

## Türkiye’de imar hakkı aktarımı modelinin kurgulanması ve uygulama esasları

Bura Adem Atasoy<sup>1\*</sup>, Fatih Terzi<sup>2</sup>, Bayram Uzun<sup>1</sup>, Volkan Yıldırım<sup>1,3</sup>

<sup>1</sup>Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Türkiye.

<sup>2</sup>Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon, Türkiye

<sup>3</sup>GISLand Bilişim Tic. Ltd. Şti., Trabzon Teknokent, Trabzon, Türkiye

**Öz:** Türk imar hukukunda mülkiyet hakkı kısıtlamalarından kaynaklanan mağduriyetlerin giderilmesi ve kamulaştırmaz el atma sorunlarının çözümü amacıyla 7534 sayılı Kanun ile İmar Hakkı Aktarımı (İHA) yöntemi yasal bir zemine kavuşmuştur. Bu çalışmanın amacı; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde kurgulanan İHA modelinin uygulanabilirliğini, teknik kısıtları ve mülkiyet yapısına etkilerini analiz etmektir. Çalışmada, mevzuatla tanımlanan çerçevede doğrultusunda seçilen üç örnek uygulama üzerinden tam aktarım, rezerv kapasite kullanımı ve kısmi aktarım durumlarını içeren üç farklı senaryo incelenmiştir. Analizlerde, verici ve alıcı parseller arasındaki ilişki değer esaslı yöntemle değerlendirilmiştir. Elde edilen bulgular, değer dengeleme mekanizmasının teorik olarak adil bir takas zemini sunduğunu ancak alıcı parsellerdeki %30 emsal artış tavanının, yüksek değerli verici parsellerin aktarımında tam aktarımı engelleyerek kısmi aktarımı zorunlu kıldığını göstermektedir. Bu durumun, verici parselin tapudan terk edilmemesine ve mülkiyetin kamu-gerçek kişi ortaklığına dönüşmesine yol açtığı tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda sistemin sürdürülebilirliği için bakiye imar haklarının “İmar Hakkı Sertifikası” yoluyla yönetilmesi ve İlbank koordinasyonunda kurumsal bir takas mekanizmasının geliştirilmesi önerilmektedir.

**Anahtar Sözcükler:** İmar hakkı aktarımı, Mülkiyet hakkı, Kamulaştırmaz el atma, İmar Kanunu, Değerleme

### Structuring the transfer of development rights model and its principles of implementation in Türkiye

**Abstract:** In Turkish zoning law, the Transfer of Development Rights (TDR) method has gained a legal basis through Law No. 7534 in order to address grievances arising from restrictions on property rights and to resolve problems related to expropriation without compensation. The aim of this study is to analyze the applicability, technical limitations, and effects on ownership structure of the TDR model developed within the framework of Zoning Law No. 3194 and the Regulation on Land and Land Readjustment. In the study, three different scenarios including full transfer, reserve capacity use, and partial transfer are examined through three sample applications selected in line with the legislative framework. The relationship between sending and receiving parcels is evaluated using a value-based approach. The findings show that while the value balancing mechanism theoretically provides a fair basis for exchange, the 30 percent floor area ratio increase limit on receiving parcels may prevent full transfer in cases involving high-value sending parcels and make partial transfer unavoidable. This situation leads to the inability to remove the sending parcel from the land registry and results in the ownership structure turning into a public and private joint ownership. As a result, the study proposes managing residual development rights through “TDR Certificates” and establishing an institutional exchange mechanism coordinated by Ilbank in order to ensure the long-term sustainability of the system.

**Keywords:** Transfer of development rights, Property rights, Expropriation without compensation, Zoning Law, Valuation



## 1. Giriş

Aynı bir hak olan mülkiyet hakkı; sahibine, taşınır ya da taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisi sunmaktadır. Miras bırakma, satma, kiralama, ipotek etme, irtifak kurma ve imar hakkı gibi birden çok hakkı da bünyesinde barındırmaktadır. Bu haklar yalnızca kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilir. Bununla birlikte kentleşme süreçlerinin hızlanması, altyapı ve sosyal donatı ihtiyacının artması gibi nedenlerle mülkiyet hakkı zaman zaman şehir planlama kararları doğrultusunda sınırlandırılmaktadır. Bu sınırlandırmalar, uygulamada çok sayıda hukuki ve mali uyumsuzluğun ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Yiğit, 2016).

Bu süreçte kamusal yarar ile bireysel çıkar kaçınılmaz olarak karşı karşıya geldiği için imar planlarının uygulanması ile mülkiyet hakkının kısıtlanması arasında bir adil denge kurulması esastır. Nitekim müdahalenin mülkiyet hakkı sahibine aşırı bir külfet yüklememesi, yani ölçülülük ilkesine uygun olması gerekmektedir. Azak (2023)'in farklı kaynaklardan yararlanarak ve anayasal hükümler üzerinden ifade ettiği bu ilke; müdahalenin elverişli, gerekli ve orantılı olmasını zorunlu kılmaktadır (Gözler, 2019; Özbudun, 2019). Orantılılık, kamu yararı ile bireysel çıkar arasındaki dengeyi ifade etmektedir (Azak, 2023).

Türk hukuk sisteminde bu dengenin sağlanması amacıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca belediyelere, imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde beş yıllık imar programlarını hazırlama ve kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanları ilgili kuruluşlara bildirme yükümlülüğü getirilmiştir. Bu alanların program süresi içinde kamulaştırılması esastır (T.C. Resmî Gazete, 1985). Benzer şekilde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Ek Madde-1 hükmü, mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde kısıtlanan taşınmazlar hakkında beş yıl içerisinde imar programları veya uygulamalarının yapılmasını, aksi halde maliklerin bedel davası açabileceğini öngörmektedir (T.C. Resmî Gazete, 1983, 2016). Ancak mevcut hukuki düzenlemelere rağmen uygulamada mülkiyet hakkının kullanımı çoğu durumda kısıtlanmakta, bu durum kamulaştırmaz el atma ve hak kaybı tartışmalarını gündeme getirmektedir. Bu noktada çalışmanın devamında problem alanı ayrıntılı olarak ortaya konulmuştur.

### 1.1 Problemin Tanımı

Mevcut yasal çerçeveye rağmen, imar planlarına işlenen donatı alanları, uygulama araçlarının kısıtlı olması sebebiyle kamu yararı adına kullanılmadığından mülkiyet hakkı kısıtlanmakta ve kamu yararı gerçekleştirilememektedir (Yanık & Suri, 2020). Özel mülkiyete konu olup maliklerin mülkiyet hakkını tam olarak kullanmadığı alanlarda hak kayıplarını önlemek amacıyla mevzuatta çeşitli imkânlar tanınmış olsa da (Aliefendioğlu & Duman, 2017), ortaya çıkan mağduriyetin giderilmesinde en yaygın yöntem kamulaştırmadır. Ancak kamulaştırma yöntemi de yaşanan sorunların çözümünde her daim etkili bir araç değildir (Aksoy vd., 2019).

Türk imar hukukunda imar planı ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanların elde edilmesinde temel ilke, mülkiyetin kamu eline geçişinin belirli bir yasal hiyerarşi ve öncelik sıralaması dahilinde yürütülmesidir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13. maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 5. maddesi, bu alanların elde edilmesinde izlenecek yol haritasını açıkça ortaya koymuştur. Buna göre özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi hizmetlere ayrılan alanların, öncelikle Kanun'un 18. maddesi uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) yapılarak Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) yoluyla elde edilmesi esastır. Ancak teknik ve hukuki gerekçelerle 18. madde uygulamasının yetersiz kaldığı veya uygulanmadığı durumlar söz konusu olabilmektedir. Yönetmelik'in 5. maddesinin 2. fıkrası uyarınca DOP oranının %45'i aşması veya taşınmazdan daha önce kesinti yapıldığı için ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması gibi durumlarda kamu alanlarının elde edilmesi için alternatif yöntemler devreye girmektedir. Mevzuat, bu aşamada önceliği tescil

harici alanların veya Hazine/Belediye mülkiyetindeki alanların kullanımına vermektedir. Bunun mümkün olmaması halinde ise İmar Hakkı Aktarımı (İHA) veya kamulaştırma yöntemlerini herhangi bir öncelik sırası olmaksızın çözüm aracı olarak sunmaktadır. Dolayısıyla İHA, her kamulaştırmaz el atma iddiasında veya her donatı alanı ediniminde doğrudan başvurulacak bir yöntemden ziyade ancak 18. madde koşullarının tamamen tüketildiği veya uygulanamaz hale geldiği (Kamu Ortaklık Payı (KOP) parselleri, ikinci kesinti yasağı vb.) istisnai ve zorunlu hallerde devreye giren bir mekanizmadır. İdarenin bu yasal hiyerarşiyi takip etmemesi, 18. madde uygulamasını yapmaması veya alternatif yöntemleri işletmeden beş yıllık imar programı süresini geçirmesi sorunun hukuki boyutunu değiştirmektedir.

İdarenin plan kararlarına dayanarak taşınmazlar üzerinde kamulaştırma yapmaksızın mülkiyet hakkını kısıtlaması, literatürde ve yargı kararlarında “kamulaştırmaz el atma” olgusunu doğurmuştur. Kamulaştırmaz el atma, idarenin herhangi bir kamulaştırma kararı almaksızın özel mülkiyete konu bir taşınmaza fiilen veya hukuken müdahale etmesiyle ortaya çıkan bir mülkiyet hakkı ihlalidir (Çoruhlu vd., 2020). Hukuki el atma, taşınmazın imar planında kamu hizmetine ayrılmasına rağmen uzun süre uygulamaya geçilmemesi sonucunda maliklerin mülkiyet hakkından kaynaklanan tasarruf yetkilerinin önemli ölçüde kısıtlanması ve bu hakkın özüne dokunulması durumunu ifade eder. Buna karşılık fiili el atma, taşınmazın kamu hizmeti amacıyla idarece fiilen işgal edilmesi veya üzerine kamusal yapı inşa edilmesi suretiyle mülkiyet hakkının doğrudan kullanılamaz hâle gelmesidir (Gölcüklü, 2023; Ülkü, 2022). Bu iki kavram, mülkiyet hakkına müdahalenin hukuki niteliği ve sonuçları bakımından birbirinden farklılık göstermektedir.

Fiili el atma, idarenin kamulaştırma yapmaksızın taşınmaza fiilen ve sürekli olarak el koyması veya üzerine tesis yapması şeklinde ortaya çıkmakta olup kamulaştırmaz el atma kavramının klasik ve ilk kabul edilen türüdür. Bu durumda malik, adli yargıda el atmanın önlenmesi, kamulaştırmaz el atma (bedel) davası veya ecrimisil davası açabilmektedir. Buna karşın hukuki el atma, çalışmada “imar kısıtlılığı” başlığı altında açıklanmakta olup idarenin taşınmaza fiili el atmada bulunmaksızın, imar planları yoluyla mülkiyet hakkının kullanılmasını engellemesi şeklinde tanımlanmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun ilgili kararıyla (E.2010/5-662, K.2010/651, T. 09.06.2010; Yargıtay, 2010) imar planında kamu hizmetine ayrılıp uzun süre kamulaştırılmayan taşınmazlarda, fiili el atma bulunmasa dahi malikin kamulaştırmaz el atma hükümlerine başvurabileceği kabul edilmiştir (Uysal, 2015). Bu ayırım Anayasa Mahkemesi’nin 16.01.2025 tarihli kararında (URL-1) da dolaylı şekilde doğrulanmış durumdadır. Özellikle hukuki el atma niteliğindeki imar kaynaklı kısıtlamalarda idarenin yıllarca işlem yapmaması sonucunda mülkiyet hakkının özüne dokunan ölçüsüz bir durum oluştuğu belirtilmiştir. Mahkeme, maliklerden bedel davası açmasının istenmesini kamulaştırmaz el atmayı olağan duruma getirici nitelikte değerlendirerek iptal kararı vermiştir. Bu noktada fiili el atma doğrudan fiziki müdahaleye dayanırken, hukuki el atma fiziksel el koyma olmaksızın imar planı ile ortaya çıkmakta ancak her iki durumda da uzun süreli kısıtlama mülkiyet hakkını fiilen kullanılamaz kılabilmektedir. Dolayısıyla farklılık müdahalenin biçiminde bulunmakla birlikte sonuçları bakımından iki kurumun ortak noktası mülkiyet hakkının etkin kullanımının zedelenmesidir.

Herhangi bir kamulaştırma yapılmadan konulan kısıtlama ve mülkiyet hakkı iptalleri nedeniyle Türkiye Cumhuriyeti, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) nezdinde mülkiyet hakkının kısıtlanması nedeniyle en fazla tazminata mahkûm olmuş devletlerden biri haline gelmiştir (Mataracı vd., 2017). AİHM’e göre devletin kamusal ihtiyaçlar gerekçesiyle yaptığı müdahalelerde, idarenin herhangi bir tazminat ödemeksizin taşınmaza müdahalesi, sözleşmeye aykırı bir mülkiyet ihlali olarak değerlendirilir (Çoruhlu vd., 2019).

