

# İMAR HAKKI TRANSFERİNİN İMAR UYGULAMASINA VE KAMULAŞTIRMAYA ETKİLERİ

Adil Hakan AYBER<sup>1</sup>, Semih Yelen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

## Özet

Henüz ülkemizde uygulanmayan İmar Hakkı Transferi kavramı, imar kullanım hakları çeşitli gerekçelerle kısıtlanmış alanlar ile birlikte, korunması gerekli alanlarda, var olan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir bölümünün veya tamamının bir menkulleştirme aracı ile başka alana transfer ederek bu alanların korunmasını ve kısıtlı mülkiyet hakkının kullanımını sağlamak şeklinde tanımlanmaktadır. Bu sistemin uygulanması ile birlikte özellikle kısıtlı alanlarda kullanılmayan imar hakları piyasayı hareketlendirmenin yanı sıra, kısıtlılıktan doğan mağduriyetleri de yok edebileceği değerlendirilmektedir. Arsa ve Arazi Düzenlemeleri arasında ülkemizde en çok kullanılan uygulama aracı, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. , 16. ve 18.Maddelere göre yapılan işlemlerdir. Bu bağlamda 15. ve 16.Maddelere göre yapılan işlemler talebe bağlı yapılmakta, 18.Madde uygulamaları da İdareler tarafından resen yapılmaktadır. Bakanlığımızda yoğun bir şekilde bu işlemleri Türkiye'nin her bölgesinde özellikle Riskli ve Rezerv alanlarda, özel proje alanlarında ve mülkiyeti maliye hazinesine ait parsellerde uygulamaktadır. Uygulamalar esnasında imar planlarının hazırlanışı ve uygulanış parametreleri değerlendirildiğinde, konut amacı ve düzenli şehirleşmenin gereği sosyal donatıların bulunması zorunluluğu dikkate alındığında, mülkiyet hakkı bakımından bazı parseller kullanım olarak sosyal donatılarda kalabilmektedir. Ayrıca 18.Madde Uygulama Yönetmeliğine göre herhangi bir düzenleme sahasında bulunan parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilen alanlar arasında sayılan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların hisselendirilme ile oluşturulması neticesinde, vatandaşların itirazları ile imar uygulamalarına iptal davaları açılmakta ve Mahkemeler yürütmeyi durdurma ve iptal kararları verebilmektedir. Burada İmar Uygulaması sırasında hisselendirme suretiyle oluşan Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanlarında, hissesi bulunan vatandaşlar bu alanlar kamulaştırılmadığı müddetçe ilgili parsellerini kullanamamaktadır. Yani tapusu olduğu halde mülkiyet haklarının içerisinde önemli bir yer tutan imar hakları kamu hisselendirilmesi ile kısıtlanmaktadır. İşte İmar hakkı transferinin uygulanması ile birlikte KOP hisselerinde parselleri bulunan vatandaşlar, buralarda kalan imar haklarını bir sertifika ile başka projelerde değerlendirilmesiyle bu haklarını kullanabilecek, diğer taraftan kısıtlı alanlarda imar hakkının kullanılmasıyla kamulaştırma yapmak durumunda bulunan İdarelerde yüksek bedel ödemekten kurtulacaktır. Özellikle bu husus özellikle yerel idarelere katkı sunacaktır. Belediyeler kamulaştırmaya ayıracağı ödenekleri başka projelerin hayata geçirilmesinde kullanabilecektir. Diğer taraftan vatandaşlarda kısıtlı imar hakkını kullanabileceğinden imar planlarına ve bu planlara dayanak olarak yapılan imar uygulamalarına yapılan itirazlarda azalabilecektir. İmar Hakkı Transferi programlarının uygulanması ile birlikte planlama açısından da olumlu gelişmeler yaşanabilecektir. Çünkü sosyal donatılarda kalan alanların transfer edilebilmesiyle insanların mağdur olmayacağına bilinciyle planlar daha bilimsel ve fen kurallarına uygun hazırlanabilecektir. Bir başka olumlu gelişme de imar haklarının kullanılmasıyla değerlendirilmesinde sosyal donatılarda kalan alanların taşınması sonucu ilgililer yeni oluşan durumdan rahatsızlık duyabilmektedir. Değerleme sektörünün gelişmesiyle ve kanunda yapılacak düzenleme ile dağıtım işlemlerin değer üzerinden yapılmasıyla düzenleme öncesi değeri bilinen bir parselin düzenleme sonrası da değeri bilinebilecek böylece olağanüstü değer artışları kontrol altına alınabilecektir.Büyük yatırımlar hayata geçirilirken örneğin yol ve demiryolu projelerinde kamulaştırma önemli bir iş kalemini kapsamaktadır. Burada kamulaştırma külfetinden kurtulabilmek için daha çok kentsel alanlarda bulunan parsellerde imar hakkı transferi uygulanmalıdır. Böylece değeri yüksek olan kentsel parsellerin kamulaştırma külfeti ortadan kalkacaktır. Ayrıca kamulaştırma süreçlerinden kaynaklı zaman kaybı da minimize edilebilecektir.