

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**MİLLİ PARKLARDA ÖZEL MÜLKİYETE GETİRİLEN KISITLARA BİR  
ÇÖZÜM ÖNERİSİ: NENE HATUN TARİHİ MİLLİ PARKI ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Harita Müh. Özgür AKÇAY**

**MAYIS 2019**  
**TRABZON**



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**MİLLİ PARKLARDA ÖZEL MÜLKİYETE GETİRİLEN KISITLARA BİR  
ÇÖZÜM ÖNERİSİ: NENE HATUN TARİHİ MİLLİ PARKI ÖRNEĞİ**

**Harita Müh. Özgür AKÇAY**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde**

**"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"**

**Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarihi : 21 / 05 / 2019**

**Tezin Savunma Tarihi : 12 / 06 / 2019**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Hüsniye Ebru ÇOLAK**

**Trabzon 2019**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalında  
Özgür AKÇAY Tarafından Hazırlanan**

**MİLLİ PARKLARDA ÖZEL MÜLKİYETE GETİRİLEN KISITLARA BİR  
ÇÖZÜM ÖNERİSİ: NENE HATUN TARİHİ MİLLİ PARKI ÖRNEĞİ**

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 28 / 05 / 2019 gün ve 1806  
sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
olarak kabul edilmiştir.**

**Jüri Üyeleri**

**Başkan : Prof. Dr. Bayram UZUN**

**Üye : Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ**

**Üye : Doç. Dr. Hüsniye Ebru ÇOLAK**

**Prof. Dr. Asim KADIOĞLU  
Enstitü Başkanı**

## ÖNSÖZ

Karadeniz Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Anabilim Dalında yapmış olduğum bu tez çalışmasında danışmanlığımı üstlenen, tezin hazırlanması sürecinde bilgileriyle, deneyimleriyle, ilgisiyle, anlayışıyla daima bana destek olan, yol gösteren, mesleğimle ilgili kendimi geliştirebilmem adına bana fırsatlar sunan çok kıymetli ve saygıdeğer hocam Doç. Dr. Hüsniye Ebru ÇOLAK'a çok teşekkür ederim.

Bilgi ve tecrübelerinden yararlandığım ve desteğini esirgemeyen Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürü Sn. Mehmet Fehmi YÜKSEL, Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Milli Parklar Şube Müdürü Sn. Mesut KARASU, Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Erzurum İl Müdürü Sn. İsmail Güvenç DEMİR ve emeği geçen tüm Bölge Müdürlüğü çalışanlarına teşekkür ederim.

Tüm hayatım boyunca daima yanımda olan ve bugünlere ulaşmamdaki emeklerini hiçbir zaman ödeyemeyeceğim değerli aileme, tüm süreç boyunca yanımda olan ve desteklerini esirgemeyen sevgili eşime teşekkürlerimi sunarım.

Özgür AKÇAY  
Trabzon, 2019



## TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Milli Parklarda Özel Mülkiyete Getirilen Kısıtlara Bir Çözüm Önerisi: Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Hüsniye Ebru ÇOLAK’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri kendim topladığımı, verilerle ilgili haritaları programlarda kendim ürettiğimi, 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. 12/05/2019

Özgür AKÇAY

# İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ .....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ .....	IV
İÇİNDEKİLER .....	V
ÖZET .....	VIII
SUMMARY .....	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	X
TABLolar DİZİNİ .....	XIII
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XIV
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. Korunan Alan Oluşumu, Gelişimi, Mülkiyet Hakkının Süreci, Temel Tanım ve Kavramlar.....	7
1.2.1. Kaynak Değer Kavramı.....	7
1.2.2. Korunan Alan Kavramı .....	8
1.2.3. Dünya’da ve Türkiye’de Korunan Alan Gelişimi Süreci.....	8
1.2.4. Milli Park Kavramı.....	20
1.2.4.1. Milli Park İlan Süreci .....	20
1.2.4.2. Koruma Amaçlı İmar Planının Hazırlanması.....	21
1.2.4.3. Uzun Devleri Gelişim Planı .....	21
1.2.5. Korunan Alanlara Ait Yasal Düzenlemeler .....	21
1.2.6. Korunan Alanlar ve Mülkiyet İlişkisi.....	25
1.2.6.1. Mülkiyet Hakkı Kavramı .....	28
1.2.6.2. Korunan Alanlarda Mülkiyet Hakkı Kullanımı .....	29
1.3. İmar Hakkı, İmar Hakkı Transferi Kavramı, Süreci ve İncelenmesi.....	40
1.3.1. İmar Hakkı Transferi Uygulama Alanları .....	45
1.3.2. İmar Hakkı Transferi Uygulama Aşamaları.....	46

1.3.3.	İmar Hakkı Transferi'nin Diğer Uygulama Araçları ile Karşılaştırılması .....	51
1.3.3.1.	Koruma İrtifakı.....	51
1.3.3.2.	Bölgeleme.....	51
1.3.3.3.	Kümeleme (Bir Araya Toplama).....	52
1.3.3.4.	Kamulaştırma .....	53
1.3.3.5.	Ön Alım Hakkı .....	54
1.3.3.6.	Takas-Trampa.....	54
1.3.3.7.	Yoğunluk Aktarım Harçları .....	55
1.3.3.8.	Koruma Uygulama Araçları Korunan Alanlar Açısından Değerlendirilmesi ...	56
1.3.4.	İmar Hakkı Transferi Avantaj ve Dezavantajları .....	57
1.3.5.	Dünya'da İmar Hakkı Transferi Uygulamaları .....	58
1.3.5.1.	Collier County, Florida .....	58
1.3.5.2.	Çin .....	59
1.3.5.3.	King County, Washington.....	59
1.3.5.4.	Long Island Pine Barrens Suffolk County Programı, New York, Amerika.....	60
1.3.5.5.	Lourmarin (Vaucluse) .....	63
1.3.5.6.	Montgomery County, Maryland.....	64
1.3.5.7.	Miami-Dade County Programı, Amerika.....	66
1.3.5.8.	New South Wales, Avustralya .....	69
1.3.5.9.	New Jersey Pinelands, New Jersey .....	69
1.3.5.10.	Pitkin County, Colorado (Kırsal Karakteri Koruma Amaçlı Uygulamalar) .....	71
1.3.5.11.	Revenna Programı, İtalya.....	73
1.3.5.12.	San Francisco, California (Tarihi Alanları Koruma Amaçlı Uygulamalar).....	74
1.3.5.13.	Taninges: The Praz De Lys Plateu .....	75
1.3.5.14.	Valencia Programı, İspanya .....	75
1.3.5.15.	Vancouver Programı, Kanada .....	76
1.3.5.16.	Washington, DC (Kentsel Tasarım Amaçlı Uygulamalar) .....	78
1.3.6.	Değerlendirme Kısmı .....	79

2.	İMAR HAKLARI AKTARIMI TÜRKİYE YASALARINDAKİ YERİ VE MİLLİ PARKLARDA UYGULANABİLİRLİĞİ – NENE HATUN TARİHİ MİLLİ PARKI ALANI ÇALIŞMASI .....	82
2.1.	İmar Hakları Transferi Mevzuattaki Yeri .....	82
2.2.	Yurtdışı Örneklerini İnceleyerek Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi .....	84
2.3.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Alan Çalışması .....	86
2.3.1.	Doğa Koruma ve Milli Parklar Personeli ile Görüşme Yapılması.....	88
2.3.2.	Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı ve İlan Süreci .....	88
2.3.3.	Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Konumu ve İdari Kısımları .....	90
2.3.4.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Fiziksel Yapısı .....	95
2.3.4.1.	Topografik Yapı ve Morfoloji.....	95
2.3.4.2.	İklim .....	96
2.3.4.3.	Jeolojik ve Jeoteknik Durumu, Jeomorfoloji ve Deprem Durumu .....	97
2.3.5.	Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Demografik Yapısı.....	102
2.3.6.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Arazi Kullanımı .....	102
2.3.6.1.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Mülkiyet Durumu .....	104
2.3.6.2.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Koruma Amaçlı İmar Planı.....	104
2.3.6.3.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Uzun Devleri Gelişim Planı.....	105
2.3.7.	Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Altyapı Durumu .....	108
2.3.8.	İmar Hakları Transferi Yönteminin Alanda Uygulanabileceği Kısımlar.....	109
2.3.9.	Anket Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	112
2.3.10.	İmar Hakları Transferi Yönteminin Uygulanabilirliği .....	122
3.	BULGULAR VE İRDELEMELER .....	139
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	148
5.	KAYNAKLAR .....	160

EKLER

ÖZGEÇMİŞ

**ÖZET**

**MİLLİ PARKLARDA ÖZEL MÜLKİYETE GETİRİLEN KISITLARA BİR ÇÖZÜM**

**ÖNERİSİ: NENE HATUN TARİHİ MİLLİ PARKI ÖRNEĞİ**

**Özgür AKÇAY**

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Danışman: Doç. Dr. Hüsnüye Ebru ÇOLAK  
2019, 164 Sayfa

Milli parklar doğal, kültürel ve tarihi mozaiği bir arada yaşatan, kaynak değerlere sahip korunması mutlak olan alanlardır. Ancak kaynak değerler bazı milli parklarda özel mülkiyet alanlarında kalmaktadırlar. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde barındırdığı özel mülkiyetler sebebiyle, koruma stratejilerinin başarılı bir şekilde uygulanamadığı, özel mülkiyet sahiplerinin plan hükümleri gereğince imar haklarından yararlanamadığı bir korunan alan durumundadır. Bu tez çalışmasının amacı, kamulaştırma dışında herhangi bir çözüm getirilemeyen Nene Hatun Tarihi Milli Parkı özel mülkiyet sorununa bir çözüm önerisinde bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında milli park içerisinde bulunan Hassas Koruma Bölgesi içerisinde tespit edilen “gönderen bölge” özel mülkiyetlerinin sorunsuz bir şekilde “Hilalkent alan bölge”ye aktarılması hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda literatürdeki alan koruma araçları, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması yurtdışı örnekleri incelenmiş olup, Doğa Koruma ve Milli Parklar personeli ve Şehitler Mahallesi sakinleri ile görüşülmüş, kendilerine anket uygulaması yapılmıştır. Ayrıca, “gönderen ve alan bölge” mevcut durumları, imar durumları ve analizleri irdelenmiştir.

Çalışma kapsamında özel mülkiyetler için 2873 sayılı Milli Parklar kanununda belirtilen “kamulaştırma” ifadesine farklı bir bakış açısı getirilerek, milli parklardaki özel mülkiyet kısıtlarına çözüm olacak İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemiyle değer katılması düşünülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Milli park, korunan alan, imar hakkı aktarımı, sürdürülebilir koruma, mülkiyet kısıtlaması, nene hatun tarihi milli parkı

Master Thesis

## SUMMARY

### A SOLUTION PROPOSAL FOR LIMITATION OF PERSONAL PROPERTY IN NATIONAL PARKS: A NENE HATUN HISTORY NATIONAL PARK EXAMPLE

Özgür AKÇAY

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Geomatics Engineering Graduate Programme  
Supervisor: Assoc. Prof. Hüsyine Ebru ÇOLAK  
2019, 164 Pages

National parks are natural, cultural and historical mosaic coexistence. However, the source values remain in the areas of personal property in some national parks. Nene Hatun Historical National Park is a protected area where the protection strategies cannot be implemented successfully due to the personal properties it contains, and the owners of private owners cannot benefit from the rights of development under the provisions of the plan. Our aim is to propose a solution to the problem of personal property in Nene Hatun Historical National Park which cannot be solved except for expropriation.

Within the scope of the study, it is aimed to transfer the personal property of the “sending zone” which is determined within the Sensitive Protection Region within the national park to the “Hilalkent area en. In line with this goal, the field protection tools in the literature, UAV application samples were examined and the Nature Protection and National Parks personnel and the inhabitants of Şehitler Neighborhood were interviewed. In addition, the current status of the elen sending and receiving zone ve, the zoning conditions and analyzes were examined.

Within the scope of the study, a different perspective on aki expropriation aki is stated in the National Parks Law No. 2873 and it is intended to add value to the UAA method to solve the private property constraints in national parks.

**Key Words:** National Park, Protected Areas, Transfer Of Development Rights, Sustainable Protection, Zoning Right On Personal Property Nene Hatun National Historic Park

## ŞEKİLLER DİZİNİ

### Sayfa No

Şekil 1. Çalışma İşlem Adımları.....	7
Şekil 2. Korunan Alanların Türkiye yüzölçümüne oranı.....	11
Şekil 3. Korunan alanların yüzölçümlerine göre oranları.....	12
Şekil 4. Türkiye Korunan Alanlar Haritası (URL-27).....	13
Şekil 5. Türkiye Doğal Sit Alanları (URL-28).....	13
Şekil 6. Türkiye Özel Çevre Koruma Bölgeleri (URL-28).....	14
Şekil 7. Özel Çevre Koruma Bölgeleri Yüzdeler Dağılımı (URL-29).....	14
Şekil 8. Doğal sit koruma statüsüne göre yüzdeler dağılımı.....	15
Şekil 9. Doğal sit hektara göre dağılımı.....	18
Şekil 10. Tortum Gölü Sulak Alanı Çift Statü Görüntüsü.....	19
Şekil 11. Erzurum İspir Verçenek Dağı YHGS Bölgeleme Haritası.....	31
Şekil 12. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Görev Alanları.....	33
Şekil 13. Mülkiyet Hakkı (Dündar, 2010).....	41
Şekil 14. İmar Hakkı Transferi (URL-13).....	42
Şekil 15. İmar Hakları Transferi Bankacılığı.....	45
Şekil 16. İmar Hakları Transferi Akış Şeması (Huang, 2011).....	47
Şekil 17. Gönderen ve Alan Bölgeler.....	48
Şekil 18. Transferden önceki ve sonraki yoğunluklar (URL-14).....	50
Şekil 19. King County İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulama Alanları (King County Report).....	60
Şekil 20. Long Island Pine Barrens.....	62
Şekil 21. Montgomery County Genel Planı (Pizor, 1986).....	65
Şekil 22. Everglades Milli Parkı (URL-22).....	67
Şekil 23. New Jersey Arazi Kullanım Planı (Pizor, 1986).....	70
Şekil 24. Pitkin County (URL-21).....	71
Şekil 25. Pitkin County İmar Hakları Transferi (İHT) Programının Görüntüsü (URL-22).....	73
Şekil 26. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı.....	87
Şekil 27. Erzurum Nene Hatun Tarihi MP Tabyalar (URL-23).....	88
Şekil 28. Erzurum Nene Hatun Tarihi MP Genel Görünüm (URL-23).....	89
Şekil 29. Nene Hatun Görüntüsü (URL-23).....	90
Şekil 30. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Türkiye'deki Konumu.....	91
Şekil 31. Milli Parkın Erzurum İçindeki Konumu.....	91
Şekil 32. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Etrafındaki Mahalleler ve Sınırları.....	92

Şekil 33. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Sınırları.....	93
Şekil 34. Erzurum Merkezi Rüzgar Gülü Diyagramı (UDGP, 2014).....	97
Şekil 35. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası (AFAD, 2018).....	100
Şekil 36. Erzurum Deprem Bölgesi Haritası.....	100
Şekil 37. Erzurum Fayının İnceleme Alanına Göre Konumu (MTA diri fay haritası).....	101
Şekil 38. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Arazi Kullanım Haritası (UDGP, 2014).....	103
Şekil 39. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Mülkiyet Haritası.....	104
Şekil 40. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Koruma Amaçlı İmar Planı (UDGP, 2014).....	105
Şekil 41. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı UDGP Bölgeleme Haritası (UDGP, 2014). ....	110
Şekil 42. Meslek Durumu Grafiği.....	113
Şekil 43. Gelir Kaynakları Dağılımı .....	114
Şekil 44. Alanın Temel Problemleri .....	116
Şekil 45. Gelişmesi Ön Görülen Sektörler.....	117
Şekil 46. Milli Park İle İlgili Düşünce Grafiği .....	118
Şekil 47. Arazi Satış Değeri Etkisi .....	119
Şekil 48. Uygulama Araçlarının Tercihi.....	120
Şekil 49. İmar Hakları Transferi (İHT) Hedef Sıralaması .....	120
Şekil 50. İmar Hakları Transferi (İHT) Programını Yönetecek İdare .....	121
Şekil 51. İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulanabilirliği .....	122
Şekil 52. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Konumu.....	123
Şekil 53. Gönderen Bölge .....	124
Şekil 54. Alan Bölge .....	124
Şekil 55. Hilalkent Konumu .....	125
Şekil 56. Hilalkent Konumu .....	126
Şekil 57. Taslak Sanayi Bölgesi.....	127
Şekil 58. Hilalkent Yapı Yoğunluğu.....	128
Şekil 59. Canlı Hayvan Borsası Konumu .....	129
Şekil 60. Alan Bölge İmar Planı .....	130
Şekil 61. Hilalkent Yerleşim Alanında İmar Planı Onaylı Alanlar ve Yapı Yoğunluğunun Azlığı.....	131
Şekil 62. İmar Hakları Transferi (İHT) Yönetiminin İşleyiş Şeması.....	138
Şekil 63. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) İhtiyacı Belirlenmesi .....	143
Şekil 64. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Yönetim Kadrosu Birimleri.....	143
Şekil 65. Gerekli Mevzuatlarda Düzenlemeler Yapılması .....	144



Şekil 66. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulama Etapları Belirlenmesi .....	144
Şekil 67. Gönderen ve Alan Bölgeler Tanımlanır .....	145
Şekil 68. Programın İlanı ve Görüşlerin Toplanması .....	145
Şekil 69. Planların Hazırlanması ve Tescil İşlemleri.....	146
Şekil 70. Hak Tespiti, Menkulleştirme ve Teşvik.....	146
Şekil 71. İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulaması Sonucu .....	147



## TABLolar DİZİNİ

### Sayfa No

Tablo 1. Türkiye’de Korunan Alanların Bilgi Tablosu (URL-26). ....	11
Tablo 2. Doğal sit alanları adet ve hektarları (URL-30). ....	15
Tablo 3. Doğal sitlerin statülerine göre sayıları (URL-30). ....	16
Tablo 4. Türkiye’de korunan alanlar için oluşturulan yasal düzenlemeler.....	24
Tablo 5. TVK Bölge Komisyonları Sorumluluk Alanları Listesi (URL-8).....	34
Tablo 6. Türkiye Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) Dünya Miras Listesi (URL-31). ....	37
Tablo 7. Korunan Alanların Yasal Hükümleri.....	38
Tablo 8. Bazı Araçların Korunan Alanlar Açısından Değerlendirilmesi (Zorlu Kaman, 2016). ....	56
Tablo.9 İmar Hakları Transferi Avantaj ve Dezavantajları (Zorlu Kaman, 2016) .....	57
Tablo 10. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı UTM 6 Derece ED50 Koordinatları.....	93
Tablo 11. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı’nı Çevreleyen Mah. Nüfusu (URL-24 ve URL-25). ....	102
Tablo 12. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Arazi Kullanım Durumu .....	102
Tablo 13. Nene Hatun Tarihi MP İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulama Alanları .....	112
Tablo 14. Hassas Koruma Bölgesine Giren Parsel Sayısı .....	131
Tablo 15. Hassas Koruma Bölgesi Alanına Giren Özel Mülkiyet Sahipleri Alan ve Hisse Durumu Bilgisi.....	132
Tablo 16. Satış Fiyatları .....	132
Tablo 17. İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulaması (Ondalık kısmı “,5” ve üzeri bir üst tam sayıya, “,5”den küçükse bir alt tam sayıya yuvarlanmıştır) .....	135

## SEMBOLLER DİZİNİ

ADNKS	:Adrese Kayıtlı Nüfus Sistemi
ÇŞB	:Çevre ve Şehircilik bakanlığı
DKMP	:Doğa Koruma ve Milli Parklar
DKMPGM	:Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
HKB	:Hassas Koruma Bölgesi
ICOMOS	:Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi
IUCN	:Dünya Korunma Birliği
İHT	:İmar Hakları Aktarımı
KKB	:Kontrollü Kullanım Bölgesi
m	:Metre
m <sup>2</sup>	:Metrekare
MAB	:İnsan ve Biyosfer Programı
MKB	:Mutlak Koruma Bölgesi
MP	:Milli Park
ÖÇKB	:Özel Çevre Koruma Bölgesi
SA	:Sulak Alan
SKB	:Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi
TP	:Tabiat Parkı
TÜİK	:Türkiye İstatistik Kurumu
TVK	:Tabiat Varlıkları Koruma
UDGP	:Uzun Devreli Gelişim Planı
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
WWF	: Dünya Doğayı Koruma Vakfı
YHGS	:Yaban Hayatı Geliştirme Sahası

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1. Giriş

Yeryüzündeki toprak ölçüsünün değişmediği ortadadır. İnsanlık evrende farklı gezegenler arayarak gelecekte oluşacak yeryüzü nüfus yoğunluğuna bir çözüm aramaktadır. Toprak alanının değişmeyeceğinden dolayı üzerindeki nüfus yoğunluğu artmaktadır. Bu nedenle toprakta yaşamak ve her alanı değerlendirmek artık önem arz etmektedir.

1935 yılında Türkiye'de gerçekleştirilen genel nüfus sayımında ülke nüfusu 16.158.018 iken, adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2018 yılı itibariyle Türkiye nüfusu 82.003.882'dir. Nüfusun bu hızlı yükselişi ile birlikte alana olan ihtiyaç ortadadır. Bu sebeplerden ötürü arsa, arazi ve imarsız arsalar iyi yönetilmelidir. Alanlar üzerine getirilen kurallar ve sınırlandırmalar iyi planlanmalıdır.

Kentlerde oluşan nüfus yoğunluğu, kent yerleşimi ve kırsal yerleşim arasındaki kısımlarda imar baskısını arttırmakta olup, söz konusu bölgeler yapılaşmaya zorlanmaktadır. Şehirler civarında bulunan tarla vasfındaki parsellerde yapılar kurulmaktadır. Bu nedenle sürdürülebilir koruma ve dengeli bir gelişim için korunan alanlar dikkatle planlanmalıdır.

Korunan alanlar sürdürülebilir bir yaşam ön gören, fauna ve flora yoğunluğunun olduğu, gelecek nesillere aktarılması gereken, yasal düzenlemeler ve sorumlu idareler tarafında yönetilen alanlardır (URL-1). Milli park; dünya genelinde nadir bulunan doğal örtünün, kaynak değerlerinin korunması esas olmak üzere turizm alanlarına sahip alanlar olarak belirtilmektedir (2873 sayılı kanun Madde 2/a). Milli Parklara, Genel Kurmay Başkanlığı'nca zorunlu bir savunma sistemi olmadıkça, ihtiyaç hasıl olunan tesisler dışında kamu yararından vazgeçilemez ve alan üzerine yapı yoğunluğu oluşturulamaz, işletmeciliği yapılamaz, yerleşim alanları dışında iskan yapılamaz (2873 sayılı kanun Madde 14/e). Bu maddeler dikkate alındığında Milli Parklar ilan edildiğinde özel mülkiyetlerin kısıtlandığı görülmektedir. Yapılaşma hakkı bulunan parsel sahipleri bir anda kısıtlanma ile karşı karşıya kalmakta, imar haklarını kaybetmekte, adaletsiz ve cezalandırıcı bir durumla karşı karşıya kaldığı görülmektedir.

Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) milli parkın gelişim sürecini, bölgeleme kısımlarını (MKB, HKB, SKB ve KKB), alan kısıtlamalarını, hükümlerini, projelendirilecek alanlarını, flora ve faunasını vb. durumlarını ortaya koymaktadır. Uzun Devreli Gelişme Planı'nda (UDGP) belirtilen hususlar neticesinde milli parkta yapılaşmaya büyük ölçüde kısıtlama getirilmektedir. Milli Parkta korunması mutlak olan alanlar dışında, kaynak değerlere zarar verilmeyecek faaliyetler, alanda üretim, alan içerisinde otlatma ve Doğa Koruma ve Milli Parklar personeli gözetiminde avlanma yapılabilmektedir (Milli Parklar Yönetmeliği Madde 5/B-3). Görüldüğü üzere milli park ilan edilen alanda kalan parseller katı bir sınırlandırma ve kısıtlanmaya maruz kalmakta olup, farklı bölgeleme zonlarında kalan parseller ilave kısıtlamalarla karşılaşılabilmektedir. Örneğin Mutlak Koruma Bölgesin'de kalan bir parsel, Sürdürülebilir Kullanım Bölgesin'de kalan bir parselde göre daha katı kısıtlamalara maruz kalmaktadır. Yan yana dahi olabilecek bu iki örnek parsel arasında adil olmayan bir durum ortaya çıkmaktadır.

Kısıtlanan bu parsellere çözüm olarak Milli Parklar kanunu madde 5'de şöyle ifade edilmektedir. "Milli Park ve diğer korunan alanlar içerisinde kalan mülkiyet sahiplerinin her türlü malları ve tesisleri, alan için onanan uygulama imar planına göre ve Uzun Devreli Gelişme Planı'na (UDGP) göre hazırlanacak projelendirme çalışmaları için gerekli görülmesi halinde, 6830 sayılı "İstimlak Kanunu" içeriğindeki yasal düzenlemeye göre, ilgili idare olan Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından kamulaştırılır (2873 sayılı kanun madde 5). Belirtilen ifadeden anlaşıldığı üzere gerekli görülmesi halinde bir kamulaştırma uygulamasından bahsedilmektedir. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, Milli Parklar içerisinde günümüze kadar hiçbir parselin kamulaştırma işlemini gerçekleştirmemiştir. Bu tez çalışmasına konu Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde özel mülkiyet, maliye hazinesi, kamu orta malı ve belediye parseli bulunmaktadır. Alan içerisinde çok sayıda özel mülkiyet parseli olup, bunların yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde kamulaştırılmasının idareye ağır mali yük getireceği ortadadır. Diğer bir yandan özel mülkiyet sahipleri de parselleri üzerinde sahip oldukları imar hakları kısıtlanmakta ve özel hükümlere tabi oldukları görülmektedir. Nitekim Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Taşra Yapılanmalarına özel mülkiyet sahipleri tarafından dilekçelerle başvurulmakta ve parsellerinin kamulaştırılması talep edilmektedir. Genel Müdürlükçe incelenen dilekçelere cevap olarak alan üzerinde herhangi bir projenin olmadığı ve bu nedenle kamulaştırma işleminin yapılamayacağı ifade edilmektedir.

Bu problemi gidermek adına ve Milli Parklar Kanunu madde 5’de belirtilen kamulaştırmanın getireceği ağır mali yükü hafifletici bir çözüm olması adına; ilk kez Amerika Birleşik Devletleri’nde uygulanmış olan İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması milli parklardaki özel mülkiyet kısıtlamaları için ilk kez öneri olarak sunulacaktır.

Bu uygulamanın hedefi olarak habersiz bir şekilde özel mülkiyeti üzerine, ilan edilen Milli Park sonucu mağdur olan vatandaşların, en azından imar hakları kısıtlarına bir çözüm önerisi sunulması düşünülmektedir. Bu doğrultuda mülk sahibinin kısıtlanan imar haklarını satarak mağduriyetini gidermesi mümkün olacağı, belki de hiçbir zaman kullanamayacakları kısıtlanmış imar haklarını, satışa konu edebilmelerinin önü açılacaktır. İdareye kamulaştırmanın getireceği mali yükünde uygulama ile ortadan kaldırılmasının olumlu bir adım olacağı sanılmaktadır.

Milli Park’ta projelendirme çalışmaları esnasında sürekli dikkat edilmek zorunda olunan özel mülkiyetlerin uygulama sayesinde bir sorun olmaktan çıkacağı, böylece planlanan tüm projeler uygun alanlara yapılabilecek olup, alanın sürdürülebilir kullanımının sağlanacağı düşünülmektedir. Tüm bunlar Milli Park’ın doğal yapısına uygun şekilde ve istenilen biçimde düzenlenip gelişebilecek, tarafların tamamı “Kazan – Kazan Yaklaşımı” ile istenilen çözüme ulaşacağı sanılmaktadır.

### **1.1.1. Problemin Tanımı**

Milli Park ilan edilirken devlet mülkiyeti kavramı aranmamaktadır. Bu nedenle ilan edilen alanlar içerisinde özel mülkiyetler kalabilmektedir. Milli Park ilan edilen alan içerisinde kalan parsellere 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu çerçevesinde ve Milli Parklar Yönetmeliği kapsamında kısıtlamalar getirilmektedir.

Milli Parklar ilan edildikten sonra Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) oluşturulmaktadır. Bu plan ile birlikte alanda bölgeleme yapılmakta olup, bu bölgelemeler alanın kaynak değerlerine göre belirlenmektedir. Mutlak koruma bölgesi, hassas koruma bölgesi, sürdürülebilir kullanım bölgesi ve kontrollü kullanım bölgesi olarak dört kısımdan oluşmaktadır. Her bir bölge için kendine özgü plan hükümleri bulunmaktadır. Bu özel hükümler çerçevesinde hareket edilmesi zorunludur. Kanunda belirtilen özel izinler hariç bu hükümler sınırlayıcı ve kısıtlayıcıdır. Milli Park alanı içerisinde kalan parseller buldukları bölge hükümlerine göre kısıtlanmaktadır. Bölgeleme sonucu oluşan Uzun Devreli Gelişme Planı’nın (UDGP) plan hükümleri kapsamında bir parsel, Milli Parklar

Kanunu ve Milli Parklar Yönetmeliği'nin vermiş olduğu sınırlandırmadan daha fazla kısıtlanabilmektedir.

Milli Park içerisinde kalan özel mülkiyet sahiplerinin alanları kullanma özgürlüğü kısıtlanmaktadır. İmar haklarını özgürce kullanamamakta, parsellerine kanun ve yönetmelikle birlikte özel hükümlerle de sınırlandırmalar getirilmektedir. Özellikle Nene Hatun Tarihi MP gibi şehir merkezlerine yakın olan korunan alanlarda özel mülkiyete yapılmak istenen imar hakları milli park ilanı ile bir anda ortadan kalkmaktadır.

Kaynak değerlerin korunması Milli Park için önem arz etmektedir. Milli Park bölgeleme haritaları kaynak değerlere göre belirlenmektedir. Korunması mutlak bir kaynak değer, bazı durumlarda özel mülkiyet içerisinde kalabilmektedir. Maliyetin yüksek olması sebebiyle kamulaştırmanın yapılamadığı bu özel parseller yukarıda bahsettiğimiz mutlak koruma bölgesi ya da hassas koruma bölgesi kısımlarından zoraki çıkarılmaktadır. Burada esas olan koruma görevi yerine getirilememekte, bu sebeple muhafaza için ilan edilen milli parkı korunamamaktadır.

Milli Park bölgeleme haritası sonucunda yan yana iki parselden birisi mutlak koruma bölgesinde kalabilirken, diğeri sürdürülebilir kullanım bölgesinde kalabilmektedir. Bunun sonucunda Milli Park ilan edilmeden önce aynı değerde olabilecek olan iki parsel, ilan ve bölgeleme sonucu farklı değerlere sahip olabilmektedir. Böylece mülkiyetler kendi içerisinde eşit olmayan bir dağılıma maruz kalmaktadır.

Milli Park, Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) sonucu yapılması planlanan projelerde özel mülkiyet sorunlarından dolayı, alan bölgelemelerine dikkat edilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) bölgeleme kriterlerinde mülkiyet desenine göre yapılacak çalışmalarda özel mülkiyet dışında hareket edilmek zorunda kalınmaktadır. Bu nedenle projeler özgürce yerleşime sahip olamamakta, yapımı düşünülen tur güzergahları, seyir terasları vb. yapılar, özel mülkiyetler gözetilerek yerleştirilmektedir. Burada temel olan alanın kaynak değerlerine göre projelendirme yapılmasındansa, özel mülkiyete göre bir çalışma oluşturulmaktadır. Örneğin; Kop Dağı Müdafaası Tarihi Milli Parkında göl etrafında yapımı düşünülen çadırlı kamp alanı özel mülkiyete takıldığı için gerçekleştirilememiştir. Milli Park içerisinde kaynak değeri olan bu alan için bir çalışma yapılamamıştır. Turizm açısından ve milli parkın esas olan kaynak değeri açısından bir değer kaybı olmaktadır.

Milli Park Kanunu Madde 13'de belirtilen "Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından geliştirilen rapor baz alınarak, hazırlanacak olan özel amenajman planlarına bakılarak,

kaynak değerlerin korunması ve hasarlı noktalarının iyileştirilmesi için bilimsel çalışmalar temelinde belirli kısım ve ön görülen sürelerde otlatma, üretim ve avlanma izni verilebilir.” ifadesi gereği alanda yapılabilecek kısıtlı faaliyetler belirtilmiştir. Parseller için gelen bu kısıtlamalar Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) çerçevesinde daha katı maddelerle sınırlandırılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen hususlar çerçevesinde 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu madde 5’de belirtilen gerekçeler ışığında kamulaştırma dışında bir çözüm öngörülemediği. Bu sorunlara çözüm olmak adına İmar Hakkı Transferi (İHT) uygulaması uygun olacağı düşünülmektedir. Milli Park içerisinde kalan parsellere, özellikle bölgeleme ve proje adına uygun olan yerlerdeki parsellere değer verilerek, bu değer karşısında imar hakkı aktarımı yapılması uygun olacağı düşünülmektedir. Özel mülkiyet sahiplerinin hiçbir zaman kullanamayacağı imar haklarını uygulama sayesinde kullanmalarının sağlanması amaçlanmaktadır.

### **1.1.2. Çalışmanın Amacı**

Milli Park ilan edildikten sonra Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) yapılmaktadır. Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) sonucunda alanın bölgeleme haritası oluşturulmaktadır. Her bölgeleme alanını kendine ait kaynak değerleri gereği özel hükümleri bulunmaktadır. Oluşturulan bölgeleme sonucu aynı değerdeki parseller farklı bölgeleme alanları içerisinde kalabilmektedir. Bu nedenle değerleri birbirine çok yakın parseller, ayrı bölgelerde kaldığından dolayı birbirinden farklı özel kısıtlamalara maruz kalmaktadır. Özel mülkiyet sahiplerinin parselleri üzerindeki tasarrufları kısıtlanmaktadır. Geniş yetkilere sahip olabilecek olan mülkiyet sahipleri artık çalışmalarını yapamamakta ve özel hükümlerle kısıtlanmaktadır. Bahsedilen hususlara çözüm olması adına Milli Parklar Kanunu madde 5’de kamulaştırma aracının uygulanması ön görülmektedir.

Yukarıda bahsedildiği üzere Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) oluşturulan bir Milli Parkın bölgelemesi sonucu getirilen özel hükümler bu alandaki parsellerin özgürlüklerini kısıtlamaktadır. Parselin sahip olduğu imar haklarına bölgeleme kriterleri sonucu kısıtlamalar gelmektedir. Bu kısıtlamalara karşı özel mülkiyet sahiplerine herhangi bir bedel ödenmemekte ve herhangi bir tazminat verilmemektedir.



Amerika Birleşik Devletleri'nde 1960'lı yıllarda görülen 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 uygulanmaktadır (Usta, 2014). İmar hakları aktarımı uygulaması, özel mülkiyete getirilen kısıtlara çözüm olabilecek bir araç olduğu düşünülmektedir. Parsel üzerinde imar hakkına sahip olan mülk sahibine, uygulama sayesinde bu hakkının değerine karşılık bir imar hakkı tanınmaktadır. Bu tez çalışmasında amaç, milli park ilan edilen alan içerisinde kalan özel mülkiyetlere getirilen kısıtlamalara kamulaştırma haricinde bir çözüm önerisi getirmektir. Mevcut uygulamalarda kanunlarda kamulaştırma bir çözüm olarak düşünülse de pratikte devlete getirdiği maliyetlerden dolayı gerçekleşmesinde zorluklar yaşanmakta ve uzunca yıllar kamulaştırmayı bekleyen yöre halkı mağduriyetler yaşamaktadır, bu tez çalışmasında devletin de kaynaklarını optimum şekilde korumasını sağlayacak, hem kaynak değere sahip alanların korunmasına devam edebilmek hem de maliklerin imar hakkı mağduriyetlerini gidermek adına imar hakkı transferi önerisi getirilmektedir. İmar hakkı transferi ile milli park sahası içerisindeki özel mülkiyetin el değişimi gerçekleştirilmeyecek, vatandaş ekip, biçme, otlatma gibi faaliyetlerine devam edebilecek, ayrıca parseli üzerindeki imar hakkını ise başka bir rezerv alanda kullanma olanağı olacaktır.

Bu çalışma ile Milli Parklar için bir imar hakları transferi modeline atlık olması adına Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Palandöken ilçesi sınırları içerisinde bulunan Nene Hatun Tarihi Milli Parkı pilot çalışma alanı olarak seçilmiştir. Tez çalışmasında alan içerisinde bulunan özel mülkiyetlerin imar haklarını araştırıp, bunlara karşılık imar hakkı hedeflenmiştir.

### **1.1.3. Metodoloji**

Çalışmada ilk olarak bilinmesi gereken kavramların tanımları yapılacaktır. Milli Park ve Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) irdelenecektir. Bu bilgiler ile birlikte Doğa Koruma ve Milli Parklar 13.Bölge Müdürlüğü personeli ile görüşmeler yapılacak olup, bu hedefler doğrultusunda çalışma metodolojisinde şöyle işlem adımları uygulanması planlanmıştır.



Şekil 1. Çalışma İşlem Adımları

## 1.2. Korunan Alan Oluşumu, Gelişimi, Mülkiyet Hakkının Süreci, Temel Tanım ve Kavramlar

Bu kısımda tez içeriğinde bulunacak olan bazı kavramları ve bu kavramların içerisinde barındırdığı alt kavramlarının tanımları yapılacaktır.

### 1.2.1. Kaynak Değer Kavramı

Bir alanın sahip olduğu ekosistem, flora ve fauna, tabii durum, estetik görünüm, rekreasyonel ve kültürel durumlar bütünüdür. Kaynak değerler alanın kategorisini belirlemektedir. Bir alanın milli park mı? tabiat parkı mı? tabiat anıtı mı? vb. Hangi korunan alan olduğuna kaynak değerlerine göre karar verilmektedir.

### 1.2.2. Korunan Alan Kavramı

Doğal alanların sürdürülebilir ve gelecek nesillere aktarılması düşüncesiyle, üzerinde bulunan fauna ve florayı da koruyacak şekilde yasal düzenlemeler ile tanımlanan değerli alanlardır. Türkiye'de korunan alanlar çeşitlilik göstermektedir. Bir korunan alan birkaç statü alabilir. Örneğin; Tortum Gölü ve Tortum Şelalesi doğal sit statüsünde iken aynı zamanda sulak alan statüsündedir.

### 1.2.3. Dünya’da ve Türkiye’de Korunan Alan Gelişimi Süreci

Korunan alanlar dünyada nadir görünen, kaynak değer açısından değerli olup alana gelen vatandaşların dinlenebileceği ve faaliyetlerde bulunabilecekleri alanlardır.

Dünya üzerinde bulunan alanlarda kontrolsüz gelişimin sonucunda bazı hayvan ve bitki türlerinde azalmalar meydana gelmektedir. Mera alanları, tarım alanları, ormanlık alanlar, su kaynakları azalmakta ve tabii örtüler zarar görmektedir. Bu nedenle alanların korunması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Amerika Birleşik Devletleri’nde ilk milli park 1870 yılında Yellowstone’da tetkik yapan ilim heyetinin arazinin kamu hizmetlerine ayrılmasını kararlaştırmaları ve bu isteklerin Federal Devlet tarafından kabul edilmesi ile tesis edilmiştir. Bu suretle dünyada Milli Park deyimini ilk defa Amerika Birleşik Devletleri’nden çıkmış ve tatbiki konmuştur (Çiftçi, 2001).

Bu kapsamda Amerika Birleşik Devletleri Wyoming, Montana ve Idaho eyaletlerinde bulunan “Yellowstone Ulusal Parkı” ülkenin Devlet Başkanı Ulysses S. Grant'ın 1 Mart 1872’de imzalamasıyla uluslararası ilk milli park olarak ilan edilmiştir (URL-1).

Korumanın etkilerinin tüm otoriteler tarafından kabul görmesiyle birlikte birçok koruma çalışmaları gerçekleştirildi, bunun sonucunda Avrupa’da ilk milli park İskandinav ülkesi olan İsveç’te 1909 yılında, hemen ardına Avrupa’nın ikinci milli parkı İsviçre’de 1914 yılında ilan edilmiştir. Amerika’da milli park koruma amacıyla kapalı tutulmakta iken, Avrupa’da doğayı insanla buluşturma düşüncesi hakim olmaktaydı (Yücel ve Babuş, 2015).

Ülkemizde şu an itibariyle 43 tane milli park bulunmaktadır. 05.02.1958 tarihinde 266,80 hektar olarak ilan edilen Yozgat Çamlığı Milli Parkı ile başlayan bu süreç, son

olarak 05.02.2018 tarihinde ilan edilen Malazgirt Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkına kadar uzanmaktadır (URL-2).

Gelişen ve gelişmekte olan bu sürece tüm ülkeler katkı göstermektedir. Amerika’da ve Avrupa’da ilkler yaşanınca diğer ülkeler tarafından da doğa korumaya önem verildi. 13 ülkenin katılımıyla İsviçre’nin Bern şehrinde 1913 yılında gerçekleştirilen “Uluslararası Doğa Koruma Konferansı” toplanmış ve sonucunda komisyon oluşturulmuştur. Birleşmiş Milletlerin bir organı olan Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü’nün (UNESCO) teşebbüsü ile Uluslararası Doğa Koruma Birliği (IUPN) birliği kurulmuştur. Yunanistan’ın Atina kentinde yapılan 6. Genel Kurulda Uluslararası Doğa Koruma Birliği (IUPN) birliğinin adı Uluslararası Doğa Koruma ve Doğal Hayatı Koruma Birliği (IUCN) olarak değiştirilmiştir. Birlik hedeflerini; doğanın türlü fauna ve florasının korunumunu sağlamak, kaynak değerlerin sürdürülebilir korunması ve tasarrufunu sağlamak adına, dünya genelindeki kitleleri etkilemek, organize etmek ve arka çıkmak olarak belirlemiştir.

Koruma bilincinin gelişmesiyle kurallar oluşmaya başlamıştır. Birçok uluslararası sözleşme yürürlüğe girmiş ve koruma çalışmaları hız kazanmıştır. Bunlarda bazıları;

- Su Kuşlarını Barındıran Sulak Alanlar (Ramsar Sözleşmesi, 1971),
- 1972 tarihinde imzalanan Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme,
- 1973 tarihinde imzalanan Nesli Tehlikede Olan Yabani Hayvan ve Bitki türlerinin Uluslararası Ticaretine İlişkin Sözleşme,
- Bonn Sözleşmesi olarak bilinen Göç Eden Yabani Hayvan Türlerinin Korunmasına Dair Sözleşme

Bölgesel olarak da;

- 1976 yılında imzalanan Akdeniz’in Korunmasına Dair Barselona Sözleşme,
- 1992 yılında imzalanan ve yürürlüğe giren Karadeniz’in Korunmasına Dair Bükreş Sözleşme,
- 1992 yılında yüksek kesimlerdeki çeşitliliği koruma adına imzalanan Yüksek Dağ Bölgelerinin Korunmasına Dair Alpler Sözleşme (Yücel ve Babuş, 2015).

Ülkeler yaptıkları uygulama ve çalışmalarda yukarıda bahsi geçen sözleşme ve kararlar çerçevesinde yön vermektedir.

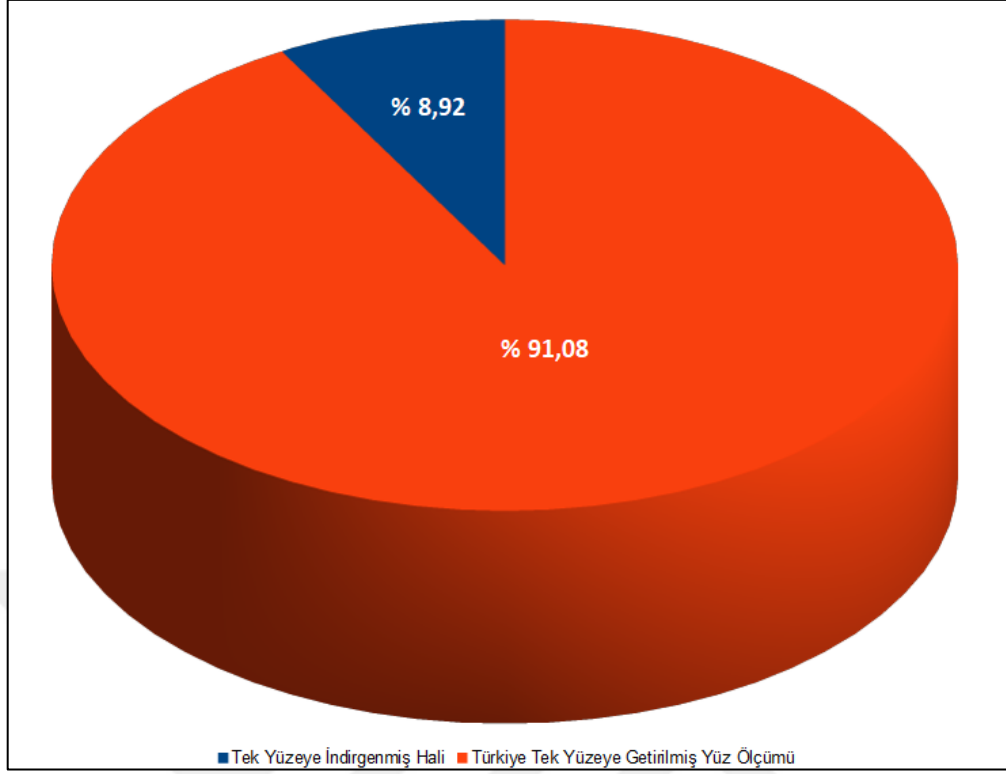
Dünyada kaynak değerlerin tespit edilip, koruma kategorileri oluşturulmuştur. Bunlar Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) biyosfer rezervleri, dünya miras alanları ve Uluslararası Doğa Koruma ve Doğal Hayatı Koruma Birliği

(IUCN) koruma bölgeleridir. 1980 yılında yayımlanan Dünya Doğayı Koruma Stratejileri bildirgesi birçok ülkede koruma stratejilerini belirlemektedir.

Alan koruma stratejileri farklı ülkelerde çeşitlilik göstermesi zorunludur. Afrika kıtasında bulunan bir ülke için uygulanacak bir modeli, Avrupa kıtasında bulunan bir ülke için uygulamak doğru olmayacaktır. Türkiye’de bir alanın korunması ile Polonya’da bir alanın korunması aynı koşullarla olamayacaktır. Her alanın kendine ait bir tarihi, yapılaşması, sosyo-ekonomik vb. koşulları bulunmaktadır. Bu nedenle farklı koruma modelleri geliştirilmek zorundadır. Aynı ülke içerisindeki iki korunan alanlara bile uygulanacak model değişiklik gösterecektir. Ülkeler kendi mevzuat ve tarihsel yapılarına göre çözümler üretmelidir. Bu çözümler uluslararası yasal düzenlemelerle belirlenerek yönetilmelidir. Koruma statüleri bu düzenlemelere göre belirlenmelidir.

“Hotspots” olarak ifade edilen sıcak noktalar, fauna ve flora zenginliğinin azalması ile tehdit altına giren, hatta dönülmesi zor olan alanları ifade etmektedir. Bu ifadeyi Oxford Üniversitesi’nden Normand Myers oluşturmuştur. 2011 yılında tespiti yapılan ve 34 nokta olarak belirlenen bu alanlar, ekosistem etkinliğinin kaybolmaya başladığı ve gelecekte kaybolabileceği düşünülen alanlardır. Dünya çapında koruma altına alınan bitkilerin %62’si ve omurgalıların %55’i bu alanlarda bulunmaktadır. Normand Myers’in tespit etmiş olduğu bu alanların sadece %40’ı korunabilmektedir. Sıcak noktalar dışında korunması gereken birçok alan bulunmaktadır. Sivil toplum örgütlerinin belirlemiş olduğu ve tanımlarını oluşturduğu çeşitli kategorilerde alanlar bulunmakta olup, bunlar mümkün olduğu çerçevede korunmaya çalışılmaktadır. Bu oluşumlara örnek olarak Birdlife ve Dünya Doğayı Koruma Vakfı (WWF) görülmektedir (URL-3).

Tarım ve Orman Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verileri kullanılarak 2017 yılı bazlı yapılan derleme sonucu, milli parklar, tabiat parkları, tabiat koruma alanı, tabiat anıtı, yaban hayatı geliştirme sahası, sulak alanlar (ulusal öneme sahip), mahalli öneme haiz sulak alanlar, Ramsar alanları, ulusal öneme haiz sulak alanlar, muhafaza ormanları, bal ormanı, şehir (kent) ormanı, gen koruma ormanları (in-situ), tohum meşcereleri (in-situ), tohum bahçeleri (ex-situ), Özel Çevre Koruma (ÖÇK) alanları, doğal sit sahalarını kapsayan Türkiye’nin deniz ve kara korunan alanları büyüklüğü 6 milyon 960 bin 786 hektar olduğu görülmektedir. Ülkemiz yüz ölçümü ile oranlandığında yüzde 8,9 olduğu görülmektedir (Şekil 1).



Şekil 2. Korunan Alanların Türkiye yüzölçümüne oranı

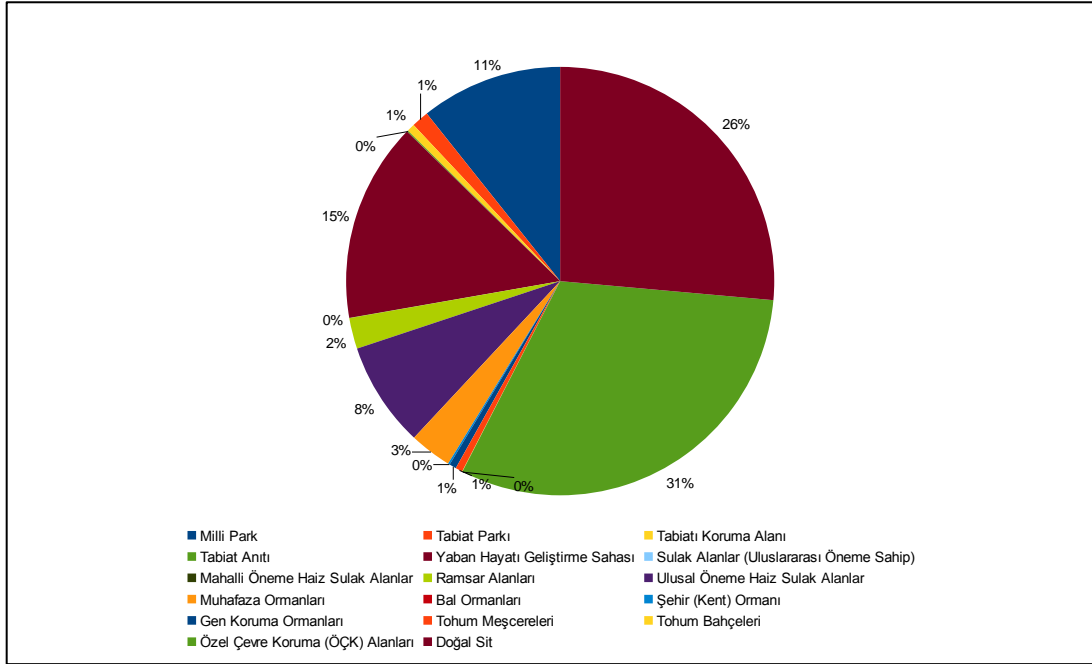
Tablo 1 ve Şekil 3’de görüleceği üzere 2017 korunan alanlar verileri içerisinde en geniş alanı Özel Çevre Koruma (ÖÇK) Bölgesi kapsamaktadır. Özel Çevre Koruma Bölgesinden sonra sırasıyla doğal sit ve yaban hayatı geliştirme sahası gelmektedir.

Tablo 1. Türkiye’de Korunan Alanların Bilgi Tablosu (URL-26).

YILLAR	2013		2017	
	Sayısı (adet)	Alanı (ha)	Sayısı (adet)	Alanı (ha)
<b>Tarım ve Orman Bakanlığı Korunan Alanlar</b>				
Milli Park	40	848.203	42	845.814
Tabiat Parkı	192	90.218	223	102.409
Tabiatı Koruma Alanı	31	64.243	30	46.794
Tabiat Anıtı	112	6.684	111	7.206
Yaban Hayatı Geliştirme Sahası	80	1.191.340	81	1.189.293
Sulak Alanlar (Uluslararası Öneme Sahip)	135	3.215.500		
Mahalli Öneme Haiz Sulak Alanlar			8	1.657

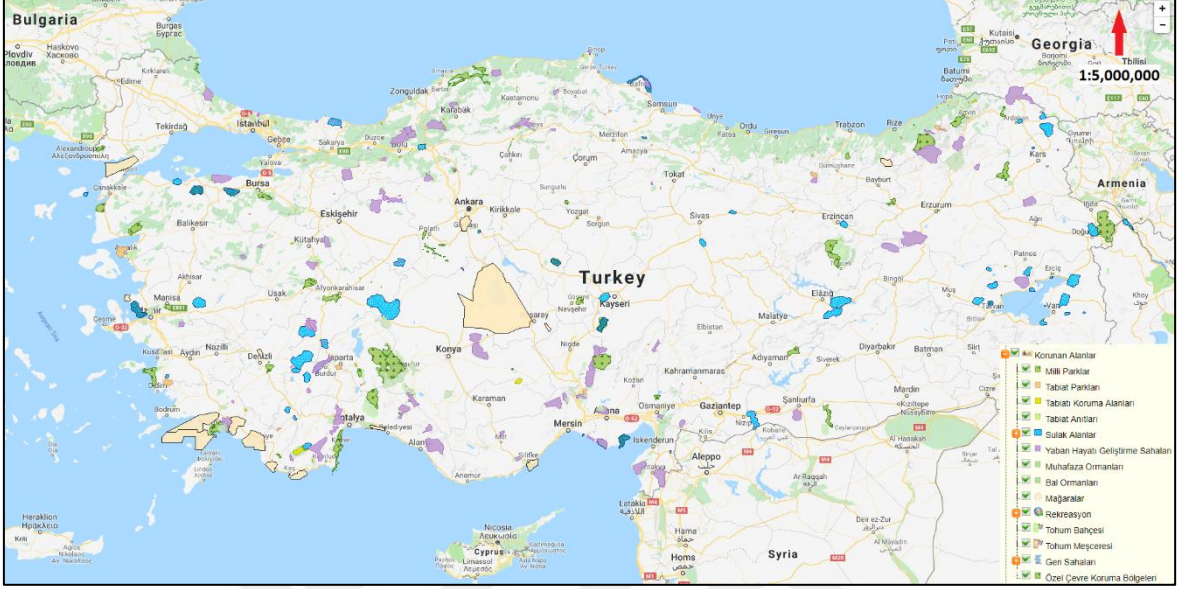
Tablo 1'in devamı

Ramsar Alanları			14	184.487
Ulusal Öne Haiz Sulak Alanlar			45	627.188
Muhafaza Ormanları	55	320.451	55	251.519
Bal Ormanı	200	24.861		
Şehir (Kent) Ormanı	128	11.722	142	10.444
Gen Koruma Ormanları (in-situ)	257	47.978	308	42.093
Tohum Meşcereleri (in-situ)	351	47.063	321	42.228
Tohum Bahçeleri (ex-situ)	179	1.414	185	1.424
TEK YÜZEY HALİNE GETİRİLMİŞ TOPLAM	1.760	5.373.162	1.565	3.445.655
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Korunan Alanlar	Sayısı (adet)	Alanı (ha)	Sayısı (adet)	Alanı (ha)
Özel Çevre Koruma (ÖÇK) Alanları	16	2.459.116	16	2.458.749
Doğal Sit	1.273	1.322.749	2.426	2.086.429
TEK YÜZEY HALİNE GETİRİLMİŞ GENEL TOPLAM	3.049	7.883.511	4.007	6.960.786
Ülke Yüzölçümüne Oranı (%)		%10,1		%8,9



Şekil 3. Korunan alanların yüzölçümlerine göre oranları

Doğa Koruma ve Milli Parklar bünyesindeki korunan alanların dağılımı Şekil 4'te gösterilmiştir.



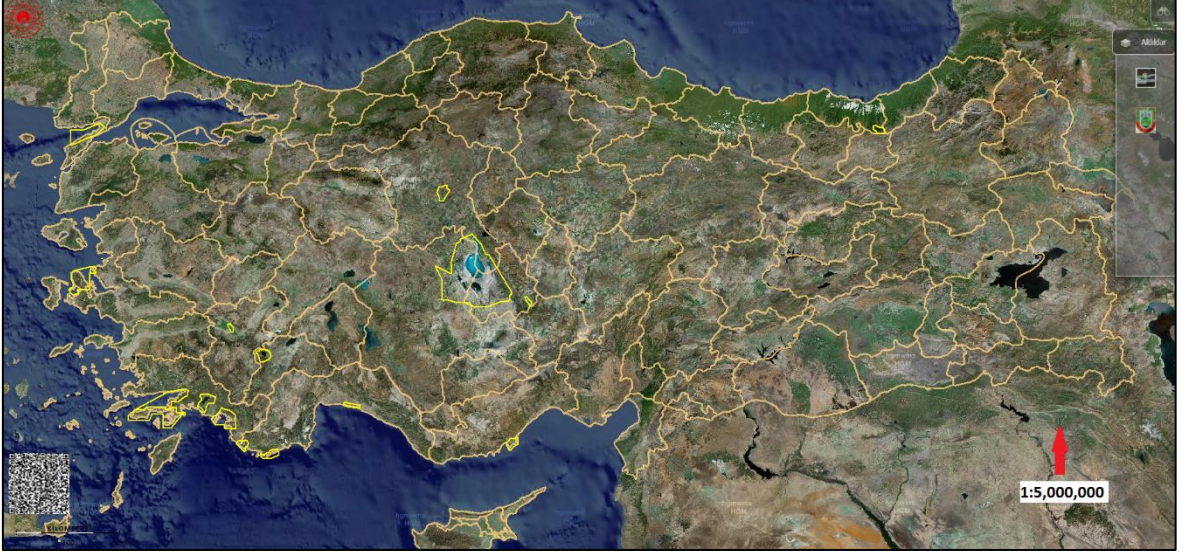
Şekil 4. Türkiye Korunan Alanlar Haritası (URL-27).

Ülkemizde tespit edilip, ardından gerekli görülüp tescil edilen doğal sit alanları dağılımı Şekil 5'te, ilan edilen özel çevre koruma bölgeleri Şekil 6'da gösterilmiştir.



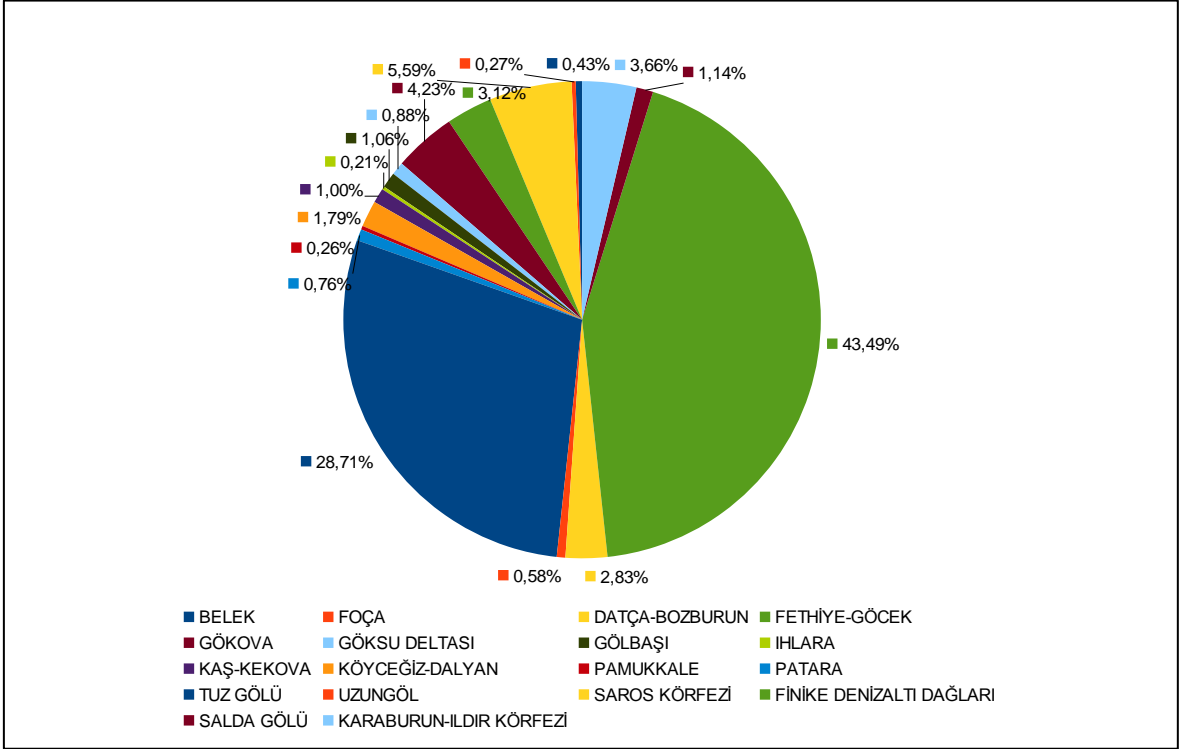
Şekil 5. Türkiye Doğal Sit Alanları (URL-28).





Şekil 6. Türkiye Özel Çevre Koruma Bölgeleri (URL-28).

Özel Çevre Koruma Bölgeler Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen; kara, su ve deniz alanlarında bulunan ekolojik önemi olan, alan bozulması ve kirlenmesine hassas olan, fauna ve flora açısından zengin, sürdürülebilir korumanın mutlak olduğu alanlardır. Şekil 7’de Türkiye’de bulunan Özel Çevre Koruma Bölgesi alanlarına göre oranları gösterilmektedir.

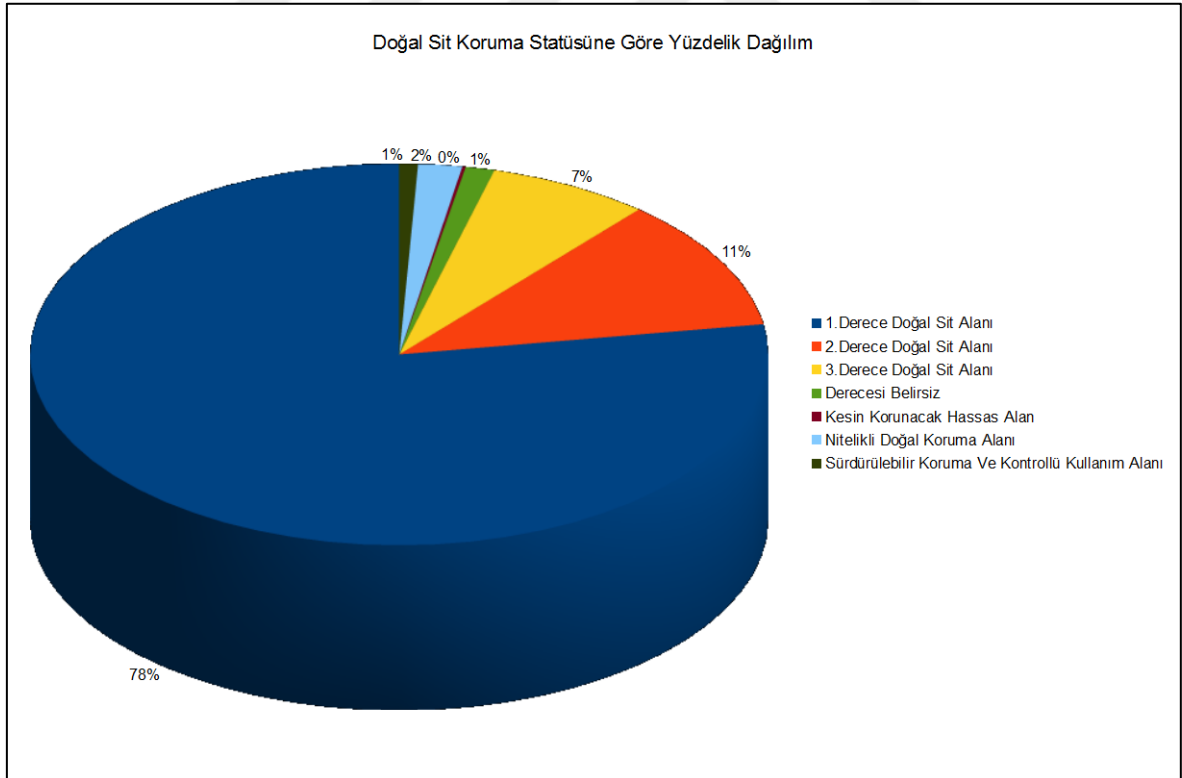


Şekil 7. Özel Çevre Koruma Bölgeleri Yüzdelik Dağılımı (URL-29).

