



# Koruma Alanlarında Kullanılan Uygulama Araçlarının İncelenmesi: Koruma İrtifakı Aracının Türkiye’de Uygulanabilirliği<sup>1</sup>

\*

Emine Baydan<sup>2</sup>

ORCID: 0000-0001-5564-8507

Yeşim Tanrıvermiş<sup>3</sup>

ORCID: 0000-0002-0859-7150

## Öz

Küreselleşmenin etkileriyle birlikte artan çevre sorunlarının ve iklim değişikliğinin bertarafı noktasında önem atfedilen sürdürülebilirlik kavramı çerçevesinde oluşturulan “koruma” yaklaşımı, tüm ülkelerin ortak politikasını oluşturmaktadır. Nitekim Türkiye’de de koruma olgusu çerçevesinde son yıllarda birçok adım atıldığı görülmektedir. Ancak; koruma politikalarının uygulamaya geçtiği noktada mülkiyet kısıtlamalarından kaynaklı koruma olgusu ile özel mülkiyet arasında önemli ölçüde çatışmaların ortaya çıktığı, söz konusu çatışmaların yargıya konu edildiği görülmektedir. Bu çatışmaların mevcut yasal düzenlemeler ve uygulamalar ile çözülememesi, alternatif uygulama araçlarının geliştirilmesi hususunu zorunlu kılmaktadır. Çalışma kapsamında, Türkiye’de koruma alanlarında kullanımına başvuru yapılan uygulama araçlarına ilişkin genel değerlendirme yapılmış olup, karşılaştırmalı analiz yapılarak her bir aracın sorun alanları tespit edilmiştir. Koruma alanlarının yönetiminde, koruma politikalarının uygulanmasında ve plan uygulamalarında geleneksel uygulama araçlarının finansal ve ekonomik uygulama araçları ile birlikte değerlendirilmesi gerekliliği vurgulanmaktadır. Bu değerlendirmeden yola çıkarak, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri Planlama Kanunu çerçevesinde ele alınan “koruma irtifakı” aracının bu noktada Türk Hukuk Sistemi’ne entegre edilebileceği değerlendirilmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Koruma irtifakı, mülkiyet kısıtlaması, koruma amaçlı imar planı, koruma alanı, özel mülkiyet

<sup>1</sup> Bu makale, Emine Baydan tarafından Doç. Dr. Yeşim Tanrıvermiş danışmanlığında tamamlanan yüksek lisans tez çalışmasından üretilmiştir.

<sup>2</sup> Arş. Gör., Ankara Üniversitesi, E-mail: ebaydan@ankara.edu.tr

<sup>3</sup> Doç. Dr., Ankara Üniversitesi, E-mail: aliefendioglu@ankara.edu.tr



# Review of Implementation Tools Used in Protected Areas: Applicability of Conservation Easement Tool in Turkey<sup>4</sup>

\*

Emine Baydan<sup>5</sup>

ORCID: 0000-0001-5564-8507

Yeşim Tanrıvermiş<sup>6</sup>

ORCID: 0000-0002-0859-7150

## Abstract

*The "protection" approach within the framework of the concept of sustainability, which is given importance, constitutes the common policy of all countries at the point of elimination of environmental problems and climate change increasing with the effects of globalization. As a matter of fact, it is seen that have been broken new ground in recent years within the framework of the concept of protection in Turkey. However, it is seen that conflicts arise between protection practices and private property due to property restrictions and these conflicts are subject to the jurisdiction. The fact that these conflicts and problems cannot be resolved with current legal regulations and practices necessitates the development of alternative implementation tools. Within the scope of the study, a general evaluation is made about the application tools used in conservation areas in Turkey, and the problem areas of each tool is determined by making a comparative analysis. It is emphasized that traditional implementation tools should be evaluated together with financial and economic implementation tools in the management of protected areas, implementation of conservation policies and plan implementations. Based on this inference, it is evaluated that the "conservation easement" instrument can be integrated into the Turkish Legal System.*

**Keywords:** *Conservation easement, property restriction, conservation plan, protected area, private property.*

---

<sup>4</sup> This article is derived from the master's thesis prepared by Emine Baydan under the supervision of Yeşim Tanrıvermiş

<sup>5</sup> Res. Assist., Ankara University, E-mail: ebaydan@ankara.edu.tr

<sup>6</sup> Assoc. Prof., Ankara University, E-mail: aliefendioglu@ankara.edu.tr

## **Giriş**

Türkiye’de anayasal düzenlemeler ile Devlet’in hüküm ve tasarrufuna bırakılan yerler kıyı alanları, doğal kaynaklar, orman alanları ve servetlerdir. Aynı zamanda bu alanlarda bulunan özel mülkiyetin de kamu yararı gerekçeleri ile birlikte sınırlandırılması hususunun önu açık bırakılmaktadır. Doğal ve kültürel nitelikleri gereği korunması gereken alanlarda özel mülkiyetin varlığına ilişkin bir kısıtlamaya gidilmezken, Anayasa’nın 63. maddesi gereği özel mülkiyetin malik olan kişilere getirdiği haklara sınırlamalar yapılabileceği hükmedilerek doğal ve tarihi değerlerin korunması sağlanmaktadır (Keleş ve Mengi, 2014, s.41). Yasal düzenlemelere konu edilen mülkiyet kısıtlılıkları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri çerçevesinde detaylı olarak açıklanmakta, koruma statüleri tanımlanmakta ve koruma altındaki taşınmaz kullanımları düzenlenmektedir (Topçu, 2011, s.24). Diğer bir ifade ile Kanun koruma alanlarında bulunan taşınmaz kullanımlarını, yararlanma ve tasarruf haklarını düzenlenmekte ve gerektiğinde de sınırlandırmalar getirmektedir.

Koruma Kanunu çerçevesinde, tescil edilmiş taşınmaz kültür varlıkları ile tabiat varlıkları ve bu varlıkların korunma alanlarında kalan taşınmazların kullanımlarına ilişkin, yapılaşma faaliyetleri ile tadilat ve onarım gibi işlemler koruma kurullarının iznine tabi tutulmaktadır. Eş zamanlı olarak koruma alanı sınırları içerisinde kalan taşınmazların korunması ve kullanılmasına ilişkin hususlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) ile Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB) tarafından belirlenen ilke kararları çerçevesinde hükme bağlanmaktadır. Koruma statülerine göre düzenlenen ilke kararları kapsamında gerek duyulması halinde yetkili birimler tarafından revizyonlar ve değişiklikler yapılmakta ve uygulamaya alınmaktadır. İlke kararları; doğal, arkeolojik, kentsel, kentsel arkeolojik ve tarihi sit gibi farklı koruma statüleri kapsamında kalan alanların her biri için korunma ve kullanma koşullarının belirlendiği yasal dokümanlardır. Söz konusu ilke kararlarının kapsamına bakıldığında; bu alanlarda uygulanması ve uyulması gereken koşulların genel hatları itibariyle yapılaşma izinleri, tarım ve hayvancılık faaliyetleri, kazı izinleri ve sanayi faaliyetleri çerçevesinde tanımlandığı görülmektedir.

Koruma alanlarında özel mülkiyet kısıtlamaları ya da özel mülkiyete konu taşınmazların kamu malı haline getirilmesi, mevcut koruma uygulamaları kapsamında çözülmesi gereken önemli problemlere neden olmaktadır. Dolayısıyla koruma uygulamaları neticesinde özel mülkiyet üzerinde oluşan

hak kayıplarının koruma araçları ile telafi edilmesi, özel mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi gerekmektedir (Tezel ve İnam, 2017). Yaşanan hak kayıplarının telafi edilmesi konusunda; mevcut sistem içerisinde taşınmaz malikine mülkiyetin bedeli ödenerek kısıtlı taşınmazın kamuya döndürülmesi, koruma kararları nedeni ile yapılaşma koşullarına kısıtlılık getirilen taşınmazların imar hakkı bedelinin taşınmaz maliklerine ödenmesi, söz konusu kısıtlılıklar nedeni ile malikleri tarafından kullanılmayan imar haklarının idare tarafından uygun görülen başka bir yere taşınması ya da transfer edilmesi gibi farklı araçlar kullanılmaktadır (Topçu, 2011, s.26). Ancak, sorunlar çözüme ulaştırılamamış olup, mevcut koruma sistemi içerisinde yapılan uygulamaların ve kullanılan araçların bu noktada yetersiz kaldığı görülmektedir.

Son yıllarda dünyada olduğu gibi kentsel nüfus artışları, beraberinde Türkiye’de de imar hakkı taleplerinde artışlara ve koruma alanları üzerinde yoğun yapılaşma baskısına neden olmaktadır. Dolayısıyla, korunması gereken alanlar zaman içerisinde yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalabilmektedir. Bu alanlarda, koruma amaçlı planlama çalışmaları ile koruma uygulamaları neticesinde de “idare”, “koruma alanı” ve “taşınmaz malikleri” çerçevesinde toplumsal adalet bakımından çatışmalar yaşanabilmektedir. Araştırma konusu ile ilişkili, benzer akademik çalışmaların kapsamı incelendiğinde; imar planı uygulama araçlarının ve koruma alanlarında yaşanan hak kayıplarının çalışmalara sıklıkla konu edildiği görülmektedir. Yapılan çalışmalarda Türkiye’de kullanılan ya da kullanımı denenen araçlar, mevcut yasal düzenlemeler ve uygulamalar kapsamında değerlendirilmiş olup (Aliefendioğlu, 2011, s.13; Böke, 2020, s.5; Guzle, Akpınar ve Duvarcı, 2020, s.2; Kocalar, 2009; Özdemir, 2016, s.2; Usta, 2014, s.6; Zorlu Kaman, 2016, s.3), yapılan bu çalışmada literatürdeki çalışmalardan farklı olarak alternatif finansal ve ekonomik koruma aracı olarak “koruma irtifakı” tartışılmaktadır.

