

## DOĞA KORUMA ALANLARINDA İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARI ÜZERİNE BİR DEĞERLENDİRME\*

**A. Filiz Zorlu Kaman**  
Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Doktora Öğrencisi  
ORCID: 0000-0002-2212-9046

**Yrd. Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu**  
Ankara Üniversitesi  
Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
ORCID: 0000-0002-0859-7150



### Öz

Doğal değerlerin korunması amacıyla özel mülkiyetten kaynaklanan haklar, Türkiye de dahil birçok ülkede kanunlarla kısıtlanmaktadır. Bu kapsamda, yapılaşmanın tamamen yasaklandığı ya da sınırlandırıldığı alanlarda mülkiyet sahibinin mağduriyetini telafi etmek ve imar haklarının satışından elde edilen gelirle doğal alanların korunmasını sağlamak üzere dünyada “imar hakkı aktarımı” (İHA) aracının sıklıkla kullanıldığı görülmektedir. Bu çalışmada öncelikle mülkiyet hakkı bağlamında Türkiye doğa koruma alanları politikaları, İHA yönteminin, tanımlanması, işleyişi ve uygulanışı, Türkiye mevzuatı ve yurtdışı uygulama örnekleri ile birlikte incelenmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise İHA yönteminin Türkiye doğa koruma alanlarında uygulanabilirliği değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak İHA yöntemine ilişkin tüm değerlendirmeler doğrultusunda; Türkiye'nin mevcut yasal ve sosyo-ekonomik koşullarında yöntemin uygulanmasının, ancak uzun vadede gerçekleştirilebileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Anahtar Sözcükler:** Doğa Koruma Alanları, Mülkiyet Hakkı, Planlama, İmar Hakkı, İmar Hakkı Aktarımı

*An Evaluation on The Implementations of The Transfer of Development Rights in Nature Conservation Areas*

### Abstract

With the purpose of protecting conservation areas, development rights derived from private properties have been restricted by law in many countries including Turkey. In this context, “transfer of development rights” tool is frequently used in the world to compensate property owners for their loss of property and to protect the nature conservation areas using the proceeds from the sale of development rights in such areas where development is completely prohibited or restricted. In this study, firstly, Turkey's nature conservation areas' policies in relation to the private property rights were examined. Next, TDR methods are defined and detailed with regard to their operation and implementation in relation to the Turkish legislation and sample project implementations in other countries. In the last section of the study, the applicability of transfer of development rights methods was evaluated in the Turkey's nature conservation areas.

In line with all the reviews regarding the TDR method, it was concluded that implementation of the TDR method under Turkey's current legislative, and socio-economic conditions is only possible in the long term.

**Keywords:** Nature Conservation Areas, Property Right, Planning, Development Right, Transfer of Development Rights

---

\* Makale geliş tarihi: 18.04.2017  
Makale kabul tarihi: 09.08.2017

## Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımını Uygulamaları Üzerine Bir Değerlendirme\*

### Giriş

Doğal değerlere ilişkin koruma politikaları ve uygulamaları giderek evrensel hale gelmekte ve gerek ülkeler bazında gerekse çeşitli uluslararası anlaşma ve sözleşmeler doğrultusunda farklı nitelik ve statüde çok sayıda doğa koruma alanı belirlenmekte ve yönetilmektedir. Ancak ilan edilen koruma statülerine rağmen, Türkiye'deki hızlı nüfus artışı, göç ile ortaya çıkan kontrolsüz büyüme ve dolayısıyla oluşan sosyoekonomik sorunların, doğa koruma alanlarında önemli ölçüde kayıplara neden olduğu ve bu alanların tarım, yerleşim, turizm, sanayi ve benzeri kullanımlar için potansiyel alanlar olarak görülmesinin engellenemediği bilinmektedir.

Korunan alanların yok olması ya da tahrip edilmesi konuları ile ilgili yargı kararlarında da, kamu idarelerinin koruma kararlarını verirken bir yandan kamu yararını dikkate alması, diğer yandan bireylere getirilecek yükümlülüklerde dengeyi gözetmesi ve mümkün olduğunca kayıpları telafi etmesinin gerekliliği açıkça belirtilmesine rağmen mevcut durumda, doğa koruma alanlarına yönelik baskıların ve koruma kararlarının uygulanamamasının en önemli nedenlerinden birinin, değişmez şekilde mülkiyet hakkının kullanımı ile ilgili olduğu düşünülmektedir. Mülkiyet hakkının gereği olan mülkü kullanmak, mülkten yararlanmak ve tasarruf etmek unsurlarının, koruma kararları ile kısıtlanması ve bu kısıtlamaların telafi edilmemesi, koruma amacına ulaşmayı önemli ölçüde zorlaştırmakta, bu durum karşısında en etkili ve kesin çözümün ise korunan alanlardaki özel mülkiyetlerin kamu eline geçirilmesi olduğu vurgulanmalıdır. Korunan alanlardaki özel mülkiyetlerin kamu eline geçmesi amacıyla kullanılan kamulaştırma ve takas gibi araçların yüksek maliyet ve karşılaşılan teknik güçlükler nedeniyle yeterince başarıya ulaşamaması, zaman içinde yeni yöntem arayışlarını gündeme getirmiştir.

---

\* Bu çalışma, yazarın Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında Yrd. Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu Danışmanlığında tamamlanmış olan *Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme* adlı yüksek lisans tezinin bir bölümünden güncellenerek türetilmiştir.

Türkiye için uygulanabilecek yeni yöntemlerden biri olan imar hakkı aktarımı<sup>1</sup> (İHA) yöntemi, dünyada birçok ülkede, yoğun olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde kullanılmaktadır. Bu yöntem, daha çok koruma alanlarında olmak üzere, mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki yapı yapma, faydalanma, satış, kiraya verme gibi haklarının belli bir kısmından ya da tamamından sürekli olarak vazgeçmeleri karşılığında kendilerine bedel ödenen ya da başka bir ifadeyle taşınmaz üzerindeki mevcut imar hakkının, mevcut kullanım değiştirilmeksizin, ondan ayrılarak başka bir taşınmazda kullanımına olanak sağlayan bir mekanizmadır.

Çalışmada, tüm canlılar için yaşamsal önemi ve önceliği olan doğa koruma alanlarındaki uygulamalar ile mülkiyet hakkı ilişkisinin irdelenmesi ve koruma kararlarından kaynaklanan mülkiyet hakkı kısıtlamalarının telafi edilmesinde kullanılacak İHA yöntemine dair yurtdışı örneklerin sonuçlarının tespit edilmesi yoluyla doğa koruma alanları üzerindeki yapılaşma, tarım ve diğer faaliyetlere yönelik baskıların bu alanlardan yeni gelişim alanlarına aktarımı işleminin Türkiye koşullarında uygulanabilirliği tartışılmıştır.

## **1. Türkiye'de Doğa Koruma Alanları Uygulamaları ve Mülkiyet Hakkı ile İlişkisi**

Çevre koruma kavramı Türkiye mevzuatına ilk olarak Anayasa'nın 56. maddesindeki "Herkes, sağlıklı, dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların görevidir" hükmü ile girmiştir. Anayasa doğrultusunda doğa korumaya yönelik hazırlanan ve yürürlükte olan temel yasal düzenlemeler ise 6831 sayılı Orman Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'dur. Bu düzenlemeler kapsamında sınırları belli "doğa koruma alanı" olarak milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, tabiat anıtları, yaban hayatı koruma ve geliştirme sahaları, muhafaza ormanları, doğal sitler, özel çevre koruma bölgeleri, sulak alanlar, biyosfer rezervi ve dünya miras alanları tespit, tescil ve ilan edilmektedir. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na bağlı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

<sup>1</sup> Çalışmada imar hakkı aktarımı, bir yöntem olarak ifade edildiğinde büyük harflerle ve kısaltılarak İHA şeklinde kullanılmaktadır.

verileri kullanılarak yapılan derleme sonucu, Türkiye'nin karasal doğa koruma alanları büyüklüğünün 5 milyon 773 bin 186 ha olduğu, bu alanın ülke yüzölçümüne oranının ise %7,36 olduğu belirlenmiştir (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, 2015). Bu değerlendirmeye göre, en yoğun mülkiyet hakkı kısıtlamalarına konu olan mutlak koruma alanları yani gerektiğinde her türlü insan faaliyetinin yasaklandığı alanların bu oran içerisindeki payının daha düşük olacağı açıktır. Dolayısıyla mülkiyet hakkı ihlallerinin telafi edilebilirliği konusunun mevcut kaynaklar dikkate alınarak bu oranlar çerçevesinde ele alınabileceği düşünülmektedir.

İlgili yasal düzenlemeler çerçevesinde bugüne kadar yapılan uygulamalar değerlendirildiğinde, “korunan alan” ilanlarının, doğanın korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması için tek başına yeterli olmadığı bu durumun temel nedenlerinin ise, koruma alanları tespitlerinin genellikle bilimsel araştırma sonuçlarına dayanmaması, halkın katılımının sağlanmaması ve mülkiyet hakkı ihlalleri hususları olduğu düşünülmektedir. Bu bağlamda, öncelikle mülkiyet hakkı kavramı ve bu hakkın kamu yararı adına ne şekilde kısıtlandığına dair açıklamaya ihtiyaç bulunmaktadır.

Mülkiyet hakkı; sahibine taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, dönüştürme, devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan haklar topluluğudur (Mengilli İşıldak, 2012: 8).

Uluslararası ve ulusal düzenlemeler açısından bakıldığında, 1948 tarihli Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 17. maddesinin 1. fıkrasındaki “ Herkesin tek başına veya başkalarıyla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır” hükmü ile 2. fıkrasındaki “Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz” hükmü yoluyla mülkiyet hakkının uluslararası anlamda kabulü sağlanmıştır. Türkiye'nin 18 Mayıs 1954 tarihinde onayladığı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 Numaralı Ek Protokolü'nün 1. maddesinde yer alan, “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve kanunda öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir” hükmü de aynı şekilde mülkiyet hakkını açık bir şekilde yasal koruma altına almıştır.

1982 Anayasası'nın 35. maddesinde ise mülkiyet hakkı “Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” şeklinde düzenlenmiştir. Yine Anayasa'nın 46. maddesinde “Devlet ve kamu tüzel kişilikleri kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartı ile özel mülkiyette bulunan taşınmazları kamulaştırabileceği, taksitlendirme veya herhangi bir sebeple ödenmemiş

kamulaştırma bedellerine kamu alacakları için öngörülen en yüksek faizin uygulanacağı” hüküm altına alınmıştır.

Anayasa Mahkemesi’nce mülkiyet sınırsız bir hak olarak tanınmamış ve 21.06.1990 tarihli kararında “Mülkiyet hakkı, bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak, sınırsız bir özgürlük olma niteliğini bugün gelinen noktada yitirmiş, mülkiyet anlayışı, bu hakkın, bir bakıma sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlandırılacağı ilkesi benimsenmiştir” ifadelerine yer verilmiştir. Dolayısıyla mülkiyetin bir hak olarak kabul edilmesi kadar bu hakkın sınırlandırılmasının da aynı şekilde kabul edilmesi ve olağan karşılanması gerektiği açıktır. Bu bağlamda kamu yararı adına mülkiyete yapılan müdahalelerde yaygın olarak toplumun ortak yararının düşünüldüğü, aynı şekilde doğa koruma amaçlı kısıtlamaların da tüm canlıların yanı sıra insanın ve dolayısıyla toplumun varlığı ve faydasına yönelik yapıldığını söylemek mümkündür.