Yer üstü, su altı ve yer altında bulunan, jeolojik çağlara uzanan, tarihi devirlere ait olabilen, nadir görülen ve korunması gerekli olan alanlar doğal sit olarak tanımlanmaktadır. Bu alanlarda yapılacak çalışmalar öncesi, alanın kaynak değerine göre ilgili olduğu idareden görüş alınması gerekmektedir.

Tablo 2. Doğal sit alanları adet ve hektarları (URL-30).

KORUMA STATÜSÜ	TOPLAM ADET	TOPLAM ALAN (hektar)
1.Derece Doğal Sit Alanı	1120	1616852
2.Derece Doğal Sit Alanı	354	233510
3.Derece Doğal Sit Alanı	691	148033
Derecesi Belirsiz	105	26548
Kesin Korunacak Hassas Alan	94	3038
Nitelikli Doğal Koruma Alanı	22	40058
Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı	12	17060
<b>TOPLAM:</b>	<b>2398</b>	<b>2085099</b>



Şekil 8. Doğal sit koruma statüsüne göre yüzdeler dağılımı

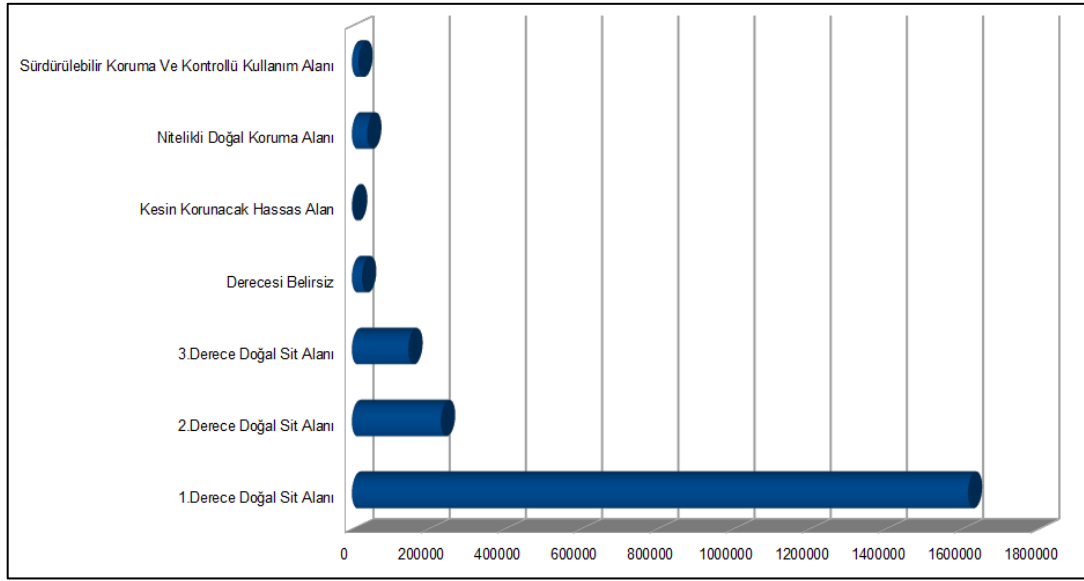


Tablo 3'ün devamı

37	KASTAMONU	69			47					116
38	KAYSERİ	33195	157	405						33757
39	KIRKLARELİ	1757	47	10						1814
40	KIRŞEHİR	16417	154496		69					170982
41	KOCAELİ	3358	91	648						4097
42	KONYA	118252	10107	23256	78	72	832	832	25	152622
43	KÜTAHYA	1311	7	41						1359
44	MALATYA	101	48	4109						4258
45	MANİSA	3358	179	81						3618
46	K.MARAŞ	71								71
47	MARDİN	50								50
48	MUĞLA	113686	8360	17659	447	1499 1	26979	26979	2270	184392
49	MUŞ									0
50	NEVŞEHİR	23453	604	3705						27762
51	NİĞDE	472	72	385						929
52	ORDU	188	6	412						606
53	RİZE	78921	11286	10912						101119
54	SAKARYA	4642	470	157	4					5273
55	SAMSUN	21516	633	275						22424
56	SİİRT									0
57	SINOP	1593	15	3742	1216					6566
58	SIVAS	115	450	2	11					578
59	TEKİRDAĞ	369	569							938
60	TOKAT		133							133
61	TRABZON	17538	1892	9764	20					29214
62	TUNCELİ	11								11
63	ŞANLIURFA	4								4
64	UŞAK	247	42							289
65	VAN	228								228
66	YOZGAT	42								42
67	ZONGULDAK	33		27						60
68	AKSARAY	245568	234	3166	4019					252987
69	BAYBURT	89	35							124
70	KARAMAN	17	30							47
71	KIRIKKALE		70							70
72	BATMAN									0
73	ŞIRNAK									0
74	BARTIN	493	10	23						526
75	ARDAHAN	100			539					639

Tablo 3'ün devamı

76	İĞDIR									0
77	YALOVA	331		2						333
78	KARABÜK	147	56	55	77					335
79	KİLİS									0
80	OSMANIYE	108	200	7						315
81	DÜZCE	41	4	3						48
	TOPLAM:	161685 2	233510	148033	26548	1706 0	40058	40058	3038	2085099



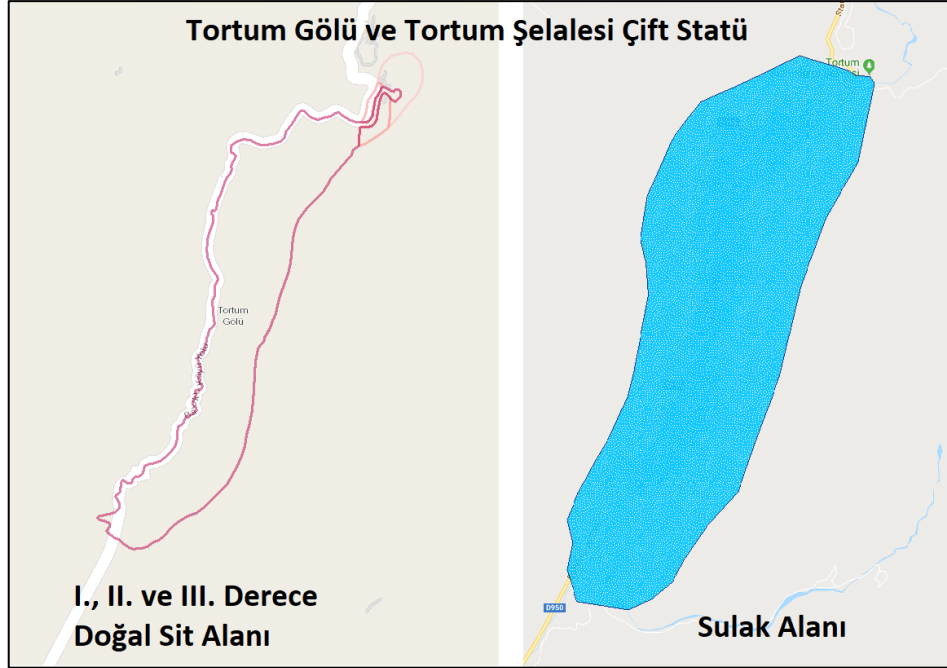
Şekil 9. Doğal sit hektara göre dağılımı

Korunan alanlar Tarım ve Orman Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. Bakanlıklar dışında Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) tarafından korunan alanlar ile ilgili çalışmalar yapılmaktadır. “Biyogenetik Rezervler” ve “Biyosfer Rezervleri” gibi alanlar Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) tarafından belirlenmektedir.

Dünya genelinde ülkelere göre biyosfer rezervi dağılımında Amerika Birleşik Devletleri 47 biyosfer rezerviyle başı çekmektedir. Ardından Rusya Federasyonu 38, İspanya 37 ve Çin Halk Cumhuriyeti 26 biyosfer rezervi içermektedir. Toplam 507 biyosfer rezervi 102 ülkeye yayılmış bulunmaktadır. Ülkemizde “Camili” biyosfer rezervi bulunmaktadır. Fauna ve flora açısından çeşitlilik gösteren ve tehlike altında olan bir bölgedir. Camili dünyada biyolojik olarak çeşitlilik arz eden ve tehlike altında bulunan 25 karasal ekolojik alan arasında bulunmaktadır. Ayrıca, ülkemizde tespit edilmiş 122 bitki

alanından bir tanesi olan “Karçal Dağları Önemli Bitki Alanı”nın bir kısmında bulunmaktadır. Camili, Dünya Doğayı Koruma Vakfı (WWF) tarafından takip edilen “Yüksek Koruma Değerli Ormanlar Projesi” kapsamındadır (URL-5).

Ülkemizde korunan alanlar değerlendirildiğinde milli parklar bu payın yaklaşık olarak %12’sidir. Korumanın temel amacı aynı olmasına rağmen, statü bazında her bir korunan alanın bazı temel unsurları bulunmaktadır. Uygulama esnasında farklı görüşler, düşünceler, yönetim şekilleri ve düzenlemeler ilan edilen alanın niteliğinde etkili olmaktadır. Şekil 10’da görüldüğü üzere aynı alanın farklı statülerde tescili mümkün olmaktadır. Tortum Gölü ve Tortum Şelalesi; sulak alan statüsü bulunmasının yanında aynı zamanda I., II. Ve III. Derece doğal sit alanı özelliği taşımaktadır. Doğal sit alanları Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından yönetilmekte iken sulak alanlar Doğa Koruma ve Milli Parklar tarafından yönetilmektedir. Bu farklılıklar esas amaç olan korumanın sağlanması açısından zorlukları doğurmaktadır. Ortak alanlar için özel bir politika yoktur. Bu politikaların geliştirilmesi alanların korunması, mülkiyet hakkı ihlallerinin belirlenmesinde kolaylık sağlayacağı ortadadır.



Şekil 10. Tortum Gölü Sulak Alanı Çift Statü Görüntüsü

Korunan alanların sayısının bir hayli fazla olduğu görülmektedir. Bu alanlar koruma kurallarıyla kısıtlanmakta olduğundan, mülkiyet haklarının engellenmesi ve bu alanlara politikalar geliştirilmesi, düzenleme yapılması gerekmektedir.

#### **1.2.4. Milli Park Kavramı**

Teknik altyapı ile araştırılıp, bilimsel ve sanatsal açıdan nadir görülen, kaynak değerler açısından zengin, vatandaşlar için dinlenme ve turizm alanı olabilecek ve korunması gereken alanlara milli park denir (URL-6). Yönetim amacı, ekosistem koruma ve rekreasyonel kullanımdır. Ülkemizde şu an itibariyle 43 tane milli park bulunmaktadır. 05.02.1958 tarihinde 266,80 hektar olarak ilan edilen Yozgat Çamlığı Milli Parkı ile başlayan bu süreç, son olarak 05.02.2018 tarihinde ilan edilen Malazgirt Meydan Muharebesi Tarihi Milli Parkına kadar uzanmaktadır (URL-2).

##### **1.2.4.1. Milli Park İlan Süreci**

2873 sayılı milli parklar kanununda Madde 3’de belirtildiği üzere, milli parklar kaynak değeri ve karakterine sahip olabileceği düşünülen bölgeler yöre halkı, kaymakamlıklar, belediyeler, vatandaşlar, dernekler, sivil toplum örgütleri vb. kişi veya kurumlar tarafından Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü taşra teşkilatlarına bildirilmektedir. Ardından Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Bölge Müdürlükleri bünyesinde çalışan teknik ekip tarafından alanda incelemelerde bulunmaktadır. Ön etüt raporu hazırlanıp, içerisinde bilgi, belge ve görüşlerle birlikte Genel Müdürlüğe iletilmektedir. Daha sonra Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü uzman personeli tarafından yerinde inceleme yapıp alanın milli park olabilecek değerde olup olmadığı tespit edilmektedir. Uygun görülen alanlar Tarım ve Orman Bakanlığı’nca onaylanır. Ardından Milli Savunma Bakanlığı olumlu görüşü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile diğer ilgili bakanlıkların görüşleri de alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından teklif edilmekte olup, Cumhurbaşkanı kararı ile milli park olarak ilan edilmektedir. Tarım ve Orman Bakanlığı taşra teşkilatlarında konunun uzmanı ekiplerin oluşturulması, kaynak değerleri tespit açısından önemli olacağı düşünülmektedir. Ayrıca kaynak değeri olmadığı halde ikili ilişkiler ile ilan edilen alanlara yapılan yatırımlar, asıl korunması gereken alanlara yatırımı engellediği düşünülmektedir.

#### **1.2.4.2.Koruma Amaçlı İmar Planının Hazırlanması**

Koruma amaçlı imar planı milli parkın barındırdığı doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesi gözetilerek sürdürülebilir kullanımını ve yönetimini sağlamak, alanda yapılabilecek rekreasyonel faaliyetlere ilişkin alt ölçekli çalışmaların çerçevesini belirlemek ve alanın kültürel turizm odaklı kullanılabilirliğini sağlamak amacıyla yapılmaktadır.

#### **1.2.4.3.Uzun Devleri Gelişim Planı**

Korunan alanlarda muhafazanın sağlanması, bölgenin kaynak değerlerinin iyileştirilmesi ve sürdürülebilir bir koruma sağlanması adına sosyo-ekonomik, teknik, alan hareketleri ve idare edilebilirliğinin modellendiği, belirlendiği, bağlantılarının sağlandığı, zonlar oluşturulan, kendi içerisinde çeşitlilik arz eden ekosistem yaklaşımli planlardır (URL-6).

Uzun Devreli Gelişim Planı (UDGP) temel amacı Milli Park kaynak değerlerinden biri olan tarihi özelliğinin yanında kültürel ve bakir özelliklerinin de sürdürülebilirliğini, yönetim dengesini, planlar dahilinde hareketini ve kullanımını sağlamaktır (UDGP, 2014).

#### **1.2.5. Korunan Alanlara Ait Yasal Düzenlemeler**

Dünya’da “Yellowstone Ulusal Parkı” ile başlayan koruma süreci zamanla Avrupa’ya ve ardından dünyanın birçok yerine yayılmıştır. Yozgat Çamlığı Milli Parkı Türkiye için korunan alanların başlangıcını oluşturmuştur. İlan edilen birçok alanın yasal olarak korunması zorunlu hale gelmiştir.

Anayasamızın 56. Maddesinde sağlıklı ve dengeli bir şekilde yaşama hakkı bulunmakta olup, çevre dengesinin geliştirilmesi, iyileştirilmesi ve kirlenmesinin önlenmesi Devletin ve vatandaşların ödevi olarak belirtilmektedir. İlk kez bu ifade ile korunan alanlar kavramına bir dayanak oluşturulmuştur (Zorlu Kaman, 2016).

Doğa korumayı yönetmek, düzenlemek ve koruma amaçlı bazı kanun, yönetmelik, genelgeler ve talimatlar bulunmaktadır.



•2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında ülkemiz içerisinde bulunan milli parkların belirlenmesi, sürdürülebilir ve yenilenebilir korunmasının sağlanması, geliştirilmesi ve yönetilmesi ön görülmektedir. Korunan alanların tanımlanması, belirlenmesi, planlanması ve kamulaştırılmasının nasıl yapılacağı açıklanmaktadır. Yönetimi, izin işleri, üzerindeki yapı ve tesisler, kaynaklarının nasıl geliştirileceği, yasaklanan faaliyetler, koruma şekli, gelir elde etme şekli ve cezaların nasıl verileceği vb. bilgiler içermektedir.

•2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamında canlıların ortak alanları olan tabii yaşamın, sürdürülebilir ve yenilenebilir kullanım ilkeleri ile korunmasını sağlamaktadır. Kanunun içeriğinde çevre, sürdürülebilir kalkınma, alıcı ortam, doğal kaynak, ekolojik denge, hassas alan vb.” kavramlar açıklanmaktadır. Çevre korunmasına ilişkin önlemler ve yasaklardan bahsedilmekte olup, yapılacak faaliyetler ve durdurulması ile ilgili hükümlere yer verilmiştir. Çevre kirliliğinin nasıl önleneceği konusunda maddelere yer verilmiş ve alanda yaşanan durumlara nasıl ceza uygulanacağı hükümleri içermektedir.

•6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında hangi alanların orman sayıldığı belirtilmektedir. Ayrıca, aynı kanun çerçevesinde Orman Genel Müdürlüğü; bilimsel açıdan uygun olabilecek, doğal yapının korunması gereken, vatandaşlara çeşitli faaliyetler sunabilecek, turizmi destekleyebilecek alanları milli parklar vb. alanlar olarak ayırabilir, bu alanları düzenleyebilir, yönetebilir ve gerektiği takdirde işletir veya işletirebilir. Milli Parklar orman rejiminde bulunan alanlarla çakışmakta olup, ortak alanlardaki yönetim dosyalarını hangi kurumun yürütmesi gerektiğini belirlemek adına 06.12.2018 tarihinde “Orman Genel Müdürlüğü” ve “Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü” arasında bir protokol imzalanmıştır. Bu protokol kapsamında her iki kurum taşra teşkilatları tarafından bir komisyon oluşturulacak ve dosyaların yönetiminin hangi Genel Müdürlük tarafından yönetileceği kararlaştırılacaktır.

•4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu çerçevesinde av ve yaban hayvanlarının doğal ortamında korunmaları, av ve yaban hayvanları geliştirme merkezlerinde barındırılmaları ardından doğaya bırakılmaları, kontrollü ve denetimci avcılığın yaygınlaştırılması, ilgili idareler ile işbirliği sağlanması amaçlanmaktadır. Ek olarak, milli parklarda sürdürülebilir bir korumayı sağlamak, alanın iyileştirilmesine katkıda bulunmak adına teknik ve bilimsel altyapıya göre hazırlanacak planda, belirli süre ve tespit edilen alanlarda avlanma faaliyetine izin verilebilmektedir. Avlanma faaliyetinin gerçekleştirilebilmesi bu kanun kapsamında yapılmaktadır.

- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu bilimsel ve teknik altyapıya dayanarak arazi ve toprak kaynaklarını sınırlandırmaktadır. Tarımsal arazilerin bölünmelerini önlemek adına asgari büyüklüklerini belirlemektedir. Arazide sürdürülebilir kullanım planları hazırlamak, geliştirilen alanın aynı zamanda korunmasını sağlayarak toplumsal, ekonomik ve etki alanına dahil olan metotlarla değerlendirilmesini sağlamaktadır. Ayrıca tarım alanının amacı dışında kullanımını engellemek, bu kapsamda sorumluluğa ilişkin kararları belirlemeyi kapsamaktadır. Milli Parklar içerisinde tarım arazileri de bulunmaktadır. Bu alanların düzenli ve verimli kullanılması esas olması gerektiği düşünülmektedir.

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında belirli ilke ve uygulama kararları oluşturarak, bunların görevlerini tespit etmektir. Bu kurallar doğrultusunda korunması gereken taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını belirlemektedir. Ayrıca, alanlarda yapılacak faaliyetleri tespit etmek ve bunları düzenlemektir.

- 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine bakıldığında Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri belirtilmektedir. Ayrıca, kararnamede Tabiat Varlıkları Koruma (TVK) Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri belirlenmiştir. Bu kapsamda milli parklar ve diğer korunan alanların tescil, onay ve ilanına dair sınır, usul, esasları belirlemek ve tescil etmek. Yine milli parklar ve diğer korunan alanların kullanma ve yapılaşma konularında ilke kararlarını oluşturmak, çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, değiştirmek, onaylamak veya uygulamasını sağlamak Ayrıca, alanların hangi ilgili bakanlığa ait olduğu, alanların hangi idarelerce yönetileceği, tahsis işlemlerinin kimlere gerçekleşeceği, gerekli görüldüğünde halihazır harita alımları yaptırmak, alanlarda araştırma, inceleme, izleme, eğitim ve bilinçlendirme çalışmaları yürütmek, kamulaştırma ve benzer yollarla alanların kamunun eline geçmesini sağlamak, alanlar üzerinde işletme, işlettirme, kullanıma izin verme tasarruflarında bulunma TVG Genel Müdürlüğünün başlıca görevleri arasındadır. Burada benzer yollarla ifadesi ile İmar Hakları Transferi (İHT) kavramına bir altlık oluşturabileceği düşünülmektedir. Tarım ve Orman Bakanlığı'nca tespit edilmiş orman rejimine tabi olmayan alanlarda tescil ve ilan Bakanın onayı ile yapılır. Ancak yapı yasağı düşünülür tabiat varlıkları ve doğal sit alanları dahil orman rejimine konu olmayan bütün koruma alanları Cumhurbaşkanınca tescil ve ilan edilir. Plan kararları ile yapı yasağı konulan özel mülkiyetler arsa ve arazi düzenlemesi, trampa veya kamulaştırma işlemleri ile Bakanlıkça veya işletmesini üstlenen

kuruluşça gerçekleştirilir. Bu kapsamda bakıldığında İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması yasal bir düzenleme olarak bu soruna çözüm olabileceği düşünülmektedir.

- 2872 sayılı kanunun 9.maddesi Özel Çevre Koruma Bölgeleri (ÖÇKB) alanlarının kaynak değerlerini korumak ve var olan problemleri gidermek adına tedbirler alınması, yönetim esaslarının belirlenmesi, imar planlarının yapılması, plan revizesi ve re'sen onaylanması üzerine Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığının kurulması ve görevlerine ilişkin esasları düzenlemeyi amaçlamaktadır.

- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapı yoğunluğu alanlarının; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygunluğunu belirlemek amacıyla düzenlenmiştir. Milli Parklar ilan edilmeden önceki imar hakkı ve ilan edildikten sonra yapılan koruma amaçlı imar planları bu kanun tarafından düzenlenmektedir.

Korunan alanların düzenlenmesi, yönetimi ve kullanımı kapsamında incelenen yasal düzenlemeler Tablo'4 de gösterilmiştir.

Tablo 4. Türkiye'de korunan alanlar için oluşturulan yasal düzenlemeler

YASAL DÜZENLEME
2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu
2872 Sayılı Çevre Kanunu
6831 Sayılı Orman Kanunu
4915 Kara Avcılığı Kanunu
5403 Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi
383 Özel Çevre Koruma Kurumu Baskanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname
3194 İmar Kanunu
Milli Parklar Yönetmeliği
Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik

Tablo 4'ün devamı

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara ait Yönetmelik
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği
Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu ve 6552 Sayılı Kanunun 90. Maddesine Tabi Alanlardaki Yapıların Ruhsatlandırılması
Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge
Deniz Kaplumbağalarının Korunması Genelgesi
Orman Sayılan Alanlarda Katı Atık Bertaraf ve Düzenli Depolama Tesislerine Verilecek İzinlere İlişkin Genelge
Korunan Alanlarda Plan ve Proje Çalışmaları Talimatı
Milli Parklar ve Tabiat Parklarında Proje Onayları Talimatı
Korunan Alanlarda Yapılması Planlanan Tip Hizmet Üniteleri Talimatı
Uygulama Usul ve Esasları Talimatı

### 1.2.6. Korunan Alanlar ve Mülkiyet İlişkisi

Sahiplik sahip olma durumu, iyelik olarak ifade edilmektedir. Kendisine ait olanı kanunlar ışığında istediği gibi kullanabilme hakkına sahip olma durumu, iyeliktir. Tarih boyunca insanlar kazandıklarına sahip olma isteğiyle yaşamıştır. Yerleşik hayata geçen insanlar artık mülkiyet kavramını oluşturmaya, sınırlarını belirlemeye başlamıştır. Tasarruf, kullanma ve yararlanma haklarını kullanmaya, bunları nasıl yöneteceğine karar vermiştir. Bu doğrultuda mülkiyet sahipliğini ifade etmek adına iki esas görüş vardır. İlki özel mülkiyet hakkını mutlak ve dokunulmaması gereken hak göre yaklaşım, ikincisi ise birlikte paylaşımı kabul eden yaklaşımdır. Ayrıca, üçüncü bir yaklaşım olan özel mülkiyeti kabul ederek kamu yararı adına sınırlandırılabilirdir (Bulut, 2006). Bu yöntemler

ülkelerin kurulum şekillerine göre değişmektedir. Fakat her yönetim şeklinde özel mülkiyet kavramı temel bir hak olarak görülmektedir. Üçüncü yaklaşım İmar Hakları Transferi (İHT) kavramına temel olabileceği düşünülmektedir.

Birinci düşüncede belirtildiği üzere özel mülkiyet mutlak bir haktır, “bir yığın bireysel haklar” bütünüdür ve hakların konumu yukarı aşağı tüm alanı kapsayacak ölçektir. Bu doğrultuda mülkiyetin sadece taşınmazın üzerinde kalmadığı, düşey yönde her alanı kapsadığı ifade edilmektedir. Ayrıca, düşey doğrultu dışında mülkiyet hakkı malikine kullanma, dönüştürme, devretme ve yararlanma hakkını tanımaktadır (Mengilli-Işıldak 2012).

Haklar bütünüünün tanımlaması ve kabulüne uygun bir sıralama yapar isek,

- Yüzey hakları: mevcut durum ne ise ondan o oranda yararlanmaktır,
- Üretici haklar: alan üzerinde üreterek kazanç elde etmektir,
- İmar hakları: taşınmazı planlara uygun olarak dilediğince geliştirmektir,
- Kısıtlama hakkı: alan içerisini dışarıya dilediğinizce kapatma hakkı,
- Aktarım hakkı: taşınmaz üzerinde tasarruf kullanma hakkıdır, şeklindedir

(Mengilli-Işıldak 2012).

Mülkiyet hakkı ulusal ve uluslararası düzenlemelerde tanımlanmıştır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nde kişilerin tek başına ve toplumla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır ifadesi yer almaktadır. Ayrıca, kimsenin keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamayacağı ifade edilmektedir. Tüm bunlara bakıldığında mülkiyet kavramının ulusal bir kabulünün olduğu görülmektedir.

Ülkemizde ise herkesiz mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Dokunulmazlık kamu yararı sebebiyle, kanunlarda belirtilen koşullara ve uluslararası hukuka göre belirli ilkelere uygun olarak kaldırılabilir. Bu kapsamda görüldüğü üzere mülkiyet hakkı net bir şekilde koruma altına alınmıştır (Zorlu Kaman, 2016). Milli Park Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kapsamında haritalarında özel mülkiyet mutlak koruma ve hassas koruma bölgeleri dışında bırakılmaktadır. Özel mülkiyetin önemine binaen yapılan bu uygulama milli parkın korunması noktasında bir eksikliklerdir.

Yukarıda bahsedilen hususlar mülkiyet hakkının temel insan hak ve özgürlükleri arasında yer alan korunması mutlak değerinde önemli, diğer hak sahipleri tarafından saygı gösterilmesi gereken, “geçmişten, geleceğe ve sonsuza” giden, sahibinin özgürce

kullanma, yararlanma, dönüştürme ve devretme işlemlerini yapabileceği bir hak olduğunu açıkça göstermiştir.

Mülkiyet Hakkı 1961 ve 1982 Anayasalarında temel hak olarak düzenlemiştir. Yine aynı Anayasalarda mülkiyet hakkı, kamu ve toplum yararı amacıyla kısıtlanabileceği hüküm altına alınmıştır. Fakat kısıtlamalar bile, bazı sınırlandırmalar dahilinde yapılabilmektedir. 1982 Anayasası 13. Maddesinde temel hak ve özgürlüklerin anayasada belirtilen sebeplerle kısıtlanabileceği, bununda ancak kanunlar ile yapılabileceği belirtilmektedir. Yapılacak sınırlandırmaların Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağı belirtilmektedir.

1982 Anayasası madde 35’de herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu, bu hakkın kullanımında toplum yararına aykırılık olamayacağı, bahsedilen hakların ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilirliği belirtilmektedir. Ayrıca devlet özel mülkiyetleri değerini kanunlarda belirtilecek şekilde ödemek şartıyla, bir kısmını veya tamamını kamulaştırmaya yetkilidir.

Anayasa’da belirtilen sosyal devlet anlayışında mutlak bir egemenlik ön gören eşya hakimiyeti, artık işlevini yitirmiş ve sınırlanmıştır. Bu kapsamda mülkiyet hakkı mutlak olma olgusunu kaybetmiş, kamu yararı adına sınırlandırılabilir ilkesi benimsenmiştir. Artık mülkiyet kişiye hem hak sağlamakta hem de zorunlu ödevler yüklemektedir. Hemen belirtmek gerekir ki sosyal (karma=modern) mülkiyet anlayışında da özel mülkiyet kural, ödev ve sınırlandırma ise istisnadır (Şimşek, 2010).

Görüldüğü üzere özel mülkiyet hakları kamu yararı gerektiği hallerde kısıtlanmaktadır. Korunan alanlar içerisinde yer alan milli parkları koruma amacı her ne kadar kaynak değerler olsa da bunun yanı sıra toplumun düzeni, yönetimi ve geleceği açısından fayda sayılmakta bu kapsam içerisinde. Toplumun refahı ve doğal yaşamın sürekliliği için özel mülkiyet hakları Türkiye ve Dünya’da birçok ülkede yasal düzenlemeler ile kısıtlanmaktadır.

Korunan alanlar ilan edilirken vatandaşların görüşü alınmamaktadır. Kaynak değerlere bakılarak alanın korunması ve sürekliliği düşünülerek ilan gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda ilan edilen alanda özel mülkiyeti kalan sahipler bir anda sınırlandırmalarla karşılaşmaktadır. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu 16. Maddesinde belirtildiği üzere alan içerisinde kısıtlı zaman ve belirli yerlerde üretim, avlanma ve otlatma faaliyetlerine izin verilmektedir. Görüleceği üzere Anayasal kısıtlar dışında özgürce parselinde faaliyet

gösterebilmekte olan mülkiyet sahibi, kısıtlamalara maruz kalmakta ve yasakçı bir yaklaşıma sahip olan yasal düzenlemelere maruz kalmaktadır. Unutulmamalıdır ki bir yörede yapılacağı düşünülen bir çalışmada öncelikli olarak yöre halkının eğitilmesi, bilinçlendirilmesi ve fikirlerinin alınması önemlidir. Yöre halkını uygulamaya dahil etmek, korumayı devlet tabanlı yapmaktansa millet tabanlı yapmayı teşvik etmek gereklidir.

Korunan alan ilanı sonucu birçok mülkiyet hakkı ihlalleri yaşanmakta olup, alan için üretilen koruma planları (gelişim planı, yönetim planı vb.) yasal kısıtlamalardan daha katı sınırlandırmalar getirdiği görülmektedir. Özel mülk sahipleri bu durumu kendileri için bir kısıtlama, haksızlık hatta ceza olarak görmektedirler. Özellikle ekonomik anlamda yaşadıkları kayıp ve mağduriyetlerin giderilmesi noktasında herhangi çözümün üretilmediği ortadadır.

Yukarıdaki ifadeler ortaya koyuyor ki korunan alanların ilanı sonucu ortaya çıkan ve mülkiyet sahiplerinin kucağına bırakılan mülkiyet ihlallerinin çözümü adına, öncelikli olarak korunan alanlar ve özel mülkiyet ilişkilerini ortaya koyan yasal düzenlemeler, koruma planları ve yapılan uygulamalar çerçevesinde inceleme yapılması gerektiği düşünülmüştür.

#### **1.2.6.1.Mülkiyet Hakkı Kavramı**

Mülkiyet hakkı tanımını tarihi zamanda filozoflar, ülkeler, dinler vb. birçok kişi ve kurumlar tarafından tartışılmıştır. Mülkiyet, sahibi ile arasında bir hakimiyet oluşunu ifade etmektedir. Bu ilişki geçmişte toplumlar arasında, hukuk düzenleri, siyasi düşünceler ve dinler tarafından tartışma konusu olmuştur. Geçmiş ve günümüzde mülkiyet çoğu anayasa ve belgede “Mülkiyet Hakkı” olarak ifade edilmiş ve benimsenmiştir (Akça, 2014).

Türkiye’de 43 milli park içerisinde bulunan 17.11.2004 yılında ilan edilen en büyük yüzeye sahip Ağrı Dağı Milli Parkı 88.014,80 m<sup>2</sup>’lik bir alanı kapsamaktadır. Türkiye’nin ilk ve en küçük yüzeyine sahip 05.02.1958 yılında ilan edilen Yozgat Çamlığı Milli Parkı 266,90 m<sup>2</sup>’lik bir alanı kapsamaktadır (URL-2). 43 Milli Park birçok parsel barındırmaktadır, tamamının kamulaştırılmasının mümkün olmayacağı bu süreçte imar hakları aktarımı modeli iyi bir seçenek olacaktır.

### 1.2.6.2.Korunan Alanlarda Mülkiyet Hakkı Kullanımı

Özel mülkiyet alanlarında kamu yararı söz konusu olduğunda yasal düzenlemelerde belirtildiği üzere kısıtlamalar oluşmaktadır. Bu kısıtlamalar uluslararası ve ulusal düzeyde birçok kanunla uygulanmaktadır. Ülkemizde korunan alanlar başta 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere Milli Parklar Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kıyı Kanunu, Kanun Hükmünde Kararname'ler vb. kanunlar ile yasal düzenlemeler gerçekleştirilmektedir. Tez kapsamında çeşitli yasal düzenlemelerin, milli park temel olmak üzere korunan alanlardaki mülkiyet hakkına olan bakışı, etkiler ve yönetimi değerlendirilmiştir. Ayrıca konu ile ilgili yargı kararlarının mülkiyet hakkı ihlalleri ile ilgili yorumları çerçevesinde değerlendirme yapılmaya çalışılmıştır. Korunan alanlarımız Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiatı Koruma Alanı, Tabiat Anıtı, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Sulak Alanlar (Uluslararası Öne Sahip), Mahalli Öne Haiz Sulak Alanlar, Ramsar Alanları, Ulusal Öne Haiz Sulak Alanlar, Muhafaza Ormanları, Bal Ormanı, Şehir (Kent) Ormanı, Gen Koruma Ormanları (in-situ), Tohum Meşcereleri (in-situ), Tohum Bahçeleri (ex-situ), Özel Çevre Koruma (ÖÇK) Alanları, Doğal Sit alanları ilgili yasal düzenlemelere bakılarak mülkiyet hakları üzerindeki etkileri çerçevesinde aşağıda incelenmiştir.

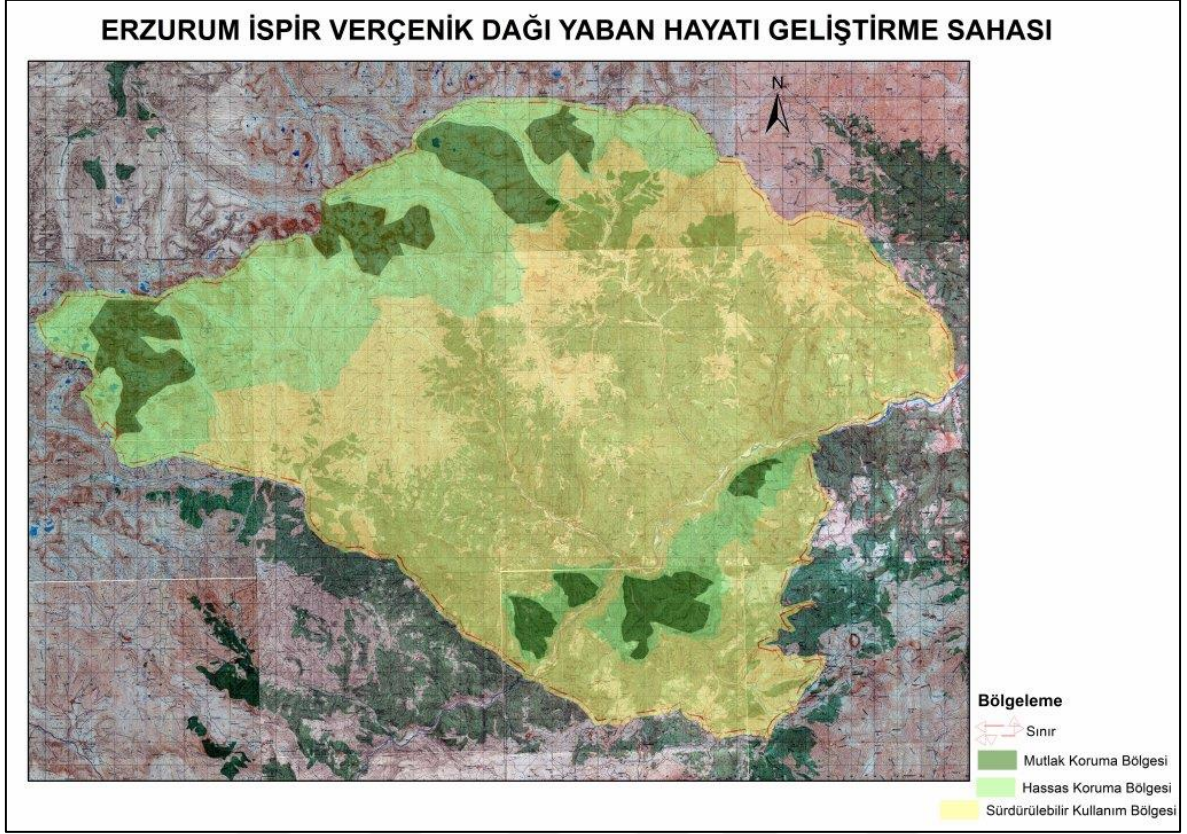
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu içerisinde tanımlanan milli park ve tabiat parkı statüsündeki alanlar kısıtlı olsa yapılaşmaya konu edilebilmektedirler. Bölgeleme sonucu Mutlak Koruma Bölgesi ve Hassas Koruma Bölgesi haricindeki alanlara yapılaşma izni verilebilmektedir. Kaynak değer yoğunluğu çok olan alanlarda yapılaşma sert ve katı kurullarla karşı karşıya kalmaktadır. Tabiat Koruma Alanı: Eğitim için son derece öneme sahip, bilimsel konu içeren, ender görülen, tehdit altında bulunan fauna ve flora türlerine sahip, doğa olaylarını gerçekleştirdiği, mutlak korunma ihtiyacı hissedilen tabiat alanıdır. Tabiat Anıtı: Doğa olaylarının oluşumu sonucu ortaya çıkan, bilimsel değeri olup kendine özgü belirteçleri olan, milli park esasları göz önüne alınarak muhafaza edilen alandır (URL-6). Açıklamalarda da görüldüğü üzere tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları yapılaşmadan uzak, bilimsel amaçlı kullanılan ve mutlak korunması gereken alanlar olduğu görülmektedir. Bu kapsamda 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu 5. Maddesinde Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) ve Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre hazırlanacak projelerin gerçekleşmesi için alanda kamulaştırma yapılabileceği görülmektedir. Ancak günümüze kadar bu madde uygulanmamış, milli parklarda ödenek olmadığı için



kamulaştırma yapılamamıştır. Bu nedenle alanlar içerisinde kalan mülkiyet ihlalleri sorunları giderilememiştir.

- 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 24. Maddesinde “Muhafaza ormanı olarak ayrılması icap eden ve mülkiyeti Devlet ait olmayan orman alanları alelümum muhafaza ormanlarının bitirilmesi için bunlara eklenmesi gereken maliki olan alanlar, Cumhurbaşkanı kararıyla muhafaza ormanı olarak belirlenir. Malikler muvafakat vermedikleri takdirde söz konusu yerler umumi hükümlere göre istimlak edilir.” İfadesi yer almaktadır. Bu ifade sonucunda korunan alanlardan “muhafaza ormanları”nın mülkiyete bakılmaksızın ilan edilebileceği görülmektedir.

- 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu 11. Maddesinde yaban hayatı ortamının iyileştirme çalışmalarını yapılmasından bahsedilmektedir. Ayrıca, söz konusu madde de sağlık ocağı, ahır, konut vb. ortak kullanım alanları plan hükümleri dışında bırakılmıştır. Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları yönetim planları bulunmaktadır. Erzurum İspir Verçenik Dağı Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları (YHGS) yönetim planı kapsamında alanın bölgeleme haritası Temmuz 2008’de oluşturulmuştur (Şekil 11). Alan içerisinde kalan yerleşim yerleri Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi içerisinde bırakılmıştır. SKB içerisinde Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları (YHGS) hedef türlerinin korunması, MKB ve HKB alanlarına olumsuz etki yapmayacak şekilde, yöre halkının ve alana gelen ziyaretçilerin koruma esaslarına uyumlu biçimde temel, günlük ve rekreasyonel gereksinimlerini karşılamak adına ormancılık, tarım, hayvancılık, otlatma, yerleşim, yaylacılık, alan yönetimi, su kaynaklarının kullanımı faaliyetlerine izin verilmektedir (URL-9). Bu ifadelerden anlaşılacağı üzere ‘özel mülkiyetlere’ kısıtlama getirilmektedir. Bu sorunu aşmak adına Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları (YHGS) yönetim planlarını revize ederek Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları (YHGS) alanlarında bulunan yerleşim yerlerini Kontrollü Kullanım Bölgeleri olarak düzenlemektedir. Bu kapsamda 2018 yılında Erzurum İspir Verçenik Dağı Yaban Hayatı Geliştirme Sahası (YHGS) Bölgeleme Haritası revize edilmiştir. Turizm ve rekreasyon alanları, yapı yoğunluğunun bulunduğu alanlar, çeşitli faaliyetlerin sürdürülebilmesi amacıyla Kontrollü Kullanım Bölgesi olarak ayrılmıştır. Bu alanda yeni yerleşim bölgeleri oluşturulabilmesi için Genel Müdürlüğün belirlediği usul ve esaslara uyulması gerekmektedir. Tanımı yapılmamış her türlü faaliyete yetkili Bölge Müdürlüğü’nce uygun görüş verilmektedir (URL-10). İfadelerinden anlaşılacağı üzere Kontrollü Kullanım Bölgelerinde mülkiyet ihlallerine getirilen kısıtlamalar azaltılmıştır.



Şekil 11. Erzurum İspir Verçenik Dağı YHGS Bölgeleme Haritası

•2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. Maddesinde belirtilen sit alanı; geçmişte yaşamış medeniyetlerin mirası olup, yaşam alanlarının ve o döneme ait sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan yapısal kalıntıları olan, o döneme ait sosyal yaşamın hissedildiği, tarihi olayların gerçekleştiği korunması gerekli alanlar olarak ifade edilmektedir. Yine aynı kanun içerisinde koruma alanı kültürel varlıkların muhafazaları gerektiren, tarihi anlamda değer yüklenmiş korunması zorunlu alanlar olarak ifade edilmektedir. Görüldüğü üzere korunması gerekli ve zorunlu alanlar bulunmaktadır. Bu alanların korunması kapsamında alan içerisinde kalan mülkiyet ihlalleri sorunu giderilememektedir. Madde 15'de kamulaştırma ile ilgili hükümler ortaya konmaktadır. Gerekli görülen alanlara kamulaştırma ile çözüm getirilmesi düşünülmüştür. "Madde 15 C bendi kapsamında, korunması gerekli olan alanlar imar planı içeriğinde yola, yeşil alana, otopark alanına rastlaması halinde belediye tarafından, yetkili kurum tarafından korunması gereken bir alan ise o ilgili kuruluş tarafından kamulaştırılabilir ifadesi yer almaktadır. Sorumlu bakanlığının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olduğu ilgili Kanun'un ek 4. Maddesinde iş, işlem ve kararlarda görevli ve yetkili bakanlığı

belirtilmektedir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 13/A maddesinde; milli park ve diğer korunan alanlar tescil, onay ve ilanına dair kriterleri belirleyip, tescil etmek, milli park ve diğer korunan alanların kullanımı ve yapılaşmasına yönelik ilke kararlarını almak, çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları yapmak, yaptırtmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak olarak milli park ve diğer korunan alanlar açısından görevlerinden bahsedilmektedir.

Korunan alanlar farklı türlerden oluşmaktadır. Kaynak değerlerine göre değişmekte ve derecelendirilmektedirler. Bu alanlar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun "Karar No: 21 / Karar Tarihi: 04.03.1988" İlke kararı ile başlayıp, "Karar No: 763 / Karar Tarihi: 19.01.2010" ilke kararına kadar süre gelen ilke kararları doğrultusunda mülkiyet hakkından yararlanılması sınırlandırılmaktadır (URL-7).

Doğal sit alanları kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları olarak üç başlık altında incelenmektedir.

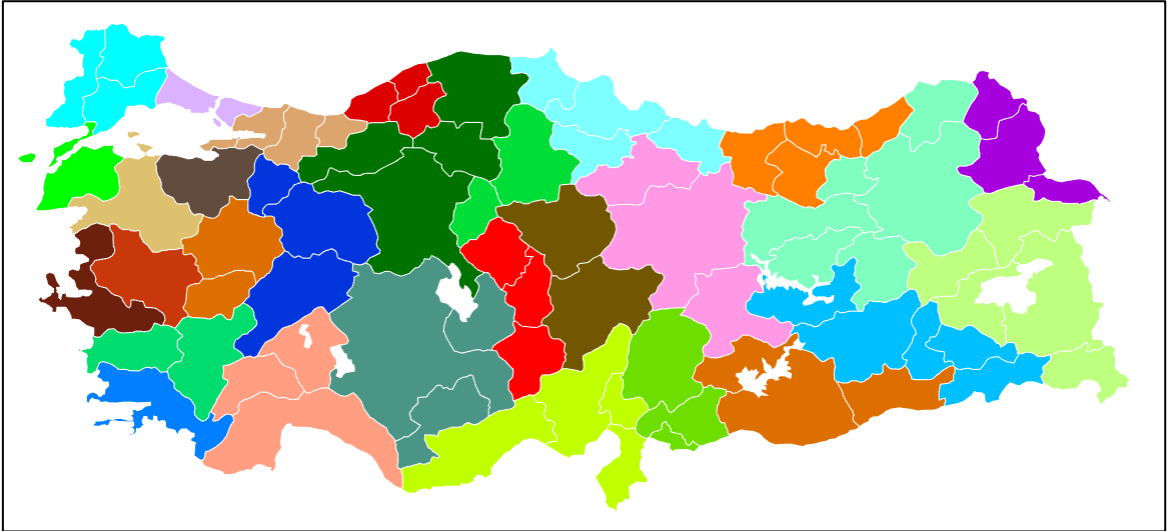
- Kesin korunacak hassas alanlar: Kaynak değerlerin mutlak korunması gereken, alan içerisindeki tüm faaliyetlerin sınırlandırıldığı, bilimsel araştırmalar ve eğitim amaçlı gözlem yapılabilecek, kara, deniz ve su alanları olabilen "yapı yasağı" getirilen alanlardır. Bu alanlar Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmektedir.

- Nitelikli doğa koruma alanları: Alanın bakir yapısının az değiştiği veya tamamen korunabildiği, günümüz yaşamı ve insan etkinliklerinden etkilenmemiş, tabii olayların varlıklarını sürdürdüğü, yöre halkının alana zarar vermeden kaynaklarını kullanabileceği, geleneksel yaşam görüntüsünü koruyan kara, deniz ve su alanlarıdır. Nitelikli doğa koruma alanlarında örtü altı tarım uygulaması hariç tarım, kültür balıkçılığı hariç balıkçılık ve doğal yapıya zarar vermeden gündelik çadırli kamp, bungalov ve günübirlik faaliyetlerin gerçekleştirilebileceği alanlardır. Bakir alanın muhafazası ve sürdürülebilir bir koruma için yöre halkı başta olmak üzere, ziyaretçiler alana erişimleri dengeli ve kontrollü bir şekilde tutulması gerekmektedir.

- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları: Yukarıda tanımı yapılan diğer iki alanı çevreleyen ve bu alanları etkileyen, yine bu koruma alanları ile bariz ayrımı olmayan, sürdürülebilir korunmaya katkıda sağlayacak, arazi örtüsü ve kültürel yapısı ile bu alanlara benzerlik gösteren turizm ve yerleşimlere izin verilebilen düşük yoğunluklu faaliyet alanlarıdır.

Korunan alanların statüsünün belirlenmesi ve değerlendirilebilmesi için zamana bağlı değişimleri ortaya koyan süreçler tanımlanır. Korunan alanın statüsünün yeniden değerlendirilmesinin söz konusu olabilmesi için güncel durumunun tespit edilmesi gerekmektedir. Koruma statüsü değişikliği talebi Bölge Komisyonunda değerlendirilir. Yönetmelik yürürlüğe girmeden önce herhangi bir korunma statüsü kazanılmış alan varsa, yeniden değerlendirme yapılıncaya kadar mevcut statüsü devam ettirilir. Yine bu alanlar için yürürlükteki planlar geçerlidir. Bakıldığında doğal sit alanlarında I., II. ve III. dereceler devam edecek olup, I. Derece doğal sit alanlarında yapı yasağı olacak, II. derece doğal sit alanlarında hizmet yapıları ve turistik tesis yapıları olabilecek, III. Derece doğal sit alanlarında ise bazı kriterlere ve sınırlandırmalara göre konut dahil birçok kullanım gerçekleştirilebilecektir (Zorlu Kaman, 2016).

Kültür varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlükleri görev alanları şekil 10 da gösterilmektedir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararları doğrultusunda Koruma Bölge Kurulları ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Tabiat Varlıkları Koruma (TVK) Bölge Komisyonları kararları kapsamında alanlar içerisinde yapılaşma, düzenleme, peyzaj vb. çalışmalar yapılması söz konusu olamamaktadır (URL-7). Bu nedenle özel mülkiyet sahipleri alanlarında herhangi bir çalışma yapamamakta ve tasarrufla bulunamamaktadırlar. Buda özel mülkiyet içerisinde kişinin kısıtlandığını göstermektedir.



Şekil 12. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Görev Alanları

Tablo 5. TVK Bölge Komisyonları Sorumluluk Alanları Listesi (URL-8)

1	<b>ANKARA TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ANKARA-ÇANKIRI-ÇORUM-KIRIKKALE
2	<b>ANTALYA 1 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ANTALYA (Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Kaş, Kemer, Kepez, Konyaaltı, Korkuteli, Kumluca, Muratpaşa )
3	<b>ANTALYA 2 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ANTALYA (Akseki, Aksu, Alanya, Gazipaşa, Gündoğmuş, İbradı, Manavgat, Serik)-BURDUR-İSPARTA
4	<b>BALIKESİR TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	BALIKESİR
5	<b>BURSA TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	BURSA-YALOVA
6	<b>ÇANAKKALE TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ÇANAKKALE
7	<b>DENİZLİ TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	DENİZLİ-AYDIN
8	<b>EDİRNE TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	EDİRNE-TEKİRDAĞ-KIRKLARELİ
9	<b>ERZURUM TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ERZURUM-ARDAHAN-BAYBURT-BİNGÖL-İĞDIR-KARS-TUNCELİ-AĞRI-ERZİNCAN
10	<b>ESKİŞEHİR TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ESKİŞEHİR-AFYON-BİLECİK-KÜTAHYA-UŞAK
11	<b>İSTANBUL 1 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	İSTANBUL (Kadıköy, Üsküdar, Maltepe, Ataşehir, Adalar, Sancaktepe, Kartal, Tuzla, Pendik, Sultanbeyli)
12	<b>İSTANBUL 2 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	İSTANBUL (Beykoz, Şile, Çekmeköy, Ümraniye)
13	<b>İSTANBUL 3 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	İSTANBUL (Sarıyer - Şişli - Eyüp ,Gaziosmanpaşa, Sultangazi, Kağıthane ,Esenler, Bağcılar )
14	<b>İSTANBUL 4 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	İSTANBUL (Beşiktaş, Arnavutköy, Bakırköy, Küçükçekmece, Avcılar , Esenyurt, Beylikdüzü, Başakşehir, Büyükçekmece, Fatih, Zeytinburnu, Beyoğlu, Bayrampaşa, Bahçelievler, Güngören, Çatalca, Silivri)
15	<b>İZMİR 1 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	İZMİR (Urla, Güzelbahçe, Seferihisar, Menderes, Narlıdere, Balçova, Gaziemir, Konak, Bayraklı, Karabağlar, Buca, Torbalı, Selçuk, Bornova, Kemalpaşa, Bayındır, Tire, Ödemiş, Beydağ, Kiraz )-MANİSA
16	<b>İZMİR 2 TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	İZMİR (Çeşme, Karaburun, Çiğli, Karşıyaka, Menemen, Aliğa, Foça, Kınık, Bergama ve Dikili ilçeleri)
17	<b>KARABÜK TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	KARABÜK-KASTAMONU-BARTIN-BOLU-ZONGULDAK
18	<b>KAYSERİ TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	KAYSERİ-SIVAS-MALATYA-YOZGAT

Tablo 5'in devamı

19	<b>KOCAELİ TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	KOCAELİ-SAKARYA-DÜZCE
20	<b>KONYA TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	KONYA-KARAMAN
21	<b>MERSİN TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	MERSİN-ADANA-KAHRAMANMARAŞ-OSMANİYE-HATAY
22	<b>MUĞLA TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	MUĞLA
23	<b>NEVŞEHİR TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	NEVŞEHİR-KIRŞEHİR-NİĞDE-AKSARAY
24	<b>SAMSUN TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	SAMSUN-SİNOP-AMASYA-ORDU-TOKAT
25	<b>ŞANLIURFA TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	ŞANLIURFA-ADİYAMAN-DİYARBAKIR BATMAN-ELAZIĞ-MARDİN-GAZİANTEP-KİLİS
26	<b>TRABZON TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	TRABZON-ARTVİN-GÜMÜŞHANE-GİRESUN-RİZE
27	<b>VAN TVK BÖLGE KOMİSYONU</b>	VAN-BİTLİS-HAKKARİ-MUŞ-SİİRT-ŞIRNAK

Mülkiyete getirilen kısıtlamalarda 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 13/A maddesinde yapı yasağı sonucu özel mülkiyete konu alanların "arsa ve arazi düzenlemesi, trampa veya kamulaştırma" işlemlerinden bahsedilmektedir. 2863 Sayılı Kanun'un 17. maddesinin (c) bendine göre kesin yapı yasağı gelen alanlar için yapılanma hakkının tamamen aktarılmasından bahsedilmektedir, burada görüleceği üzere İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması yapılmasının öngörüldüğü ortadadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 15. Maddesinde, kamulaştırmanın hangi bütçe ile hangi programa uygun ve hangi kurumca yapılacağından bahsedilmektedir. Ayrıca koruma amaçlı imar planına bağlı olarak belirlenen alanlarda inşaata yasaklı parsellerin başka Hazine arsa ve arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirebileceğinden bahsedilmektedir. Sit Alanlarında Kalan Taşınmazların Hazine Taşınmazları ile Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri gereğince "trampa" programı ön görülmektedir. Bu program Bakanlık tarafından her yıl belirlenmekte olup, birinci ve ikinci derece arkeolojik sit alanı ile birinci derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiş alanlarda uygulanmaktadır. Bu alanlar 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planları kapsamında yapı yasağı olan korunması mutlak olan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerlerdir. Kısıtlamalara karşılık aynı Kanun'da özel mülkiyet

sahipleri için özel muafiyetlerde vardır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 21. Maddesinde belirtilen, ilgili alanın tapu kütüğüne korunması gerekli taşınmaz varlığıdır ifade koyulmaktadır. Ayrıca, taşınmaz kültür varlıkları, arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanları üzerlerine kesin yapı yasağı getirildiğinde her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olmaktadır.

- 644 Sayılı KHK ve 383 Sayılı KHK'nin bakıldığında Özel Çevre Koruma Bölgeleri (ÖÇKB) alanları sanayi yatırımı, turizm faaliyeti ve yapılaşma sonucu bozulmaya başlamış, yok olma tehlikesi ile karşı karşıya olan alanlardır. Bu alanları kurtarmak adına il, ilçe, mahalle, belde ve köy yerleşim yerlerini de içerisine alabilecek şekilde oluşturulabilir. Görüldüğü üzere Özel Çevre Koruma Bölgeleri (ÖÇKB) alanları yerleşim yerleri içermektedir, bu kapsamda alan için hazırlanan planlarda bir yapı yasağından söz etmek mümkün olmayacak olup, bazı sınırlandırmalardan söz edilmesi mümkündür. Ayrıca, yine aynı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) hükümleri kapsamında gerekli görülmesi halinde alanda kamulaştırma yapılabileceği ifade edilmektedir (Zorlu Kaman, 2016).

- Sulak alanlarda koruma bölgeleri Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Mutlak Koruma Bölgesi (MKB), Hassas Koruma Bölgesi (HKB), Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi (SKB), Kontrollü Kullanım Bölgesi (KKB) ve Tampon Bölge olmak üzere 5'e ayrılmaktadır. MKB ve HKB alanları zorunlu olmadıkça özel mülkiyete konu olmaması esastır. HKB'nde kuşların üreme döneminde ve ilgili yönetmelikte izin verilenler dışında hiçbir faaliyete ve yapılaşmaya izin verilmemektedir. SKB, KKB ve Tampon Bölgede yapılaşmaya ilişkin uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik, Sulak alanlarda koruma bölgeleri Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında verilen fiziki planlar ve ilgili idarenin görüşleri doğrultusunda faaliyette bulunulabilir. Bu kapsamda bakıldığında sulak alanlarda MKB ve HKB kısımları özel mülkiyete konu edilmediği, SKB, KKB ve Tampon Bölgede sulak alanın yönetilmesi, korunması ve sürdürülebilirliği adına bazı kısıtlamalar getirildiği görülmektedir. Sonuç olarak, sulak alan bölgeleme kısımlarında herhangi bir mülkiyet ihlalinin olmadığı, bu nedenle kamulaştırma ile ilgili bir hüküm olmadığı görülmektedir.

- Korunan alanlar belirlemekle görevli olan yapılardan bir tanesi de Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO)'dur. Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) İnsan ve Biyosfer (MAB) Programı kapsamında Türkiye'de Camili Biyosfer Rezervi alanı olarak koruma altına alınmıştır. Türkiye'de tek

olduğu için mülkiyet ihlali konusunda herhangi bir yargıya varılamayacağı düşünülmektedir.

Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) 16 Kasım 1972 tarihinde Paris’te toplanan 17. Genel Kurul Konferansı kapsamında, “Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme”yi kabul etmiştir. Bu sözleşme kapsamında geçmiş ve gelecek göz önüne alınmış, tüm insanlığı ortak değeri kabul edilen kültürel ve doğal varlıkları herkesle kucaklaştırmak, alanları gelecek nesillere aktarmak adına toplumu bilinçlendirmek, yok olmaya yüz tutmuş bu değerleri iş birliği ile korunmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Ülkemiz 14 Nisan 1982 yılında ve 2658 sayılı Kanun ile bu koruma programına katılımımız uygun bulunmuş, olup, bahsi konu edilen sözleşme 23 Mayıs 1982 yılında 8/4788 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile onaylanarak 14 Şubat 1983 yılında 17959 sayıyla Resmi Gazete’de yayınlanmıştır.

Dünya Mirası kabulü alanın uluslararası önemi olması, korunmaya değer kaynak değerleri olması, anıt ve sit oluşuyla mümkündür. Düşünülen alanların statü kazanması için ülkemizin de içerisinde bulunduğu üye devletler UNESCO’ya bir başvuruda bulunmaktadırlar. Ardından Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) ve Uluslararası Doğa Koruma ve Doğal Hayatı Koruma Birliği (IUCN) kuruluşlarının uzmanları tarafından alan değerlendirilmekte ve statü kazanıp kazanmadığına karar verilmektedir.

Türkiye’de Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü’nün yürüttüğü çalışmalar sonucunda günümüze uzanan süreçte 18 tane Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) Dünya Mirası’mız bulunmaktadır (Tablo-6).

Tablo 6. Türkiye Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) Dünya Miras Listesi (URL-31).

<b>TARİH</b>	<b>ADI</b>	<b>AÇIKLAMA</b>
<b>1985</b>	İstanbul	Kültürel miras
<b>1985</b>	Divriği Ulu Camii ve Darüşşifası (Sivas)	Kültürel miras
<b>1986</b>	Hattuşa (Boğazköy) - Hitit Başkenti (Çorum)	Kültürel miras
<b>1987</b>	Nemrut Dağı (Adıyaman - Kahta)	Kültürel miras
<b>1988</b>	Xanthos-Letoon (Antalya - Muğla)	Kültürel miras
<b>1994</b>	Safranbolu Şehri (Karabük)	Kültürel miras
<b>1998</b>	Troya Antik Kenti (Çanakkale)	Kültürel miras



Tablo 6'nın devamı

<b>2011</b>	Edirne Selimiye Camii ve Külliyesi (Edirne)	Kültürel miras
<b>2012</b>	Çatalhöyük Neolitik Kenti (Konya)	Kültürel miras
<b>2014</b>	Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı (İzmir)	Kültürel miras
<b>2014</b>	Bursa ve Cumalıkızık: Osmanlı İmparatorluğunun Doğuşu (Bursa)	Kültürel miras
<b>2015</b>	Diyarbakır Kalesi ve Hevsel Bahçeleri	Kültürel miras
<b>2015</b>	Efes (İzmir)	Kültürel miras
<b>2016</b>	Ani Arkeolojik Alanı (Kars)	Kültürel miras
<b>2017</b>	Afrodisias (Aydın)	Kültürel miras
<b>2018</b>	Göbeklitepe Arkeolojik Alanı (Şanlıurfa)	Kültürel miras
<b>1985</b>	Göreme Milli Parkı ve Kapadokya (Nevşehir)	Hem kültürel, hem doğal miras
<b>1988</b>	Pamukkale-Hierapolis (Denizli)	Hem kültürel, hem doğal miras

Bu alanlar, ulusal ve uluslararası durumlarından ülkemiz kanunlarına göre mevcut korunan alan statüsündedir. Bu nedenle mülkiyet hakkı ihlali konusunun da yine ülkemiz yasaları kapsamında ele alınacağı ortadadır.

Korunan alanlarda mülkiyetin mevzuat düzenlemelerini gösterir tablo Tablo 7'de gösterilmiştir.

Tablo 7. Korunan Alanların Yasal Hükümleri

<b>KORUNAN ALAN CİNSİ</b>	<b>KANUN/ KHK NO</b>	<b>ALANDA SINIRLANDIRMA</b>	<b>YASAL ÇÖZÜM ÖNERİSİ</b>
Milli Park	2873	Gelişme planı kapsamında sınırlı yapılaşma	Kamulaştırma
Tabiat Parkı	2873	Sınırlı yapılaşma	İlan edilirken mülkiyete dikkat etmek, kamulaştırma

Tablo 7'nin devamı

Tabiat Anıtı	2873	Mutlak korunması gereken alanlar, yapılaşma yasak	Kamulaştırma
Tabiatı Koruma Alanı	2873	Mutlak korunması gereken alanlar, yapılaşma yasak	Kamulaştırma
YHGS	4915, 2873	Yönetim planı kapsamında idare izni oranında müdahale ve yapılaşma	
Muhafaza Ormanı	6831	Bu alanlar kamulaştırılıp ilan edilmektedir.	Kamulaştırma
Doğal Sit	2863, 644	Derecelerine göre kısıtlı yapılaşma imkanı vardır. Mutlak koruma alanlarında yapılaşma yasaktır.	Kamulaştırma, Trampa
ÖÇK Bölgeleri	644, 383	Mutlak koruma alanlarıdır, yapılaşmaya kısıtlı oranda izin vardır.	Kamulaştırma
Sulak Alanlar ve Ramsar Alanları	2872, 645, 4915, 21937	Mutlak korunması zorunlu alanlardır, özel mülkiyete konu değildirler.	
Biyosfer Rezervi	UNESCO-MaB	Türkiye'de tek olduğu için mülkiyet ihlali konusunda herhangi bir yargıya varılamayacağı düşünülmektedir.	
Dünya Miras Alanı	2658		

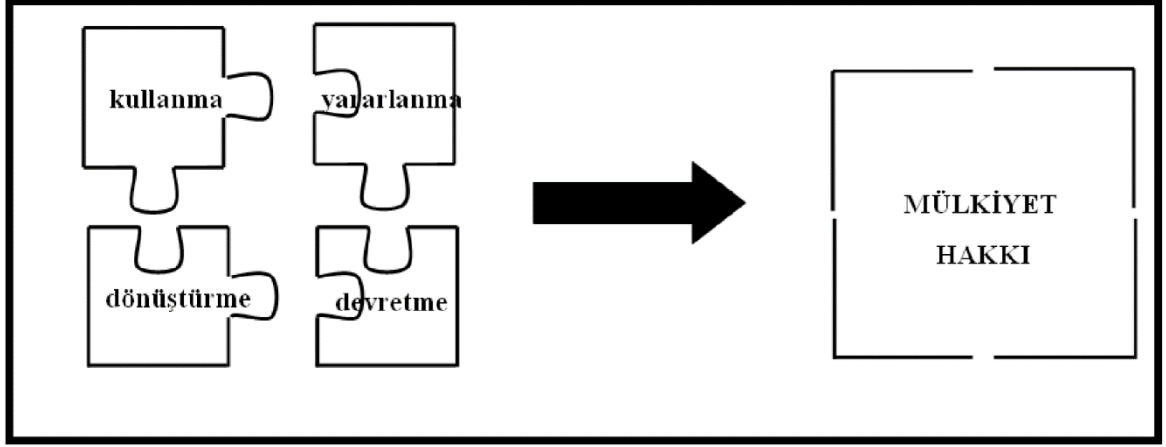
Dünya'da birçok ülkede yönetim şekli farklıdır. Ülkemizdeki gibi hukuk devletlerinde kamu yararının sağlanması eğer kişilerin hak ve özgürlüklerini kısıtlaması gerekiyorsa bu ancak kanunlarla sağlanabilmektedir. Konumuzun özü olan mülkiyet hakkı

ancak kanunlar ve yasal düzenlemelerle kısıtlanabilir. Tüm bu tespit, açıklama ve yasal düzenlemeler doğrultusunda bir değerlendirme yapacak olursak milli parklarda bulunan Mutlak Koruma Bölgesi (MKB) ve Hassas Koruma Bölgesi (HKB) alanları; doğal sitlerin içerdiği kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları, I. Derece doğal sit ve II. Derece Doğal sit alanları; Özel Çevre Koruma (ÖÇK) alanları hassas bölgesinde; Tabiat Anıtları ve Tabiatı Koruma alanının mutlak koruma bölgesinde mülkiyet hakkının tamamen sınırlandırabildiği, bahsi geçen alanlar ve diğer korunan alanlar kapsamında yönetim planları, gelişme planları ve ilgili idare tarafından çeşitli derecelerde kısıtlamalar getirilebilmektedir. Mülkiyet hakkını kullanmaya getirilen sınırlandırmalar, ilgili korunan alanın mevzuatında genel olarak kamulaştırma ile çözülebileceği belirtilmiş olup doğal sitlerde ise kamulaştırmaya ek olarak trampa aracının uygulanabileceği ifade edilmektedir.

