazi sahiplerine, aşağıda açıklanan alıcı bölgelerde pahalı konutlar inşa etme izni verilmiştir. Alternatif olarak arazi maliklerine; yatırımcılar, şahıslar, finans kurumları ve Brabant eyaletinden oluşan ve kamu-özel İHT bankası tarafından işletilen döner sermaye tarafından nakit tazminat ödenebilmesi sağlanmıştır. AB'nin belirlediği süreçlere uymak üzere bu banka, 2003 yılı sonuna kadar boş ahırları yıkmaları için çiftçilere tazminat ödemiş ve söz konusu imar izinlerini yatırımcılara/yüklenicilere satmak amaçlı elinde tutmuştur.

İzinleri satın alan yatırımcıların görece büyük parseller üzerinde pahalı evler inşa etmelerine izin verilmekte olup; ulusal hükümet bu bonusu 6,500 birimle sınırlandırmıştır. Brabant'ta alıcı alanlar:

- mevcut kentsel alanlar içinde,
- köy saçaklarında ve
- kırsal bir alan içerisinde mevzi planı olan alanlar içinde oluşturulabilir.

Brabant bu programı başlatırken aynı zamanda katı inşaat politikalarını gevşetmiş, bu da bazı gözlemcilere göre Alan için Alan bonus birimlerine olan talebi azaltmıştır. Ekonomik durgunluk da pahalı parsellere olan talebi azaltmış ve imar izinlerinin arzu edilen fiyatlara satılmasını zorlaştırmıştır. Sonuç olarak, 2008 yılı itibariyle kurulan İHT bankasına ahır yıkımları için çiftçilere ödediği tazminat tam olarak geri ödenmemiştir. 2008 yılında, bankanın kamu ve özel tarafları arasındaki iyi ilişkileri sürdürmek amacıyla ödenmeyen tazminat miktarı eyalet tarafından karşılanmıştır (Janssen-Jansen, 2008).

3.10.8 Hindistan

Hindistan'ın İHT ile tanışması 90'lı yılların başlarında olmuş, Mumbai Büyükşehir Belediye şirketi kamusal tesislerin korunması ve geliştirilmesi için plan uygulama maliyetlerinin üstesinden gelmek amacıyla İHT programını başlatan belki de ilk yerel yönetim

olmuştur. 1991 tarihli İmar Kontrol Yönetmelikleri hem artan maliyetleri finanse etmek hem de konut inşaatına ivme kazandırmak için ilk kez İHT kavramını ortaya koymuştur. Yönetmelik, belirli durumlarda, taşınmazın imar potansiyelinin taşınmazdan ayrılabilceğini ve devredilebilir İH şeklinde malikinin kullanımına sunulabileceğini belirtmektedir.

İHT kavramı, artan talebi karşılamada imarın önündeki kısıtların İHT ile aşılabildiği belli şartlar altında önem kazanmış, arazinin imar potansiyeli, inşaat alanın arsa alanına oranı olan kat alan endeksi şeklinde belirlenmiştir. Bu endeks farklı bölgelerde değişiklik göstermekte; bu da bazı bölgelerin potansiyel olarak daha iyi gelişme göstermesine rağmen bu oranın düşük kalmasına veya tam tersine sebep olmaktadır.

Bu iki bölge arasında ek kat alan endeksi, alan bölgenin kuzeyde (veya banliyölerde) olması ve gönderen bölgelerin herhangi bir yerde bulunabilmesi kıstasını karşılaması koşuluyla İHT yoluyla aktarılabilir. Transfer, arazi piyasasına benzeyen bir İHT piyasasının geliştirilmesi yoluyla kolaylaştırılmakta böylece, İH'nın satın alınması yoluyla daha yüksek bir arazi gelişimi ve İH'nın satılması yoluyla daha düşük bir gelişim elde edilebilmektedir.

Bombay programında gönderen bölge olarak; tarım arazileri, açık alanlar, tarihi mülkler veya kamu yararına herhangi bir özel arazi seçilebilir. Gönderen bölge sahipleri amaca uygun olarak arazisini belediyeye bedelsiz teslim ederek, karşılığında o bölgedeki taşınmazın izin verilen imar hakkına karşılık başka bir yere aktarılabilir imar hakkını veren İHT sertifikasını alır. Sertifika sahibi imar haklarını alan bölgede tüketmekte veya ikincil piyasada takas etmekte serbesttir.

Alan bölge kamu tarafından imar için belirlenen uygun herhangi bir alan olabilir. Bu alanlar genellikle büyüktür ve iyi altyapı ve olanakların mevcudiyeti nedeniyle ilave nüfus barındırabilir durumdadır. Bahse konu alanlar genellikle mevcut gelişmeye, iş yerlerine, alışveriş tesislerine, ulaşım, diğer altyapı ve hizmetlere yakın olma gibi kriterler esas alınarak seçilirler.

Mumbai'de, rezerv, yol, miras, gecekondü ve donatı adları altında İHT türleri yasal olarak uygulanmaktadır. İHT, Bombay gibi arazi kıtlığı olan bir şehirde kullanım için de iyi bir potansiyele sahiptir ve çeşitli kategoriler arasında yol, rezerv ve donatı İHT'leri, imar planlarının uygulanması açısından şehrin gelişimi anlamında faydalı olan kategorilerdir. Miras İHT'si pek popüler olmamıştır. Gecekondü İHT'si de daha çok bir kamu politikası kararı olarak düşünülebilir ve siyasi sorunlarla doludur (Nallathiga, 2006).

Toplam 28,4 milyon metrekare olarak planlanan ve rezerv olarak adlandırılabilen alanların 498,343 metrekaresi yol, 1,144,285 metrekaresi açık alan ve 137,427 metrekaresi de kamu binalarına taban alanı oluşturmuştur. Bu da toplam 1,780,055 metrekare rezerv ya da toplam hedefin yaklaşık yüzde altısı anlamına gelmektedir. İHT'lerin çoğu banliyölerdeki olanakların sağlanmasıyla elde edilmiştir.

1995'te kabul edilen Gecekondu İHT programı 1997'de transfer üretmeye başlamıştır. 2000, 2001 ve 2002 yıllarında, alan bölgelerde yılda yaklaşık 250,000 metrekare bonus taban alanı üretilmiştir. Bu rakam 2003 yılında 600,000 metrekareye yükselmiştir.

1993 yılından bu yana rezerv İHT programı yılda 50,000 metrekareden 300,000 metrekareye kadar kamusal alan geliştirilmesi üretmiştir. Bu da devlete satın alma ve inşaat maliyetleri açısından önemli miktarda tasarruf sağlamıştır (Pruetz, 2011).

3.10.9 Japonya

Japonya'da 60'lı yılların sonuna doğru tamamen yenilenerek çıkarılan Şehir Planlama Kanunu ile gerçek planlama dönemi başlatılmıştır. Bu kanun Japonya'da kentsel alanların planlı gelişimi için planlama tür ve standartları, planlama prosedürü, planlama kontrolü ve kentsel gelişim projelerine ilişkin temel hükümleri içermektedir.

Planlama, şehir planlama kanununun uygulandığı ve arazi kullanımının hükümetin kontrolü altında olduğu plan alanının tanımlanmasıyla başlar ve temel olarak şehirleşmeyi teşvik ve şehirleşmeyi kontrol olmak üzere iki tür alanı tanımlar. Şehirleşmeyi kontrol alanlarında imar kısıtlanırken bazı istisnai büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesine izin verilmektedir. Şehirleşmeyi teşvik alanları, yerleşik alanları ve gelecek on yıl içinde geliştirilecek alanları içerir. Bu alanlarda arazi kullanımı on iki arazi kullanım bölgesi tarafından kontrol edilirken, Şehirleşmeyi Kontrol alanlarında arazi kullanımı tarımsal taraftaki planlarla kontrol edilir. 12 arazi kullanım bölgesinin yanı sıra, arazinin daha sıkı ya da daha gevşek bir şekilde düzenlenmesini mümkün kılan ek bölgelendirmeler de mevcuttur. Bu tür bölgelendirmeler kısmen mevcut arazi kullanım bölgelerini kapsamakta ve belirli alanlarda belediye yönetmelikleri ile belirlenmektedir. Arazi kullanımının en ayrıntılı kontrolü ilçe düzeyinde gerçekleşir ve ilçe planları olarak adlandırılan planlarda belirtilir.

2008 yılı verileri ile 13 milyon nüfusa ulaşan Tokyo'da inşaat yönetmeliğinin izin verdiği bina yoğunluğundan çok daha fazlası için yoğun bir talep oluşmuş, bunun sonucu Tokyo,

potansiyel kat yoğunluğunu gönderen alanlardan alıcı alanlara transferine izin vererek daha yoğun arazi kullanımına olanak tanımıştır. Örnek olarak, Meiji Hayat Sigortası binası, kullanılmayan yoğunluğunu bitişikteki gelişme alanına aktarılmasıyla korunmuştur. Tarihi Tokyo istasyonu, potansiyel imar haklarını arka plandaki iki ofis binası da dâhil olmak üzere beş alıcı alana aktarmıştır.

Her ne kadar İnşaat Yönetmeliği bir alanda yalnızca bir binaya izin vermekte ise de Grup Bina Kapsamlı Tasarımında, koşullar yerine getirilirse, bir grup bitişik mülk tek bir inşaat alanı olarak kabul edilebilmektedir. Bir bütün olarak toplam katlar alanı, orijinal arsalara izin verilen toplam kat alanından fazla değilse, birleştirilmiş arsa üzerindeki her bir binaya yoğunluk serbestçe tahsis edilebilir. Sonuç olarak, kat alanı mülk sahipleri arasında transfer edilebilir. Başlangıçta, bu transfer mekanizması yalnızca yeni binalardan oluşan geliştirmeler için geçerliydi. Ancak 1999 yılında Bina Yönetmeliğinde yapılan bir değişiklikte mevcut binaların da bu birleştirilmiş parsel geliştirmelerine dâhil edilmesi mümkün hale gelmiştir (Anonymous, 2008-2015).

İlk kez 1964 yılında uygulanan Belirlenmiş Blok, kentsel çevrenin iyileştirilmesine yönelik gelişmelerin yer aldığı bir blokta maksimum yoğunluk, yükseklik ve çekme mesafelerinin belirlenmesine yönelik bir sistemdir. Proje açık alan yaratıyorsa, altyapı geliştiriyorsa, tarihi mimariyi veya yeşil alanı koruyorsa yoğunluk bonusu uygulanır. Tokyo hükümeti 1999 yılında, Eğitim, Kültür, Spor Bilim ve Teknoloji Bakanlığı tarafından belirlenen korunmuş veya restore edilmiş önemli kültürel varlıkların kat alanını aynı bloktaki ilave yoğunluğa aktarabilen önemli kültürel varlıklar için Belirlenmiş Blok adında yeni bir sistem oluşturmuştur. İki önemli kültürel varlık, Mitsui ana binası ve Meiji Hayat Sigortası binası, kat alanlarını bitişikteki ilave yoğunluğa aktarmıştır.

Yeniden Geliştirme Bölge Planı, İHT'yi gerçekleştirmek için bir başka önlemdir ve büyük ölçekli bir alanın arazi kullanımını dönüştürmeyi amaçlamaktadır. Altyapı veya kamu tesislerinin geliştirilmesi yoğunluk bonusuna yol açabilmektedir. Belirlenen kat alanı her bloğa dağıtılarak, yoğunluk mülk sahipleri arasında transfer edilebilir.

2000 yılında, İHT'yi gerçekleştirmek için Özel Durum Yoğunluk Oranı Uygulama Bölgesi oluşturulmuştur. Tokyo hükümeti, yüksek standartta kamu hizmetlerine sahip bir bölgeyi özel durum yoğunluk oranı uygulama bölgesi olarak belirleyebilir. 2008 yılı itibarıyla, böyle bir bölgenin tek örneği 2002 yılında belirlenen Otemachi, Marunouchi, Yurakucho Bölgesi'dir (116.7 ha). Bu bölgede, gönderen alan tarihi mimari, kültürel tesisler veya bina

yüksekliği sınırı olan alanlar olabilir. Alıcı alanlar geniş caddelere cepmeli olmalı ve yoğun arazi kullanımı için uygun bir imar planına sahip olmalıdır. Gönderen alanın kullanılmayan yoğunlukları, alıcı alanlara bire bir oranında aktarılabilir. Önemli bir kültürel varlık olan Tokyo istasyonu, kullanılmayan yaklaşık 15 hektarlık yoğunluğu istasyon yakınındaki beş gelişme alanına devretmiştir. Bu işlemler için yaklaşık 50 milyar yen ödenmiştir ve Tokyo istasyonunun orijinal durumuna geri getirilmesi hedeflenmiştir.

Aralarında birçok ulusal ve uluslararası merkez ofisin de bulunduğu 4.000'den fazla şirket Marunouchi bölgesinde yer almakta ve Japonya'nın Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının yaklaşık % 20'sine katkıda bulunmaktadır. Bölgede 240.000'den fazla kişi çalışmakta olup, günde 700.000'den fazla ziyaretçi çekmektedir. İnşaat halindeki binalar da dahil olmak üzere, 105 büyük ofis binası 120 hektarlık bir alanda yer almakta ve toplam kat alanı yaklaşık 6,4 milyon m²'yi bulmaktadır (Okada, 2006). Marunouchi bölgesinin ekonomik önemini vurgulamak bağlamında, Tokyo Büyükşehir yönetimi bu bölge için ülkedeki en yüksek kat alanı katsayı %1300 e izin vermiştir. Bu şekilde, bölgedeki en önemli arazi sahibi olan Mitsubishi gibi özel geliştiricilerin arazilerini en verimli şekilde kullanmaları teşvik edilmektedir.

4 İMAR HAKKI TRANSFERİ TÜRKİYE DEĞERLENDİRMESİ

İHT Türkiye değerlendirmesini yapmadan önce, ülke imar planlama deneyimine ve arsa politikalarına kısa bir göz atmak değerlendirmenin daha sağlıklı yapılmasına yardımcı olacaktır. Zira Türkiye’de konunun gündeme gelmesinin temelinde planlama, planların uygulanması veya uygulanamamasının sonucunda ortaya çıkan ve çözilemeyen sorunlar, mülkiyet hakkına yapılan ve kabul edilebilir sınırları aşan müdahaleler, kentsel dönüşüm süreçlerinde duyulan arazi ihtiyaçları, yatırım finansmanı ihtiyaçları, yüksek arazi tazminatları gibi hususların başı çektiği söylenebilir.

4.1 Ülke planlama süreç ve politikaları

Planlama ve özelinde kentsel planlama için, toplum yararını esas alan güvenli, sağlıklı ve sürdürülebilir yaşam çevresi oluşturmaya yönelik bir kamu hizmeti tanımı yapılmaktadır. Bu kapsamda, planlamanın temel işlevleri kentle ilgili hedefler oluşturmak, mekânsal süreçlere etki etmek, değişimi ve gelişimi yönlendirmek ve bu işlevleri yerine getirmek üzere bir dizi uygulama aracını tanımlamak şekline ifade edilebilir.

Türkiye Cumhuriyetinin kurulması ile birlikte devralınan Osmanlı Devleti mirası, verilen savaşlar, toprak kayıpları, azınlık sorunları vb. gibi nedenlerden dolayı taşınmaz ediniminde birtakım düzenlemelere gidilmiştir. Bu düzenlemeler genel olarak savaş sırasında farklı yerlere yerleştirilen veya ülkeye dönen şahıslara ait mallar ile bunların mali unsurlarının düzenlenmesi, terk edilen malların hazinenin uhdesinde toplanması gibi hususları içermekte olup; daha çok tarımsal araziler bağlamında üretilen politikalar ile devletin mülk edinmesinin üzerine bina edilmiştir. Cumhuriyetin kurulmasından 50’li yıllara kadar, konu ile ilgili olarak daha çok mübadeleler sonucu gelenlere arsa tahsisi gibi hususlar ile tarım arazilerinin parçalanmasının önüne geçilmesi, çiftçilerin mülk edindirilmesi ve kentlerin yeniden inşası için gerekli yasal ve kurumsal düzenlemeler gibi temel bayındırlık politikaları ele alınmıştır. Devam eden süreçte, üzerinde çok durulacak ve halen olumsuz etkileri devam eden köyden kente göç nedeniyle artan konut ihtiyacı, buna paralel artan sosyal sorunlar ve gecekondulaşma sorunları öncelikli duruma gelmiştir. Bu kapsamda konut politikalarının toplumun yararına olacak şekilde devletin öncülüğünde başlatılan gecekondu ıslah çalışmaları, kente kontrolsüz göçün önlenmesi hedefleri gözetilerek ilgili kurum ve kuruluşların eşgüdümü ve düşük gelirli ailelere

ucuz konut üretilmesi gibi hedefler doğrultusunda arsa ofisi gibi yeni kurumların da sisteme eklenmesi etkili olmuştur.

Türkiye planlama sürecinin de ilk bölümü olarak adlandırılabilir ve 1985 yılına dek sürmüş olan bu ilk dönemin, 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle sona erdiği, merkezi yönetimin yerel yönetimler üzerindeki mekânsal planlamaya ilişkin yetki ve sorumluluklar bağlamında hakimiyetinin ortadan kalktığı ikinci bir dönemin başlamasına neden olduğu söylenebilir.

3194 sayılı İmar Yasası planlama konusunda; mekânsal planların yapılması hakkında usul ve esasları, planların hazırlanması, onaylanması ile yürürlüğe girmesi ve yetkilerin belirlenmesi açılarından en kapsamlı ve temel yasa niteliğindedir. Ancak, süreç içerisinde gerek yerel gerekse merkezi yönetim yasalarında yapılan mevzuat düzenlemeleri, planlama sistemindeki değişiklikler, ihtiyaçlar doğrultusunda oluşturulan özel planlama sahaları gibi durumlar ve yasaya rağmen özellikle yetkiler bakımından değişikliklere konu olarak yeni plan çeşitlerinin ortaya çıkmasına, planlama sistemi çerisindeki yetkilerin başka yasalar içerisinde de düzenlenerek 3194 sayılı kanunun etkisini azaltabilecek paralel ve parçalı bir mevzuatın ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Duygulu, 2014). Kanunun yürürlüğe girmesinden bu yana, yapılan uygulamalar sonucu adaletsizliklere sebep olduğu, rantın eşit paylaşılması ve kamuya gerektiği gibi mal edilememesi yönleriyle eleştirilen kanun bu haliyle ve oluşan parçalı mevzuat nedeniyle özellikle yerel yönetimlerin mekânsal planlama sürecindeki yetkilerini azaltmış, en etkin olması gerektiği alanlardan olan planlamada yerel yönetimleri etkisizleştirmiştir.

Süreç içerisinde çıkarılan 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ile 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuş, Bakanlığın görev, yetki ve sorumlulukları belirlenmiştir. Aynı zamanda bu kararname ile Bayındırlık Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı uhdesinde değişik zamanlarda yapılan planlama çalışmaları da ÇŞB (29.10.2021 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) olmuştur) bünyesinde toplanmıştır. Bakanlığın mekânsal planlama görevlerine ilişkin hükümleri içeren 2. Maddesindeki ifade ile de mekânsal planlama konusunda temel yetkilerin bakanlığın uhdesinde toplandığı ve bu anlamda tek yetkili olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum, kentleşmenin tek başına ele alınması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile yerel yönetimlere tanınan planlama yetkilerinin tekrar bir merkezi otorite altında toplanması anlamına gelmektedir.

4.2 Plan uygulama araçları

Planlı dönemin başlamasıyla birlikte, mevcut sorunlara çözüm üretmek anlamında ihtiyaçlar doğrultusunda yapılan kısıtlı planlama çalışmaları zamanla artan ihtiyaçlar ve gelişen kentsel olgular doğrultusunda beklenen ivmeyi yakalayamamış, planlamaya ilişkin uygulama araçlarının çeşitlendirilmesi de dâhil yeni arayışları gerekli kılmıştır.

Kentleşmeye yönelik, 2010 yılında hazırlanan “Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı, sürdürülebilirlik temelinde bir dizi kentleşme ve mekânsal gelişme ilkesinin belirlenmesi (Anonim, 2010) bu arayışlara örnek teşkil etmektedir.

Kentlerin planlı ve düzenli gelişiminin sağlanması, bu amaçla ihtiyaç duyulan yaşamsal ve kamusal alanların oluşturulması, kültür ve tabiat varlıkları ile çevresel alanların korunması ve yaşatılması, tarımsal arazilerin kentsel amaçlar için kullanılmasının sınırlandırılması, kentsel taşınmazlara yönelik spekülasyon fiyat artışları ve manipülasyonların önlenmesi, planlama ile sağlanan aşırı kazançların gerçek sahibine verilmesi, diğer bir söyleyişle rantın kamuya kazandırılması planlama ve arsa politikalarının temel hedefleri arasında yer almaktadır (Keleş, 1993). Belirtilen amaçları gerçekleştirmek için diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de birçok araç kullanılmaktadır. Daha önce kısaca değinildiği üzere bu araçların bir kısmı aynı zamanda, mülkiyet hakkına yapılan ve yasal sınırları aşan müdahalelerin de tazmin mekanizmasıdır.

Bahsi geçen uygulama araçlarından en çok başvurulananlar arasında imar (planlama/arsa ve arazi düzenlemesi), kamulaştırma, vergilendirme, trampa/takas, satın alma/kiralama, kentsel dönüşüm/yenileme sayılabilir.

Bu çalışmaya konu olan ve daha önce detaylı olarak anlatılan İHT de mevcut plan uygulama ve tazmin araçları arasında yerini almıştır.

İmar: Pek çok ülkede olduğu gibi ülkemizde de tarımsal arazilerin kentsel amaçlara yönelik kullanımında, en çok başvurulanan yöntemdir. Ülkemizde planlama, Bölge, Çevre Düzeni gibi stratejik üst planlar ile Nazım ve Uygulama İmar Planları olarak hiyerarşik bir kademelenmeye tabidirler. İhtiyaçlar kapsamında Revizyon, İlave ve Mevzi imar planları yanında, Kentsel Tasarım Planı kapsamında; Koruma, Turizm, Özel Çevre, Islah planı olarak da üretilmektedirler.

İmar planları ile kırsal veya kentsel tarım arazilerinin planlı alanlara dönüştürülmesi genel olarak taşınmazlarda ciddi rant artışlarına sebep olmakta, daha fazla rant beklentisi ise

spekülasyonlara, amaç dışı kullanım dahil birçok müdahaleye konu olmaktadır. Planlama ile kentsel alanlarda büyüme ve gelişme sağlanırken değişik kontrol mekanizmaları ile gelişmenin kontrolü kentsel alanların aşırı tüketiminin de önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Bu amaçla imar bir denetim mekanizması gibi çalışmakta; konut, ticaret ve sanayi alanlarının belli bölgelere yönlendirilmesi, yükseklik ve yoğunluk sınırlamaları, parsel denetimi gibi uygulamalarla bu kontroller sağlanmaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesi: İmar kapsamında kullanılan diğer bir araç arsa ve arazi düzenlemesidir. Planlama sonucu oluşacak getirinin bir kısmının kamuya mal edilmesi bağlamında, düzenleme bölgesinde özel mülkiyete ait taşınmazların birleştirilip, düzenleme ortaklık payı (Son düzenleme ile taşınmazlardan en fazla %45 oranında kesintiyi mümkün kılmaktadır) adı altında yapılan kesinti sonrası kalan taşınmazların parselasyon planına göre tekrar maliklerine tahsis edilmesi şeklinde kısaca özetlenebilir. Zorunlu bir uygulama olup; olası planlama hataları veya planlara müdahaleler sonucu oluşan problemler ve özellikle uygulamaların ekonomik nedenlerle gecikmesi olumlu ve olumsuz olarak paydaşlara yansımakta, hak ihlali anlamında mağduriyetlere sebep olmaktadır.

Kamulaştırma: 1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı kamulaştırma kanunu (KK), kamulaştırma yapmaya yetkili kamu kurum ve kuruluşların; yerine getirmekle yükümlü oldukları hizmet ve yatırımları gerçekleştirmek için ihtiyaç duydukları ve özel mülkiyete konu taşınmazları, kaynak veya irtifak haklarını bedelini ödenmek koşulu ile resen edinimine izin vermektedir. Ancak bu edinimin imar planlarının uygulanması haricinde mutlaka bir kamu yararına dayandırılması gerekmektedir. Ancak, imar planlarının uygulanması nedeniyle kamulaştırma ihtiyacı doğarsa, bir istisna olarak kamu yararı almaya gerek bulunmamaktadır. Belediyeler başta olmak üzere kamu kurumları ihtiyaç duydukları arazi ihtiyaçlarını genellikle bu yoldan sağlamaktadırlar.

Kamulaştırma, özel mülkiyete getirilen kısıtlamalar bağlamında başta belediyeler olmak üzere kamu kurumlarınca en çok başvuru alan bir araç olup; 2001 yılında kanunda yapılan köklü değişikliklere kadar pek çok soruna sebep olmuş ve AİHM'ye ülkemizden yapılan hak ihlali başvurularında başı çekmiştir.

Avrupa Birliği başvuru sürecinde, kanunda yapılan değişikliklerle, yasal sürecin tüm maddi yükü kurumlara yüklenmiş, gerçek kamulaştırma bedelinin hesaplanması sistematığe

bağlanmış, böylece bedel arttırma davalarının önüne geçilmiş ve süreç nispeten kısaltılmıştır. Devam eden ihtiyaçlar, artan taşınmaz fiyatları, astronomik rakamlara ulaşan ve ödenemeyen kamulaştırma bedelleri yatırımların önünde problem olmaya devam etmekte ve çözüm arayışlarına devam edilmektedir.

Taşınmaz alım-satım/Kiralama: Planlama ile ilgili kararların uygulanmasında esneklik sağlanması ve spekülatif fiyat artışlarına müdahale edebilmek amacıyla yerel yönetimlerin başvurdukları bir araç olup; piyasa koşullarında ve piyasa değeri üzerinden özel mülkiyete ait taşınmazların satın alınarak kamuya mal edilmesi olarak özetlenebilir. Ancak kamu ve yerel yönetimlerin yaşadığı ekonomik sıkıntılar veya uygulanan bazı yanlış politikalar nedeniyle elden çıkarılan taşınmazlar nedeniyle, planlamaya etki edecek boyutta kullanma olanağı kalmamıştır. Taşınmaz satışını engelleme veya azaltmaya katkı sağlayan kiralama aynı zamanda düzenli gelir elde etmenin de bir yolu olarak kullanılabilir.

Trampa/Takas: Bir taşınmazın başka bir taşınmaz ile değişimi olarak adlandırılan Trampa veya Takas koşullu bir işlem olup; taşınmazların değişimi farklı il ve ilçelerdeki taşınmazlar arasında yapılabilmektedir. Takas işleminde değiştirilecek malların değerlerinin birbirine denk olmaması durumunda aradaki fark nakden ödenerek eşitlik sağlanma olanağı bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm/yenileme: Kentsel dönüşüm projeleri üzerinde uygulandığı kentsel toprağın değerinde yüksek artışlara yol açan bir araçtır. Kentsel alanlarda yenilikler yapmak için uygulanan bu projeler, kamu özel ortaklığı yoluyla uygulanmaktadır. Bu projelerde uygulanan yöntem, parsel bazında mevcut imar haklarının belirlenen proje temelinde birleştirilerek, toplulaştırılması ve ortaya çıkan değer kamuya ve özel sektör iş birliği çerçevesinde paylaşılmasıdır (Göksu, 2016). Kentsel dönüşüm projelerinin bu bağlamdaki ilk örnekleri Ankara Büyükşehir Belediyesinin hazırladığı Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri olarak kabul edilmektedir. Bu projeler için, imar hakkına atıfla imar haklarının toplulaştırılması olarak da İHT'nin ilk uygulamalarına örnek teşkil ettiği belirtilmektedir.

Vergilendirme: Uygulanan araçlardan birisi vergilendirme olup; taşınmazlar üzerine salınan emlak, alım-satım, veraset gibi vergi kalemlerini kapsamaktadır.

İmar hakkı transferi: Yasal sistemimizde bir telafi aracı olarak yer almasına rağmen henüz uygulama alanı bulamamıştır. Kavram, bir taşınmaz üzerindeki kullanılmayan veya kullanımı yasalar kapsamında kısıtlanan yapılaşma haklarının, alt yapısı tamamlanmış, planlı ve gerektiğinde yoğunluk artışını karşılayabilecek uygun alanlara aktarılmasına olanak tanıyan ve finansal olmayan bir mekanizma olarak tanımlanmaktadır.

4.3 Mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler ve giderilme usulleri

Önceki bölümlerde detaylarına girilen hak, mülkiyet hakkı kavramlarına atıfla, söz konusu hakların kamu yararı ve yasalarda ön görüldüğü şekillerde kısıtlanabileceği, ancak bu kısıtlamaların hakkın özüne dokunmadan, tazmin edilmek suretiyle ve herkese eşit bir biçimde uygulanması zorunluluğu bulunduğu, bunun da temel hukuk ilkelerinden olduğu vurgulanmıştır. Bir önceki bölümde ise mülkiyet hakkına en fazla müdahalenin planlar yoluyla yapıldığı ve bu müdahalelerde kullanılan tazmin mekanizmaları da olmak üzere yasalar çerçevesinde kullanılan araçlar kısaca tarif edilmiştir. Zaman içerisinde artan ihtiyaçlara paralel olarak taşınmaz mülkiyetine duyulan ilave ihtiyaç, mülkiyetin bir yatırım aracı olarak önlenemez yükselişi ister istemez mülkiyet fiyatlarının aşırı yükselmesine ve mevcut araçların uygulamadaki yetersizlikleri bir yandan yeni uygulama araçlarının sisteme katılmasını zorunlu kılarken, hukukun yeterince özümsemediği ülkemizde gayri hukuki uygulamalara neden olmuş, hatta yasalar yapılan kanun dışı uygulamalara araç yapılmıştır.

Bu bağlamda, ülkemizde yasama, yürütme organları ve yargı kararları ile Anayasa ve kanunlarda öngörülen ve de taraf olunan AİHS hükümlerine aykırı biçimde mülkiyet hakları; kamulaştırma, imar, orman, afet, kültür ve tabiat, kıyı, yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenmesi mevzuatları ile kısıtlanabilmektedir. Söz konusu kısıtlamalar için kullanılan tazmin mekanizmaları çoğu zaman yetersiz kalmakta (Tablo 4.1) pek çok mağduriyete konu olan ve mevcut ülke gündeminde yer alan mülkiyet sorunlarına yenilerinin eklenmesine engel olunamamaktadır.

Tablo 4.1 Mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler ve tazmin araçları

• 2942 S. Kamulaştırma Kanunu • 3194 S. İmar Kanunu (15, 16 ve 18. Madde)	Kamulaştırma
• (2863-5226) S. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma K. • 2886 S. Devlet İhale K. • 2942 S. Kamulaştırma K. • 3083 S. Tarım Reformu K. • 2924 S. Orman Köylerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi H. K. • 4706 S. Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması H. K.	Trampa/Takas
• (2863-5226) S. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma K.	Sit Sertifikası
• (2863-5226) S. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma K. • 6306 S. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi H. K.	İmar hakkı transferi

4.4 İHT mevzuatı

Akademik düzeyde tartışılmaya başlanması 1990'lı yılların başlangıcına kadar giden İTH kavramı, yasal mevzuatımızda ilk kez 2004 yılında KTVKK içinde yer almıştır. Daha sonra belediyelerin imar plan notlarında ve belediye meclis kararlarında daha çok trampa ve kamulaştırma işlemlerine bir alternatif olarak yer almaktadır.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında 2011 yılında çıkarılan KHK'de (644/648); "İmar Hakkı Transferi" kavramına yer verilmiş olup; 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'da da "imar haklarını başka bir alana aktarma" ifadesi kullanılmıştır.

Benzer şekilde uygulamaya geçmeyen 3194 sayılı İmar Kanunu değişikliği taslağında (Kanunun 13. maddesi ile tasarı metninin 4. maddesi) da İHT hususuna yer verilmiştir. Taslakta özellikle kentsel dönüşüm alanlarındaki taşınmaz sahiplerinin İHT modelinden yararlanmak istemesi halinde kendilerine imar hakkı karşılığında bir sertifika verileceği, bu sertifikanın istenildiğinde anında nakde çevrilebileceği gibi değerlendirilmesi için elde tutulabileceği, söz konusu hakların alım-satımı için kurulacak bir İHT borsasında işlem görmesinin sağlanabileceği hatta sertifikaların miras dahi bırakılabileceği hususları öngörülmüştür. Bu

şekilde, kentsel dönüşüm alanlarında yaşanan daha çok finansal sorunların bahse konu piyasa mekanizması sayesinde aşılabileceği, bu durumun büyük ölçekli projelerin hayata geçirilmesinde karşılaşılan kamulaştırma sorunlarının özellikle kamulaştırma bedellerinin sertifikaya bağlanması suretiyle ortadan kaldırılabileceği ifade edilmiştir.

Geniş anlamda uygulama alanı bulduğu A.B.D.'de daha çok koruma amaçlı ön plana çıkan İHT kavramı, ülkemizde uygulamayan imar planları ile sit alanları gibi mülkiyet hakkının kısıtlandığı veya askıya alındığı taşınmazlar için mağdur mülk sahiplerinin tazmin edilmesinde alternatif bir arayışın sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır.

İmar planlarında ibadet yeri, yeşil alan, park vb. olarak belirlenen alanlara isabet eden taşınmazlarda, planın uygulanamaması nedeniyle maliklere yer verilmemesi, ödenek yokluğu veya yüksek kamulaştırma bedelleri yüzünden kamulaştırma yapılamaması, yapılan bazı aleyhteki hukuki düzenlemeler de dikkate alındığında en temel hak olan mülkiyet hakkının kullanılmasını engellemektedir.

İlgili konuda, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 07.11.2007 tarih ve 2007/5-805E. - 826K. Sayılı kararının tersine 15.12.2010 tarihli hukuki el atmanın da fiili el atma gibi değerlendirilmesi gerektiği yönündeki kararının (Bu karara göre bir gayrimenkul imar planında örneğin okul yeri olarak ayrılmış ancak idare uzun süre hareketsiz kalmış, uygulamada 5 yıl olarak belirlenmiş, taşınmazı malikine kullanımadığı gibi kamulaştırma prosedürünü de tamamlamamışsa bu bir el atma sayılacaktır) ardından açılan davalar sonucu ortaya çıkan ve karşılanması mümkün olmayan kamulaştırma bedelleri bu durumun sürdürülebilir olmadığını ortaya koymuştur. Nitekim kanun koyucu, kamulaştırma yapmaya yetkili kuruluşlardan aldığı görüşler doğrultusunda hukuki el atmalar ile ilgili olarak 2013 yılında 6487 sayılı Torba Yasanın 21 ve 22. maddeleri ile çok tartışmalı yeni düzenlemeler getirmiştir. Ayrıca bu maddelerin devam eden davalara da uygulanması için Kamulaştırma Kanunu'na geçici madde eklemiş ve doğru yapılmış bir uygulamanın önüne set çekmiştir.