Yargı kararlarında da ifade edildiği gibi, amaç koruma faaliyetleri ile mülkiyet hakkının kullanımı arasında bir uyum sağlamaya çalışmak olmakla birlikte, Türkiye koruma mevzuatı genel olarak yasadışı bir anlayışa sahip olup gerek mülkiyet hakkının kamu yararı gözetilerek kanunla sınırlandırılmasının ölçülendirilmesinde gerekse alınan idari kararlar ve uygulamalar sonrasında birçok mülkiyet hakkı ihlali yaşandığı görülmektedir. Bu nedenle tescil ve koruma kararları mülk sahipleri tarafından ceza olarak nitelendirilmekte, mağduriyetlerin ekonomik anlamda tazmin edilme yolları ise yeterince işletilememektedir (Topçu, 2011: 38). Bu noktada, doğa koruma alanlarındaki uygulamaların mülkiyet hakkı ihlalleri açısından daha detaylı ele alınması zorunlu görülmektedir.

## **2. Doğa Koruma Alanlarında Mülkiyet Hakkının Kullanımı ve İlgili Yargı Kararı Örnekleri**

Hukuk devletlerinde kamu yararının sağlanması amacıyla kullanılan yöntemlerin bireylerin hak ve özgürlüklerini kısıtlamaları ancak kanunla olabileceğinden, mülkiyet hakkının kısıtlanması da ancak kanun koymak yoluyla mümkün olabilecektir. Bu nedenle ilgili mevzuat kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda, milli park gibi statülerin bulunduğu alanlar (mutlak koruma alanı), doğal sitler (I. derece doğal sit- kesin korunacak hassas alan) ve özel çevre koruma bölgelerinde (hassas zon) mülkiyet hakkı tamamen kısıtlanabilmekte, bu alanlar kapsamındaki diğer kullanım alanlarında ise çeşitli derecelerde sınırlamalar getirilmektedir. Bu kısıtlamaların giderilmesi amacıyla kullanılması gereken kamulaştırma aracı ise ekonomik sorunlar nedeniyle yeterince kullanılamamakta, dolayısıyla maliklerin tasarruf hakları uzun yıllar sınırlandırılmaktadır. Ayrıca, idarelerin kamulaştırma yapmaya

zorlanamayacağı yönündeki çeşitli yargı kararları ile birlikte “kamulaştırmasız el atma” kavramı da gündeme gelmiştir. Takas aracının ise arazilerin eşdeğerliliklerinin belirlenmesi sorunu, mülk sahiplerinin bilgi eksikliği ve ekonomik sermayeleri ölçüsünde bu modeli kullanabilme sorunları gibi bazı kısıtlılıklar nedeniyle uygulanabilirliğinin sağlanamadığı görülmektedir (Mengilli Işıldak, 2012: 29).

Uygulamada, mülkiyet hakkının kullanımına getirilen kısıtlamaların telafisine dair yöntemlerin yanı sıra son dönemde alınan iki yargı kararı dikkat çekmektedir.

Bu kararların ilki, doğa koruma alanları statüsüne tabi alanlardan olmamakla birlikte İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği çerçevesinde “kısa mesafeli koruma alanı” içinde kalan bir parsel için alınmış olan Danıştay kararı olup kararda<sup>2</sup>; “davanın, taşınmazın kamulaştırılması istemiyle yapılan başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açıldığı; İdare Mahkemesince, dava konusu taşınmaza getirilen sınırlamanın temel haklardan olan mülkiyet hakkını ortadan kaldıracak düzeye vardiği, kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengenin kişi aleyhine bozularak temel bir hak olan mülkiyet hakkının özüne dokunur bir nitelik kazandığı, kamulaştırmanın ne zaman yapılacağı konusundaki bu belirsizliğin, kişilerin mülkiyet hakları üzerinde süresi belli olmayan bir sınırlamaya neden olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verildiği” ifade edilmektedir.

Uyuşmazlık konusu taşınmaz, Sazlıdere Baraj Gölü’nün kısa mesafeli koruma alanında, tarımsal vasıflı bir taşınmaz olup İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine göre kısa mesafeli koruma alanları yapılaşmaya kapalı olmakla birlikte taşınmazdan tarımsal olarak yararlanma hakkı kısıtlanmamaktadır. Kararda, mülkiyet hakkının ihlal edilmiş sayılabilmesi için malikin mülkünden istifadesinin tamamen ortadan kaldırılmış olması gerektiği, oysaki davacının taşınmazını satma ve mülkünden tarımsal amaçla yararlanma hakkına sahipliğinin devam ettiği, parselin mevcut imar planı sınırları içerisinde yer almadığı da dikkate alındığında yapılaşmaya elverişli olmayan bir alan için mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının iddia edilemeyeceği, davacının taşınmazdan yararlanmasının tamamen ortadan kaldırılmadığı; dolayısıyla mülkiyet hakkı ihlalinin mümkün bulunmadığına işaret edilmektedir. Sonuç olarak belirtilen gerekçelerle dava konusu işlemin iptaline karar verilmesinde hukuki isabet görülmemiş ve idari mahkemenin kararı bozulmuştur.

---

2 T.C. Danıştay 6. Dairesi, E: 2013/3623, K: 2015/3467, T: 26.05.2015.

İkinci dikkat çekici Danıştay kararı<sup>3</sup>; Aydın İli Söke İlçesi Doğanbey Köyü'nde sit alanı olarak belirlenmesi nedeniyle kamulaştırmaz el konulan taşınmazların tazmini için açılan davada alınmıştır. İdare Mahkemesi'nce alınan kararda, taşınmazların İzmir 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararıyla 1. Derece Doğal Sit Alanı olarak tespit edilmesine rağmen kamulaştırılmaması nedeniyle davacının mülkiyet hakkının zedelendiği, taşınmazın değerini önemli ölçüde düşürdüğü, kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozduğu, davacının alışılmışın dışında ve ölçüsüz yüke katlanmak zorunda bırakıldığı, bu nedenlerle taşınmazın kamulaştırma değerinin davalı idarece davacıya ödenmesi gerektiği gerekçesiyle davacının tazminat talebinin 75.000 TL'lik kısmının kabulüne, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiş, bu kararın davacı ve davalı idare tarafından temyiz edildiği görülmüştür.

Kararın değerlendirme bölümünde, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarının, sit alanlarından farklılık arz ettiği, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı örneklerinin 2863 sayılı Kanun'un ilgili maddesinde ayrı ayrı sayılarak (kaya mezarlıkları, höyükler, Tümülüsler gibi) somutlaştırıldığı, ancak sit alanlarının koruma statü ve dereceleri farklılık arz etmekle birlikte hazırlanacak bilimsel raporlar doğrultusunda tarihi, kültürel veya tabiat güzelliklerinin alanın bütünselliğiyle beraber koruma altına alınan alanı ifade ettiği, başka bir ifadeyle korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bir değeri ifade ettiği, sit alanının ise arz üzerindeki statüyü ifade ettiği, bu ayrımın bir sonucu olarak gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetine geçmiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları için 2863 sayılı Kanun'un 15. maddesinin (a) fıkrasında taşınmazların program dahilinde kamulaştırılması esasının getirildiği, ancak sit alanında bulunan ve gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlar için kamulaştırma esasının benimsenmediği, bunun yerine aynı maddenin (f) bendinde takas imkanı getirildiği yorumu yapılmaktadır.

Taşınmazların değerinin tespiti amacıyla yaptırılan keşif ve bilirkişi tespitlerinde ise, davacının taşınmazlardan yeryüzü şartlarından dolayı tasarruf etme imkanının bulunmadığı, tarım arazisi vasfında olmayan, denizin gelgit alanında bulunan ve su taşkın riskinin bulunduğu alanda davacının nasıl bir zarara uğradığını ispat etme yükümlülüğünde olduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmediği, taşınmazın kullanılmamasından kaynaklanan bir zarardan bahsedilemeyeceğinin ifade edildiği ve taşınmazın sit alanı olmasından

---

3 T.C. Danıştay 6. Dairesi, E: 2014/7813, K: 2015/4418, T: 19.06.2015.

bağımsız düşünülerek civardaki metrekare fiyatları ile taşınmazın yüzölçümünün çarpılması suretiyle bir değere ulaşıldığı görülmektedir.

Sonuç olarak kararda, bahsedilen mevzuat hükümleri gereğince idarelerin sit alanlarında kamulaştırma yapma zorunluluğunun bulunmadığı, ancak bu statüde bulunan taşınmazlar için hazine taşınmazlarıyla takas imkanının sunulması için koruma amaçlı imar planı bulunması gerektiği, koruma amaçlı imar planı yapımı için idarelere sit ilanından bu yana belli bir yasal süre tanındığı, esasen uyuşmazlığa konu taşınmazın kamulaştırılması zorunlu bir statüde bulunmadığı ve bu nedenle kamulaştırmadan el atma nedeniyle oluşan bir zarardan bahsedilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken aksi yönde verilen idare mahkemesi kararının bozulmasına karar verildiği görülmektedir.

Mülkiyet hakkı ihlallerinin telafisi için kamulaştırma, tazminat ve sertifika taleplerine yönelik davalarda temel konunun yapılaşma haklarının tamamen ya da kısmen sınırlandırılması olduğu görülmektedir. Yukarıda bahsedildiği gibi sınırlı da olsa yapılaşma hakkı tanınan alanlar ile tarım gibi faaliyetlerin sürdürülebildiği alanlarda mülkiyet hakkı ihlalinden söz edilememekte, mülkiyet hakkı ihlali sayılabilmesi için mülkten istifadenin tamamen ortadan kalkması gerekmektedir. Ayrıca imar planı sınırları içinde yer almayan, yapılaşmaya elverişsiz, tarımsal faaliyetlere uygun olmayan, taşkın riski olan ve benzeri alanlar için mülkiyet hakkının sınırlandırıldığından bahsedilemeyeceği, mülk sahibinin nasıl bir zarara uğradığını açıklamak durumunda olduğu da belirtilmektedir. Yine 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun ilgili hükümleri yorumlanarak plan kararlarıyla yapılaşmaya kapatılan sit alanlarının kamulaştırılmasının benimsenmediği bu alanlar için takas imkanının getirildiğine işaret edilmekte, dolayısıyla bu alanlarda kamulaştırmadan el atma olayından söz edilemeyeceği açıkça vurgulanmaktadır.

Koruma kararları alınırken kişilerin temel haklarının göz önünde bulundurulması ve kamu yararı ile bireysel yarar arasında bir dengenin sağlanması, mülkiyet hakkı ihlallerinin önlenmesi açısından oldukça önemli görülmektedir. Bahsedilen hususların yerine getirilmemesinden kaynaklanan davaların önüne geçilmesi için gerek korunan alanlara ilişkin uygulamalar gerekse yargı kararları değerlendirilerek yasal boşlukların doldurulması ve alternatif araçların gündem edilmesi gerekmektedir.

Bu noktada; yüksek yargı kararlarının, doğa koruma alanlarındaki mülkiyet hakkı ihlallerinin giderilmesi yöntemlerine alternatif olacak İHA aracının hangi alanlarda ve nasıl uygulanabileceğine dair tartışmalara fayda sağlayacağı görülmekle birlikte doğa koruma amacına ulaşmak için mülk sahiplerinin haklarının ne kadar kısıtlanıp kısıtlanmadığına bakılmaksızın bu



alanların kamu eline geçirilmesi ile sağlanacak kamusal faydanın da dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.

