

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ AKTARIMI
YÖNTEMİ: TRABZON ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Müh. Ziya USTA

**HAZİRAN 2014
TRABZON**

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ AKTARIMI
YÖNTEMİ: TRABZON ÖRNEĞİ**

Harita Müh. Ziya USTA

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ”
Ünvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 20.05.2014
Tezin Savunma Tarihi : 09.06.2014**

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Recep NİŞANCI

Trabzon 2014

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalında
Ziya USTA tarafından hazırlanan

ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ AKTARIMI
YÖNTEMİ: TRABZON ÖRNEĞİ

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 20 / 05 / 2014 gün ve 1554 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda

YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Doç. Dr. Recep NİŞANCI

Üye : Doç. Dr. Osman DEMİR

Üye : Doç. Dr. Cenap SANCAR

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Yüksek lisans tez çalışmam boyunca bana zaman ayıran, benimle değerli bilgilerini ve görüşlerini paylaşan danışman hocam Doç. Dr. Recep NİŞANCI başta olmak üzere, sayın Doç. Dr. Volkan YILDIRIM, sayın Doç. Dr. Osman DEMİR ve sayın Yrd. Doç. Dr. H. Ebru ÇOLAK hocalarıma teşekkürü borç bilirim.

Ayrıca yine yüksek lisans çalışmam süresince benden desteklerini esirgemeyen değerli KTÜ Harita Mühendisliği Bölümü GISLab ekibi mesai arkadaşlarım olan, Arş. Gör. Selçuk ERBAŞ, Arş. Gör. Şevket BEDİROĞLU, Arş. Gör. Ekrem SARALIOĞLU, Arş. Gör. Tuğba MEMİŞOĞLU ve Arş. Gör. Merve MURAT'a teşekkürlerimi sunarım.

Ve son olarak bölüm sekreterimiz Sayın Muhammet GÜMRÜKÇÜOĞLU'na teşekkürü borç bilirim.

Ziya USTA
Trabzon 2014

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARININ AKTARIMI YÖNTEMİ: TRABZON ÖRNEĞİ” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Recep NİŞANCI'nın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 20/05/2014

Ziya USTA

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET.....	VIII
SUMMARY.....	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	X
TABLolar DİZİNİ.....	XII
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XIII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.1.1. Problemin Tanımı.....	3
1.1.2. Çalışmanın Amacı.....	5
1.1.3. Metodoloji.....	6
1.2. Temel Tanım ve Kavramlar.....	6
1.2.1. İmar Hakkı.....	6
1.2.2. Kazanılmış (Müktesep) Hak Kavramı ve İmar Hakkı.....	8
1.2.2. İmar Haklarının Aktarımı Kavramı.....	10
1.3. İmar Haklarının Aktarımı Uygulamasının Avantajları ve Dezavantajları.....	15
1.4. İmar Haklarının Aktarımı Uygulamasının Tarihsel Gelişimi.....	16
1.5. İmar Hakları Aktarımının Uygulama Alanları.....	17
1.6. İmar Hakları Aktarımının Uygulama Aşamaları.....	19
1.6.1. Danışma Kurulunun Oluşturulması.....	19
1.6.2. Bilgilerin Toplanması.....	19
1.6.3. Alternatif Senaryoların Belirlenmesi Değerlendirilmesi.....	19
1.6.4. Kamusal Girdilerin Elde Edilmesi ve Uygulanacak Senaryonun Seçilmesi	20
1.6.5. Gönderici ve Alıcı Alanların Oluşturulması.....	20
1.6.6. Senaryonun Son Analizi.....	20
1.6.7. Son Planın Önerilmesi.....	21
1.7. Dünya'daki İmar Hakları Aktarımı Uygulamaları.....	21
1.7.1. Amerika Birleşik Devletleri (ABD).....	21
1.7.1.1. Montgomery County, Maryland (Tarım Arazilerini Koruma Amaçlı Uygulamalar).....	22

1.7.1.2. King County, Washington (Tarım Arazilerini ve Çevreyi Koruma Amaçlı Uygulamalar)	25
1.7.1.3. New Jersey Pinelands, New Jersey (Tarım Arazilerini ve Çevreyi Koruma Amaçlı Uygulamalar)	26
1.7.1.4. Collier County, Florida (Çevreyi Koruma Amaçlı Uygulamalar)	29
1.7.1.5. Pitkin County, Colorado (Kırsal Karakteri Koruma Amaçlı Uygulamalar)	31
1.7.1.6. San Francisco, California (Tarihi Alanları Koruma Amaçlı Uygulamalar)	33
1.7.1.7. Washington, DC (Kentsel Tasarım Amaçlı Uygulamalar)	34
1.7.2. Avrupa	36
1.7.2.1. Taninges: The Praz De Lys Plateau	36
1.7.2.2. Lourmarin (Vaucluse)	36
1.7.2.3. Çin	37
1.7.2.4. New South Wales, Avustralya	38
1.8. İHA Uygulamalarında Başarı Faktörleri	38
1.8.1. Ekstra İmar Talebi	39
1.8.2. Alıcı Alanların Seçimi	39
1.8.3. Gönderici Alanların Planlanması	39
1.8.4. İHA Kullanımına Karşılık Garanti Verilmesi	39
1.8.4.1. İHA Bankası	40
1.8.4.2. Basitlik	40
1.8.4.3. Tanıtım	41
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR	42
2.1. Çalışma Alanı	42
2.2. Çalışma Bölgesi'ndeki Mevcut Durum	43
2.2.1. Çalışma Bölgesinin İmar Planı	43
2.2.2. Çalışma Bölgesinin Hâlihazır Haritası	44
2.3. İmar Haklarının Aktarımı İle İlgili Anket Çalışması	45
2.4. İmar Hakları Aktarımı Modeli	53
2.4.1. İmar Hakları Aktarımı Modelinin Bileşenleri	53
2.4.2. İmar Hakları Aktarımı Modelinin İşleyişi	58
2.4.3. Nominal Değerleme	60
2.5. İmar Hakları Modelinin Uygulanması	87
2.5.1. Gönderici ve Alıcı Alandaki Parsellerin İmar Haklarının Nominal Değerlerinin Hesaplanması	87
2.5.2. Gönderici Alandaki İmar Haklarının Alıcı Alana Aktarılması	94
3. BULGULAR VE İRDELEMELER	99

4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	103
5.	KAYNAKLAR	106
6.	EKLER.....	109
	ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMALARINDA İMAR HAKLARI AKTARIMI
YÖNTEMİ: TRABZON ÖRNEĞİ

Ziya USTA

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Recep NİŞANCI
2014, 108 Tez Sayfa, 13 Ek Sayfalar

Günümüzde kentlerdeki nüfus hızla artmakta, bu artış kentsel parseller üzerindeki imar hakkı taleplerini de arttırmaktadır. Özellikle kent-kır çeperindeki tarımsal alanlar, çevresel duyarlılığa sahip alanlar, tarihi sit alanları gibi bölgeler yapılaşma baskısı altında hızla kaybedilmektedir. Ülkemizdeki mevcut imar uygulama araçları bu alanları korumada yeterince başarı sağlayamamaktadırlar. Mevcut imar uygulama araçları parsellerin mülkiyeti ile üzerlerindeki imar haklarının mülkiyetini birbirlerinden ayıramamaları ve alan bazlı uygulanmaları nedeniyle çeşitli adaletsiz ve eşit olmayan sonuçlar doğurmaktadırlar. Parsellerin ve üzerlerindeki imar haklarının mülkiyetlerini birbirlerinden ayıran ve değer esaslı uygulanan yeni bir imar uygulama ihtiyacı yadsınamaz bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu çalışmanın temel amacı, yurt dışında koruma amaçlı uygulamalarda başarılı sonuçlar elde edilen, parsellerin ve üzerlerindeki imar haklarının mülkiyetini birbirlerinden ayıran, değer esaslı bir imar uygulama aracı olan “imar haklarının aktarımı” yöntemini incelemek, ülkemizdeki uygulanabilirliğini irdelemek, pilot bir bölgede uygulama gerçekleştirilerek yeni öneriler sunmaktır.

Anahtar Kelimler: İmar Hakkı, İmar Haklarının Aktarımı, İHA, İmar Uygulama Araçları

Master Thesis

SUMMARY

TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS METHOD IN LAND MANAGEMENT
APPLICATIONS: THE TRABZON EXPERIENCE

Ziya USTA

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatics Engineering Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Recep NIŞANCI
2012, 108 Pages, 13 Pages Appendix

Nowadays, the urban population is rapidly increasing, and this increase, on urban is increasing demands for development rights on urban parcels. Particularly areas such as farmlands, environmental sensitive areas and protected areas that take place on urban-rural boundary, lost against development pressure. Existing tools for application of zoning plan in our country does not ensure enough success for protection of these areas. Existing tools for application of zoning plan, does not separate ownership of parcels and development rights, and performed area based so these cause unfair results for property owners. The need of a new tool for application of zoning plan that separates ownership of parcels and development rights and performed value based is appears.

The main purpose of this study is to analyze the transfer of development rights method that is performed value based and separates ownership of parcels and development rights and that becomes very successful for protection of lands in the world, analyze the applicability of this method, make application of this method in a study area and make new suggestions.

Key Words: Development Rights, Transfer of Development Rights, TDR, Tools for Application of Zoning Plan

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Mülkiyet hakkı	7
Şekil 2. Mülkiyet hakları demeti	8
Şekil 3. İmar haklarının aktarımı	11
Şekil 4. Aktarımdan önceki ve sonraki yoğunluklar	12
Şekil 5. Gönderici ve alıcı alanlar	13
Şekil 6. Amaçlarına göre Amerika'daki İHA uygulamaları	22
Şekil 7. Montgomery County	24
Şekil 8. King County İHA haritası	26
Şekil 9. New Jersey arazi kullanımı planı	28
Şekil 10. Collier County' den bir görünüm	31
Şekil 11. Pitkin County' den bir görünüm	32
Şekil 12. San Francisco tarihi Rialto binası.....	34
Şekil 13. Washington DC şehir merkezinden bir görünüm	35
Şekil 14. Çalışma alanımıza ait Google Earth uydu görüntüsü	42
Şekil 15. Trabzon İli Karşıyaka Mahallesi imar planı	44
Şekil 16. Karşıyaka Mahallesi Halihazır haritası	45
Şekil 17. Ankete katılanların İHA kavramını duyup duymadıkları sorusuna verdikleri cevap	46
Şekil 18. Ankete katılanların başka bir yerde yaşamak ister misiniz sorusuna verdikleri cevap	47
Şekil 19. Ankete katılanların uygulama sizi yerinizden ayrılmaya mecbur bırakırsa nerede yaşamak istersiniz sorusuna verdikleri cevap.....	48
Şekil 20. Ankete katılanların satacağınız imar hakları karşılığında ne talep edersiniz sorusuna verdikleri cevap	49
Şekil 21. Alıcı alandan altyapı ve donatı olarak beklentileriniz nelerdir sorusuna verilen cevap	51
Şekil 22. Ankete katılanların müteahhitlerle anlaşp anlaşmayacakları sorusuna verdikleri cevap	52

Şekil 23. Ankete katılanların uygulamaya gönüllü olarak katılıp katılmayacaklarına verdikleri cevap	53
Şekil 24. Karşıyaka Vadisi ve Pilot Gönderici Alan	55
Şekil 25. Uygulama bölgesindeki alıcı alan	57
Şekil 26. İmar hakları modeli ve modelin işleyişi	59
Şekil 27a. Gönderici alanın eğim haritası.....	67
Şekil 27b. Alıcı alanın eğim haritası	68
Şekil 28a. Gönderici alan bakı haritası	72
Şekil 28b. Alıcı alan bakı haritası.....	73
Şekil 29. Parsel bazında nominal birim değerlerin hesaplanması	87

TABLolar DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1. Amerika’da 2012 Yılı itibariyle Eyaletler ve İHA Programları Sayısı.....	18
Tablo 2. Ankete katılanların taşınmazların değerine etki eden kriterlere verdiği puanların ortalama değerleri	50
Tablo 3. Nominal değerlemede kullanılan faktörler ve ağırlıkları	61
Tablo 4. Eğitim değerleri ve bu değerlere karşılık gelen puanlar	62
Tablo 5. Bakı değerleri ve bu değerlere karşılık gelen puanlar	63
Tablo 6. Anayola uzaklıklar ve bu uzaklıkların karşılığı olan puanlar	64
Tablo 7. Parsel kullanım alanları ve bu alanların puan karşılıkları	65
Tablo 8. Kat adeti değerleri ve bu değerlere karşılık gelen puanlar	66
Tablo 9a. Gönderici alandaki parsellerin eğimleri ve bu eğimlerin karşılık geldiği puanlar	69
Tablo 9b. Alıcı alandaki parsellerin eğimleri ve bu eğimlerin karşılık geldiği puanlar	70
Tablo 10a. Gönderici alandaki parsellerin bakı değerleri ve bu değerlerin puanları	74
Tablo 10b. Alıcı alandaki parsellerin bakı değerleri ve bu değerlerin puanları	75
Tablo 11a. Gönderici alandaki parsellerin ana yola uzaklıkları ve puanları	76
Tablo 11b. Alıcı alandaki parsellerin ana yola uzaklıkları ve puanları	77
Tablo 12a. Gönderici alandaki parsellerin ada içi konum değerleri ve puanları.....	79
Tablo 12b. Alıcı alandaki parsellerin ada içi konum değerleri ve puanları.....	80
Tablo 13a. Gönderici alandaki parsellerin kullanım alanları ve puanları.....	82
Tablo 13b. Alıcı alandaki parsellerin kullanım alanları ve puanları	83
Tablo 14a. Gönderici alandaki parsellerin kat adetleri ve puanları.....	85
Tablo 14b. Alıcı alandaki parsellerin kat adetleri ve puanları.....	86
Tablo 15a. Gönderici alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal değerleri	88
Tablo 15b. Alıcı alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal değerleri.....	89
Tablo 16a. Gönderici alandaki parsellerin yapılaşmış durum için nominal değerleri.....	90
Tablo 16b. Alıcı alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal değerleri.....	91
Tablo 17a. Gönderici alandaki parsellerin imar haklarının nominal değerleri.....	92
Tablo 17b. Alıcı alandaki parsellerin imar haklarının nominal değerleri.....	93

Tablo 18. İmar haklarını gönderen ve alan parseller ve yeni imar yoğunlukları..... 96

SEMBOLLER DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
İHA	: İmar Haklarının Aktarımı ve Aktarılan İmar Hakları
İHB	: İmar Hakları Bankası Kurumu

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Ülkemizdeki hızlı nüfus artışı kentler üzerinde ciddi baskılar oluşturmaktadır. Dahası hızlı nüfus artışına rağmen üzerinde yaşadığımız arsaların ya da tarım amaçlı kullanılan arazilerin miktarı değişmemektedir. Bu durum özellikle kentlerdeki arsalar üzerinde oluşan imar hakkı taleplerini arttırmaktadır.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 31 Aralık 2012 tarihiyle Türkiye nüfusu 75.627.384'tür. Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise **kentleşme oranıdır**. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibariyle Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köylerde) yaşarken, 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır (URL-1).

Bu nedenle elimizde sınırlı sayıda bulunan arsa ve arazileri çok iyi yönetmemiz, minimum sayıdaki arsa ve arazilerden maksimum oranda verim almamız gerekmektedir. Mevcut nüfus artışının kentlerdeki ve özellikle kent-kır çeperindeki parseller üzerinde yarattığı imar yoğunluğunun oluşturduğu baskı nedeniyle korunması gereken yeşil alan, park, tarım alanı, çevresel duyarlılığı olan alanlar, tarihi sit alanları gibi bölgeler imara açılmakta ve bu alanlar hızla kaybedilmektedir.

Kentin dengeli büyümesi, doğal değerlerin ve plan kararlarıyla oluşturulan (yeşil alan, park vb.) alanların korunması için imar planları hazırlanmış ve imar uygulama araçları geliştirilmiş bunun sonucunda parseller üzerinde imar hakları tanımlanmıştır. Parseller üzerinde oluşan bu imar haklarından, yapılaşma ve parselasyon hakkı bazen diğer toplumsal amaçlarla tutarlı olmayabilir. Örneğin, belli bölgelerdeki arazi, değerli bir vahşi yaşam ortamı ya da eşsiz ekolojik kaynaklara sahip bir sığınak olabilir. Arazi tarihi öneme sahip, önemli manzara noktalarına sahip ya da bir tarım alanı olabilir. Topoğrafya ya da toprak ile ilgili sebeplerden ötürü yapılaşma, erozyona ya da başka problemlere yol açabilir (Walls ve McConnell, 2007). Ülkemizde imar planlarının uygulanmasında, mevcut imar uygulama araçları bu sorunu çözememekte ve bu alanların korunması sağlanamamaktadır. Ülkemizde imar planlarını uygulama sorumluluğu yerel yönetimlere (belediyeler ve

valilik) verilmektedir. Yerel yönetimlerde ise oy kaygısı vb. siyasi baskılar sonucu imar planları eşit ve adaletli bir şekilde uygulanamamaktadır. Mevcut yasal düzenlemelerdeki eksikliklerden ötürü imar uygulama araçları ile meydana gelen değişimden herkes eşit oranda faydalanamamaktadır.

İmar planlarının, kamu yararına hizmet eden, eşitlikçi, adaletli ve herkesin kabul edebileceği halkın katılımıyla hazırlanmış, kişilerde, bölgelerde ayırım gözetmeden, seçme ve bilgilenme kolaylığı sağlayan ve yaşamsal akışı durdurup geciktirmeden yaşamın önüne geçebilen nitelikler taşıması gerekmektedir (Kocalar, 2009).

Oysa ülkemizde yapılan imar planları sonucu kimileri ödüllendirilirken kimileri de cezalandırılmaktadırlar. Çünkü yapılan imar planları taşınmazların değerleri üzerinde eşit olmayan farklar yaratmakta ve bu değer farklılıkları sonradan yapılan imar uygulamalarıyla bir türlü giderilememektedir. Taşınmazın değerinin önemli bir kısmı doğrudan üzerindeki imar yoğunluğuna bağlı olarak belirlenmektedir. İmar hakları ile parsellerin mülkiyetleri birbirinden ayırılmamaktadır. Bu da yapılan imar uygulamalarının adaletten yoksun, eşit olmayan, ödüllendirici ve cezalandırıcı bir nitelik taşımalarına sebep olmaktadır.

Bu eşitsizliği gidermek için ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri'nde "İmar Haklarının Aktarımı (İHA)" kavramı ortaya çıkmış ve ülke genelinde etkili bir şekilde uygulanmıştır. Amerika Birleşik Devletleri'nde çeşitli eyaletler kendi İHA uygulamalarını yaratarak yüzbinlerce dönüm araziye korumayı başarmışlardır.

Bu uygulama ile taşınmazın mülkiyeti ve imar haklarının sahipliği birbirinden ayrılmaktadır. Uygulama, mülkiyete dokunmadan imar haklarının bir başka yere aktarımını mümkün kılmaktadır. Ayrıca uygulama ile imar haklarını kullanamayan mal sahipleri bu hakları satarak hiçbir zaman kullanamayacakları hakların karşılığını alabilmektedirler.

İmar planlarının sürekli adaletsizlikler doğurduğu, imar tadilatları ile imar planlarının sürekli değiştiği, imar planlarının ve imar uygulamalarının sürekli dava konusu olduğu ülkemizde ise böyle bir uygulamanın gerekliliği yadsınamaz bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır. 16.05.2012 tarihinde çıkan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" da bunu destekler niteliktedir. Bu kanunda gönderici ve alıcı alanlar riskli yapı alanı ve rezerv yapı alanı olarak tanımlanmış, imar haklarının aktarımına değinilmiş ancak imar hakları aktarımının nasıl yapılacağından bahsedilmemiş, yasal çerçevesi çizilmemiş ve uygulama somutlaştırılmamıştır.

1.1.1. Problemin Tanımı

İmar planı içindeki çıplak kadastro parselleri üzerine imar haklarıyla birlikte gelen kat adetleri, taban alanı kat sayıları, yeşil alanlar, parklar, kamu kurumları vb. faktörler parsellerin değerini eşit olmayan bir şekilde değiştirmekte, her birinde farklı değer artışlarına sebep olmaktadır.

Modern şehirlerin oluşumunda uygulanabilir imar planlarının önemli bir rolü vardır. İmar planlarının uygulanabilirliği yerel yönetimlerin deneyimli teknik eleman ve ekonomik gücüne de bağlıdır (Atasoy vd., 2002). Yaşanabilir kentlerin oluşması için imar planlarının hazırlanması ve uygulanması son derece önemlidir. Bugün ülkemizde kullanılan imar uygulama araçlarına bakıldığında bunlar; kamulaştırma, ifraz-tevhid gibi parçalı uygulamalar ve arsa ve arazi düzenlemesi olarak sıralandığı görülmektedir.

Bu yöntemlerden kamulaştırma devletin özel mülkiyetin elindeki arsa ve araziye karşılığını ödeyerek kamu yararı karşılığında satın alması olarak tanımlanabilir. Kamulaştırma kişiyi toprağından ayırması sebebiyle halkın katılımını sağlayamamakta ve sürekli dava konusu olmaktadır. Pek çok kamulaştırma davası Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde Türkiye aleyhine sonuçlanmakta ve ülkenin para ve prestij kaybetmesine sebep olmaktadır. Ayrıca kamulaştırmada devlet taşınmazın parasını peşin ödediği için, devletin mali yükünü arttırmaktadır.

Devlet mülkiyete yönelik köklü çözümler üretmiyor veya üretmiyorsa, taşınmaz sahipleri arazilerini imara uygun bir şekilde kullanabilmek için kendileri çözüm üretmek mecburiyetinde kalmaktadırlar. Bazı taşınmaz sahipleri imar planının kendilerine sağladığı avantaj dolayısıyla küçük bir taviz karşılığı çözüm bulabilirken, bazıları çok büyük fedakârlık yapma durumunda kalırlar. Taşınmaz sahiplerinin isteğı ile taşınmazlar üzerinde yapılan uygulamalar (parçalı uygulamalar) üçe ayrılır; ifraz-tevhid, sınır düzeltmesi ve terk (Yomralıoğlu vd., 1997). İfraz ve tevhid gibi parçalı uygulamalar kişinin isteğıne bağılı olması sebebiyle uzun sürmektedir. Ayrıca bütüncül olmadıklarından ötürü çarpık kentleşmeye sebep olmaktadır. Parçalı uygulamalarda imar planı parseller üzerinde tek tek uygulanmakta bu da uygulamanın adaletsiz olmasına sebep olmaktadır. Örneğın bir parsel yola daha az miktarda alan terk ederken, başka bir parsel yola daha çok alan terk edebilmektedir. Bu da nimet külfet dağılımında eşitsizliklere yol açmaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesinde eşit oranlı toprak kesintisi yöntemi uygulanmaktadır. Düzenlemeye giren arsaların dağıtımını sırasında bulunan yüzölçümleri toplamından en fazla

%40'a kadarlık bir kısmı; umumi hizmet alanları için "Düzenleme Ortaklık Payı" olarak kesilir. Bu pay; düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışı karşılığı olarak, her parselden eşit oranda ve mal sahiplerinin isteği dışında alınır. Bu oran, uygulama imar planları parça parça ve farklı zamanlarda uygulandığından, her düzenleme bölgesi için değişmektedir. Örneğin ayrı zamanlarda yan yana uygulanmış düzenleme bölgelerinde değişik düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir. Bu da plan bütünü içinde adaletsiz bir uygulama olarak ortaya çıkmaktadır (Ülger, 2010).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması (arsa ve arazi düzenlemesi) sonucunda çok sayıda itirazlar ve davalar açıldığı tespit edilmiştir. Davaların İdari Yargı'ya intikaline sebebiyet veren faktörler şu şekilde sıralanabilir: Uygulama mevzuatının eksik oluşu veya açık olmayışı, uygulamanın alternatif çözümünün çokluğu, uygulayıcıların bilgi ve tecrübe eksikliği, taşınmaz maliklerinin bilinçsiz oluşu dolayısıyla haklarını zamanında savunamamaları, itirazları ilk inceleyen mahkemenin çok çeşitli davalara bakması, dolayısıyla bu konuda uzman olmayışı, kurulan bilirkişi heyetlerinin ehil nitelikte olmayışı ve usul yönünden yapılan hatalar şeklinde özetlenebilir (Atasoy, 1997).

Ülkemizde arsa ve arazi düzenlemesi uygulaması yurt dışındaki örneklerin aksine değer üzerinden değil alan üzerinden gerçekleştirilmektedir. Sosyal donatı alanlarının oluşturulabilmesi için uygulamaya giren tüm parsellerden değer artışı karşılığında %40'a kadar eşit oranda kesintiler yapılmaktadır. Oysa uygulamadan sonraki değer artışları uygulamaya giren her parselde eşit oranlarda olmamaktadır. Bu da uygulamada eşitsizliklere ve adaletsizliklere yol açmaktadır.

Kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi ve diğer imar uygulama araçları alan bazlı yapılmakta, bunun sonucunda değer artışlarındaki farklılıklardan doğan eşitsizlikler meydana gelmektedir. Ayrıca bu uygulamalarda mülkiyet sorunları büyük bir engel oluşturmakta, uygulamaların çok uzun sürmesine ya da hiç yapılamamasına neden olmaktadır. Bu uygulamalar yapılırken karşılaşılan değerlendirme problemlerine ve mülkiyet sorunlarına baktığımızda arazinin mülkiyeti ile üzerindeki imar haklarının mülkiyetini birbirinden ayıran ve değer bazlı yeni bir imar uygulama aracına ihtiyaç olduğu görülmektedir. Bu uygulama da Amerika Birleşik Devletleri'nde yaklaşık otuz yıldır etkili bir şekilde uygulanan imar hakkı aktarımı uygulamasıdır.

1.1.2. Çalışmanın Amacı

Hazırlanan imar planlarının, mevcut kadastral parsel üzerine eklediği imar hakları, parselin değerini oldukça arttırmaktadır. Fakat plandan dolayı bazı parsellerin değeri çok artarken bazılarının değeri daha az artmaktadır. İmar planı hazırlandıktan sonra kullanılan kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi ve isteğe bağlı diğer uygulamalar gibi imar uygulama araçları ile bu eşitsizlik bir türlü giderilememektedir. Çünkü bu uygulamalar parselin mülkiyeti ile imar haklarının mülkiyetini birbirinden ayıramamaktadır ve alan bazlı yapıldıklarından parsellerin değerlerindeki değişimler eşitsizliklere yol açmaktadır. Ayrıca imar kısıtlamaları olan sit alanları gibi bölgelerde taşınmaz sahipleri imar kısıtlamaları karşısında herhangi bir tazminat alamamaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde 1960'lı yıllarda ortaya çıkan ve 1980'li yıllarla birlikte aktif ve etkili bir şekilde uygulanmaya başlanan imar hakları aktarımı uygulamaları, imar hakları ile parselin mülkiyetini birbirinden ayırmakta ve değer esaslı olarak yapılmaktadır. Bu uygulama ile pek çok tarım arazisi korunmakta yeşil alanlar oluşturulmakta, açık alanlar oluşturulmakta, tarihi sit alanları korunmakta ve tüm bunlar yapılırken imar hakları kısıtlanan kişiler kısıtlanan imar hakları karşılığında maddi bir getiri elde ederek, mağduriyetleri karşısında tazminat elde etmektedirler. Dolayısıyla imar hakları aktarımı uygulamaları yukarıda bahsedilen problemleri çözme konusunda oldukça iyi bir potansiyeli olan bir imar uygulama aracı olarak tercih edilmektedir.

Gelişmiş ülkelerde kullanılan imar hakları aktarımı uygulamaları iyi incelenip, analiz edilip Türkiye mülkiyet yapısına uyarlanırsa imar aktarımı uygulaması etkili bir imar uygulama aracı olarak pek çok problemi çözecektir. Yapılan bu tezin temel amacı yurt dışındaki imar hakları aktarımı uygulamalarını incelemek, Türkiye için yeni bir imar hakları aktarımı modeli tasarlamak ve bu modeli Trabzon İl'inde pilot bir bölgede uygulayarak imar hakları aktarımını gerçekleştirmektir.

Ayrıca yapılan bu çalışma ile Türkiye için bir imar hakları aktarımı modeline altlık olmak üzere Trabzon İli Karşıyaka Vadisi olarak seçilen pilot bölgede bir imar hakları aktarımı modeli ortaya koymak, imar hakları aktarımını uygulayarak vadi içerisindeki mevcut imar haklarını başka bir alana aktarma amaçlanmaktadır. Böylece modelin Türkiye'de uygulanabilirliğini kanıtlamak, bununla ilgi çeşitli önerilerde bulunmak ve bu uygulama için yasal altlık önerisi sunmaktır.

1.1.3. Metodoloji

Yapılan çalışmada öncelikle temel kavramların tanımları yapılacaktır. Daha sonra imar hakları aktarımı uygulamasının gereksinimleri ortaya koyulacaktır. Bu gereksinimler doğrultusunda imar hakları aktarımı modeli için ihtiyaç duyulan alt yapı çalışmaları gerçekleştirilecektir. İmar hakları aktarımı modelinin gerçekleştirilmesi için takip edilmesi gereken işlem adımları sırası aşağıdaki gibi olacaktır;

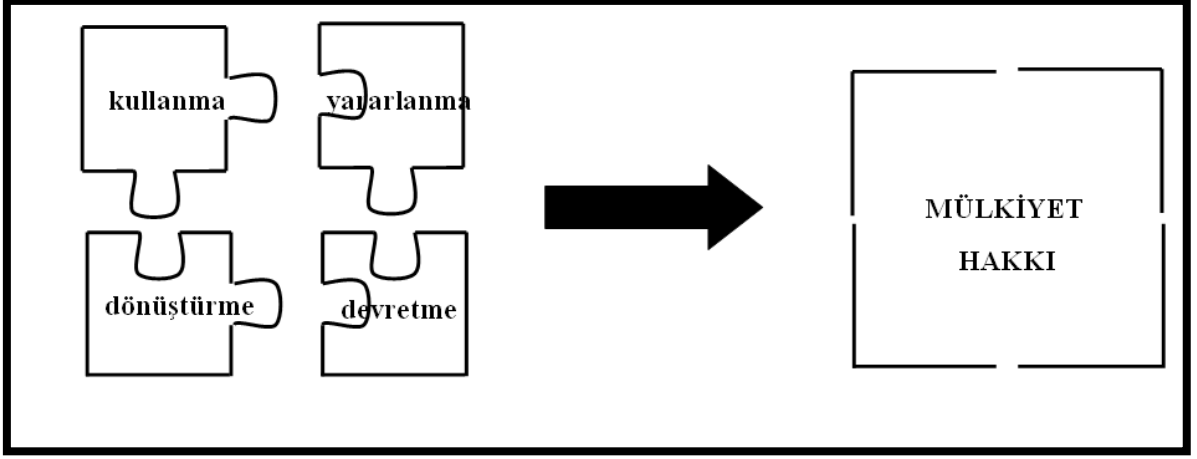
- İmar haklarının aktarımı ile ilgili literatürün taranması,
- Çalışma alanının belirlenerek mevcut durumunun incelenmesi,
- İmar haklarının aktarımı ile ilgili uygulama bölgesinde anket çalışmasının yapılması ve değerlendirilmesi,
- Değerlendirme sonucu imar hakları aktarımına yönelik oluşturulacak modelin ihtiyaç duyduğu verilerin belirlenmesi,
- İmar hakları aktarımına yönelik bir model oluşturulması,
- İmar hakları aktarımına yönelik yasal altlık önerisi.

1.2. Temel Tanım ve Kavramlar

Bu bölümde tez içerisinde yer alan imar hakkı, kazanılmış hak, imar haklarının aktarımı gibi kavramlar ve bu kavramların içerdiği alt kavramların tanımı yapılacaktır.

1.2.1. İmar Hakkı

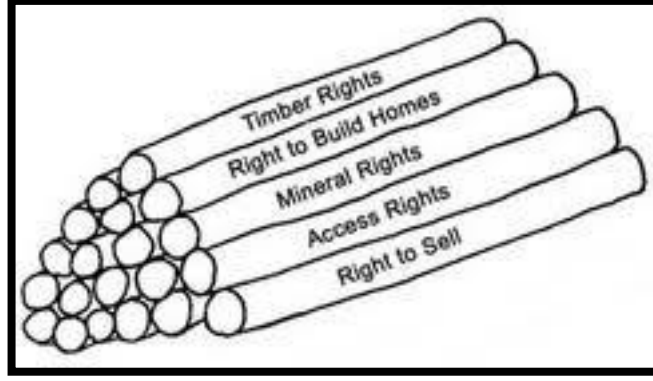
Mülkiyet hakkı sahibine, taşınmaz üzerinde kullanma, yararlanma, onu dönüştürme ve devretme haklarını birlikte ve mutlak olarak tanıyan bir haklar bütünüdür. Gelişmiş dünyada ancak kamusal yarar söz konusu olduğunda ve kanun gücüyle sınırlanan bu haklar manzumesi, bu sayede hakkın kötüye kullanılmasını önleyici önemli bir gelişme göstermişse de, niteliği gereği özellikle tarımsal araziler, doğal alanlar ile tarihi dokuların bulunduğu yerlerdeki mülkiyet haklarının mülkiyet sahibi aleyhine kamuya mal edilmesi veya kullanımının kısıtlanması yönündeki arayışlar ciddi açmazlarla karşı karşıyadırlar (Yamak, 2006) (Şekil 1).



Şekil 1. Mülkiyet hakkı (Dündar, 2010).

Literatürde imar hakkının pek çok tanımı bulunmaktadır. İmar hakkı genellikle yukarıda tanımı yapılan mülkiyet hakları demetinin kullanım hakkı, satma hakkı gibi bir alt dalı olarak tanımlanmaktadır (Woodruff, 2012) (Şekil 2). Haklar demeti genellikle araziyi kullanma, araziyi aktarma, satma, miras bırakma ve araziyi geliştirme ve araziyi parselleme haklarını içeren pek çok başka hakkı içerir (Walls ve McConnell, 2007).

Bununla beraber imar haklarının kesin bir tanımı olmamakla birlikte, pek çok kişi ve sözlük tarafından imar hakkı kavramı farklı şekilde ifade edilmektedir. Örneğin Randon House sözlüğü imar haklarını “bir taşınmazı mevcut kullanımından farklı bir şekilde kullanma hakkı” olarak tanımlamaktadır (Random House, 2010). Diğer bir tanım ise şöyledir; İmar hakkı bir arazi veya arsada ya da bina üzerinde, kat mülkiyeti kanunu, imar kanunu, imar planı veya imar yönetmelikleriyle izin verilen yapılaşma ve fiziki geliştirme ile bu işlemlerin yasalarla belirlenmiş sonuçlarının doğurduğu hakların tümüdür (URL-2). Bir diğeri ise şöyledir; bir imar hakkı, parselin mevcut kullanımı ve mevcut yasalar izin verdiği ölçüde onun potansiyel kullanımı arasındaki fark olarak tanımlanır. Diğer bir deyişle, bir imar hakkı, bir parsel alanının kullanılmayan imar potansiyeline eşittir (Pizor, 1986).