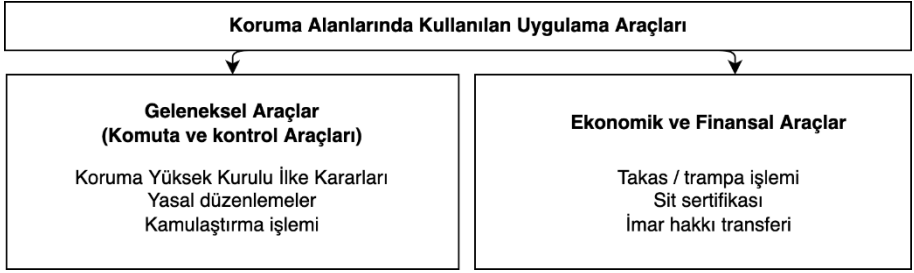
## Yöntem

Türkiye’de yasal düzenlemeler çerçevesinde korunması gereken alanlarda kullanımına başvurulmuş uygulama araçları arasında; kamulaştırma aracı, İmar Kanunu’nun 18. madde uygulaması, korunması gereken taşınmazların tespit ve tescil işlemleri ve ilke kararları ile taşınmaz kullanımlarına getirilen kısıtlamalar gelmektedir. Mevzuat düzenlemeleri kapsamında tanımlanan koruma alanlarında kullanılacak olan uygulama araçlarının yanı sıra ulusal ve uluslararası literatürde “imar hakkı transferi”, “değer ölçütüne göre eşdeğerlik ilkesi” ve “koruma irtifakı” gibi uygulama ve yönetim araçları da tar-

tıılmaktadır. Literatürde taranan çalışmaların kapsamaları incelendiğinde, pilot bölge uygulamaları ile söz konusu bazı araçların uygulamalarının irdelenildiği, mevcut sisteme entegre edilmesi önerilen yeni araçların tartışıldığı ve sorunlara çözüm önerileri geliştirildiği görülmektedir. Bu çalışma kapsamında, araştırmanın amacına uygun olarak aşamalı bir yöntem izlenmiş olup, ilk aşamada konuya ilişkin literatür taraması tamamlanmıştır. Taranan literatür bilgileri ışığında, koruma alanlarında kullanılan uygulama araçlarının yasal dayanakları, yöntemleri, işlem adımları ve geçerliliklerine yönelik inceleme yapılmıştır. Türkiye’de günümüze kadar koruma alanlarında kullanılan, kullanımı denenmiş ya da yürürlükten kaldırılmış olan araçların karşılaştırılarak, elde edilen bulgular ışığında sorun alanları ve eksiklikleri tespit edilmiştir. Aynı zamanda, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri’nde de koruma alanlarında kullanımına başvuru alan araçların başında gelen “koruma irtifakı” uygulama aracı incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde Türk Hukuk Sistemi içerisinde tanımlanan irtifak hakkı ile karşılaştırılarak Türkiye’de söz konusu aracın uygulanabilirliğine ilişkin genel değerlendirme yapılmıştır.

### **Türkiye’de Koruma Alanlarında Kullanılan Uygulama Araçları**

Koruma alanlarında, hazırlanan koruma amaçlı imar planları (KAİP) ve alınan koruma kararları çerçevesinde alanda uygulamaya yönelik benimsenen araçların ortak amacı, koruma uygulamaları neticesinde ortaya çıkan hak kayıplarının bertaraf edilmesi ya da etkilerinin en aza indirgenebilmesidir. Uygulamalarda en düşük maliyet ile en etkin sonucun alınması, koruma kararlarının yerel halk tarafından benimsenmesi hususunda kullanılan aracın teşvik edici olması ve politika üreticiler tarafından da kabul edilebilir olması gerekliliği vurgulanmalıdır. Koruma alanlarında, alınan kararların uygulanması noktasında kullanılan araçlar hizmet ettikleri amaçların ve uygulama sonuçlarının farklı olması nedeni ile koruma alanlarında kullanımına başvuru alan araçlar, “geleneksel araçlar” ve “ekonomik ve mali araçlar” olmak üzere (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2011, s.93) iki grup altında değerlendirilmektedir (Şekil 1).



Şekil 1. Koruma uygulamalarında kullanılan araçlar (Bu şekil yazarlar tarafından oluşturulmuştur)

### *Geleneksel Uygulama Araçları*

Geleneksel uygulama araçları, literatürde “komuta ve kontrol aracı” olarak da adlandırılmaktadır. Uluslararası Çevre Hukuku’nda kanunlar çerçevesinde tanımlamaları yapılmaktadır. Çevreye zarar veren faaliyetlerin ya da işlemlerin tanımlanması, yapılacak faaliyetlerin uygulanması ya da yürütülmesi noktasında belirli standartların ya da koşulların belirlenmesi, tanımlanan standartlara ya da koşullara uymayan faaliyetlerin yasaklanması hususları kanunlar aracılığı ile düzenlemektedir (Guo, Fu ve Sun, 2021, s.5). ABD Federal Su Kirliliği Kontrol Kanunu (1972)’nda deniz ticaretine açık olan denizlerde kirleticilerin alandan boşaltılması hususu hükmedilirken, çevresel duyarlı alanlarda da çevreye zarar veren faaliyetlerin tamamı tanımlanmaktadır. Benzer şekilde Türkiye’de de 2863 Sayılı Kanun’da koruma alanlarında mülkiyetin sınırlandırılması hususu hakkında düzenlemeler bulunmakla birlikte, koruma alanlarının statüsü ve derecelerine göre de ilgili Koruma Kurulları tarafından düzenlenen ilke kararları kapsamında faaliyetlere ilişkin kısıtlılıklar ya da yasaklamalar tanımlanmaktadır. Dolayısıyla, geleneksel uygulama araçlarını, esas olarak ilke kararları ile yasal düzenlemeler temsil etmektedir.

Koruma alanlarında, 2863 Sayılı Kanun’un 61. maddesi ile Koruma Yüksek Kurulu tarafından düzenlenen koruma ve kullanma koşulları ilke kararlarına tüm kamu kurum ve kuruluşları ile beraber tüzel ve gerçek kişilerin uyması yükümlülük olarak tanımlanmaktadır. Ancak, her ne kadar ilke kararlarının adı “koruma ve kullanma koşulları” olarak nitelendirilse de ilke kararlarının kapsamları incelendiğinde “koruma” koşullarının arka plana itildiği görülmektedir. İlke kararları kapsamında genel olarak koruma alanlarında yapılaşmaya izin verilip verilmeyeceği, madencilik faaliyetlerinin gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği, kazı çalışmalarında izin alınması, tarım ve hayvancılık faaliyetleri konusundaki kısıtlılıklar, sanayi faaliyetlerinin yapılıp yapılamayacağı gibi başlıklar altında “kullanım” koşullarının belir-

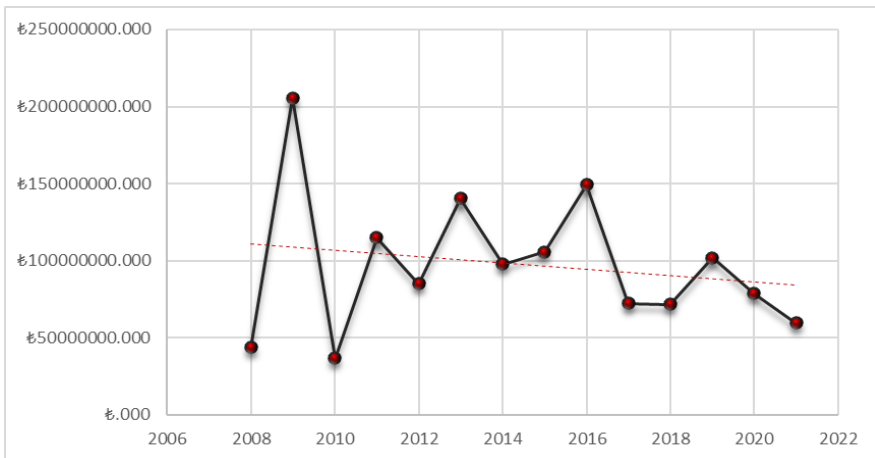
lenmiş olduğu dikkat çekmektedir. İlke kararları ile bahsi geçen faaliyet alanlarında “kullanma” ve “kullanmama” hususlarının düzenlendiği, ancak “koruma” eksenli bir yaklaşımın ikincil planda bırakıldığı göze çarpmaktadır.

Özel mülkiyeti sona erdirmesi özelliği ile geleneksel uygulama araçları arasında sayılan kamulaştırma işlemi, koruma alanlarında uygulamasına en sık başvuru alan araçların başında gelmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2011, s.93). Kamulaştırma aracı, kent bilimleri alanında uygulamasına başvuru alan araçların başında gelmekte olup, kamu yararı gerekçesi ile özel mülkiyete konu olan bir taşınmazın kamu mülkiyetine alınması olarak tanımlanmaktadır (Aliefendioğlu, 2016, s.1343; Keleş, 2016, s.232). Diğer bir ifadeyle, kamulaştırma aracı özel mülkiyeti sona erdirmektedir. Mülkiyet hakkının güvence altına alınması anayasal temele dayanmaktadır. Benzer şekilde mülkiyet hakkının kamu yararı ve toplum yararı gerekçeleri ile sınırlandırılması hususu da anayasal ve yasal düzenlemelere dayanmaktadır. Kamulaştırma aracı, Anayasa’nın 46. maddesi gereğince kamu yararı gerekçesi ile karşılığının peşin olarak ödenmesi şartına bağlı olarak mülkiyet hakkının sonlandırılması amacıyla kullanılabilirliktedir.

Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilebilmesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde belirlenen koşullara ve işlem adımlarına bağlıdır. Kanun kapsamında kamulaştırma işleminin sadece taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilebileceği ve yalnızca özel mülkiyet konusu hakları kapsayabileceği hüküm altına alınmaktadır. Ancak koruma alanlarında yapılacak olan kamulaştırma işlemlerinin niteliği ve aşamalarına ilişkin herhangi bir özel hüküm yer almamakta olup çevresel değerler göz önünde bulundurulmamaktadır (Aliefendioğlu, 2016, s.1344; Mengi ve Duru, 2010, s.7; Sandalcılar vd., 2017, s.105). Koruma alanlarında bulunan taşınmazların kısmi olarak ya da tamamının özel mülkiyete konu olması durumunda ilgili taşınmazların kamulaştırma işlemlerine konu edilmesi hususu, kamulaştırma esasları 2863 Sayılı Kanun’un 15. maddesi ile hükme bağlanmaktadır. İlgili Kanun maddesi kapsamında, kurulların belirlediği kullanım fonksiyonunun değiştirilmezliği, kamulaştırma işlemlerine konu edilebilecek taşınmazların nitelikleri, kamulaştırma bedeli takdirinde eskilik, enderlik ve sanat değeri niteliklerinin dikkate alınmaması gerekliliği gibi esaslar hükmedilmektedir. Ayrıca, Koruma Kanunu hükümlerine aykırılık teşkil etmeyecek şekilde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerinin koruma alanlarında uygulanacak kamulaştırma işlemlerinde geçerli kılınacağı düzenlenmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 15. maddesi çerçevesinde yapılan il özel idareleri, belediyeler ve mahallî idare birlikleri kamu mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür varlıklarını kamulaştırma işlemlerinde yetkilendirilirken; Koruma Kanunu 10. maddesi "...her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldurmak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak..." hükmü ile de KTB yetkili kılınmaktadır. İlgili Bakanlık bünyesinde koruma alanlarında yapılması planlanan kamulaştırma çalışmaları adına bütçede ödenek ayrılmaktadır. Ancak ayrılan ödeneklerin yetersiz kalması, ayrılan ödenekler ile koruma altında bulunan alanlarda kalan taşınmazların kamulaştırma işlemlerinin tamamlanmasının imkânsız hale geldiği ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından da kabul gören bir sorundur. Kamulaştırma ödeneklerinin yetersizliği nedeni ile mevcut sistem içerisinde özel mülkiyete konu taşınmaz malikleri yapılan kısıtlamalar ve uygulamalar sebebi ile hak kayıpları yaşanmakta ve Bakanlık lehine kamulaştırmaz el atma davaları açılmaktadır.