Ulusal ölçekte ise bu durum kamu idareleri üzerinde yönetilemez bir mali yük oluşturmaktadır. Türkiye’de bu tür davaların sayısı yıllar içerisinde artış göstermiş (URL-2; URL-3), kamu bütçesinden ciddi kaynakların tazminat ödemeleri için ayrılmasını zorunlu kılmıştır. Özellikle geriye dönük kamulaştırmaz el atma davaları, kamu kurumları üzerinde

öngörülemeyen mali baskılara yol açmaktadır (Gölcüklü, 2023). Sayıştay Başkanlığı'nın bir belediyeye yönelik yürüttüğü denetim raporu, sorunun ekonomik boyutunu somutlaştırmaktadır. İlgili belediyede hukuki el atma işlemi yapılan 72 taşınmaz için mahkemelerce belirlenen kamulaştırma bedelinin yaklaşık 31,8 milyon TL olduğu, ancak faiz ve yargılama giderleriyle bu tutarın 42,2 milyon TL'ye ulaştığı görülmüştür. Ayrıca 2015-2021 yılları arasında aynı belediyeye karşı 1148 adet dava açılmış olması, kamulaştırma yönteminin mali açıdan sürdürülebilir olmadığını göstermektedir (URL-4). Bu yapısal sorunlar, İHA mekanizmasının sahadaki uygulanabilirliğinin araştırılmasını gerekli kılmaktadır. Bu bağlamda çalışma, söz konusu mekanizmanın teknik süreçlerini ve sonuçlarını incelemeyi amaçlamaktadır.

## 1.2 Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın temel amacı, Türk imar hukukunda mülkiyet hakkı kısıtlamalarından kaynaklanan mağduriyetlerin giderilmesi ve kamulaştırmasız el atma sorunlarının çözümü amacıyla 7534 sayılı Kanun ile yasal zemine kavuşturulan İHA modelinin uygulanabilirliğini, teknik kısıtlarını ve mülkiyet yapısına etkilerini analiz etmektir. Çalışma, özellikle kamu bütçesine yük getirmeden donatı alanlarının elde edilmesi ve mülkiyet hakkının korunması dengesinin, yeni yasal düzenlemeler çerçevesinde nasıl kurulacağını irdelemeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13. ve 18. maddeleri ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri referans alınarak kurgulanan modelin, sahadaki karşılığını ölçmek üzere örnek uygulamaların incelenmesi yöntemi benimsenmiştir. Belirlenen üç farklı uygulama örneği üzerinden tam aktarım, rezerv kapasite kullanımı ve kısmi aktarım olmak üzere üç farklı durum üzerinden sistemin işleyişi ve olası tıkanıklık noktaları somut verilerle ortaya konulmuştur. Nihai olarak bu çalışma, elde edilen bulgular ışığında uygulayıcıların yöntemin işleyişine ilişkin teknik ve hukuki sorularını gidermeyi ve ilerleyen dönemde gerçekleştirecek uygulamaların sağlıklı bir zeminde yürütülebilmesi için somut bir örnek teşkil etmeyi amaçlamaktadır.

## 2. Kamulaştırmaya Alternatif Bir Araç: İmar Hakkı Aktarımı (İHA)

Kamulaştırmanın ciddi bir ekonomik sermaye gerektirmesi ve kaynak yetersizliği, yeni çözüm yöntemlerinin ortaya konulmasını gerekli kılmıştır (Uzun vd., 2024). Bu kapsamda yeni bir uygulama aracı olarak İHA karşımıza çıkmaktadır (Yanık & Suri, 2020). İHA mekanizması ile kamulaştırma arasındaki ilişki, İHA'nın genellikle kamu amaçlı arazi edinimi ve mülkiyet kısıtlamaları için kamulaştırmaya alternatif, piyasa temelli bir araç olarak işlev görmesi üzerine kuruludur. Kamulaştırma, mülkiyet hakkının kamu yararına alınması karşılığında nakdi tazminat ödenmesini gerektirirken; İHA, mülkiyet üzerindeki sıkı kısıtlamaların neden olduğu ekonomik kayıpları idareler adına mali olmayan bir şekilde telafi etmektedir. Böylece İHA programları arazi edinimini kolaylaştırırken kamulaştırma seçeneğinden kaçınmakta ve kamu harcamalarını en aza indirmektedir (Bruno vd., 2023).

İHA, temel prensip olarak, bir taşınmazın mevcut veya potansiyel yapılaşma haklarının, mülkiyet hakkından ayrıştırılarak başka bir alana (alıcı parsel) aktarılmasına olanak tanıyan piyasa tabanlı bir planlama aracıdır (Nelson vd., 2013). Bu mekanizmada, koruma amaçlı kısıtlamalar veya donatı alanı kararları nedeniyle yapılaşma hakkı kısıtlanan parseldeki (verici parseldeki) haklar, menkul bir değer gibi işlem görerek planlama esaslarına uygun başka bir konumda kullanılabilir. Böylelikle kamu idaresi bütçe harcamadan donatı alanlarını elde ederken, mülkiyet sahibi de hakkını başka bir konumda ekonomik değere dönüştürmüş olmaktadır. İHA, özel mülklerin kullanımına getirilen kısıtlamalar çok ağır olduğunda ortaya çıkan ve hukuki el atma olarak adlandırılan duruma karşı mülk sahiplerini tazmin etme işlevi görmektedir (Renard, 2007).

## 2.1 Yasal Mevzuat ve İmar Hakkı Aktarımı İlişkisi

İHA yöntemlerinin işlerlik kazanabilmesi adına bu yöntemin bir imar kanunu ya da arazi kullanımına ilişkin yönetmelikler dahilinde kabul görmüş olması önem arz etmektedir (Chiodelli & Moroni, 2016; Pruetz & Pruetz, 2007). Devlet düzeyinde var olan kapsayıcı bir mevzuatın İHA programlarının işleyişini iyileştireceği literatürde kabul edilen genel görüştür (Niron & Türk, 2023).

Amerika Birleşik Devletleri örneklerinde bazı araştırmacılar (Kaplowitz vd., 2008), mevzuatın etkinliğini başarılı bir imar hakkı aktarımı programının temel belirleyicileri arasında değerlendirmemektedir. Ancak Türkiye özelinde bir değerlendirme yapıldığında, mülkiyet sorunlarının çözümünde imar hakkı aktarımının uygulanabilmesi için yöntemin mevzuat içerisindeki konumunun açık ve tartışmasız biçimde tanımlanması bir ön koşul olarak ortaya çıkmaktadır. Nitekim Danıştay Altıncı Dairesi'nin ilgili kararında (E.2017/7289, K.2020/7920, T.22.09.2020; Danıştay, 2020), kamulaştırma yöntemine alternatif olarak kabul edilen bu yöntemin, başta İmar Kanunu olmak üzere bir kanun hükmü içerisinde açıkça düzenlenmesi gerektiği ifade edilmektedir.

Türkiye'de İHA, ilk olarak 2004 tarihinde 2863 sayılı Kanun'a 5226 sayılı Kanun değişikliği ile getirilmiş (Küçük, 2022), daha sonra 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gibi çeşitli kanunlar ve yönetmeliklerde yer bulmuştur. Ancak Türk mevzuatında yapılan en köklü değişiklik yakın dönemde 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen hükümlerle gerçekleştirilmiştir. 174 sıra sayılı Kanun teklifi ile TBMM gündemine gelen ve kabul edilerek 12 Aralık 2024 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7534 sayılı Kanun, İHA yöntemini yasal bir zemine oturtmuştur. Kanun'un 5. maddesi ile umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden bedelsiz karşılanması ve kamulaştırmaz el atma davalarının önüne geçilmesi amaçlanmıştır (TBMM, 2024).

## 2.2 Yasal Mevzuat ve Güncel Düzenlemeler

İmar hakkı aktarımı, idareler için kendiliğinden işleyen bir süreç değil, aktif bir planlama iradesi gerektiren bir yöntemdir. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 38/A maddesinin birinci fıkrasındaki "5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla uygulama imar planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir" hükmü, uygulamanın ön koşulu olarak plan kararlarını işaret etmektedir. Bu bağlamda idarelerin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını ve plan notlarını, imar hakkı aktarımını mümkün kılacak, aktarılabilir hakları tanımlayacak ve alıcı parsellerdeki yapılaşma koşullarını düzenleyecek şekilde revize etmeleri bir zorunluluktur. Bununla birlikte 3194 sayılı Kanun'un 13. ve 18. maddeleriyle uyumlu hale getirilen İHA süreci, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleriyle birlikte şu esaslara bağlanmıştır:

- **Uygulama Alanı:** KOP olarak ayrılmış ancak kamu eline geçmemiş alanlar, ikinci kez DOP kesintisinin yapılamadığı alanlar ve ifraz/tevhit işlemleri sonucu kamu hizmet alanında kalan kısımlar aktarıma konu edilebilmektedir. İmar planlarında 2019 yılı öncesinde kamuya ayrılan alanlara isabet eden ancak mülkiyeti kamuya geçmemiş parseller de bu kapsamdadır.
- **İnşaat Hakkı Artışı (%30 Kuralı):** 3194 sayılı Kanun'un 13. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; "İmar hakkı aktarımı yapılırken alıcı parselin emsale esas inşaat alanı, en fazla imar planı ile belirlenmiş oranlar kadar ve her halde alıcı parselin %30'unu geçmemek üzere artırılabilir" (T.C. Resmî Gazete, 2024). Bu oran, sistemin saptırıcı bir yoğunluk artışına dönüşmemesi adına Kanun koyucu tarafından getirilen kesin bir üst sınır niteliğindedir. İmar Kanunu'nun 13. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te alıcı parsel için getirilen %30'luk emsal artış tavanı, Türk imar mevzuatının genel sistematiği ile uyum içerisinde. Nitekim bu oranın

belirlenmesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 8. fıkrasının referans alındığı görüşündeyiz. İlgili maddede (T.C. Resmî Gazete, 2017a, 2017b), bir parselde yapılabilecek emsal harici tüm alanların toplamının (taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar, sığınak, otopark, ortak alanlar vb.), parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşamayacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı Yönetmeliğin 22. maddesinde detaylandırılan “katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar” için getirilen bu sınırlama, yasa koyucunun mekânsal yoğunluk artışında tolere edilebilir üst sınırı %30 olarak kabul ettiğini göstermektedir. Dolayısıyla İHA modelinde alıcı parselin mevcut yapılaşma hakkına eklenecek aktarıma esas hakkının da aynı oranla sınırlandırılması, mevzuat bütünlüğü açısından yapı yoğunluğunu kontrol altında tutmaya yönelik tutarlı bir yaklaşımın belirtisidir.

- **Değerleme Esasları:** Verici parselin aktarıma konu edilen inşaat hakkı, parselin en yakın komşuluğunda bulunan imar adasının emsale esas inşaat hakkını aşmamak üzere belirlenir. Alıcı parselin metrekaresine birim değerinin verici parselden daha fazla olmaması gerekmektedir. Bedel tespiti, 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesi esaslarına göre Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun belirlediği değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından yapılır. Bu çift aşamalı denetim mekanizması, literatürde (Colavitti & Serra, 2018; Linkous, 2016) İHA uygulamalarının en kırılgan noktası olarak görülen “verici ve alıcı parseller arasındaki rant ve değer dengesizliği” sorununun, objektif kriterlerle çözülmesini hedeflemektedir.
- **Tescil:** Sürecin sonunda verici parsel, üzerindeki muhdesatla birlikte bedelsiz olarak ilgili idareye devredilir ve tapu kütüğüne “kamu hizmeti dışında kullanılmayacağına ve özel mülkiyete konu edilemeyeceğine” dair şerh düşülür. Alıcı parselde ise aktarılan hakka karşılık gelen mülkiyet, kat irtifakı veya hisselendirme suretiyle tescil edilir.

Mevcut yasal düzenlemeler ve yönetmelik hükümleri ışığında kurgulanan imar hakkı aktarımı süreci; başvuru, kurum görüşlerinin alınması, değerlendirme, uzlaşma ve tescil aşamalarından oluşan bütünlüklü bir yapıdır. Buna göre süreç alıcı parsel maliklerinin tamamının ve verici parsel malikinin (veya hisse sahibinin) onayı ile başlamaktadır. İlgili idare, kamu hizmetini üstlenecek kurumun uygun görüşünü almalıdır. Buna göre kurumların da görüşlerini 30 gün içinde bildirmesi gerekmektedir. Bu süre içinde görüş bildirilmemesi halinde görüşün olumlu olduğu kabul edilerek sürece devam edilir. Bu düzenleme, bürokratik ataletten kaynaklanan gecikmeleri önlemeyi amaçlayan “zımnî kabul” prensibinin (Uyanık, 2014) sisteme entegrasyonudur. Değerleme ve uzlaşma aşamalarının ardından dosya Encümen veya İl İdare Kurulu onayına sunulur ve tapu tescil işlemleri ile süreç tamamlanır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 38/A maddesinin ikinci fıkrası, İHA uygulamasının zorunluluğunu ortaya koyan ayrıntılı bir teknik raporun hazırlanmasını ve bu durumun encümen kararında belirtilmesini şart koşmaktadır. Kanaatimizce, söz konusu teknik raporun içeriği salt parselin fiziksel durumu ile sınırlı kalmamalı ve taşınmazın 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesi kapsamında hazırlanan beş yıllık imar programlarındaki durumu ile ilişkilendirilmelidir. İdarenin AAD uygulaması yerine neden İHA yöntemine başvurduğunun hukuki ve mali gerekçesi, ancak imar programı süreçlerindeki kısıtların bu raporda belgelenmesiyle şeffaf bir zemine oturacaktır.