Şekil.2. Mülkiyet hakları demeti (Doug Woodruff, 2012)

Sonuç olarak imar hakkı sahibinin, arazisi üzerindeki yasaların izin verdiği ölçüde kullanma, yapılaşma, arazisini geliştirme ve üzerinde değişiklik yapma hakkı olarak tanımlanabilir. Burada önemli olan bir nokta da imar hakkının üzerinde bulunduğu toprakla nicel olarak doğru orantılı olduğudur. Örneğin taban alanı kat sayısı (TAKS) 0.40 olan bir 1000m² lik bir parsel üzerine yapılabilecek en geniş binanın taban alanı maksimum 400m² olacaktır. Oysa aynı TAKS oranına sahip 2000m² lik bir parsel üzerine yapılacak olan binanın taban alanı maksimum 800m² olabilecektir.

1.2.2. Kazanılmış (Müktesep) Hak Kavramı ve İmar Hakkı

Türkiye’de imar planları sık sık değişmektedir. İmar planlarının değişimi imar haklarının da değişmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu değişim imar hakları aktarımı uygulamalarını sekteye uğratmaktadır. Örneğin, kat adedi 5 olan bir yapı adası ya da parselde taşınmaz sahibi imar haklarını müteahhite satar ve sonra imar planında yapılan aleyhte değişiklikle kat adedi 2 kata inmesi durumunda müteahhit gelecekte sahip olamayacağı 3 katı satın almış bulunacak ve bunun sonucunda zarara uğrayacaktır. Bu nedenle imar haklarının hukuki anlamda tanımlarının yapılması ve sağlam bir zemine oturtulması ya da tescili oldukça önem arz eder. Kazanılmış hakların resmi bir tanımının olmamasına rağmen danıştay, yargıtay ve anayasa mahkemelerinde ilgili davalarda değişik tanımları yapılmış ve çeşitli hukukçular tarafından da tanımlanmıştır.

Pozitif hukukun temel ilkeleri arasında yer alan kazanılmış hak, ortaya çıkması anında hukuka uygun olarak tamamlanmış, böylece kişiye özgü, lehte sonuçlar doğurmuş,

sonradan hukuk kurallarındaki değişiklik veya işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen, hukuk düzeni tarafından korunma altında kalan hak anlamına gelmektedir (Oğurlu, 2003). Anayasa mahkemesi yakın tarihli bir kararında kazanılmış hak kavramını;”...kişinin bulunduğu statüden doğan, tahakkuk etmiş ve kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş hak” olarak tanımlamaktadır (URL 3). Danıştay’a göre, “müktesep hak” (kazanılmış hak), mevzuata uygun olarak kazanılmış bir hak demek olduğundan, kaide tasarruflara kabul edilen hukuki vakıa ve esasların ferd durumlara inkılap etmedikçe, müktesep bir hakkın mevcudiyetinden söz edilemez (Danıştay 12. Daire 24.02.1966 tarihli 1966/221 E. 1966/371 K).

AB ülkelerinde kazanılmış hak kavramının daha geniş yorumlandığı görülmekte ve “haklı beklenti” sayılan hallerin varlığı da kimi durumlarda kabul edilmektedir. AB normlarına göre “Haklı beklenti, idarenin ister bir taahhüt, isterse uzun süren bir uygulamasına (long-stand practice) güvenerek olsun, bireylerin bir çıkarları ya da lehlerine olan bir sonuca ulaşabileceklerini ya da edinebileceklerini ümit etmelerini ifade eder” şeklinde açıklanabilir (URL-3).

Örnek bir olayda imar planı değişikliği ile kendisine ait taşınmazın bulunduğu yerin konut alanına alınması üzerine idareye yapılan başvuru sonucu yol seviyesinin altında 1 kat, yol seviyesinin üstünde 5 kat olmak üzere toplam 6 kat için 31.12.1994 gününde inşaat ruhsatını almıştır. İnşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de yapı kullanma izni belgesi alınmıştır. Ancak söz konusu inşaata ruhsat ve yapı kullanma izni verilmesine neden olan imar planı değişikliği İzmir 4. İdare Mahkemesi’nin 17.05.1995 günlü, E:1994/841, K:1995/438 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup; bu nedenle verilen inşaatın ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 17.08.1995 günlü, 1995/1970 sayılı belediye encümeni kararı ile iptal edilmiştir. İş bu encümen kararının iptali için dava açılmışsa da İdare Mahkemesi iptal edilen imar planı uyarınca verilen inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin dayanağı kalmadığından iptal edilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığı, ancak dava konusu işlem nedeniyle davacıların uğrayacakları zararın tam yargı davası açılarak talep edilebileceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. İş bu kararın temyiz edilmesi sonucu Danıştay 6. Dairesi “davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi söz konusu inşaat o tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak inşa edilmek suretiyle kullanılabilir hale gelmiştir. Böyle bir yapı nedeniyle yapı kullanma izin belgesini de almış olan davacının artık kazanılmış hakkı

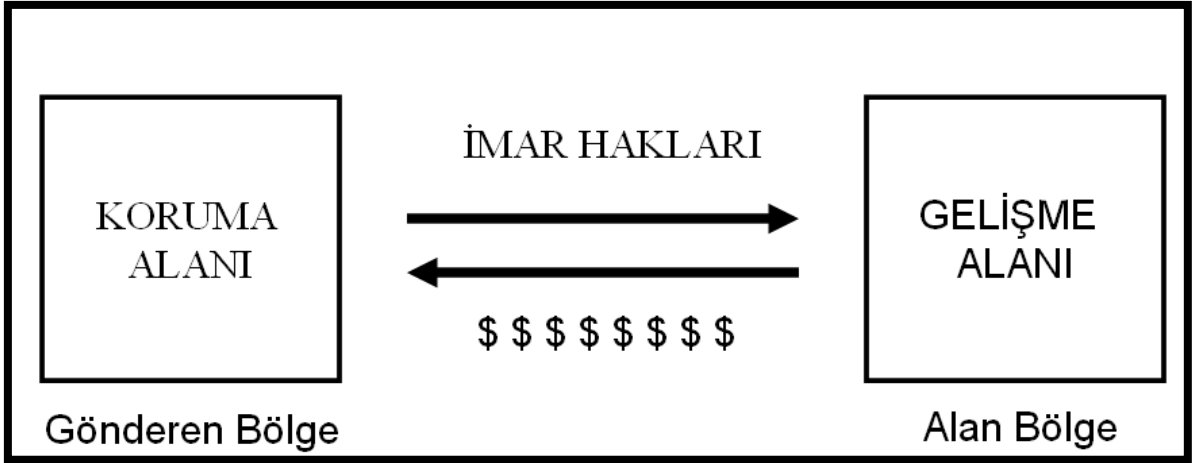
doğmuştur.” diyerek idare mahkemesinin kararını haklı olarak bozmuştur (Danıştay 6. Dairesi 1997/6294 E. 1998/5931 K. , Çolak, 2010, URL-4).

Bir diğer örnek olayda ise Danıştay “ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen yapının kaba inşaatın tamamlanmasından sonra imar planında değişiklik yapıldığı gerekçesiyle ruhsatın iptali yoluna gidildiği ihtilafsız olduğundan bu durumun kazanılmış hakların korunması ile bağdaştırılması mümkün değildir” diyerek kaba inşaatı bitmiş olmasına rağmen kazanılmış hakkı korumamıştır. (Danıştay 6. Daire 1991/704 E. 1991/2144 K., Çolak 2010, URL-4).

Yukarıdaki örneklerde de görüldüğü üzere eğer bir kişi imar planına uygun olarak yaptığı inşaatını tamamlayıp yapı kullanma izin belgesi aldıktan sonra imar planı değişirse değişiklikten önceki imar planına uygun olarak yaptıkları, kazanılmış hak olarak değerlendirilmektedir. Ancak inşaat ruhsatı aldıktan sonra, yapı kullanma izin belgesi almadan önce meydana gelen değişikliklerde kazanılmış hakların korunup korunmayacağı belli değildir. Anayasa mahkemesi ve danıştay bu konuda çelişkili kararlar vermiştir ve herhangi bir standart belirlememiştir.

1.2.2. İmar Haklarının Aktarımı Kavramı

İmar haklarının aktarımı (İHA) kısaca korunması istenen alandaki imar haklarının parselin mülkiyetinden ayrılarak gelişmesi, yoğunluğunun artırılması istenen alana aktarılması işlemidir. Korunması istenen alanlardaki hak sahipleri hiçbir zaman kullanamayacakları imar haklarının satarak bir tür tazminat kazanırken, geliştirilmek istenen alanlardaki müteahhitlerin ya da şehir plancılarının da bu hakları satın alarak bölgelerindeki yoğunluğu arttırmaları mümkün kılınmaktadır (Şekil 3).

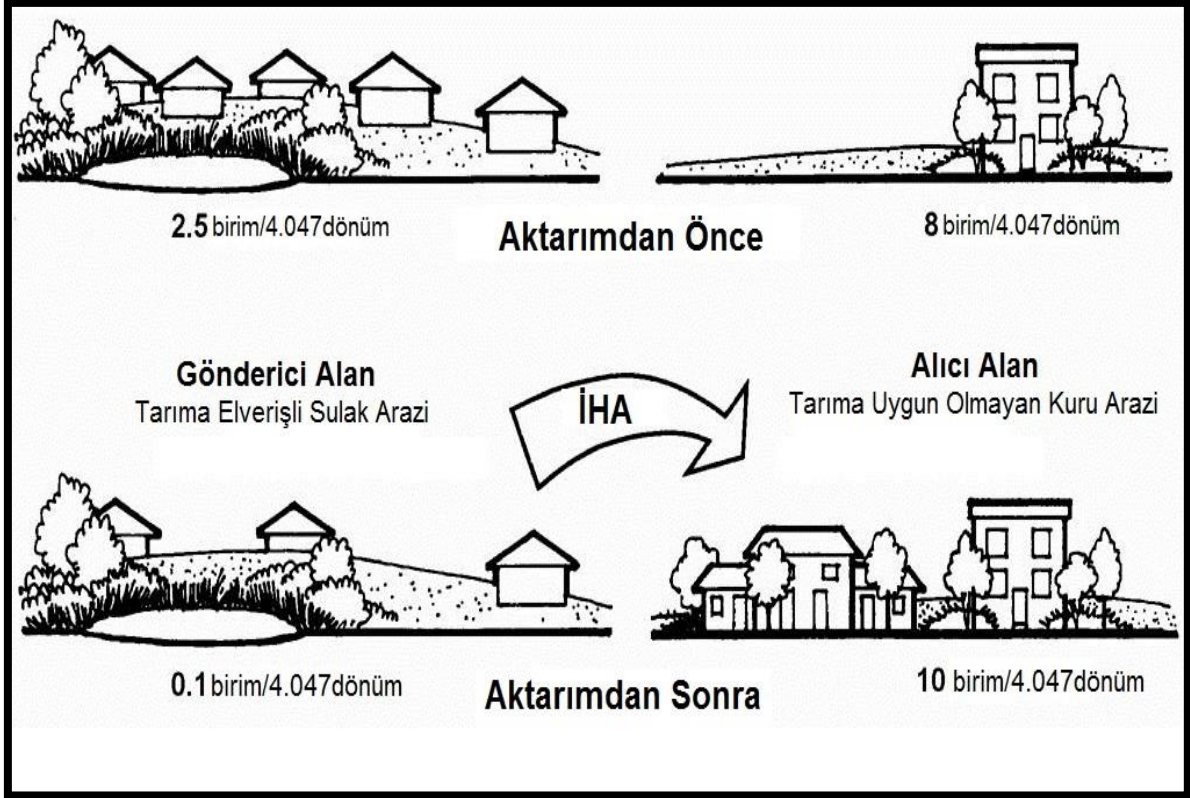


Şekil 3. İmar haklarının aktarımı (Platt, 1996).

Uluslararası deneyimler dikkate alındığında, İHA'nın amacı, korunması gerekli alanlarda, varolan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir bölümünün veya tamamının bir menkulleştirme aracı ile başka alana transfer ederek bu alanların korunmasını sağlamaktır (Göksu, 2005). Hakların satışı, arazinin imarı üzerine getirilecek sınırlamaların oluşturacağı maddi kayıplar açısından, arazi sahiplerini bir dengeye sokabilir. Haklar (imar yoğunluğunun değişik birimleri ile ölçülen), diğer parseller üzerinde imar yoğunluğu oluşturmak isteyen kişilerce serbest piyasa anlaşmaları ile satın alınırlar. Satın alan, fazladan yoğunluk kazanır; satıcı, satıştan kar elde eder; toplum, açık alanların tarım alanlarının, tarihi yerlerin ya da çevresel duyarlılığı olan yerlerin imarının sınırlandırılarak korunmasından büyük yararlar sağlar (Pizor, 1986).

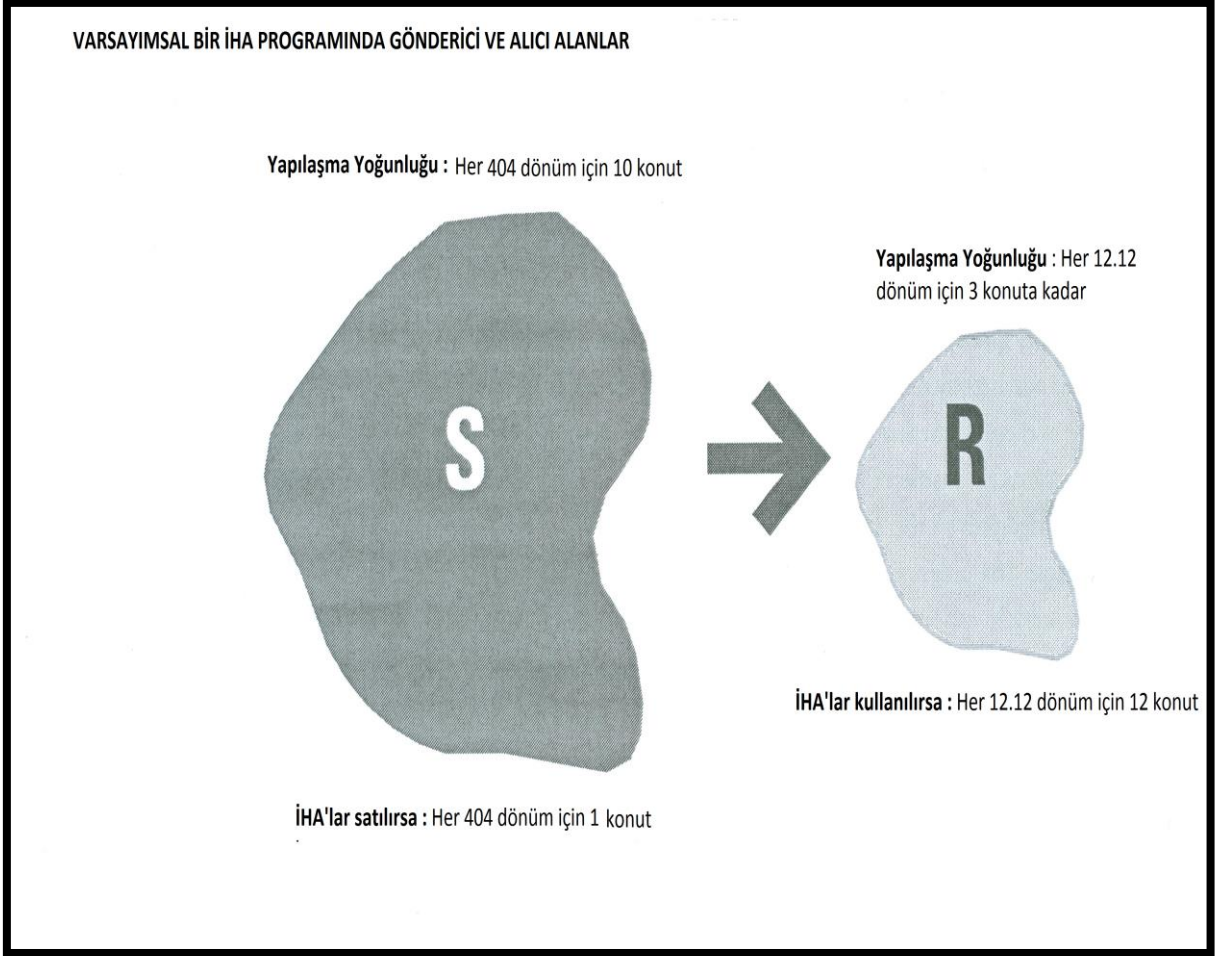
İmar haklarının aktarımı gönderici alan, alıcı alan, arazi sahipleri, şehir plancıları-müteahhitler ve imar hakları sertifikası ve imar hakları bankası bileşenlerinden oluşmaktadır;

Gönderici Alan (Korunacak Bölge): İmar haklarının kısıtlı olduğu ve imar haklarını gönderecek olan alandır. Genellikle verimli tarım arazileri, yeşil alanlar, açık alanlar, çevresel duyarlılığa sahip alanlar, tarihi sit alanlarından oluşmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Aktarımdan önceki ve sonraki yoğunluklar (URL-5).

Gönderici alan tarımsal değeri olan, orman arazisi, nesli tükenmekte olan hayvanlara yaşam ortamı sunan ya da açık alan bölgesel parkur bağlayıcıları ya da kentsel seperatörler gibi diğer kamuya fayda sağlayacak alanlardan oluşmaktadır (URL-6). Gönderici alanın büyüklüğü alıcı alanın büyüklüğüne bağlıdır (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012) (Şekil 5).



Şekil 5. Gönderici ve Alıcı Alanlar (Walls ve McConnell, 2007).

Pek çok İHA uygulaması özel bir coğrafi bölgeyi korumak için oluşturulduğundan, gönderici alanı belirlemek genellikle oldukça kolaydır. Gönderici alanı çok büyük yapmamak ya da piyasayı, pazarı piyasası olmayan İHA'larla doldurmamak önemlidir (URL-7).

Alıcı Alan (Geliştirilecek Bölge): İmar haklarının aktarılacak olduğu gelişmeye uygun yoğunluk artışına karşı altyapısı, yolları vb. hizmetleri yeterli olan geliştirilmek istenen alanlardır. Rick Pruetz ve Noah Standridge yaptıkları bir araştırmada başarılı bir İHA uygulamasındaki alıcı alanın sahip olması gereken özellikleri şu şekilde ortaya koymuşlardır:

- 1) Ek geliştirmeyi karşılayacak yeterli alt yapı.
- 2) Siyasi kabul edilebilirlik.
- 3) Mevcut gelişme ile uyumluluk
- 4) Açık tahsis.

5) Geniş kapsamlı planla tutarlılık.

6) Plancılarının daha yüksek yoğunluk için pazar olarak düşündükleri bir yer.

7) Eğer bir toplumdaki gönderici alan daha fazla gelişmeyi kaldıramıyorsa başka bir yetki alanında yer alan bir alıcı alan (Pruetz, Standridge, 2009).

Alıcı alanlar planlanırken, aktarılan imar haklarının alıcı alandaki altyapı üzerine getireceği yük iyi hesaplanmalıdır. Aksi takdirde alıcı alandaki altyapı aktarılan ekstra yoğunluğu kaldıramazsa aktarım uygulaması başarısız olur.

Arazi Sahipleri: Arazi sahipleri gönderici alandaki parsellerin sahipleridirler. Arazi sahipleri kullanamayacakları hakları şehir plancılarına ya da müteahhitlere satarak kar elde ederler. Arazi sahiplerinin projeye katılımları son derece önemlidir. Yurt dışında başarıyla uygulanan bu İHA projelerinin ülkemizde de uygulanmaya başlaması, tanıtılması ve başarıya ulaştırılması için arazi sahiplerinin bu tarz projelere katılımı mutlaka sağlanmalıdır.

Şehir Plancıları-Müteahhitler: Gönderici alanlardaki imar haklarının satın alarak alıcı alanlardaki projelerinde kullanan insanlardır. Böylece projelerinin yoğunlukları arttırırlar ve projelerinden daha fazla kazanç sağlarlar.

İmar Hakları Sertifikası: İmar hakları sertifikası imar haklarının menkul kıymete dönüştüren belgedir. İmar hakları sertifikası parsel üzerindeki imar haklarının sayısı ve değeri ile ilgili bilgiler içerir. İmar hakları sertifikasını imar haklarının tapusu olarak düşünebiliriz.

İmar Hakları Bankası: Bir İHA bankası (İHB), İHA'ları satın almak, tutmak ve tekrar satmak için devlet tarafından yetkilendirilmiş bir oluşumdur. Banka aktarılabilir imar haklarını kişisel alıcılar bulamayan gönderici bölge maliklerinden elde edebilir. İHA bedellerini belirleyebilir ve dengeleyebilir. Ayrıca alım-satım işlemlerini kolaylaştırabilir, uygulamayı finanse edebilir. İHB, aktarılabilir imar haklarını satın alarak, satarak, ve kazancı daha fazla aktarılabilir imar hakkı satın almak için kullanarak bir devam eden koruma döner sermayesi yaratabilir (Pruetz, Standridge, 2009). Başarılı bir imar hakları transferi uygulamasının en önemli bileşenlerinden biri olan imar hakları bankasının amacı imar haklarını alıp satarak alıcı ve satıcıları buluşturmak, böylelikle piyasayı durgun olduğu zamanlarda canlandırmak ve kontrol edebilmektir (URL-8).

İmar hakları bankası aktarım işlemlerini hızlandırıcı ve düzenleyici bir katalizör görevi görmektedir. Dünyada pek çok uygulamada aktarımın düzenlenmesini imar hakları bankaları üstlenmektedir. Çoğu başarılı uygulamada İHA bankalarının katkısı vardır. Fakat

İHA bankası olmadan başarıya ulaşabilen uygulamalar da vardır. İHA bankası aynı zamanda imar haklarını satanları ve bu hakları satın almak isteyenleri bir araya getiren bir özelliğe de sahiptir. Bir çok İHA uygulamasında hakları alanlar ve satanlar birbirlerine ulaşmakta sıkıntı yaşayabilirler. İHA bankaları bu sorunu minize ederek hakları ulaşılabilir kılmaktadırlar.

1.3. İmar Haklarının Aktarımı Uygulamasının Avantajları ve Dezavantajları

Uygulamanın avatanjları aşağıda belirtildiği gibidir:

- Parselin mülkiyeti ile üzerindeki imar haklarının mülkiyetini birbirinden ayırabilmesi
- Gönderici alanlardaki imar kısıtlamalarına karşılık mülk sahiplerine tazmin şansı tanınması
- Değer esaslı olarak piyasa bazlı yapılması
- Devletin her hangi bir bedel ödememesi
- Bir yandan imara karşı koruma sağlarken (gönderici alanda) diğer yandan büyümeyi karşılayabilmesi (alıcı alanda)
- Diğer imar uygulama araçlarıyla karşılaştırıldığında hem müteahhitler hem de arazi sahipleri için daha esnek bir uygulama olması

Uygulamanın dezavatanjları aşağıda belirtildiği gibidir:

- Çoğu uygulamada sonuçların önceden kestirilemiyor olması (piyasa bazlı olduğundan)
- Sadece bölgeye özel çözümler getiriyor olması (genele yayılamaması)
- Uygulamaların karışık olması
- Uygulamaların gerçekleştirilmesinin zor olması
- Uygulamayı yapacak yetişmiş insan sayısının özellikle ülkemizdeki yetersizliği
- Uygulamayı yapmadan önce ciddi piyasa araştırması gerektiriyor olması
- Bazen alıcı alanlara komşu olan alanlardaki arazi sahiplerinin alıcı alanlardaki imar yoğunluğuna karşı çıkmaları.

1.4. İmar Haklarının Aktarımı Uygulamasının Tarihsel Gelişimi

İmar haklarının aktarımı uygulaması ilk olarak Amerika Birleşik Devletleri, New York şehrinde ortaya çıkmıştır. Birleşik Devletler’ce önemi farkedilip çeşitli yasa ve yönetmeliklerle desteklenmiştir. İHA uygulamalarının başarılı olmasıyla, uygulamalar eyaletlerce ülke genelinde uygulanmaya başlamış ve yaygınlaşmıştır.

İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra, New York şehri yoğunluğu ve işçi nüfusunda yeni apartman ve ofis binaları için büyük bir talep oluşturan bir patlama yaşadı (The Yale Law Review, 1972). Manhattan 1920’lerden beri en yüksek nüfus yoğunluğuna ve Brooklyn o zamana kadar ki en yüksek Nüfus yoğunluğuna ulaşmıştı ve tek yol büyümek oldu (The City of New York, 2006).

1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı imar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarının engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve işyeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamıştır. Bu yapılırken de bitişik parselde henüz yükseklik sınırına ulaşmamış mülkiyet sahiplerinin diğer parsellerde kullanılmak üzere bu hakları satmalarına izin verilerek, bir yolla yapılanma haklarının aktarımına izin verilmiştir. Bu nedenle model ilk uygulama imkanına 1916 yılında bahsedilen düzenleme ile kavuşmuştur denilmektedir (Hanly-Forde, 2003, Kocalar, 2009). Fakat bu ilk uygulamalar, ada bazında ve bitişik parseller arasında yapılmaktaydı. Henüz mevzuatta yeri yoktu. Aktarıma özel bir yasa yoktu.

İmar haklarının aktarımı yapı stoğunun yoğunlaştırmak ve mevcut binaları korumak için etkili bir yol olurdu, oysa, bunu yapma becerisi o zaman henüz bugünkü gibi tanımlanmamıştı. Yani bu büyümeyi karşılamak için 1916 yılındaki imar planına pek çok güncelleme yapılmasına ihtiyaç vardı, örneğin aktarım izni sadece hava haklarının bitişik parselde aktarımı için mümkündü. Danışmanlar 1956 yılında işe alındı ve şehrin öngörülebilir ihtiyaçları ile üreticisinin ihtiyaçlarını dengeleme görevi için tahsil edildiler (The Yale Law Review, 1972).

Daha sonra New York kentince kabul edilen 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası kabul edilmiştir. Bu yasa ile sadece bitişik parselde ve ada bazında değil, yasa ile düzenleme altına alanın bölgenin tümünde mülkiyet sahiplerinin birbirlerine kısıtlanmamış yükseklik haklarını aktarmalarına izin verilmiştir (Yamak, 2006).

1980’lere gelince, emredici merkezi düzenlemeler daha az tutulmuş olduğundan, piyasa temelli yaklaşımlar alternatif olarak düşünölmeye başlanılmıştır. Sonunda, imar

hakları aktarımı kamu yararı ve imar üzerinde ek aktarım artırımları için arazi koruma amaçlı çalışan yerel yönetim açısından bir seçenek haline gelebilmiştir (Kocalar, 2009).

Birinci nesil uygulamalar (1960'lerde yapılanlar), sürekli büyüme baskısıyla karşı karşıya kalan değerli bir kaynağı koruma çabasının güç durumuna bir yanıtı. İlk uygulamaların tamamı, İHA yı imar haklarını gönderebileceği (gönderici alanlar) ve diğerlerinin hakları alabileceği (alıcı alanlar) belirli bölgeler şeklinde tanımlayan bir opsiyon olarak kurdular. Bütün tarım koruma uygulamalarında, örneğin, gönderici alanlardaki arazi sahipleri, arazilerini imara konu olacak şekilde geliştirme ya da imar haklarını satma seçeneklerine sahiptiler. Gönderici alanlardaki yapılaşmaya karşı sert koşullar koyan uygulamalarda en fazla transfer faaliyeti görüldü (Pizor, 1986).

Kazanç sağlayacakları yoğun denemeler ve tanımlamalar sonrası anlaşılan ulusal ve federal seviyedeki ilk İHA uygulamaları, İHA ile ilgilenmelerinin yanısıra başka bir sürü sorumluluğu olan çok az sayıda profesyonel kadrosu bulunan yerel idarelerce tasarlanmıştır. İHA üzerine çalışma, analiz ve anlama fırsatlarının az olması uygulamaları kısıtlamıştır (Pizor, 1986).

1980'lerde daha kompleks uygulamaların gelişimi gözlemlendi çünkü plancılar ve resmi memurlar, İHA kavramının isteklerini yerine getirir şekilde uygulamalar tasarladılar. İlk uygulamaların zayıf performanslarına rağmen İHA kavramına inandılar ve daha iyi uygulamalar ortaya koydular. İHA için yapılan planlamaya daha fazla zaman ve eleman kaynakları ayırdılar (Pizor, 1986). Böylelikle 1980'lerde yapılan uygulamaların başarısıyla beraber İHA uygulamaları diğer eyaletlere de yayıldı ve tüm Birleşik Devletler'de uygulanmaya başlandı. Günümüzde halen devam eden pek çok İHA uygulaması mevcuttur.

1.5. İmar Hakları Aktarımının Uygulama Alanları

Amerika'da 2012 yılı itibariyle çeşitli eyaletlerde uygulanmakta olan toplam 239 tane İHA uygulaması vardır (Tablo 1). Bu uygulamalar incelendiğinde İHA'nın çoğunlukla tarım alanları olmak üzere, yamaçlar, altyapı yetersizliği olan alanlar, açık alanlar, kırsal alanlar, tarihi alanlar ve sulak alanlarda uygulandığı görülmektedir.

Tablo 1. Amerika'da 2012 Yılı itibariyle Eyaletler ve İHA Uygulamaları Sayıları (Nelson, Pruetz, Woodruff, 2012).

Eyaletler ve İHA Uygulamaları Sayısı		
	Eyalet	İHA Uygulamaları Sayısı
1	Kaliforniya	33
2	Pennsylvania	32
3	Florida	28
4	Washington	20
5	Massachusetts	14
6	Colorado	13
7	New York	16
8	Maryland	11
9	New Jersey	8
10	Utah	5
11	Wisconsin	7
12	Maine	5
13	Minnesota	5
14	Idaho	4
15	Connecticut	3
16	Delaware	3
17	Oregon	3
18	Texas	3
19	Vermont	3
20	Arizona	2
21	Georgia	2
22	Nevada	2
23	New Hampshire	2
24	New Mexico	2
25	South Carolina	2
26	Tennessee	2
27	District of Columbia	1
28	Illinois	1
29	Kentucky	1
30	Louisiana	1
31	Michigan	1
32	Montana	1
33	Rhode Island Virginia	1
34	Wyorming	1
	Toplam	239

1.6. İmar Hakları Aktarımının Uygulama Aşamaları

Nelson, Pruetz ve Woodruff' a göre İHA uygulama aşamaları yedi adımdan oluşmaktadır. Bunlar danışma kurulunun oluşturulması, bilgilerin toplanması, alternatif senaryoların belirlenmesi ve değerlendirilmesi, kamusal girdilerin elde edilmesi ve uygulanacak senaryonun seçilmesi, gönderici ve alıcı alanların oluşturulması ve senaryonun geliştirilmesi, senaryonun son analizi ve son planın önerilmesidir (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012).

1.6.1. Danışma Kurulunun Oluşturulması

Danışma kurulu gönderici alandaki arazi sahiplerinden, alıcı alandaki arazi sahiplerinden, şehir plancılarından, arsa ve arazi uzmanlarından ve aktivistlerden oluşmaktadır. Danışma kurulunun amacı halkı İHA uygulaması hakkında bilgilendirmek ve teşvik etmektir. Danışma kurulu ayrıca uygulamanın tanıtımını yapar ve uygulamayı destekler.

1.6.2. Bilgilerin Toplanması

Danışma kurulu gerçekleştirdiği ilk toplantıda mevcut verileri temin eder. Kurulun toplaması gereken veriler, bölgedeki doğal kaynakları gösteren harita, mevcut arazi kullanımını ve mülkiyet yapısını gösteren harita ve diğer belgeler, bölgenin mevcut imar planı ve bugünkü genel kullanım planı gibi verilerden oluşmaktadır. Veri toplama süreci asla sona ermez çünkü uygulamanın başında hangi verilere ihtiyaç duyulacağı tam olarak kestirilemez ve uygulama boyunca çeşitli verilere ihtiyaç duyulur.

1.6.3. Alternatif Senaryoların Belirlenmesi Değerlendirilmesi

Verilerin elde edilmesinden sonra bu aşamada genel planla uyumlu alternatif senaryolar üretilir. Alternatif senaryoların seçimi çoğunlukla büyüme oranı, planlanan alan büyüklüğü, peyzajın karmaşıklığı, nüfusun çeşitliliği ve zaman dilimi gibi yerel faktörlere bağlıdır.

1.6.4. Kamusal Girdilerin Elde Edilmesi ve Uygulanacak Senaryonun Seçilmesi

Bu noktada danışma kurulu alternatif senaryoları halka sunar ve halktan gelen geri bildirimler doğrultusunda senaryoyu değiştirir. Planlama süreci devam ederken arazi sahipleri, şehir plancıları, iş adamları ve aktivistler etraflarındaki insanlarla iletişim halinde olmalıdır. Uygulamadan etkilenen arsa sahiplerinin İHA'ya katılımının sağlanması son derece önemlidir. Katılımın sağlanması uygulamanın sürdürülebilirliğini sağlayacak en önemli faktördür.

Uygulanacak senaryo bu şekilde seçilmelidir. Uygulanacak senaryo gönderici ve alıcı alanın hassas sınırları, gönderici alan İHA paylarını, alıcı alan bonus yoğunluğu, gönderici alandaki imar planının kısıtlanması ve alıcı alandaki İHA tabanlı imar planının yoğunluğunun artırılması gibi detayları içerir.

1.6.5. Gönderici ve Alıcı Alanların Oluşturulması

Bu aşamada aşağıdaki detaylar belirlenir. Bunlar:

- Gönderici alanın büyüklüğü
- Gönderici alanın yerinde gelişimi için yoğunluk limiti
- Gönderici alandaki arsa sahiplerinin İHA ya teşviki
- Alıcı alanın büyüklüğü
- Alıcı alanın İHA dan önceki yoğunluğu
- Alıcı alanın İHA dan sonraki yoğunluğu
- Birim başına yoğunluk bonusu için İHA gereksinimi
- İHA arz ve talebinin dengelenmesi

1.6.6. Senaryonun Son Analizi

Bu aşamada uygulamadan etkilenen tüm arsa sahipleri plandan neden nasıl etkilendiklerini uygulamanın onlara nasıl bir fayda sağladığını bilmelidirler. Bu noktada danışma kurulu resmi olarak İHA planını yönetim kuruluna sunar. Halkın verdiği tepkilerden sonra, yönetim kurulu seçilen senaryonun detaylarını ve analizlerini düzeltmek için talimatlarını danışma kuruluna iletir.