Son olarak, 7 Eylül 2016 tarih ve 29824 sayılı Resmi Gazetede (RG) yayımlanarak yürürlüğe giren 6745 sayılı Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 33. maddesinde kamulaştırmatsız el atmalara ilişkin yapılan düzenleme de 2014 tarihli Anayasa Mahkemesi kararı ile aynı doğrultudadır.

AYM'nin 13.11.2014 tarihli (Anonim, 2020) kamulaştırmatsız el atmalar için torba yasada yer alan belediye bütçesinin % 5'inden fazla ödeme yapılamayacağı, kamu mallarının

bu nedenle haczedilemeyeceğine yönelik hükmünü de iptal etmesi üzerine, kamulaştırmasız el atma konusu tekrar gündeme gelmiş; söz konusu bedellerin kamu bütçesinden karşılama olanağının da olmayışı devleti, ülke için çok da yeni olmayan fakat potansiyeli alan bir alternatif olarak İHT kavramını derinlemesine incelemeye yöneltmiştir.

Bu amaçla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (İller Bankası) öncülüğünde Ankara'da 29.11.2014 tarihinde ilgili bürokratların, iş dünyasının, sivil toplum kuruluşları ve akademik çevrelerin katılımıyla, İmar Hakkı Çalıştayı yapılmış ve yukarıda adı geçen problemlere kalıcı bir çözüm bulma hedeflenmiştir.

Çalıştayda; İHT kullanılarak, imar planları ile 5 yıldan fazla kısıtlanan yeşil alan, okul, ibadet yeri, park, vb. gibi alanlar ile sit alanlarındaki maliklerin taşınmazlarının değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı bir kuruluşa veya uzmana tespit ettirerek talep etmeleri halinde kendilerine başka bir alanda tespit edilen değer karşılığında İH verilmesi veya belirlenen değerden bir İmar Hakkı Sertifikası (İHS) verilerek bunu piyasada kullanmasının sağlanması hususları gündeme gelmiş, ayrıca söz konusu sertifikanın oluşturulacak ikincil piyasada değerlendirilebilecek bir yatırım aracı (menkul kıymet) olabileceği öngörülmüştür.

Benzer şekilde İHT kavramı, gelişimi ve uluslararası uygulamalarından da örnekler verilerek detaylı incelenmiş, kavramın koruma amaçlarına da vurgu yapılarak; kentsel dönüşüm çalışmalarına esneklik ve dinamizm kazandıracağı, kamulaştırmasız el atmaların önüne geçeceği, kayıt dışı kazancın önüne geçileceği, imar sorunlu taşınmaz problemlerinin çözüme kavuşturulacağı, toplumun belli bir kesimine rant sağlamaya dönüşen imar haklarının adil bölüşümünün sağlanabileceği, kent için ve saçaklarındaki tarım ve yeşil alanların korunacağı gibi kavrama has pek çok husus dile getirilmiştir. Bunun yanı sıra, İHT ile imar haklarının yasal olarak alınıp satılabilir bir finansal araç haline geleceği, dolayısıyla oluşturulacak sistem ile lokomotif sektör olarak inşaat sektörüne önemli bir fon akışı sağlayacağı, bu sayede şehirlerin belirlenen hedefler doğrultusunda modern, yaşanılabilir ve sağlıklı kentlere dönüştürülmesi ve bunun sürdürülebilirliğinin sağlanacağı vurgulanmıştır.

Kavramın yasal sistemimizde yer alması ile başlayan aktif süreç içerisinde, bahsedilen geniş katılımlı çalıştay ve diğer tüm çalışmalara rağmen henüz uygulamaya yönelik bir adım atılamamasının nedenlerinin ortaya konması ve detaylı analiz edilmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle kavram henüz tam anlamıyla anlaşılmamış, bütün boyutlarıyla ele alınmamış ve kanımızca sistemin görünürdeki basitliği yanıltıcı olmuştur. Sitemin uygulanabilirliğinin arka planında olması gereken kurumsal kapasite hiç dikkate alınmamıştır.

Konunun önemine binaen sınırlı sayılabilecek miktarda üretilen akademik çalışmada, kavram tanıtılmakta, doğal olarak gelişmiş ülkelerdeki uygulamalarından örneklenmekte, ülke koşulları ve problemlerine yönelik olarak değerlendirilerek çözüm önerileri sunulmaktadır. Yapılan bazı çalışmalarda da belirtildiği gibi ülkemizde kavramın uygulanmasına yönelik yapılan sınırlı bazı düzenlemeler İHT'nin hedef ve amaçlarını gerçekleştirmek için yeterli değildir ve sürekli geliştirmeye ihtiyaç duymaktadır.

Zira, yatırımların büyük oranda yönlendirildiği kentsel dönüşüm çalışmaları ile şehirleşmede istenilen sonucu alamamış ve halen sorunlarla boğuşan ülkemizde, İHT uygulamaları ile elde edilecek sertifikanın gerekli yasal ve teknik düzenlemeler yapılmadan, alan bölgelerdeki yatırımcılar tarafından değerinin altında alınması ve aracın piyasa aktörlerinin rant aracına dönüşmesi riskini beraberinde taşıyacaktır. Bu nedenle, tüm uygulama gerekleri yerine getirildikten sonra, sertifika üretilmesinden de önce bazı pilot bölgeler bazında sistemin işlerliğinin denenmesi önem arz etmektedir.

Sistem her yönüyle oturtulduktan sonra, sertifikasını imar borsasında işletecek şahısların yukarıda bir yönüyle değinilen risklerinin azaltılmasına yönelik önlemlerin alınması, İHT için tespit edilecek gönderen ve alan bölgelerin önceden ve doğru biçimde seçilmesi, önceliklerin riskli alanlara verilmesi, diğer bir deyişle önceliğin insan hayatı için tehlike arz eden alanlarda dönüşüm amacıyla kullanılması, yapılaşma/yoğunluk üst sınırlarının zorlanmaması veya çok dikkatli bir biçimde ele alınması, kirleten öder prensibi doğrultusunda sistemin masraflarının rant odaklarına yönlendirilmesi, kentsel estetikten ödün verilmeden çevresel alanlar ile tarihi dokuların korunması gerekmektedir.

4.4.1 Yasal düzenlemeler

İH mevzuatına yönelik yukarıda ifade edilen hususlar yanında, kavramın yer aldığı yasal düzenlemelere kısaca değinmenin, İHT'nin sisteme dahil edilmesine yönelik ihtiyaçların anlaşılması ve kat edilmesi gereken yolun belirlenmesi anlamında açıklayıcı olacaktır.

4.4.1.1 Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu

Haklar ve bağlı olarak mülkiyet hakkı ile İH kavramları için önceki bölümde yapılan açıklamalara atıfla; yapılaşma veya imar haklarının yasal sistemimiz dâhilinde mülkiyet hakkını oluşturan ve onun ayrılabilir bir unsuru olup olamayacağı tartışması bir yana, kavram

yasal sistemimizde ilk defa 27.07.2004 tarih ve 5226 sayılı KTVKK ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 8. maddesi ile değiştirilen 2863 sayılı KTVKK Md. 17/a ve Md. 17/c'de yer almış olup; İHT'nin nerelerde, hangi kuruluşlar tarafından ne şekilde uygulanacağı hususlarına açıklık getirmektedir.

Kanun maddelerinden özetle; Sit alanı ilan edilen yerlerde, ilan öncesi imar mevzuatına uygun alınmış ruhsata istinaden yalnızca subasman seviyesi tamamlanmış binalara devam edilebileceği, ancak maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı transferini ilgili idarelerin resen yapmaya yetkili olduğu, su basman seviyesini tamamlamayan binaların ruhsatlarının iptal edileceği, kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarda bu madde hükümlerinden faydalanamayacağı (Md. 17/a) belirtilmektedir.

Mücvir alanlar içinde belediyeler, dışında valilikler, imar hakları kısıtlanan bölgelere ilişkin imar haklarının, aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlara aktarmaya yetkili kılındığı, rayiç değer denkleştirmesinin gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacağı (Md. 17/c 1);

Kısıtlanmış imar haklarını imar planlarında transfer için ayrılmış alanlara aktararak kullanılmasını sağlamaya ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye ilgili idareler, menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi konusunda İbank yetkili kılındığı (Md. 17/c 3);

Düzenlemede transfere konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı bulunmaması durumunda ilgili gayrimenkulün mülkiyetinin idareye geçeceği, kalması halinde ise yapılanma hakkının kısmen aktarılacağı belirtilerek, bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyet hakkının devam edeceği (Md. 17/c 4,5);

Transfere konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, sahibine bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve yenileme çalışmasını yapma yükümlülüğünün yüklendiği (Md. 17/c 6);

Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde ise, ilgili idarelerin ortak program yürütmeye yetkili olduğu (Md. 17/c 7) belirtilmiştir.

İTH kavramının kapsamlı bir biçimde yer almasına rağmen, kurumlar arası koordinasyon eksikliği, kanun kapsamında kalan taşınmazlara yönelik yapılan ilk çalışmalarda çok yüksek tespit edilen imar hakları, transfere yönelik uygulama yönetmeliğinin

oluşturulamaması, diğer kanunlarla ilişkilendirilmesinin sağlanamaması, tescil alt yapısı oluşturulamaması gibi değişik nedenlerden dolayı hâlihazırda uygulama alanı bulamamıştır.

4.4.1.2 644 Sayılı ÇŞB Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK

En geniş biçimde yer aldığı 2863 sayılı KTVKK haricinde, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2011 tarih ve 648 sayılı kararnamesi ile yapılan değişiklikle kısaca; dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi ve İHT ile ilgili iş ve işlemlerin yürütülmesi görevlerinin bakanlığın Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne devredildiğine ilişkin kanunun Md. 11 /1 d bendinde İHT ibaresi yer almıştır.

4.4.1.3 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Kavramın yer aldığı diğer kanun 2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görevlerini düzenleyen Md. 6/5 b bendinde; kanun kapsamında kalan riskli alanlardaki taşınmazları almaya, ön alım hakkına, taşınmazları trampa yapmaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar hakkını başka bir alana aktarmaya, c bendinde; ise anlaşma sağlanmak şartı ile taşınmaz mülkiyetini imar haklarını menkul değere dönüştürmeye, d bendinde ise taşınmazlarla ilgili olarak sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkili kılınmıştır.

Konu ile dolaylı ilgisi nedeniyle (Md. 6/3); kanun kapsamında yapılacak uygulamalar sonucunda sınırlı ayni hak sahiplerine, usul ve esasları bakanlıkça belirlenmek üzere konut sertifikası da verilebileceği zikredilmiştir.

4.4.1.4 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Son olarak, 2942 sayılı KK geçici ek Md. 6, paragraf 3'de kamulaştırma bedeline yönelik uzlaşmada idarenin; trampa, idareye ait bir taşınmaz üzerine ayni hak tesis etmek veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde kullandırmak suretiyle bedelin İH olarak tazmin edilebileceğini belirtmektedir. Burada imar mevzuatına atıf olmakla birlikte söz konusu hakkın mevzuat çerçevesinde bir karşılığı bulunmamaktadır. Aynı maddenin sekizinci paragrafında bu tazmin şeklinin kesinleşen mahkeme kararları için de uygulanabileceğini belirtmektedir.

4.5 İHT benzeri uygulamalar

Herhangi bir hukuki altlığı olmamasına ve zaman zaman da anlaşmazlıklara neden olmasına rağmen, temel İHT amaç ve hedefleriyle uyumlu benzer uygulamalara; belediye meclis kararları ve imar plan notları yapılan eklemelerle yer verilmektedir. Hukuki altlığın yaşama geçirilemediği süreçte, belediyelerin planlamadan kaynaklı veya sonradan ortaya çıkan problemlere çözüm bulmak için kurallarını kendilerinin belirleyerek hayata geçirdiği bazı uygulamalara aşağıdaki örnekler verilebilir. Yapılan uygulamalarla İH verilmeyen/verilemeyen taşınmazın sahibinin zararını tazmin etmek için İHT’de olduğu gibi transfer işlemi uygulanarak hem belediye kamulaştırma yükünden kurtulmakta hem de mülk sahibinin hakkı korunmuş olmaktadır (Yılmaz, 2018).

Bu kapsamda yapılan uygulamalardan biri, KOP’a (donatılara ayrılan alanlar) konu kısıtlanmış alanlarda, civardaki en düşük yoğunluğa sahip adalar emsal alınmamak suretiyle yoğunluğun başka taşınmazlara aktarılmasına izin verilmesi olup; söz konusu yoğunluğun adresi belirtmediğinden ve de uygulama İH sahibi ve yükleniciler gibi yerel aktörlerin inisiyatifine bırakıldığı için, planlamanın ruhuna aykırı durumların oluşmasına sebebiyet vermekte dolayısıyla yapılaşmanın mevcut planlara aykırı bir biçimde istekler doğrultusunda şekillenmesine neden olabilecektir.

Belediyelerin İzmir genelinde planlama ile ilgili sorunlara diğer bir İHT benzeri çözümü “Y” kuralı olarak bilinmektedir. Bu yöntemle, düzenleme sonrası DOP’un anılan kadastral parsel için % 60ı geçmesi durumunda yapı alanı brüt parsel üzerinden hesaplanmaktadır. Malikin, adı geçen miktarı terk etmesi ile toplam taşınmaz üzerinde olması gereken İH ifraz sonrası kalan parselde yoğunluk artışı olarak eklenmekte ve bir nevi eşitlik sağlanmaktadır (Yılmaz, 2018). Bu yöntem de İHT temel ilkelerinden olan adil davranma ile uyum göstermektedir.

İHT gibi davranan diğer uygulamada ise mevcut imar haklarının azaltılması veya ortadan kaldırılmasına yönelik olmaktadır. Burada, kastedilen gelişmiş ülkelerdeki gibi topluluğun belirlediği koruma hedefleri doğrultusunda değil ancak zorunluluktan dolayı bir kısıtlama söz konusudur. Uygulama genel olarak, deprem, heyelan gibi afet riski olan veya riskli yapıların olduğu alanlar ile zorunlu olarak donatı alanlarına olan ihtiyaçlar doğrultusunda yapılmaktadır.

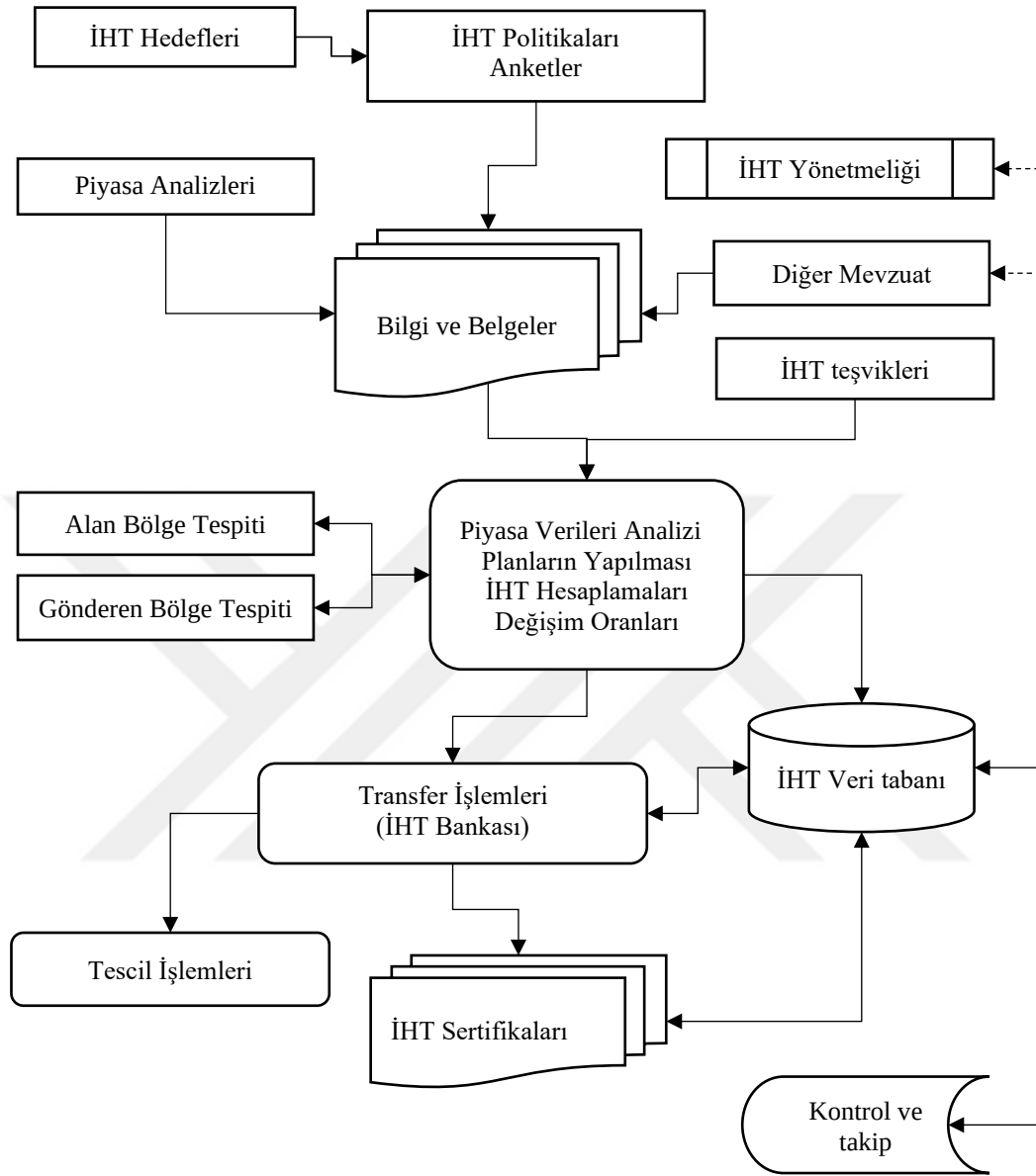
Bir başka İHT benzeri uygulama örneği ise İH sınırlanan veya ortadan kaldırılan bir taşınmaza ilişkin hakların başka belirli bir alana ilave yoğunluk olarak mevcut taşınmazlara aktarılmasıdır. Bu şekildeki uygulamada, donör alandan gelen haklar, tapuya tescil bağlamında hakların transfer edildiği alandaki taşınmaz sahipleri ile hisselendirme suretiyle biraz da belediyenin uygulamadaki onay makamı olması sayesinde yapılmaktadır (Yılmaz, 2018). Konunun yasallığı ayrı bir tartışma konusu olup detayına girilmeyecektir.

Parsel taban alanının bir kısmının ilave İH (ilave kat) verilmek suretiyle, donatı amaçlı terk edilmesi üzerine kurulu bir başka benzer uygulamayı da belirtmek yerinde olacaktır.

Ankara Büyükşehir Belediyesinin hazırladığı, kamu ve özel sektör iş birliği ile hayata geçirilen ve kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneklerinden sayılan Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi projeleri de İHT'ye örnek teşkil edebilecek projeler olarak kabul edilebilmektedir. Özellikle Dikmen Vadisi özelinde kentsel rantın kamuya kazandırılması için imar haklarının toplulaştırması aracı (Ulutaş, 2005) olarak akademik bir çalışmaya konu olsa da bu projeler daha çok kentsel soylulaştırma projeleri olarak İHT amaçlarının dışında bir sınıflamaya tabi olup; çokça eleştiriye konu olmuşlardır.

4.6 İHT model önerisi

İmar Haklarının Transferine yönelik 1990'lı yılların başından itibaren çoğunlukla A.B.D. temelli uygulamalar esas alınarak kavramın tanıtılması ve ülkemizde uygulanabilirliği bağlamında bilimsel yayınlar ve akademik çalışmalar yapılmakta; bazı model önerilerine de yer verilmektedir. Bu çalışmaların çoğunluğunda, kavramın ilk kez yer aldığı KTVKK kapsamında tarihsel değerlerin korunmasına yönelik modeller üzerine yoğunlaşmış, imar planları ile kısıtlanmış taşınmazlar ile beklenen ilerlemenin sağlanamadığı afet odaklı kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik de katkı verilmeye çalışılmıştır. Ancak hâlihazırda yapılan çalışmaların yeterli olmadığı, kavramın idari, hukuki, ekonomik, teknik açılardan derinlemesine çalışılmaya ihtiyaç duyduğu, henüz uygulamada yer almamış olmasından da anlaşılmaktadır. Zira kavramın görünürdeki basitliğine rağmen, uygulamada diğer planlama araçlarına göre daha zahmetli, uzun soluklu olup; farklı disiplinlerin sürece dahil edilmesi de dahil bir çok bileşeni içinde barındırmaktadır. Ülke koşullarında, uygulama gereklilikleri dikkate alınarak hazırlanan öneri modele ilişkin akış diyagramı aşağıda (Şekil 4.1) verilmiştir.



Şekil 4.1 İHT temel uygulama adımları

Uygulamaya geçmeden önce, İHT esaslarını ortaya koyan uygulama yönetmeliği ile kavramın diğer düzenlemelerinin (İmar Kanunu ve Medeni Kanun) tamamlanmış olması gerekmektedir. Mevcut bazı yasalarda kavramın ismen geçmiş olması, uygulama alanlarının belirlenmesi gerçek uygulama çalışmalarını başlatmak için yeterli değildir.

Diğer yandan, kavramın ana bileşenlerinin oluşturan Gönderen ve Alan bölgelerde yapılacak hazırlık çalışmaları ki, bunlar önceden belirlenen İHT hedef ve politikaları doğrultusunda yapılacak hazırlık çalışmalarını (piyasa araştırma ve analizleri, anket çalışmaları,

taşınmaz değer tespitleri, vb.), bilgi ve belgelerin derlenmesiyle detaylı planlama çalışmalarını kapsar.

4.6.1 Gönderen ve Alan bölge tespiti

Gelişmiş ülkelerdeki uygulamalarda toplumun koruma hedefleri doğrultusunda imarın azaltıldığı veya ortadan kaldırıldığı alanlar olarak belirlenen gönderen bölgeler, mevcut koşullarda koruma amacından daha çok planlama problemlerinden kaynaklı kısıtlanmış taşınmazların bulunduğu alanlardan belirlenecektir.

Mevcut problemler çerçevesinde gönderen bölgeler olarak; deprem, sel gibi doğal afetler sonucu kentsel anlamda kullanımı mümkün olmayan alanlar; geleneksel imar plan ve uygulamalarıyla donatı ve kamu kurumları için ayrılan ancak uygulama yapılmayarak kullanımı engellenen alanlar; kültür ve tabiat varlıklarını barındıran sit alanları; KK kapsamında tazmin edilmeyen alanlar ile çevresel hassas alanlar, verimli tarım arazileri, kıyıları saymak mümkündür. Bunların haricinde yasa ve yönetmelikle transferin yapılabileceği diğer alanlar ile tespitinde toplum yararı bulunup, transfer atfı yapılan diğer alanlar bu amaç için tahsis edilebilir.

İHT'nin, kapsam içerisinde hangi durumlar için ve ne şekilde yapılabileceği daha önceki bölümlerde anlatılmıştır. İHT'ye konu alanların tespiti kadar bu hakların aktarılabilmesi potansiyel alanların tespiti de büyük önem arz etmektedir.

Uygulamada, bu haklar mevcut planların mümkün olduğunca bütünlüğünü bozmadan ya yapılaşma yoğunluk artışı olarak ya da transfere konu hakların birim miktarına bağlı olarak oluşturulacak ilave imar alanlarına aktarılabilir. Özellikle imar yoğunluk artışı şeklinde yapılacak transferlerin uzmanlarınca çok iyi değerlendirilip; mümkünse henüz yapılaşmamış imarlı alanlara kaydırılması uygulama kolaylığı sağlayacaktır. Transfere konu alanlar yoğunlukla şahıs taşınmazları olacağından, getirilen ilave yoğunluğun ana taşınmaz ile irtibatlandırılmasının ne şekilde yapılacağı ile nasıl tescil edileceğinin yasal altlığın oluşturulmasında dikkate alınmalıdır.

Gönderen bölgedeki imar haklarının tespiti ve transfere hazırlanmasına oranla alan bölgelerdeki işlemler daha karmaşık ve yasal karşı koyuşlara daha açık olacağından, çok daha dikkatli planlanmalı, çalışmaların ihtiyaçlara göre detaylandırılmalıdır.

Bu bağlamda halihazır durum göz önüne alındığında İHT için tespit edilecek alanlar için; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında

belirtilen uygulama alanları, 5392 sayılı Belediye Kanunu Md. 69 ve 73 ile belirtilen alanlar, yatırımcıların ellerinde bulunan geliştirme veya proje alanları ki uygulama alanları, mevcut imar planlarında belirlenmiş gelişme veya transfer alanları, olması halinde terk edilmiş veya işlevsiz kalmış kamu kurum ve kuruluşlarına ve hazineye ait yerlerle ve bu amaca hizmet edebilecek diğer alanlar sayılabilir.

4.6.2 Planlama, imar haklarının tespit ve değerlemesi

İH veya transfere konu taşınmazların değer tespiti ile İH birim miktarlarının belirlenmesi uygulamanın en önemli adımlarından birini oluşturmaktadır. Bu işlemin birçok parametreye bağlı olarak dikkatli yapılması, gerçek değerlerin hesaplanması, gönderen ve alan bölgelerdeki kapasitenin çok iyi tetkik edilerek denkleştirme işlemlerinin de buna göre yapılması gerekmektedir. Bu oldukça zahmetli ve modelin uygulanmasına yönelik kritik bir süreç olarak değerlendirilmektedir. Zira çok genel ifadeyle söylenecek olursa, ülkemizde ilk örnek sayılabilecek uygulama, taşınmaz değerlerinin çok yüksek tespit edilmesi ve uygulamada yaşanan diğer aksaklıklar nedeniyle daha başlamadan durdurulmuştur.

Transfere konu ve değerlendirme gerektiren taşınmazlar yapıları veya yapısız olmak üzere planlı veya plansız alanlar içerisinde olabilmektedir. Korumaya konu verimli bir tarım arazisinin üzerindeki olası imar haklarının planlı bir alana imar yoğunluğu olarak aktarılması buna örnek verilebilir. Aynı şekilde korunması gerekli bir tarihi bina üzerinde civar emsal imara göre kullanılamayan imar haklarının veya tarihi alanın etrafının imardan arındırılması sonucu mülkler üzerinde planlamadan kaynaklı mevcut hakların İHT yoluyla başka bir alana aktarılacak suretiyle telafi edilmesi veya bir afet alanı içerisinde kalan ve yıkılması gereken binalarda mevcut yapılaşma yükünün bu amaca ayrılan planlı, yapısız veya kısmen yapılaşmış alanlara transfer edilmesi şeklinde örnekler çoğaltılabilir.

Ancak, planlı bir alanda imar hakkının hesaplanabilmesi için her durumda parselin piyasa değeri bulunduğunda, yapılaşma şartları ile olan korelasyonu nedeniyle birim İH değerini hesaplamak mümkündür. Bu bağlamda, taşınmazın mülkiyeti veya irtifak değerinin tespitinde kabul görmüş ve yasal olarak da uygulanma zorunluluğu bulunan emsal karşılaştırma, gelir kapitalizasyonu ve yeniden inşa maliyeti olmak üzere üç temel değerlendirme yöntemine kısaca değinmek yerinde olacaktır.

4.6.2.1 Emsal karşılaştırma yöntemi:

Arazi vasfı arsa olan taşınmazlar için kullanılan yöntem olup; benzer özelliklere sahip ve özel amaç gütmeyen emsal satışların karşılaştırılması esasına dayanmaktadır. Prensip olarak, karşılaştırmaya konu benzer satışların sayısı taşınmazın değerinin doğru belirlenmesi için önemli olup; değerlendirme tarihinden hemen önce yeterli sayıda emsal bulunamaması durumunda, farklı tarihlerde yapılan satışların TEFE ile değerlendirme gününe taşınması ile de emsal oluşturulabilmektedir.

Yöntemin uygulaması kolay olmakla birlikte, piyasada emsal sayılabilecek satışların azlığı ve de söz konusu satışların gerçeği yansıtip yansıtmadıkları hususundaki belirsizlikler, spekülasyon satışlar, fiyatlardaki ani değişiklikler yöntemin kırılgan yanlarını oluşturmaktadır. Bu nedenle, elde edilen emsal değerlerin farklı kaynaklardan da kontrol edilmesi gerekmektedir. Emsal satışların varlığının yanı sıra, taşınmazların sahip oldukları özelliklerin tek tek değerlendirilmesi ve elde edilecek bilgiler doğrultusunda değere etki edecek unsurlarının ayrıca analiz edilmesi ve değerlemeye katılması yöntemin gerekliliklerindendir.

Bu yöntemde taşınmazın cinsinin arsa olması önem arz etmektedir. Bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulunun “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar” ile Yargıtay İçtihatları Birleştirme Genel Kurulu Kararı (E.1996/3, K.1998/1, T: 17.04.1998) hükümleri dikkate alınır. Belirtilen mevzuata göre değerlendirme gününde, belediye imar planı içerisinde olan veya mücavir sahası içinde kalan veya belediye hizmetlerinden yararlanan veya etrafı yapılaşmış alan arsa sayılmaktadır. Sayılan koşulları sağladığı takdirde, tapudaki cinsi farklı olan taşınmazlar da arsa olarak sayılabilecektir (Aliefendioğlu & Duman, 2017).

4.6.2.2 Gelir kapitalizasyonu yöntemi

Bu yönteme göre bir taşınmazın değeri, değerlendirme yapıldığı ana kadar ve gelecekte getireceği ortalama kazanç toplamı veya kapitalize edilen net gelirin birikimi şeklinde hesaplanır. Net gelir kapitalizasyonu yöntemi yasa gereği zorunlu olarak tarımsal arazilerin değer tespitinde kullanılmakta olup; gelir getiren tüm mülkler için de kullanılabilir. Bu yöntemdeki en önemli unsurlar; değer tespitine konu taşınmazın veriminin (net gelir) ve kapitalizasyon faiz oranının doğru belirlenmesidir (Akay & Çiçek, 2017). Söz konusu net gelir,

taşınmazdan yıl boyunca elde edilen brüt gelirlerden tüm masrafların çıkarılması ile elde edilmektedir.

4.6.2.3 Maliyet-Yeniden inşa yöntemi:

Maliyet yöntemi, bir mülkün/ürünün üretim maliyeti temel alınarak ederinin hesaplanması esasına dayanır. Yöntem daha çok bina ve tesislerin değer tespitlerinde kullanılır. Maliyet, ürünün üretim sürecinde, üreticisi tarafından yapılan her tür harcamanın toplamı olarak ifade edilir. Faizler, ücretler, vergiler, yıpranma payları, sigorta bedelleri vb. tüm harcamaları içerir (Akay & Çiçek, 2017).

Eğer kamulaştırılacak alanda bina var ise öncelikle binaya ait alan, cinsi ve yaşı belirlenmelidir. Bina birim bedellileri, ÇŞİDB tarafından güncellenerek yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” uyarınca; belirtilen yapı sınıfı ve yaşına bağlı olarak yıpranma payları düşülmek suretiyle, yaklaşık olarak hesaplanır.

Genel olarak İH değerlendirme, belirli bir arazi parçasının imar haklarının değerini belirleme süreci olup; süreç genellikle nitelikli bir değerlendirme uzmanı tarafından gerçekleştirilir ve arazinin imar durumu, potansiyel kullanımları ve mevcut ve beklenen gayrimenkul piyasa koşulları gibi birçok faktörün analizini içerir. Değerleme uzmanı, arazinin ve bölgenin mevcut kullanım durumlarını, kısıtlamalarını, mevcut yasal gereklilikler tahtında, imar haklarının transferinin toplum ve çevre üzerindeki mülkiyet değerleri ve yaşam kalitesi gibi etkileri de dikkate almalıdır. Değerleme uzmanı, imar haklarının değerini, arazinin ve yerel piyasa koşullarının özelliklerine bağlı olarak; emsal, gelir ve maliyet yaklaşımlarından bir veya birkaçını kullanabilir. Sonuç olarak elde edilen değer, İHT programlarında bir arazinin imar haklarının başka bir arazide imar haklarına karşılık olarak takas edilmesi durumunda alınacak veya ödenecek değer olarak kabul edilir.

4.6.3 Gönderen bölge için imar haklarının hesaplanması

Ülke gerçeğinde, uygulamanın pratiğe dönüştürülebileceği yerlerin; ilk etapta planlama sonucu oluşan kısıtlı alanlar ile afet ve dönüşüm/yenileme alanları olacağı dikkate alındığında, gönderen bölgelerin kentsel alanlar arasından seçileceği açıktır. Anılan sahanın yapılaşmış veya yapılaşma özelliği kaldırılmış olduğu kabulünden yola çıkılarak hesaplamaya konu iki temel

unsurdan birinin arazi veya arsa değerimim ise mevcut imar şartlarına göre veya aksine inşa edilmiş bina olacağı, dolayısıyla değerlemenin de bu iki unsur üzerinden yapılması gerektiği ortadadır. Bu durumda, yapılaşmış bir alanda bir parselin değerini imarın izin verdiği yapılaşma şartlarının belirleyeceği önermesi yapılabilir. Bir diğer deyişle, kentsel bir alanda parsel üzerindeki imar haklarını ortadan kaldırmakla parselin değeri hemen hemen sıfıra inmekte dolayısıyla İH mülkiyet hakkına eşit bir duruma gelmektedir. Bu durum, transfer edilen imar haklarının özellikle kentsel alanda taşınmazın mülkiyeti ile eşdeğer olup olmayacağı bağlamında halen tartışmalıdır.

Değerleme işlemi, yukarıda belirtilen ve mevcut geçerli yöntemlerden uygun olan veya olanların birlikte kullanılması ile gerektiğinde diğer değerlendirme yöntemleriyle de kontrol yapılarak; ilgili kanunlarda öngörülen usul ve esaslar doğrultusunda, taşınmazların değerlerine etki edebilecek tüm unsurlar birlikte değerlendirilmek suretiyle yapılır. Kural olarak, taşınmazların değerleri temelinde gönderen bölge için hesaplanacak İH için taşınmazın bulunduğu alandaki mevcut imar durumu dikkate alınmak suretiyle;

$$\text{İH Değeri} = \text{Taşınmaz Toplam Değeri} - \text{İnşaat Maliyeti (+/-) Değer Değişimi}$$

Formülü ile hesaplanabilir. Temel hesaplamalar programı yürüten kuruluşça yapıldıktan sonra, kontrolü gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılabilir veya nihai hesaplamalar bu şirketlere yaptırılabilir.