Bu gereklilik, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2025 tarihli ve 13865479 sayılı yazısı ile de desteklenmektedir. İlgili yazı içeriğinde tapu müdürlüklerinde tescile konu edilen encümen kararlarında “parselasyon şartı aranmayacak alan” veya “eşdeğer alan ayrılması” gibi ifadelerin gerekçelendirilmeden kullanılmasının tescil süreçlerini aksattığı vurgulanmaktadır. Mevcut şartlar dahilinde talep edilen işlemlerin hukuki ve teknik dayanaklarının karar metninde detaylı ve anlaşılır biçimde yer alması gerekmektedir. Dolayısıyla, İHA uygulamasına altlık teşkil edecek teknik raporun beş yıllık imar programı ile ilişkilendirilerek hazırlanması, hem Bakanlığın “dayanakların açıkça ifade edilmesi” yönündeki talimatının bir gereği hem de işlemin hukuki güvenliğini güçlendiren temel bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Her ne kadar mevcut mevzuatta İHA uygulamaları için beş yıllık imar programının varlığına ilişkin



### 3. Örnek Uygulamalar ve Tartışma

Çalışmanın bu bölümünde mevzuatla çizilen teorik çerçevenin pratik uygulanabilirliğini test etmek, karşılaştırılması muhtemel teknik kısıtları analiz etmek ve süreç yönetimini somutlaştırmak amacıyla örnek olarak seçilen pilot alıcı ve verici parseller üzerinden temsili bir simülasyon çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca hazırlanan beş yıllık imar programı verileri esas alınmış, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 38/A maddesindeki emsal, değer ve %30 artış sınırı kısıtları gözetilerek mevzuatın öngördüğü üç farklı imar hakkı aktarımı durumunu (tam aktarım, rezerv kapasite kullanımı ve kısmi aktarım) temsil edecek şekilde üç farklı uygulama tasarlanmıştır.

Bu çalışmada sunulan örnekler, fiilen gerçekleştirilmiş uygulamalardan ziyade, mevcut mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilebilecek potansiyel imar hakkı aktarımı senaryolarını tanıtmayı amaçlamaktadır. Bu nedenle alıcı ve verici parseller, alternatifler arasından bir tercih sürecini yansıtmak yerine, her bir aktarım türünün işlemsel adımlarını ve ortaya çıkan teknik kısıtları açıklayabilecek nitelikte temsili örnekler olarak seçilmiştir.

Mevzuatın öngördüğü şekilde özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında DOP'a konu kullanımlarda yer alan taşınmazların kamu mülkiyetine geçirilmesi süreci hiyerarşisine sadık kalınarak doğrudan İHA yöntemine başvurulmamıştır. Öncelikle 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesi kapsamındaki beş yıllık imar programı verileri incelenmiş; parselin bulunduğu alanda AAD uygulaması ile donatı alanının elde edilme imkânı, DOP dengesi ve Hazine veya belediye mülkiyetindeki eşdeğer alanlarla takas seçenekleri irdelenmiştir. Hazırlanan teknik rapor doğrultusunda parselin daha önce terk işlemi yapmış olduğu ve bölgedeki yapılaşma yoğunluğu nedeniyle 18. madde esaslarına uygun şekilde klasik parsellasyon yöntemlerinin uygulanamayacağı, ayrıca takasa konu edilebilecek uygun kamu taşınmazının bulunmadığı tespit edilerek İHA yönteminin uygulanabilmesi için mevzuatın öngördüğü istisnai koşulların oluştuğu değerlendirilmiştir.

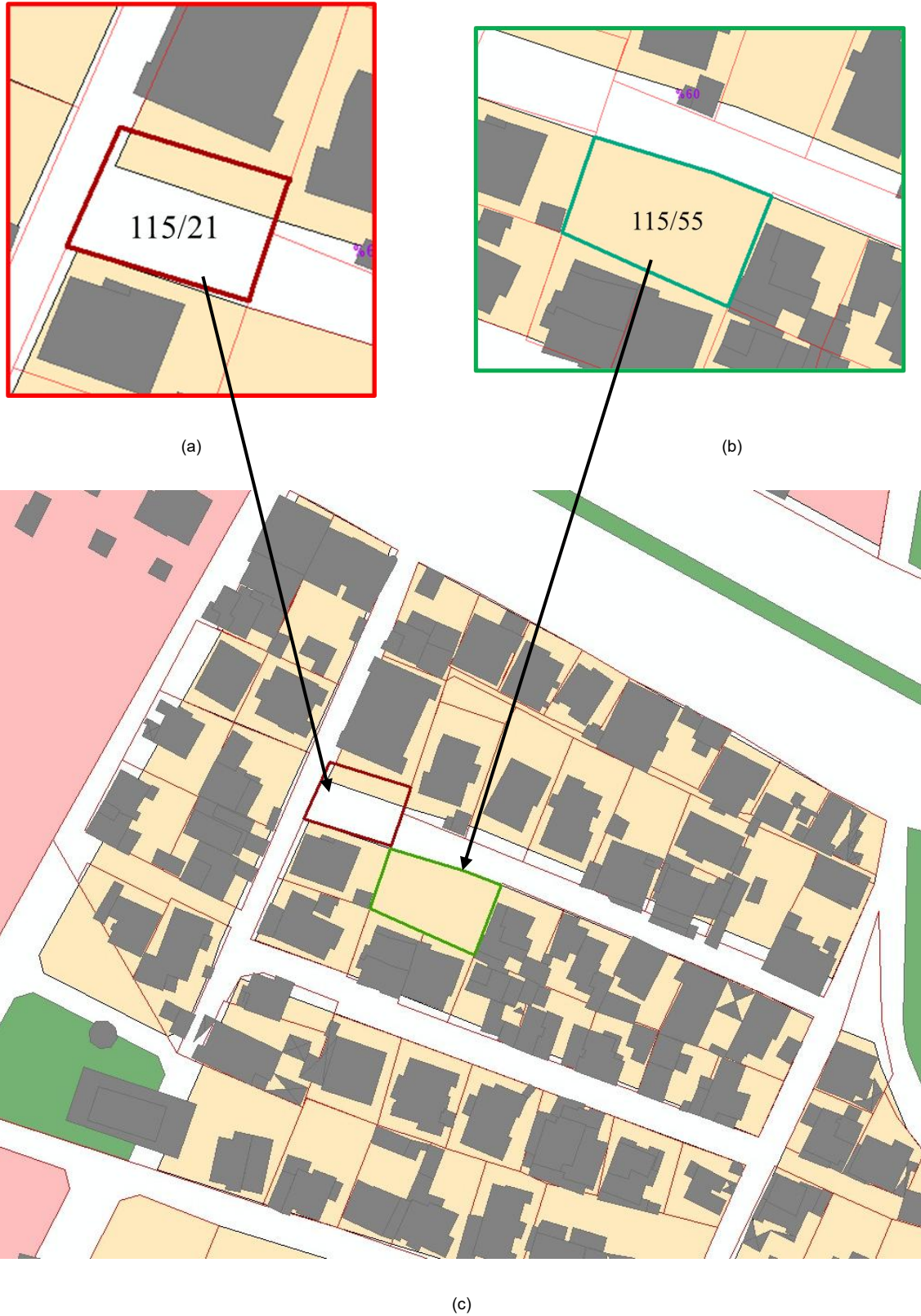
#### 3.1 Örnek Uygulama 1: Tam Aktarım ve Alıcı Parsel Kapasitesinin Etkin Kullanımı

Bu örnek uygulamada imar planında yol alanında kalan ve yapılaşma hakkı bulunmayan bir verici parselin (115 ada 21 parsel), aynı bölgede yapılaşmaya açık bir konut parseline (115 ada 55 parsel) aktarımı analiz edilmiştir (Şekil 2).

##### 3.1.1 Verici Parselin İncelenmesi

Parselin kadastral ve planlama verileri incelendiğinde taşınmazın imar planında "İmar Yolu" kullanımında kaldığı ve malikin mülkiyet hakkını fiilen kullanmadığı tespit edilmiştir. İmar hakkı aktarımına esas teşkil edecek aktarılabılır inşaat alanının hesaplanmasında aşağıdaki parametreler dikkate alınmıştır:

- Mevcut Mülkiyet Durumu: Parselin güncel tapu yüzölçümü 280,69 m<sup>2</sup>'dir. Parselin 200,35 m<sup>2</sup>'lik kısmı doğrudan kamusal alana (yola) isabet etmektedir.
- Geçmiş Uygulama Analizi: Parsel daha önce 18. madde uygulaması görmemiş olmakla birlikte parselden geçmişte 30,18 m<sup>2</sup> miktarda yola terk yapıldığı tapu kayıtlarından anlaşılmıştır.
- Emsal (Yapılaşma) Koşulu: Parselin bulunduğu imar adasında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Ancak aktarıma konu edilen kısım, yapı adasının gerisinde kalan ve umumi hizmet alanına isabet eden alandır. Bu nedenle aktarıma esas hak hesaplanırken parselin doğrudan içinde bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları (emsali) esas alınmış ve emsal (E) değeri 1,20 olarak kabul edilmiştir.



**Şekil 2:** Örnek uygulamaya konu edilen verici ve alıcı parseller: (a) Verici parsel (115 ada 21 parsel), (b) alıcı parsel (115 ada 55 parsel), (c) uygulama alanının genel görünümü

Verici parselin aktarılabilir imar hakkı belirlenirken Yönetmelik gereği parselin 3194 sayılı Kanun'un 15'inci maddesine göre yapılan uygulamalar nedeniyle bir kısmının özel mülkiyette kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında kalmış olması nedeniyle, öncelikle yasal DOP kesintisinin yapılması gerekmektedir. Bu aşamadan İHA'ya konu verici parselin daha önceki kesinti miktarlarının dikkate alınması gerekmektedir. Bu kapsamda hesaplama şu adımlarla gerçekleştirilmiştir:

i) Oransal Dağılım: Aktarıma konu olan 200,35 m<sup>2</sup>lik kısmın, toplam parsel alanına oranı (r) bulunmuştur:

$$r = \frac{200,35}{280,69} \approx 0,714 \text{ (\%71,4)} \quad (1)$$

ii) Brüt Alanın Tespiti: Daha önce yapılan terkin (30,18 m<sup>2</sup>), aktarıma konu alana isabet eden payı  $T_{pay}$  hesaplanarak brüt alana ( $A_{brüt}$ ) eklenmiştir:

$$T_{pay} = 30,18 \times 0,714 \approx 21,54 \text{ m}^2 \quad (2)$$

$$A_{brüt} = 200,35 + 21,54 = 221,89 \text{ m}^2 \quad (3)$$

iii) Net İmar Parseli ve İnşaat Hakkı: Brüt alan üzerinden yasal üst sınır olan %45 DOP kesintisi yapılarak (*Madde 38/A, (3) fıkrası gereğince*) net imar parseli büyüklüğü ( $A_{net}$ ) ve buna karşılık gelen inşaat hakkı (1,20 emsal ile) bulunmuştur ( $H_v$ ):

$$A_{net} = A_{brüt} \times (1 - 0,45) = 221,89 \times 0,55 = 122,04 \text{ m}^2 \quad (4)$$

Elde edilen bu sonuçlara göre aktarılabilir inşaat hakkı  $H_v = 122,04 \times 1,20 = 146,45 \text{ m}^2$  olarak elde edilir.

SPK lisanslı değerlendirme verileri doğrultusunda verici parselin bulunduğu bölge için birim rayiç değer 11.325 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Buna göre aktarıma konu inşaat hakkının toplam parasal karşılığı:

*Toplam Değer* =  $146,45 \text{ m}^2 \times 11.325 \frac{\text{TL}}{\text{m}^2} = 1.658.530 \text{ TL}$  olarak hesaplanmıştır. Bu değer, alıcı parselde karşılık bulacak hakkın "mübadele birimi" olarak kullanılacaktır. Bu aşamaya kadar gerçekleştirilen hesaplamalar Tablo 1 ile sunulmaktadır.

