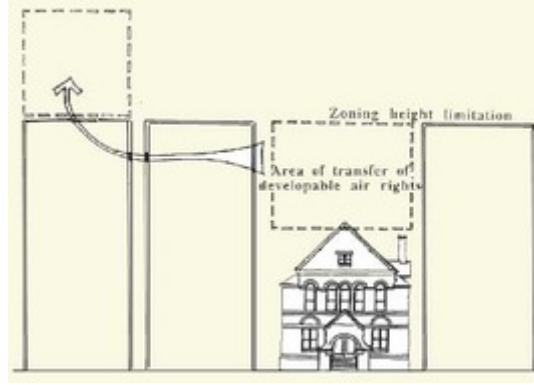


## İmar Hakkı Transferi'nin Başarılı Yurtdışı Uygulamalarındaki Ortak Noktalar



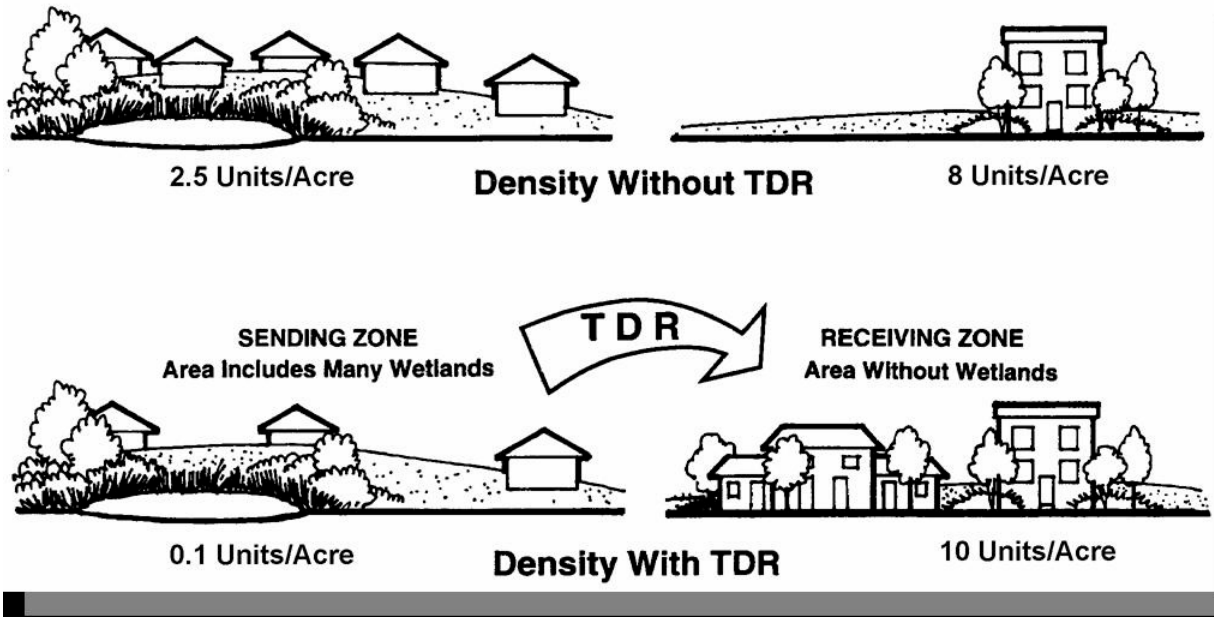
Geçen hafta sonu, Çevre Bakanlığı ve İller Bankası, Ankara'da "İmar Hakları Transferi" konusunda bir Çalıştay düzenledi. Beni de davet ettiler. Katıldım. Gün boyu bu konu tartışıldı. Yakında bir sonuç metni de açıklanır sanırım. Daha önceki yazılarımdan farklı olarak, bu yazıda İmar Hakkı Transferi (Transfer of Development Rights) konusunda, başarılı olmuş yurtdışı uygulamalarının ortak yönlerine değinip, kendi görüşlerimle birlikte, bizde yanlış anlaşılan haline de biraz açıklık getirmeye çalışacağım.