KTB tarafından kamulaştırma işlemleri için 2008 ve 2021 yılları arasında yapılan harcamalar incelendiğinde, ayrılan ödeneklerin kısıtlılığına bağlı olarak kamulaştırma harcamalarının da azalış eğilimi içerisinde olduğu görülmektedir (Şekil 2) (Kültür ve Turizm Bakanlığı [KTB], 2021). Dolayısıyla korunması gereken alanlarda koruma politikalarının uygulama aşamasında, kamulaştırma aracı için en önemli kısıtlılığın kaynak yetersizliği olduğunu vurgulamak gerekmektedir (Aliefendioğlu, 2016, s.1358; Mengilli, 2012, s.20; Tanrıvermiş, Aliefendioğlu, Özdemir Sönmez, Çabuk Kaya ve Arslan, 2017).



Şekil 2. KTB tarafından yapılan kamulaştırma harcamaları (2008-2021)  
(KTB, 2021; bu şekil yazarlar tarafından oluşturulmuştur)



Koruma alanlarında gerçekleştirilen kamulaştırma uygulamaları neticesinde, 2942 Sayılı Kanun’un 11. ile 12. madde hükümlerine göre kamulaştırma bedellerinin tespiti ve ödenmesiyle ilgili konular da önemli sorunlardan birisi olarak tespit edilmektedir. Söz konusu Kanun maddeleri çerçevesinde, kamulaştırma bedellerinin tespiti işlemlerinde öncelikli olarak taşınmaz cinsi ve nev’inin tespiti, akabinde “arsa” nitelikli taşınmazların karşılaştırmalı satış analizine göre belirlenmiş değeri ve “arazi” nitelikli taşınmazların ise gelir yöntemi ile değerlemesinin yapılmasının zorunluluk arz ettiği vurgulanmalıdır. Ayrıca, 2942 Sayılı Kanun maddeleri gereği kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin “...bedeli etkileyecek diğer objektif ölçütlerin...” dikkate alınmasına (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2010) hükmedilmekte olup, bu hüküm doğrultusunda bilimsel ilke ve esaslar ile uluslararası değerlendirme standartlarına göre yapılacak değerlendirme işlemlerinin kabul edilebilirliği tartışılması gereken en önemli konulardan biri olarak görülmektedir. Konu Kanun maddesinde “*diğer objektif ölçütler*” ifadesi ile tanımlanan bedel tespitine ilişkin tanımlanan kriterde “objektif” ifadesi ile kişisel görüşe vurgu yapmakta olup, dolayısıyla bu hüküm kamulaştırma bedellerinin özel mülkiyete konu kısıtlı taşınmaz maliklerinin lehinde tespitinin önünü açmakta ve devletin yüksek kamulaştırma bedelleri karşısında ekonomik olarak zarara uğramasına neden olabilmektedir (Aliefendioğlu, 2011, s.215).

Koruma faaliyetleri için kaynak ihtiyacının artmasına rağmen (Tuna ve Demir, 2022, s.434), kamulaştırma işlemleri için ayrılan ödeneklerin yetersiz olmasının yanı sıra, esasen 2863 Sayılı Kanun ile kamulaştırma işlem adımları için 2942 Sayılı Kanun hükümlerine atfedilmesi, koruma alanlarının özel nitelikleri gereği kamulaştırma bedeli tespiti işlemlerinin diğer alanlardaki kamulaştırma işlemlerinden ayrıştırılmamış olması, bedel tespitinde yöntem olarak 2942 Sayılı Kanun ile belirlenen genel hükümlerin geçerli kılınması ve 2863 Sayılı Kanun ile bedel tespitinde “eskilik, enderlik ve sanat değeri” niteliklerinin dikkate alınmaması hususundaki hüküm neticesinde, koruma alanlarında belirlenen kamulaştırma bedellerinin gerçeği yansıtmaması ve bedel tespit yönteminin koruma alanları için ayrıştırılmamış olması söz konusu aracın koruma alanlarındaki uygulama güçlüklerinin başında gelmektedir.

### ***Ekonomik ve Finansal Uygulama Araçları***

Koruma alanlarının sürdürülebilir kullanımının sağlanması veya tüm kesimler tarafından korunmasının mümkün kılınması, uzun dönemde çevresel maliyetlerin en aza indirilebilmesi ya da ortadan kaldırılabilmesi ile kaynakların korunmasının sağlanması ekonomik ve finansal uygulama araçları ile

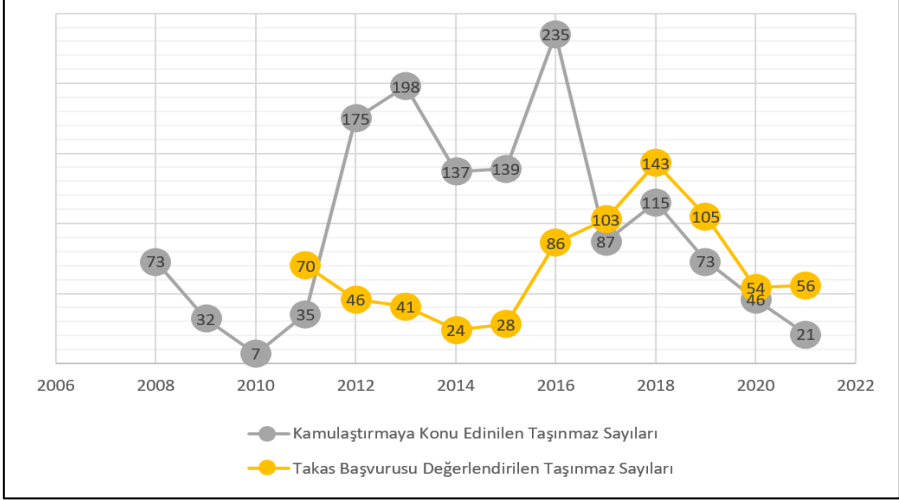
mümkün kılınabilmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2010). Etkin koruma uygulamaları, yaşanan ekonomik kayıpların bertaraf edilmesi ile yakından ilişkili olup, ulusal ve bölgesel ölçeklerde yapılan mevzuat düzenlemelerinin yanı sıra ekonomik ve finansal önlemlere de bağlıdır. Nitekim “International Union for Conservation of Nature” (IUCN) tarafından düzenli aralıklar ile yayımlanan Korunan Alanlar İyi Uygulama Kılavuzları Dizisi’nde de ülkelere ve hükümetlere yapılan çağrılarda koruma alanlarının ekolojik, kültürel, ekonomik ve sosyal değerlerini idame ettirebilmeleri için ekonomik ve finansal araçların kullanımının önemi vurgulanmaktadır (Emerton, Bishop ve Thomas, 2006, çev. 2010, s.7).

Koruma alanlarında ortaya çıkan hak kayıplarının telafi edilebilmesi amacı ile kamulaştırma aracına alternatif olarak “takas” işlemi düzenlenmektedir. Sit alanı ilan edilmiş ve KAİP kapsamında yapılaşma yasağı tanımlanmış alanlarda bulunan taşınmazlar, 2863 Sayılı Kanun’un 15/1-f maddesi ile takas işlemine konu edilebilmektedir. İlgili Kanun maddesi ile paralellik gösterir şekilde, aynı Kanun’un 17/1-b maddesi ile de KAİP kapsamında gerek gerçek gerekse de özel hukuk tüzel kişisi adına kayıtlı bulunan taşınmazların kesin yapılaşma yasaklı alan içerisinde kalması durumunda, ilgili taşınmaz maliklerinin başvurusu üzerine kamuya ait taşınmazlar ile takasa konu edilebileceği hükmedilmektedir.

Takas aracının yasal düzenleme içerisinde uygulama yöntem ve usulü, ilk olarak 1987 yılında 3386 Sayılı Kanun’da yer almış olup, yine ilk kez 1990 yılında yayımlanan “Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanlardaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” ile belirlenmiştir (Mengilli, 2012, s.23). İlk yasal düzenlemelerin sonrasında yapılan mevzuat değişiklikleri incelendiğinde; “Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik ” ile özel çevre koruma bölgeleri, tabiat varlıkları ve doğal sit alanlarında ve “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik”<sup>7</sup> de alan sınırları içerisinde korunması gereken taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının mevcut olması durumunda sit alanı olarak ilan edilen alanlarda takas işlemlerine yönelik olarak usul ve esasların belirlendiği görülmektedir. Bütçe içerisinde kamulaştırma harcamalarına ayrılan paydaki ve harcamalardaki azalış ile orantılı bir şekilde, bütçe yetersizliği sebebi

<sup>7</sup> Çalışmanın devam eden bölümlerinde “Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik” yalnızca “Yönetmelik” ifadesi ile anılmaktadır.

ile kamulaştırma işlemine yönelik taleplerdeki azalış, son 5 yıl içerisinde takas aracını daha çok talep edilen bir araç haline getirmiştir (Şekil 3) (Eröksüz, 2020; KTB, 2021).

