ASOS JOURNAL

The Journal of Academic Social Science

Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi, Yıl: 9, Sayı: 113, Şubat 2021, s. 402-419

ISSN: 2148-2489 Doi Number: <http://dx.doi.org/10.29228/ASOS.48875>

Yayın Geliş Tarihi / Article Arrival Date

13.01.2021

Yayınlanma Tarihi / The Publication Date

28.02.2021

Saadet YEŞİL

Kaş Belediyesi, Harita Mühendisi
saadetyesil07@gmail.com

Prof. Dr. Hülya DEMİR

Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği
hudemir1@gmail.com

İMAR HAKKI AKTARIMI YÖNTEMİNİN TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Öz

Doğal, kültürel ve tarihi değerlerin korunması esnasında mülkiyet hakkının tamamen ya da kısmen sınırlandığı görülmektedir. Bu durumda ortaya çıkan hak mağduriyetlerinin engellenmesi amacıyla başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere dünyanın çeşitli yerlerinde imar hakkı aktarımı yöntemi kullanılmaktadır. İmar Hakkı Aktarımı (İHA) aracının Türkiye mevzuatına girişi, 2004 yılında 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile gerçekleşmiştir. Bu çalışmada İHA modelinin genel olarak tanıtılması ve Türkiye için uygulanabilirliğinin irdelenmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla, öncelikle, imar hakkı aktarımı yönteminin çeşitli tanımlamaları yapılarak kavram genel bir şekilde açıklanmaya çalışılmıştır. Ayrıca, yöntemin uygulama alanlarına değinilerek aktaran bölge ve aktarım bölgesinde bulunması gereken özellikler ortaya konmuştur. Ardından, yöntemin Türkiye mevzuatındaki yeri ve uluslararası örnek uygulamalara değinilerek, Türkiye için model oluşturacak detaylar irdelenmiştir. Sonrasında, Patara Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde yapılan örnek bir uygulamaya yer verilmiştir. Sonuç olarak, imar hakkı aktarımı yönteminin Türkiye'de uygulanabilirliği uluslararası örneklerle göre analiz edilmiş ve modelin ülkemizde de özellikli alanlar için hangi koşullarda uygulanabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar kelimeler: İmar Hakkı Aktarımı, Aktaran Bölge, Aktarım Bölgesi, Özel Çevre Koruma, Patara Özel Çevre Koruma Bölgesi

THE METHOD OF TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS IN TURKEY EVALUATING THE VIALIBITY OF

Abstract

It is observed that the right of property is fully or partially constrained at the protection of natural, cultural and historical values. In order to prevent the victimization of rights that arise in this case, the method of Transfer of Development Right (TDR) was utilized in many parts of the world, primarily in the United States. TDR method was began to use in Turkey’s legislation in 2004 through. The Law on Amendments to Various Laws, No. 5226 Law on the protection of cultural and natural assets. This study aims to introduce the TDR and investigates its feasibility in Turkey. Different definitions of TDR is made in order to explain the method in general. Furthermore, by adressing the application areas of the method, the features that have to be included in the sending and transfer region were revealed. Afterwards, place of the method in Turkey’s legislation with references to international best practice methods, the model for Turkey is discussed. Afterwards, a sample application made in Patara Special Environmental Protection Area was given. As a result, the applicability of Turkey TDR method is analyzed with respect to international cases and found out the circumstance that can be used in the featured area.

Keywords: Transfer of Development Right, Sending Zone, Transfer Zone, Special Environmental Protection, Patara Special Envionmental Protection Area

1. GİRİŞ

Doğal, kültürel ve tarihi değerlerin korunması amacıyla dünyada ve Türkiye’de pek çok bölge korunacak alan olarak ilan edilmekte, bu değerlerin yok edilmesinin önlenmesi amacıyla yasal ve toplumsal birtakım önlemler alınmaktadır. Ancak önlemlere rağmen, bu bölgelerde var olan mülkiyet hakkının kullanımından kaynaklı olarak söz konusu değerlerin yeterince korunamadığı gözlenmektedir. Bu ikilemden yola çıkarak, doğal, kültürel ve tarihi değerlerin bozulmasını yok etmek amacıyla dünyada İHA yöntemi ortaya çıkmıştır. Türkiye’de yönetmeliklerle desteklenmemiş, sadece yasada madde halinde var olan İHA yöntemi, başta Amerika Birleşik Devletleri (ABD) olmak üzere Avrupa’da da pek çok ülkede yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu yöntem, kentin belirli bölgelerindeki toprak paketinin gelişme potansiyelini ondan ayıran ve menkulleştirme yöntemi ile kentin başka bölümlerine aktarımını sağlayan bir mekanizmadır.

Bu kapsamda, çalışmada sırasıyla İHA’nın uygulama alanlarına, Türkiye’de yasal altlıklarda ele alınış biçimine yer verilecek, ardından yöntem ile ilgili yurtdışındaki uygulamalar irdelenelecektir. Sonrasında, İHA ile ilgili örnek bir uygulamaya yer verilecek ve ülkemizde yöntemin uygulanabilirliği ve mevzuatımızdaki eksiklikler tartışılarak çalışma sonlandırılacaktır.

2. YÖNTEM

Çalışma için, İHA yönteminin Türkiye’de uygulanabilirliğinin araştırılmasında ulusal ve uluslararası literatür araştırması yapılmış olup kaynakçalara göndermeler yoluyla yöntemin değerlendirilmesi yapılmıştır. Çalışmada yer alan örnek uygulama için; belediye, tapu müdürlüğü, kadastro müdürlüğü verileri elde edilmiş ve bu doğrultuda piyasa araştırması yapılmıştır. Ardından, Türkiye’de uygulanması durumunda dikkat edilecek hususlar ortaya konmuştur.

3. İHA

3.1 Uygulama Alanları

Literatür incelendiğinde; İHA modelinin iskeletini oluşturan ve öncelikle üzerinde durulması gereken kavramlar olan ‘aktaran bölge’ ve ‘aktarım bölgesi’nin çok iyi seçilmesi ve analiz edilmesi gerektiğinin fazlaca üzerinde durulmuştur. Öyle ki, bu bölgeler titizlikle seçilmezse, uygulanan yöntemin başarılı olması olanaksızdır. İsimlerinden de anlaşılacağı gibi, aktaran bölge, bünyesinde bulundurduğu niteliklerin korunması için imar haklarının alınıp, başka bir yere gönderildiği alan; aktarım bölgesi ise aktaran bölgeden gelen ve dönüştürülen hakların yeniden var edildiği alanlardır.

