idealkent
Kent Araştırmaları Dergisi • Journal of Urban Studies

Type: Review
Received Date: March 15, 2026
Accepted Date: June 4, 2026
Published: June 5, 2026
10.31198/idealkent.1910331

Türkiye'de imar hakkı aktarımı: Genişleyen kapsam üzerine eleştirel bir değerlendirme

Transfer of development rights in Türkiye: A critical assessment of expanding scope

Fatma Süphan Somalı[1]

[1]Asst. Prof. Dr., Balikesir University, Faculty of Architecture, Balıkesir , Türkiye.

Citation:
Somalı, F. S. (2026). Türkiye'de imar hakkı aktarımı: Genişleyen kapsam üzerine eleştirel bir değerlendirme.. *İDEALKENT, 51*, e1910331.
https://doi.org/10.31198/idealkent.1910331

Open Access Statement:
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (CC BY). This license permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided that the original author(s) and the source are properly credited. The original publication in *İDEALKENT* must be cited in accordance with accepted academic practice.

Review Note:
Evaluated by Double-Blind Peer Review

Ethics Reporting:
To report potential ethical concerns, contact: bilgi@idealkentdergisi.com

Similarity screening was conducted via intihal.net.

Öz

Türkiye'de İmar Hakkı Aktarımı (İHA) aracı, mülkiyet haklarının korunması ve kamu yararı odaklı planlama hedeflerine ulaşılması amacıyla mevzuata dahil edilmiş, ancak aradan geçen yirmi yılı aşkın sürede ulusal düzeyde yeknesak bir uygulama şemasına kavuşamamıştır. Bu çalışma, İHA'nın Türkiye mevzuatındaki tarihsel gelişimini ortaya koymakta, aracın kullanım kapsamındaki süregelen genişlemeye vurgu yapmakta ve bu genişlemenin doğurabileceği yapısal sorunları Tinbergen Kuralı perspektifiyle tartışmaktadır. Söz konusu tartışma; İstanbul, Sultanbeyli ve Yenisahra örnekleri üzerinden somut verilerle desteklenmektedir. Çalışmanın temel bulgusu, Türkiye'de başlangıçta koruma odaklı bir telafi mekanizması olarak tasarlanan İHA'nın, zaman içerisinde kentsel dönüşüm ve yoğunluk yönetimi gibi farklılaşan amaçlara eklemlendiği ve bu şekilde tek bir teknik tasarımın birbiriyle çelişebilen çoklu hedeflere uyarlandığıdır. Bu durum beraberinde çok aktörlü kurumsal bir belirsizliği de getirmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ölçeğinde aracın kamu yararı odaklı denkleştirme işlevinden koparak piyasa temelli bir finansman aracına dönüştürülmesi, araç-hedef uyumsuzluğunu derinleştirmektedir. Çalışma, İHA'nın işlevsel bir politika aracı haline gelebilmesi için, kentsel dönüşümün bir finansman aracı olma rolünden arındırılmasını, kamu yararının mutlak olduğu ve piyasa mekanizmasının tıkandığı koruma ve donatı alanlarında seçici bir araç olarak kurumsallaşmasını önermektedir.

Anahtar Kelimeler: *İmar hakkı aktarımı, imar uygulama araçları, Tinbergen kuralı, araç-hedef uyumsuzluğu, kentsel dönüşüm*