İHT'nin uygulama alanı bulduğu ülkelerde, gönderen bölgelerdeki imar haklarının hesaplanmasında bazı basit ve önceden tanımlı yöntemler yeterli olurken, aynı durumun ülkemiz için geçerli olduğunu söylemek mümkün değildir. Kavramın görünen basitliği ve çekiciliğine rağmen, uygulamada değerlemeye yetecek kadar bilgi ve belgenin varlığıyla bile adil bir değerlendirme çalışmasının kolay yapılamayacağı açıktır. Burada en büyük problem, özellikle mevcut inşaatların değerlerinin hesaplanmasında yatmakta olup; yerine göre ruhsatsız, kural dışı, kaçak, kategorize edilemeyecek kadar farklı kalite standartlarında üretilen ve özellikle eski inşaatların kabul edilebilir değerlerinin belirlenmesidir. Dolayısıyla belli bir standardı bulunmayan yapıların değerlerinin hesaplanması her bir yapının tek tek analiz edilmesi sonucunda mümkün olabilecektir.

Günümüzde özellikle kentsel dönüşüm çalışmalarında karşılaşılan ve bazılarında burada da değinilen problemler nedeniyle değer esaslı değerlememe zorunlu kılınmış olup; aynı durum

imar haklarının değerlemesinde de geçerlidir. Değerleme sırasında, belirlenen standart yöntemler ideal durumlara göre belirlenmiş olup; binaların kurallar çerçevesinde yasallıkları dikkate alınarak mı değerlendirileceği, yoksa belli kıstaslara göre değer düşüklüğüne mi konu edileceği, idarenin gerektiği gibi ve zamanında müdahale etmemesinin sonucunda tüm sorumluluğun mülk sahibinde mi ait olacağı, değerlemede temel alınan bazı kıstaslarda herhangi bir inisiyatifin kullanılıp kullanılamayacağı, kullanıldığında paydaşlardan hangisinin lehine kullanılacağı gibi bir dizi, hukuki, teknik ve etik hususun dikkate alınması ve İH değerlemesine yönelik alt yapısının oluşturulması gerekmektedir.

Zira kentsel dönüşüm sürecinin istenilen düzeye gelememesinde de mevcut binalar ile bu binalarda yaşayan insanların sosyo-ekonomik durumları etkin rol oynamakta, yapılan uygulamalar sonucu pek çok insan bir şekilde yaşamını idame ettirdiği konutundan olmakta veya dönüşüm sonrası yeni konutları için ciddi maddi külfetlere katlanmak zorunda kalmaktadır.

4.6.4 Alan bölge için imar haklarının hesaplanması

İHT kapsamında, alan bölgede yapılacak değerlendirme, bu alandaki arazinin potansiyel kullanımlarını, yasal kısıtlamalarını, yerel bölge düzenlemelerini ve gayrimenkul piyasa koşullarını değerlendirerek, bu arazinin imar hakları için ne kadar bir değer ödemeye hazır olduğunu belirleme sürecidir.

Bu değerlendirme sürecinde, alan bölgedeki arazi kullanım durumu, altyapı, bölgenin sosyo-kültürel durumu, çevre, doğal ve kültürel varlıklar dikkate alınır. Ayrıca alan bölgenin potansiyeli anlamında ticaret, endüstri veya konut olarak planlanan kullanımlarının da değerlemeye katılması gerekir.

Sonuç olarak, alıcı bölgede yapılacak değerlendirme, İHT programlarının amacına uygun bir şekilde yürütülmesini sağlamak için gerekli olan bilgi ve verileri sağlar. Böylece, alıcı bölgedeki arazinin ilaveler dâhil imar hakları için ne kadar bir ödeme yapılması gerektiği kesin olarak belirlenebilir. Alan bölgeler için İH için aşağıda verilen temel formül ve bu formüle ilişkin kombinasyonlar kullanılabilir.

$$\text{İH Değeri} = \text{Toplam İH Değeri} - \text{İnşaat Maliyeti (+/-) Değer Değişimi}$$

Gerek gönderen ve gerekse alan bölgedeki imar haklarının değerlerinin hesaplanmasında adı geçen inşaat bedellerinin tespiti için esas olan inşaat maliyet (yıpranma payları düşülerek) hesabı tek başına yeterli olmamaktadır. Bu durum değerlendirme işlemi için mevzuatta, değerini belirlerken taşınmazın değerine etki eden tüm unsurların dikkate alınmasını zorunlu kılan ifade ile de uyumlu olup; özellikle bina değerlerinin hesaplanmasında şerefiye paylarının özellikle hesaplanması ve daire değerlerine katılması gerekmektedir.

4.6.5 Transfer İşlemleri

Gönderen ve alan bölgelere ilişkin değerler hesaplandıktan sonraki aşama her iki bölgede belirlenen imar hakları denkleştirme ve tahsis diğer bir deyişle transfer işlemleridir. Transfer işlemleri, yapılan anket, araştırma ve analiz sonuçları esas alınarak adil, şeffaf ve hakkaniyete uygun bir biçimde yapılmalıdır. Transfer işlemlerinde gönderen bölgedeki imar hakları değerine karşılık alan bölgede İH ve/veya bina verilebileceği gibi, paraya dönüştürülebilen imar hakkı sertifikası (İHS) verilebilecektir. Ancak, mevcut aşamada bu sertifikanın yeterli ilgiyi çekeceğine dair soru işaretleri bulunmaktadır. Zira geçmiş olumsuz tecrübeler somut bir varlık yerine soyut sayılabilecek ve henüz bir pazarı bulunmayan böyle bir aracın kabul görmesini zorlaştırmaktadır. İHS için her ne kadar bir İHT Bankasının varlığı gerekli olsa da dar kapsamlı pilot uygulamalarda bankanın yükleneceği bu önceden tanımlı görevin kurumsal kapasite dikkate alınmak suretiyle yerel yönetimlerce kurulacak bir birim tarafından yerine getirilmesi mümkün görünmektedir.

İHT programları tasarlanırken gönderen bölgedeki tüm imar haklarının alan bölgede bir karşılık bulması ideali ile yola çıkılsa da uygulamada bu hedefe değişen koşullar nedeniyle ulaşılamayabilir. Bir başka uygulama hedefi ise kısmi bir uygulama gerektirebilir. Her durumda, gönderen bölge için öncül olarak hesaplanan imar hakları ile alan bölgede söz konusu hakları karşılayacak potansiyelin eşleştirilmesi çalışması hakların transferine yönelik durum tespiti için önemlidir. Ön değerlendirme sonucu elde edilen değerler gerek gönderen gerekse alan bölge için yeniden gözden geçirilerek nihai transfer bedellerine erişilir.

Gerek değerlendirme ve gerekse transferlerde ülke şartları dikkate alındığında işlemlerin değer esaslı yapılması esastır. Daha önce de ifade edildiği üzere özellikle gönderen bölgelerdeki binaların mevcut plan ve yasal zorunluluklara aykırı yapılaşmaların olması, ilave olarak değişik

zamanlarda çıkarılan af düzenlemeleri bu durumlara yasallık kazandırılması nedeniyle ortaya çıkan karmaşık yapı değer tespitlerinin değer esaslı yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Aslında değer esaslı, ülkemizde süregelen arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) çalışmalarında ve sonrasında gündeme gelen kentsel dönüşüm/yenileme çalışmalarında öngörülmüş ancak hayata geçirilememiş olup; hâlihazırda devam eden pek çok plan uygulama sorununun arka planını oluşturmaktadır. Zira alan esasına göre yapılan dağıtım ve tahsis, planların uygulamaya geçmemesi de eklenince kimilerine aşırı kazanç sağlarken diğerlerini mağdur etmekte ve ciddi eşitsizlikleri beraberinde getirmektedir. İlave olarak, plan uygulama araçlarıyla üretilen rant paydaşlar arasında adil bir biçimde dağıtılmadığı gibi kamunun ihtiyaç duyduğu arazilerin ediniminde bir kaynak olarak da kamuya kazandırılmamaktadır. Dolayısıyla, ihtiyaç duyulan arazilerin kamuya kazandırılmasındaki yüksek kamulaştırma bedelleri -ki bedel artışlarına kamu kendi sebebiyet vermektedir- ve yerel idarelerin kısıtlı bütçeleri ister istemez hukuk dışı uygulamalara tevessül edilmesine ve de alternatif uygulama araçları arayışlarına sebebiyet vermektedir. Esasında, İHT tam da bu sebeple gündeme gelmiş ancak uygulanmasındaki karmaşıklık ve gerektirdiği kurumsal kapasite nedeniyle hayata geçirilememiştir.

İHT değerinin hesaplanmasına, daha önce verilen yaklaşımlardan olan ve imar hakkının taşınmazdan ayrılmadan ve ayrıldıktan sonraki mülk değerlerinde meydana gelecek değer değişikliğine (önce ve sonra değeri) dayalı hesaplama biçimine benzer bazı öneriler AAD uygulamaları kapsamında çalışılmıştır.

Bunlardan ilki, uygulamaya alınan tüm taşınmazların oluşturulacak ranttan eşit oranda yararlanması için paylaşımın alan yerine birim değer üzerinden yapılması gerekliliği üzerine kurulu yaklaşımdır (Yomralıoğlu, 1992). Bu yaklaşımda, taşınmazın değerini etkileyecek parametreler (etkiler değere pozitif ya da negatif olabilir) tespit edilerek ağırlıklandırılmakta ve uygun matematiksel formüller yardımıyla taşınmazın dağıtımdan önceki ve sonraki birim değeri tespit edilmektedir. Hesaplamaya katılacak ölçütlerin sayısı ve etkisi konuma bağlı olduğu ve değişimler göstermesi nedeniyle değer kestiriminin her zaman doğruyu yansıtamayacağı görüşleri mevcuttur.

Diğer bir öneri, (Yıldız, et al., 2008) tarafından önerilen model olup; taşınmazın değerini etkileyen parametrelerin bir kısmının birleştirilerek etkin ve fonksiyonel olanlara indirgenerek sadeleştirildiği parametrelere dayalı matematik bir model oluşturulmasına dayanmaktadır. Parametrelerden konut alanı ve kat adedi birleştirilerek ortalama inşaat alanı olarak

adlandırılmıştır. Öneri modelde uygulama ile meydana gelecek değer artışının tüm paydaşlara eşit oranda yansıtılması amaçlanmıştır.

Değer esasına yönelik bir başka yaklaşımla (Çağdaş, 2019), değer takdiri ile ilgili belirsizlikleri ortadan kaldırmak için eşdeğerlilik bağlamında yapılaşma (imar) hakkına dayalı bir model önermiştir. Modelde değer artışının tamamı kamuya mal edilirken, inşaat alanı dışında konum farklılığını ortadan kaldırmak için parsellere yeniden tahsis yapılmakta, hak ediş ve tahsis alanlarının farkı birim yapı maliyetleri üzerinden bedele dönüştürülmektedir. Bu öneri ile bir önce kısaca değinilen öneri daha da basitleştirilmiş olup; özellikle kentsel ve gönderen bölgelerdeki İH hesaplamalarında bazı düzeltme ve eklemelerle birlikte kullanılabilecektir.

Son olarak, kentsel dönüşüm sürecinde ve imar uygulamalarında uygulanacak, paydaşlar arasındaki ilişkiyi meşru kılan, kentsel dönüşümle ortaya çıkacak değerın paydaşlar arasında eşit dağıtılacağı, söz konusu değerın karşılığının nakit, değere denk inşaat alanı veya arsa olarak verileceği değer esaslı yöntemin güvenilir ve adaletli olduğu (Ülger, 2013) ifade edilmektedir. İmar mevzuatının karmaşıklığı, ekonomik yapı, mülkiyet kavramının hukuk sistemimizde yeniden düzenlenmesi ihtiyacı, bütüncül bir arsa ve arazi/toprak politikasının olmayışı, yanlış ve imara aykırı yapılaşmanın yüksek oluşu, taşınmaz pazarını düzenleyen yasaların yetersizliği, taşınmaz değerlendirme konusunda imar uygulamalarına dönük bir anlayışın yokluğu, toplum ve birey yararı dengesinin kurulamaması gibi birçok nedenin uygun bir model oluşturulmasındaki güçlüğü atıfla değere etki eden tanımlı değişkenlere bağlı hesaplanan değer düzeltme katsayılarından birim bazında elde edilen tek bir katsayı ile birim değerın hesaplandığı eşdeğerlilik modelini önermektedir. Model içerisinde geçen “yasallık değer düzeltme etkeni” ve “imara aykırılık değer düzeltme etkeni” özellikle gönderen bölgelerdeki imar haklarının hesaplanmasında dikkate değer bir ölçüt olarak göze çarpmaktadır.

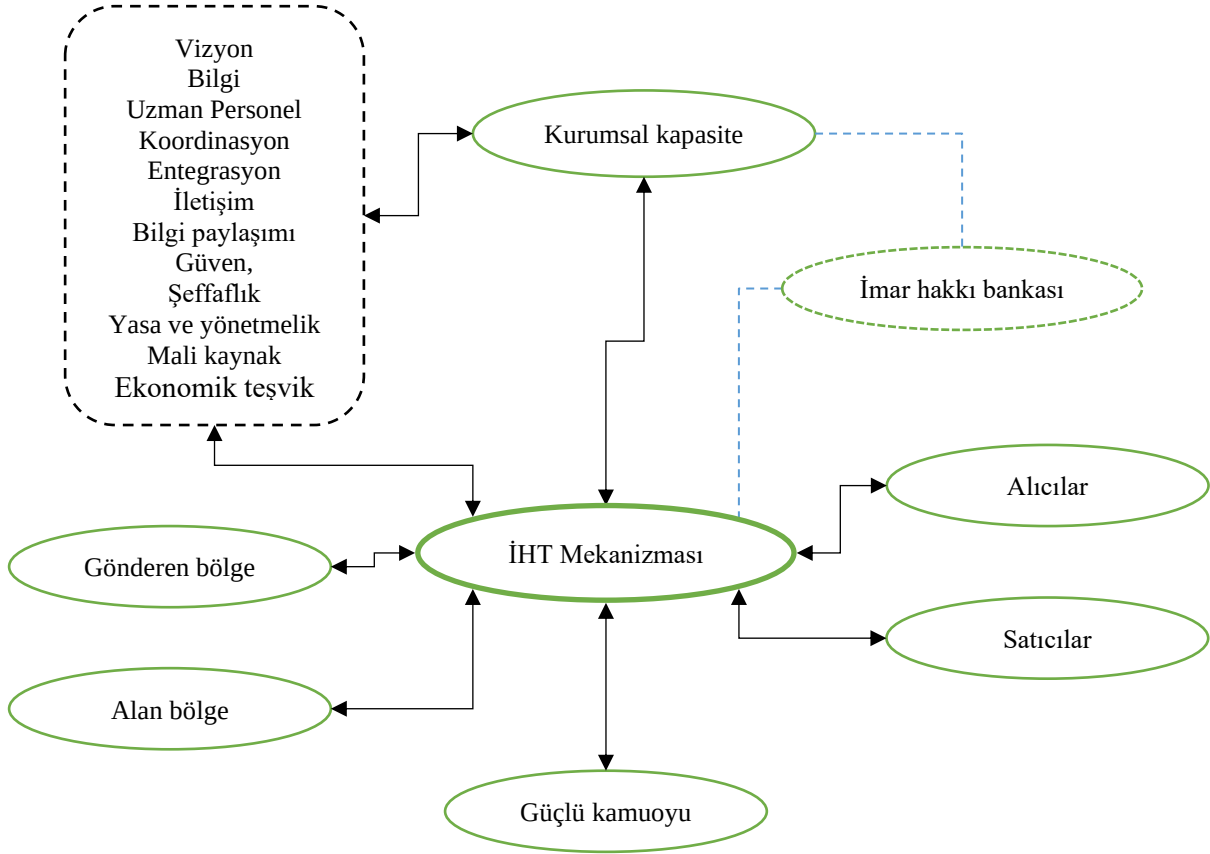
Bu yöntemin Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Md. 6i, Bakanlığın “..., değer esaslı usuller de dahil olmak üzere inşaat yapmaya ve yaptırmaya, ...” yetkili olduğu ifadesiyle de paralellik taşımaktadır.

4.6.6 Kavramsal çerçeve ve uygulama gerekleri

İHT programlarının gerçekleştirilebilmesinde öncelikle güçlü bir kamuoyunun varlığı programların başarısı için kaçınılmazdır. Doğal olarak, uygulamanın taraflarının da bulunması gerekmektedir. Bunlar kısaca gönderen bölgedeki İHT satıcıları, transfer alanında (Alan bölge) bu hakların alıcıları ki bunlar arasında yükleniciler, yatırımcılar veya zaman zaman bu hakları

transfer etmeyip ortadan kaldıran kamu kurum ve kuruluşları ile işlemin gerçekleşmesini sağlayan mekanizma içerisindeki diğer paydaşlardır.

Bunlar arasında Şekil 4.2’de verilen diyagramda kısaca ifade edilen ve kanunlarda da muhatap sayılan başta yerel yönetimler, ÇŞİDB ile Kültür ve Turizm Bakanlığı’na bağlı ilgili tüm alt birimlerini saymak gerekir.



Şekil 4.2 İHT kavramsal çerçeve

Uygulamanın diğer birincil muhatapları ilgili valilik ve belediyelerdir. Benzer şekilde kanunda yer verildiği için imar bankası için İlbank ve İHT hesaplamalarında kullanılacak yasal altlıklar ve tesciller için ise Tapu ve Kadastro Müdürlükleri diğer paydaşlardır. İHT ile ilgili yasa ve yönetmeliklerin hazırlanmasındaki paydaşlar doğal olarak yasa koyuculardır. Aracın geliştirilerek yeni uygulama alanlarına yayılmasıyla birlikte farklı kurum ve kuruluşlar paydaşlar arasında kendine yer bulacaktır.

Aracın uygulamasına yönelik adı konmayan ancak sıklıkla vurgu yapılan diğer bir husus ise kurumsal kapasite olarak ortaya çıkmaktadır. Kurumsal kapasite gelişmiş ülkelerdeki

uygulamaların başarısında temel etmen olurken; kurumsal kapasitenin bir bütün olarak işlemediği diğer ülkelerde istenilen başarı oranı sağlanamamaktadır.

4.6.6.1 Kurumsal (Örgütsel) Kapasite

İşletmelerin veya kuruluşların önceden belirlenmiş hedeflerini etkili, verimli ve sürdürülebilir bir biçimde hayata geçirme kabiliyeti olarak tanımlanan kurumsal kapasite, söz konusu işlev ve yükümlülüklerin yerine getirilmesinde, yeterli kaynağa, uygun bir organizasyonla planlı sistem ve süreçlerle, bu süreçleri detaylandıran prosedürler ile uygulama yönergeleri bütününden oluşur.

Bu anlamda, kurumsal kapasite liderlik, insan kaynakları, fiziksel alt yapı ve bilgi sistemleri, finansal kaynaklar, yönetim, iletişim ve hesap verebilirlik gibi pek çok unsurdan etkilenmekte; adı geçen unsurların her biri, bir kuruluşun paydaşlarına özgün ve kaliteli hizmet sunma temel becerilerini desteklemektedir.

Kamu kurum ve kuruluşları açısından kurumsal kapasite, topluma etkin bir hizmetin verilmesinin sağlanması, ekonomik kalkınmanın desteklenmesi, güçlü ve istikrarlı demokrasilerin gelişimi ve yerleştirilmesi açılarından büyük önem taşımaktadır. Kurumsal kapasitenin ileri düzeyde olması, idareler ve vatandaşlar arasında karşılıklı güven ortamının oluşturulması için temel bileşenler olan hesap verebilirlik, açıklık ve ideal yönetişimin teşvik edilmesine yardımcı olur. Bu aynı zamanda kurumların hizmet kalitesine, olası problemlerin kısa sürede çözümüne, zaman ve kaynak kullanımına olumlu etki yapacaktır.

Kurumsal kapasiteyi oluşturan unsurların başında liderlik ve yönetim gelmektedir. Etkili liderler, kuruluşları için net bir görüş ortaya koyar ve yön çizer, çalışanlarına ilham verir ve yüreklendirir, aynı zamanda gelişime ve değişime açık olma ve sürekli iyileştirme kültürünü aşılar. Yönetişimdeki başarı, kuruluşu şeffaf, hesap verebilir ve etik kurallar çerçevesinde yönetilerek, kurum politika ve çalışmalarının önceden belirlenen görev ve hedefleriyle uyum içerisinde olmasını sağlar.

Sahip olunan insan kaynağı kurumsal kapasite için vazgeçilmez bir diğer unsurdur. Uygulama ve hizmetlerin gerektiği gibi verilmesinde, kurumun ihtiyaç duyduğu eğitim alt yapısına sahip, yetenekli ve yaptığı işe odaklanan personelin varlığı zorunludur. Personelin uygun ve hedef odaklı eğitimi ve kişisel gelişimine yatırım yapmak suretiyle, destekleyici, çalışmaya elverişli ve sağlıklı bir iş ortamı oluşturmak, personel kapasitesinin geliştirilmesi ve örgütsel başarının iyileştirilmesine yardımcı olacaktır.

Bilişim sistemleri ve uygun veri alt yapısı örgütsel kapasite için gerekli bir diğer önemli unsurlardandır. Uygun donanımlarla tefriş edilmiş modern bir çalışma ortamı ile güvenilir bilişim sistemlerinin varlığı ve aktif kullanımı, kuruluşların faaliyetlerine yönelik üretkenliği ve verimi arttırabilir. Bahse konu sistemler; veri derleme, işleme ve analiz etme, belge ve kanıta dayalı kararlar alma, verilen hizmetleri ve sonuçlarını takip etme, ileriye dönük iyileştirmeler için değerlendirmelerde bulunma gibi temel yeteneklerin de geliştirilmesine katkıda bulunur.

Örgütsel kapasite oluşturulmasında, değinilmesi gereken önemli unsur mali kaynakların varlığı ve bu varlıklara erişimdir. Yeterli finansman, kurumların gerekli alt yapı, teknoloji ve donanımına yatırım yapmasının yanında yetişmiş ve eğitilmiş personel istihdam etmesine ve bünyesinde tutmasına olanak tanır. Benzer şekilde, bütçeleme, muhasebe ve raporlama gibi etkili mali yönetim uygulamaları ile de kaynakların verimli, etkin ve planladığı gibi kullanımını sağlamak bağlamında gereklidir.

Örgütsel kapasite ve kapasite oluşturulmasına yönelik unsurların kısaca anlatıldığı bu bölümde son olarak değinilmesi gereken husus, kurumsal kapasite geliştirilmesinde kilit rolü bulunan kurumların çalışmalarına yönelik hesap verilebilirlik mekanizmalarıdır. Bu yapılar, genel olarak izleme ve değerlendirme sistemleri ile iç denetim ve dış gözetim konularını kapsamakta olup; kurumun çalışma performansından sorumlu tutulmasını ve paydaş gereksinimlerini karşılamada kurum uygulama ve hizmetlerinin sürekli gelişimi ve sürdürülebilirliğini sağlar.

Örgütsel kapasite konusuna kısaca değinmeyi gerektiren husus, kurumsal kapasitenin varlığı ve etkinliği bağlamında, A.B.D.'de uygulanan İHT programlarından en başarılı olanlarında, başarıya giden yolun organizasyonel vizyon, bilgi, profesyonel kadro, kurum içi ve kurumlar arası iletişim ve uyum, esnek yapılar, düzenli bilgi alışverişi paydaşlar arasında karşılıklı güven, finansal kaynak ve ekonomik teşvik ve yeterli alt yapı, yasal ve düzenleyici bağlamlar gibi kurumsal kapasite unsurları içerisinde yer alan hususlarda yattığı (Bratton, et al., 2009), (Walls & McConnell, 2007) belirtilmiştir.

Bunun aksine, Hindistan ve diğer bazı ülkelerde İHT program planlamaları iyi yapıldığı halde istenilen başarının elde edilememesinde örgütsel kapasite sorununun yattığı ifade edilmektedir.

4.6.7 Gayrimenkul Sertifikası

İHT'ye yönelik, gerçek anlamda herhangi bir hukuki veya teknik çalışma olmamasına rağmen, özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere, alt yapısı geçirdiği evreler de dikkate alındığında iyi kurulan ve fiili olarak ilk kez uygulamaya 27.03.2017 tarihinde konulan “Gayrimenkul Sertifikası” iyi bir örnek teşkil edebilir.

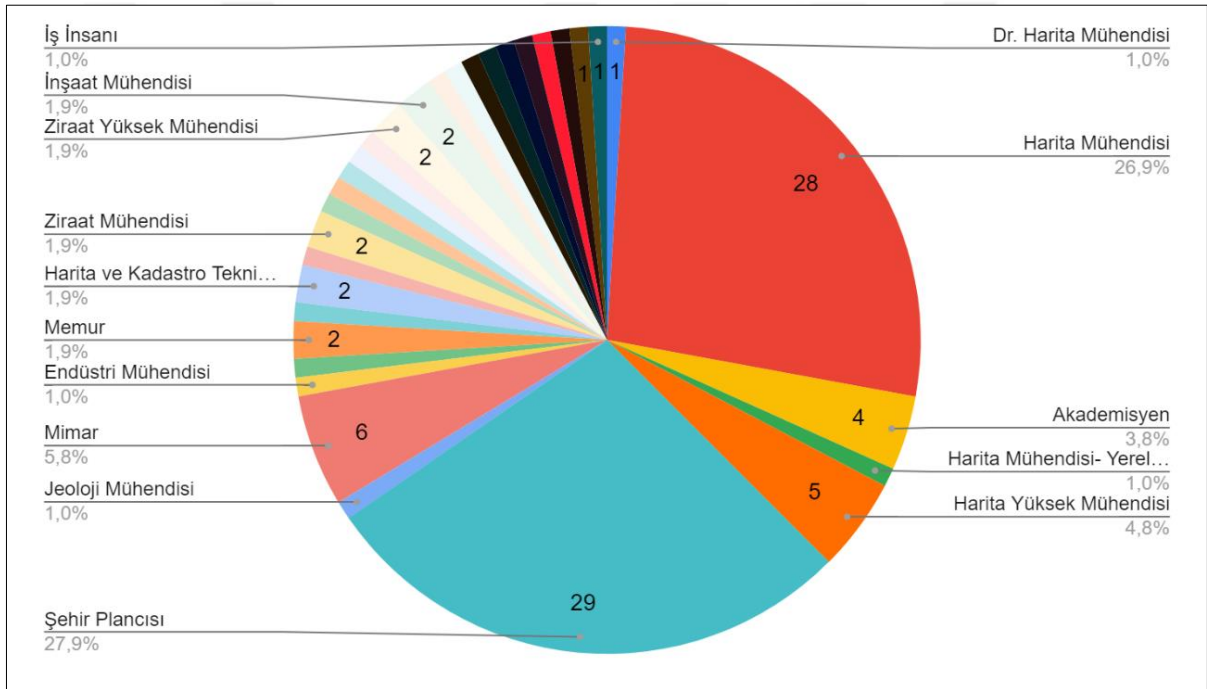
Gayrimenkul sertifikaları ile hedeflenen öncelikle konut veya ticari yapı projeleri için inşaat sektörüne finansman sağlamaktır. İkinci olarak, kredi veya birikimle gayrimenkul satın alınmasının mümkün olmadığı durumlarda, gayrimenkule birden fazla kişi ile ve uzun vadeye yayarak yatırım yapılmasıyla elde edilen sertifikaları doğrudan bir gayrimenkule dönüştürebilme veya sertifikaları piyasada satarak gelir artışından yararlanabilmeyi sağlamaktır. Bir başka hedef yatırımcılar açısından artacağı öngörülen gayrimenkul getirisine ortak olabilme olanağı sağlamasıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde düşük maliyetli finansman sağlanması ve tasarruf sahipleri açısından ise yatırım yapmak veya taşınmaz edinmek amacıyla kullanılması mümkün görmektedir. SPK tarafından belirlenmiş gayrimenkul sertifikalarının niteliklerini ve ihracında uyulması gereken hususları kapsayan ve uygulama bulamamış 05.07.2013 RG tarihli Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'ne işlerlik kazandırmak amacıyla 2016 ve son olarak da 2017 yıllarında kentsel dönüşüm hususlarını da içerecek şekilde köklü değişikliklerle yeniden düzenlenmiştir. Önümüzdeki günlerde ortaya çıkacak sonuçların imar hakkı sertifikaları için de belirleyici olacağını söylemek mümkündür.

5 İHT FARKINDALIK ANKETİ VE UYGULAMA

5.1 İHT Farkındalık Anket Çalışması

İHT kavram ve farkındalığını ölçmek için hazırlanan anket çalışması internet ortamda uygulanmış olup; anket sonuçları aşağıda verilmiştir. Ankete ilgi, bilimsel bir çalışma için bile olsa beklenen düzeyde olmamış; proaktif bir süreç sonucunda değerlendirmeye alınabilecek sayıda cevaba erişilmiştir. Ankete farklı meslek guruplarından 104 adet cevap verilmiştir (Şekil 5.1).



Şekil 5.1 İHT farkındalık anketi katılımcı Profili

Katılımcıların çoğunluğunu harita (geomatik) mühendisleri ve şehir plancıları oluştururken onları mimarların takip ettiği görülmektedir. Ankette, ele alınan İHT farkındalık değerlendirmesi ile kurumsal kapasite kapsamında teknik yeterlilik ve konunun anlaşılıp anlaşılmadığı bilgisine ulaşılmak istenmiştir. Katılımcılara konu ile ilgili olarak dört temel soru yöneltilerek kavram hakkında görüşleri alınmış; ayrıca varsa ilave katkı vermeleri istenmiştir.

Yöneltilen sorular; İHT'nin ülkemiz koşullarında hangi problemlere çözüm üretebileceği, uygulanabilmesi için gerekli unsurların neler olacağı, kanunlarda yer almasına rağmen halen uygulanamamasının nedenlerinin neler olduğu ve hangi meslek guruplarının İHT

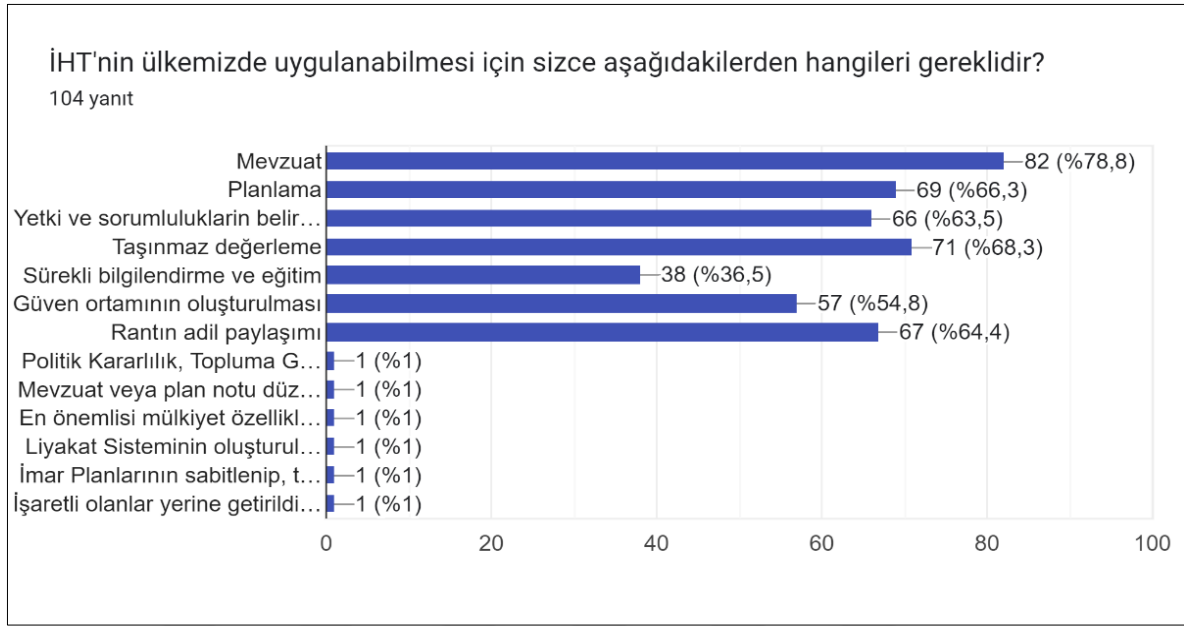
programlarının uygulanmasında yer alması gerektiği başlıklarından oluşturulmuştur. Anket sonuçlarına ilişkin grafikler aşağıda verilmiştir.

İHT'nin ülkemiz şartlarında hangi alanlarda çözüm üretebileceği sorusuna verilen cevaplar, potansiyel uygulayıcı konumunda olanların; kavramın koruma anlamındaki amaçlarından daha çok mevcut problemlere çözüm olma potansiyeline odaklandığını, dolayısıyla önceliklerinin toplumun sorunlarına çözüm üretme üzerine yoğunlaştığını göstermektedir. Genel olarak AAD yoluyla gerçekleştirilen imar faaliyetleri sonucu uygulanamayan planlardan dolayı kısıtlılık ciddi hak kayıpları yaşanmaktadır. Uygulamanın değer değil de alan esasına göre yapılması halen sorun olmaya ve aykırı kullanımlara yol açmaya devam etmektedir.



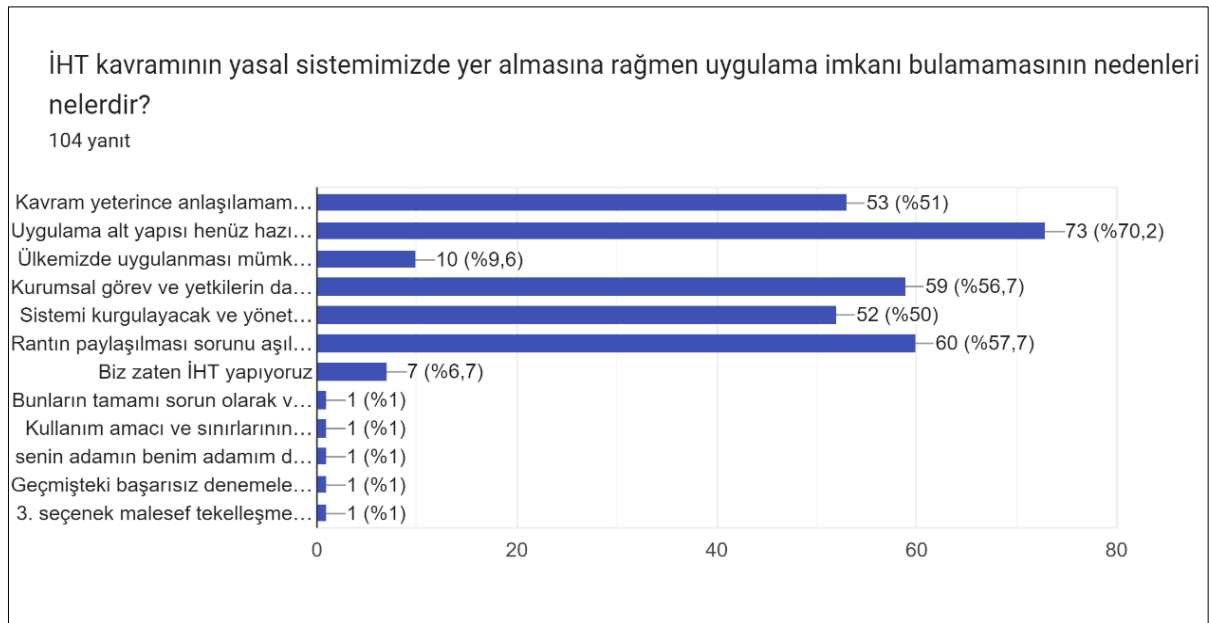
Şekil 5.2 İHT çözüm alanları

İHT'nin hayata geçirilmesi için nelerin gerekli olduğu hususundaki soruya verilen çoktan seçmeli cevaplar içerisinde en çok mevzuat seçeneği işaretlenmiştir. Bu durum, uygulayıcılar açısından mevcut mevzuatın yeterli olmadığı, kavramın uygulamaya geçebilmesi için daha çok çalışma gerektiğine işaret etmektedir. İkinci sırada yer alan taşınmaz değerlendirme hususu, taşınmazların değerlerinin belirlenmesindeki kaygıların halihazırda devam ettiğine işaret etmektedir.