Ancak kamulaştırma mevcut ekonomik durum ve alan büyüklükleri göz önüne alındığında uygulanmasının ağır ekonomik problem oluşturacağı görülmektedir. Kamulaştırmanın yapılamaması korunan alanlar içerisindeki mülkiyet sahiplerinin parselleri üzerindeki kullanma, yararlanma, dönüştürme ve devretme haklarını engellemektedir. Ayrıca, bahsedilen konuda idarelerin kamulaştırma aracını uygulamaya zorlanamayacağı yargı kararlarıyla ortada olup, bahsedilen durumun hukukumuzda belirtilen “kamulaştırmaz el atma” olduğu ifade edilmektedir (Tezcan, 2013). Takas noktasında ise değişen parsellerin değerlerinin kıyaslanması sorunu, parsel sahiplerinin bilgilendirilmemesi ve maddi sorunlar nedeniyle bu yöntemin uygulanabilir olmadığı görülmektedir (Mengilli- Işıldak, 2012). Tüm bunlara bakıldığında alınacak kararlarda kamu yararı ön planda tutulurken, özel mülk sahipleri korunmalı ve onlara getirilecek sorumlulukların adaletli olması gerekmektedir (Tezcan, 2013).

### **1.3. İmar Hakkı, İmar Hakkı Transferi Kavramı, Süreci ve İncelenmesi**

İmar Hakkı; parseli olan kişiye, o parseli üzerinde dönüştürme, devretme, kullanma ve yararlanma haklarını bir arada ve kesin olarak tanıyan haklar topluluğudur. Bu hakların kötüye kullanımını engellemek adına kanunlarla sınırlandırılabilse de, tarımsal araziler, tarihi ve doğal alanlar içerisindeki özel mülkiyet sahipleri aleyhine kamuya mal edinilmeye çalışılması ya da kullanımının sınırlandırılması yönündeki çalışmalar problemleri meydana getirmektedir (Yamak, 2006).

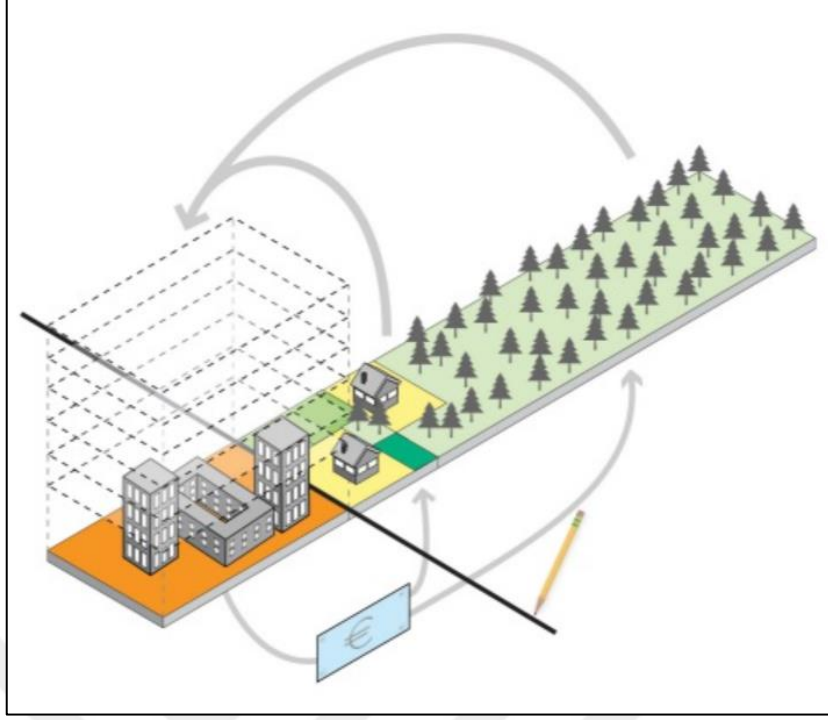


Şekil 13. Mülkiyet Hakkı (Dündar, 2010).

Türkiye’de imar hakkını tanımlaması kapsamında, fiziki plan kararları doğrultusunda mülkiyet sahiplerine eşit haklar sağlanamayacağı bilinmektedir. Özellikle kent merkezleri ve kent gelişim sahalarında imar hakları yoğun verilebiliyorken, korunan alanın sürdürülebilir muhafazası için bu yapı yoğunluğu düşük tutulmaktadır. Ayrıca, söz konusu alanların mutlak korunması gerekirse yapı yasağı tamamen getirebilmektedir (Dündar 2010).

İmar hakkı transferi; korunması mutlak olan alandaki tutsak edilmiş parselin imar haklarının, parselin mülkiyetinden serbest bırakılarak değer kazanmasını, yönetilebilmesini ve uygun görülen bir bölgeye aktarılmasını sağlamaktır. Korunan alanlar içerisinde yaşanan mülkiyet hakkının tamamen veya kısmen sınırlanması gerçeği, günümüze uzanan süreçte uğraşılan uygulamalardan beklenen başarı sağlanamaması İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin, denenmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Korunan alan içerisinde bulunan kaynak değerler üzerindeki parsel sahiplerinin inşaat yapma, tarımla uğraşma, başkalarının kullanımını engelleme, faydalanma, satış, kiraya verme, irtifak hakkı vb. yapamayacakları faaliyetlere ve kullanamayacakları imar haklarına değer kazandırarak, bu haklarını yönetmeleri ve satmaları sağlanabilir. Bu kapsamda mağduriyet giderilmiş olur ve bu kişilere bir tazminat kazandırılmış olunur. Ayrıca değer kazanan imar haklarının uygun alanlara aktarılması sağlanabilir (Şekil 14).



Şekil 14. İmar Hakları Transferi (URL-13)

Tüm değerlendirme ve uluslararası görüşler dikkate alındığında, İmar Hakları Transferi (İHT)'nin amacı, koruması gereken veya korunması düşünülen bir alanda bulunan özel mülkiyet sahibi parsellerin var olan imar haklarını tespit ederek bir bölümünü veya tamamını menkulleştirme aracı vasıtasıyla, değer kazanmış ya da değer kazanacak olan bir alana aktarmayı sağlamaktır (Göksu, 2005). Korunan alanlar içerisinde yatırım yapmak amacıyla ilgili idarelere başvurular yapılmakta, başvuru sonucu gelen ret ile mağduriyetler yaşanabilmektedir. Vatandaşların kamulaştırma talepleri olmakta, bunların bir çözüme kavuşturulması beklenmektedir (Ek 1). 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 hakkı transferi ortaya çıkışı konusunda çeşitli görüşler bulunmaktadır. Farklı özellik ve alanlara uygulandığından ilk olarak ne zaman ve nerede geliştiği bilinmemektedir. En çok üzerinde durulan ve birçok araştırmacı tarafından tespit edildiği

üzere ilk olarak New York'ta bulunan gökdelenler nedeniyle uygulanmaya başladığı düşünülmektedir (URL-13). Gökdelenlerin diğer mülklerin gökyüzünden yararlanma hakkını engellediği için sınır getirildiği, işyeri olan alanlarda konut, sanayi vb. yapılaşmalara izin verilmediği, plan yükseklik sınırına ulaşmamış mülkiyet sahiplerinin haklarını satmalarına izin verilerek ilk İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması 1916 yılında gerçekleştirildiği ifade edilmektedir (Yamak, 2006). Diğer yandan uygulamanın 1947 yılında yürürlüğe konulan “İngiliz Kent ve Ülke Planlama Kanunu”ndan geldiği yönündedir. Kanun kapsamında devlet imar haklarını gayrimenkulden ayırabilmekte ve böylece imar hakkının yönetimi devletin yetkisi haline gelmektedir (Ryan, 2004). Bazı araştırmacılar ise uygulamanın 1968 yılında yine New York kenti için uygun görülen tarihi kültürel değerlerin korunması yasal düzenlemesi ile başladığı yönündedir. Bu kanun ile ilan edilen alanın tamamında bulunan mülkiyet sahipleri yükseklik haklarını birbirlerine transfer edebildiği ifade edilmektedir (Yamak, 2006). Yukarıda belirtilen ortaya çıkış şekilleri farklılık göstermesine rağmen en başarılı çalışmaların Amerika’da gerçekleştirildiği düşünülmektedir. Bunun yanın Almanya, Avustralya, Fransa, Hindistan, Hollanda, İspanya, İtalya, Kanada, Kuzey Kore, Latin Amerika ülkeleri, Japonya ve Yeni Zelanda’da uygulamanın kullanıldığı görülmektedir.

Birçok ülkede İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması yapılmaya çalışılmış olup, bunlar sadece tek bir mülk için gerçekleştirilmiştir. 1970’li yıllarda New York-Southampton’da alansal çapta bir transferin ilk kez gerçekleştiği belirtilmektedir. Yine aynı şekilde Avustralya’da “bonus yoğunluk” kavramı ile bir İmar Hakları Transferi (İHT) çalışması yapıldığı ve bu çalışmanın alansal değil tek bir parsel üzerinde bir bölgede yoğunlaşma yapıldığı, böylece yapı olmayan alanın korunmaya çalışıldığı ifade edilmektedir. Bahsi geçen program Avustralya Queensland’de yıllardır uygulandığı, fakat tek bir parsel üzerinde sadece özel mülk sahibini ilgilendirdiği için ticareti yapılabilir bir mülkiyet hakkı oluşturmadığı, sadece İmar Hakları Transferi’nin bu bölgede nasıl uygulanabileceğine dair bir altlık oluşturabileceği ifade edilmektedir (Ryan, 2004).

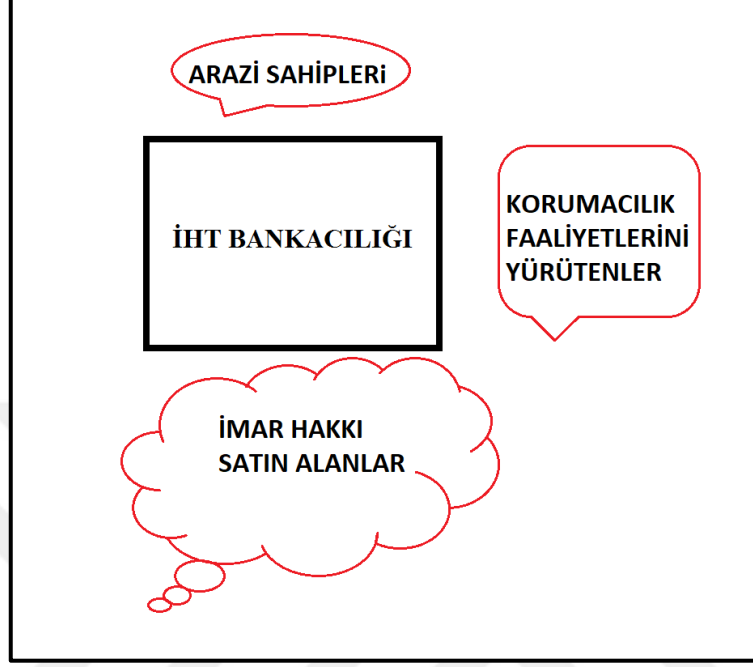
İmar Hakları Transferi (İHT) programı farklı kategorilerde de olsa kendisine yıllarca gelişme alanı bulmuştur. Yöntemin çözüm odaklı ve geliştirebilir olması ayrıca olumlu etki oluşturduğu düşünülmektedir. Yöntemle ilgili iki görüş bulunduğu görülmektedir. Bunlarda biri, İmar Hakları Transferi’nin özel mülkiyetin doğasından gelen özel bir hak olduğu, ikincisi de İmar Hakları Transferi’nin devlet gücüyle alan kullanımı düzenlemesi olduğudur. Birinci görüşte İmar Hakları Transferi (İHT), mülkiyetin sahip olduğu haklar

kümesinden imar hakkının çıkararak kendisine serbest piyasa koşullarında değer yaratmasıdır. İkinci görüş ise mülkiyet hakkından daha çok alanın yönetimine ait bir düzenleme olarak görülmekte olup, planlama tekniği olarak ifade edilmektedir (Tavares, 2003). Bu kapsamda görüldüğü üzere korunan alanlar için devlet gücüyle alanın düzenlenmesi uygun görülmektedir. Böylece mülkiyetten ayrılan imar hakkı değer kazanıp, mülkiyet sahibinin mağdur olmaması ve alanın korunması sağlanabilecektir.

İmar Hakları Transferi'nin tarihi ve yöntemine ilişkin açıklamalara ilave olarak yöntemin bazı uygulamalarının mahkeme gündemlerine geldiği görülmektedir. Amerika Anayasa Mahkemesi aldığı kararlar ile idarelerin güçlerini sınırladığı görüşü bulunmaktadır. Mahkeme yorumlarında ilk olarak İmar Hakları Transferi'nin bir arazi için bir kazanç olduğu ve alanın değerine olumlu etki ettiği, diğer görüşe göre ise kazancın İmar Hakları Transferi'nden bağımsız gerçekleştiği ancak ilave olarak kazancın da meydana geldiği olarak ifade edilmektedir. Bahsedilen görüşlerden ikincisinin daha inandırıcı olduğu ve bu kararın uygulanması gerektiği ifade edilmektedir (Miller, 1999). Görüldüğü üzere İmar Hakları Transferi (İHT) programının tam bir tanımı olmamakla birlikte bir yasal zemine kavuşturulup, soru işaretlerinin giderilmesi gerekmektedir. Tanımın yapılması ve bilimsel destek ile yönetiminin belirlenmesi bu iki hususun hangisinin gerçek olduğunu değerlendirmek adına gerekli olduğu düşünülmektedir.

İmar hakkı aktarımı, özel mülkiyet üzerinde bulunan imar hakkının, parsel üzerindeki fiili duruma engel olmadan ayrılması ve kendisine uygun görülen diğer bir taşınmaza eklenmesi işlemi olarak görülmektedir. Aktarılan imar hakkı, transfer edildiği alan üzerinde daha yüksek yapı yoğunluğuna fırsat vermektedir. Gerekli görülmesi halinde ilgili idare piyasaya alıcı sıfatıyla girebilir, fiyat ve uygulamayı denetleyerek satış garantisi sağlayabilmektedir. Böylece idare uygulamanın benimsenmesi noktasında garantör bir konumda olacağı, İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemine olumsuz bakanları da ılımlı hale getirebileceği düşünülmektedir. Örneğin, mutlak koruma alanında yapılaşmanın tamamen yasaklanması öngörülmüş ise, bölge civarındaki yapılaşmalar bu alan üzerinde etkili olacağı unsuru göz önüne alınarak, yetkili idare bu hakları satın alarak yoğunlaşmayı yavaşlatabilmekte hatta durdurabilmektedir (Yamak, 2006). Söz konusu durum gözetiminde yapılan çalışma sonuçlarında, belediyeler tarafından yapılan İmar Hakları Transferi (İHT) bankacılığı, arazi sahipleri, imar hakkı ticareti yapanlar ve korumacılık faaliyetini yürütenler üzerinde pozitif bir etki oluşturduğu görülmektedir. Ayrıca,

uygulamanın eksikliklerinin giderilmesi ve geliştirilebilir bir arazi kullanım programı uygulanabilmesi yönünde olumlu etki sağladığı düşünülmektedir (Stevenson 1998).



Şekil 15. İmar Hakları Transferi Bankacılığı

### 1.3.1. İmar Hakkı Transferi Uygulama Alanları

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

Ülkemizde bir korunan alanın birkaç statüsü olabilmektedir. Örneğin, Tortum Gölü Sulak Alanı aynı zamanda doğal sit statüsündedir; yine Yüzen Adalar Tabiat Anıtı aynı zamanda doğal sittir; Narman Peribacaları Tabiat Anıtı'nın doğal sit olması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı çalışma başlatmıştır. Tüm bu örneklerde olduğu üzere korunan alanın birden fazla yöneticisi olabilmektedir. Tüm bunlar dikkate alındığında imar hakları aktarımı yönteminin nasıl ve ne şekilde uygulanacağını belirlemek gerekmektedir. Bahsettiğimiz temelde hangi idarenin yönetmesi gerektiği belirlenmeli, verilen yetkiler güçlü olmalı ve korunan alan plan kararlarında uygulamanın yönteminin belirlenmesi



gerektiği yönünde görüşler bulunmaktadır. Yapılacak tüm faaliyetlerin, alınacak tüm kararların yöre halkı ile diyalog halinde paylaşılması sürdürülebilir korunmanın sağlanması, alanın geliştirilmesine olanak sağlaması, gerekse alınacak kararların kabulü noktasında fayda sağlayacağı ifade edilmektedir (Machamer ve Kaplowitz 2002). Korunan alanların birçoğu kırsal bölgelerde bulunmaktadır. Alanlara yapılan ticari olmayan yatırımların (bilgi tabelası, gözlem kulesi vb.) korunması noktasında yöre halkının desteği oldukça önemli olduğu düşünülmektedir. Yöre halkının yüzyıllardır o bölgelerde yaşadığı düşünülecek olursa, idarenin yakın bir zamanda ilan ettiği korunan alanı, kanunlarına takılı kalıp yöre halkını hor görmesi düşünülemez. Birlikte ve sürdürülebilir bir koruma için yöre halkının gönlüne su serpilmeli ve aktif korumaya dahil edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Her ne kadar Doğa Koruma ve Milli Parklar personeli özverili bir şekilde yöre halklarını bilinçlendirmeye çalışsa da, korunan alan ilanının özel mülkiyet sahibinin parseline kara bulut gibi çöktüğü gerçeğini değiştirmede düşünülmemektedir. Bu noktadan hareketle mağduriyetlerin ortadan kalkması adına, İmar Hakları Transferi (İHT) kavramının yasal zemini hazırlanmalı ve yıllarca bu yöreye sahip çıkmış insanlara bir dayanak olunması gerektiği düşünülmektedir.

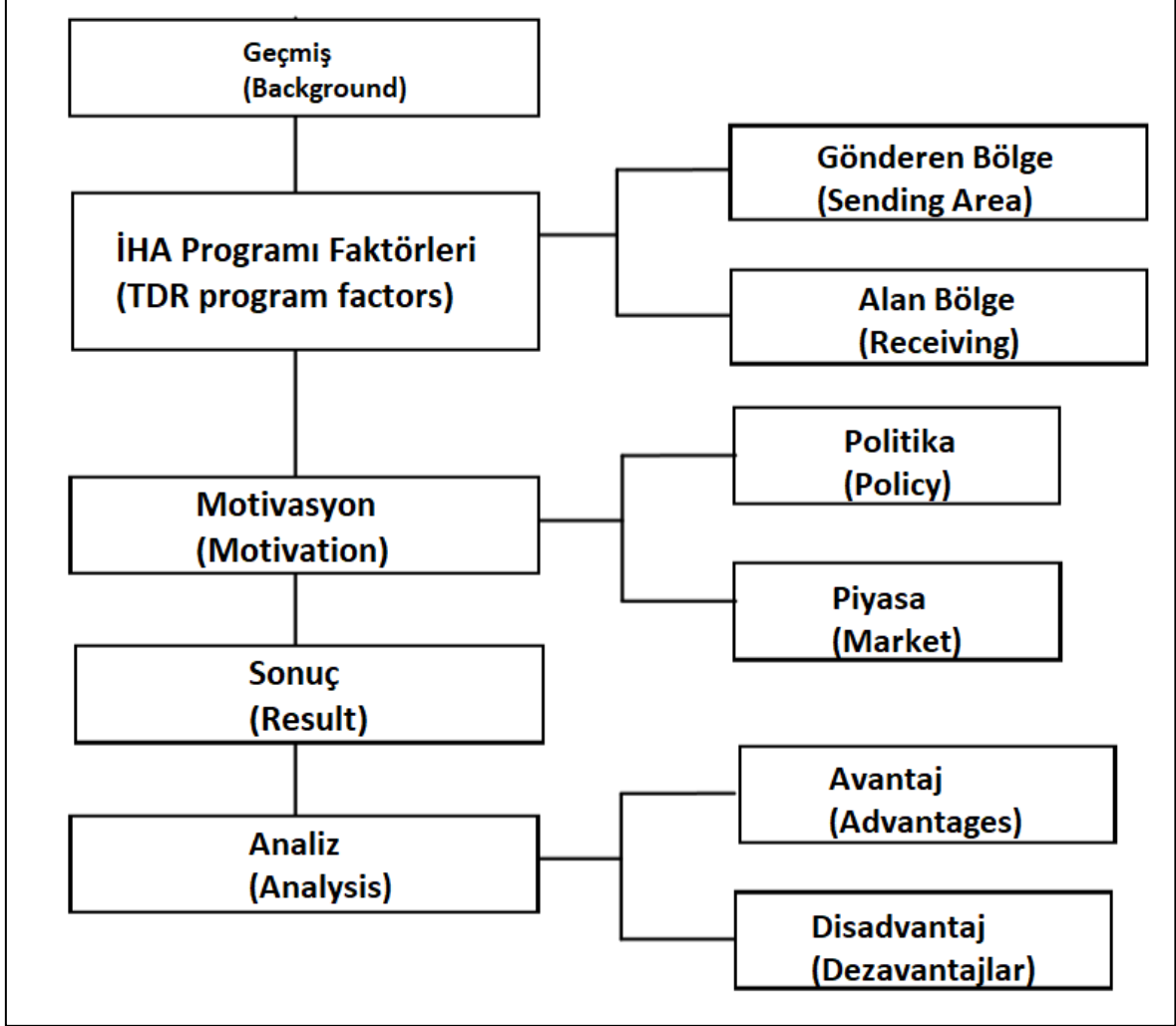
İmar Hakları Transferi (İHT) programlarının başlatıldıkları esnada bir yasal altyapılarının olmadığı, plan hükümlerine göre yürütülmeye çalışıldığı görülmektedir. İmar Hakları Transferi (İHT) programı çalışmalarına bakıldığında zorunluluk esasına göre yapılan çalışmalar, gönüllülük esasına göre yapılan çalışmalardan daha başarılı olduğu ifade edilmektedir. Çünkü zorunlu programlarda plan kararlarının esas alındığı böylelikle bir yasal dayanağın olmasının istenilen etkinliği arttırdığı, ancak gönüllülük esasında gönderen bölge ve alan bölge sakinlerinin İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasına gereksinimlerinin olmaması nedeniyle tercih edilmediği belirtilmektedir (Machamer ve Kaplowitz 2002).

### **1.3.2. İmar Hakkı Transferi Uygulama Aşamaları**

Belirlenen yöntem ve planlar ile imar hakları aktarımı yöntemi kısacası şu aşamalardan oluşmaktadır;

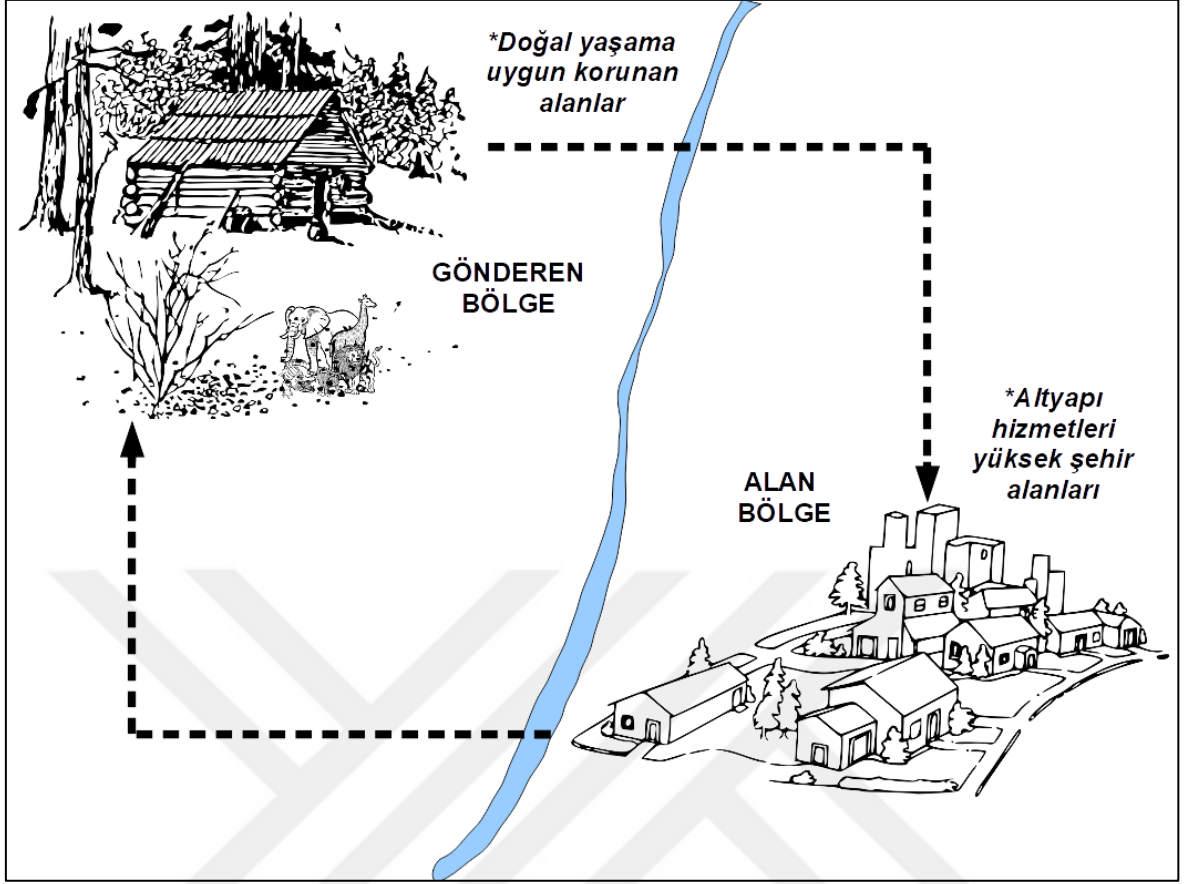
- Mecburi – İsteğe Bağlı Ayrımı: Uygulamanın isteğe bağlı veya zorunlu olması durumu,
- Piyasa muvazenesinin sağlanması,

- Uygulamanın düşünüldüğü alanda özel mülkiyet sahiplerinin bilgilendirilmesi,
- İmar Hakları Transferi (İHT) bankalarının kurulması,
- Yöntem ve yönetim kurumunun oluşturulması şeklindedir (Yamak, 2006).



Şekil 16. İmar Hakları Transferi Akış Şeması (Huang, 2011).

Yukarıdaki şekilde İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemi için bir akış şeması görülmektedir. Uygulama korunan alanlar içerisinde yapılması planlanan faaliyetleri planda belirlenen alanlara yönlendirmek, alanın sürdürülebilirliğini, korunmasını ve yönetilmesini sağlamak açısından önemlidir. Aktarım işlemleri için temel olarak bir “gönderen bölge” ve birde “alan bölge” bulunmaktadır (Şekil 17).



Şekil 17. Gönderen ve Alan Bölgeler

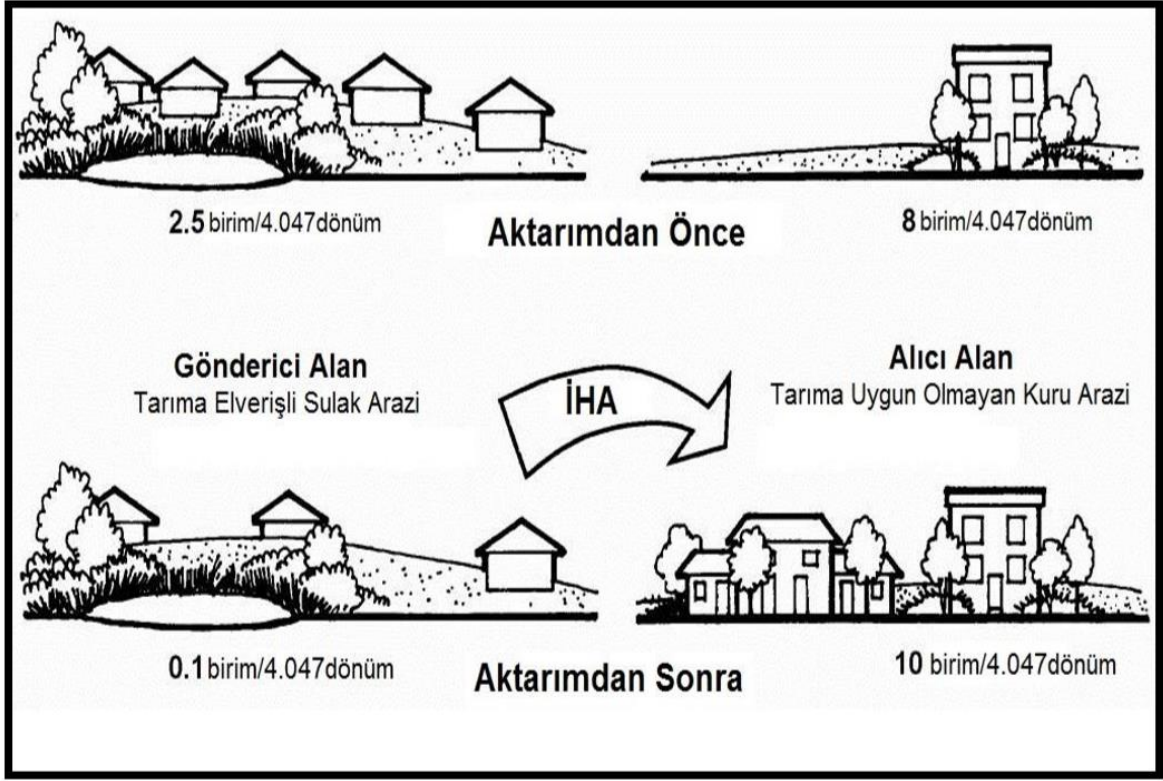
Korunan alanlar belirlenmiş ve belirlenmekte olan alanlardır. İmar hakları aktarımı yönteminin işlem aşamalarında alan bölgenin gelecekte korunan alan olup olmadığına, yerel idareler tarafından yönetim geleceğinin belirlenmesine dikkat edilmelidir. Amaçlardan bir tanesi de gönderici alanda özel mülkiyet sahiplerinin çalışmalarını ve faaliyetlerini, alan bölgede sürdürmelerini en az maliyetli şekilde sağlamaktır. Bu amaçla; konut ihtiyacı, sanayi alanı ihtiyacı ve ticari alan kullanımları belirlenmekte olup, birbirlerine olan üstünlükleri ve “rant” beklentilerinin belirlenmesinin önemine dikkat çekilmektedir. Ayrıca, yöntemin uygulanması esnasında oluşacak ek yoğunluğa göre teknik altyapı, sosyal donatı elemanları gibi hasıl olan ihtiyaçların maddi külfeti de irdelenmeli ve belirlenmelidir. İmar Hakları Transferi (İHT) programının uygulanmasını esnasında etkilenecek olanlar dikkate alınarak, programı özümsemelerini sağlamak başarıya etki edecek faktörler olarak ifade edilmektedir (Yamak, 2006).

Yapılan her çalışma insan yaşamının gereksinimlerini düşünerek oluşturulmalıdır. Nitekim Türkiye’de korunan alanlarda yaşayan insanlar daha çok tarım ve hayvancılıkla

hayatlarını sürdürmektedirler. Tüm bu çalışmalar bu insanlara dikkatlice aktarılmalı ve onların görüşleri detaylıca incelenmelidir. Bu kapsamda yetkili idareler tarafından halka ulaşmak adına çalıştaylar ve kent toplantıları düzenlenmektedir. Yapılan bu çalışmalara halkın katılımının sağlanması halinde oluşacak tartışmaların sonuçlarının İmar Hakları Transferi (İHT) programına katkı sağlayacağı görülmektedir. Yöre halkını bilgilendirme adına alanın hava fotoğrafları bir spor salonunun zeminine yapıştırılması ve ayakkabısız katılımcıların istedikleri alanla ilgili görüşlerini yazmaları istenmektedir (Pruetz 2003).

Amerika'da uygulanmakta olan Calvert County programında alıcılar ve satıcılar programla ilgili planlama biriminden bilgi aldıkları, satıcıların özellikle fiyatlar ve diğer işlemlerle ilgili detayları inceledikleri ifade edilmektedir. Bilgi eksikliğini gidermek adına idareler çeşitli yöntemler oluşturmuş olup, piyasa katılımcılarına yılda dört kez yayınlanan gazete ile fiyatlar, korunması gereken mülkler ve işlemler hakkında bilgi verilmeye başlanmıştır. Diğer bir yandan korunan alan sayısını arttırmak adına idarenin İmar Hakları Transferi (İHT) programına dahil olması uygulamanın başarılı olmasına katkı sağladığı belirtilmektedir (Mc Connell vd. 2006). Görüldüğü üzere yapılacak her türlü bilgilendirme tarafların bir araya gelerek, açıkça konuşmaları ile gerçekleşmelidir. Yeni alternatifler oluşturulması ve bunlar kişiler ile paylaşılmalıdır. Özel mülkiyet sahipleri, yöre halkı, alıcı bölgede yaşayan halk ve idare birimlerinin birlikte çalışması gerektiği düşünülmektedir.

İmar haklarının aktarımı gönderici alan ve alıcı alan başta olmak üzere; özel mülkiyet sahipleri, teknik ekip, yüklenici sahipleri ve imar hakları bankası kısımlarından oluştuğu görülmektedir. Gönderen Bölge, milli park, tabiat parkı, doğal sit vb. doğal yaşama, habitata, flora ve faunaya sahip olan imar haklarının kısıtlandığı ve bu haklara değer kazandıracak olan bölgedir (Şekil 18).



Şekil 18. Transferden önceki ve sonraki yoğunluklar (URL-14).

Pek çok İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması özel bir coğrafi bölgeyi korumak için oluşturulduğundan, gönderen bölge belirlemek genellikle oldukça kolaydır. Gönderen bölgeyi çok büyük yapmamak ya da piyasayı, pazarı piyasası olmayan İmar Hakları Transferi (İHT)'lerle doldurmamak önemlidir (URL-15).

Alan Bölge, gönderen bölgedeki mülkiyet haklarına değer kazandırmak adına geliştirilebilir, teknik donanım (altyapı, yollar vb.) sahip alanlardır.

Alan bölgenin sahip olması gereken özellikler şunlardır:

- 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) Plancıların 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 ve Standridge, 2009).

Transfer işlemi esnasında dikkatli olunması gerekmektedir. Transfer miktarı alan bölgenin altyapı kapasitesi ile uyumlu olması gerekmektedir. Taşıma işleminin analizi uygun yapılmalıdır. Aksi takdirde gelen yoğunluk kaldırılamaz ve aktarım uygulaması problemlili olacaktır.

### **1.3.3. İmar Hakkı Transferi'nin Diğer Uygulama Araçları ile Karşılaştırılması**

Tez kapsamında korunan alanlar değerlendirildiği için, özellikle milli parklar başta olmak üzere korunan alanlarda uygulanan araçlar ile karşılaştırılması düşünülmüştür.

#### **1.3.3.1. Koruma İrtifakı**

Bu kavram Amerika'da yayın olarak arazileri, sulak alanları ve su kaynaklarını, tarihi yapıları, bina içlerini, tarım alanlarını, manzara seyir noktalarını, ormanlık alanları ve yolları korumak amaçlı ortaya çıkan ve kullanılan bir koruma aracıdır.

Bu kullanımlara bina cepheleri, bina içleri, tarım alanları, manzara noktaları, ormanlar ve yollar da dahil edilebilmektedir. Mülkün tamamına ya da bir kısmına kısıtlamalar getirilmektedir. Bu işlem, bazı mülkiyet haklarının araziden ayrılarak diğer haklar mülk sahibinde kalacak şekilde düzenlenebilmektedir. Koruma irtifakı, mülk sahibiyle koruma idaresi arasındaki bir sözleşmeden ibarettir. Mülk sahibi haklarının bir kısmını idareye satmakta veya bağışlamaktadır. Örneğin tarım alanlarının korunması için idare sadece gelişme haklarını satın alabilmektedir (Gregg 2014). Bu yöntem İmar Hakları Transferi (İHT) ile karşılaştırıldığında maliyet açısından dezavantajlı görülmekle birlikte, kişilerin bazı mülkiyet haklarına sahipliklerinin devam etmesi ve bu haklardan yararlanabilir durumda olmaları olumlu yönü olarak değerlendirilmektedir.

#### **1.3.3.2. Bölgeleme**

Özellikle gelişmiş ülkelerde kullanılan bölgeleme, alanların tanımlanan işlevlere ayrılarak yönetilmesi olarak kullanılmaktadır. Şehrin kısımlarını ihtiyaçlara göre çeşitli bölgelere (konut, sanayi, ticaret, açık alan gibi) ayrılması işlemidir.

Bölgeleme, şehirleri konut, ticaret ve sanayi olarak üç ana bölüme ayıran değişim plan kararlarına göre değil, kendi kararlarına göre yöneten bir sistemdir (Özdeş, 1976). Bölgeleme daha çok sunmuş olduğu kesinlik ile planlama ortamında ve inşaat sektöründe kendine yer bulmuştur (Haar, 1989). Ancak, genel olarak bu yaklaşım her şehrin örtüsünün birbirine benzemesine neden olmakta ve kültürel çeşitliliği yok edebilmektedir (Cullingworth, 1994).

Geleneksel bölgeleme dışında birkaç modern çeşit ortaya çıkmıştır. Bunlardan bazıları ‘teşvik edici bölgeleme’ (incentive zoning), ‘performans bölgelemesi’ (performance zoning) ve “özel alan bölgelemesi”dir (special district zoning) (Shirvani, 1985 ve Barnett, 1982). Teşvik edici bölgeleme’nin kullanımı temel olarak karşılıklı diyaloga dayanmaktadır. Müzakereler sonucunda özel mülkiyetten kamu mülkiyetine aktarılacak alanlar karşılığında ek inşaat hakları sağlanabilmektedir. Performans bölgelemesi yapılaşma çevresel alanlara uyum sağlamak amacıyla uygulanmaktadır. Bu kapsamda, yapılaşmanın bazı gereksinimlere (güneşlenme, gürültü, altyapı vb.) uyması zorunlu hale getirilmiştir (Shirvani, 1985). Özel alan bölgelemesi en bariz farkı fiziksel yaklaşımın yanında sosyal bir kısım içermesidir. Yapılaşmanın bazı bölgeler üzerinde oluşturduğu baskıyı azaltması amacıyla kullanılmaktadır (Ünlü, 2006). Buda korumacı bir yaklaşımı olduğunu ve benimsenecek bir yapıda bulunduğunu göstermektedir.

Bölgeleme yönteminde bir alanın yerine başka bir alan gelebilmekte, daha sonra değişikliğe uğrayan alan yeniden farklı bir bölge olabilmektedir, bu nedenle koruma devamlı değil süreli olabilmektedir. İmar hakları aktarımı ise mülk sahiplerinin aklında hiçbir soru işareti bırakmamakta, kalıcı ve kesin bir çözüm sunmaktadır. Tüm bunlar korumanın yönetilebilir ve sürdürülebilir olduğunu göstermektedir. Sonuç olarak, bölgeleme yöntemi istenilen korumayı tam anlamıyla karşılayamamaktadır.

### **1.3.3.3.Kümeleme (Bir Araya Toplama)**

Kümeleme, parselin bir kısmını faaliyet alanı olarak saklarken diğer kısmında korumayı gerçekleştiren bir anlayıştır. Daha çok doğal kaynakların ve tarım alanlarının korunmasında kullanılan bir uygulamadır. Uygulama esnasında yapılaşma ve ulaşım kriterlerine dikkat edilmelidir. Yapılaşmanın bir noktada toplanması alana yatırım yapacak idare ya da kuruma cazip gelmektedir (Preutz, 2003). Bu yöntem İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemi ile benzer bir yöntemdir. Kısıtlı alanın sürdürülebilir korunması

sağlanabilmektedir. Ancak bu yöntem küçük alanlar için uygun olmakla birlikte, büyük alanlara ve geniş kapsamlı planlara sahip korunan alanlar için uygulanması zor olacağı düşünülmektedir. Koruma faaliyetinin geniş alanlarda yapılması gerekirken, kümeleme yöntemi ile lokal bir bölgede korunma sağlanabilmektedir. Dar kapsamlı bir çalışma olduğu için mülkiyet sahipleri ve yöre halkı tarafından benimsenmesi daha kolay olacağı düşünülmektedir.

#### **1.3.3.4.Kamulaştırma**

Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazları, sahip oldukları kaynakları ve irtifak haklarının beledini ödemek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da zorla alınmasına kamulaştırma denilmektedir (URL-16).

Kamulaştırma vatandaşlar için bir korku çemberi olabilmektedir. Bazen istenen ama çoğu kez istenmeyen bir uygulama olduğu düşünülmektedir. Özel mülkiyet sahibi için iyelik ve egenim haklarına doğrudan el koyan, yasal ve yönetsel süreci en uzun olan yöntemdir (Demirel, 2002). Kamulaştırma sonucunda mülkiyet hakkı kısıtlanır veya tamamen ortadan kaldırılır (Türk, 2004).

Ödeme esnasında iki ölçüt bulunmaktadır. Birincisi, nesnel veya bedel ölçütüdür. Miktar tasalarla ve kamu yararını gözeterek belirlenir. Az gelişmiş ülkelerin yönetim birimleri bu ölçütü kullanmaktadır. İkincisi, öznel bedel (rayiç değer) ölçütüdür. Piyasa fiyatının tam olarak ödenmesi esasına dayanır. Bu yöntem kamuya ağır bir yük yüklemekte ve uygulanmak istenen plan projelerini güçleştirmektedir (Akçeşme, 2006).

Bu yöntem ile kişilerin görüşü alınmadan habersiz belirlenen bedel üzerinden mülkiyetler kamulaştırılmaktadır. Bunun sonucunda birçok vatandaş konuyu yargıya taşımakta ve süreç uzamaktadır. Böylece koruma amacı için çıkılan bu yol uzun süreçler alabilmektedir. Korunan alan kanunları, yönetmelikleri, ilkeleri, plan kararları vb. süreç maddeleri çoğu zaman kamulaştırmayı öngörmektedir. Bunun aksine ise İmar Hakları Transferi (İHT) sürecinde, aktarım işlemlerinde kişilerin görüşleri ve rızalarını alarak adil bir ortam oluşturulmaktadır. Kamulaştırmanın başarılı olması kesin bir çözüm olmakta ve koruma sürecini sürdürülebilir kılmaktadır. Ancak maddi külfeti fazla olacağından İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemi daha avantajlıdır. Kamulaştırmaya ayrılacak pay koruma için kullanılacak ve bu alanlarda yönetim güçlendirilecektir.



Kamulaştırma yöntemi tüm yöntemler içerisinde maliyeti en yüksek ancak en sürdürülebilir araçtır. Fakat tüm idareler kamulaştırma külfetinde kaçarak alternatif uygulamalar düşünmektedir. Bu kapsamda İmar Hakları Transferi'nin en uygun yöntemlerden biri olacağı düşünülmektedir.

### **1.3.3.5.Ön Alım Hakkı**

Ön alım hakkı temelde üçüncü kişilerle ilgilenmez. Alım için esas olan kamu yararı olmasıdır. Bu hak bir taşınmazın satışa konu olması halinde, diğer satıcılardan önce hak sahibi olmaktır. Örneğin; Almanya'da 1960'ta uygulanan Federal İmar Kanunu'na göre ülke genelindeki belediyeler bazı konular ve satışlarda ön alım haklarına sahip olmuşlardır. Alınan bu alanlar gerek görüldüğü takdirde kamusal amaç veya kullanıma gerek duyulmaması gerekçesiyle satılabilmektedir. Bir başka ülke Fransa'da ise kamu öncelikli alım hakkına sahiptir (Dündar, 2010). Yöntem kamulaştırmaya benzemekte, ancak satım kişinin isteğine bağlı olduğundan İmar Hakları Transferi (İHT) ile de benzerlik göstermektedir. Fakat korunan alanlar için esas olan alanın korunması ve bu bağlamda ön alım hakkı, milli park başta olmak üzere korunan alanlar için uygun olamayacağı düşünülmektedir.

### **1.3.3.6.Takas-Trampa**

Takas ile mülkiyet hakları kısıtlanan bireylerin bu olumsuzluklarının ekonomik telafisi sağlanmaktadır. Parselin sahip olduğu sorumluluk ve mülkiyet değişmekte, aynı zamanda kamu yönetimine girmektedir. Takas, bedeli belirlenen parselin mülkiyet hakları kısıtlanmamış başka bir parselde değişimi olarak ödenmektedir. Takas yöntemi I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanları ve I. Derece Doğal Sit Alanları için 1990 yılından beri kullanılmaktadır (Mengilli-Işıldak 2012).

Trampa hak veya malın, başka hak ve mal ile değişimidir. Tabiat Varlıkları, Doğal Sit Alanları ve Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Kalan Yapı Yasaklı Taşınmazların Hazine Taşınmazları İle Değiştirilmesi Hakkındaki Yönetmelik kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile tescil ve ilan edilen, 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma bölgelerinde kalan, Genel Müdürlük

tarafından her yıl belirlenecek trampa programlarına alınan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilebileceği görülmektedir.

Korunan alanlar başta milli park ve yaban hayatı geliştirme sahaları olmak üzere çok geniş alanı kaplamaktadırlar. Bu alanlar içerisinde fazla sayıda mülkiyet bulunmaktadır. Bu nedenle takas olacak alanlara karşılık gelebilecek hazine arazileri az bulunmaktadır. Bunun sonucunda da istenilen oranda taka olamamakta ve koruma amacına ulaşamamaktadır. İmar Hakları Transferi (İHT) ile karşılaştırıldığında yöntem ile ilgili diğer araçlarla aynı yönde bir yaklaşımda bulunulabilir. Takası diğer araçlarda ayıran en önemli özelliği maddi bir yükü olmamasıdır. İdarelerin yaklaşımı diğer araçlara göre daha olumlu olacaktır.

### **1.3.3.7.Yoğunluk Aktarım Harçları**

Korunan alanlar içerisindeki parsellerin bir imar hakları ve bu haklara ait yoğunlukları vardır. Bu yoğunlukların değerini gelişmesi düşünülen alana aktarım, yoğunluk aktarım harçları ile ifade edilmektedir. Gelişme bölgesinde daha fazla yoğunluk kullanmak adına ödenen bir vergi olduğu ifade edilmektedir. Bu vergi koruma için kullanılacak bir hisse senedine dönüştürülmekte, ardından ise korunması gereken alanın irtifak hakları satın alınmaktadır (Dündar, 2010). İmar Hakları Transferi (İHT)'ndan farkı ise alan bölgenin tasarlanmamasıdır. Yatırımcılar alan bölge için başvuruda bulunmakta ve yoğunluk için bu harcı ödemektedirler. Gönderen bölgede yoğunlaşmak yerine haklarını aktararak korunan alanda amacına ulaşılmaktadır (Preutz, 2003).

Maddi bir yöntem olan yoğunluk aktarım araçları yükleniciler tarafından ödenmek istenmediği ifade edilmektedir. Yoğunluk artışı için harcın ödenmesi gerekliliği yüklenicileri yıldırmakta ve kişiler hakları kadar yoğunluğa razı olmaktadır. Ayrıca ödendiği takdirde maddi külfet yapıları aktarılmakta, piyasa değerleri değişmektedir. Harcın uygun bir seviyede tutulması bu sorunu düzeltebileceği düşünülmekte olup, korunmanın sağlanmasına da katkıda bulunabilecektir. Bu kapsamda İmar Hakları Transferi'nin bahsedilen yöntemine göre daha avantajlı ve sürdürülebilirdir olduğu düşünülmektedir. Ancak, yükleniciler uygulamanın korunan alanlar dışında da uygulanabilir olması sebebiyle, İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemine sıcak bakmamakta ve yoğunluk aktarım harçları yöntemini benimsedikleri düşünülmektedir. Elde edilen gelirin bir fon aracılığı ile toplanması da uygulamanın korunan alanlar açısından başarılı

olabileceğini düşündürmektedir. Harç bedellerinin uygun olması, miktarlarının belirlenip idarelerce piyasa koşullarına uyarlanması, hak satan ve alan kişilerin uzlaşması ve satın almak için uygun şartların bulunmasından dolayı bu araç İmar Hakları Transferi'ne nazaran daha fazla benimsenmesinin mümkün olabileceği düşünülmektedir (Nelson vd. 2012). Ülkemizde idarelerce deneyimli ve yeterli personelin olmaması, serbest piyasa koşullarının hakim olması sebebiyle bu uygulamanın sağlanabilmesinin mümkün olabileceği düşünülmektedir.

### 1.3.3.8. Koruma Uygulama Araçları Korunan Alanlar Açısından Değerlendirilmesi

Tablo 8'de bazı araçların korunan alanlar açısından değerlendirilmesi gösterilmiştir.

Tablo 8. Bazı Araçların Korunan Alanlar Açısından Değerlendirilmesi (Zorlu Kaman, 2016).

ARAÇ	KORUNAN ALANLARDA DEĞERLENDİRİLMESİ
Bölgeleme	Yapılanmanın oluşturduğu yoğunluğu gidermek adına kullanılabilir olması korunan alanları rahatlatmak adına önemlidir.
Dışlayıcı Bölgeleme	Temelde belirlenen bir işlevi sahiplenip, diğer işlevleri alan dışında bırakması ile korunan alanın amacına ulaşmayı sağlamak.
Kümeleme	Alanın bir kısmını yapılaşmaya açarak geri kalanın korunmasını sağlamak.
Arsa ve Arazi Düzenlemesi	Kentleşmenin tarımsal alanlara olan zararlarını ortadan kaldırarak, alanı korumayı başarmaktadır.
Yoğunluk Aktarımı Harcı	Gelen vergi sonucu oluşan maddi kazanç koruma senedine dönüştürül, korumaya bir kaynak oluşturulur.

### 1.3.4. İmar Hakkı Transferi Avantaj ve Dezavantajları

Tablo.9 İmar Hakları Transferi Avantaj ve Dezavantajları (Zorlu Kaman, 2016)

AVANTAJLARI	DEZAVANTAJLARI
İmar haklarını parselin mülkiyetinden ayırabilmektedir.	Sonuçların önceden tahmin edilemez olması.
Özel mülkiyeti üzerinde imar hakları kısıtlanan parsel sahiplerine tazmin şansı tanınmasıdır.	Korunan alanlarda bulunan geniş yüzeye sahip parseller yerine, daha az yoğunluk verilmesinin endişesi.
Korumanın aktarılan imar yoğunluğundan gelecek olan maddi kaynak ile sağlanması ve idareye yük olunmaması.	Genele yayılamaz ve bölgesel olması.
Değer esasına dayandığı için piyasa bazlı olmaktadır.	Karmaşık bir yapısı olması sebebiyle deneyimli çalışanlara ihtiyacı vardır.
Yöntem kar amacı olmayan bir kuruluş tarafından yönetilebilmesi mümkündür.	Ciddi bir piyasa araştırması gerektirmesi.
İdarece yapılacak uygulamada herhangi bir bedel ödenmemesi.	Yerleşim alanı ve korunan alan arasındaki sınırın nasıl tespit edileceğinin belirsizliği.
Korunan alanları muhafaza ederek bu alanlar üzerinde bulunan imar haklarını aktardığı bölgede gelişmeyi sağlamak.	Koruma alanları için bir fon veya maddi kaynak var ise diğer yöntemlere göre benimsenmesi mümkün olmayacaktır.
Yöntemin seçme özgürlüğüne dayalı olması.	Alan bölge etrafındaki vatandaşların yoğunluğa karşı çıkmaları.
Devamlı bir koruma sağlanması ve sürdürülebilir olması.	İmar hakları aktarımı sınırlarının aşılması durumunda ekstra maliyetler çıkmakta ve yatırımcılar açısından zarara sebebiyet vermektedir.
Diğer koruma araçları ile karşılaştırıldığında, yüklenici ve imar hakkı sahibi tarafından benimsene bir uygulamadır.	

### 1.3.5. Dünya’da İmar Hakkı Transferi Uygulamaları

Yöntemin ilk çıkış yeri New York olması sebebiyle en geniş uygulamalar Amerika’da bulunmaktadır. Amerika başta olmak üzere Avrupa ve diğer ülkelerde yapılan çalışmalar incelenmiştir.

#### 1.3.5.1. Collier County, Florida

Collier County 1974 yılında gelişmekte olan yoğunluğu kontrol etmek adına korunan alanları muhafaza etmek adına bir çalışma ortaya koydu. County bölgesinde yeni bir yapılaşma için özel bir izne ihtiyaç duyulmaktaydı. Alanları korumak adına alan sahiplerinin haklarını başka bir alana aktarmalarının önü açıldı (Nelson vd., 2012).

Uygulama için öncelikli olarak belirli bölgedeki bitişik parsellere izin verildi, bu sebeple uygulama kısıtlı sayıda parseller üzerinde yapılabildi. 1979 yılındaki yasa değişikliği ile ayırık parseller arasında uygulanmaya başlandı (Walls and McConnell, 2007). Uygulama üzerindeki kısıtlamalar kaldırıldıkça yaygınlaşmaya başladı.

2002 yılında Collier County ikinci ve üçüncü İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması ortaya koydu. Collier County farklı uygulamalar oluşturarak her türlü arazi kullanımı ve parsel boyutuna hitap etmeyi düşündüler. Araziler gönderen bölge, alan bölge ve nötr bölge olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Collier County İmar Hakları Transferi (İHT) programında gönderici alanlar: Çevresel değeri ve hassasiyeti en yüksek seviyeye sahip arazilerdir; sulak alanlar, yaylalar ve habitatu yoğun alanlardır; korumanın temel hedef gösterildiği alanlardır. Nötr alanlar; bitki örtüsünün ve yaşam alanının değerinin yüksek olduğu fakat gönderim alanı seviyesinde olmayan kısımdır; sınırlı sayıda kırsal alan yapılaşma için tanımlanmıştır; imar hakları alım ve gönderime izin verilmemektedir. Alıcı alanlar: koruma açısından önemi az olan arazilerdir; gelişmeye uygun alanlardır; imar hakkı transferi yapılabilir alanlardır (URL-17).

Collier County, 2010 yılı verilerine göre 222.046,48 dönüm toprağı korumayı başarmıştır (Nelson vd., 2012). Şehrin deniz ile örtülü oluşu sebebiyle kuyu alanlarını yapılaşmadan kurtarmak adına, yapılaşma sınırlı tutulup iç kesimlere kaydırılması sağlanmıştır. Böylece İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının koruma adına ne denli

başarılı bir yöntem olduğu görülmektedir. Collier County’de yapılan çeşitli uygulamalar ile yöntemin farklı alanlarda da başarılı olabileceği düşünülmektedir.

### **1.3.5.2.Çin**

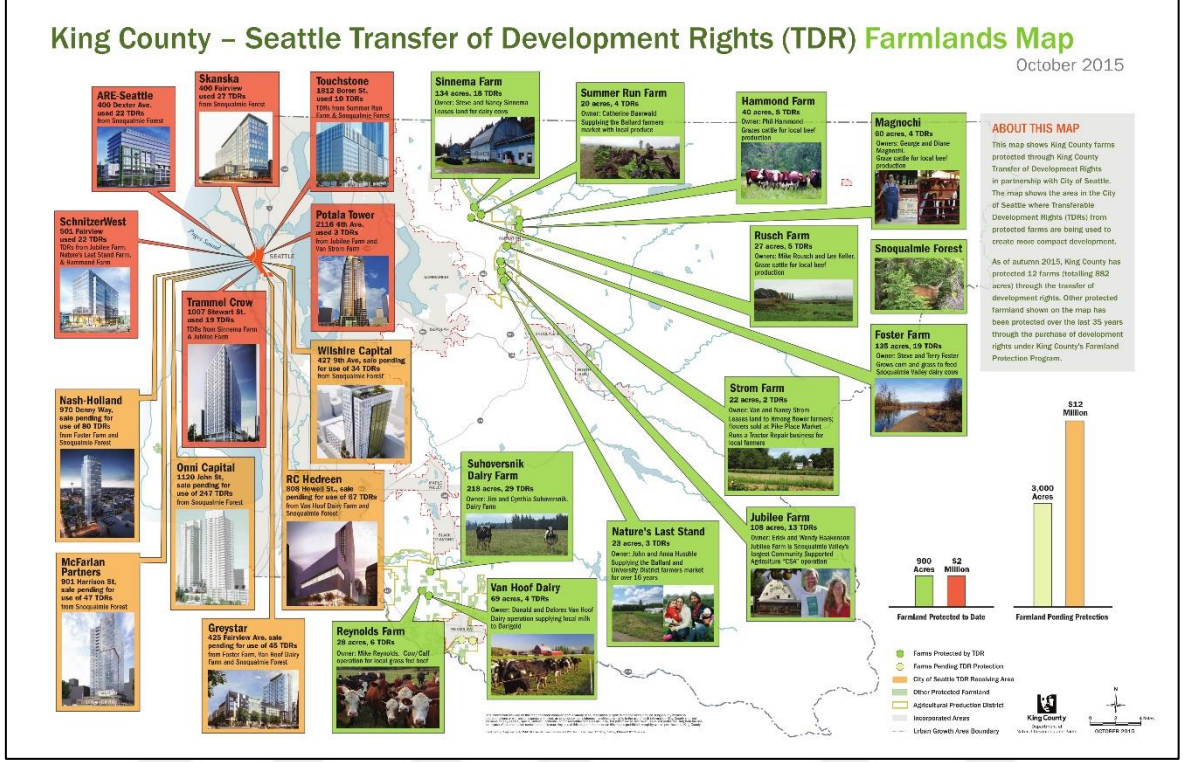
Çin’de atıl halde bulunan tarihi yapıların en düşük maliyetler korunmasını sağlama adına İmar Hakları Transferi (İHT) etkili bir araç olduğu görülmektedir. 70’li yıllarda Çin’de “Letters A-B” olarak adlandırılan bir uygulama takas imkanı sağlamıştır. Ancak sistemin maddi boyutu olmadığından yavaşlamış ve 80’li yıllarda çözüm olarak arazi değer sisteminde maddi olarak dönüştürülmesine izin verilmiştir. Maddi kazanç dev yatırımcılara olanak sunmuş ve şehirlerin şekillenmesinde etkili olmuşlardır. Gayrimenkul fiyatları hızla artmaya başlamış ve yatırımcıların sınırlamaları olmadan kırsal alandaki imar haklarını istedikleri alanlara taşımalarına sebep olmuştur. Böylece yeni yerleşim yerlerinin her iki tarafı memnun edecek şekilde oluşması, korunması gereken alanların muhafaza edilebilmesi sebebiyle “Letter A-B” bir İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasıdır (Dündar, 2010).

### **1.3.5.3.King County, Washington**

Washington’ın batısında yer alan King County’de 1998 yılında 3 yıllık pilot uygulama gerçekleştirildi. Başarılı olduğu düşünülen program 2001 yılı itibariyle şehrin oluşumu ve gelişiminde başvurulan yöntem olmaya başladı. Kırsal ve kent entegrasyonunda Seattle’ın atıl yerleşim yerlerinin yapmış olduğu baskıdan şehri korumaya çalışmayı amaçlamaktadır (Walls and McConnell, 2007).

Uygulama kapsamında tek bir seferde 363.000 dönüm alanın korunması başarıyla gerçekleştirilmiştir. Bu alanların hakları İmar Hakları Transferi (İHT) bankası tarafından satın alınmıştır. Banka sayesinde 363.600 dönümlük alan korunmuş, bankanın olmadığı durumda ise sadece 8080 dönümlük alan korunabilmiştir (Walls and McConnell, 2007). İmar Hakları Transferi (İHT) bankası sayesinde alanlar idarelerce satın alınmakta daha sonrasında müteahhit, şehir plancı vb. yüklenicilere satılmaktadırlar. Gelen maddi kaynak ile korumanın sağlandığı ve alanların muhafazasının yapıldığı düşünülmektedir. Uygulama gönüllülük esasına dayanan, teşvik edici ve piyasa odaklı bir yaklaşımı vardır. Kırsal

alandanda bulunan vatandaşlar haklarını satarak ekonomik gelir elde etmektedir. Uygulama ile 2015 ekim aya kadar korunan çiftlikler şekil 20 de gösterilmiştir.



Şekil 19. King County İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulama Alanları (King County Report).

Şekil 19'da görüleceği üzere King County'de yapılan İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması geniş bir alanı ve karmaşık bir yapıyı barındırmaktadır. Buna rağmen İmar Hakları Transferi (İHT) bankacılığını iyi yönetebilen, sürdürülebilir korumayı sağlayan, tecrübe kazanan bir yapıda devam etmektedir. İmar haklarını satın alarak kırsal alan ve doğanın korunmasını sağlayarak, düzenli bir kent yoğunluğu oluşturan bu uygulamanın başarılı olduğu düşünülmektedir.