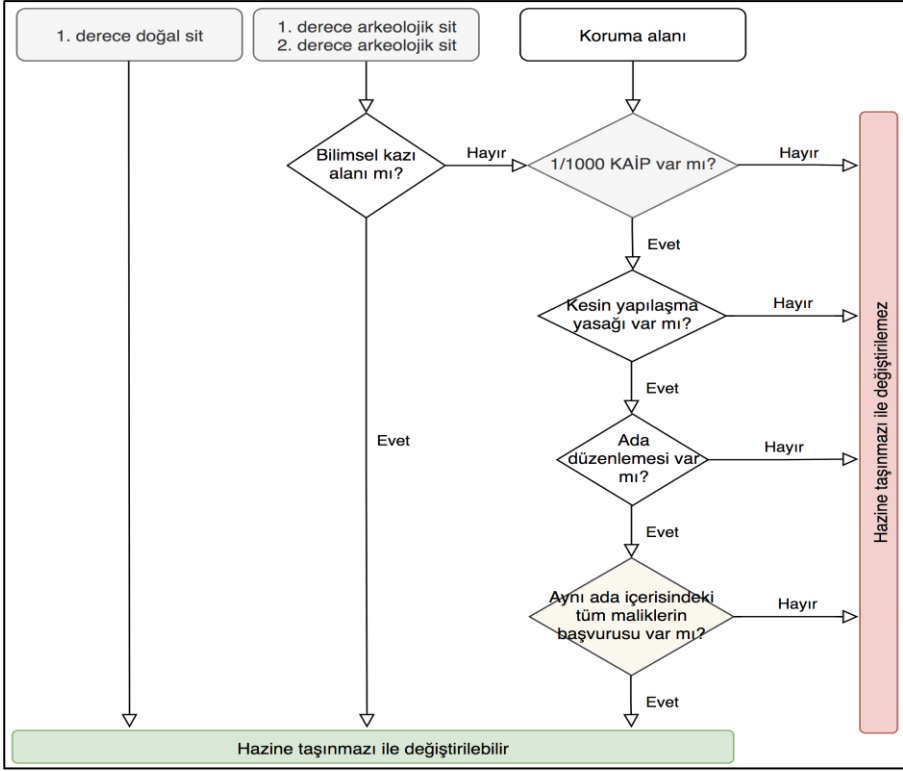


Şekil 3. Yıllar itibariyle KTB tarafından takas ve kamulaştırma işlemlerine konu edilen taşınmaz sayıları (KTB, 2021; bu şekil yazarlar tarafından oluşturulmuştur)

Takas işlemlerinde başvuru için aranan “kesin yapılaşma yasağı” şartı, I. derece ve II. derece arkeolojik sit alanı sınırlarında kalan özel mülkiyete konu taşınmazların trampa/takas işlemlerine konu edilebilmeleri, söz konusu sit alanlarında 658 sayılı İlke Kararı çerçevesinde “kesin yapılaşma yasağının bulunması ilkesi” ile de paralellik göstermektedir. Söz konusu Yönetmelik maddelerinde tanımlanan “I. derece doğal sit alanı” statüsü, doğal sit alanlarına ilişkin derecelendirme sisteminin revize edilmiş olması sebebi ile üzerinde durulması ve detaylandırılması gereken önemli bir husus olarak görülmektedir. Dereceleme sistemi yeniden ele alınan doğal sit alanları arasında kategorize edilen “kesin korunacak hassas alanlar”, kesin yapılaşma yasaklı alanlar olarak da değerlendirilmekte olup, dereceleme sistemi öncesinde tanımlanan “I. derece doğal sit alanı” kategorisi ile örtüştüğü savunulabilmektedir. Ancak, revize edilen dereceleme sisteminde “nitelikli doğal koruma alanı” olarak tanımlanan yeni kategoride, 109 sayılı İlke Kararı’nda belirtildiği üzere söz konusu koruma statüsü bulunan alanlarda yeni yapılanmaya izni verilmemle birlikte alan sınırları içerisinde mevcut bulunan yapıların kullanımının devamlılığı sağlanmaktadır. Nitekim kamulaştırma işlemlerinde ve takas uygulamalarında en önemli şartın ilgili taşınmazın “kesin yapılaşma yasağı” kısıtlılığına tabii tutulması gerekliliği dikkate alındığında,

doğal sit alanı derecelerinden olan “nitelikli doğal koruma alanı” sınırları içerisinde kalan taşınmazlara da söz konusu işlemlerin uygulanması gerekmektedir (Eröksüz, 2020). Koruma mevzuatında belirlenen koruma statülerinin ve derecelerinin farklı yasal düzenlemeler ile değişkenlik göstermesi, tanımlamalara ilişkin eksikliklerin bulunması (Yavaşoğlu ve Özgül, 2020, s.989) ve tek yanlı irade ile yapılan işlemler (Kocalar, 2012, s.64) bu alanlarda koruma uygulamalarını da doğrudan etkilemektedir.

Takas aracına başvurulabilmesi için; öncelikli olarak koruma uygulamalarının bir gereği olarak özel mülkiyete konu olan bir taşınmazın tasarruf, yararlanma ve kullanım haklarında bir kısıtlılık durumu oluşması gerekmektedir. Oluşan kısıtlılık I. derece doğal sit veya I. / II. derece arkeolojik sit statüsü ilan edilmesine bağlı ise; taşınmaz malikinin başvurusu üzerine, kısıtlanan taşınmazın hazine taşınmazları ile değiştirilmesi hususu ortaya çıkmaktadır. Benzer şekilde, takas işlemine konu edilen taşınmaz bilimsel amaçlı kazı alanı sınırları dışında olup, 1/1000 ölçekli KAİP sınırları dâhilinde “kesin inşaat yasağı” hükmü bulunan bir bölgede ise Hazine taşınmazları ile değişim söz konusu olabilmektedir. Ancak taşınmazın 1/1000 ölçekli KAİP, plan sınırları dışında olması ya da plan hükümleri çerçevesinde söz konusu taşınmaza ilişkin yapılaşma yasağının getirilmemiş olması durumunda takas işlemine başvuru yapılamamaktadır. Takas işlemi için yapılan başvurunun kabul edilebilmesi için gereken koşul, taşınmazın 1/1000 ölçekli KAİP, plan onama sınırları içerisinde kalması ve bu alanda kesin yapılaşma yasağının bulunması ve akabinde taşınmazın konumlandığı imar adası içerisinde bulunan tüm maliklerin başvuru yapmasıdır. Bahsi geçen “... aynı ada içerisinde bulunan tüm taşınmaz maliklerinin başvurusu...” koşulu ilgili Yönetmelik kapsamında takas işlemine başvuru koşulları ve ilanı usul ve esaslarına ilişkin 9/2 maddesi ile düzenlenmektedir (Şekil 4). Takas işlemlerinin gerçekleştirilmesinde temel esas olarak “malik talebi” ifade edilmektedir. Ancak, 2863 Sayılı Kanun’un 15/f maddesi ile de ilgili Yönetmelik hükmüne benzer nitelikte bir düzenleme bulunmakta iken, takas işlemi için aynı ada içerisinde bulunan tüm taşınmaz maliklerince başvuru gerekliliği düzenlemesi Anayasa Mahkemesi tarafından anayasal düzenlemeye aykırı olması gerekçesiyle 2014 yılı itibariye iptal edilmiştir.



Şekil 4. Takas/trampa aracının uygulama aşamaları (Mengilli, 2012; bu şekil yazarlar tarafından oluşturulmuştur)

Koruma alanı sınırlarında kalan ve özel mülkiyette bulunan taşınmazlar çerçevesinde, alandaki koruma uygulamaları nedeni ile taşınmaz kullanımlarına kısıtlılıklar getirilebilmekte ya da özel mülkiyetin sona erdirilmesi ile hak kayıpları ortaya çıkabilmektedir. Söz konusu kamulaştırma ve takas gibi uygulama araçlarında temel amacın taşınmaz maliklerinin hak kayıplarının tamamen ortadan kaldırılmasından ziyade ortaya çıkan kısıtlılık durumunun iyileştirilmesi hususu olduğu vurgulanmalıdır (Tezcan ve Çırakoğlu, 2018, s.1237). Tartışmaya konu edilen her iki araçta da (kamulaştırma ve takas aracı) koruma alanı sınırları içerisinde kalan taşınmazlar için özel mülkiyetin sonlandırılması hususu söz konusudur. Diğer bir ifadeyle her iki aracın da mülkiyet sahipliğinin sonlandırılmasını gerektirdiği açıkken, diğer taraftan malikler üzerinde oluşturulması gereken koruma sorumluluğunun da ortadan kalkmasına neden olmaktadır (Mengilli, 2012, s.17).

Kültürel ve tarihi nitelikleri gereği koruma altına alınan alanlarda, koruma uygulamaları neticesinde alan sınırlarında kalan özel mülkiyete konu

taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı kısıtlılıkları ortaya çıkmaktadır. Bu kısıtlılıkların giderilebilmesi için 2863 Sayılı Kanun'un 15. maddesi uyarınca düzenlenmekte olan kamulaştırma işlemlerinin ilgili idarelerin kaynak yetersizliği sebebiyle etkin olarak gerçekleştirilemediği açıkça belirtilmelidir. Kamulaştırma işlemlerinde ortaya çıkan kısıtlılık durumunun giderilmesi ya da telafi edilebilmesi amacı ile aynı Kanun maddesi ile takas (trampa) aracı düzenlenmektedir. Ancak, yapılan uygulamalar neticesinde takas işlemlerinin de mülkiyet kısıtlılıklarının ortadan kaldırılması konusunda yetersiz kalması ile birlikte Maliye Bakanlığı aracılığı ile 1998 yılı itibarıyla 237 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile "sit sertifikası" aracı tanzim edilmiştir (Bozan, 2017, s.232).

1998'den 2001 yılına kadar geçen sürede takas işlemlerinin "sertifika" ile yapılması; 237 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile mümkün olmuştur. Söz konusu düzenlemeye göre; I. derece doğal sit alanları ile I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarında yer alan özel mülkiyet taşınmaz sahiplerinin başvurması durumunda, Hazineye ait taşınmazların satışı için gerçekleştirilen ihalelere katılım sağlanabilmesi amacıyla taşınmaz sahiplerine taşınmazların bedelini de gösteren "sertifika" verilmesi öngörülmüştür. Fakat yapılan düzenlemenin yönetmelik ve kanunda yer almaması gerekçesiyle düzenlemenin hukuka aykırı olduğu sebebiyle Danıştay 6. Dairesi tarafından 1999 yılında iptali gerçekleştirilmiştir (Bozan 2017, s.232). Sit sertifikası uygulamalarının askıya alınmasından sonra, 2001 yılında 4706 sayılı "Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 6. maddesi (2003 yılında 4916 Sayılı Kanun değişikliği) ile sit sınırları dâhilinde bulunan gayrimenkullere ait sit sertifikalarının birer ödeme aracı olarak kabul edilmesine hükmedilerek hukuk sistemi dâhilinde tanımlanmıştır (Mesohorli, 2019, s.146). 2004 yılında yayımlanmış olan 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile sit sertifikası aracının kullanılmasına, I. derece doğal sit alanları ile I ve II. derece arkeolojik sit alanları içerisinde kalan gayrimenkullerden 1/1000 ölçekli KAİP kapsamında "kesin inşaat yasağı" hükmedilmiş olması koşulu bulunmaktadır.

Her ne kadar söz konusu 285 sayılı Tebliğ ile 4706 Sayılı Kanun'a açıklama getirilmeye çalışılmış ise de "sit alanlarında bulunan taşınmazlar ile düzenlenen belgelerin satış ihalelerinde kullanılmasına ilişkin işlemler" 2007 yılında yürürlüğe giren 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile düzenlenmiştir. Çıkarılan bu Tebliğde, trampa aracındakine benzer olarak sit alanlarında KAİP aracılığıyla yapılaşma yasağı getirilen taşınmazları kapsamakta ve uygulama esnasında özel mülkiyete ilişkin kısıtlılıklarının aşılmasında yetersiz kaldığı belirtilmektedir (Mesohorli, 2019, s.146). Tebliğ'de sit sertifikalarına


konu olan gayrimenkullerin 2886 Sayılı Kanun’un 9. ve 13. maddelerine göre kıymet takdirleri yapılması, sit alanı olarak ilan edilmeden önceki halinin kıymet takdiri işlemlerinde esas alınması gerektiği belirtilmektedir. Kıymet takdirinin yapılmasına dair ilgili kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan işinin ehli, uzmanlar görevlendirilmekte ancak bu uzmanların özellikleri ile eğitim durumlarına dair herhangi bir ifade yer almamaktadır.