### **3. İmar Hakkı Aktarımı Yöntemi ve Uygulanışına İlişkin Yurtdışı Örneklerinin İncelenmesi**

#### **3.1. İmar Hakkı Aktarımı Yöntemi**

İHA yönteminin ağırlıklı olarak Anglosakson hukuk ve iktisadi sistemlerinde uygulanıyor olması, Türkiye’de uygulanması halinde yaşanabilecek olası sorunların gündem edilmesini gerekli kılmaktadır. Şöyle ki Anglosakson sistem “yasaklanmayan yapılabilir” ilkesine dayanırken Kıta Avrupası sisteminde “izin verilen yapılabilir” ilkesi geçerlidir. Dolayısıyla bu iki sistemde devletin görevlerinin farklılığının yanı sıra piyasalar da çok farklı çalışmaktadır. Bu noktadan hareketle, özgürlüğün ve girişimciliğin desteklenmesi nedeniyle yeni mali araçların büyük bir kısmının Anglosakson sistem içerisinde geliştirilmiş olması, İHA uygulamalarındaki genel başarıyı açıklayabilmektedir (Ersel, 2009). Bu noktada, Anglosakson literatüründeki “*development right*” kavramı ile Türkiye’de kullanılan “imar hakkı” kavramının tanımlanması ve eşdeğer olup olmadıkları konusunun ele alınmasında fayda görülmektedir. Moskowitz ve Lindbloom “*development right*” kavramını basitçe “mülkünü geliştirme hakkı” olarak, Random House ise, “mülkü mevcut kullanımından farklı bir şekilde kullanma hakkı”, bir başka deyişle de “arazinin mevcut kullanımını başka bir kullanım ile değiştirme hakkı” olarak tanımlamıştır (Nelson vd., 2012: 5). Türkiye’deki literatürde ise imar, nizam, düzenlilik olarak tanımlanmakta ve mevcut bir araziye yine soyut çizgilerle (plan) geleceğe yönelik olarak düzenleme yolunda bir araç olarak görülmektedir. Bu açıklamadan sonra karşımıza “imar planlama” kavramı çıkmaktadır. İmar planlama ise, bir kentin yerleşim şekli, büyüklüğü ve topoğrafik yapısı gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma, gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin tüm diğer koşullarla birlikte belirlenerek, gelecekteki gelişmelere yönelik tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemi olarak tanımlanabilmektedir (Tazegül, 2010: 167). Dolayısıyla “imar hakkı” kavramı ise, mekanda yapılan imar planları ile sağlanan, dağıtılan ve gerektiğinde yine plan kararları ile kısıtlanabilen, sınırlandırılabilen yapılanma hakları olarak ifade edilebilmektedir.

“İmar hakkı” ya da “yapılanma hakkı” kavramlarındaki “hak” sözcüğü değerlendirildiğinde ise; öncelikle imar haklarının verildiği imar planlarının kamu yararına yönelik tek yanlı genel düzenleyici işlemler olduğu, idarelerin yaptıkları düzenleyici işlemler ile idarenin yetki alanında olan bir konuda

düzenleme yaparak genel, soyut ve nesnel kurallar çerçevesinde kamu düzenini tesise çalıştığı vurgulanması önemli görülmektedir. Hak kazandırıcı nitelikteki bu düzenleyici işlemler, maddi ve hukuki koşullardaki değişiklikler sonucu her zaman değiştirilebilmekte ya da kaldırılabilirler. Ancak düzenleyici işlemler yürürlükte buldukları süre içinde, bireylerin kazandıkları hakları korumakla birlikte kazanılmış hak doğurmamaktadırlar (Tazegül, 2010: 174).

“İmar hakkı” kavramına yönelik açıklamalardan hareketle; Anglosakson sistemde “*development right*” kavramının kişisel ve geliştirilebilir bir hak olarak tanımlandığı, Türkiye’de kullanılan “imar hakkı” kavramının ise kişisel haklardan bağımsız olarak kamu idareleri eliyle hazırlanan imar planıyla verilen yapılanma hakkı olarak ifade edilebildiği görülmektedir. Sistemler arasındaki bu farklılık dikkate alındığında, Türkiye koşullarında her kadastro parseline bir “gelişme hakkı” ve /veya “imar hakkı” verilmesinin zorunlu ya da kişisel bir hak olarak görülmesinin mümkün olmamasının yanı sıra İHA uygulamalarının başarıya ulaşmasını sağlayacak esnek ve alana özgü yasal düzenlemelerin hayata geçirilmesinin çok kolay olmayacağı görülebilmektedir.

İHA, genel olarak mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki yapı yapma, faydalanma, tarımsal faaliyette bulunma, satış, kiraya verme, irtifak hakkı tesis etmek gibi hakların belli bir kısmından ya da tamamından sürekli olarak vazgeçmeleri ve bunun karşılığında da kendilerine bedel ödeneceği bir yöntem olarak açıklanmakta ya da taşınmazdaki mevcut imar hakkının, mevcut kullanım değiştirilmeksizin, ondan ayrılarak başka bir taşınmazda kullanımına olanak sağlayan bir mekanizma olarak görülmektedir (Yamak, 2006: 110).

İHA kavramının tarihsel olarak ortaya çıkışına ilişkin çeşitli görüşler bulunmaktadır. 1916 yılında, New York kentine ait imar planlarında, diğer mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engelledikleri gerekçesiyle gökdelenler için yükseklik sınırı getirildiği ve bu gökdelenlerin civarındaki planla verilen yükseklik sınırına ulaşmamış parsellerdeki imar haklarının satılmasına izin verilerek İHA yönteminin ilk uygulamasının gerçekleştiği ifade edilmektedir (Yamak, 2006: 110). Bir diğer görüş ise modelin ortaya çıkışının New York kenti için kabul edilen 1968 tarihli kültürel değerleri koruma kanunu ile başladığı ve bu kanun ile tarihi ve kültürel değeri olan mülk sahiplerinin kullanmadıkları yükseklik haklarının komşu veya yakın parsellere transfer edilmesine izin verildiği yönündedir (Harman ve Choy, 2011: 621).

İHA kavramının ortaya çıkışına dair farklı görüşler bulunsa da en yaygın ve başarılı uygulamaların Amerika Birleşik Devletleri’nde gerçekleştiği, ABD’de olduğu kadar yaygın olmamakla birlikte Avustralya, Kanada, Fransa, Almanya, Hindistan, İtalya, Japonya, Latin Amerika ülkeleri, Hollanda, Kuzey Kore, Yeni Zelanda ve İspanya’da da uygulandığı görülmektedir. Bu ülkelerde

yöntemin yoğunlukla uygulandığı alanlar ise; tarım alanları, açık alanlar, kırsal karakterli alanlar, kıyı alanları, mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar, manzara değeri olan alanlar, su kalitesi korunması gereken alanlar, sulak alanlar, yaban hayatı koruma alanları, rekreasyon alanları, altyapı yetersizliği olan alanlar, tarihi ve kültürel alanlar ve diğer korunan alanlardır.

Yöntem, uygulamada daha fazla yoğunluk için olanak sağlamanın yanı sıra esas olarak, korunması gerekli alanlar için özellikle de doğa koruma alanlarının korunması, sürdürülebilirliklerinin sağlanması ve gelişme faaliyetlerinin bu alanlardan daha önce belirlenen gelişim alanlarına aktarılması açısından oldukça önemlidir. Bahsedilen aktarım işleminin temel bileşenleri ise “gönderen bölge” ve “alan bölge”ler olup bu bölgelerin tasarlanmasından beklenen fayda, minimum maliyetle koruma alanındaki faaliyetlerin durdurulması ve başka bir bölgede devamının sağlanmasıdır.

İHA işleminin nasıl gerçekleştirileceği, hangi ölçütlere göre dağıtılacağı, ekonomik değişim değerinin nasıl belirleneceği konuları da temel sorunları oluşturmaktadır. İmar haklarının dağıtım ölçütleri konusunda beş farklı öneriden bahsedilmekte olup kriterler ve imar haklarının değerleri ise bu yaklaşımlardan hangisinin benimsendiğine göre değişmektedir. Bahse konu yaklaşımlar; taşınmazın yüzölçümü oranında dağıtım, değişim değeri oranında dağıtım, değerlendirilmesi ile belirlenen eder oranında dağıtım, İHA programı yürürlüğe girdiğinden itibaren taşınmazın piyasa değeri ile kısıtlanmış durumdaki değeri arasındaki fark oranında dağıtım ve İHA programı altında taşınmazın kısıtlanan değeri ile maksimum kısıtlanabilecek değeri arasındaki fark oranında dağıtım şeklindedir (Mengilli Işıldak, 2012: 48).

Bu programlara katılım, zorunlu ya da gönüllü olabilmektedir. Mülk sahiplerinin yoğun itirazlarına rağmen zorunlu programların gelişme tehdidi altındaki alanların korunmasında daha etkili olabildiği, gönüllü programların ise daha az etkili olsa da programın İHA piyasasında kullanılacak bazı teşvikleri içermesi halinde başarının sağlanabildiği ifade edilmektedir (Tavares, 2003: 3).

Programın halk tarafından kabulünün dolayısıyla sürece katılımlarının sağlanması amacıyla idarelerin çalıştaylar ve kent toplantılarıyla tüm halka ulaşmaya çalıştıkları, etkili ancak maliyetli bir diğer yöntemin ise bölgenin geniş ölçekli hava fotoğrafları bir spor salonunun zeminine yapıştırılarak katılımcılardan kendi özel önerilerini ilgilendikleri alana yazmalarının istenmesi olduğu belirtilmektedir (Pruetz, 2003: 128).

Genellikle yerel idareler tarafından uygulanan ve piyasa odaklı bir yöntem olan İHA'nın, öneminin giderek arttığı görülse de bugüne kadar yapılan analizler yöntemi, anlaşılması ve uygulanması güç, karmaşık bir teknik olarak göstermektedir. Bu nedenle özellikle doğal değerleri koruma amacına yönelik

bir İHA programı tasarımı öncesinde; bu alanlara ilişkin tehditler, bu alanların miktarı ve büyüklükleri ile yöre halkının programa katılımının teşvik edilebilirliği konularının değerlendirilmesi oldukça önemlidir (Tavares, 2003: 15).

### **3.2. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Türkiye Mevzuatına Girişi ve Yürütülen Çalışmalar**

İHA yönteminin uygulandığı çoğu ülkede bu yöntemin planlarla ilişkisinin nasıl kurulacağı konusunda belirsizlikler yaşandığı, bazı geleneksel planların uygulama ile ilgili bölümlerinde, gelecek uygulamalarda İHA'nın kullanılabilmesine dair hükümler yer aldığı görülmektedir. Yeni benimsenen planlama yaklaşımlarında ise İHA kullanılacak her bir arazi kullanımı için maksimum yoğunluk limitleri belirlenmesine rağmen, yatırımcılar ve gelişme alanındaki mülkiyet sahiplerinin planlarla maksimum yoğunlukların önceki planlar ile verilmiş olduğunu düşünmeleri nedeniyle İHA satın almanın gereksiz olduğu yönünde karşıt görüşler ifade ettikleri belirtilmektedir. Karşıt görüşler, birçok alanda İHA uygulamalarını sekteye uğrattırırken bazı alanlarda her ne kadar toplum çıkarlarına aykırı da görülse uygulamalara devam edildiği görülmektedir. İHA'nın uygulanmasına yönelik mevzuatın özellikle de planlama ile ilgili yasal düzenlemelerin birçok sorunun çözümünde ve uygulamanın kolaylaştırılmasında önemli rolü olduğu, bu yolla başarıya ulaşıldığı da ifade edilmektedir (Nelson vd., 2012: 53).