1.6.7. Son Planın Önerilmesi

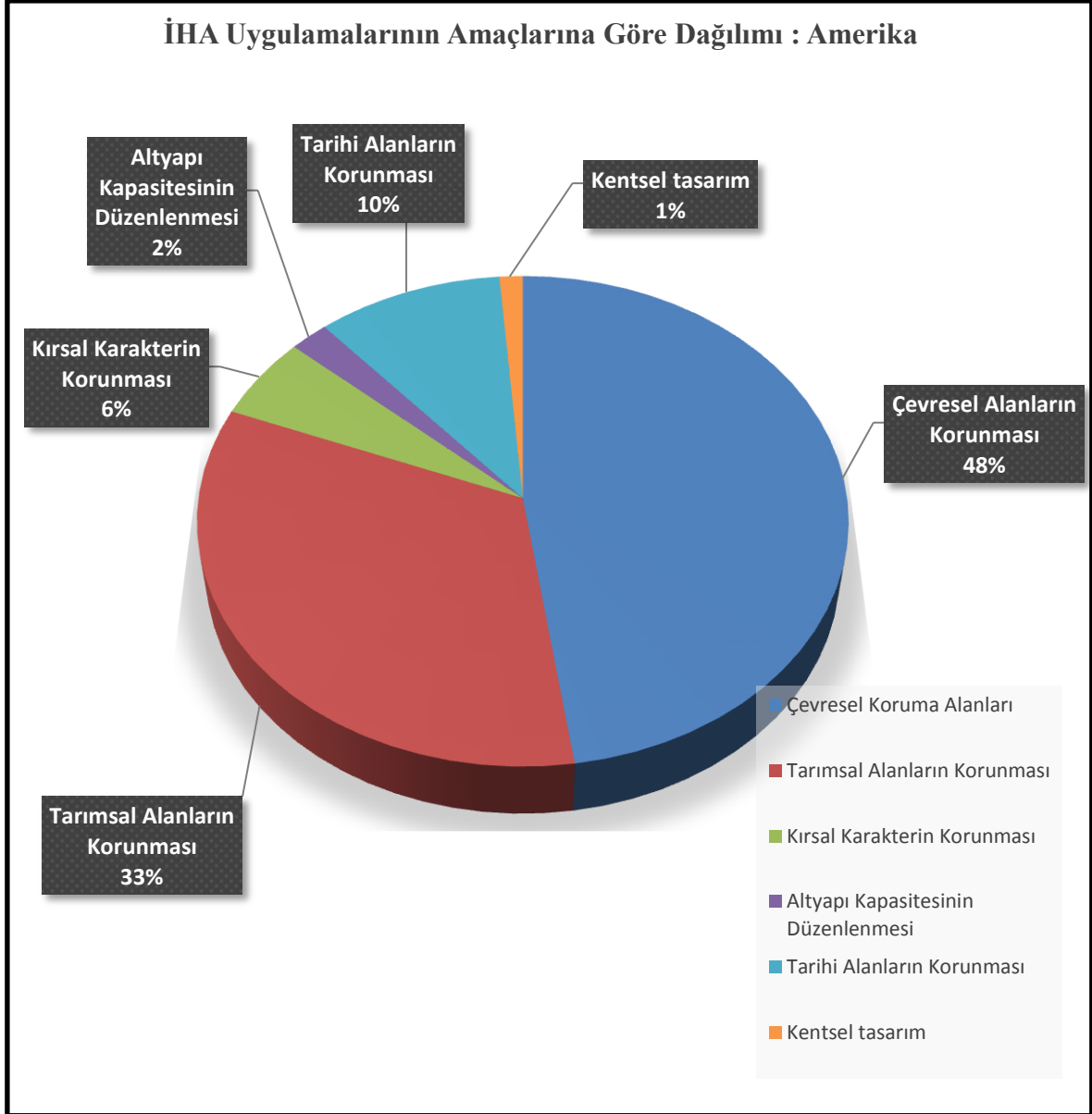
İHA uygulamasını gerçekleştirmeden önce yönetim kurulu danışma kuruluna muhtemelen küçük ya da belki de büyük değişiklikler yapıp yapmayacağını soracaktır. Değişikliklerden sonra ortaya çıkan plan halkın katılımı, alternatifler, analiz ve amaçlanan İHA planı gibi konuları içermelidir. Böylece son plan oluşturulur ve halka duyurulur.

1.7. Dünya'daki İmar Hakları Aktarımı Uygulamaları

Modelin ilk olarak Amerika'da (New York) ortaya çıkması ve imar aktarımı uygulamalarının yoğun olarak Amerika'da uygulanması sebebiyle bu bölümde çoğunlukla Amerika'da uygulanmakta olan imar aktarımı uygulamaları, uygulama amaçlarına göre kategorize edilerek incelenmiştir.

1.7.1. Amerika Birleşik Devletleri (ABD)

2012 yılı itibariyle Amerika Birleşik Devletleri'nde 239 tane imar hakları aktarımı uygulaması bulunmaktadır (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012). Bu uygulamaların %48'i çevre koruma alanlarında, %33'ü tarımsal alanların korunmasında, %10'u tarihi alanların korunmasında, %6'sı kırsal karakterin korunmasında, %2'si altyapı kapasitesinin düzenlenmesinde ve %1'i kentsel tasarım amaçlı olarak uygulanmaktadır (Şekil.6).



Şekil 6. Amaçlarına Göre Amerika'daki İHA Uygulamaları

1.7.1.1. Montgomery County, Maryland (Tarım Arazilerini Koruma Amaçlı Uygulamalar)

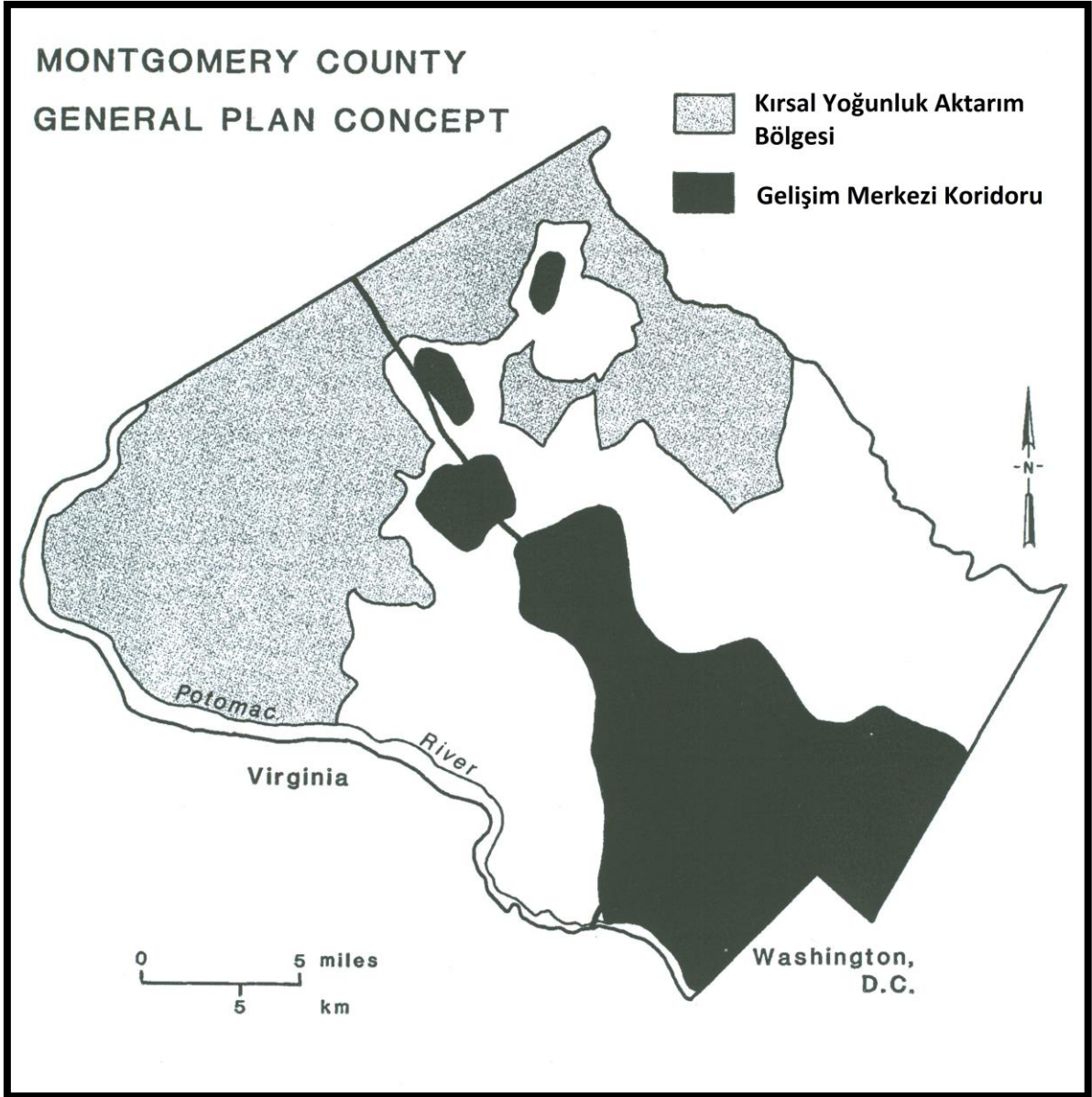
Montgomery County Washington D.C.'nin hemen kuzeyinde bulunmaktadır ve hızlı ve şiddetli kentleşme ile yüz yüze kalmıştır. 1970'li yıllarda Montgomery County tarımsal alanlarının %18'ini kentsel yapılaşmaya terk etti (Maryland-National Capital Park ve Planlama Komitesi, 1980). Kayıpların artması korkusuyla İHA tarımı koruma için

tasarlanmış geniş bir programın içinde arazi kullanma elementi olarak görüldü (Pizor 1986).

1980 Yılında Montgomery İli Master planını tarımsal toprakları korumayı vurgulayan Montgomery County'deki Tarımsal ve Kırsal Açık Alanların Korunması için İşlevsel Master Planı olarak benimsedi (Silver Spring, 1980). Tarımsal alanların çoğunun her 20,20 dönüm için bir birim den olan yoğunluğu bir ekonomistin Montgomery'deki bir çiftçi ailesinin yaşamını sürdürebilmesi için en az 101 dönüm toprağa ihtiyaç duyduğunu belirlemesine dayanılarak her 101 dönüm için bir birime düşürüldü. Koruma planı ayrıca Amerika'daki en meşhur, en çok incelenen ve en çok örnek alınan İHA uygulaması olarak lanse edilir (URL-9).

Küçük ve hala kırsal bir bölge olan Olney planlama bölgesi için pilot bir İHA uygulaması geliştirildi. Pilot projenin gelişmesi ile cesaretlendirilen eyalet planlama komisyonu İHA kavramının Montgomery County'nin tamamına yayılmasına seçimle karar verdi. Komisyon yirmi dört resmi görüşme yaparak halkın görüşlerini araştırdı ve eyalet tarımının ekonomik sağlığı, dağılımı ve sayısı hakkında geniş bilgi topladı. Yerel tarımın gözden geçirilmesi sonrasında, plancılar başarılı olarak bir çiftliğin işletilmesi için en az 100 dönüme ihtiyaç duyduğuna karar verdiler (Johnson, 1979).

Master planın en belirgin özelliği eyaletin kuzey ve batısındaki büyük bir tarım alanının imar baskısına karşı bu alanın imarını kısıtlaması ve kısıtlanan imar haklarının daha fazla imar yoğunluğu için tasarlanan bölgelere aktarılabilmesidir (Walls and McConnell). Planda belirlenen gönderici alanın yoğunluğu İHA dan önce her 20 dönüm için 5 ikamet birimi şeklindeydi. İHA ile beraber bu oran her 20 dönüm için 1 ikamet birimine düşürüldü ve bu kullanılmayan imar hakları alıcı alana gönderildi (Şekil 7).



Şekil 7. Montgomery County Genel Planı (Pizor, 1986).

Montgomery County ülkedeki en başarılı İHA uygulamalarından birini sürdürmektedir. 2009 Haziran ayı itibariyle Montgomery İHA uygulaması 210.290,08 dönüm alanı korumayı başarmıştır (URL-10). Montgomery County 535716,12 dönüm tarımsal toprağı ve parkı korumayı başarmış ve bu rakamın %40' İHA ile gerçekleşmiştir.(Pruetz, Nelson and Woodruff 2012).

King County, New Jersey Pinelands ve Collier County İHA uygulamalarının ardından ülkedeki en çok alan koruyan dördüncü aktarım uygulaması olmuştur (URL-10). 1980 yılında ortaya çıkan Montgomery County İHA uygulaması Birleşik Devletler 'deki

ilk İHA uygulamalarından biridir ve tarım arazilerini koruma çabalarının önemli bir bileşeni olmaya devam eder (Walls and McConnell, 2007).

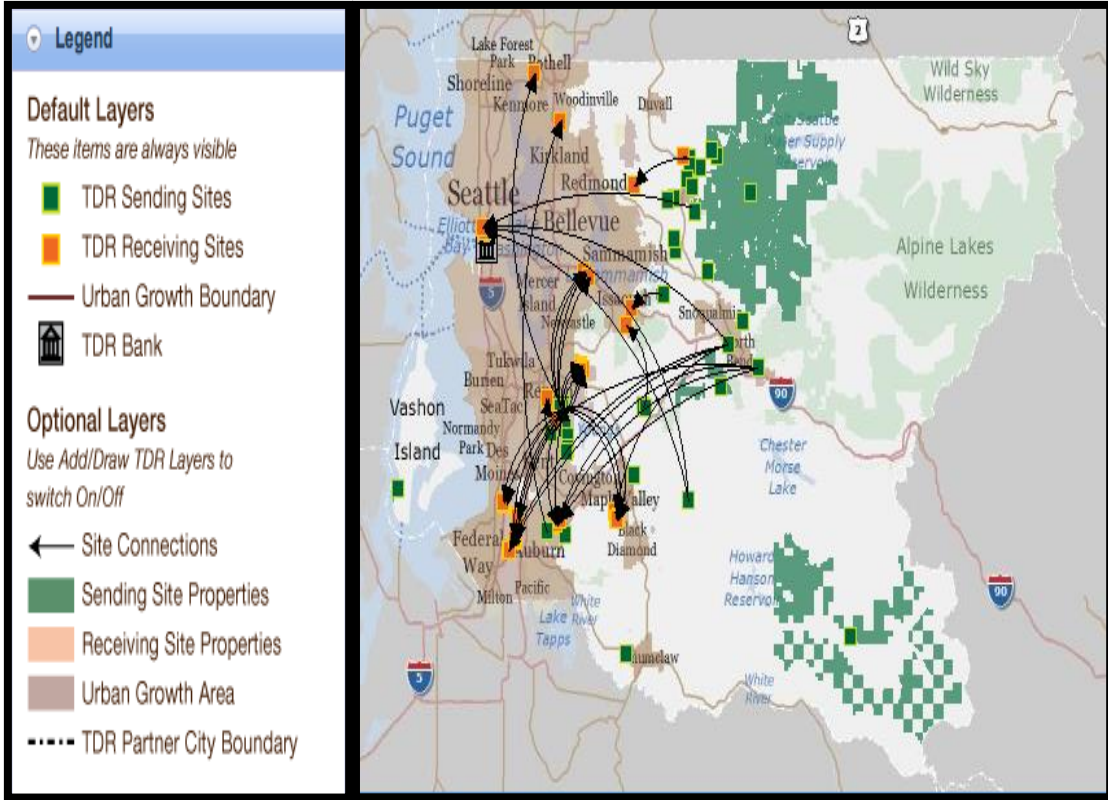
Montgomery County İHA uygulaması gönderici ve alıcı alanların, bölgenin ihtiyaç duyduğu parametrelere göre planlanınca tarım alanlarını korumada İHA'nın ne kadar etkili bir imar uygulama aracı olduğunu göstermektedir. Yapılan İHA uygulaması halen sürmektedir ve yüzbinlerce dönüm tarım alanını korumaya devam etmektedir.

1.7.1.2. King County, Washington (Tarım Arazilerini ve Çevreyi Koruma Amaçlı Uygulamalar)

King County Washington'ın batısında yer alır ve Seattle şehrini sınırları içerisinde barındırır. King County 1998 yılında 3 yıllık bir pilot uygulama gerçekleştirdi ve 2001 yılında bu uygulamayı eyaletin planlamasının sürekli bir parçası haline getirdi. Bu uygulama kırsal ve kent kır çeperindeki arazileri Seattle'ın kenar mahallelerinden taşan imar baskısından korumaya odaklanmıştır (Walls and McConnell, 2007).

Korunan alan miktarı büyüktür. Özellikle bir seferde 363.600 dönüm alan korunmuştur ve bu alanın haklarını İHA bankası satın almıştır. İHA bankası King County İHA uygulamasının önemli bir bileşenidir; diğer eyaletler bu seçeneği tam anlamıyla araştırmamışlardır. İHA bankası sayesinde 363.600 dönümlük alan, bankanın haricinde ise sadece 8080 dönüm alan korunmuştur (Walls and McConnell, 2007). King County, İHA bankası sayesinde devlet imar haklarını satın almakta ve bunları İHA bankasında tutmaktadır. Daha sonra banka bu İHA'ları kendi bölgelerindeki yoğunluğu arttırmak isteyen şehir plancılarına satmaktadır.

King County İHA uygulaması toprağı korumak için ve imar gelişimini kırsal alandan King County'nin kentsel alanına kaydırmak için gönüllü, teşvik esaslı ve piyasa odaklı bir yaklaşımdır. Uygulama serbest piyasa ilkelerine ve arazi sahiplerini ve plancıları ya da müteahhitleri motive eden fiyatlara dayalıdır. Kırsal toprak sahipleri imar haklarının daha yoğun, tüzel kişiliği olmayan kentsel alanlar ve ortak şehirler inşa edebilecek plancılara satışıyla ekonomik getiri elde ederler. Günümüz itibarıyla uygulama 571.660 dönüm kırsal toprağı korumuştur (URL-11). 2000-2010 yılları arasında İHA uygulaması her yıl ortalama yedi aktarım gerçekleştirdi. Her yıl ortalama 150 İHA alındı ve satıldı. 6.5 milyon dolardan daha fazla paranın şehir plancıları ile arazi sahipleri arasında aktarımını sağladı. (Pruetz, Nelson ve Woodruff 2012).



Şekil 8. King County İHA Haritası (URL 12).

King County İHA uygulaması bir İHA bankasının aktarımı nasıl etkili bir şekilde finanse eden bir katalizör görevi görebileceğini göstermektedir. Bir yandan İHA bankasıyla finansman sorununu çözerken diğer yandan da gönderici alanlardaki (tarım alanları) imar haklarını satın alarak, bu alanların imara açılmasını engellemektedir. King County Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanan İHA uygulamaları içinde korunan alan büyüklüğü baz alındığında en başarılı ve en karmaşık olanlardan biridir (Şekil 8). Bir yandan tarım alanlarını korurken diğer yandan çarpık kentleşmeyi engellemiştir.

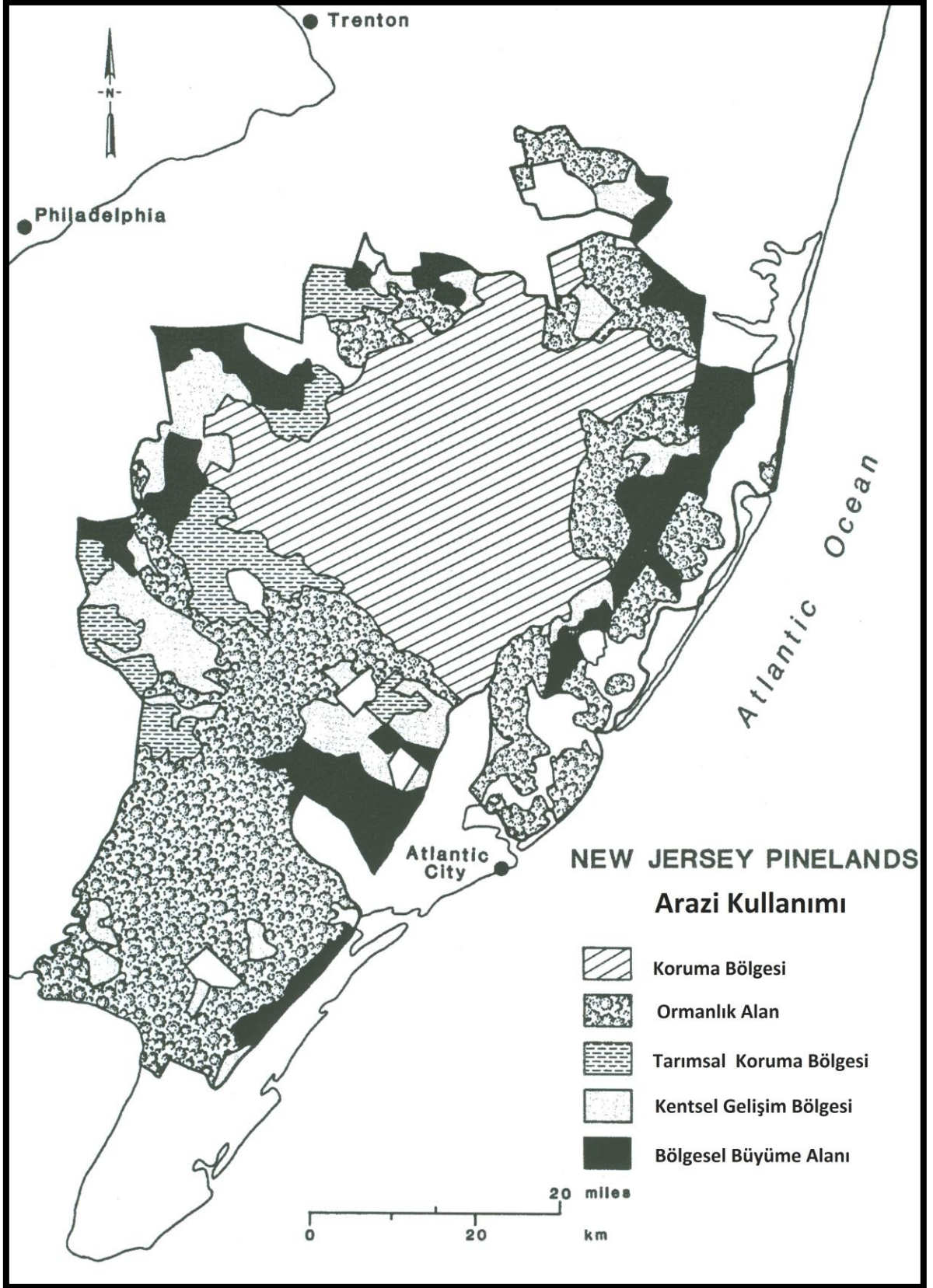
1.7.1.3. New Jersey Pinelands, New Jersey (Tarım Arazilerini ve Çevreyi Koruma Amaçlı Uygulamalar)

New Jersey Pinelands, Philadelphia ve Atlantic City arasına yerleşen ormanlardan, tarım arazilerinden, sedir ağaçlı bataklıklardan oluşan yaklaşık 4 milyon dönümlük alandır. Arazi yüzeyinin hemen altında çok fazla derecede oldukça saf yeraltı suyu yatmaktadır. 1970'li yıllarda Atlantic City'de konutların ve ikinci konutların çekilmesi ve

kumarhanelerin gelişmesi nedeniyle ortaya çıkan büyüme, Pinelands'i korumak için eyalet ve federal yasayı harekete geçirdi. Pinelands Komisyonu 1979'da kuruldu ve bu yedi eyalet bölgesinde arazi kullanımını düzenleme konusunda ve plan yapma konusunda bu komisyona yetki verildi (Pizor, 1986).

1980 yılında Pineland Komisyonu planlama bölgesini yaklaşık olarak 1486720 dönüm çevresel duyarlılığı olan alan ve 2.286.640 dönümlük alanı kapsayan çevresel koruma alanı olmak üzere ikiye ayıran Pineland Genişletilmiş Yönetim Planını geliştirdi. Koruma bölgesindeki imar yakından kontrol edildi. Genişletilmiş plan ayrıca planlamadan olumsuz anlamda etkilenen mal sahiplerine Pinelands İmar Kredi Programı ile zararlarına karşılık tazmin fırsatı sunmaktadır (URL-13).

Pinelands Genişletilmiş Yönetim Planı, o güne kadar yapılan girişimler arasında en geniş ve en kompleks imar hakları aktarımını gerçekleştirdi. Koruma alanlarındaki temel tahsis miktarı her 156 dönüm için bir imar hakkı kredisi üzerine kurulmuştur. Tarım arazilerinin ağaçlık alanlardan daha değerli olduğu düşünüldü, böylece tarım arazisi sahipleri iki kat daha fazla kredi (her 156 dönüm için iki) aldı. Tarımsal gücü az olanlar, en düşük imar potansiyeline sahiptiler; bunların değeri diğer arazilere göre daha düşük olduğu için bu alanlarda her 156 dönüm için 0,2 kredi verilmekteydi. Arazinin her bölgesi için kredilerin değeri, değişik değişik özelliklerdeki arazi sınıflarını belirleyen Pinelands görevlilerince yapılan bölge denetimleriyle hesaplandı. Her kredi, tahsis edilen bölgesel gelişme alanlarında ikamet amaçlı 4 konut birimi yapımına izin verir. Tamamında, yaklaşık 6500 kredi (26000 ikamet birimine yakın) yaratıldı. Krediler Pinelands Komisyonu'nun yetki verdiği 7 eyalet içinde kaldığı sürece hem belediye hem eyalet sınırları dâhilinde aktarılabilir ve bir kredi; yapı yapma veya satış şeklinde parçalara ayrılabilir (Pizor, 1986) (Şekil 9).



Şekil 9. New Jersey Arazi Kullanım Planı (Pizor, 1986).

2010 yılı itibariyle 235.600 dönümden fazla tarım alanı ve çevresel duyarlılığa sahip alanın korunmasını sağlayan 7000 den fazla imar hakkı kredisi yaratılmıştı. Alıcı alanlarda 4446 imar hakkını içeren 633 imar projesi yapılmış ya da kabul edilmiştir (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012).

1.7.1.4. Collier County, Florida (Çevreyi Koruma Amaçlı Uygulamalar)

1974 yılında Collier County büyüme kontrol etmek ve kıyıda yer alan adaları, bataklıkları ve diğer ekolojik hassasiyeti olan alanları korumak için yeni bir imar yönetmeliği geliştirdi. County'deki arazilerin çoğu yeni bir planlama bölgesinde yer alıyordu. Bu yeni planlama ile yeni bir yapılaşma için özel bir izin gerekiyordu. Bu alanların korunmasını teşvik etmek için arazi sahiplerine potansiyel imar haklarını bu alanın dışına aktarmalarına izin verildi (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012).

İlk olarak uygulama sadece yeni planlama bölgesindeki parsellerden aktarım yapılmasına ve aktarımın bitişik parseller arasında olmasına izin veriyordu; bu nedenle uygulama sınırlı sayıda parseller üzerinde gerçekleşti. 1979 yılında yapılan bir yasa değişikliği ile aktarımlar bitişik olmayan parseller arasında yapılmaya başlandı (Walls and McConnell, 2007). Bu değişimle beraber de aktarım sayısı günden güne arttı.

2002 yılı Haziran ayında Collier County mevcut İHA uygulamasına ek olarak ikinci bir uygulama başlattı ve 2002 yılı Ekim ayında üçüncü bir uygulama başlattı. Collier County birbirinden farklı uygulamalar geliştirdi. Çünkü uygulandıkları bölgelerdeki mevcut arazi kullanımları ve parsel büyüklükleri birbirinden farklıdır.

İHA uygulaması büyük bağlantılı sulak alan sistemlerini ve soyu tehlikede olan türler için yaşam alanı olan arazileri içeren çevresel açıdan çok değerli arazileri korurken bu arazilerin sahiplerine arazilerindeki değer ve imar potansiyeli kaybını daha uygun topraklara aktararak telafi eden bir yöntem sağlamaktadır (URL-14).

Ayrıca, İHA uygulaması kanalizasyon, su ve ulaşımın mevcut olduğu ya da sağlanabileceği yerler arasında büyüme ve gelişime odaklanarak Collier County Gelişim Yönetimi Planı'nın amaçlarına cevap vermektedir (URL-14).

Collier County'de araziler gönderici alanlar, alıcı alanlar ve nötür alanlar olmak üzere üçe ayrılır.

Gönderici alanlar;

- En yüksek dereceden çevresel değere ve hassasiyete sahip topraklardır.
- Genellikle önemli sulak alanlara ve soyu tehlikede olan hayvanlara yaşam alanı oluşturan arazilerdir.
- İmar haklarının gönderildiği arazilerdir.
- Nötr alanlar
- İmar hakkı alımı ve gönderimine izin verilmeyen arazilerdir.
- Alıcı alanlar
- Daha az dereceden çevresel öneme sahip topraklardır.
- İmara açmak için çok daha uygun topraklardır.
- İmar hakları bu alanlara aktarılır (URL-15).

Collier County, 2010 yılı Şubat ayı itibariyle 222.046,48 dönüm toprağı korumayı başarmıştır (Pruetz, Nelson ve Woodruff 2012). Collier County denizle çevrili bir yerdir (Şekil.10). Bu nedenle kıyı alanda muhtemel yapılaşmayı engellemek için kıyıdaki kat sayısını sınırlayıp bunların İHA ile iç kesimlere aktarımını sağlamıştır. Collier County İHA uygulaması İHA'nın çevresel hassasiyete sahip alanları korumak için ne kadar etkili bir imar uygulama aracı olabileceğini göstermektedir. Ayrıca uygulama farklı özellikteki araziler için farklı İHA uygulamaları yapılabileceğini ve bunun da başarılı sonuçlar ortaya çıkardığını göstermektedir.



Şekil 10. Collier County'den bir görünüm (URL-16).

1.7.1.5. Pitkin County, Colorado (Kırsal Karakteri Koruma Amaçlı Uygulamalar)

Pitkin County 16000'den fazla nüfusa sahiptir (2010). Rocky Dağları'nın Elk kısmında, eski maden şehri Aspen'i çevreleyen eyaletin merkezinde yer alır. Federal hükümet çoğunlukla White River Milli Parkı'ndan ötürü Pitkin County arazisinin yaklaşık % 83'üne sahiptir. Turizm bu bölgede şimdi kasabanın dört dünya standartlarında kayak merkezine sahip olmasıyla beraber önemli bir gelir kaynağıdır. Pitkin County tarihi karakterinden ve rekreasyonel seçeneklerinden ötürü, lüks konut yapılaşmasını çekmektedir (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012) (Şekil.11).



Şekil 11. Pitkin County'den bir görünüm (URL-17).

1980'lerin sonunda ve 1990'ların başında Pitkin County gelecekte hinterlandtaki konut yapılaşmasının yolların pahalı bakım ve uzantılarını ve diğer kamusal hizmetleri gerektireceğini fark etmiştir. 1994 yılında yüksek dağlar ve orta yükseklikteki dağlardaki kamu hizmetlerinden ve altyapı hizmetlerinden uzak alanları korumak için ve orman yangınlarına, şev kaymasına ve çığlara konu olan alanlarda yapılaşmayı azaltmak için yeni bir kırsal uzak alan imar (rural remote zoning district, RR) geliştirdi (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012).

1987 yılında Pitkin County Down Vadisi Arazi Kullanım Planı'nı tamamladığında şehirdeki hızla artan imar baskısını öngörmemişti. 1994 yılıyla beraber Kırsal/Uzak Alan planı doğdu. Ve bu plandan da İHA uygulaması doğdu (URL-18).

Pitkin County'nin İHA uygulaması öncelikle imarın uzak ve kırsal alanlardan mevcut hizmet ve altyapıya yakın alanlara aktarılması için uygulandı. Daha sonra uygulama çevresel hassasiyete sahip alanların korunmasını desteklemek ve çevresel açıdan tehlikeli alanlardaki imarı önlemek için genişletildi (URL-18).

2009 yılı ile birlikte Pitkin County'de İHA'lar 28183,04 dönümlük gönderici alandaki yoğunluğu kısıtlamak için kullanıldı. Alıcı alanlarda ise 314 İHA onaylandı.

Bunların 89 tanesi yeni imar hakları için, diğer 225 tanesi ekstra taban alanı için kullanıldı (Pruetz, Nelson ve Woodruff 2012).

1.7.1.6. San Francisco, California (Tarihi Alanları Koruma Amaçlı Uygulamalar)

1967 yılında, San Francisco tarihi mülklerin korumasını ve restorasyonunu desteklemek için Şehirle Özdeşleşmiş Noktaları Koruma Danışma Kurulu'nu oluşturdu Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012).

1980'lerin ortalarında, The City and County of San Francisco'da şehir merkezindeki benzeri görülmemiş büyüme ve potansiyel tarihi bina kayıplarına cevap olarak şehrin Şehir Merkezi Planı'nın bir parçası olarak İHA uygulaması oluşturulmuştur (URL-19).

1985 yılında tarihi alanları koruma çabası, şehir merkezindeki 253 mülkü mimari açıdan son derece önemli ve diğer 183 mülkü mimari açıdan katkısız bina olarak tanımlayan yeni bir planın yapılmasıyla büyük bir yol almıştır. Bu tanımlamalar planlar üzerinden ve sahibinin isteğiyle değil, mimari, tarihi ve kültürel öneme göre yapılmıştır. Eş zamanlı olarak 1985 yılında yapılan bu plan, şehir merkezindeki imar yoğunluğu sınırını düşürerek, plancuların yüksek katlı ofisler için istedikleri imar yoğunluğunu elde etmeleri ve İHA'ları satın almaları için büyük bir teşvik oluşturmuştur (URL-20).

Bir planlama aracı olarak İHA uygulaması, kültürel kaynakları korumak için ekonomik teşviklerle birlikte tarihi binaların mal sahiplerini korurken bir yandan da şehir merkezindeki büyümeyi karşılamaya yardımcı olmaktadır (Elliott, 2013).

2009 yılı itibariyle belirlenen 116 tarihi binanın sahipleri, kullanılmayan potansiyel taban alanlarını San Francisco'nun İHA sürecinin ilk adımı olarak sertifikalandırdı. Bu 116 binadan toplam talep 464.515,2 m² kullanılmayan potansiyel taban alanı ya da 5 milyon potansiyel İHA olarak tahmin edildi. İmar parselleri için 3 milyon İHA talep edildi. Geri kalan 2 milyon İHA gelecekteki projeler için uygulanacaktır (Pruetz, Nelson ve Woodruff 2012).

San Francisco pek çok kentle bütünleşmiş tarihi binalara sahiptir ve bunların çoğunu İHA ile korumayı başarmıştır (Şekil 12).



Şekil 12. San Francisco Tarihi Rialto Binası (URL-21).

1.7.1.7. Washington, DC (Kentsel Tasarım Amaçlı Uygulamalar)

Washington DC, konut birimlerini yükselterek, tarihi yapıları koruyarak ve sanat koridoru, alışveriş bölgesi gibi alanlar yaratarak canlı bir şehir merkezi oluşturmayı istemektedir. Bu amaca ulaşabilmek için başkent, yeni binalara istenen kullanımı sağlamak için ekstra imar yoğunluğu önermektedir (Şekil 13). Şehir merkezindeki binalar, oysa, ilave yoğunluğu site alanlarında kullanımı zorlaştıran 1910 yılındaki Yükseklik Kısıtlama Kanunu'ndan ötürü kısmi kısıtlanmış yükseklik kurallarına bağlı kalmak zorundadır. Bu nedenle Washington DC, ekstra yoğunluğun şehir merkezindeki ve şehir merkezinin her iki yanındaki alıcı alanlara aktarılabilceği bir İHA uygulaması teşvik etmektedir (Nelson, Pruetz ve Woodruff, 2012).



Şekil 13. Washington DC şehir merkezinden bir görünüm (URL-22).

1990-2007 yılları arasında Şehir Merkezi Gelişme Bölgesi 882,582m² den daha fazla aktarılabilir taban alanı üretti. Bunların 743,224 m² si transfer edildi ve geri kalanı bankada saklandı ya da transfer edilmedi (Pruetz, Nelson and Woodruff, 2012).

2008 yılında D.C. Planlama Ofisi mevcut imar yönetmeliğini kapsamlı bir şekilde inceledi ve elden geçirdi. 2010 yılında, tarihi koruma amaçlı İHA uygulamasından vazgeçildi. Çünkü Washington D.C. tarihi koruma amaçlarının hepsine ulaşmıştı, tarihi koruma için İHA kredisine ihtiyaç kalmamıştı. Bunun üzerine konutlandırma üzerine odaklanan yeni bir İHA uygulaması amaçlandı (Pruetz, Nelson ve Woodruff, 2012).