Şubat 2009 itibarıyla yapılmış olan 5838 Sayılı Kanun ile 4706 Sayılı Kanun’a geçici 11. madde eklenmiştir. Söz konusu madde hükmü ile 31/12/2011 tarihine kadar kullanılmamış veya kısmen kullanılmış olan sit sertifikalarının iptali ve yeni sertifika tanzim etme işlemlerinin durdurulması kararlaştırılmıştır. Böylece ilgili yasal düzenlemeler ile “sertifika” uygulaması yürürlükten kaldırılarak takas işlemine geri dönmüştür. İlgili değişikliğe istinaden, Nisan 2009’da 322 sıra sayılı Milli Emlak Tebliği yayımlanmış, evvelce düzenlenmiş olan sertifikaların 31/12/2011’e kadar geçerli olacağı belirtilmiş, belirtilen tarihten sonra sertifika düzenlenmeyeceğine dair değişiklik açıkça ifade edilmiş ve 313 sıra sayılı Milli Emlak Tebliği’nin sit sertifikalarını tanzim eden 14. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

İmar hakkı transferi (İHT); imar hakkının farklı bir hak olduğu ve mülkiyet hakkından ayrıştırılarak ayrıca bir işleme konu edilebileceği ve bu hakkın başka bir alana devredilebileceği yaklaşımına dayanmaktadır (Aksoy, Yalçın ve Aksoy, 2019, s.443; Barrows ve Prenguber, 1975, s.550). İHT özellikle yapılaşmanın istenmediği bölgelerin korunmasını sağlamakta olup, gelişmesi veya büyümesi istenen alanların da desteklenmesine olanak tanımaktadır (Pruetz ve Standridge, 2008, s.78). İHT’nin kullanımıyla ilk olarak ABD’de karşılaşmış olmakla beraber, yaygın kullanımı 1980’li yıllara denk gelmektedir. Bazı Avrupa ülkelerinde ise İHT uygulamaları ile yaygın bir şekilde karşılaşmak söz konusu değildir. İHT modelinin yaygın bir şekilde kullanıldığı ülkelerin ise, bu aracı en çok korunan alanlarda kullandığı bilinmektedir.

İHT’nin uygulanması aşamasında; potansiyel imar haklarının transfer edileceği “gönderen bölge (sending zones)” ve artan büyümeyi barındıran, gelen imar hakkının kullanımına müsaade edileceği “alan bölge (receiving zones)” olmak üzere iki farklı alan nitelendirilmektedir (The State of New Jersey [SNJ], 2008). Belirtilen model çerçevesinde alan ve gönderen bölgelerin tanımlanması, asgari maliyet ile koruma bölgesindeki faaliyetlerin kısıtlanması veya durdurulması, bu faaliyetlerin tanımlanan diğer alanlarda işlerliğin sürdürülmesidir (Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu, 2017, s.725).

Türk Hukuk Sistemi içerisinde İHT ilk olarak 2004 yılında Resmî Gazete’de yayımlanan 5226 Sayılı Kanun’da; “yapılanma hakkı aktarımı” ifadesi ile 2863 Sayılı Kanun’un 17. maddesinde düzenlenmek suretiyle yer almıştır. Gayrimenkul mülkiyetinde sınırlama bulunan taşınmaz sahibi, kısıtlanan imar hakkının, aktarım bölgesinde bulunan kendi mülkiyetinde ya da başka birine ait olan bölgelere aktarım talebinde bulunabilmektedir. Bununla beraber; gönderen alan dâhilinde bulunan ve aktarıma konu gayrimenkule ait imar hakkının korunabilecek olan kısmının kalması durumunda alan bölgeye kısmi aktarım yapma olanağı tanınmaktadır (Şekil 5). Böylece, gönderen alan içerisinde kullanımı sınırlandırılan gayrimenkul malikinin imar hakkının bulunması sebebiyle mülkiyet hakkının da devam edeceği söz konusudur. Ancak 2863 Sayılı Kanun’un 17/c maddesi uyarınca; gönderen alanda imar hakkının tamamıyla sonlandırılması durumunda, alan bölgeye bu hakkın tam aktarımı söz konusudur ve böyle durumlarda gönderen alandaki mülkiyet hakkı da sonlandırılabilir.

Gönderen Bölge	Alan Niteliği (ön koşul)	Konu Taşınmaz Niteliği	<b>TAM HAK AKTARIMI</b>  <b>KİSMİ HAK AKTARIMI</b>	Konu Taşınmaz Niteliği	Alan Niteliği (ön koşul)	Alan Bölge
	Özel mülkiyet ve yapılanma hakkı kısıtlanan alan	Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanları Koruma amaçlı imar planı içindeki alanlar Sit alanları		Kısıtlı taşınmaz malikinin kendi mülkiyetinde bulunan alanlar 3. şahıslara ait alanlar	Yapılaşmaya açık alan, KALP’larında açık aktarım alanı	

Şekil 5. İHT aracının kullanım aşamaları (Mesohorli, 2019, s.170)

Koruma alanlarında kullanılan uygulama araçları ulusal mevzuat düzenlemeleri ya da mülkiyet hakkı yaklaşımlarının farklılaşması neticesinde İHT uygulamaları da ülkeden ülkeye farklılık gösterebilmektedir (Kocalar, 2009, s.71). İHT aracının uygulama aşamalarında üzerinde durulması gereken en önemli nokta gönderen bölge ile alan bölge arasında İHT işlemine konu edilen taşınmazlara ilişkin imar hakkının değerlendirilmesinin doğru tespit edilebilmesidir. Bu noktada, imar hakkı değerlendirme işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylanmış olan değerlendirme şirketleri ve lisanslı değerlendirme uzmanları 2863 Sayılı Kanun’un 17/c maddesi hükmü ile yetkili kılınmaktadır. Ayrıca, aynı madde ile değerlendirme işlemlerinde değer denkleştirme yapılması rayiç değer (uluslararası standartlar tarafından ifade edilen piyasa değeri) üzerinden hükmedilmektedir.

İHT, koruma amaçlı imar planı uygulama araçlarından en sık başvurulmuş kamulaştırma aracı ile kıyaslandığında; kamulaştırma aracının doğrudan



ekonomik sermaye gereksiniminden doğan kaynak yetersizliği sorununu İHT aracı kısmen önlemekte olup, İHT aracının maliyetinin daha düşük olduğu belirtilmelidir (Yanık ve Suri, 2020, s.41). İHT aracı farklı yasal düzenlemelerle ele alınmış olup, sırasıyla 2011 yılında yürürlüğe giren ÇŞİDB’nun teşkilat ve görevleri hakkında 648 ile 644 sayılı KHK’larda, 2012 tarihli 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve 2017 tarihli “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümlerinde de “imar hakkı transferi” ifadesi kavramsal olarak hükümler içerisinde yer almaktadır. Ancak söz konusu araç ile ilgili en detaylı mevzuat düzenlemesi 2863 Sayılı Kanun’un 15. maddesi kapsamında yapılmıştır. Koruma Kanunu’nun 15. maddesi uyarınca yapılan İHT aracına yönelik düzenlemeye göre; aracın uygulamasına yönelik olarak usul ve esasların ÇŞİDB tarafından hazırlanacak olan Yönetmelik kapsamında belirlenmesi hükme bağlanmış olsa da mevcut hukuk sistemi içerisinde henüz yürürlüğe giren bir yönetmelik bulunmamaktadır. Dolayısıyla, usul ve esaslara yönelik bir yasal düzenlemenin bulunmaması İHT aracının uygulamasının da yapılamamasına neden olmaktadır.

### **Koruma İrtifakı Aracının Türkiye’de Uygulanabilirliği Üzerine Değerlendirme**

Türkiye’de kamulaştırma işlemleri ile trampa/takas işlemleri, koruma altına alınan alanlarda sıklıkla uygulamasına başvuru alan araçların başında gelmektedir. Her iki aracın da koruma alanlarında uygulamaları devam etmekle birlikte, kamulaştırma aracı ilgili idarelerin ödenek yetersizlikleri nedeni ile takas aracı ise onaylı koruma amaçlı imar planının bulunma zorunluluğu gibi faktörler nedeni ile hak kayıplarının telafisi noktasında yetersiz kaldığı görülmektedir. Sistem içerisinde yaşanan aksaklıklar neticesinde, Türk Hukuk Sistemi kapsamında İHT ve sit sertifikası gibi alternatif uygulama araçları geliştirilmiş ve yasal düzenlemelere konu edilmiştir. Ancak, imar hakkı transferi aracının uygulamaya yönelik usul ve esasların yönetmelik ile düzenlenmemiş olması, sit sertifikasının ise herhangi bir yasal düzenlemeye dayandırılmadan çıkarılmış olmasına bağlı olarak 31/12/2011 tarihi itibarıyla uygulamasının tamamen iptal edilmesi gibi nedenlerden ötürü mevcut sistem içerisinde her iki araç da uygulamada yerini alamamaktadır.

İHT aracında, kısıtlamaya konu edilen taşınmazın imar haklarının, “alan bölge” adı altında tanımlanan kentsel gelişme alanlarına transfer edilmesi hususu ortaya çıkarken (SNJ, 2008), imar haklarının satın alınması aracında ise imar hakkı kısıtlanan taşınmazların imar hakları ilgili idareler tarafından satın alınmaktadır. Bu işlem sonucunda taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı

ortadan kalkmaktadır (Böke, 2020, s.20). Korunması gereken alanlarda kullanılan uygulama araçları arasında sayılan ve farklı ülkelerde uygulamasına sıklıkla başvurulmuş bir diğer araç ise “koruma irtifakı (conservation easement)” aracıdır. Koruma irtifakı aracı, imar haklarının satın alınması aracı ya da imar haklarının satıldığı İHT modeli uygulaması sonrasında kısıtlamaya konu edilen taşınmaz üzerinde tesis edilebilmektedir (Aken, Eckert, Fox ve Swenson, 2008, s.11).