Türkiye'de ise, imar planları, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve coğrafi yapısı, nüfus projeksiyonu ve yapı ilişkileri, çevresiyle olan bağlantıları, sosyal ve kültürel gereksinimler, güvenlik ve sağlık ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanmakta ve kamu yararının ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda mevzuatta öngörülen yöntemlerle değiştirilebilmektedir. Ancak uygulamada oldukça fazla sayıda plan değişikliği ile plan bütünlüğü ve ana kararlarında birçok sapma yaşandığı gözlemlenebilmektedir (Tazegül, 2010: 180). Özellikle belediyelerce bireysel çıkarlar gözetilerek yapılan plan değişiklikleri dikkat çekici boyutlara ulaşmıştır. Son dönemde bu yolla değerinde artış olan parsellerin artan değerinin veya hakkının kamuya değer artış payı olarak alınması yönünde tartışmaların ve dolayısıyla mevzuat çalışmalarının devam ettiği bilinmektedir. Bu noktadan hareketle, imar planı ve plan değişikliklerinin onay süreci ve bu süreci olumsuz yönde etkileyen dışsal faktörlerin elimine edilmesindeki güçlüklerin İHA yönteminin uygulanması sürecini de aynı şekilde etkileyeceği vurgulanmalıdır.

Plan uygulamalarının gerçekleştirilmesi için aktarma usullerinin yararlı olduğu söylenebilmekle birlikte gerekli hukuki düzenlemeler yapılmadan bazı idarelerce başlatılan aktarma yöntemi, imar planlarına “plan notu” olarak

yerleştirilmiş, imar hakkı transferi gibi “emsal transferi”, “emsal aktarımı”, “imar transferi”, “imar hakkı emsal transferi”, “yapılanma hakkı aktarımı”, “donatı transferi” ve “yoğunluk transferi” olarak yeni kavramlar türetilmiştir. Ancak uygulama ile birlikte gerek yöntemin karmaşıklığı, çok boyutluluğu ve uygulama ilkelerinin geliştirilememiş olması gerekse plan bütünlüğünün bozulması, altyapı sorunları yaratması, taleplere göre plan değişikliklerinin onaylanması ve planların kademeli birlikteliği ilkesinin uygulanmaması gibi sorunların gündeme geldiği görülmüştür. Bahsedilen sorunların büyük ölçüde yöntemle ilgili yasal altyapının bulunmaması ve idarelerin bu sorunları mevcut yetki ve sorumluluklarıyla ortadan kaldıramamasından kaynaklandığı dikkati çekmektedir (Duyguluer, 2014). Ayrıca üst ölçekli planlardaki ana kullanım kararlarının bağlayıcılığı ve yönlendiriciliği nedeniyle İHA uygulamasının bütüncül planlamaya aykırı olamayacağı, “imar planının gelişimi” şeklinde değerlendirilmesinin mümkün olabileceği yönünde görüşler de bulunmaktadır (Sancakdar, 2016).

Koruma alanlarında ise imar planı yaklaşımının farklılaştırılmaya çalışıldığı görülse de doğal ve kültürel değerlerin çeşitliliği ve zenginliğinden kaynaklanan farklılıklar nedeniyle bütün korunan alanlardaki planlama faaliyetlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince hazırlanan klasik imar planı yaklaşımı ile ele alınmasının mümkün bulunmadığı düşünülmektedir. Bu nedenle planlama eyleminin korunan alanların kendine özgü nitelik ve özellikleri doğrultusunda, gerçekleştirilmesi esasında hareketle “koruma” ve “imar” kavramlarının bir arada yer almaması gerektiği, dolayısıyla “koruma amaçlı imar planı” tanımlaması yerine “koruma planı” niteliğinde bir tanımlamanın kullanılmasının tartışılması ve İHA uygulamalarına ilişkin mevzuat bağlamında da bu konunun ayrıca ele alınması önemli görülmektedir.

Yine özellikle kesin yapılaşma yasağı getirilen alanlarda “gönderen bölge” olarak belirlenecek parsellerle ilgili somut ilke ve ölçütlerin, çıkarılacak uygulama yönetmeliğine bırakıldığı düşünülse de, yer seçimine ilişkin kriterleri bilimsel esaslara uygun biçimde tespit edecek uzman kişilerin planlama sürecinde yer alması zorunlu görülmektedir. Aksi takdirde bazı alanlar tarihi ve kültürel nedenlerle korunurken doğal değeri yüksek bir başka alanın zarar görmesi engellenemeyebilecektir (Aliefendioğlu, 2011: 247). Yapılan tüm değerlendirmelerden yola çıkıldığında İHA yönteminin gerek 3194 sayılı İmar Kanunu gerekse koruma mevzuatına güçlü, etkin ve esnek bir şekilde entegrasyonunun vazgeçilmez olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

Bu çalışmada, doğa koruma alanlarında İHA yönteminin uygulanabilirliği değerlendirilmekle birlikte yöntemin aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecinde de kullanılabileceği konusuna değinilmesinde fayda görülmüştür. Şöyle ki, yöntemin afet riskli alanların yanı sıra tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunması amacıyla da kentsel dönüşüm projelerinde

uygulanabileceği, ancak bu projelerde İHA yöntemiyle birlikte kamulaştırma, imar uygulaması ve imar bonusu gibi diğer uygulama araçlarının da bütünleşik nitelikte kullanılması halinde başarının mümkün olabileceği yönünde görüşler de bulunmaktadır (İlbank, 2015: 72).

İHA yönteminin, Türkiye mevzuatına girişi ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5226 sayılı Kanun ile gerçekleşmiştir. Düzenleme ile koruma alanlarında imar hakkı kısıtlanmış veya kesin inşaat yasağı getirilmiş taşınmazlara, söz konusu kısıtlama veya yasaklama olmaması halinde verilecek imar hakkının, belirlenecek başka alanlarda toplanması ve bu yolla maliklerin hak kayıplarının birebir telafi edilmesi hedeflenmiş ancak doğa koruma alanları bu Kanun kapsamına alınmamıştır. Ayrıca söz konusu Kanun ile bir uygulama yönetmeliği hazırlanması öngörülmüş olmakla birlikte henüz tamamlanarak yürürlüğe konmamıştır.<sup>4</sup>

Yine 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 11. maddesinin (d) bendinde dönüşüm, transfer ve yenileme alanlarında İHA işlemlerinin yürütüleceğine dair ibare bulunmakta, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin (5-b) bendinde ise afet riskli alanlardaki imar haklarının başka bir alana aktarılması ifadesi yer almaktadır.

Mevzuat çalışmalarının yanı sıra 29 Kasım 2014 tarihinde İller Bankası ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Ankara'da düzenlenen İmar Hakkı Transferi Çalıştayı ile gerçekleştirilmiş her türlü bilimsel araştırma, inceleme, gözlem, uygulama ve önerinin konuyla ilgili çalışmalarda bulunmuş mühendislik, ekonomi, hukuk ve finans alanlarında görevli akademisyenlerle birlikte tartışılması ve bir sonuç elde edilmesi amaçlanmıştır. Çalıştay sonucu ortaya konulan çıktılarla, kurulacak erişilebilir ve şeffaf bir yapının sistemin etkinliğini arttıracacağı, sertifikalandırma sürecinin iyi yönetilmesinin Türkiye'nin finansal yapısına ve ekonomik sistemine ciddi katkı sağlayacağı ortak görüşünün hakim olduğu ifade edilmektedir (İlbank, 2015: 91).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkililerince basında yer alan açıklamalarda ise imar planları gereği arsası okul alanı, yeşil alan gibi alanlarda kalan vatandaşların mağduriyetlerinin imar hakkının başka yere transferi ile giderilebileceği, sertifikanın istenirse başka yere transfer edilebileceği, bununla ilgili borsa oluşturulacağı belirtilmiştir (Anonim, 2014). Bu noktada, dünya da ağırlıklı olarak koruma alanlarında uygulanan yöntemin, Bakanlıkça 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılması gereken imar uygulaması

4 Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yönetmelik taslakları hazırlanmış ancak tamamlanmamıştır.

işlemi yerine kullanılacağıının özellikle vurgulanmasından ziyade yöntem ile ulaşılması istenen koruma alanlarıyla ilgili hedeflerin ön plana çıkarılması önemli görülmektedir.

Yürütülen tüm çalışmalar, 2863 sayılı Kanun ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK)'nin ilgili diğer maddeleri ve uygulamalar değerlendirildiğinde, bu çalışmanın konusu olan Türkiye'deki doğa koruma alanları bağlamında mülkiyet hakkının en fazla kısıtlandığı ve sınırlandırıldığı alanların doğal sitler (I. derece doğal sit- kesin korunacak hassas alan) ile özel çevre koruma bölgeleri (hassas zon) olduğu, buna 2873 sayılı Kanun'a tabi bazı alanları da dahil etmenin mümkün olabileceği görülmektedir.

### **3.3. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Uygulanışına İlişkin Yurtdışı Örneklerinin İncelenmesi**

Plan uygulama aracı olarak nitelendirilebilen İHA yöntemi, ülkelere, kentlere ve projelere özgü tasarımları ile gündeme gelmektedir (Özbilen, 2016: 177). Dünyada en fazla sayıda İHA uygulamasının ise Amerika Birleşik Devletleri'nde gerçekleştiği ve ülkede yapılan uygulamaların daha çok açık alan koruma, yaban hayatı koruma, tarım alanlarının korunması, ormanlık arazi kullanımı, çevresel açıdan duyarlı alanlar, tarihi ve kültürel alanları koruma, düşük gelir grubu için konut alanları, rekreasyon alanları ve yenilenebilir enerji alanları gibi çeşitli alanlarda yürütüldüğü görülmektedir. Yapılan araştırmalarda, programların çoğunlukla çevre koruma alanları ile tarım alanlarında gerçekleştirildiği, ardından sırasıyla tarihi ve kültürel koruma alanları, kentsel dönüşüm ve diğer kullanımlarla ilgili olduğu dikkati çekmektedir. Bu uygulamalardan çalışma kapsamı gereği, öncelikle doğa koruma alanlarında gerçekleştirilen uygulama örneklerinin incelenmesi hedeflenmekle birlikte bu uygulamalara destek olabilecek bazı başarılı kentsel alan uygulama örneklerinin incelenmesinde de fayda görülmüştür.

**Miami-Dade County Programı, Amerika:** Dade County, Florida yarımadasının güneydoğusunda yer alan ve 2010 yılı itibarıyla nüfusu 2,5 milyon civarında olan bir yerleşim yeri olup alanın yarısı Everglades sulak alanlarıyla kaplı olmasına rağmen Miami metropoliten alanını da kapsayan Florida'nın en popüler yerleşimi olarak dikkati çekmektedir. Everglades hafif eğimli nitelikte oldukça geniş sulak alanlardan oluşmakta ve oluşan alanların, yeraltı sularının depolanması, kıyıya yakın alanlara tuzlu suyun girişini azaltma, sel taşkınlarını önleme gibi faydaları bulunmaktadır. Ancak insan müdahaleleri ile Everglades sulak alanlarının yeraltı, yerüstü sularını toplama boşaltma kabiliyetinin azalmaya başlaması ve diğer çevresel fonksiyonlarında bozulmaların tespit edilmesi üzerine, 1980 yılında Doğu Everglades alanı için bir yönetim planı hazırlanmıştır. 1981 yılında ise Dade County Komisyon

Kurulu'nca Doğu Everglades Yönetmeliği yürürlüğe konmuştur. Bu yönetmelik hedefleri ve politikaları doğrultusunda arazi kullanım düzenlemeleri ve İHA uygulamasıyla ilgili işlemler başlatılmıştır. Potansiyel “gönderen bölge”ler Doğu Everglades’de uygun alanlarda belirlenmiş, “alan bölge”ler ise “gönderen bölge”lerle bağlantısı olmayan ancak Dade County gelişme planı ile belirlenen kentsel alan sınırları içinden seçilmişlerdir.