1.7.2. Avrupa

1.7.2.1. Taninges: The Praz De Lys Plateu

Taninges uygulamasının temel amacı yüksekliği 1600m. ile 2000m. arasında değişen engebeli bir platoda başta kayak olmak üzere kış sporları yapılacak bir alan geliştirmektir. Ancak platoda araç trafiğini sağlamak amacıyla bir yol inşa etmek gerekli görülmüştür. Gelişigüzel bir yapılaşmayı engellemek için yolu inşa etmeden önce imar planı çizilmiş ve imar hakkı aktarımı uygulanmıştır. Bu bağlamda plato imar hakkı aktarım alanlarına bölünmüş, korunması gereken alan olarak ayrılan bölgede $1m^2$ ye $0.035m^2$ aktarım hakkı verilmiştir. Alıcı bölgelerde 0.10 ile 0.30 arasında değişen yapılaşma hakkı tanınmıştır. Alıcı bölgedeki arsa sahiplerine, gönderici bölgelerdeki arsa sahiplerinden imar hakkı aldıkları takdirde ek imar hakkı verilmiştir. Aynı zamanda gönderen bölgedeki arsa sahiplerine 0.10 yapılaşma hakkı garanti edilmiştir. Bu uygulamada sistem çok iyi çalışmış ve bölgeler arasında transferler gerçekleştirilmiştir. Özel sektörün devreye girmesiyle gönderen bölgede m^2 ' si 1.75 ile 2.80 euro arasında değişen fiyatlar 50 ile 80 euro arasında değişmiştir. Gözden kaçırılmaması gereken sonuçlardan biri toplamda değer değişmemiş olmasıdır (Dündar, 2010).

1.7.2.2. Lourmarin (Vaucluse)

Lourmain; Vaucluse bölgesinde birinci ve ikinci konutlarla çevrilmiş çekici bir yerleşim alanıdır. Eyalet yönetiminin kararlılığı ile, 1970' lerin sonlarında aktarım bölgelerine tarım alanları da dahil edilmiştir. Yapılaşma haklarında "aktarım" uygulamaları, belediye danışmanlığında ve noter tarafından yürütülmüştür. Yapılaşma hakları piyasaya girmiş ve sistemin iyi şekilde çalışması sağlanmıştır. Gelişecek bölgelerde öngörülen konut alanlarının %75' inin kullanıldığı bilinmektedir. Aktarılan imar hakları için yapılaşmanın izin verildiği alanlarda $50 m^2$ taban alanı için, 2,500-3,000 euro arasında değer biçilmektedir. Alan bölgede ha başına $50 m^2$ yapılaşma hakkı verilmiş, yapılaşma alanında imar hakkının m^2 si için gönderen bölgedeki arsa sahiplerine 25-30 euro arasında değişen bedeller ödenmiştir. Bu durum, korunmuş tarım alanları ve gelişecek alanlar arasındaki fiyat farkının kapatıldığı anlamına gelmemektedir. Belediye Başkanı

yapılaşmaya kapatılan koruma alanlarındaki arazi sahiplerinin düşük yoğunluk sayesinde nefes aldıklarını belirtmektedir (Renard, 2007).

1.7.2.3. Çin

Çin'in mevcut imar hakları için kurumsal düzenlemelerde, arazi imar hakları ne arazinin mülkiyetinden ayrılmıştır ne de mevcut arazi kullanımı sistemi içinde değerlendirilmiştir. Çin'in akademik literatüründe “arazi imar haklarının” geliştirilmesi üzerine 3 tipik bakış açısı vardır (Feng vd., 2008) : (1) Shen ve Hu İngiliz modelinde olduğu gibi, arazi imar haklarının devletin mülkiyetinde olması gerektiğini ve plancuların araziye imara açmadan önce imar haklarını devletten satın almaları gerektiğini önerirler.(Shen, 1998; Hu, 2002). (2) Diğer taraftan Chen ve Zhang Amerikan modelinde olduğu gibi arazi imar haklarının tarım arazisi maliklerinin mülkiyetinde olması gerektiğini ve devletin imar haklarını çiftçilerden satın alması gerektiğini ya da onlara hakları mal olarak bedava piyasada ticaretini yapmalarına izin vermesi gerektiğini öngörmektedirler (Chen, 1999; Zhang, 1999). Dahası (3) Xu ve Wan kırsal alan imar haklarının çiftçilere ait olması gerekirken kentsel alan imar haklarının devlete ait olması gerektiğini savunurlar (Xu, 2005; Wan, 2005). Özetlersek, ilk bakış açısı arazi rantından çiftçilerin payını alarak adiliyet yönünden eksiklik gösterir. İkinci bakış açısı ise çok radikaldir ve etkin bir biçimde uygulanamaz. Çin düşük finansal bütçeyle gelişmekte olan bir ülkedir, imar haklarını satın almak hükümet için mali açıdan uygulanabilir değildir. Üçüncü bakış açısı daha uygulanabilir görünmektedir, çünkü arazi imarında sadece devlet ve çiftçiler arasındaki çıkarları dengelemekle kalmaz, ayrıca kurumsal değişimin maliyetini minimize eder (Feng vd., 2008).

İHA Çin'de tehdit altındaki tarihi yapıların minimum maliyet ile korunmasını sağlayan etkili bir araç olarak görülmektedir. Aslında 1960–80 arasında bir çeşit İHA uygulaması Çin'de uygulanmıştır. “Letters A-B” olarak bilinen bu uygulama kırsal alanlarda bir arazi toplulaştırma sertifika sistemi ile minimum maliyetle düşük yoğunluklu konut gelişimi için takas imkânı sağlanmıştır. Ancak 1980'lerin başlarında bu uygulamanın duraksamasıyla esnek bir yaklaşım getirilmiş, ve “Letters A-B” nin arazi değer sisteminde ve kıymet olarak paraya çevrilmesine izin verilmiştir. 1980'lerin ortalarından sonlarına kadar “Letter A-B” lerin büyük bir kısmı büyük yatırımcıların eline geçmiş, ve bu yatırımcıların yeni şehirsiz alanların şekillenmesinde etkili olmasına sebep olmuştur. Artan

büyük kazançlar gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine ve yatırımcıların kısıtlama olmadan kırsal alanlardaki imar haklarını uzak alanlara taşımalarına sebep olmuştur. (Dündar, 2010) yerli köylüleri gücendirmeden yeni kentsel alanlarda yeni gelişim alanları açmanın hem şehir merkezinde hem de çeperlerdeki alanlarda daha dengeli bir gelişmenin sağlanmasında ve tarihi alanların yenilenmesinde iyi bir yöntem olduğunu söylemektedir. Bu sebeplerden dolayı Letter A-B'nin İHA uygulamasının bir çeşidi olduğu söylenebilmektedir (Dündar, 2010).

1.7.2.4 New South Wales, Avustralya

Avustralya'nın imar haklarını yasal olarak tanımadığı göz önüne alındığında, İHA teriminin kullanımı yanıltıcıdır. Avustralya'da aktarılan, imar haklarının mevcut olduğu bilinen özel bir yerdeki kullanılmayan imar potansiyelidir. Gönderici alan ticari aktivite için bölgelere tarihi binaları içeren bölgelere ayrılır. (Lawson, 2008).

Avustralya içtihadı bu aktarılabilir zemin alanını aşağıdaki karakteristiklerinden ötürü 'özel hak' olarak kabul eder.

- Aktarılabilir olmaları
- Ticari değerlerinin olması
- Sahiplerine ticari getiri sağlamaları

Ayrıca bir özel mülkiyet hakkı olarak damga vergisine konudur (Lawson, 2008).

New South Wales'deki kayda değer İHA uygulamaları, Sidney City'deki tarihi taban alanı kontrolü, Wellington Shire Council Bölgesi'ndeki İmtiyazlı Kırsal İfraz Politikası, Gosford City Council Bölgesi'ndeki Kıyısız Arazi Edinimi ve Wollongong City Council Bölgesi'ndeki Adil Takas Politikası'dan oluşmaktadır (Lawson, 2008).

Avustralya'da İHA tarihi değeri olan binaları korumak için kullanılmaktadır. Tarihi değere sahip az katlı binaların kullanamayacakları imar potansiyeli ticari binaların olduğu bölgelere aktarılmaktadır.

1.8. İHA Uygulamalarında Başarı Faktörleri

Peter J. Pizor (1986), Rick Pruetz, Noah Standridge (2009), Margaret Walls ve Virginia McConnell (2007) gibi araştırmacılar yaptıkları çalışmalarda en başarılı İHA

uygulamalarını incelediler ve bu uygulamaların başarıya ulaşmasındaki faktörleri irdelemiş ve aşağıdaki temel faktörleri elde etmişlerdir.

1.8.1. Ekstra İmar Talebi

Şehir plancıları ya da müteahhitlerin imar haklarını satın almaya ihtiyaç duymaları gerekir. Eğer aktarılabilir imar haklarını satın almadan mevcut planın onlara sağladığı ‘ücretsiz yoğunluğu’ yeterli görülürse İHA’ları satın almazlar ve uygulama başarısız olur. Çünkü İHA’ya talep olmaz ve aktarım gerçekleşmez.

1.8.2. Alıcı Alanların Seçimi

İHA’ların aktarılacağı bu alanlar, doğrudan gelişme için iyi seçilmiş yerler olmalıdırlar. Bu alanlar plancıların ya da müteahhitlerin daha fazla yoğunluk için Pazar olarak düşündükleri yerler olmalı ve en önemlisi bu alanlar İHA ile gelecek ekstra yoğunluğu kaldıracak yeterli altyapıya sahip olmalıdır.

1.8.3. Gönderici Alanların Planlanması

İHA sadece yapılaşma üzerindeki yasaklamaların katı, geniş kapsamlı ve zorlayıcı olduğu yerlerde arazileri koruyacaktır. Gönderici alanlarda izin verilen yoğunluk, istenilen arazi kullanımını (tarım alanları, doğal alanlar vb.) korumak için gereken düşük seviyede tutulmalıdır. Başlıca başarı sağlamış 20 İHA uygulamasından sadece 2 tanesinde yaklaşık her 20 dönüm için 1 ikamet amaçlı konut biriminden daha fazla imar yoğunluğuna izin verildi ve bu iki İHA uygulaması bu 20 başarılı uygulamanın içinde kısmen en başarısızlarındandır. Bu da gösteriyor ki İHA uygulamalarında gönderici alanın imar yoğunluğu kısıtlanmalı ve İHA aktarımını teşvik etmelidir.

1.8.4. İHA Kullanımına Karşılık Garanti Verilmesi

Düzenlemeler ve imar izin işlemleri, imar haklarını kullanacak olanlara, eğer hakların karşılığını öderlerse, vaat edilen yükseklikte yoğunluğa yapı yapabileceklerini garanti etmelidir. Bazı İHA uygulamaları verimli çalışmamasının nedeni plancılar ya da müteahhitlerin İHA’ları satın aldıklarında, bu hakları kendi proje bölgelerindeki yoğunluğu

arttırmak için kullanabileceklerinden emin olmamalarıdır. Uygulamaların başarılı bir şekilde gerçekleşmesi için bu garantinin şehir plancıları ya da müteahhitlere verilmesi gerekir. Plancılar ya da müteahhitler onları ertelemeye mecbur kılan bir onay sürecinden, azaltılmış yoğunluktan, ön görülemeyen fiyatlardan ve bu bürokratik işlemlerin sonunda projelerinin onaylanıp onaylanmayacağı konusundaki belirsizliklerden ötürü, plancılara ve müteahhitlere garanti verilmesi onları İHA uygulamalarına katılma konusunda teşvik eder.

1.8.4.1. İHA Bankası

Bir İHA bankası, imar haklarının satın almak, tutmak ve tekrar satmak için yetkilendirilmiş bir oluşumdur. Banka imar haklarını satmak için kişisel alıcılar bulamayan gönderici alan maliklerinden satın alabilir, İHA bedellerini belirleyebilir, bu İHA'lara ihtiyaç duyan plancı ve müteahhitlere bu hakları satabilir ve uygulamayı finanse edebilir. İyi hazırlanmış tarım alanlarını koruma amaçlı bir İHA uygulamasında hakları satın alan bankaya ihtiyaç duyulmayabilir, fakat banka çiftçilere işte kalmaları için yardım edebilir. Böyle bir banka, imar haklarının son çare alıcısı olarak (arazi sahiplerine verilen garantinin bir sonucu olarak) olumsuz durumlarda haklar için bir piyasa oluşturarak uygulamanın gerçekleşmesini sağlayabilir. Çünkü bazı durumlarda şehir plancıları ya da müteahhitler İHA'ları satmak isteyen mal sahiplerini bulamayabilirler, ya da gönderici alanlardaki mal sahipleri haklarını satın almak isteyen plancı ya da müteahhitlere ulaşamayabilir. Bu gibi durumlarda banka alıcı ve satıcıyı bir araya getiren bir ortam görevi de görebilir.

1.8.4.2. Basitlik

Açıkça yapılandırılmış, basitçe ve dürüstlikle İHA kavramını kullanan uygulamalar, itinayla hazırlanmış olan karmaşık uygulamalardan daha başarılı işletilecektir. Talimatlardaki kompleksliğin azaltılması, haklarını karlı bir şekilde kullanacaklarını anlayan kullanıcıların güvenini artırır. Bir uygulamanın basitliği arazi sahipleri, plancılar, müteahhitler ve diğer potansiyel destekçi gruplar arasında destek oluşturmaya yardımcı olur.

1.8.4.3. Tanıtım

İHA uygulamalarının başarılı olabilmesi için plancılar, müteahhitler ve gönderici alandaki arazi sahipleri, İHA seçeneğinin olduğunu, bunun nasıl işe yaradığını ve onlara nasıl fayda sağlayacağını bilmek zorundadırlar. Bazı insanlar bilgi kaynağı ve problem çözücü olarak İHA uygulamalarında görev alırlar (danışma kurulu). Transferlerin kaydedilmesi için formlar oluşturmada, müteakip listeleme formlarında, satışların modelinin kurulmasında, soru-yanıt broşürlerinde ve sunumlarda zaman harcama; zayıf ve bireysel transferlerle elde edilecek kötü bir tecrübeye nazaran, insanlara uygulamanın meziyetleri konusunda hüküm vermede yardımcı olacaktır. Ayrıca geniş kapsamlı sürekli güncellenen bir web sayfası da uygulama ile ilgili halka bilgi vermede çok fazla katkı sağlayacaktır.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Çalışma Alanı

Araştırma alanı olarak; Türkiye'nin Doğu Karadeniz bölgesinde yer alan Trabzon İli Ortahisar İlçesi'ndeki Karşıyaka Mahallesi sınırları içinde bulunan Karşıyaka vadisi ve civarı seçilmiştir. Yüzölçümü 4685 km² olan Trabzon, 250.000'i aşan nüfusuyla bölgenin üçüncü büyük kentidir. Denizden yüksekliği 37 m, yıllık yağış miktarı ortalama 760 mm ve ortalama sıcaklığı 14,6°C'dir. Karşıyaka Vadisi gönderici alan (koruma bölgesi) olarak seçilmiş, alıcı alan (imar haklarının aktarılacağı alan) olarak ise hemen batısındaki bir alan seçilmiştir. Vadi boyunca yaklaşık 386 adet parsel vardır. Uygulama vadi içindeki pilot bir bölgede gerçekleştirilmiştir (Şekil 14).



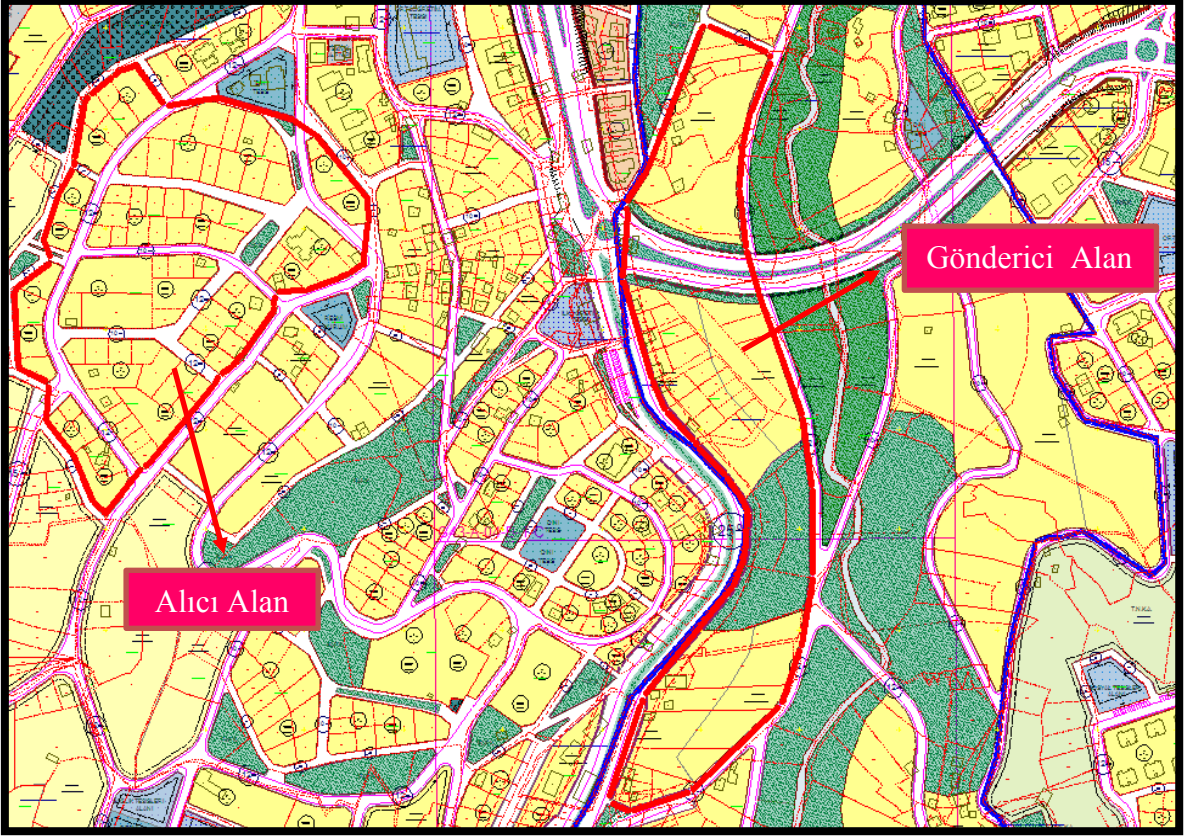
Şekil 14. Çalışma alanımıza ait Google Earth uydu görüntüsü

Vadi içinde gönderici alan olarak belirlenen kısım 386 parsel içerdiğinden ve bu parseller ile ilgi verilerin elde edilmesi zaman aldığından, uygulama kısmında gönderici alan 3 adet imar adası ve 45 tane parselden oluşan bir pilot bölge olarak esas alınmıştır. İmar Hakları Aktarımı Modeli'ni oluşturmak için ihtiyaç duyulan veriler belediye, kadastro gibi yerel kurumlardan elde edilmiştir. Öncelikle yapılan pilot uygulama sonucu oluşturulan İmar Hakları Aktarımı Modeli'nin gerektirdiği verilerden erişilebilir ve kullanılabilir durumda olanlar temin edilmiştir. Daha sonra bu veriler analiz edilerek kullanımına karar verilenler, bilgisayar ortamında bir veri tabanına aktarılmıştır.

2.2. Çalışma Bölgesi'ndeki Mevcut Durum

2.2.1. Çalışma Bölgesinin İmar Planı

Karşıyaka Vadisi ve civarının imar planı Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden alınmıştır. İmar planı incelendiğinde gönderici alan olarak seçilen bölgenin vadi içinde kalmasına rağmen imara açıldığı ve üzerine yapı yapılabildiği görülmektedir. Diğer taraftan alıcı alan olarak seçilen bölge ise daha önce imar uygulaması görmüş, terkleri yapılmış, geniş yollara ve kısmen az yoğunluğa (A-3) sahiptir ve imar haklarının aktarımı ile gelecek olan ekstra yoğunluğu kaldırabilecek altyapıya sahip gözükmemektedir (Şekil 15).

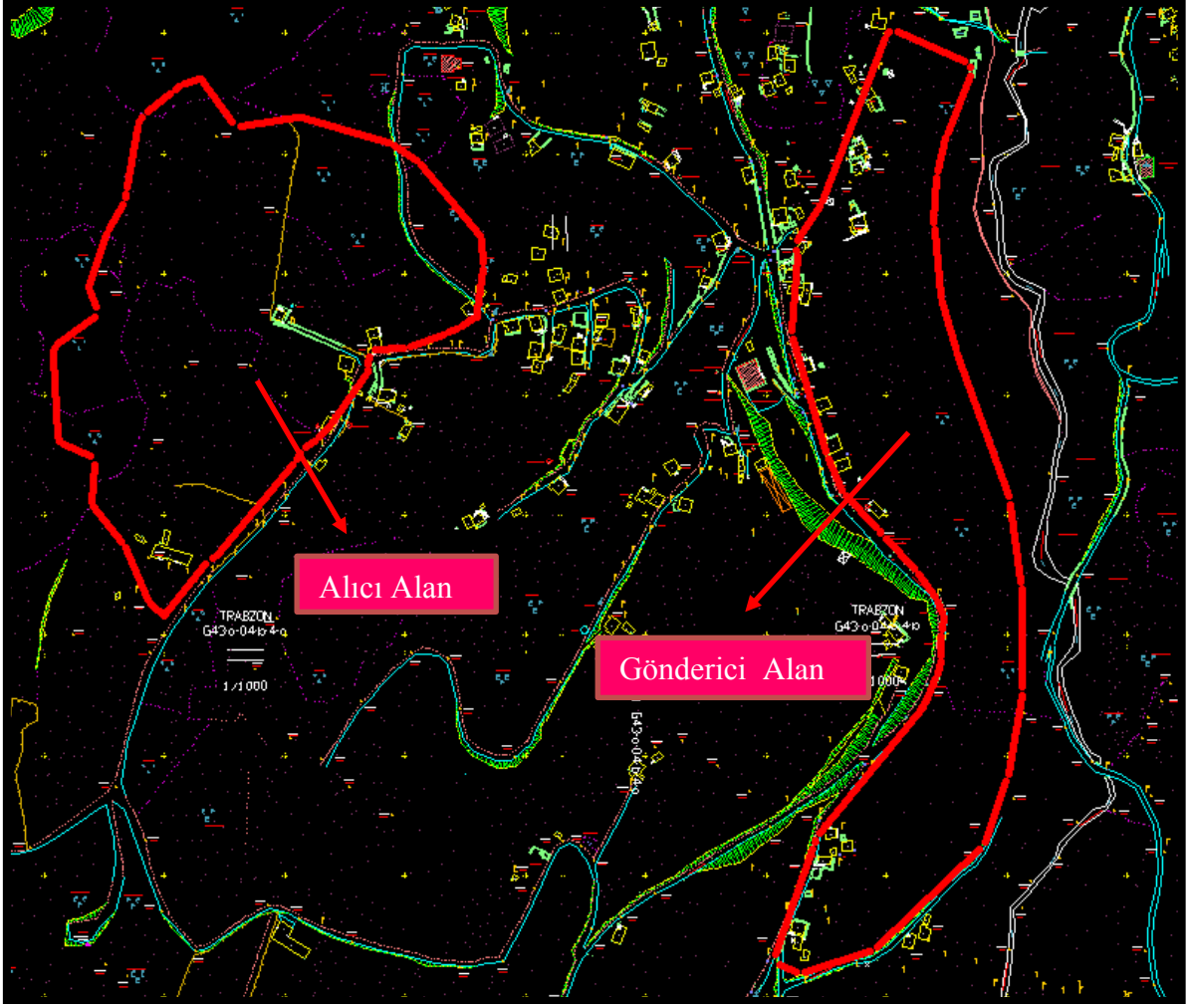


Şekil 15. Trabzon İli Karşiyaka Mahallesi İmar Planı

İmar planına bakıldığında gönderici alandaki pilot bölge bir tane park diğerleri dört adet imar adası ve kırk beş tane kadastral parselden oluşmaktadır. Alıcı alan ise on bir adet imar adasından ve seksen yedi tane imar parselinden oluşmaktadır.

2.2.2. Çalışma Bölgesinin Hâlihazır Haritası

Çalışma bölgesinin halihazır haritası 1:1000 ölçeğindedir ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilmiştir (Şekil.16).



Şekil 16. Karşıyaka Mahallesi Halihazır Haritası.

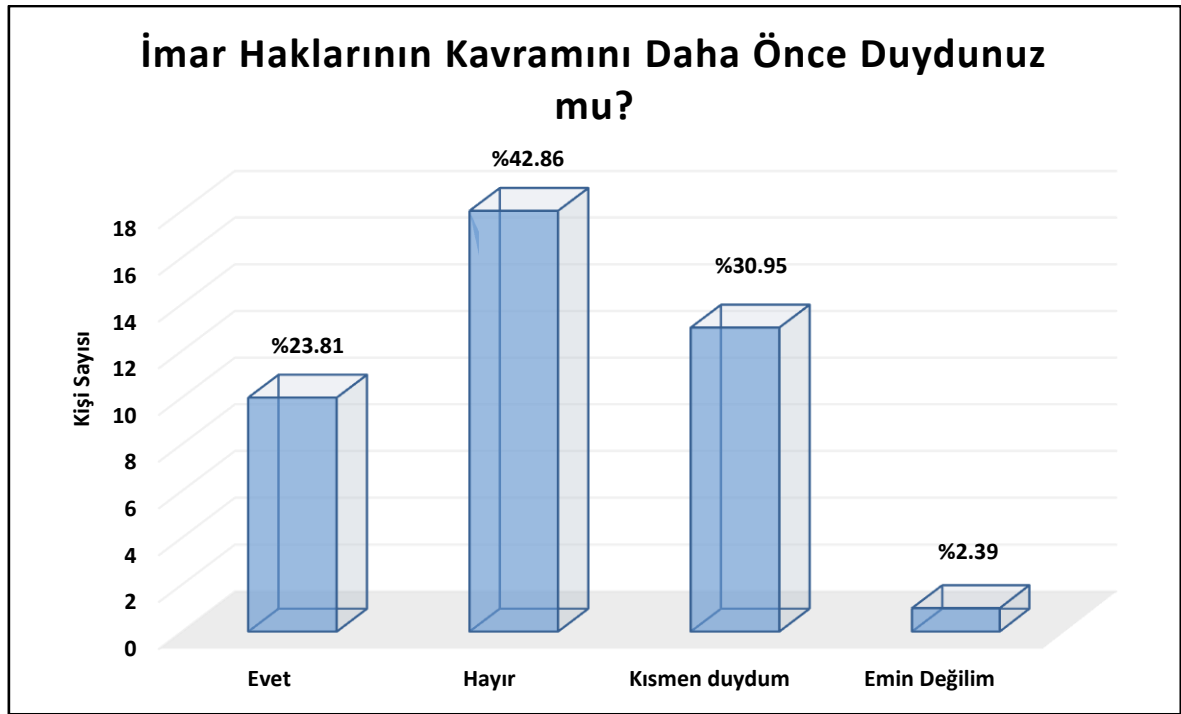
Halihazır haritaya bakıldığında seçilen gönderici ve alıcı alanlarda mevcut yapılaşmanın çok fazla olmadığı görülmektedir. Bu durum da oluşturulan modelin uygulanması için doğru alanlar seçildiğini işaret etmektedir. Aksi takdirde mevcut yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda böyle bir uygulama yapmak daha zor olacaktır.

2.3. İmar Haklarının Aktarımı İle İlgili Anket Çalışması

İmar haklarının aktarımı konusunda uygulama bölgesindeki insanların bilgisi olup olmadığını, böyle bir uygulamaya gönüllü olarak katılıp, katılmayacaklarını, bu bölgeden başka bir yerde yaşamak isteyip istemeyeceklerini ve benzeri bilgiler elde etmek amacıyla anket çalışması hazırlanmıştır. Anket çalışması hazırlanırken amaç İHA modelini oluşturmak için ihtiyaç duyulan bazı bilgileri elde etmek ve halkın böyle bir uygulamadan

beklentilerini öğrenerek olabildiğince halkın katılımını sağlayan bir model oluşturmaktır. Hazırlanan bu anketler Karşıyaka Vadisi'ndeki gönderici alanda bulunan arazi sahipleriyle birebir gerçekleştirilmiştir. Çalışma alanımızda uygulamamıza yönelik kırk iki mal sahibine ulaşılabilmektedir. Bu kişilerle birebir soru cevap şeklinde anket çalışması yapılmış ve sonuçlar değerlendirilerek aşağıdaki grafikler oluşturulmuştur.

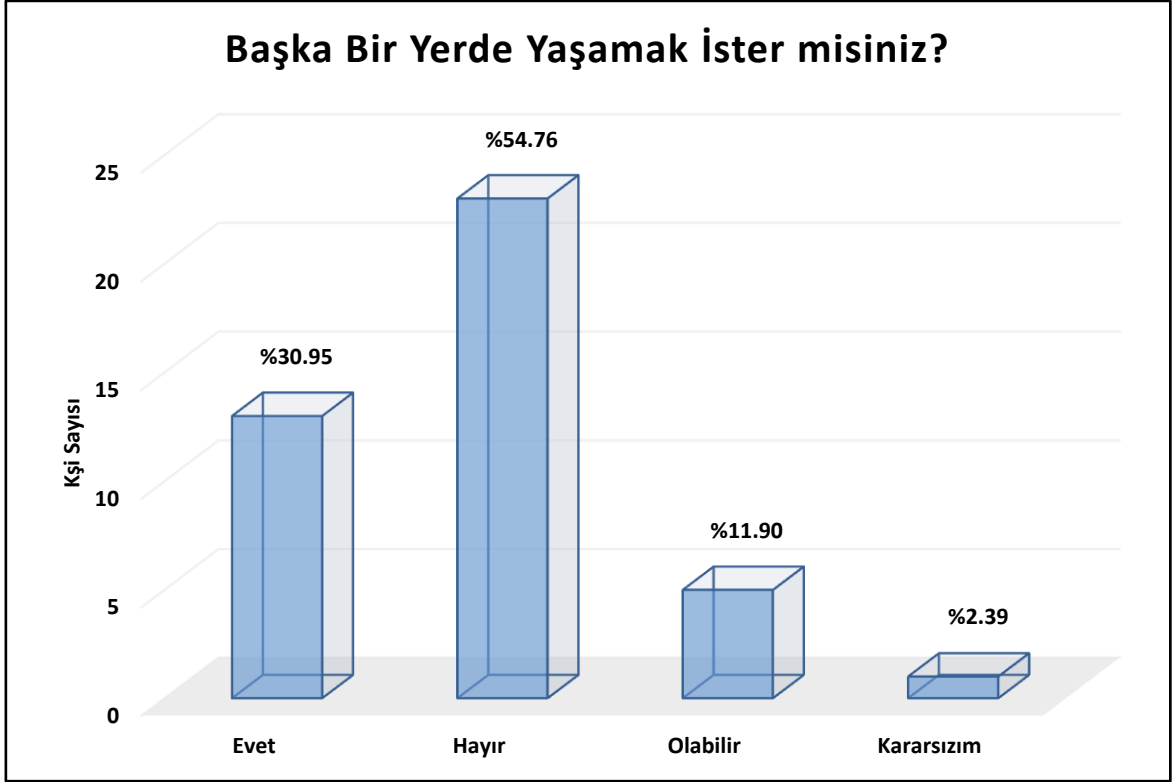
İlk olarak gönderici alanda bulunan arazi sahiplerine imar hakları kavramını daha önce hiç duyup duymadıkları sorulmuştur (Şekil 17).



Şekil 17. Ankete katılanların İHA kavramını duyup duymadıkları sorusuna verdikleri cevap.

Yukarıdaki grafiğe bakıldığında ankete katılanların %42.86'lık büyük bir kısmının İHA kavramını daha önce hiç duymadığı görülmektedir. İHA kavramını daha önce duymamalarının sebebi olarak Türkiye'de henüz bir İHA uygulamasının yapılmamış olduğunu ve mevzuatlarda, yazılı ve görsel basında pek fazla yer almadığından kaynaklandığını söylenilebilir.

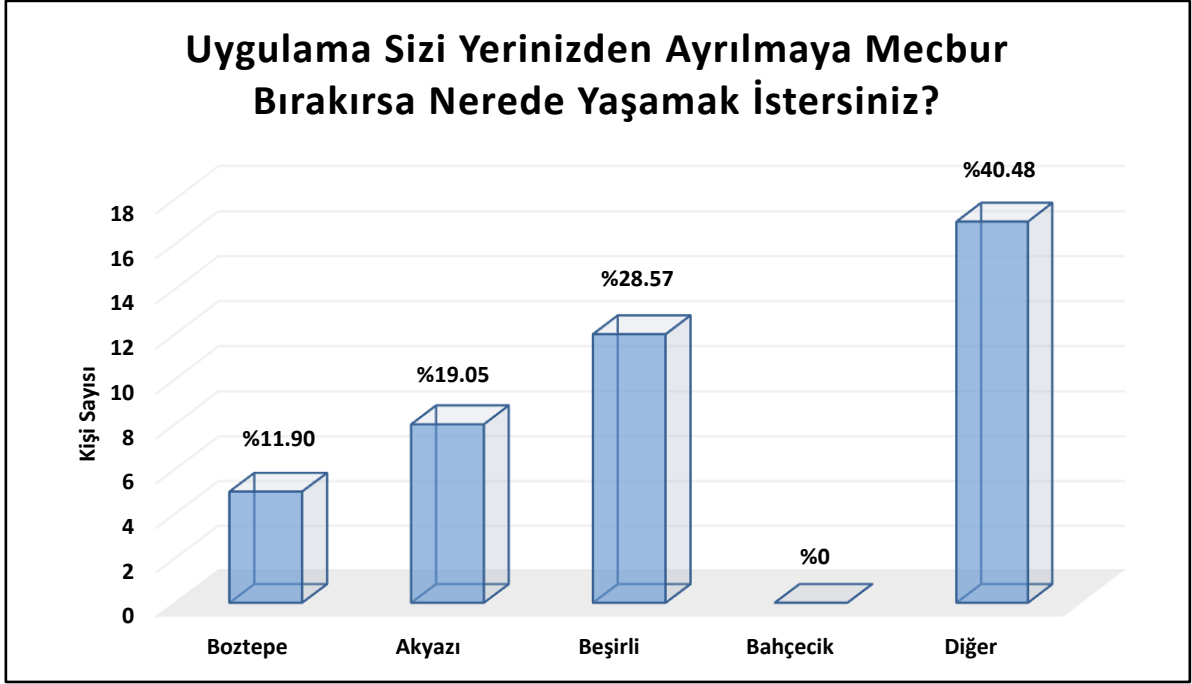
İkinci olarak ankete katılanlara şu an buldukları yerin dışında başka bir yerde yaşamak isteyip istemedikleri sorulmuştur. Elde edilen sonuçlar grafik haline getirilmiştir (Şekil 18).



Şekil 18. Ankete katılanların başka bir yerde yaşamak ister misiniz sorusuna verdikleri cevap.

Yukarıdaki grafik ankete katılanların %54.76 gibi büyük bir çoğunluğunun başka bir yerde yaşamak istemediklerini göstermektedir. Bunun en büyük sebebi alıştıkları yerden ve hayat tarzından kopmak istememeleridir. Bir diğer sebep ise buldukları konumun ulaşım açısından iyi bir yer olmasıdır.