### 1.3.5.4. Long Island Pine Barrens Suffolk County Programı, New York, Amerika

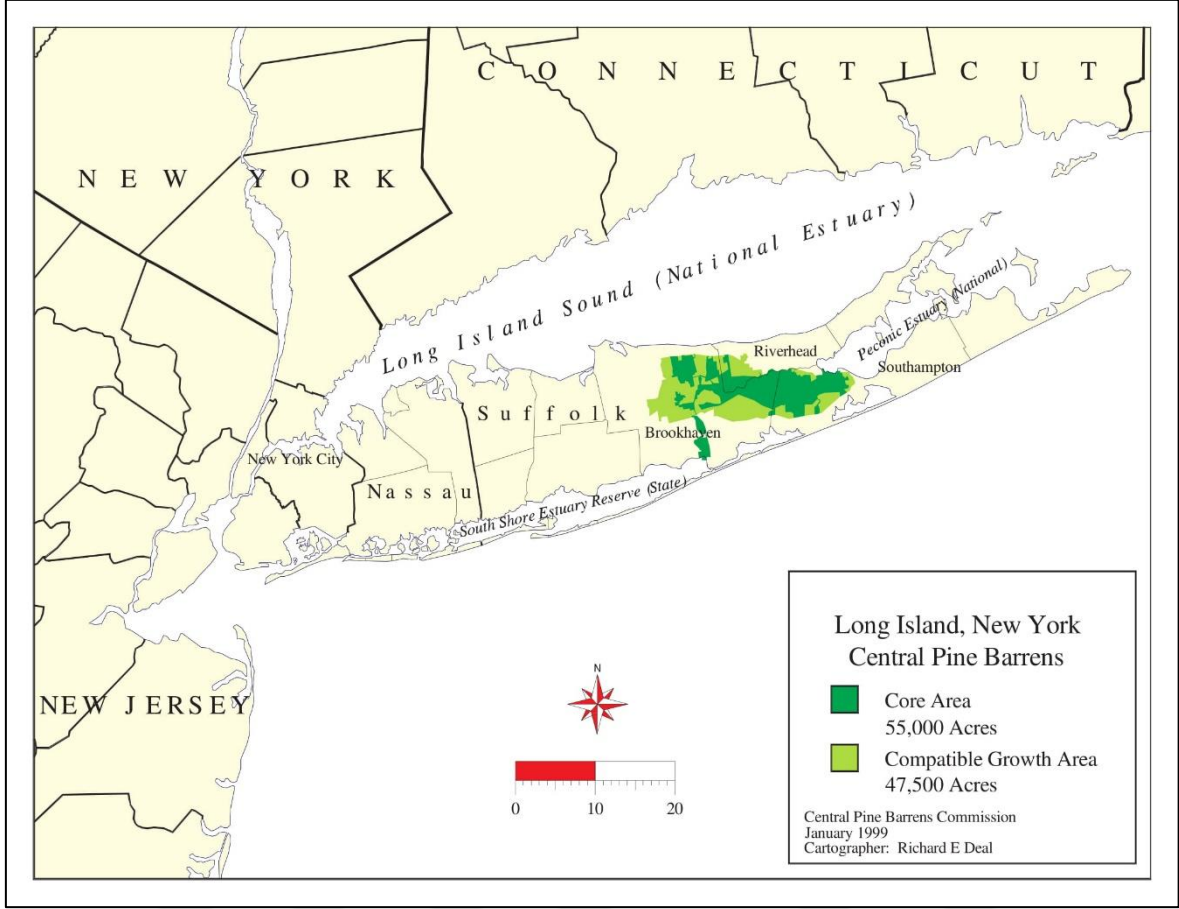
Suffolk County, Long Island'ın doğusunda New York eyaleti içerisinde bir yerleşim birimidir. 2017 yılı itibarıyla nüfusu 1,493 milyon civarında alanı 6.146 km<sup>2</sup>'dir. Long Island'daki en büyük yerleşim birimi olan Suffolk County'nin kıyı şeridi 138 km

uzunluğunda ve 42 km genişliğindedir. Amagansett National Wildlife Refuge, Conscience, Point National Wildlife Refuge, Elizabeth A. Morton National Wildlife Refuge, Fire Island National Seashore, Sayville National Wildlife Refuge, Seatuck National Wildlife Refuge, Target Rock National Wildlife Refuge ve Wertheim National Wildlife Refuge koruma alanlarını barındırmaktadır. Amagansett National Wildlife Refuge koruma alanı kum tepelerinden bataklıklara ve bodur meşelere kadar geniş bir flora ve fauna içermektedir. Conscience Point National Wildlife Refuge korunan alanı “maritime grasslands” denilen deniz otlarının (sakal otu, dallı darı, yoksulluk yulaf otu, eğri çayır saçı, hint inciri vb.) yoğun olduğu çayırlardan oluşmaktadır. Alanda su kuşlarının yoğun olduğu bir yaban hayatı bulunmaktadır. Alanın korunması nesli tehdit altında ve tükenmekte olan fauna için ev sahibi görevinde bulunmaktadır. Elizabeth A. Morton National Wildlife Refuge korunan alanı defne plajı, tatlı su birikintisi, kaynak su havzaları, çalılar, otlaklar, bataklıklar, boylu mazi ve meşe ormanı alan için önemli floradır. Yırtıcı kuşlar ve ötücü kuşlar için bir yaşam alanıdır. Boru kancası, sumru ve yağmur kuşu alandaki fauna türlerindedir. Deniz kaplumbağası yine alan için önemli bir fauna türüdür.

Görüldüğü üzere Suffolk County birçok korunan alan içermektedir. Bu alanlarda görüldüğü üzere yerleşim merkezleri ve sahiller boyunca uzanan çamlıklar görmek mümkün olmaktadır. Çeşitli habitatlar ile dolu olan bu bölgede dereler ve açık alanlarda mevcuttur. Alanda nesli tükenmekte olan birçok tür bulunmaktadır. Long Island korunması gereken mutlak alanların başında geldiği düşünülmektedir.

Long Island Pine Barrens’in koruma ihtiyacının fark edilmesi üzerine 1993 yılında bir koruma kanunu çıkartılmıştır. Kanun kapsamında oluşturulan komisyon arazi kullanım planı için temel bilgiler paylaşmış ve bu doğrultuda 1995 yılında detaylı bir plan hazırlanmıştır. Bu plan ile Pine Barrens, 52.500 akre (21.247 hektar) alan, çekirdek koruma alanı ve 48.500 akre (19.628 hektar) alan, korumaya esas gelişme amaçlı bölge olarak tanımlanmıştır. Bu alan tarım, rekreasyon ve diğer doğal amaç dışı kullanımlar için oluşturulmuştur. Gelişme alanında ise baskı oluşturmayacak şekilde bir modele izin verilmiştir (URL-18) (Zorlu Kaman, 2016).





Şekil 20. Long Island Pine Barrens

Modelin uygulanması için plan kararı ile özel mülkiyetteki boş alanların %75'i veya 10.000 akre (4.047 hektar) alanın elde edilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, Pine Barrens uygulamasında İmar Hakları Transferi (İHT) kullanılması önerilmiştir. İmar hakları sahibi gönderen bölge halkına buldukları alanlarda kısıtlı faaliyetler yapmalarına izin verildi. Yapı kısıtlamasına rağmen alanlarında 10 akre (4 hektar) olacak şekilde konut izni verilmiştir fakat bu yapılaşma için yola cephe ve daha önce kısmen yapılaşma şartı aranmıştır.

Komisyon gönderen bölgedeki yapılan başvuruları inceleyip, yalnızca daha önce onaylanmış olan koruma irtifaklarını temel almıştır. Başvuran kişilerde kendi koruma irtifaklarını komisyona sunup onayından geçirilmesi beklemişlerdir. Komisyon tarafından oluşturulan Pine Barrens Kredi Takas Bürosu kredi sertifikaları yayınlamıştır. Sertifika sahipleri bu haklarını kullanmış veya gelecekte kullanmak adına saklamıştır.

Alanda planlanan üç yerleşimin her biri kendi bünyesinde olan alan bölgesini, gönderen bölgesinde oluşturulan kredi sayısının 2.5 katı kadar yerleşilebilir alan oluşacak şekilde tasarlamıştır. Bu yerleşimlerden Southampton'da, kredi alınabilecek 9 yerleşim tasarlanmış ve söz konusu bölgede kredi ile maksimum yoğunluğun 1,5 ile 2 arasında olacak şekilde değişebileceği öngörülmüştür. Yoğunluğu arttırmak isteyenlere idarelerce izin verilmesi hükmü getirilmiştir. Brookhaven'da, alan bölgeler 3 kısma ayrılmıştır, ilki koruma açısından mutlak olmayan yerleşim bölgesi (7 parçaya ayrılmıştır), yerleşim açısından cazip görülmeyen bölge (11 parçaya ayrılmıştır) ve sürdürülebilir alan için planlı gelişme bölgesi olarak tasarlanmıştır. Bir krediyle, aile konutu yapılması halinde iki bonus, yerleşim öngörülmeyen alanda 93 m<sup>2</sup> ilave alan için yaşlı, genç ya da engellilere özel bir bakımevinde ekstra iki yatak veya emeklilik evlerinde ekstra bir birim hakkı verilmiştir. Riverhead'de alan bölge sanayi bölgesi olarak düzenlenmiş ve sanayi faaliyetleri için kredi başına günde ilave 300 galon atık su arıtımı için Sağlık Kanunu'nda belirlenen maksimum sınırları aşmamak kaydıyla bonus yoğunluk verilmiş böylece atık su arıtımına kamusal destek verilmesi sağlanmıştır. 2010 itibarıyla, İmar Hakları Transferi (İHT) programı ile 1.828 akre (740 hektar) büyüklüğünde 737 parsel korunmuştur. Yöntemde 900'den fazla kredi ayrılmıştır. Programın ilk on dört yılında, kredi fiyatları 7500 dolar ile 96.000 dolar arasında değişmiş, ortalama fiyat ise 42.000 dolar civarında olmuştur.

Tüm bunlara bakıldığında İmar Hakları Transferi (İHT) programında yöntem içerisine dahil olan tüm bireylerin veya idarelerin istek ve ihtiyaçları belirlenmeli, bu tespitler ile yola devam edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Ancak, idare alan bölgelerin tasarım şekli, konumunu kendi belirlemiş ve kredi ihtiyacının nasıl olacağına kendi karar vermiştir. Akabinde oluşturulan plan kapsamında kısıtlamalar getirilmiş, korunması gereken alanları muhafaza etmek adına gönderen bölgeleri tespit etmiş ve bu alanlar içerisindeki özel mülkiyet sahiplerini İmar Hakları Transferi (İHT) programına ılımlı bakmaları sağlanmıştır. New York eyaleti programı mali açıdan desteklemiş, kapsamlı sanal hizmet sunulmuş ve bazı farklı teşvikler sağlanmıştır (Nelson vd., 2012).

### **1.3.5.5.Lourmarin (Vaucluse)**

Vaucluse bölgesi ilgi çekici bir alan olup, 1980'li yıllara doğru aktarım bölgelerine tarım alanları dahil edilmiştir. Yapılacak olan İmar Hakları Transferi (İHT) çalışmaları belediye danışmanları ile noter huzurunda gerçekleştirilmiştir. Gelişmesi planlanan

alanlarda sistemin istenilen düzeyde çalışması sağlanmış olup, konut alanlarının yaklaşık olarak %75'inin kullanıldığı bilinmektedir. Gönderilen bölgeden gelen imar yoğunluğu için izin verilen alanlarda 50 m<sup>2</sup> taban alanı için, 2,500-3,000 euro arasında değer biçilmektedir. Alan bölgede ha başına 50 m<sup>2</sup> yapılaşma hakkı verilmiş, yapılaşma alanında imar hakkının m<sup>2</sup> si için gönderen bölgedeki arsa sahiplerine 25-30 euro arasında değişen bedeller ödenmiştir. Bu durumda, korunması istenen alanlar ile gelişmesi düşünülen alanlar arasındaki değer farkının dengelendiği anlamının çıkartılamayacağı düşünülmektedir (Usta, 2014).

### 1.3.5.6. Montgomery County, Maryland

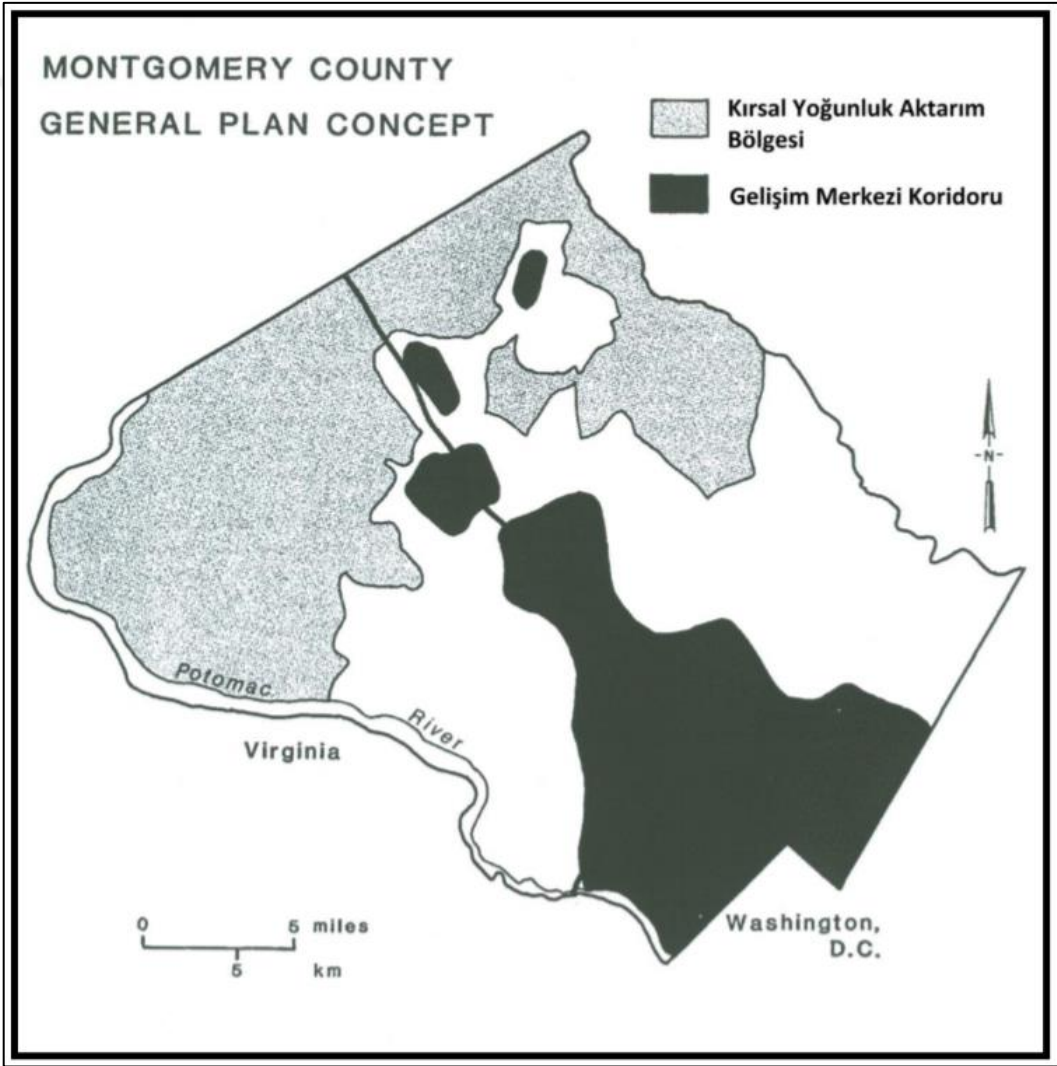
Montgomery İlçesi veya Montgomery County, Amerika Birleşik Devletleri'nin Maryland eyaletinde yer alan 1.313 km<sup>2</sup>'lik yüz ölçümüne sahip bir ilçedir. İlçenin nüfusu 2017 yılı itibarıyla 1,059 milyondur. İlçenin merkezi Rockville şehridir. 1970'li yıllarda Montgomery County tarımsal alanlarının yaklaşık %18'ini yapı alanları olması noktasında kentsel yapılaşmaya ayırmıştır (Maryland-National Capital Park ve Planlama Komitesi, 1980). Yapı yoğunluğunun artışı ve tarım alanlarının azalması sonucu İmar Hakları Transferi (İHT) alanları korumak adına temel bir yöntem olarak görülmüştür (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. Tarım alanları için her 20,20 dönüm alanda bir birim yoğunluk ön görülmüştü. Montgomery'de bir ekonomist bir çiftçi ve ailesinin sürdürülebilir bir yaşam için en az 101 dönüm toprağa ihtiyacının olduğunu belirlemiştir. Bu tespit temel alınarak her 101 dönüm için bir birim verilmiştir. Ayrıca bu uygulama Amerika'daki en çok incelenen ve örnek alınarak uygulanan İmar Hakları Transferi (İHT) olduğu dile getirilmektedir (Usta, 2014).

Olney Washington'un 20 mil kuzey orta kesiminde yer alan, 2010 yılı verilerine göre 33.844 nüfusa sahip, 33.67 km<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine kurulu küçük bir yerleşim yeridir. Bu bölge için pilot bir İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması geliştirildi. Uygulamanın başarısı sebebiyle komisyon İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin Montgomery County'nin tamamına yaygınlaştırdı. Halkın görüşü alınarak ekonomiden sağlığa, dağılımdan sayıya kadar ayrıntılı bir çalışma yapıldı. Bu detaylı çalışma sonucunda bir

çiftliğin işletilebilmesi için en az 100 dönüme ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir (Johnson, 1979).

Plan ile hedeflenen, eyaletin belirli bölgelerinde bulunan büyük tarım alanlarının imar yoğunluğuna maruz kalmasını kısıtlamak ve kısıtlanan parsellerdeki imar haklarını planlanan ve tasarlanan bölgelere transfer edebilmesidir (Walls and McConnell, 2007). Korunması gereken alanların muhafazası çok önemlidir. Bu kapsamda bu uygulamada İmar Hakları Transferi (İHT)'dan önce her 20 dönüm için 5 ikamet birimi kullanılırken, İmar Hakları Transferi (İHT)'dan sonra ise her 20 dönüm için 1 birime düşürülmüştür. Geri kalan imar haklarının ise alıcı bölgeye aktarımı sağlanmıştır.



Şekil 21. Montgomery County Genel Planı (Pizor, 1986)

Montgomery County başarılı bir İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması olup, Montgomery County Farmland Preservation Program Certification Report 2015 verilerine göre 283.279,95 dönüm alanı korumayı başarmıştır (URL-19).

Ülkedeki King County, New Jersey Pinelands ve Collier County İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamalarının ardından en başarılı olan uygulamadır. 1980 yılında ortaya çıkan ve uygulanmaya başlanan Montgomery County İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması ile 376.357,65 dönümlük bir tarım alanının korunması planlanmıştır (Walls and McConnell, 2007).

Montgomery County İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması ile tarımsal alanların korunması sağlanmaktadır. Halen devam eden süreç ile ülkenin tarımsal alanları korunmakta ve sürdürülebilir bir yönetim sağlanmaktadır. Gönderen bölgedeki imar parseli sahipleri alanlarında yapamadıkları haklarını alan bölgede değerlendirmekte veya bu haklarını satmaktadırlar. Böylelikle yöre halkı uygulamaya dahil edilmiş, süreklilik sağlanmıştır. Verilere bakıldığında bölgedeki İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması yöre halkı, yükleniciler ve idare tarafından kabul görmüş, gelişmiş, gelişmeye devam etmektedir.

#### **1.3.5.7.Miami-Dade County Programı, Amerika**

Miami-Dade County, Amerika Birleşik Devletleri'nin Florida eyaletinin güneydoğusunda yer alan 2017 yılı itibariyle 2,752 milyon nüfusa sahip bir yerleşim yeridir. Şehrin yüz ölçümü 6.297 km<sup>2</sup> olup, yapı yoğunluğu oldukça yüksektir. Yerleşim yerinin merkezi Miami şehridir. Şehrin bir kısmını Everglades tropik sulak alanı kaplamakta olup, ABD'deki flamingoların tek doğal yaşam alanıdır (URL-20) (Şekil 22).



Şekil 22. Everglades Milli Parkı (URL-22).

Everglades sulak alanının insan faaliyetleri sonucu su seviyesindeki çekilme sonucu, 1980’de Doğu Everglades alanı için bir yönetim planı hazırlanmıştır. Yönetim planı kapsamında alanda bulunan fauna ve floranın korunması hedeflenmiş, idarece yapılacak faaliyetlerin alan tespitleri yapılmıştır. Dade County Komisyon’u 1981 yılında bir yönetmelik hazırlamıştır. Bu yönetmelik kapsamında kaynak değerlerin altı çizilmiş ve alanın şehrin ekonomik canlılığını koruduğu belirtilmiştir. Ayrıca yönetmelik kapsamında alanın çevresel açıdan önemi, akifer boşaltım alanı olduğu, temiz su sağladığı, taşkın önleme alanı olduğu, nesli tehdit altında veya tükenme tehlikesi altında bulunana türleri barındırdığı belirtilmiştir. Tüm bunları dikkate bu yönetmelik hedef ve söylemleriyle alanın korunması gerektiği ve İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının önemini ortaya koymuştur. Hedef kapsamında 1981 yılında İmar Hakları Transferi (İHT) yönetmeliği hazırlanmış olup, alan bölge ve gönderen bölgeler oluşturulmuştur. Alan bölgeler Dade County gelişme planı ile entegre olarak belirlenmiştir. Gönderen bölgeler için farklı özel haklar verilmiştir. Örneğin, İmar Hakları Transferi (İHT) paylaşım oranı, alanın özellikleri ve hassasiyetlerine göre 5 akre için 1 İmar Hakları Transferi’nden 40 akre için 1 İmar Hakları Transferi’ne kadar düzenlenmiştir. Kente en yakın alanlar “Yönetim Bölgesi I.” olarak tanımlanmış ve bu alanlarda 5 akre için 1 İmar Hakları Transferi (İHT) verilmiştir. Tarımsal alanları kapsayan ve kentsel alanlara uzak bölgeler ise “Yönetim Bölgesi 3B” olarak tanımlanmış ve 20 akre için 1 İmar Hakları Transferi (İHT) verilmiştir. Geçiş alanı olarak tanımlanan “Yönetim Bölgesi 3C” de ise 40 akre için 1 İmar Hakları Transferi

(İHT) düzenlenmiştir. Sulak alan vasfından dolayı bazı bölgeler belirli süreler ile sular altında kalmaktadır. Yaklaşık yılın üç ayı sular altında kalan bu bölgelerde idare gerçekçi bir değer belirleyememiş ve bu alanlar İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasında hak alamamıştır. İmar Hakları Transferi (İHT) programının en önemli özelliklerinden biride yöre halkına yöntemi benimsetmektir. Bu kapsamda minimum parsel büyüklüğünü sağlayamayan arazi sahiplerine, İmar Hakları Transferi (İHT) başlamadan önce bir konut yapım hakları varsa ve yöntemin başlangıcından itibaren bir yıl içerisinde sisteme girişlerini yaptırmışlarsa bir İmar Hakları Transferi (İHT) verilmiştir.

Alanda 18 bölge oluşturulmuştur, “sıra evler” bölgesinde minimum parsel büyüklüğünde yüzde 10’luk bir azalma kabul edilmiş ve yapı yaklaşma mesafesinde üçte bir oranında azalma uygulanmıştır. Böylece parsel üzerinde daha fazla konut yapma hakkı tanınmıştır. Ticaret ve ofis bölgelerinde İmar Hakları Transferi (İHT), inşaat taban alanı oranına dönüşmüştür. Ticaret faaliyetlerinde her bir İmar Hakları Transferi (İHT) için ilave %1,5, ofis alanları için ise %1 inşaat taban alanı oranı verilmiştir. Tüm bunlar değerlendirildiğinde İmar Hakları Transferi’nin uygulanmasının ilk zamanlarında daha ucuz olup daha çok konut üretebildikleri, her şeye rağmen devam etmesi gerektiği ifade edilmektedir. Satışlara bakıldığında doğrudan imar hakkı sahibinden alınırsa 2500 dolar, aracı ile işlem görürse 3000-3500 dolar arasında olduğu görülmektedir. Her durumda imar hakkı sahibinin piyasa fiyatları oranında fayda sağladığı görülmektedir. Ayrıca, Dade County’de uygulamanın en başarılı İmar Hakları Transferi (İHT) programı olduğu, bir yıl gibi kısa bir sürede yönetmeliğin tamamlanıp arazi sahiplerinin programı benimsediği belirtilmektedir.

Gönderen bölgeden ayrılan İmar Hakları Transferi (İHT) sayısı idarece takibi yapılamamıştır. 2001 yılına bakılarak 4500 civarı bir tahmin yürütülmekte olup, 829 İmar Hakları Transferi’nin yerleşim amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. 2010 yılında ise 4500 civarı olan İmar Hakları Transferi’nin yarısından fazlasının kullanılmamış olduğu görülmüş olup, ticari faaliyetler için değil konut amaçlı kullanıldığı belirtilmektedir.

Dade County programı kapsamında, gelişme planı İmar Hakları Transferi (İHT) için altlık olmuş ve uygulanmasına yardımcı olmuştur. İmar Hakları Transferi (İHT) sayısının fazlalığı satın alınmayı olası kılmıştır. Gönderen bölgedeki kısıtlı hareket imkanı alanın yoğunluk gelişimini isteksizleştirmiştir. Bazı yönetim alanlarında transfer oranınının 8 akre için 1 İmar Hakları Transferi (İHT) gibi yüksek tutulması geliştiriciler için teşvik edici

olmuştur. Bölge sayısının fazlalığı ve yönetmelikle detaylı açıklanmış olması İmar Hakları Transferi'ni cazip hale getirmiştir (Nelson vd., 2012).

#### **1.3.5.8.New South Wales, Avusturalya**

Avusturalya'nın imar haklarını yasal olarak tanımadığı ortada olduğundan, İmar Hakları Transferi (İHT) kavramını bu ülkede düşünmek yanıltıcı olacaktır. Avusturalya'da İmar Hakları Transferi (İHT) kavramı tarihi değeri olan binaları korumak amacıyla kullanılmaktadır. Tarihi değere sahip az katlı binaların kullanamayacakları imar potansiyeli ticari binaların olduğu bölgelere aktarılmaktadır. Avusturalya'da aktarılan, imar haklarının mevcut olduğu bilinen özel bir yerdeki kullanılmayan imar potansiyelidir. Gönderici alan ticari aktivite için tarihi binaları içeren bölgelere ayrılır (Lawson, 2008).

Avusturalya içtihadı aktarılabılır olmaları, ticari bir değerleri olması, sahiplerine ticari bir değer kazandırmalarından ötürü bu aktarım alanlarını özel mülkiyet hakkı olarak kabul eder ve damga vergisine konu eder (Lawson, 2008). New South Wales'deki önemli İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamaları, Sidney City'deki tarihi taban alanı kontrolü uygulaması, Wellington Shire Council Bölgesi'ndeki İmtiyazlı Kırsal İfraz Politikası, Gosford City Council Bölgesi'ndeki Kıyısız Arazi Edinimi uygulaması ve Wollongong City Council Bölgesi'ndeki Adil Takas Politikası'dan oluşmaktadır (Lawson, 2008).

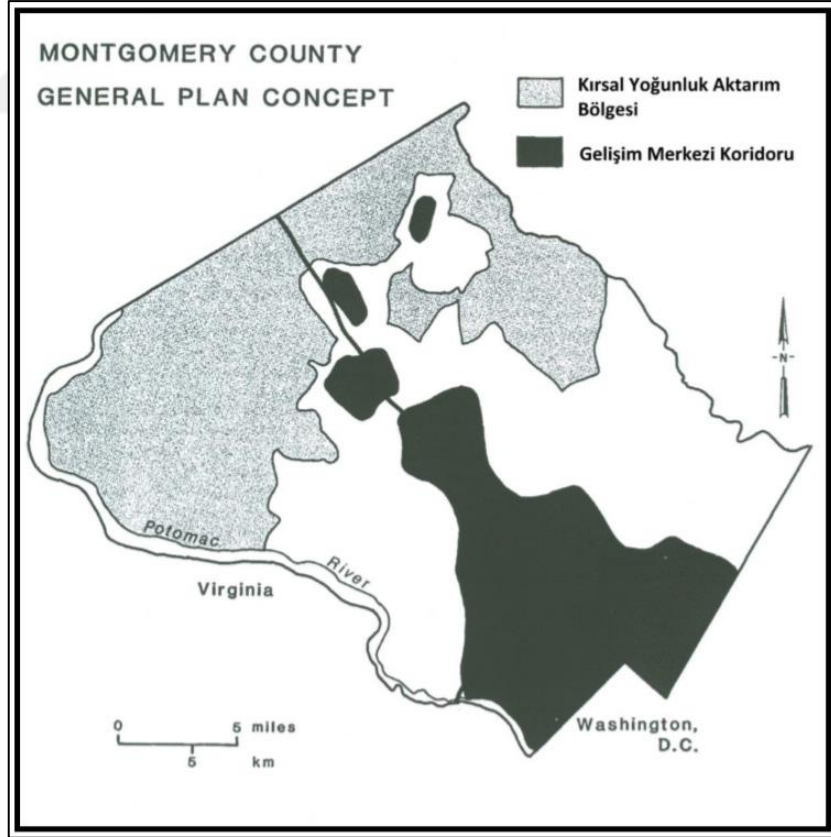
#### **1.3.5.9.New Jersey Pinelands, New Jersey**

New Jersey Pinelands Milli Rezervi 10 Kasım 1978 de kurulan; içerisinde meşe, çam ormanları, geniş sulak alanlar, çeşitli bitki ve hayvan türlerini barındıran, alanın orta bölgelerinde tarihi köylerin ve meyve çiftliklerinin bulunduğu eşsiz bir yerdir. Arazi boyunca yüzeye yakın noktada saf su bulunmaktadır. Alanda bulunan Atlantic City'de 1970'li yıllardan sonra yapılaşma tedirgin edici noktalara gelmeye başlamıştı. Bu nedenle Pinelands'i korumak adına yasal düzenlemeler oluşturulmaya başlanmıştır. 1979 yılında Komisyon kurulmuş ve alanda plan, düzenleme, yönetim yapma adına yetkilendirilmiştir (Pizor, 1986). 1980 yılında Pineland Genişletilmiş Yönetim Planını kapsamında 1.486.720 dönüm çevresel duyarlılığı olan alan ve 2.286.640 dönümlük alanı kapsayan çevresel koruma alanı oluşturuldu. Korunan alanlarda bulunan yapı yoğunluğu takip altına alınarak, plan kapsamında mağduriyete uğrayan parsel sahiplerinin zararları Pinelands İmar Kredi



Programı ile karşılandı (Usta, 2014). Böylelikle İmar Hakları Transferi (İHT) programının uygulanabilmesi için temel olan yöre halkının desteği prensibi gerçekleştirildiği düşünülmektedir.

Pinelands Genişletilmiş Yönetim planı geniş bir alan ve karmaşık bir yapı barındırmaktadır. Yapılan planda her 156 dönüm için bir imar hakkı kredisi sistemi kurulmuştur. Ancak tarım arazileri diğer arazilerden değerli sayılarak her 156 dönüm için 2 kredi verilmiştir. Tarımsal gücü az olan parsel sahibi, gönderileceği bölgede imar hakkı kredisi açısından da güçsüz olmaktadır. Bu kişilere 156 dönüm için 0,2 kredi verilmektedir. Bu şekilde her bölge için çeşitlendirilmiş değerler bulunmaktadır. Her kredi, tahsis edilen bölgesel gelişme alanlarında ikamet amaçlı 4 konut birimi yapımına izin verir. Tamamında, yaklaşık 6500 kredi (26000 ikamet birimine yakın) yaratıldı. İmar hakkı aktarımı kredisi bulunan kişiler 7 eyalet içerisinde komisyonca belirlenen alanlarda kredilerini kullanabilmektedirler. Aynı zamanda krediler kullanılabilirdiği gibi satış şeklinde de değerlendirilebilir (Pizor, 1986) (Şekil 23).



Şekil 23. 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 vd., 2012).

#### **1.3.5.10.Pitkin County, Colorado (Kırsal Karakteri Koruma Amaçlı Uygulamalar)**

Pitkin County, Amerika Birleşik Devletleri'nin Colorado eyaletinde yer alan bir yerleşim yeridir. 2017 yılı verilerine göre 17,890 nüfusa sahip olan şehrin merkezi Aspen'dir. White River Milli Parkı'ndan dolayı Federal hükümet Pitkin County arazisinin yaklaşık %83'üne sahiptir. Kayak merkezlerinin yoğunlaştığı bu bölge önemli bir gelir kaynağıdır. Pitkin County içermiş olduğu görsel ve tarihi değerlerinden ötürü lüks yapılaşmaya maruz kalmaktadır (Nelson vd., 2012) (Şekil 23).



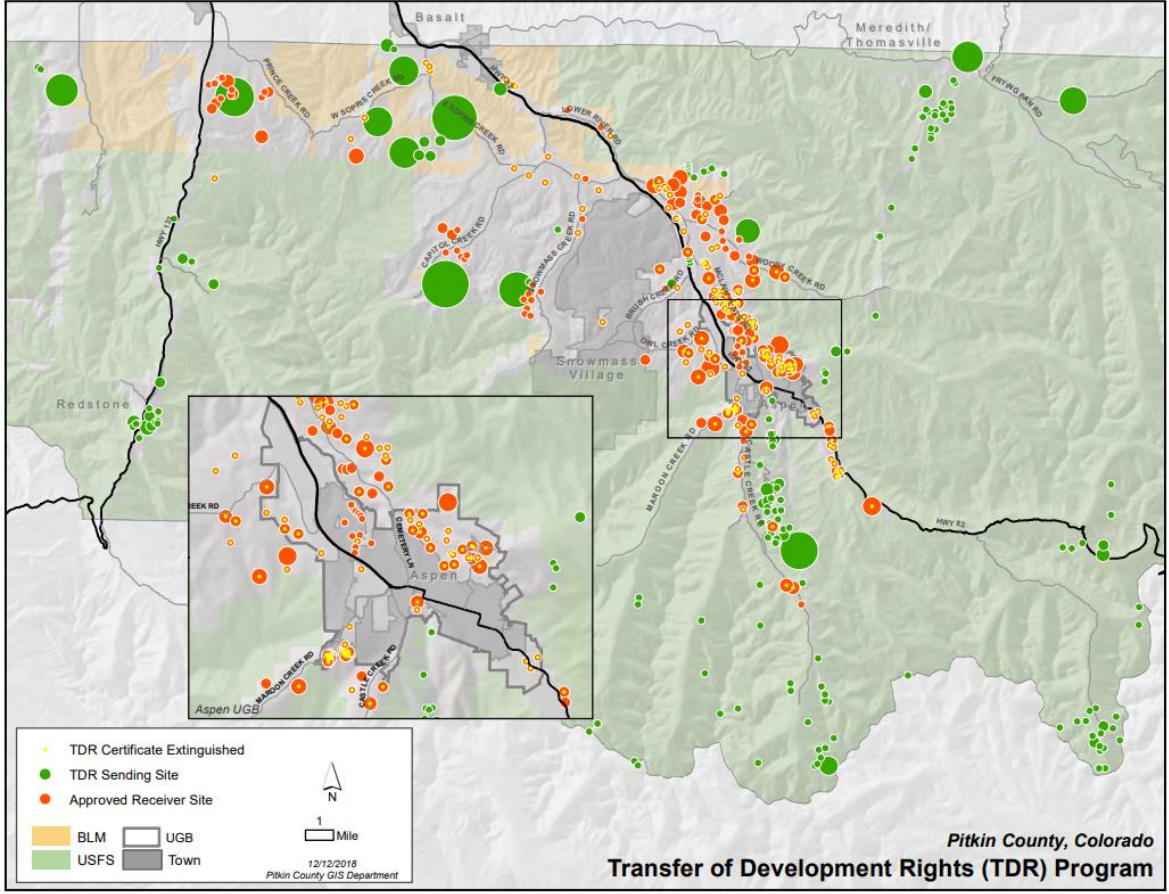
Şekil 24. Pitkin County (URL-21).

Pitkin County'de konut yapılaşmasının hızla artmasıyla altyapı hizmetlerinin maliyeti de yükselmiştir. Gelişen yerleşim alanlarının, korunması gereken alanlara, orman yangınları tehlikesi bulunan bölgelere, toprak kayması ve çığ tehdidi bulunan alanlara kayması sonucunda, bu bölgeleri korumak ve yerleşimi yönetmek adına "Rural Remote Zoning District, RR" yöntemi geliştirildi (Nelson vd., 2012).

1987 yılında oluşturulan arazi kullanım planı sonucunda şehirdeki imar baskısı artışı durdurulamadı. Yanlış planlama sonucu 1994 yılında Kırsal/Uzak Alan planı oluşturuldu ve bunun sonucunda da İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasına geçildi. İmar Hakları Transferi (İHT) kapsamında ilk aşamada uzak bölgelerdeki yapılaşma öncelikli olarak altyapı hizmetleri olan bölgelere aktarıldı. İkinci kısımda ise korunan alan bölgelerini muhafaza etmek adına yaygınlaştırıldı (Usta, 2014).

2018 yılı itibariyle Pitkin County’de toplam 352 İmar Hakları Transferi (İHT) onaylandı. Bunların 87 tanesi yeni imar hakları için, diğer 265 tanesi ekstra taban alanı için kullanıldı

2009 yılı ile birlikte Pitkin County’de İmar Hakları Transferi (İHT) 28183,04 dönümlük gönderici alandaki yoğunluğu kısıtlamak için kullanıldı. Alıcı alanlarda ise 314 İmar Hakları Transferi (İHT) onaylandı. Bunların 89 tanesi yeni imar hakları için, diğer 225 tanesi ekstra taban alanı için kullanıldı (Nelson vd., 2012). Tüm bunlara bakıldığında İmar Hakları Transferi (İHT) hükümlerinin iyi işlediği düşünülmektedir. Ayrıca programın faydalarının daha da geliştirilmesinin amaçlanması gerektiği düşünülmektedir. Şekil 25’de Pitkin County İmar Hakları Transferi (İHT) programının görüntüsü bulunmaktadır (URL-22).



Şekil 25. Pitkin County İmar Hakları Transferi (İHT) Programının Görüntüsü (URL-22)

### 1.3.5.11.Revenna Programı, İtalya

1990'lı yıllarda popüler hale gelen İmar Hakları Transferi (İHT), imar haklarının eşit dağıtılması konusunda ön plana çıkmıştır. Kamu ve özel ayrımı yapılmadan hazırlanan yapı programı ile eşit dağıtılma işlemi gerçekleştirilmiştir. Eşit dağıtım halk tarafından benimsenmiş olup, sorun çıkartılacak isteklerde azalmıştır. Revenna İmar Hakları Transferi (İHT) programı yeşil alan oluşturmayı amaçlamaktadır. 1993 yılında onaylanan imar planı kapsamında bazı stratejiler belirlenmiş olup, bu kapsamda iki amaç oluşturulmuştur. İlk olarak seçilebilir bir program olduğu ve yeşil bir kuşak oluşturulmasının amaçlandığı duyuruldu. İkinci olarak ise yüksek yoğunlukta bir kentsel yenilenmenin hedeflendiği ifade edildi. Yeşil kuşak alanlarındaki imar hakları kentsel dönüşüm alanlarına aktarılması uygun görülmüştür. Hakların satımını teşvik etmek amacıyla idare tarafından %15 ilave inşaat taban alanı verilmiş ve kentsel yenilenme için bakanlık bütçesinden maddi kaynak temin edilmiştir. Daha sonra yeşil kuşaktaki 22 mülk sahibi özel bağlayıcılığı olan ve tek

tarafli bir kanunla projeye dahil olmuş, geliştiriciler de yine bu kanunlarla projeye dahil olmayı ve yeşil kuşaktan imar hakkı satın almayı kabul etmişlerdir. Bu yntem ile 33.000,00 m<sup>2</sup>'lik imar hakkı aktarılmış, bunun sonucunda idare yeşil kuşakta istediği alanı kazanmıştır. Uygulama sonucunda görülmüştür ki yükleniciler, emlakçılar ve arazi sahipleri programı olumlu görmüşlerdir (Micelli, 2002).

### **1.3.5.12.San Francisco, California (Tarihi Alanları Koruma Amaçlı Uygulamalar)**

San Francisco, Amerika Birleşik Devletleri'nin Kaliforniya eyaletinin kuzeyinde San Francisco Körfezi Bölgesi'nde en önemli kültürel ve finansal merkezdir. Şehir, San Francisco Yarımadası'nın kuzeyine kurulmuştur. Şehrin batısında Büyük Okyanus, kuzey ve doğusunda ise San Francisco Körfezi bulunur. Kültürel gelişimi ile tarihi mülklere barındıran Şehir için 1967 yılında Őehirle zdeşleşmiş Noktaları Koruma Danışma Kurulu oluşturuldu (Nelson vd., 2012). Şehrin giderek düzensiz gelişimi ve hızlı büyümesi sonucu tarihi bina kayıplarını önlemek adına Şehir Merkezi Planı kapsamında İmar Hakları Transferi (İHT) ortaya çıkmıştır.

Yapıları korumak adına 1985 yılında Şehir merkezinde 253 mülk mimari açıdan son derece önemli seçilmiş olup, 183 mülk ise katkısız bina olarak tanımlanmıştır. Sahibinin isteği ve plan kapsamında değerlendirilmeyip, mimari, tarihi ve kültürel öneme göre yapılmıştır. Şehir merkezindeki imar yoğunluğu sınırını düşürerek, plancıların yüksek katlı ofisler için istedikleri imar yoğunluğunu elde etmeleri ve İmar Hakları Transferi'ni satın almaları için büyük bir teşvik oluşturmuştur (Usta, 2014). San Francisco zelindeki İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması kültürel değer olan tarihi binaları muhafaza etmekte ve ekonomik teşviklerle birlikte bu binaların sahiplerini korurken diğer yanda Şehrin sürdürülebilir gelişimine yardım etmektedir (Elliott, 2013).

İmar Hakları Transferi (İHT) sürecinin ilk adımında, belirlenen 116 binanın, kullanılmayan taban alanları sertifikalandırıldı. Tahmini olarak 464.515,2 m<sup>2</sup>'lik kullanılmayan potansiyel taban alanı veya 5 milyon İmar Hakları Transferi (İHT) aktarımı n görüldü. Talep edilen 3 milyon İmar Hakları Transferi'nin uygulanmasına başlanılmış olup, 2 milyon İmar Hakları Transferi (İHT) ise gelecekteki projelere aktarılmıştır (Nelson vd., 2012). İmar Hakları Transferi (İHT) programı ile Şehrin büyük bir kısmını oluşturan



tarihi binaların korunması başarılı olmuş olup, aynı zamanda vatandaşların sürece dahil edilmesinin başarılı olduğu düşünülmektedir.

#### **1.3.5.13.Taninges: The Praz De Lys Plateu**

Taninges uygulamasının amacı sadece kış sporlarının yapılabileceği bir alan oluşturmak. Bu doğrultuda 1600 rakım ile 2000 rakım arasında bir alanda çalışma yapılmıştır. Dağınık yapılaşmayı önlemek adına imar planı oluşturulmuştur, bu plan kapsamında bir yol geçirilmiş ve İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasına gidilmiştir. Bölgeleme sonucu korunması gereken alanda 1m<sup>2</sup>'lik alana karşılık 0.035m<sup>2</sup> bir hak uygun görülmüş, alıcı bölgelerde ise 0.10-0.30 arasında değişen yapılaşma hakkı tanınmıştır. Alan bölgedeki vatandaşlara gönderen bölgedeki vatandaşların imar haklarını almaları halinde ek imar hakları tanınmıştır. Gönderen bölge halkının yapılaşma haklarına 0.10 garanti taahhüt edilmiştir. Uygulamanın sistematığının iyi çalışması sonucu bölgeler arası transfer hızlıca gerçekleştirilmiştir. Sistemin istenilen seviyede sürdürülebilir olması sonucu piyasa şartlarında gönderen bölgede m<sup>2</sup>'si 1.75 euro ile 2.80 euro arasında değişen fiyatlar, 50 euro ile 80 euro bandına yükselmiştir. Dikkat edilmesi gereken bir noktada şudur ki, tüm bu çalışma sonucunda toplam değer değişmemiş olmasıdır (Dündar, 2010).

#### **1.3.5.14.Valencia Programı, İspanya**

1978'li yılında tarihi binaların korunması amacıyla ilk uygulama küçük bir kasaba olan Valencia'da gerçekleştirilmiştir. Zamanla geliştirilen bu sistem orta büyüklükteki şehirlere yayılmıştır. Ancak henüz yeni olan bu sistem yeteri kadar detaylı hazırlanmamıştır. Zamanla düzenlenen ve yönetilen bu sistem katılımcılar için bağlayıcı olmuştur.

Uygulama için detaylı ve eşit yayılımcı politika izleyecek olan kent planı kararları oluşturulmuştur. Standart gelişme hakkı, belli bir bölgedeki tüm mülkler için öngörülen eşit gelişme hakkı ya da inşaat taban alanı oranı olarak tanımlanmaktadır. Standart gelişme hakkının aşırı arttırıldığı bölgeler bulunmakla birlikte, bu bölgelerdeki hak eşdeğerlik açığı (Gönül esaslı belediyeye terk edilen mülkler) olan mülklerden aktarılmıştır. Böylece kamu için terk edilen mülkler alıcı bölgelerde yoğunlaşma artışı hakkı sağlamıştır. Uygulama alanında arazi sahiplerine sadece standart gelişme hakkının kullanılması ya da kamu

faaliyetleri için mülkünü belediyeye terk etmesi seçenekleri sunulmuştur. Bunlardan yararlananlar başka bir alanda İmar Hakları Transferi (İHT) kullanması gerekecek, elde ettikleri faydayı arazi sahibi ve arsa sahibi arasında paylaşacaktır.

Program kapsamında katılımcılar havuz sistemine hem borçlu olmuşlar hem de alacaklı olmuşlardır. Yeni plan ile havuzda bulunan mülkler oldukça değer kazanmıştır. Sistem kapsamında yerleşim yoğunluğu azaltılamamış ancak sanayi kullanım alanları yerine yerleşim ve ticari alanlar gelmiştir. Sanayi faaliyetleri durdurularak, binalar yıkılmıştır. Daha sonrasında peyzaj düzenlemeleri yapılarak sosyal konutlar, kamu binaları, sokaklar vb. sivil hayat gereksinimleri yapılmıştır.

Proje kapsamında 65 hektarlık alanda çalışılmış, alan içeriğinde 170 mülk sahibi ve çeşitli fabrikalar bulunduğu görülmektedir. Yüksek maliyetler, tanıtımın istenilen düzeyde yapılamaması, koordinasyon eksikliği, halkın benimsememesi sonucu katılımın çok az olduğu görülmüştür. Sistemi tam anlamıyla göremeyen idare tüm alanları zorunlu olarak satın alma yoluna gidip, başaramadığını görünce halka açık yarışma düzenleyerek işlemi özel bir yükleniciye devretmeyi düşünmüştür. Şartnamede projede yer almak isteyen arazi sahipleriyle yüklenicinin ortaklık sağlaması ibaresi bulunmasına rağmen, yöre halkının bilgilendirilmemesinden dolayı bu yarışmaya bazı mülk sahipleri tepki göstermiştir. Yarışmada bir bankanın bulunduğu ve alanda haylice mülk edinmiş bir yüklenici ortaklığı kazanmıştır. Büyükçe bir uzlaşma ile anlaşmazlıklar giderilmiştir. 1991 ve 1996 yıllarında yeni gelişme ve altyapı çalışmaları uygulanmıştır. Daha sonraki yıllarda piyasanın odak noktası haline gelen uygulamada, alanın %80'i kamu adına ve %8,5'i özel yapılaşmaya ayrılmıştır. 2007 yılında başarılı bulunana bu uygulamayı ülke geneline yaymak adına bir kanun çıkarılmıştır (Jansen vd., 2009).

### **1.3.5.15.Vancouver Programı, Kanada**

Vancouver, Kanada'nın Britanya Kolumbiyası eyâletinde bulunan bir şehirdir. Batı Kanada'nın en büyük, ülkenin de üçüncü büyük metropolüdür. Farklı etnik grupların bir arada yaşadığı kozmopolit bir kenttir.

1983 yılında kent konseyi yoğunluk aktarımı uygulamasına izin veren bir bildiri onaylamıştır. Bildiri kapsamında;

- Bazı teşvikler getirilerek tarihi binaların ve alanların korunması,
- Açık alan ve park alanlarının oluşturulması,

- Karma kullanım bölgelerinde gelişmenin kolaylaştırılması,
- Gelişmiş bir kentsel tasarımın başarılmasıdır.

Programla ilgili sınırlamalar ise;

• Aralarında aktarım yapılacak alanların aynı ada içerisinde de uygulanamayacağı ve planla belirlenen bölge, kullanım, yoğunluk veya yükseklik kararları açısından farklılıklarının olamayacağı,

• Kentsel tasarımın aynı imar adasında veya sadece bir caddeyle ayrılan alanlarda yapılabileceği,

• Aktarım yapılacak alanların toplamının gelişme sonrası aynı olması,

• Bonus uygulamasının doğal gelişimi etkileyecek şekilde olmaması,

• İki yerleşimden daha fazlasının aktarıma konu olamaması ve birden fazla aktarım yapılmaması, şeklindedir.

Vancouver idaresi uygulamaya katılacakların izlemesi gereken yolları gösterir bir doküman hazırlamıştır. Kanunla tanımlanan uygulama adımları devam ederken, plan sürecinde verilen izinlerin kullanımına devam edilmiştir. Böylece alan bölgenin yoğunluğa olan tepkisi tespit edilmeye çalışılmıştır.

Uygulama ilk üç yılında üç yeni bölge aktarımla ilişkilendirilmiştir. Üç bölgede kent merkezlerinin geliştirilmesiyle ilgili olmuştur. Şehir merkezinde park ve açık alanları arttırmak adına belirli alanlarda yapı yoğunluğu birleştirilmiştir. Görüldüğü üzere uygulama gelişmiş kent tasarımları ya da tarihi binaların korunması için değil, karma kullanım amacıyla değerlendirilmiştir.

Kent konseyine bilgi vermek adına bazı önerilerde bulunulmuştur;

• Gelişme izinleri miktarının sürdürülebilirliğinin devam edilmesi,

• Piyasanın dengede tutulması adına gelişme haklarının belirli bir bölgede sabitleneceğinin güvencesinin verilmesi,

• Makul bir yönetim rasyonelitesinin devamı ve

• Karmaşık bir yönetimin olmasından kaçınılmasıdır.

İdare tarafından kuralların değişilemeyeceğinin ifade edilmesi, açık bir mesaj verilerek sektörün anlamasına yardımcı olacaktır. Piyasada net bir söylemin hakim olması, uygulama taraflarının karmaşık yapıya rağmen başarımlarına engel olamayacağını gösterecektir.



Uygulamanın sonuçları aşağıda belirtilmiştir;

- Yapı yoğunluk aktarımı idareler için uygulanabilir ve sürdürülebilir bir araçtır.
- Uygulamanın temeli kamu yararı için olmalıdır.

•Uygulama için aktarım kuralları önemli olduğu kadar iki temel prensibe de önem verilmektedir. Uygulama esnasında anlaşılabilir kurallar olmalı ve kişilere ait keyfi düzenlemeler bulunmamalıdır.

•Bölgeler arasında hangi yoğunluğun aktarılacağını açıkça belirtmeli ve maksimum yoğunluğun; gönderen bölge ve alan bölge için tanımlanan toplam brüt taban alanını aşmamalıdır.

•Yönetim konusunda dikkatli davranılmalıdır. Gönderen bölgenin yoğunluk belirleme konusu ile bankacılık sisteminin oluşturulması noktasında, bürokratların ve politikacıların takdirine bırakılmasının çeşitli baskılara neden olacağı düşünülmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin kurulması esnasındaki bir problemin yaşanması halinde belirsiz ve spekülatif bir durumun ortaya çıkmasına neden olabilecektir.

•Kesin kriterlerin ortaya konması ve uygulanabilirliği, ayrıca uygulayan komisyonun gücü ve yetkisi önemlidir.

•Kurallar üzerindeki karmaşıklık ve sis perdesi değiştirilmeye çalışılması noktasında baskı oluşturacaktır (McLaughlin, 1986).

### **1.3.5.16.Washington, DC (Kentsel Tasarım Amaçlı Uygulamalar)**

Washington, DC, Amerika Birleşik Devletleri'nin başkentidir. DC kısaltmasının açılımı "District of Columbia"dir. Maryland ve Virginia eyaletlerinin arasında yer alır. Kendi başına bir eyalet değildir ve hiçbir eyaletin sınırları içinde yer almaz. Doğrudan federal devlete bağlıdır. Washington DC'de tarihi yapıları koruyarak bir sanat koridoru ve alışveriş bölgesi oluşturarak şehirde canlı bir yaşam alanı üretmek adına yeni binalara istenen kullanımı sağlamak adına ilave imar hakkı tanınmıştır. Şehir merkezindeki binalar 1910 yılında Yükseklik Kısıtlama Kanunu ile kısmı bir sınırlandırmaya maruz kalmışlardır. Bu nedenle yoğunluğun şehir merkezinin iki yanındaki alanlara transfer edileceği İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması uygun görülmüştür (Nelson vd., 2012).

Gelişme Bölgesinde 1990-2007 yılları arasında 882,582 m<sup>2</sup> civarında taban alanı aktarımı ön görüldü. Bunların 743,224 m<sup>2</sup>'si transfer edilebilmiştir ve geri kalanı İmar

Hakları Transferi (İHT) bankasında saklı kalmıştır, bir kısmı ise transfer edilememiştir (Nelson vd., 2012).

D.C. Planlama Ofisi 2008 yılında yürürlükte bulunan imar yönetmeliğinde incelemelerde bulundu. 2010 yılında Washington D.C.'de korunması gereken tarihi yapıların hepsine ulaşıldığı için İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının bu kısmına son verildi. Tarihi İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının sona ermesiyle konutlandırma üzerine yoğunlaşılacak yeni bir uygulama amaçlanmıştır (Nelson vd., 2012).

### 1.3.6. Değerlendirme Kısmı

Korunan alanlarda mülkiyet hakkı kısıtlamaları için günümüze kadar denenen tüm yöntemlerin tam anlamıyla istenilen başarıyı sağlayamaması, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının denenmesi gereken önemli bir araç olarak görülmesi sonucunu getirmiştir.

Yöntemle ilgili kavramlara bakıldığında; literatürde “Development right” kavramının kişisel bir hak olarak tanımlandığı, “imar hakkı” kavramının ise, kişisel haklardan bağımsız olarak kamu idareleri eliyle hazırlanan ve onaylanan imar planıyla verilen en fazla yapılanma hakkı olarak açıklandığı görülmektedir. Bu noktadan hareketle, “İmar hakkı aktarımı” programlarına yönelik çalışmalarda, her kadastro parseline bir “gelişme hakkı” ve /veya “imar hakkı” verilmesinin zorunlu ya da kişisel bir hak olup olmadığı hususunun açıklanması ve bu kavramların detaylı olarak tanımlanmasına öncelik verilmesi gerektiği düşünülmektedir (Zorlu Kaman, 2016).

İmar hakkı aktarımı uygulaması tam anlamıyla nereden geliştiği bilinmemekle birlikte, en başarılı uygulamaların Amerika’da olduğu görülmektedir. Ayrıca Avustralya, Kanada, Fransa, Almanya, Hindistan, İtalya, Japonya, Latin Amerika ülkeleri, Hollanda, Kuzey Kore, Yeni Zelanda ve İspanya’da da kısmen uygulanmaktadır.

Uygulama kapsamında mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki yapı yapma, faydalanma, tarımsal faaliyette bulunma, satış, kiraya verme, irtifak hakkı tesis etmek gibi haklardan sürekli olarak vazgeçmelerine karşılık kendilerine bedel ödenen yöntem olarak tanımlanmaktadır. Uygulama alanları ise; manzara değeri olan alanlar, yaban hayatı koruma alanları, tarım alanları, açık alanlar, kırsal karakterli alanlar, kıyı alanları, mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar, sulak alanlar, rekreasyon alanları, altyapı yetersizliği olan alanlar, su kalitesi korunması gereken alanlar, tarihi ve kültürel alanlar ve diğer korunan alanlardır.

Korunan alanları muhafaza etmek adına uygulanması düşünülen İmar Hakları Transferi'nin, nasıl uygulanacağı konusu incelenmiştir. Yasal altyapıların oluşturulması ve bunun yönetilmesi, plan kararlarının oluşturulması, koruma faaliyetlerinin ne denli önemli olduğunun belirtilmesi, piyasada oluşacak maddi sirkülasyonun dengesi ve yöre halkının katılımının sağlanması gibi konular gündeme gelmektedir.

İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması korunan alanlarda sürdürülebilir bir muhafaza sağlanması yanında, özel mülkiyet sahiplerinin imar hakları için aktarılan bölgede yoğunluk sağlamaktadır. Bu kapsamda bakıldığında temel bileşenlerden gönderen bölge ve alan bölgenin belirlenmesi, uygulanması ve sonuçlarının değerlendirilmesi gerekmektedir. Uygulama esnasında gönderen bölge ve alan bölgenin arasında oluşturulacak aktarım işleminin nasıl gerçekleşeceği, hangi kriterlere dayatılacağı, değişim değerinin nasıl belirleneceği konuları da temel sorunlar oluşturmaktadır. Şimdiye kadar ilgili yasal düzenlemeler ile İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının ortaya konmaması, dolayısıyla eylem noktasında herhangi bir başlangıcın olmaması nedeniyle İmar Hakları Transferi'nin uygulanabilirliğinin test edilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesinde fayda görülmektedir.

Bakıldığında İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının her ne kadar hızla gelişen bir yöntem olarak görülse de karmaşık, güç, yönetim çabası zor, eğitimli personel sayısı az oluşundan dolayı, uygulamanın daha çok gelişmiş toplumlarda uygulanabileceği belirtilmektedir. Ülkemizde korunan alanların daha çok kentsel alanlardan uzak noktalarda olması sebebiyle, yönetim ve finansal kapasite yetersizlikleri ile yöre halkının yöntemi tanıması ve benimsemesi açısından güçlüklerle karşılaşılacağı düşünülmektedir.

İmar Hakları Transferi (İHT) programının başarılı olabilmesinin nedenlerinden biride planlamanın önemli bir unsur olduğu düşünülmektedir. Problemleri, detaylıca işlenmiş, kapsamlı ve doğru bir planlamanın minimize edeceği düşünülmektedir. Ayrıca, gönderen bölge ve alan bölgenin tanımının iyi yapılması ve İmar Hakları Transferi (İHT) olmadan kullanılacak yoğunluk ile İmar Hakları Transferi (İHT) uygulanması halinde kullanılacak yoğunlukların ayrı ayrı belirlenmesi sorunları azaltacağı ifade edilmektedir. Türkiye'de planlamanın korumanın ayrılmaz parçası olduğu, gerçeği kabul görmektedir. Bu çerçevede, İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin uygulanması amaçlı planlama çalışmalarının gerçekleştirilmesinde sorun yaşanmayacağı öngörülebilmektedir (Zorlu Kaman, 2016).

İmar Hakları Transferi (İHT) programının planlama aşamaları şu şekildedir:

- Danışma kurulu oluşturulması,
- Bilgilerin toplanması,
- Alternatif senaryoların belirlenmesi ve değerlendirilmesi,
- Kamu giderlerini belirlemek,
- İlk oluşum senaryosunu belirlemek,
- Gönderen bölge ve alan bölge tasarımı yapmak,
- İlk oluşum senaryosu ile sonuç analizi sunulması,
- Karar verilen olanın sunulmasıdır.

İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin diğer araçlar açısından olumlu ve olumsuz özelliklerine bütüncül olarak bakılmış ve ekonomik yönden avantajlı olması, sürdürülebilir bir korumanın sağlanmasında etkili oluşuna dikkat çekilerek, eğitilmiş bir ekip, güçlü ve donanımlı yönetimle diğer araçlara göre başarıya ulaşmasının daha yüksek bir ihtimal olduğu düşünülmüştür.

Dünya çapında İmar Hakları Transferi (İHT)'nin en fazla Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulandığı görülmektedir. Uygulamanın tarım alanları başta olmak üzere, çevre koruma alanlarında, tarih ve kültürel koruma alanlarında, kentsel dönüşüm ve diğer alanlarda kullanıldığı görülmektedir. Tez kapsamında öncelikli olarak korunan alanlarda gerçekleşen uygulama örnekleri incelenmiş olup, teze altlık olabilecek diğer uygulamalarda incelenmiştir.

## 2. İMAR HAKLARI TRANSFERİ TÜRKİYE YASALARINDAKİ YERİ VE MİLLİ PARKLARDA UYGULANABİLİRLİĞİ – NENE HATUN TARİHİ MİLLİ PARKI ALANI ÇALIŞMASI

### 2.1. İmar Hakları Transferi'nin Mevzuattaki Yeri

Ülkemizde bazı yerel idareler İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin imar planı hükmü olarak ele aldığı ve uyguladığı bilinmektedir. Tam karşılığı bulunamasa da “emsal transferi”, “emsal aktarımı”, “imar transferi”, “imar hakkı emsal transferi”, “yapılanma hakkı aktarımı”, “donatı transferi” ve “yoğunluk transferi” gibi bazı yeni kavramlar oluşturulmuştur. Korunan alanlar için üretilen yönetim planı ve gelişme planlarında yapılanma hakkı verilmeyen parsellere, yakın civardaki yapılanma hakkına bakılarak bir hak verilmiştir. Fakat verilen bu haklar neticesinde plan yönetimi bozulmuş ve altyapı sorunları oluşmuştur. Taleplere göre değişen planlar ve planların kademeli birlikteliği ilkesinin uygulanamaması gibi sorunlar oluşmuştur (Duyguluer, 2014).

Planlara bakılarak uygulanan yöntemler gerek karmaşık oluşu gerekse ilkelerinin belirlenmemiş olması yasal bir altyapının eksikliğinden kaynaklandığı, her idarenin kendi inisiyatifiyle oluşturduğu sistemin açmazlarını yine aynı idarenin mevcut yetki ve sorumluluklarıyla ortadan kaldırmasının mümkün olamayacağı görülmüştür.

İmar Hakları Transferi (İHT) kavramı ülkemiz mevzuatına 52268 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki kanun ile girmiştir. Mülkiyet hakkının kısıtlanmasına araç olarak kamulaştırma ve takas/trampa yöntemleri önerilmiş olup, yöntemlerden istenilen verimin alınamaması üzerine 5226 sayılı kanunla İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemi de araç olarak eklenmiştir. Düzenleme kapsamında yapı yasağı getirilmiş parsellere, başka bir alanda kısıtlanmamış bir imar hakkı tanınarak mağduriyetlerinin giderilmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda, ilgili hükümler gereği yapı hakları kısıtlanmış parsellere, bir program dahilinde öncelikli parseller belirlenmek üzere aktarılmasına eğer aktarım alanı olmaması durumunda ise belediye ve valiliklere özel bir program ile yürütme yetkisi verilmiştir. Yapılanma hakları kısıtlanan parsellere yapılaşmaya açık alanlarda imar planı yoluyla hak kayıplarının giderilmesi, ayrıca tapu idaresince tescili ve maliklerin bilgilendirilmesi gerekmektedir. Uygulama kapsamında kamulaştırma gibi devlete ağır yükler getiren

araçlar yerine hem imar hakkı sahiplerinin hakkını hem de idarenin maddi kaybını engelleyici İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin olumlu yanı ön plana çıkmaktadır.

Düzenleme kapsamında kısıtlanmış yapılanma haklarının aktarım alanlarında kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri hak sahiplerine vermeye ve aktarım alanlarında ruhsat vermek için bu belgeleri toplama görevi ve yetkisi belediye ve valiliklere verilmiştir. İLBANK tarafından menkul kıymet belgelerinin basılması, el değiştirmesi işlemleri onayı, saklanması ve veri tabanının oluşturulması, denetlenmesi iş ve işlemleri yapılması belirlenmiştir. Tescilli taşınmaz kültür varlığı sahiplerine menkul kıymet belgelerinin verilmiştir. Bu belge sahipleri kültür varlığının bakım, onarım ve restorasyon çalışmalarını derhal başlatılıp tamamlanması şartını içeren ve tapuya şerhi gereken sözleşmelerle birlikte mümkün olacağı, aksi takdirde gerekli onarım, bakım veya restorasyonun yapılmaması halinde, menkul kıymet bedeli, faiziyle birlikte malikten geri alınarak tahsil edilmesi gerekliliği ifade edilmektedir.

Aktarım esnasında SPK tarafından onaylı şirketlerce yapılacak değer denkleştirilmesi öngörülmektedir ancak tescilli taşınmaz kültür varlığı aktarıma konu ise yapı değerinin dikkate alınmayacağı ifade edilmektedir. Yapılanma hakkının gerçekleştirildiği parsel artık satışa konu edilemeyecektir. İmar hakkı aktarımı uygulanan parselde yapılanma hakkı kalması halinde, kısıtlanan alandaki parselde kısmen yapılanma hakkı devam etmektedir. Haklar ile ilişkili işlemler ilbank, belediye ve valiliklere verildiği için özel bir satış piyasasından bahsedilemeyeceği düşünülmektedir. Maliklerin elde edeceği geliri bakım, onarım ve restorasyona harcayacaklarından dolayı yeniden bir hak kaybı olacağı düşünülmektedir. İmar hakkı aktarımına konu parselin kamu tarafından satış işlemi olamayacağı belirtilmiş olsa da, bunun dışındaki kullanımlar ilgili belirsizlik bulunmaktadır. Diğer bir açıdan taşınmazların yapılanma haklarını belirleyecek herhangi bir plan kararının olmaması durumunda, bahse konu taşınmazların mevcut hak kayıplarının nasıl tespit edileceği bilinmemektedir. 2863 Sayılı Kanun'un 17. maddesinin uygulanabilmesi için idareler tarafından alana özgü planların yapılması gerekli ve planlara aktarım alanlarının tespiti eklenmelidir (Aliefendioğlu 2011).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'de belirtilen bendindeki "Dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak; dönüşüm

uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek” ifadesi ile İmar Hakları Transferi (İHT) kavramına değinilmiştir. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,” ifadesi ile hakların aktarımı belirtilmiştir. Ancak bu yasal düzenlemeler ile ilgili herhangi bir uygulama ve program yapılmamıştır. Yasal düzenlemelere bakıldığında İmar Hakları Transferi (İHT) kavramının kültür varlıkları, kentsel dönüşüm projeleri ve afet riski altındaki alanlar için öngörüldüğü, ancak milli parklar başta olmak üzere korunana alanlar açısından herhangi bir hükmün olmadığı görülmektedir.