İHA ile “gönderen bölge”lerde çeşitlilik arz eden haklar tanımlanmıştır. Örneğin, İHA paylaşım oranı, alanın özellikleri ve hassasiyetlerine göre 5 akre için 1 İHA’dan 40 akre için 1 İHA’ya kadar düzenlenmiştir. Kente en yakın alanlar “Yönetim Bölgesi I.” olarak tanımlanmış ve bu alanlarda 5 akre için 1 İHA verilmiştir. Tarımsal alanları kapsayan ve kentsel alanlara uzak bölgeler ise “Yönetim Bölgesi 3B” olarak tanımlanmış ve 20 akre için 1 İHA verilmiştir. Geçiş alanı olarak tanımlanan “Yönetim Bölgesi 3C” de ise 40 akre için 1 İHA düzenlenmiştir. Kalan yönetim alanları ise yılın en az üç ayı sular altında kaldığından idare gerçekçi bir gelişme değeri saptayamamış ve bu alanlara İHA verilmemiştir. Ayrıca, İHA elde etmek için belirlenen minimum parsel büyüklüğünü sağlayamayan arazi sahiplerine, programın başladığı tarihten önce yasal olarak bir konut yapım hakları varsa ve program başladıktan itibaren bir yıl içerisinde sisteme kayıt yaptırmışlarsa da bir İHA verilmiştir.

Yoğunluk artışı elde edebilmek için İHA’nın kullanılabilceği toplam 18 bölge oluşturulmuştur. Örneğin sıra evler bölgesinde projede İHA kullanımı için planla öngörülen minimum parsel büyüklüğünde yüzde 10’luk bir azalma kabul edilmiştir. Ön cepheden yapı yaklaşma mesafesinde ise üçte bir oranında azalma verilmiştir. Bu da parselde daha fazla konut yapabileme imkanı yaratmıştır. Ticaret ve ofis bölgelerinde İHA, inşaat taban alanı oranına dönüşmüştür. Ticaret faaliyetlerinde her bir İHA için ilave %1,5, ofis alanları için ise %1 inşaat taban alanı oranı verilmiştir.

Programın performansı değerlendirildiğinde; Dade County’de ilave gelişmeye dair güçlü bir isteğin devam ettiği, İHA’nın doğrudan esas İHA sahibinden alınması ya da aracıardan alınması durumlarında arazi sahibinin bu satışlardan piyasa fiyatları oranında fayda sağladığına işaret edilmektedir. Ancak idare “gönderen bölge”den ayrılan İHA sayısını takip edememiş, yine de 2001 yılı analizleri, yaklaşık 4500-4700 arasında olduğu tahmin edilen İHA sayısının 829’unun yerleşim amaçlı kullanıldığını göstermiştir. 2010 itibarıyla ise başlangıçtaki tahmini 4500 İHA’nın yarısından fazlasının kullanılmadığı ve İHA’ların ticari faaliyetler yerine daha çok konut projelerinde kullanılmaya devam ettiği belirtilmiştir.

Dade County programı; gelişme planı ile İHA kullanmayı teşvik etmesi, İHA sayısının fazlalığı nedeniyle satın alınabilir olması, çevresel nedenlerle getirilen yoğunluk kısıtlamalarının “gönderen bölge”lerdeki gelişme



hareketlerinde isteksizlik yaratması, bazı yönetim alanlarında transfer oranının 8 akre için 1 İHA gibi yüksek tutulmasının geliştiriciler için teşvik edici olması, yönetmelikle 18 farklı bölgeleme yapılmasının ve yönetmelik hükümlerinde yoğunlukların detaylı olarak açıklanmasının İHA'ları alınabilir hale getirmesi, plan kararlarıyla “alan bölge”lerin güvence altına alınmasının İHA kullanımını geliştiriciler açısından cazip hale getirmesi, nedenleriyle başarılı bir İHA programı olarak gösterilmektedir (Nelson vd., 2012: 187-190).

**Collier County Programı, Florida, Amerika:** Florida'nın güneybatısında yer alan Collier County, yaklaşık 340.000 nüfusa sahip bir yerleşim yeridir. 1974 yılında Collier yerleşimindeki gelişmeyi kontrol etmek, kıyı alanları, sazlık-bataklık alanlar, ve diğer ekolojik açıdan hassas alanları korumak amaçlarıyla yerleşimin büyük bölümünü kapsayacak şekilde bağlayıcılığı olan çevresel düzenlemeler ve yeni gelişme talepleri için bazı sınırlamalar getirilecek şekilde bölgeleme yapılmış ve alanların korunmasını teşvik etmek için arazi sahiplerinin gelişme potansiyellerini bu alan dışında bir bölgeye transfer etmelerine izin verilmiştir. Geniş arazi sahipleri ise bu haklarını bölgeleme ile getirilen düzenleme koşullarını bozmayacak şekilde kendi arazilerinde “kümelenme” yoluyla yani arazilerinin sınırlı bir bölümünü yapılaşmaya ayırarak kullanmayı tercih etmişlerdir.

1974 yılında başlayan İHA programı ile yirmi beş yıl sonra, sadece 325 akre (132 ha) alanın korunması sağlanabilmiştir. Bu nedenle 2004 yılında kırsal alanları da içeren karma kullanımlı yeni bir İHA mekanizması benimsenmiş ve bölge yaklaşık 90.000 akre (36.500 ha) alanı ve 10.000 mülk sahibini kapsar hale gelmiştir.

İHA programı, koruma altındaki türlerin yaşam ortamları ile sulak alanları korumak için her bir 5 akre için bir imar hakkı dağıtımını öngörmüştür. Ayrıca “gönderen bölge”deki mülkiyet sahiplerinin programa katılımlarını teşvik etmek için 2005 yılında yeni bir değişiklik yapılarak programa erken kayıt olanların dağıtım oranı iki katına çıkarılmış, arazisini bir kamu kurumuna devreden ya da planlara uygun olarak alanın restorasyonunu, bakım ve onarımını yapanlara ilave imar hakları verileceği belirtilmiştir. Sonuç olarak 2010 yılı itibarı ile yaklaşık 3.519 akre (1.425 ha) alan korunmuş ve restorasyon, bakım-onarım işleri için 300'den fazla imar hakkı verilmiştir.

Yöntemde, “gönderen ve alan bölge”ler özel bir şekilde tasarlanmamış, yüksek kaynak değeri olan alanlar, dolayısıyla aynı zamanda daha yüksek İHA dağıtımı olan alanlar “gönderen bölge”, daha az hassas alanlar ise “alan bölge” olarak tasarlanmıştır. Projede temel dağıtım, doğal kaynak derecelendirme sistemine göre yapılmıştır. Bunun için su koruma alanları ve yaban hayatı yaşam alanlarına daha yüksek puan verilmiş, ilave olarak mülk sahiplerinden “gönderen bölge”deki yedi katmandan (yerleşim alanı, koşullu kullanımlar,

madenler, rekreasyon, ürün tarımı, tarımsal destek ve mera alanları) hangisinden feragat edeceklerini belirlemeleri istenmiş ve daha fazla katmandan vazgeçilmesi durumunda, daha fazla sayıda imar aktarımı hakkı verilmiştir.

Projenin en önemli yönü, komşu alanların projeyi kabullenmelerinin sağlanması olarak gösterilmektedir. Bu kabulü ise “alan bölge”nin akıllı büyüyen (*smart growth*) yeni bir kent olması ve bu kentin etrafındaki yerleşimleri de olumlu yönde etkileyeceği düşüncesinin sağladığı belirtilmektedir. Yeni bir yerleşim olan Ave Maria’nın (alan bölge), diğer yerleşimlere uzak mesafede yer alması, komşu alanların programa karşı olmaları durumunu minimize etmiştir (Nelson vd., 2012: 182-185).

Collier County İHA programı Şubat 2010 yılı itibarıyla başarılı bir program olarak kabul edilmiş ve İHA kavramını yeni ve kapsamlı bir düzeye iletmiştir. Programa karşıt olunması durumunu minimize eden “alan bölge” yer seçim kararı ve akıllı büyüme ilkeleriyle bütünleşmiş tasarımı, Ave Maria’yı gelecekteki yeni konut “alan bölgeler”i için model yapmıştır (Nelson vd., 2012: 184).

**Long Island Pine Barrens Suffolk County Programı, New York, Amerika:** Suffolk County, New York eyaleti sınırları içinde, Long Island’ın doğusunda yer alan ve 2010 yılı itibarıyla nüfusu 1,5 milyonu aşan bir yerleşim yeridir. Yerleşimin merkezi ve sahil boyunca çamlıklar uzanmakta, birçok rekreasyonel aktivitelere olanak sağlayan yerlerin yanı sıra, çırallı çam, çam-meşe ormanları, gölcükler, sazlık-bataklık alanlar, dereler ve açık alanlar bulunmaktadır. Bu alanlar aynı zamanda nesli tehlike ve tehdit altında bulunan bazı özel bitki ve hayvan türlerinin yaygın olduğu yerlerdir. İlave olarak, Pine Barrens’in, eyaletteki en geniş yeraltı su kaynağının boşalım alanı olma işlevi bulunmakta ve bir akifer Long Island’ın büyük bir kısmına içme suyu sağlamaktadır.

1995 yılında Pine Barrens için kapsamlı bir arazi kullanım planı yapılmıştır. Bu plan ile 52.500 akre (21.247 ha) alan “çekirdek koruma alanı” ve 48.500 akre (19.628 ha) alan “gelişme alanı” olarak ayrılmıştır. Çekirdek koruma alanı, tarım, rekreasyon ve diğer açık alan kullanımları için tasarlanırken gelişme alanında ise çekirdek alan üzerinde herhangi bir baskı oluşturmayacak uygun bir modele izin verilmiştir. Modelin uygulanması için plan kararı ile özel mülkiyetteki boş alanların %75’i veya 10.000 akre (4.047 ha) alanın elde edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Pine Barrens Kredi Programı ile çekirdek koruma alanındaki mülk sahiplerinin İHA kullanabilmeleri öngörülmüş ve “gönderen bölge” olarak tanımlanan bu alandaki mülk sahiplerine, doğal bitki topluluklarına müdahale olmaksızın belli rekreasyonel ve tarımsal faaliyetler için izin verilmiştir.

Planlama ve politika komisyonu tarafından oluşturulan Pine Barrens Kredi Takas Bürosu, kredi sertifikalarını yayınlamış, kredi sertifikası sahibi bunları satmış ya da gelecekte kullanmak için elinde tutmuştur. Ayrıca sertifika sahipleri, takas bürosu tarafından oluşturulan listedeki potansiyel alıcılar veya gayrimenkul borsa simsarlarına satış yapabilmiş, alternatif olarak ise kredileri direkt takas bürosuna satmışlardır. Programa dahil olan üç yerleşimin her biri “alan bölge”lerini, “gönderen bölge”de yaratılan kredi sayısının 2,5 katı kadar yerleşilebilir alan oluşacak şekilde düzenlemiştir.