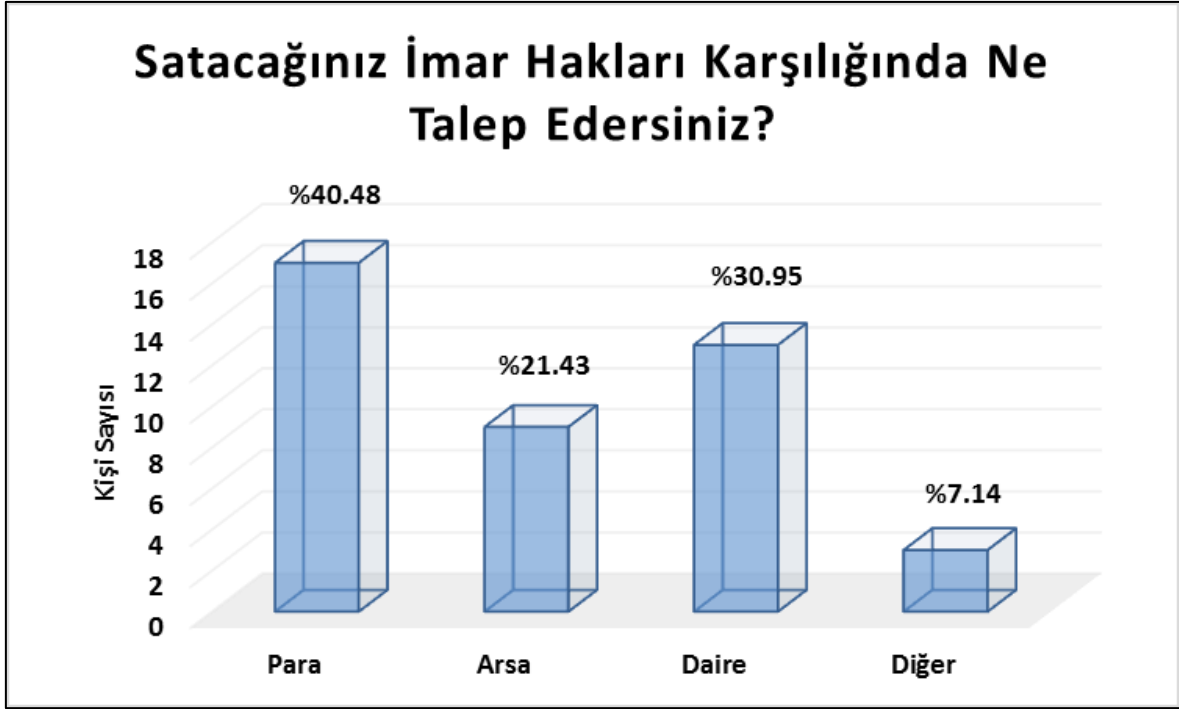
Üçüncü sorumuzda ise ankete katılanlara uygulama sizi yerinizden ayrılmaya mecbur bırakırsa nerede yaşamak istersiniz diye sorulmuş ve onlara bazı seçenekler sunulmuştur. Elde edilen sonuçlar aşağıdadır (Şekil 19).



Şekil 19. Ankete katılanların uygulama sizi yerinizden ayrılmaya mecbur bırakırsa nerede yaşamak istersiniz sorusuna verdikleri cevap.

Bu grafikte ise ankete katılanlara sunulan seçenekler içinden en çok %28.57 gibi bir oranla Beşirli mahallesi gelmektedir. Bunun sebebi Beşirli mahallesinin Karşıyaka'ya komşu bir mahalle konumunda bulunmasından dolayı, Karşıyaka'ya yakın olmasıdır. Ayrıca gayrimenkul açısından kentin cazibe merkezlerinden biri olmasıdır. Diğer ise seçeneği genel anlamda en fazla verilen cevap olmuştur. Fakat bu “diğer” cevabı açık uçlu sorulmuş ve diğer cevabı veren bu 17 kişiden 6'sı başka bir yer istemediğini beyan etmiştir. Geriye kalan 11 kişiden biri Yıldızlı, biri Söğütlü, biri Kaşüstü ve biri Toklu mahallesi cevaplarını vermişlerdir. Diğer 6 kişi ise kırsal bir bölgede yaşamak istediklerini belirtmişlerdir. Bu tercih bu insanların alıştıkları hayat tarzından vazgeçmek istemediklerini göstermektedir.

Dördüncü sorumuzda anketimize katılan gönderici alandaki arazi sahiplerine satacağınız imar hakları karşılığında ne talep edersiniz diye sorulmuş ve verilen cevaplar Şekil 20'de gösterilmiştir (Şekil 20).



Şekil 20. Ankete katılanların satacağınız imar hakları karşılığında ne talep edersiniz sorusuna verdikleri cevap.

Grafik incelediğinde ankete katılan arazi sahiplerinin %40.48 gibi büyük bir çoğunluğunun satacakları imar hakları karşılığında para istediklerini görülmektedir. Bunun ardından %30.95'lik bir oranla daire seçeneği gelmektedir. Çoğunlukla para ve daire istemelerinin sebebi, uygulamanın onları yerlerinden alıkoymaması ve mevcut arazilerini kullanmaya devam edebilmeleridir.

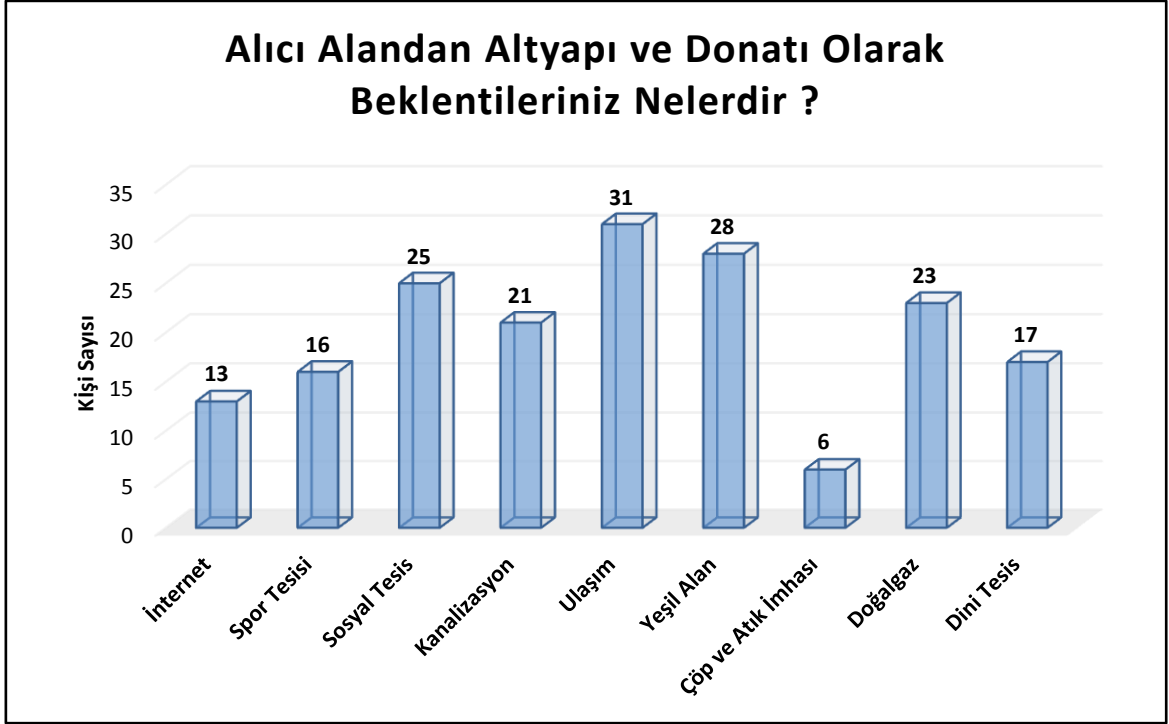
Beşinci soruda ankete katılanlara taşınmazların değerlerine etki eden yedi tane kriter sunulmuştur ve bu kriterlere en önemlisinden en önemsizine doğru 7 ile 1 arasında değerler vermeleri istenmiştir. Her kriter için elde edilen puanları toplamış ve bu puanların ortalaması alınmıştır. Sonra bu ortalama değerleri içeren bir tablo hazırlanmıştır (Tablo 2).

Tablo 2. Ankete katılanların taşınmazların değerine etki eden kriterlere verdiği puanların ortalama değerleri.

Faktörler ve Ortalama Puanları	
Manzara	5.14
Alan	5.12
Ulaşım(Yol)	5.07
Sahile Yakınlık	3.71
Bakı	3.42
Vadiye Yakınlık	3.02
Eğim	2.50

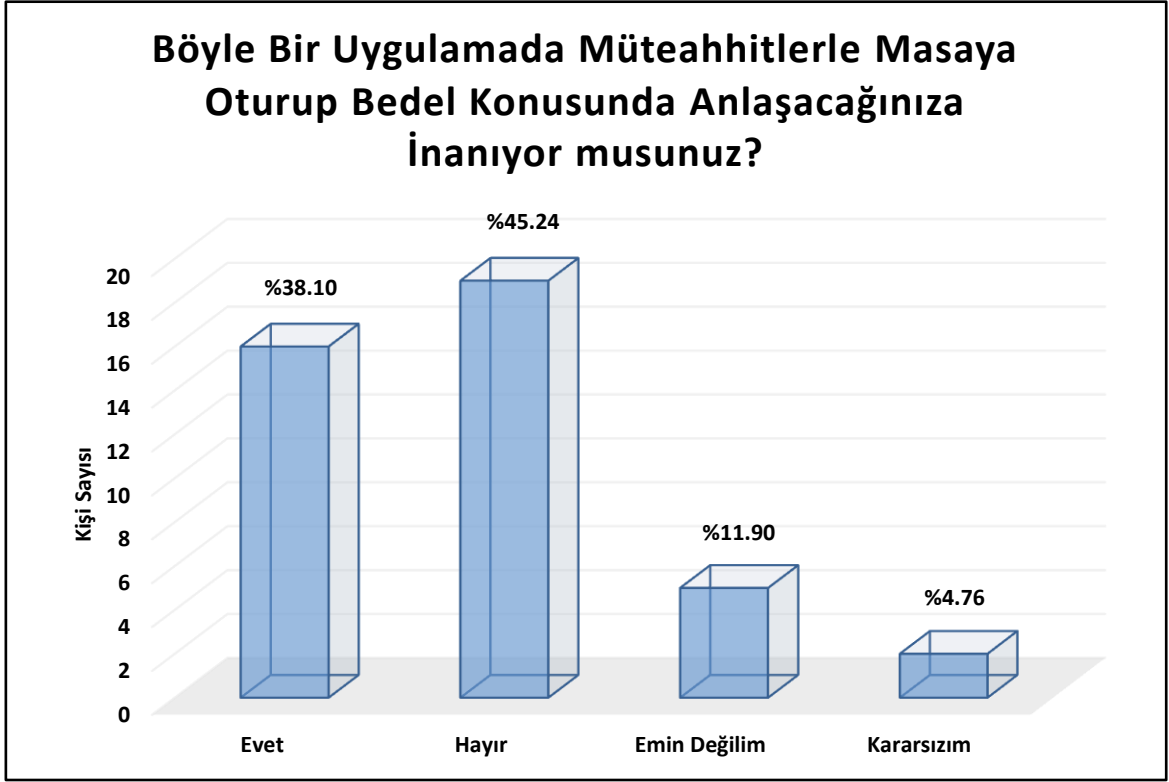
Tablo 2 incelendiğinde arazi sahiplerinin sırasıyla manzara, alan ve ulaşım faktörlerine önem verdikleri görülmektedir. Arazi sahiplerinin yaptıkları bu puanlama aynı zamanda literatürde bu kriterlere verilen önemle de örtüşmektedir. (Nişancı, 2005) doktora çalışmasında elde ettiği faktör ağırlıkları eğim ve bakı için 0.61, alan için 0.81 dir.

Altıncı soruda ankete katılan gönderici alandaki arazi sahiplerine satacakları imar hakları karşılığında alıcı alandan arsa ya da daire alacakları varsayılarak onlara, alıcı alandan altyapı ve donatı olarak beklentileriniz nelerdir diye sorulmuştur. Elde edilen veriler değerlendirilerek grafik oluşturulmuştur (Şekil 21).



Şekil 21. Alıcı alandan altyapı ve donatı olarak beklentileriniz nelerdir sorusuna verilen cevap.

Bu grafikten ankete katılanların alıcı alanda en çok iyi bir yol ağı, yeterli yeşil alan, sosyal tesis ve yakıt olarak kullanabilmek için doğalgaz istedikleri anlaşılmaktadır. En çok 31 kişi tarafından ulaşım cevabı verilmiştir. Bu cevabı 28 ve 25 kişi ile yeşil alan ve sosyal tesis takip etmektedir.

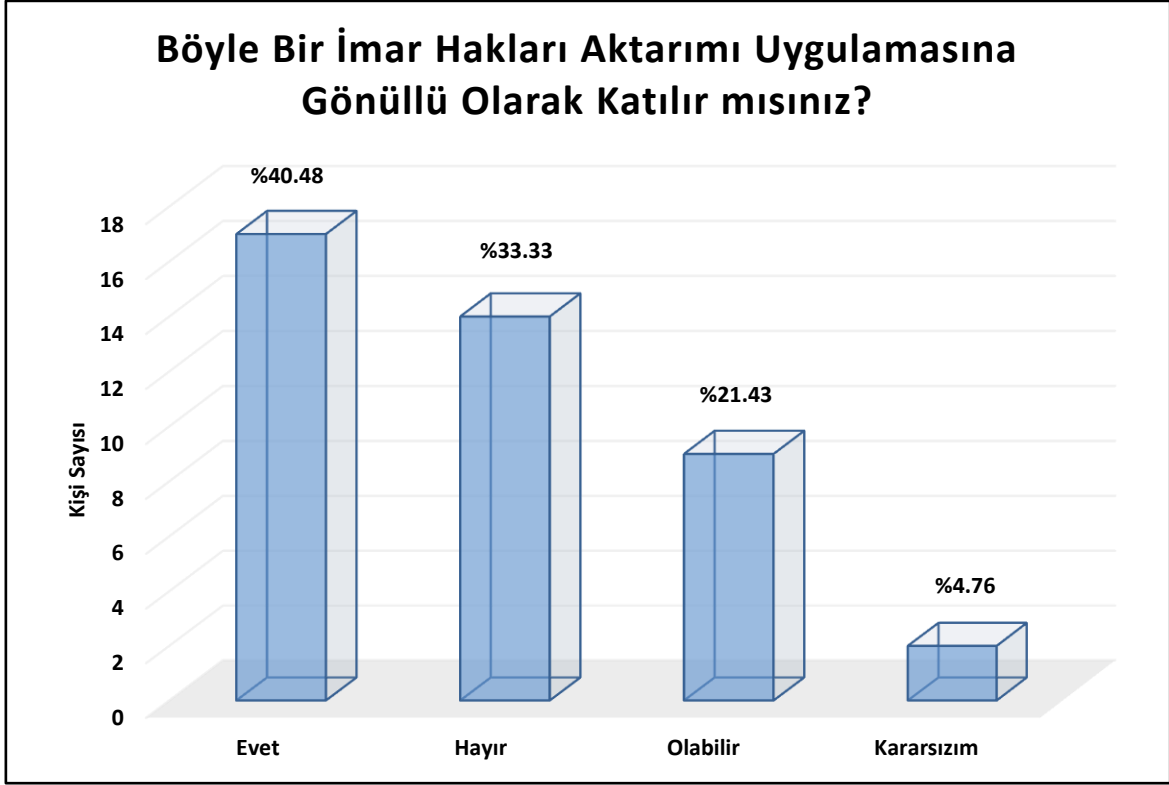


Şekil 22. Ankete katılanların müteahhitlerle anlaşıp anlaşamayacakları sorusuna verdikleri cevap.

Yedinci soruda ankete katılan gönderici alandaki arazi sahiplerine böyle bir imar hakları aktarımı uygulamasında haklarınızı satın almak isteyen müteahhitlerle masaya oturup özellikle bedel konusunda müteahhitlerle anlaşıp anlaşamayacakları sorulmuştur. Daha sonra elde edilen cevaplar değerlendirilerek grafik haline getirilmiştir (Şekil 22).

Grafiğe bakılınca ankete katılanlardan %45.24'lük büyük bir çoğunluğun hayır cevabı verdiği görülmektedir. Bunun sebebi olarak özellikle Trabzon ilindeki müteahhitlerin yakın geçmişte halkın güvenini zedelemesi ve insanlara verdikleri vaatleri yerine getirmemeleri olarak görülmektedir.

Son soruda gönderici alandaki arazi sahiplerine böyle bir uygulamaya gönüllü olarak katılıp katılmayacakları sorulmuştur. Elde edilen cevaplar değerlendirilerek grafik haline getirilmiştir (Şekil 23).



Şekil 23. Ankete katılanların uygulamaya gönüllü olarak katılıp katılmayacaklarına verdikleri cevap.

Grafiğe bakıldığında %40.48'lik büyük bir çoğunluğun böyle bir uygulamaya gönüllü olarak katılacakları görülmektedir. Bunun sebebi uygulamanın onları yerlerinden ayırmaması ve uygulamanın kısıtlanan imar hakları karşısında para, daire ya da arazi elde edebilmelerini olanaklı kılmasıdır.

2.4. İmar Hakları Aktarımı Modeli

2.4.1. İmar Hakları Aktarımı Modelinin Bileşenleri

İmar hakları aktarımı modeli gönderici alan, gönderici alandaki arazi sahipleri, alıcı alan, alıcı alandaki müteahhitler (yükleniciler) ve imar hakları bankası olmak üzere beş bileşenden oluşmaktadır. Bu beş bileşen ve aralarındaki ilişki imar hakları aktarımının uygulamasını oluşturmaktadır.

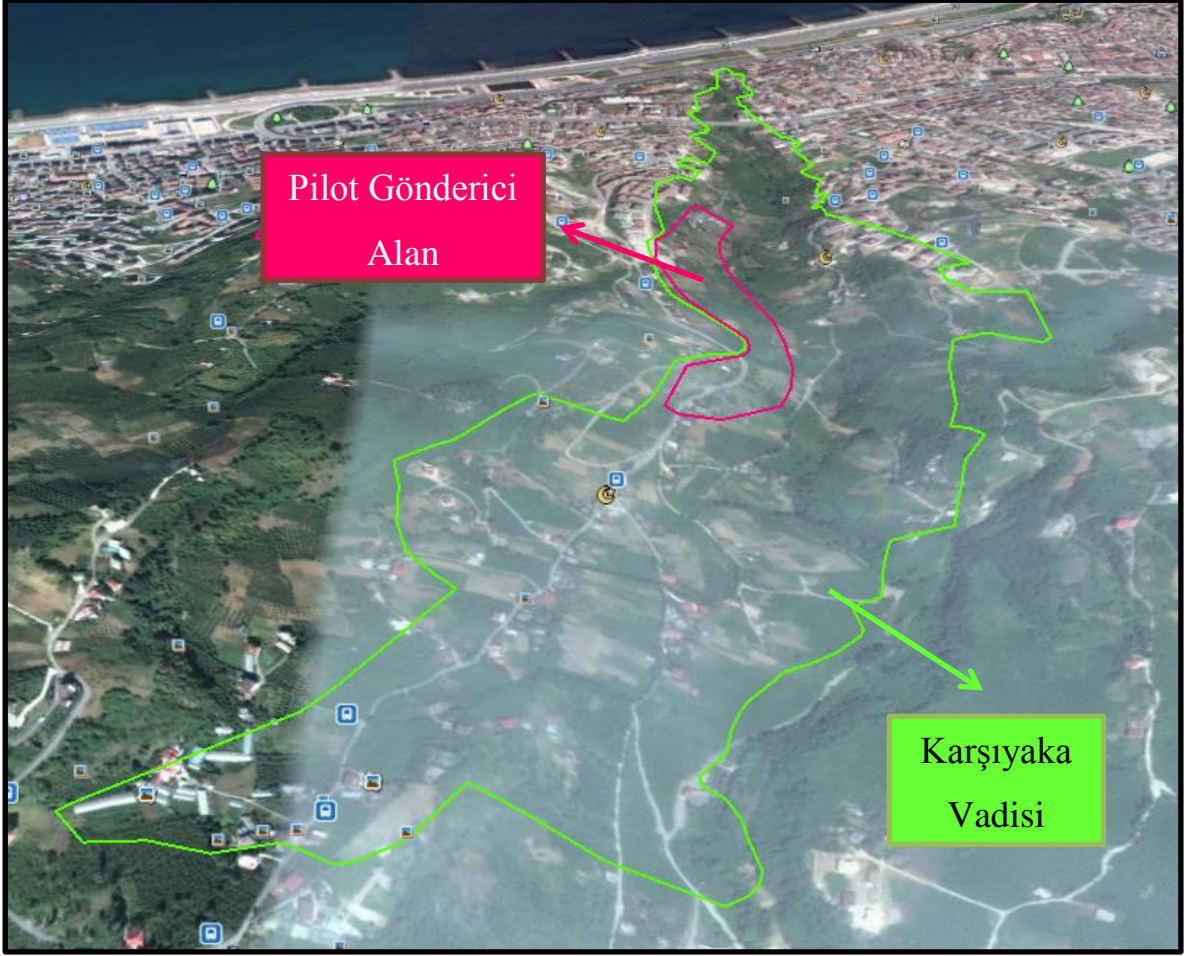
2.4.1.1. Gönderici Alan

Her imar hakları aktarımı uygulamasında bir gönderici alan vardır. Gönderici alan, korunması istenen, imar hakları kısıtlanan, değerli tarım alanları, çevresel duyarlılığı olan alanlar, tarihi sit alanları vb. alanlardır.

Gönderici alanların tasarımı imar aktarımı uygulamalarının sağlıklı işlemesi açısından son derece önemlidir. Koruma bölgeleri olarak seçilen gönderici alanların imar planları sadece koruma amacına hizmet etmeye yetecek kadar imar potansiyeline izin verecek şekilde kısıtlanmalı ve kısıtlanan imar haklarının aktarımı kolaylaştırılmalıdır.

Bu tez kapsamında gönderici alan olarak Karşıyaka Vadisi seçilmiştir. Çünkü Karşıyaka Vadisi kentin önemli bir hava koridorudur ve imar baskısı karşısında yapılaşma tehlikesiyle karşı karşıyadır. Bu zellikleriyle Karşıyaka Vadisi gönderici alan tanımındaki tüm gereksinimleri karşılamaktadır. Mevcut imar planına göre vadi içinde yapılaşmaya izin verilmektedir. Bu tez kapsamındaki İHA modelinde vadi içindeki tüm yapılaşma hakları kısıtlanarak başka bir bölgeye aktarımlarının yapılması teşvik edilmiştir.

Karşıyaka Vadisi'nin büyüklüğü ve yaklaşık 386 adet kadastro parseli içermesi sebebiyle modelde gönderici alan olarak 4 adet imar adasını ve 45 adet kadastro parselini içeren pilot bir bölge seçilmiştir (şekil 24).



Şekil 24. Karşıyaka Vadisi ve Pilot Gönderici Alan

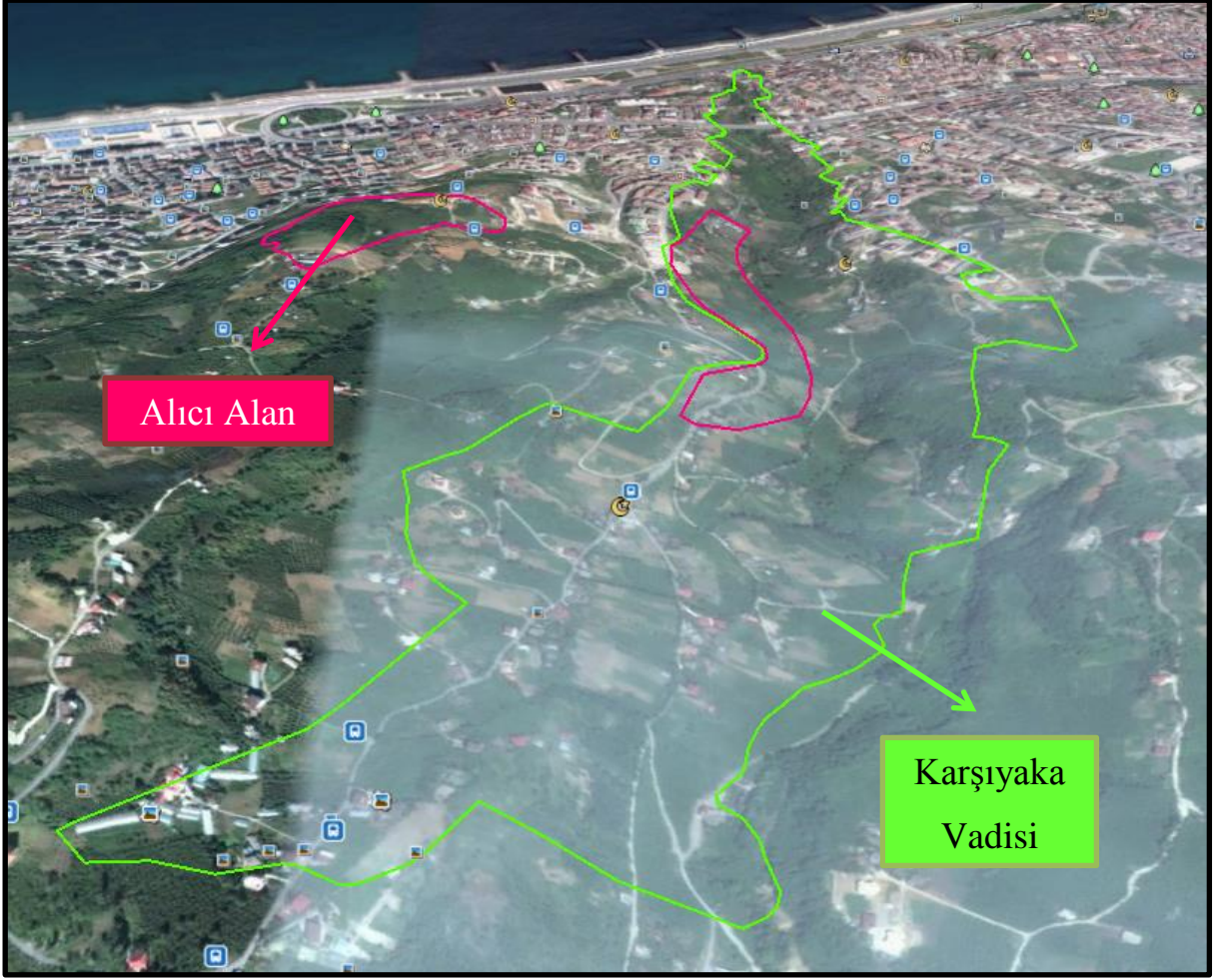
2.4.1.2. Gönderici Alandaki Arazi Sahipleri

Gönderici alandaki arazi sahipleri yeni düzenleme ile imar haklarını kullanamayacak olan ve bu hakları satarak zararlarını karşılayacak olan kişilerdir. Satacakları imar hakları karşılığında para, daire, ya da arsa alabilirler. Başarılı bir İHA uygulaması için gönderici bölgedeki arazi sahiplerinin uygulamaya katılımı mutlaka sağlanmalıdır. Arazi sahipleri İHA seçeneğini bir tür tazminat olarak görmelidirler. Çünkü İHA, bu arazi sahiplerinin parselleri üzerine getirilen imar kısıtlamalarının parsellerinde yarattığı değer kaybına karşılık, imar haklarını satarak kazanç elde ederler. İmar kısıtlamaları getirilen parsellerin tapularına, bu parseller üzerinde yapılaşma yapılamayacağına dair şerh düşülür.

2.4.1.3. Alıcı Alan

Alıcı alan, imar haklarının aktarıldığı, gelişim bölgesi olarak düşünülen ve yapılaşması teşvik edilen alandır. Alıcı alanlar belirlenirken, en önemli nokta alıcı alanın imar haklarının aktarımı ile gelecek olan ekstra imar yoğunluğunu, altyapı ve donatı bakımından karşılayacak nitelikte olmasıdır. Aksi takdirde alıcı alan İHA ile gelen bu ekstra imar yoğunluğunu karşılayamaz ve uygulama başarısız olur.

Bu imar hakları aktarımı modelinde alıcı alan olarak Karşıyaka Vadisi'nin hemen batısındaki bir alan seçilmiştir (Şekil 25). Bunun sebebi, bu bölgenin daha önce imar uygulaması görmüş olması ve dolayısıyla geniş imar yollarına ve düzgün şekilli imar parsellerine sahip olmasıdır. Bu özellikleriyle bu bölge yapılaşma için uygun görünmektedir. Ayrıca bölgenin imar planına göre bu alan ayırık nizam 3 kat yapılaşmaya sahiptir. Bu da kısmen düşük bir yoğunluktur ve İHA ile gelecek olan ekstra yoğunluğu kaldıracaktır. Bir diğer sebep de gönderici alana yakın olmasıdır. Yurt dışındaki başarılı uygulamalar incelendiğinde bu uygulamaların da öncelikle birbirlerine yakın alanlarda başladıkları görülmektedir. İHA uygulaması başarıya ulaşınca ve imar haklarının aktarımı devam ettikçe gönderici ve alıcı alanlar arasındaki mesafeler arttırılabilir.



Şekil 25. Uygulama bölgesindeki alıcı alan.

2.4.1.4. Alıcı Alandaki Müteahhitler

Alıcı alandaki müteahhitler, imar haklarını satın alarak, bu hakları kendi proje bölgelerindeki imar yoğunluğunu arttırmak için kullanan kişilerdir. Bu kişilerin imar haklarını almalarının sebebi, satın aldıkları bu imar hakları ile proje bölgelerindeki inşaat alanı, kat adedi gibi parametreleri arttırabiliyor olmalarıdır. Çünkü müteahhitler kat adedi fazla olan binalardan daha çok kar elde ederler. Bu nedenle böyle bir uygulamayı destekleyeceklerdir.

Müteahhitlerin İHA uygulamalarına katılımlarının sağlanması için, onlara imar haklarını satım aldıklarında bu hakları projelerinde kullanabileceklerinin garantisinin verilmesi gerekmektedir. Bu şekilde müteahhitleri teşvik etmek doğru olacaktır.

Diğer yandan plancı ve müteahhitlere bu hakları sadece alıcı alan olarak belirlenmiş bölgelerde kullanma izni verilmelidir. Aksi takdirde müteahhitlerin bu hakları gelişi güzel kullanmaları İHA uygulamasını istismar edecek ve amacından saptıracaktır.

2.4.1.5. İmar Hakları Bankası Kurumu

İmar Hakları Bankası Kurumu (İHB), gönderici alandaki imar haklarını satın almak isteyen müteahhit olmadığında uygulamanın devamlılığı açısından bu hakları satın alan ve daha sonra müteahhitlere satarak uygulamayı finanse eden bir kurumdur.

İHB, imar haklarının değerlendirmesini yapabilecek bir kurumdur. Bunun yanısıra imar haklarını satın alabilir ve bu hakları da satabilir. Uygulamayı finanse edebilmelidir ve imar haklarının bedelleri konusunda denge kurabilmelidir. Ayrıca İHB gönderici alandaki arazi sahiplerinin imar haklarını çok pahalıya satmalarını önleyebileceği gibi, müteahhitlerin de bu hakları gerçek değerlerinin çok altındaki fiyatlarla satın almalarını önleyebilir.

İmar haklarını satmak isteyen hak sahipleri alıcılara ulaşmayabilir, ya da müteahhitler kimlerin imar haklarını satmak istediklerini bilemeyebilirler. Böyle durumlarda İHB alıcı ve satıcıyı buluşturan bir ortam işlevi kazanabilir. Çünkü satıcı İHB'nin imar haklarını satın alacağını, alıcı da İHB'nin imar haklarını satacağını tahmin eder.

2.4.2. İmar Hakları Modelinin İşleyişi

Modelin işleyişinde öncelikle gönderici ve alıcı alanlar belirlenir. Daha sonra plancılar tarafından gönderici alanın imar yoğunluğu ve alıcı alanın imar yoğunluğu belirlenir. Gönderici alanın imar hakları, koruma amaçlı uygulamaları gerçekleştirmeye yetecek düzeye kadar kısıtlanır. Alıcı alanların ise imar haklarının aktarımı ile ulaşacağı maksimum imar yoğunluğu belirlenir (yeni imar planları ile). Plancıların ve müteahhitlerin alıcı alanlarda bu sınırı aşmamaları gerekmektedir, çünkü imar yoğunluğu ve altyapı arasındaki denge bozulmamalıdır.

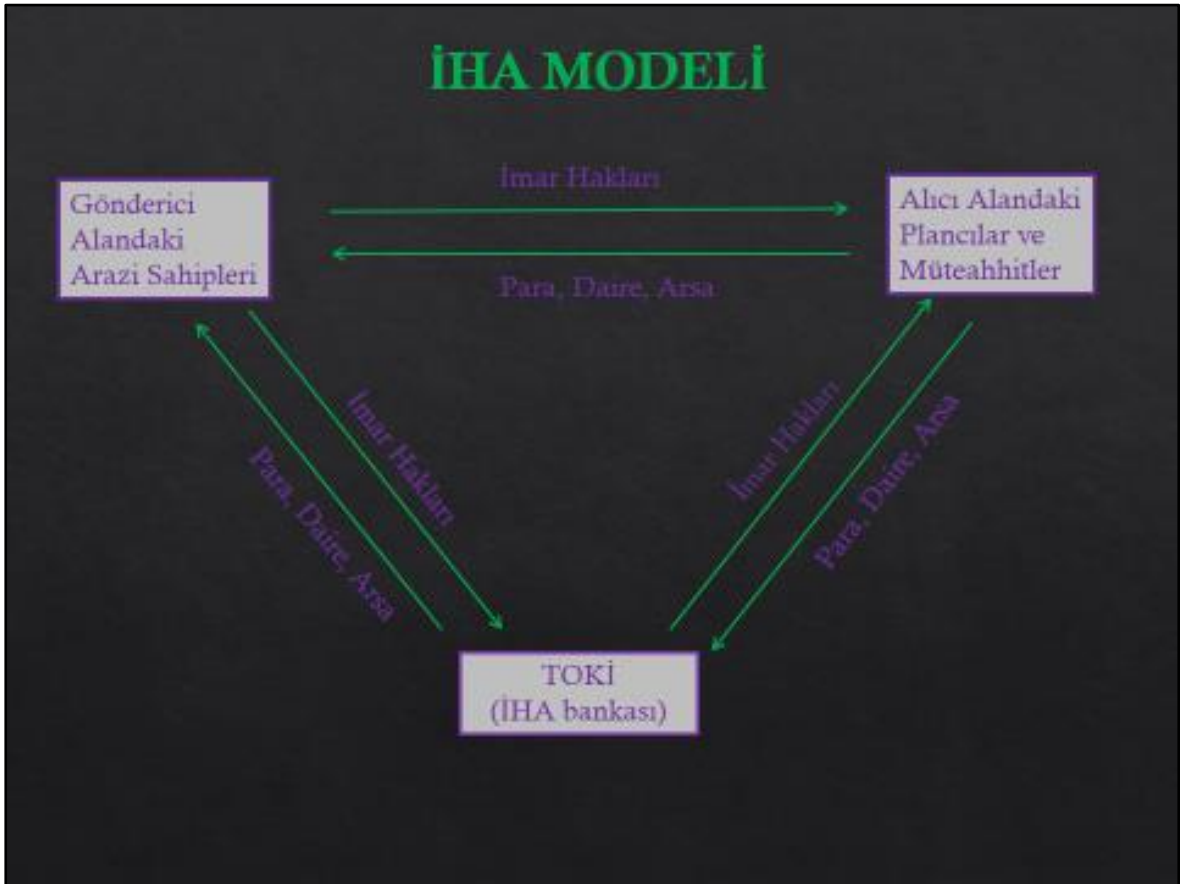
Gönderici ve alıcı alanların belirlenmesi ve gönderici ve alıcı alandaki imar planlarının hazırlanmasından sonra gönderici alandaki arazi sahiplerinin imar haklarının değerleri belirlenir. Bu çalışmada imar haklarının değerlerini belirlemek için nominal

değerleme yöntemi kullanılmıştır. Bunun sebebi nominal değerlendirme yönteminin çok sayıdaki taşınmazın değerlerini belirlemede, özellikle kütleli değerlemede literatürdeki etkili yöntemlerden biri olmasıdır.