Whyte (1959) tarafından bir arazinin gelişiminin kısıtlanması ya da tamamen durdurulması durumunun yaşayan halkın yararına olabileceği görüşü 1959 yılında hazırlanan bir yazında savunulmuş olup, ilk olarak koruma irtifakı (conservation easement) kavramından da burada bahsedilmiştir. Kavramın ortaya atılışı ile birlikte, Whyte (1959) tarafından ileri sürülen ve koruma irtifakına altlık oluşturan düşünce sistemi hemen benimsenmemiş olsa da kent- sel nüfusun artmasını takiben kentsel alanlarda yayılmanın yaşanması ve kent- sel yayılmasının etkisiyle birlikte çevresel faktörlerin de olumsuz etkilenmesi, ileri sürülen düşünce sisteminin hem yaşayan halk tarafından benimsenme- sinde hem de politika yapıcılar tarafından benimsenmesinde etkili olmuştur (Airey, 2010, s.748). Koruma irtifakı aracının 21. yüzyılda da ABD başta olmak üzere farklı birçok ülkede de koruma politikaları kapsamında etkin olarak tercih edilmekte olduğu görülmektedir. Bu araç, koruma alanı sınırlarında kalan ve kullanımları kısıtlanan taşınmazların ya da koruma altına alınan taşınmaz- ların kullanımlarını kalıcı olmak koşulu ile sınırlandıran, tarafların gönüllülük esasına dayandırılan, özel mülkiyete konu taşınmaz malikleri ile arazi tröstleri (ya da devlet) arasında iki taraf açısından da yasal bağlayıcılığı bulunan bir anlaşma türüdür (National Conservation Easement Database [NCED], 2021). Yeknesak Koruma İrtifakı Kanunu (Uniform Conservation Easement Act- 1981)'nda “koruma irtifakı” kavramı, bir taşınmazın tabii özelliklerini koru- mak şartı ile tarımsal alan, rekreasyon alanı, orman alanı veya açık yeşil alan olarak kullanımlarının devamının sağlanabilmesi, çevresel özelliklerin (hava ve su kalitesi gibi) korunabilmesi, söz konusu taşınmazların kültürel, tarihi, ar- keolojik ve mimari özelliklerinin korunabilmesi amacı ile kullanımı kısıtlanan bir taşınmaz üzerinde irtifak sahibine tanınan mülkiyet harici bir menfaat şek- linde tanımlanmaktadır (Uniform Law Commission [ULC], 2007).

Koruma irtifakı, haklar açısından bakılacak olursa özel mülkiyetin mali- kine tanımladığı haklardan bir veya birkaçının malik tarafından “gönüllülük esasını” çerçevesinde devlete, arazi tröstüne veya koruma kurum ve kuruluş- larına satılması ya da bağış yapılması işlemidir (Miskowiak ve Stoll, 2006). Kurulan koruma irtifakı geçerliliğini koruduğu sürece, irtifak hakkı sahibi

koruma irtifakı ile taşınmaz üzerine getirilen kısıtlılıkları ve taşınmazın kullanımlarını izleme ve uygulamakla yükümlü kılınmaktadır (Aken vd., 2008, s.11; Byers ve Ponte, 2005). Bu noktada vurgulanması gereken önemli bir husus koruma irtifakı aracının koruma alanlarında kullanımı, koruma altında olan taşınmaz üzerindeki özel mülkiyet hakkını sona erdirmemekte, diğer bir ifade ile mülkiyet hakkının ortadan kalkmasına neden olmamaktadır. Dolayısıyla da koruma irtifakına konu edilen taşınmazın maliki üzerindeki mülkiyet hakkından doğan emlak vergisi, bakımı, onarımı iş ve işlemler sorumlulukları da geçerliliğini korumaktadır (Güneş, 2004, s.157; Miskowiak ve Stoll, 2006). Koruma irtifakı aracı, koruma altındaki taşınmazı özel mülkiyet elinde tutmakla birlikte, koruma kararlarının etkin uygulanabilmesi neticesinde taşınmazın bulunduğu bölgenin de ekonomik kalkınmasına katkı sağlamaktadır (NCED, 2021). Koruma irtifakı her ne kadar taşınmaz kullanımlarına kısıtlılıklar getirirse de, taşınmaz sahiplerine ciddi vergi avantajı sağlayarak hak kayıplarının tolere edilebilmesinin önünü açmaktadır (Böke, 2020, s.38; NCED, 2021).

Koruma irtifakı aracı arazilerin çevresel bozulmalarının ve korunması gereken alanlar üzerindeki yapılaşma baskısının önüne geçilebilmesi için kullanılabilirdiği gibi; bu araç tabii özellikleri gereği korunan alanlarda, yeşil koridorlarda, yerleşim alanları ile korunması gereken alanlar arasında tanımlanan tampon bölgelerde, rekreasyon yolları ve tarımsal faaliyetlerin desteklenmesi sağlayabilmek amacı ile tarım arazilerinde kullanılabilir (Miskowiak ve Stoll, 2006). Dolayısıyla, koruma irtifakı aracının kullanım alanları iki temel olgu üzerinde oluşmakta olup biri tabii, mimari, kültürel, tarihi nitelikleri gereği mevcut taşınmaz kullanımlarının korunması iken diğeri ise yeni mekânsal kullanımların oluşturulmasıdır (Gustanski ve Wright, 2011).

İrtifak kavramı hukuk sistemi içerisinde; taşınmaz malikinin “mülkiyet hakkı” sınırları dâhilinde sahip olduğu haklardan bir kısmının irtifak hakkı sahibi lehine yasaklanması durumu veya taşınmaz malikinin yararlanma ya da kullanma haklarının tamamının / bir kısmının irtifak hakkı sahibi lehine sağlanması şeklinde hükmedilmektedir (Sirmen, 2017). “Koruma irtifakı” aracı, yasal bir dayanağının bulunması nedeni ile Türk Hukuk Sistemi içerisinde aynı hak çeşitleri arasında tanımlanan “irtifak hakkı” kavramından farklılaşmakta olup, “koruma irtifakı”nın ortaya çıkması “karşılıklı gönüllülük” ilkesine dayandırılmaktadır. Koruma irtifakı aracı ile koruma alanlarında faaliyet gösteren kuruluşlara bu alanlarda irtifak hakkı sahibi olma imkânı ile devlet tarafından da koruma alanlarında bulunan taşınmazlar üzerinde tesis edilen koruma

irtifakının satın alınabilmesi olasılığı tanınmaktadır. Koruma irtifakı ile taşınmazların kullanıma ilişkin hem taşınmazların hem de buldukları çevrenin korunabilmesi amacı ile irtifaka konu edilen taşınmazlar üzerinde her türlü tasarruf kısıtlamasına imkân sağlanmaktadır (Güneş, 2004, s.158).

Türk Hukuk Sistemi'nde "irtifak hakları" için tüzel kişiler en fazla yüz yıl olmak üzere süre kısıtlaması getirilmektedir (TMK - 797 md.). Ancak; koruma alanlarında etkin olarak "koruma irtifakı" aracının kullanıldığı ülkelere bakıldığında, koruma uygulamalarının alan içerisinde kalıcılığının sağlanabilmesi adına, bazı eyalet kanunları çerçevesinde koruma irtifakının süresiz olarak kurulmasına karine olarak izin verilebilmektedir. Ancak, bazı eyaletlerde koruma irtifakının süresiz olarak kurulması ön koşul olarak kabul görse de mahkemeler tarafından koruma irtifakı işlemlerine süre açısından sınırlama getirilebilmektedir (Korngold, 1984, s.481). Ayrıca, koruma irtifakının kurulabilmesi için "kamu yararı" koşul olarak belirtilmektedir. Gerçek kişiler lehine "koruma irtifakı" kurulması noktasında tescil işlemleri için irtifakın tarafları arasında anlaşmanın sağlanabilmesi yeterli sayılırken, kamu kurum ve kuruluşları lehine "koruma irtifakı" tesis edilecek ise "kamu yararı kararı" tescil işlemleri için şart tutulmaktadır (Güneş, 2004, s.146).

İrtifak hakkı açısından Türk Hukuk Sistemi içerisinde sona erme durumları incelendiğinde; TMK'nın 783. ve 796. maddelerinde mahkeme ilamı, hakkın terkin edilmesi, irtifak hakkı konusunun ortadan kalkması, irtifak hakkının süresinin dolması hususları kamulaştırma işlemlerinin sona erme durumları içerisinde sayılmaktadır. Koruma irtifakı aracının etkin olarak uygulandığı ABD gibi ülkelerde de koruma irtifakının sona erme durumları, Türk Hukuk Sistemi içerisinde tanımlanan nedenler ile örtüşmekte olup, irtifak süresinin dolması ve taşınmaz üzerindeki koruma amacının yok olması gibi nedenler koruma irtifakını sona erdirmektedir. Her iki durumda da ifade edilen irtifak hakları kendiliğinden sonlanmamakta, mutlaka hem koruma irtifakının hem de Türk Hukuku Sistemi'nde tanımlanan irtifak hakkının sona ermesi terkin işlemi gerektirmektedir (Şekil 6) (Güneş, 2004, s.140).

Türk Hukuk Sistemi'ne göre irtifak hakkı, konu taşınmazın malikine hak veya mükellefiyetler getirmektedir. "Koruma irtifakı" durumu söz konusu olduğunda, irtifaka konu edilen taşınmazın maliki mülkiyet hakkı gereği olarak kendisine tanınan bazı hakları kullanmamayı gönüllü olarak kabul etmektedir. Ancak, koruma irtifakı sözleşmesine göre bazı durumlarda kuşların yaşam alanını korumak, kuşlara yem olacak bitkilerin ekiminin gerçekleş-

tirilmesi gibi hususlarda taşınmaz malikinin sorumlu tutulması şeklinde malike de “yapma” yükümlülüğü getirilebilmektedir (Güneş, 2004, s.144; Korngold, 1984, s.481).

Koruma irtifakı aracının; mülkiyet hakkını devam ettirmesi ve düşük maliyet ile koruma faaliyetlerini yürütmesi gibi birtakım avantajları göz önüne alındığında, Türkiye’de de koruma aracı olarak kullanımının mümkün olabileceği, bahsedilen koruma aracının hangi bölgelerde ve hangi yöntemler ile kullanılması gerektiği konusunun örnek uygulamalar ile tartışılarak değerlendirilmesi gerekmektedir (Güneş, 2004, s.125).

	"Koruma İrtifakı"	Türk Hukuk Sisteminde "İrtifak"
<b>Süre</b>	* Sonsuz süre (kural) * Süreli	* En fazla 100 yıl
<b>Tescil</b>	* Tapuya tescil edilir	* Tapuya tescil edilir
<b>Sona erme</b>	* Koruma irtifakı sahibinin malik olması * Koruma amacının ortadan kalkması * Hak sahibinin hakkından vazgeçmesi * İrtifak süresinin dolması	* İrtifak hakkının terkin edilmesi * Mahkeme ilamı * Kamulaştırma işlemi * İrtifak süresinin dolması
<b>İrtifak konusu</b>	* Yalnızca taşınmazlar	* Taşınmazlar * Taşınırılar * Haklar
<b>Sağladığı yetki</b>	* Sınırlı yetki	* Sınırlı yetki (geçit hakkı, kaynak hakkı vb.) * Kullanma - yararlanma - tasarruf hakkı
<b>Hak sahibi</b>	* Eşya * Genel olarak şahsa bağlıdır (dernek veya vakıf vb.)	* Eşya * Gerçek kişi * Tüzel Kişi
<b>Hukuki dayanak</b>	* Yasal dayanak	* Yasal dayanak

Şekil 6. “Koruma irtifakı” ile Türk Hukuk Sistemi’nde tanımlanan “irtifak hakkı” kavramının karşılaştırması (Güneş, 2004; bu şekil yazarlar tarafından oluşturulmuştur)

Koruma irtifakı aracı uygulamalarında, taşınmaz üzerinde imar hakları ortadan kaldırılmakta olup taşınmazın kullanımı veya gelişimi kısıtlanmaktadır. Nitekim koruma irtifakı tapuya da tescil edilmektedir. Dolayısıyla, koruma irtifakının taşınmaz üzerinde uzun vadeli olarak koruma sağladığı belirtilmektedir. Ayrıca yapılan koruma irtifakı uygulamaları neticesinde, İHT koruma uygulamalarından daha yüksek başarı sağlamakta olsa da koruma irtifak hakkı edinilmesinden daha zor olduğu vurgulanmaktadır (Daniels, 2019; Perrin vd. 2020).