Tavares (2003)’e göre; İHA modelinde aktaran bölge, plan kararıyla koruma altına alınmış alanlardır. Mülkiyet sahibi, yapılanma haklarını alıcılara (diğer mülk sahipleri, müteahhitler, yerel idareler, aktarım bankaları) satarken bir yandan da taşınmazın rantının belirli miktarını elinde tutarak mevcut durumunu bozmaz. Alıcılar ise, satın aldıkları bu hakları önceden belirlenmiş gelişme (aktarım) bölgelerinde inşaat yoğunluğunu artırmak gibi durumlar için kullanabilirler.

Kankariya ve Bhangale (2015); aktarım bölgesini, rezervasyon yapılan veya kamu altyapısı için kullanılan bölge olarak tanımlamışlar ve kalkınmanın beklendiği bölge olarak ifade etmişlerdir. Bu bölgenin iyi tanımlanması halinde, İHA metodunun daha iyi çalışacağını iddia etmişler, önceden planlanmış alanların çekiciliğinin artırılıp, daha öngörülebilir bir gelişme bölgesi yaratabileceğini öne sürmüşlerdir. (URL1)’e göre aktarım bölgeleri büyüme için planlanmış alanlardır ve aktaran bölgedeki gelişmeyi engellemek için, yeterli altyapıya sahip olmaları gerekmektedir. Ayrıca, ideal bir aktarım bölgesinin ekonomik kalkınmaya öncelik tanınan bölgeler olduğunu ileri sürmüşlerdir.

Özetle; aktaran bölgeler, kültürel, doğal ve tarihi değerlerin korunarak kalkınmanın kısıtlandığı; aktarım bölgeleri ise yoğunluğun arttığı ve gelişmenin sağlandığı yerlerdir. Böylelikle, aktaran bölge, kamu yararı için korumanın gerçekleştirildiği alan; aktarım bölgesi ise bu korumaya karşılık gelişmenin sürdürüldüğü, kentsel hizmetlerin yürütüldüğü alanlar olarak düşünülebilir.

3.2 Türkiye’deki Yasal Düzenlemeler

İHA aracının Türkiye mevzuatına girişi, 2004 yılında 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile gerçekleşmiştir. 5226 sayılı Kanun ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 17’nci maddesi başlığı ile birlikte değiştirilmiştir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 17. maddesinin c fıkrasının ilk bendi: “Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı

olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dâhilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.” olarak hükme bağlanmıştır. Bu bentte, yapılanma hakları kısıtlanmış ya da kesin yapılanma yasağı getirilen alanlara gönderme yapılmış ve aktarım kavramından bahsedilmiştir. Yetkilendirme ise, belediye sınırları ve mücavir alan içinde belediyelere, dışında ise valiliklere verilmiştir. Söz konusu fıkranın devamı; “Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz. Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasınca yapılır.” şeklindedir. Burada, İHA’daki menkulleştirme işlemlerinin sonucu basılan sertifikaların çıkartılması, saklanması ve devri konularında belediyeler ve valiliklere ek olarak İller Bankasının da yetkilendirildiği görülmektedir. Ayrıca, bu durum, programın tamamı ile serbest piyasaya bırakılmadığını da göstermektedir (Tağa, 2018).

Kanunun 17’nci maddesinin c fıkrasının dördüncü bendi ise; “Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.” şeklindedir. Bu bentte, kesin imar yasağı ile kamu mülkiyetine geçen taşınmazın hiçbir şekilde satışa konu edilemeyeceği hükme bağlanmıştır. Ancak, imar yasağının mantığına uysa da; ilgili kurum tarafından başka amaçlarla kullanılabileceği olasılığı göz önüne alınınca, programa olan güvenin sarsılabileceği, dolayısıyla programın başarısını olumsuz yönde etkileyebileceği düşünülebilir.

İlgili maddenin beşinci bendi; “Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.” biçimindedir. Kısmi transfere atıfta bulunan bu bentte, mülkiyet hakkının ana hatlarına değinilmiş olup, taşınmaz malikin mülkiyet hakkı kısmen de olsa koruma altına alınmıştır.

Anılan kanunun altıncı bendinde malik, taşınmazın bakım, onarım ve restorasyonu ile sorumlu tutulmuştur: “Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, malikin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir.” Taşınmaz maliki taşınmazının sorumluluğunu alarak, devletin yükünü hafifletmiş olmaktadır. Bu durum, devlet açısından yararlı olmakla birlikte, eğer sağlıklı bir denkleştirme yapılamazsa, gönderilecek alandaki sertifika sahiplerine ek masraf getirebilmektedir. Yani, programın başarılı olmasına engel teşkil edebilmektedir.

Söz konusu kanunun son bendinde ise, idareler arasında birlik sağlanmasının önü açılmıştır: “Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.”

İmar haklarının başka bir alana transferinden bahseden bir diğer yasa, 2012 tarihli, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur. Bu Kanunun 6’ncı maddesinin (5-b) bendinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına söz konusu alanlarla ilgili olarak imar haklarını başka bir alana aktarma yetkisi de verilmiştir: “Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya”. Benzer şekilde, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin 11’inci maddesinin (d) fıkrasında da dönüşüm, transfer ve yenileme alanlarında İHA işlemlerinin yürütüleceğinden bahsedilmektedir.

Mevzuat çalışmalarına ek olarak İHA, 2014 yılında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İller Bankasının Ankara’da düzenlediği İmar Hakkı Transferi Çalıştayı ile farklı meslek kollarına ait uzmanlar ve alanında deneyimli akademisyenlerle tartışılmıştır. Özellikle, sertifikalandırma sürecinin iyi yönetilmesi, şeffaf ve erişilebilir bir yapı kurulması gerektiği ortaya çıkmıştır.