**Tablo 1: Verici parsel (115 ada 21 parsel) ilişkin tespitler**

Açıklama	Formül / İşlem	Değer (m <sup>2</sup> , TL)	Açıklama
Parsel Alanı (önceki terk sonrası)	–	280,69	Mevcut tapu alanı
Eski Terk	–	30,18	Önceden yola terk edilmiş alan (%9,71)
Aktarıma Konu Alan (kamu alanı)	–	200,35	İmar hakkı aktarımına konu kısmı
Brüt aktarıma konu alan	200,35 + 21,54	221,89	Düzenleme öncesi aktarıma konu brüt alan
Toplam Kesinti (%45)	221,89 × 0,45	99,85	Eski ve yeni kesinti toplamı
Kesinti Sonrası Alan	221,89 – 99,85	122,04	Malik lehine kalan alan
İmar Hakkı (E=1,2)	122,04 × 1,20	146,45	Aktarılabilir inşaat hakkı (m <sup>2</sup> )
Birim Rayiç Değer	–	11.325 TL/m <sup>2</sup>	Verici parselin birim değeri
Toplam Taşınabilir Değer	146,45 × 11.325	1.658.530 TL	Aktarılabilir imar değeri

### 3.1.2 Alıcı Parselin İncelenmesi

İmar hakkı aktarımı modelinin işlerliği, verici parselden gelen hakkın hukuki ve teknik kısıtlar dahilinde tanımlanabileceği uygun bir alıcı parselin varlığına bağlıdır. Bu kapsamda, verici parsel ile bölgede yer alan 115 ada 55 parsel alıcı taşınmaz olarak belirlenmiştir. Parselin seçilmesinde “Konut + Ticaret” fonksiyonuna sahip olması, mülkiyet yapısının müstakil olması ve bulunduğu imar adasının büyük oranda yapılaşmış olması nedeniyle 18. madde uygulamasına elverişli olmaması etkili olmuştur.

Tapu yüzölçümü 417,73 m<sup>2</sup> olan parselin mer'i imar planındaki emsal (E) değeri 1,20'dir. Buna göre parselin mevcut (aktarım öncesi) imar (yapılaşma-inşaat) hakkı şu şekilde hesaplanmıştır:

$$\text{Mevcut İmar Hakkı} = 417,73 \times 1,20 = 501,28 \text{ m}^2 \quad (5)$$

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13. maddesi ve ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca imar hakkı aktarımı yoluyla alıcı parselin inşaat alanında yapılabilecek artış, mevcut emsale esas inşaat hakkının %30'unu geçmemektedir. Bu yasal üst sınır, alıcı parselin "rezerv kapasitesini" belirleyen temel parametredir. Buna göre alıcı parselin aktarım işlemi sonrasında kullanabileceğim maksimum imar hakkı şu şekilde hesaplanmıştır:

$$\text{Maks. İnşaat Alanı} = 501,28 \times 1,30 \approx 651,66 \text{ m}^2 \quad (6)$$

Sonuç itibariyle alıcı parselde aktarılabilir imar hakkı  $651,66 - 501,28 = 150,38 \text{ m}^2$  olarak hesaplanır.

Bu hesaplama, 115 ada 55 parselin dışarıdan en fazla  $150,38 \text{ m}^2$  büyüklüğünde bir inşaat hakkını kabul edebileceğini göstermektedir. SPK lisanslı değerlendirme raporlarına göre alıcı parselin bulunduğu bölgedeki arsa birim rayiç değeri  $11.114 \text{ TL/m}^2$  olarak tespit edilmiştir. Buna göre, parselin kabul edebileceği maksimum imar hakkının alım gücü kapasitesini gösteren parasal karşılığı:

Aktarılabilir Değer =  $150,38 \text{ m}^2 \times 11.114 \frac{\text{TL}}{\text{m}^2} = 1.671.354 \text{ TL}$  olarak hesaplanmıştır. Bu aşamaya kadar gerçekleştirilen hesaplamalar Tablo 2 ile sunulmaktadır.

**Tablo 2:** Alıcı parselde (115 ada 55 parsel) ilişkin tespitler

Açıklama	Formül / İşlem	Değer (m <sup>2</sup> , TL)	Açıklama
Parsel Alanı	–	417,73	Mevcut tapu alanı
Emsal (E)	–	1,20	Plan kararı
Mevcut İmar Hakkı	$417,73 \times 1,20$	501,28	Mevcut yapılaşma hakkı
%30 Artış Sınırı	$501,28 \times 1,30$	651,66	Azami izinli yapılaşma
Artırılabilir İmar Hakkı	$651,66 - 501,28$	150,38	Maksimum ek hak
Birim Rayiç Değer	–	11.114 TL/m <sup>2</sup>	Alıcı parselin birim değeri
Toplam Alınabilecek Değer	$150,38 \times 11.114$	1.671.354 TL	Değer bazında alınabilir imar hakkı

Yapılan analiz sonucunda alıcı parselin birim metrekare değerinin verici parselin birim metrekare değerinden daha düşük olduğu, alıcı parselin yasal olarak kabul edebileceği ekonomik değer kapasitesinin (1.671.354 TL), bir önceki aşamada hesaplanan verici parselin aktarılabilir değerinden (1.658.530 TL) yüksek olduğu görülmüştür. Bu durum, verici parselde tanımlanan aktarıma esas imar hakkının tamamının, %30 yasal sınırı aşılmadan tek bir alıcı parselde aktarılabilmesini ve işlemin teknik açıdan uygulanabilir olduğunu kanıtlamaktadır.

### 3.1.3 Aktarım İşlemi, Değer Dengeleme ve Tescil

Verici ve alıcı parsellerin teknik analizlerinin ardından aktarım sürecinin matematiksel modeli, değer eşitliği ilkesi ve mülkiyet paylarının yeniden dağıtımını üzerine kurgulanmıştır. 7534 sayılı Kanun içeriğinden 3194 sayılı İmar Kanunu'na aktarılan ve ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca imar hakkı aktarımı, metrekare bazlı birebir takas yerine parsellerin birim rayiç değerleri arasındaki pariteye göre yapılmaktadır.

Verici parselden gelen hakkın, alıcı parselde ne kadarlık bir inşaat alanına tekabül ettiğini bulmak için parsellerin birim değerleri oranlanarak "Değer Dengeleme Katsayısı (K)" hesaplanmıştır. Verici parselin birim değerinin ( $R_v$ ), alıcı parselin birim değerine ( $R_a$ ) oranlanmasıyla şu sonuç elde edilmiştir:

$$K = \frac{R_v}{R_a} = \frac{11.325 \text{ TL/m}^2}{11.114 \text{ TL/m}^2} \approx 1,0189 \quad (7)$$

Bu katsayı ( $K > 1$ ), verici parselin ekonomik değerinin alıcı parselden yüksek olması nedeniyle aktarıma konu edilen her 1 m<sup>2</sup>'lik hakkın alıcı parselde 1,0189 m<sup>2</sup>'lik bir inşaat alanına dönüşeceğini göstermektedir. Verici parselin net inşaat hakkı ( $H_v = 146,45 \text{ m}^2$ ), dengeleme katsayısı ile çarpılarak alıcı parseldeki karşılığı olan "Eşdeğer İnşaat Hakkı ( $H_{eş}$ )" bulunmuştur:  $H_{eş} = H_v \times K = 146,45 \times 1,0189 = 149,23 \text{ m}^2$ .

Hesaplanan bu aktarım miktarı, bir önceki aşamada alıcı parsel için belirlenen %30'luk yasal artış rezervi (150,38 m<sup>2</sup>) ile karşılaştırılmıştır. Aktarılabilecek hak (149,23 m<sup>2</sup>), alıcı parselin kabul edebileceği azami kapasitenin altında kaldığından (149,23 < 150,38), aktarım işleminin tamamının tek seferde gerçekleştirilmesine teknik veya hukuki bir engel bulunmamaktadır. İşlem sürecinin sonuçları ve işlemlere ilişkin açıklamalar, Tablo 3 ile bir arada sunulmaktadır.

**Tablo 3:** Tam aktarıma dayanan İHA işlemine ilişkin detaylar

İşlem Kalemi	İmar Hakkı (m <sup>2</sup> )	Açıklama
Alıcı Parselin Mevcut Hakkı	501,28	417,73 × 1,20
%30 Artış Sınırı	150,38	Maksimum ek imar hakkı
Alıcı Parselin Toplam Üst Sınırı	651,66	-
Vericiden Gelen (eşdeğerleştirilmiş)	149,23	Katsayıyla orantılanmış aktarım talebi
Aktarılabilecek Hakkın Üst Sınırı	150,38 m <sup>2</sup>	Alıcının kapasitesi nedeniyle sınır
Aktarılamayan Hakkın (verici lehine bakiye)	149,23 – 150,38 = -1,15 m <sup>2</sup>	Yaklaşık olarak aynı olduğu için verici parselin imar haklarının tamamı alıcı parselde aktarılmış sayılır ve verici parsel tapudan terkin edilir.

Aktarım sonrası alıcı parselde oluşacak yeni mülkiyet yapısı, tarafların parselde kattıkları ekonomik değer oranında hisselendirilmesi esasına dayanmaktadır. Yeni parselin toplam değeri ve tarafların hisse oranları şu şekilde hesaplanmıştır (Tablo 4).

**Tablo 4:** Örnek uygulama için hisse oranlarının hesaplanması

Hesap Kalemi	İmar Hakkı/Değer	Açıklama
Vericiden Aktarılan Toplam İnşaat Alanı Hakkı	146,45 m <sup>2</sup>	Net aktarılabılır hak
Alıcıya Değerle Düzeltilmiş Toplam İnşaat Alanı Hakkı Karşılığı	149,23 m <sup>2</sup>	146,45 × 1,019
Alıcı Parselin Yeni Toplam İnşaat Alanı	650,51 m <sup>2</sup>	501,28 + 149,23
Vericiden Aktarılan Değer	1.658.530 TL	146,45 × 11.325
Alıcı Parselin Mevcut Değeri	5.571.181 TL	501,28 × 11.114
Yeni Toplam Değer	7.229.711 TL	(Mevcut + Aktarılan)

Tablo 4 ile birlikte sunulan değerler üzerinden tapuya tescil edilecek yeni hisse oranları şu şekildedir:

- Verici Parsel Maliki Hissesi:  $\frac{1658530}{7229711}$
- Alıcı Parsel Maliki Hissesi:  $\frac{5571181}{7229711}$

Yapılan işlem sonucunda verici parsel (115 ada 21 parsel) üzerindeki imar hakkının tamamı aktarıldığı için mülkiyeti bedelsiz olarak ilgili kamu idaresine (ilgili Belediyesine) geçmiş ve tapu kütüğünden terkin edilerek "Yol" vasfıyla kamu kullanımına

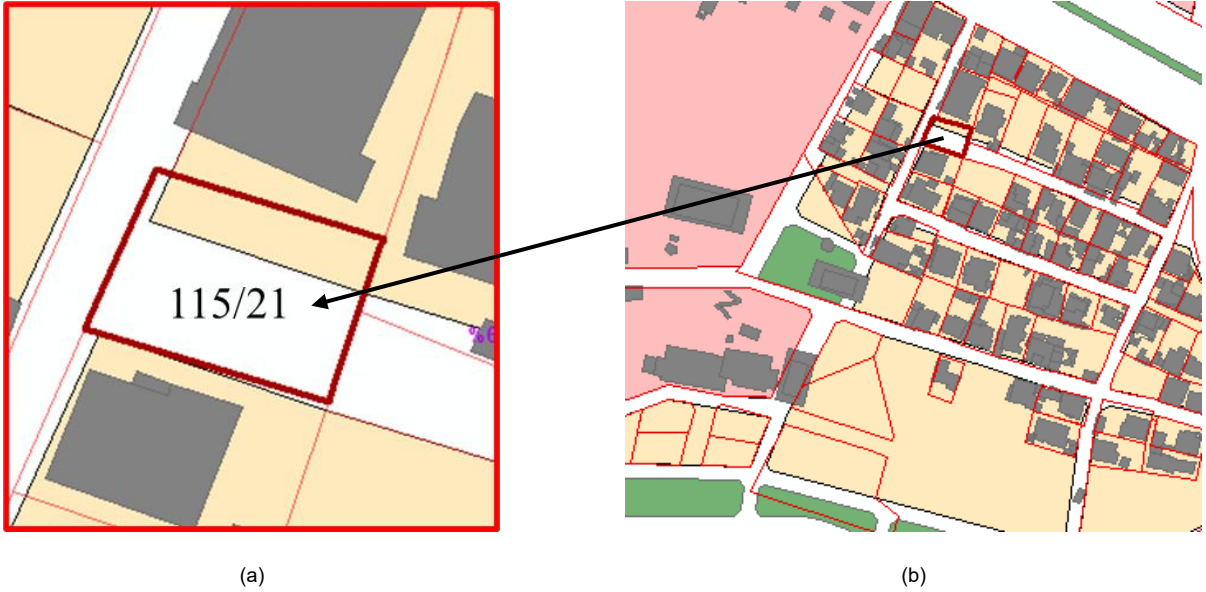
bırakılmıştır. Alıcı parselin (115 ada 55 parsel) toplam inşaat alanı 501,28 m<sup>2</sup>'den 650,51 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Tapu sicilinde verici parsel maliki ile alıcı parsel maliki arasında yukarıda hesaplanan oranlarda (%22,94 / %77,06) hisseli mülkiyet tesis edilmiştir. Hisse değerleri inşaat alanı (m<sup>2</sup>) cinsinden de hesaplandığında sonuç aynı olmaktadır (örneğin verici parsel için  $\frac{1658530}{7229711} = \frac{149,23}{650,51} \approx \%22,94$ ). Hisselendirme işlemi değerlendirme raporundaki kesin rakamların (TL) doğrudan pay ve payda olarak kullanılmasıyla yapılmıştır. Bu yöntem, tapu işlemlerinde oluşabilecek küsurat (cm<sup>2</sup>-mm<sup>2</sup>) kayıplarını önleyerek hukuki kesinlik sağlamaktadır. Tarafların talebi halinde bu hisseler kat irtifakına dönüştürülebilir.