## Tartışma ve Sonuç

Koruma irtifakı işlemleri temelde, irtifakın kurulduğu taşınmaz üzerinde gelecekte oluşabilecek yapılaşma haklarını engelleyerek, söz konusu taşınmazların gelişimini engellemekte ve piyasa değerini de düşürmektedir. Ancak, uygulamada yapılan yasal düzenlemeler ile piyasa değerlerinde oluşan azalış, emlak vergisi indirimleri ile önemli ölçüde dengelenmektedir. Bu açıdan koruma irtifakı işlemi, taşınmazların korunmasını sağlamanın yanı sıra taşınmazlar açısından sağlanan en büyük avantajlarından birisi vergi indirimleridir. Ayrıca taşınmaz üzerinde kurulan koruma irtifakının vergi indirimleri avantajının yanı sıra, kurulan irtifakın konusuna ve irtifakın taşınmaz üzerinde koruma değerinin yüksekliğine bağlı olarak, irtifak sahibinin taşınmaz malikine koruma irtifakı bedeli ödemesi mümkün olabilmekte, dolayısıyla taşınmaz malikine “irtifak geliri” verilebilmektedir. Nitekim her ne kadar kullanılan koruma irtifakı aracının avantajları çokça bulunsa da, taşınmaz üzerinde koruma irtifakının kurulmasının bazı dezavantajları da ortaya çıkabilmekte ve tartışmaya konu olabilmektedir. Öncelikli olarak koruma irtifakı bedelinin belirlenmesi yönteminin kurulan irtifakın satın alınma ya da bağışlanma durumuna bakılmaksızın, değerlendirme uzmanları tarafından temel olarak irtifaklı arazi değerinin az bir yanılma payı ile takdir edilebilmesi oldukça güçtür.

Birçok ülkede koruma alanlarında sıklıkla uygulamasına başvuru bu aracın Türkiye’de de uygulanabilmesini sağlayabilmek için öncelikli olarak koruma irtifakı değerlendirme yönteminin net bir şekilde belirtilmesi ve diğer araçlarda da olduğu gibi değerlendirme aşamasında yetkili kılınacak uzmanların niteliklerinin doğru tanımlanması gerekmektedir. Koruma irtifakı işlemi, konu taşınmazlar lehine piyasadaki talebi de doğrudan etkilemekte ve satışı talep edilen ilgili taşınmazların alıcı kitlesinin de doğrudan daralmasına neden olabilmektedir.

Çalışma kapsamında kamulaştırma ve takas araçlarının uygulama aşamalarında karşılaşılan güçlükler ve problemler tartışılmış olup söz konusu sorunların bertaraf edilmesi ya da en aza indirilebilmesi için koruma uygulamalarında daha etkin araçların denenmesine ve araştırılmasına ihtiyaç duyulduğu görülmüştür. Bu nedenle koruma alanlarında; “imar hakkı transferi” ve “sit sertifikası” araçlarının uygulamaları Türkiye’de de sırasıyla denenmiş ve bu işlemlerin uygulama safhalarında ya da yasal düzenlemeleri yapılırken bazı sorunlar ile karşılaşıldığı ortaya konulmuştur. İHT işlemi için her ne kadar yasal olarak bir düzenleme yapılmış olsa da uygulamaya yönelik olacak usul ve esaslara ilişkin bir kanun yönetmeliği düzenlenememiştir. Yürürlükte bir yönetmeliğin bulunmaması nedeni ile fiiliyatta bu aracın nasıl

uygulanacağı bilinmemekte olup aracın uygulamaları yapılamamaktadır. Sit sertifikası aracı için de nitekim benzer bir süreç yaşanmış olup aracın uygulama safhasında yaşanan sorunlar neticesinde sit sertifikası uygulamalarına son verilmiştir. Tartışmaya konu edilen koruma araçlarının her biri için uygulama yöntemi ve aşamaları ülkeden ülkeye, uygulamanın yapıldığı ülkenin yasal, ekonomik, hukuki ve yönetsel niteliklerine göre farklılaşabilmektedir. Bu araçların uygulama aşamasındaki etkinliği ve başarısı, kullanılan araçların ülkenin ulusal hukuk sistemine entegrasyonunun sağlanabilmesine bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.

Tartışmaya konu edilen bu araçların uygulamada yer bulamaması, mevzuatta yerinin olmaması, uygulamaların başarıya erişememesi, bu araçların işleyiş aşamalarının net bilinmemesi gibi nedenler ile koruma uygulamaları sonucu ortaya çıkan mülkiyet sorunları ve hak kayıpları çözüme ulaştırılamamaktadır. Bu sebeple, koruma alanlarında kullanımına başvurulmuş uygulama araçları hakkında paydaşlara hizmet içi eğitimler verilmesi ve araçların uygulama yöntemleri ile ilgili kurumsal farkındalık yaratılması gerekmektedir. Öncelikle; hukuki düzenlemeler çerçevesinde, uygulama araçlarına ilişkin net tanımlamaların yapılmış olması ve uygulama esaslarının belirlenmemiş olması gibi mevzuat boşluklarının bulunması, koruma uygulamalarını zora sokmakta, hatta zaman zaman müdahaleleri imkânsız hale getirmektedir.

Esas olarak; İHT aracı ile ilgili olarak uygulama yönetmeliği düzenlenmeli, uygulama esasları belirlenmeli ve pilot proje uygulamaları yapılarak aracın başarı düzeyi, uygulanabilirliği analiz edilmelidir. İHT gibi Türkiye’de kullanımı devam eden ya da kullanılma durumu tartışılan uygulama araçlarının yanı sıra çevresel bozulmaları engelleyebilmek ve koruma alanlarında yapılaşmaların önüne geçebilmek için ABD olmak üzere birçok ülke tarafından “koruma irtifakı” aracının etkin bir şekilde kullanılmakta veya tartışılmakta olduğu görülmektedir. Özellikle tabii nitelikleri gereği koruma altına alınması gereken alanlarda kullanımına başvurulmuş koruma irtifakı aracının, oldukça yaygın olarak bulunan doğal miras alanlarının varlığı göz önüne alındığında Türkiye’de de koruma uygulamaları içerisinde yer alma durumunun tartışılmasını gerektirmektedir. Türk Hukuk Sistemi içerisinde “koruma irtifakı” aracının düzenlenebilmesi mümkün görülmekte olup bu aracın Türkiye’nin hukuk sistemi, yönetim özellikleri ve koruma politikaları karşısında koruma uygulamaları üzerindeki etkisinin pilot bölge uygulamaları üzerinden analiz edilmesi gerektiği vurgulanmalıdır.



## Extended Abstract

# Review of Implementation Tools Used in Protected Areas: Applicability of Conservation Easement Tool in Turkey

\*

Emine Baydan

ORCID: 0000-0001-5564-8507

Yeşim Tanrıvermiş

ORCID: 0000-0002-0859-7150

Restrictions on private property or conversion of private property into public property in protected areas, cause important problems that need to be solved within the scope of current conservation practices. Therefore, as a result of conservation practices, the forfeiture of property rights should be compensated with conservation tools and ownership problems should be resolved. Regarding the compensation of the forfeiture of private property, different conservation tools are used; such as conversion of restricted property to the public by paying within the current system, payment of development right fee of the property that construction conditions are restricted due to conservation practices, transferring the development rights that cannot be used due to the conservation restrictions to another zone deemed appropriate by the administration. However, the problems have not been resolved, and it is seen that the conservation practices and tools used within the current conservation system are insufficient at this point. In the research, it is aimed to reveal the effectiveness of the protection tools used in conservation areas by making a comparative analysis and to evaluate the applicability of the tools in Turkey that are frequently used in different countries. In the academic studies regarding with this direction, the tools used or tried to be used in Turkey have been evaluated within the scope of current legal regulations and practices. In this study, unlike the studies in the literature, "conservation easement" is discussed as an alternative financial and economic protection tool. Conservation easement process basically prevents the development of property and reduce their market value by not allowing future construction rights on the property where the easement is



established. However, the decrease in market values due to legal regulations in practice is significantly balanced by real estate tax reductions. In addition to the tax reduction advantage of the conservation easement established on the property, it is possible for the easement owner to pay the conservation easement fee to the property owner, depending on the subject of the established easement and the high level of protection value of the easement on the property. Therefore, the owner of the property can be given "easement income". Although there are many advantages of the conservation easement tool used, some disadvantages of establishing conservation easement on the property may also arise and be the subject of discussion. First of all, it is very difficult for the appraisers to evaluate the value of the easement with a small margin of error, regardless of whether the established easement is purchased or donated. In order to ensure that this tool, which is frequently applied in conservation areas in many countries, can be applied in Turkey, the conservation easement appraisal method must be clearly specified and the qualifications of the experts to be authorized during the evaluation phase should be defined correctly as in other tools. The conservation easement process also directly affects the demand in the market in favor of the subject property and may cause a direct contraction of the customer group of the relevant property for sale. Within the scope of the study, the difficulties and problems encountered in the implementation of expropriation and barter instruments were discussed, and it was seen that there was a need to try and research more effective tools in conservation practices in order to eliminate or minimize these problems. Therefore, in protected areas; practices of "transfer of development right (TDR)" and "site certificate" tools were tried in Turkey, respectively, and some problems were encountered during the implementation phases of these transactions or while making legal arrangements. Due to the absence of a regulation in effect, it is not known how TDR tool will be implemented in practice, and the practice of the tool cannot be made. As a matter of fact, a similar process was experienced for the site certificate tool, and as a result of the problems site certificate practices were terminated. The implementation management and stages for each of the protection tools discussed may differ from country to country, according to the legal, economic, legal and administrative characteristics of the country. The effectiveness and success of these tools in the implementation phase varies depending on the integration of the tools used into the national legal system of the country. The property problems and loss of rights arising as a result of protection practices cannot be resolved due to reasons such as the fact that these tools, which are

the subject of discussion, cannot find a place in practice, do not have a place in the legislation, cannot achieve success, and the working stages of these tools are not clearly known. For this reason, it is necessary to provide in-service training to stakeholders about the application tools used in conservation areas and to create institutional awareness about the application methods of the tools. First of all, within the legal arrangement, the absence of clear definitions regarding the practice tool and the lack of practice principles make protection practices difficult and even make interventions impossible from time to time. In fact; practice regulation should be prepared regarding the TDR tool; practice principles should be determined and pilot project applications should be made and the success level and applicability of the tool should be analyzed. In addition to the practice tools such as TDR, it is also seen that the "conservation easement" tool is used or discussed effectively by many countries, including the USA, in order to prevent environmental degradation and to prevent construction in conservation areas. Considering the existence of natural heritage sites, which are widely found, of the conservation easement tool, which is used especially in areas that need to be protected due to its natural characteristics, it requires discussion of the situation of taking place in conservation practices in Turkey. It seems possible to arrange a "conservation easement" tool within the Turkish Legal System, and it should be emphasized that the effect of this tool on protection practices against Turkey's legal system, administrative characteristics and protection policies should be analyzed through pilot region practices.