- **Bir İHT programının, açık alan koruması, tarımsal veya ormanlık alanların koruması, veya tarihi eserlerin korunması gibi açık ve geçerli bir kamusal amacı olmalıdır.** Çalıştayda bazı sunumlarda da yer aldığı gibi, İHT'nin ana amacının "kamulaştırmaz el atmalar" nedeniyle, devletin kaybettiği davalar sonucunda, ödemek zorunda kaldığı tazminatlar için kullanılması düşünülen bir araç olması kesinlikle "geçerli bir kamusal amaç" değildir. Ayrıca, bunun devletin "cebinden hiç para çıkmayacak" bir çözüm gibi sunulmaya çalışılması hem vatandaşı enayi yerine koymak, hem de devletin iflas ettiğini kabul etmektir. Devletin bu çözüme kalana kadar elinde daha pratik bono çıkarmak, borçlanmak, vergilendirme, arazi satma vs. gibi çok sayıda imkanı vardır. "Aynı zamanda bu işe de yarar" şeklindeki bir ifade bile, yine kime ne peşkeş çekiliyor sorusunu akıllara getirecektir. Benim için en öncelikli, geçerli ve açık kamusal amaç, sadece İstanbul'u değil tüm Türkiye'de milyonları etkilemesi bilimsel olarak beklenen, deprem nedeniyle yapılması zorunlu kentsel dönüşüm uygulamaları olmalıdır.

- **Gönderen ve alan bölgelerin, tercihan imar planında, açık ve net olarak belirlenmesi gerekir.**

- **Gönderen ve alan yerlerin, İHT programı için açıklanan, "açık ve geçerli bir kamusal amaç" ve bu yerlerin gelecekteki kullanım amaçları ile tutarlı olması gerekir.** Örneğin deprem için deyip, deprem riskinin öncelikli olmadığı yerleri de gönderen bölgelere dahil etmek veya alan yerlerin de aynı riske eşit maruz yerler olması gibi uygulamalar ya da Taksim'in orta yerine AVM yapmak için türlü yollara sapmak gibi hususlar programın tüm güvenilirliğini ve tutarlılığını bitirir.

Aşağıdaki çizimde, zeminin çoğu bataklık olan bir su havzasındaki yerleşimin, imar hakkı transferi olmadanki durumu ile İHT sonrası yapı yoğunluğunun azaltıldığı durum gösterilmekte.



- Kısıtlanan imar haklarının, tapu kütüğüne kaydedilerek bunun koruma amaçlı bir işlem olduğunun ilan edilmesi. Bu şekilde, buraların gelecekteki sahiplerinin bilgilendirilmesi, hukuken sorumlu oldukları ve uymamaları halinde cezai şarta tabi olduklarının bildirimi de sağlanmalıdır.
- Bir imar hakkının neyi içerdiğine ve hangi imar hakkının transfer edileceğine dair tek tip, yoğunluk, alan, taban alanı katsayısı, yükseklik gibi sayısal olarak ölçülebilir standartlar belirlenmesi gerekir.
- Transfer edilecek ve yerine verilecek değerin, yukarıda tanımlanan “hak” kapsamında, üç boyutlu olarak, tarafsız ve bağımsız bir kuruluş tarafından tespit edilmesi ve bu değerlerin bir otomatik değerlendirme modelince kontrollerinin yapılması gerekir.
- Alan bölgelerde, yeterli kamusal tesislerin de olacağını içeren yeterli ön-planlama yapılması gerekir.

## **KENTSEL DÖNÜŞÜMDE, İMAR HAKKI TRANSFERİ VE RAYİÇ DEĞER DENKLEŞTİRMESİNDE BİR ÇÖZÜM ÖNERİSİ OLARAK OTOMATİK DEĞERLEME MODELİ-2:**



**Nasıl bir “imar transfer hakkı” sistemi olmalı ?** diye düşündüğümde, herkesin ulaşabileceği, adil, şeffaf, analitik, pratik ve ucuz bir çözüm olması gerektiği sonucuna vardım. Sadece inşaat şirketlerine ve belediyeye hitap eden, sade vatandaş dışlayan bir sistemin işlemeyeceği kanaatindeyim. Bu yüzden benim önerim kalbinde bir “otomatik konut değerlendirme modeli”nin olduğu bir portal oluşturularak, ilgili herkesin internet yoluyla ulaşarak sorularına kişiselleştirilmiş bir şekilde interaktif cevaplar alabilmesine imkan verecek bir sistemdir.