Sonuç olarak uygulanan İHA programında “alan bölge”nin toplum gerçeklerine uygun olarak belirlenmesi gerektiği, bu anlamda da plan ile doğru hedefler konduğu ifade edilebilmektedir. Ancak devlet, “alan bölge”lerin nerede olacağı ve kredi gerekliliğinin nasıl oluşturulacağı hakkındaki kararları halkın katılımı olmaksızın vermiştir. Yine plan ile birçok sınırlama getirilmiş, hassas alanları korumak amaçlı “gönderen bölge”ler belirlenmiş ve mülk sahiplerinin İHA programını seçmeleri için motive edilmeleri sağlanmıştır. Bire bir dağıtım oranları kullanılmış olsa da program ile bazı değişik teşvikler de sunulmuştur. Detaylı yönetim metodu ve kapsamlı internet sayfası hizmeti ile aktarımlar desteklenmiş ve kolaylaştırılmıştır. Aktif takas bürosu ise kredilerin alım satımında New York eyaleti tarafından mali olarak desteklenmiştir (Nelson vd., 2012: 190-192).

**Vancouver Programı, Kanada:** 25.01.1983 tarihinde Vancouver Kent Konseyi bir alandan diğer bir alana yoğunluk aktarımını kapsayan yeniden bölgeleme uygulamalarına izin veren bir bildirge onaylamış ve bildirgenin hedefleri; uygun nitelikte konut, sosyal, kültürel, eğitim ve rekreasyonel amaçlı kullanımlar için bazı teşvikler öngörülerek tarihi binaların ve alanların korunması, açık alan ve park alanlarının oluşturulması, karma kullanım bölgelerinde gelişmenin kolaylaştırılması ve gelişmiş bir kentsel tasarımın başarılması olarak sıralanmıştır.

Bildirgede programla ilgili sınırlamalar ise; aralarında aktarım yapılacak alanların, planla belirlenen bölge, kullanım, yoğunluk veya yükseklik kararları açısından farklılıklarının olmayacağı, ancak aynı ada içerisinde de yapılamayacağı, amaç kentsel tasarım hizmetiyse, bu tasarımın aynı imar adası içinde ya da sadece bir caddeyle ayrılan alanlarda yapılabileceği, aktarım yapılacak iki alanın toplam gelişme potansiyelinin aktarım sonrası değişmemesi, karma kullanımın doğasından gelenden daha fazla bonus aktarılmaması, iki yerleşimden daha fazlasının aktarıma konu olmaması ve birden fazla aktarım yapılmaması şeklinde kayda alınmıştır.

Yoğunluk aktarımı yöntemi uygulanırken Vancouver Kenti planlama birimi, yoğunluk aktarımı programına başvuracakların izleyeceği adımları açıklayan bir doküman hazırlamış, ardından yöntem, planlama biriminin

yöneticisi ile yapılan ve resmi olmayan görüşmelerle başlamış ve her bir adım kanunda tanımlanmıştır. Bu yöntemde yoğunluk aktarımı süreci ile birlikte planla öngörülen gelişme izinlerinin verilmesine de devam edilmiş ve uygulamanın bu şekilde gerçekleştirilmesiyle “alan bölge”nin ilave yoğunluğa uygun olup olmadığının test edilmesi hedeflenmiştir.

Politikanın uygulamaya konduğu ilk üç yıl içinde üç yeni bölgeleme uygulaması yoğunluk aktarımıyla ilişkilendirilmiş ve onaylanmıştır. Kamuya açık alanlar veya parkların tasarımı için belirli bir alanda yoğunluklar birleştirilmiş ve böylece parklar tasarlanabilir hale gelmiştir. Yoğunluk transferinin karma kullanım amaçlı bir proje için kullanıldığı, gelişmiş kent tasarımları veya tarihi binaların korunması için ise kullanılmadığı görülmüştür. Ayrıca süreç içerisinde bildirgeyle belirlenen sınırlarla uyum olmayan öneriler iletirse de planlama birimi tarafından kabul edilmediği de ifade edilmektedir.

Vancouver programıyla ilgili olarak plancılarla yapılan görüşmelerde, planlama birimi ve kent konseyinin, hiçbir koşul altında kuralların değişmeyeceği konusunda açık bir mesaj vermelerinin, sektördeki tüm aktörlerin kriterlerin gerekliliğini anlamalarını sağladığı, dolayısıyla piyasada kesinliğin hakim olduğu, sonuç olarak politikanın belediyenin olduğu kadar taşınmaz sektörü tarafından da başarılı bulunduğu ifade edildiği belirtilmektedir.

Sonuç olarak İHA programının öncelikle kamu yararı için kullanılması gerektiği belirtilerek kurallar karmaşıklıkla değiştilerini yönündeki baskılar da o oranda artacağından kuralların açık anlaşılabilir olması ile bankacılık sisteminin bürokratların ve politikacıların takdirine bırakılmasının çeşitli baskılara neden olacağı ve belirsiz, spekülasyon bir durumun ortaya çıkabileceği hususları önemle vurgulanmaktadır (McLaughlin, 1986).

**Revenna Programı, İtalya:** 1990’lı yıllarda İtalya’da İHA programıyla imar haklarının eşit dağıtılması konusu gündem olmuş ve program öncesi kamu özel ayrımı yapılmadan yapı endeksleri hazırlanmış, ardından ise planlarla imar haklarının eşit dağıtılması gerçekleştirilmiştir. Böylece halk plan kararlarına daha az duyarlı hale gelmiş, özel talepler azalmış, ayrıca eşit dağılım ve İHA kullanımı kamu alanlarının yönetiminde de kolaylık sağlamıştır. Sonuç olarak, bir kısmı geleneksel diğeri imar hakları aktarımına yönelik iki farklı plan rejimi uygulanmıştır.

Revenna İHA programı da doğa koruma alanlarına yönelik olmamakla birlikte, açık yeşil alan oluşturulması amacı nedeniyle incelenmeye değer bulunmuştur. Revenna kentine ait 1993 yılında onaylanan planda, imar haklarının yönetimi için bir program öngörülmemiş ama bazı stratejiler belirlenmiştir. Planla, İHA programının zorunlu değil, seçilebilir bir program olduğunu açıklamak ve bu yolla kente bir yeşil kuşak kazandırmak ve ritim

alanında yüksek yoğunluklu bir kentsel yenileme projesi gerçekleştirmek şeklinde iki hedef belirlenmiştir. Yeşil kuşağın geçtiği alanlarda ilave imar hakkı verilmiş, bu hakların kentsel yenileme projesi alanına aktarılabilmesi öngörülmüş ve bu hakların satın alınmasını teşvik etmek için de Belediye tarafından %15 ilave inşaat taban alanı hakkı verilmiştir. Ayrıca belediye kentsel yenileme projesi için Bayındırlık İşleri Bakanlığında fon temin etmiştir. Daha sonra yeşil kuşaktaki 22 mülk sahibi özel bağlayıcılığı olan ve tek taraflı bir Kanunla projeye dahil olmuş, geliştiriciler de yine bu Kanunla projeye dahil olmayı ve yeşil kuşaktan imar hakkı satın almayı kabul etmişlerdir. Bu mekanizmayla 33.000,00 m<sup>2</sup>’lik imar hakkı, yeşil kuşak alanından kentsel yenileme alanına aktarılmış, böylece Belediye’ye sıfır maliyetle 3,3 hektarlık bir yeşil kuşak kazandırılmıştır. Program, emlakçılar ve arazi sahipleri tarafından olumlu karşılanmıştır (Micelli, 2002: 149-150).

**Valencia Programı, İspanya:** 1980’li yıllardan sonra batıda uygulamaya konan ve kamu-özel sektör işbirliği ile geliştirilen “kentsel dönüşüm projeleri”, yıpranan kentlerin küresel kentler sistemi içinde yerlerini yeniden belirlemeleri amacıyla ortaya çıkmıştır. Özellikle de bu projelerin yıpranan kent merkezlerinde ve terk edilen sanayi alanlarında hayata geçirildiği görülmektedir. Benzer bir uygulama İspanya’da gerçekleştirilmiştir. İHA, 1980’li yıllarda tarihi binaların korunması amaçlı kullanılmış, ilk uygulama ise küçük bir kasaba olan Valencia’da 1978 yılında gerçekleştirilmiş ve daha sonra orta büyüklükte kentlerde de uygulanmıştır. İHA programının uygulanacağı alandaki arazi sahiplerine, sadece planla öngörülen standart gelişme hakkının kullanılması ya da kamu faaliyetleri için mülkünü belediyeye terk edip başka bir alanda İHA kullanılması ve elde edilecek faydanın iki mülk sahibi arasında (arazi sahibi ve arsa sahibi) paylaşılması seçenekleri sunulmuştur. 80’li yıllarda kent merkeziyle sahilin bağlantısının sağlanması için mevcut sanayi alanlarının yeni yerleşim ve ticari alanlarla değiştirilmesi düşünülmüş ve bu gelişme ise bazı kamusal altyapı ve bayındırlık işlerinin yapılmasını gerektirmiştir. Öncelikle alana yönelik plan hazırlanmış ve onaylanmıştır. Aktif sanayi faaliyetleri durdurularak, binaları yıkılmış ve alan temizlenmiş, merkezle bağlantı sağlayan bir köprü yapılmış, eski nehir yatağı parka dönüştürülmüş, peyzaj bahçeleri, yeni caddeler, sokaklar, meydanlar, kamu binaları için yeni arsalar ve sosyal konutlar yapılmıştır. Alandaki yüksek maliyetler, olası faydaların spekülatif olması ve koordinasyon zorluğu nedenleriyle yeni bir düzenlemeye kimsenin dahil olmak istemediği görülmüş ve Belediye’nin, mali kaynağı bulunmamasına rağmen öncelikle tüm mülkleri zorunlu olarak satın alma yolunu seçtiği görülmüştür. Daha sonra halka açık bir yarışma yaparak bir geliştiricinin bütün mülkleri satın alıp işlemleri yürütmesi öngörülmüştür. Bu gelişmenin içinde yer almak isteyen bazı mülk sahipleri tek bir geliştiriciyle projenin yürütülmesine itiraz etmişler, ancak şartnamede geliştiricinin projede

yer almak isteyen arazi sahipleriyle ortaklık sağlaması gerektiği koşulu bulunduğundan bu konuyla ilgili yeni bir düzenleme yapılmasına gerek kalmamıştır. Yarışma sonucunda, bir banka ve alandan geniş mülkler satın almış büyük bir yüklenicinin dahil olduğu bir ortak girişim seçilmiştir. Beklenmedik şekilde bütün mülk sahipleri bu oluşumla ortaklığı seçmişler ve taraflar arasında geniş bir uzlaşma sağlanmıştır.

Yeni gelişme ve altyapı çalışmaları 1991 ve 1996 yılları arasında uygulanmıştır. Uygulama alanı 2000'li yılların sonuna doğru piyasanın odak noktası haline gelmiştir. Alanın %80'i kamu kullanımına ve %8,5'i 130 adet özel binaya ayrılmıştır. 2007 yılında, bu başarılı modelin tüm ülkede temel örnek alınmasına yönelik bir kanun çıkarılmıştır (Jansen vd, 2009: 95-107).

### **3.4. İmar Hakkı Aktarımı Yönteminin Türkiye Doğa Koruma Alanlarında Uygulanabilirliğinin Yurtdışı Örnekler Çerçevesinde Değerlendirilmesi**

Çalışmada incelenen yurtdışı İHA programı örnek uygulamaları ile ilgili olarak Türkiye koşullarında genel bir değerlendirme yapıldığında;

- Yurtdışı örneklerinde İHA programlarının daha çok çevre koruma ve tarımsal alanları koruma amaçlı yapıldığı, ardından tarihi ve kültürel değerler, kentsel dönüşüm projeleri ve diğer alanların geldiği görülmektedir. Türkiye'de ise yürürlüğe konan ilk yasal düzenleme ile kültür varlıklarının korunması amaçlanmış, ardından kentsel dönüşüm projeleri ve afet riskli alanlara yönelik düzenlemeler gelmiş, daha önce de belirtildiği gibi henüz doğa koruma alanlarıyla ilgili bir düzenleme yürürlüğe konmamıştır. Ancak hızlı nüfus artışı ve kentsel gelişmelerin yoğunlaşması gibi nedenlerle dünyada olduğu kadar Türkiye'de de doğal değerlerin ve verimli tarım arazilerinin korunması ihtiyacının giderek artacağı, dolayısıyla İHA aracının daha fazla gündemde olacağı düşünülmektedir.