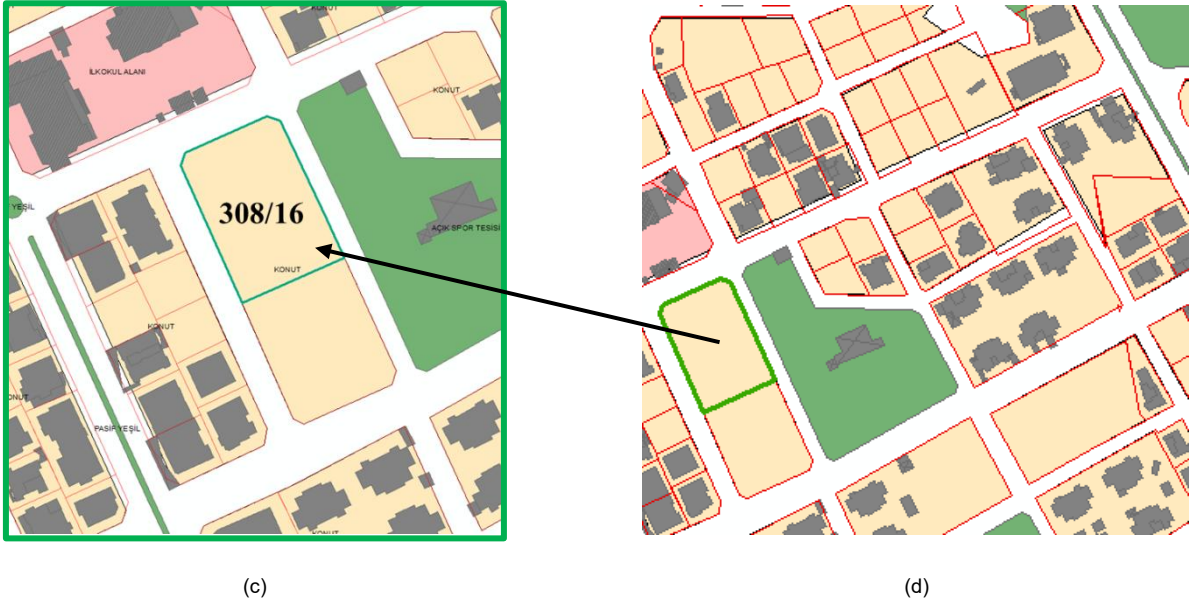
### 3.2 Örnek Uygulama 2: Düşük Yoğunluklu Aktarım ve Alıcı Parsel Rezervi

İmar hakkı aktarımının sahadaki başarısı, verici ve alıcı parseller arasındaki aktarımın işlerliğine bağlıdır. Bu örnek uygulama kapsamında verici parsel üzerinden aktarılabilir imar hakkının, alıcı parselin yasal %30 artış kapasitesinin oldukça altında kaldığı durum analiz edilmiştir. Bu durum, alıcı parselin gelecekte başka aktarım işlemlerine konu edilebilecek bir rezerv kapasiteye sahip olduğunu göstermektedir.

#### 3.2.1 Verici Parselin İncelenmesi

İkinci örnek uygulama kapsamında, ilk örnek uygulamada kullanılan ve imar yolunda kalan 115 ada 21 parsel verici taşınmaz olarak sabit tutulmuştur (Şekil 3). Böylelikle aynı kısıtlılık durumunun, değer ve aktarım kapasitesi bazında farklı alıcı parsel dinamikleri karşısındaki davranışı ölçülmüştür. Buna göre 3.1.1. numaralı başlıklarda hesap detayları verildiği üzere verici parselin aktarıma konu inşaat hakkı ( $H_v$ ) 146,45 m<sup>2</sup>, bu hakkın ekonomik değeri ise 1.658.530 TL'dir (11.325 TL/m<sup>2</sup> birim değer ile).





**Şekil 3:** Örnek uygulamaya konu edilen verici ve alıcı parseller: (a) Verici parsel (115 ada 21 parsel), (b) verici parselin (115 ada 21 parsel) bulunduğu uygulama alanının genel görünümü, (c) alıcı parsel (308 ada 16 parsel), (c) alıcı parselin (308 ada 16 parsel) bulunduğu uygulama alanının genel görünümü

### 3.2.2 Alıcı Parselin İncelenmesi

Bu örnek uygulamada alıcı parsel olarak verici parsel ile yakın konumda bulunan ancak yüzölçümü ve imar hakları bakımından verici parselden çok daha büyük ölçekli olan 308 ada 16 parsel seçilmiştir (Şekil 3). 2.326,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel, “Konut Alanı” lejantında ve  $E = 1,20$  yapılaşma nizamındadır. Alıcı parselin meri imar planına göre sahip olduğu imar (yapılaşma) hakkı  $2.326,97 \times 1,20 = 2.792,36$  m<sup>2</sup>'dir. SPK lisanslı değerlendirme verilerine göre birim rayiç değeri 10.140 TL/m<sup>2</sup>'dir. 3194 sayılı Kanun'un 13. maddesindeki %30 artış sınırı uyarınca bu parselin dışarıdan alabileceği maksimum inşaat hakkı şu şekildedir:

$$\text{Maks. İnşaat Alanı} = 2.792,36 \times 1,30 \approx 3.630,07 \text{ m}^2 \quad (8)$$

Sonuç itibarıyla alıcı parselde aktarılabilir imar hakkı  $3.630,07 - 2.792,36 = 837,71$  m<sup>2</sup>'dir. Bu veri, alıcı parselin 837,71 m<sup>2</sup>'ye kadar olan aktarım taleplerini tek başına karşılayabileceğini göstermektedir. Bu aşamaya kadar gerçekleştirilen hesaplamaların detayları Tablo 5 ile sunulmaktadır.

**Tablo 5:** Alıcı parsel (308 ada 16 parsel) ilişkin tespitler

Açıklama	Formül / İşlem	Değer (m <sup>2</sup> , TL)	Açıklama
Parsel Alanı	–	2.326,97	Mevcut tapu alanı
Emsal (E)	–	1,20	Plan kararı
Mevcut İmar Hakkı	$2.326,97 \times 1,20$	2.792,36	Mevcut yapılaşma hakkı
%30 Artış Sınırı	$2.792,36 \times 1,30$	3.630,07	Azami izinli yapılaşma
Artırılabilir İmar Hakkı	$3.630,07 - 2.792,36$	837,71	Maksimum ek hak
Birim Rayiç Değer	–	10.140 TL/m <sup>2</sup>	Alıcı parselin birim değeri
Toplam Alınabilecek Değer	$837,71 \times 10.140$	8.494.371 TL	Değer bazında alınabilir imar hakkı

### 3.2.3 Aktarım İşlemi, Değer Dengeleme ve Tescil

Aktarım süreci ilk örnek uygulamada olduğu gibi “Değer Dengeleme Katsayısı ( $K$ )” ve değer eşitliği prensipleri üzerinden yürütülmüştür.  $K$  değeri, verici parselin birim değerinin alıcı parselin birim değerine oranlanmasıyla bulunmuştur:

$$K = \frac{R_v}{R_a} = \frac{11.325 \text{ TL/m}^2}{10.140 \text{ TL/m}^2} \approx 1,1169 \quad (9)$$

Bu katsayı ( $K>1$ ), verici parselin ekonomik değerinin alıcı parselden yüksek olması nedeniyle aktarıma konu edilen her 1 m<sup>2</sup>'lik hakkın alıcı parselde 1,1169 m<sup>2</sup>'lik bir inşaat alanına dönüşeceğini göstermektedir. Verici parselin net inşaat hakkı ( $H_v = 146,45 \text{ m}^2$ ), dengeleme katsayısı ile çarpılarak alıcı parseldeki karşılığı olan “Eşdeğer İnşaat Hakkı ( $H_{eş}$ )” bulunmuştur:  $H_{eş} = H_v \times K = 146,45 \times 1,1169 = 163,56 \text{ m}^2$

Aktarılabilecek eşdeğer hak ( $163,56 \text{ m}^2$ ), alıcı parselin yasal kapasitesinin ( $837,71 \text{ m}^2$ ) oldukça altındadır. Alıcı parsel, bu aktarım işleminin gerçekleştirilmesinin sonrasında  $674,15 \text{ m}^2$ 'lik ( $Kalan \text{ Rezerv} = 837,71 - 163,56 = 674,15 \text{ m}^2$ ) bir ek inşaat hakkı alma/başka bir verici parselden aktarımı kabul etme potansiyeline sahiptir (Tablo 6).

**Tablo 6:** Düşük yoğunluklu dayanan İHA işlemine ilişkin detaylar

Hesap Kalemi	İmar Hakkı/Değer	Açıklama
Alıcı Parselin Mevcut Hakkı	2.792,36	$2.326,97 \times 1,20$
%30 Artış Sınırı	837,71	Maksimum ek imar hakkı
Alıcı Parselin Toplam Üst Sınırı	3.630,07	
Vericiden Gelen (eşdeğerleştirilmiş)	163,56	Katsayıyla orantılanmış aktarım talebi
Aktarılabilecek Hakkın Üst Sınırı	837,71 m <sup>2</sup>	Alıcının kapasitesi nedeniyle sınır
Aktarılamayan Hak (verici lehine bakiye)	$163,56 - 837,71 = -674,15 \text{ m}^2$	Aktarılabilecek imar hakkı alıcı parselin aktarılabilecek hakkının üst sınırından daha küçüktür. Geriye kalan imar hakkı başka aktarımlara konu edilebilir. Verici parselin tamamı alıcıya aktarılmış sayılır ve verici parsel tapuda ilgilisi kurum adına tescil edilir, gerekli durumlarda terkin edilir.

Verici ve alıcı parsellerin birim değerleri arasındaki parite ( $K = 1,1169$ ) dikkate alınarak yapılan eşdeğerlik analizinde verici parselden aktarılan imar hakkının, alıcı parselin yasal kapasite sınırlarını zorlamadığı ve sistemin esnek bir şekilde işlediği görülmüştür. Bu aşamada aktarımın hukuki sonucu olan yeni mülkiyet yapısının kurgulanması, tarafların toplam değer içindeki paylarının tespitiyle gerçekleştirilmiştir.

Mülkiyetin yeniden yapılandırılması sürecinde Kanun'un öngördüğü değer esaslı yaklaşım benimsenmiştir. Bu çerçevede, verici parselden gelen ve kamuya terk edilen alan karşılığında elde edilen 1.658.530 TL tutarındaki ekonomik değer, alıcı parselin mevcut imar haklarından kaynaklanan 28.314.571 TL'lik değerine eklenmiştir. Yapılan işlem sonucunda parselin toplam ekonomik büyüklüğü 29.973.101 TL seviyesine ulaşmıştır (Tablo 7).

İkinci uygulama örneği, İHA sisteminin sürdürülebilirliği açısından kritik bir bulgu sunmaktadır. Alıcı parsellerin %30 kapasitelerini tek seferde tüketmemesi, ilerleyen süreçlerde aynı parselde başka “kısıtlı parsellerden” de imar hakkı aktarımı yapılmasına olanak tanır. Bu durum, büyük parsellerin birer *imar hakkı toplama merkezi* gibi işlev görebileceğini kanıtlamaktadır. Alıcı parselin beyanlar hanesine kalan rezerv hak miktarının işlenmesi, sonraki işlemler için tapu sicilinde aleniyet sağlayacağına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Tablo 7: Örnek uygulama için hisse oranlarının hesaplanması

Hesap Kalemi	İmar Hakkı/Değer	Açıklama
Vericiden Aktarılan Toplam İnşaat Alanı Hakkı	146,45 m <sup>2</sup>	Net aktarılabilir hak
Alıcıya Değerle Düzeltilmiş Toplam İnşaat Alanı Hakkı Karşılığı	163,56 m <sup>2</sup>	146,45 × 1,1169
Alıcı Parselin Yeni Toplam İnşaat Alanı Hakkı	2.955,92 m <sup>2</sup>	2.792,36 + 163,56
Vericiden Aktarılan Değer	1.658.530 TL	146,45 × 11.325
Alıcı Parselin Mevcut Değeri	28.314.571 TL	2.792,36 × 10.140
Yeni Toplam Değer	29.973.101 TL	(Mevcut + Aktarılan)

Paydayı oluşturan bu yeni değer havuzu, tarafların katkı oranlarına göre hisselendirilmiştir. Alıcı parselin mevcut değerinin büyüklüğü ve kapasitesi göz önüne alındığında mülkiyet dengesinin radikal bir biçimde değişmediği; verici parsel malikinin, aktardığı hak karşılığında parsel üzerinde yaklaşık %5,53 oranında bir azınlık hissesine ( $\frac{1658530}{29973101}$ ) sahip olduğu tespit edilmiştir. Alıcı parsel maliki ise %94,47'lik baskın hisse oranını ( $\frac{28314571}{29973101}$ ) koruyarak ana paydaş vasfını sürdürmüştür.