### **Neden sistemin kalbinde bir “otomatik konut değerlendirme modeli”nin olması gerektiğini söylüyorum?**

**1) Adildir:** Matematiksel bir formül ve mantıksal algoritmalara göre bilgisayar ortamında çalıştığından, sonuçlara dışarıdan insanlar tarafından müdahale edilemez. Hem vatandaş, hem inşaat şirketleri, hem de devlet açısından karşı tarafa güvenmeme sorununu ortadan kaldırır. Çünkü sonuçlar bağımsız bir kurum tarafından yapılarak verileri güncellenen bir bilgisayar algoritması ile üretilmektedir.

**2) Analitik bir Çözümdür:** Analitik düşünme tarzı, “ bir problemi çözmek için, bilgileri ayrıştırarak ve sorunu oluşturan öğeleri göz önüne alarak sonuca varmak için yürütülen sistematik düşünme tarzı” olarak tarif edilmektedir. Otomatik değerlendirme modelleri tam olarak bu koşulu sağlamaktadır. Modelde hata kabul edilebilir seviyelerde ise, subjektif olarak yapılacak tüm diğer sonuçlara (hatta farklı, lisanslı değerlemecilerin yapacakları değerlemelere) göre üstün, açıklanabilir ve veriler değişmediği sürece kişiye göre değişmeyen (Yani Ağaoğlu için de Dumankaya için de Başyapıt İnşaat için de aynı) bir sonuç üretir. Ayrıca, otomatik değerlendirme modelleri online olarak onbinlerce veriyi analiz ederek sonuçlarına ulaştıklarından her türlü subjektif veriden daha güvenilir sonuçlar üretirler.

**3) Pratikdir:** Bugünkü teknoloji seviyemiz ile, sürekli güncellenen bir otomatik konut değerlendirme modelini kullanarak, her inşaat şirketinin erişebileceği, internet bazlı bir “imar transfer hakkı” portalı

oluşturularak, ilgili herkesin karar verme sürecinde bu bilgilere kolayca erişmesi sağlanabilir.

**4) Ucuzdur:** Sürekli ve periyodik olarak üyeleri değişen, itiraza açık komisyonlar kurup sübjektif değerlemeler yapacak formüllerin yol, yemek, ekipman ve huzur hakları gibi maliyetlere ek olarak, hukuki ve zaman maliyetlerini de hesaba katarsak, otomatik değerlendirme modeli kullanarak sürekli güncellenen, bir “imar transfer hakkı” portalı kurmak ve işletmek çok daha ucuza gelecektir. Tahminime göre, konuyla ilgili inşaat şirketlerinin kurulacak internet portaline ayda 1.000'er TL ödemeleri, sistemin işletilmesi için gerekli güncelleme giderlerini karşılamaya yetecektir. Sistemin kurulum giderleri ise yazılımdan istenenlere göre değişecektir ama benim tahminime göre, İstanbul için sadece “rayiç değer denkleştirmesi” yapan bir yazılımın tamamlanmasının maliyeti 300-500 bin TL civarında olur. Pahalı diyenler için, kamu formatında kadroya bu işle görevli 4 kişi alsanız, bir yıllık maliyet bundan çok fazla olur. Bu aşamada tavsiyem, bu işi asla devletin değil, bağımsız bir IT şirketinin yapmasıdır. Bunun nedeni niçini ayrı bir yazı dizisi olacak kadar geniştir. Bu yüzden konuya burada girmiyorum

Önceki yazımda, konuyla ilgili olarak, “Dumankaya İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Uğur Dumankaya’nın, imar hakları transferi yapılırken, bu düzenlemenin şartları konusunda iyi bir alt yapı çalışması yapılması gerektiği, “ Elmayla elma, armutla armut kıyaslanmalı”. Mesela Bağdat Caddesi ile Pendik aynı değerlere sahip olamaz. Eğer düzenleme şart ve koşulları uygun olursa şehir adına önemli bir adım atılır. Çünkü İstanbul’da emsal artışı bir yana emsal fazlası yerler var ve bu bölgeleri de kentsel dönüşüme girmesi gerekiyor” dediğinin basında yer aldığını” belirtmiş idim.