Korunan alanlar amacına uygun olarak muhafaza edilmesi gereken alanlardır. Mülkiyet hakkının çokça kısıtlandığı bu alanlarda İmar Hakları Transferi (İHT) kavramının düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Ülkemizde korunan alanların yönetimi çeşitli idarelerce yapılmaktadır. İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının her bir idare için değil, korunan alanların tamamını kapsayacak şekilde tek bir düzenleme altında olmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

## **2.2. Yurtdışı Örneklerini İnceleyerek Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi**

Yurtdışı doğa koruma alanlarının ülkemiz koruma alanları ile benzerlik gösterdiği görülmüş, ancak karşılaştırma yapabilmek için yukarıda incelenen örneklerde hangi korunan alanın ne tür kullanımlara ve faaliyetlere hangi ölçülerde ve ne şekilde izin verildiğine dair detaylı inceleme yapılması gerektiği belirlenmiştir. Yurtdışı örneklerinde daha çok tarımsal alanların korunması amaçlanmış olup, çevre koruma, tarihi ve kültürel değerler, kentsel dönüşüm projeleri ve diğer alanların tarım alanlarının ardından geldiği görülmektedir. Buna karşın ülkemizde ilk olarak kültür varlıklarının korunması amaçlanmış olup ardından kentsel dönüşüm projeleri ve afet riskli alanlara yönelik

düzenlemeler gelmiştir. Gelişen ve gelişmekte olan şehirler, hızlı nüfus artışı, korunması gereken alanlarda İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasını gündeme getirecektir.

Yurtdışı örneklerinde sadece korunan alanlar değil bu alanları çevreleyen yerleşim alanları, sanayi, turizm gibi alanlarda tespit edilerek İmar Hakları Transferi (İHT) programına dahil edildiler. Ek olarak İmar Hakları Transferi (İHT) programının aktarım alanı komşularının projeyi kabullenmeleri için önem verildiği görülmektedir. Ülkemizde ise İmar Hakları Transferi (İHT) aktarımı mevcut parseller üzerinde olmakta olup, komşu alanlarla ilgilenilmediği görülmektedir. Görüldüğü üzere ülkemiz mevzuatına komşu alanlarla ilgili değerlendirmenin koyulması ihtiyacı görülmektedir.

Yurtdışı örneklerinde İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının kamu idarelerince hazırlanan o alana uygun yönetmelik, talimatname vb. düzenlemelerle açık bir şekilde tanımlandığı ve buna göre program düzenlendiği görülmektedir. Yöreye özgü bu çalışmalar ile halkın katılımı sağlanmaktadır. Bu kapsamda ülkemizde uygulamanın başlangıç aşamasında yöre halkının benimseyeceği ve sosyolojik tespitlerin doğru yapılacağı düzenlemeler getirilmesi gerekmektedir.

Yurtdışında gerçekleştirilen uygulamalarda belirli dönemlerde yapılacak değişiklikler hariç, uygulama aşamasında kesin olan ve eşitlik içeren, kişiye, duruma özel değişiklik yapılmayan bir anlayış yürütülmektedir. Ülkemizde ise onaylanan imar planlarıyla ilgili çıkar grupları, kişiler, siyasetçiler hatta alanda yatırım ön gören kamu kuruluşları tarafından baskılar yapıldığı ve değişikliğe zorlanıldığı basına sıklıkla yansıdığı bilinmektedir. Bu nedenle yapılacak çalışmalarda bu konunun hassas bir şekilde ele alınması gerekmektedir.

Yurtdışı örneklerinde imar hakları aktarımı çeşitli teşvikler sonucu çeşitli yöntemlerle bir şekilde alan bölgeye aktarılmaktadır. Ülkemizde ise kültürel varlıkların bulunduğu kısıtlı alanlar için menkul kıymetleştirmeden bahsedilmektedir. Tek bir teşvik unsurunun bulunması, yasaların yeniden göz önüne alınması ve değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Yurtdışı örneklerinde aktarımların birçoğunun konut bazında olduğu görülmektedir. Bu noktadan hareket edecek olursak, ülkemizdeki konut sektörü faaliyetlerinin aktif olduğu, bu nedenle imar hakları aktarımlarının hak sahipleri tarafından konut bazında olacağı düşünülmektedir.



Yurtdışı örneklerinde İmar Hakları Transferi (İHT) değerlerinin belirlenmesinde çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Örneğin; Koruma seviyesine göre bir değer belirlenmesi, doğal kaynakların puanlanması yöntemiyle değer belirlenmesi, mülk sahiplerinin vazgeçecekleri yapı veya alanlar göre değer belirlenmesi gibi yöntemler görülmektedir. Ülkemizde ise SPK onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak değer tespiti görülmektedir. Farklı değerlendirme yöntemlerinin yeni düzenlemelere eklenmesinin olumlu olacağı düşünülmektedir.

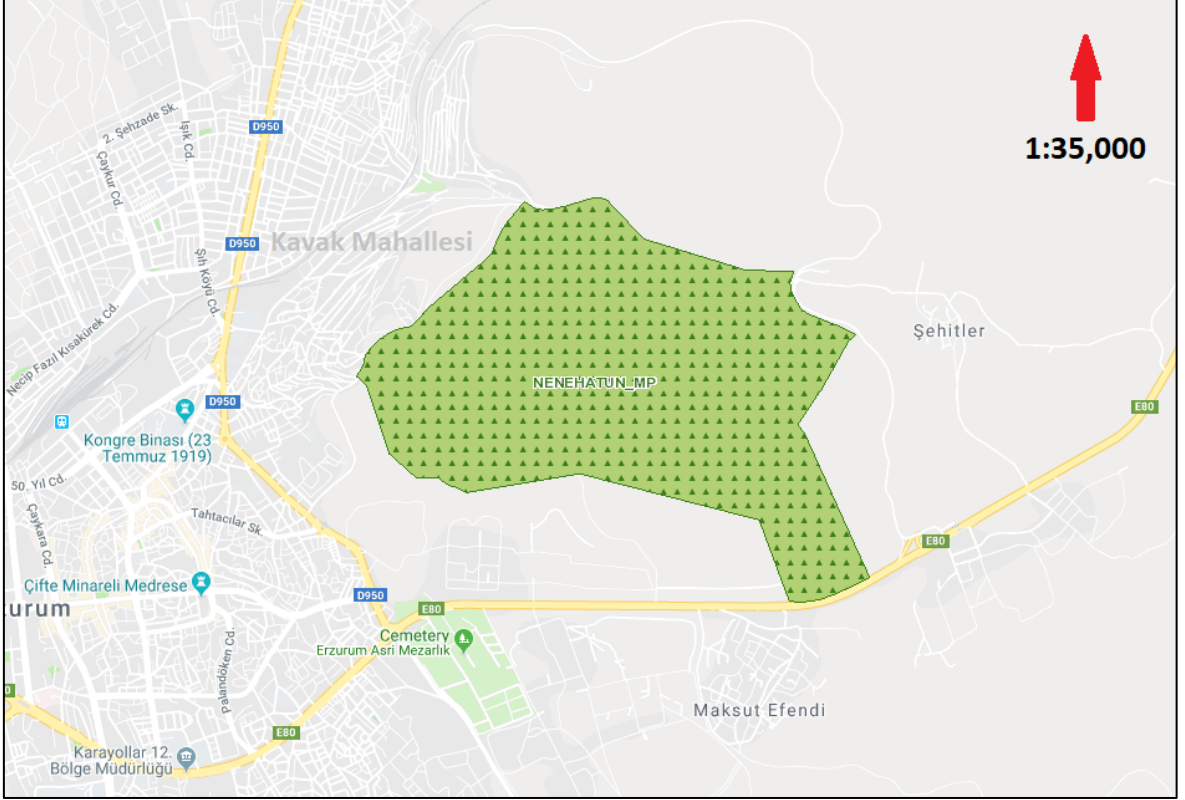
Yurtdışı örneklerinde İmar Hakları Transferi (İHT) bankacılığı zorunlu görülmemiş ve bazı programlarda kullanılmamıştır. Ülkemizde ise menkul kıymet belgelerinin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi iş ve işlemleri ilbank tarafından yapılması yönünde bir karar verilmiştir. Ancak sistemin sürdürülebilir olması adına ilgili belediyeler tarafından yapılmasının daha uygun olacağı ifade edilmektedir (Göksu, 2005).

Korunan alanların temelinde aynı amaç bulunmakta olup, tespit ve ilan aşamalarının farklı kaynak değerlere dayanmaktadır. İmar Hakları Transferi (İHT) uygulama alanları belirlenirken bu kıstaslar dikkate alınması gerekmektedir. Tortum Şelalesi'nde olduğu gibi birden fazla statü sahibi alanlar ayrıca programlanmalıdır. İmar Hakları Transferi (İHT) programı öncelikli olarak kaynak değer açısından mutlak muhafaza edilmesi gereken alanlara uygulanmalıdır. Örneğin, I. Derece Doğal Sit alanlarında günübirlik amaç dışında bir faaliyet yapılamamaktadır. II. Derece Doğal Sit alanlarında turizm faaliyetleri yapılabilmektedir. III. Derece Doğal Sit alanlarında ise yöre mimarisine uygun konut yapılabilmesine izin verilmektedir. Örneklerde gözüktüğü gibi öncelikli olarak mutlak korunması gereken I. Derece Doğal Sit alanı için bir İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması söz konusu olmalıdır.

### **2.3. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Alan Çalışması**

İmar Hakları Transferi (İHT) programı kapsamında önemli hususlar bulunmaktadır. Bunlar alan planlaması, alan bölgenin yakınlığı, yöre halkının mağduriyetinin giderilmesi, korunan alanın muhafaza edilmesi vb. unsurlardır. Bu kapsamda uygulamanın yapılacağı alanın belirtilen unsurları taşıması gerektiği düşünülmektedir.

Tüm bunlara bakıldığında Erzurum İli'nin hemen yanı başında bulunan, tarihi değerleriyle korunması mutlak derecede öneme sahip, tarım ve hayvancılıkla uğraşan yöre halkının özel mülkiyet parselleri üzerinde bulunan ve mülk sahiplerinin problem yaşadığı Nene Hatun Tarihi Milli Parkı araştırma alanı olarak seçilmiştir (Şekil 26).



Şekil 26. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı

İlk olarak Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürlüğü, Milli Parklar Şube Müdürlüğü ile görüşmeler yapılmış olup, öncelikle alanın ilan süreci ve durumu hakkında bilgiler alınmıştır. Daha sonra alanın Uzun Devleri Gelişme Planı ve Plan Kararları, mülkiyet durumu ve alanı anlatan tarihi kaynaklara ulaşılmıştır. Daha sonra Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin uygulanabileceği alt bölgeler tespit edilmiştir. Son bölümde ise İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin bilinirlik düzeyi, olası faydaları, alternatif çözüm önerilerinin incelenmesi için hedef gruplara uygulanan anket sonuçları değerlendirilmiştir.

### 2.3.1. Doğa Koruma ve Milli Parklar Personeli ile Görüşme Yapılması

Çalışma öncesinde alanla ilgili fikir ve bilgi edinme adına Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürlüğü, Milli Parklar Şube Müdürlüğü ile görüşmeler yapılmıştır. Alanın gelişim süreci, yönetimi, yapılan çalışmalar ve yapılması düşünülen çalışmalar hakkında bilgi alınmıştır. Çalışmanın içeriğinden bahsedildi ve İmar Hakları Transferi (İHT) hakkındaki görüşleri sorulmuştur.

### 2.3.2. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı ve İlan Süreci

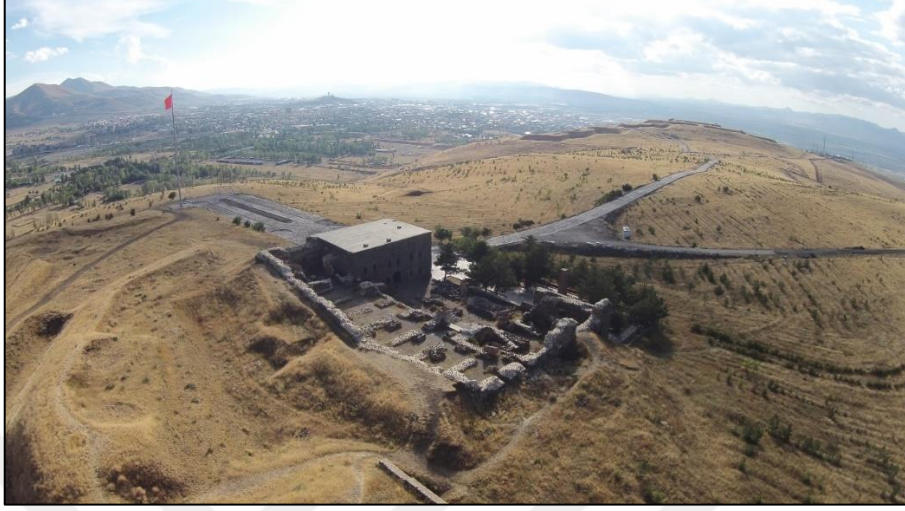
Erzurum İli, Yakutiye İlçesi ve Palandöken İlçesi sınırları içerisinde bulunan içerisinde Aziziye 1, Aziziye 2, Aziziye 3 ve Mecidiye tabyalarının bulunduğu, siperlerin ve tarihi şehitliklerin var olduğu 387 hektar büyüklükte olan alan, Bakanlar Kurulunun 2009 yılı 15016 sayılı Kararı ile 06.06.2009 tarih ve 27250 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak "Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı" olarak ilan edilmiştir. Alanın Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) 28.06.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 27. Erzurum Nene Hatun Tarihi MP Tabyalar (URL-23).

Alan 93 harbi olarak bilinen 1877-1878 Osmanlı Rus Savaşı döneminde, bulunduğu bölgenin düşman kuvvetlerinden savunulmasını sağlayan tabyalar nedeniyle, sahip olduğu kültürel kaynak değerlerinin yanı sıra; bitki çeşitliliği ve peyzaj özellikleri gibi doğal

kaynak değerlerine de sahip olup, yerli ve yabancı ziyaretçiler için önemli bir turizm potansiyeli taşır.



Şekil 28. Erzurum Nene Hatun Tarihi MP Genel Görünüm (URL-23).

**FLORA:** Vejetasyonu, büyük çoğunlukla otsu bitkilerden oluşan ova bozkırındır. Henüz kapalı bir meşçere oluşturmayacak kadar kısa genç sarıçam (*Pinus sylvestris*) ve kuşburnunun (*Rosa canina*) bulunduğu alanlara rastlanır. Alanın güney yamaçlarında, yabani badem ağaçları (*Prunus dulcis*) yoğun olmayan bir meşçere oluşturmaktadır. Batı sınırında, *Astragalus* ve *Eryngium* gibi dikenli bitkiler ile *Poaceae* familyası türlerinden oluşan bir vejetasyon mevcuttur.

**FAUNA:** Arazi çalışmaları sırasında gözlenen kuş türleri; saksığan (*Pica pica*), leş kargası (*Corvus corone cornix*), ev serçesi (*Passer domesticus*), kaya güvercini (*Columba livia*), kır kırlangıcı (*Hirundo rustica*), kuyrukkakan (*Oenanthe oenathe*). Arazi çalışmaları sırasında gözlenen memeli türleri; Anadolu yer sincabı, kör fare ve kızıl tilkidir.

Milli Park, 1877-1878 Osmanlı Rus Savaşı (93 Harbi) döneminde, bulunduğu bölgenin düşman kuvvetlerinden savunulmasını sağlayan tabyalar nedeniyle, tarihi bir öneme sahiptir. Bu tabyalardaki mücadele ordu halk bütünleşmesinin en güzel örneklerindedir. Milli Park içerisinde 1952 yılında dikilmiş Aziziye Şehitleri Anıtı yer alır. Ayrıca gösterdiği kahramanlıkla adını tarihe yazdıran Nenehatun'un kabri de Milli Park içerisinde yer almaktadır.



Şekil 29. Nene Hatun Görüntüsü (URL-23).

Rekreasyon yapılmasıyla parkı ziyaret eden katılımcılar, yapılacak çevresel düzenlemelerle birlikte, Aziziye ve Mecidiye Tabyaları'nın savaşta hangi amaçla yapıldığını, dönemin koşullarında tabyalarda bulunan askerin hangi şartlarda yaşadığını, mühimmat ve savaş gereksinimlerini nasıl karşıladıklarını öğrenme şansı bulacaktır.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün bünyesinde kurmuş olduğu “<http://www.tabiat.gov.tr>” adresinde Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı dahil olmak üzere birçok korunan alanın tanıtım bilgileri bulunmaktadır.

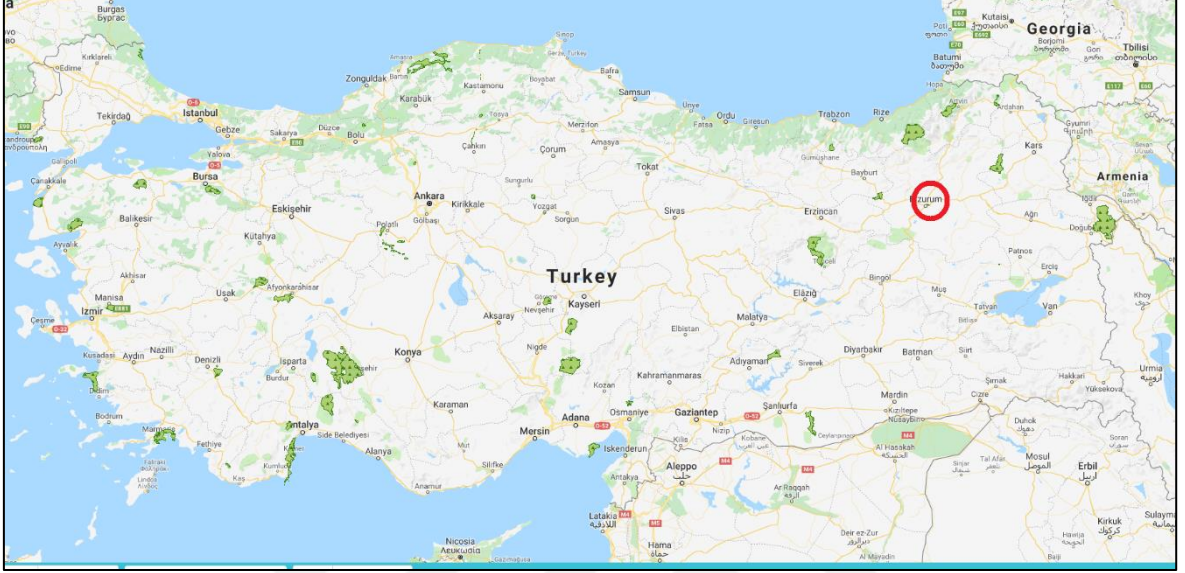
### **2.3.3. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Konumu ve İdari Kısımları**

Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı önemli bir konumda bulunmakta olup, alanın tarihi değeri 93 harbi olarak bilinen 1877-1878 Osmanlı Rus Savaşı döneminde, bulunduğu bölgenin düşman kuvvetlerinden savunulmasını sağlayan tabyalardır. Aynı zamanda bitki çeşitliliği ve peyzaj özellikleri gibi doğal kaynak değerlerine de sahip olup, yerli ve yabancı ziyaretçiler için önemli bir turizm potansiyeli taşır.

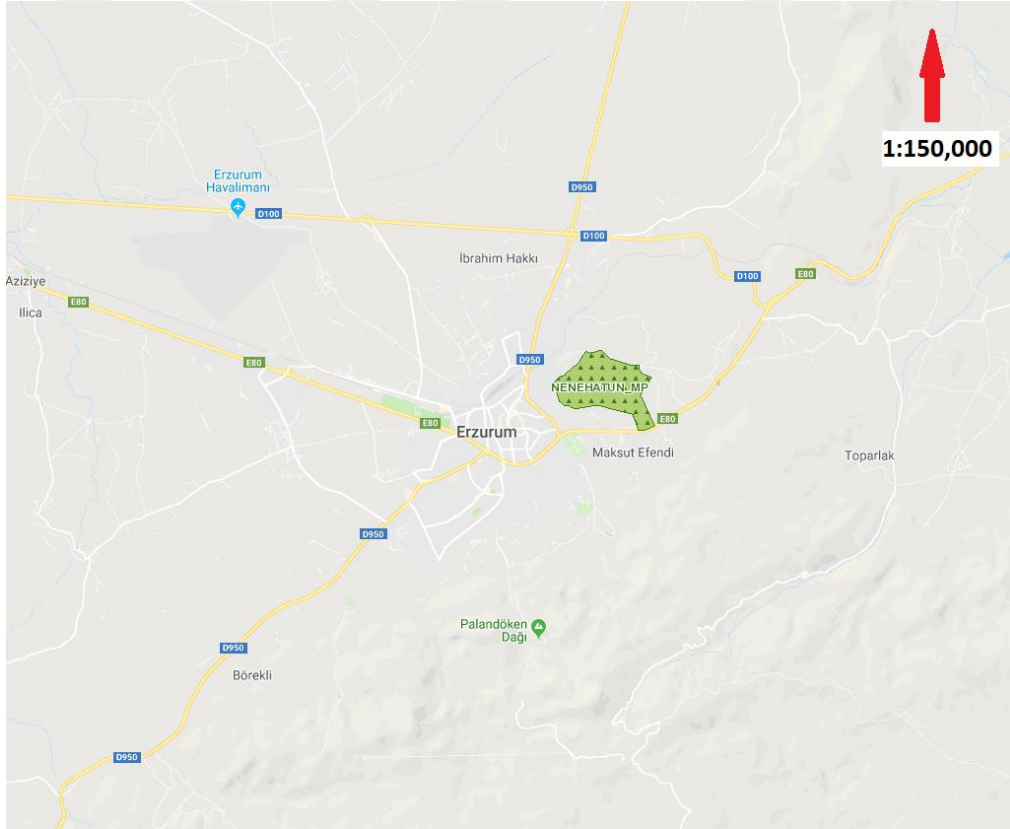
Alan, Erzurum ili Yakutiye ve Palandöken ilçe sınırları içerisinde Şehir Merkezinin hemen doğu kısmında bulunmaktadır. Alanın girişi Erzurum-Ağrı E80 karayolu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca acil giriş ve çıkışlar için alanın kuzey bölümünde bulunan Kavak



Mahallesinde kilitli ve sürekli kontrol edilen bir kapı bulunmaktadır. Alanın giriş kapısı milli park sınırları dışında bulunmakta olup, giriş kapısından 80m ileride Erzurum kültür sokağı bulunmaktadır.

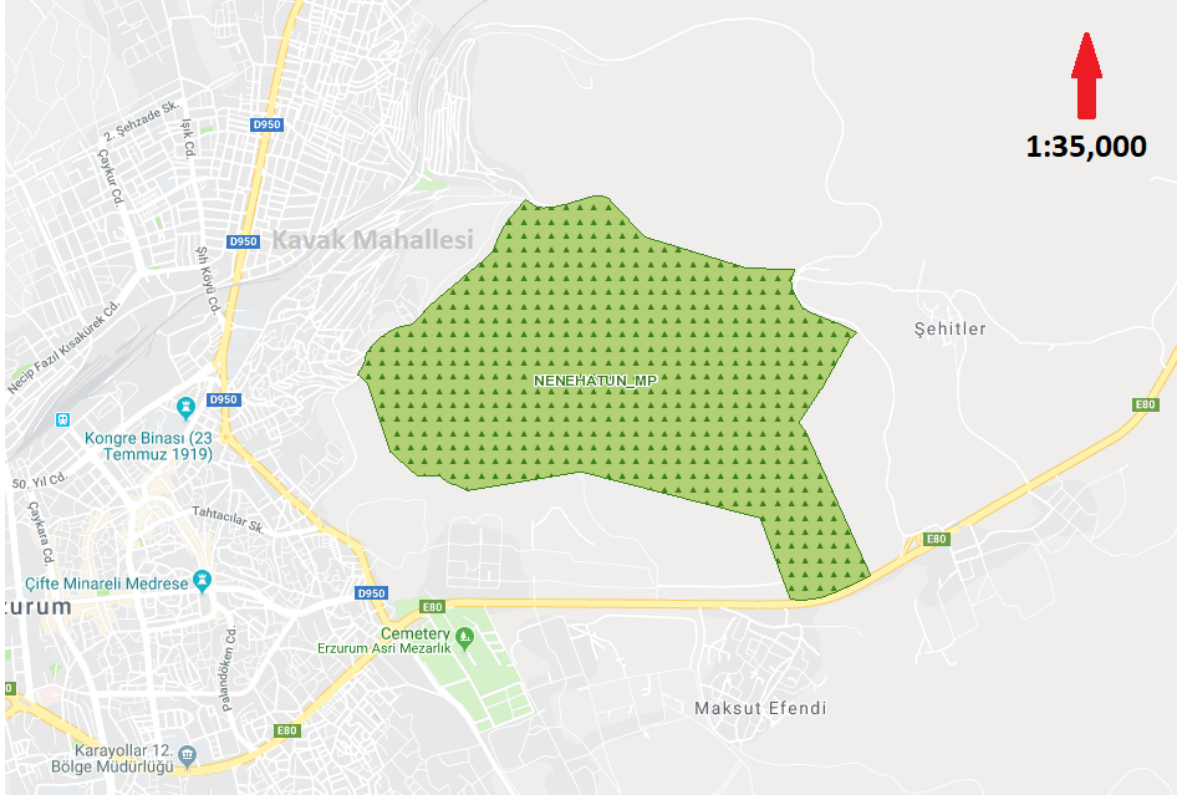


Şekil 30. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Türkiye’deki Konumu



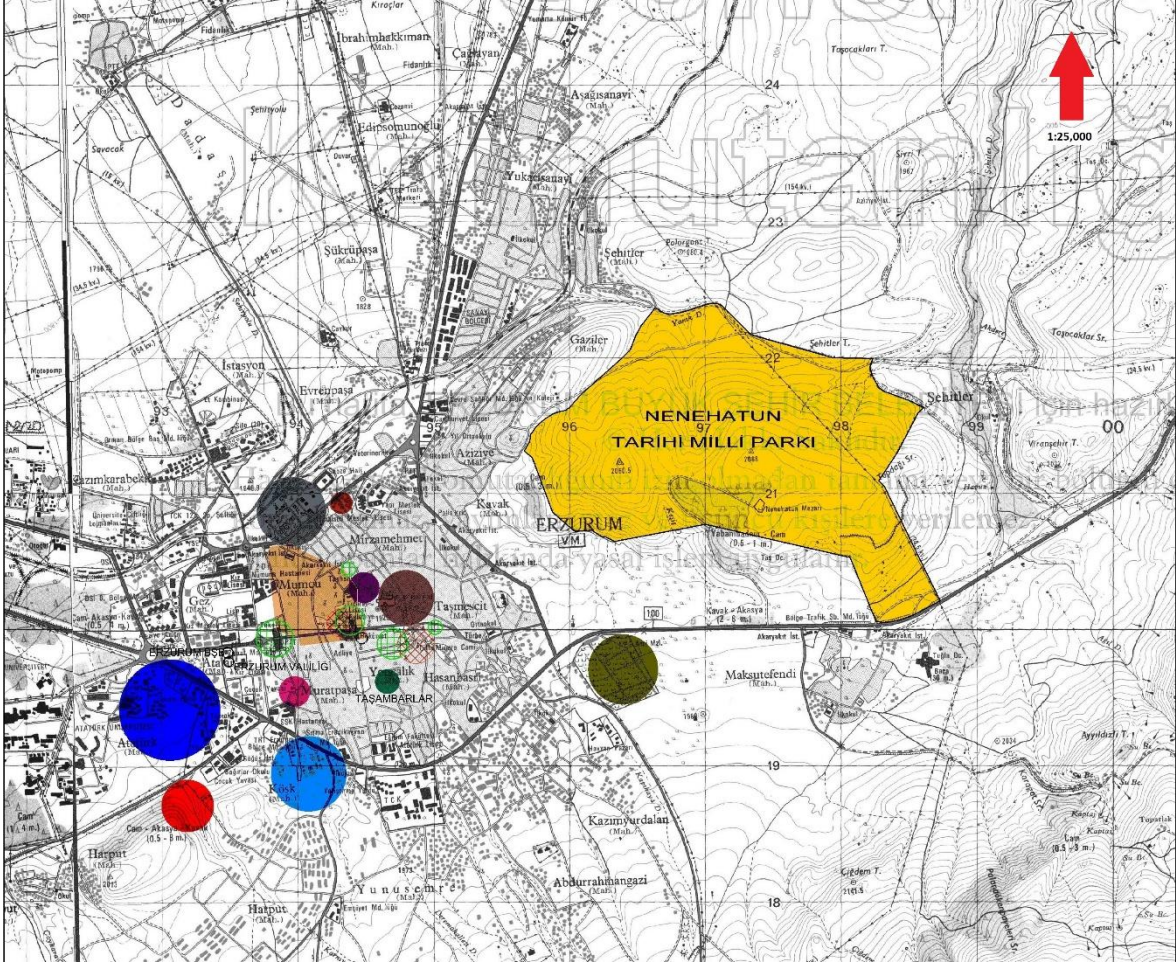
Şekil 31. Milli Parkın Erzurum İçindeki Konumu

Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı, Erzurum Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde bulunan Maksut Efendi, Şehitler ve Kavak mahallelerinin çevrelediği alan içerisinde bulunmaktadır (Şekil 32). Alanın memleket haritasına işlenmiş hali Şekil 33’de ve UTM 6 derece ED50 koordinatları Tablo 10’da gösterilmiştir.



Şekil 32. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Etrafındaki Mahalleler ve Sınırları





Şekil 33. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Sınırları

Tablo 10. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı UTM 6 Derece ED50 Koordinatları

UTM 6- ED50		
Nokta No	Y	X
1	697070.255	4422400.698
2	697113.038	4422384.015
3	697330.038	4422165.015
4	697930.038	4421999.015
5	698221.038	4421994.015
6	698199.236	4421932.014
7	698211.069	4421872.847
8	698265.799	4421779.658



Tablo 10'un devamı

9	698311.654	4421748.595
10	698483.239	4421686.470
11	698597.136	4421634.698
12	698555.719	4421599.198
13	698403.362	4421310.756
14	698265.798	4421096.274
15	698292.606	4421067.480
16	698305.736	4421053.378
17	698545.753	4420558.558
18	698713.989	4420211.722
19	698520.215	4420109.658
20	698421.110	4420072.678
21	698367.859	4420062.324
22	698296.859	4420053.449
23	698243.035	4420062.012
24	698167.538	4420249.758
25	698054.035	4420532.013
26	697275.454	4420710.391
27	696989.035	4420776.012
28	696323.053	4420647.866
29	696250.905	4420684.089
30	696229.671	4420684.089
31	696190.949	4420705.324
32	696157.223	4420730.306
33	696029.662	4420723.622
34	695865.172	4420862.116
35	695715.736	4421266.179
36	695657.307	4421314.359
37	695672.932	4421338.660
38	695698.190	4421389.174
39	695705.749	4421435.157

Tablo 10'un devamı

40	695715.538	4421450.036
41	695722.596	4421460.616
42	695732.061	4421473.969
43	695743.988	4421489.295
44	695758.436	4421505.796
45	695775.461	4421522.674
46	695794.959	4421539.179
47	695816.186	4421554.756
48	695838.238	4421568.898
49	695860.209	4421581.098
50	695881.194	4421590.852
51	695900.447	4421597.877
52	695917.858	4421602.799
53	695933.476	4421606.466
54	695947.348	4421609.730
55	695959.523	4421613.438
56	695970.139	4421618.315
57	695979.688	4421624.571
58	695983.513	4421627.829
59	695988.753	4421632.291

### 2.3.4.Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Fiziksel Yapısı

#### 2.3.4.1.Topografik Yapı ve Morfoloji

Erzurum kenti hafif eğimli bir yamaç üzerine kurulmuştur. Kentin güneyinde güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda uzanan Palandöken dağları yer almaktadır. Kentin üzerinde bulunduğu Erzurum ovası kentin kuzeyinde kalmaktadır. Erzurum ovası bölümü oldukça düzlük bir yapı sergilerken kentin güney ve güneydoğusu Palandöken dağlarıyla eğimli bir yapıya sahiptir. Kent, genel olarak yüksek arazilerden oluşur. Örneğin platoların

deniz düzeyine göre yükseklikleri 2000m'yi bulur, bunların üstünde yer alan dağların yükseklikleri ise, 3000m. ve daha yüksektir.

Planlama alanı genel olarak sınırlarından içeri doğru yükselen engebeli bir arazi plastiğine sahip olup, kentin genel topoğrafik yapısına benzer özellikler gösterir. Kentin ortalama 1850 metre olan rakımı, Milli Park'ta 2000 metre olarak belirlenmiştir. Planlama alanının batı yönünde 1930 – 1950 metre yükseklik aralığında başlayan arazi yapısı yaklaşık 600 metrelik bir mesafede 2045 metre yüksekliğe kadar çıkarak Mecidiye Tabyalarının bulunduğu bölgeye ulaşmaktadır. Doğu yönünde ise 1970 metre civarında olan arazi yapısı, 2060 metreye çıkarak Aziziye Tabyalarının bulunduğu bölgeye ulaşmaktadır. Alanın en yüksek noktalarında ise söz konusu tabyalar yer almaktadır.

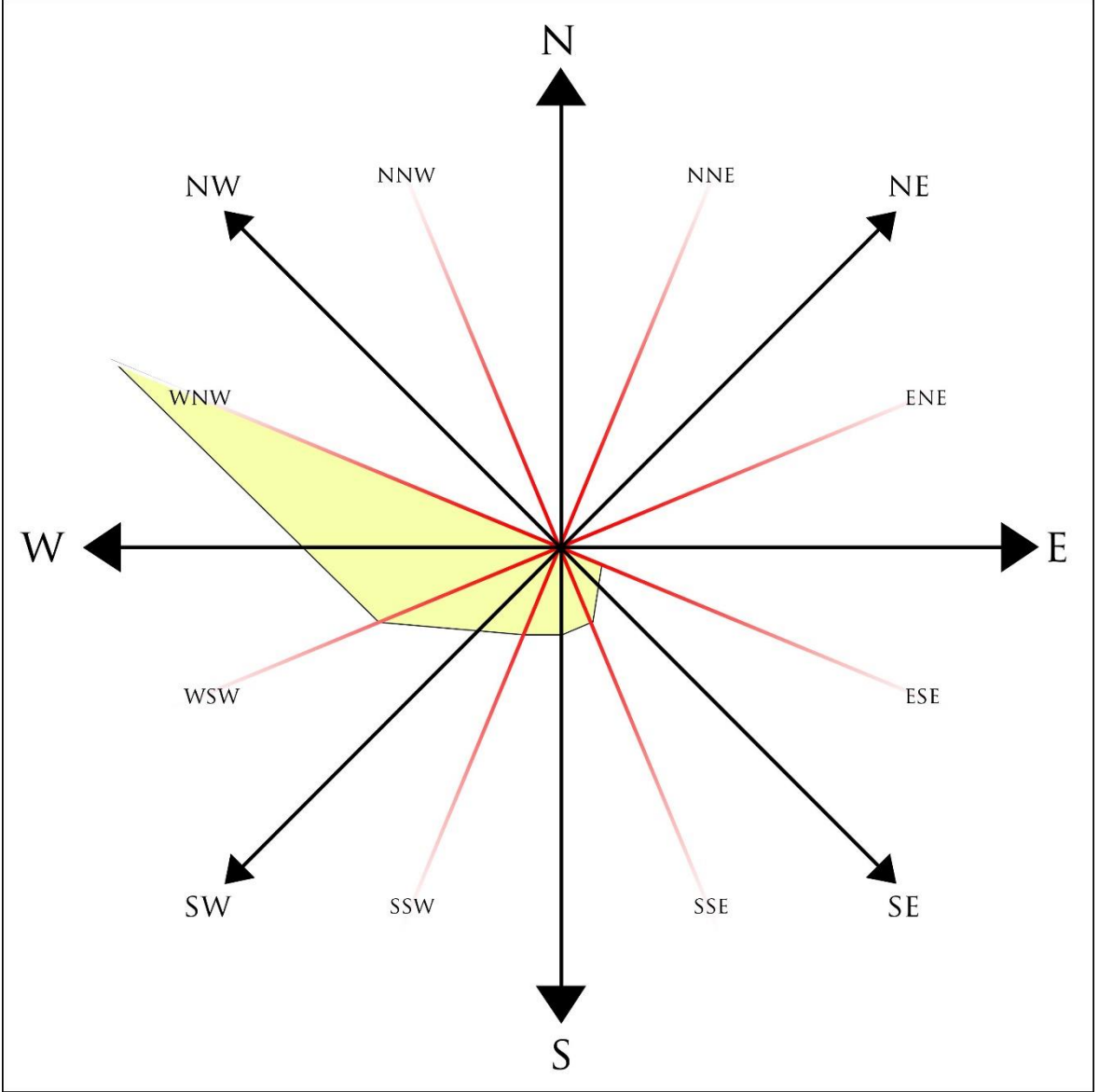
#### **2.3.4.2. İklim**

Erzurum Doğu Anadolu bölgesinin şiddetli karasal iklime sahip en soğuk illerinden biridir. Kış ayları dondurucu soğuk, yaz ayları sıcak ve kuraktır. Yaz mevsimi kısa sürelidir. Kış ve yaz mevsimleri arasında sıcaklık farkı büyük olduğu gibi gece ve gündüz arasındaki sıcaklık farkı da büyüktür. Yazın ortalama 34,1 °C 'ye kadar çıkabilen sıcaklıkların, kışın ortalama -28 °C'ye kadar düştüğü görülür.

İlin ağustos ayı sıcaklık ortalaması 20,6 derecedir. 1970- 2000 yıllarını kapsayan 30 yıllık dönem içerisinde ilin yıllık ortalama sıcaklığı 4.90 derece olarak tespit edilmiştir.

Erzurum ilinde atmosfer basıncının sonbahar ve kış aylarında yükseldiği, ilkbahar ve yaz aylarında düştüğü görülmektedir. Bu durum hava kütleleri arasındaki mücadeleyi göstermektedir. Kış mevsimi, kutbi kontinental hava külesinin ekim sonlarından mayıs ayına kadar bölge üzerinde yerleştiği kısma tekabül eder.

Erzurum ilinde hakim rüzgar doğrultusu güneybatıdır. Ortalama rüzgar hızı ise 2.8 m/s'dir. Bu ortalama değerlerin yanı sıra en yüksek rüzgar hızı 25.9 m/s ile Nisan ayında görüldüğü gözlemlenmiştir.



Şekil 34. Erzurum Merkezi Rüzgar Gülü Diyagramı (UDGP, 2014).

#### 2.3.4.3. Jeolojik ve Jeoteknik Durumu, Jeomorfoloji ve Deprem Durumu

Jeomorfoloji: İl yüzölçümünün yaklaşık %64' ünü dağlar oluşturur. Bunu sırası ile; %20 platolar, %12 yaylalar, %4 ovalar takip etmektedir. Dağların en önemlileri arasında Doğu Karadeniz kıyı dağlarının devamı olan 3.937m. yükseltili Kaçkar Dağı ile, yükseltileri 3.000m'yi aşan tepeler bulunur. İl topraklarının büyük kısmı volkanik yapıları dağlarla parçalanmış durumdadır. Rize Dağları, kuzey kesimde bir duvar gibi yükselerek Rize il sınırını oluşturur. Rize Dağlarının güneyinde yer alan Çoruh Vadisi ve daha batıdaki Kelkit Vadisi, Anadolu'nun en önemli kırık faylarından birisini oluşturur. En

yüksek noktaları, Kaçkar Tepesi (3937 m), Verçenik Tepesi'dir (3711 m). İlin batısında, Çoruh ve Karasu vadilerinin birbirine yaklaştığı noktada Kop Dağları başlar. Önemli doruklar batıda Akbaba Dağı (3.065 m), Keçitaşı Tepesi, Yeşerçöl Dağı, Serçeme Suyu' nun kuzeyinde volkanik yapılı Tosik Dağ (2.900 m), Ortuzu Dağı, Gavur Dağı ve Mescit Dağlarıdır. Karasu-Aras çöküntü alanının güneyinde belirgin bir yay çizen Karasu-Aras Dağları üçüncü grup dağları oluşturur. Batıda Munzur ve Mercan Dağları' nın devamı olarak uzanan bu dağlar doğuya doğru Palandöken ve Sakaltutan Dağlarını oluşturur. Köse ve aşağı dağ sırası ile Ağrı Dağına dek uzanırlar. Çobandede Dağları Erzurum'u doğudan çevreler ve Kargapazarı Dağlarını Palandöken Dağlarına bağlar (UDGP, 2014).

Erzurum' un kurulduğu ovaya "Erzurum Ovası" denir. Alanı yaklaşık 520 km<sup>2</sup> dir. Hınıs Çayının geniş vadi tabanını kaplayan 5 km genişliğinde ve 35 km uzunluğundaki alüvyonal topraklarla kaplı alana "Hınıs Ovası" denir. Pasinler ilçe merkezinin de yer aldığı Pasinler Ovası, 1.700 ile 2.000 metre arasında yüksekliğe sahiptir. Erzurum ilinde yaylalık alanlar, il toplam alanının %12 sini oluşturur. Yaylaların en önemlisi; ortalama yüksekliği 2.250-2.500 metre olan Tekman Yaylasıdır. Bu yayla Palandöken Dağlarına kadar uzanır. Aşağı ve yukarı Tekman yaylası olarak ikiye ayrılır. Bir bölümü il sınırları içine giren Ardahan Yaylası da hayvancılıkta önem taşır (UDGP, 2014).

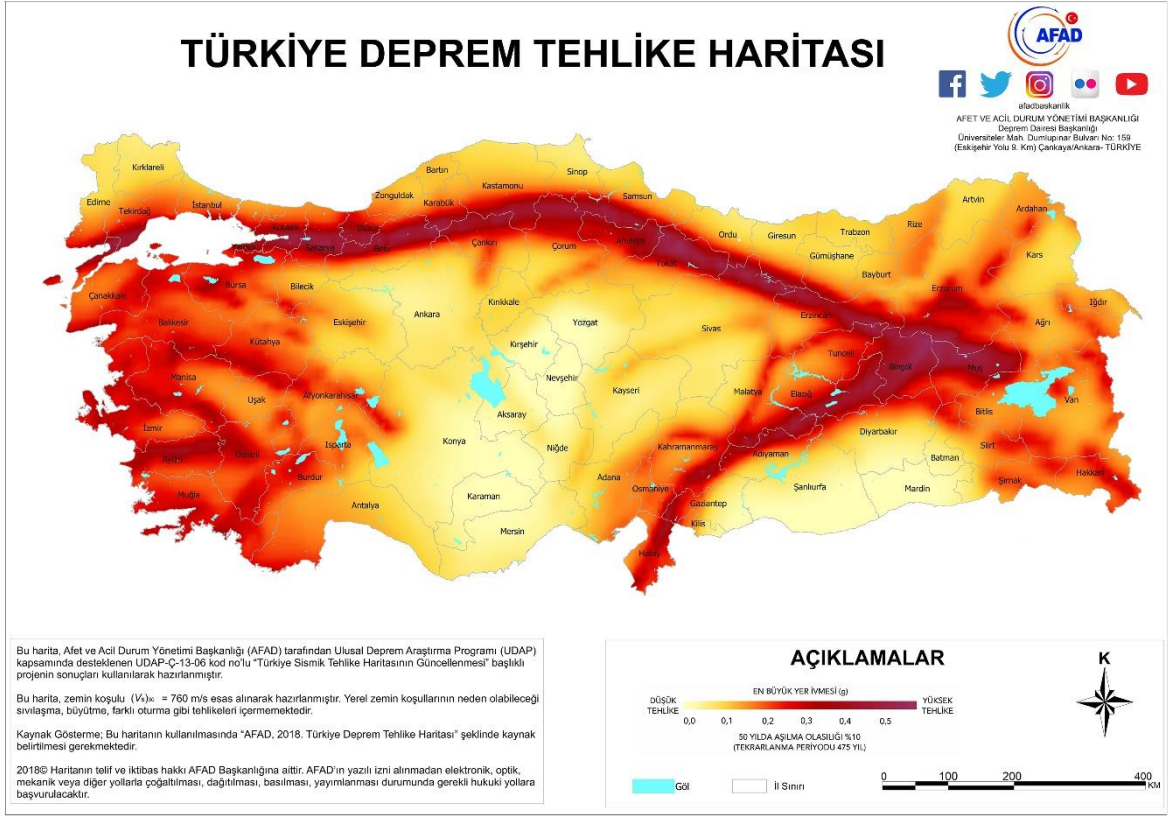
Erzurum ili; Çoruh, Aras ve Fırat havzalarının birleşme noktasındadır. Üç havza; ana akarsu kaynaklarını, Erzurum Dağlarından alır. En önemli akarsuları Karasu, Aras ve Çoruh nehirleri ile Çoruh Nehrinin kolları olan Oltu ve Tortum çaylarıdır. Göller bakımından zengin olmayan bölgenin en önemli gölü Tortum Gölüdür. Turistik açıdan büyük önem taşıyan Tortum Gölü, enerji üretimi için de değerlendirilmektedir. İlde bulunan göletler; Teke Deresi Göleti, Ürünlü Göleti, Kapıkaya Göleti, Köyceğiz Göleti, Porsuk Göleti, Şenkaya Göleti, Serçeme Çayı üzerindeki Kuzgun ve Pasinler İlçesi Tımar Çayı üzerindeki Demirdöven Barajı göleti. Erzurum'un kuzeyinde olgun, çentilmiş bloklar, karmaşık dağlar ve karmaşık kıvrımlı silsileler vardır. Erzurum'un batı tarafı çok kıvrımlı Alt-Orta Miyosenle geniş dalgalı olarak kıvrımlı ve küçük alanlarda eğik gözüken karasal Neojen, geniş dalgalı olarak kıvrımlı ve küçük alanlarda eğik gözüken karasal Neojen tezatlı manzaralardır. Ilıca güneyinde lavın eteğine gelen gölsel miyosenin tatlı rölyefi gittikçe düzlenerek kuzeydeki ova ile birleşir (UDGP, 2014).

Erzurum'da bulunan en önemli yükseltiler; Palandöken: 2974 m, Kaçkar: 3937 m, Akdağ:2710 metredir. Mağmatik sahaların mahsulü olan ve çok farklı derecelerde tezahür edebilen kontakt metamorfizmada bölgede oldukça yaygındır. En belirgin örneği, Oltu'nun

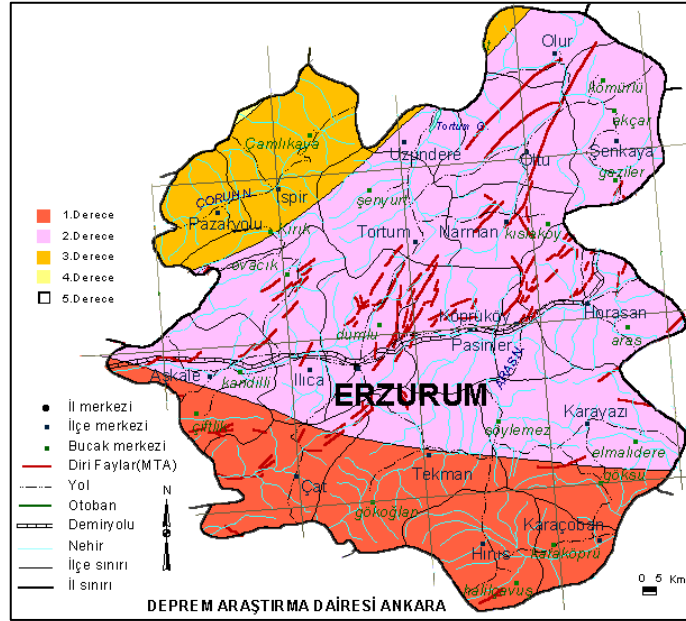
güney-batısındaki Karadağda ultrabazik sahalar içinde görülmektedir. Erzurum-Trabzon şosesinin Kop dağına vardığı yerde, serpantin Alt-Kretase kalkerini her taraftan kaplamıştır. Erzurum-Hınıs şosesinde ofiolitlerin türlü tipli ve sıralanmalı intrüzyonlar içinde ksenolit durumunda kalker vardır. Erzurum'un güneybatısında açısız diskorodanlı gölgesel miyosen ait lavlar, doğrudan doğruya kırmızımsı denizel miyosen tabakalarının aşınmış yüzeyinde durur. Hınıs güneyindeki Hamurpet dağında türlü renk ve bileşimde andezitik ve daha da bazik akıntılar vardır. Daha güney de eski andezitin bir rölyefi daha genç andezitle örtülmüştür (UDGP, 2014).

Erzurum ovasının kuzeydoğusunda ve Pasinlerde trakit andezit ve bazalt bulunur. Miyosen üzerindeki Karayazı bazaltı daha ziyade tansiyonla gelişmiş yarık indifana ait sakin taşmayı temsileden plato bazaltıdır. Tortum gölü havalisinde yer alan ve değişik karakterlerde olan porfir ve porfirlerle granitkioritik intrüzif masifi arasında jenetik bir münasebet mevcuttur. Bunlar kısmen büyük bir merkezi kitleden ayrılarak geniş sahalara yayılan filonyen masifleri, kısmen de sedimanter sahalar arasına sokulan kalın yatak filonlarını meydana getirmişlerdir. Tortum gölünün güneybatısında bulunan Vihik vadisinde Kuvarsidiorit porfir, Tortum gölünün güneyinde Üngüzek ile Azort arasında büyük kuvars diorit-portfir masifi ve Nımar Hakları Transferi (İHT) yet Tortum gölünün doğusunda ince Kotik ile Hasköy arasında diorit porfirler mevcuttur. Oltu'nun güneybatısına düşen Karadağ masifi içinde Senomaniene ait olan serpantinleşmiş ofiolitlerle karıştırılmamaları gereken serpantinler, proksenitler ve gabrolar tezahür etmektedir. Karadağ masifinde ise sahaları apilitler ve pagmatitler kat etmektedir (UDGP, 2014).

Deprem Durumu: Erzurum İli, Afet İşleri Genel Müdürlüğü- Deprem Araştırma Dairesi (1996) tarafından yayınlanan ve 5 bölgeye ayrılmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre 1., 2. ve 3. derecede Deprem Bölgesi içinde kalmaktadır.



Şekil 35. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası (AFAD, 2018)

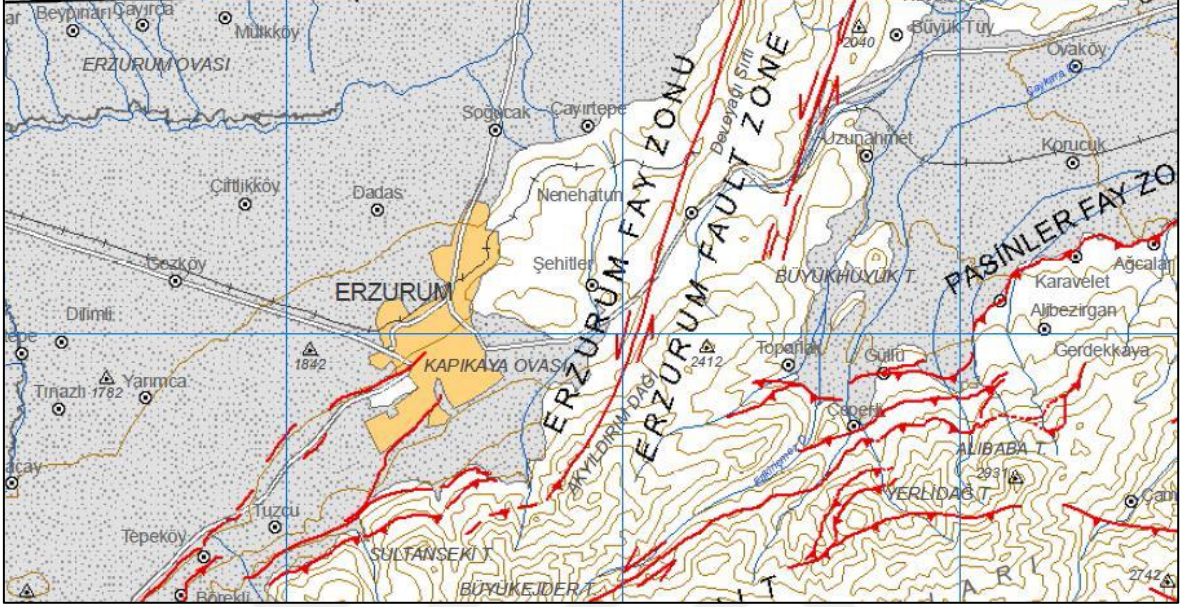


Şekil 36. Erzurum Deprem Bölgesi Haritası

Planlama alanı olan Nene Hatun Milli Parkı; Erzurum İli şehir merkezinde yer almakta ve "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre 2. derecede Deprem Bölgesi



içinde kalmakta olup, Nene Hatun Milli Parkının doğusundan geçen Erzurum Fay Zonunun konumu ise şekil 36'da gösterilmektedir.



Şekil 37. Erzurum Fayının İnceleme Alanına Göre Konumu (MTA diri fay haritası).

Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi: Planlama alanında jeoteknik ve topoğrafik özelliklerine göre yerleşime uygunluğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü)'nün 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda yapılmıştır.

Planlama alanı "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlenilen Alan 2.1: (ÖA-2.1). Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Topoğrafik olarak  $> \% 20$  eğim aralığının gözlemlendiği planlama alanı yüksek eğime bağlı olarak muhtemel stabilite sorunu nedeniyle oluşabilecek problemler dikkate alınarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda, Önlemlenilen Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılan stabilite analiz sonuçlarına ve arazi incelemelerine göre yamaçlarda herhangi bir duraysızlık gözlenmemiştir. Ancak birimlerin litolojik özellikleri ve zaman içinde yerel koşullardan dolayı oluşabilecek stabilite problemleri nedeniyle inceleme alanındaki eğimli alanlar ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir (UDGP, 2014).



Planlama aşamasında; İnceleme alanı milli park alanıdır. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından, inceleme alanında sadece çevre düzenleme projelerin yapılması planlanmaktadır. İnceleme alanı milli park sahasında yapılaşmaya yönelik proje yapılması söz konusu olmayacaktır. ÖA-2.1 alanların öncelikle tabii halinin korunması en ekonomik çözüm olacaktır. Bu alanlarda çevre düzenleme projelerinin yapılması aşamasında; kaya düşmesine karşı ve stabiliteyi korumaya yönelik tedbirler mutlaka alınmalıdır (UDGP, 2014).

### 2.3.5. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Demografik Yapısı

Ülkemizde genel nüfus sayımı 2000 yılında Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafında yapılmış olup, 2007 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) geçilmiştir. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nı çevreleyen Şehitler Mahallesi, Kavak Mahallesi ve Maksut Efendi Mahallesi nüfus sayıları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 11. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nı Çevreleyen Mah. Nüfusu (URL-24) (URL-25).

YIL	MAHALLE	NÜFUS
2018	Şehitler Mahallesi	148
2012	Kavak Mahallesi	1.622
2012	Maksut Efendi Mahallesi	2.547

### 2.3.6. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Arazi Kullanımı

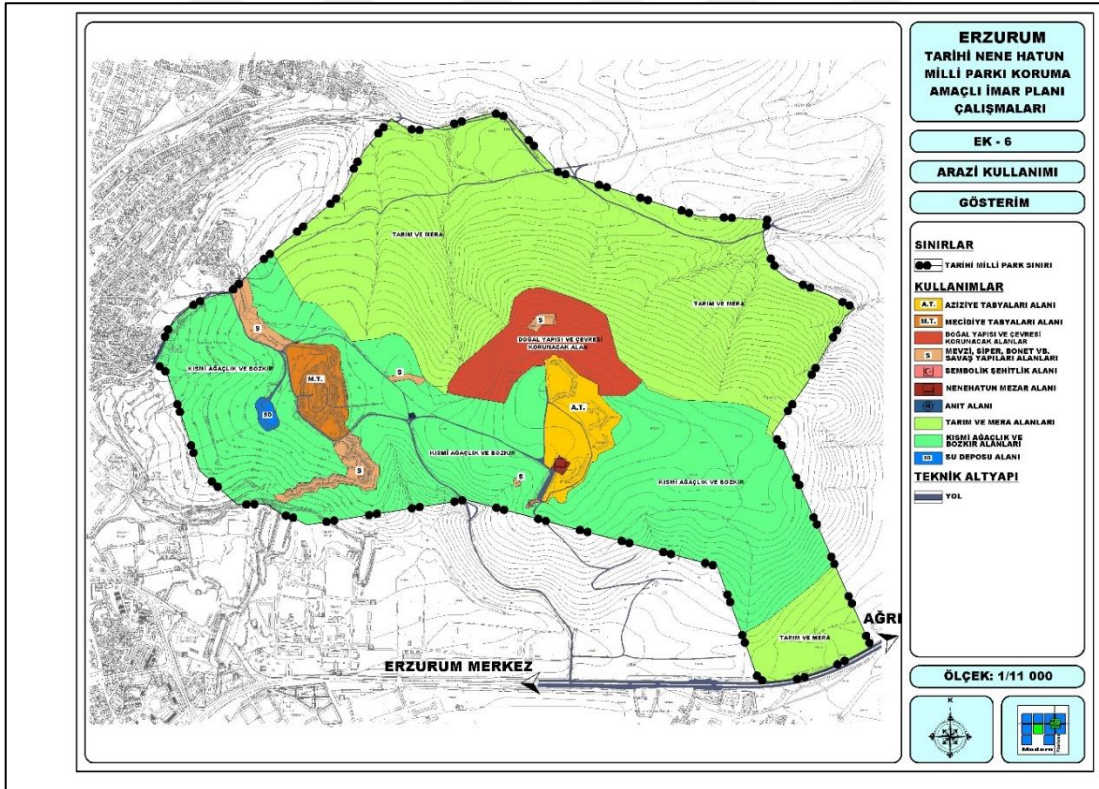
Bölge Erzurum İl Merkezine bitişik konumdadır. Ayrıca Palandöken ve Yakutiye Merkez ilçelerinin sınırlarına girmektedir. Bölge kapsamında merkez mahalle, şehir merkezine yakın kırsal mahalleler, tarım alanları, mera alanları, askeri bölge ve mezarlık kullanımlarının yer aldığı görülmektedir.

Tablo 12. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Arazi Kullanım Durumu

Kullanım Türü	Alan (m2)	Oran (%)
Aziziye Tabyaları	117.570	3.03

Tablo 12'nin devamı

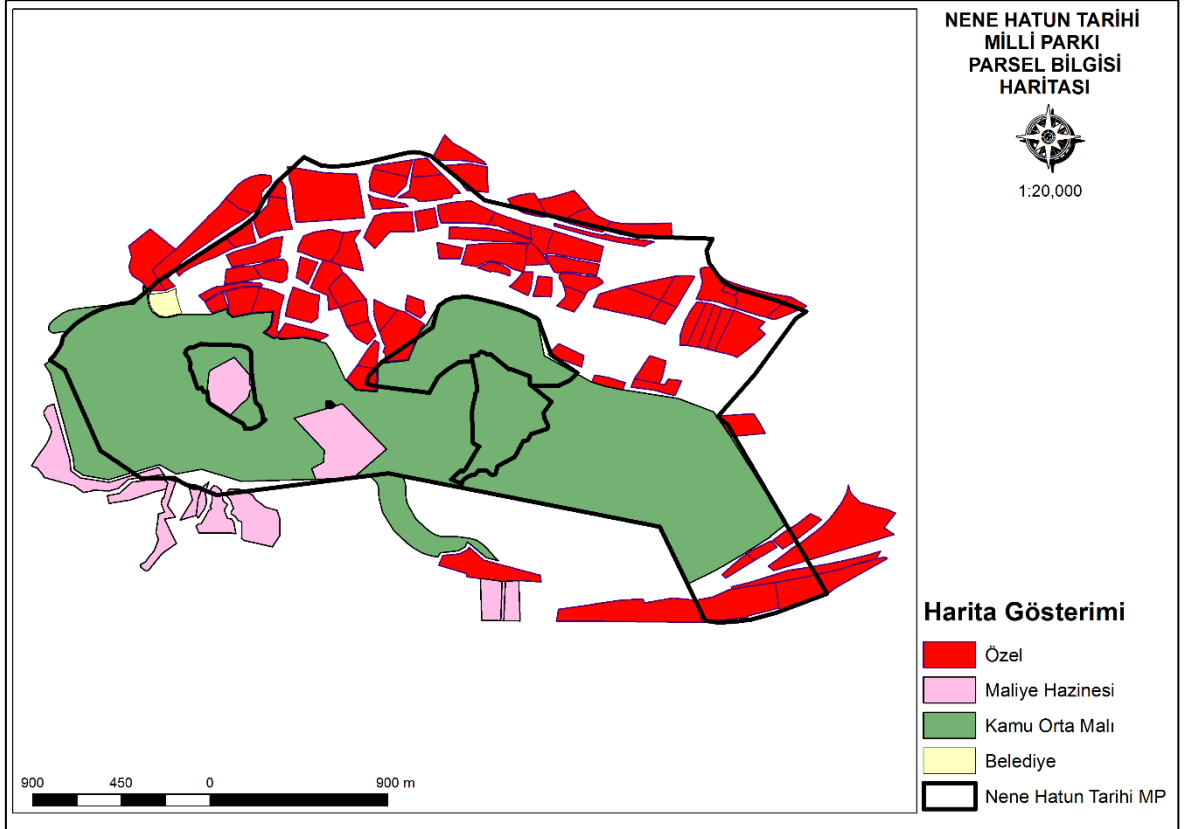
Mecidiye Tabyası	77.355	1.99
Mevzi, Siper, Bonet Türü Savaş Yapıları	77.685	2.00
Nene Hatun Mezarı	3.560	0.09
Anıt-Heykel	636	0.01
Sembolik Şehitlik	986	0.02
Kısmi Ağaçlık ve Bozkır Alanlar	1.591.112	41.07
Doğal Çevre ve Yapısı Korunacak Alanlar	195.586	5.04
Tarım Alanları ve Meralar	1.761.072	45.46
Su Deposu Alanı	9.759	0.25
Mevcut Yollar	38.562	0.99
<b>TOPLAM</b>	<b>3.873.883</b>	
<b>Planlama Alanı</b>	<b>2.112.811</b>	



Şekil 38. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Arazi Kullanım Haritası (UDGP, 2014)

### 2.3.6.1.Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Mülkiyet Durumu

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde bulunan arazilerin büyük bir çoğunluğunu maliye hazinesi ve özel mülkiyetler oluşturmaktadır. Ayrıca alanda belediye parseli de bulunmaktadır.



Şekil 39. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Mülkiyet Haritası

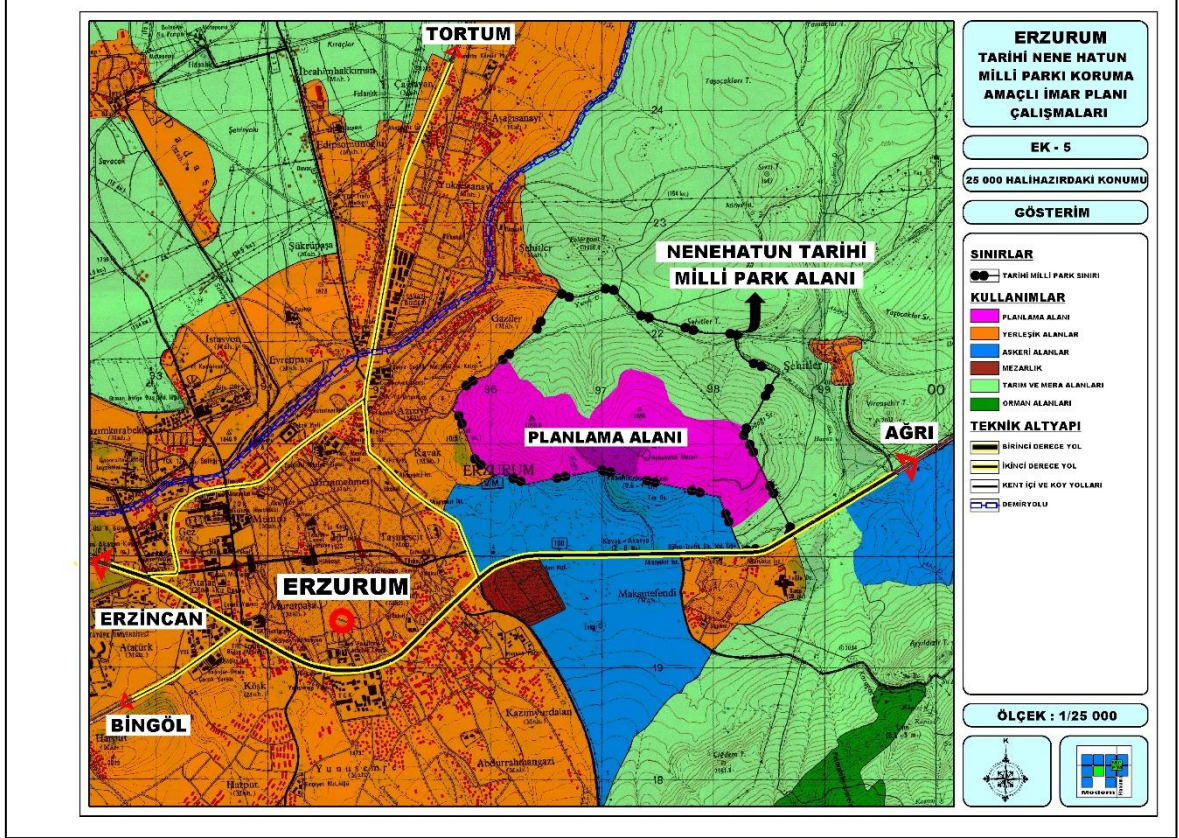
### 2.3.6.2.Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Koruma Amaçlı İmar Planı

Yaşam alanlarının tarih boyunca kırsallarda olmuştur. Tarım ve hayvancılıkla yönetilen toplumlar kırsal yerleşime önem vermiş ve bu noktalara konumlanmışlardır. II. Dünya savaşı sonrası başlayan sanayi akımları kentlerin iş gücüne ihtiyacını arttırmıştır. Modern yaşam ve imkanlar insanları kırsallardan kentlere yönlendirmiştir.

