

MELİKE SEVİM AYNURAL

**ABD UYGULAMASI İŞİĞİNDA
İMAR HAKKI TRANSFERİNİN
HUKUKİ REJİMİ**

onikilevha
TMMOB İKTİSADİ VE İÇİŞİLER BAKANLIĞI

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XIII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İMAR HAKKI VE İMAR HAKKI TRANSFERİ MÜESSESESİNİN NİTELİĞİ, GEREKLİLİĞİ, AMAÇLARI VE İLKELERİ

1. İMAR HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE İMAR HAKKINA MÜDAHALENİN MEŞRU TEMELİ.....	3
1.1. Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakkı İlişkisi.....	3
1.2. İmar Hakkına Müdahalenin Meşru Temeli ve Telafi Edilmesi... 10	
1.2.1. İmar Hakkına Müdahalenin Meşru Temeli.....	10
1.2.2. İmar Hakkına Yapılan Müdahalenin Telafi Edilmesi.....	15
2. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ.....	18
2.1. İmar Hakkı Transferinin Tanımı.....	18
2.2. İmar Hakkı Transferinin Hukuki Niteliği.....	22
2.2.1. İmar Hakkı Transferinin Hukuki Niteliğine İlişkin ABD Hukukunda Tartışılan Meseleler.....	26

2.2.2. İmar Hakkı Transferinin ABD Hukukundaki Benzer Müesseselerle Karşılaştırılması.....	30
3. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN GEREKLİLİĞİ	36
4. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN AMAÇLARI	43
4.1. İmar Hakları Kısıtlanmış Taşınmaz Maliklerinin Mağduriyetinin Telafi Edilmesi	44
4.2. Koruma Alanlarında İmar Baskısının Azaltılması.....	46
4.3. Gelişim Alanlarında Planlı Yapılaşmanın Sağlanması.....	47
4.4. İdare Üzerindeki Mali Yükün Hafifletilmesi.....	48
5. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN İLKELERİ.....	49
5.1. Katılım İlkesi	49
5.2. Şeffaflık ve Belirlilik İlkesi.....	51
5.3. Koruma ve Kullanma Dengesinin Sağlanması İlkesi	52
5.4. Şehircilik Adaleti İlkesi.....	53

İKİNCİ BÖLÜM

İMAR HAKKI TRANSFERİNİN DOĞUŞU, GELİŞİMİ VE UYGULAMASI

1. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN ORTAYA ÇIKIŞI VE GELİŞİMİ	55
2. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN AKTÖRLERİ.....	62
2.1. Kısıtlanmış Taşınmaz Maliklerinin Rolü.....	62
2.2. Alıcı Bölge Malikleri ve Yüklenicilerin Rolü.....	63
2.3. İdarenin Rolü.....	64
3. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN UYGULAMA AŞAMALARI.....	66
3.1. Gönderici Bölgenin Belirlenmesi.....	69
3.2. Alıcı Bölgenin Belirlenmesi	73
3.3. İmar Haklarının Değerlemesi	76
3.4. İmar Haklarının Ekonomik Dolaşımı	81
3.5. İmar Hakkı Transferine İlişkin Diğer İşlemler	85

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TÜRK HUKUKU BAKIMINDAN İMAR HAKKI
TRANSFERİNİN MEVCUT DÜZENLEMELER
IŞIĞINDA UYGULANABİLİRLİĞİ, SORUNLARI
VE ÖNERİLER

1. TÜRK HUKUKUNDA İMAR HAKKI TRANSFERİNE İHTİYAÇ DUYULMASININ NEDENLERİ 87
2. İMAR HAKKI TRANSFERİNE İLİŞKİN MEVZUATIMIZDA YER ALAN DÜZENLEMELER 94
 - 2.1. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu..... 94
 - 2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun..... 99
 - 2.3. 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname 100
 - 2.4. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu101
 - 2.5. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği..... 102
3. İMAR HAKKI TRANSFERİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ..... 102
 - 3.1. İmar Hakkı Transferinin Anayasaya Uygunluğu 102
 - 3.2. İmar Hakkı Transferine İmar Kanununda Yer Verilmesi Gerekliliği 106
 - 3.3. Yetkili İdarenin Belirlenmesi..... 109
 - 3.4. İmar Haklarının Menkulleştirilmesi ve Ekonomik Dolaşımı.....111
 - 3.5. İmar Hakkı Transferinin Aşamaları116
4. İMAR HAKKI TRANSFERİNE İLİŞKİN SORUNLAR VE ÖNERİLER...118
 - 4.1. İmar Hakkı Transferinin İdarenin Mal Edinme Yöntemi Olarak Kullanılması118
 - 4.2. Gönderici Bölgenin Kalıcı Korumayı Gerektiren Özelliğini Kaybetmesi 123
 - 4.3. İmar Hakkı Transferinde Arz- Talep Dengesinin Bozulması... 124
 - 4.3.1. İmar Hakkı Arzının Talepten Fazla Olması 124
 - 4.3.2. İmar Hakkı Talebinin Arzdan Fazla Olması..... 126

SONUÇ.....	127
KAYNAKÇA.....	131
ÇEVİRİMİÇİ KAYNAKÇA.....	141