Önerimi daha somut hale getirmek için,Uğur Dumankaya’nın bahsettiği Bağdat Caddesinde kentsel dönüşüme girmesi düşünülen temsili bir bina için mevcut verilerle PROBO otomatik değerlendirme modelini (www.proboavm.com) çalıştırdım ve saniyesinde, oturduğum yerden aşağıdaki sonuçları aldım:

Bağdat Caddesi uzun ve birçok mahalleyi içeren bir bölge olduğu için, öncelikle, örnekte kullanacağımız sakinlerinin kentsel dönüşüme girmeye karar verdikleri binanın hangi mahallede bulunduğunu tespit etmeliyiz. Bizim amaçlarımız için bina **Bostancı, Caferağa, Feneryolu ve Suadiye** mahallelerin herhangi birinde olabilir, zira bu mahallelerdeki evlerin birim fiyatları üç aşağı beş yukarı denk.

Adalar	Heybeliada
Ataşehir	Atatürk
Ataşehir	Yenisahra
Beşiktaş	Abbasağa
Beşiktaş	Cihannüma
Beşiktaş	Dikilitaş
Beşiktaş	Gayrettepe
Beşiktaş	Levazım
Beşiktaş	Ortaköy
Beşiktaş	Sinanpaşa
Beşiktaş	Türkali
Beşiktaş	Vişnezade
Beşiktaş	Yıldız
Beykoz	Akbaba Köyü
Beyoğlu	Firuzaga
Beyoğlu	Gümüşsuyu
Beyoğlu	Ömerani
Eyüp	Göktürk
Kadıköy	Bostancı
Kadıköy	Caferağa
Kadıköy	Feneryolu
Kadıköy	Suadiye
Küçükçekmece	Atakent
Sarıyer	Darüşşafaka
Sarıyer	Kireçburnu
Sarıyer	PTT Evleri
Sarıyer	Yenimahalle
Sarıyer	Zekeriyaköy
Şişli	Cumhuriyet
Şişli	Esenstepe
Şişli	Halil Rifat
Üsküdar	Acıbadem
Üsküdar	Kuzguncuk
Üsküdar	Küçüksu

Sorunu daha somut hale getirelim. Yukarıdaki mahallelerin herhangi birinde bulunan 4 katlı 8 daireli bir binada oturanlara inşaat firması 1'e 2 daire vermeyi , kendisi için de 8 daire almayı teklif ediyor. Teklifin gerçekleşebilmesi için mevcut binanın yıkılıp yerine 12 katlı ve 24 daireli yeni bir bina yapılması gerekli. Ancak, bölgenin imar durumu buna müsaade etmiyor. Mevcut koşullarda sistem kilitleniyor. "Otomatik konut değerlendirme modülü" burada devreye giriyor ve Uğur Dumankaya'nın endişelerine cevap olarak "elma ile elmayı armut ile armutu karşılaştırarak" bana İstanbul'un hangi mahallelerine, mevcut binanın sakinlerini ve inşaat şirketini mağdur etmeden "imar hakkı transferi" yapılabilecek bölgelerin bir listesini veriyor. Evet, Uğur Dumankaya'nın yüreğine su serpelim. Listede gerçekten Pendik'ten hiçbir mahalle yok! Bu listenin yanına bir kolonda ilgili mahallelerin imar durumları yazılırsa, mevcut şartlarla imar hakkı transferi yapılabilecek bölgelerin bir listesi çıkar. Örneğin Küçükçekmece-Atakent, Eyüp-Göktürk, Sarıyer- Darüşşafaka, Üsküdar-Acıbadem sanki olmuştur gibi duran yerler. Bu işlemin, herhangi bir düzenleme olmadan, "ek imar hakkına" başvurmadan şu anda yapılması mümkün. Sistem, sadece inşaat firması ve vatandaşa adil bir şekilde tıkanan sistemi çözecek, üzerinde uzlaşılabilir bir öneri getiriyor. Sistem bu haliyle, şu anda, aldığımız listedeki yerlerin istenen imara uygun olması halinde faydalı. Esas sorun, bu listede hiç istenen şekilde imara uygun yer olmaması ve "ek imar hakkı" istenmesi durumunda ortaya çıkıyor. Sayın Uğur Dumankaya'nın endişelendiği gibi devletin veya belediyenin, hayır ben sadece belli yerlere imar hakkı transferine izin veriyorum, işte Pendik oraya gidin derse ne yapacağız? İşte o zaman "rayiç değer denkleştirme" yapması için hemen portale gideceğiz ve transfer edilecek yer ile mevcut yer arasındaki oranları sistemden alarak, hesaplarımızı ona göre revize edeceğiz. Yukarıdaki örneğimizdeki gibi bir binanın Pendik'e transferi durumunda oradaki en ucuz ve en pahalı mahallelere göre değişen %79 ile %139 oranları arasında bir daire fazlası gerekeceğinden. Bu durumda, hiç kimsenin mağduriyet yaşamaması için, Pendik'te mahallesine göre değişen 42 ile 58 daireli bir yapı iznine ihtiyacımız olacağını sistem otomatikman söyleyecektir. Belediye için de uygunsa sorun çözülmüştür. Değilse sistemin işlemesi için başka ilçe ve mahallelere yönelmek gerekir. Burada, Bağdat Caddesinde oturanların biz Pendik'te mi oturacağız diye endişelenmelerine de gerek yoktur. Eğer, "değer bağdaştırma işlemi" adil ve doğru yapıldı ise uygulamada Pendik'teki evlerini satıp, eski oturdukları