3.3 Uluslararası Örnekler

İHA metodunun başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere Hindistan, İtalya, İspanya, Kanada, Almanya, Hollanda, Avustralya, Japonya, Latin Amerika ülkeleri, Kuzey Kore ve Yeni Zelanda’da uygulama alanları olduğu bilinmektedir. Çoğunlukla tarım alanları, kıyı alanları, sulak alanlar, tarihi ve kültürel değerleri barındıran alanlar vb. alanlarda yaygın olarak kullanılan İHA yönteminin çalışmaya fayda sağlayacağı düşünülen örneklerine aşağıda değinilecek olup, her birinin Türkiye için örnek model oluşturacak yönleri irdelenecektir.

3.3.1 Miami-Dade County Programı, ABD

ABD’nin Florida eyaletinin güneydoğusunda yer alan Miami-Dade, bünyesinde Everglades sulak alanlarını barındırdığından dolayı İHA uygulamasına konu olmuştur. Söz konusu sulak alanların sel taşkınlarını önleme, yer altı sularını depolama gibi pek çok faydası bulunmaktadır. Ancak, insan müdahalesi ile bölgedeki düzenin bozulması sonucunda 1980 yılında yönetim planı, 1981 yılında da İHA yönetmeliği hazırlanmıştır.

Uygulamada aktaran bölge olarak Everglades Bölgesi’ndeki korunması gereken alan seçilmiş olup, aktarım bölgesi olarak, aktaran bölge ile bağlantısı olmayan bir kentsel alan belirlenmiştir. Buna göre; kente yakın alanlar “Yönetim Bölgesi 1.”, tarımsal alanlar “Yönetim Bölgesi 3B”, geçiş alanları da “Yönetim Bölgesi 3C” olarak tanımlanmıştır (Kaman, 2016). İHA paylaşım oranı, 5 akre (1 akre= 4046,86 m²) ile 40 akre arasında değişen alanlarda; 1 İHA olarak belirlenmiştir (Tablo 1).

Program başladığı tarihten önce tanımlanan aktaran bölge türü	Aktaran bölge alanı (akre)	İHA paylaşım oranı
Yönetim bölgesi 1.	5	1
Yönetim bölgesi 3B	20	1
Yönetim bölgesi 3C	40	1
Konut yapım hakkını elde etmiş	< minimum parsel büyüklüğü	1

Tablo 1: Gönderen bölge türü ve alanına göre İHA miktarı

Programda İHA sayısının fazla olması, satın alınabilirliği arttırmış ve bazı bölgelerde transfer oranlarının yüksek tutulması geliştiriciler tarafından cazip bulunmuştur.

3.3.2 Collier County Programı, Florida, ABD

Florida’nın güneybatı sahilinde yer alan Collier County, bölgenin yüzde 80’ini kaplayan; kıyı alanları ile sazlık bataklık alanları korumak ve gelişmeyi kontrol altına almak amacıyla, yönetmelik çıkarılarak, İHA programına konu olmuştur. 1974 yılında uygulanan İHA programı ile bölgedeki arazi sahiplerinin gelişme haklarını başka bir bölgeye transfer etmelerine olanak tanınmıştır. Programla birlikte, Collier County’de araziler; aktaran bölgeler, nötr bölgeler ve aktarım bölgeleri olarak olmak üzere 3’e ayrılmıştır (Tablo 2).

Bölge Türü	Özelliği
Aktaran bölgeler	Önemli sulak alanlar
	Kıyı alanları
	Nesli tükenmekte olan hayvanlara ev sahipliği yapan araziler
Nötr bölgeler	İHA programının dışında bırakılan alanlar
Aktarım bölgeleri	Aktaran bölge kadar hassas çevresel duyarlılığa sahip olmayan alanlar
	İmar yoğunluğunu kaldıracabilecek araziler

Tablo 2: Programa konu olan bölgeler

Aktarım bölgesinin yeni bir yerleşim yeri olarak seçilmesi ve kanalizasyon, su, ulaşım gibi gereksinimleri karşılayacak düzeyde olması ile programa yapılacak itirazların önüne geçilmiştir. Dağıtım, korunan bölgede ikamet edilen 5 ha karşılığında, bölge dışında 5 ha’lık hak alınması olarak öngörülmüştür. Program ilk yıllarında, transferler, aktaran ve aktarım alanlarının imar özelliklerinin benzer veya aynı olması sebebiyle modelin işleyişine kolaylık sağlayacağı düşünülerek yalnızca bitişik parsellerle sınırlandırılırken 1979 yılında çıkan bir yasa ile bitişik olmayan parseller arasında da yapılmaya başlanmıştır. Bu sayede aktarım sayısında artış gözlenmiştir (Usta, 2014).

Ayrıca, programa erken kayıt yaptıranların dağıtım oranının iki katına çıkarılması ve alanının bakım, restorasyon, onarımını yapanlara ek imar hakkı verilmesi programa olan halk teşvikini arttırmıştır (Kaman, 2016).

3.3.3 Long Island Pine Barrens Suffolk County Programı, New York, ABD

ABD’nin New York eyaletinin doğu yakasındaki Long Island’da yer alan Pine Barrens Bölgesi 100.000 dönümden fazla koruma alanını kaplaması sebebiyle İHA uygulamasına konu olmuştur. Bölgede nesli tükenmekte olan hayvanların yanı sıra, özel bitki türleri, sazlık-bataklık alanlar, gölcükler, dereler, çam-meşe ormanları ve açık alanlar bulunmaktadır. 1995 yılında yapılan arazi kullanım planı ile Pine Barrens, çekirdek kullanım alanı ve gelişme alanı olarak ikiye ayrılmıştır (Tablo 3).

Aktaran Bölge	Özelliği
Çekirdek kullanım alanı	Doğal yaşam, tarihi sit alanları, balıkçılık, tarım gibi açık alan kullanımı
Gelişme alanı	Çekirdek alana herhangi bir baskı yapmamasına dikkat edilen alan

Tablo 3: Programa konu olan bölgeler

Programın olumlu modelin sertifikalandırılma özelliği sayesinde, aktarım bölgesinde yoğunluk arttırımı sağlanmış ve çevreye zarar verilmeden bazı tarımsal faaliyetlere ve rekreasyonel aktivitelere izin verilmesi ile taşınmaz sahiplerinin motivasyonları arttırılmıştır.