### **Kaynakça/References**

- Airey, S. B. (2010). Conservation easements in private practice. *Real Property, Trust and Estate Law Journal*, 44(4), 745-822.
- Aken, J., Eckert, J., Fox, N. ve Swenson, S. (2008). Transfer of development rights (TDR) in Washington State: overview, benefits, and challenges. *The Cascade Land Conservancy*, 3, 1-41.
- Aksoy, M. A., Yalçın, K. ve Aksoy, E. E. (2019). İmar hakkı transfer sistemi ve Türkiye için bir model önerisi. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 12(3), 440-453.
- Aliefendioğlu, Y. (2011). *Türkiye'de koruma alanlarındaki taşınmazların kullanımı ve koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkileri: Muğla ili örneği* (Doktora tezi). Ankara Üniversitesi, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y. (2016). Kentsel kesimde kamulaştırılan taşınmazların değerlendirme işlemleri ve sorunları üzerine bir araştırma: Hasankeyf ilçesi örneği. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(42), 1338-1361.

- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2011). Türkiye’de çevre koruma alanlarında arazi kullanımı ve koruma kararlarının arazi piyasalarına etkileri: Gökova özel çevre koruma bölgesi örneği. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi*, 46(1), 61-100.
- Barrows R. L. ve Prenguber B. A. (1975). Transfer of development rights: an analysis of a new land use policy tool. *American Journal of Agricultural Economics*, 57(4), 549-557.
- Bozan, F. (2017). *Uluslararası ve ulusal hukuk kaynaklarında kültür ve tabiat varlıkları ile arkeolojik sit alanlarının korunması* (Yüksek lisans tezi). Yaşar Üniversitesi, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İzmir
- Böke, V. (2020). *İmar hakkı aktarımı ve Türkiye’de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi* (Doktora tezi). Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Byers, E. ve Ponte, K. M. (2005). *The conservation easement handbook* (2. bs). Washington, DC: Land Trust Alliance.
- Daniels, T. (2019). Market-based instruments and rural planning in America. Scott, M., Gallent, N. ve Gkartzios M. (Ed.), *The Routledge Companion to Rural Planning* içinde (ss. 125-134). New York: Routledge.
- Emerton, L., Bishop, J. ve Thomas, L. (2006). *Korunan alanların sürdürülebilir finansmanı: güçlükler ve seçenekler üzerine kapsamlı bir değerlendirme*. (Ö. Kayakutlu, çev., 2010) Gland, İsviçre ve Cambridge, UK: IUCN.
- Eröksüz, C. (2020). Sit alanlarında kalan taşınmazların trampa / takas sorunu. 30 Nisan 2021 tarihinde, <http://caneroksuz.com/makaleler/sit-alanlarında-kalan-taşınmazların-trampa-takas-sorunu/> adresinden erişilmiştir.
- Guo, X., Fu, L. ve Sun, X. (2021). Can environmental regulations promote greenhouse gas abatement in oecd countries? Command-and-control vs. market-based policies. *Sustainability*, 13(12), 6913.
- Gustanski, J. A. ve Wright, J. B. (2011). Exploring net benefit maximization: conservation easements and the public–private interface. *Law and Contemporary Problems*, 74(4), 109-413.
- Guzle, G., Akpınar, F. ve Duvarcı, Y. (2020). Transfer of development rights for the effectiveness of the conservation plans: a case from Historic Kemeraltı, İzmir. *Habitat International*, 103, 2-17.
- Güneş, Y. (2004). Koruma irtifakı kavramı (conservation easement) ve çevre korumada uygulanması. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 62, 123-165.
- Keleş, R. (2016). *Kentleşme politikası* (15. bs.). Ankara: İmge Kitapevi.
- Keleş, R. ve Mengi, A. (2014). *İmar hukukuna giriş* (2.bs.). Ankara: İmge Kitapevi.
- Kocalar, A. C. (2009). *Koruma amaçlı imar planı uygulanan taşınmazlarda mülkiyet ve imar haklarının aktarımı* (Doktora tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kocalar, A. C. (2012). Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinde imar planı uygulamalarıyla sınırlandırılan mülkiyet ve imar haklarının aktarımı. *Tasarım+Kuram*, 8(14), 61-75.

- Korngold, G. (1984). Privately held conservation servitudes: a policy analysis in the context of in gross real covenants and easements. *Texas Law Review*, 63(3), 433-495.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı [KTB]. (2021). *Takas ve Kamulaştırma Faaliyetleri*. 24 Nisan 2021 tarihinde <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44753/takas-ve-kamulastirma-faaliyetleri.html> adresinden erişildi.
- Mengi, A. ve Duru, B. (2010). *Kamulaştırmanın çevreye etkileri üzerine bir değerlendirme*. Ankara: Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu-Uluslararası Katılımlı.
- Mengilli, F. (2012). *Koruma alanlarında imar hakları transferi ve ABD modeli* (Uzmanlık tezi). Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Mesohorli, Y. (2019). *Korunan alanlarda imar hakkı aktarımının imar planları üzerinden incelenmesi: Balıkesir örneği* (Yüksek lisans tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Trabzon.
- Miskowiak, D. ve Stoll, L. (2006). *Partnership for community planning – models for land use education, planning, and management*. 05 Mayıs 2021 tarihinde, [https://www.uwsp.edu/cnrap/clue/Documents/PlanImplementation/Conservation\\_Easement.pdf](https://www.uwsp.edu/cnrap/clue/Documents/PlanImplementation/Conservation_Easement.pdf). adresinden erişildi.
- National Conservation Easement Database [NCED]. (2021). *What is a Conservation Easement?* 05 Mayıs 2021 tarihinde, <https://www.conservationaleasement.us/> adresinden erişildi.
- Özdemir, D. (2016). *Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin mülkiyet hakkı üzerindeki sınırlamalar ve yargısal denetimi* (Doktora Tezi). Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Kocaeli.
- Perrin, C., Clément, C., Melot, R. and Nougaredes, B. (2020). Preserving farmland on the urban fringe: a literature review on land policies in developed countries. *Land* 2020, 9(7), 223.
- Pruetz, R. ve Standridge N. (2008). What makes transfer of development rights work?: Success factors from research and practice. *Journal of the American Planning Association*, 75(1), 78-87. doi:10.1080/01944360802565627.
- Sandalcılar, A. R., Kandemir Ergün, F., Örucü, H., Şafak T. ve Kandemir S. (2017). Rize’de kamulaştırmada karşılaşılan sosyo-ekonomik ve hukuki sorunlar. *Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi (UEİP)*, 1(2), 103-116.
- Sirmen, A. L. (2017). *Eşya hukuku* (5. bs). Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2010). *Kamulaştırma sürecinde bilirkişilik ve bilirkişi raporlarında kalite ve yeterlilik sorunu*. Ankara: Uluslararası Katılımlı Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sorunları Sempozyumu.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F. N., Çabuk Kaya, N. ve Arslan, M. (2017). *Sincan ilçesi Saraycık Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut durum analizi ve etki değerlendirme*. Ankara: Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Yayın No: 30.

- Tezcan, M. ve Çırakoğlu, N. (2018). Arkeolojik sit alanlarında kalan taşınmazların hazine taşınmazları ile trampası. *Legal Hukuk Dergisi (LHD)*, 16(183), 1215- 1237.
- Tezel, D. ve İnam, Ş. (2017). *Korunan alanlarda mülkiyet hakkı ve yaşanan sorunlar*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.
- The State of New Jersey [SNJ]. (2008). *Transfer of Development Rights, Technical Report. State of New Jersey Highlands Water Protection and Planning Council (in Support of the Highlands Regional Master Plan)* 30 Nisan 2021 tarihinde [https://www.nj.gov/njhighlands/master/tr\\_tdr.pdf](https://www.nj.gov/njhighlands/master/tr_tdr.pdf) adresinden erişildi.
- Topçu, F. H. (2011). Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında mülkiyet hakkının sınırlandırılması. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 20(3), 23-45.
- Tuna, M. ve Demir, E. (2022). Yerel yönetim sistemi içinde belediyelerin stratejik yönetim kültürü oluşturma çalışmaları. *The Journal of Academic Social Science Studies*, 15(90), 421-444.
- Uniform Law Commission [ULC]. (2007). *Uniform Conservation Easement Act. National Conference of Commissioners on Uniform State Laws, the American Bar Association, Chicago*. 05 Mayıs 2021 tarihinde <https://www.uniformlaws.org/HigherLogic/System/DownloadDocumentFile.ashx?DocumentFileKey=5d3322b0-b426-16b3-a412-a271c2def27d&forceDialog=0> adresinden erişildi.
- Usta, Z. (2014). *Arazi yönetimi uygulamalarında imar haklarının aktarımı yöntemi: Trabzon örneği* (Yüksek lisans tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.
- Whyte, W. H., Jr. (1959). Securing open space for urban America: conservation easements. *Urban Land Institute – Technical Bulletin*, 36, 1-66. 13 Mart 2022 tarihinde <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CZIC-ht166-w59-1968/pdf/CZIC-ht166-w59-1968.pdf> adresinden erişildi.
- Yanık, T. ve Suri, L. (2020). İmar hakkı transferi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(2), 35-42.
- Yavaşoğlu, F. ve Özgül, C. G. (2020). Endüstri mirasının korunması ve dönüşümü: Malatya şeker fabrikası yerleşkesi örneği. *İdealkent*, 11 (Kentleşme ve Ekonomi Özel Sayısı), 972-996.
- Zorlu Kaman, A. F. (2016). *Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı ve Gölbaşı özel çevre koruma bölgesi üzerine bir inceleme* (Yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Zorlu Kaman, A. F. ve Aliefendioğlu, Y. (2017). Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı uygulamaları üzerine bir değerlendirme. *Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilimler Fakültesi (SBF) Dergisi*, 72(3), 715-743.