İşlemin mimari proje ve yoğunluk denetimi açısından sağlaması, inşaat alanları üzerinden de yapılmıştır. Verici parselden gelen 146,45 m<sup>2</sup>'lik hakkın, değer katsayısı ile alıcı parseldeki karşılığı olan 163,56 m<sup>2</sup>; alıcı parselin mevcut 2.792,36 m<sup>2</sup>'lik inşaat hakkına eklenmiştir. Toplam inşaat alanının 2.955,92 m<sup>2</sup>'ye ulaştığı yeni durumda, alan bazlı oranlamanın da değer bazlı hesaplamayla birebir örtüştüğü ( $\frac{163,56}{2.955,92} \approx \%5,53$ ) ve hesaplama yönteminin tutarlı olduğu doğrulanmıştır. Bu analizlere göre verici parselin tapu kütüğünden terkin edilmesine, alıcı parselin ise toplam değer üzerinden hesaplanan 1658530/29973101 ve 28314571/29973101 oranlarındaki hisselerle müşterek mülkiyet esaslarına göre tescil edilmesi gerekmektedir.

### 3.3 Örnek Uygulama 3: Kısmi Aktarım ve Bakiye Hak Sorunsalı

İHA modelinin uygulama başarısı, ideal şartlarda verici parsel üzerindeki özel mülkiyetin tek bir işlemle tamamen terkin edilmesi ve alanın müstakilen kamuya kazandırılması ile ölçülmektedir. Ancak sahadaki değer dengesizlikleri ve alıcı parsellerdeki yasal kısıtlar, bu hedefin her zaman gerçekleşmesine engel olabilmektedir. Bu senaryoda yüksek değere sahip bir verici parselin, yasal kapasitesi sınırlı bir alıcı parselde aktarımı ve bunun sonucunda ortaya çıkan “bakiye hak / hisseli mülkiyet” sorunu örnek olarak seçilen alıcı ve verici parseller üzerinde irdelenmiştir (Şekil 4).

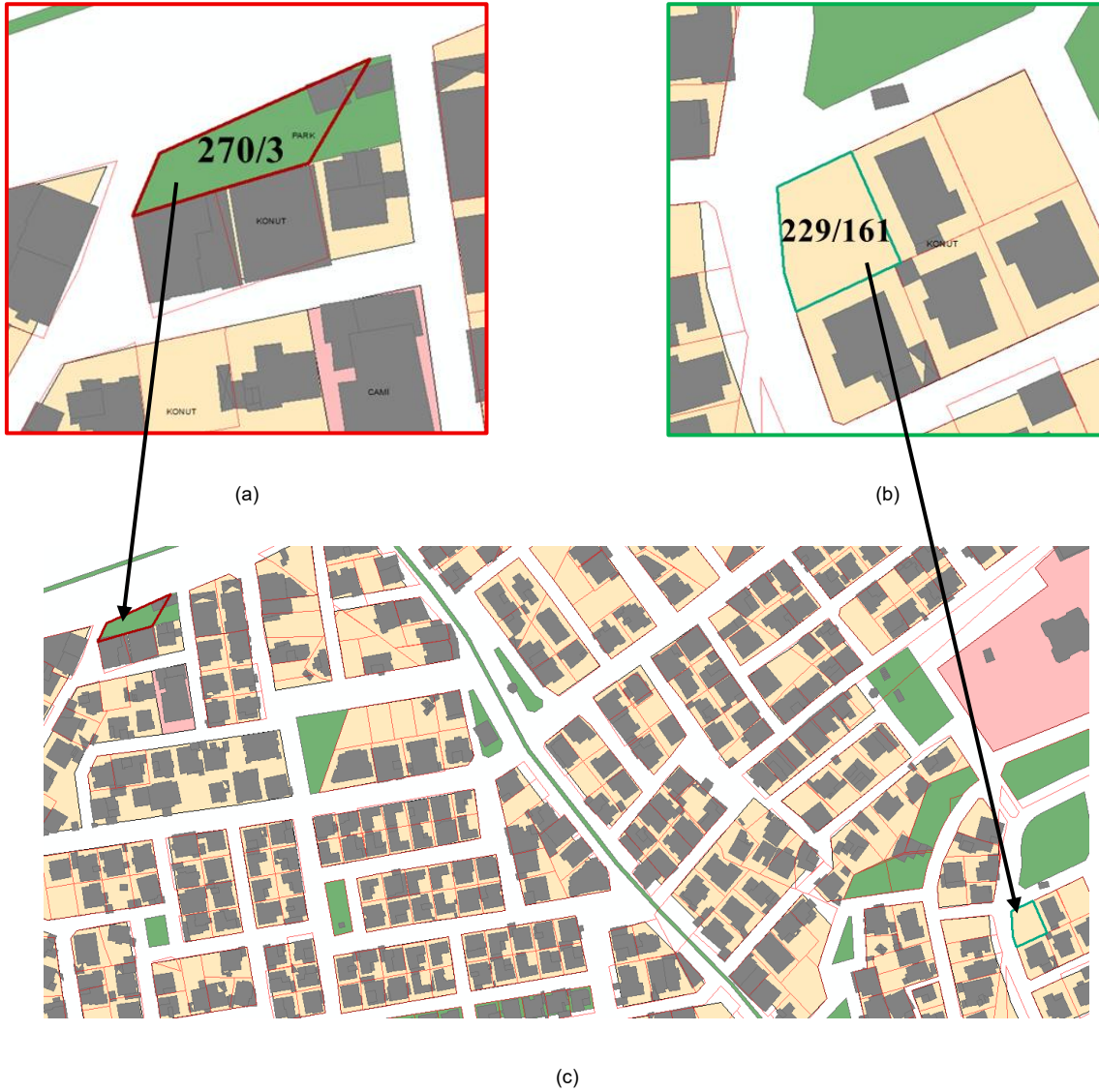
#### 3.3.1 Verici Parselin İncelenmesi

Analiz için seçilen 270 ada 3 parsel, imar planında tamamı “Park Alanı” olarak ayrılmış ve mutlak yapılaşma yasağı bulunan bir taşınmazdır. Parselin teknik ve ekonomik verileri incelendiğinde 340,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselden daha önce herhangi bir terk yapılmadığı görülmektedir. Parsel düzenleme görmemiş kadastro parseli niteliğinde olduğu için öncelikli olarak parsel alanı üzerinde yasal %45 DOP kesintisi gerçekleştirilmiş yapılan kesintinin ardından geriye kalan net alanın ( $A_{net}$ ) emsal ( $E = 1,20$ ) karşılığı ( $H_v$ ) bulunmuştur:

$$A_{net} = Alan \times (1 - 0,45) = 340,44 \times 0,55 = 187,24 \text{ m}^2 \quad (10)$$

$$H_v = 187,24 \times 1,20 = 224,69 \text{ m}^2 \quad (11)$$

Parselin birim rayiç değeri 12.248 TL/m<sup>2</sup> olup bölge ortalamasının üzerindedir. Buna göre aktarıma konu edilecek imar hakkının toplam değeri:  $Toplam\ Aktarılabilir\ Değer = 224,69 \times 12.248 \text{ TL/m}^2 = 2.752.008 \text{ TL}$ 'dir. Bu aşamaya kadar gerçekleştirilen hesaplamaların detayları Tablo 8 ile sunulmaktadır.



**Şekil 4:** Örnek uygulamaya konu edilen verici ve alıcı parseller: (a) Verici parsel (270 ada 3 parsel), (b) alıcı parsel (229 ada 161 parsel), (c) uygulama alanının genel görünümü

**Tablo 8:** Verici parsel (270 ada 3 parsel) ilişkin tespitler

Açıklama	Formül / İşlem	Değer (m <sup>2</sup> , TL)	Açıklama
Parsel Alanı (önceki terk sonrası)	–	340,44	Mevcut tapu alanı
Eski Terk Alanı	–	0	Önceden terk edilmiş alan
Aktarıma Konu Alan (kamu alanı)	–	340,44	İmar hakkı aktarımına konu kısmı
Brüt aktarıma konu alan	340,44 + 0	340,44	Düzenleme öncesi aktarıma konu brüt alan
Toplam Kesinti (%45)	340,44 × 0,45	153,20	Eski ve yeni kesinti toplamı
Kesinti Sonrası Alan	340,44 – 153,20	187,24	Malik lehine kalan alan
İmar Hakkı (E=1,2)	187,24 × 1,20	224,69	Aktarılabilir inşaat hakkı (m <sup>2</sup> )
Birim Rayiç Değer	–	12.248 TL/m <sup>2</sup>	Verici parselin birim değeri
Toplam Taşınabilir Değer	224,69 × 12.248	2.752.008 TL	Aktarılabilir imar değeri

### 3.3.2 Alıcı Parselin İncelenmesi

Alıcı olarak seçilen 229 ada 161 parsel, 293,55 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve konut alanındadır. Alıcı parselin meri imar planına göre sahip olduğu imar (yapılaşma) hakkı  $293,55 \times 1,20 = 352,26 \text{ m}^2$ 'dir. SPK lisanslı değerlendirme verilerine göre birim rayiç

değeri 11.863 TL/m<sup>2</sup>'dir. Parsel, 3194 sayılı Kanun gereği mevcut hakkının en fazla %30'u kadar artış alabilmektedir. Bu parselin dışarıdan alabileceği maksimum inşaat hakkı şu şekildedir:

$$\text{Maks. İnşaat Alanı} = 352,26 \times 1,30 \approx 457,94 \text{ m}^2 \quad (12)$$

Sonuç itibarıyla alıcı parselde aktarılabilir imar hakkı  $457,94 - 352,26 = 105,68 \text{ m}^2$ 'dir. Alıcı parselin birim değeri (11.863 TL/m<sup>2</sup>) dikkate alındığında parselin kabul edebileceği maksimum değer,  $105,68 \text{ m}^2 \times 11.863 \text{ TL/m}^2 = 1.253.658 \text{ TL}$ 'dir. Bu aşamaya ilişkin gerçekleştirilen hesaplamaların detayları Tablo 9 ile sunulmaktadır.

**Tablo 9:** Alıcı parselde (229 ada 161 parsel) ilişkin tespitler

Açıklama	Formül / İşlem	Değer (m <sup>2</sup> , TL)	Açıklama
Parsel Alanı	–	293,55	Mevcut tapu alanı
Emsal (E)	–	1,20	Plan kararı
Mevcut İmar Hakkı	$293,55 \times 1,20$	352,26	Mevcut yapılaşma hakkı
%30 Artış Sınırı	$352,26 \times 1,30$	457,94	Azami izinli yapılaşma
Artırılabilir İmar Hakkı	$457,94 - 352,26$	105,68	Maksimum ek hak
Birim Rayiç Değer	–	11.863 TL/m <sup>2</sup>	Alıcı parselin birim değeri
Toplam Alınabilecek Değer	$105,68 \times 11.863$	1.253.658 TL	Değer bazında alınabilir imar hakkı

### 3.3.3 Aktarım İşlemi, Değer Dengeleme ve Tescil

Aktarım sürecinde verici parselin birim değerinin (12.248 TL/m<sup>2</sup>) alıcı parselin birim değerine (11.863 TL/m<sup>2</sup>) oranlanmasıyla “Değer Dengeleme Katsayısı (K)” elde edilmiştir.

$$K = \frac{R_v}{R_a} = \frac{12.248 \text{ TL/m}^2}{11.863 \text{ TL/m}^2} \approx 1,032 \quad (13)$$

Verici parselden transfer edilen 102,36 m<sup>2</sup>'lik inşaat hakkı, K ile çarpılarak alıcı parseldeki eşdeğer karşılığına dönüştürülmüştür. Bu işlem sonucunda alıcı parselde yaklaşık 105,68 m<sup>2</sup>'lik emsale esas inşaat alanı elde edilmiştir (Tablo 10).

**Tablo 10:** Örnek uygulama için hisse oranlarının hesaplanması

Hesap Kalemi	İmar Hakkı/Değer	Açıklama
Vericide Aktarılan Toplam İnşaat Alanı Hakkı	102,36 m <sup>2</sup>	Net aktarılabilir hak
Alıcıya Değerle Düzeltilmiş Karşılığı	105,68 m <sup>2</sup>	$102,36 \times 1,032$
Alıcı Parselin Yeni Toplam İnşaat Alanı Hakkı	457,94 m <sup>2</sup>	$352,26 + 105,68$
Vericide Aktarılan Değer	1.253.658 TL	$102,36 \times 12.248$
Alıcı Parselin Mevcut Değeri	4.178.860 TL	$352,26 \times 11.863$
Yeni Toplam Değer	5.432.518 TL	(Mevcut + Aktarılan)

Yapılan karşılaştırmada verici parselin aktarmak istediği ekonomik değer (2.752.008 TL), alıcı parselin yasal olarak kabul edebileceği ekonomik kapasitenin (1.253.658 TL) çok üzerinde olduğu görülmüştür. Yasal %30 sınırı aşamayacağı için işlem zorunlu olarak kısmi aktarım şeklinde gerçekleşmiştir. Alıcı parselin kapasitesi kadar (1.253.658 TL) değer aktarılmıştır. Bu işlemle alıcı parsel tam kapasiteye ulaşmış ve %30'luk artış hakkını (105,68 m<sup>2</sup>) tamamen kullanmıştır. Verici parsel malikinin elinde yaklaşık 122,33 m<sup>2</sup>'lik bir inşaat hakkına tekabül eden ve 1.498.350 TL değerinde (= 2.752.008 – 1.253.658) bu işlemde kullanamadığı bir bakiye hak kalmıştır. Bu noktada, Yönetmeliğin 38/B maddesinde öngörülen mahsuplaşma opsiyonu değerlendirilmiştir.