3.3.4 Snohomish Yerel İdaresi, Washington, ABD

ABD’nin Washington eyaletinde bulunan Snohomish, tarım arazilerini ve yeşil alanları korumak amacıyla İHA uygulamasına konu edilmiştir. Planlama ile, programda aktaran bölge olarak tarım faaliyetlerinin sürdürülmesi öngörülen Stillaguamish Nehri sel havzası seçilmiştir. Aktarım bölgesi olarak da aktaran bölgenin yakınında yer alan, kentsel bir bölge tasarlanmıştır (Işıldak, 2012).

Programda aktarım; aktaran bölgedeki mülk sahipleri ile aktarım bölgesindeki mülk sahipleri ve aktaran bölgedeki mülk sahipleri ile yatırımcılar arasında olmak üzere iki şekilde gerçekleştirilmiştir. Aktaran bölgedeki mülk sahipleri ile yerel idare arasında, aktaran bölgedeki mülk sahiplerinin imar haklarından süresiz ve geri dönüşsüz olarak vazgeçtiğini taahhüt eden bir belge imzalanmıştır (Işıldak, 2012).

Programın en önemli özelliklerinden biri de, bünyesinde İHA sertifikasına yer vermesidir. Bu da, programın güvenilirliğini arttırdığı gibi satıcı mülk sahipleri ile alıcılar arasında gerçekleşen pazarlık sürecine kılavuzluk etmektedir. Bu sertifikalar sayesinde aktaran bölgenin imar hakları, aktarım bölgesinde yoğunluk artışına sebep olmaktadır.

Programın olumlu yönleri şunlardır:

- Aktaran bölge ve aktarım bölgelerinin kapsamlı planlarla belirlenmiş ve birbirine yakın seçilmiş olmaları,
- İHA sertifikasının kullanılması.

Programın olumsuz yönü ise, imar hakkı bankasının eksikliğinden kaynaklanan piyasada oluşmuş istikrarsızlıktır.

3.3.5 King County Yerel İdaresi, Washington, ABD

Washington eyaletinde yer alan King County’nin batısında yoğun olarak gelişmiş kentsel alanlar bulunurken, doğu kısmı büyük ölçüde gelişmemiştir. Bu bölgede uygulanan programda aktaran bölgeler; orman alanları, kırsal alanlar, açık alanlar ve tarım alanları olarak belirlenmiş olup, aktarım alanları ise yüksek yoğunluğu kabul eden belediye yerleşmeleri ya da metropol kentler olarak tasarlanmıştır (Walls & McConnell, 2007). Yüksek yoğunluklu bölgelerde gereken altyapının sağlanması için, yeterli kamusal fonun bulunmasına özen gösterilmiştir.

1988 yılında İlçe Konseyi, doğal kaynakları korumak amacıyla, İHA metodunu uygulamaya koymuş fakat 1995 yılına kadar yalnızca bir transfer tamamlanabilmiştir. 1998 yılında 3 yıllık bir deneme sürecinin ardından, 2001 yılında kalıcı İHA programına geçilmiştir (Işıldak, 2012).

Programın bünyesinde bulunan İHA bankası sayesinde, piyasa dengesi sağlanmıştır. Ayrıca, banka, alıcılar ile satıcılar arasında iletişim kurma görevini üstlenmiş ve verilerini kamuya açık tutmuştur. Bu sayede vatandaşların programa olan güvenleri artmıştır.

Programda aktarım, akre başına konut birimi cinsinden gerçekleştirilmiştir. Kimi durumlarda bir birime iki birim gibi yüksek yoğunluğa izin verilirken, kimi durumlarda ise ek yoğunluk kullanılmamıştır (Işıldak, 2012).

Programın başarılı yönleri;

- İHA bankası sayesinde piyasa dengesinin kurulması,
- Aktarımları tamamen kentsel alana yöneltmesi olarak belirlenebilir.

3.3.6 Montgomery İHA Programı, Maryland, ABD

ABD’nin Maryland eyaletinde bulunan Montgomery’de bulunan kırsal ve tarımsal alanlar, komşu kent olan Washington D.C.’nin 1978 yılında hızlı kentleşmesi sonucunda tehdit altında kalmıştır. Bölgedeki İHA programı, bu alanları korumak ve kayıpların önüne geçmek için tasarlanmıştır. 1980 yılında, tarımsal alan koruma programı ile 440.000 dönüm arazi aktaran bölge olarak tasarlanmıştır. Plan kararına göre, bu alanda minimum tarımsal arazi büyüklüğü 100 dönüm olarak belirlenmiş, her 20 dönüm için mülkiyet sahiplerine 1981 yılına kadar kullanabilecekleri bir sertifika verilmesine karar verilmiştir. Öte yandan, aktarım bölgesi olarak, 3000 ekstra konut yapımına imkan tanıyan bir alan tasarlanmış ve her bir 100 dönümlük arazi için yapılaşma bir konut olarak belirlenmiş, her bir sertifikaya karşılık, aktarım bölgesinde 4 dönüm için ekstra 2 konut yapma olanağı tanınmıştır (Yamak, 2006).

Söz konusu program sayesinde, 1997 yılı sonuna kadar 6000 adet sertifika basılmış, 172.000 dönüm tarım arazisi koruma altına alınmıştır. Bu da uygulanan metodun başarılı olarak nitelendirilmesini sağlamıştır. Ayrıca, programın isteğe bağlı olmayıp zorunlu olması da başarı kriterini yükseltmiştir. Metodun zorunlu uygulanması, mülk sahiplerine seçim hakkı bırakmayıp, yapılaşmayı kesinlikle kısıtladığı için, korumayı sürekli kılmıştır.