Daha sonra değerleri belirlenen gönderici alandaki bu imar hakları, gönderici alandaki parsellerin mülkiyetinden ayrılarak alıcı alanda proje yapacak olan müteahhitler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ya da İHB tarafından satın alınırlar.

Son olarak satın alınan bu haklar alıcı alanın imar yoğunluğunu arttırmada kullanılırlar ve böylece bir alanın korunması sağlanırken (gönderici alan), diğer bir alanın gelişmesi ve yoğunluğunun artırılması sağlanır (alıcı alan) (Şekil 26).

Şekil 26. İmar hakları modeli ve modelin işleyişi.



2.4.3. Nominal Değerleme

Bu modelde imar haklarının değerlerinin belirlenmesi için daha önce de belirtildiği gibi nominal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Nominal değerlendirme yönteminin seçilmesinin sebebi çok sayıdaki taşınmazın değerinin tespit edilmesinde literatürdeki en etkili yöntem olmasıdır. Öncelikle arazi çıplak haliyle üzerinde herhangi bir yapılaşma hakkı olmadığı varsayılarak nominal değerlendirme yapılmıştır. Sonra parsellerin üzerindeki yapılaşma haklarının tamamını kullandıkları varsayılarak nominal değerlendirme yapılmış ve bu iki değer arasındaki farktan her parsel için imar haklarının değerine ulaşılmıştır.

Nominal değerlendirme yöntemi ile değerlendirme yapabilmek için, değere etki eden faktörlere, faktörlerin ağırlıklarına ve puanlarına ihtiyaç vardır.

2.4.3.1. Taşınmazların Değerlerine Etki Eden Faktörler

Oluşturulan modelin işleyişini sağlamak için yapılması gerekenlerden biri de imar haklarının değerlerinin belirlenmesidir. İmar haklarının nominal birim değerlerinin belirlenmesi için de öncelikle bu bölgede taşınmazlara etki eden faktörlerin belirlenmesi gerekir. Bu bağlamda, gerek gönderici alanlardaki arazi sahipleri ile yaptığımız anket çalışması gerekse müteahhitlerle yaptığımız görüşmeler ışığında, nominal değerlendirme için kullanılmak üzere aşağıdaki faktörler belirlenmiştir.

Yapılaşmamış nominal değerler için;

- Eğim
- Bakı
- Ana yola uzaklık
- Ada içi konum faktörleri baz alınmıştır.

Yapılaşmış nominal değerler için

- Eğim
- Bakı
- Ana yola uzaklık
- Ada içi konum
- Kat adedi
- Parsel kullanım alanı faktörleri baz alınmıştır.

2.4.3.2. Taşınmazların Değerlerine Etki Eden Faktörlerin Ağırlıkları

Nominal değerlendirme için kullanılacak faktörler belirlendikten sonra sıra bu faktörlerin ağırlıklarının belirlenmesine gelmiştir. Faktörlerin ağırlıkları (Nişancı, 2005) çalışmasından alınmıştır. Aynı zamanda bu faktör ağırlıklarının, yapılan bu çalışmadaki anket çalışması, ve müteahhitlerle yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle örtüşüp örtüşmediği kontrol edilmiş ve önemli uyumsuzlar görülmüştür (Tablo 3).

Tablo 3. Nominal değerlemede kullanılan faktörler ve ağırlıkları.

Faktörler	Ağırlıkları
Eğitim	0.61
Bakı	0.61
Ana yola uzaklık	0.60
Ada içi konum	0.81
Parsel kullanım alanı	0.81
Kat adedi	0.82

Tablo 3'e bakıldığında ada içi konum, parsel kullanım alanı ve kat adedinin diğer faktörlere oranla daha fazla ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. Bu çalışma kapsamındaki anket çalışmasında da bu faktörler diğerlerinden daha fazla puan almıştır. Aynı zamanda müteahhitlerle yapılan görüşmelerde de müteahhitler bu faktörlere daha çok önem verdiklerini ifade etmişlerdir.

2.4.3.3. Taşınmazların Değerlerine Etki Eden Faktörlerin Puanlamaları

Faktörlerin puanlamaları, nominal değerlendirme ile ilgili literatür incelendikten sonra çalışma bölgesine özel olarak belirlenmiştir. Faktörlerle ilgili değerlerin ne kadar puan aldıkları, her faktör için mevcut en yüksek ve en düşük değerler baz alınarak belirlenmiştir. Öncelikle en yüksek değere 100, en düşük değere 0 verilerek, geriye kalan değer aralıkları da 100 ile 0 arasında değerleri oranında puanlandırılmıştır.

Eğim faktörü için, eğimi %30-40 arasında olan parsellere 100 puan, eğimi %70 den fazla olan parsellere ise eğim faktörü için 0 puan verilmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Eğim değerleri ve bu değerlere karşılık gelen puanlar.

EĞİM	PUAN
%	
30-40	100
41-50	70
51-60	50
61-70	20
>70	0

Bakı faktörü için literatürdeki puanlamanın aynısı kullanılmıştır. En yüksek puanı Güneydoğu-Doğu alırken en düşük puanı Kuzey değerleri almıştır (Tablo 5).

Tablo 5. Bakı değerleri ve bu değerlere karşılık gelen puanlar.

BAKI	PUAN
KUZEY-KUZEYDOĞU	50
KUZEYDOĞU-DOĞU	50
GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
GÜNEYDOĞU-GÜNEY	100
GÜNEYBATI-GÜNEY	80
GÜNEYBATI-BATI	70
KUZEYBATI-BATI	50
KUYZEYBATI-KUZEY	50

Anayola olan uzaklık için puanlama yapılırken hem gönderici hem de alıcı alandaki parseller için aynı anayol seçilmiştir ve mesafeler literatürdeki gibi parsellerin ağırlık merkezinden anayola kuş uçuşu uzaklıklar olarak dikkate alınmıştır (Tablo 6).

Bu tabloya bakıldığında ana yola uzaklık faktörü için en çok puanı, ana yola uzaklığı 0 ile 50m arasında olan parsellerin aldığı görülmektedir.

Tablo 6. Anayola uzaklıklar ve bu uzaklıkların karşılığı olan puanlar.

ANA YOLA UZAKLIK	PUAN
0-50m	100
51-100m	90
101-150m	80
151-200m	70
201-250m	60
251-300m	50
301-350m	40
351-400m	30
401-450m	20
451-600m	10
>600m	0

Ada içi konum faktörünün puanlaması yapılırken $Puan = Mesafe \times (100/Mesafe)$ formülü kullanılmıştır. Bu formüldeki mesafe ise parsel merkezinden ada merkezine olan kuş uçuşu uzaklıktır. Bu formüle göre her parsel için tek tek ada içi konum puanı hesaplanmıştır.

Parsel kullanım alanı ise her parsel için yapılabilecek maksimum inşaat taban alanını ifade etmektedir (Tablo 7).

Tablo 7. Parsel kullanım alanları ve bu alanların puan karşılıkları.

PARSEL KULLANIM ALANI	PUAN
0-80m ²	0
81-500m ²	10
5001-1000m ²	20
1001-1500m ²	30
1501-2000m ²	40
2001-2500m ²	50
2501-3000m ²	60
3001-3500m ²	70
3501-4000m ²	80
4001-4500m ²	90
4501-5000m ²	100

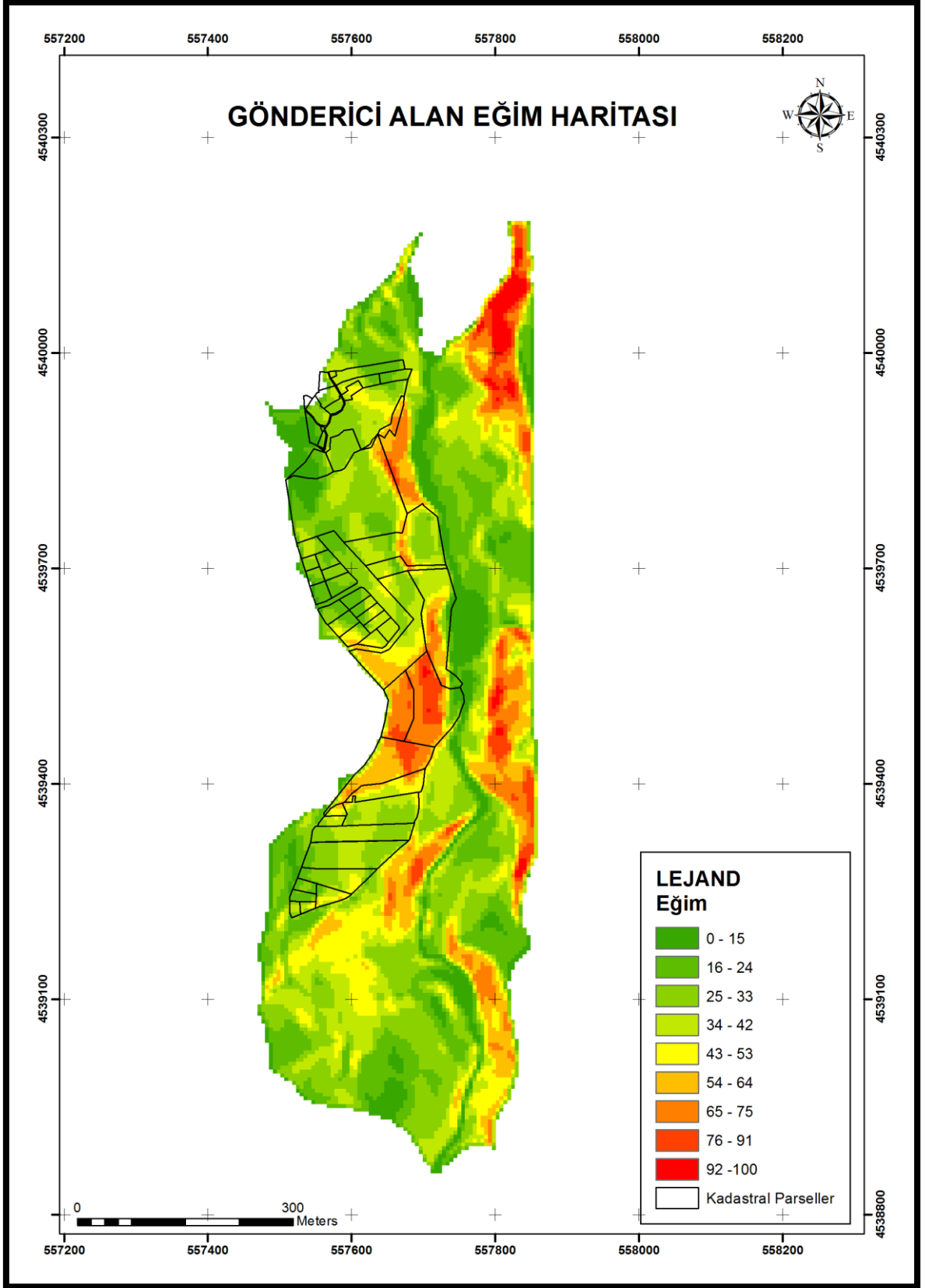
Kat adedi faktörünün puanlaması ise bölgedeki imar planının vermiş olduğu maksimum kat iznine göre yapıldı. Bölgede en fazla 5 kat inşaat yapma hakkı olduğundan kat adedi 5 kat olan parsellere 100 puan verilmiş ve puanlar kat adedi ile doğru orantılı olarak dağıtılmıştır (Tablo 7).

Tablo 8. Kat adeti değerleri ve bu değerlere karşılık gelen puanlar.

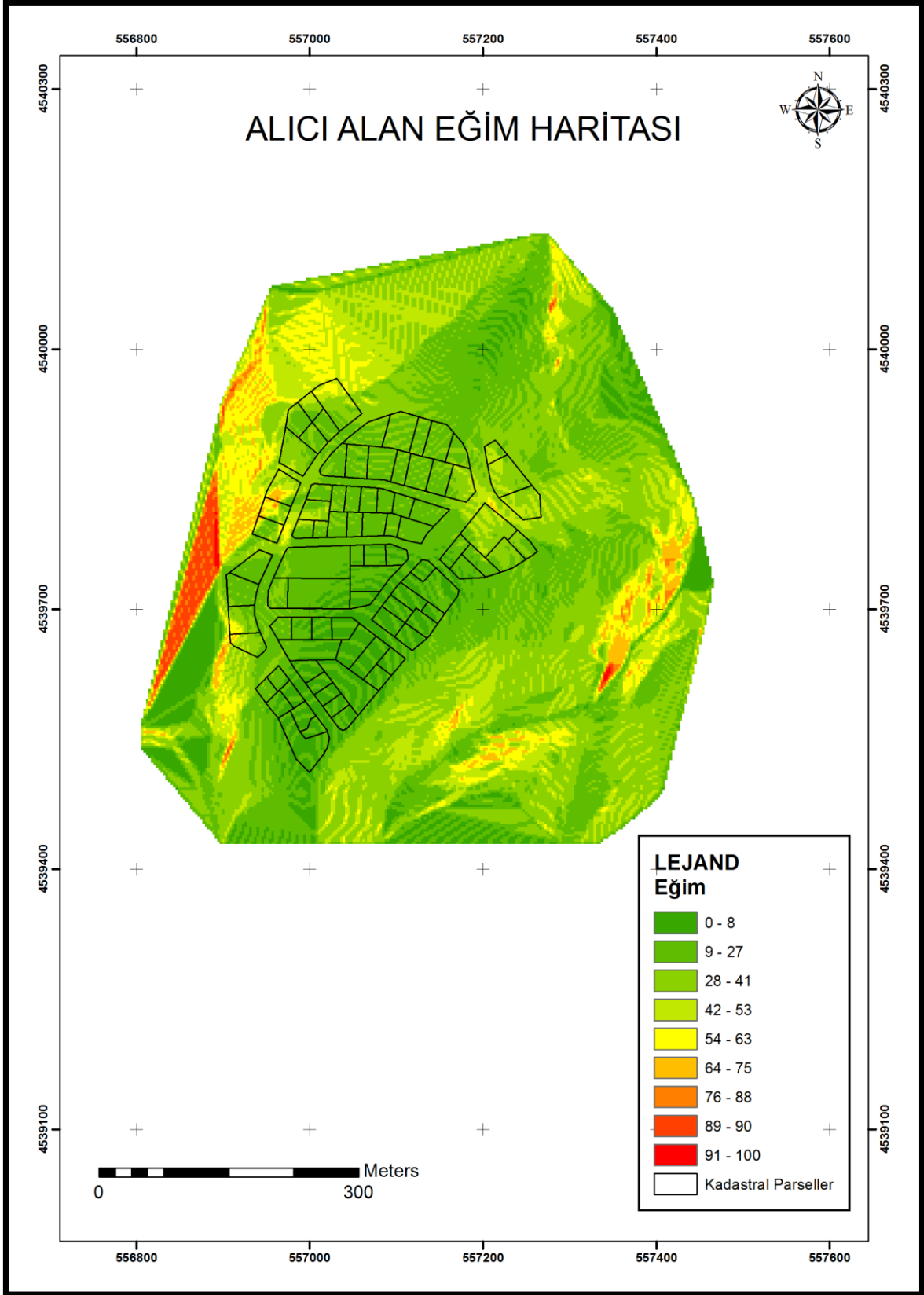
KAT ADETİ	PUAN
1	20
2	40
3	60
4	80
5	100

2.4.3.4. Parsellerin Eğimlerinin Belirlenmesi

Nominal değerleme yapmak için ihtiyaç duyulan gönderici ve alıcı alanlardaki kadastral parsellerin eğimlerini elde etmek amacıyla öncelikle gönderici ve alıcı alanlardaki kadastral parselleri ArcGIS 10 programında sayısallaştırılmıştır. Daha sonra Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden alınan sayısal halihazır haritadaki yükseklik eğrilerinden yararlanılarak ArcGIS 10 programında yapılan analizlerle gönderici ve alıcı alanların eğim haritası oluşturulmuştur (şekil 27a, 27b). Son olarak bu eğim haritası kadastral parsellerle çakıştırılarak her parselin yüzde cinsinden hangi eğim değerine karşılık geldiği analiz edilmiştir.



Şekil 27a. Gönderici alanın eğim haritası.



Şekil 27b. Alıcı alanın eğim haritası

Parsellerin yüzde cinsinden eğim değerleri, Tablo 4'e göre puanlanarak, parsellerin eğimden aldıkları puanlar hesaplanmıştır (Tablo 9a, 9b).

Tablo 9a. Gönderici alandaki parsellerin eğimleri, ve bu eğimlerin karşılık geldiği puanlar

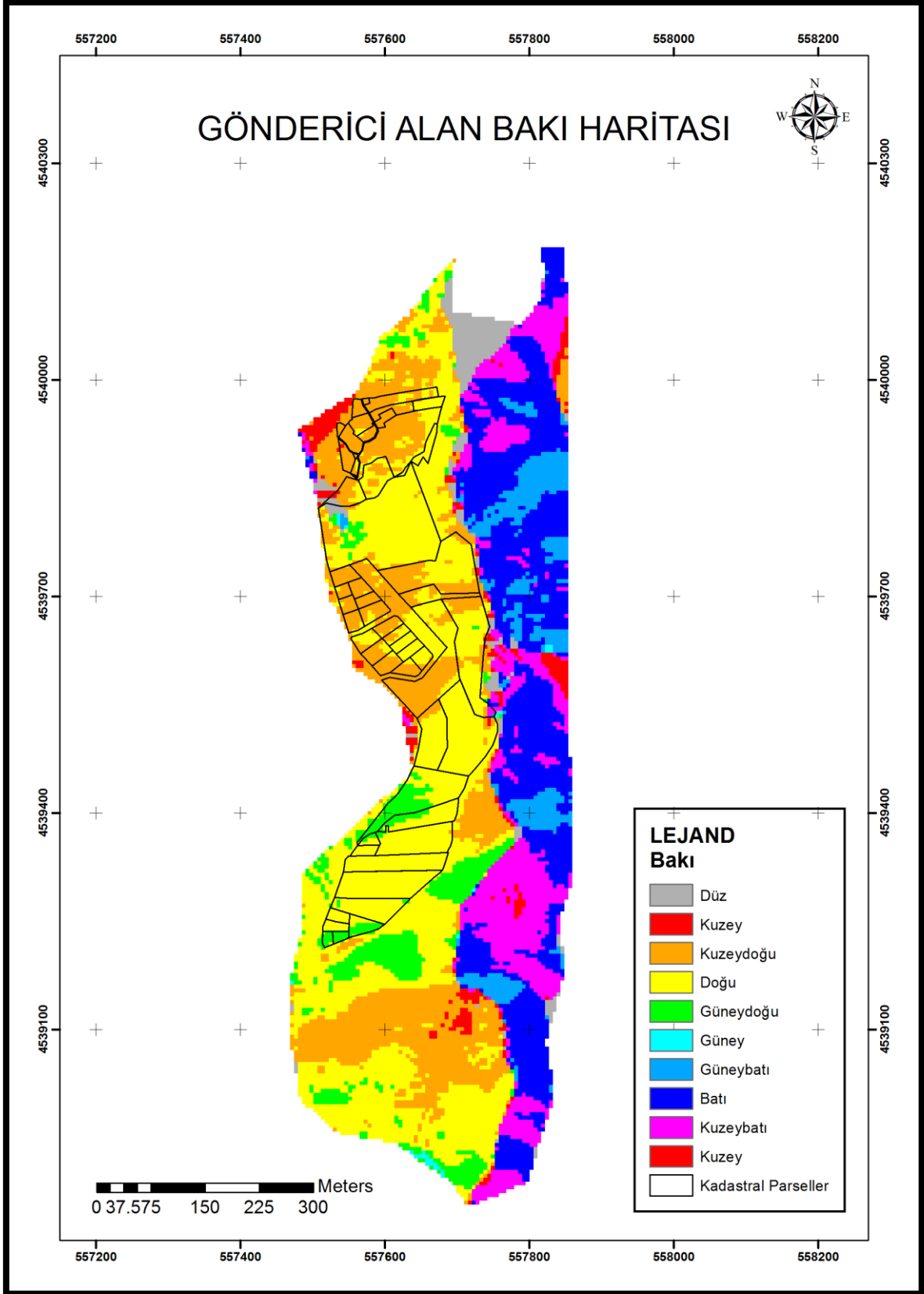
PARSEL	EĞİM	PUAN
1	57	50
2	57	50
3	57	50
4	61	20
5	58	50
6	57	50
7	40	100
8	60	50
9	61	20
10	61	20
11	57	50
12	61	20
13	61	20
14	65	20
15	70	20
16	68	20
17	70	20
18	65	20
19	67	20
20	60	50
21	60	50
22	60	50
23	59	50
24	60	50
25	59	50
26	59	50
27	60	50
28	63	20
29	62	20
30	53	50
31	55	50
32	58	50
33	60	50
34	60	50
35	62	20
36	64	20
37	57	50
38	58	50
39	60	50
40	58	50
41	58	50
42	60	50
43	60	50
44	60	50
45	60	50

Tablo 9b. Alıcı alandaki parsellerin eğimleri, ve bu eğimlerin karşılık geldiği puanlar.

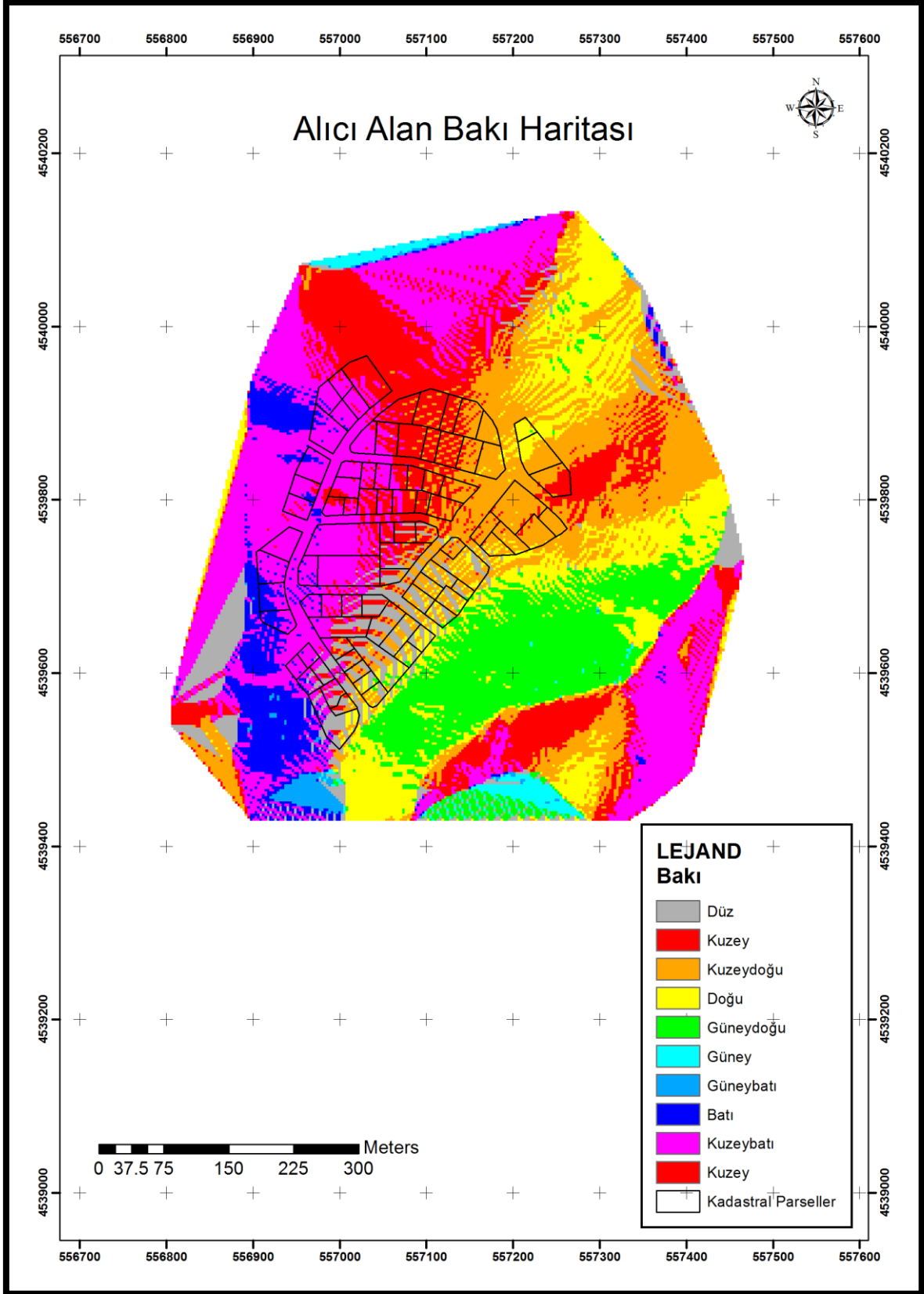
PARSEL	EĞİM	PUAN	PARSEL	EĞİM	PUAN
1827/1	70	20	1817/1	50	70
1827/2	70	20	1817/3	50	70
1827/3	69	20	1817/10	55	50
1827/4	67	20	1817/11	53	50
1827/5	67	20	1817/12	51	50
1827/6	69	20	1817/13	51	50
1828/1	65	20	1817/14	53	50
1828/2	70	20	1817/15	50	70
1828/3	70	20	1818/1	69	20
1828/5	69	20	1818/2	55	50
1828/6	70	20	1818/3	52	50
1828/7	70	20	1818/4	50	70
1824/1	70	20	1818/5	50	70
1824/2	70	20	1818/6	53	50
1824/3	66	20	1818/7	50	70
1824/4	59	50	1818/8	49	70
1824/5	57	50	1818/9	50	70
1824/6	55	50	1818/10	38	100
1824/7	59	50	1818/11	53	50
1824/8	64	20	1818/12	50	70
1824/9	65	20	1819/1	50	70
1824/10	64	20	1819/2	51	50
1824/11	70	20	1819/3	50	70
1825/4	59	50	1820/1	66	20
1825/5	58	50	1820/2	59	50
1825/6	59	50	1820/3	50	70
1825/7	57	50	1820/4	50	70
1810/1	60	50	1820/5	43	70
1810/2	71	0	1820/7	53	50
1810/3	70	20	1820/18	44	70
1810/4	70	20	1821/1	63	20
1810/5	59	50	1821/2	66	20
1810/6	54	50	1821/3	72	0
1822/1	60	50	1821/4	70	20
1822/2	55	50	1826/1	75	0
1822/3	55	50	1826/2	76	0
1822/4	54	50	1826/3	72	0
1822/5	55	50	1829/1	74	0
1822/6	56	50	1829/2	73	0
1822/7	70	20	1829/3	70	20
1823/2	54	50	1829/4	70	20
1809/1	70	20	1829/5	70	20
1809/2	71	0	1829/6	70	20
1809/3	72	0			

2.4.3.5. Parsellerin Bakı Değerlerinin Elde Edilmesi

Parsellerin bakı değerlerinin belirlenebilmesi için Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden alınan sayısal halihazır haritadaki yükseklik eğrilerini ArcGIS 10 programına aktardık. Bu programda yapılan analiz sonucu bakı haritası elde edilmiştir (şekil 28).



Şekil 28a. Gönderici alan baki haritası



Şekil 28b. Alıcı alan bakı haritası

Üretilen bakı haritaları kadastral parsellerle karşılaştırılarak parsellerin bakılarının hangi değere karşılık geldiği ve bu değerlerin puanı hesaplanarak tablo oluşturulmuştur (Tablo 10a, 10b).

Tablo 10a. Gönderici alandaki parsellerin bakı değerleri ve bu değerlerin puanları

PARSEL	BAKI	PUAN
1	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
2	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
3	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
4	KUZEYDOĞU	50
5	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
6	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
7	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
8	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
9	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
10	DOĞU	50
11	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
12	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
13	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
14	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
15	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
16	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
17	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
18	GÜNEYDOĞU-GÜNEY	100
19	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
20	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
21	DOĞU	50
22	DOĞU	50
23	DOĞU	50
24	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
25	DOĞU	50
26	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
27	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
28	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
29	GÜNEYDOĞU-DOĞU	90
30	GÜNEYDOĞU-DOĞU	50
31	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
32	DOĞU	50
33	DOĞU	50
34	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
35	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
36	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
37	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
38	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
39	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
40	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
41	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
42	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
43	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
44	KUZEYDOĞU	50
45	KUZEYDOĞU-DOĞU	50

Tablo 10b. Alıcı alandaki parsellerin bakı değerleri ve bu değerlerin puanları

PARSEL	BAKI	PUAN	PARSEL	BAKI	PUAN
1827/1	KUZEYBATI-KUZEY	50	1817/1	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1827/2	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1817/3	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1827/3	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1817/10	KUZEYDOĞU-KUZEY	50
1827/4	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1817/11	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1827/5	KUZEYBATI-KUZEY	50	1817/12	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1827/6	KUZEYBATI-KUZEY	50	1817/13	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1828/1	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1817/14	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1828/2	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1817/15	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1828/3	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1818/1	KUZEYBATI-BATI	50
1828/5	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1818/2	KUZEYBATI-KUZEY	50
1828/6	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1818/3	KUZEYBATI-KUZEY	50
1828/7	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1818/4	KUZEYDOĞU-KUZEY	50
1824/1	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/5	KUZEYDOĞU-KUZEY	50
1824/2	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/6	KUZEYBATI-KUZEY	50
1824/3	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/7	KUZEYBATI-KUZEY	50
1824/4	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/8	KUZEYDOĞU-KUZEY	50
1824/5	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1818/9	KUZEYDOĞU-KUZEY	50
1824/6	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/10	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1824/7	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/11	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1824/8	KUZEYBATI-KUZEY	50	1818/12	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1824/9	KUZEYBATI-KUZEY	50	1819/1	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1824/10	KUZEYBATI-KUZEY	50	1819/2	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1824/11	KUZEYBATI-KUZEY	50	1819/3	KUZEYDOĞU-DOĞU	50
1825/4	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/1	KUZEYBATI-BATI	50
1825/5	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/2	KUZEYBATI-BATI	50
1825/6	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/3	KUZEYBATI-KUZEY	50
1825/7	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/4	KUZEYBATI-KUZEY	50
1810/1	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/5	KUZEYDOĞU-KUZEY	50
1810/2	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/7	KUZEYBATI-BATI	50
1810/3	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1820/18	KUZEYBATI-DOĞU	50
1810/4	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1821/1	KUZEYBATI-KUZEY	50
1810/5	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1821/2	KUZEYBATI-BATI	50
1810/6	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1821/3	KUZEYBATI-BATI	50
1822/1	KUZEYBATI-KUZEY	50	1821/4	KUZEYBATI-BATI	50
1822/2	KUZEYBATI-KUZEY	50	1826/1	KUZEYBATI-BATI	50
1822/3	KUZEY	50	1826/2	KUZEYBATI-BATI	50
1822/4	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1826/3	KUZEYBATI-KUZEY	50
1822/5	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1829/1	KUZEYBATI-KUZEY	50
1822/6	KUZEYBATI-KUZEY	50	1829/2	KUZEYBATI-KUZEY	50
1822/7	KUZEYBATI-BATI	50	1829/3	KUZEYBATI-BATI	50
1823/2	KUZEYDOĞU-KUZEY	50	1829/4	KUZEYBATI-BATI	50
1809/1	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1829/5	KUZEYBATI-BATI	50
1809/2	KUZEYDOĞU-DOĞU	50	1829/6	KUZEYBATI-KUZEY	50
1809/3	KUZEYDOĞU-KUZEY	50			

2.4.3.6. Parsellerin Ana Yola Uzaklık Değerlerinin Elde Edilmesi

Parsellerin ana yola uzaklıkları gönderici ve alıcı alandaki parsellerin merkezlerinden aynı anayola olan kuş uçuşu mesafeler olarak alınmıştır. Bu mesafeler ve puanları ile ilgili tablo hazırlanmıştır (Tablo 11a, 11b).

Tablo 11a. Gönderici alandaki parsellerin ana yola uzaklıkları ve puanları

PARSEL	ANA YOLA UZAKLIK (m)	PUAN
1	212.37	60
2	212.82	60
3	196.94	70
4	182.00	70
5	161.56	70
6	157.49	70
7	66.95	90
8	98.26	90
9	149.22	80
10	115.17	80
11	46.01	100
12	17.66	100
13	55.07	90
14	142.97	80
15	245.86	60
16	243.07	60
17	333.51	40
18	365.11	30
19	397.52	30
20	391.55	30
21	420.43	20
22	428.78	20
23	459.53	10
24	503.23	10
25	512.67	10
26	536.38	10
27	555.07	10
28	550.19	10
29	525.85	10
30	104.51	80
31	117.57	80
32	122.24	80
33	133.66	80
34	143.10	80
35	156.01	70
36	153.39	70
37	139.48	80
38	132.53	80
39	48.92	100
40	109.02	80
41	89.25	90
42	68.93	90
43	59.66	90
44	73.44	90
45	87.42	90

Tablo 11b. Alıcı alandaki parsellerin ana yola uzaklıkları ve puanları

PARSEL	ANA YOLA UZAKLIK (m)	PUAN	PARSEL	ANA YOLA UZAKLIK	PUAN
1827/1	265.781	50	1817/1	483.202	10
1827/2	272.516	50	1817/3	503.668	10
1827/3	312.368	40	1817/10	433.106	20
1827/4	303.166	40	1817/11	458.519	10
1827/5	295.128	50	1817/12	483.183	10
1827/6	294.791	50	1817/13	491.855	10
1828/1	285.074	50	1817/14	469.828	10
1828/2	300.218	50	1817/15	459.353	10
1828/3	320.312	40	1818/1	487.827	10
1828/5	337.939	40	1818/2	486.524	10
1828/6	322.89	40	1818/3	485.432	10
1828/7	355.269	30	1818/4	486.245	10
1824/1	329.43	40	1818/5	506.671	10
1824/2	335.553	40	1818/6	510.097	10
1824/3	336.997	40	1818/7	534.473	10
1824/4	340.54	40	1818/8	548.118	10
1824/5	345.107	40	1818/9	561.288	10
1824/6	370.189	30	1818/10	574.494	10
1824/7	368.261	30	1818/11	588.77	10
1824/8	366.459	30	1818/12	551.78	10
1824/9	371.002	30	1819/1	521.903	10
1824/10	371.934	30	1819/2	528.732	10
1824/11	349.689	40	1819/3	544.659	10
1825/4	374.45	30	1820/1	560.786	10
1825/5	355.283	30	1820/2	546.423	10
1825/6	371.413	30	1820/3	562.397	10
1825/7	385.477	30	1820/4	587.143	10
1810/1	424.047	20	1820/5	601.51	10
1810/2	416.233	20	1820/7	575.038	10
1810/3	450.366	20	1820/18	623.366	10
1810/4	450.261	20	1821/1	424.662	20
1810/5	443.846	20	1821/2	454.618	10
1810/6	445.826	20	1821/3	486.314	10
1822/1	410.275	20	1821/4	509.901	10
1822/2	402.852	20	1826/1	327.754	40
1822/3	404.38	20	1826/2	356.304	30
1822/4	430.289	20	1826/3	376.1	30
1822/5	454.367	10	1829/1	227.081	60
1822/6	445.749	20	1829/2	229.63	60
1822/7	450.452	20	1829/3	247.062	60
1823/2	408.894	20	1829/4	285.247	50
1809/1	407.851	20	1829/5	267.348	50
1809/2	374.353	30	1829/6	251.489	50
1809/3	342.724	40			

2.4.3.7. Parsellerin Ada İçi Konum Değerlerinin Elde Edilmesi

Ada içi konum verilerini elde edebilmek için gönderici ve alıcı alandaki parsellerin merkezlerinden buldukları adaların merkezlerine olan kuş uçuşu uzaklıklar ölçülmüştür. Daha sonra bu uzaklıkların karşılık geldiği puanlar $\text{puan} = \text{mesafe} \times (100/\text{maksimum mesafe})$ formülüne göre belirlenerek tablo hazırlanmıştır (Tablo 12a, 12b).