- Yurtdışı örneklerinde sadece mutlak korunacak alanlar değil bu alanı çevreleyen ve koruma alanlarına olumsuz etkileri olabilecek yerleşim alanları, sanayi, turizm gibi kullanımlarda tespit edilerek İHA programına dahil edilmelerinin sağlandığı, ayrıca, İHA programına komşu yerleşimlerin yoğunluk artışı gibi olumsuz etkiler nedeniyle projeyi kabullenmelerinin sağlanmasına da önem verildiği görülmektedir. Türkiye'deki doğa koruma alanları ile ilgili uygulamalar, statüleri ve sınırları çerçevesinde yürütülmekte, dolayısıyla ilgili mevzuatları gereği koruma alanı sınırları dışına müdahale imkanı bulunmamaktadır. Bu durumda İHA program sınırlarının varsa üst ölçekli planlarla belirlenmesi konusunun ilgili mevzuatta ayrıca değerlendirilmesine ihtiyaç bulunduğu görülmektedir.

• Yurtdışı örneklerinde, bir alana ilişkin İHA uygulamasının gerekçelerinin, kamu idareleri tarafından hazırlanan alana özgü yönetmelik, talimatname gibi düzenlemelerle açık bir şekilde tanımlandığı ve buna göre hazırlanan planlar ile de programın yönlendirildiği görülmektedir. Ayrıca bu şekilde halkın devlet güvencesini hissetmesinin programa katılımın artırılması açısından önemli olduğu da vurgulanmaktadır. Bu amaçlarla Türkiye’de de uygulama aşamasına geçilmeden önce temel mevzuata ilave olarak bölgesel, yerel ya da koruma statüsüne özel alt düzenlemelerin yapılması zorunlu görülmektedir.

• Yurtdışı uygulamalarında İHA programı kurallarının kesin olması ve herkese eşit davranılması, kişiye, duruma özel değişikliklerin yapılmaması gerektiği, ancak belirli dönemlerde yapılacak değerlendirme sonucunda kurallarla ilgili genel bir revizyon yapılabileceği görülmektedir. Türkiye’deki mevzuata göre hazırlanan ve onaylanan imar planlarıyla ilgili olarak genellikle çıkar grupları, kişiler veya siyasetçilerin yerel yönetimler üzerinde uyguladıkları baskılar sonucu planlarda değişiklikler yapıldığı ve bu durum sıklıkla basına yansdığı bilinmektedir. Dolayısıyla İHA uygulaması ile ilgili gerek mevzuat çalışmalarında gerekse uygulamalarda bu konuyla ilgili hassasiyet gösterilmesi gerektiği düşünülmektedir.

• İncelenen yurtdışı örneklerde; İHA programları ile “gönderen bölge”lerde kullanılmayan yapılanma haklarının çeşitli yollarla ve teşviklerle “alan bölge”lere aktarıldığı görülmektedir. Türkiye’de doğa koruma alanlarını kapsamamakla birlikte 5226 sayılı Kanun ile kültür varlıklarının bulunduğu alanlarda kısıtlanmış yapılanma haklarının aktarım alanlarında kullanılmasının yolu olarak sadece menkul kıymetleştirmeden bahsedildiği, başka teşvik ve uygulamaların yer almadığı dolayısıyla yasal düzenlemelerde bu unsurların ele alınmasına olanak sağlayacak bir açılıma ihtiyaç olduğu görülmektedir.

• İncelenen yurtdışı örneklerin büyük çoğunluğunda aktarılan bölgede kullanılacak imar hakkının konut amaçlı projelerde değerlendirildiği dikkati çekmektedir. Son yıllarda dünyada olduğu kadar Türkiye’de de gözlemlenen konut piyasasındaki hareketliliğe ilave olarak Türk insanının gayrimenkul alımı konusundaki istekliliği de göz önüne alındığında, imar hakkı kullanım tercihinin Türkiye’de de çoğunlukla konut kullanımı yönünde olacağı söylenebilmektedir.

• Yurtdışı örneklerinde mutlak koruma altına alınmış alanların programa dahil edilmemesi, Türkiye’deki bazı yargı kararlarının da aynı yönde olması, yani bu alanlarda mülkü olanların mağdur olmadıkları görüşü dikkate alınmalıdır. Ancak karar verilirken programa konu olacak alanların fiziki koşulları, sosyal yapısı, ekonomik durumu gibi özellikleri de gözden kaçırılmamalıdır.

• İncelenen yurtdışı örneklerinde aktarılabılır hakların değerinin belirlenmesinde farklı metotlar uygulandığı, örneğin, doğal kaynakların puanlanması yoluyla değerlendirme işleminin gerçekleştirilmesi, korunma düzeyine göre değer belirlenmesi, mülk sahiplerinin feragat edecekleri tarım, konut gibi kullanım katmanlarına göre değerlendirme yapılması gibi yöntemler uygulandığı belirlenmiştir. 5226 sayılı Kanun'da ise aktarım işlemlerinde sadece Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak değer denkleştirilmesi yolu hükmedilmiştir. Bu nedenle yeni düzenlemelerde bu yönde değişikliklerin ele alınması önemli görülmektedir.

• Yurtdışı örneklerinde İHA programlarının yönetim ayağının öneminin de özellikle vurgulandığı ve başarının garantisi için şart koşulduğu görülmektedir. 5226 sayılı Kanun'da ise yönetim ve uygulamaya ilişkin düzenlemelerin yönetmelikle belirleneceğine işaret edildiği belirlenmiştir.

• İncelenen yurtdışı örneklerinde İHA programı için bankacılık zorunlu görülmemekte iken 5226 sayılı Kanun'da menkul kıymet belgelerinin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi iş ve işlemlerinin İller Bankası'nca yapılması yönünde genel bir karar verildiği, bankacılık sisteminin programa özel bir alternatif olarak görülmediği anlaşılmaktadır. Ancak sistemin doğru ve kesintisiz işlemesi için İHA bankasının belediyeler tarafından oluşturulması yönünde görüşler de bulunmaktadır (Göksu, 2003).

• İncelenen yurtdışı örneklerde özellikle ABD'deki uygulamalarda, arazi sahiplerine inşaat hakları karşılığında sertifikalar verilerek, bu hakların satılarak paraya çevrilebilmesi ya da başka alanlarda inşaat alanı olarak kullanılabilmesi sağlanmaktadır. Türkiye'de benzer düzenlemeler yapılmış olmasına karşın, bu uygulamalar imar mevzuatına dahil edilmeden sadece koruma mevzuatına ilave edilmiş dolayısıyla altyapısı olmayan bu düzenlemeler başarısız olmuştur. Uygulama sürecinde sit sertifikasının ticari bir araca dönüştüğü, örneğin, Antalya İli, Kaş İlçesi'nin 1. derece doğal sit kapsamındaki dağlık alanlarında ucuz fiyata alınan arazilerin, sit sertifikası aracılığıyla yaklaşık 2-3 katı fiyatına satılabildiği görülmüştür. Bu ve benzer durumların yanı sıra arsa ve arazi sahiplerinin tamamının sertifika talebinde bulunmaması, sit sertifikalarının tam olarak kullanılmaması sonucunu getirmiş ve sit sertifikası uygulamasına son verilmiştir. Bu uygulamanın ardından yürürlüğe giren "Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik"le özel mülkiyete konu olan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının Hazine taşınmazlarıyla değiştirilmesi işlemi uygulanmaya başlanmıştır (Topçu, 2011: 36). Yine 6306 sayılı Kanun ile "gayrimenkul sertifikası", "gecekondu dönüşüm sertifikası", "imar hakkı sertifikası" ve "imar hakkı toplulaştırması gibi kavramlar öne çıkmaya başlamıştır.



## Sonuç

Bu çalışma, doğa koruma alanlarında kamu yararı gereğince kısıtlanan mülkiyet haklarının telafi edilmesine yönelik kamulaştırma, takas gibi uygulama araçlarının hedeflenen amaca ulaşmayı tam olarak sağlayamadığı tespitinden hareketle, yurtdışı örnekler üzerinden İHA yönteminin Türkiye koşullarında alternatif bir uygulama olarak ele alınıp alınamayacağını göstermeyi amaçlamıştır.

Türkiye’deki doğa koruma mevzuatı çerçevesinde yapılan değerlendirmede; doğa koruma statülerinin temel hedefleri aynı olmakla birlikte, tespit ve ilanlarının farklı ölçütlere dayanması, bazı temel “nitelendirme ve kategorilendirme” unsurlarına ilave olarak uygulamada bilimsel, teknik ve idari farklılıkların bulunması ile birden fazla koruma statüsüne sahip alanlara sahip olunması hususlarının gerek mevzuat gerekse modelleme çalışmalarında dikkate alınması önemli görülmektedir. Bu kapsamda yer alan ve mutlak korunması öngörülmekle birlikte I. derece doğal sitlerde günöbirlik amaçlı kullanımlara, doğal yapının korunması ve geliştirilmesi koşuluyla II. derece doğal sitlerde turizm amaçlı kullanımlara, III. derece doğal sitlerde, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına izin verilebilmektedir<sup>5</sup>. Ancak 644 sayılı KHK ile belirlenen görev ve sorumluklar çerçevesinde yürürlüğe konan “Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik”<sup>6</sup> hükümleri ile bu statüler değiştirilmiş, “kesin korunacak hassas alanlar”, “nitelikli doğal koruma alanları” ve “sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları” olarak üç kategoriye ayrılmıştır. Bu kategorilerden “kesin korunacak hassas alanlar”ın, kaynak değerlerinin korunması için; alan kullanımı ve alana tüm etkilerin sınırlandırıldığı, gerektiğinde insanların bölgeye girişlerinin engellendiği, bilimsel araştırmalar, eğitim ya da çevresel izleme amacıyla özel önlemler alınarak korunacak ve yapı yasağı getirilecek mutlak korunması gereken alanlar olarak tanımlanmış olması nedeniyle bu alanlarda İHA uygulamalarına öncelik verilebileceği düşünülmüştür. 644 ve 383 sayılı KHK’lar doğrultusunda Bakanlar Kurulunca ilan edilen özel çevre koruma bölgeleri ise; tarihi, doğal, kültürel değerler açısından bütünlük

5 728 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile İlgili İlke Kararı (740 sayılı ilke kararı ile değişmiştir).

6 Yönetmeliğin yayımlandığı Resmi Gazete: 19 Temmuz 2012, Sayı: 28358 Yönetmelik Değişikliğinin yayımlandığı Resmi Gazete: 19 Şubat 2013, Sayı: 28564.

gösteren ve gerek ülke gerek dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan alanlar olup sınırları, mutlak korunması gerekli alanların (hassas zon) yanı sıra yerleşim, sanayi, turizm gibi sektörleri de kapsayabilen ve bu sektörlerin mutlak korunması önerilen alanlara etkilerini minimize etmek üzere her tür ve ölçekte planlama kararlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verildiği alanlardır. Dolayısıyla “gönderen ve alan bölge”lerin aynı sınırlar içinde yer alabileceği, planlama ve yönetimin yerel idarelerle işbirliği halinde tek elden denetiminin ve kontrolünün sağlanabileceği bu bölgelerin, İHA uygulaması için model olması ve bu modelin doğal sitlere olduğu kadar milli parklar ve diğer korunan alanlara da örnek teşkil etmesi olası görülmüştür.