3.3.7 New Jersey Pinelands, New Jersey, ABD

Philadelphia ile Atlantik City arasında konumlanan, New Jersey eyaletinin en büyük koruma bölgesi olan Pinelands, geniş meşe ve çam ormanları, geniş sulak alanlar, sedir ağaçlı bataklıklar, tarım arazileri ve saf yeraltı suları gibi ekolojik hassas alanları içermektedir. 1970’li yıllarda Atlantik City’deki kumar endüstrisinin hızla gelişmesi ve ikincil konut talebinin artması ile Pinelands’daki doğal alanlar yapılaşma baskısı altına girmiş ve eyalet Pinelands’ı korumak için harekete geçmiştir. 1981 yılında Pinelands’daki doğal alanları korumak amacıyla İHA programı oluşturulmuştur. Program ile korunması amaçlanan hassas bölgelerden daha az hassas bölgelere yoğunluk gönderilmiştir.

Programdaki İHA bankası sayesinde taraflar bir araya getirilmiş ve piyasada alıcı olarak hareket ederek destekleme işlevi görmüştür.

Programın başarılı olmasındaki nedenler;

- Doğru programlanmış bir plana sahip olması,
- Yoğunluk aktarımının yerel yargı organları tarafından denetlenmesi,
- Kamu erişim programına sahip olması olarak sıralanabilir.

Programın başarısız bulunmasındaki nedenler ise;

- Aktarım bölgelerinde yeterli kanalizasyon sistemlerinin bulunmaması,
- Karmaşık ve zaman alıcı bir program olmasından dolayı düzenlemeler ve prosedürlerle uğraşmak zorunda kalınmasıdır.

İHA yönteminin incelenen yurtdışı örnekleri çerçevesinde edinilen özellikler aşağıdaki biçimde özetlenebilir (Tablo 4).

Programın adı	Uygulama alanları	Uygulamanın yasal alt yapısı	Halkı teşvik eden yöntemler var mı?	Finansal kaynağı	Zorunlu/isteğe bağlı
Miami Dade County	Sulak alanlar	Yönetmelik	Var	-	Zorunlu
Collier County	Kıyılar, sazlık-bataklık alanlar	Yönetmelik	Var	-	Zorunlu
Long Island Pine Barrens Suffolk County	Açık alanlar, sazlık-bataklık alanlar, çam ormanları, göller, dereler, nesli tükenmekte olan hayvan ve bitkileri barındıran alanlar	Kanun	Çevreye zarar verilmeden bazı rekreasyonel aktivitelere ve tarımsal faaliyetlere izin	Sertifika	Zorunlu
Snohomish Yerel İdaresi	Tarım arazileri, yeşil alanlar	Planlama	-	Sertifika	Zorunlu
King County Yerel İdaresi	Tarım alanları, kırsal alanlar, açık alanlar, orman alanları	Planlama	Ek yoğunluk	Banka	Zorunlu
Montgomery	Tarım alanları, kırsal alanlar	Planlama	Ekstra konut yapım hakkı	Sertifika	Zorunlu
New Jersey Pinelands	Meşe ve çam ormanları, sulak alanlar, sazlık-bataklık alanlar, tarım arazileri, yeraltı suları	Planlama	-	Banka	Zorunlu

Tablo 4: Yurtdışı uygulamalarının barındırdığı özellikler

4. UYGULAMA

İHA uygulamasının yapılabilirliğinin test edilmesi amacıyla, çalışma alanı olarak; Antalya’nın Kaş İlçesi sınırları içerisinde yer alan Patara Özel Çevre Koruma Bölgesi seçilmiştir. Patara, doğal ve tarihi zenginliklerin korunması amacıyla “Özel Çevre Koruma Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. İHA uygulamasının çok kapsamlı ve uzun bir süreç gerektirmesinden dolayı, Gelemiş Mahallesi İskat Mevkiinde seçilen pilot bir bölgede çalışma gerçekleştirilmiştir (Şekil 1).

Şekil 1: Çalışmaya konu pilot bölge (URL 2)

4.1 Çalışmaya Konu Aktaran Bölgenin Özellikleri ve Değer Tespit İşlemi

Aktaran bölge olarak; Antalya İli, Kaş İlçesi, Gelemiş Mahallesi 234 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parselleri kapsayan alan seçilmiştir. Dikdörtgen, dörtgen ve yamuk bir geometriye sahip kadastr parselleri, birbirine bitişik olup, aralarında kadastr yolu bulunmamaktadır.

1/1000 Ölçekli Gelemiş Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve ekleri incelendiğinde gönderen bölge olarak tasarlanan alanda 1 adet imar adası ve 8 adet imar parseli bulunmaktadır. Söz konusu bölge, 1’inci Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmakta ve ilgili bölgede yapılaşma izni bulunmamaktadır. İmar parselleri birbirlerine bitişik formda olup, aralarında imar yolu bulunmamaktadır (Şekil 2).

Şekil 2: Aktaran bölgeye ait halihazır harita ile çakıştırılmış imar planı

Aktaran bölgenin güncel halihazır durumu incelendiğinde; 284 ada 6 parselin üzerinde yapı bulunmakta olup, söz konusu yapı ruhsata tabi değildir.

Bölgeyi oluşturan parsellerin mülkiyet durumları incelendiğinde; tümünün özel mülkiyette olduğu tespit edilmiştir. Şahıslara ait parsellerin durumları detaylı olarak aşağıda verilmiştir (Tablo 5).

Ada/Parsel	Mülkiyet Sahibi	Yüzölçümü (m ²)	Hissedar Sayısı	Vasfı	Edinim Şekli/Yılı
234/1	Şahıs	936.99	1	Zeytinlik	Satış/1988
234/2	Şahıs	939.36	1	Zeytinlik	Satış/1989
234/3	Şahıs	938.43	1	Zeytinlik	Satış/1989
234/4	Şahıs	939.30	1	Zeytinlik	Satış/1989
234/5	Şahıs	940.37	1	Zeytinlik	Satış/1989
234/6	Şahıs	938.19	1	Zeytinlik	Satış/1989
234/7	Şahıs	946.06	1	Zeytinlik	Satış/1989
234/8	Şahıs	936.07	1	Zeytinlik	İfraz/1988

Tablo 5: Aktaran bölgeye ait parsellerin mülkiyet durumları

Aktaran bölgedeki değer tespitlerinin yapılabilmesi için öncelikle; kadastro parsellerinin vasıfları ve yürürlükte bulunan uygulama imar planı çakıştırılmış ve nihai kullanım türlerine ulaşılmıştır (Şekil 2).