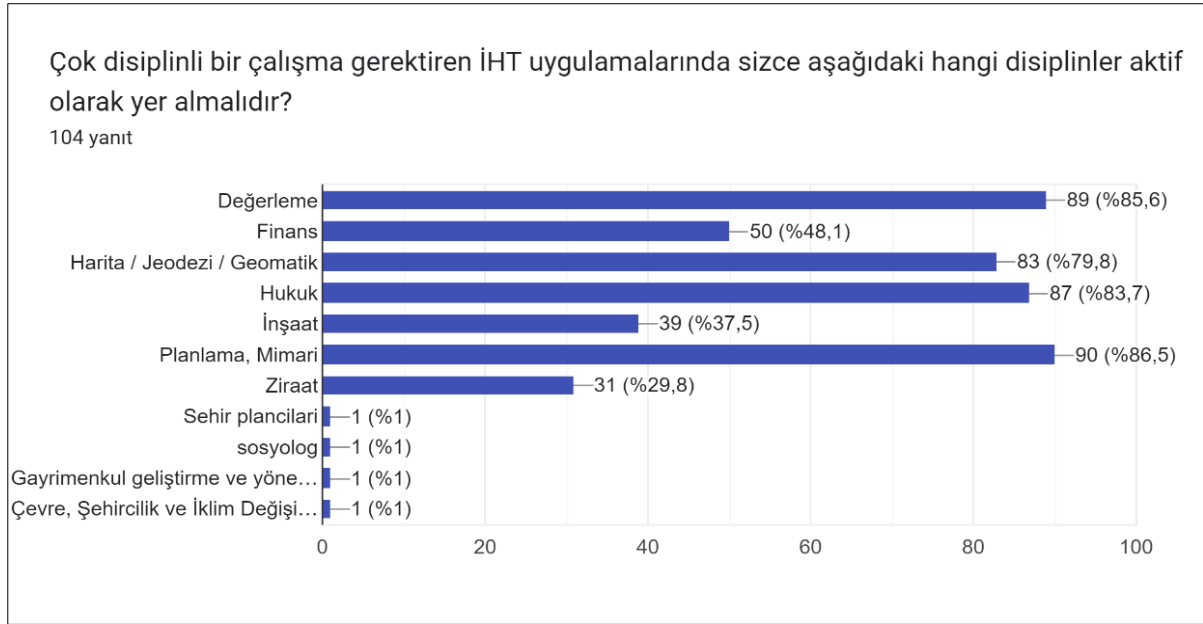
Şekil 5.3 İHT uygulama gereklilikleri

Ulusal mevzuatımızda yer almasına rağmen henüz İHT uygulamasının yapılamamasının nedenlerinin sorulduğu soruya verilen cevapların büyük çoğunluğu uygulama alt yapısının henüz hazırlanamadığıdır. Bir önceki sorudaki en çok işaretlenen mevzuat seçeneği ile de paralellik göstermesi kavramın yasal, teknik ve idari alt yapısı için yol kat edilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.



Şekil 5.4 İHT niçin uygulanamıyor

Bu husus konu ile ilgili yapılan bilimsel ve akademik çalışmalarda da sürekli vurgulanmaktadır. Soruya verilen cevaplar arasında ikinci sırada yer alan rantın adil paylaşılması sorununun aşılamaması da manidardır. Biz zaten İHT yapıyoruz cevaplarından anlaşılan, belediye meclis kararları ve plan notlarına istinaden yapılan ve bu çalışmada da kısaca değinilen benzeri çalışmalara örnek teşkil etmektedir.



Şekil 5.5 İHT programlarında yer alması gereken disiplinler

Anket katılımcılarına sorulan son soru İHT uygulamalarında aktif görev alması gereken disiplinler ile ilgili olup; verilen cevaplar arasında birbirine yakın oy alan dört disiplin ön plana çıkmıştır. Planlama/mimari ile Değerleme disiplinlerinin ilk sırayı almasında kavramın bir planlama konusu olması ve yapılan tüm düzenleme ve iyileştirmelere rağmen taşınmaz değerlemesine yönelik kaygıların halen giderilemediği, bu durumun imar haklarının değerlemesinde de güncelliğini koruduğuna işaret etmektedir.

Diğer yanda yasal düzenlemeler nedeniyle Hukuk ve uygulamaya dönük çalışmalar nedeniyle de Harita mühendisliğinin ön plana çıkması beklenti doğrultusundadır. Ancak gerek kavramın planlama sistemine uyumlandırılması gerekse hukuki, teknik ve idari yapısının oturtulması birçok disiplinin konusu olup; disiplinler arası görev ve yetkilerin belirlenmesi ile eşgüdümün sağlanması başarılı uygulamalar için kaçınılmazdır.

5.2 Sayısal uygulama

Çalışma, uygulamaya konu örnek verilerin elde edilmesi bağlamında yapılan kurum başvurularının sonuçsuz kalması nedeniyle ancak bireysel girişimlerle Trabzon-Yomra Belediyesinden elde edilen kısıtlı sayılabilecek bir veri seti üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, uygulama daha çok deneysel bir yapıya dönüşmüş; önerilen modelin bazı bölümleri için uygulama olanağı bulunamamış, bazı kısımlarda da kestirimler yapılmak durumunda kalınmıştır. Ayrıca önerilen modele ait bileşenlerin her birinin ayrı bir çalışma konusu oluşturacak ölçüde detay barındırması ve bu çalışma kapsamının dışına taşma potansiyelinden dolayı uygulamanın sınırlandırılması yoluna gidilmiştir.

Öte yandan, gönderen bölgeye ilişkin mevcut durum detaylı araştırılmış, İHT için özellikle büyük önem atfedilen taşınmaz değerlendirme hususları incelenmiş, hesaplamalar değer esaslı üzerinden yapılmıştır. Benzer şekilde alan bölgedeki tahsis işlemleri için de aynı yöntem uygulanmıştır.

Bu bağlamda temel adımları verilen modeldeki (Şekil 4.6) belirtilen piyasa analizleri taşınmazların değerlerinin tespitine indirgenmiş, çalışma bölgesine ait sosyo-ekonomik durum ve diğer hususların değerlendirilmesine yönelik anket çalışmaları, bilgilendirme ve paydaş katılımı, beklentilerinin değerlendirilmesi vb. gibi hususlar, gerekli alt yapı kısmen oluşturulmakla birlikte uygulaması yapılamamıştır. Dolayısıyla, bu çalışmada kullanılan veri seti ile İHT uygulamasının temel bileşenlerinden olan hedefin belirlenmesi, gönderen ve alan bölgelerin tespiti, bölgeler arası imar haklarının tespiti değerlemesi ve tahsisi gibi temel işlemlere ve sonuçlarına odaklanılmıştır.

Amaç ve yöntem bölümünde detaylarına değinildiği üzere vaka çalışması için seçilen bölge şehrin merkezine yakın, yoğunluğunu çalışma amaçlı daha küçük yerleşim birimlerinden kente göçen kuşağın salt konut ihtiyacını karşılamak için tarım arazilerinden dönüştürülen ve göreceli olarak küçük parsellerden oluşan ve önemli bir bölümü yapılaşmış bir alanın tüm imar haklarından arındırılması ile bu bölge yaşayanlarının uygun bir alıcı alana İHT yöntemi kullanılarak taşınması üzerine kurgulanmıştır. Bu kurgu ile şehrin ihtiyaç duyduğu açık alan ihtiyacına katkı yapılırken, bölgede planlanması öngörülen sosyal ve kültürel tesisler ile de uygulamanın finansmanına destek olacak bir ticaret merkezinin de kurulması temel hedef olarak belirlenmiştir.

Bir önceki bölümde gönderen ve alan bölgeler de olmak üzere tanıtılan çalışma alanında, uygulama hesaplamaların ele alınacağı bu bölümde; öncelikle gönderen bölgedeki taşınmazlara yönelik bina ve arazi değerlemeleri yapılmıştır. Anılan bölgenin genel anlamda yapılaşmış olduğu göz önüne alınarak iki temel unsura ait hesaplama yapılmış olup; bunlar maliyet yöntemine göre bina değerleri ile yapılaşma koşulları da dikkate alınmak suretiyle emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen arsa değerleridir. Çalışma alanının tanıtılması bölümünde verilen bilgiler ışığında, gönderen bölgeye ait hesaplamalara konu arazi ve bina durumlarına ilişkin özet Tablo 5.1’de verilmiştir.

Tablo 5.1 Gönderen bölge yapılaşma bilgileri

Ada No	Parsel Sayısı	Top. Bina Sayısı	Ruhsatlı BB Say.	Yapı Kul. BB Sayısı
144	18	5	3	1
170	10	1	3	
171	34	12	10	2
208	17	11	3	2
210	13	8	4	2
243	6	4	4	1
280	27	12	9	3
303	28	16	15	7
338	17	12	13	3
349	5	1	1	
655	1	1	1	
658	1	3	36	36
659	6	2	2	2
660	6	4	3	1
661	8	4	4	
662	5	4	3	1
663	5	2	2	
17	207	100		

Gönderen bölgenin yapılaşması oldukça karmaşıktır. Önceki bölümlerde de değinildiği üzere, bölgede inşaat ruhsatı alınarak başlanılan ancak kısmen tamamlanan yapılarla birlikte imara aykırı yapılar, ruhsatsız ve iskânı alınmayan yapılar da bulunmaktadır. Bahse konu bu hususlar nedeniyle, değerlemede tüm binalara aynı klasik yapı maliyetine göre değer biçmenin adil olmayacağından yola çıkılarak, yeni binalarda uygulanan şerefiye değerlerinin belirlenmesinde benzer bir yaklaşımla bina değerlerine etki edebilecek bu unsurlar bağımsız bölüm bazında hesaplamalara ilave edilmiştir. Bu düşünceden yola çıkılarak binaların

mevcut yapılaşma durumları, yasallıkları, imar şartlarına uyup uyulmadığı gibi hususlar temelinde belirlenen etkin bazı değerler tek bir düzeltme katsayısında toplanarak değerlendirilme hesaplamalarında kullanılmıştır.

5.3 Mevcut yapılaşma ve alan bölge kapasitesinin değerlendirilmesi

Çalışma alanı (gönderen bölge) içerisinde toplam 17 imar adası üzerine dağılmış 100 adet bina mevcut (bazı binaların taban alanı kullanımı oranları % 80lere kadar varmaktadır) olup; binaların taban alanları üzerinden yapılan değerlendirmeler sonucunda bina alanları 60 – 180 m² arasında değişen (bazıları henüz tamamlanmayan, bir kısmı da dubleks niteliğinde olan) konut olarak 386 adet bağımsız bölüm ve bir kısmı atıl 30 civarında dükkan, işyeri, büro, depo nitelikli bağımsız bölüm tespit edilmiştir. Odunluk, kömürlük gibi bazı atıl alanlar bağımsız bölüm olarak hesaplamalara katılmıştır.

Gönderen bölge toplamda 57,287 m² alana sahip olup; yollar hariç İHT'ye konu arsa alanları toplamı 46,867 m²'dir (Şekil 3.4). Buna karşılık, alan bölgeyi temsil eden kadastral parselin toplam alanı tapuda 56,428 m² olup; planlama sonucu bir kısmı ağaçlandırılacak alan ve yol olarak ayrıldıktan sonra 40,869 m² büyüklüğündedir (Şekil 3.12).

Mevcut binaların taban alanları ve kullanımları esas alınarak yapılan değerlendirmede 90, 110, 140 ve 160 m² olmak üzere dört farklı konut büyüklüğünün bölgedeki konutların genelini temsil edebileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, gönderen bölgedeki ihtiyacı karşılama ve denkleştirme işleminde kullanılmak üzere, alan bölgede konut stoku da yaklaşık hesaplanmıştır.

Alan bölgede TAKS 0,40 olarak uygulanmakta olup; emsal 1.00 alındığında, 16,348 m²'lik bina alanı kullanımı söz konusu olmaktadır. Çekme mesafeleri de dikkate alındığında, bölgede ortalama alanı 425 m² olan dört daireli, 6'sı kottan dolayı 6 kat, 18'i 4 kat olmak üzere toplam 24 ve üç daireli olmak üzere dört katlı 1 ilave blok yapılabilir (Şekil 5.6). Bu duruma ilişkin bilgiler Tablo 5.2'de verilmektedir.

Yine bölgede arsalara yönelik birim metrekare vergi beyan değerlerinin 500 TL civarında olduğu ancak piyasa alım satım değerlerinin arsanın imar durumuna da bağlı olmak kaydıyla vergi değerinin 6-7 katına çıktığı tespit edilmiş olup; arsa ve bağlantılı olarak İH değer tespitleri gerçek alım satım bedelleri üzerinden hesaplanmıştır. Bölge içindeki arsaların ikisi belediyenin uhdesinde (transfere konu edilmeyecektir) olmak üzere tamamı şahıslara aittir.



Şekil 5.6 Alan bölge inşaat kullanım planlaması

Alan bölgede bina birim fiyatları gönderen bölgede olduğu gibi dikkate alınırken, parsel birim fiyatları doğal olarak daha düşük düzeydedir. Bu durumda gönderen ve alan bölgedeki imar haklarının birim değerlerinin de birbirlerinden farklı olacağı anlamına gelmekte olup; tespit ve tahsis işlemlerine yönelik hesaplamalarda dikkate alınmıştır (Tablo 5.2). Gönderen bölgedeki tüm imar haklarının taşınması ve mevcut binaların ortadan kaldırılması söz konusu olup; alan bölgede yapılacak tahsiste öncelik bina sahiplerine verilmiştir.

Uygulamada imar hakları ve bina değerleri ayrı ayrı hesaplanmış ve parasal karşılıkları bulunmuştur. Bu anlamda, imar haklarına karşılık gelmek üzere alan bölgedeki yapılacak binalar arsa payları da dikkate alınmak suretiyle aynı şekilde parasal değerlere dönüştürmüş ve tahsisler yapılmıştır.

Tablo 5.2 Alan bölge yaklaşık yapı stoku (Mevcut binalara göre)

Blk Tipi	Blk Say	Bağ Böl	BB Alan	BB Say	BB Alan	BB Say	BB Alan	BB Say	BB Alan	Blk Alan	T. Blk Alan	Emsal	Kat Ad.
1	12	48	90	48	90	48	110	48	140	430	5,160	20,640	4
2	5	20	90	20	90	20	90	20	160	430	2,150	8,600	4
3	6	36	90	36	110	36	110	36	110	420	2,520	15,120	6
4	1	4	110	4	110	4	110	4	110	440	440	1,760	4
5	1	4	140	4	160	4	90			390	390	1,560	4
Alan Bölge		444	196		172		52		24		10,660	47,680	
BB Alanı			90		110		140		160				
Gönderen Bölge		386	178		137		46		25		Ort. Blok Alanı	425,7	
Fark		58	18		35		6		-1				

Söz konusu tahsislerde, temel alt yapısı hazırlanan ancak uygulaması yapılamayan anket çalışması ile tespiti yapılan mal sahiplerinin tercihleri esas alınmalıdır.

5.4 Sosyoekonomik durum ve İHT beklenti anket çalışması

İmar hakkı transferine konu bölgede yaşayanların sosyo-ekonomik durumu ile konu hakkında mal sahiplerinin tercihlerine yönelik bilgilerden oluşan taslak anket uygulaması veri tabanı altyapısı kullanılarak hazırlanmış olup; çalışmaya konu bölgede gerçek anlamda bir uygulama olanağı şimdilik bulunmadığı için değerlendirmeye alınmamıştır.

Çalışılacak alanın büyüklüğüne bağlı olarak detaylandırılması ve de diğer bazı çalışmalarla desteklenmesi gereken anket çalışmasında hane halkı, sosyal, çevresel, ekonomik bazı göstergelere vurgu yaparken, aynı zamanda İHT ile ilgili temel bazı sorulara da cevap aramaktadır. Temel yapısı Şekil 5.7’de gösterilen anket ile katılımcılara yöneltilecek sorular için tek ve çoklu seçimler sunulmaktadır. Anket çalışmasının taslak olduğu ve gereksinimler doğrultusunda geliştirilmesi gerekeceği hususunu ayrıca belirtmek gerekir.

The screenshot shows a web-based survey form titled 'İmar Hakkı Transferi Anketi'. The form contains various input fields and dropdown menus for personal and property information. Below the main form, there are five panels, each with a list of options and checkboxes, and 'Tamam' (OK) and 'İptal' (Cancel) buttons. Blue arrows indicate the flow from specific fields in the main form to these panels:

- Panel 1:** 'Ulaşım imkanları iyi', 'Merkezi konumda olma', 'Sosyal imkanları iyi', 'Mahalle sakinleri iyi', 'Akraba ve tanıdıklar var', 'Sakin muhitte olması', 'İşe yakın olması', 'Diğer'.
- Panel 2:** 'Altyapı yetersizliği', 'Ulaşım ve trafik', 'Eğitim tesisleri yetersiz', 'Alışveriş birimleri yetersiz', 'Güvenlik sorunları var', 'Çocuk oyun alanları yetersiz', 'Otopark alanları yetersiz', 'Hava kirliliği', 'Gürültü kirliliği', 'Çevre kirliliği', 'Spor alanları yetersiz', 'Sağlık birimleri yetersiz', 'Kültürel tesisler yetersiz', 'İbadet merkezine uzak'.
- Panel 3:** 'Kitap okumak', 'Televizyon izlemek', 'Aile ile zaman geçirme', 'Alışveriş', 'Arkadaş toplantıları', 'Spor faaliyetleri', 'Sinema', 'Tiyatro', 'Konser'.
- Panel 4:** 'Dairemin değerine karşılık daire', 'Daire değerime ilave ödeme ile', 'Para ödemedem daire değerimin', 'Daire değerime karşılık nakit'.
- Panel 5:** 'Ticaret alanı', 'Yeşil alan', 'Kültürel tesis', 'Sosyal tesis', 'Eğitim tesisi', 'Sağlık birimleri', 'Spor tesisleri', 'Otopark', 'İbadet tesisi', 'Diğer'.

Şekil 5.7 Sosyoekonomik durum ve İHT tercih anketi tasarımı

5.5 İmar haklarının tespit ve tahsisi

İmar haklarının transferi kavramının ana fikrinin taşınmazlar üzerindeki kullanılmayan yapılaşma haklarının kısmen veya tamamen ana taşınmazdan ayrıştırılarak başka uygun bir alanda kullanılmak üzere ticari emtiaya dönüştürülmesi olduğu ve daha çok koruma amacı taşıdığı daha önce belirtilmiştir. Aynı şekilde verilen ülke uygulama örneklerinden İHT'nin farklı ülkelerde farklı amaç ve ihtiyaçlara göre uyarlanmak suretiyle kullanılma potansiyelinden de bahsedilmiştir. Çeşitlendirilerek uygulanan modeller içerisinde, bu çalışmada uygulama imar haklarının tamamının başka bir alana taşınması şeklinde kurgulanmış olup; afet alanlarının dönüştürülmesi kapsamında ele alınmıştır. Bu aynı zamanda kentsel dönüşüm, yapılaşmanın azaltılması veya tamamen ortadan kaldırılarak açık alan veya park gibi sosyal donatı alanları oluşturmak amacı da taşımaktadır.

Uygulamada, imar haklarının başka bir alana transfer edilmesi ile bir kısmının satın alınması uygulamalarının birleştirilmesi söz konusu olmaktadır. Zira gönderen ve alan bölge arasındaki gerek alan ve gerekse arsa değeri farklılığı, gönderen bölgedeki tüm imar haklarının bire bir karşılanmasına yetmemektedir. Bu durumda, gönderen alandaki binalara karşılık olarak alan bölgede inşa edilecek binalar da imar hakları ile birlikte değerlendirilerek tahsis yapılması yoluna gidilmiştir.

Mevcut mevzuatta imar haklarının değerlemesinin gayrimenkul değerleme uzmanlarınca yapılacağı belirtilmişse de yöntem veya yöntemlere ilişkin yeterince ayrıntı bulunmamakta, taşınmaz değerlemesinde kullanılan yöntemlere atıf yapılmaktadır. Değer esaslı (Bölüm 4.6.5) olmak imar haklarının belirlenmesinde amaca hizmet edecek yöntemlerin çeşitliliği de dahil imar, yasallık, şerefiye gibi unsurları içeren İH değerlendirme mekanizmalarının kurulması ve işletilmesi ihtiyacı bir zorunluluk olmakla beraber, yine bu çalışma sınırları içerisinde kalmak üzere arsa nitelikli taşınmazlar için emsal, binalar için ise ikame yöntemleri temel alınmıştır.

5.5.1 İmar haklarının ve bina değerlerinin hesaplanması

İH birim bedellerinin hesaplanmasında her bir taşınmazın planda verilen imar durumları temel alınarak (imar durumunun aynı zamanda taşınmazın bedelini belirleyen en temel unsur olduğu kabulünden) yola çıkılmıştır. Ancak toprağın günümüzde en güvenli ve değerli yatırım araçlarından olması, piyasa koşullarından çok fazla etkilenmesi, plan müdahalelerinin de potansiyel varlığı nedeniyle spekülasyon artışına açık olması gibi birçok nedenden dolayı İH

bedellerinin belirlenmesinin umulandan daha zor olacağı gerçeğini ortaya koymaktadır. Bir başka husus ise -çalışılan örnekte olduğu gibi- afet alanlarının boşaltılmasına yönelik İHT uygulamalarında, inşaat birim maliyetlerinde meydana gelecek aşırı artışların uygulamalara ket vuracak en önemli sorunlardan birisi olduğudur. Diğer bir söyleyişle, İHT uygulamaları için şeffaf, dengeli ve güvenli bir piyasa ortamının varlığı, uygulamaların başarısı ve her şeyden önce paydaşlarca kabul görmesi ve desteklenmesi için gereklidir.

Ülkemizde arsa olarak belirlenen taşınmazların değerlerinin hesaplanmasının emsal karşılaştırma metoduna göre yapıldığı daha önce ifade edilmiştir. Bölgenin şehrin merkezine yakın oluşu arsa değerine olumlu etki ederken göreceli olarak küçük parsel alanları, aşırı yoğunluk, eski binalar, donatılardan yoksunluk gibi unsurlar da değere olumsuz etki etmektedir.

Gönderen bölgede yapılan tespitlerde ortalama arsa birim metrekare fiyatının³ 3000 – 3500 ₺/m² aralığında olduğu iki adet güncel emsal taşınmaz üzerinden tespit edilmiş ve rayiç değerlerin geçerliliği belediyeden teyit edilmiştir. Emsal değerlendirme yöntemine ilişkin detaylara bu çalışma kapsamında girilmemiş olup; emsal alınan örneklerin gönderen bölgenin ortalama taşınmaz değerlerini yansıttığı ve çalışmanın amacına hizmet edeceği varsayılmıştır.

Taşınmazlara ilişkin değerler hesaplanırken; taşınmazlarda yapı nizamı, konum ile cephe, yol genişlikleri gibi değere etki edecek bazı unsurları dikkate alan bir **imar düzeltme** katsayısı da işlemlere dâhil edilmiştir. Bu çalışmada kullanılan örnek veri özelinde, taşınmazların taban değerlerini taşınmaz için verilen azami emsalin, diğer bir deyişle toplam kat alanlarının oluşturduğu kabulünden yola çıkarak birim İH bedeli de 1750 ₺/m² (93.24 ABD Doları) olarak belirlenmiştir (Ortalama arsa birim fiyatı 3500 ₺/m² alınmıştır).

Bu bağlamda her bir parselin sahip olduğu toplam imar haklarının parasal karşılıkları; birim imar değerinin, imar taban alanı, izin verilen kat adedi ve imar düzeltme katsayısının çarpımı ile bulunmuştur.

Üzerinde yapı bulunan taşınmazların bina değerleri yapı sınıfı esas alınarak güncel bina birim maliyetlerinden yıpranma payları düşülmek suretiyle hesaplanmıştır. Gönderen bölgede mevcut bina sınıfları III-A (kâgir) ve III-B (betonarme) olup; kalite değişiklik göstermekle beraber çoğunluğu betonarmedir. Bina maliyetleri hesaplanırken, imar düzeltmesine benzer bir **bina düzeltme** katsayısı da kullanılmış olup; daha çok inşaatların tamamlanma durumları, malzeme kalitesi, imara aykırılıklar, vb. gibi bina değerlerine etki eden unsurlar değerlendirmeye katılmıştır.

³ Uygulamaya konu arsa ve inşaat birim değerleri Ocak 2023 yılına aittir.

Benzer biçimde bağımsız bölüm sayıları ile kat yüksekliklerinin değerlendirildiği bir **kat düzeltilmesi** de ayrıca hesaplamalara etki ettirilmiştir. Bina bedelleri ve imar haklarının hesaplanması iki örnek üzerinden (Tablo 5.3) aşağıda verilmiştir.

Tablo 5.3 Bina değerleri ve imar haklarının hesaplanması

Ada/ Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hsp. Alan (m ²)	Kat Adedi	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	Taks	Kaks
			(A)		(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)
144/1	Arsa	Betonarme	214,47	5	4	1,13	0,90	1,03	0,30	1,20
171/4	Arsa		163,77				1,00	1,02	0,30	1,20

İmar kat	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yaşı	Yıpran ma %	Yapı Sınıfı	İnş. Birim Maliyeti (₺)	Katlar Alanı (m ²)	Katlar Al. Hsp (m ²)	Yapı Maliyeti (₺)
(Ğ)	(H)		(I)		(J)		(L)	(M)
A-4	95,04	34	32	III-A	3450	380,16	429,58	1.333.837
A-4								

Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m ²)	Toplam İmar Hakkı (m ²)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
(N)	(O)	(P)	(R)	(S)	(T)
426.828	907.009	64,34	256,73	462.752	1.369.761
		49,13	388,18	692.894	692.894

Bina bedellerinin hesaplanmasında; verilen tablo ile bağlantılı aşağıdaki basit formüller kullanılmıştır.

Katlar alanı (Bina)	L = B x H x C x D	(Kat ve Bina düzeltmeleri etki ettirilir)
Yapı Maliyeti	M = L x J	(İnşaat maliyet hesabı, J: Birim maliyet)
Yıpranma Bedeli	N = M x I	(İnşaatın yaşına göre yıpranma bedeli)
Yapı Son Maliyeti	O = M – N	(Toplam inşaat maliyetinden yıpranma düşülür)

İmar hakları ve hakların parasal karşılıkları ise aşağıda verilen basit formüller ile hesaplanmıştır.

İmar hakkı alanı	P = A x E x F x Ğ	(İmar düzeltilmesi etki ettirilir)
Toplam İH Bedeli	S = P x (1750)	(Birim m ² İH bedeli ortalama emsal arazi değeri üzerinden hesaplanmıştır)

Gönderen bölgedeki taşınmazlara ait İH ve mevcut inşaatlara ilişkin hesaplamalar⁴ Ek-1’de verilmiştir.

5.5.2 İmar haklarının bina bedelleri ile birlikte tahsisi

Bu aşamada gönderen bölgedeki imar hakları eşdeğerlik temelinde alan bölgeye tahsis edilir. Tahsis sırasında arsa değerlerinin her iki alanda aynı olması durumunda alan bazlı tahsis yapılabilmektedir. İdeal durum sayılabilecek böyle bir eşdeğerlik genel olarak mümkün olmamakta , imar haklarının eşdeğerliğinin sağlanması ve teşvik unsurunu devreye sokabilmek amacıyla gönderen bölgedeki İH bedellerine karşılık alan bölgede değer eşleştirmesi veya ilave İH sağlanması şeklinde uygulama yapılmaktadır. Ancak, bu İH artışı değerlendirilirken, gönderen bölgenin olumsuz fiziksel, çevresel ve sosyal özelliklerine karşılık, alan bölgede sunulan modern, sağlıklı ve yenilenmiş yaşam mekânları dikkate alınmalıdır. Uygulamada gönderen ve alan bölgeler arasında da sözü edilen arsa değer farklılıkları da değerlendirilmiş ve İH anlamında yaklaşık 1:2 oranı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, gönderen bölge İH değerleri ile alan bölgedeki İH değerleri arasında optimum bir denge kurulmaya çalışılmış, teşviki arttırmak amaçlı, imar haklarını alan bölgede kullanmak isteyen mülk sahiplerine özel İH birim bedeli 900 ₺/m² olarak (\$ 47.95) hesaplanmıştır.

Gönderen bölge dahilinde farklı yapı sınıfı ve bina kalitesindeki bağımsız bölümlere karşılık tahsisi yapılacak daireler için ise alan bölgede yapı sınıfı III-B olarak belirlenmiştir. Belirlenen yapı sınıfı için birim inşaat maliyeti güncel resmi fiyatlarla 4650 ₺/m² (247.76 ABD Doları) olarak bina maliyet hesaplamalarında kullanılmıştır. Alan bölgede daire tipi 5 olarak nitelendirilen yapı sosyal, ticari ve konut amaçlı düşünülmüş olup; bir kısmı gönderen bölgedeki mevcut küçük işletmelere karşılık olmak üzere ve ilgili maliklere öncelik verilmek kaydıyla, talep edenlere tahsis edilecektir.

Gönderen bölgedeki hesaplamalara benzer biçimde Alan bölgede bina bedellerinin hesaplanması ve donör alandan gelen imar haklarının tahsisi; üzerinde bina olan ve olmayan iki adet taşınmaz üzerinden aşağıda (Tablo 5.4) verilmektedir.

Tabloda gönderen bölgedeki farklı özelliklere sahip bağımsız bölümler BB1-12, buna karşılık olarak alan bölgede belirlenen farklı daire büyüklükleri A1-5 ve yine alan bölgedeki daire tipleri T1-5 olarak ifade edilmiştir.

⁴ Ek-1, Gönderen bölge bina ve imar hakkı hesap tablosu

Tablo 5.4 Bina değerleri ve imar haklarının tahsisi

Ada Parsel	Hespl. Alan (m ²)	Bağ. Böl.	Yapı Alanı (m ²)	Katlar Alanı (m ²)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)	BB1	BB2	BB3	BB4
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)				
144/1	214,47	4	95,04	380	907.009	462.752	1.369.761	95	95	95	95
144/4	163,77					692.894	692.894				

BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	m ² 90	m ² 110	m ² 140	m ² 160	m ² 25	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5
								A1	A2	A3	A4	A5	T1	T2	T3	T4	T5
								1	3				90	330			

Katlar Alanı Topl.	İnşaat Maliyeti	İH Bedeli	Toplam Maliyet	İH Karşılığı Daire *	(GB-AB)- İH Bedel Farkı	Vatandaş Borç / Alacak	GB Ort. Konut büyüklikleri
(H)	(I)	(J)	(K)	(L)	(M)		AB Da./Dük. büyüklikleri
420	1.953.000	378.000	2.331.000	610.500	- 961.239 82.394	BORÇLU ALACAKLI	AB Da./Dük. tipleri

Gönderen bölge hesaplamalarından örneklenen iki taşınmaz için inşaat maliyet, İH ve toplam aktarım bedelleri E, F ve G sütunlarında verilmiştir. Gönderen bölgedeki 144/1 parsel için ortalama 95 m² büyüklüğünde 4 adet daireye karşılık alan bölgede birisi 90 diğer üçü 110 m² alanında 4 daire tahsis edilecektir.

Tahsis katlar alanı toplamı	H = A1 x (1) + A2 x (3)	(90 x 1) + (3 x 110) = 420
Tahsis inşaat maliyeti	I = H x (4650)	1.953.000 ₺
Tahsis İH bedeli	J = H x (900)	378.000 ₺
Tahsis toplam maliyet	K = I + J	2.331.000 ₺
GB - AB (bedel farkı)	M = K - G	(Borçlu) - 961.239 ₺

144/3 parsel üzerinde bina olmayıp yalnızca İH tahsisi söz konusudur. Bu durumda yapılan uygulama özelinde belirlenen İH bedeli karşılığında bir İHS verilebileceği gibi, örneğimizde olduğu gibi mümkün ise ve hak sahibinin de onayı varsa İH bedeline karşılık gelecek uygun bir daire verilmesi (Örneğimizde 110 m²) mümkündür.

İH bedel karşılığı daire	H = A2 x (1)	(110 x 1) = 110
GB - AB (bedel farkı)	M = F - L	(Alacaklı) + 82.394 ₺

Bu durumda 144/3 parsel sahibine gönderen bölgedeki İH karşılığı olarak 82.394 ₺ iade yapılacaktır. Benzer bir hesaplama gönderen bölgedeki işyeri/dükkan karşılıkları için de yapılmış ve ek tablolarda gösterilmiştir.

Mevcut yapılaşmanın ve alan bölgenin kapasitesinin özetlendiği Tablo 5.2’de, gönderen alanda yalnızca mevcut binaların bulunduğu taşınmazlar imar hakları ile birlikte değerlendirildiğinde 386 adet bağımsız bölüme (odunluk, bodrum, vb. gibi kısımlar bina düzeltme katsayısı içinde değerlendirilmiştir) karşılık alan bölgede 444 adet bağımsız bölüm inşa edilebilmektedir. Alan bölgede 12 adet bağımsız bölüm ofis/işyeri olarak değerlendirilmiş, kalan diğer bağımsız bölümler ise yalnızca İH karşılığında olmak üzere bir kısım hak sahibine tahsis edilmiştir. Alan bölgedeki dağıtım ve tahsis işlemlerine ilişkin bilgi ve hesaplamalar, Alan Bölge ana hesap tablosu⁵ Ek-2’de verilmiştir.

Söz konusu tabloya ait değerlendirmeler bir sonraki bölümde yapılacak olup; alan bölgenin karşılayamadığı kapasite için, tespit edilen “alan bölge” ilave taşınmazlarla büyütülmesi, kullanılmayan imar haklarının değerlerinin parasal karşılığı olmak ve başka alanlarda kullanılmak üzere mülk sahiplerine nominal değer üzerinden İHS verilmesi ve hatta imar haklarının satın alınması yoluna da gidilebilecektir.