İlgili yönetmelik hükmü; verici parselin imar haklarının tamamının aktarılamaması durumunda, aktarılamayan hakka karşılık gelen değer, toplam imar hakkı değerinin %20'sini aşmaması kaydıyla idare ile mahsuplaşılabilceğini öngörmektedir. Örnek uygulama üzerindeki duruma bakıldığında aktarıma konu edilen imar hakkının toplam değeri 2.752.008 TL'dir ( $H_{toplam}$ ). Aktarılamayan değer ise 1.498.350 TL'dir ( $H_{bakiye}$ ). Bu durumda geriye kalan imar hakkı değerinin toplam değere

$$\text{oranı: } Bakiye \text{ oranı} = \frac{H_{bakiye}}{H_{toplam}} = \frac{1.498.350}{2.752.008} \approx \%54,45 \text{ tir.}$$

Hesaplanan bakiye oranının (%54,45), yasal mahsuplaşma sınırı olan %20'nin çok üzerinde olması nedeniyle idarenin bu farkı mahsuplaşma yoluyla kapatma imkânı hukuken bulunmamaktadır. Dolayısıyla işlem zorunlu olarak kısmi aktarım şeklinde devam ettirilmiş ve mülkiyetin hisseli kalması kaçınılmaz hale gelmiştir.

Bu uygulama örneğinde verici parsel maliki hakkının sadece yaklaşık %45,5'ini devredebilmiştir. Geriye kalan hak nedeniyle verici parselin tapudan terkini mümkün olmadığı için verici parselin mülkiyet yapısı kamu ve gerçek kişi ortaklığına dönüşmüştür. Parsel, imar planındaki vasfı olan "Park" olarak tescil edilse de mülkiyet hanesinde kamu idaresi ile vatandaş hisseli hale gelmiştir. Bu durum kamulaştırmamız el atma sorununu tam olarak çözmemektedir.

Devam eden süreçte hem alıcı (229 ada 161 parsel) hem de verici parselin (270 ada 3 parsel) aktarım işlemi sonrasında hisse oranlarının hesaplanması gerekmektedir. Kısmi aktarım sürecinde alıcı parsel, yasal kapasitesinin elverdiği ölçüde (%30 artış) imar hakkını almış ve doyunluk noktasına ulaşmıştır. Bu aşamada mülkiyet yapısı, mevcut değer ile aktarılan değerler bir arada değerlendirilmesi üzerinden yeniden hesaplanmıştır. Tablo 10 ile birlikte sunulan değerler üzerinden tapuya tescil edilecek yeni hisse oranları aşağıda gösterilmiştir.

229 ada 161 parsel için aktarım işlemi sonrasında oluşan yeni hisse oranları:

- Verici Parsel Maliki Hissesi:  $\frac{4178860}{5432518}$
- Alıcı Parsel Maliki Hissesi:  $\frac{1253658}{5432518}$

İşlemin en kritik boyutu, imar hakkının tamamının devredilemediği verici parselde ortaya çıkmaktadır. Parsel üzerinde 122,33 m<sup>2</sup>'lik (1.498.350 TL değerinde) bir bakiye hak kalmıştır. Kamu kurumuna devredilen kısım ise 102,36 m<sup>2</sup>'dir. Verici parselin (270 ada 3 parsel) tapu kütüğündeki yeni mülkiyet yapısı, malik sayısı ve başvuru durumuna göre üç farklı senaryoda analiz edilmiştir.

270 ada 3 parsel için aktarım işlemi sonrasında oluşan yeni hisse oranları:

- **Senaryo A (Tek Malikli Mülkiyet Durumu):** Verici parselin tek bir maliki (örneğin Ali Bak) olduğu durumda aktarılan kısım kamuya, kalan kısım ise malike hisselendirilir. Payda eşitlemesi için toplam imar hakkı (224,69 m<sup>2</sup>) baz alınmıştır. Bu durumda hisse oranları kalan imar hakkının toplam imar hakkına oranlanması suretiyle hesaplanır:
  - Kamu Payı (Hisse Kurum):  $\frac{10236}{22469}$
  - Malik Payı (Hisse Ali Bak):  $\frac{12223}{22469}$

- **Senaryo B (Çok Malikli Yapı ve Müşterek Başvuru (Tam Aktarım Talebi):** Parselin iki hissedarı olduğu (Ali Bak: 1/2, Veli Bak: 1/2) ve her ikisinin de haklarını devretmek istediği, ancak alıcı parselin kapasitesi nedeniyle işlemin kısmen gerçekleşebildiği durumdur. Bu durumda kamu payı değişmezken eşitlik ilkesi gereği bakiye hak,

kök parseldeki hisseler oranında paylaşılır.

- Kamu Payı (Hisse Kurum):  $\frac{10236}{22469}$
- Malik Payı (Hisse Ali Bak):  $\frac{122,23}{224,69} \times \frac{1}{2} = \frac{12223}{44938}$
- Malik Payı (Hisse Veli Bak):  $\frac{122,23}{224,69} \times \frac{1}{2} = \frac{12223}{44938}$
- **Senaryo C (Çok Malikli Yapı ve Kısmi Başvuru):** Bu senaryoda hissedarlardan Ali Bak (1/2) hakkını aktarmak istemiş, Veli Bak (1/2) ise mevcut durumunu korumuştur. Aktarılan 102,36 m<sup>2</sup>, sadece talep sahibi Ali Bak'ın hissesinden düşülür. Hesaplama hassasiyeti için payda 224690 olarak genişletilmiştir.
  - Veli Bak (Korunan): Hakkında bir eksilme olmaz. Kök parseldeki 1/2 hissesine tekabül eden hakkı (112,345 m<sup>2</sup>) aynen korunur. Bu durumda Veli Bak'ın aktarım işlemi sonucundaki yeni hissesi  $\frac{112345}{224690}$  olarak hesaplanmıştır.
  - Ali Bak (Aktaran): Kendi payından 112,345 m<sup>2</sup>, aktarılan kısım (102,360 m<sup>2</sup>) düşülür. Aktarılan kısım kurum adına tescil edilir. Aktarım işleminin ardından Ali Bak'ın yeni hissesi  $\frac{112345-102360}{224690} = \frac{9985}{224690}$  olarak hesaplanmıştır.
  - Kamu Payı (Hisse Kurum) ise yine  $\frac{102360}{224690}$  olarak belirlenmiştir.

Elde edilen bu sonuçlar, İHA uygulamasının kısmi başvuru yöntemiyle yapılması durumunda dahi verici parsel üzerindeki şahıs mülkiyetinin (Ali Bak örneğinde olduğu gibi çok küçük bir payla da olsa) devam ettiğini somutlaştırmaktadır. Parselin "Park" vasfıyla tescil edilmesine rağmen mülkiyetin karma yapısı, kamulaştırmaz el atma sorununun hukuken tam olarak çözüm bulmadığını göstermektedir. Bu durum, çalışmanın sonuç bölümünde tartışılacak olan sertifika modelinin gerekliliğini kanıtlayan en güçlü bulgudur.

### 3.4 Örnek Uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Çalışmadan elde edilen bulgular, İHA mekanizmasının hukuki olarak işler ve teknik açıdan uygulanabilir bir model sunduğunu, fakat uygulama sırasında özellikle değer dengesi ve kapasite sınırlamaları kaynaklı yapısal darboğazların ortaya çıktığını göstermektedir. Üç örnek uygulama üzerinden yürütülen analizler, sistemin farklı koşullar altında farklı sonuçlar ürettiğini ortaya koymuştur. Bu yönüyle İHA'nın tek tip bir çözüm olmadığı ortadadır. Verici alandan aktarılacak hakkın büyüklüğü, alıcı parselin imar kapasitesi ve bölgesel değer değişkenleri arasında kurulan denge, süreç içerisinde belirleyici durumdadır.

Tam aktarım örneğinde verici ve alıcı parseller arasındaki değer ilişkisi dengeli olduğunda sürecin sorunsuz ilerlediği ve parselin kamuya bedelsiz ve bütüncül şekilde kazandırılabilir olduğu görülmüştür. Bu yapı, kanun koyucunun hedeflediği kamulaştırma maliyetini ortadan kaldırma ve mülkiyet mağduriyetini azaltma amacının sahada doğrudan karşılık bulabileceğini göstermesi bakımından önemlidir. Bununla birlikte ikinci senaryoda görüldüğü üzere bazı alıcı parseller, mevzuat uyarınca izin verilen aktarım kapasitesinin, ilgili aktarım talebinden yüksek olması durumunda, aynı parsel üzerinde eş zamanlı olarak veya ilerleyen aşamalarda yeni aktarım işlemlerine konu edilebilmekte ve parsel bu yönüyle bir tür rezerv işlevi görebilmektedir. Bu durum, planlama birimlerinde yoğunluğun tek seferde değil kademeli şekilde artmasına olanak tanıyan kontrolsüz uygulandığında bütünleştirici imar kararlarını geciktirebilecek bir esneklik de içermektedir.

Üçüncü senaryoda ise değer dengesizliğinin yüksek olduğu ve alıcı parsel kapasitesinin yetersiz kaldığı durumlarda aktarımın kısmen gerçekleşebildiği görülmüştür. Bu durumda verici parsel tapudan tamamen terkin edilememekte, kamu-özel ortak mülkiyeti oluşmakta ve kamulaştırmaz el atma mağduriyetinin hukuki olarak tam anlamıyla giderilemediği bir ara sonuç ortaya çıkmaktadır. Özellikle yüksek değerli verici parsellerde %30 emsal artış sınırı, sistemin tüm hakkı tek seferde boşaltmasını engellemekte ve bakiye hakların varlığı, ilerleyen süreçlerde yeni bir müzakere veya sertifikasyon mekanizmasını zorunlu kılmaktadır.

Sonuç olarak İHA'nın hukuki temeli güçlü olmakla birlikte uygulamanın etkinliği büyük ölçüde değer eşleştirmesi, kapasite kurgusu, plan revizyonu ve önemle sertifikasyon mekanizmasının geliştirilmesine bağlıdır. Bulgular, sistemin kamulaştırma yükünü azaltma potansiyelinin yüksek olduğunu, ancak bunun gerçekleşmesi için idari süreçlerin teknik raporlarla desteklenmesi, beş yıllık imar program verilerinin aktif kullanılması ve bakiye hak sorununu çözecek merkezi bir takas modelinin hayata geçirilmesi gerektiğini göstermektedir. Dolayısıyla bu çalışma, mevzuatın uygulamaya aktarılabilirliğine ilişkin teknik bir çerçeve sunarken aynı zamanda İHA'nın uzun vadede sürdürülebilir bir mülkiyet yönetim aracı olarak kullanılabilmesi için kritik politika başlıklarını da işaret etmektedir.

#### 4. Sonuç ve Öneriler

Türk imar hukukunda uzun yıllardır tartışılan ve kamulaştırmaz el atma sorunlarının çözümünde maliyetsiz bir alternatif olarak gündeme gelen İHA, 7534 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler neticesinde 3194 sayılı İmar Kanunu'na işlenerek yasal bir zemine kavuşmuştur. Bu çalışma, Kanun'un 13. ve 18. maddeleri ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda kurgulanan İHA modelini üç örnek uygulama üzerinden test etmiş ve sistemin değer esaslı aktarım mekanizmasının teorik olarak çalıştığını ortaya koymuştur. Bulgular, imar hakkının metrekare yerine ekonomik değer üzerinden aktarılmasının rant farklarını dengeleyerek adil bir takas zemini oluşturduğunu ancak uygulamada özellikle alıcı parsellerdeki %30 emsal artış sınırının yüksek değerli verici parsellerin tam aktarımını engelleyerek işlemi kısmi hale getirebildiğini göstermektedir. Bu durumda verici parsel tapudan terkin edilememekte, kamu-şahıs ortak mülkiyeti oluşmakta ve kamulaştırmaz el atma sorunu hukuken tam olarak sona ermeyebilmektedir. Bu bulgular, imar hakkı aktarımının değer esaslı bir mekanizma olarak işlevsel olduğunu göstermekle birlikte, özellikle kısmi aktarım durumlarında ortaya çıkan mülkiyet ve uygulama sorunlarının, ilave kurumsal ve yönetsel araçlarla desteklenmesini zorunlu kılmaktadır.