(Şekil 2)’ye göre, söz konusu taşınmazlar 1’inci Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan zeytinlik vasıflı parsellerdir. Taşınmaz maliklerinden, muhtardan ve çevredeki taşınmaz değerlendirme uzmanlarından edinilen bilgiye göre, ilgili parsellerde bulunan zeytin ağaçlarından ticari kazanç elde edilmemekte ve başkaca gelir getiren herhangi bir tarımsal faaliyet gerçekleştirilmemektedir. Bu nedenle değerlendirme işlemi tarla vasıflı taşınmazlara göre yapılmış olup, yöntem olarak, karşılaştırmalı satış analizi (emsal değer) yöntemi kullanılmıştır. Bu doğrultuda, aktaran bölgede bulunan taşınmazlara yakın mesafede bulunan, kullanım biçimi olarak benzer, 3 adet 1’inci derece arkeolojik sit alanında kalan, 1 adet de sit alanında kalmayan toplamda 4 adet emsal tespit edilmiştir (Tablo 6).

Sıra	Emsal Açıklaması	Metrekare Satış Fiyatı (TL/m ²)
Emsal 1	Taşınmazlara yaklaşık 500 metre kuş uçuşu mesafede, 204 ada 1 parsel üzerinde, 3.055,00 m ² parsel alanına sahip, 1’inci dereceden sit alanında kalan, taşınmazlar gibi imarsız zeytinlik vasıflı parselin 611,14 m ² ’lik hissesi 80.000 Türk Lirası (TL) bedelle satılıktır. Taşınmazın gerçekçi ve pazarlıklı fiyatının 70.000 TL olacağı düşünülmektedir. Emsal konusu parsel hisse bazında satılık olduğu için şerefiyesi düşüktür.	115
Emsal 2	Taşınmazlara yaklaşık 800 metre kuş uçuşu mesafede, 108 ada 44 Parsel üzerinde, 2.230,00 m ² parsel alanına sahip, 1’inci dereceden sit alanında kalan, zeytinli tarla vasıflı parsel 230.000 TL bedelle satılıktır.	103
Emsal 3	Taşınmazlara yaklaşık 900 metre kuş uçuşu mesafede, 109 ada 67 Parsel üzerinde, 2.821,92 m ² parsel alanına sahip, 1’inci dereceden sit alanında kalan, zeytinli tarla vasıflı parselin 2200 m ² si satılıktır. 250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konusu parsel hisse bazında satılık olduğu için şerefiyesi düşüktür.	114
Emsal 4	Taşınmazlara yakın mesafede, 176 ada 2 Parsel üzerinde, 1.197,94 m ² parsel alanına sahip, sit alanında kalmayan, zeytinli tarla vasıflı parsel 157.500 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz sit alanında kalmadığı için şerefiyesi yüksektir.	131

Tablo 6: Aktaran bölgedeki taşınmazlarla karşılaştırılacak emsaller

Piyasa değeri belirlenirken emsallerin gerçekçi ve/veya pazarlıklı fiyatları baz alınarak, ortalama birim fiyatlarına göre değer verilmiştir. Taşınmazların değerine etki eden olumlu ve olumsuz etkenler de göz önüne alınarak (Tablo 7) 103-108.-TL/m² değer belirlenmiştir (Tablo 8).

Olumlu Etkenler	- Gelişmekte olan bir bölgede bulunması - Turizm bölgesinde yer alması
Olumsuz Etkenler	- Şehir merkezine uzak olması - Ulaşım sorunu - Yapılaşmaya uygun olmaması

Tablo 7: Taşınmazların değerime etki eden olumlu ve olumsuz etkenler

	Ada	Parsel	Cephesi	Yüzölçümü (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yaklaşık Piyasa (Rayiç) Değeri (TL)
1	234	1	Çift Cephe	936.99	108	100.000
2	234	2	Çift Cephe	939.36	108	100.000
3	234	3	Tek Cephe	938.43	103	95.000
4	234	4	Tek Cephe	939.30	103	95.000
5	234	5	Tek Cephe	940.37	103	95.000
6	234	6	Tek Cephe	938.19	103	95.000
7	234	7	Çift Cephe	946.06	108	100.000
8	234	8	Çift Cephe	936.07	108	100.000

Tablo 8: Piyasa (Rayiç) değer verileri

Araştırma sonuçlarına göre; 7514.77 m²'lik aktaran bölgede bulunan taşınmazların tamamının yaklaşık piyasa (rayiç) değeri 780.000 TL olarak hesaplanmıştır. Böylelikle, aktaran bölgede yer alan taşınmazların değer tespit işlemleri tamamlanmıştır.

4.2 Çalışmaya Konu Aktarım Bölgesinin Özellikleri ve Değer Tespit İşlemi

Aktarım bölgesi olarak; gönderen bölgenin kuzeyinde yer alan, 284 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parselleri kapsayan alan seçilmiştir. Dikdörtgen, dörtgen ve yamuk bir geometriye sahip kadastro parselleri, birbirine bitişik olup, aralarında kadastro yolu bulunmamaktadır.

1/1000 Ölçekli Gelecek Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve ekleri incelendiğinde aktaran bölge olarak tasarlanan alanda 1 adet imar adası ve 10 adet imar parseli bulunmaktadır. İlgili bölge, gelişme-konut alanında (GK) kalmakta, batısından ve ortasından 7 metre genişliğinde servis-taşıt yolu geçmekte olup, kuzeyi, batısı ve güneyi ise 10 metre genişliğindeki 2'nci derece kent içi yollar ile sınırlandırılmıştır. Bölgede, emsal (toplam inşaat alanı) 0.20 olup, en fazla bina yüksekliği (H) 6.50 metredir. Ayrıca bölge, kısmen az yoğunluğa sahiptir. Bu da İHA ile gelecek olan ekstra yoğunluğu kaldıracak altyapıya sahip olduğunu göstermektedir. Bu alanda yalnızca konut ve pansiyon kullanımına ayrılan yapılar yer alabilir ve yapı yaklaşma mesafeleri arka bahçeden H/2, yan bahçeden 3 metre ve ön bahçeden 5 metre olarak belirlenmiştir (Şekil 3).