Alan bölgede, planlanan binalar için yapılan değer tespitlerinde önem arz eden diğer husus ise şerefiyelendirme olup; her bir konut ve işyeri için ayrıca değerlendirilmelidir. Bu çalışma kapsamında şerefiye konusuna önceki bölümlerde kısaca değinilmiş olup; bu aşamada bir değerlendirme yapmak mümkün olmayacaktır.

⁵ Ek-2, Alan Bölge–Bina/İmar hakkı hesap ve tahsis tablosu

6 ÇALIŞMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRME

İHT kavramının zaman içerisinde daha çok benimsendiği ve toplumların ihtiyaçları doğrultusunda şekillenen farklı uygulamalara konu edildiği kabulünden yola çıkarak, bu çalışmanın; afet alanlarının boşaltılması, kentsel yenileme/dönüşüm veya bunların birleşimlerini ele alan, özellikle düşük gelir guruplarına yönelik, yönetmeliklere uygun ekonomik konutlar üretilmesi ve şehirlerin sosyal, çevresel ve altyapı ihtiyaçları için açık alanlar oluşturma hedeflerine hizmet edecek uygulamalara öncülük edeceği görülmüştür. Benzer yaklaşımla bu uygulamanın imar kısıtlı alanlara ait problemlerin çözümü ve yapı yoğunluğun azaltılmasına dair girişimler için de kullanılabilecektir.

Programın paydaşlarını, İHT temel tasarımına uygun olarak vatandaşlar, yerel kuruluşlar, yatırımcılar ve sivil toplum kuruluşları oluşturmakta olup; paydaşlarca, ortak hedeflere odaklanılan, mümkün olduğunca finansal gereklilikleri ortadan kaldıran veya en aza indirgeyen, yerel yönetimlerin finansal gücünü topluluğun refahı için diğer alanlara kaydırılabileceği, paylaşımcı, adil, toplumun her kesimince kabul edilebilecek, yaşam kalitesini yükseltme amaçları hedef alınmaktadır.

6.1 Elde edilen bulgular

İmar haklarının mevcut yapılarla birlikte değerlendirildiği gönderen bölge ve imar haklarının tamamının alan bölge olarak belirlenen alana transferinin konu edildiği uygulama çalışmasında elde edilen temel bulgular aşağıdaki başlıklar altında değerlendirilmiştir.

6.1.1 İHT hedef, transfer alanı ihtiyacı ve uygulanabilirlik

Çalışmada, ihtiyaç analizleri sonucu hedeflerin belirlenmesinin başlangıç için temel zorunluluk olduğu, ihtiyaçların doğru belirlenmesi ile gönderen bölgelerin kendiliğinden ortaya çıkacağı ancak ihtiyacı karşılayacak alan bölgelerin varlığı ve tahsisinin de aynı derecede önem arz ettiği görülmüştür. Uygulamada imar hakları ya transfere konu imar yoğunluğunu karşılayabilecek yerleşik veya yarı yerleşik alanlara yoğunluk artışı şeklinde ya da bu amaç için planlarda ayrılan yerleşik olmayan alanlara mevcut imar şartlarında aktarılmaktadır. Konu ile ilgili ülkenin katettiği yol ve mevcut mevzuat çerçevesinde imar haklarının tamamen veya

kısmen amaç için ayrılan yeni alanlara aktarılmasında bir engel bulunmamaktadır. Bu durum afet alanlarının boşaltılması, kamulaştırma yoluyla elde edilmeye çalışılan ihtiyaç alanlarının edinimi ve kısıtlı taşınmazlara yönelik kısmi uygulamaları kapsamaktadır. Ancak, uygulamanın planlı alanlara yoğunluk artışı şeklindeki uygulama biçimi için altyapı henüz hazır değildir.

6.1.2 Kurumsal altyapı geliştirme

Çalışmanın bölüm 4.6.5.1 başlığı altında özetle değinilen kurumsal kapasite ihtiyacının benzer diğer konularda olduğu gibi İHT uygulamasında da en önemli hususlardan birisini teşkil ettiği görülmüştür. Kavramın hukuki ve idari altyapısının oluşturulmasından, finansal kaynaklar da dâhil olmak üzere kurumlar arası görev ve yetkilerin belirlenmesine kadar pek çok konunun henüz tam bir netliğe kavuşmadığı teyit edilmiştir. KTVKK kapsamında ilk olarak ele alınan kavramın, fahiş İH değerlerinden dolayı başlamadan sonlandığı, gerektiği kadar sahiplenilmediği, yeterli politik desteği görmediği, yetki karmaşasından nasibini aldığı ve üzerinde yeterince çalışılmadığı görüntüsü vermektedir.

Kavramın planlama pratiğine uyarlanmasının gerçekleşmemiş olduğu, pek çok uygulama alanı olmasına rağmen örnek bazı akademik çalışma haricinde gerek yerel yönetimlerce ve gerekse ilgili kamu kurumlarınca dikkate değer pilot uygulamalara yer verilmediği görülmüştür.

6.1.3 Yerel yönetimler ve halkın katılımının sağlanması

Herhangi bir ölçekte İHT programının hayata geçirilebilmesi için yerel yönetimler ve halk katılımının birincil derecede önem arz ettiği hususu teyit edilmiştir. Zira uygulanacak programın amacını ve uygulama yöntemlerini belirlemede halkın ihtiyaç ve beklentileri dikkate alınmalı, toplumun tüm kesimleri uygulamada kendine yer bulmalıdır. Programların uygulamaya alınmasında gönüllülük esas olmakla birlikte gerektiğinde zorunlu programların devreye alınmasının gerekli olacağı ancak her durumda toplumun beklentilerinin göz ardı edilmemesi gerektiği, uygulamalarda yerel yönetimlerin etkin rol alması, ancak gerektiğinde teknik ve finansal anlamda desteklenmesinin uygulamaların başarısı için önemli olduğu anlaşılmıştır.

Ancak, yerel yönetimlerin imar plan notlarında yer verilmesi ve resen yapılan benzeri bazı parsel temelli uygulamalar haricinde, ülke genelinde uygulanması muhtemel bir model üzerinde kapsamlı örnek bir çalışmanın izine de henüz rastlanılmamıştır.

6.1.4 Detaylı planlama

Her ne kadar vaka çalışması için daha önce belirlenmiş bir gönderen bölge ve alan bölge tespit edilmiş olsa da İHT uygulamaları için detaylı planlamanın uygulamanın başarısına doğrudan etki ettiği görülmüştür. Model bileşenlerinin tamamına yönelik uygulama imkanı bulunamayan çalışmada, İHT hazırlık çalışmalarından, transfere konu yöre ahalisinin bilgilendirme ve sürece katılımının sağlanmasından, imar haklarının hesaplanması, transfer oranlarının belirlenmesi ve tahsisi dâhil, bölge insanının tahliyesi ve yeni binaların inşaat ve taşınma süreçleri ile finansman hususlarının tek tek ele alınması ve makul sürelerde takvime bağlanması bu kapsamda değerlendirilmiştir. Planlamada, transfer edilecek alanların belirlenmesi, alan bölgelerin tayin edilmesi ve taşınmaz değişim değerlerinin belirlenmesi gibi konulara özel bir önem atfedilmektedir.

Gönderen alanların tespitinde, önem ve önceliklerin esas alınması, söz konusu alanlara karşılık gelecek alan bölgelerin tespit ve ihdası ile arazi tahsislerinin değer esaslı yapılması gerekliliği ortaya çıkmış, tüm çalışmaların mevcut plan ve altlıklarla bütünleşik olarak CBS gibi sayısal bir platform üzerinde yapılmasının uygulamaya ciddi esneklik ve hız katacağı da kaydedilmiştir.

6.1.5 Adil değerlendirme

Uygulamada tespit edilen diğer önemli husus taşınmaz değerleri ve buna bağlı olarak İH bedellerinin belirlenmesindeki yöntem ve zorluklardır. Bu çalışma kapsamında muhtemel yöntemlere değinilen İH bedellerinin hesaplanması için arsa olarak imar durumu ana belirleyen olurken, aynı alanda sağlanan farklı emsal değerleri, taşınmazların konumlarına da bağlı olarak pek çok etken taşınmaz değerlemesinde olduğu gibi bedele doğrudan etki etmektedir. Çalışma kapsamında imar durumu esas alınarak, taşınmazın değerine etki edebilecek olumlu ve olumsuz unsurların değerlendirilerek, tek bir katsayı altında imar değerine etki ettirilerek ortaya çıkan birim İH değerinin, gönderen bölge arazileri için uygun bir imar değeri için kullanılabileceği

görülmüştür. Ancak bu hesaplama biçiminin gerçek uygulamalar için uygun ağırlık formüllerine dönüştürülerek uygulanması daha doğru sonuçlar verecektir.

Benzer bir uygulama, mevcut binaların değerlendirme çalışmasında da izlenmiş, amortisman düşülerek bina sınıflarının yeniden yapım maliyetleri temelinde, binaların diğer özelliklerinin değerlendirildiği ve bir tek katsayıya biriktirildiği bir çarpan hesaplamalara dahil edilmiş ve elde edilen sonuçların bina değerleri için anlamlı sonuçlar ürettiği görülmüştür.

Ancak, imar haklarının değerlemesinde, değer esaslı olmak üzere değerlendirme yöntemlerinin çeşitlendirilerek; farklı yöntemlerle yapılan hesaplama sonuçlarının karşılaştırılması ihtiyacı da bulunmaktadır.

6.1.6 Esnek uygulama

İHT modelinin başlangıcından bu yana geçirdiği evrim ve ihtiyaca istinaden gittikçe artan uygulama alanları programların uygulanmasında esneklik sağlanmasını da beraberinde getirmektedir. Uygulama alanı bulacağı tek bir parselden karmaşık ve göreceli çok büyük alanlara kadar; bölge ve arazi farklılıkları nedenleriyle uygulama için farklı yöntemlere ve yaklaşımlara başvurulabilir. Bu kapsamda imar haklarının örnek uygulamada olduğu gibi tamamen yeni ve yerleşik olmayan bir alan bölgeye aktarılmasında uygulanacak hesaplama yaklaşımı ile kültür ve tabiat varlıklarının kullanılamayan kısmi imar haklarının hesaplanması ve daha da detaya girerek bu hakların meskûn bir alanda mevcut imar yoğunluğu ile ilişkilendirilerek tescile konu hale gelmesi durumundaki hesap ve işlemler arasındaki yaklaşımın aynı olamayacağı örneği verilebilir.

6.1.7 Sürekli değerlendirme ve gözden geçirme

İHT uygulamalarında, uygulama bulunduğu ülke örneklerinde de sabit olduğu üzere yapılan her uygulama için geçerli olmak üzere sürekli değerlendirme ve gözden geçirme, uygulamanın etkinliği ve devamı için vazgeçilmezdir. Zira her bir uygulama kendine has olup; uygulama sırasında öngörülemeyen veya değişik nedenlerle ortaya çıkan sorunlar için çözüm üretilmeli ve programın amacına uygun şekilde yürütülmesi sağlanmalıdır.

Konu ile ilgili olarak, değişen piyasa koşulları ve ekonomik göstergelere bağlı olarak yenilenen birim fiyatlar, arazi ve dolayısıyla imar haklarının birim değerlerindeki

değişikliklerin yapılan hesaplamalara etki ettirilmesi zorunluluğu örnek olarak verilebilir. Bu şekilde, piyasada başlangıçta öngörülemeyen değişiklikler, politik müdahaleler, spekülasyon artışları vb. gibi etkilerin değerlendirilmesi ve takibinin önemi vurgulanmıştır.

6.2 Çalışma sonuçlarının değerlendirilmesi

Hesaplama sonuçlarından; beklenildiği gibi gönderen alandaki İH yükü alan bölge tarafından taşınmaz alanı ve de İH olarak karşılanamamaktadır. Aynı durum doğal olarak imar haklarının parasal karşılığında da alan bölgenin konum olarak şehrin merkezine olan uzaklığı dikkate alındığında da ortaya çıkmaktadır. Ancak mevcut bina ve küçük işyerlerinin karşılığı olarak alan bölgede yapılacak yeni konutların maliyeti gönderen bölgenin hesaplanan toplam maliyetinden yüksek olmaktadır.

Ancak şehrin merkezinde bulunan gönderen bölgenin boşaltılması sonucu elde edilecek boş alanın sosyal ve ekonomik değeri gerek tahsis edilen alan bölge ve yapılacak inşaat maliyetlerinin farkından büyük olacaktır.

6.2.1 Değer esaslı tespit ve transfer

Örnek uygulamada karşılaşılan diğer önemli husus gönderen bölgedeki mevcut bina ve müstemilatına yönelik tespit ve hesaplamalarda ortaya çıkmıştır. Genel anlamda bölge şartlarının da etkisiyle, gönderen bölgedeki binaların yapılaşma koşulları ile teknik uygunluk ve yasal durumlarının değer tespitlerini zorlaştırdığı görülmüştür. Gönderen bölgedeki binaların önemli bir kısmının köhne, natamam ve kalite standartlarına uygun yapılmamış olması, büyük bir kısmının iskanının alınmamış olması veya farklı zamanlarda yapılan ilavelere istinaden alınan birbirleriyle tutarsızlık gösteren iskan izinleri, projesine uygun olmayan ve imar aykırılıkları bulunan yapılar, imar planlarına yapılan müdahaleler nedeniyle oluşan farklılıklar, bilgi ve belgelere erişimde yaşanan sıkıntılar vb. nedenlerinden ötürü binalara ait gerçek değerlerin hesaplanmasında gereğinden fazla gayret, dikkat ve zaman gerektirmiştir.

Değer esaslı olmak üzere yapılacak hesaplamalarda, yasal olarak engel olunmayan imara aykırı yapılaşmaların ve eklentilerin de belirlenecek uygun yöntemlerle hesaplamalara katılması ile şerefiye paylarının hesaplanmasına da özel önem atfedilmesi gerekliliği teyit edilmiştir.

İHT ve benzeri tüm uygulamalarda uygun ve adil bir değerlemenin gerek uygulamanın başarısı ve gerekse gönüllü katılımın sağlanmasının önünü açacağı açıktır. Değerleme için uygun yöntemler seçilmeli ve değerlendirme sonucu alan bölge imar hakları için yapılacak ödeme arazinin dolayısıyla imar hakkının gerçek değerini yansıtmalıdır. Aynı uygulama alan bölgede transfere karşılık gelecek varlıklar için de karşılık bulmalıdır.

6.2.2 Sosyo-ekonomik değerlendirme

Gönderen bölgeye ilişkin hane halkı, sosyo-ekonomik göstergeler ve İHT'ye yönelik eğilimlerin belirlenmesi için hazırlanan anket çalışması uygulanamamış ancak, bölge insanının, mevcut durumuna ilişkin anonim ve kısıtlı kaynaklardan edinilen bilgiler doğrultusunda orta alt gelir gurubuna girdiği dikkate alınarak, gönderen bölgede sahip oldukları bağımsız bölümlere karşılık olmak üzere transfer alanından edinecekleri yeni daireler için, İH bedelleri ikiye katlansa dahi, bina maliyetleri nedeniyle ilave bedeller ödemek zorunda kalacakları maddi külfet için hafifletici bazı önlemlere başvurulması gerekmektedir. Tahsis sonrası oluşan borç/alacak durumu çalışmanın sonunda verilen tablo Ek-2'de gösterilmekte olup; tespiti bu çalışma kapsamında gerçekleştirilemeyen hane halkı anketleri ve bire bir görüşmeler sonucu elde edilecek bulgular ışığında bu önlemlerin neler olabileceği değerlendirilmelidir.

Kişisel verilerin korunması kapsamında çalışmaya eklenmeyen taşınmaz malik bilgilerinden, gönderen bölgeye ait taşınmazların %30'u müşterek mülkiyetten oluşmakta olup; birçoğu parsel boyutlarından dolayı ancak bitişik nizamda yapılaşmaya uygundur. Bu durum, alan bölgedeki yapılaşmaya da esas teşkil etmektedir.

Alan bölgenin bina kapasitesi, gönderen bölgedeki mevcutta kullanılan binalara ait bağımsız bölüm sayılarını karşılamaktadır. Alan bölge için öngörülen taşınmazın ifrazı sonucu oluşturulan ağaçlandırılacak alan yaklaşık 1500 kişilik olacağı öngörülen bir nüfus için gerekli yeşil alan, park gibi donatı ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Benzer şekilde diğer donatılar için de yeterli alan mevcuttur.

Gönderen bölge için belirlenen İH birim değerinin konum itibarıyla alan bölgenin değeri ile aynı olmaması nedeniyle imar haklarının eşdeğerliliğinin sağlanması gerekmektedir. Uygulamaya konu gönderen ve alan bölgeler için yaklaşık 1:2'lik bir aktarım oranının - gönderen bölgedeki bir birime karşılık alan bölgede iki birim İH değeri verilmesi- bu eşdeğerliliği sağlayacağı değerlendirilmiştir.

6.2.3 İHT'nin uygulanabilirliği ve yerel yönetimlerin etkisi

Yasal mevzuatımızda yer aldığı şekilde henüz uygulama imkanı bulamaması ve doldurulması gereken pek çok yasal, teknik ve idari eksiklikleri bulunmasına rağmen, örnek uygulamadaki gibi karmaşık olmayan, uygun ve yapılaşmamış bir alan bölgelerin tahsis edilmesi durumlarında, gönüllü veya zorunlu seçenekleri ile İHT'nin; yerel idarenin inisiyatifıyla yapılacak bölgesel uygulamalarda ilgili diğer kamu kurumlarının da desteğiyle hayata geçirilmesinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Özellikle imar kısıtlı alanlarda belediye plan notları ile gerçekleştirilen bazı benzer tekil uygulamaların varlığı bu duruma örnek teşkil etmektedir. Ancak, İHT'nin karmaşık hal alacağı mevcut yapılaşmanın azaltıldığı veya tamamen ortadan kaldırıldığı gönderen bölgelerden, yapılaşmanın mevcut olduğu alan bölgelere imar artışı veya başka bir biçimde transfer edilmesi gibi durumlarda gerek gönderen gerekse alan bölge açısından pek çok fazla ölçütün sisteme eklenmesi ile birlikte, kayda değer piyasa analizi, etkilenecek hane halkının sürece aktif katılımın sağlanması ile imar haklarının hesaplanması ve de transfere konu hakların transfer edilen alandaki hukuki durum ve konumunun ortaya konması gerekmektedir. Bu derece karmaşık bir yapının mevcut mevzuat çerçevesinde çözülmesi mümkün görülmemektedir.

6.2.4 Hesaplamalara yönelik değerlendirme

Uygulama kapsamında gerek gönderen ve gerekse alan bölge için yapılan İH değer tespit ve tahsislerine yönelik yapılan temel hesaplamaların (Ek-1 ve Ek-2) özeti Tablo 6.1'de verilmiştir. Gönderen bölgeye ilişkin imar ve bina durumlarının, zaman içerisinde yapılan müdahalelerin de etkisiyle oluşan karmaşık yapısı nedeniyle binalara ilişkin kayıtların tespit ve temininde yaşanan sorunların giderilmesinin ardından bölgelerin imar haklarının miktarı ve birim değerleri ile alan bölgeye tahsis edilmesi aşamalarının gerçekleştirildiği hesaplamalarda, alan bölgenin beklenildiği gibi gerek İH gerekse arazi eşdeğerliliği anlamında gönderen bölgeye ait toplam İH ihtiyacını karşılamadığı görülmüştür.

Normal şartlarda, gönderen bölgede tespit edilen toplam imar haklarının tamamının alan bölgede karşılık bulması gerekmekte olup; tahsis edilemeyen fazladan imar hakları için çevredeki mevcut taşınmazların bir kısmının İHT uygulama kapsamına alınması veya rayiç değer üzerinden satın alınması diğer bir uygulama aile imar hakkı sertifikasına bağlama yoluna

gidilebilecektir. Erişilebilecek verilerin kısıtlılığı ve çalışmanın ölçeği dikkate alınarak bu durum uygulamaya dahil edilmemiştir.

Tablo 6.1 İHT hesap özet tablosu (Değerler Ocak 2023 tarihlidir)

	Gönderen Bölge	Alan Bölge	GB-AB
Toplam Parsel Sayısı	208	2	
Toplam Çalışma Alanı (m ²)	61.267	56.428	4.839
Toplam Parsel Alanı (m ²)	46.867	40.869	5.998
Bağımsız Bölüm Sayısı ⁶	402	444	- 42
Toplam Bina Taban Alanı (m ²)	10.690	10.660	30
Mevcut Binalara Ait İH (m ²)	37.755	47.680	- 9.925
Toplam İH Miktarı (m ²)	73.236	47.680	25.556
İH Birim Bedeli (₺/m ²)	1.750	900	850
Toplam Bina Değeri (₺)	129.588.022	221.712.000	
Toplam Amortisman Bedeli (₺)	33.692.922		
Amortisman Dahil Bina Değeri (₺)	95.895.100	221.712.000	- 125.816.900
Toplam İH Bedeli (₺)	133.768.793	42.912.000	90.856.793
Toplam Maliyet (₺)	229.663.893	264.624.000	- 34.960.107

Hesaplamalarda ortaya çıkan diğer bir husus ise aynı bölgedeki taşınmazlara verilen farklı imar yoğunluklarının düzenleme yoluyla kimilerine sağladığı fazladan kazancın kamuya döndürülmesi ile oluşturulacak kaynağın İHT veya benzer uygulamalar için yerel yönetimlere sağlayacağı olanakların varlığıdır. Ülkemizde halen planlı alan üretmede en çok başvuru alan ve aynı zamanda pek çok sorunun da kaynağı olan arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında imar haklarının diğer bir deyişle yapılaşma yoğunluklarının alan değil değer esaslı ele alınmasıyla bu durumun aşılabileceği gerçeği ortadadır. Her ne kadar daha önce üzerinde durulan kazanılmış hak kavramına aykırı bir durum oluşacağı düşünülse de, birbirine bitişik ve benzer özelliklere sahip taşınmazlara sağlanan farklı yoğunlukların belirlenen standardın üzerindeki için kamu yararı gözetilerek yoğunluk azaltımına gidilmesi, bu olmuyor ise fazladan sağlanan imarın parasal karşılığının yerel yönetime aktarılması (imarla gelen değer artışının düzenleme yoluyla ilgili idarece sağlandığı göz önüne alınarak) eşitlik ve adalet ilkelerine uygun düşecektir.

Bu şekilde elde edilecek kaynağın başka kaynaklarla birleştirilerek, yerel yönetimlerce, kar amacı gütmeyen, ekonomik ve düşük gelir gruplarına hitap eden toplu konutlar üretme ve

⁶ Gönderen bölgede tespit edilen toplam 386 bağımsız bölümün 16 adedi dubleks olup her biri iki ayrı bağımsız bölüm olarak değerlendirilmiştir.

ihtiyaç sahiplerine kiralamasının önü açılacaktır. Bu şekilde yerel yönetimler, kapsamlarında olan sosyal anlamda bir hizmeti de yerine getirebilir, bir yandan düzenli gelir elde edebilir ve verdikleri hizmetlerinin sürdürülebilirliğine katkı sağlayabilir. Benzer şekilde halk arasında adı rantsal dönüşüme evrildiği düşünülen ve beklenen ilerlemeyi kaydetmeyen kentsel dönüşüm/yenileme çalışmalarının önünü de açabilir.

6.2.5 Diğer hususlar

Bölgeler arası ve daha büyük çaplı uygulamalar hariç, boyutu kontrol edilebilir göreceli küçük uygulamaların; yerel yönetimlerce, mevcut insan kaynağı ve gerektiğinde ilgili devlet kurumlarından da destek almak kaydıyla bir İH bankasına gerek duymadan gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir. Her durumda, kavramın uygulama yönetmeliği ve tescilli haklar yönünden durumunun bir an önce netleştirilmesi ve kavramın uygulayıcıları ile tüm diğer paydaşlarının farkındalıklarının artırılması gerekmektedir.

Yerel yönetimler başta olmak üzere mevzuatta tanımlı tüm kurum ve kuruluşların konu ile altyapı çalışmalarını hızlandırması ve bir an önce tamamlaması ihtiyacı vardır. Bu kapsamda ülke gerçekleri doğrultusunda önem ve önceliklerin tespiti ile ihtiyaç duyulan finansal kaynağın da ayrılarak sisteme aktarılmasında zorunluluk bulunmaktadır.

7 SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Tez çalışması kapsamında, süreç içerisinde konu ile ilgili geniş bir yazın taraması, ilgili meslek mensupları ile yapılan sözlü istişareler, İHT ülke değerlendirmeleri, örnek uygulama sonucu elde edilen bulgular ve elektronik ortamda hazırlanarak konunun muhtemel uygulayıcılarının hedef alındığı farkındalık anket sonuçları birlikte değerlendirilerek ulaşılan sonuçlar ve kavramın geliştirilerek hayata geçirilmesine katkı sağlayacak önerilere devam eden paragraflarda yer verilmiştir.

7.1 Sonuçlar

Bu doktora çalışmasında, İHT kavramı mülkiyet hakkı, kavramın ortaya çıkışı, gelişimi, ülke uygulamaları ve Türkiye değerlendirmesi temel başlıkları altında ayrıntılı bir biçimde incelenerek, ülkemiz bağlamında geliştirilmesi ve uygulanması için kapsamlı bir model önerisinde bulunulmuştur. Araştırma, kentsel dönüşüm/yenileme, afet alanlarının boşaltılması, değişik nedenlerle uygulanamayan imar planları veya tarihi eserlerin korunması amaçlı taşınmazlara getirilen kısıtlamalar nedeniyle ihlal edilen mülkiyet hakkı sorunlarının ele alınması gibi farklı senaryolara uyarlanabilecek bir saha çalışması ve bu çalışmanın sonuçlarını içermektedir.

Ayrıca, İHT potansiyel uygulayıcılarının hedef kitle olarak seçildiği ve kavrama yönelik farkındalığın ölçülmesinin amaçlandığı, elektronik ortamda yürütülen bir anket çalışması da yapılmıştır. Anket çalışmasından elde edilen bulgular, kavramın adı geçen problemlere çözüm üretme kapasitesine, ülke yasal mevzuatında yer almasında rağmen uygulama olanağı bulamamasının nedenlerine, uygulama önceliklerine ve zorluklarına ilişkin değerli bilgiler sağlamıştır. Bu bulgular, paydaşların, İHT ve sürdürülebilir kentsel gelişimi destekleme konusundaki potansiyelini daha iyi kavrayabilmek için hedefe yönelik girişimlere, kapasite geliştirmeye ve farkındalık oluşturmaya duyulan ihtiyaca da vurgu yapmaktadır.

Türkiye’de uygulamaya yönelik önerilen model, öncelikle afet alanlarının boşaltılması, kentsel dönüşüm/yenileme ve değişik yasalarla mülkiyet hakkına getirilen kısıtlama sorunları gibi değişik senaryolarda karşılaşılan özel ihtiyaç ve zorlukları ele alacak şekilde uyarlanabilecektir. Model, imar haklarının etkin bir biçimde transferinin veya işlemlerinin kolaylaştırılması için iyi tanınmış yasal çerçevenin, açık kılavuz ilkelerin, güçlü kurumsal düzenlemelerin ve kurumsal kapasitenin veya kapasite geliştirilmenin önemini vurgulamaktadır.

İlave olarak model, İHT uygulamalarının her adımında aktif paydaş katılımının, kapsayıcı kamu katılımı ve yönlendirmesinin, sürekli bilgilendirmenin ve şeffaf karar alma aşamalarının önemine atıfta bulunmaktadır.

Modelin çok yönlülüğü, farklı kentsel bağlamlara kolayca adapte edilmesi anlamında bahsedilmesi gereken önemli bir özelliğidir. İlgili kamu kurumları ve yerel yönetimler, İHT'yi her ihtiyacın kendine özgü şartlarına göre özelleştirerek, bu yenilikçi ve finansı dışlayan yaklaşımı sürdürülebilir kentleşmeyi ve gelişimi teşvik etmek, tarihi mirası ve değerli arazileri korumak, imar planı uygulamalarından kaynaklanan kısıtlı taşınmaz sorunlarını çözmek için alternatif ve güçlü bir planlama aracı olarak kullanabilirler.

Çalışma kapsamında önerilen modelin başarılı bir şekilde hayata geçirilebilmesi, kavramın bahsedilen pek çok paydaşının ortak gayretine ve iş birliği yapmalarına bağlıdır. Bu amaçla, başta kamu kurum ve kuruluşları yetkilileri olmak üzere, şehir plancıları, ilgili uzmanlar, müteahhitler ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sivil toplum kuruluşları ve toplumun ileri gelenleri, olası eksikliklerin tespiti ve zorlukların üstesinden gelmek ve ülke çağında İHT programlarının uzun soluklu başarısı ve sürdürülebilirliğini sağlamaya yönelik uygun bir sinerji ortamı oluşturulması için güvene dayalı güçlü ortaklıklar ve birliktelikler kurulmalıdır.

Önerilen model ayrıca, gerçek anlamda takip, değerlendirme ve programa göre uyarlanabilen yönetim biçimlerinin devreye alınmasının önemini vurgulamaktadır. Kavramın politika yapıcılar ve uygulayıcıları; sistematik değerlendirme ve sürekli geri bildirim ile uygulamaların etkinliğine yönelik önemli bilgiler elde ederek; uygulamalardan alınacak verimin en üst seviyeye çıkarılması için gerekli ayarlama ve düzenlemeleri yapabilmelerinde kolaylık sağlar. Birbirini takip eden bu geri bildirimler sayesinde, konunun paydaşları için sürekli öğrenme ve iyileştirme kültürü özendirilerek, İHT girişimlerinin belirlenen hedeflere sadık kalınması ve ülkenin sürdürülebilir kentsel gelişimine dikkate değer bir şekilde katkı vermesi sağlanabilir.

Sonuç olarak, bu çalışmada ele alınan imar haklarının transferi, son günlerde ülkemizin yaşadığı doğal felaketler de dikkate alındığında; afet bölgelerinin tahliyesi ve yeniden ihya edilmesi, kentsel dönüşüm/yenileme ve yüksek oranda mülkiyet hakkı ihlallerine konu olan kısıtlanmış mülkiyet sorunlarının çözümü de dâhil olmak üzere çok yönlü kentsel gelişim sorunlarının etkin bir biçimde ele alınması ve adil bir biçimde çözümüne yönelik fazla da alternatifi bulunmayan fırsatlar sunmaktadır. Türkiye, benzerleri kısmen başka akademik

çalışmalara da konu sunulan modeli benimseyip uygulayarak, hedefe yönelik eğitim çalışmaları ve kapsamlı sosyal yardım kampanyalarını devreye alarak potansiyel İHT uygulayıcıları ve paydaşları arasında farkındalığı arttırmaya yönelik odaklanmış çabalarla İHT'nin sunduğu potansiyellerden yararlanabilir.

Bu tez, ülkenin kentsel gelişim hedefleriyle ilişkilendirilmek suretiyle, mevcut ve gelecekte oluşacak planlama kaynaklı sorunlarının çözümüne katkıda bulunmak için yararlı bilgilerle somut öneriler sunmakta, İHT'nin Türkiye planlama sistemine dâhil edilmesine yönelik bilgi birikimine katkı verilmektedir. Sonuç olarak, İHT gibi yenilikçi ve eşitlikçi bir uygulama aracı kentsel gelişim standartlarını çeşitlendiren sürdürülebilir, doğal afetlere dayanıklı, çağdaş, yaşanılabilir ve sosyal eşitliğin teşvik edildiği şehirlerin oluşturulmasına yardımcı olabilir.

7.2 Öneriler

Bu çalışma kapsamında elde edilen bulgular ve analizlere bağlı olarak önerilen model doğrultusunda, Türkiye'de İH transferinin hayata geçirilmesi için; benzer akademik çalışmalarda da bir kısmına değinilen öneriler aşağıda sunulmuştur.

7.2.1 İmar hakkı transfer mevzuatı

Türkiye'de imar haklarının transferine ilişkin mevcut yasalarda değinilenlerin haricinde yasal çerçeveyi belirleyen özel bir mevzuatın çıkarılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Mevzuat, uygunluk kısıtları, değerlendirme yöntemleri, transfer mekanizmaları, izleme ve uygulama hükümleri de olmak üzere modelin uygulanmasına yönelik hedefleri, ilkeleri ve kılavuz ilkeleri ana hatlarıyla belirlemeli ayrıca karar alma sürecinde halkın ve paydaşların katılımının önemi belirtilmelidir.

Yasal altlığın oluşturulmasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının koordinasyonu ve katılımı esas alınmalı paydaşların katkıları göz ardı edilmemelidir. Modelin hayata geçirilmesinde güven unsurunun tam oturtulması, taşınmazdaki imar hakkını menkule çevirerek kazanç elde etmeye çalışan ve yatırımcılar karşısında zayıf durumda olan taşınmaz sahiplerinin haklarının kanun önünde ve tescilli haklar yönünden güvence altına alınması gerekmektedir. Ayrıca, Medeni Kanun ve İmar mevzuatında gerekli ekleme ve atıflar yapılmalı,

uygulama yönetmeliğinde anılan hususlar detaylandırılarak bölge, şehir ve yerleşkeler bazında sınıflandırmalara yer verilmelidir.

Önerilen modele ilişkin ana unsurları içeren temel bir yönetmelik taslağı Ek-3'de verilmiştir⁷.

7.2.2 Planlama mevzuatının İHT ile uyumlandırılması

Türkiye'deki mevcut şehir planlama kanun ve yönetmeliklerinin İH transferi modelinin entegrasyonunu destekleyecek şekilde güncellenmeli ve uyumlu hale getirilmelidir. Konu ile ilgili olarak 2013 yılında hazırlanan kanun değişikliği taslağı güncellenerek dikkate alınmalıdır. Bu, model ile üst planlar ve yerel imar planları arasında uyumluluğun sağlanmasını da kapsamalıdır. Yasal çerçevedeki uyum ve tutarlılık, modelin farklı yetki alanlarında etkili bir şekilde uygulanmasını kolaylaştıracaktır. Bu bağlamda, İHT programları yerel kapsamla ve yüksek değerli tarım arazileri ile hassas alanları tanımlayan koruma planlarıyla da ilişkilendirilmelidir. Diğer bir ifadeyle, İHT düşünülen bölgelerde ve civarında daha önce yapılmış koruma planları çalışma kapsamı içerisine alınmalıdır.