yerlere eş yerlerde, hatta inşaat şirketi ile anlaşılırsa aynı yerde ve eski evlerinde oturmaları bile mümkündür. Tabii yenilendiği için değeri artan evleri ile eski evleri arasındaki farkı inşaat şirketine ödeyerek. Bu noktada da yine “otomatik değerlendirme modeli” evinizin eski ve yeni tahmini değerini hesaplayarak size karar vermede size yardımcı olabilecektir.

**SONUÇ:** Kalbinde “güvenli” çalışan bir “otomatik değerlendirme modeli” olan internetten ulaşılabilen bir portal, şu anda uygulamada tıkanan ve başarısızlığa uğrayan kentsel dönüşümde herkes için adil, analitik, pratik ve ucuz bir çözüm olur. Ayrıca, böylece, sırf kentsel dönüşüm yapacağız diye olmadık yerlere zorlayarak emsal artışı verip İstanbul’un siüetinin bozulmasının önüne geçilmiş olur.

## **KENTSEL DÖNÜŞÜMDE, İMAR HAKKI TRANSFERİ VE RAYİÇ DEĞER DENKLEŞTİRMESİNDE BİR ÇÖZÜM ÖNERİSİ OLARAK OTOMATİK DEĞERLEME MODELİ-1:**



Bugün basında, “Şehrin Geleceği İstanbul 2014 Kentsel Dönüşüm Zirvesi”nde konuşan İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir TOPBAŞ’ın, “Tarihi yarımada başta olmak üzere bazı bölgelerde yeni bir takım yoğunluklar getirme imkânı olmadığına göre ve mevcut imar haklarının çok daha üzerinde yapılanmalar ortaya çıkmış olduğu için bu alanlardaki mevcudu korumak, artı bir değer vermenin imkânı olmadığı yerlerde **“imar hakkı transferi”** gibi bir sistem getirmek mümkün olabilir” dediği ve düzenlemeyle yoğun yapılaşmaya izin verilmeyecek yerlerde konutu bulunan vatandaşlara imar hakkını başka bir alana transfer edebilme imkanı sunulacağını, böylece vatandaşın hakkı korunurken, şehrin silüetine etki eden bölgelerde dikey yapılaşmanın önüne geçileceğini söylediğini okudum.

6.5 milyon konutu yenileme hedefiyle yola çıkılan kentsel dönüşüm hamlesinde en önemli sorunlardan biri de mevcut imar hakları. İstanbul’da çok sayıda ilçede

riskli yapılar ek imar hakları verilemediği için yapılamıyor. Kimi gayrimenkul firmaları yeni proje için kamudan ek imar hakkı isterken, bir yandan da verilecek ek hakların şehre vereceği zarar konuşuluyor. Bu açıdan, Kadir TOPBAŞ'ın önerisi bana tıkanan "kentsel dönüşüm" sürecinde çok yapıcı ve akılcı bir öneri gibi geldiği için hemen yazmak istedim.