Şekil 3: Aktarım Bölgesine ait halihazır harita ile çıkarılmış imar planı

Söz konusu bölgenin daha önce uygulama görmüş olması, park ve okul gibi umumi hizmet alanlarına yakın olması ve yeterli altyapının kurulmuş olması nedeniyle aktarım işlemi için uygun olduğu düşünülmektedir.

Bölgeyi oluşturan parsellerin mülkiyet durumları incelendiğinde; tümünün özel mülkiyette olduğu tespit edilmiştir. Şahıslara ait parsellerin durumları detaylı olarak aşağıda verilmiştir (Tablo 9).

Ada/Parsel	Mülkiyet Sahibi	Yüzölçümü (m ²)	Hissedar Sayısı	Vasfı	Edinim Şekli/Yılı
284/1	Şahıs	1942.79	1	Arsa	Taksim/2016
284/2	Şahıs	1843.65	2	Arsa	Taksim/2016
284/3	Şahıs	1253.93	2	Arsa	Taksim/2016
284/4	Şahıs	1045.00	3	Arsa	Taksim/2016
284/5	Şahıs	1475.64	2	Arsa	Taksim/2016
284/6	Şahıs	1224.38	1	Arsa	Taksim/2016 Satış/2020
284/7	Şahıs	1224.38	1	Arsa	Taksim/2016
284/8	Şahıs	1224.38	1	Arsa	Satış/2016
284/9	Şahıs	1045.20	1	Arsa	Satış/2016
284/10	Şahıs	1169.81	3	Arsa	Satış/2016

Tablo 9: Aktarım bölgesindeki parsellerin durumu

Uygulama imar planında öngörülen yapılanma koşullarına uygun olarak; toplam 15 bloktan oluşan ve içerisinde 8 adet 1+1 ve 7 adet 2+1 olarak tasarlanan yapılaşma öngörülmektedir (Şekil 4). Söz konusu bağımsız bölümlerin büyüklükleri baz alınarak yapım maliyetleri üzerinden değerleri aşağıda sunulmuştur (Tablo 10).

Şekil 4: Aktarım bölgesinde varsayılan yapılaşma durumu

Değerlenen Yapı		1+1	2+1
Yapı Nevi		Betonarme	Betonarme
Ölçüler		-	-
Alan (m ²)		60,00	90,00
Yaşı			
Yapı Sınıfı		3.Sınıf/B Grubu	3.Sınıf/B Grubu
Birim Fiyatı (TL/m ²)		1450,00	1450,00
Toplam Maliyeti (TL)		87.000,00	130.500,00
Değer	Artırıcı	-	-
	Azaltıcı	-	-
Bugünkü Değer (TL)		87.000,00	130.500,00
Amortisman	Oranı (%)	-	-
	Bedeli (TL)	-	-
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)		87.000,00	130.500,00
Takdir Edilen Bedel (TL)		87.000,00	130.000,00

Tablo 10: Aktarım bölgesinde yapılması tasarlanan yapıların değer tespitleri

Yapılan değer esaslı İHA’da; 7514.77 m² aktaran alanın yaklaşık toplam taşınmaz değeri 780.000,00 TL olarak tespit edilirken 13.449,16 m² alana sahip olan ve toplam 15 konuttan oluşan aktarım alanının ise 1.609.500,00 TL değerinde olduğu görülmüştür.

5. BULGULAR

Çalışmada yer alan örnek uygulamaya göre; değer esaslı transfer işlemi esas alındığında; 7514.77 m²’lik aktaran bölgede bulunan taşınmazların tamamının yaklaşık piyasa (rayiç) değeri olan 780.000 TL’nin 100 ile çarpılarak, 13.449,16 m² alana sahip olan ve toplam 15 konuttan oluşan aktarım alanının toplam bedeli olan 1.609.500,00 TL’ye bölünmesiyle elde edilen

yaklaşık %48’lik kısım söz konusu çalışmada kullanılabilecektir (Formül 1). Geriye kalan %52’lik kısım ise başka İHA işlemlerinde kullanılabilecektir (Formül 2).

$780.000,00 \times 100 / 1609.500,00 \approx 48$ (Formül 1).

$100 - 48 = 52$ (Formül 2).

6. SONUÇLAR

Çalışmada İHA yöntemi ve incelenen yurtdışı örnekleri çerçevesinde Türkiye’de uygulanabilirliği irdelenmiş ve çıkarılan genel sonuçlar aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir:

●İHA uygulamalarında korunacak bölge olarak (aktaran bölge) sırasıyla yeşil alan ve açık alanlar, tarımsal araziler, sazlık ve bataklık alanlar, göller, dereler ve ormanlar, kırsal alanlar, tarihi alanlar ve sulak alanlar, kıyı alanları, nesli tükenmekte olan hayvan ve bitkileri barındıran alanlar ve yer altı sularının korunması amaçlı alanların belirlendiği tespit edilmiştir. İHA uygulamalarında aktaran bölgeler içinde imara yeni açılan yerler ya da kentsel alanlar bulunmamaktadır. Türkiye’deki mevzuat incelediğinde; kültür varlıkları, afet riski altındaki alanlar, dönüşüm ve yenileme projelerine yönelik düzenlemelerin getirildiği görülmektedir. Bu hususta, mevzuatımız daha fazla korunacak alanı içerecek şekilde geliştirilebilir.

●Yurtdışı örneklerinde, mevcut yönetmelikler uygulamaya geçilmeden önce hazırlanan, programla ilgili hedeflerin ve kuralların ortaya konulduğu plan ve bildirge gibi çalışmaların yöntemin başarıya ulaşmasında etkili olduğu gözlenmektedir. Ülkemizde de bu tür ön hazırlıkların yapılabilmesi için gereken kurumlara yetki verilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.