Tablo 12a. Gönderici alandaki parsellerin ada içi konum değerleri ve puanları

PARSEL	MESAFE (m)	PUAN
1	385	98
2	376	96
3	371	94
4	360	91
5	361	92
6	344	87
7	276	70
8	282	72
9	324	82
10	283	72
11	217	55
12	145	37
13	108	28
14	32	8
15	83	21
16	93	24
17	162	41
18	201	51
19	243	62
20	232	59
21	260	66
22	266	68
23	301	76
24	336	86
25	358	91
26	373	95
27	393	100
28	385	98
29	360	92
30	89	23
31	71	18
32	58	15
33	44	11
34	25	7
35	32	8
36	60	15
37	80	20
38	101	26
39	181	46
40	130	33
41	116	30
42	167	43
43	153	39
44	134	34
45	150	38

Tablo 12b. Alıcı alandaki parsellerin ada içi konum değerleri ve puanları

PARSEL	MESAFE (m)	PUAN	PARSEL	MESAFE	PUAN
1827/1	22	39	1817/1	38	98
1827/2	28	49	1817/3	38	96
1827/3	30	53	1817/10	39	100
1827/4	17	32	1817/11	25	65
1827/5	33	59	1817/12	19	50
1827/6	56	100	1817/13	22	56
1828/1	40	100	1817/14	23	60
1828/2	25	62	1817/15	13	33
1828/3	23	57	1818/1	69	100
1828/5	16	41	1818/2	53	77
1828/6	28	71	1818/3	40	58
1828/7	33	82	1818/4	37	54
1824/1	43	75	1818/5	26	38
1824/2	23	40	1818/6	31	46
1824/3	15	27	1818/7	32	47
1824/4	22	39	1818/8	32	46
1824/5	38	67	1818/9	40	58
1824/6	28	48	1818/10	52	75
1824/7	15	24	1818/11	66	96
1824/8	22	39	1818/12	32	47
1824/9	42	72	1819/1	10	60
1824/10	58	100	1819/2	16	100
1824/11	43	75	1819/3	15	91
1825/4	21	95	1820/1	42	94
1825/5	19	87	1820/2	45	100
1825/6	22	39	1820/3	24	53
1825/7	10	47	1820/4	9	22
1810/1	37	92	1820/5	27	59
1810/2	18	46	1820/7	22	50
1810/3	40	100	1820/18	39	86
1810/4	23	58	1821/1	42	87
1810/5	21	52	1821/2	13	27
1810/6	38	95	1821/3	21	44
1822/1	24	34	1821/4	48	100
1822/2	31	45	1826/1	19	64
1822/3	49	69	1826/2	10	33
1822/4	38	54	1826/3	30	100
1822/5	41	58	1829/1	28	59
1822/6	31	44	1829/2	13	29
1822/7	71	100	1829/3	22	46
1823/2	0	0	1829/4	48	100
1809/1	28	78	1829/5	26	55
1809/2	5	15	1829/6	13	27
1809/3	37	100			

2.4.3.8. Parsellerin Kullanım alanlarının Elde Edilmesi

Parsellerin kullanım alanları hesaplanırken, ArcGIS ortamında sayısallaştırılan parsellerin şekilleri dikkate alınarak tabanda inşaat yapabilecekleri maksimum alanlar baz alınmıştır. Daha sonra bu alanlar Tablo 7'ye göre puanlandırılarak yeni bir tablo oluşturulmuştur (Tablo 13a, 13b).

Tablo 13a. Gönderici alandaki parsellerin kullanım alanları ve puanları

PARSEL	PAR.KUL.ALANI (m ²)	PUAN
1	290	10
2	94	10
3	0	0
4		0
5	229	10
6	77	0
7	696	20
8	0	0
9	3,363	80
10	0	0
11	4,473	90
12	2,333	50
13	400	10
14	4,097	90
15	1,558	40
16	3,867	80
17	3,655	80
18	0	0
19	0	0
20	2,527	60
21	115	10
22	1,831	40
23	3,215	70
24	1,491	30
25	141	10
26	132	10
27	62	0
28	61	0
29	393	10
30	0	0
31	0	0
32	0	0
33	0	0
34	0	0
35	0	0
36	319	10
37	351	10
38	312	10
39	305	10
40	203	10
41	0	0
42	79	0
43	0	0
44	0	0
45	124	10

Tablo 13b. Alıcı alandaki parsellerin kullanım alanları ve puanları

PARSEL	PAR.KUL.ALANI(m ²)	PUAN		PARSEL	PAR.KUL.ALANI(m ²)	PUAN
1827/1	573	20		1817/1	299	10
1827/2	860	20		1817/3	265	10
1827/3	278	10		1817/10	149	10
1827/4	677	20		1817/11	1041	30
1827/5	547	20		1817/12	111	10
1827/6	297	10		1817/13	317	10
1828/1	328	10		1817/14	240	10
1828/2	667	20		1817/15	323	10
1828/3	259	10		1818/1	227	10
1828/5	573	20		1818/2	273	10
1828/6	568	20		1818/3	272	10
1828/7	575	20		1818/4	314	10
1824/1	196	10		1818/5	686	20
1824/2	210	10		1818/6	926	20
1824/3	225	10		1818/7	273	10
1824/4	256	10		1818/8	163	10
1824/5	215	10		1818/9	164	10
1824/6	352	10		1818/10	166	10
1824/7	213	10		1818/11	199	10
1824/8	308	10		1818/12	1222	30
1824/9	95	10		1819/1	586	20
1824/10	181	10		1819/2	232	10
1824/11	370	10		1819/3	202	10
1825/4	145	10		1820/1	137	10
1825/5	222	10		1820/2	136	10
1825/6	426	10		1820/3	142	10
1825/7	420	10		1820/4	443	10
1810/1	237	10		1820/5	119	10
1810/2	1292	30		1820/7	211	10
1810/3	224	10		1820/18	896	20
1810/4	252	10		1821/1	523	20
1810/5	326	10		1821/2	622	20
1810/6	257	10		1821/3	544	20
1822/1	2076	50		1821/4	443	10
1822/2	133	10		1826/1	539	20
1822/3	268	10		1826/2	305	10
1822/4	846	20		1826/3	290	10
1822/5	156	10		1829/1	539	20
1822/6	1640	40		1829/2	305	10
1822/7	337	10		1829/3	344	10
1823/2	210	10		1829/4	777	20
1809/1	651	20		1829/5	282	10
1809/2	892	20		1829/6	280	10
1809/3	113	10				

2.4.3.9. Parsellerin Kat Adetlerinin Elde Edilmesi

Parsellere izin verilen inşaat kat adetleri Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden aldığımız bölgenin imar planından elde edilmiştir. Gönderici ve alıcı alanlardaki parsellerin kat adetleri Tablo 8'e göre puanlanmıştır (Tablo 14a, 14b).

Tablo 14a. Gönderici alandaki parsellerin kat adetleri ve puanları.

PARSEL	KAT ADEDİ	PUAN
1	5	100
2	5	100
3	5	100
4	5	100
5	3	100
6	5	100
7	5	100
8	5	100
9	5	100
10	5	100
11	5	100
12	5	100
13	5	100
14	5	100
15	3	60
16	3	60
17	3	60
18	5	100
19	5	100
20	5	100
21	5	100
22	5	100
23	5	100
24	5	100
25	5	100
26	5	100
27	5	100
28	5	100
29	5	100
30	5	100
31	5	100
32	5	100
33	5	100
34	5	100
35	5	100
36	5	100
37	5	100
38	5	100
39	5	100
40	5	100
41	5	100
42	5	100
43	5	100
44	5	100
45	5	100

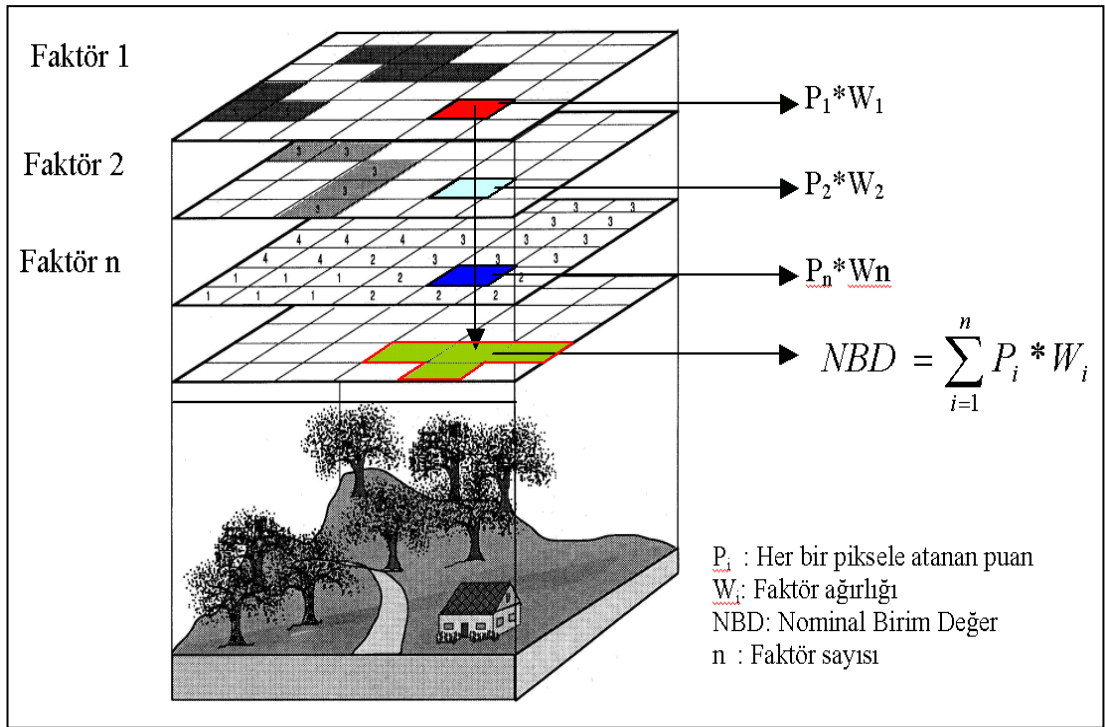
Tablo 14b. Alıcı alandaki parsellerin kat adetleri ve puanları

PARSEL	KAT ADEDİ	PUAN	PARSEL	KAT ADEDİ	PUAN
1827/1	3	60	1817/1	3	60
1827/2	3	60	1817/3	3	60
1827/3	3	60	1817/10	3	60
1827/4	3	60	1817/11	3	60
1827/5	3	60	1817/12	3	60
1827/6	3	60	1817/13	3	60
1828/1	3	60	1817/14	3	60
1828/2	3	60	1817/15	3	60
1828/3	3	60	1818/1	3	60
1828/5	3	60	1818/2	3	60
1828/6	3	60	1818/3	3	60
1828/7	3	60	1818/4	3	60
1824/1	3	60	1818/5	3	60
1824/2	3	60	1818/6	3	60
1824/3	3	60	1818/7	3	60
1824/4	3	60	1818/8	3	60
1824/5	3	60	1818/9	3	60
1824/6	3	60	1818/10	3	60
1824/7	3	60	1818/11	3	60
1824/8	3	60	1818/12	3	60
1824/9	3	60	1819/1	3	60
1824/10	3	60	1819/2	3	60
1824/11	3	60	1819/3	3	60
1825/4	3	60	1820/1	3	60
1825/5	3	60	1820/2	3	60
1825/6	3	60	1820/3	3	60
1825/7	3	60	1820/4	3	60
1810/1	3	60	1820/5	3	60
1810/2	3	60	1820/7	3	60
1810/3	3	60	1820/18	3	60
1810/4	3	60	1821/1	2	40
1810/5	3	60	1821/2	2	40
1810/6	3	60	1821/3	2	40
1822/1	3	60	1821/4	2	40
1822/2	3	60	1826/1	2	40
1822/3	3	60	1826/2	2	40
1822/4	3	60	1826/3	2	40
1822/5	3	60	1829/1	3	60
1822/6	3	60	1829/2	3	60
1822/7	3	60	1829/3	3	60
1823/2	3	60	1829/4	3	60
1809/1	3	60	1829/5	3	60
1809/2	3	60	1829/6	3	60
1809/3	3	60			

2.5. İmar Hakları Aktarımı Modelinin Uygulanması

2.5.1. Gönderici ve Alıcı Alandaki Parsellerin İmar Haklarının Nominal Değerlerinin Hesaplanması

Parsellerin nominal değerleri önceki kısımlarda açıklanan faktörlerin ağırlıkları ve puanlarının çarpımları sonucu oluşan değerlerin toplamı olarak hesaplanır (Şekil 29).



Şekil 29. Parsel bazında nominal birim değerlerin hesaplanması (Nişancı, 2005).

Yukarıdaki şekilde açıklanan formüle göre gönderici alandaki 45 adet parselin ve alıcı alandaki 85 adet parselin nominal değerleri hesaplanmıştır. Nominal değerler yapılaşmış durum ve yapılaşmamış durum olmak üzere iki kez hesaplanmıştır. Parsellerin nominal değerlerini iki aşamalı olarak hesaplanırken amaç bu parsellerin üzerindeki imar haklarının değerini hesaplamak, parselin değerini elimine etmektir. Bunun için öncelikle imar planı göz ardı edilerek ve parsellerin hiçbir yapılaşma haklarının olmadığı

varsayılarak çıplak parsellerin nominal değerleri hesaplanmıştır (yapılaşmamış durum) (Tablo 15a, 15b). Daha sonra imar planı da göz önünde bulundurularak parsellerin tüm yapılaşma haklarını kullandıkları varsayılarak ikinci bir değerlendirme yapılmıştır (yapılaşmış durum) (Tablo 16a, 16b). Bu iki değer arasındaki fark hesaplanarak, parsellerin üzerindeki imar haklarının değerlerine ulaşılmıştır.

Tablo 15a. Gönderici alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal değerleri.

PARSEL	AĞIRLIK	1	2	3	4	5	6
EĞİM	0.61	50	50	50	20	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	60	60	70	70	70	70
ADA İÇİ KONUM	0.81	98	96	94	91	92	87
SENET ALANI		1441.378	604.656	710.373	384.541	659.442	353.879
NOM.BİR.DEĞER		176	175	179	158	177	173
SA*NBD		253683	105815	127157	60757	116721	61221
PARSEL	AĞIRLIK	7	8	9	10	11	12
EĞİM	0.61	100	50	20	20	50	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	90	80	80	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	70	72	82	72	55	37
SENET ALANI		1380.386	1753.011	5727.918	88.289	15462.341	6448.172
NOM.BİR.DEĞER		202	173	157	149	190	132
SA*NBD		278838	303271	899283	13155	2937845	851159
PARSEL	AĞIRLIK	13	14	15	16	17	18
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	100
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	80	60	60	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	28	8	21	24	41	51
SENET ALANI		1393.666	6617.879	3138.328	6410.914	5223.706	2353.253
NOM.BİR.DEĞER		119	97	96	98	124	133
SA*NBD		165846	641934	301279	628270	647740	312983
PARSEL	AĞIRLIK	19	20	21	22	23	24
EĞİM	0.61	20	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	90	90	50	50	50	90
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	20	20	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	62	59	66	68	76	86
SENET ALANI		354.323	3773.898	462.677	3142.855	4561.232	2454.363
NOM.BİR.DEĞER		135	151	126	128	129	161
SA*NBD		47834	569859	58297	402285	588399	395152

Bu tabloda gönderici alandaki 24 adet parselin yapılaşmamış durum için nominal birim değerleri yer almaktadır. Diğer 21 parsel için aynı tablo yapılmış ve Ek 2 olarak verilmiştir. Diğer parsellerin değerleri Ek 2’de yer almaktadır.

Tablo 15b. Alıcı alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal değerleri.

PARSEL	AĞIRLIK	1820/7	1820/18	1821/1	1821/2	1821/3	1821/4
EĞİM	0.61	50	70	20	20	0	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	20	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	50	86	87	27	44	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		108	149	125	71	72	129
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1826/1	1826/2	1826/3	1829/1	1829/2	1829/3
EĞİM	0.61	0	0	0	0	0	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	40	30	30	60	60	60
ADA İÇİ KONUM	0.81	64	33	100	59	29	46
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		106	75	130	114	90	116
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1829/4	1829/5	1829/6			
EĞİM	0.61	20	20	20			
BAKI	0.61	50	50	50			
ANA YOLA UZAK.	0.60	50	50	50			
ADA İÇİ KONUM	0.81	100	55	27			
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		154	117	95			
SA*NBD							

Bu tabloda alıcı alandaki 15 adet parselin yapılaşmamış durum için nominal birim değerleri hesaplanmıştır. Diğer 70 adet parselin yapılaşmamış durum için nominal birim değerleri de hesaplanmıştır. Fakat diğer parsellerin değerleri bu tabloya dahil edilmemiş, nominal birim değer hesaplamalarına Ek 3’te yer verilmiştir.

Aynı şekilde gönderici ve alıcı alandaki parsellerin yapılaşmış durum için de nominal birim değerleri hesaplanmış ve bu değerler tablo halinde sunulmuştur (Tablo 32a, 32b).

Tablo 16a. Gönderici alandaki parsellerin yapılaşmış durum için nominal değerleri

PARSEL	AĞIRLIK	1	2	3	4	5	6
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	0	0	10	0
EĞİM	0.61	50	50	50	20	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAKLIK	0.60	60	60	70	70	70	70
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	98	96	94	91	92	87
SENET ALANI		1441.378	604.656	710.373	384.541	659.442	353.879
NOMİNAL BİRİM DEĞER		266	264	261	240	267	255
SA*NBD		383407	159629	185407	92290	176071	90239
PARSEL	AĞIRLIK	7	8	9	10	11	12
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	0	80	0	90	50
EĞİM	0.61	100	50	20	20	50	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	50
ANA YOLA UZAKLIK	0.60	90	90	80	80	100	100
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	70	72	82	72	55	37
SENET ALANI		1380.386	1753.011	5727.918	88.289	15462.341	6448.172
NOMİNAL BİRİM DEĞER		300	255	304	231	345	255
SA*NBD		414116	447018	1741287	20395	5334508	1644284
PARSEL	AĞIRLIK	13	14	15	16	17	18
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	90	40	80	80	0
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	100
ANA YOLA UZAK	0.60	90	80	60	60	40	30
KAT ADEDİ	0.82	100	100	60	60	60	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	28	8	21	24	41	51
SENET ALANI		1393.666	6617.879	3138.328	6410.914	5223.706	2353.253
NOMİNAL BİRİM DEĞER		209	252	177	212	238	215
SA*NBD		291276	1667706	555484	1359114	1243242	505949
PARSEL	AĞIRLIK	19	20	21	22	23	24
PAR.KUL.ALANI	0.81	0	60	10	40	70	30
EĞİM	0.61	20	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	90	90	50	50	50	90
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	20	20	10	10
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	62	59	66	68	76	86
SENET ALANI		354.323	3773.898	462.677	3142.855	4561.232	2454.363
NOMİNAL BİRİM DEĞER		217	282	217	242	267	267
SA*NBD		76888	1064239	100401	760571	1217849	655315

Bu tabloda yine Tablo 15a'da olduğu gibi 24 adet parsel yer verilmiştir. Diğer 21 adet parsel Ek.4'te yer almaktadır.

Tablo 16b. Alıcı alandaki parsellerin yapılaşmış durum için nominal değerleri

PARSEL	AĞIRLIK	1820/7	1820/18	1821/1	1821/2	1821/3	1821/4
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	20	20	20	20	10
KAT ADEDİ	0.61	60	60	40	40	40	40
EĞİM	0.61	50	70	20	20	0	20
BAKI	0.60	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAKLIK	0.82	10	10	20	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	50	86	87	27	44	100
SENET ALANI							
NOMİNAL BİRİM DEĞER		162	212	202	137	139	189
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1826/1	1826/2	1826/3	1829/1	1829/2	1829/3
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	10	10	20	10	10
KAT ADEDİ	0.61	40	40	40	60	60	60
EĞİM	0.61	0	0	0	0	0	20
BAKI	0.60	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.82	40	30	30	60	60	60
ADA İÇİ KONUM	0.81	64	33	100	59	29	46
SENET ALANI							
NOMİNAL BİRİM DEĞER		188	138	193	213	180	206
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1829/4	1829/5	1829/6			
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	10	10			
KAT ADEDİ	0.61	60	60	60			
EĞİM	0.61	20	20	20			
BAKI	0.60	50	50	50			
ANA YOLA UZAK.	0.82	50	50	50			
ADA İÇİ KONUM	0.81	100	55	27			
SENET ALANI							
NOMİNAL BİRİM DEĞER		242	197	174			
SA*NBD							

Bu tabloda yine Tablo 15b'de olduğu gibi 15 adet parsel yer verilmiştir. Diğer 70 adet parselin yapılaşmış durum için nominal değerleri Ek 5'te yer almaktadır.

Gönderici ve alıcı alandaki parsellerin yapılaşmamış durum ve yapılaşmış durum için nominal birim değerleri elde edildikten sonra, her parsel için yapılaşmış durumdaki nominal birim değerinden yapılaşmış durum için nominal birim değeri çıkarılarak, o parselin üzerindeki imar haklarının değeri nominal birim cinsinden elde edilmiştir (Tablo 17a, 17b).

Tablo 17a. Gönderici alandaki parsellerin imar haklarının nominal değerleri.

PARSEL	YAPILAŞMIŞ DURUM	YAPILAŞMAMIŞ DURUM	DEĞER FARKI (İHA)
1	266	176	90
2	264	175	89
3	261	179	82
4	240	158	82
5	267	177	90
6	255	173	82
7	300	202	98
8	255	173	82
9	304	157	147
10	231	149	82
11	345	190	155
12	255	132	123
13	209	119	90
14	252	97	155
15	177	96	81
16	212	98	114
17	238	124	114
18	215	133	82
19	217	135	82
20	282	151	131
21	217	126	91
22	242	128	114
23	267	129	138
24	267	161	106
25	231	141	90
26	258	168	90
27	254	172	82
28	234	158	76
29	238	148	90
30	210	128	82
31	206	124	82
32	203	121	82
33	200	118	82
34	197	115	82
35	174	91	83
36	187	97	90
37	215	125	90
38	220	130	90
39	248	158	90
40	232	142	90
41	221	139	82
42	232	150	82
43	229	147	82
44	225	143	82
45	236	146	90

Tablo 17b. Alıcı alandaki parsellerin imar haklarının nominal değerleri.

PARSEL	YAPILAŞMIŞ	YAPILAŞMAMIŞ	DEĞER FARKI	BİR KAT BİRİM DEĞER
1817/1	216	159	57	19
1817/3	214	157	57	19
1817/10	211	154	57	19
1817/11	193	120	73	24
1817/12	165	108	57	19
1817/13	170	112	58	19
1817/14	173	116	57	19
1817/15	163	106	57	19
1818/1	187	130	57	19
1818/2	187	129	58	19
1818/3	171	114	57	19
1818/4	180	123	57	19
1818/5	175	110	65	22
1818/6	170	104	66	22
1818/7	175	117	58	19
1818/8	174	116	58	19
1818/9	183	126	57	19
1818/10	216	158	58	19
1818/11	202	145	57	19
1818/12	191	117	74	25
1819/1	163	97	66	22
1819/2	205	148	57	19
1819/3	210	153	57	19
1820/1	182	125	57	19
1820/2	205	148	57	19
1820/3	171	122	49	16
1820/4	154	97	57	19
1820/5	184	127	57	19
1820/7	165	108	57	19
1820/18	214	149	65	22
1821/1	174	125	49	25
1821/2	120	71	49	25
1821/3	121	72	49	25
1821/4	171	129	42	21
1826/1	155	106	49	25
1826/2	116	75	41	21
1826/3	170	130	40	20
1829/1	180	114	66	22
1829/2	147	90	57	19
1829/3	173	116	57	19
1829/4	219	154	65	22
1829/5	175	117	58	19
1829/6	152	95	57	19

Bu tabloda alıcı alandaki parsellerin imar haklarının değerlerini, kat adedine bölünerek elde edilen bir kat imar hakkı için gereken birim imar hakkı değerlerine de yer verilmiştir. Çünkü bu veriler bize göndereceğimiz imar haklarının alıcı alan üzerindeki her bir parselde kaç katlık bir atış yaratacağını göstermektedir. Ayrıca bu tabloda 44 adet parselin değerlerine yer verilmiştir. Sayfaya sığmadığı için diğer parseller Ek.6'da yer almaktadır.

2.5.2. Gönderici Alandaki İmar Haklarının Alıcı Alana Aktarılması.

Öncelikle gönderici alandaki parsellerin üzerlerindeki imar haklarının değerleri yukarıda bahsedilen şekilde hesaplandı. Daha sonra bu hakların, aktarılacağı alıcı alandaki imar yoğunluğuna ne oranda etki edeceklerini hesaplayabilmek için alıcı alandaki parseller üzerinde yer alan imar haklarının da değerleri hesaplandı. Hesaplanan bu değerler kat adetlerine bölünerek her parsel için nominal birim değer cinsinden bir kat için gerek imar hakkının değeri hesaplandı. Son olarak bu değerler baz alınarak aktarım yapıldı ve alıcı alanın imar yoğunluğu hesaplar baz alınarak arttırıldı (Tablo 18). Bir kat için gerekli birim imar değeri ve katlarına denk gelmeyen küsuratlar için, alıcı parsellerin kat adetlerini küsuratlı olarak arttırılamayacağından, bu küsuratları İHB'nın alıp elinde tutması ve herhangi bir parselin bir kat için gerekli birim imar değerine ulaştığında ona satması önerilmiştir.

Tablo 18. İmar haklarını gönderen ve alan parseller ve yeni imar yoğunlukları.

GÖN.PARSEL	ALICI PARSEL	BİR KAT İÇİN BİRİM DEĞER	GÖNDERİLEN DEĞER	ALICI SON
1	1827/1	22	66	A-6
1	1827/2	22	22	
1	İHB		2	
2	1827/2	22	44	A-6
2	1827/4	22	44	
2	İHB		2	
3	1827/4	22	22	A-6
3	1827/3	19	57	A-6
3	İHB		3	
4	1827/6	19	57	A-6
4	1827/5	22	22	
4	İHB		3	
5	1827/5	22	44	A-6
5	1828/2	22	44	
5	İHB		2	
6	1828/2	22	22	A-6
6	1828/1	19	57	A-6
6	İHB		3	
7	1828/3	19	57	A-6
7	1824/1	19	38	
7	İHB		3	
8	1824/1	19	19	A-6
8	1828/5	22	44	
8	1824/3	16	16	
8	İHB		3	
9	1828/5	22	22	A-6
9	1824/3	16	32	A-6
9	1828/6	22	66	A-6
9	1822/6	27	27	
10	1828/7	22	44	
10	1824/2	19	38	
11	1822/6	18	54	A-6
11	1828/7	22	22	A-6
11	1824/2	19	19	A-6
11	1824/4	19	57	A-6
11	İHB		3	
12	1824/5	19	57	A-6
12	1822/4	22	66	A-6
13	1810/2	24	48	
13	1824/6	19	38	
13	İHB		4	

Tablo 18'in devamı

14	1810/4	24	24	A-6
14	1824/6	19	19	A-6
14	1824/7	19	57	A-6
14	1822/7	28	56	
15	1822/7	28	28	A-6
15	1822/1	30	30	
15	1809/1	22	22	
15	iHB		1	
16	1824/10	19	57	A-6
16	1824/11	19	57	A-6
17	1824/8	19	57	A-6
17	1824/9	19	57	A-6
18	1822/1	20	60	A-6
18	1809/1	22	22	
19	1809/1	22	22	A-6
19	1825/4	19	57	A-6
19	iHB		3	
20	1809/2	22	66	A-6
20	1825/5	19	57	A-6
20	iHB		8	
21	1817/11	24	72	A-6
21	1825/6	19	19	
22	1825/7	19	57	A-6
22	1810/1	19	57	A-6
23	1810/3	19	57	A-6
23	1810/4	19	57	A-6
23	1825/6	19	19	
23	iHB		5	
24	1825/6	19	19	A-6
24	1810/5	19	57	A-6
24	1822/2	19	19	
24	iHB		11	
25	1822/2	19	38	A-6
25	1810/6	19	38	
25	iHB		14	
26	1810/6	19	19	A-6
26	1822/3	19	57	A-6
26	iHB		14	
27	1822/5	19	57	A-6
27	1809/3	19	19	
27	iHB		6	
28	1809/3	19	38	A-6
28	1823/2	19	38	

Tablo 18'in devamı

29	1823/2	19	19	A-6
29	1818/12	25	50	
29	1821/4	21	21	
30	1818/12	25	25	A-6
30	1817/1	19	57	A-6
31	1817/3	19	57	A-6
31	1821/1	25	25	
32	1821/1	25	25	
32	1817/10	19	57	A-6
33	1817/12	19	57	A-6
33	1821/1	25	25	
34	1817/13	19	57	A-6
34	1821/1	25	25	A-6
35	1818/5	22	44	
35	1817/14	19	38	
35	iHB		1	
36	1818/5	22	22	A-6
36	1818/6	22	66	A-6
36	iHB		2	
37	1819/1	22	66	A-6
37	1818/2	19	19	
37	iHB		5	
38	1818/10	19	38	
38	1817/14	19	19	A-6
38	1817/15	19	19	
38	iHB		14	
39	1817/15	19	38	A-6
39	1818/2	19	19	A-6
39	1818/10	19	19	A-6
39	iHB		14	
40	1818/1	19	57	A-6
40	1818/2	19	19	
40	iHB		14	
41	1818/3	19	57	A-6
41	1821/2	25	25	
42	1818/4	19	57	A-6
42	1821/2	25	25	
43	1818/7	19	57	A-6
43	1821/2	25	25	
44	1821/2	25	25	A-6
44	1818/8	19	57	A-6
45	1818/9	19	57	A-6
45	1818/11	19	19	
45	iHB		14	
iHB	1819/2	19	57	A-6
iHB	1819/3	19	57	A-6

Yukarıdaki tabloya bakıldığında örneğin gönderici alandaki 1 nolu parselin 90 br'lik aktarılacak imar hakkı vardır (Tablo 16a). Bu değer 66br'lik kısmı alıcı alandaki 1827 ada 1 nolu parsel aktarılmıştır. Böylece, 1827 ada 1 nolu parselin kat adedi A-3 iken A-6'ya yükselmiştir. Çünkü 1827 ada 1 nolu parselin 1 kat için birim değeri 22br'dir (Tablo 16b). 90br.'lik değerden geriye kalan 24 br.'lik değer 22br.'lik kısmı 1827 ada 2 nolu parsel aktarılmıştır. Kalan 2br.'lik kısımda İHB'na satılmıştır. Bu şekilde tablonun devamı aynı prensiple hazırlanmıştır.

3. BULGULAR VE İRDELEMELER

Dünyada ve Türkiye’de imar haklarının aktarımı ile ilgili yapılan çalışmalar ve uygulamalar incelendiğinde modelin ilk olarak 1960’lı yıllarda ABD’de ortaya çıktığı, 1980’li yıllardan itibaren günümüze kadar Amerika’da etkili bir şekilde uygulandığı, Avrupa’da başarılı uygulamaların henüz yeni olduğu, Çin, Avusturalya ve Türkiye’de modelin henüz uygulanmaya başlanmadığı sadece modelin potansiyelinin çeşitli makalelerde tartışıldığı görülmektedir. Bu nedenle ülkemizde uygulanan diğer imar uygulama araçları düşünüldüğünde değer esaslı ve parselin mülkiyeti ile parsel üzerindeki imar haklarının mülkiyetini ayıran böyle bir yönteme ihtiyaç duyulduğu görülmüştür. Tez kapsamında yapılan çalışmalar ve uygulamalar neticesinde;

- Çalışma alanı olarak seçilen Karşıyaka Vadisi’nin mevcut imar planının bu vadinin doğal değerlerini yapılaşma baskısından korumaya yetmediği ve yapılacak yeni bir planla burada yapılaşma haklarının kısıtlanması gerektiği görülmektedir.

- Kullanılmasına izin verilmemesi gereken bu hakların sahiplerinin yerinde korunarak mağduriyetini gidermek için bu hakların imar hakları aktarımı uygulamasıyla aktarılması gerekmektedir.

- Yapılan anket çalışmaları sonucunda, çalışma alanındaki parsel sahiplerinin yaşadıkları yerden ayrılmak istemedikleri, eğer ayrılmak zorunda kalırlarsa buldukları yere yakın yerleri tercih ettikleri görülmüştür. İmar hakları aktarımı uygulaması kamulaştırma vb. uygulamalar gibi parsel sahiplerinin mülkiyet hakkı ile parseli arasındaki ilişkiyi kesmediğinden yöntemin parsel sahiplerine önemli bir avantaj sunduğu görülmektedir.

- Anket çalışmaları sonucunda elde edilen bir diğer bulgu da çalışma alanındaki arazi sahiplerinin satacakları varsayılan imar hakları karşılığında çoğunlukla daire ya da arazi yerine nakit istemeleridir. Bu durum da yine parsel sahiplerinin ikamet ettikleri yerlerinden ayrılmak istemediklerini göstermektedir. Ayrıca bu bağlamda yapılacak bir imar aktarımı uygulamasında yurt dışındaki örneklerde olduğu gibi bir imar hakları bankasına ihtiyaç duyulacağı görülmektedir. Bu bağlamda İmar Hakları Bankası Kurumu adlı bir kurum oluşturulmalıdır.

- Çalışma alanındaki parsel sahipleri müteahhitlere güvenmemektedirler. Çünkü Trabzon'da geçmişte müteahhitler vadettiklerini yerine getirmediler ve iyi bir güven ortamı oluşturmadılar. Çalışma alanındaki parsel sahiplerinin büyük bir çoğunluğu böyle bir İHA uygulamasında müteahhitlerle pazarlık yapacaklarsa, onlara bir devlet kurumunun arabuluculuk etmesini istemektedirler. Bu noktada yine İHB gibi bir kuruma ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

- Yine anket sonuçlarından elde edilen veriler ışığında, imar haklarının aktarımının önce birbirine yakın gönderici ve alıcı alanlar arasında başlaması gerektiği, yapılan uygulamalar başarılı oldukça aktarım yapılan alanlar arasındaki mesafenin büyümesi gerektiği anlaşılmaktadır. Bu durum aynı zamanda yurt dışında yapılan uygulamalarla da örtüşmektedir.