Gayrimenkul sektörü ile finans sektörünün bir araya gelmesi ve sürecin ileri aşamalarında sistemde gündeme gelecek olan menkulleştirmede imar hakkı transferinin ilk adımını oluşturacak olması da sermaye piyasası kökenli biri olmam açısından kişisel olarak beni heyecanlandırdı. Bu aracın uygulanmasında avantaj ve dezavantajların doğru analiz edilmesi ve örnek uygulamaların başarılı olması için gerekli senaryoların ve ortamların iyi hazırlanması gerekmektedir.

### **İmar Hakkı Transferi (İHT) Nedir?**

**Şehir Planlama Uzmanı Faruk GÖKSU'ya göre:** Uluslar arası deneyimler dikkate alındığında, İHT'nin amacı, korunması gerekli alanlarda, varolan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, bir bölümünün veya tamamının bir menkulleştirme aracı ile başka alana transfer ederek bu alanların korunmasını sağlamaktır.

Henüz ülkemizde yasal çerçevede ele alınan model, birçok ülkede başarılı bir biçimde uygulanmaktadır. Özellikle Amerika'da ve Avrupa'nın birçok ülkesinde uygulanan modelin amacı, kent içinde ve çevresinde, özellikle, tarım ve yeşil kullanımındaki alanları ile tarihi ve kültürel değerleri korumaktır.

Sistem, arsa sahibinin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde var olması gereken imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, bir başka projede kullanılmak üzere likite çevirmesi üzerine kurulmuştur.

İmar haklarının alım ve satımının sözkonusu olduğu modelin iki önemli yöntemi bulunmaktadır:

- Bunlardan birincisi ve en çok kullanılanı, mülkünü korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satması,
- ikincisi ise, yerel yönetimlerin İHT bankası oluşturmalarıdır.

Konuya inşaatçılardan da destek geldiği anlaşıyor. Konuyla ilgili olarak, Dumankaya İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Uğur Dumankaya'nın, imar hakları transferi yapılırken, bu düzenlemenin şartları konusunda iyi bir alt yapı çalışması yapılması gerektiğini belirterek, " Elmayla elma, armutla armut kıyaslanmalı. Mesela Bağdat Caddesi ile Pendik aynı değerlere sahip olamaz. Eğer düzenleme

şart ve koşulları uygun olursa şehir adına önemli bir adım atılır. Çünkü İştanbul’da emsal artışı bir yana emsal fazlası yerler var ve bu bölgeleri de kentsel dönüşüme girmesi gerekiyor” dediği de basında yer aldı.

Sistemin işleyebilmesi için, hem ev sahipleri, hem inşaat şirketleri hem de devlet için en önemli konunun “Rayiç Değer Denkleştirmesi” olduğu anlaşılıyor. Tüm bunları blog yazıma eklemeyi düşünürken, aklımda, “Otomatik Değerleme Sistemi” kullanan bir imar hakkı transfer “portal”ının şu anda uygulamada tıkanan ve başarısızlığa uğrayan kentsel dönüşümde herkes için adil, analitik, pratik ve ucuz bir çözüm olduğu dşnncesi oluştu ve hemen PROBO Otomatik Değerleme Modeli’ni çalıştırarak ([www.proboavm.com](http://www.proboavm.com)) Uğur DUMANKAYA’nın endişelerine cevap vermek için Bağdat Caddesindeki bir bina ile Pendik’teki binalar arasındaki “rayiç değer katsayısı”nın ne olduğuna baktım ve anında cevap aldım. Aynı zamanda, Bağdat Caddesinde’ki bir binaya, aynı imar oranları ile İştanbul’un hangi mahallelerinin denk düşeceğinin de bir listesini aldım. Yazı uzadığı için sistem önerimi , yaptığım rneği ve avantajlarını haftaya anlatacağım.

Blog yazılarımdan yayınlandığı anda haberdar olabilmek için beni sitenin st kısmındaki ikonu tıklayarak takip etmenizi tavsiye ediyorum. Zira yazılarımı LinkedIn grupları gibi yerlere de yolluyorum ama her zaman her yazı her grupta ilgili olmuyor ve bu gruplar yazılar çok geç veya hiç yayınlanabiliyor.

Kaynak: <http://www.hakanaytekin.net/1/category/imar%20hakk%20transferi82b64ab217/1.html>

06.02.2015