●Yurtdışı örneklerinde dikkat çeken bir diğer unsur da programlarda yer alan aktarım işleminde farklı değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasıdır. Ancak, Türkiye’de 2863 sayılı Kanunda yalnızca Sermaye Piyasası Kurulu’na yapılacak rayiç değer denkleştirmesine değinildiği görülmektedir. Çalışmadaki aktarım işleminde de bu yöntem kullanılmıştır. Florida’da yapılan Collier County programında kullanılan doğal kaynakların puanlaması gibi alternatif yöntemlere de mevzuatımızda yer verilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

●Yurtdışındaki uygulamalarda gözlemlenen; programa erken kayıt olanların dağıtım oranlarının 2 katına yükseltilmesi; arazi sahiplerinin, taşınmazlarını kamu kurumlarına devretmeleri veya restorasyon, bakım ve onarımını yapmaları karşılığında ek imar hakkı verilmesi; aktaran bölge içinde koruma açısından daha kritik öneme sahip olan alanların terkedilmesi karşılığında ek imar hakkı verilmesi; çevreye zarar vermemek şartıyla, tarımsal faaliyetler, rekreasyonel aktiviteler gibi kullanımlara izin verilmesi; yaşlı, genç ya da engellilere yönelik bakımevi, emeklilik evi vb. kullanımlara izin verilmesi halkın programa teşvik edilmelerini sağlamıştır. Bu sayede programa olan katılım ve güven artmış, piyasada kesinlik sağlanmıştır. Teşvik edici özelliği olmayan, birebir aktarım oranları arazi sahiplerinin programa tereddütlü yaklaşımlarına yol açmıştır. Türkiye’de yapılacak uygulamalarda da, uygun oranlarla birlikte, vatandaşları programa teşvik edici seçeneklerin sunulması yerinde olacaktır.

●Yurtdışı uygulamalarının sonuçları irdelendiğinde, sertifika, fon ve banka gibi oluşumların uygulamaların başarılı olmasında büyük etken olduğu görülmektedir. Bunlar sayesinde; halkın programa duyduğu güven artmış ve dahası, sertifikaları ihale usulü ile satışa sunarak, en yüksek getiriyi elde etmeyi amaçlamış ve bu yönüyle bankadan daha faydalı bir mekanizma elde edilmesini sağlamış; bankanın alıcılar ve satıcılar arasında iletişimi sağlayarak takas görevi

üstlenmesi, sertifikaların başvuru işlemlerini takip etmesi ve verilerini kamuya açık tutması programın halk tarafından benimsenmesini kolaylaştırmıştır.

●Programa katılımın zorunlu olması kesin koruma amacını sağlarken; isteğe bağlı olması ise kesin koruma amacını sağlamamaktadır. Türkiye’de yapılacak uygulamalarda halka teşviklerin verilmesinin yanı sıra, programa katılımın zorunlu tutulması ile koruma amacının sağlanacağı düşünülmektedir.

●Çalışmada yapılan İHA uygulaması; Türkiye’de de yakın bölgeler arasında, imar planı elverdiği ölçüde, doğru değer tespitleri ile yöntemin uygulanabilir olduğunu göstermektedir. Ancak, farklı değerlendirme teknikleri ile de yöntemin denenebileceği düşünülmektedir.

●Çalışmada örnek olarak, yurtdışındaki uygulamaların başarı kriterleri göz önünde tutularak karma bir uygulamaya yer verilmiştir.

●Çalışmaya konu olan aktaran bölgenin 1’inci Derece arkeolojik sit alanı içerisinde kalmasından dolayı, bölgede yer alan parseller ile bağlı mülkiyet hakkı ayrıştırılarak hem aktaran bölgenin koruma amacı gerçekleştirilmiş hem de mülkiyet hakkının getirdiği değer parsel sahiplerine verilerek mağduriyet ortadan kaldırılmıştır.

●Şekil 4’de varsayılan öngörülen yapılaşma durumu ile düzenli bir kentleşme ortaya konularak, ülkemizin en büyük sorunlarından birisi olan çarpık yapılaşmanın önüne geçilmiştir. Ayrıca, aktarım bölgesinin kamusal alanlara yakın olması ve belediye hizmetlerinin karşılanabileceği bir yerde yer alması programın başarı kriterini arttırdığı düşünülebilir.

●İHA yönteminin ana iskeletini oluşturan aktaran ve aktarım bölgelerinin konum olarak birbirlerine yakın seçilmesinin, uygulamaya giren parsel malikleri açısından daha kabul edilebilir olacağı öngörülürse, programın başarısının artacağı ve değer tespit işlemlerine kolaylık sağladığı düşünülebilir.

●Ülkemizde, değer esaslı yöntem aracılığıyla, parsel ile mülkiyetini ayrıştıran bir yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu anlaşılmıştır.

KAYNAKLAR

- Işıldak, F., M. (2012). Koruma alanlarında imar hakları transferi ve ABD modeli. Uzmanlık Tezi. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Kaman, F., Z. (2016). Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı ve Gölbaşı özel çevre koruma bölgesi üzerine bir inceleme. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kankariya, C.S. ve M. ve Bhangale, P.P. (2015). Transfer of development rights: An effective tool for sustainable urban development. International Journal of Latest Technology in Engineering, Management & Applied Science, 4(7),81-86.<https://www.ijltemas.in/DigitalLibrary/Vol.4Issue7/81-86.pdf>
- Tağa, F. (2018). İmar hakkı transferi (İHT) modeli ve iller bankasının İHT bankası yapılanmasının araştırılması. Uzmanlık Tezi. İller Bankası Anonim Şirketi, Türkiye.
- Tavares, A. (2003). Can the market be used to preserve land? The case for transfer of development rights. European Regional Science Association 2003 Congress, Portugal.https://www.researchgate.net/publication/23730845_Can_the_Market_Be_Used_to_Preserve_Land_The_Case_for_Transfer_of_Development_Rights

URL1 http://smartgrowthamerica.us/documents/TDR_King_County_Ordinance.pdf

URL2 <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>

Usta, Z. (2014). Arazi yönetimi uygulamalarında imar haklarının aktarımı yöntemi: Trabzon örneği. Yüksek Lisans Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Walls, M. ve McConnell, V. (2007). Transferable development rights in US communities: Evaluating program design, implementation and outcomes. Resources for the Future, September, 2007. https://media.rff.org/documents/Walls_McConnell_Sep_07_TDR_Report.pdf

Yamak, Y. (2006). İmar (Yapılanma) haklarının devri: Model-uygulama alanları ve sonuçlar. Maliye Dergisi, 150, 107-121.