- Müteahhitlerle yapılan görüşmeler sonucunda müteahhitlerin böyle bir İHA uygulamasını destekledikleri görülmektedir. Çünkü model aynı zamanda alıcı alanda dikey yapılaşmayı arttırmaktadır ve bu durum müteahhitlerin kâr oranını arttırmaktadır. Müteahhitler yaptıkları projelerde kat adedi arttıkça daha çok gelir elde etmektedirler.

- Yurt dışındaki imar hakları aktarımı uygulamaları incelendiğinde uygulamaların bir kısmının gönüllülük esasına göre isteğe bağlı olarak yapıldığı, bir kısmının da zorunlu olarak resen yapıldığı görülmektedir. Ülkemizde ise diğer imar uygulama araçlarında olduğu gibi katılımın sağlanması için bu tarz imar hakları aktarımı uygulamalarının da resen yapılması gerekmektedir. Yapılan anket çalışmasında her ne kadar çoğunluk gönüllü olarak böyle bir uygulamaya katılacağını belirtse de, gönüllü katılımı desteklemeyen parsel sahiplerinin sayısının da hemen hemen destekleyenlerle eşit olduğu görülmektedir.

- Yurt dışındaki uygulamalar incelendiğinde, uygulamanın değer esaslı ve piyasa bazlı olarak, pazarlık usulüne göre yapıldığı görülmektedir. Ülkemizde de bu şekilde uygulanmalı ancak imar haklarının değerini pazarlık ile alıcı ve satıcının anlamadığı durumlarda İHB belirlemelidir.

- Yurt dışındaki uygulamalar incelendiğinde başarılı uygulamaların, aktarım sonucu gelecek ekstra imar yoğunluğuna müteahhit ve plancılardan talep olduğunda gerçekleştiği görülmektedir.

- Yurt dışındaki başarılı uygulamalarda, gönderici alanın imar haklarının katı bir şekilde kısıtlandığı görülmektedir. Aksi takdirde gönderici alandaki arazi sahipleri haklarını satmak yerine onları kullanmayı tercih edebilirler.

- Yurt dışındaki başarılı uygulamalar incelendiğinde alıcı alanın planlamasının o bölgenin alt yapısı, sosyal ve kültürel özellikleri gözetilerek yapıldığı ve o bölgeye özgü olduğu görülmektedir. Ayrıca alıcı alanların gelişime uygun, müteahhitlerin pazar olarak düşündükleri yerler olduğu görülmektedir.

- Yurt dışındaki başarılı uygulamalarda, imar haklarını satın alacak olan planıcı ve müteahhitlerin bu hakları proje bölgelerinde kullandıklarında onlara vaat edilen ekstra imar yoğunluğunun garanti edildiği görülmektedir. Çünkü müteahhitler imar haklarını satın aldıklarında, hakları kullanabileceklerine inanmalıdırlar aksi takdirde imar haklarını satın almak istemeyebilirler.

- Yurt dışındaki bazı uygulamalarda imar haklarını satmak isteyen arazi sahipleri ile bu hakları satın almak isteyen müteahhitlerin birbirlerine ulaşmakta sıkıntı çektiği görülmektedir. Bu bağlamda başarılı uygulamalarda bu durumu önlemek ve uygulamayı finanse etmek için bir İHA bankasının yer aldığını görmekteyiz. İHA bankası kimse satın almadığında imar haklarını satın alarak uygulamanın devamlılığını sağlayabilmektedir, imar haklarının değerini belirleyerek denge sağlayabilmektedir, ayrıca alıcı ve satıcıyı buluşturan bir ortam görevi görmektedir.

- Yurt dışındaki başarılı uygulamaların, başarısızlara oranla kısmen daha basit oldukları görülmektedir. Uygulamanın basitliği, tarafların uygulamayı daha kolay anlamasını sağlamaktadır ve uygulamaya katılımı arttırmaktadır.

- Yurt dışındaki başarılı uygulamaların tanıtımlarının iyi yapıldığı, uygulamanın dürüstçe taraflara anlatıldığı çeşitli sunumların yapıldığı görülmektedir. Böylece arazi sahipleri ve planıcılar böyle bir uygulamanın olduğunu, uygulamanın onlara sunduklarını, uygulamanın nasıl işlediğini görmektedirler.

- Yurt dışındaki uygulamalar incelendiğinde büyük bir çoğunluğunun tarım alanlarını ve çevresel hassasiyete sahip alanları koruma amacı güttüğü görülmektedir.

- İmar hakları aktarımı uygulamalarının en önemli özelliğinin parselin mülkiyeti ile imar haklarının mülkiyetini birbirinden ayırması olduğu görülmektedir, ayrıca uygulamanın değer esaslı yapıldığı ve arazi sahiplerini yerlerinden ayrılmaya mecbur bırakmadığı görülmektedir. Bu özellikleriyle böyle bir uygulamanın, ülkemizdeki mevcut imar uygulama araçlarından farklı olduğu ve böyle bir uygulamaya ihtiyacımız olduğu görülmektedir.

- Ülkemizdeki 3194 sayılı imar kanunu ve diğer ilgili mevzuata baktığımızda imar haklarının aktarımını engelleyen herhangi bir uygulama görülmemektedir. Aksine örneğin

tarımsal niteliği korunacak alanlardaki yapılaşma kısıtlaması bu tarz bir uygulamayı desteklemektedir ve gönderici alanın kısıtlamasını örnelemektedir.

- Ülkemizde imar planlarının sık sık değiştii görölmektedir. Bu durumda mevcut plana göre yapılan imar uygulamaları ile ilgili Danıştay ve Yargıtay kararları incelendiğinde bazı kararlarda imar hakları kazanılmış hak olarak görölürken bazı davalarda imar haklarının kazanılmış hak sayılmadığı ve imar planının iptal edildiği tespit edilmiştir.

- Ülkemizdeki yasal mevzuata bakıldığında imar haklarının kesin bir tanımının yapılmadığı, imar haklarının devletin mülkiyetinde mi yoksa parsel sahibinin mülkiyetinde mi olduğunun net olmadığı görölmektedir.

- Ülkemizdeki yasal mevzuat incelendiğinde imar haklarının aktarımının doğrudan yer aldığı tek bir mevzuat olduğu bunun da 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürölmesine dair kanun olduğu görölmektedir. Bu kanunda imar haklarının aktarımından bahsedilmiş, rezerv alanı, yapı alanı adı konularak gönderici ve alıcı alanların tanımı yapılmış, kentsel dönüşüm yerine imar haklarının aktarımının uygulanabileceğinden bahsedilmektedir. Ancak yasada bu İHA uygulamasının nasıl yapılacağına dair herhangi bir detaya yer verilmemiştir. Bu nedenle uygulamanın nasıl yapılacağını açıklayan, uygulamayı somutlaştıran bir yasal altlığa ihtiyaç olduğu görölmektedir.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde kullanılan imar uygulama araçları incelendiğinde, kullanılan mevcut imar uygulama araçlarının hiçbirinin değer esaslı olmadığı ve hiçbirinin parselin mülkiyeti ile parsel üzerindeki imar haklarının mülkiyetini birbirinden ayıramadıkları görülmektedir. Bu nedenle değer esaslı ve imar haklarının mülkiyetini üzerinde bulunduğu parsellerden ayıran yeni bir imar uygulama aracına ihtiyaç vardır. Bu tez kapsamında Amerika'da 1980'li yıllardan itibaren etkin bir şekilde kullanılan imar hakları yöntemi yeni bir imar uygulama aracı olarak incelenmiştir. Ülkemiz için bir imar hakları aktarımı modeli oluşturularak, model Trabzon Ortahisar ilçesi sınırları içerisinde Karşıyaka Vadisi'ndeki yeşil alanların korunması amacıyla pilot bir bölgede uygulanmıştır.

Yapılan çalışmada öncelikle ülkemizde imar hakları ve aktarımıyla ilgili mevzuat incelenmiş ve ilgili yasa ve yönetmeliklerde imar haklarının aktarımına engel teşkil edecek herhangi bir maddeye ya da açıklamaya rastlanmamıştır. Aksine bazı maddelerin imar haklarının aktarımı prensibiyle aynı mantığı taşıdığı görülmüştür.

Tez kapsamında, yurt dışındaki imar hakları aktarımı uygulamaları incelenmiş, başarılı bir imar hakları aktarımı uygulamasının gereksinimleri ortaya konulmuştur. Daha sonra çalışma alanı belirlenerek imar hakları modeli oluşturulmuştur. Modelin bileşenleri olan "Gönderici" ve "Alıcı" alanlar belirlenmiştir. Modelin bir diğer bileşeni olan İHA bankası olarak ülkedeki kurumlar incelenmiş ve İmar Hakları Bankası adlı yeni bir kurum oluşturulması önerilmiştir. Bu kurumun modeldeki görev ve yetkilerinin tanımı yapılmıştır.

Gönderici alan olarak belirlenen bölgedeki arazi sahipleri ile anket çalışması yapılmış ve uygulamanın onları yerlerinden ayırmaması, imar kısıtlamalarına karşılık onlara para, daire ya da arazi elde etme seçenekleri sunması sebebiyle uygulamaya sıcak baktıkları tespit edilmiştir.

Tez kapsamında inşaat sektöründe güncel projeler yürütmekte olan 8 inşaat mühendisi ve 10 mimar olmak üzere toplam 18 müteahhitle birebir mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda ise müteahhitlerin de uygulamaya sıcak baktıkları görülmektedir. Çünkü müteahhitlerin yaptıkları projelerde kat adedi arttıkça kar oranları artmaktadır ve böyle bir uygulama alıcı alanlardaki parsellerin kat adetlerini arttırmaktadır.

Modelde nominal değerleme yöntemi kullanılarak parsellerin çıplak değerleri ve yapılaşmış haldeki değerleri belirlenmiştir. Bu iki değer arasındaki fark alınarak imar haklarının değerleri belirlenmiş ve aktarım değer üzerinden gerçekleştirilmiştir. Modelde nominal değerle yöntemi kullanılması değerlerin güncel olarak değişiminin modele yansıtılabilmesini sağlamıştır. Bölgede yakın bir zamanda satışı yapılan bir parselin rayiç bedeli ile nominal değeri göz önüne alındığında aynı değer tüm parsellere yansıtılarak güncel değerler kolayca elde edilebilecektir.

Yapılan alışma sonucunda modelin plansız alanlarda daha etkin uygulanabileceği grlmştir. Çünkü plansız alanlarda parselin üzerinde imar planının getirdiği ekstra değer söz konusu değildir ve yapılaşma yoktur. Bu uygulama planlama aşamasında uygulanınca maksimum verim sağlamaktadır.

Ülkemizde imar haklarının tanımlarının yapılmadığı ve mülkiyetlerinin devlete mi yoksa parsel sahibine mi ait olduğunun netlik kazanmadığı grlmştir. İmar planının değiştiği ya da iptal edildiği durumlarda, mevcut eski imar planına uyularak başlayan uygulamalarda imar haklarının kazanılmış haklar olup olmadıkları Danıştay ve Yargıtay kararlarında kesin değildir. Bu iki kurumun bu bağlamda çelişkili kararlar verdikleri tespit edilmiştir.

Tez kapsamında imar hakları aktarımının ülkemizde uygulanabilmesi için yasal altlığa ihtiyaç duyulduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda yasal hazırlanacak bir yasal altlıkta şu maddelere yer verilmelidir:

- İmar hakları imar planının izin verdiği ölçüde araziyi kullanma, üzerine yapı yapma hakkıdır.
- İmar hakları kazanılmış haklardır. İmar planları değişse de imar planı değişmeden başlayan uygulamalar plan değişince ya da iptal edilince geçerli sayılır.
- İmar haklarının aktarımı, bir parsel üzerindeki imar hakkının o parselin mülkiyetinden ayrılarak başka bir parsel üzerinde kullanımına izin verilmesidir.
- İmar haklarının aktarımı değer üzerinden yapılmalıdır.
- İmar haklarının değerini İHB belirler.
- İmar haklarının değerlerinin belirlenmesi nominal değerleme yöntemine göre yapılır.
- Gönderici ve alıcı alanların planlaması belediyelerde çalışan şehir ve bölge plancıları tarafından yapılır.
- Gönderici alan en az bir imar adasını içermelidir.

- Alıcı alanın büyüklüğü en az gönderici alan kadar olmalıdır.

- İmar hakları bankası, imar haklarını arazi sahiplerinden satın alan ve bu hakları müteahhitlere satan, imar haklarının değerini belirleyen ve uygulamayı finanse eden bir kurumdur.

- İmar hakları bankası görevi ve yetkileri kurum olarak Türkiye Cumhuriyeti Toplu Konut İdaresi'ne aittir.

- İmar hakları uygulaması resen yapılır.

- İmar haklarının satımı ve alımı öncelikle taraflar arasında pazarlık usulü ile yapılır. İHB bu pazarlığa arabuluculuk eder. Eğer taraflar bedelde anlaşamazlarsa bedel İHB tarafından belirlenir.

- Müteahhitler satın aldıkları imar haklarını yeni hazırlanan alıcı alan imar planının izin verdiği ölçüde kullanabilirler.

İHA uygulamaları, ülkemizdeki diğer imar uygulama araçlarıyla karşılaştırıldıklarında bariz avantajlara sahiptir ve tarım alanları, çevresel hassasiyete sahip alanlar, sit alanları gibi bölgelerin doğal değerlerinin imar baskısına karşı korunmasında ciddi bir potansiyel taşımaktadır. Yukarıda bahsedilen gereksinimler karşılandığında modelin tarım alanlarının, çevresel hassasiyete sahip alanların, sit alanlarının vb. alanların doğal değerlerinin imar baskısına karşı korunmasında başarı sağlayacağı açıktır.

5. KAYNAKLAR

- Atasoy, M., 1997. İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Atasoy, M., Demir O., Uzun, B., Nişancı, R., 2002. İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.
- Çolak, G., 2010. İmar Hukuku Bağlamında Kazanılmış Haklar, İstanbul.
- Danıştay 6. Daire 1991/704 E. 1991/2144 K. Sayılı Karar.
- Danıştay 6. Dairesi, 1997/6294 E. 1998/5931 K. Sayılı Karar.
- Danıştay 12. Daire, 24.02.1966 Tarihli, 1966/221 E. 1966/371 K. Sayılı Karar.
- Dündar, S., 2010. İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Elliott, C. H., 2013. Sanfrancisco's Transfer of Development Rights Program Report.
- Feng, K., Wei, S., Lu, Z., Cao, S., 2008. Application of Trasferable Development Rights in Cultivated Land Protection in China, China Population and Environment, Vol.13, Issue.2, p8-12
- Göksu, A. F., 2005. İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uygulama Aracının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Diyarbakır, 24-26 Kasım, Ankara, Sayfa 99-105.
- Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K. ve Stone, R., 2003. Transfer of Development Rights Programs, Using the Market for Compensation and Preservation, Government Accounting Office Report, USA,
- Johnson, R., 1979. Small Farm Economics. Working paper prepared for Montgomery County Task Force on Agricultural Preservation. Miemo. Silver Spring, Md: Maryland-National Capital Park and Planning Commission.
- Kocalar, A. C., 2009. Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarımı, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Lawson, A., 2008. Trasferrable Development Rights in NSW, Vol.45, Issue.1, p24-25.
- Nelson, A., Pruetz, R., Woodruff, D., 2012. The TDR Handbook,

- Oğurlu, Y., 2003. İdari Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Pizor, P. J., 1986. Making TDR Work: A Study of Program Implementation, Journal of American Planning Association, Spring, 1986, Vol. 52 Issue2, p203, 9p.
- Platt, R. H., 1996. Land Use and Society: Geography, Law, and Public Policy. Island Press: Washington, D.C.
- Pruetz, R., Standridge, N., 2009. What Makes Transfer of Development Rights Work?: Success Factors From Research and Practice, Journal of American Planning Association, Winter2009, Vol.75 Issue1, p78-87. 10p.
- Random House Inc., 2010. Random House Dictionary. <http://dictionary.reference.com/browse/development+rights>.
- The City of New York, 2006. "New York City Population Projections by Age/Sex & Borough, 2000-2030."
- The Yale Law Review, 1972. Development Rights Transfer in New York City, The Yale Law Journal . Vol.82. No.2. p338-372.
- URL-1. tr. Wikipedia.org/wiki/Türkiye_demografisi, 15 Mart 2014.
- URL-2.<http://www.bilmiyorsanogren.com/ne-nedir/afet-terimleri/6318-imar-hakki-nedir.html>, 10 Mart 2014.
- URL-3.http://www.turkhukusitesi.com/makale_9473.html, 17 Ocak 2014.
- URL-4. http://www.turkhukusitesi.com/makale_1182.html, Gülay Çolak 2010, 17 Ocak 2014.
- URL-5. http://www.hrwc.org/publications/smarth_growth_publications/transfer-of-development-rights/, 14 Nisan 2014.
- URL-6. http://depts.washington.edu/open2100/pdf/3_OpenSpaceImplementation/Implementation_Mechanism/transfer_development_rights.pdf, 18 Mart 2014.
- URL-7. <http://www.rivercenter.uga.edu/education/etowah/documents/pdf/tdr.pdf>, 13 Mart 2014.
- URL-8. <http://www.arkitera.com/files/haber/12083/İmar%20Haklarının%20Satış%20ve%20Transferi%2010B.pdf>, 9 Şubat 2014.
- URL-9. <http://mocoalliance.org/ag-reserve/history-of-the-ag-reserve>, 17 Aralık 2013.
- URL-10.<http://www.montgomerycountymd.gov/agstmpl.asp?url=/Content/DED/AgServices/agfacts.asp>, 12 Ocak 2014.

- URL-11.<http://www.kingcounty.gov/environment/stewardship/sustainable-building/transfer-development-rights.aspx>, 17 Şubat 2014.
- URL-12.<http://www.kingcounty.gov/environment/stewardship/sustainable-building/transfer-development-rights/tdr-map-viewer.aspx>, 17 Şubat 2014.
- URL-13. http://www.state.nj.us/pineland/images/pdf%20/12_10_07_CMP.pdf, 18 Şubat 2014.
- URL-14. <http://www.colliergov.net/Index.aspx?page=270>, 18 Şubat 2014.
- URL-15.<http://www.colliergov.net/Index.aspx?page=2564>, 18 Şubat 2014.
- URL-16.<http://www.napleschamber.org/cwt/external/wcpages/images/photoltp.jpg>, 19 Şubat 2014.
- URL-17.http://telegraph.co.uk/multimedia/archive/1011006/aspen_106631e.jpg, 20 Şubat 2014
- URL-18.<http://www.aspenpitkin.com/Portals/0/docs/county/CDM%20Dev/Planning/tdrsummary.pdf>, 20 Şubat 2014.
- URL-19.http://www.onesanfrancisco.org/wp_content/uploads/R_TDR_Market_Study_062113.pdf, 21 Nisan 2014.
- URL-20. <http://www.sf-planning.org/index.aspx?page-1825>, 22 Nisan 2014.
- URL-21. http://news.theregistrysf.com/wp_content/uploads/2013/03/Rialto-Building_San-Francisco-TheRegistry-Hines-real-estate.jpg, 23 Nisan 2014.
- URL-22.<http://static2.businessinsider.com/image/525eb20e6663f76c166d0fd2-1200/washington-dc-hilton-garden-inniwashington-dc-downtown.jpg>, 24 Nisan 2014.
- Ülger, N. E., 2010. Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayıncılık, Ankara.
- Walls, M., McConnell, V., 2007. Transfer of Development Rights in U.S. Communities, Meadow Design Office Inc., Washington.
- Yamak, Y., 2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model-Uygulama alanları ve Sonuçlar, Maliye Dergisi, Sayı 150.
- Yomralıoğlu, T., Bıyık, C., Tüdeş, T., Akyol, N., Kaya, A., Kınay, B., Uzun, B., 1997. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve fotogrametri Derneği(JEFOD), Yayın No 1, Trabzon.

6. EKLER

Ek 1. Mal Sahipleri ile Yapılan Anket Çalışması Soruları

- 1-İmar haklarının aktarımı kavramını daha önce duydunuz mu?
- 2-Başka bir yerde yaşamak ister misiniz?
- 3-Uygulama sizi yerinizden ayrılmaya mecbur bırakırsa nerede yaşamak istersiniz?
- 4-Satacağımız imar hakları karşılığında ne talep edersiniz?
- 5-İmar haklarının aktarılacağı alandan altyapı ve donatı olarak beklentileriniz nelerdir?
- 6-Taşınmazlarının değerlerine etki ettiğini düşündüğünüz faktörleri 1 ile 7 arasında puanlayınız
- 7-Böyle bir uygulamada müteahhitlerle masaya oturup bedel konusunda anlaşacağınıza inanıyor musunuz?
- 8-Böyle bir aktarım uygulamasına gönüllü olarak katılır mısınız?

Ek 2. Gönderici alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal birim değerleri

PARSEL	AĞIRLIK	1	2	3	4	5	6
EĞİM	0.61	50	50	50	20	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	60	60	70	70	70	70
ADA İÇİ KONUM	0.81	98	96	94	91	92	87
SENET ALANI		1441.378	604.656	710.373	384.541	659.442	353.879
NOM.BİR.DEĞER		176	175	179	158	177	173
SA*NBD		253683	105815	127157	60757	116721	61221

PARSEL	AĞIRLIK	7	8	9	10	11	12
EĞİM	0.61	100	50	20	20	50	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	90	80	80	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	70	72	82	72	55	37
SENET ALANI		1380.386	1753.011	5727.918	88.289	15462.341	6448.172
NOM.BİR.DEĞER		202	173	157	149	190	132
SA*NBD		278838	303271	899283	13155	2937845	851159

PARSEL	AĞIRLIK	13	14	15	16	17	18
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	100
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	80	60	60	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	28	8	21	24	41	51
SENET ALANI		1393.666	6617.879	3138.328	6410.914	5223.706	2353.253
NOM.BİR.DEĞER		119	97	96	98	124	133
SA*NBD		165846	641934	301279	628270	647740	312983

PARSEL	AĞIRLIK	19	20	21	22	23	24
EĞİM	0.61	20	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	90	90	50	50	50	90
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	20	20	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	62	59	66	68	76	86
SENET ALANI		354.323	3773.898	462.677	3142.855	4561.232	2454.363
NOM.BİR.DEĞER		135	151	126	128	129	161
SA*NBD		47834	569859	58297	402285	588399	395152

Ek 2'nin devamı

PARSEL	AĞIRLIK	25	26	27	28	29	30
EĞİM	0.61	50	50	50	20	20	50
BAKI	0.61	50	90	90	90	90	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	80
ADA İÇİ KONUM	0.81	91	95	100	98	92	23
SENET ALANI		481.540	481.929	295.331	295.275	908.347	652.282
NOM.BİR.DEĞER		141	168	172	158	148	128
SA*NBD		67897	80964	50797	46653	134435	83492

PARSEL	AĞIRLIK	31	32	33	34	35	36
EĞİM	0.61	50	50	50	50	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	80	80	80	80	70	70
ADA İÇİ KONUM	0.81	18	15	11	7	8	15
SENET ALANI		520.999	515.645	525.753	567.450	600.775	768.690
NOM.BİR.DEĞER		124	121	118	115	91	97
SA*NBD		64604	62393	62039	65257	54671	74563

PARSEL	AĞIRLIK	37	38	39	40	41	42
EĞİM	0.61	50	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	80	80	100	90	90	90
ADA İÇİ KONUM	0.81	20	26	46	33	30	43
SENET ALANI		825.926	773.294	768.076	616.697	854.984	370.412
NOM.BİR.DEĞER		125	130	158	142	139	150
SA*NBD		103241	100528	121356	87571	118843	55562

PARSEL	AĞIRLIK	43	44	45
EĞİM	0.61	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	90	90
ADA İÇİ KONUM	0.81	39	34	38
SENET ALANI		593.428	494.942	468.716
NOM.BİR.DEĞER		147	143	146
SA*NBD		87234	70777	68433

Ek 3. Alıcı alandaki parsellerin yapılaşmamış durum için nominal birim değerleri

PARSEL	AĞIRLIK	1827/1	1827/2	1827/3	1827/4	1827/5	1827/6
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	50	50	40	40	50	50
ADA İÇİ KONUM	0.81	39	49	53	32	59	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		104	112	110	93	120	154
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1828/1	1828/2	1828/3	1828/5	1828/6	1828/7
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	50	50	40	40	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	100	62	57	41	71	82
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		154	123	113	100	124	127
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1824/1	1824/2	1824/3	1824/4	1824/5	1824/6
EĞİM	0.61	20	20	20	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	40	40	40	40	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	75	40	27	39	67	48
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		127	99	99	117	139	118
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1824/7	1824/8	1824/9	1824/10	1824/11	1825/4
EĞİM	0.61	50	20	20	20	20	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	30	30	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	24	39	72	100	75	95
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		98	92	119	142	127	156
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1825/5	1825/6	1825/7	1810/1	1810/2	1810/3
EĞİM	0.61	50	50	50	50	0	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	30	20	20	20
ADA İÇİ KONUM	0.81	87	100	47	92	46	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		149	160	117	148	80	136
SA*NBD							

Ek 3'ün devamı

PARSEL	AĞIRLIK	1810/4	1810/5	1810/6	1822/1	1822/2	1822/3
EĞİM	0.61	20	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	20	20	20	20	20	20
ADA İÇİ KONUM	0.81	58	52	95	34	45	69
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		102	115	150	101	109	129
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1822/4	1822/5	1822/6	1822/7	1823/2	1809/1
EĞİM	0.61	50	50	50	20	50	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	20	10	20	20	20	20
ADA İÇİ KONUM	0.81	54	58	44	100	0	78
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		117	114	109	109	73	118
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1809/2	1809/3	1817/1	1817/3	1817/10	1817/11
EĞİM	0.61	0	0	70	70	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	40	10	10	20	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	15	100	98	96	100	65
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		61	136	159	157	154	120
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1817/12	1817/13	1817/14	1817/15	1818/1	1818/2
EĞİM	0.61	50	50	50	70	20	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	50	56	60	33	100	77
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		108	112	116	106	130	129
SA*NBD							
PARSEL	AĞIRLIK	1818/3	1818/4	1818/5	1818/6	1818/7	1818/8
EĞİM	0.61	50	70	70	50	70	70
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	58	54	38	46	47	46
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		114	123	110	104	117	116
SA*NBD							

Ek 4. Gönderici alandaki parsellerin yapılaşmış durum için nominal birim değerleri

PARSEL	AĞIRLIK	1	2	3	4	5	6
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	0	0	10	0
EĞİM	0.61	50	50	50	20	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	60	60	70	70	70	70
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	98	96	94	91	92	87
SENET ALANI		1441.378	604.656	710.373	384.541	659.442	353.879
NOM.BİR.DEĞER		266	264	261	240	267	255
SA*NBD		383407	159629	185407	92290	176071	90239

PARSEL	AĞIRLIK	7	8	9	10	11	12
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	0	80	0	90	50
EĞİM	0.61	100	50	20	20	50	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	90	80	80	100	100
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	70	72	82	72	55	37
SENET ALANI		1380.386	1753.011	5727.918	88.289	15462.341	6448.172
NOM.BİR.DEĞER		300	255	304	231	345	255
SA*NBD		414116	447018	1741287	20395	5334508	1644284

PARSEL	AĞIRLIK	13	14	15	16	17	18
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	90	40	80	80	0
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	90	100
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	80	60	60	40	30
KAT ADEDİ	0.82	100	100	60	60	60	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	28	8	21	24	41	51
SENET ALANI		1393.666	6617.879	3138.328	6410.914	5223.706	2353.253
NOM.BİR.DEĞER		209	252	177	212	238	215
SA*NBD		291276	1667706	555484	1359114	1243242	505949

Ek 4'ün devamı

PARSEL	AĞIRLIK	19	20	21	22	23	24
PAR.KUL.ALANI	0.81	0	60	10	40	70	30
EĞİM	0.61	20	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	90	90	50	50	50	90
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	20	20	10	10
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	62	59	66	68	76	86
SENET ALANI		354.323	3773.898	462.677	3142.855	4561.232	2454.363
NOM.BİR.DEĞER		217	282	217	242	267	267
SA*NBD		76888	1064239	100401	760571	1217849	655315

PARSEL	AĞIRLIK	25	26	27	28	29	30
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	0	0	10	0
EĞİM	0.61	50	50	50	20	20	50
BAKI	0.61	50	90	90	90	90	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	80
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	91	95	100	98	92	23
SENET ALANI		481.540	481.929	295.331	295.275	908.347	652.282
NOM.BİR.DEĞER		231	258	254	234	238	210
SA*NBD		111236	124338	75014	69094	216187	136979

PARSEL	AĞIRLIK	31	32	33	34	35	36
PAR.KUL.ALANI	0.81	0	0	0	0	0	10
EĞİM	0.61	50	50	50	50	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	80	80	80	80	70	70
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	18	15	11	7	8	15
SENET ALANI		520.999	515.645	525.753	567.450	600.775	768.690
NOM.BİR.DEĞER		206	203	200	197	174	187
SA*NBD		107326	104676	105151	111788	104535	143745

Ek 4'ün devamı

PARSEL	AĞIRLIK	37	38	39	40	41	42
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	10	0	0
EĞİM	0.61	50	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	80	80	100	90	90	90
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	20	26	46	33	30	43
SENET ALANI		825.926	773.294	768.076	616.697	854.984	370.412
NOM.BİR.DEĞER		215	220	248	232	221	232
SA*NBD		177574	170125	190483	143074	188951	85936

PARSEL	AĞIRLIK	43	44	45
PAR.KUL.ALANI	0.81	0	0	10
EĞİM	0.61	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	90	90	90
KAT ADEDİ	0.82	100	100	100
ADA İÇİ KONUM	0.81	39	34	38
SENET ALANI		593.428	494.942	468.716
NOM.BİR.DEĞER		229	225	236
SA*NBD		135895	111362	110617

Ek 5. Alıcı alandaki parsellerin yapılaşmış durum için nominal birim değerleri

PARSEL	AĞIRLIK	1827/1	1827/2	1827/3	1827/4	1827/5	1827/6
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	20	10	20	20	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	50	50	40	40	50	50
ADA İÇİ KONUM	0.81	39	49	53	32	59	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		169	178	167	158	186	211
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1828/1	1828/2	1828/3	1828/5	1828/6	1828/7
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	20	10	20	20	20
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	20	20	20	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	50	50	40	40	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	100	62	57	41	71	82
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		211	188	170	165	189	192
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1824/1	1824/2	1824/3	1824/4	1824/5	1824/6
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	10	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	20	20	20	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	40	40	40	40	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	75	40	27	39	67	48
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		185	156	146	174	197	175
SA*NBD							

Ek 5'in devamı

PARSEL	AĞIRLIK	1824/7	1824/8	1824/9	1824/10	1824/11	1825/4
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	10	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	50	20	20	20	20	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	30	30	40	30
ADA İÇİ KONUM	0.81	24	39	72	100	75	95
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		156	150	176	199	185	213
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1825/5	1825/6	1825/7	1810/1	1810/2	1810/3
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	10	30	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	50	50	50	50	0	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	30	30	20	20	20
ADA İÇİ KONUM	0.81	87	100	47	92	46	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		207	217	174	205	153	193
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1810/4	1810/5	1810/6	1822/1	1822/2	1822/3
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	50	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	20	50	50	50	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	20	20	20	20	20	20
ADA İÇİ KONUM	0.81	58	52	95	34	45	69
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		159	172	207	190	167	186
SA*NBD							

Ek 5'in devamı

PARSEL	AĞIRLIK	1822/4	1822/5	1822/6	1822/7	1823/2	1809/1
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	10	40	10	10	20
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	50	50	50	20	50	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	20	10	20	20	20	20
ADA İÇİ KONUM	0.81	54	58	44	100	0	78
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		182	171	190	193	130	183
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1809/2	1809/3	1817/1	1817/3	1817/10	1817/11
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	10	10	10	10	30
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	0	0	70	70	50	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	30	40	10	10	20	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	15	100	98	96	100	65
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		126	193	216	214	211	193
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1817/12	1817/13	1817/14	1817/15	1818/1	1818/2
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	10	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	50	50	50	70	20	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	50	56	60	33	100	77
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		165	170	173	163	187	187
SA*NBD							

Ek 5'in devamı

PARSEL	AĞIRLIK	1818/3	1818/4	1818/5	1818/6	1818/7	1818/8
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	20	20	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	50	70	70	50	70	70
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	58	54	38	46	47	46
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		171	180	175	170	175	174
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1818/9	1818/10	1818/11	1818/12	1819/1	1819/2
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	30	20	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	70	100	50	70	20	50
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	58	75	96	47	60	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		183	216	202	191	163	205
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1819/3	1820/1	1820/2	1820/3	1820/4	1820/5
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	10	10	0	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60	60	60	60
EĞİM	0.61	70	20	50	70	70	70
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	10	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	91	94	100	53	22	59
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		210	182	205	171	154	184
SA*NBD							

Ek 5'in devamı.

PARSEL	AĞIRLIK	1820/7	1820/18	1821/1	1821/2	1821/3	1821/4
PAR.KUL.ALANI	0.81	10	20	20	20	20	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	40	40	40	40
EĞİM	0.61	50	70	20	20	0	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	10	10	20	10	10	10
ADA İÇİ KONUM	0.81	50	86	87	27	44	100
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		165	214	174	120	121	171
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1826/1	1826/2	1826/3	1829/1	1829/2	1829/3
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	10	10	20	10	10
KAT ADEDİ	0.82	40	40	40	60	60	60
EĞİM	0.61	0	0	0	0	0	20
BAKI	0.61	50	50	50	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	40	30	30	60	60	60
ADA İÇİ KONUM	0.81	64	33	100	59	29	46
SENET ALANI							
NOM.BİR.DEĞER		155	116	170	180	147	173
SA*NBD							

PARSEL	AĞIRLIK	1829/4	1829/5	1829/6
PAR.KUL.ALANI	0.81	20	10	10
KAT ADEDİ	0.82	60	60	60
EĞİM	0.61	20	20	20
BAKI	0.61	50	50	50
ANA YOLA UZAK.	0.60	50	50	50
ADA İÇİ KONUM	0.81	100	55	27
SENET ALANI				
NOM.BİR.DEĞER		219	175	152
SA*NBD				

ÖZGEÇMİŞ

13.058.1987 tarihinde Trabzon'da doğdu. İlk öğrenimi Merkez İlköğretim Okulu, orta öğrenimini Mevlüt Selami Yardım İlköğretim Okulu ve lise öğrenimi de Akçaabat Anadolu Lise'sinde tamamladı. 2006-2010 yılları arasında Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2010 yılında Köroğlu Mühendislik bürosunda 2 yıl çalıştı. Daha sonra yine aynı yıl içinde Artvin Çoruh Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü'nde ÖYP Araştırma Görevlisi olarak göreve başladı. Daha sonra 35. Madde görevlendirmesi ile Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü'ne görevlendirilmesi yapıldı. Halen bu üniversite de görevine devam etmektedir. HKMO ve THK üyelerinden olup, iyi derecede İngilizce bilmektedir.