7.2.3 Gözetim ve denetim için bir idari birim oluşturulması

İHT modeli uygulanma ve düzenlemelerini denetlemeden sorumlu uzmanlaşmış bir kurum oluşturulmalıdır. Bu kurum, başvuruları değerlendirme, devirleri izleme ve belirlenen düzenlemelere uyulmasını sağlama yetkisine sahip olmalıdır. Ayrıca, teknik rehberlik sağlama, etki değerlendirmeleri yapma ve devir sürecinde ortaya çıkabilecek anlaşmazlıklarda arabuluculuk yapma kapasitesine sahip olmalıdır.

Konunun en geniş şekilde yer aldığı 2863 sayılı KTVKK kanununda, yukarıda belirtilen bir kısım yetkilerin ilgili idarelere ait olduğu belirtilerek; menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onayı, bir veri tabanı kurulması ve denetleme görevleri İller Bankasına bırakılmıştır. Bu anlamda, önerilen idari organın yetkileri paylaşılmakta ister istemez kurumsal kapasitenin unsurlarından koordinasyon, teknik alt yapı, bilgi paylaşımı, tecrübe gibi hususları gündeme getirmektedir.

⁷ Ek-3, Taslak İHT Yönetmeliği

Büyük boyutlu uygulamalarda böyle bir idari organın varlığı gerekli olmakla birlikte, başlangıç aşamasındaki dar kapsamlı uygulamalar için yerel yönetimlerin pilot uygulamalardaki deneyimleri dikkate alınmalıdır.

7.2.4 Paydaş farkındalığı ve katılımını artırmak

İHT uygulamalarının ana unsuru olan paydaşları, İHT planlama aracının (modelinin) yaraları ve süreçleri hakkında eğitmek için kapsamlı farkındalık kampanyaları başlatılmalıdır. Geniş bir paydaş kitlesine ulaşmak için halka açık toplantılar, çalıştaylar, çevrimiçi platformlar ve bilgilendirme materyalleri gibi çeşitli iletişim kanalları etkin bir biçimde kullanılmalıdır.

Düşünce ve katkılarının karar alma sürecine dâhil edilmesini sağlamak için paydaşların kamu istişarelerine, odak gruplarına ve katılım platformlarına aktif olarak katılmalarının sağlanması ile paydaş sorumluluğunu üstlenmeleri sağlanmalıdır.

Türkiye özelinde, pek çok planlama problemi ile karşı karşıya kalan ve yasal düzenlemeler sonucu bir kısmı mağdur edilen vatandaşların sorunlarına çözüm potansiyeli barındıran İHT modeline güveninin sağlanması öncelikli problemlere yönelik çalışmalara ivme kazandırılması hedeflenmelidir.

Aynı şekilde arazi ve arsa düzenlemesi ile yapılan uygulamalarda derhal değer esasına geçilmeli, taban İH kavramı geliştirilerek uygulamaya alınmalı, gerekirse geriye doğru işletilerek taban imar üzerindeki tüm değer artışları İH veya başka şekilde değerlendirilerek kamuya mal edilmeli, mevcut uygulama araçları ve İHT için mali kaynak oluşturulmalıdır.

7.2.5 Kapasite geliştirme, iş birliği ve ortaklıkların teşvik edilmesi

Kamu kurum ve kuruluşları ile yerel yönetim yetkilileri, planlamacılar, mühendisler, yatırımcılar, yükleniciler ve kentsel gelişim ve yönetimde yer alan profesyonellerin de içinde bulunduğu tüm ilgili paydaşlara eğitim ve kapasite geliştirme programları sağlanmalıdır. İlgililerin, İHT programlarının uygulaması, değerlendirme yöntemleri, çevresel ve sosyal etki değerlendirme ve izleme konularında teknik uzmanlıklarının artırılması, modelin başarılı bir biçimde hayata geçirilmesi ve yönetilmesini sağlayacaktır. Bu konuda, uzmanlık kursları ve sertifika programları sağlama için akademik kurumlardan, eğitim merkezlerinden destek alınabilir veya birlikte çalışılabilir.

Konunun paydaşlarından olan kamu kurumları, yerel yönetimler, yatırımcı ve yükleniciler, ilgili meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları arasında iş birliği ve ortaklıkların kolaylaştırarak bu kuruluşların ortak güç ve kaynaklarından yararlanılmalı ve görevdeşlik oluşturulmalıdır. Sahiplenme duygusunu, ortak sorumluluğu ve birlikte hareket etmeyi özendirmek için düzenli görüşmeler, bilgi alışverişi ve ortak karar alma mekanizmaları özendirilmeli, diğer bir ifadeyle kurumsal kapasitenin geliştirilmesine yönelik gerekli adımlar atılmalıdır.

7.2.6 Örnek projeler ve vaka çalışmaları

İHT modelinin etkinliğini ve yararlarını ortaya koyabilmek adına Türkiye'nin belirlenecek bölge veya şehirlerde ilgili kurum ve kuruluşlarca gerçek veriler kullanılarak örnek projeler ve vaka çalışmaları başlatılmalıdır. Bu çalışmalar sayesinde, uygulama adımlarının takip edilerek iyileştirilmeleri, karşı karşıya kalınan sorunların tespiti ve mümkün olan en iyi uygulamaların geliştirilmesi için gerekli bilgi birikimi ve tecrübe edinilmiş olacaktır.

Modelin ihtiyaçlar veya farklı amaçlar doğrultusunda kullanılabilme potansiyeli ve uyarılana bilirliğini ortaya koymak için konut, ticari veya karma kullanımlı projeler de olmak üzere çeşitli İHT uygulama biçimleri üzerinde çalışılmalı, geliştirme şekilleri özendirilmelidir. Bu bağlamda, örnek projeler için, bu çalışma kapsamından bahsedilen ve ülke gündemini meşgul eden afet alanlarının dönüştürülmesi, kentsel yenileme/dönüşüm ve imardan dolayı kısıtlılığı devam eden taşınmaz problemlerine öncelik verilmeli, devamında koruma amaçlarına odaklanılmalıdır.

7.2.7 Değerleme ve transfer mekanizmalarının oluşturulması

Piyasa koşullarını, taşınmaz değerini, geliştirme potansiyelini ve kamu faydalarını dikkate alarak imar haklarını değerlendirmek için şeffaf ve standartlaştırılmış mekanizmalar geliştirilmelidir. Gönderen ve alan bölgeler arasında imar haklarının adil bir şekilde değişimini sağlayan etkin transfer mekanizmaları oluşturulmalıdır. Gönderen ve alan bölgelerin eşleştirilmesini kolaylaştırmak için merkezi bir veri tabanı veya veri portalı kurulması değerlendirilmelidir.

Mevcut mevzuatta belirtildiği üzere, imar haklarının değerlendirme çalışmalarının gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılması gerektiği ifadesi, gerek imar haklarının değerlemesine yönelik herhangi bir alt yapının oluşturulmamış olması ve gerekse kavramın uygulama pratiği bulunmamasından dolayı yeterli ve altı doldurulmuş değildir.

7.2.8 Kamu-özel sektör ortaklıklarını teşvik

Uygulamalarının eleştiriye konu edilen Ankara Dikmen vadisi ve Portakal Çiçeği vadisi örneğinde olduğu gibi, katkı sağlayacağı açık olan finansal kaynak araçlarının ve İHT projelerinin ortaklaşa yürütülmesini sağlamak anlamında kamu-özel sektör ortaklıkları özendirilmelidir. Bu kapsamda, İHT programlarına destek verilmesi için özel sektör yatırımlarından, kurumsal sosyal sorumluluk projelerinden yararlanma yolları araştırılarak kentsel gelişimin sürdürülebilir kılınması bağlamında özel sektör katılımının sağlanmasına yönelik uygun teşvik uygulamaları ve programları hayata geçirilmelidir.

KAYNAKLAR

- Akay, Y. ve Çiçek, Y., 2017. *Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği*. Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Aken, J., Eckert, J., Fox, N. & Swenson, S., 2008. *Transfer of Development Rights (TDR) in Washington State: Overview, Benefits, and Challenges*, The Cascade Land Conservancy.
- Akipek, J. G. ve Akıntürk, T., 2009. *Eşya Hukuku*,. İstanbul: Beta Yayınları.
- Aliefendioğlu, Y. ve Duman, İ., 2017. İmar Hakları Transferinde Değer Esaslı Uygulama Olanakları: Van İli Örneği. *The Journal of Academic Social Science*, Yıl:5, Sayı:49, Temmuz, pp. 163-193.
- Anonim, 2010. *KENTGES Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı*. [Çevrimiçi] <http://www.sp.gov.tr/tr/temel-belge/s/33/KENTGES+Butunlesik+Kentsel+Gelisime+Stratejisi+ve+Eylem+Plani> [Erişim tarihi: 12 09 2021].
- Anonim, 2015. *T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü*. [Çevrimiçi] <https://sozluk.adalet.gov.tr/Default.aspx> [Erişim tarihi: 5 10 2021].
- Anonim, 2020. *T.C. Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası*. [Çevrimiçi] <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Ara?KararNo=1966%2F34> [Erişim tarihi: 28 04 2021].
- Anonim, 2021. *Türkiye Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi, Önceki Anayasalar*. [Çevrimiçi] <https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/onceki-anayasalar/1876-k%C3%A2n%C3%BBn-i-es%C3%A2s%C3%AE/> [Erişim tarihi: 5 10 2021].
- Anonimous, 2008-2015. *National Spatial Strategy (National Plan)*. [Çevrimiçi] <https://www.mlit.go.jp/common/001127196.pdf> [Erişim tarihi 11 10 2022].
- Anonimous, 2017. *Transferable Development Rights (TDR) Program, Boulder County*. [Çevrimiçi] <https://www.bouldercounty.org/property-and-land/land-use/planning/transferable-development-rights-tdr> [Erişim tarihi: 15 04 2020].
- Anonimous, 2021. *European Court of Human Rights*. [Çevrimiçi] https://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf [Erişim tarihi: 12 04 2021].
- Anonimous, 2021. *Transfer of development rights in King County, Washington*. [Çevrimiçi] <http://www.kingcounty.gov/services/environment/stewardship/sustainable->

building/transfer-development-rights.aspx
[Erişim tarihi 14 03 2019].

- Aynural, M. S., 2020. *İmar Hakkı Transferinin Hukuki Rejimi. Yüksek Lisans Tezi. T.C. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul:*
- Barrese, J. T., 1983. Efficiency and Equity Considerations in the Operation of Transfer of Development Rights Plans. *Land Economics*, 59(2), pp. 235-241.
- Been, V. & Infranca, J., 2012. "Transferable Development Rights Programs: "Post-Zoning"?" *New York University Law and Economics Working Papers. Paper 314.* [Çevrimiçi]
http://lsr.nellco.org/nyu_lewp/314
[Erişim tarihi 09 11 2020].
- Blanc, F., 2008. Spain: non-financial compensation instruments and the Valencia model. In: L. Janssen-Jansen, M. Spaans & M. v. d. Veen, eds. *New Instruments in Spatial Planning: An International Perspective on Non-Financial Compensation*. Amsterdam: IOS Press BV, pp. 95-120.
- Böke, V. ve Tanrıvermiş, H., 2017. İmar Hakkı Transferi ve Başlıca Uygulama Alanları İle Türkiye’de İmar Hakkı Transferi Uygulama Olanaklarının Değerlendirilmesi. *İşletme ve Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 6(2), pp. 52-86.
- Bratton, N., Swenson, S., Carroll, T. & Aten, H., 2009. *A Resource Guide to Designing Transfer of Development Rights Programs in Washington State*. Seattle, Washington: Cascade Land Conservancy.
- Burra, S., 2005. Towards a pro-poor framework for slum upgrading in Mumbai, India. *Environment&Urbanization* , 17(1), pp. 67-88.
- Carmichael, D. M., 1974. Transferable Development Rights as a Basis for Land Use Control.. *Florida State University Law Review*, 2(1/2), pp. 35-107.
- Chan, E. H. W. & Hou, J., 2015. Developing a framework to appraise the critical success factors of transfer development development rights (TDRs) for built heritage conservation. *Habitat International*, Cilt 46, pp. 35-43.
- Chavooshian, B. B., 1974. *Transfer of Development Rights: A New Concept in Land-Use Management*. Atlantic City NJ, Northeast Regional Center for Rural Development, pp. 63-73.
- Chiodelli, F., 2015. Equal treatment in land use planning: Investigating the ethics of the transfer of development rights. *GSSI Urban Studies Working Paper No. 21*, pp. 1-10.
- Chiodelli, F. & Moroni, S., 2016. Zoning-integrative and zoning-alternative transferable development rights: Compensation, equity, efficiency. *Land Use Policy* 52, p. 422–429.

- Cho, C.-J., 2002. The Korean growth-management programs: issues, problems and possible reforms. *Land Use Policy*, Volume 19, p. 13–27.
- Chomitz, K. M., 2004. Transferable Development Rights and Forests Protection: An Exploratory Analysis. *International Regional Science Review*, Volume 27, 3, pp. 348-373.
- Costonis, J. J., 1972. The Chicago Plan: Incentive Zoning and the Preservation of Urban Landmarks. *Harvard Law Review*, Volume 85, pp. 574-634.
- Costonis, J. J., 1973. Development Rights Transfer: An Exploratory Essay. *The Yale Law Journal*, 83(1), pp. 75-129.
- Costonis, J. J., 1974. *Space Adrift: Landmark Preservation and The Marketplace*. 1 ed. Urbana, Illinois: University of Illinois Press.
- Çağdaş, V., 2019. İmar Hakkı Esasına Dayalı Arazi ve Arsa Düzenlemesi Modeli. *Harita Dergisi*, 161, pp. 57-66.
- Daniels, T. L., 1991. The Purchase of Development Rights: Preserving Agricultural Land and Open Space. *Journal of the American Planning Association*, 57(4), pp. 421-431.
- Danner, J. C., 1997. TDRs - Great Idea But Questionable Value. *Appraisal Journal*, 1 4, pp. 133-142.
- Danovan, D., 1999. *Appraisal Guidelines for Determining Development Potential*.
- Dietderich, A. G., 1996. An Egalitarian's Market: The Economics of Inclusionary Zoning Reclaimed. *Fordham Urb. L.J.*, 24(1/2), pp. 25-104.
- Duyguluer, F., 2014. *Yerel Seçimlerine Doğru, İmar (Sürecinin Yeni) Araçları*. [Çevrimiçi] <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=389&RecID=3295> [Erişim tarihi: 15 03 2017].
- Dündar, S., 2010. *İmar hakları aktarımı İstanbul üzerine bir inceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul*.
- Dyca, B., Muldoon-Smith, K. & Greenhalgh, P., 2020. Common value: transferring development rights to make room for water. *Environmental Science and Policy*, Volume 114, pp. 312-320.
- Eren, F., 1977. *Anayasa ve Yeni Gelişmeler Karşısında Medenî Kanunun Mülkiyet Kavramına Verilecek Anlam, Medeni Kanunun 50. Yılı*. Ankara: AÜHF Yayınları No. 408.
- Eren, F., 2021. *Mülkiyet Hukuku*. 6 dü. Ankara: Yetkin Yayınevi.
- Etgü, M. A., 2009. *Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakışı, 1. bas.* İstanbul: XII. Levha Yayınları.

- Falco, E. & Chiodelli, F., 2018. The transfer of development rights in the midst of the economic crisis: Potential, innovation and limits in Italy. *Land Use Policy* 72, p. 381–388.
- Fulton, W., Mazurek, J., Pruetz, R. & Williamson, C., 2004. *TDRs and Other Market-Based Land Mechanisms: How They Work and Their Role in Shaping Metropolitan Growth*, Washington, DC: The Brookings Institution.
- Gemalmaz, B., 2017. *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*. 2. Tıpkı dü. İstanbul: Beta.
- Giordano, M., 1988. Over-Stuffing the Envelope: The Problems with Creative Transfer of Development Rights. *Fordham Urban Law Journal*, 16(1/2), pp. 43-67.
- Göksu, A. F., 2016. *İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarım Uygulama Aracının Değerlendirilmesi*. [Çevrimiçi]
<https://kentselstrateji.com/imar-haklari-transferi-kavrami-yeni-yasada-tasinmaz-hakaktarim-uygulama-aracinin-degerlendirilmesi>
[Erişim tarihi: 11 05 2019].
- Gözler, K., 2013. *Hukuka Giriş, 10. Basım*. Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım.
- Güriz, A., 1969. *Teorik açıdan mülkiyet sorunu*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi.
- Güriz, A., 2005. *Hukuk Başlangıcı (10. baskı)*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Hagman, D. G., 1980. *Public Planning and Control of Urban and Land Development: Cases and Materials*. 2nd ed. St. Paul, MN: West Publishing.
- Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. & Stone, R., 1994. *Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report*. [Çevrimiçi]
<http://www.mildredwarner.org/gov-restructuring/privatization/tdr>
[Erişim tarihi 11 05 2020].
- Henger, R. & Bizer, K., 2009. Tradable planning permits for land-use control in Germany. *Land Use Policy*, Volume 27, p. 843–852.
- Hills, R. M. & Schleicher, D., 2020. Building Coalitions Out of Thin Air: Transferable Development Rights and “Constituency Effects” in Land Use Law. *Journal of Legal Analysis*, Volume 12, pp. 79-135.
- İmamoğlu, M. A., 2006. *Mülkiyet ve Toprak Sistemleri*. Ankara: Yazıt Yayın Dağıtım.
- Janssen-Jansen, L. B., 2008. Space for Space, a transferable development rights initiative for changing the Dutch landscape. *Landscape and Urban Planning*, Volume 87, pp. 192-200.
- Janssen-Jansen, L. B., Spaans, M. & Van der Veen, M., 2008. The Netherlands: experiments with non-financial compensation instruments in planning practice. In: L. Janssen-

- Jansen, M. Spaans & M. v. d. Veen, eds. *New instruments in spatial planning - An international perspective on non-financial compensation* 173-192. Amsterdam: IOS Press BV, pp. 173-192.
- Kaplowitz, M. D., Machemer, P. & Pruetz, R., 2008. Planners' experiences in managing growth using transferable development rights (TDR) in the United States. *Land Use Policy* 25, p. 378-387.
- Kayden, J. S., 1992. *Market-Based Regulatory Approaches: A Comparative Discussion of Environmental and Land Use Techniques in the United States.* , 19 B.C. Envtl. Aff. L. Rev. 565 (1992), <https://lawdigitalcommons.bc.edu/ealr/vol19/iss3/11>, Boston College Environmental Affairs Law Review, pp. 565-580.
- Keleş, R., 1993. *Kentleşme Politikası*. 2. dü. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kocalar, A. C., 2012. Transferring of Limited Rights Model (TLRM) with the highest priority in the Theory of Development Plans. *J. Civil Eng. Urban.*, 2(3), pp. 122-130.
- Konbul, Y. ve Yanalak, M., 2022. A Technical Proposal for the Implementation of Transfer of Development Rights (TDR) on Preserved Historic Buildings in Turkey. *Buildings*, 12(778), pp. 1-20.
- Kopits, E., McConnell, V. & Walls, M., 2005. *Making Markets for Development Rights Work: What Determines Demand?*, Washington, DC: Resources for The Future.
- Lawrence, L. W. & Hall, P. K., 2003. *Transfer of Development Rights: A Real Policy Option for Ohio?*, Columbus, Ohio: Rural-Urban Policy.
- Linkous, E. R., 2016. Transfer of development rights in theory and practice: The restructuring of TDR to incentivize development. *Land Use Policy*, Volume 51, pp. 162-171.
- Machemer, P. L. & Kaplowitz, M. D., 2002. A framework for evaluating transferable development rights programmes. *Journal of Environmental Planning and Management*, 45(6), pp. 773-795.
- Machemer, P. L., Kaplowitz, M. & Edens, T. C., 1999. *Managing Growth and Addressing Urban Sprawl: The Transfer of Development Rights*, East Lansing, MI: Michigan State University Agricultural Experiment Station and Cooperative Extension Service.
- Marcus, N., 1974. Mandatory Development Rights Transfer and the Taking Clause: The Case of Manhattan's Tudor City Parks. *Buffalo Law Review*, 24(1/4), pp. 77-110.
- Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N. ve Bayraktar, Ş., 2017. *"Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi"*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. Ankara.
- McConnell, V., Walls, M. & Kopits, E., 2006. *Zoning, Transferable Development Rights, and the Density of Development*, Washington, DC: Resources for the Future.

- Menghini, G., 2013. *Transferable Development Rights (TDR) in Switzerland: Simulating a TDR Market with Agent-Based Modeling*, Doctoral Thesis, École Polytechnique Fédérale De Lausanne, Lousanne.
- Menghini, G., Gemperle, F., Seidl, I. & Axhausen, K. W., 2015. Results of an agent-based market simulation for transferable development rights (TDR) in Switzerland. *Environment and Planning B: Planning and Design*, Volume 42, p. 157 – 183.
- Mengilli Işıldak, F., 2012. *Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli*, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Uzmanlık Tezi, Ankara.
- Merriam, D. H., 1978. Making TDR Work. *North Caroline Law Review*, 56(1), pp. 77-138.
- Mesohorli, Y., 2019. *Y. Lisans Tezi, KTÜ, FBE, Korunan Alanlarda İmar Hakkı Aktarımının İmar Planları Üzerinden İncelenmesi: Balıkesir Örneği*, Trabzon.
- Messer, K. D., 2007. “Transferable development rights programs: An economic framework for success”. *JCP Journal of Conservation Planning*, Volume 3, p. 47 – 56.
- Micelli, E., 2002. Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy. *Urban Studies*, 39(1), pp. 141-154.
- Micelli, E. & Faggiani, A., 2001. *New Tools for Land Policy in Italy. Paper presented at the 8th European Real Estate Society Conference*. Alicante.
- Miller, A. J., 1999. Transferable development rights in the constitutional landscape: Has Penn Central failed to weather the storm?. *Natural Resources Journal*, 39(3), pp. 459-511.
- Nallathiga, R., 2006. Utilising Transferable Developments in the City. *SSRN Electronic Journal*, 38(1), pp. 1-12.
- Nelson, A. C., Pruetz, R. & Woodruff, D., 2012. *The TDR Handbook Designing and Implementing Transfer of Development Rights Programs*, Washington DC, USA: Island Press.
- Nickerson, C. J. & Lynch, L., 1999. The effect of farmland preservation programs on farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics*, 83(2), pp. 341-351.
- Oğurlu, Y., 2003. *Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Oğuzman, M. K. ve Barlas, N., 2013. *Medenî Hukuk (19. baskı)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- Okada, T., 2006. *Trends in Urban Redevelopment in Central Tokyo*, Tokyo: The City Planning Institute of Japan.
- Otto, K., 2010. *Smart Growth through the Transfer of Development Rights: A selection of TDR case studies with relevance for the preservation of farmland, open space and other natural resources in New Jersey*, New Jersey Future.

- Özdemir, S., 2011. İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Kavramın Kentleşmeye Etkileri. *Türk İdare Dergisi*, pp. Haziran - Eylül, 471-472, 169-196.
- Özen, H., 1975. Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri (HKM) Dergisi*, Sayı 33-34, pp. 58-67.
- Pizor, P. J., 1986. Making TDR Work: A Study of Program Implementation. *Journal of the American Planning Association*, Cilt 52:2, pp. 203-211.
- Pruetz, R., 2003. *Beyond takings and givings: saving natural areas, farmland and historic landmarks with transfer of development rights and density transfer charges*. California, USA: Arje Press.
- Pruetz, R., 2011. *Smart Preservation - TDR Updates*. [Çevrimiçi] <https://smartpreservation.net/tdr-updates> [Erişim tarihi 25 07 2019].
- Pruetz, R., 2016. *Reflections Series. Eco-cities and transferable development credits* ' p. 18. [Çevrimiçi] <https://ecocitiesemerging.org/eco-cities-and-transferable-development-credits/> [Erişim tarihi 09 11 2021].
- Pruetz, R. & Standridge, N., 2008. What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice. *Journal of the American Planning Association*, 75(1), pp. 78-87.
- Radford, R. S., 1999. Takings and Transferable Development Rights in The Supreme Court: The Constitutional Status of The Aftermath of Siutum. *Stetson Law Review*, Volume XXVIII, pp. 685-699.
- Ratcliffe, J. & Stubbs, M., 1996. *Urban Planning and Real Estate Development*. London: UCL Press.
- Renard, V., 2007. Property rights and the 'transfer of development rights': Questions of efficiency and equity. *The Town Planning Review*, 78(1), pp. 41-60.
- RICS, 2019. *Valuation of development*. 1 ed. London: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- Rothwell, J. & Massey, D. S., 2009. The Effect of Density Zoning on Racial Segregation in U.S. Urban Areas. *Urban Affairs Review*, July, pp. 779-806.
- Sancakdar, O., 2016. "İmar Hakkı Transferi" Kavramı Üzerine Genel Düşünceler. *İKÜHFD*, Cilt 15 (1), pp. 429-450.
- Serra, S., 2021. Urban planning and the market of development rights in Italy: learning from Milan. *City, Territory and Architecture*, 3(8), pp. 1-17.

- Shahab, . S., Clinch, P. J. & O'Neill, E., 2018. Estimates of Transaction Costs in Transfer of Development Rights Programs. *Journal of the American Planning Association*, 1(84), pp. 61-75.
- Sirmen, L., 2019. *Eşya Hukuku, 7. Bası*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Smolka, M. O., 2013. *Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development*, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Stevenson, S. J., 1998. Banking on TDRs: The Government's Role as Banker of Transferable Development Rights. *New York University Law Review*, 73(4), pp. 1329-1376.
- Stinson, J. D., 1996. Transferring Development Rights: Purpose, Problems, and Prospects in New York. *Pace Law Review*, 17(6), pp. 319-357.
- Tahiroğlu, B. ve Erdoğan, B., 2012. *Roma Hukuku Dersleri, 8. Baskı*. İstanbul: Der Yayınları.
- Taintor, R., 2001. *Transfer of Development Rights: South County Watersheds Technical Planning Assistance Project*.
- Tavares, A., 2003. , "Can The Market Be Used To Preserve Land? The Case For Transfer of Development Rights", *European Regional Science Association 2003 Congress*. Jyväskylä, Finland.
- Thorsnes, P. & Simons, P. W. G., 1999. Letting the market preserve land: The case for a market-driven transfer of development rights program. *Contemporary Economic Policy*, 4, 17(2), pp. 256-267.
- Topçu, F. H., 2011. Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 20(3), pp. 23-45.
- Triedman, L., Caldwell, C., Sangree, E. & McCauley, M., 2014. "A Study of the Feasibility of a Transfer of Development Rights Program in Lewiston, Maine" *Community Engaged Research Reports. Paper 17*. [Çevrimiçi]
<http://scarab.bates.edu/community>
[Erişim tarihi: 24 01 2019].
- Tuğrul, S., 2004. *Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması*. İstanbul: Kazancı Kitap.
- Turan, O., 2005. *Selçuklular ve İslamiyet*. İstanbul: Ötüken Yayınları.
- Ulutaş, C., 2005. *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması, (Dikmen Vadisi Örneği): Y. Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Usta, Z., 2014. *Arazi Yönetimi Uygulamalarında İmar Haklarının Aktarımı Yöntemi: Trabzon Örneği, Y. Lisans Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen bilimleri Enstitüsü., Trabzon.

- Ülger, N. E., 2013. *4. Kent Sempozyumu, Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci*. Bursa, TMMOB Bursa İl Koordinasyon Kurulu.
- Ünal, H., 1997. *Transfer of Development Rights As a Planning Tool in the Case of Historical Sites in Turkey, MAster Thesis, Middle East Technical University, Department of Urban Policy Planning and Local Governments*, Ankara.
- Walls, M., 2012. *Markets for Development Rights: Lessons Learned from Three Decades of a TDR Program*, Washington, DC: Resources for the Future.
- Walls, M. & McConnell, V., 2007. *Transfer of Development Rights in U.S. Communitites: Evaluating Program Design, Implementation, and Outcomes*. Washington, DC: Resources for the Future.
- Wang, B., Fan, L., Shuyi, F. & Tong, S., 2020. *Transfer of development rights, farmland preservation, and economic growth: a case study of Chongqing's land quotas trading program*, Elsevier.
- Wright, J. B. & Czerniak, R. J., 2000. The Rising Importance of Voluntary Methods of Land Use Control in Planning. *Journal of Planning Education and Research*, Volume 19, pp. 419-423.
- Yamak, Y., 2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model –Uygulama Alanları ve Sonuçlar. *Maliye Dergisi Sayı 150*, pp. 107-121.
- Yaro, R. D., Lane, R. N., Pirani, R. & Nicholas, J., 1998. *Transfer of Development Rights for Balanced Development*, New York: Lincoln Institute of Land Policy and Regional Plan Association.
- Yıldız, F. ve diğerleri, 2008. Alan Düzenleme Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulanması Üzerine Bir Araştırma. *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 99, pp. 5-14.
- Yılmaz, E., 2018. *Kentsel Alanlardaki İmar Uygulamalarına İlişkin Sorunlara İmar Hakkı Transferi Önerisi ve İller Bankasının Rolü, Uzmanlık Tezi, İlbank*, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., 1992. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli. *Harita ve Kadastro Mühendisliği*, 73, pp. 30-43.
- Zhu, J., 2004. From Land Use Right to Land Development Right: Institutional Change in China's Urban Development. *Urban Studies*, 41(7), p. 1249–1267.
- Zorlu Kaman, A. F., 2016. *Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme. Yüksek lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.

EKLER

Ek - 1 Gönderen bölge bina ve imar hakkı hesap tablosu (Hesaplamalarda kullanılan birim değerler Ocak 2023 tarihine aittir)

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpran ma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
144/1	Arsa	Betonarme	214,47	5	4	1,13	0,90	1,03	0,30	0,44	1,20	A-4	4	95,04	1.989	34	-	32	III-A	380,16	429,58	1.333.837	426.828	907.009	64,34	256,73	462.752	1.369.761
144/3	Arsa	Kâgir	193,06	3	3	1,00	1,00	1,02	0,30	0,41	1,20	A-4	4	79,55	2.000	23	-	32	III-A	238,64	238,64	823.295	263.454	559.841	57,92	453,61	809.697	1.369.538
144/4	Arsa		163,77	-	-	-	1,00	1,02	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	49,13	388,18	692.894	692.894
144/5	Arsa		248,21	-	-	-	1,00	1,02	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,46	480,29	857.314	857.314
144/6	Arsa		242,28	-	-	-	1,00	1,02	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	72,68	476,60	850.738	850.738
144/7	Arsa		233,84	-	-	-	1,00	1,02	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	70,15	466,69	833.045	833.045
144/8	Arsa		223,23	-	-	-	1,00	1,02	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	66,97	457,24	816.166	816.166
144/9	Arsa		223,70	-	-	-	1,00	1,03	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	67,11	472,85	852.309	852.309
144/10	Arsa		184,34	-	-	-	1,00	1,03	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	55,30	368,02	663.349	663.349
144/11	Arsa		206,67	-	-	-	1,00	1,03	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	62,00	248,00	447.027	447.027
144/12	Arsa	Kâgir	232,06	3	2	1,13	1,00	1,02	0,30	0,31	1,20	B-6	6	72,55	1.980	43	-	50	III-A	145,10	163,96	565.677	282.839	282.839	69,62	417,71	745.609	1.028.447
144/13	Arsa		260,10	-	-	-	1,00	1,02	0,30	-	1,20	B-6	6	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	78,03	806,78	1.440.099	1.440.099
144/14	Arsa		199,91	-	-	-	1,00	1,00	0,30	-	1,20	B-6	6	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	59,97	630,86	1.104.012	1.104.012
144/15	Arsa	Kâgir	220,44	4	4	1,00	1,00	1,03	0,30	0,37	1,20	B-6	6	81,44	2.001	22	-	32	III-A	325,76	325,76	1.123.869	359.638	764.231	66,13	396,79	715.218	1.479.449
144/16	Arsa		571,61	-	-	-	1,00	1,06	0,30	-	1,20	B-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	171,48	1296,14	2.404.347	2.404.347
144/17	Arsa		222,73	-	-	-	1,00	1,04	0,30	-	1,20	B-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	66,82	333,20	606.431	606.431
144/18	Arsa	Betonarme	210,67	5	4	1,13	0,90	1,04	0,30	0,38	1,20	B-4	4	79,42	2.006	17	-	20	III-A	317,68	358,98	1.114.624	222.925	891.700	63,20	261,71	476.309	1.368.008
144/19	Arsa		278,17	-	-	-	1,00	1,05	0,30	-	1,20	B-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	83,45	401,18	737.176	737.176
170/1	Fındık Ba.		427,77	-	-	-	1,00	1,06	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	149,72	598,88	1.110.919	1.110.919
170/2	Fındık Ba.	Betonarme	361,35	7	5	1,14	0,80	1,06	0,35	0,35	1,40	A-4	4	126,21	1.983	40	-	40	III-A	631,05	719,40	1.985.536	794.214	1.191.321	126,47	505,89	938.426	2.129.747
170/3	Fındık Ba.		365,11	-	-	-	1,00	1,05	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	127,79	511,15	939.245	939.245
170/4	Fındık Ba.		351,11	-	-	-	1,00	1,04	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	122,89	491,55	894.628	894.628
170/5	Fındık Ba.		504,28	-	-	-	1,00	1,05	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	176,50	705,99	1.297.260	1.297.260
170/6	Fındık Ba.		369,24	-	-	-	1,00	1,04	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	129,23	516,94	940.824	940.824
170/7	Fındık Ba.		412,02	-	-	-	1,00	1,04	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	144,21	576,83	1.049.827	1.049.827
170/8	Fındık Ba.		408,38	-	-	-	1,00	1,04	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	142,93	571,73	1.040.552	1.040.552
170/9	Fındık Ba.		429,52	-	-	-	1,00	1,05	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	150,33	601,33	1.104.940	1.104.940
170/10	Fındık Ba.		451,70	-	-	-	1,00	1,06	0,35	-	1,40	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	158,09	632,38	1.173.065	1.173.065
171/1	Fındık Ba.		420,98	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	126,29	505,18	892.899	892.899
171/2	Fındık Ba.		340,57	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	102,17	408,68	722.349	722.349
171/3	Fındık Ba.		345,10	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	103,53	414,12	731.957	731.957