Doğa koruma alanlarında kısıtlanan ya da sınırlanan mülkiyet haklarının telafi edilmemesi durumu, bahsedilen alanlarda koruma kararlarının uygulanmasını sekteye uğratmakta, dolayısıyla tam koruma amacına ulaşamamaktadır. Bu durumun, fiziki koşullardaki tespitlerin yanı sıra koruma alanlarındaki mevzuata aykırı uygulamaların ve mülkiyet haklarıyla ilgili iddiaların yargıya yansınmasıyla ispatlandığını söylemek mümkündür.

Çalışma kapsamında incelenen örnek idari yargı kararlarındaki; mülkiyet hakkı ihlalden söz edebilmek için mülkten istifadenin tamamen ortadan kalkması gerektiği yönündeki değerlendirmelerin, gerek mülkiyet hakkı ihlali kavramının yeniden tanımlanmasına gerekse İHA aracının hangi alanlarda ve nasıl uygulanabileceği ile ilgili tartışmalara fayda sağlaması beklenmektedir. Ayrıca yürütülecek çalışmalarda, doğa koruma amacına ulaşmak için mülk sahiplerinin haklarının ne kadar kısıtlanıp kısıtlanmadığına bakılmaksızın bu alanların kamu eline geçirilmesi ile sağlanacak kamusal faydanın göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

Bugüne kadar denenen tüm koruma araçları uygulamaları ve yargı kararları sonucunda, mülkiyet hakkı ihlallerinin çözülmesi yönünde yeni adımların atılmasının gerekliliği ortaya çıkmış ve İHA yöntemine dair bazı yasal düzenlemeler yapılmış, ancak henüz uygulamaya konamamıştır. Yine bu düzenlemelerde yöntemin doğa koruma alanlarında uygulanmasına dair bir hüküm bulunmadığı dolayısıyla kısa vadede bu konuyla ilgili düzenleme yapılması zorunluluğunun vurgulanması gerekli görülmüştür (Aliefendioğlu, 2011: 246).

Anglosakson sistemde “development right” kavramının kişisel ve geliştirilebilir bir hak Türkiye’de kullanılan “imar hakkı” kavramının ise kişisel haklardan bağımsız olarak kamu idareleri eliyle hazırlanan imar planıyla verilen yapılanma hakkı olarak ifade edilmesi yani sistemler arasındaki bu farklılık dikkate alındığında, Türkiye koşullarında her kadaströ parseline bir “gelişme hakkı” ve /veya “imar hakkı” verilmesinin zorunlu ya da kişisel bir hak olarak görülmesinin mümkün olmamasının yanı sıra İHA uygulamalarının başarıya

ulaşmasını sağlayacak esnek ve alana özgü yasal düzenlemelerin hayata geçirilmesinin çok kolay olmayacağı görülebilmektedir.

Dünya pratiğinde, yoğun olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde yürütülen bazı İHA uygulama örneklerinin incelenmesi sonucunda, yöntemin yasal durumu, program bileşenleri (gönderen ve alan bölgeler), değerlendirme, yönetim ve finans kriterlerine göre Türkiye koşullarında ne şekilde uygulanabileceği üzerine bazı sonuçlara ulaşılmıştır. Bu değerlendirmede; benzer nitelikte doğa koruma alanları bulunmasına rağmen uygulama detaylarının yeterince bilinmemesinin tam bir kıyasa olanak vermediği, ancak mutlak koruma altındaki alanların genellikle programa dahil edilmemeleri, tespit edilen önemli bir husus olarak görülmüştür. Oysaki Türkiye'deki doğa koruma alanlarından en fazla tehdit altındaki alanların, özel mülkiyet içermesi nedeniyle mutlak koruma alanları olduğu dolayısıyla yurtdışı örneklerinden farklı olarak Türkiye'deki doğa koruma alanlarında İHA yönteminin yapı yasaklı mutlak koruma alanlarında uygulanmasının bir ihtiyaç olarak kendisini gösterdiği tespit edilmiştir. Ayrıca temel mevzuata ilave olarak alana özel yasal düzenlemelerin yapılmasının gerekliliği ve programa katılımı arttırmak adına çeşitli teşviklerin verilmesi gibi hususların ele alınması önemli bulunmuştur. Yine Türkiye'de yöntem için güçlü bir yönetim oluşturulmasının ve bunun ne şekilde gerçekleştirilebileceğinin sınırlarının mevzuat ile belirlenmesinin gerekeceği vurgulanmalıdır.

İHA yönteminin uygulanması ile ilgili detaylara bakıldığında ise, doğa koruma alanlarında imar haklarının aktarımı işleminin nasıl gerçekleştirileceği, hangi ölçütlere göre dağıtılacağı, ekonomik değişim değerinin nasıl belirleneceği konuları temel sorunları oluşturmaktadır. Bu durumda, özellikle aktarım alanları arasındaki eşdeğerlik konusu önem kazanmakla birlikte mülkleri yüzölçümlerine göre denkleştirme, mülkün kısıtlı hali ile kısıtsız hali arasındaki fark oranını belirleme, piyasa değeri ya da değerlendirme sonucu tespit gibi yöntemlerin her zaman eşdeğerliği sağlayamadığı ya da sağlayamayacağı konusunda tereddütlerin olduğu vurgulanmaktadır (Mengilli-Işıldak, 2012: 48). Eşdeğerlik konusunun ele alınabileceği bir diğer alan ise mekansal planlardır. Mekansal planlar alanın mevcut durumu, fırsatları ve gelecekteki gelişmesinin belirlenebilmesi için fiziki veriler, doğal tarihi ve kültürel değerler ile sosyo-ekonomik durum gibi konularda yapılacak analizler sonucu elde edilecek bilgiler doğrultusunda, sosyal adalet ilkeleri gözetilerek yöre halkına sağlıklı ve düzenli yaşam koşulları oluşturmak amacıyla hazırlanmaktadır. Bu noktadan hareketle, kamu yararı amacıyla yapılan ve herkesin uymakla yükümlü olduğu söz konusu planlar ile belirlenen konut, sanayi, ticaret gibi kararların da taşınmaz değerlerini etkilediği, mülkiyet sahiplerinin tamamının oluşan değer artışından eşit oranda pay alamadığı bilinmektedir. Dolayısıyla, İHA uygulamalarında eşdeğerliğin sağlanması konusunun planlama süreci ile

bağlantılı olarak ele alınması, kamu yararı gözetilerek “eşdeğerlik” kavramının içeriğinin doldurulması ve ilgili mevzuatın bu hususlar dikkate alınarak düzenlenmesi uygun olacaktır.

Türkiye’deki koruma alanları planlama pratiğine bakıldığında, koruma alanlarında imar planı yaklaşımının farklılaştırılmaya çalışıldığı görülse de doğal ve kültürel değerlerin çeşitliliği ve zenginliğinden kaynaklanan nedenlerle bütün korunan alanlardaki planlama faaliyetlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince klasik imar planı yaklaşımı ile ele alınması koruma amacına ulaşmayı engelleyebilmektedir. Bu nedenle planlama eyleminin korunan alanların kendine özgü nitelik ve özellikleri doğrultusunda, gerçekleştirilmesi esnasından hareketle “koruma” ve “imar” kavramlarının bir arada yer almaması gerektiği, dolayısıyla “koruma amaçlı imar planı” tanımlaması yerine “koruma planı” niteliğinde bir tanımlamanın kullanılmasının tartışılması ve İHA uygulamalarına ilişkin mevzuat bağlamında da bu konunun ayrıca ele alınması önemli görülmektedir.

İHA yöntemine ilişkin tüm değerlendirmeler doğrultusunda; yöntemin, mali yönden avantajlı olması, korumanın devamlılığını sağlamasındaki etkililiği ve Türkiye’de İHA uygulaması yapılabilecek alanların bulunması, dikkat çekici unsurlar olarak görülmektedir. Ancak program için sadece ulusal değil yerele özgü yasal düzenlemelerin hazırlanması, güçlü bir plan, donanımlı ekip, iyi yönetim ve halkın programla ilgili olarak eğitimi hususlarının hayata geçirilmesinin Türkiye koşullarında uzun vadede gerçekleştirilebileceği sonucuna ulaşılmıştır.

## Kaynakça

- Aliefendioğlu, Yeşim (2011), *Türkiye’de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği*, Yayınlanmamış Doktora Tezi (Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü).
- Anonim (2014), <http://www.cihatdemirbag.com.tr/vatandasa-imar-transfer-hakki-geliyor/>, (17.07.2017).
- Duyguler, Feridun (2014), “İmar (Sürecinin Yeni) Araçları”, *Mimarlık*, (Ocak-Şubat): <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=389&ReclD=3295> (10.03.2017).
- Ersel, Hasan (2009), “Anglosakson ve Kıta Avrupası Modelleri”, <http://www.tepav.org.tr/tr/kose-yazisi/s/1167> (17.07.2017).

- Göksu, Faruk (2003), "Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İHT-İHTr.-Menkulleştirme)", *Şehircilikte Reform, Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyumu*, 6-7-8 Kasım 2003, Mersin (Ankara: TMMOB ŞPO): 199-209.
- Harman, Ben ve Choy Darryl Low (2011), Perspectives on Tradable Development Rights for Ecosystem Service Protection: Lessons from an Australian Peri-urban Region", *Journal of Environmental Planning and Management*, 54 (5): 617-635.
- İlbank (2015), *İmar Hakkı Transferi Çalıştayı 2014* (Ankara).
- Janssen, Leonie, Marjolein Spaans ve Menno Van Der Veen (2009), *New Instruments in Spatial Planning - An International Perspective on Non-Financial Compensation* (Netherlands: IOS Press).
- McLaughlin, Stephen G. (1986), *Density Transfers: Policy Review and Recommendations* (Canada: Toronto (Ont.) Planning and Development Department).
- Mengilli Işıldak, Funda (2012), *Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli*, Uzmanlık Tezi (Ankara: Kültür ve Turizm Bakanlığı).
- Micelli, Ezio (2002), "Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy", *Urban Studies*, 39 (1): 141-154.
- Nelson, Arthur C., Rick Pruetz ve Doug Woodruff (2012), *TDR Handbook: Designing And Implementing Transfer of Development Rights Programs* (USA: Island Press).
- Özbilen, Nalan ve Nuran Zeren Gülersoy (2016), "Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Planlanması Sürecinde Gayrimenkul Mülkiyet Haklarının Değerlendirilmesi: İmar Hakları Transferi Plan Uygulama Aracı", *Planlama Dergisi*, 26 (3):172-180.
- Pruetz, Rick (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).
- Sancakdar, Oğuz (2016), "'İmar Hakkı Transferi' Kavramı Üzerine Genel Düşünceler", *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15 (1): 429-450
- Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, (2015), *Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve Doğa Koruma Milli Parklar Genel Müdürlüğü Kayıtları*.
- Tavares, Antonio (2003), *Can The Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights*, European Regional Science Association 2003 Congress, <https://www.jyu.fi/ersa2003/cdrom/papers/292.pdf> (13.03.2017).
- Tazegül, İsmail (2010), "İmar Mevzuatının Uygulanması ve Kent Planlaması Bakımından Kazanılmış Haklar Sorunu", *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 1 (3): 163-194.
- Topçu Hayırsever, Ferhunde (2011), "Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması", *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 20 (3): 23-45.
- Yamak, Yalçın (2006), "İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model –Uygulama Alanları ve Sonuçlar", *Maliye Dergisi*, (150): 107-121.