Yoğunlaşan nüfus artık kontrol edileme hale gelmiş ve korunan alanlara zarar vermeye başlamıştır. Bu nedenle tabiat varlıklarını, kültür varlıklarını, arkeolojik alanları

vb. koruma statüsünde bulunan alanları korumak adına Koruma Amaçlı İmar planları zorunlu kılınmıştır.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Koruma Amaçlı İmar Planı 2012 yılı içerisinde tamamlanmış olup Uzun Devreli Gelişme Planına altlık oluşturmuştur.



Şekil 40. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Koruma Amaçlı İmar Planı (UDGP, 2014).

### 2.3.6.3.Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişim Planı

Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı'nın temel amacı Milli Parkın sahip olduğu tarihi özelliğın yanı sıra doğal ve kültürel özelliklerin de koruma- kullanma dengesi gözetilerek, belirli bir plan dâhilinde sürdürülebilir korunması, yönetimi ve kullanımını sağlamaktır. Bu temel amaç doğrultusunda, koruma kullanma dengesi içerisinde doğal ekosistem ile tarihi ve kültürel kaynak değeri olan Mecidiye Tabyası, Aziziye Tabyaları ve Nene Hatun Kabri'ni, ziyaret faaliyetlerinin birlikte yaşamlarına olanak verecek düzenlemelerin yapılması, uygulama koşullarının, araçlarının ve yöntemlerinin geliştirilmesidir.



Yukarıda tanımlanan Uzun Devreli Gelişme Planı amacına ulaşabilmek için belirlenen hedefler aşağıda başlıklar halinde verilmiştir.

- Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda yer alan tarihi, doğal ve kültürel varlıkların, gelecek nesillere aktarılması yönünde gerekli tedbirlerin alınıp, koruma-kullanma dengesi gözetilerek korunmasını sağlamak.

- Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkında yer alan tabya ve siperlerin mevcut durumlarının korunması ve ihtiyaç durumunda gerekli düzenlemelerin yapılmasını sağlamak,

- Ekosistemler, türler ve yaşam alanlarının sürekliliğini sağlamak,

- Alanda oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek,

- Alanda, gelecekte yapılması düşünülen ve koruma amacına hizmet eden plan, proje ve programların çerçevesini belirlemek,

- Ana kaynak değeri olan, tarihi ve kültürel değerlerin yerel ve bölgesel ekonomiyi desteklemesini sağlamak,

- Korunan alan hakkında yöre insanı ile ziyaretçilerin bilgilensini ve bilinçlenmesini sağlamak,

- İnsan baskısı, diğer kullanımlar ve talepler nedeniyle oluşan/oluşacak doğal, tarihi ve kültürel değerleri etkileyecek olumsuz müdahalelerin önlenmesi ve tarihi bilincin oluşması yönünde gerekli tedbirleri almak ve sürdürülebilir kullanım olanaklarını tanımlanmaktadır.

Yukarıda tanımlanan amaç ve hedeflerin gerçekleştirilmesine yönelik olarak belirlenen stratejiler, başlıklar halinde aşağıda sunulmuştur.

**Kültürel Değerlerin Korunması;**

- Alanın tarihi özelliklerine ilişkin detaylı araştırmalar yapılması (kaybolmuş siper ve mezarların ortaya çıkarılması, şehitler listesinin hazırlanması vb.),

- Tarihi Milli Parkın, tarihi ve kültürel kaynak değerini oluşturan Mecidiye Tabyası, Aziziye Tabyaları ve Nene Hatun Kabri'nin korunması,

- Yoğun ziyaretçi kullanımını nedeniyle meydana gelebilecek bozulmaların en aza indirilmesi için önlemlerin alınması,

**Doğal Değerlerin Korunması;**

- Ekolojik dengenin korunarak devamlılığının sağlanması,

- Habitat tahribatına neden olabilecek faaliyetlerin denetlenmesi,

- Yaban hayatını tehdit edici faaliyetlerin denetlenmesi,
- Bilimsel faaliyetlerin desteklenmesi,
- Jeolojik ve jeomorfolojik yapının korunarak doğal yapının devamının sağlanması, Çevre Kirliliğinin Önlenmesi;
- Atıksu bertarafının sağlanması,
- Katı atık bertarafının sağlanması,
- Ziyaretçi kapasitesi doğrultusunda altyapı tesislerinin planlanması,
- Alanda yapılan otlatma faaliyetlerinin kontrol altına alınması,

#### Turizm;

- Turizm faaliyetlerinin tarihsel niteliğine uygun şekilde devamlılığının sağlanması,
- Ziyaretçilere yönelik olarak park donatılarının tesis edilmesi,
- Kontrolsüz olarak düzenlenen, gezi, tur gibi organizasyonların bir program dahilinde yapılmasının sağlanması,

• Bulunduğu bölgenin yüksek turizm potansiyelinden en fazla faydanın sağlanabilmesi için ulaşım güzergâhları üzerine yönlendirme levhaları ile alan içinde, gelen ziyaretçilere yönelik yönlendirme, uyarı ve bilgilendirme levhalarının düzenlenmesi, İdari Organizasyonun Geliştirilmesi ve Uygulanması;

• Tarihi Milli Parkın alanı, topografik yapısı ve sınırları dikkate alınarak, Uzun Devreli Gelişme Planı'nın etkin bir şekilde uygulanabilmesi için idari organizasyon şemasının hazırlanması,

• Tarihi Milli Park sınırları içerisinde yetkili kurum ve kuruluşlar arasında koordinasyonun sağlanarak, hazırlanan Uzun Devreli Gelişme Planı'nın uygulanabilirliğinin sağlanması,

- Giriş noktalarında giriş-çıkış kontrollerinin yapılması,

#### Eğitim Programları;

• Tarihi Milli Parkın yakın çevresinde bulunan yerleşmelerde yaşayanların Milli Parkın özellikleri konusunda bilgilendirilmesini amaçlayan eğitim programlarının düzenlenmesi,

• Tarihi Milli Parkın yakın çevresinde bulunan yerleşmelerde yerel yönetim kadrolarının bilgilendirilmesi konusunda gerekli eğitim programlarının düzenlenmesi,

• Tarihi Milli Park ile ilgili ulusal ve uluslararası tanıtım ve bilgilendirme konularında eğitim, seminer ve konferansların düzenlenmesi,

- Eğitim programlarının, kaynak değerleri, turizm faaliyetleri, tarihsel s¼reç içinde verilen bağımsızlık m¼cadelesi, 1877–1878 Osmanlı-Rus Savaşı (93 Harbi) döneminde yöre halkının yaptığı fedakârlıkların Nene Hatun özelinde öğretilmesi gibi konularda çeşitlendirilmesi,

- Personelin bilgi ve birikimlerinin arttırılması amacıyla eğitim programlarının düzenlenmesi.

### **2.3.7.Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Altyapı Durumu**

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Kars-Erzincan D100 karayolu ve Erzurum-Ağrı E80 karayolu arasında kalmaktadır. Alan altyapı hizmetleri açısından yetersiz olup Uzun Devreli Gelişme Planı'nda belirtilen;

- Daimi yerleşim alanı olmaması nedeniyle altyapıya ilişkin önlemlerin ziyaret faaliyetlerinden doğan ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenmesi gerektiği,

- Tarihi peyzajın (silüet, manzara) öğeleri olarak topografyaya, sırt ve tepelere el sürülmemesi; yapılmış yanlışların (su deposu, baz istasyonu vb. altyapı) düzeltilmesi, yoksa kamuflajı ve Uzun Devreli Gelişme Planı'nda seçilmiş bazı hakim bakı yerlerinin “manzara/bakı noktaları” olarak değerlendirilmesi esastır,

- Sızdırmaz foseptik veya kanalizasyon, içme suyu, yol, arıtma tesisi (kanalizasyon şebekesi var ise) vb. altyapı tesislerinin projeleri onaylanmadan inşaat ruhsatı, bunlar uygulanmadan da iskan ruhsatı verilmez,

- Tarihi Milli Park içinde zorunlu hallerde içme suyu isale hattı, su deposu inşaatı vb. altyapı ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak inşai uygulamalarda; güzergâhın değiştirilmesi, inşaat yöntemi vb. Tarım ve Orman Bakanlığı (Doğa Koruma ve Milli Parklar) XIII. Bölge Müdürlüğü'nce belirlenir ve bu uygulamalarda inşaat faaliyetinden sonra doğal yapı restorasyonunun yapılması zorunludur,

- Sahada yapılması öngörülen giriş kulübesi gibi temelsiz yapılar haricinde kalan üst yapı (temel gerektirecek her türlü yol vb.) ve altyapı projelerinde “Doğal Afetler” (deprem, kütle hareketleri, su baskını, çığ, çökme, gibi) göz önünde bulundurularak bu kısımlarda mühendislik jeolojisi çalışmaları, zemin etüdleri tamamlanmadan yapılaşma izni verilmez. Ana ulaşım bağlantısı niteliği taşımayan her türlü tali yol, yaya patikaları ve tur güzergâhlarının belirlenmesinde, temelsiz yapılar için yer seçiminde jeolojik sakıncalı alanların göz önünde tutulması ve bu verilere göre güzergâh tespitinin yapılması

zorunludur, maddeleri ile altyapı için gerekli uygulamalar ifade edilmektedir (UDGP, 2014).

### **2.3.8. İmar Hakları Transferi Yönteminin Alanda Uygulanabileceği Kısımlar**

Milli Park ilan edildikten sonra uygulanan koruma amaçlı imar planı temel alınarak uzun devreli gelişme planı hazırlanmaktadır. Bu plan kapsamında alanın yönetimi ve sürdürülebilirliği sağlanmakta, atılan her adımda plan hükümleri uygulanmaktadır. Böylece tek elden ve hızlı bir çözüm sunulması amaçlanmaktadır. Tüm bunlar dikkate alınarak İmar Hakları Transferi'nin uygulanabileceği alt bölgeler etüt edilmiştir.

Milli Park içerisinde Hassas Koruma Bölgesi, Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi ve Kontrollü Kullanım Bölgesi bulunmaktadır (Şekil 41). Bölgeleme sonucu oluşan alanda yapılabilecek faaliyetler;

**Kontrollü Kullanım Bölgesi:** Mecidiye Tabyası, Aziziye tabyaları, Nene Hatun Kabri, Sembolik Şehitlik, Anıt ile giriş kontrol noktaları, taşıt yolları ve otoparkların yer aldığı alan olarak tanımlanmaktadır. Tarihi Milli Park alanı içinde yeni yapılacak veya restore edilecek olan her türlü yapı ve tesislerde mimari uygulamalar, yörenin tarihi ve doğal çevresiyle uyumlu, yerel mimari ile bağlantılı ve onun tamamlayıcısı niteliğinde olacaktır. Alanda giriş kontrol noktası, özel proje alanları, anıt ve sembolik şehitlik vb. uygulamalar yapılabilmektedir.

**Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi:** Milli Park alanındaki otlatma faaliyetlerinin gerçekleştirildiği mera alanları, tarım alanları ve ağaçlandırma alanı sürdürülebilir kullanım bölgesi içinde tanımlanmıştır. Ayrıca, bu planda özel proje alanı olarak belirlenen alanlar dışında kalan mevzii ve siperler, yürüyüş yolu ve manzara seyir noktaları sürdürülebilir kullanım bölgesi içinde tanımlanmıştır. Bu bölgede gerçekleştirilecek faaliyetlerin, alanın doğal yapısını sürdürülebilir nitelikte koruyacak hassasiyette yapılması gerekmektedir. Geleneksel tarım ve otlatma faaliyetlerinin bu planda "tarım ve mera alanları" olarak belirlenen alan içerisinde, alanın doğal ve kültürel kaynak değerlerine zarar vermeyecek hassasiyette yapılması sağlanacaktır. Yapılacak uygulamalarda alanın tarihsel önemi göz önüne alınarak, savaşın izlerinin yok olmasına neden olabilecek müdahalelere izin verilmemelidir. Bunun yanı sıra, genel peyzaj karakteristiğini oluşturan doğal topografya korunmalıdır. Alanda mevzii ve siperler ihyası, ağaçlandırma alanı



oluşturulması, tarım ve mera alanları faaliyetleri, yürüyüş yolları, manzara seyir terasları yapılabilmektedir (UDGP, 2014).

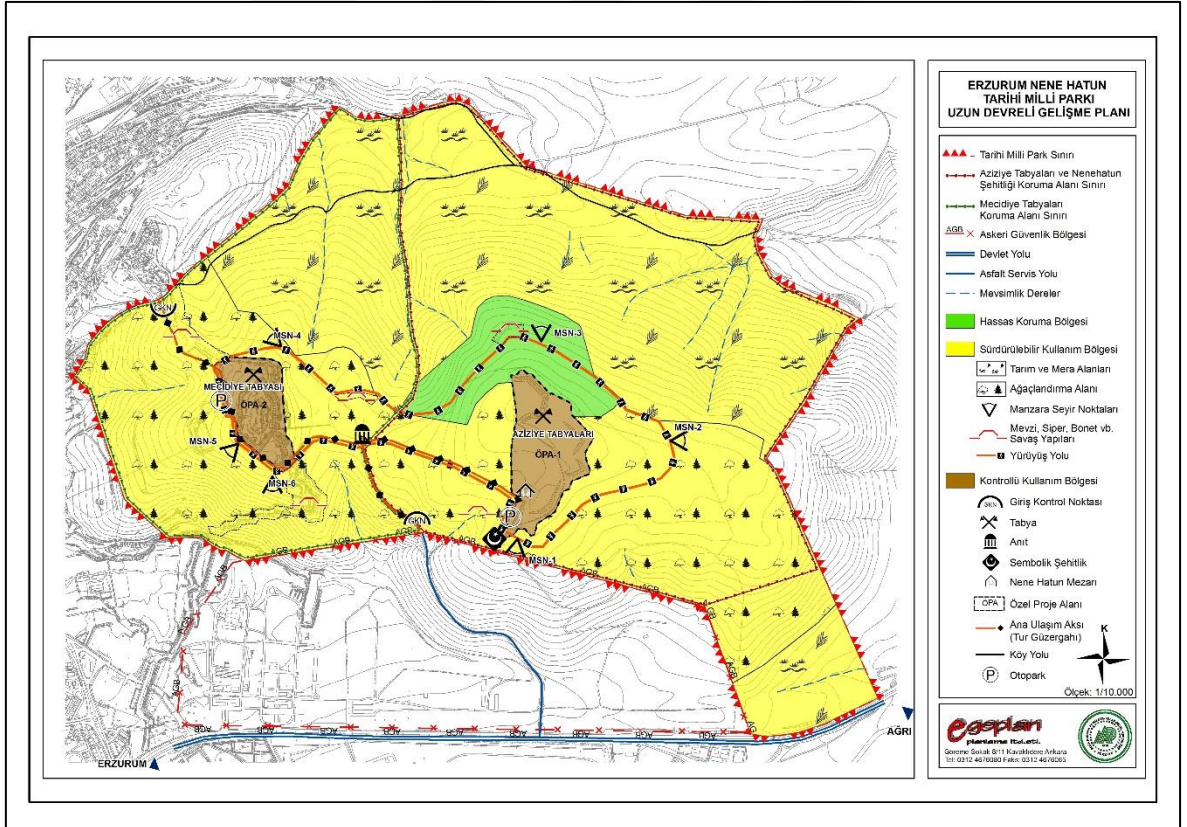
Hassas Koruma Bölgesi: Milli Park alanında Aziziye Tabyalarının kuzey ve batısına bitişik olan bölge, bozkır habitatını temsil eden bitki ve hayvan türlerini barındırması nedeniyle ve bu habitatın bozulmadan korunması amacıyla Hassas Koruma Bölgesi olarak belirlenmiştir.

Bu alanda;

a. Mevcut doğal yapı korunacak, doğal bitki örtüsüne ve yaban hayatına müdahale edilmeyecektir.

b. Ziyaretçilerin planda gösterilen yürüyüş yolu dışına çıkmadan yürüyüş yapmalarına izin verilecektir.

c. Bozkır habitatına ait türlerin ziyaretçiler tarafından tanınması ve öğrenilmesine yönelik tabela ve panolara yer verilecektir.



Şekil 41. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı UDGP Bölgeleme Haritası (UDGP, 2014).

Koruma amaçlı imar planında yapılaşma yasağı hakkında;

“Planlama aşamasında; inceleme alanı milli park alanıdır. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü tarafından, inceleme alanında sadece çevre düzenleme projelerin yapılması planlanmaktadır. İnceleme alanı milli park sahasında yapılaşmaya yönelik proje yapılması söz konusu olmayacaktır.”

“Planlama alanında sürekli bir yerleşim–iskan alanının olmaması ve koruma alanı yasal sınırlayıcısı doğrultusunda konut ve benzeri kentsel işlevlere dönük bir kararlar üretilmesi olanaklı değildir. Ayrıca bu durum alanın doğal yapısıyla korunabilmesi için de çok büyük önem taşımaktadır. Planlama sürecini takip eden kısa, orta ve uzun vadede dahi alan hiçbir surette yapılaşmaya açılmamalı, bu yönde eğilim ve talepleri doğuracak yatırım kararlarına konu olmamalıdır. Bununla birlikte, planlama alanında yer alan tabyaların bulunduğu kesimler ile yakın çevresi, savaş döneminde olduğu gibi mevcut arazi kullanım biçimlerinin sürdürülebilirliği sağlanarak aynen korunmalıdır. Bölgede arazi kullanım desenini değiştirecek, aşırı kullanım baskısı oluşturacak ve savaş alanlarının açık hava müzesi niteliğini yitirmesine neden olabilecek olası bozulmaların önüne geçmek amacıyla, peyzaj karakterinin mutlak surette korunması sağlanmalıdır.”

“Özel Proje Alanlarında yeni yapılaşmalara gidilmemesi, mevcut tabyalara işlev yüklenerek yapı yoğunluğunun sabit tutulması gerekmektedir.” İfadeleri yer almaktadır.

Ayrıca, uzun devreli gelişme planında;

“Sahada yapılması öngörülen giriş kulübesi gibi temelsiz yapılar haricinde kalan üst yapı (temel gerektirecek her türlü yol vb.) ve altyapı projelerinde “Doğal Afetler” (deprem, kütle hareketleri, su baskını, çığ, çökme, gibi) göz önünde bulundurularak bu kısımlarda mühendislik jeolojisi çalışmaları, zemin etüdleri tamamlanmadan yapılaşma izni verilmez.”

“Sürdürülebilir Kullanım Bölgelerinde bulunan tarım ve mera alanlarının tarımsal niteliği bozulamaz, hiçbir koşulda yapılaşmaya izin verilmez.” İfadeleri yer almaktadır.

Koruma amaçlı imar planı ve Uzun Devreli Gelişme Planı hükümleri gereğince Nene Hatun Tarihi Milli Parkı’nda Özel Proje Alanlarında yapılaşma yasağı olmasına rağmen özel mülkiyet dışında kaldığı için bu bölgeler için İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması kapsamında ele alınmasına gerek bulunmadığı düşünülmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğu kapsayan sürdürülebilir kullanım bölgesi içerisinde birçok tarım alanı bulunmaktadır. Koruma amaçlı imar planı ve Uzun Devreli Gelişme Planı hükümlerince tarım alanlarına hiçbir koşulda yapılaşmaya izin verilmediği ifade edilmektedir. Bu

kapsamda Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda tarım ve mera alanlarının İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması kapsamında ele alınması gerektiği düşünülmektedir.

Aşağıdaki tabloda Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde İmar Hakları Transferi (İHT) uygulanması ve uygulanmaması gereken alanların bilgileri yer almaktadır.

Tablo 13. Nene Hatun Tarihi MP İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulama Alanları

<b>İmar Hakları Transferi (İHT) alanları</b>	<b>Uygulanması Gerekli Alanlar</b>	<b>Uygulanmasına Gerek Olmayan Alanlar</b>
Özel Proje Alanı (ÖPA) 1		X
Özel Proje Alanı (ÖPA) 2		X
Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi	X	
Kontrollü Kullanım Bölgesi	X	
Hassas Koruma Bölgesi	X	

### 2.3.9. Anket Çalışması Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Tez kapsamında “Nene Hatun Tarihi Milli Parkı” yanı başında bulunan Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Şehitler Mahallesi ve “Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürlüğü” personeline anket çalışması yapılmıştır. Çalışma kapsamında öncelikli olarak yöre halkının konu hakkındaki bilgisini sorgulamak, köy ve çevresindeki parsellerde yapılan faaliyetleri tespit etmek, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının uygulanabilirliğini sorgulamak, Doğa Koruma ve Milli Parklar personelinin konu hakkındaki bilgisini belirlemek amacıyla anket uygulamayı yapılmıştır. Ayrıca anket kapsamında milli park içerisinde hangi koruma aracının daha uygun olabileceği ve İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının yöre halkı tarafından talep edilip edilmediği belirlenmeye çalışılmıştır.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı mevcut durumu ve sorunlarının değerlendirilmesi sonucunda “Hassas Koruma Bölgesi” ve “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” olarak tanımlanan alanların mülkiyet sorunlarının çözümünün öncelikli olduğu tespit edilmiş ve

anket çalışmasının da bu alanlarda parseli olan Şehitler Mahallesi sakinleriyle yapılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

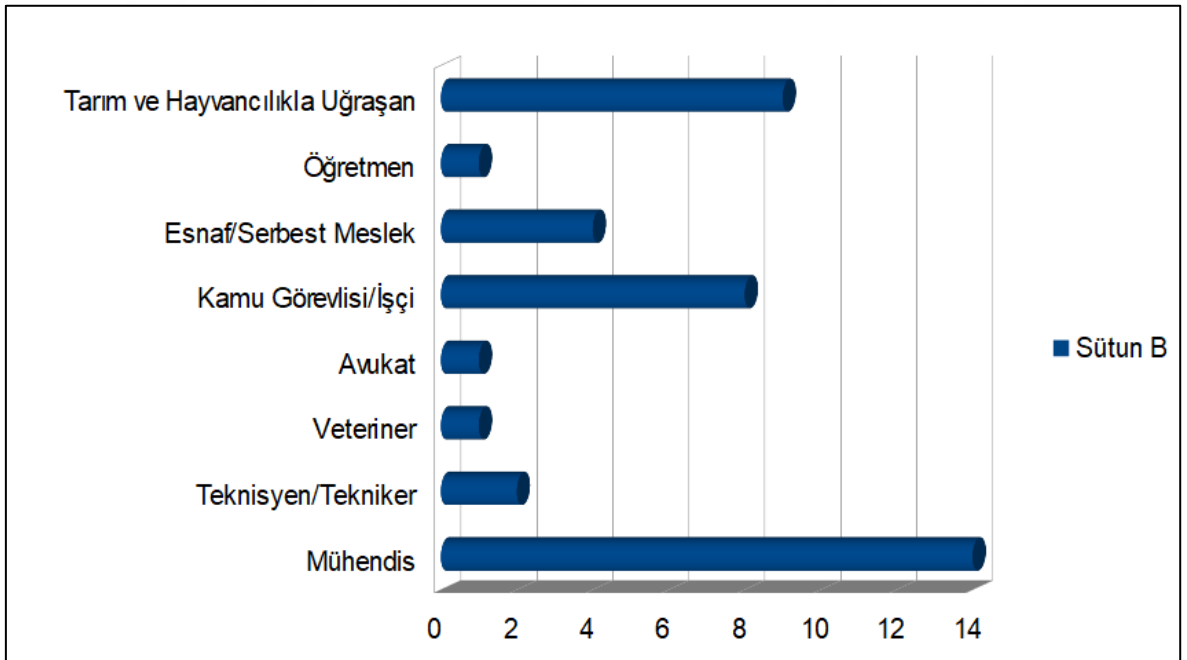
Anket çalışması, anketlerin dağıtılarak ve gerektiğinde içerisindeki ifadeler yüz yüze açıklanarak gerçekleştirilmiştir. Hedef gruplardan toplam 41 kişiye anket formu dağıtılmış ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Uygulanan hedef gruplar ve kişi sayıları aşağıda listelenmiştir:

- Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürlüğü: 21 kişi
- Mahalle Muhtarı: 1 kişi
- Şehitler Mahallesi Sakinleri: 19 kişi

Anket çalışmaları hem sayısal olarak hem de oran olarak aşağıda değerlendirilmiştir. Anket kapsamında elde edilen sonuçlar genel olarak değerlendirilmiştir. Sözlü olarak aktarılan görüşlerde değerlendirilmiş ve belirtilmiştir.

- Meslekler

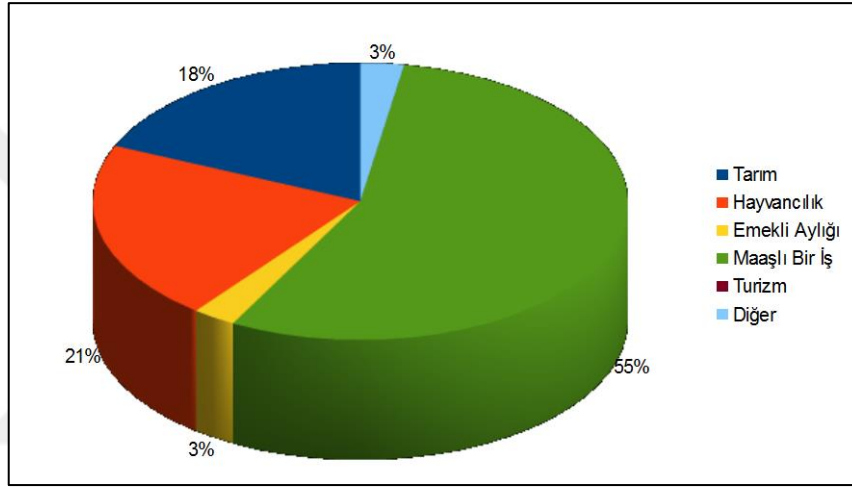
Çalışma kapsamında Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürlüğü personelleri arasında konuya ilişkin bir anket uygulanmıştır. Bu kapsamda kurum içerisinde farklı meslek gruplarından ankete katılan kişilerin konu hakkındaki görüşlerini elde etmek, uygulamanın tanınırlığı adına fayda sağlayacağı düşünülmektedir (Şekil 42).



Şekil 42. Meslek Durumu Grafiği

### • Gelir Kaynakları

Ankete katılanların gelir kaynakları dağılımına bakıldığında maaşlı iş sayısının yüksek olduğu buna karşın turizm gelirinin hiç olmadığı görülmektedir. Turizmin merkezi noktasında olan bir korunan alanla ilgili bir ankette konu ile ilgilenen kişilerin ve alan içerisinde parseli bulunan kişilerin turizmi bir meslek haline getirmediğinin görülmesi ilginç bir durumu oluşturmaktadır. Maaşlı kişi sayısının yüksek oluşunun sebebi olarak Nene Hatun Tarihi Milli Parkı personelinden kaynaklı olduğu görülmektedir. Tarım ve hayvancılığında geniş yer tutmasının sebebi köyün geçim kaynakları arasında yer almasıdır (Şekil 43).



Şekil 43. Gelir Kaynakları Dağılımı

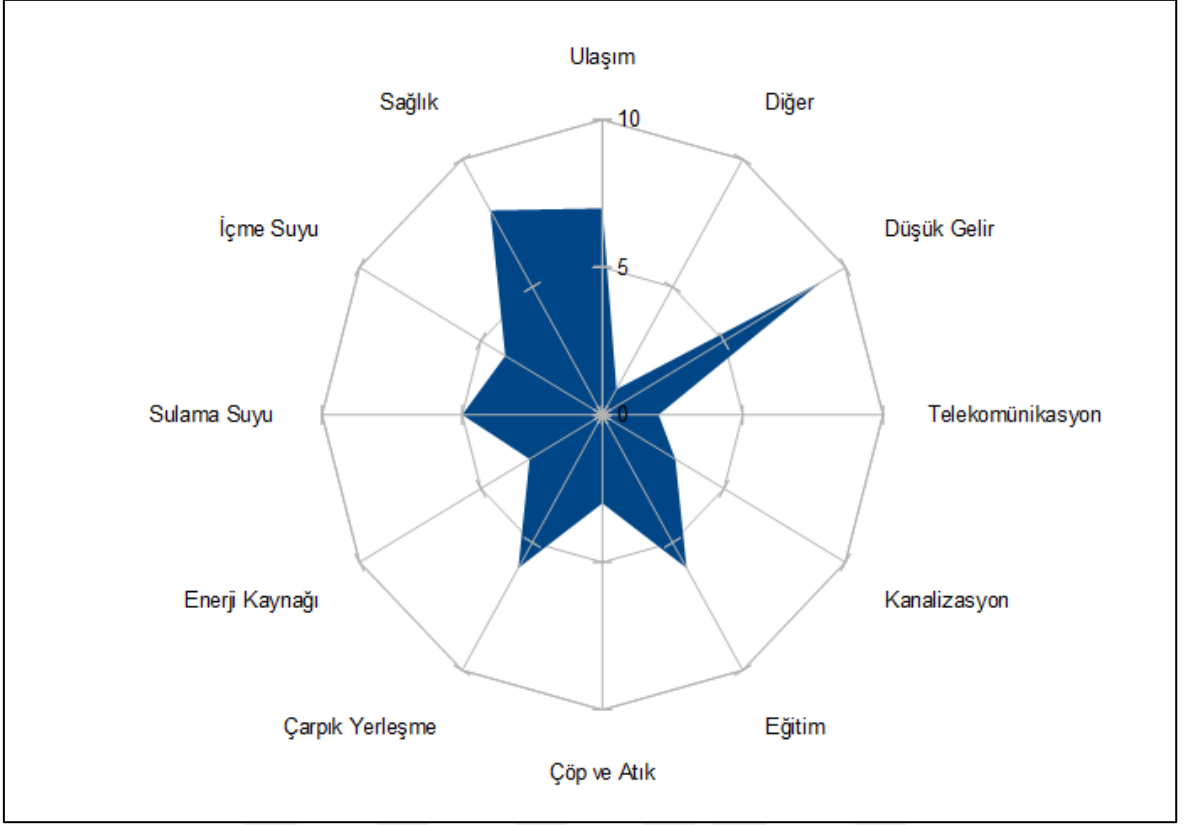
### • Alanın Temel Problemleri

Katılımcıların bahsettiği sorunların temelini sağlık ve ulaşım oluşturmaktadır. Düşük gelirin de yine önemli sorunlardan biri olduğu görülmektedir. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı ve Şehitler Mahallesi Erzurum merkeze çok yakın bir konumda bulunmaktadır. Bu kapsamda alanın altyapı problemlerinin hızla giderilebileceği düşünülmektedir. Ancak köy halkı ile yapılan görüşmelerde köylerine gelen herhangi bir şebeke suyu olmadığı, 60 yılı aşkın süredir kullanılan hattın ve deponun köylüler tarafından yapıldığı belirtilmektedir. Belediyeye resmi yazı ile başvuru yapıldığı, hatlarının yenilenmesini talep ettiklerini belirtmektedirler.

Katılımcılar Nene Hatun Tarihi Milli Parkı ile ilgili bazı sorunlardan bahsetmişlerdir. Alana ulaşım imkanlarının yetersizliği, alan içerisinde dinlenecek herhangi bir yerin olmaması, alanın ilan ve tescilinde geç kalınmış olunması, yönetsel sorunlar, tanıtım yetersizliği, korunan alan bakımının eksikliği, alana gelen ziyaretçilerin ihtiyaçlarını

karşılacak bir bölümün olmaması gibi temel problemler katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Genel olarak anketlerde Nenen Hatun Tarihi Milli Parkı'nın tanıtımı noktasında eksiklikler olduğu, alana gelen ziyaretçilerin alanda sunulan tarihi zenginliğin yanında vakit geçirebilecekleri farklı alanların olmayışından bahsedilmektedir. Katılımcıların gördüğü diğer bir temel sorun ise ulaşım, alana toplu taşıma ile ulaşım eksikliğinin olduğundan bahsedilmektedir.

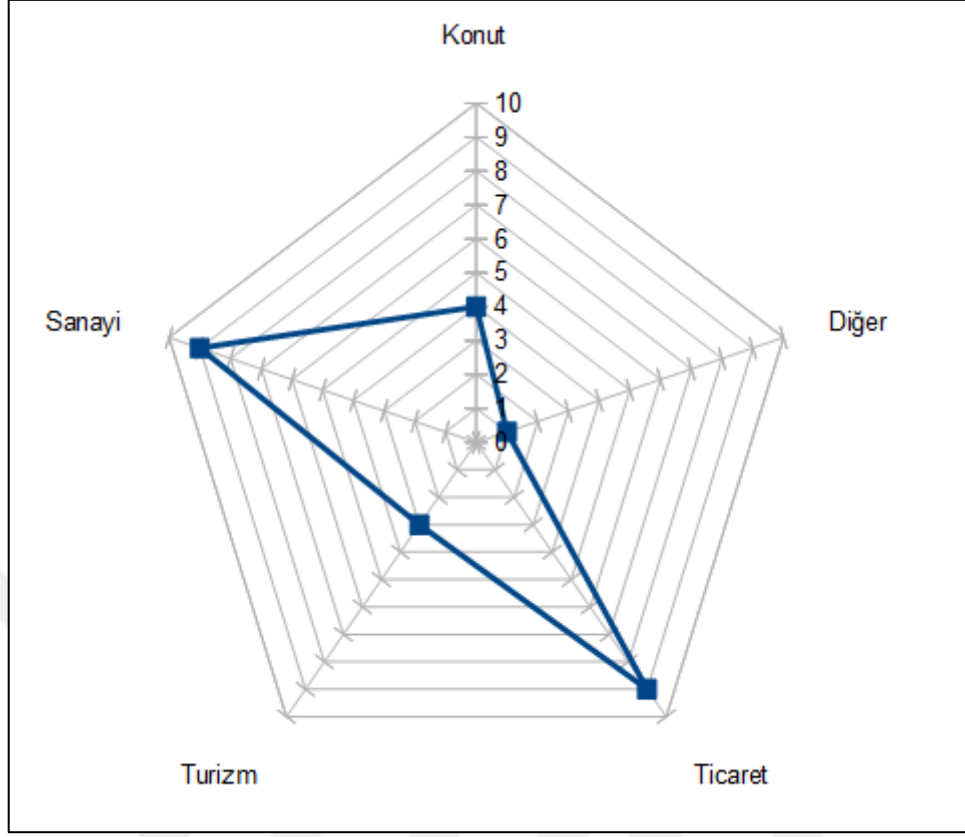
Katılımcılar sorunlara çözüm olarak tanıtımın daha fazla yapılması, geniş çaplı bir ağaçlandırmanın yapılması, ilgili belediyenin alana toplu taşıma güzergahı oluşturması, milli park içerisinde yapılaşmanın yasaklanması, alanın dönemsel potansiyeline göre geçici tesisler kurulması, insan etkisinden arındırılmış bir alan oluşturulması, korunan alan planının kişisel çıkar ve siyasi baskılardan uzak oluşturulması, tarihi dokusu yerine korunan alan özelliğinin öne çıkarılması gerektiği, yürüyüş güzergahları oluşturularak hem yaya hem motorsuz araç (bisiklet vb.) kullanıcılarını alana çekmek gibi önerileri sundukları görülmektedir. Görüldüğü üzere alanla ilgili bazı öneriler birbiri ile bağdaşmamaktadır. Örneğin, bir kısım yapılaşmanın yasak hale getirilmesini talep ederken, diğer kısım ziyaretçiler için gerekli tesislerin kurulmasını istemektedir. Diğer yandan bir grup alanın tarihi özelliğine dikkat çekerken, diğer grup korunan alan özelliğinin öne çıkması gerektiğini belirtmektedir. Tüm bunlara bakıldığında korunan alanın hangi amaç ve hangi kaynak değerler ile ilan edildiğinin iyi tanıtılması gerektiği düşünülmektedir.



Şekil 44. Alanın Temel Problemleri

- Gelişmesi Ön Görülen Sektörler

Korunan alanların en büyük problemleri yapı yoğunluğudur. Özellikle Nene Hatun Tarihi Milli Parkı gibi şehrin hemen yanı başında bulunuyorsa, bu alan için yapı yoğunluğu çok fazla bir risk oluşturmaktadır. Nitekim katılımcılar bölgede özellikle sanayi ve ticaret alanlarının gelişmesini talep etmekte olduğu görülmektedir. Bu kapsamda bakıldığında korunan alanın etrafındaki yöre halkı ekonomik etkileri ön planda tutmakta olup, korunan alan civarında sanayi ve ticaret gelişimini ön görmektedirler. İmar Hakları Transferi (İHT) kavramı bu noktada yöre halkının maddi eksikliklerini tamamlayıcı ve bu duruma farklı bir bakış açısıyla yaklaşmalarını sağlayabileceği düşünülmektedir. Ayrıca bir milli park alanında turizmin gelişme alanı olarak görülememesi dikkat çekici başka bir durum olarak görülmektedir.

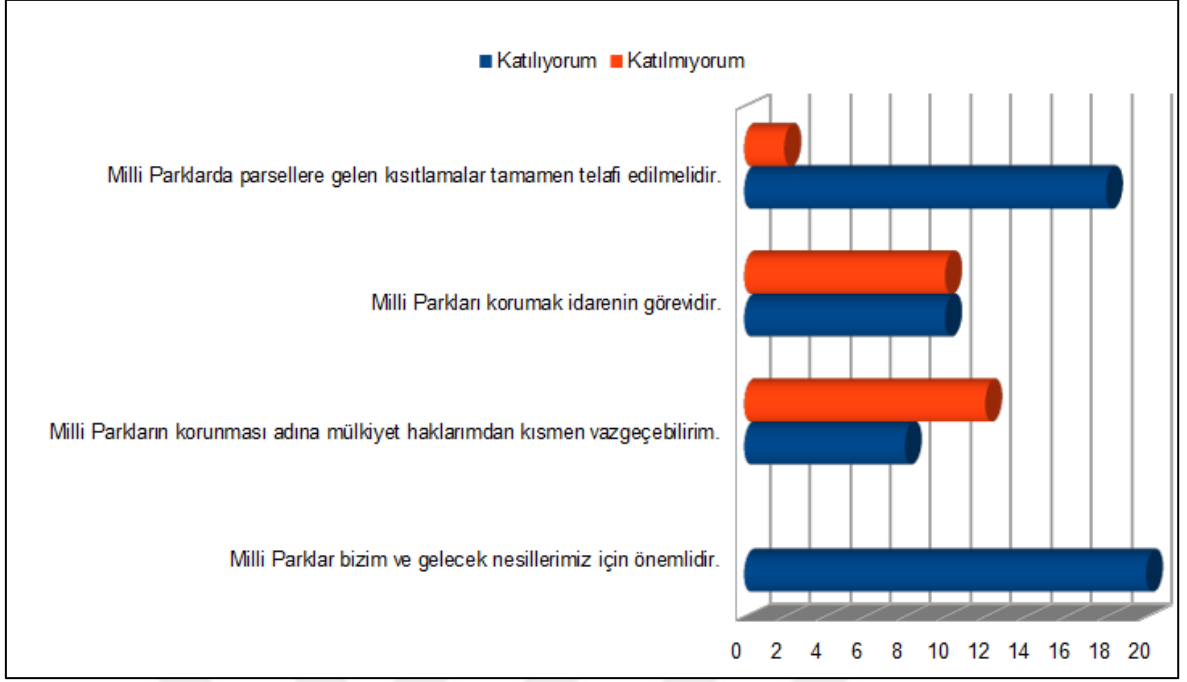


Şekil 45. Gelişmesi Ön Görülen Sektörler

- Milli Park İle İlgili Düşünceler

Katılımcılara milli parklarla ilgili sorular yöneltilip katılıp katılmadıkları sorulmuştur. Katılımcıların tamamı milli parkları kendileri ve gelecek nesiller için önemli görmekte olup, korunması adına özel mülkiyetlerinden kısmen vazgeçmeleri istenince büyük bir çoğunluğu buna katılmadığını ifade etmiştir. Ayrıca, korunan alandan dolayı gelen kısıtlamaların telafi edilmesi gerektiği noktasında büyük bir çoğunluk gerek görmüştür. Bu doğrultuda korunan alanlar benimsenmesine rağmen kişilerin mülkiyet haklarından taviz vermek istemedikleri görülmektedir. Milli parkın koruma görevinin idare ait olduğu noktasında katılımcılar %50'lik oranlarla bu konu hakkında dengede kalmıştır. Tüm bunlara bakıldığında vatandaşlar milli parkı korumak noktasında hem fikir olmakla birlikte, alanlarına gelecek kısıtlama ve sınırlandırmanın da telafisini istemektedirler.



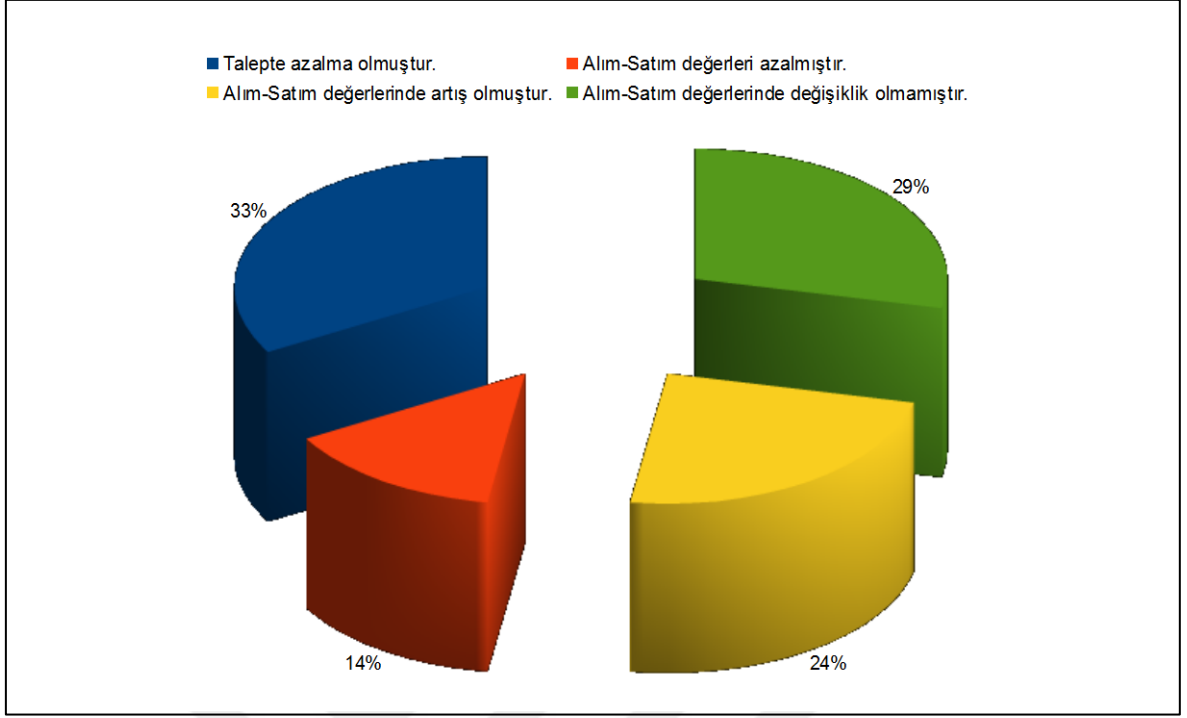


Şekil 46. Milli Park İle İlgili Düşünce Grafiği

Milli Parklarda koruma planlarının arazi kullanımlarını nasıl etkilediği sorusuna, otlama faaliyetlerini sürdüremediklerini, herhangi farklı bir faaliyette bulunamadıklarını, satışa konu etmek istediklerinde alıcı bulamadıklarını ifade etmektedirler.

- Milli Park İçerisinde Bir Parselin Arazi Satış Değerlerine Etkisi

Milli park alanı içerisinde parseli bulunan katılımcılar, arazi satış değeri noktasında çoğunluğu talepte azalma olduğunu ifade etmekte olup, talebin azalmasına rağmen alım-satım değerlerinde herhangi bir değişiklik olmadığını belirtmektedirler. Bu doğrultuda bakıldığında korunan alan içerisindeki bir parselin sınırlı hale gelmesinden ötürü talep azalmasının oluşmasının doğal olduğu düşünülmektedir.

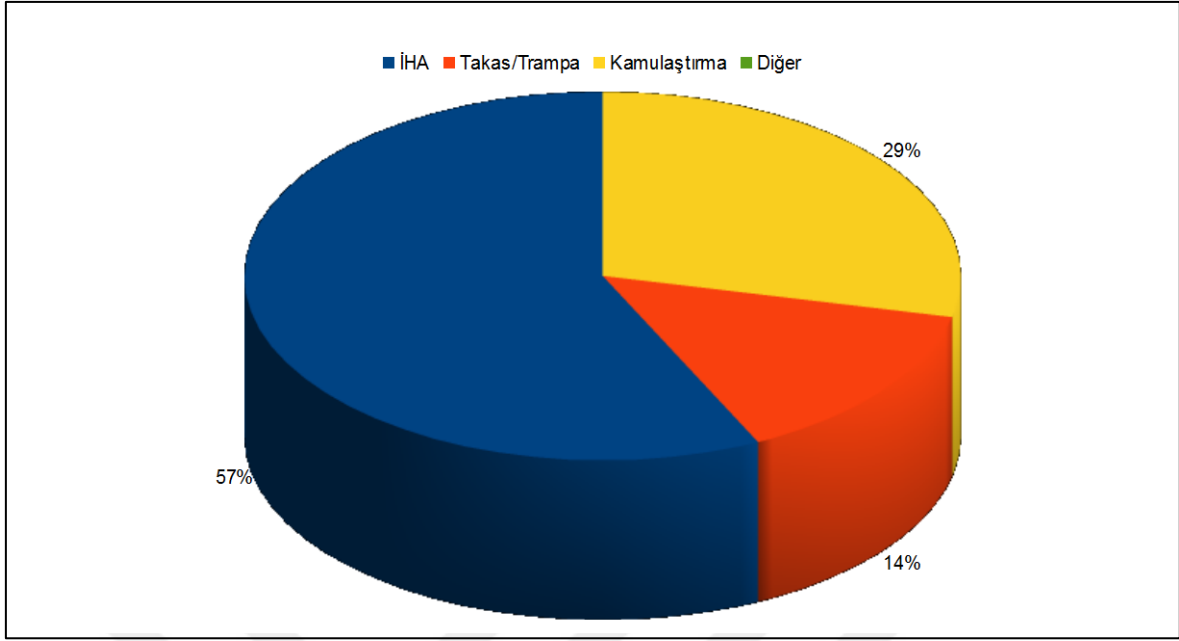


Şekil 47. Arazi Satış Değeri Etkisi

Katılımcılara yöneltilen bir başka soruda imar hakları aktarımını daha önce duyup duymadıkları soruldu. Katılımcıların büyük bir kısmı uygulamayı daha önce duymadıklarını, tarif edildiğinde ise trampa/takas uygulaması ile bağdaştırmaya çalıştıkları görülmektedir. Bu kapsamda uygulamaya geçilmeden önce yöre halkına tanıtılmasının büyük önem arz ettiği düşünülmektedir.

#### • Uygulama Araçlarının Tercihi

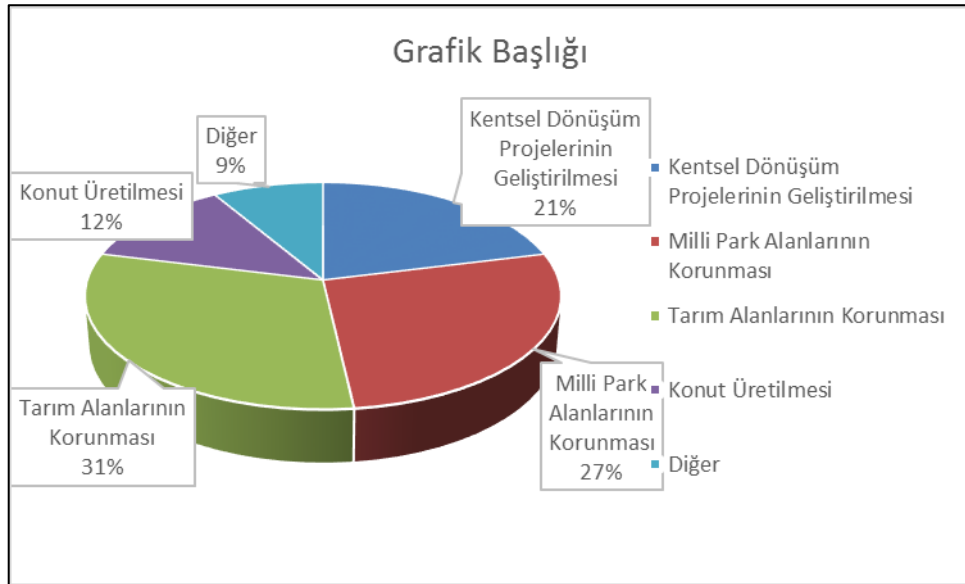
Katılımcılara İmar Hakları Transferi (İHT) anlatılarak uygulama araçlarının tercihi soruldu. Görüldüğü üzere İmar Hakları Transferi (İHT) programında bahsedildiğinde birçok katılımcı programın daha yararlı olabileceğini ve tercih edilmesi gerektiğini düşünmektedir. Ancak kamulaştırma ve takas/trampanın bir hayli cazip olduğu görülmektedir. Özellikle korunan alanda parseli olan ve gurbette bulunan malikler alanın kamulaştırılmasını talep etmektedirler. Maddi kazanç olarak gördükleri parselleri ile uğraşmak istememekte ve kısa vadeli çözüm olan kamulaştırmayı düşünmektedirler. Ancak, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının maddi boyutunun yöre halkına anlatılması durumunda kavramın onlar için cazip olacağı düşünülmektedir.



Şekil 48. Uygulama Araçlarının Tercihi

• İmar Hakları Aktarımı Hedef Sıralaması

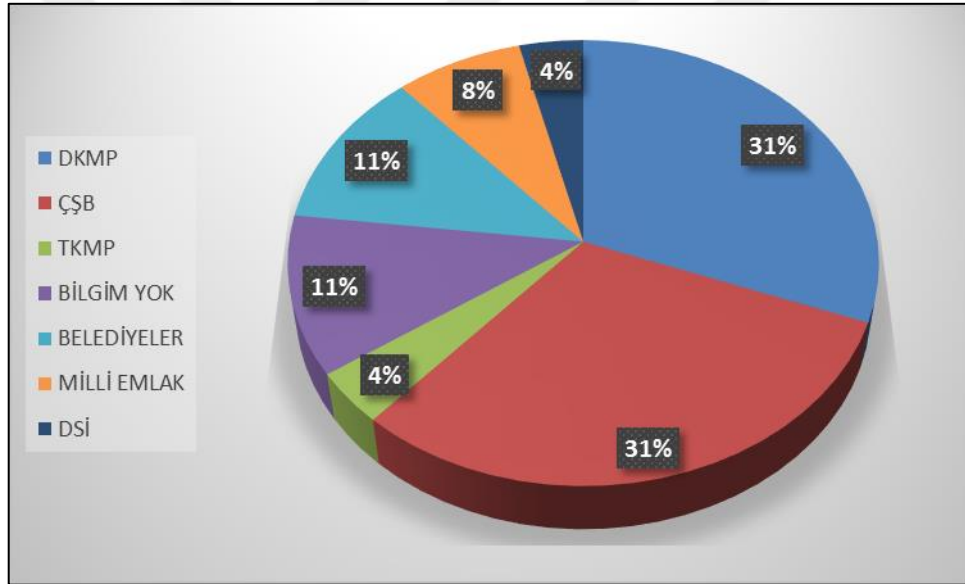
Katılımcılara imar hakları aktarımını detaylıca anlatıldıktan sonra uygulamanın hangi alanlarda kullanılması gerektiği sorusu yöneltildi. Katılımcıların yüksek bir çoğunluğu uygulamanın tarım alanları ve milli parklara uygulanması gerektiği görüşünde bulundular.



Şekil 49. İmar Hakları Transferi (İHT) Hedef Sıralaması

- İmar Hakları Transferi (İHT) Programını Yönetecek Resmi İdare

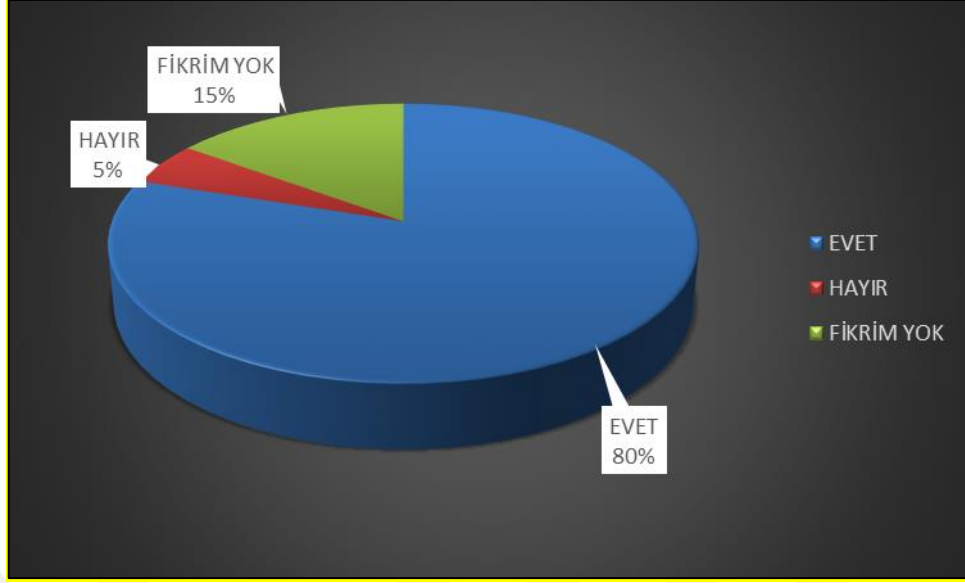
Katılımcılara İmar Hakları Transferi (İHT) programını yönetecek kurumun hangisi olmadı gerektiği sorulduğunda %31'lik değerlerle DKMP ve ÇŞB seçilmiştir. Bunun nedenleri irdelendiğinde korunan alanların bu iki kurum tarafından yönetildiği gerekçesi görülmektedir. Milli Parkın hangi kurum tarafından korunabileceği düşünülmüş olup, bu bağlamda cevap verdikleri düşünülmektedir. %11'lik kısım herhangi bir fikri olmadığını belirtmiştir. Katılımcıların bir kısmı da projenin birçok kurumun katılımıyla gerçekleşmesi gerektiğini belirtmektedirler. Ülkemizde ne yazık ki siyasi baskılar ve ikili ilişkiler ile yürütülen projeler düşünüldüğünde, İmar Hakları Transferi (İHT) programının birkaç kurum ile yürütülmesi bürokrasiye neden olacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda projenin tek bir elden yürütülmesi ve net kararlar alınması gerektiği düşünülmektedir.



Şekil 50. İmar Hakları Transferi (İHT) Programını Yönetecek İdare

- Alanda İmar Hakları Transferi (İHT) Yönteminin Uygulanabilirliği

Katılımcıların %80'i alanda İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin uygulanabilir olduğunu belirtmektedir. Ayrıca, katılımcılar uygulamanın alandaki mağduriyetlerin giderilmesine katkıda bulunacağı, sistemin sağlam temeller üstünü kurulmasıyla başarılı olabileceğini, milli parkı tarihi bütünlüğünü koruyup etkin kullanımına olanak sağlayacağını ifade etmektedirler. %15'lik kesim bir fikri olmadığını ifade ederken, %5'lik kesim İmar Hakları Transferi'ni oluşturacak bir altyapı olmadığını uygulanamayacağını ifade etmektedirler.



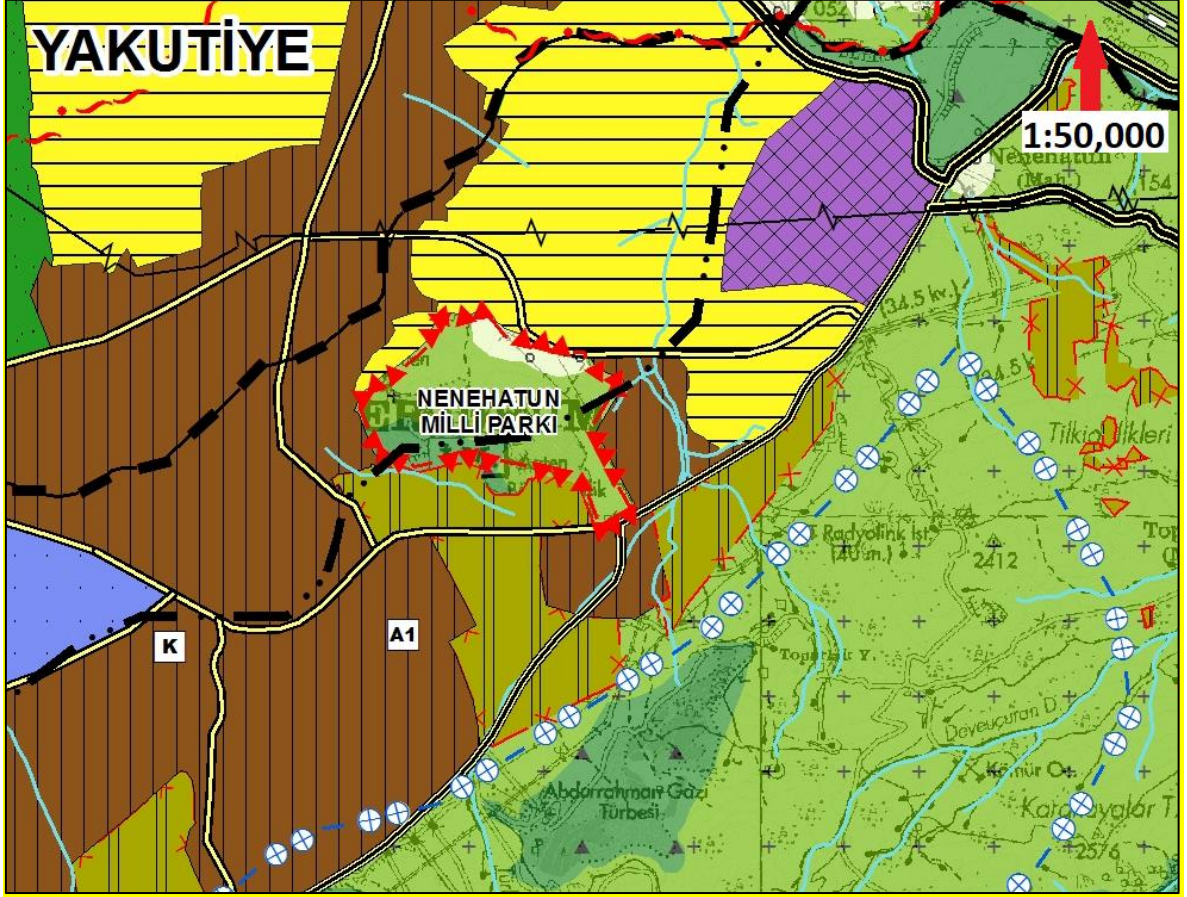
Şekil 51. İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulanabilirliği

Şehitler mahallesi sakinleriyle yapılan görüşmede, milli park alanı içerisinde parselli olan kişilerin yıllardır alanı ekmediğini, hatta milli park ilan edilmeden önce alanda bulunan parsellerinden haberleri dahi olmadığını ifade etmektedirler. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı' ilan edildikten sonra alan içerisindeki parsellere sahip çıktığını, hatta kamulaştırılmasının istendiği belirtilmektedir. Yapılan görüşme öncesi takas/trampa ve kamulaştırmanın çözüm olacağını düşünen köy sakinleri, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasını öğrenince benimsemiş ve mağduriyetlerini bir nebze olsun giderebileceğini ifade etmişlerdir.

### 2.3.10. İmar Hakları Transferi Yönteminin Uygulanabilirliği

Yapılan çalışma sonucu Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'na ait bilgi, belge, bilimsel araştırma raporları, Doğa Koruma ve Milli Parklar personeli ile görüşme ve anket sonuçları değerlendirildiğinde, ayrıca İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının çok kapsamlı, detay içerikli bir çalışma süreci gerektirmesi nedeniyle Milli Park bölgesi tamamına tatbik edilmesinin uygun olmayacağı belirlenmiştir. Bu doğrultuda, alanda özel mülkiyetlerin yoğunlaştığı, tarım alanlarının bulunduğu ve korunması gerekli olan Uzun Devreli Gelişme Planı'nda Hassas Koruma Bölgesi ve Sürdürülebilir Kullanım Bölgesinde incelenmesi uygun görülmüştür.

1/100.000 Çevre Düzeni Planı'na bakıldığında Nene Hatun Tarihi Milli Parkı batı ve doğu kısmında kentsel yerleşik alan bölgesi, kuzey ve batı kısmında kentsel gelişme alanı bölgesi, güney kısmında ise askeri yasak ve güvenlik bölgesinden oluşmaktadır (Şekil 52).

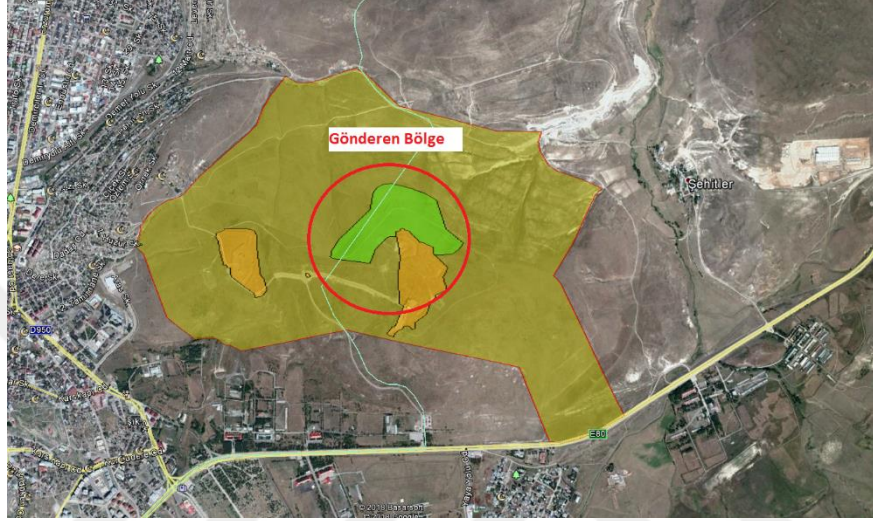


Şekil 52. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Konumu

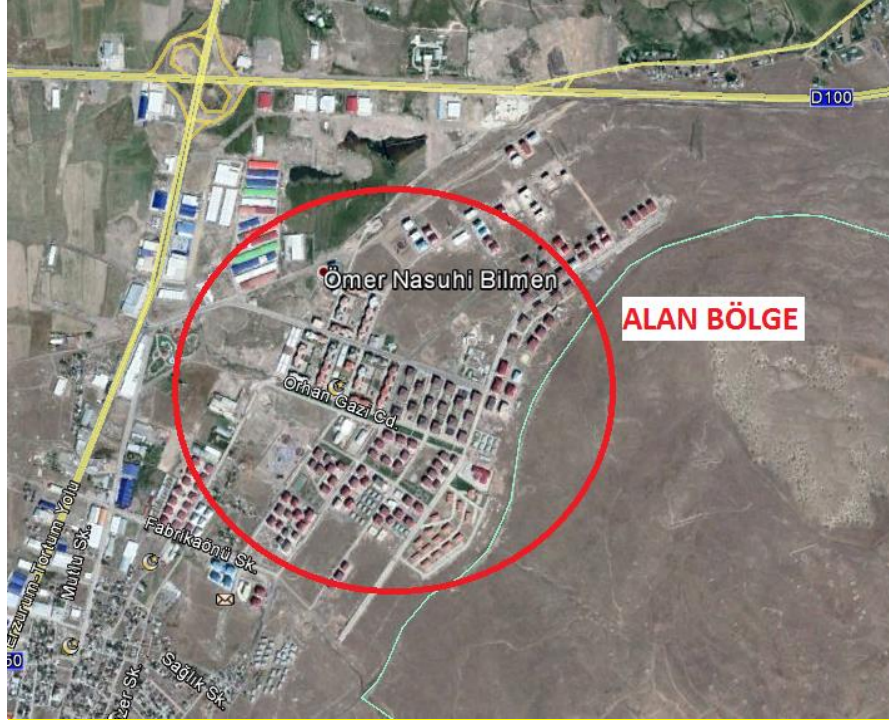
Nene Hatun Tarihi Milli Parkı özel mülkiyet, belediye parseli, maliye hazinesi alanlarından oluşmaktadır. Alandaki parsel ve hissedar sayısının fazla olması sebebiyle mülkiyet çeşitliliği ve aktarım yapılacak alanların seçiminin detaylı analizleri gerekmektedir. Bu durum İmar Hakları Transferi'nin uygulanabilirliğini zorlaştıran öge olarak görülmüştür. Çalışma alanının küçük tutulması uygulamanın sonuçlarını değerlendirmek ve olumlu bir test olmasını sağlamak adına uygun olacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda uygulanacak İmar Hakları Transferi (İHT) programlarının küçük etaplar halinde yapılması, yöre halkının uygulamalara dahil edilip bilgilendirilmesi, başarı gelmesi halinde gönüllü katılıma fayda sağlayacağı düşünülmektedir.