Değer Dengeleme Katsayısının ( $K$ ) 1'den büyük olduğu durumlarda finansal eşdeğerlik sağlanırken mekânsal eşdeğerlik bozulmakta ve kentsel mekandaki toplam inşaat stoku artmaktadır. Verici parseldeki kısıtlı imar hakkının, alıcı parselde katlanarak gelmesi alıcı bölgelerin altyapı ve sosyal donatı dengesi üzerinde öngörülemeyen bir nüfus ve yapı yoğunluğu baskısı oluşturma riski taşımaktadır. Her ne kadar mevzuatta %30'luk bir artış tavanı belirlenmiş olsa da bu durum, kamuya bedelsiz donatı alanı kazandırmanın maliyetinin, aslında kente ilave inşaat alanı yüklenerek dolaylı yoldan ödetilmesi anlamına gelmektedir. Dolayısıyla modelin, sadece mülkiyet sorununu çözen piyasa temelli bir araç olarak değil aynı zamanda kentsel yoğunluğu artıran bir planlama kararı olduğu gerçeği göz ardı edilmemelidir. Bu yönüyle İHA, yalnızca bireysel mülkiyet sorunlarını çözen teknik bir araç olarak değerlendirilemez. Çünkü İHA'nın etkileri kentsel yoğunluk, altyapı kapasitesi ve plan bütünlüğü üzerinden izlenmesi gereken, çok ölçekli bir planlama müdahalesi niteliği taşımaktadır.

Örnek uygulamalarda özellikle kısmi aktarım durumlarında ortaya çıkan bakiye hakların, parsel üzerinde hisse olarak kalmasının mülkiyet yapısını karmaşıklaştırdığı ve kamulaştırmaz el atma sorununu tam olarak ortadan kaldıramadığı görülmüştür. Çalışma sonuçları, modelin uzun vadeli başarısı için yapısal iyileştirmelere ihtiyaç olduğunu göstermektedir. İlk olarak kısmi aktarım sonucunda bakiye hakların parsel üzerinde hisse olarak bırakılması yerine "İmar Hakkı Sertifikası"

ile menkul kıymete dönüştürülmesi önerilmektedir. Böylelikle verici parselin tek işlemde kamuya geçmesi ve malikinse sertifikasını gelecekte başka alıcı parsellerde kullanabilmesi, devredebilmesi veya nakde çevirebilmesi mümkün olacaktır. Sertifikaların işlem görebileceği merkezi bir takas mekanizmasının, yerel yönetimlerin teknik ve finansal paydaşı olan İbank koordinasyonunda “İmar Hakları Bankası” mantığıyla oluşturulması, süreci bireysel pazarlıktan çıkararak kurumsal güvence altına alacaktır. İbank, sertifikaları gerektiğinde iskonto ile satın alarak hak havuzunda tutabilir, belediye borçlarında teminat olarak kabul edebilir veya yatırımcılara toplu satış yoluyla devredebilir. Bu model, piyasa dengesini korurken uygulamaların tıkanmasını önleyecek güçlü bir kurumsal altyapı sunacaktır.

Bununla birlikte, imar hakkı aktarımı sonucunda kamuya geçen parsellerin tapu kayıtlarına düşülen “kamu hizmeti dışında kullanılamayacağına” dair şerhin, mevzuatın lafzına uygun olmakla birlikte, kamu hizmeti kavramının kapsamı bakımından uygulamada belirlilik sorunları yaratma potansiyeli taşıdığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle, İHA uygulamalarında kamuya geçen taşınmazların hangi kamu hizmeti fonksiyonları için kullanılabileceğinin, imar planı kararlarıyla daha açık ve sınırlandırılmış biçimde tanımlanması hem hukuki güvenliği artıracak hem de olası suistimallerin önüne geçecektir.

İkinci olarak, İHA süreçlerinin örnek uygulamalarda da görüldüğü üzere münferit parsel talepleri üzerinden yürütülmesi, alıcı bölgelerde öngörülemeyen yoğunluk ve altyapı baskılarına yol açabilmektedir. Bu nedenle, İHA uygulamaları plan bütünlüğünü gözeten üst ölçekli bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Bu doğrultuda belediyeler, yoğunluk artışını kaldıracak altyapısı güçlü rezerv alıcı bölgeleri önceden belirleyerek %30’luk ek yapılaşma hakkının kullanımını bu alanlara yönlendirmelidir. Üçüncü olarak, örnek uygulamalarda da görüldüğü üzere imar hakkı aktarımının ön koşulu olan 18. madde uygulamasının neden hayata geçirilemediğine ilişkin gerekçelerin çoğu zaman program ölçeğinde açık biçimde ortaya konulmadığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, İHA kararlarına esas teknik raporların beş yıllık imar programları ile ilişkilendirilerek hazırlanması; kamulaştırmanın neden uygulanmadığının teknik ve mali gerekçelerle somutlaştırılması, uygulamanın istisnai niteliğinin korunması açısından önem taşımaktadır. Son olarak kısmi aktarım, bakiye hak ve rezerv kapasite gibi unsurların süreç boyunca izlenebilirliğinin sağlanamaması, İHA uygulamalarının şeffaflığını ve denetlenebilirliğini sınırlayan bir diğer temel sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) tabanlı dijital uygulama modüllerinin geliştirilmesi, standart rapor şablonlarının oluşturulması ve ilgili personelin kurumsal eğitimlerle desteklenmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak imar hakkı aktarımı Türkiye’de mülkiyet hakkı kısıtlılığına yönelik yenilikçi bir çözüm aracı olarak önemli bir potansiyel sunmaktadır. Ancak örnek uygulamalardan elde edilen bulgular, modelin tek başına uygulanmasının kısmi aktarım, bakiye hak ve izlenebilirlik sorunlarını ortadan kaldırmaya yetmediğini ve bu nedenle İHA’nın sürdürülebilirliğinin, tamamlayıcı kurumsal yapıların devreye alınmasına bağlı olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda belediyelerin planlama, değerlendirme, uzlaşma ve tescil süreçlerini birlikte ele alan bütüncül bir uygulama rehberi oluşturmaları; sertifikasyon sistemi ile İbank koordinasyonunda bir hak havuzunun oluşturulması, uygulamaların standartlaşmasına, izlenebilirliğin artmasına ve hukuki güvenliğin güçlenmesine katkı sağlayacaktır. Bu tür tamamlayıcı araçlarla desteklenmesi halinde İHA, yalnızca kamu alanlarının bedelsiz kazanımını sağlayan teknik bir mekanizma olmanın ötesine geçerek, kentsel yoğunluğu denetleyebilen ve mülkiyet kaynaklı mağduriyetleri daha etkin biçimde yönetebilen bir planlama aracına dönüşebilecektir.

## Yazar Katkısı

**Bura Adem Atasoy:** Fikir, Tasarım, Literatür taraması, Veri işleme, Analiz ve yorumlama, Yazım. **Fatih Terzi:** Fikir, Tasarım, Veri toplama ve işleme, Analiz ve yorumlama, Yazım. **Bayram Uzun:** Fikir, Denetleme, Makale değerlendirme. **Volkan Yıldırım:** Denetleme, Makale değerlendirme.

## Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar, bu çalışmada bilinen ilgili herhangi bir finansal veya finansal olmayan çıkar çatışması olmadığını beyan eder.

## Kaynaklar

- Aksoy, M. A., Yalçiner, K., & 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., & Duman, İ. (2017). İmar hakları transferinde değer esaslı uygulama olanakları: Van ili örneği. *The Journal of Academic Social Science*, 49(49), 163-193.
- Azak, K. (2023). Anayasa Mahkemesi kararları çerçevesinde imar planı uygulamaları ile mülkiyet hakkının sınırlanması. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 31(4), 1561-1601.
- Bruno, E., Falco, E., Shahab, S., & Geneletti, D. (2023). Integrating ecosystem services in transfer of development rights: A literature review. *Land Use Policy*, 131, 106694.
- Chiodelli, F., & Moroni, S. (2016). Zoning-integrative and zoning-alternative transferable development rights: Compensation, equity, efficiency. *Land Use Policy*, 52, 422-429.
- Colavitti, A. M., & Serra, S. (2018). The transfer of development rights as a tool for the urban growth containment: A comparison between the United States and Italy. *Papers in Regional Science*, 97(4), 1247-1266.
- Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., & Yıldız, O. (2019). Kamulaştırmaz hukuki el atma kavramının incelenmesi ve muhtemel çözüm yaklaşımlarının geliştirilmesi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (39), 1-27.
- Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., & Yıldız, O. (2020). Zoning plan-based legal confiscation without expropriation in Turkey in light of ECHR decisions. *Land Use Policy*, 95, 104611.
- Danıştay Altıncı Dairesi. (2020). E.2017/7289, K.2020/7920 sayılı karar.
- Gölcüklü, M. A. (2023). Hukuki el atma davaları. *Ankara Barosu Dergisi*, 81(2), 255-280.
- Gözler, K. (2019). *Türk anayasa hukuku* (3. Baskı). Ekin Kitabevi.
- Kaplowitz, M. D., Machemer, P., & Pruetz, R. (2008). Planners' experiences in managing growth using transferable development rights (TDR) in the United States. *Land Use Policy*, 25(3), 378-387.
- Küçük, F. C. (2022). Trampa yolu ile kamulaştırma. *Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 3(1), 87-112.
- Linkous, E. R. (2016). Transfer of development rights in theory and practice: The restructuring of TDR to incentivize development. *Land Use Policy*, 51, 162-171.
- Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N., & Bayraktar, Ş. (2017). Kentsel dönüşümde alternatif bir yöntem: İmar hakkı transferi. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 16, 3-6.
- Nelson, A. C., Pruetz, R., & Woodruff, D. (2013). *The TDR handbook: Designing and implementing transfer of development rights programs*. Island Press.
- Niron, S., & Turk, S. S. (2023). Using transfer of development rights (TDR) in a legally ambiguous context: Istanbul case. *Land Use Policy*, 135, 106934.
- Özbudun, E. (2019). *Türk anayasa hukuku* (19. Basım). Yetkin Yayınları.
- Pruetz, R., & Pruetz, E. (2007). Transfer of development rights turns 40. *Planning & Environmental Law*, 59(6), 3-11.
- Renard, V. (2007). Property rights and the 'transfer of development rights': Questions of efficiency and equity. *Town Planning Review*, 78(1), 41-60.
- TBMM. (2024). *Köy Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun teklifi (2/2691) ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu raporu*.
- T.C. Resmî Gazete. (1983, 8 Kasım). 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. Sayı: 18215.
- T.C. Resmî Gazete. (1985, 9 Mayıs). 3194 sayılı İmar Kanunu. Sayı: 18749.
- T.C. Resmî Gazete. (2016, 7 Eylül). Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. Sayı: 29824.
- T.C. Resmî Gazete. (2017a, 3 Temmuz). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. Sayı: 30113.

- T.C. Resmî Gazete. (2017b, 30 Eylül). *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*. Sayı: 30196.
- T.C. Resmî Gazete. (2024, 12 Aralık). *7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*. Sayı: 32750.
- Uyanık, H. (2014). Türk idare hukukunda zimni red ve zimni kabul müesseseleri üzerine değerlendirmeler. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 72(1), 673-694.
- Uysal, A. (2015). Kamulaştırmaz el atma halinde açılacak davalar, taraf ehliyetleri ve nitelikleri. *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(1), 199-216.
- Uzun, B., Yıldırım, V., Terzi, F., Atasoy, B. A., & Uzun, S. (2024). Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında kamulaştırmaya ilişkin eleştirel bir yaklaşım. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 14(4), 2050-2068.
- Ülkü, M. F. (2022). Hukuki el atma davalarında yargı yolu sorunu. *Ankara Barosu Dergisi*, 80(4), 423-433.
- Yanık, T., & Suri, L. (2020). İmar hakkı transferi. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(2), 35-42.
- Yargıtay Hukuk Genel Kurulu. (2010). *E.2010/5-662, K.2010/651 sayılı karar*.
- Yiğit, B. (2016). İmar hukukundan kaynaklanan mülkiyet hakkı sınırlandırmaları özelinde, Türk hukuk sistemi içinde mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin esaslar. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (7), 1208-1258.
- URL-1: Anayasa Mahkemesi. (2025). *Hukuki el atma kapsamında taşınmaz malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin açılacak davaları düzenleyen kurala ilişkin itiraz başvurusu hakkında karar*. <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/norm-denetimi-basin-duyurulari/hukuki-el-atma-kapsaminda-tasinmaz-malikleri-tarafindan-mulkiyet-hakkindan-kaynakli-bedele-iliskin-acilacak-davalar-i-duzenleyen-kurala-iliskin-itiraz-basvurusu-hakkinda-karar/>, (Erişim Tarihi: 05 Aralık 2025).
- URL-2: Adalet Bakanlığı. (2024). *Adalet istatistikleri 2023*. Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü. [https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/22042024115644ADalet\\_ist-2023CALISMALARI59.pdf](https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/22042024115644ADalet_ist-2023CALISMALARI59.pdf), (Erişim Tarihi: 04 Aralık 2025).
- URL-3: Adalet Bakanlığı. (2025). *Adalet istatistikleri 2024*. Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü. [https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/7042025092455Adalet\\_%C4%B0statistikleri\\_2024%20T%C3%BCrk%C3%A7e\\_Ingilizce.pdf](https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/7042025092455Adalet_%C4%B0statistikleri_2024%20T%C3%BCrk%C3%A7e_Ingilizce.pdf), (Erişim Tarihi: 04 Aralık 2025).
- URL-4: T.C. Sayıştay Başkanlığı. (2022). *2021 yılı Sayıştay denetim raporu*. <https://www.sayistay.gov.tr/reports/category/31-belediyeler--bagli-idareler?page=6&yil=2021>, (Erişim Tarihi: 04 Aralık 2025).