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpranma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
171/4	Fındık Ba.		349,79	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	104,94	419,75	741.905	741.905
171/5	Fındık Ba.		390,08	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	117,02	468,10	827.360	827.360
171/6	Fındık Ba.		471,91	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	141,57	566,29	1.000.921	1.000.921
171/7	Fındık Ba.		590,81	-	-	-	1,00	1,11	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	177,24	708,97	1.377.178	1.377.178
171/8	Fındık Ba.		501,71	-	-	-	1,00	1,11	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	150,51	602,05	1.169.486	1.169.486
171/9	Fındık Ba.	Betonarme	354,41	7	6	1,13	0,40	1,11	0,30	0,37	1,20	A-4	4	130,80	2.006	17	-	20	III-A	784,80	886,82	1.223.812	244.762	979.050	106,32	425,29	826.130	1.805.180
171/10	Fındık Ba.		326,99	-	-	-	1,00	1,10	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	98,10	392,39	755.347	755.347
171/11	Arsa	Betonarme	320,52	7	6	1,13	0,92	1,10	0,30	0,32	1,20	A-5	5	103,90	2.000	23	-	25	III-A	623,37	704,41	2.235.803	558.951	1.676.852	96,16	480,78	925.502	2.602.354
171/12	Fındık Ba.		327,41	-	-	-	1,00	1,10	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	98,22	392,89	756.317	756.317
171/13	Fındık Ba.		427,07	-	-	-	1,00	1,10	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	128,12	512,48	986.532	986.532
171/14	Arsa	Betonarme	371,95	6	5	1,14	0,92	1,11	0,30	0,44	1,20	A-4	4	164,03	2.002	21	-	25	III-A	820,16	934,99	2.967.643	741.911	2.225.732	111,59	446,34	867.015	3.092.748
171/15	Arsa		300,14	-	-	-	1,00	1,11	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	90,04	360,17	699.626	699.626
171/16	Arsa		256,98	-	-	-	1,00	1,11	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	77,09	308,38	599.020	599.020
171/17	Arsa	Betonarme	224,54	6	6	1,00	0,85	1,11	0,30	0,65	1,20	A-4	4	145,27	2.004	19	-	20	III-A	871,63	871,63	2.556.047	511.209	2.044.837	67,36	269,45	523.403	2.568.240
171/18	Arsa	Betonarme	200,09	5	4	1,15	0,85	1,12	0,30	0,56	1,20	A-4	4	112,16	2.003	20	-	20	III-A	448,65	515,95	1.513.028	302.606	1.210.423	60,03	240,11	470.612	1.681.034
171/19	Arsa		204,16	-	-	-	1,00	1,05	0,30	-	1,20	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	61,25	244,99	450.173	450.173
171/20	Arsa		210,87	-	-	-	1,00	1,05	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	63,26	253,04	464.968	464.968
171/21	Arsa		234,63	-	-	-	1,00	1,05	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	70,39	281,56	517.359	517.359
171/22	Arsa		227,00	-	-	-	1,00	1,05	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	68,10	272,40	500.535	500.535
171/23	Fındık Ba.		707,02	-	-	-	1,00	1,20	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	212,11	1078,98	2.265.858	2.265.858
171/24	Arsa		147,22	-	-	-	1,00	0,90	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	44,17	176,66	278.246	278.246
171/25	Arsa	Betonarme	167,32	5	4	1,15	0,90	1,02	0,30	0,54	1,20	BL-4	4	90,74	1.995	28	-	25	III-A	362,95	417,39	1.296.007	324.002	972.005	50,20	200,78	358.399	1.330.404
171/26	Arsa		171,87	-	-	-	1,00	1,01	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	51,56	206,24	364.536	364.536
171/27	Arsa	Betonarme	185,95	4	3	1,15	0,90	1,01	0,30	0,54	1,20	BL-4	4	100,57	1.995	28	-	25	III-A	301,71	346,96	1.077.324	269.331	807.993	55,79	223,14	394.400	1.202.393
171/28	Arsa	Betonarme	195,48	4	3	1,15	0,35	1,04	0,30	0,52	1,20	BL-4	4	101,05	1.995	28	-	25	III-A	303,14	348,61	420.943	105.236	315.707	58,64	234,58	426.928	742.636
171/29	Arsa	Betonarme	164,21	4	3	1,13	0,90	1,06	0,30	0,74	1,20	BL-4	4	121,36	1.990	33	-	32	III-A	364,08	411,41	1.277.430	408.778	868.653	49,26	197,05	365.531	1.234.184
171/30	Arsa		188,25	-	-	-	1,00	1,06	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	56,48	225,90	419.045	419.045
171/31	Arsa	Betonarme	160,58	5	4	1,13	0,88	1,04	0,30	0,51	1,20	BL-4	4	81,28	2.000	23	-	25	III-A	325,11	367,37	1.115.335	278.834	836.502	48,17	192,70	350.707	1.187.208
171/32	Arsa	Betonarme	184,54	5	4	1,13	0,90	1,02	0,30	0,47	1,20	BL-4	4	86,43	1.995	28	-	25	III-A	345,72	390,66	1.213.012	303.253	909.759	55,36	221,45	395.285	1.305.044
171/33	Arsa		162,35	-	-	-	1,00	1,00	0,30	-	1,20	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	48,71	194,82	340.935	340.935
171/34	Arsa	Betonarme	149,60	5	4	1,13	0,75	1,00	0,30	0,54	1,20	BL-4	4	80,83	2.000	23	-	25	III-A	323,32	365,35	945.344	236.336	709.008	44,88	179,52	314.160	1.023.168
208/1	Arsa	Betonarme	148,28	5	4	1,13	0,95	1,05	0,50	0,55	-	BL-4	4	81,19	2.003	20	-	20	III-A	324,74	366,96	1.202.705	240.541	962.164	74,14	296,56	544.929	1.507.093
208/2	Arsa		154,02	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	77,01	231,03	412.389	412.389
208/3	Arsa	Betonarme	151,10	5	4	1,13	0,85	1,02	0,50	0,58	-	BL-3	3	88,07	2.000	23	2.015	25	III-A	352,26	398,06	1.167.309	291.827	875.482	75,55	226,65	404.570	1.280.052
208/4	Arsa	Betonarme	151,84	5	4	1,13	0,95	1,01	0,50	0,53	-	BL-3	3	81,15	1.990	33	-	32	III-A	324,61	366,81	1.202.209	384.707	817.502	75,92	227,76	402.566	1.220.068

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpranma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
208/5	Arsa		131,01	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	65,51	196,52	347.340	347.340
208/6	Arsa		131,50	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	65,75	197,25	345.188	345.188
208/7	Arsa		216,35	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	108,18	324,53	596.315	596.315
208/8	Arsa	Betonarme	184,98	5	4	1,13	0,85	1,05	0,50	0,47	-	BL-3	3	86,05	2.000	23	-	25	III-A	344,21	388,96	1.140.629	285.157	855.472	92,49	277,47	509.851	1.365.323
208/9	Arsa	Betonarme	157,08	4	4	1,00	0,90	1,08	0,50	0,54	-	BL-3	3	85,00	2.018	5	2.016	6	III-A	340,00	340,00	1.055.700	63.342	992.358	78,54	235,62	445.322	1.437.680
208/10	Arsa	Betonarme	141,24	4	3	1,15	0,90	1,10	0,50	0,58	-	BL-3	3	82,14	2.000	23	-	25	III-A	246,41	283,37	879.859	219.965	659.894	70,62	211,86	407.831	1.067.725
208/11	Arsa	Betonarme	115,73	4	4	1,00	0,95	1,02	0,50	0,72	-	BL-4	4	82,92	2.001	22	-	25	III-A	331,69	331,69	1.087.098	271.775	815.324	57,87	231,46	413.156	1.228.480
208/12	Arsa	Betonarme	150,06	5	4	1,15	0,92	1,02	0,50	0,51	-	BL-4	4	76,05	1.995	28	2.010	25	III-A	304,19	349,82	1.110.315	277.579	832.736	75,03	300,12	535.714	1.368.451
208/13	Arsa	Betonarme	160,06	4	3	1,13	0,95	1,02	0,50	0,48	-	BL-4	4	76,82	2.002	21	-	25	III-A	230,46	260,42	853.533	213.383	640.149	80,03	320,12	571.414	1.211.564
208/14	Arsa		191,51	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	95,76	383,02	683.691	683.691
208/15	Arsa	Betonarme	223,17	5	4	1,13	0,90	1,02	0,50	0,41	-	BL-4	4	90,84	2.003	20	2.010	20	III-A	363,38	410,61	1.274.959	254.992	1.019.967	111,58	446,34	796.717	1.816.684
208/16	Arsa		258,88	-	-	-	1,00	1,09	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	129,44	517,76	987.627	987.627
208/17	Arsa	Betonarme	166,29	4	4	1,13	0,95	1,07	0,50	0,53	-	BL-4	4	88,08	2.007	16	2.010	20	III-A	352,30	398,10	1.304.787	260.957	1.043.830	83,14	332,58	622.756	1.666.586
210/3	Arsa	Betonarme	247,22	6	5	1,13	0,86	1,10	0,25	0,41	1,00	BL-4	4	102,44	2.008	15	-	15	III-A	512,19	578,77	1.717.220	257.583	1.459.637	61,80	247,22	475.899	1.935.536
210/4	Arsa	Betonarme	183,84	6	5	1,13	0,75	1,10	0,25	0,67	1,00	BL-4	4	123,77	2.007	16	-	20	III-A	618,86	699,31	1.809.466	361.893	1.447.573	45,96	183,84	353.892	1.801.465
210/6	Arsa	Betonarme	162,48	5	5	1,00	0,90	1,05	0,25	0,50	1,00	BL-4	4	81,02	2.000	23	-	25	III-A	405,09	405,09	1.257.818	314.454	943.363	40,62	162,48	298.557	1.241.920
210/7	Arsa	Betonarme	171,74	5	4	1,13	0,95	1,03	0,25	0,48	1,00	BL-4	4	81,81	2.000	23	-	25	III-A	327,25	369,79	1.211.978	302.994	908.983	42,93	171,74	309.561	1.218.545
210/8	Fındık Ba.	Betonarme	192,09	5	4	1,13	0,80	1,01	0,25	0,53	1,00	BL-4	4	101,51	1.995	28	-	30	III-A	406,05	458,84	1.266.394	379.918	886.476	48,02	192,09	339.519	1.225.995
210/9	Fındık Ba.	Betonarme	1624,22	4	3	1,13	0,98	1,08	0,25	0,07	1,00	A-4	4	111,96	2.005	18	-	20	III-A	335,89	379,56	1.283.279	256.656	1.026.623	406,06	2031,27	3.839.100	4.865.724
210/10	Arsa		810,99	-	-	-	1,00	1,10	0,25	-	1,00	A-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	202,75	1847,15	3.555.764	3.555.764
210/11	Arsa		186,10	-	-	-	1,00	1,01	0,25	-	1,00	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	46,52	186,10	328.932	328.932
210/12	Arsa		180,07	-	-	-	1,00	1,02	0,25	-	1,00	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	45,02	180,07	321.425	321.425
210/13	Arsa		181,53	-	-	-	1,00	1,05	0,25	-	1,00	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	45,38	181,53	333.561	333.561
210/14	Arsa		181,57	-	-	-	1,00	1,05	0,25	-	1,00	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	45,39	181,57	333.635	333.635
210/15	Arsa	Kâgir	180,57	3	3	1,00	0,95	1,03	0,25	0,45	1,00	BL-4	4	81,20	2.002	21	-	32	III-A	243,60	243,60	798.387	255.484	542.903	45,14	180,57	325.477	868.380
210/16	Arsa	Betonarme	183,05	5	4	1,15	0,90	1,02	0,25	0,58	1,00	BL-4	4	106,77	2.002	21	-	32	III-A	427,09	491,16	1.525.037	488.012	1.037.025	45,76	183,05	326.744	1.363.769
243/1	Arsa	Kâgir	161,81	2	2	1,00	1,00	1,11	0,50	0,65	-	BL-3	3	105,69	2.001	22	2.018	32	III-A	211,38	211,38	729.246	233.359	495.887	80,90	242,78	471.590	967.478
243/2	Arsa		211,44	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	105,72	317,27	577.422	577.422
243/3	Arsa	Kâgir	212,63	3	3	1,00	0,90	1,02	0,50	0,40	-	BL-3	3	85,66	1.998	25	-	32	III-A	256,98	256,98	797.928	255.337	542.591	106,32	318,95	569.317	1.111.908
243/4	Arsa		214,80	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	107,40	322,20	592.043	592.043
243/5	Arsa	Kâgir	211,72	2	2	1,00	1,00	1,12	0,50	0,37	-	BL-3	3	77,66	1.970	53	-	60	III-A	155,31	155,31	535.822	321.493	214.329	105,86	317,58	622.457	836.786
243/6	Arsa	Kâgir	195,43	3	2	1,13	0,95	1,10	0,50	0,40	-	BL-3	3	78,70	1.980	43	-	50	III-A	157,39	177,85	582.919	291.460	291.460	97,71	293,42	564.824	856.283
280/1	Arsa	Betonarme	153,01	5	4	1,13	0,90	1,01	0,50	0,62	-	SD-3	3	94,80	2.007	16	-	20	III-A	379,18	428,48	1.330.419	266.084	1.064.335	76,50	229,52	405.668	1.470.003
280/2	Arsa	Betonarme	158,36	4	3	1,13	0,40	1,01	0,50	0,68	-	BL-4	4	108,25	2.008	15	-	15	III-A	324,76	366,97	506.423	75.963	430.460	79,18	316,72	559.803	990.262
280/3	Arsa	Betonarme	186,23	4	3	1,13	0,95	1,01	0,50	0,68	-	BL-4	4	126,06	2.007	16	-	20	III-A	378,19	427,35	1.400.655	280.131	1.120.524	93,11	372,46	658.323	1.778.847

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpranma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
280/4	Arsa	Betonarme	135,64	4	3	1,13	0,96	1,03	0,50	0,67	-	SD-3	3	91,01	2.007	16	-	20	III-A	273,03	308,52	1.021.823	204.365	817.458	67,82	203,46	366.737	1.184.195
280/5	Arsa	Betonarme	249,27	5	8	1,11	0,95	1,05	0,50	0,59	-	SD-4	4	147,60	2.007	16	2.010	20	III-A	590,40	655,35	2.147.899	429.580	1.718.320	124,64	498,54	916.067	2.634.387
280/6	Arsa	Kâgir	140,75	2	2	1,13	1,00	1,01	0,50	0,62	-	SD-3	3	87,39	2.007	16	2.017	25	III-A	174,78	197,50	681.379	170.345	511.035	70,37	211,13	373.163	884.198
280/7	Arsa	Betonarme	137,92	4	4	1,00	0,85	1,01	0,50	0,61	-	SD-3	3	84,14	2.008	15	-	15	III-A	336,55	336,55	986.943	148.042	838.902	68,96	206,88	365.660	1.204.562
280/8	Arsa	Betonarme	307,59	5	8	1,15	0,98	1,12	0,50	0,54	-	BL-5	5	166,29	2.009	14	2.011	15	III-B	665,16	764,94	3.485.823	522.873	2.962.950	153,80	768,98	1.507.191	4.470.141
280/9	Arsa	Betonarme	139,71	4	3	1,13	0,95	1,01	0,50	0,57	-	SD-3	3	80,19	2.010	13	-	15	III-A	240,57	271,84	890.966	133.645	757.321	69,85	209,57	370.406	1.127.727
280/10	Arsa	Betonarme	313,12	5	8	1,15	0,90	1,04	0,50	0,54	-	BL-4	4	167,71	2.010	13	2.014	15	III-A	670,83	771,46	2.395.378	359.307	2.036.072	156,56	626,24	1.139.757	3.175.828
280/11	Arsa		153,92	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	76,96	307,84	565.656	565.656
280/12	Arsa	Betonarme	158,80	5	4	1,15	0,90	1,06	0,50	0,52	-	BL-4	4	82,52	2.009	14	-	15	III-A	330,06	379,57	1.178.563	176.784	1.001.779	79,40	317,60	589.148	1.590.927
280/13	Arsa		152,50	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	76,25	305,00	560.438	560.438
280/14	Arsa		153,40	-	-	-	1,00	1,07	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	76,70	306,80	574.483	574.483
280/15	Arsa		143,88	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	71,94	215,82	392.792	392.792
280/16	Arsa		148,66	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,33	222,99	405.842	405.842
280/17	Arsa		149,08	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,54	223,62	406.988	406.988
280/18	Arsa		149,24	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,62	223,86	399.590	399.590
280/19	Arsa		164,19	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	82,09	246,29	435.309	435.309
280/20	Arsa		164,38	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	82,19	246,57	431.498	431.498
280/21	Arsa		167,32	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	83,66	250,98	447.999	447.999
280/22	Arsa		169,57	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	84,78	254,36	467.377	467.377
280/23	Arsa		184,20	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	92,10	276,30	507.701	507.701
280/24	Arsa	Betonarme	175,58	4	3	1,15	0,55	1,04	0,50	0,52	-	SD-3	3	90,99	2.006	17	-	20	III-A	272,97	313,91	595.647	119.129	476.517	87,79	263,37	479.333	955.851
280/25	Arsa		172,33	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	86,17	258,50	461.414	461.414
280/26	Arsa		156,54	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	78,27	234,81	415.027	415.027
280/27	Arsa		156,50	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	78,25	234,75	410.813	410.813
303/1	Arsa	Betonarme	144,98	4	3	1,13	0,98	1,01	0,50	0,61	-	SD-4	4	88,82	2.008	15	2.010	15	III-A	266,46	301,10	1.018.026	152.704	865.322	72,49	289,96	512.504	1.377.827
303/2	Arsa	Betonarme	287,70	4	8	1,00	0,95	1,00	0,50	0,59	-	SD-4	4	169,59	2.010	13	-	15	III-A	678,37	678,37	2.223.359	333.504	1.889.855	143,85	575,40	1.006.950	2.896.805
303/3	Arsa	Betonarme	138,60	3	2	1,15	1,00	1,03	0,50	0,72	-	SD-4	4	99,97	2.001	22	-	25	III-A	199,94	229,93	793.263	198.316	594.947	69,30	277,20	499.653	1.094.600
303/4	Arsa	Betonarme	120,84	4	3	1,15	0,95	1,05	0,50	0,58	-	SD-3	3	70,12	2.013	10	-	10	III-A	210,35	241,90	792.836	79.284	713.553	60,42	181,26	333.065	1.046.618
303/5	Arsa	Betonarme	156,77	3	3	1,00	1,00	1,02	0,50	0,59	-	SD-3	3	93,27	2.013	10	-	10	III-B	279,82	279,82	1.301.153	130.115	1.171.037	78,39	235,16	419.752	1.590.789
303/6	Arsa	Kâgir	193,98	2	2	1,00	1,00	1,06	0,50	0,52	-	SD-4	4	100,98	1.980	43	-	50	III-A	201,96	201,96	696.750	348.375	348.375	96,99	387,96	719.666	1.068.041
303/7	Arsa	Kâgir	152,58	2	2	1,00	1,00	1,04	0,50	0,38	-	SD-4	4	58,37	1.980	43	-	50	III-A	116,75	116,75	402.774	201.387	201.387	76,29	305,16	555.391	756.778
303/8	Arsa		149,00	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	SD-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,50	298,00	526.715	526.715
303/9	Arsa		148,65	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	SD-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,32	297,30	520.275	520.275
303/10	Arsa		147,54	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	73,77	221,31	387.293	387.293
303/11	Arsa	Kâgir	150,95	3	2	1,13	0,95	1,00	0,50	0,77	-	SD-3	3	115,75	1.990	33	-	40	III-A	231,49	261,59	857.358	342.943	514.415	75,48	226,43	396.244	910.658

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpranma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
303/12	Arsa		151,08	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	75,54	226,62	396.585	396.585
303/13	Arsa		142,60	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	71,30	213,90	378.068	378.068
303/14	Arsa	Betonarme	146,08	4	4	1,00	0,95	1,03	0,50	0,58	-	SD-3	3	85,10	2.001	22	-	25	III-A	340,41	340,41	1.115.702	278.925	836.776	73,04	219,12	394.964	1.231.740
303/15	Arsa		141,52	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-5	5	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	70,76	353,80	650.108	650.108
303/16	Arsa	Betonarme	147,45	5	4	1,13	0,96	1,04	0,50	0,80	-	BL-5	5	117,98	2.000	23	-	25	III-A	471,93	533,28	1.766.229	441.557	1.324.672	73,73	368,63	670.898	1.995.570
303/17	Arsa	Betonarme	144,07	5	5	1,00	0,98	1,03	0,50	0,60	-	BL-5	5	86,78	2.000	23	-	25	III-A	433,90	433,90	1.467.022	366.755	1.100.266	72,03	360,18	649.215	1.749.482
303/18	Arsa		132,85	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-5	5	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	66,43	332,13	592.843	592.843
303/19	Arsa		156,59	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	78,29	313,18	559.026	559.026
303/20	Arsa	Betonarme	151,42	4	3	1,13	0,60	1,01	0,50	0,60	-	BL-4	4	90,47	1.995	28	-	32	III-A	271,42	306,70	634.878	203.161	431.717	75,71	302,84	535.270	966.987
303/21	Arsa	Kâgir	151,72	3	2	1,13	0,95	1,01	0,50	0,60	-	BL-4	4	90,33	1.995	28	-	32	III-A	180,66	204,15	669.103	214.113	454.990	75,86	303,44	536.330	991.320
303/22	Arsa		147,79	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	73,89	295,58	527.610	527.610
303/23	Arsa	Betonarme	300,10	5	4	1,13	0,94	1,03	0,50	0,37	-	BL-4	4	111,63	2.005	18	-	20	III-A	446,54	504,59	1.636.379	327.276	1.309.103	150,05	600,20	1.081.861	2.390.963
303/24	Arsa		149,10	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	74,55	298,20	532.287	532.287
303/25	Arsa	Betonarme	149,62	5	4	1,13	0,50	1,02	0,50	0,52	-	BL-4	4	77,27	1.995	28	-	25	III-A	309,08	349,26	602.474	150.619	451.856	74,81	299,28	534.215	986.070
303/26	Arsa	Betonarme	152,62	5	4	1,13	0,35	1,01	0,50	0,53	-	BL-4	4	80,82	2.004	19	2.019	20	III-B	323,28	365,31	594.535	118.907	475.628	76,31	305,24	539.512	1.015.140
303/27	Arsa		150,21	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	75,10	300,42	536.250	536.250
303/28	Arsa		195,55	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	BL-4	4	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	97,77	391,10	711.802	711.802
338/1	Arsa	Kâgir	237,98	1	1	1,00	1,00	1,05	0,40	0,38	-	BL-3	3	90,28	1.988	35	-	40	III-A	90,28	90,28	311.468	124.587	186.881	95,19	286,44	526.334	713.215
338/2	Arsa	Betonarme	170,30	3	2	1,13	0,95	1,05	0,60	0,47	-	BL-3	3	80,83	2.003	20	-	20	III-A	161,67	182,68	598.741	119.748	478.993	102,18	308,07	566.079	1.045.071
338/3	Arsa	Betonarme	162,61	4	3	1,13	1,00	1,02	0,60	0,56	-	BL-4	4	90,63	2.002	21	-	25	III-A	271,89	307,24	1.059.973	264.993	794.979	97,57	390,38	696.835	1.491.815
338/4	Arsa	Betonarme	154,05	4	4	1,00	1,00	1,01	0,60	0,55	-	BL-4	4	84,14	1.989	34	2.016	32	III-B	336,58	336,58	1.565.096	500.831	1.064.265	92,43	369,72	653.480	1.717.745
338/5	Arsa		133,86	-	-	-	1,00	1,01	0,60	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	80,32	240,95	425.876	425.876
338/6	Arsa		133,84	-	-	-	1,00	1,01	0,60	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	80,31	240,91	425.812	425.812
338/7	Arsa	Betonarme	133,78	4	3	1,13	0,95	1,03	0,60	0,75	-	BL-3	3	99,99	2.003	20	2.020	20	III-B	299,96	338,96	1.497.350	299.470	1.197.880	80,27	240,80	434.049	1.631.929
338/8	Arsa	Betonarme	133,90	5	4	1,13	0,85	1,05	0,60	0,63	-	BL-3	3	84,93	1.995	28	-	25	III-A	339,74	383,90	1.125.798	281.450	844.349	80,34	241,02	442.874	1.287.223
338/9	Arsa	Betonarme	133,81	5	4	1,13	0,80	1,05	0,60	0,76	-	BL-3	3	101,97	1.985	38	-	32	III-A	407,89	460,92	1.272.130	407.082	865.049	80,28	240,86	442.577	1.307.625
338/10	Arsa	Betonarme	134,23	5	4	1,12	0,85	1,03	0,60	0,65	-	BL-4	3	87,78	2.004	19	2.016	20	III-B	351,12	393,25	1.554.325	310.865	1.243.460	80,54	241,61	435.509	1.678.969
338/11	Arsa	Kâgir	134,50	4	3	1,13	0,90	1,02	0,60	0,76	-	BL-3	3	102,47	1.990	33	-	40	III-A	307,41	347,37	1.078.586	431.434	647.151	80,70	242,10	432.149	1.079.300
338/12	Arsa		132,93	-	-	-	1,00	1,02	0,60	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	79,76	239,27	427.104	427.104
338/13	Arsa	Kâgir	135,63	4	4	1,00	0,90	1,01	0,60	0,58	-	BL-3	3	78,92	1.991	32	2.018	40	III-B	315,69	315,69	1.321.167	528.467	792.700	81,38	244,13	431.507	1.224.207
338/14	Arsa		133,81	-	-	-	1,00	1,00	0,60	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	80,29	240,86	421.502	421.502
338/15	Arsa	Betonarme	134,05	4	3	1,13	0,85	1,00	0,60	0,56	-	BL-3	3	74,58	1.995	28	-	32	III-A	223,73	252,81	741.376	237.240	504.136	80,43	241,29	422.258	926.393
338/16	Arsa	Betonarme	135,69	4	3	1,13	0,90	1,03	0,60	0,62	-	BL-3	3	83,73	1.993	30	-	32	III-A	251,19	283,84	881.337	282.028	599.309	81,41	244,24	440.246	1.039.555
338/17	Arsa		145,72	-	-	-	1,00	1,05	0,60	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	87,43	262,30	481.969	481.969
349/1	Arsa	Betonarme	187,65	3	2	1,13	1,00	1,04	0,50	0,50	-	SD-3	3	92,93	2.005	18	-	20	III-A	185,86	210,02	724.570	144.914	579.656	93,82	281,48	512.285	1.091.940

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpranma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
349/2	Arsa		163,76	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	81,88	245,64	451.364	451.364
349/3	Arsa		232,01	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	116,01	348,02	633.387	633.387
349/4	Arsa		164,40	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	82,20	246,60	453.128	453.128
349/5	Arsa		183,87	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	91,94	275,81	506.792	506.792
655/1	Arsa	Kâgir	163,03	3	2	1,13	1,00	1,05	0,50	0,55	-	SD-3	3	90,18	1.995	28	-	32	III-A	180,37	203,82	703.172	225.015	478.157	81,51	244,55	449.351	927.508
658/1a	Arsa	Kâgir	677,90	4	12	1,14	0,97	1,02	0,50	0,56	-	BL-3	3	377,39	1.997	26	-	32	III-B	1.132,17	1.290,67	4.319.240	1.382.157	2.937.083	338,95	1016,85	1.815.077	4.752.160
658/1b	Arsa	Kâgir	677,90	4	12	1,14	0,97	1,02	0,50	0,56	-	BL-3	3	377,79	1.997	26	-	32	III-B	1.133,37	1.292,04	4.323.818	1.383.622	2.940.196	338,95	1016,85	1.815.077	4.755.273
658/1c	Arsa	Kâgir	677,90	4	12	1,14	0,97	1,02	0,50	0,56	-	BL-3	3	379,91	1.997	26	-	32	III-B	1.139,73	1.299,29	4.348.081	1.391.386	2.956.695	338,95	1016,85	1.815.077	4.771.773
659/1	Arsa		192,62	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	96,31	288,93	530.909	530.909
659/2	Arsa	Betonarme	185,63	4	4	1,00	0,80	1,04	0,50	0,44	-	BL-3	3	81,41	2.005	18	-	20	III-A	325,63	325,63	898.733	179.747	718.987	92,81	278,45	506.770	1.225.757
659/3	Arsa	Betonarme	173,90	4	4	1,13	0,85	1,02	0,50	0,49	-	BL-3	3	84,69	2.000	23	-	25	III-A	338,75	382,78	1.122.516	280.629	841.887	86,95	260,85	465.617	1.307.505
659/4	Arsa		173,77	-	-	-	1,00	1,03	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	86,89	260,66	469.831	469.831
659/5	Arsa		230,94	-	-	-	1,00	1,04	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	115,47	346,41	630.466	630.466
659/6	Arsa		290,74	-	-	-	1,00	1,06	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	145,37	436,11	808.984	808.984
660/1	Arsa		192,52	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	96,26	288,78	530.633	530.633
660/2	Arsa		191,41	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	95,70	287,12	527.574	527.574
660/3	Arsa	Betonarme	188,93	5	5	1,00	0,90	1,03	0,50	0,53	-	BL-3	3	100,43	2.000	23	2.015	25	III-A	502,13	502,13	1.559.108	389.777	1.169.331	94,47	283,40	510.819	1.680.151
660/4	Arsa	Kâgir	190,39	2	2	1,00	1,00	1,04	0,50	0,57	-	BL-3	3	109,05	1.980	43	-	50	III-A	218,09	218,09	752.424	376.212	376.212	95,20	285,60	519.792	896.004
660/5	Arsa	Betonarme	188,84	5	5	1,00	0,95	1,04	0,50	0,56	-	BL-4	4	106,61	1.985	38	-	32	III-A	533,03	533,03	1.746.998	559.039	1.187.958	94,42	377,68	687.378	1.875.336
660/6	Arsa	Kâgir	191,38	3	3	1,00	0,96	1,03	0,50	0,47	-	BL-3	3	90,05	1.990	33	-	40	III-A	270,16	270,16	894.754	357.901	536.852	95,69	287,07	517.444	1.054.296
661/1	Arsa	Betonarme	145,17	4	3	1,13	0,95	1,05	0,50	0,76	-	SD-3	3	109,85	2.000	23	-	25	III-A	329,54	372,38	1.220.478	305.119	915.358	72,59	217,76	400.125	1.315.483
661/2	Arsa		150,14	-	-	-	1,00	1,05	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	75,07	225,21	413.823	413.823
661/3	Arsa		154,13	-	-	-	1,00	1,03	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	77,06	231,20	416.729	416.729
661/4	Arsa	Betonarme	154,70	4	3	1,13	0,95	1,02	0,50	0,62	-	SD-3	3	95,35	2.000	23	-	25	III-A	286,06	323,25	1.059.437	264.859	794.578	77,35	232,05	414.209	1.208.787
661/5	Arsa		228,76	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	114,38	343,14	606.500	606.500
661/6	Arsa	Kâgir	181,61	3	3	1,00	0,98	1,01	0,50	0,54	-	SD-3	3	98,35	1.985	38	-	40	III-A	295,06	295,06	997.589	399.036	598.554	90,81	272,42	481.494	1.080.047
661/7	Arsa	Betonarme	151,65	5	4	1,13	0,90	1,01	0,50	0,54	-	SD-3	3	82,40	2.000	23	-	25	III-A	329,58	372,43	1.156.397	289.099	867.298	75,82	227,48	402.062	1.269.360
661/8	Arsa		150,48	-	-	-	1,00	1,03	0,50	-	-	SD-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	75,24	225,74	406.887	406.887
662/1	Arsa	Betonarme	140,44	5	5	1,00	0,85	1,02	0,50	0,51	-	BL-3	3	71,72	2.005	18	-	20	III-A	358,62	358,62	1.051.662	210.332	841.330	70,22	210,66	376.028	1.217.358
662/2	Arsa		135,06	5	4	1,15	0,85	1,01	0,50	0,72	-	BL-3	3	97,22	2.004	19	-	20	III-A	388,89	447,22	1.311.467	262.293	1.049.174	67,53	202,59	358.078	1.407.252
662/3	Arsa	Betonarme	136,00	5	4	1,13	0,80	1,00	0,50	0,64	-	BL-3	3	87,00	1.990	33	-	40	III-A	348,02	393,26	1.085.404	434.161	651.242	68,00	204,00	357.000	1.008.242
662/4	Arsa		135,30	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	67,65	202,95	362.266	362.266
662/5	Arsa	Betonarme	135,81	4	3	1,13	0,95	1,05	0,50	0,88	-	BL-3	3	119,44	1.987	36	-	32	III-A	358,32	404,90	1.327.054	424.657	902.397	67,90	203,72	374.326	1.276.723
663/1	Arsa		170,73	-	-	-	1,00	1,02	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	85,36	256,10	457.130	457.130
663/2	Arsa		145,51	-	-	-	1,00	1,01	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	72,75	218,27	385.783	385.783

Ada Parsel	Cins	Bina Cinsi	Hespl. Alan (m2)	Kat Ad.	Bağ. Böl.	Kat Düzl.	Bina Düzl.	İmar Düzl.	TAKS	TAKS+	KAKS	Nizam	İmar Kat	Yapı Alanı (m2)	Yapı Yılı	Yapı Yaşı	Yapı Yaşı2	Yıpran ma%	Yapı Sınıfı	Katlar Alanı (m2)	Katlar Alanı Hsp (m2)	Yapı Maliyeti (₺)	Yıpranma Bedeli (₺)	Yapı Son Maliyeti (₺)	İmar Alanı (m2)	Toplam İmar Hakkı (m2)	İmar Hakkı Bedeli (₺)	Toplam Transfer Bedeli (₺)
663/3	Arsa		167,98	-	-	-	1,00	1,00	0,50	-	-	BL-3	3	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	83,99	251,97	440.948	440.948
663/4	Arsa	Kâgir	162,71	3	2	1,13	0,98	1,03	0,50	0,49	-	BL-3	3	79,07	1.990	33	-	40	III-A	158,14	178,70	604.186	241.675	362.512	81,35	244,07	439.927	802.439
663/5	Arsa	Betonarme	158,54	5	4	1,15	0,80	1,06	0,50	0,79	-	BL-3	3	125,76	1.985	38	-	32	III-A	503,04	578,50	1.596.661	510.932	1.085.729	79,27	237,81	441.138	1.526.867
TOPLAMLAR			46867	432	402									10.690				-		37.755	41.637	129.588.022	33.692.922	95.895.100	19.038	73.236	133.768.793	229.663.893

Ek - 2 Alan Bölge-Bina/İmar Hakkı Hesap ve Tahsis Tablosu (Hesaplamalarda kullanılan birim değerler Ocak 2023 tarihine aittir)