Tüm bu bilgilere ve anketlere bakıldığında, “gönderen bölge”nin Uzun Devreli Gelişme Planı’nda belirtilen Hassas Koruma Bölgesi (HKB) parsellerinden oluşturulması uygun görülmüştür. “Alan bölge” olarak ise çevre düzeni planında kentsel gelişme alanı bölgesi olarak gösterilen ve reel durumda Hilalkent yerleşim yeri seçilmesi uygun görülmüştür.



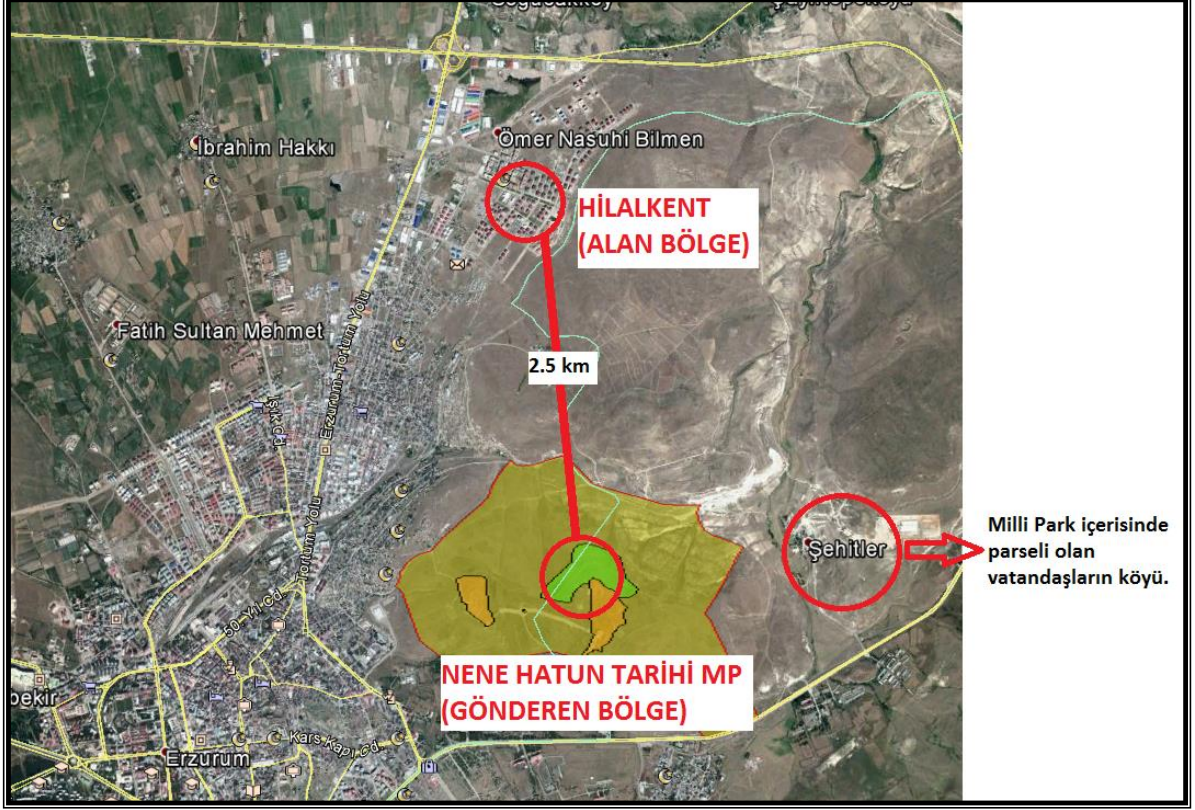
Şekil 53. Gönderen Bölge



Şekil 54. Alan Bölge

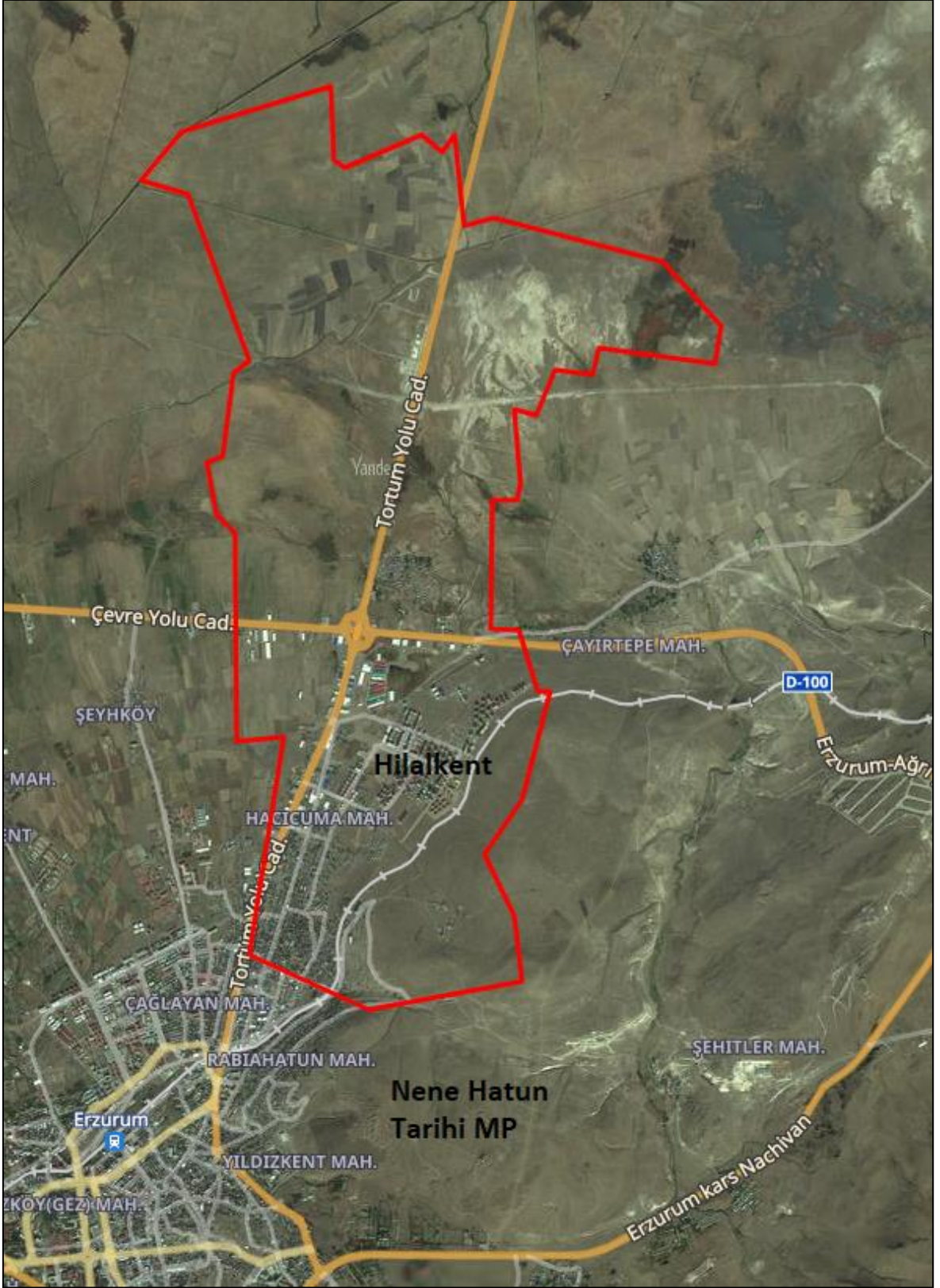
- Hilalkent Mahallesi'nin Konumu ve Genel Özellikleri

Hilalkent yerleşim yeri, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Soğukçermik Mahallesi sınırlarında 39.947748 enlem ve 41.303376 boylamlarında bulunmaktadır. Milli Parka kuş uçuşu 2.5km uzaklıkta bulunmakta olup, Tortum – Artvin D950 karayolu üzerinde şehrin yeni yerleşim bölgesidir (Şekil 55,56).



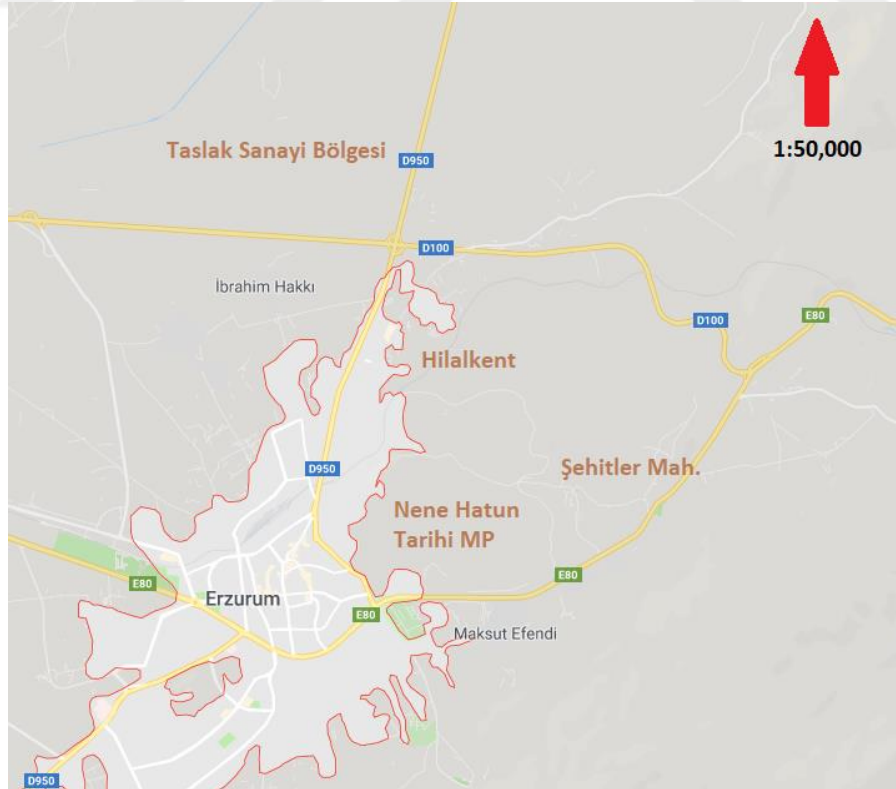
Şekil 55. Hilalkent Konumu





Şekil 56. Hilalkent Konumu

Sosyo-ekonomik olarak bölgesinde önemli bir konumda olan Erzurum İli doğudan aldığı göçler sonucunda çarpık kentleşmeye maruz kalmıştır. Şehrin düzenli gelişimini sağlamak adına Hilalkent, Dadaşkent ve Şükrüpaşa semtleri oluşturulmuştur. Düzenli bir şekilde tasarlanan bu 3 semt şehrin önemli konut alanlarını oluşturmaktadır. Yeni yerleşim yerleri oluşturulurken diğer yandan doğusu ile batısı arasındaki gelişmişlik farkı, kentsel dönüşüm projeleri ve kamulaştırma çalışmalarıyla ortadan kaldırılması planlanmaktadır. Mahallenin teknik ve altyapı anlamında son derece iyi olduğu görülmektedir. Özellikle sosyal donatı fazlalığı ve geniş yollar oluşu alanı cazip hale getirmektedir. Hilalkent'te site inşaatları oldukça fazla ve halen devam etmekte olup, yükleniciler daha fazla yapı yoğunluğu için İmar Hakları Transferi (İHT) sertifikalarına talip olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca Şehitler Mahallesi'ne yakınlığı, çevre yoluna bağlantısı bulunması, deprem hareketleri açısından şehrin güvenli noktalarından oluşu da "alan bölge" olması açısından önemli değerler olarak görülmektedir. Ayrıca Tortum-Artvin D950 karayolunun sol bölümünde yeni sanayi alanı olarak düşünülen konuma yakın oluşu, gelecekte Hilalkent'te bir yapı yoğunluğunun olacağını göstermektedir. Bu nedenle Hilalkent'in "alan bölge" olarak seçilmesinin isabetli olacağı düşünülmektedir.



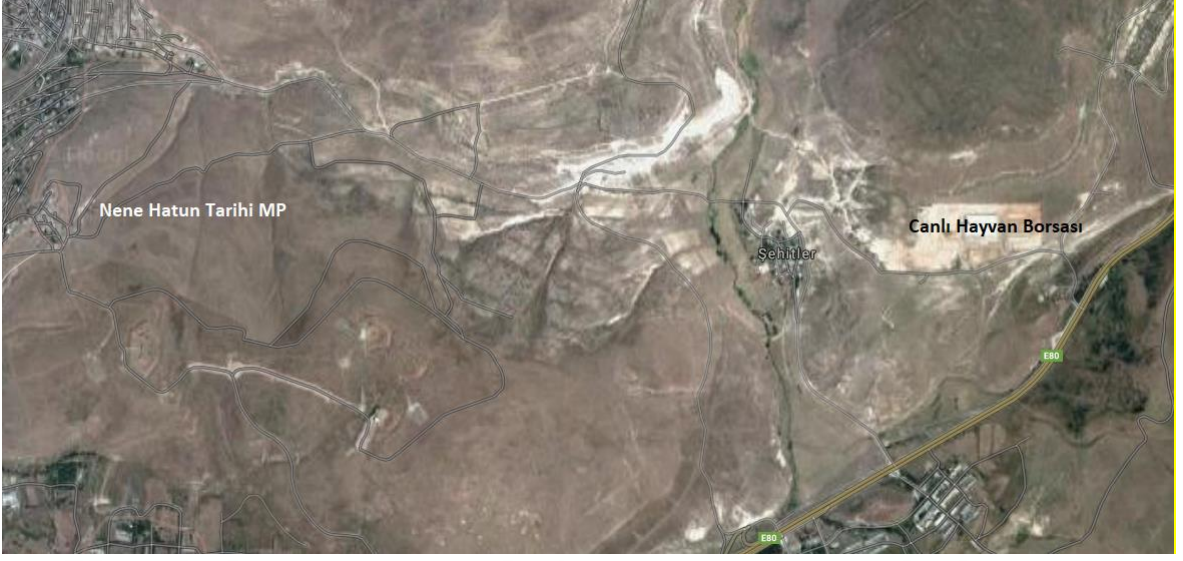
Şekil 57. Taslak Sanayi Bölgesi





Şekil 58. Hilalkent Yapı Yoğunluğu

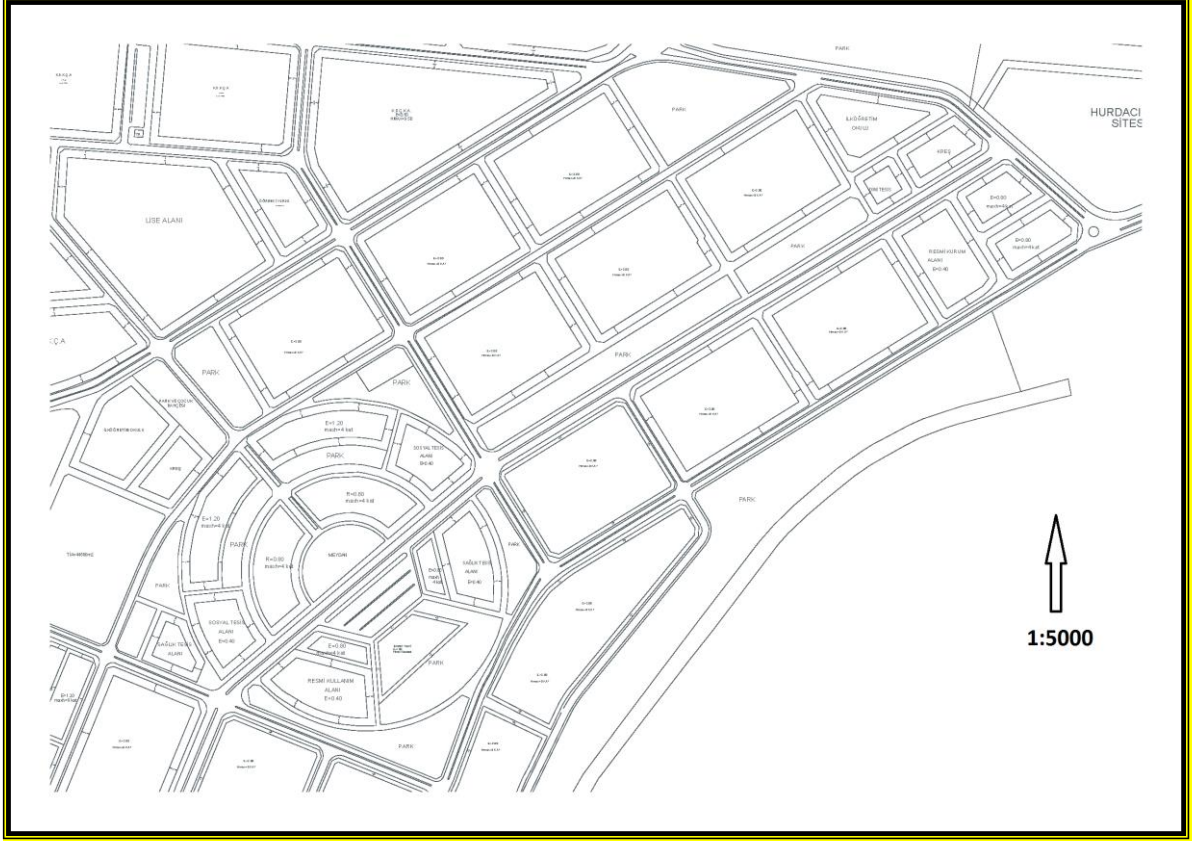
Gönderen bölge olan Şehitler Mahallesi'nde hayvancılığın devam ettiği, besiciliğin önemli bir geçim kaynağı olduğu tespitleri bulunmaktadır. Mahallenin hemen doğusunda "Canlı Hayvan Borsası" inşaatı yapılmaktadır (Şekil 59). Bu nedenle mahallenin hayvancılığı devam ettirmesi olağan görülmektedir. Mahallenin teknik ve sosyal altyapısının birçok kırsal yerleşime göre iyi olduğu görülmektedir.



Şekil 59. Canlı Hayvan Borsası Konumu

Kentsel yerleşim alanları: belediye ve mücavir alan sınırları içinde, bu planda gösterilmiş ya da ölçek nedeni ile gösterilememiş kentsel meskun (yerleşik) alanlar ve bu çevre düzeni planı ile belirlenmiş olan kentsel gelişme alanları ile kentsel çalışma ve sosyal altyapı alanlarının bütünüdür.

Çevre düzeni planı kapsamında korunacak alanlarda, yapı yoğunluğunu en aza indirecek tedbirlerin alınması, mekânsal gelişme ihtiyaçlarının koruma ve kullanma dengesine göre karşılanması, belirlenmesi ve etaplar halinde yapılaşmaya açılması, belediye sınırları içerisindeki kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, ilkeleri ve nüfus kabullerine göre, bütüncül olarak yapılacak olup, uygulamasının etaplar halinde yapılması.” ifadeleri yer almaktadır. Bu doğrultuda yapılacak çalışmalarda dikkatli olunması ve yoğunluk dengesinin düzenli bir şekilde hazırlanması gerektiği düşünülmektedir.



Şekil 60. Alan Bölge İmar Planı

Çevre düzeni plan kararlarına bakıldığında “kentsel yerleşik alan” ve “kentsel gelişme alanı” dair 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ayrıca bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu 18.maddesi kapsamında uygulama yapılarak parsellerin tapuya tescil edildiği belirlenmiştir. Alan bölgenin imar planı kapsamında, bölge çevre düzeni planında kentsel gelişme alanı olarak görülmektedir. İmar planı kapsamında  $E=2.00$ ,  $H_{max}=8\text{Kat}$ , en az parsel cephesi 10m olarak görülmektedir.





Şekil 61. Hilalkent Yerleşim Alanında İmar Planı Onaylı Alanlar ve Yapı Yoğunluğunun Azlığı

- Mülkiyet Durumu

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Hassas Koruma Bölgesine giren mülkiyet analizi Tablo 14’de düzenlenmiştir.

Tablo 14. Hassas Koruma Bölgesine Giren Parsel Sayısı

MÜLKİYET SAHİBİ	PARSEL SAYISI	HİSSEDAR SAYISI	ALAN	HKB GİREN KISMI	ORAN
ŞAHİS	4	5	54304.36	7340.00	3.65%
MALİYE HAZİNESİ	2	1	2911866.61	193910.81	96.35%
<b>TOPLAM</b>			<b>2966170.97</b>	<b>201250.81</b>	<b>100.00%</b>

Bakıldığında alanın %3.65'i şahıs, %96.35'lik kısmı ise maliye hazinesi olduğu görülmektedir. Maliye hazinelerinin İmar Hakları Transferi (İHT) programına dahil edilmelerine gerek bulunmamıştır. Uygulama için düşünülen parsel sayısı "alan bölge" büyüklüğünü belirleyecektir. Uygulama alanında belirtilen özel mülkiyetlerin bilgileri aşağıda gösterilmektedir.

Tablo 15. Hassas Koruma Bölgesi Alanına Giren Özel Mülkiyet Sahipleri Alan ve Hisse Durumu Bilgisi

NO	MÜLKİYET SAHİBİ	ALAN	HİSSE SAYISI
1	ŞAHIS	8008.00	1
2	ŞAHIS	28500.80	1
3	ŞAHIS	6567.46	2
4	ŞAHIS	11228.10	1

Tablo 15'de görüldüğü üzere en küçük parsel 6567.46m<sup>2</sup>, en büyük parsel 28500.80m<sup>2</sup> olduğu görülmektedir. Bu nedenle en küçük parsel ve en büyük parsel arasındaki farkın yüksek olması sebebiyle, ortalama parsel büyüklüğünün belirlenmesinde fayda görülmemiştir.

- Arsa/arazi fiyatlarının analizi

Yapılan fiyat analizleri için gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının icra dairesi için belirlemiş olduğu değerler, tapu satış fiyatları, emlak vergi değerleri ve muhtarın ifade ettiği değerler temel alınmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Erzurum 2. İcra Dairesi 2016/9896 Esas Taşınmazın Açık Artırma İlanında Şehitler Mahallesi merkezinde birim değer 50 TL/m<sup>2</sup> olarak, köy tarım alanında ise 5 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlendiği görülmektedir.

Tablo 16. Satış Fiyatları

MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN	CİNSİ	İMAR DURUMU	BEDEL (TL)	HANGİ KURUM	m2 Birim Fiyat
ŞEHİTLER	12621	2	4796,18	Tarla	Kentsel Gelişme Alanı	16800	TKMP	3,5027876352
ŞEHİTLER	12609	1	4875,61	Tarla	Kentsel Gelişme Alanı	5000	TKMP	1,0255127051
ŞEHİTLER	12643	23	410,35	Arsa	Kentsel Yerleşik Alan	375	TKMP	0,9138540271
ŞEHİTLER	12634	5	7483,36	Tarla	Kentsel Gelişme Alanı	1000	TKMP	0,1336298133
ŞEHİTLER	12634	6	6312,51	Tarla	Kentsel Gelişme Alanı	1200	TKMP	0,1900987088
ŞEHİTLER	0	5	77.00	Kargir Samanlık	Kentsel Gelişme Alanı	3850.00	İCRA DAİRESİ	50

Tablo 16'nın devamı

ŞEHİTLER	1	7	624.00	Arsa	Kentsel Gelişme Alanı	31200.00	İCRA DAİRESİ	50
ŞEHİTLER	2	174	4700.00	Tarla	Kentsel Gelişme Alanı	23500.00	İCRA DAİRESİ	5
SOĞUKÇERMİ K	7360	7	2579.95	Arsa	Kentsel Yerleşik Alan	322493.75	İCRA DAİRESİ	125
SOĞUKÇERMİ K	7430	1	2967.64	Arsa	Kentsel Yerleşik Alan	1483820.00	İCRA DAİRESİ	500
SOĞUKÇERMİ K	0	3139	236.25	Arsa	Kentsel Yerleşik Alan	50400.00	İCRA DAİRESİ	213
SOĞUKÇERMİ K	7366	12	375.90	Arsa	Kentsel Yerleşik Alan	75180.00	İCRA DAİRESİ	200

Alanda yer alan satış işlemlerinden görüleceği üzere m<sup>2</sup> birim fiyatı temel alındığında bariz farklar ortaya çıkmaktadır. Parselin konumu, eğitim durumu, ulaşım durumu, verimliliği ve şekli gibi etkiler göz önünde bulundurularak, gerçek satış değerleri ve gayrimenkul uzmanlarının değerlediği icra satış ortalaması olan 179.3TL/m<sup>2</sup>'nin kullanılabilir uygun bir değer olduğu düşünülmüştür. Gönderen bölge parsel değeri ise korunan alan civarındaki tarım arazilerinden icra ile satılan parsel ve tapuda satılan parselin ortalaması alınarak 4.59 TL/m<sup>2</sup> olarak kullanılabilir uygun görülmüştür.

#### • İmar Hakları Aktarımı Uygulaması

Tez kapsamında belirtilen bölümlerde İmar Hakları Transferi (İHT) programının bir standarttı olmadığı, yöre halkına, alana ve duruma göre değişiklik gösterdiği görülmektedir. Bu doğrultuda alan içerisinde hangi bölgenin seçileceği ve bu bölgenin istenilen İmar Hakları Transferi (İHT) kriterlerine uygun olup olmadığının belirlenmesinin önemli olduğu düşünülmektedir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında alanın Hassas Koruma Bölgesinin uygulama kapsamında kullanılması uygun görülmüştür. Belirlenen alan hassas koruma bölgesi bozkır habitatını temsil eden bitki ve hayvan türlerini barındırması nedeniyle ve bahsi geçen habitatın bozulmadan korunması gerektiğinden dolayı muhafaza edilmesi gereken ve değişime uğraması muhtemel olmayan alandır. Alan içerisinde ve civarında parseli olan yöre halkının, civar köylerin uygulamanın başında ve sürecin devamında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Anketlerde takas ve trampanın daha çok ilgi görmesi, insanların bu uygulamayı bilmesinden kaynaklı oluşudur. Bu nedenle bilgilendirildiği takdirde başarının artacağı düşünülmektedir.



Programa özel idare yapılandırmasının Yakutiye Belediyesi, Palandöken Belediyesi ve Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü ile koordineli bir şekilde yapılması, İmar Hakları Transferi (İHT) programını baştan sona yönetecek olan takımın eğitiminin tamamlanması gerekmektedir. Ayrıca program kapsamında alanın yönetim planına bağlılığın esas olması korunması İmar Hakları Transferi'nin daha hızlı ve verimli uygulanmasını sağlayacaktır.

İmar hakkı aktarımının temel bileşenlerinden olan Gönderen Bölge MP içerisinde Hassas Koruma Bölgesi (HKB) alanındaki parseller olarak sınırlandırılmıştır. Bu alanın Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) Plan Hükümleri gereğince bir yapılaşmaya ve tarım faaliyetlerine konu olmaması, ekonomik açıdan önemli mağduriyetlerin oluşmaması, değerlendirme hesaplarında emsallere ulaşımının kolay olması, aktarılacak alanların ve hakların belirlenmesi açısından olumlu bir durum olarak görülmektedir. Daha net bir şekilde belirtilecek olursa, parseller üzerinde herhangi bir yapı yoğunluğunun olmaması, tarımsal faaliyetlerin olmayışı ve gelir elde edilememesi unsurlarının değerlendirme tespitine konu olmayacak olması, işlemlerin arazi değerleri veya miktarları üzerinden gerçekleştirilmesine olanak sağlayacaktır.

Hilalkent altyapı imkanlarının son derece gelişmiş olduğu, günümü koşullarına son derece uygun olarak tasarlanmış bir yerleşkedir. Her ne kadar detaylıca düşünülmüş olsada, İmar Hakları Transferi (İHT) programı kapsamında ilave gelecek yapı yoğunluğu düşünülmüş plan kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu kapsamda minimum parsel yoğunluğu gözden geçirilmeli, yapı yoğunluğunun artırılabilir olabileceği tekrar düşünülmelidir.

Aktarımı düşünülen imar haklarının sayısının tespiti ve nasıl dağıtılacağı sorusu ise korunan alan ve alan bölge koşullarına göre özel olarak ele alınması gereken bir husustur. Korunan alanda Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) plan hükümleri kapsamında yapılaşmanın mümkün olmamasından dolayı, yurtdışı örneklerindeki gibi oransal bir aktarımdan bahsedilememektedir. Ayrıca, aktarım işleminin ne şekilde olacağının tek başına bir önemi olmamakla birlikte, alan bölge-gönderen bölge arz talep dengesine bağlı olduğu ifade edilmektedir (Zorlu Kaman, 2016). Bu kapsamda mevcut olmayan imar hakkının, milli parkın sürdürülebilir korumasını sağlamak adına var olduğunu kabul ederek buna göre işlem yapılması, Hilalkent yerleşim yerindeki konut alanı ihtiyacı nedeniyle belirlenen alan bölgenin arz – talep dengesini sağlaması öngörülmüştür.

Gönderen ve alan bölgedeki değer dengesini sağlamak adına milli park alanı civarındaki Hilalkent alan bölge olarak seçilmiş olup, imar hakkı sayısı ve değerine alan ve gönderen bölgedeki arazi değerleri aracılığıyla yapılan denkleştirme ile ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda alanda satışı yapılan parseller üzerinden belirlenen m<sup>2</sup> birim fiyatı değeri ile gönderen bölgedeki parsellerin değeri bulunmuştur.

Alan bölgeye ait imar planı kararlarında minimum 1000m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde bina yüksekliği H<sub>max</sub>=8 Kat (24m), maksimum inşaat alanı oranı E=2.00 olarak düzenlenmiştir. Ekonomik konut modellerinin tasarlanmasında esneklik sağlaması amacıyla aktarımın yüksekliği İmar Hakları Transferi (İHT)\_H<sub>max</sub>=10 Kat (30m), İmar Hakları Transferi (İHT)\_E=2.5 olması şeklinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda aktarılacak her bir imar hakkı için birim konut alanı sayısı belirlemek yerine her bir sertifika ile 0.50 inşaat emsalinin eşleştirilmesi uygun bulunmuştur. Böylece alan bölgedeki mevcut parsel üzerinde bulunan 2.00 inşaat emsali ilave gelen 0.50 inşaat emsali, 1 adet imar hakkı olarak gönderen bölgeden satın alınabilecektir. Ancak burada bir parsel üzerindeki bağımsız bölüm sayısı plan kararları ile sınırlandırılabilir. Sertifika sayısı veya imar hakkı için ilk olarak alan bölgede bulunan imar parselleri için hesaplanan ortalama m<sup>2</sup> birim değeri ile minimum parsel büyüklüğü çarpılarak ortalama imar parseli değeri hesaplanmıştır:

$$179,3 \text{ TL/m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 = 179.300 \text{ TL}$$

Tespit edilen değer 0.50 emsal değeri üzerinden mevcut imar hakkı ile birlikte beş adet imar hakkını içerdiği göz önüne alınarak imar parseli değeri beşe bölünmüş ve birim sertifika değeri veya birim imar hakkı değeri belirlenmiştir:

$$179.300 \text{ TL} / 5 = 35,860 \text{ TL birim sertifika değeri}$$

Bakıldığında daha önce belirlenen HKB parsel değerleri, belirlenen birim sertifika değerine bölünerek toplam 7 adet sertifika değeri elde edilmiştir

Tablo 17. İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulaması (Ondalık kısmı “,5” ve üzeri bir üst tam sayıya, “,5”den küçükse bir alt tam sayıya yuvarlanmıştır)

PARSEL NO	ALANI (m2)	PARSEL DEĞERİ (Alan x 4,59TL)	SERTİFİKA
1	8008,00	36756.72	1
2	28500,80	130818.67	4
3	6567,46	30144,64	1
4	11228,10	51536.98	1
TOPLAM	54304,36	30144,64	7

Alana gelecek olan imar yoğunluğunun altyapıya etkisi için mevcut yapının etüt edilmesi gerekmektedir. Hilalkent imar planında alanın yüksek yapı yoğunluğunu desteklediği görülmektedir. Bu nedenle tasarlanan altyapıların alanı besleyebilecek ve kaldıracabilecek büyüklükte olduğu kuşkusuzdur. Bu kapsamda plan üzerinde görüldüğü üzere yeteri sayıda sosyal donatı ve yeşil alan mevcuttur. Aktarım sonrası alana gelecek nüfus için yeteri kadar gereksinim bulunmaktadır. Diğer eksikliklerin ise milli parkın korunması adına ve İmar Hakları Transferi (İHT) programının başarısı için idare tarafından giderilmesi varsayılmıştır.

İmar hakları aktarımının mali boyutu, sertifika yönetimi, alım ve satım faaliyetlerini, Yakutiye ve Palandöken Belediyelerinin ortak bir komisyonu aracılığıyla veya Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Ayrıca Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın yönetimini üstlenen Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü olaya dahil edilmeli ve uygun görüşleri alınmalıdır. Yöre halkının bilgilendirilmesi noktasında eğitilmiş Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) ve Belediye personelleri ortaklaşa çalışmalıdır. Bireylerin girişimi ile sertifikalandırılan imar hakları hakkında Tapu Müdürlüğü'nün de bilgilendirilmesi, sertifikaların bireyler tarafından teslim alındığına dair kayıt işleminin sonrasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) ilgili Bölge Müdürlüğü'nde parselin mülkiyetinin kamu eline geçişini sağlayacak sistem uyumunun yapılması gerekmektedir. Bu doğrultuda bu işleme yönelik taahhütün sertifika başvurusu sırasında kişilerden alınması ve atılan tüm adımların mevzuatlarda düzenlenmesi gerekmektedir.

Programın reklamının iyi yapılması, özellikle ilgili belediyelerce parsel sahibi kişilere ulaşıp, uzmanınca konunun birebir anlatılması gereklidir. Milli park alanı içerisinde parseli bulunan çoğu insan bölge dışında batıda ikamet etmektedirler. Bu insanlara ulaşmak ve süreci anlatmak adına ikamet ettikleri bölgedeki belediyeler veya muhtarlıklarla iletişime geçilerek, konu ile ilgili detaylı bilgilendirme sağlanmalıdır. Ayrıca, köy içerisinde yaşayan kişilerin yaş aralığının büyük oluşundan ötürü teknolojik imkanları kullanamadıkları düşünülerek, toplu bir ortamda kişinin uzmanlarınca bilgilendirme toplantıları düzenlenmelidir. Bunun yanı sıra Belediye ve Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) internet sitelerinde konu ile ilgili video, görüntü ve anlatım şeklinde tanıtımlar oluşturulmalıdır. Unutulmamalıdır ki İmar Hakları Transferi (İHT) sürecinde yöre halkına ne kadar uzanır ve ne kadar konu anlatılabilirse başarı oranının o denli artacağı düşünülmektedir.

Tüm bunlara bakıldığında Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması test edilmiş ve aşağıdaki çıkarımlar yapılmıştır.

- Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın şehir merkezine yakın oluşu nedeniyle aktarımı yapılacak alan ile bağlantısı rahatlıkla sağlanabilmekte olup, Belediye'nin uygulamayı tek elden yönetebilmesi kolaylık sağlayacaktır.

- Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) Plan Hükümlerinde görüldüğü üzere alan içerisinde yapı yoğunluğu kısıtlanmakta olup, yöre halkının kullanamayacakları imar haklarını İmar Hakları Transferi (İHT) programı ile kullanabilmeleri uygulamaya katılımı arttırabilecektir.

- Gönderen ve alan bölgelerin tespiti sonucu serbest bir imar hakkı piyasası oluşumu sağlanacaktır.

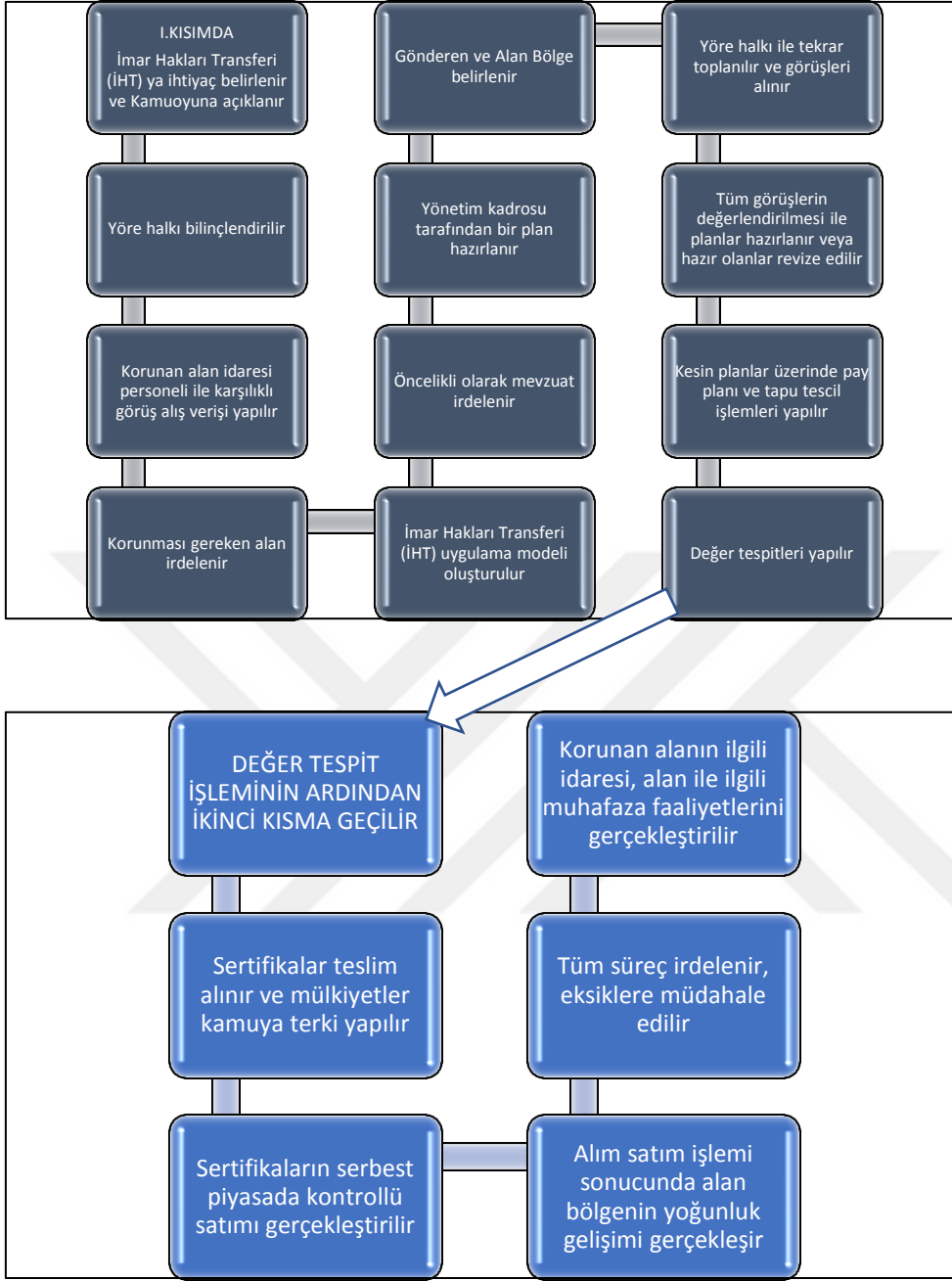
- Alan bölgede inşaat yapmak isteyen yükleniciler için bazı işlem ve harç ücretleri alınmadığı takdirde, sertifika sahipleriyle anlaşıp kat karşılığı inşaat yapabilecekleri, bu durumun hem alan bölge hem de gönderen bölge katılımcıları için teşvik edici olduğu, ayrıca piyasanın aktif bir şekilde sürdürülebilir olacağı düşünülmektedir.

- Milli parkta test edilmesi adına gönderen bölgenin küçük seçilmesi, programın anlaşılabilir ve basit olmasını sağlayacak olup, genişletilmesinde gönüllü sayısını arttıracaktır.

- İmar planının tamamlanmasına rağmen alan bölgede yerleşimler henüz tamamlanmamış olup İmar Hakları Transferi (İHT) programı doğrultusunda planın tekrar revize edilebileceği düşünülmektedir.

- Milli Park İmar Hakları Transferi (İHT) programını sürdürecektir ekibin eğitimli olmaması süreci olumsuz etkileyecek olup, bilgili, araştırmacı ve çözüme dönük bir ekibin oluşturulması gerektiği düşünülmektedir.

Tüm bunlara bakıldığında bir İmar Hakları Transferi (İHT) yönetim şeması ortaya koyulmuştur (Şekil 60).



Şekil 62. İmar Hakları Transferi (İHT) Yönetiminin İşleyiş Şeması

### 3. BULGULAR VE İRDELEMELER

Ülkemizde yerel idarelerin bir kısmı korunan alanları muhafaza etmek adına imar planı hükümleri düzenledikleri bilinmektedir. İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması geniş kapsamlı olup, gerek yönteminin karmaşıklığı gerekse prensiplerinin belirli olmaması nedeniyle planın yapısının bozulması, isteklere göre çeşitli değişiklikler olması ve bir plan ilkesi olan “kademeli birliktelik” uygulanamaması sorunları ortaya çıktığı belirtilmektedir. Yöntemle ilgi yasal bir olgunun gelişmemesi, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasını üstlenen idarelerin herhangi bir şekilde problemi ortadan kaldıramamaları sebebiyle oluştuğu söylenmektedir (Zorlu Kaman, 2016).

İmar Hakları Transferi (İHT) kavramı ülkemiz mevzuatında 5226 sayılı kanun ile girmiş olup, tabiat ve kültür varlıkları dışında herhangi bir korunan alana uygulanmadığı görülmektedir. Kanun kapsamında imar hakkı kısıtlanmış parsellerin bu haklarını alternatif bir parselde aktarılması öngörülmektedir. Böylece maliklerin mağduriyetlerinin giderilmesi hedeflenmektedir. Yine ülkemiz mevzuatında imar hakkı aktarımı 644 sayılı kanun 11. Maddesi (d) bendinde, 6306 sayılı kanunun 6. Maddesi (5-b) bendinde çeşitli ifadelerle belirtilmektedir (Zorlu Kaman, 2016).

İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının dünya genelindeki örneklerinde görüldüğü gibi tarım alanları ve yüksek binalar başı çekmektedir. Programın yurtdışı örnekleri mevzuat, yönetim, program kriterleri ve maddi sirkülasyonu açısından değerlendirilmiş olup, yurtdışı korunan alanlarda uygulama örneği olmasına rağmen sistemin bilinmemesinden dolayı yeterince karşılaştırma yapılamadığı görülmektedir. Yurtdışı örneklerinde görüldüğü üzere tarım alanları, gökdelen, kültür ve tarihi varlıklar, milli parklar vb. alanlarda uygulamanın çabası içinde olunmuş olup, milli parkın mutlak koruma bölgesi ve hassas koruma bölgesinde özel bir çalışma yapılmadığı görülmektedir. Yapılan incelemelerde yöre halkının bilinçlendirilmesi, yasal mevzuatta konu ile ilgili düzenlemeler yapılması, programa katılım için ekstra devlet destekleri verilmesi, programı yönetecek yönetimin güçlü bir yerel yönetim olması gerektiği görülmüştür. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde parseli olan Şehitler Mahallesi sakinleri tarım ve hayvancılık ile geçinmektedirler. Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü, Erzurum Tarım İl Müdürlüğü ve Belediye üçlü protokol imzalayarak, yöre

halkını İmar Hakları Transferi (İHT) programına dahil etmek adına tarım ve hayvancılık destekleri verebilirler. Katılım sağlayanlar hem İmar Hakları Transferi (İHT) ile kazanç elde edebilir hem de ekonomik geliri olan sektörden ilave destek alabileceği düşünülmektedir. Belediyeler tarafından oluşturulacak yönetimine danışman olmak adına başta Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü olmak üzere, Tarım İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) Erzurum İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü vb. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı ile ilgili kuruluşların deneyimli personelini görevlendirmesinde fayda görülmektedir.

Yukarıdaki çalışmalar göz önüne alındığında Milli Parkında gerek mutlak koruma bölgesi, gerekse hassas koruma bölgesinin bulunması, bu alanlarda yapı yasağının plan hükümleri ile getirilmesi gerekçesiyle model oluşturabileceği ve bu alanlara öncelik verilebileceği düşünülmektedir. Bu kapsamda Erzurum şehir merkezinin hemen yanı başında bulunan, Yakutiye ve Palandöken ilçe merkezlerini kapsayan, betonarme yapı yoğunluğunun hemen yanında rekreasyon, rekreatif, tarihi bir alan olup, yürüyüş, bisiklet vb. faaliyetlerin yapılabildiği Nene Hatun Tarihi Milli Parkı araştırma alanı olarak seçilmiştir. Ayrıca her yıl Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda "Tabyalara Saygı Yürüyüşü" adından bir faaliyet gerçekleşmekte olup, sabah ezanı ile cami hoparlörlerinden "Ey Erzurumlular, ey ahali. Düşman Aziziye tabyalarını bastı. Allah'ımı seven, eli silah tutan herkes, askerlerimizin yardımına koşsun. Vatanını ve milletini seven yetişsin." ifadeleri ile 4 km uzaklıktaki tabyalara yaklaşık 20.000 civarında kişi ile yürüyüş gerçekleştirilmektedir. Tüm bunlara bakıldığında alanın ne kadar önemli bir tarihi değer olduğu ve korunmasının mutlak olduğu, bu nedenle model için seçilmiş olduğu görülmektedir.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı alan araştırması kapsamında Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü kaynakları izin alınmak suretiyle kullanılmış olup, ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Erzurum Bölge Müdürlüğü, Palandöken ve Yakutiye Belediyeleri ile görüşülerek, savaşı anlatan kitaplar ve bilimsel araştırmalar kapsamında alan incelenerek mevcut durum ortaya konulmuştur. Mevcut durumu göz önüne alınarak ve plan hükümleri doğrultusunda İmar Hakları Transferi (İHT) programının uygulanacağı alt bölüm Hassas Koruma Bölgesi (HKB) olarak belirlenmiştir. Yöre halkı ve Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) personelinin konu hakkındaki bilgisini ölçmek adına, İmar Hakları Transferi (İHT) programının bilinirliği adına, alanın problemlerini tespit etmek adına, uygulamaya katkı sağlamaları adına, uygulanan kişilerin

İmar Hakları Transferi (İHT) programını tanınmaları adına bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Yöre halkına uygulanan ankette milli parkın mülkiyetlerine getirdiği kısıtları bir de onların gözünden görülmesi hedeflenmiştir.

Yapılan çalışma sonucunda yöre halkının milli park plan hükümlerinden etkilendikleri, devletin alanlarını kamulaştırması gerektiği, hayvanları otlatamadıklarını, mağdur olduklarını vurguladıkları görülmektedir. Anketlere katılanların birçoğu alanın korunması kavramı yerine kendi mağduriyetlerinin giderilmesini talep etmişlerdir, kazanımlarının ne olacağını, uygulamanın detaylarını öğrenmeye çabalamışlardır. Katılımcılar köye yakın bir noktadaki hayvan pazarının kendileri kattığı maddi kazançtan bahsederken, milli parkın olumsuz katkılarını anlatmaktadırlar. Bu durumu, milli parkın yönetimi kapsamında yöre halkını destekleyici ekonomik politikalarının bulunmamasından kaynaklandığı görülmüştür. Örneğin, tabiat parklarına proje tasarlandığında yöresel satış birimleri oluşturulmakta olup, yöre halkının bu stantlara gelip satış yapmaları ve projeyi benimsemeleri amaçlanmaktadır. Bu kapsamda milli parklar için böyle bir uygulama yapılarak, mülkiyet sıkıntısı yaşan yöre halkına teşvik verilebileceği düşünülmektedir.

Yapılan araştırmalar gösteriyor ki İmar Hakları Transferi (İHT) programı kapsamlı ve detaylı bir araştırma süresi istemekte olup, milli parkın tamamına uygulanmasının test edilmesi zor olduğundan uygulama alanı olarak Mutlak Koruma Bölgesi (MKB) veya Hassas Koruma Bölgesi (HKB) bölgelerinin seçilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde özel mülkiyet sahiplerinin kısıtlanan parsellerinin bulunduğu Hassas Koruma Bölgesi (HKB) seçilmesi uygun görülmüştür. Gönderen bölge olarak seçilen Hassas Koruma Bölgesi (HKB) alanına karşın, Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın hemen yanı başında bulunan yeni yerleşim Hilalkent alan bölge olarak uygun görülmüştür.

Uygun görülen alanlarda uygulamanın test edilmesi için plan hükümleri kararlarında Hassas Koruma Bölgesi (HKB) alanının uzun vadede değişmeyeceği öngörülmüş olup, korumanın tam anlamıyla sağlanması ve yöre halkının mağduriyetlerinin giderilmesi gerekliliği açıklanmıştır. Sürecin ardından ilgili belediye, Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) Erzurum İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurumlar ile birlikte çalışılıp uygulamayı yürütecek ekibin oluşturulması ve eğitilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Milli Park ilan süreci itibarı ile başlayıp bugüne kadar gelen sürede kanun, yönetmelik ve plan hükümleri kapsamında herhangi bir yapılaşmaya ve çeşitli faaliyetlere



konu edilememesi, değerleme açısından sadece parselin baz alınması, faaliyet olmadığı için değerlendirme yapılamaması ve aktarılabak hakların belirlenmesi açısından olumlu bir durum olarak görülmüştür

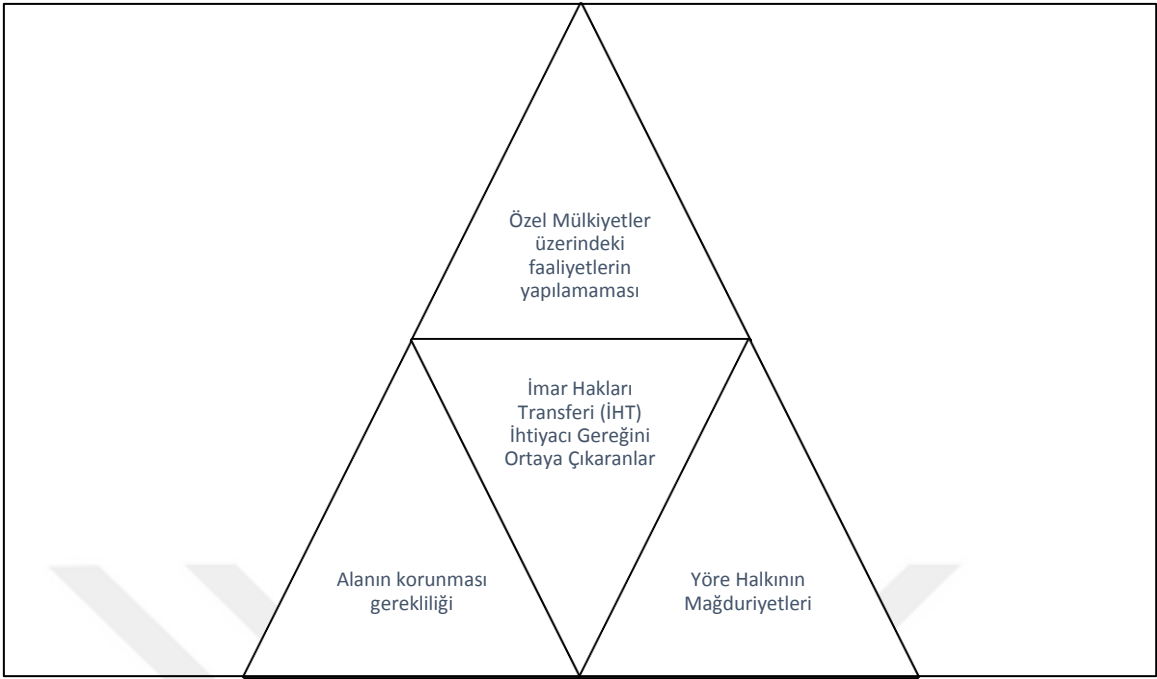
Yapılan hesaplama sonucunda, “gönderen bölge”nin kamu eline geçirilmesi sonucunda tam koruma hedefinin başarılmasının mümkün olabileceği tespit edilmiş olup, Hilalkent alanında ise gelecek ek nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapının yeterli olduğu görülmektedir.

İmar haklarının sertifikalandırılması sonucu alımın ve satımın uygulanmasında, sertifikanın kişi tarafından alındığına dair kayıt işleminin hemen akabinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Erzurum Bölge Müdürlüğü’nde de parselin mülkiyetinin kamu eline geçişini sağlayacak sistem kurulması nerisi getirilmiştir.

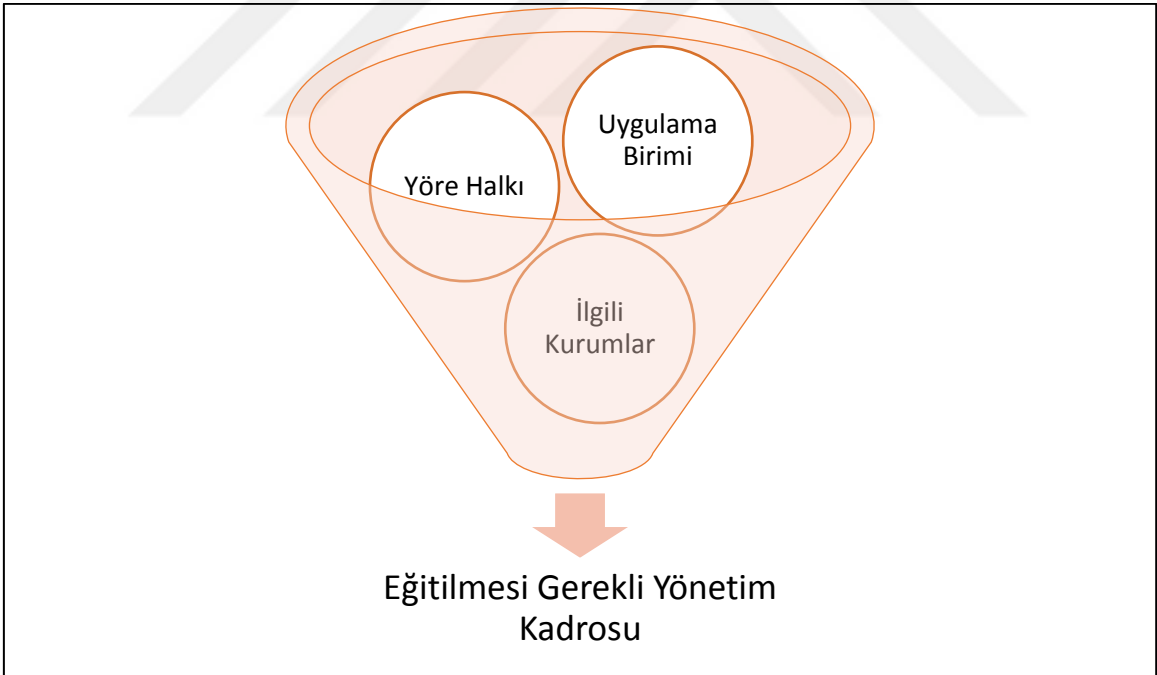
Yöre halkının uygulamayı benimsemesi adına, plan hükümleri çerçevesinde etaplar halinde çalışılması uygun olacağı belirlenmiştir. Böylece bir önceki etapta yapılan hatalar düzeltilecek, halkın etapdaki başarıyı grl katılımları sağlanabileceği düşünülmüştür.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının test edilmesi sonucunda; Gönderen bölge tespiti ve alan bölgenin yakınlığının sertifika sahiplerinin alım ve satım heyecanını arttırmasını sağlayacağı, plan hükümleri kapsamında asla kullanılamayacak imar hakkının İmar Hakları Transferi’nin getirmiş olduğu sistemle kullanılabilir hale gelmesinin katılımı arttıracaağı, alan bölgenin konut gelişimi açısından cazip edici ve uygun oluşu, test edilen alandaki özel mülkiyetlerin hisse sayısının az veya tek oluşundan ötürü programın anlaşılabilir olmasın, yöre halkının ve yönetim kadrosunun sürekli ve yeni gelişen durumlarla ilgili eğitilmesi gerekeceği yönünde çıkarımlar yapılmıştır.

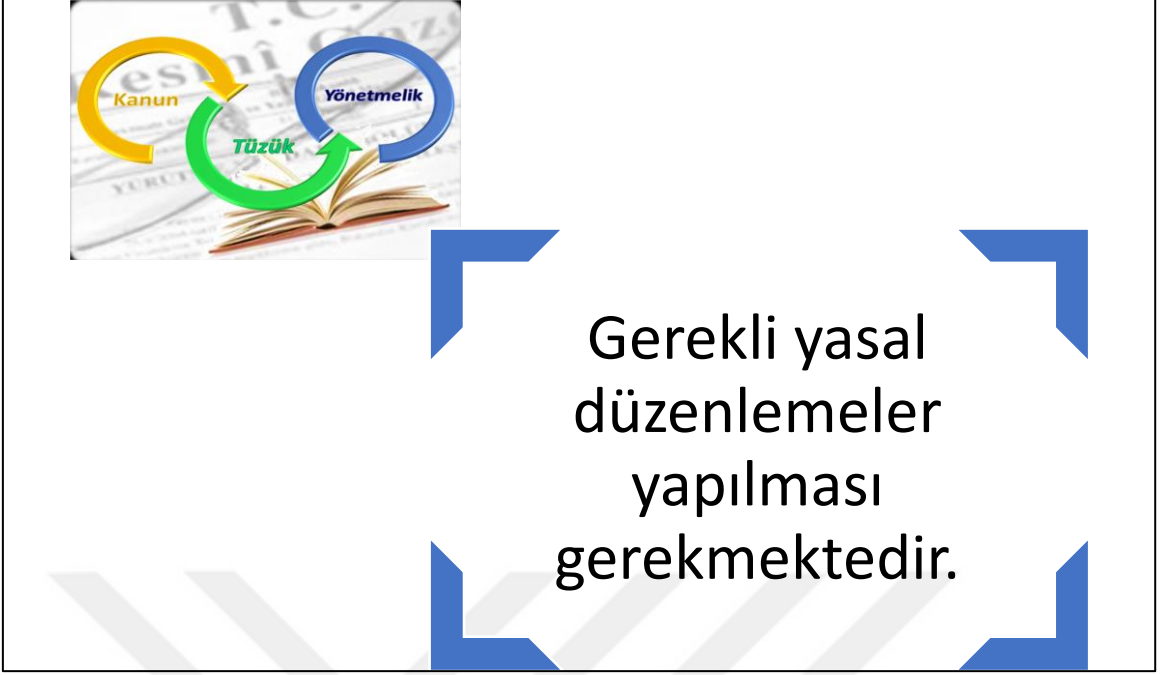
Kısacası Nene Hatun Tarihi Milli Parkı uygulaması aşağıda gösterilmiştir:



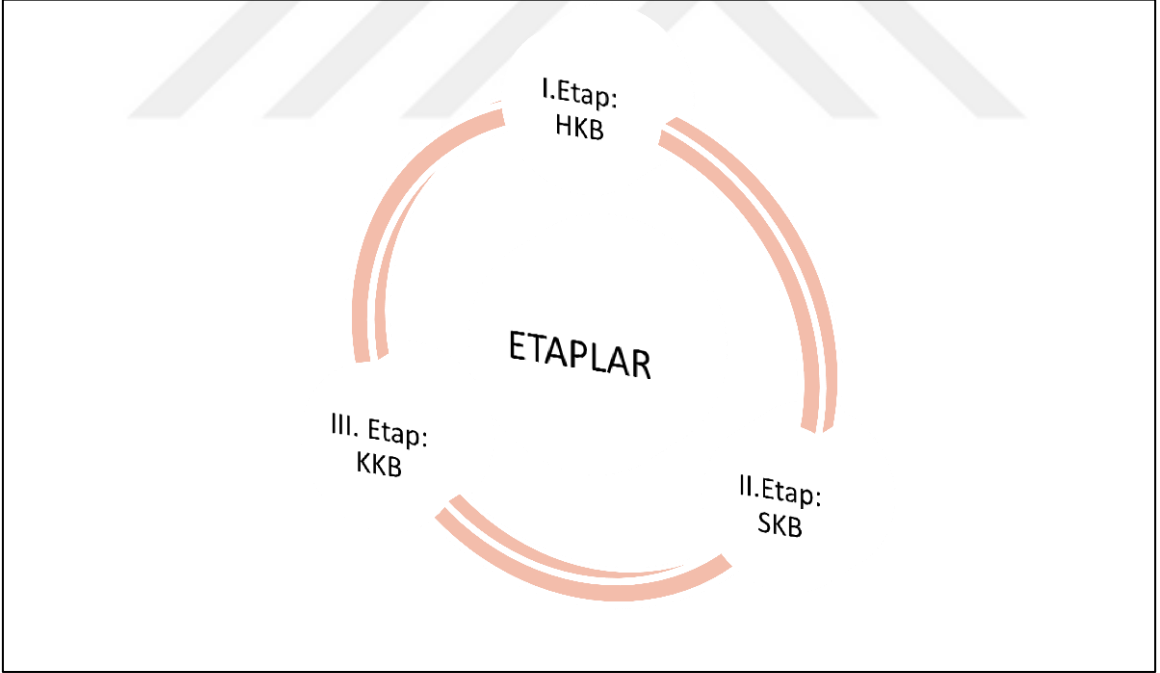
Şekil 63. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) İhtiyacı Belirlenmesi



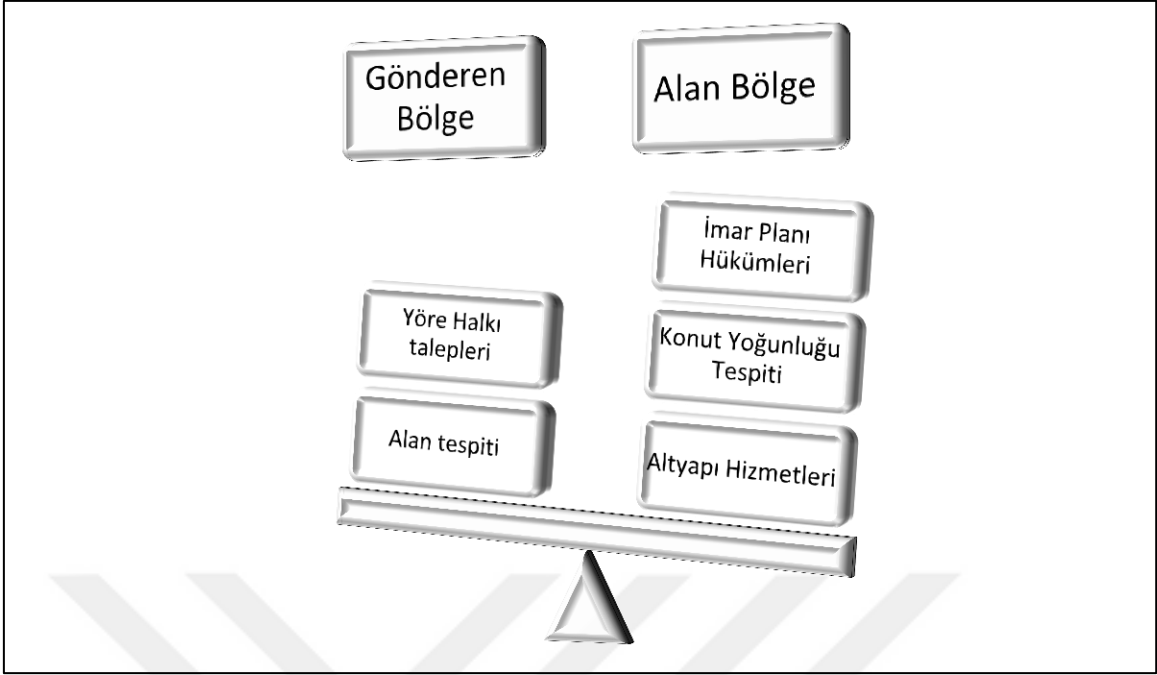
Şekil 64. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Yönetim Kadrosu Birimleri



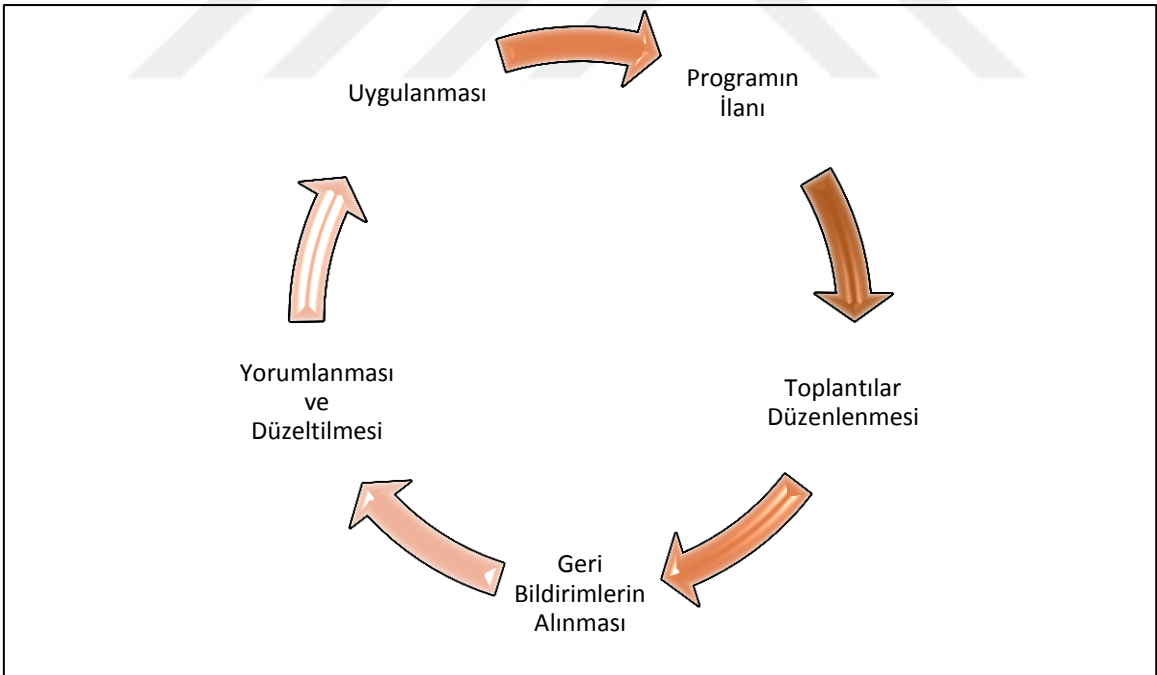
Şekil 65. Gerekli Mevzuatlarda Düzenlemeler Yapılması



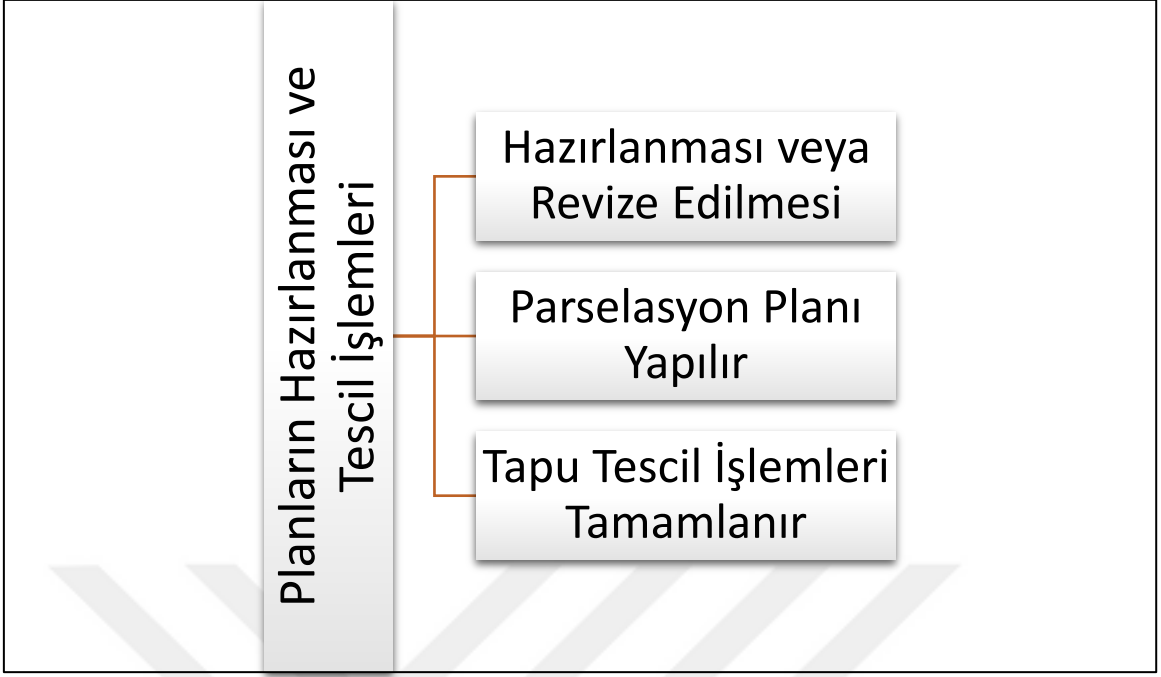
Şekil 66. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulama Etapları Belirlenmesi



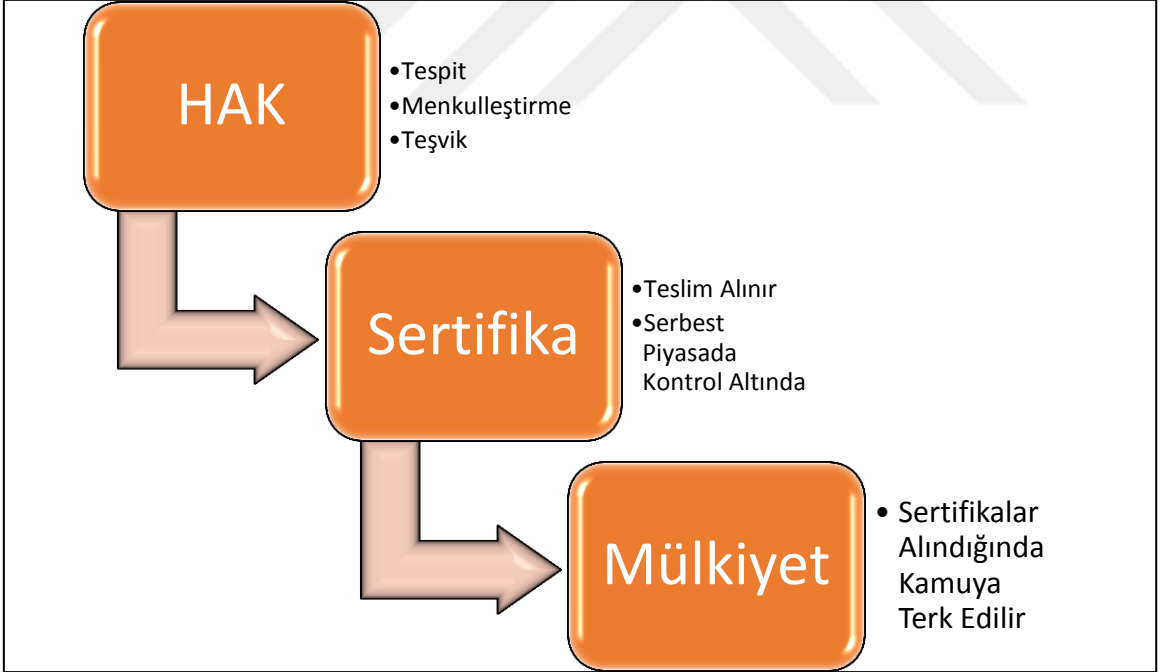
Şekil 67. Gönderen ve Alan Bölgeler Tanımları



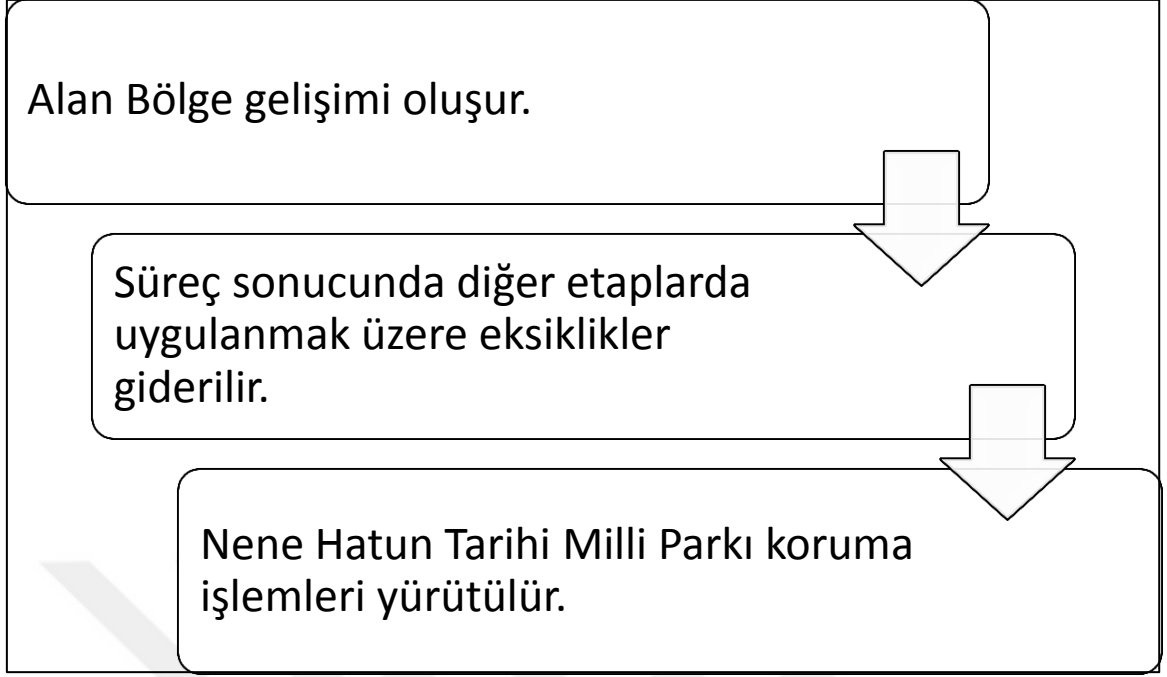
Şekil 68. Programın İlanı ve Görüşlerin Toplanması



Şekil 69. Planların Hazırlanması ve Tescil İşlemleri



Şekil 70. Hak Tespiti, Menkulleştirme ve Teşvik



Şekil 71. İmar Hakları Transferi (İHT) Uygulaması Sonucu

#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünya tarihi birçok savaşa sahne olmuştur. Günümüzde insanlık artık soğuk savaş dönemi yaşamakta ve teknolojik gelişmelerle ülkeler birbirlerine üstünlük sağlamaya çalışmaktadır. Ancak gelişmekte olan teknoloji doğanın dengesini bozmakta ve küresel çapta bir değişim yaşanmaktadır. Bunun farkına varan ülkeler gelecek nesilleri için endişe etmekte ve küresel çapta bir koruma politikası oluşturmaktadırlar. Bu kapsamda uluslararası kuruluşlar oluşturulmakta ve bu kuruluşların belirlemiş olduğu kriterler ile birlikte bir koruma politikası güdülmektedir. Her ülke kendi üzerine düşeni yapmakta, küresel amaçlı korumalar gerçekleştirilmektedir.

Ülkemizde korunan alanlar birçok kurum tarafından denetim altında tutulmakta ve yönetilmektedir. Bazı korunan alanları çift statüleri bulunmakta ve iki ayrı devlet kurumu tarafından denetlenebilmektedir. Örneğin; tortum gölü ve şelalesi sulak alan olmasının yanında aynı zamanda sit alanıdır. Tüm korunan alanlar içerisinde Milli Parklar yaklaşık olarak %11 civarında bir alan kaplamaktadır. Bu nedenle Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda yapılan bu test uygulaması tüm korunan alanlara örnek olabilecek niteliktedir. Ayrıca, sadece doğal korunan alanların değil üzerinde barındırdığı tabyalar ile kültürel korunmaya da örnek sağlayacaktır.

Korunan alanlar ülkemizde idareler tarafından yönetilmekte olup, bu idarelerin bağlı oldukları yasal düzenlemeler bulunmaktadır. Ülkemiz Anayasa'sı 56. Maddesinde herkesin sağlıklı ve korunabilir bir çevreye sahip olmayı hak ettiği, çevrenin sürdürülebilir gelişim ve koruması görevinin de devletin ve vatandaşların görevi olduğu belirtilmektedir. Bu kapsamda 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 383 sayılı ÖÇKKB Kurulmasına Dair KHK, 4915 Kara Avcılığı Kanunu ve 644 sayılı ÇŞB Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun korunan alanlar için yönetimlerin uymak zorunda olduğu yasal düzenlemelerdir. Bu düzenlemelerin yanında alanlar için özel oluşturulan gelişme ve yönetim planları idarelerce temel alınmakta ve uygulanmaktadır. Tüm bu yasal düzenlemelere rağmen koruma istenilen düzeyde bulunmadığı, bunun sebebinin de halkın korumaya dahil edilmemesi, bilimsel araştırma sonucu korunan alanların tespit edilmemesi ve alan içerisinde parseli olan kişilerin mülkiyet hakkı ihlalleri başta olmak üzere mağduriyetlerinin giderilmemesi gerekçeleri gösterilmektedir.

Mülkiyet hakkı herkes tarafından saygı gösterilmesi gereken bir hak olup, kamu yararı söz konusu olduğunda yasalar ile birlikte kısıtlanabilmektedir. Fakat korunan alanlar üzerindeki özel mülkiyet sahiplerinin imar hakları mağduriyetleri giderilemediği için mutlak korumanın gerçekleştirilemediği görülmektedir. Örneğin Tortum Gölü Sulak Alanı I.Derece Doğal Sit alanı içerisinde özel mülkiyet sahiplerinin çeşitli yapıları bulunmakta olup, bunlar için yıkım kararları mevcuttur. Ancak yıllardır bu yörede yaşayan vatandaşların evlerinin yıkılması sadece mağduriyetlerini arttıracak olup, problemi daha çözümsüz hale getirecektir. Bu kapsamda özel mülkiyet sahiplerinin imar haklarına sahip oldukları kadar, haklarının kısıtlanabileceğinin de doğal olduğunu kabullenmeleri sağlanmalıdır. Bu kapsamda ekonomik mağduriyetler giderilmeli ve bir uyum politikası gerçekleştirilmelidir.

Dünya çapında kullanılan mülkiyet kısıtlamalarına karşı koruma irtifakı, bölgeleme, kümeleme, kamulaştırma, ön alım hakkı, takas/trampa, yoğunluk aktarım harçları araçları kullanıldığı tespit edilmiş olup her biri için detaylıca incelemeler yapılmıştır. Her bir uygulamanın kendi uygulama alanlarında birbirlerine üstünlükleri bulunmakta olup, ülkemiz özelinde korunan alanlarda kamulaştırma ve trampa/takas uygulanmaktadır. Bu araçların ülkemizde maddi külfeti ve eş değer alan yetersizliği sebebiyle uygulanması zor olduğu, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının uygulanmasının daha çözümcül olacağı ortadadır.

Ülkemizde korunana alan içerisinde kalan bir parsel kısmen veya tamamen kısıtlanabilmektedir. Bu kısıtlama başta imar hakkı olmak üzere çeşitli faaliyetler olarak da karşımıza çıkabilmektedirler. Söz konusu Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda HKB alanlarında yapı yasağı bulunmaktadır. Bu kapsamda Tortum Gölü Sulak Alanı gibi korunan alanlar doğal sit statüsünde olmasına rağmen koruma sağlanamamakta, yöre halkı tarafından kaçak olarak özel mülkiyetlerine yapı yapılmaktadır. Böylece, yıkım kararları hem vatandaşları mağdur etmekte, hem de yöre halkı ile idareyi karşı karşıya getirmektedir. Yargıya yansıyan konular uzun zamanlar ve kırgınlıklar alabilmekte olup, çevre koruma amacıyla uygulanan bu yöntem yıllardır bu topraklara sahip çıkan yöre halkını mağdur etmektedir. Bu doğrultuda kamulaştırma, takas/trampanın maddi külfeti ve eş değer parsel sorunu nedeniyle çözüm olamadığı görülmekte olup, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının denemesi gereken çok önemli bir araç olduğu ortadadır.



Korunma kavramı yöre halkı ile yürütülmediği takdirde birçok problem ile karşılaşmaktadır. Örneğin; Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) Genel Müdürlüğü tarafından yapılan bir korunan alan tabelası veya bir gözlem kulesi uygulamadan mağdur olanlar tarafından tahrip edilebilmektedir. Yapılan yatırımların dağlık alanlarda olması sebebiyle korunmasının zor olduğu ortada olup, yöre halkı tarafından benimsenmesi sağlamak gereklidir. Bu kapsamda süreci yargıya taşımadan, herkesin ortak paydada buluşabileceği, “İnsanı yaşat ki devlet yaşasın.” Prensibi ile hareket etmenin temel olması gerektiği ortadadır. Bu doğrultuda yapılacak çalışma öncesinde yöre halkı ile ortak toplantılar düzenlenmeli, toplantıya katılmayan yöre sakinlerinin evlerine misafir olup, korunan alanların ülkemiz ve insanlık için önemini, gelecek nesillere aktarımının gereksinimini, gerek görsel materyallerle gerekse sözlü olarak anlatılmalı ve gönüllü olarak katılımları sağlanmalıdır. Gönüllü katılımın sağlanmasının ardından atılacak adımların başarılı olabilmesi adına süreç zorunlu olarak yönetilmelidir. Böylelikle özel mülkiyet alanlarının kamu eline geçirilmesi ile yüksek oranda kamusal fayda sağlanacaktır.

Ülkemizde imar hakkı aktarımı kavramı sadece 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında bahsedilmektedir. Kanun kapsamında taşınmaz kültür varlıklarının muhafazası sahip olduğu kişiden alınıp devlet desteğiyle korunması sağlanmış olup, özel mülkiyet haklarının ihlali mağduriyetini gidermek adına hakları imar planlarıyla altyapısı ve olanakları yeterli olan tanımlı bir alana aktarılması uygulaması getirilmiştir.

Milli parklar tarihi, doğal ve kültürel güzellikleri bir arada barındıran, gelecek nesillere aktarılması elzem olan alanlardır. Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) Plan Hükümleri kapsamında alan çeşitli zonlara ayrılmakta olup, belirli izinler dışında herhangi bazı faaliyetlere izin verilmemektedir. Özel mülkiyete getirilen kısıtlara çözüm olarak 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında sadece kamulaştırma ön görülmekte olup, maddi gerekçelerle uygulanamamasının sonucunda mağduriyetler ortaya koymaktadır. Bu nedenle İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının Milli Parklarda bir çözüm olacağı düşünülmektedir. Ayrıca, İmar Hakları Transferi (İHT) aktarımı uygulama alanları Yaban hayatı Geliştirme Sahası (YHGS), Sulak Alan (SA), manzara değeri olan alanlar, mineral kaynakları ve yeraltı sularının olduğu alanlar, tarım alanları, kırsal karakterli alanlar, kıyı alanları, su kalitesi korunması gereken alanlar, rekreasyon alanları, altyapı yetersizliği olan alanlar, tarihi ve kültürel alanlar ve diğer korunması gereken alanlar olarak ifade edilmektedir.

İmar Hakları Transferi (İHT) programı kapsamında örneklerden görüldüğü üzere yapılan değerlendirmelerde sağlam bir piyasa ve düzenli planlamanın iki temel kıstas olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda gönderen ve alan bölgenin iyi tanımlanması, problemlerin detaylı bir araştırma ile çözülebilmesi ve yapı yoğunluklarının düzenli bir şekilde belirlenmesi, piyasanın oluşmasına katkı sağlayacağı ifade edilmektedir. Koruma faaliyetlerinin detaylı araştırma ve düzenli bir çalışmayı gerektirmesi, alanlar için yapılan gelişme ve yönetim planlarının İmar Hakları Transferi (İHT) uygulanmasının plan aşamasında bir kolaylık sağlayacağı düşünülmektedir. Ancak, korunan alanların 3194 İmar Kanunu kapsamında tek elden planlanmasının mümkün olmayacağı ortadadır. Bu kapsamda her korunan alanın kendine özgü doğal kriterleri ve alan analizleri değerlendirilip, yöre halkı, ilgili idareler ve bilimsel araştırmacıların görüşleri alınarak bir plan hazırlanması önemli görülmektedir. Ayrıca Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP), Yönetim Planı, Koruma Amaçlı İmar Planı gibi ifadeler yerine “Sürdürülebilir Koruma Planı” gibi tek bir ifade ile tanımlanması gerektiği düşünülmektedir.

Korunan alanlar şehir merkezlerine uzak kırsal alanlarda bulunmakta olup, bu alanlar kapsamında İmar Hakları Transferi (İHT) programının hangi kıstaslara göre dağıtılacağı, maddi sirkülasyonunun nasıl olacağını tespit edilmesi gerektiği, yöre halkının konuya olan yaklaşımının nasıl olacağı, hangi idareler tarafından yönetileceği konularında temel bazı problemler oluşturmaktadır. Bu doğrultuda, yapılacak olan değerlendirme çalışmalarının hassasiyeti ve mağduriyetten uzak yaklaşımı büyük önem oluşturacağı düşünülmektedir. Milli Parkların kırsal alanlarda bulunması sebebiyle alan eşitliği uygulaması, kısıtlı mülkiyetin özgür mülkiyete olan farkının ortaya konması uygulaması, serbest piyasa koşullarına göre değerlendirme uygulamalarının her zaman istenilen adaleti sağlayamadığı konusunda belirsizliklere neden olduğu tespit edilmiş olup, İmar Hakları Transferi (İHT) planlama sürecinin “eşdeğerlik” ilkesine bağlı kalınarak oluşturulmasının ve ilgili mevzuatlarda bu şekilde düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Dünya genelinde yapılan uygulamaların başarı oranı toplumların eğitimi ve bilinçli olması ile değişmektedir. Eğitimli toplumların çevre koruma bilincinin gelişmiş olması ve korunan alanlara ilgisinin bulunması çözümcül yaklaşımlara imkan sağlayacağı düşünülmektedir. Türkiye’de korunan alanlar daha çok kırsal alanlarda olmasından dolayı yöre halkının eğitim seviyesine göre uygulama başarısının değişeceği ortadadır. Erzurum Nene Hatun Tarihi Milli Parkı hemen il merkezinin yanında bulunması, özel mülkiyet sahiplerinin eğitim seviyesi daha yüksek mahalle merkezlerinde ikamet etmekte olması bir

avantaj olarak görülmektedir. Bu kapsamda İmar Hakları Transferi (İHT) programının Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda uygulanabilirliği diğer korunan alanlara göre avantaj olarak görülmektedir.

İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması başta Amerika Birleşik Devletleri (ABD) olmak üzere birçok ülkede çeşitli alanlarda kullanılmaktadır. İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasını başarısı birçok alanda kullanımı arttırmakta, diğer ülkelere örnek olmakta ve "koruma" kavramı ile bağdaştırılmaya başlamaktadır. Bu kapsamda, yurtdışı örneklerinin incelenmesinin ardından İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin Türkiye yasal düzenlemelerindeki yeri ve milli park alanlarında uygulanabilirliği değerlendirilmiştir.

İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması yurtdışı örneklerinin başarılı oluşu ülkemizde bulunan bazı yerel idarelerin bu uygulamaya yönelik imar planı hükümleri düzenlemelerine sebep olmuştur. Ancak uygulamanın karmaşık yapısı, henüz ilkelerinin kesin ve net olmayışı, planın istenilen bütünlükte olamayışı, çeşitli altyapı sorunları oluşturduğu, siyasi baskı ve ikili ilişkiler sonucu plan değişikliklerinin onaylanması ve planların kademeli birlikteliği ilkesine ters düştüğü için uygulamalar istenilen düzeyde gerçekleşmemiştir. İdarelerin herhangi bir mevzuata bağlı kalamadıkları için kendi yorum ve çabalarıyla sorunları çözmeye çalışması problemin temel kaynağını oluşturmakta olup, sorunun çözümü için öncelikli olarak net ve sorunsuz bir mevzuatın ortaya konması gerekmektedir.

Milli Parklar Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kapsamında çeşitli bölgelere ayrılmaktadır. Bu bölgeler kaynak değerlerine göre çeşitli koruma statüleri içermektedir. Mutlak Koruma Bölgesi (MKB) ve Hassas Koruma Bölgesi (HKB) yapı yasağının olduğu bölümler olarak tanımlanmakla birlikte, Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi (SKB) kısmen yapı yasaklı alan, Kontrollü Kullanım Bölgesi (KKB) ise yapı yapılabilecek alan olarak tanımlanmaktadır. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı kültürel, doğal ve tarihi değerleri bakımından tam bir mozaik oluşturmakta olup, gelecek nesillere aktarılması noktasında mutlak korunması gereken alan olarak görülmektedir. Alan Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kapsamında Hassas Koruma Bölgesi (HKB), Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi (SKB) ve Kontrollü Kullanım Bölgesi (KKB) zonlarına ayrılmakta olup, Kontrollü Kullanım Bölgesi (KKB) alanları hariç yapılaşmaya sıcak bakılmamaktadır. Hassas Koruma Bölgesi (HKB) alanının mutlak korunması esas olmakla birlikte sürdürülebilir gelişimini sağlamakta birincil amaç olarak gözükmektedir.

Nene Hatun Tarihi Milli parkı kapsamında bir İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının olabileceğinin düşünülmesinin ardından mevzuattaki yasal durum, gönderen ve alan bölge gibi program bileşenleri, alanın değerlendirilmesi, yönetim şekli, yöre halkının sürece dahil edilmesi, uyumlu devlet kuruluşlarının hangileri olabileceği şeklinde kriterler etrafından yurt dışı örnekleri ile bir değerlendirme yapılmıştır. Değerleme kapsamında yurtdışı örneklerinde şehrin hemen yanı başında bulunan bir milli park olmadığı, mutlak koruma ve hassas koruma alanlarında herhangi bir uygulama gerçekleştirilmediğinden ötürü yeterince bir kıyas yapılamadığı görülmüştür. Ülkemizde ise milli parkların mutlak korunması gereken kaynak değer alanları özel mülkiyet içerisinde kaldığından dolayı İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının bu alanlara tasarlanması mümkün görülmüştür. Ek olarak uygulamaya dair yasal düzenlemelerin yapılmasının öncelikli olup, katılımı sağlamak adına özel teşviklerin verilmesi de önem arz edecektir. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı uygulaması kapsamında güçlü bir yönetim oluşturulması gerekmekte olup, bu kapsamda belediyeler başta olmak üzere, yöre halkı, ilgili korunan alanın idare temsilcileri ve sivil korunan alan kuruluşları muhakkak sürece dahil edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Çalışma boyunca yapılan tüm değerlendirmelere bakıldığında, Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın "alan bölge" bileşenine olan yakınlığı, mutlak korunması gereken alanlarda özel mülkiyet bulunması, parsel sahipleriyle yapılan görüşmelerde sorunun çözümünü istemeleri, doğal, tarihi ve kültürel mozaığı bir arada yaşamasından ötürü bu alana İmar Hakları Transferi (İHT) uygulanması diğer tüm korunan alanlara örnek oluşturacağı düşünülmektedir. İlk olarak Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın mevcut durumunu ortaya koymak adına Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü'nden veriler temin edilmiştir. Daha sonrasında Bölge Müdürlüğü değerli personeli ile görüşmeler yapılmış olup, alan ile ilgili yazılı olmayan sorunlar ve çözümleri hakkında hasb'İmar Hakları Transferi (İHT)l edilmiştir. Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) kapsamında İmar Hakları Transferi (İHT)'nin uygulanabileceği korunan alan zonları tespit edilmiştir. Bu kapsamda alan içerisinde parseli olan Şehitler Mahallesi sakinleri arasında bir anket çalışması yapılmıştır. Yüz yüze gerçekleştirilen anket yönteminde uygulama anlatılmadan görüşler alınmış, daha sonra uygulama anlatılarak İmar Hakları Transferi (İHT)'ya olan reaksiyon gözlemlenmiştir. Problemleri ve çözüme olan bakışları irdelenmiştir. Ayrıca Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nı bünyesinde barındıran Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü personeli arasında alan ve uygulamaya ilişkin anket

düzenlenmiştir. Personel ve yöre halkı anketleri incelendiğinde koruma bilincinin henüz yerleşmediği, yöre halkının şehre yakınlığında dolayı alanlarında yapmak istedikleri imar kullanımını beklentisinin olduğu, korunan alanlarda yapı yasağının olmasına rağmen mülkiyeti ellerinde tutmak adına süreci yargıya taşıdıkları ve avukatlarla anlaştıkları, Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) personeli dahil olmak üzere İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının tanınırlığının çok az olduğu, uygulamanın gerçekleştirilmesi adına zorlukların olacağı ancak adil bir düzende yöre halkı mağdur edilmeden yapılabileceği ifade edilmektedir. Yöre halkı ile yapılan görüşmede alanı tamamen bir değer kazanımı olarak gördükleri, milli park ilan edilmeden önce alan üzerinde bazı kişilerin parseli dahi olduğundan haberi olmadığını, canlı hayvan borsasının mülkiyetlerine kattıkları kazançtan bahsetmekte olup, ilgi alanlarının sadece kazanacakları değerler olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bunlara bakıldığında koruma alanı stratejilerinde bir hata yapıldığı görülmektedir, yapılan plan ve projelerde yöre halkının ekonomik anlamda kazanımları göz önüne alınmalıdır. Milli park ilan edilmeden önce yörenin analizi yapılmalı, geçim kaynakları tespit edilmeli ve yaşayan insanlara kazanç sağlayacak modeller oluşturulmalıdır. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı girişinde bir yöresel satış stantları oluşturulabilir ve yöre halkının buralarda satış yapması sağlanabilir, alan klavuzları olarak yöre halkının gençleri eğitilip yetiştirilebilir, alanın temizliği ve sürdürülebilir korunmasını sağlamak adına yapılan uygulamalarda kullanılan işçiler Türkiye İş Kurumu (İŞKUR) ortaklığı ile yöre halkından seçilebilir. Böylece maddi kazanç sağlayan halk korunan alanın muhafazası noktasında daha bilinçli hale geleceği düşünülmektedir.

Görüşler doğrultusunda imar haklarının maddi kazanımları beklentisi, bölge halkının korunan alanı sadece rant kapısı olarak görmesi, yöre halkının kamulaştırma ve takas/trampa araçlarına olan güveni, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının test edilmesini güçleştirici unsurlar olarak ortaya çıksa da, Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın doğal, kültürel ve tarihi mirasının korunması gerekliliği, alan ve gönderen bölge yakınlığı, idare ve yönetim kadrosunun oluşturulabileceği ve Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) personelinin süreci çok değerli bulması adına test edilmesinin fayda sağlayacağı görülmüştür. Anket çalışmaları kapsamında görülmüştür ki süreç çok detaylı ve kapsamlı bir inceleme gerektirmekte olup, bu kapsamda sürecin anlaşılabilir, hataları giderici şekilde düzenlenebilir ve yönetimi kolay olabilecek Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde bulunan Hassas Koruma Bölgesi (HKB) “gönderen bölge” olarak seçilmiştir. Nene Hatun

Tarihi Milli Parkı'nın kuzeyinde yer alan ve gelişmekte olan Hilalkent "alan bölge" olarak uygun görülmüştür.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı doğal, kültürel ve tarihi doğasıyla birlikte ülkemiz var oldukça korunacak alanlarda bir tanesidir. Her yıl 20.000 insanın yürüdüğü bu kutsal mekan korunması gerekli mutlak bir alandır. 2873 sayılı Milli Parklar kanununda sadece kamulaştırma ön görülmüş olup, maddi imkansızlıklar nedeniyle bu araç kullanılamamaktadır. Kamulaştırmanın yapılamaması korunması gerekli olan bu güzide alana İmar Hakları Transferi (İHT) uygulanması gerektiği ihtiyacını ortaya koymuştur. Milli park için hazırlanan Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) Plan Hükümleri kapsamında bir değerlendirme yapıp İmar Hakları Transferi (İHT) yöntemi için kullanılabilceği, uygulamanın sorumluluğunu ilgili belediye, Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) ve yöre halkı temsilcilerinin oluşturduğu bir kurulun yapabileceği, alana özel sosyal analizler ve tespitlerin yapılması, etaplar halinde zamanlama yapılması, maddi desteğin oluşturulması, yöre halkının sürekli bilgilendirilmesi, gerekirse çevreye duyarlı ünlü simaların yöre halkı ile bir araya getirilmesi, diyanet işleri ile irtibata geçilip çevre bilincinin manevi boyutunun anlatılması yöntemin uygulanabilirliğini hızlandırabileceği düşünülmüştür. Ayrıca yöre halkının henüz uygulamayı tanımaması, beklentilerinin tamamen kazanç seviyesinde olması sebebiyle İmar Hakları Transferi (İHT) programının anlaşılincaya kadar zorunlu tutulmasında fayda görülmüştür.

Milli park İmar Hakları Transferi (İHT) programı kapsamında alan bölge olarak seçilen Hilalkent, gelecekte korunması gerekmeyecek bir alandır. Ayrıca Hilalkent, gelecek olan nüfusu teknik ve sosyal altyapı olarak kaldıracak konumda olması, imar planında yeşil alan yoğunluğu açısından uygun olması sebebiyle seçilmiştir.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı ilan edilmeden önce askeri alan olarak bulunmaktadır. Bu süreçte içerisine bir yapılaşma yapılmamış ve doğal karakteri korunması sağlanmıştır. Alanın üzerinde herhangi bir yapı ve faaliyetin bulunmaması, bu alanlarda parseli olan kişilerin ekonomik açıdan önemli mağduriyetlerinin bulunmaması, gayrimenkul değerlendirme ve transfer dilecek hakların tespiti açısından olumlu bir durum olarak görülmüştür. Gönderen bölgenin aslında mevcut olmayan imar hakkının, koruma ihtiyacı ve sürdürülebilir yönetim açısından var olduğu kabulü ve Hilalkent'in konut alanı ihtiyacı nedeniyle belirlenen alan bölge sayesinde de arz talep dengesinin sağlanması

düşünülmüştür. Bu kapsamda mağduriyet oluşturmamak adına gönderen bölge ve alan bölge arazilerinde değer hesabı üzerinden bir denkleştirme yapılmaya çalışılmıştır.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde Şehitler Mahallesi sakinlerinin parselleri bulunmakta olup, bu parsellerin birçoğu Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi (SKB) içerisinde, bir kısmı da Hassas Koruma Bölgesi (HKB) içerisinde kalmaktadır. Bu kapsamda halkın programa katılımı son derece önemli olup, bu husus da bir planlama yapılması gerekmektedir. Uygulamanın etaplar halinde yapılmasının bir sonraki adımda hatalardan ders alınarak İmar Hakları Transferi (İHT) programının geliştirilmesini sağlayacaktır. Yöre halkının satım sonucu teslim ettikleri sertifikaların kayıt altına alınması gerekmekte olup, hemen akabinde tapu ve kadastro ilgili müdürlüğünde mülkiyeti kamuya terk etmek işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda gönderen bölgenin Hilalkent alan bölgesine yakınlığının İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması kapsamında teşvik edici olduğu düşünülmektedir. Alan bölgenin yeni bir yerleşim yeri oluşu ve altyapılarının düzenli gelişime uygun olması sebebiyle, imar planı konusunda bir değişiklik yapılmaması ve mevcut imar planının yürütülebilir olması olumlu bir gelişme olarak düşünülmektedir. Ayrıca, İmar Hakları Transferi (İHT) uygulamasının yönetim kadrosunun sürekli ve devamlı eğitimi önemli olup, yöre halkının bilinçlendirilmesi esas nokta olarak görülmektedir.

Tüm değerlendirmelere bakıldığında, yöntemin maddi yönden avantajlı oluşu, sürdürülebilir korumada etkin oluşu, ülkemiz alanlarında İmar Hakları Transferi'nin uygulanmasının mümkün oluşu, halkın programı benimseyebilecek ve mağduriyetlerini giderecek oluşu, farklı birçok koruma yöntemine atlık oluşturacak oluşu önemli hususlar olmakla birlikte alanlarla ilgili yasal düzenlemelerin hazırlanması, plan hükümlerinin kararlı ve korumacı oluşu, eğitilmiş ve kendini güncelleyen bir ekip, faydalı ve katılımcı bir yönetim ve yöre halkının eğitilmesi hususlarının ülkemiz şartlarında zaman alıcı olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) uygulaması sürecine katkısı olabilecek başlıca çözüm önerileri aşağıda sunulmuştur:

İlk olarak yasal düzenlemeler ortaya koyulmalı, bu kapsamda öncelikli olarak kavramlar tanımlanmalıdır. İmar hakkı kavramı, İmar Hakları Transferi (İHT) kavramı, gönderen bölge, alan bölge vb. kavramlar tanımlanmalıdır.

İmar Hakları Transferi (İHT) yönteminin gerçekleşeceği milli park ile ilgili DKMP, ilgili belediye ve Tabiat Varlıkları Koruma (TVK) Kurulu'ndan görüş alınmalıdır. Ayrıca alan ile ilgili bilgi toplanmalıdır.

Tüm bilgiler ve yasal düzenlemeler kapsamında Nene Hatun Tarihi Milli Parkı özelinde bir yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu esnada Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde parselleri bulunan Şehitler Mahallesi sakinlerinin, koruma politikaları benimsemeleri amacıyla eğitim ve tanıtım yapılmalıdır. Ayrıca, uygulamanın nasıl gelişeceği, avantajlarının neler olduğu, özellikle kullanamadıkları imar haklarının değer kazanacağını anlatılması gerekmektedir.

Nene Hatun Tarihi Milli tarihi, doğal ve kültürel bir mozaik bir arada oluşturmaktadır. Bu kapsamda alanın korunması mutlak olup kamusal fayda sağlayacağı ön planda tutulmalıdır. Böylece milli parkın korunmasının alan içerisindeki özel mülkiyetlerden daha önemli olduğu ifade edilmeli ve parsellerin İmar Hakları Transferi (İHT) programına alınmaları çalışmaları başlatılmalıdır.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Hassas Koruma Bölgesi (HKB), Kontrollü Kullanım Bölgesi (KKB) ve Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi (SKB) olarak üç ayrı zona ayrılmıştır. Tüm bunlara bakıldığında İmar Hakları Transferi (İHT) alanın tamamı yerine, etap şeklinde uygulanmasında fayda görülmektedir. Böylelikle bir sonraki etapta plan kararlarının sorgulanması, teknik ve sosyal altyapının hesaplanması, yöre halkının beklentilerinin ölçülmesi, milli parka sağladığı fayda, yönetim kadrosunun eksiklikleri vb. birçok durum tespitinde bulunulması ile gerekli görüldüğü yerlerde sorunlara müdahale edilecektir. Bu doğrultuda her zaman olumluya giden bir program, yöre halkı tarafından benimsenecek ve katılım hızla artacaktır. Tanımlanan bu etaplarda yönetim kadrosu her bir adımdaki projeyi tek tek irdelemeli ve alanda görevlendirilmelidir.

Sertifika sahiplerinin mağdur olmaması ve sürecin tıkanmaması adına, alan bölgedeki yüklenici sahiplerinin alım güçleri tahmin edilmelidir. Böylece alan bölgeye imar hakkı sertifikasını satmak isteyen gönderen bölge sahipleri rahat bir piyasa koşulu bulacaktır. Bu doğrultuda kazandığı hakkının tanıtımını diğer etap sahipleri ile paylaşacak ve İmar Hakları Transferi'nin olumlu gelişimi sağlanabilecektir. Unutulmamalıdır ki her adımdaki ilave mağduriyet yöre halkı gözünde süreci olumsuz etkileyecektir.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde barındırdığı özel zonlar ile özel mülkiyetlere farklı kısıtlamalar getirmektedir. Bu kapsamda yasal düzenlemeler milli parkı bütününe uygulanması yerine, her bir zonun kendine has plan hükümleriyle değerlendirilip,



bölgeleme bazında özel çözümler üretilmeli ve bu şekilde bir yasal düzenleme getirilmelidir. Ayrıca, Uzun Devreli Gelişme Planı (UDGP) Plan Hükümler ve İmar Planı hükümleri değerlendirilmeli ve bu kıstaslar ile İmar Hakları Transferi (İHT) planı oluşturulmalı, ilgili mevzuatta bu yönde düzenlemeler yapılmalıdır.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nda gönderen bölge ve Hilalkent'te alan bölge kendi özellikleri ve gerçek duruma göre değerlendirilme haritaları yapılmalıdır. Gönderen bölgede değer haritaları oluşumunda Hassas Koruma Bölgesi (HKB), Kontrollü Kullanım Bölgesi (KKB) ve Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi (SKB) bölgelerinin tespitleri ayrıca listelenmelidir.

Şehitler Mahallesi sakinlerinin beklentileri, yaşam koşulları, korunan alan bilinci vb. düşünce ve kriterleri iyi analiz edilmeli, İmar Hakları Transferi (İHT) programı kararları kapsamında atılacak her adımda, sürecin ana karakteri olan yöre halkının bahsedilen yapıları dikkate alınmalıdır.

İmar Hakları Transferi (İHT) programının kapsamlı ve karmaşık oluşu sebebiyle, yönetim kurulu tarafından yöre halkı, Doğa Koruma ve Milli Parklar (DKMP) 13. Bölge Müdürlüğü, belediye ve ilgili idarelerin görüşünü alarak alan özgü "Nene Hatun Tarihi Milli Parkı İmar Hakları Transferi (İHT) Yönetim Planı" oluşturmalıdır. Böylece süreç düzenli ve hızlı bir şekilde takip edilecektir.

Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde hisseli olarak bulunan parsellerin hissedarlarına ulaşılmaya çalışılmalı, ulaşılamadığı takdirde nasıl bir yöntem izleneceğinin, çözüm olarak nelerin yapılması gerektiğinin mevzuatta düzenlenmesi gerekmektedir.

Yurtdışı örneklerinde özel mülkiyet sahiplerinin imar hakkı aktarımı sonrasında alanın ne tür bir faaliyete konu olması gerektiği görüşleri alınmaktadır. Ancak Nene Hatun Tarihi Milli Parkı'nın mutlak korunması gereken bir alan oluşu sebebiyle, sertifika başvuru formları bu tür bir madde içermemelidir. Form üzerinde nüfus bilgileri, özel mülkiyet bilgileri, parsel üzerinde mevcutta hangi faaliyetlerin yapıldığı, kullanılmayan parsellerin kaç yıldır boşa olduğu, alan bölge yer talebi vb. bilgiler içermelidir.

Çalışmanın amaç kısmında imar hakları aktarımı uygulamasının ardından parsel sahiplerinin alan üzerindeki faaliyetlerini sürdürmeleri hedeflenmiş olup, yapılan anket ve görüşmeler sonucunda Nene Hatun Tarihi Milli Parkı içerisinde bulunan parsellerin sertifikaların alındığı anda kamuya terk işlemleri gerçekleştirmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir. Bu sayede alanın mutlak korunması sağlanacak olup, sorunsuz sürdürülebilir bir koruma ve geliştirme politikası oluşturulabilecektir. Milli park

içerisindeki özel mülkiyetler hisseli veya bir parselin birden fazla sertifika hakkı bulunabilmektedir. Her sertifikanın kendi başına bir kredi olduğu düşünüldüğünde ayrı ayrı satılma imkanı olabilmektedir. Bu nedenle kamuya terk için bir parsel için tüm sertifikaların satış işlemleri beklenemeyecek olup, bu doğrultuda sertifikalar satın alındığında kamuya terk işlemi de tamamlanmış olması gerekmektedir. Ancak ilgili idare kamuya terk edilen parsel sahiplerini yalnız bırakmamalı, sertifika satışlarında garantör bir tutum sergilemelidir. Olası bir sertifika satışı olamaması durumunda derhal müdahale etmeli, mağduriyeti giderici bir konumda gerekli girişimi yapması gerekmektedir.

Tüm süreç boyunca her türlü olumlu ve olumsuz durum takip edilmeli, diğer etaplarda düzeltilmelidir. Başarılı örnekler incelenmeli, mevzuat düzenlenmesi ve İmar Hakları Transferi (İHT) uygulanması esnasında kullanılmalıdır. Yönetim kadrosunun deneyimli gayrimenkul geliştirme ve yönetim uzmanları, yöreyi bilen, iletişim kabiliyeti yüksek olan, anında düşünüp çözüm üretebilen seçkin kişilerden oluşmalıdır. Bu kapsamda hem yönetim ekibi içerisinde hem de danışman olarak harita mühendisi, şehir plancısı, çevre mühendisi ve sosyolog başta olmak üzere biyolog, peyzaj mimarı, ziraat mühendisi, orman mühendisi meslek disiplinleri danışman olarak görev yapabilirler. Ayrıca Aile Çalışma Ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ve diğer ilgili bakanlık personeli ile koordineli bir çalışma yapılmasının olumlu olacağı görülmektedir. Yöre halkının sorunlarını yönetime birinci elden iletmek adına, muhtar veya köyün ileri gelenlerinin katılımının sağlanması da olumlu olacaktır.

## 5. KAYNAKLAR

- Akça, K., 2014. Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kayseri.
- Akçeşme, H., 2006. İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y., 2011. Türkiye’de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Barnett, J., 1982. An Introduction To Urban Design, Harper And Row, NewYork.
- Bulut, N., 2006. Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, EÜHFD, C, X, S. 3-4.
- Cullingworth, J. B., 1994. Alternate Planning Systems: Is There Anything To Learn From Abroad, Journal Of The American Planning Association, 60, 2.
- Çiftçi, Y., 2001. Türkiye'deki Milli Parklar: Turizm Coğrafyası Açısından, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Demirel, Z., 2002. Kamulaştırma, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, İstanbul
- Duyguluer, F., İmar (Sürecinin Yeni) Araçları. <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=389&RecID=3295> 05.12.2015
- Dündar, S., 2010. İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- 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, 2426 Kasım, Ankara, 99-105.
- Gregg, C. M., 2014. An Analysis of The Use of Conservation Easements İn Farmland Preservation, Master Thesis, Tufts University, Medford, USA, ProQuest.
- Haar, C. M., 1989. Reflections on Euclid: Social Contract And Private Purposes, In Haar C. M. And Kayden J. R. (Eds.), Zoning And The American Dream: Promises Still To Keep, Chicago, The Planners Press, 333-354.

- Huang, T., 2011. Research on Sinicized Transferrable Development Right (TDR) Inspired by TDR Programs In The United States, Master Thesis, University of Florida, USA. <http://ufdc.ufl.edu/UFE0043801/00001> 01.05.2019.
- Johnson, R., 1979. Small Farm Economics. Working paper prepared for Montgomery County Task Force on Agriculture Preservation. Miemo. Silver Spring, Md: Maryland-National Capital Park and Planning Commission.
- Kurdoğlu, O., 2007. D nyada Doğayı Koruma Hareketinin Tarihsel Gelişimi ve G ncel Boyutu, Artvin  oruh Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 8,1, 59-76.
- Lawson, A., 2008. Trasferrable Development Rights in NSW, 45, 1, 24-25.
- Machamer, P. L. and Kaplowitz, M. D., 2002. A framework for evaluating transferable development rights programmes, Journal of Environmental Planning and Management, 45,6, 773-795.
- Mc Connell, V., Kopits, E. and Walls, M. 2006. Using markets for land preservation: Results of a TDR program, Journal of Environmental Planning and Management, 49,5, 631-651.
- McLaughlin, G., 1986. Density Transfers: Policy review and recommendations, Toronto (Ont.) Planning and Development Department, Publication information: [Toronto: The Dept.], Toronto, Canada.
- Mengilli Işıldak, F., 2012. Koruma Alanlarında İmar Hakları Transferi ve ABD Modeli, Uzmanlık Tezi, Ankara
- Micelli, E., 2002. Development rights markets to manage urban plans in Italy, Urban Studies, 39,1, 141-154.
- Miller, A.J., Transferable development rights in the constitutional landscape: Has Penn Central failed to weather the storm? Natural Resources Journal, 39,3, 459-511. <https://digitalrepository.unm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1648&context=nrj> 01.05.2019.
- Nelson, A., Pruetz, R. And Woodruff, D., 2012. The TDR Handbook, Designing And Implementing Transfer Of Development Rights Programs, Island Press, USA.
-  zdeş, G., 1976. Şehir Bölgeleri-Őehirlerde Zoning Kavramı Kuramları ve  alışma Bölgeleri, İT  Yayınları.
- Pizor, P. J., 1986. Making TDR Work: A Study of Program Implementation, Journal of American Planning Association, Spring, 52, 2, 203, 9.
- Pruetz, R., Beyond takings and givings: saving natural areas, farmland and historic landmarks with transfer of development rights and density transfer charges, Arje Press, California, USA. Web Sitesi: [http://smartpreservation.net/wp-content/uploads/2011/07/TDR\\_Commentary.pdf](http://smartpreservation.net/wp-content/uploads/2011/07/TDR_Commentary.pdf) 01.05.2019.

- Pruetz, R., Standridge, N., 2009. What Makes Transfer of Development Rights Work Success Factors From Research and Practice, *Journal of American Planning Association*, 75, 78-87, 10.
- Ryan, S. P., 2004. Transferable Development Rights For Natural Heritage Conservation In Queensland, Master of Philosophy Thesis, The University of Queensland, Australia.
- Shirvani H., 1985 *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold, New York.
- Stevenson S. J., Banking on TDRs: The Government's Role as Banker of Transferable Development Rights, *New York University Law Review*, 73, 4, 1329-1376. <https://www.nyulawreview.org/wp-content/uploads/2018/08/NYULawReview-73-4-Stevenson.pdf> 01.05.2019.
- Şimşek, S., 2010. Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz -I.
- Tavares, A., Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights, European Regional Science Association 2003 Congress, Web Sitesi: <http://www-sre.wu.ac.at/ersa/ersaconfs/ersa03/cdrom/papers/292.pdf> 01.05.2019.
- Tezcan, M., 2013. Arkeolojik Sit Alanlarında Kamulaştırmasız El Atma, *Ankara Barosu Dergisi*, 2, 401-408.
- Türk, Ş.Ş., 2004. The Applicabilty of Urban Land Acquisition Methods For The Provision of Served Residential Land In The Turkish Case, *IDPR*, 26, 2.
- Walls, M. and 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*, 150.
- Yücel ve Babuş, M., D., 2015. Doğa Korumanın Tarihçesi ve Türkiye'deki Gelişmeler, *Doa Dergisi*, Adana.
- UDGP, 2014. Nene Hatun Tarihi Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Planı, Doğa Koruma ve Milli Parklar 13. Bölge Müdürlüğü, Erzurum.
- Usta, Z., 2014. Arazi Yönetimi Uygulamalarında İmar Haklarının Aktarımı Yöntemi: Trabzon Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Ünlü, T., 2006. Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi, *METU JFA* 2006/2, 23:2, 63-92.

Zorlu Kaman, A. F., 2016. Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

URL-1, [https://tr.wikipedia.org/wiki/Yellowstone\\_Ulusal\\_Park%C4%B1](https://tr.wikipedia.org/wiki/Yellowstone_Ulusal_Park%C4%B1). 23 Nisan 2019.

URL-2, <http://www.milliparklar.gov.tr/korunan-alanlar/milli-parklar>. 23 Nisan 2019.

URL-3, <http://sendika63.org/2015/08/biyocesitliliğin-sıcak-noktaları-ismail-kilinc-288020/>. 23 Nisan 2019.

URL-4, <http://www.says.gov.tr/istatistik>. 24 Nisan 2019.

URL-5, <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/artvin/gezilecekyer/camili-biyosfer-rezerv-alani>. 24 Nisan 2019.

URL-6, <http://www.milliparklar.gov.tr/tanimlar>. 24 Nisan 2019.

URL-7, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/TR-44305/kultur-ve-tabiat-varliklarini-koruma-yuksekkurulu-ilke-.html>. 24 Nisan 2019.

URL-8, <https://tvk.csb.gov.tr/bolge-komisyonlari-sorumluluk-alanlari-i-2699>. 24 Nisan 2019.

URL-9, (Erzurum İspir Verçenik Dağı YHGS Yönetim Planı)  
[http://bolge13.ormansu.gov.tr/13bolge/Files/duyurular/erzurum\\_ispir\\_yhgs\\_plan.pdf](http://bolge13.ormansu.gov.tr/13bolge/Files/duyurular/erzurum_ispir_yhgs_plan.pdf). 24 Nisan 2019.

URL-10, [http://bolge13.ormansu.gov.tr/13bolge/Files/duyurular/Cat\\_yhgs\\_plan.pdf](http://bolge13.ormansu.gov.tr/13bolge/Files/duyurular/Cat_yhgs_plan.pdf). 24 Nisan 2019.

URL-11, <http://www.kulturvarliklari.gov.tr/TR-44423/dunya-miras-listesi.html>. 24 Nisan 2019.

URL-12, <https://rex-ny.com/project/low2no/>. 24 Nisan 2019.

URL-13, [http://eski.hkmo.org.tr/resimler/ekler/ddc9f5e6ae1772e\\_ek.pdf](http://eski.hkmo.org.tr/resimler/ekler/ddc9f5e6ae1772e_ek.pdf). 24 Nisan 2019.

URL-14, [https://www.hrwc.org/wp-content/uploads/HRWC\\_TDRFactSheet.pdf](https://www.hrwc.org/wp-content/uploads/HRWC_TDRFactSheet.pdf). 24 Nisan 2019.

URL-15, <http://researchweb8.wpengine.com/rivercenter/wp-content/uploads/sites/17/2015/03/Introduction-to-Transferable-Development-Rights.pdf>. 01.05.2019.

URL-16, <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/edinimislemleri/Kamulastirma.aspx>. 24 Nisan 2019.

- URL-17, <https://www.colliercountyfl.gov/your-government/divisions-a-e/comprehensive-planning/tdr-program-rural-fringe-mixed-use-district-rfmud/tdr-program-101>. 24 Nisan 2019.
- URL-18, <https://pb.state.ny.us/central-pine-barrens/overview/>. 24 Nisan 2019.
- URL-19, <https://www.montgomerycountymd.gov/agsservices/Resources/Files/agpreservation/2015PreservationCertificationReport.pdf>. 04.05.2019
- URL-20, <https://www.nps.gov/ever/index.htm>. 24 Nisan 2019.
- URL-21, <https://www.postindependent.com/news/pitkin-county-democratic-party-chair-says-he-was-assaulted-while-canvassing/>. 24 Nisan 2019.
- URL-22, <https://pitkincounty.com/DocumentCenter/View/2928/TDR-Status-Annual-Update-to-BOCC>. 24 Nisan 2019.
- URL-23, <http://nenehatun.tabiat.gov.tr>. 24 Nisan 2019.
- URL-24, <http://www.nufusune.com/21643-erzurum-palandoken-sehitler-mahallesi-nufusu>. 24 Nisan 2019.
- URL-25, <https://www.nufusu.com/palandoken-erzurum-mahalleleri-nufusu>. 24 Nisan 2019.
- URL-26, <https://cevreselgostergeler.csb.gov.tr/korunan-alanlar-i-85778>. 24 Nisan 2019.
- URL-27, <http://geodata.ormansu.gov.tr>. 24 Nisan 2019.
- URL-28, <https://tucbs.atlas.gov.tr/starter.aspx#dashboard>. 24 Nisan 2019.
- URL-29, <https://ockb.csb.gov.tr/ock-bolgeleri-harita-i-55>. 24 Nisan 2019.
- URL-30, <https://csb.gov.tr/sss/dogal-sit>. 24 Nisan 2019.
- URL-31, <http://www.festtravel.com/unesco-dunya-mirasi-listesi-ve-turkiye>. 24 Nisan 2019.

## EKLER

### EK 1. Dilekçe



T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü



Sayı : 98644460-405-24805  
Konu : Kamulaştırma Talebi (Baba YILDIZ)

29.01.2018

### XIII. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : ŞAHİS DİLEKÇESİ'NİN 25.01.2018 tarihli ve NNIQZ-ILSCA sayılı yazısı

İlgide kayıtlı e-Devlet üzerinden yapılan Baba YILDIZ'a ait başvuru ile, Kars ili, Selim ilçesi, Başköy Köyünde bulunan 106/143 ada parsel numaralı ve 3914.16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın, Sankamış Allahuekber Dağları Milli Parkı sınırları içerisinde kaldığından bahisle kamulaştırılması talep edilmektedir.

Bu kapsamda; söz konusu talebin, mahallinde yapılan incelemeler, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve Yönetmeliği ile alana ilişkin Uzun Devreli Gelişme Planı dahilinde değerlendirilerek, ilgisine ve Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda; Gereğini rica ederim.

**Etem BOZ**  
Bakan a.  
Genel Müdür Yardımcısı

### EKLER :

1- Talep Başvurusu

**Bu evrak 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre elektronik olarak imzalanmıştır.**  
Evrak Doğrulama Kodu:VDF9WAQZB502NN62QQBU Evrak Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres : Alparslan Türkeş Cad. No:71 Beştepe 06580 Yenimahalle -  
ANKARA  
Telefon :  
e-posta : [obmsin@ormansu.gov.tr](mailto:obmsin@ormansu.gov.tr)

Ayrıntılı Bilgi : Ömür Bahar MISIR Jeofizik Mühendisi  
Fax :  
Elektronik Ağ: [www.ormansu.gov.tr](http://www.ormansu.gov.tr)



## Ek-2: Dilekçe Cevabı



T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
XIII. Bölge Müdürlüğü

**Sayı:** 97179083-405-26686  
**Konu:** Kamulaştırma Talebi (Baba YILDIZ)

30.01.2018

### DAĞITIMLI

**İlgi :** Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 29.01.2018 tarihli ve 98644460-405-24805 sayılı yazısı

İlgide kayıtlı e-Devlet üzerinden yapılan Baba YILDIZ'a ait başvuruda, Kars ili , Selim ilçesi , Başköy köyünde bulunan 106/143 ada parsel numaralı ve 3914.16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın, Sarıkamış Allahuekber Dağları Milli Parkı sınırları içerisinde kaldığından bahisle kamulaştırılması talep edilmektedir.

Söz konusu talep incelenmiş olup; 2873 sayılı Milli Parklar Kanununun 5. Maddesinde; "*Milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alan sınırları içinde kalan yerlerdeki gerçek ve tüzelkişilere ait taşınmaz mallar ile her türlü tesisler, onaylı uygulama imar planına göre hazırlanacak projelerin gerçekleştirilmesi için, gerekli görüldüğünde, 6830 sayılı İstimlak Kanunu hükümlerine göre, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca kamulaştırılır.*" hükmü yer almaktadır.

Bu doğrultuda, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve Yönetmeliği ile alana ilişkin Uzun Devreli Gelişme Planı kapsamında söz konusu taşınmazın üzerinde Kurumumuzca herhangi bir projelendirme çalışması bulunmadığından dolayı kamulaştırılması düşünülmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

**Tekin MEMİŞOĞLU**  
Bölge Müdürü V.

### DAĞITIM:

Gereği:  
Baba Yıldız

Bilgi:  
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel  
Müdürlüğü

**Bu evrak 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre elektronik olarak imzalanmıştır.**  
**Evrak Doğrulama Kodu:ISC82Y61U9HI64T5UHN5 Evrak Doğrulama Adresi:**  
**<https://www.turkiye.gov.tr>**

Adres : Ömer Nasuhi Bilmen Mahallesi Kombina Caddesi Orman Bölge  
Müdürlüğü Kampüsü 25030 Yaka/Erzurum  
Telefon : 4422336822  
e-posta : oakcay@ormansu.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi : Özgür AKÇAY Harita Mühendisi  
Faks : 4422352433  
Elektronik Ağ : <http://bolge13.ormansu.gov.tr>

Ek-3: Kamulaştırma ve Takas İstekleri

Aras  
K.279721

ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ANKARA

BEN SARIKAMIŞ İLÇESİ ŞEHİTLER MAHALLESİNDE İKAMET ETMEKTEYİM.  
ADIMA KAYITLI 147 ADA 107 PARSEL 5822,83 METRE KARE ARAZİM MİLLİ  
PARKLAR SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMIŞTIR.BU ARAZİMİN  
KAMULAŞTIRILARAK VEYA TAKAS EDİLEREK BEDELİNİN TARAFIMA  
ÖDENMESİNİ İSTİYORUM.

BİLGİLERİNİZE SUNAR GEREĞİNİN YAPILMASINI SAYGILARIMLA ARZ EDERİM.

25/05/2018

ADFRES:  
ŞEHİTLER MAHALLESİ  
SARIKAMIŞ/KARS  
TLF:0531 699 71 69  
TLF:0532 707 99 43

NURATTIN BOZTOPRAK  
TC.NO:158034441714

NOT: BENİM YERİN ŞEHİTLERİ ANMA TÖREN ALANINA GİRMEKTEDİR.

EKİ:  
TAPU FOTOKOPİSİ

Orman ve Su İşleri  
Bakanlığı

Tarih: 28.05.2018

Sayı: 64622

Ek-4: Dilekçe Cevap



T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
XIII. Bölge Müdürlüğü

Sayı: 97179083-405-141936  
Konu: Kamulaştırma veya Takas Talebi Hk.

20.06.2018

DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 30.05.2018 tarihli ve 98644460-405.99-127326 sayılı yazı.

İlgi yazı ile, Kars İli, Sankamış İlçesi, Şehitler Mahallesi, 147 ada 107 parselde bulunan taşınmazın, Sankamış Allahuekber Dağları milli parkı sınırları içerisinde kaldığından bahisle kamulaştırılması veya takas edilmesi talep edilmektedir.

2873 Sayılı Milli Parklar Kanununun Kamulaştırma Başlığı altındaki 5. Maddesinde; *“Millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanı sınırları içinde kalan yerlerdeki gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallar ile her türlü tesisler, onaylı uygulama imar planına göre hazırlanacak projelerin gerçekleşmesi için, gerekli görüldüğünde, 6830 sayılı İstımlak Kanunu hükümlerine göre, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca kamulaştırılır.”* hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki mezkur madde gereği kamulaştırılma yapılabilmesi için taşınmaz üzerinde onaylı uygulama imar planına göre hazırlanacak projelerin gerçekleşmesi için gerekli görülen yerlerden olması gerekmektedir. Bu doğrultuda, söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje gerçekleştirilmesi planlanmadığından dolayı kamulaştırma ve takas talebi Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmemiştir.

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Mehmet Fehmi YÜKSEL  
Bölge Müdürü V.

Bu evrak 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre elektronik olarak imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulama Kodu:MSR77LEEX1PMGLPTY4T7 Evrak Doğrulama Adresi:  
<https://www.turkiye.gov.tr>

Adres : Ömer Nasuhi Bilmen Mahallesi Kombina Caddesi Orman Bölge  
Müdürlüğü Kampüsü 25030 Yakutiye /ERZURUM  
Telefon : 4422336822  
e-posta : oakcay@ormansu.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi : Özgür AKÇAY Harita Mühendisi  
Faks : 4422352433  
Elektronik Ağ : <http://bolge13.ormansu.gov.tr>

## ÖZGEÇMİŞ

Özgür AKÇAY 1989 yılında Akçaabat'da doğdu. 28 Şubat İlkokulu, 100.yıl İlköğretim Okulu ve Trabzon Lisesi olmak üzere orta öğrenimini tamamladı. 2013 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Aynı yıl Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Tezli Yüksek Lisans programına başladı. 2015 yılında Avrupa Gayrimenkul firmasında kentsel dönüşüm projesinde çalıştı. KPSS 2014 puanı ile Ağustos 2015'de Tarım ve Orman Bakanlığı 13. Bölge Müdürlüğü'nde devlet memuru olarak göreve başladı. 2018 yılında askerlik görevini tamamladı. 2019 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Tezsiz Yüksek Lisans programından mezun oldu.

Özgür AKÇAY evli olup, orta derecede İngilizce bilmekte ve devlet memurluğu görevine devam etmektedir.