Ada	Toplam Transfer																							Katlar Alanı	İnşaat		Toplam	İH Karşılığı	(GB-AB)-İH	Vatandaş
Parsel	Bedeli (₺)	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	90	110	140	160	Ofis	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5	Topl.	Maliyeti	İH Bedeli	Maliyet	Daire*	Bedel Farkı	Borç/Alacak
144/1	1.369.761	95	95	95	95	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-	-	-	90	330	-	-	-	420	1.953.000	378.000	2.331.000	-	-961.239	BORÇLU
144/3	1.369.538	80	80	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-128.962	BORÇLU
144/4	692.894	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	82.394	ALACAKLI
144/5	857.314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	246.814	ALACAKLI
144/6	850.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	240.238	ALACAKLI
144/7	833.045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	222.545	ALACAKLI
144/8	816.166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	205.666	ALACAKLI
144/9	852.309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	241.809	ALACAKLI
144/10	663.349	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	52.849	ALACAKLI
144/11	447.027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	447.027	ALACAKLI
144/12	1.028.447	73	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	837.000	162.000	999.000	-	29.447	ALACAKLI
144/13	1.440.099	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.000	552.099	ALACAKLI
144/14	1.104.012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	327.012	ALACAKLI
144/15	1.479.449	81	81	163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	-	180	-	140	-	-	320	1.488.000	288.000	1.776.000	-	-296.551	BORÇLU
144/16	2.404.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.000	1.516.347	ALACAKLI
144/17	606.431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-4.069	BORÇLU
144/18	1.368.008	79	79	159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	-	180	-	140	-	-	320	1.488.000	288.000	1.776.000	-	-407.992	BORÇLU
144/19	737.176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	126.676	ALACAKLI
170/1	1.110.919	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	333.919	ALACAKLI
170/2	2.129.747	126	126	126	126	126	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4	-	-	-	110	560	-	-	670	3.115.500	603.000	3.718.500	-	-1.588.753	BORÇLU
170/3	939.245	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	162.245	ALACAKLI
170/4	894.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	284.128	ALACAKLI
170/5	1.297.260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	520.260	ALACAKLI
170/6	940.824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	330.324	ALACAKLI
170/7	1.049.827	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	272.827	ALACAKLI
170/8	1.040.552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	263.552	ALACAKLI
170/9	1.104.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	327.940	ALACAKLI
170/10	1.173.065	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	396.065	ALACAKLI
171/1	892.899	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	282.399	ALACAKLI
171/2	722.349	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	111.849	ALACAKLI
171/3	731.957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	121.457	ALACAKLI
171/4	741.905	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	131.405	ALACAKLI

Ada	Toplam	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	90	110	140	160	Ofis	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5	Katlar	İnşaat	İH Bedeli	Toplam	İH Karşılığı	(GB-AB)-İH	Vatandaş
	Transfer																							Alanı						
Parsel	Bedeli (₺)																							Topl.	Maliyeti		Maliyet		Bedel Farkı	Borç/Alacak
171/5	827.360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	216.860	ALACAKLI	
171/6	1.000.921	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	223.921	ALACAKLI	
171/7	1.377.178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.000	489.178	ALACAKLI	
171/8	1.169.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	392.486	ALACAKLI	
171/9	1.805.180	131	131	131	131	131	131	-	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	110	700	-	-	810	3.766.500	729.000	4.495.500	-	-2.690.320	BORÇLU
171/10	755.347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	144.847	ALACAKLI	
171/11	2.602.354	104	104	104	104	208	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	1	-	-	440	-	160	-	600	2.790.000	540.000	3.330.000	-	-727.646	BORÇLU
171/12	756.317	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	145.817	ALACAKLI	
171/13	986.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	209.532	ALACAKLI	
171/14	3.092.748	164	164	164	328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	640	-	640	2.976.000	576.000	3.552.000	-	-459.252	BORÇLU
171/15	699.626	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	89.126	ALACAKLI	
171/16	599.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-11.480	BORÇLU	
171/17	2.568.240	145	145	145	145	145	145	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2	-	-	-	560	320	-	880	4.092.000	792.000	4.884.000	-	-2.315.760	BORÇLU
171/18	1.681.034	112	112	112	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2	-	220	280	-	50	550	2.557.500	495.000	3.052.500	-	-1.371.466	BORÇLU
171/19	450.173	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450.173	ALACAKLI
171/20	464.968	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	464.968	ALACAKLI
171/21	517.359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-93.141	BORÇLU	
171/22	500.535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-109.965	BORÇLU	
171/23	2.265.858	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.000	1.377.858	ALACAKLI	
171/24	278.246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	-498.754	BORÇLU	
171/25	1.330.404	91	91	181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	1	90	110	-	160	30	390	1.813.500	351.000	2.164.500	-	-834.096	BORÇLU
171/26	364.536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	364.536	ALACAKLI
171/27	1.202.393	101	101	101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	-	330	-	-	30	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-795.607	BORÇLU
171/28	742.636	101	101	101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	-	330	-	-	30	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-1.255.364	BORÇLU
171/29	1.234.184	121	121	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	110	280	-	-	390	1.813.500	351.000	2.164.500	-	-930.316	BORÇLU
171/30	419.045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419.045	ALACAKLI
171/31	1.187.208	81	81	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-810.792	BORÇLU
171/32	1.305.044	86	86	86	86	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-692.956	BORÇLU
171/33	340.935	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	-436.065	BORÇLU	
171/34	1.023.168	81	81	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-974.832	BORÇLU
208/1	1.507.093	81	81	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-490.907	BORÇLU
208/2	412.389	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	412.389	ALACAKLI
208/3	1.280.052	88	88	88	88	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-717.948	BORÇLU
208/4	1.220.068	81	81	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-777.932	BORÇLU
208/5	347.340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347.340	ALACAKLI
208/6	345.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	345.188	ALACAKLI

Ada	Toplam	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	90	110	140	160	Ofis	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5	Katlar	İnşaat	İH Bedeli	Toplam	İH Karşılığı	(GB-AB)-İH	Vatandaş
	Transfer																							Alanı						
Parsel	Bedeli (h)																							Topl.	Maliyeti		Maliyet		Bedel Farkı	Borc/Alacak
208/7	596.315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-14.185	BORÇLU	
208/8	1.365.323	86	86	86	86	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-632.677	BORÇLU
208/9	1.437.680	85	85	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	1	180	-	140	-	30	350	1.627.500	315.000	1.942.500	-	-504.820	BORÇLU
208/10	1.067.725	82	82	82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-430.775	BORÇLU
208/11	1.228.480	83	83	83	83	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-769.520	BORÇLU
208/12	1.368.451	76	76	76	76	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	1	360	-	-	-	30	390	1.813.500	351.000	2.164.500	-	-796.049	BORÇLU
208/13	1.211.564	77	77	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-286.936	BORÇLU
208/14	683.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	73.191	ALACAKLI	
208/15	1.816.684	91	91	91	91	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	180	220	-	-	-	400	1.860.000	360.000	2.220.000	-	-403.316	BORÇLU
208/16	987.627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777.000	210.627	ALACAKLI	
208/17	1.666.586	88	88	88	88	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-331.414	BORÇLU
210/3	1.935.536	102	102	102	102	102	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	550	-	-	-	550	2.557.500	495.000	3.052.500	-	-1.116.964	BORÇLU
210/4	1.801.465	124	124	124	124	124	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	-	-	-	220	420	-	-	640	2.976.000	576.000	3.552.000	-	-1.750.535	BORÇLU
210/6	1.241.920	81	81	81	162	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	-	270	-	140	-	-	410	1.906.500	369.000	2.275.500	-	-1.033.580	BORÇLU
210/7	1.218.545	82	82	82	82	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-779.455	BORÇLU
210/8	1.225.995	102	102	102	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	440	-	-	-	440	2.046.000	396.000	2.442.000	-	-1.216.005	BORÇLU
210/9	4.865.724	112	112	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	220	140	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	610.500	2.257.224	ALACAKLI
210/10	3.555.764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.000	2.667.764	ALACAKLI	
210/11	328.932	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328.932	ALACAKLI	
210/12	321.425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321.425	ALACAKLI	
210/13	333.561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333.561	ALACAKLI	
210/14	333.635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333.635	ALACAKLI	
210/15	868.380	81	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-630.120	BORÇLU
210/16	1.363.769	107	107	214	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	1	-	220	-	160	30	410	1.906.500	369.000	2.275.500	-	-911.731	BORÇLU
243/1	967.478	106	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	-	220	-	-	50	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-531.022	BORÇLU
243/2	577.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-33.078	BORÇLU	
243/3	1.111.908	86	86	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-386.592	BORÇLU
243/4	592.043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	499.500	92.543	ALACAKLI	
243/5	836.786	78	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	837.000	162.000	999.000	-	-162.214	BORÇLU
243/6	856.283	79	79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	837.000	162.000	999.000	-	-142.717	BORÇLU
280/1	1.470.003	95	95	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	-	220	-	160	-	380	1.767.000	342.000	2.109.000	-	-638.997	BORÇLU
280/2	990.262	108	108	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	330	-	-	-	330	1.534.500	297.000	1.831.500	-	-841.238	BORÇLU
280/3	1.778.847	126	126	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	110	280	-	-	390	1.813.500	351.000	2.164.500	-	-385.653	BORÇLU
280/4	1.184.195	91	91	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	90	220	-	-	-	310	1.441.500	279.000	1.720.500	-	-536.305	BORÇLU
280/5	2.634.387	74	74	74	74	74	74	74	74	-	-	-	-	8	-	-	-	2	720	-	-	-	60	780	3.627.000	702.000	4.329.000	-	-1.694.613	BORÇLU
280/6	884.198	87	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	1	180	-	-	-	30	210	976.500	189.000	1.165.500	-	-281.302	BORÇLU

Ada	Toplam	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	90	110	140	160	Ofis	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5	Katlar	İnşaat	İH Bedeli	Toplam	İH Karşılığı	(GB-AB)-İH	Vatandaş	
	Transfer																							Alanı							Maliyeti
Parsel	Bedeli (t)																							Topl.							
280/7	1.204.562	84	84	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	180	-	-	160	-	340	1.581.000	306.000	1.887.000	-	-682.438	BORÇLU	
280/8	4.470.141	83	83	83	83	83	83	83	83	-	-	-	-	8	-	-	-	2	720	-	-	-	50	770	3.580.500	693.000	4.273.500	-	196.641	ALACAKLI	
280/9	1.127.727	80	80	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-370.773	BORÇLU	
280/10	3.175.828	84	84	84	84	168	168	-	-	-	-	-	-	4	-	-	2	2	360	-	-	320	50	730	3.394.500	657.000	4.051.500	-	-875.672	BORÇLU	
280/11	565.656	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	565.656	ALACAKLI	
280/12	1.590.927	83	83	83	83	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	1	360	-	-	-	30	390	1.813.500	351.000	2.164.500	-	-573.573	BORÇLU	
280/13	560.438	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-50.063	BORÇLU	
280/14	574.483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-36.017	BORÇLU	
280/15	392.792	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	392.792	ALACAKLI
280/16	405.842	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405.842	ALACAKLI
280/17	406.988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406.988	ALACAKLI
280/18	399.590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399.590	ALACAKLI
280/19	435.309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	435.309	ALACAKLI
280/20	431.498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	431.498	ALACAKLI
280/21	447.999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	447.999	ALACAKLI
280/22	467.377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	467.377	ALACAKLI
280/23	507.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	507.701	ALACAKLI
280/24	955.851	91	91	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	180	110	-	-	-	290	1.348.500	261.000	1.609.500	-	-653.649	BORÇLU	
280/25	461.414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	461.414	ALACAKLI
280/26	415.027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	415.027	ALACAKLI
280/27	410.813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	410.813	ALACAKLI
303/1	1.377.827	89	89	89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-120.673	BORÇLU	
303/2	2.896.805	85	85	85	85	85	85	85	85	-	-	-	-	8	-	-	-	-	720	-	-	-	-	720	3.348.000	648.000	3.996.000	-	-1.099.195	BORÇLU	
303/3	1.094.600	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	220	-	-	30	250	1.162.500	225.000	1.387.500	-	-292.900	BORÇLU	
303/4	1.046.618	70	70	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	1	270	-	-	-	30	300	1.395.000	270.000	1.665.000	-	-618.382	BORÇLU	
303/5	1.590.789	93	93	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	90	220	-	-	-	310	1.441.500	279.000	1.720.500	-	-129.711	BORÇLU	
303/6	1.068.041	101	101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	220	-	-	-	220	1.023.000	198.000	1.221.000	-	-152.959	BORÇLU	
303/7	756.778	58	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	837.000	162.000	999.000	-	-242.222	BORÇLU	
303/8	526.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526.715	ALACAKLI
303/9	520.275	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	520.275	ALACAKLI
303/10	387.293	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	387.293	ALACAKLI
303/11	910.658	116	116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	110	140	-	-	250	1.162.500	225.000	1.387.500	-	-476.842	BORÇLU	
303/12	396.585	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396.585	ALACAKLI
303/13	378.068	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	378.068	ALACAKLI
303/14	1.231.740	85	85	85	85	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-766.260	BORÇLU	
303/15	650.108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650.108	ALACAKLI

Ada	Toplam	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	90	110	140	160	Ofis	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5	Katlar	Topl.	İnşaat	İH Bedeli	Toplam	İH Karşılığı	(GB-AB)-İH	Vatandaş
	Transfer																							Alanı							
Parsel	Bedeli (h)																							Topl.	Maliyeti	İH Bedeli	Maliyet	Daire*	Bedel Farkı	Borç/Alacak	
303/16	1.995.570	118	118	118	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	220	280	-	-	500	2.325.000	450.000	2.775.000	-	-779.430	BORÇLU	
303/17	1.749.482	87	87	87	87	87	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	450	-	-	-	-	450	2.092.500	405.000	2.497.500	-	-748.018	BORÇLU	
303/18	592.843	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	592.843	ALACAKLI	
303/19	559.026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	559.026	ALACAKLI	
303/20	966.987	90	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	90	220	-	-	-	310	1.441.500	279.000	1.720.500	-	-753.513	BORÇLU	
303/21	991.320	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	90	110	-	-	-	200	930.000	180.000	1.110.000	-	-118.680	BORÇLU	
303/22	527.610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527.610	ALACAKLI	
303/23	2.390.963	112	112	112	112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	330	140	-	-	470	2.185.500	423.000	2.608.500	-	-217.537	BORÇLU	
303/24	532.287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532.287	ALACAKLI	
303/25	986.070	77	77	77	77	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-1.011.930	BORÇLU	
303/26	1.015.140	81	81	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-982.860	BORÇLU	
303/27	536.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	536.250	ALACAKLI	
303/28	711.802	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	101.302	ALACAKLI	
338/1	713.215	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	110	-	-	-	110	511.500	99.000	610.500	-	102.715	ALACAKLI	
338/2	1.045.071	81	81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	837.000	162.000	999.000	-	46.071	ALACAKLI	
338/3	1.491.815	91	91	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	90	220	-	-	-	310	1.441.500	279.000	1.720.500	-	-228.685	BORÇLU	
338/4	1.717.745	84	84	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	180	-	-	160	-	340	1.581.000	306.000	1.887.000	-	-169.255	BORÇLU	
338/5	425.876	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425.876	ALACAKLI	
338/6	425.812	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425.812	ALACAKLI	
338/7	1.631.929	100	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	330	-	-	-	330	1.534.500	297.000	1.831.500	-	-199.571	BORÇLU	
338/8	1.287.223	85	85	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	180	-	-	160	-	340	1.581.000	306.000	1.887.000	-	-599.777	BORÇLU	
338/9	1.307.625	102	102	102	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	440	-	-	-	440	2.046.000	396.000	2.442.000	-	-1.134.375	BORÇLU	
338/10	1.678.969	88	88	88	88	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-319.031	BORÇLU	
338/11	1.079.300	102	102	102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	330	-	-	-	330	1.534.500	297.000	1.831.500	-	-752.200	BORÇLU	
338/12	427.104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	427.104	ALACAKLI	
338/13	1.224.207	79	79	79	79	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-773.793	BORÇLU	
338/14	421.502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	421.502	ALACAKLI	
338/15	926.393	75	75	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-572.107	BORÇLU	
338/16	1.039.555	84	84	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	270	-	-	-	-	270	1.255.500	243.000	1.498.500	-	-458.945	BORÇLU	
338/17	481.969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	481.969	ALACAKLI	
349/1	1.091.940	93	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	220	-	-	-	220	1.023.000	198.000	1.221.000	-	-129.060	BORÇLU	
349/2	451.364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	451.364	ALACAKLI	
349/3	633.387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	633.387	ALACAKLI	
349/4	453.128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453.128	ALACAKLI	
349/5	506.792	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	506.792	ALACAKLI	
655/1	927.508	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	220	-	-	-	220	1.023.000	198.000	1.221.000	-	-293.492	BORÇLU	

Ada Parsel	Toplam Transfer Bedeli (₺)	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8	BB9	BB10	BB11	BB12	90	110	140	160	Ofis	Tip1	Tip2	Tip3	Tip4	Tip5	Katlar Alanı Topl.	İnşaat Maliyeti	İH Bedeli	Toplam Maliyet	İH Karşılığı Daire*	(GB-AB)-İH Bedel Farkı	Vatandaş Borç/Alacak
658/1-1	4.752.160	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	-	12	-	-	2	-	1.320	-	-	50	1.370	6.370.500	1.233.000	7.603.500	-	-2.851.340	BORÇLU
658/1-2	4.755.273	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	-	12	-	-	2	-	1.320	-	-	60	1.380	6.417.000	1.242.000	7.659.000	-	-2.903.727	BORÇLU
658/1-3	4.771.773	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	-	12	-	-	2	-	1.320	-	-	50	1.370	6.370.500	1.233.000	7.603.500	-	-2.831.727	BORÇLU
659/1	530.909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530.909	ALACAKLI
659/2	1.225.757	81	81	163	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	180	-	-	160	-	340	1.581.000	306.000	1.887.000	-	-661.243	BORÇLU
659/3	1.307.505	85	85	85	85	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-690.495	BORÇLU
659/4	469.831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469.831	ALACAKLI
659/5	630.466	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	19.966	ALACAKLI
659/6	808.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	198.484	ALACAKLI
660/1	530.633	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530.633	ALACAKLI
660/2	527.574	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	527.574	ALACAKLI
660/3	1.680.151	100	100	100	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	550	-	-	-	550	2.557.500	495.000	3.052.500	-	-1.372.349	BORÇLU
660/4	896.004	109	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	220	-	-	-	220	1.023.000	198.000	1.221.000	-	-324.996	BORÇLU
660/5	1.875.336	107	107	107	107	107	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	550	-	-	-	550	2.557.500	495.000	3.052.500	-	-1.177.164	BORÇLU
660/6	1.054.296	90	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	180	110	-	-	-	290	1.348.500	261.000	1.609.500	-	-555.204	BORÇLU
661/1	1.315.483	110	110	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	220	140	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-682.517	BORÇLU
661/2	413.823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413.823	ALACAKLI
661/3	416.729	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	416.729	ALACAKLI
661/4	1.208.787	95	95	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	90	220	-	-	-	310	1.441.500	279.000	1.720.500	-	-511.713	BORÇLU
661/5	606.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610.500	-4.000	BORÇLU
661/6	1.080.047	98	98	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	330	-	-	-	330	1.534.500	297.000	1.831.500	-	-751.453	BORÇLU
661/7	1.269.360	82	82	82	82	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-728.640	BORÇLU
661/8	406.887	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406.887	ALACAKLI
662/1	1.217.358	72	72	72	72	72	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	450	-	-	-	-	450	2.092.500	405.000	2.497.500	-	-1.280.142	BORÇLU
662/2	1.407.252	97	97	194	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	1	-	220	-	160	30	410	1.906.500	369.000	2.275.500	-	-868.248	BORÇLU
662/3	1.008.242	87	87	87	87	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	360	-	-	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-989.758	BORÇLU
662/4	362.266	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362.266	ALACAKLI
662/5	1.276.723	119	119	119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	220	140	-	-	360	1.674.000	324.000	1.998.000	-	-721.277	BORÇLU
663/1	457.130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	457.130	ALACAKLI
663/2	385.783	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385.783	ALACAKLI
663/3	440.948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440.948	ALACAKLI
663/4	802.439	79	79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	180	-	-	-	-	180	837.000	162.000	999.000	-	-196.561	BORÇLU
663/5	1.526.867	126	126	126	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-	1	-	110	420	-	30	560	2.604.000	504.000	3.108.000	-	-1.581.133	BORÇLU
TOPL	229.663.893	9513	9423	9054	4715	1895	969	526	526	284	284	284	284	193	140	36	17	28	17370	15400	5040	2720	780	41.310	192.091.500	37.179.000	229.270.500	35.353.500	-34.960.107	

Ek - 3 Taslak İHT Yönetmeliği⁸

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç:

Madde 1- Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8, 10, 18 ve İHT ile (eklenmesi muhtemel diğer maddeleri uyarınca) yapılacak İmar Hakkı Transferi işlemlerinin nerelerde ve nasıl uygulanacağı ve diğer hususları belirlemektir.

Kapsam ve Dayanak:

Madde 2- İmar Kanunu Madde 10 uyarınca düzenlenen bu yönetmelik belediye mücavir sınırları içerisinde ve dışında uygulama imar planı olan veya İHT amacı için ayrılan ve imar hakkına sahip alanlar içerisinde kullanılır.

Tanımlar:

Madde 3- İmar Kanununda henüz yer almayıp; muhtelif kanunlarda geçen kavrama ilişkin tanım ve kısaltmalar aşağıda verilmiştir.

- (a) İmar hakkı: Bir belediye dahilinde yürürlükte olan herhangi bir genel veya özel plan ve yerel imar yönetmeliği kapsamında gönderen mülk üzerinde izin verilebilecek maksimum yapılaşma anlamına gelir.
- (b) Şahıs: Herhangi bir gerçek kişi, şirket, ortaklık, tröst, vakıf, kâr amacı gütmeyen kuruluş veya diğer tüzel kişilik anlamına gelir.
- (c) Hak sahibi: Gönderen bölgede transfere konu alanda imar hakkı sahibi anlamındadır.
- (d) Gönderen bölge: Bir veya daha fazla alan bölgede kullanılmak üzere imar haklarının tahsis edilebileceği bir veya daha fazla belirlenmiş planlı arazi alanı anlamındadır.
- (e) Alan bölge: Bir gönderen alandan devredilen imar haklarını almaya müsait ve ilgili mevzuatça belirlenen alan veya alanlar anlamına gelir.
- (f) İmar haklarının transferi: İmar haklarının herhangi bir gönderen bölgedeki bir ada, parsel veya arazi alanından bir veya daha fazla alan bölgedeki başka bir ada, parsel veya arazi alanına devredildiği süreç anlamına gelir.
- (g) İmar hakkı sertifikası: İmar hakkı miktarı ve nominal değerinin belirlendiği bir menkul kıymettir.

⁸ ODTÜ Öğretim elemanlarınca 1999 yılında hazırlanan taslaktan yararlanılmıştır.

- (h) İmar hakkı piyasası: İmar hakkı sertifikalarının el değıştirmesine yönelik kamu ve şahısların sertifika ticareti yaptıkları piyasa sistemidir.
- (i) İmar hakkı bankası: (Mevcut mevzuatta yapılan tanıma göre İlbank) İmar hakkı sertifikasının arzını yapan, sertifika satın alan, satışı ile ilgili işlemleri yürüten ve imar hakları piyasasının denetlenmesinden sorumlu kamu kurumudur.
- (j) Yerel yönetim: İlgili imar planı uyarınca imar hakkı transferi programlarını üstlenen veya yürüten belediye veya yerine göre valiliklerdir.
- (k) Kurul: Sertifikaların dolaşımından sorumlu Sermaye Piyasası Kurulu'dur.

İKİNCİ BÖLÜM

Gönderen ve Alan Bölge Belirleme Esasları

Gönderen Bölgeler

Madde 4- İlgili planlarda, imar hakkı transferine konu gönderen alanlar aşağıda verilen ve yerel yönetimlerce belirlenecek diğer alanların bir veya birkaçını barındıran alanlardan seçilir.

- (a) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında belirlenmiş koruma alanları,
- (b) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında belirlenen alanlar,
- (c) 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan imar planlarında belirlenen yeşil alanlar ile uygulanamayan veya uygulama imkanı olmayan her tür kısıtlı alanlar,
- (d) 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca belirlenen özel koşullu alanlar, topografik, jeolojik, biyometeorolojik ve taşkın gibi nedenlerle özel önlem alınması gereken alanlar,
- (e) 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca belirlenen özel çevre koruma bölgeleri; korunması gerekli görülen doğal kaynaklar, nadide bitki ve hayvan varlığı yaşam alanları, doğal ve tarihsel zenginliklerin yer aldığı alanlar ve su havzaları,
- (f) 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca belirlenen milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtı ve tabiat koruma alanlar,
- (g) 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca belirlenen kıyı şeritleri,
- (h) 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca belirlenen afete maruz ve afet riskli alanlar,
- (i) 1465 sayılı Yeraltı Suları Tüzüğü uyarınca belirlenen korunması gerekli olan yeraltı suyu ve tesisleri,
- (j) 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca belirlenen orman alanları,
- (k) Tarım ve Orman Bakanlığı'na belirlenen korunması gerekli olan tarım alanları,
- (l) 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu kapsamındaki alanlar,
- (m) Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na belirlenecek diğer alanlar.

Alan Bölgeler

Madde 5- İlgili yerel yönetimlerce 1/1000 uygulama imar planı yapılmış, altyapısı transfere konu imar haklarının getireceği ek yükü de kaldırabilecek şekilde düzenlenmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planında çevresi ile olan ilişkileri belirlenmiş ve her türlü bölgelemeye uygun olarak yoğunluk artışına elverişli planlı alanlardır.

Bu alanlar, 4. maddede sayılan alanlar dışındadır. Alan bölgelere aktarılan İmar Hakkı yoluyla yapılacak yapılaşmalarda yoğunluklar, alana ilişkin bölgeleme üst yoğunluk ölçüleriyle sınırlandırılır.

Transfere İlişkin Genel Kurallar

Madde 6- Korunacak, kısıtlılık hali ortadan kaldırılacak veya afet veya başka zorunlu sebeplerden dolayı gerçekleştirilecek imar hakkı transfer işlemleri aşağıdaki şekilde yürütülür:

- (a) İmar hakkı transferi programının amacına ve ölçeğine bağlı olarak, programı yürütecek idare planlanan gönderen ve alan bölgeler için kapsamlı bir piyasa analizi yapar/yaptırır, ilgili hane halkına yönelik sosyo-ekonomik ve talep belirleme anketleri ile paydaşlara yönelik bilgilendirme toplantıları düzenleyerek programın kapsamı ve amaçları hakkında bilgilendirmelerde bulunur.
- (b) Program dahilinde ve gerekli olduğu durumlarda, gönderen bölgedeki mevcut imar haklarının kısıtlanması karşılığında söz konusu yer ve taşınmazlarla tüm bilgi ve belgeler ilgili yönetimlerce verilir ve tapuda söz konusu taşınmazlar üzerine gerekli şerhler konulur.
- (c) Yerel yönetimin kapasitesi dahilindeki tekil ve küçük ölçekli uygulamalar gerektiğinde destek alınmak kaydıyla yerel yönetimlerce yerine getirilir. Büyük ölçekli ve sertifikaya bağlanması planlanan programlar için ilgili yönetim çevresi, hazırlayıp onandığı plan ile imar hakkı sertifikası edinimi amacıyla İHT Bankasına başvurur. Başvuruda, gönderen ve alan bölgelerde yapılacak işlemlere ayrıntılı projeler ve fizibilite çalışmaları yer alır. Banka'nın çalışmaları yeterli bulması halinde gerekli miktarda sertifika ilgili yerel yönetim adına düzenlenir.
- (d) Yerel yönetimler, alan bölgede verilecek imar hakları karşılığında, mevcut plandaki yapılaşmaya ek olarak %30'a kadar artış ve karşılığında sertifika hakkı kullanabilirler. Üretilen sertifikalar İHT Bankasında toplanır.
- (e) İmar haklarının azaltıldığı veya ortadan kaldırıldığı gönderen bölge için üretilen ve ilgili yönetimlerce dağıtılan imar hakkı sertifikaları Sermaye Piyasası Kurulu'nun denetimindeki diğer kıymetli kâğıtların tabi olduğu işlemlere tabi olup piyasalarda serbest ticarete konu edilirler.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İmar Hakkı Transferi Uygulama Esasları

Uygulayıcı Yerel Yönetimin Yerine Getirmesi Gereken Hususlar

Madde 7 – Parsel bazlı uygulamalarda herhangi bir ön şart olmamakla birlikte, uygulamanın ölçeğine bağlı olarak İHT uygulayacak yerel yönetimlerin;

- (a) İmar hakkı transferi hedef ve amaçlarına yönelik fizibilitesi yapılmış (piyasa araştırmaları, anketler, paydaşların dahli, araştırma raporları vb. dahil) bir projeye sahip olması,
- (b) Programı uygulayacak yeterli kurumsal kapasiteye sahip olması ve bunun ilgili yönetim birimince belgelenmesi,
- (c) Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planlarının varlığı ve bu planlar üzerine gönderen ve alan bölgelerin önceden tespit edilmesi ile tüm ilgili sayısal ve sözel bilgilerin tutulduğu bir bilgi sisteminin varlığı,
- (d) Uygulamanın niteliğine ve amacına bağlı olarak verilecek imar hakkı sertifikalarına yönelik altyapının hazır olması zorunludur.

İmar Haklarının Tespiti ve Değerlemesi

Madde 8 – Transfere konu olan imar haklarının tespiti ve tahsisi ile gerektiğinde imar hakkı sertifika miktarı ihtiyacı için yerel yönetimler gönderen bölge ve gerektiğinde alan bölgedeki taşınmazlar ile arazilerin imar haklarına ait değerlendirme işlemlerini yapar. Değerleme işlemlerinde;

- (a) Gönderen veya alan bölgelerde herhangi bir yapılaşma bulunmaması halinde taşınmazın cinsine göre emsal veya net gelir yöntemi kullanılmak suretiyle değer esaslı yapılır ve uygun başka bir yöntemle daha kontrol edilerek;
- (b) Yapılaşma olması durumunda bina değerleri ikame yöntemi ile yıpranma payları düşülerek, mevcut binaların hukuki durumları da dahil tüm özellikleri dikkate alınmak suretiyle yine değer esaslı;
- (c) Kısmi yapılaşmaların olması ve alan bölgede yoğunluk artışı verilmek kaydıyla yapılacak transferlerde yukarıda belirtilen uygun yöntem veya yöntemlerin kombinasyonu ile diğer özel yöntemler ve ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerde belirtilen hususlar dikkate alınarak gerçekleştirilir.
- (d) Düzenlenecek sertifikalar arazinin imar hakkı bedeli ve bina bedeli olmak üzere gerektiğinde iki ayrı sertifika düzenlenir.
- (e) Programın niteliğine göre gönderen bölgeden ihraç edilecek imar hakları ile bina bedelleri birlikte de değerlendirilebilir. Bu durumda, imar hakkı bedelleri; alan bölgelerde

konut ve/veya işyeri geliştirme projelerinde doğrudan katılım sağlanarak sertifika olmadan da kullanılabilir.

Değerleme işlemlerinin sonuçlanması ile aynı zamanda eğer kullanılacaksa imar hakkı sertifika miktarı da belirlenecektir. Bu durumda yerel yönetim diğer gerekli belgelerle birlikte İH bankasına sertifikaların hazırlanması için başvurabilir.

İmar Hakları Transfer İşlemleri Tahsisi

Madde 9 – Gönderen bölgede tespiti ve değerlemesi yapılan imar haklarının alan bölgeye tahsisinde;

- (a) Uygulanacak İHT programının niteliğine göre alan bölge kapasitesi esas alınarak tahsis, değerlemede olduğu gibi değer esaslı yapılır, gönderen bölge ve alan bölge transfer oranları imar hakkı değerleri dikkate alınmak suretiyle denkleştirilir,
- (b) Yapılmış alanların boşaltılmasına yönelik tahsislerde, hane halkı anket sonuçları ve diğer parametreler dikkate alınır ve mümkün olduğunca transfer konut büyüklük ve miktarları korunmaya çalışılır. Transfer edilen imar haklarının karşılanamayan kısımlar için uygun borçlandırma yollarına başvurulur.
- (c) Tahsisin alan bölgede bina veya arsa olarak karşılanamayan kısmı için hakkı sertifikası düzenlenir.
- (d) Yeterli maddi kaynak olması durumunda imar haklarının bir kısmı yerel yönetimlerce satın alınabilir.

Tahsis yapılacak uygulamanın niteliğine göre de değişiklik gösterebilir. Uygulayıcı programın başında belirlenen hedef ve amaçlar doğrultusunda bazı düzenleme ve ayarlamalara gidebilir.

İmar Hakkı Sertifikasının Hukuki Niteliği

Madde 9 – Bu yönetmelik uyarınca düzenlenen imar hakkı sertifikaları, imar planına bağlı ve yerel yönetimin başvurusu sonucu İH Bankası tarafından düzenlenen ve de yerel yönetimce hamiline yazılı menkul kıymettir.

İmar Hakkı Sertifikalarının Çıkartılması

Madde 10 – İmar hakkı sertifikası çıkarmak isteyen yerel yönetimlerin, transfere konu olanlara ait ilgili tüm planlar, taşınmazlara ait tapu kayıtları, imar hakkı değerleri, fizibilite raporları ve diğer gerekli belgelerle birlikte İmar Hakkı Bankasına başvurması zorunludur.

Sertifikaların Dolaşımı

Madde 11 – İmar hakları karşılığı olarak verilen sertifikalar sahiplerince ikincil piyasada serbest olarak alınıp satılabilirler, takas edilebilir, başkasına devredilebilir veya miras olarak

bırakılabilirler. Sertifikaların dolaşımı, yerel yönetimin de takip edebileceği İHT bankası tarafında merkezi bir veri tabanında saklanır ve yönetilir. Kullanılmayan imar hakları vergiye tabi değildir.

Garanti

Madde 12 – İmar hakkı karşılığında tahsis edilen sertifikalar değerli kağıt niteliğinde olup gerek İHT bankası ve gerekse diğer yasal mevzuat uyarınca güvence altına alınırlar.

Tescil İşlemleri

Madde 13 – İmar haklarının tapuya tescillerinde;

- (a) Henüz hiçbir yapılaşmanın olmadığı Alan bölgelerde transfer edilen imar haklarının karşılığı konut veya işyeri olarak karşılanabiliyorsa kat mülkiyeti olarak ilgili malikler adına;
- (b) Transferin yapılaşmış alanlara yoğunluk artışı biçiminde yapılması halinde ilgili imarlı ada ya da parseldeki yapıya eklenti ve imar hakkı olarak belirtme yapılmak suretiyle ilgilisi adına işlem tesis edilir.
- (c) Kullanılmayan imar hakları için herhangi bir tescil işlemi yapılmaz ve bu haklar taşınmazlarda olduğu gibi vergiye tabi olmazlar.

Denetim

Madde 14 – Bu yönetmelik kapsamında yapılacak iş ve işlemler ilgili devlet organlarının denetimine tabidir.

Değişiklikler

Madde 15 – Dolaşımda bulunan imar hakkı sertifikalarının durumu ve uygulanan programın başarısı yerel yönetim ve İHT bankası tarafından kontrol edilir, gerektiğinde;

- (a) Hak sahiplerinin aleyhine olmayacak biçimde düzenlemeler yapılabilir,
- (b) Bu yönetmelikte gerek duyulduğunda yapılacak eklemeler veya çıkartmalar diğer yönetmelik hükümlerini geçersiz kılmaz.

Yürürlük

Madde 16 - Bu yönetmelik yayımlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 17 - Bu yönetmeliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.