Abstract

The Transfer of Development Rights (TDR) instrument was introduced into Turkish legislation to protect property rights and achieve public interest-oriented planning goals. However, in the more than twenty years since its introduction, it has failed to achieve a uniform application scheme at the national level. This study reveals the historical development of TDR in Turkish legislation, emphasizes the ongoing expansion of its scope, and discusses the structural problems arising from this expansion through the lens of the Tinbergen Rule. The discussion is supported by evidence from the Sultanbeyli and Yenisahra cases in Istanbul. The primary finding of the study is that TDR, originally designed as a protection-oriented compensation mechanism in Türkiye, has increasingly been employed for diverse objectives such as urban transformation and density management, thereby adapting a single technical design to conflicting multiple goals. This situation generates institutional uncertainty among multiple actors. Particularly at the urban transformation scale, the transformation of the instrument from a public interest-oriented balancing function into a market-based financing tool deepens the instrument-target mismatch. To ensure that TDR becomes a functional policy tool, the study proposes that it should be decoupled from its role as a financing instrument for urban transformation and institutionalized as a selective tool in protection and social infrastructure areas where public interest is absolute and market mechanisms are obstructed.

Keywords: *Transfer of development rights, planning instruments, Tinbergen rule, urban regeneration, instrument-target mismatch*

Giriş

Şehir planlama uygulamaları, mekânsal kararların bir sonucu olarak pozitif veya negatif dışsallıkları beraberinde getirmekte; kimi konumlar değer kazanırken, kimi konumlarda göreceli değer kayıpları gerçekleşebilmektedir. Bu noktada, toplumsal olarak üretilen fayda ve zararların adil dağıtımı amacıyla çeşitli imar uygulama araçlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

İmar uygulama araçları, kentsel arazinin, imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesine yönelik olarak yerel yönetimlerin başvurulabilecekleri yasal olanaklar bütünüdür (Ersoy, 2005). İmar uygulama araçları mali ve düzenleyici olmak üzere iki sınıfta ele alınabilir. Mali araçlar kategorisinde vergi ve ücretler yer alırken ikinci kategoride planlama alanı içinde ya da dışındaki arsa ve arazi düzenlemeleri, arsa takası vb. aynî katkıları içeren araçlar sayılabilir (Nakiboğlu, 2010). İmar uygulama araçlarının bir yandan geliştirme amacına hizmet ederken diğer yandan şehircilik ilke ve esasları ile çelişmez; kamu yararı, toplumsal adalet, toplum ve çevre sağlığı, toplumsal ve ekonomik kalkınma, koruma, iklim ve afet bilinci gibi çerçeveleri gözetir olması beklenmektedir.

İmar Hakkı Aktarımı (İHA) da düzenleyici araçlar kategorisinde ele alınabilecek bir imar uygulama aracıdır. İlk defa 1917'de New York'ta, imar planı ile getirilen kat yüksekliklerini kullanamayan tarihi değeri olan yapıların gelişme haklarını bitişiğindeki binaya aktarması şeklinde uygulanan İHA (Konbul & Yanalak, 2019), zamanla bölgeler arası transferlere izin verecek şekilde genişletilerek Kuzey Amerika'da özellikle tarımsal arazinin korunmasında sıkça başvurulan bir araç haline gelmiştir (Lawrence, 1998). Bu araç, Türkiye'de imar mevzuatına ilk defa 2004 yılında, tescilli yapıların korunması ile ilişkili olarak girmiştir. 2012 yılında afet riskli alanlarda mülkü bulunanları da kapsar şekilde genişletilmiş ancak halen münferit uygulamaların ötesine geçememiştir. 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremlerinin ardından, kentsel dönüşüm sürecini hızlandıran araçlara ihtiyaç duyulması sebebiyle tekrar planlama gündemine girmiştir. Bu tarihe kadar koruma ve afet riskli alanlar bağlamında tartışılan araç; 2024 yılında İmar Kanunu'nda ve 2025 yılında Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te yapılan değişikliklerle genel imar mevzuatına da taşınmıştır. Tamamlayıcı bir bağlam olarak, imar planı değişikliklerinden doğan değer artışının kamuya aktarılmasını öngören İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği'nin (2020) yürürlüğe girmesi ile, yani dayanaksız yoğunluk artışlarının önüne geçilmesi ile, aracın uygulama kanalları daha da tanımlı ve kurallı hale gelmiş ve uygulama zemini güçlenmiştir.

Günümüze kadar aracın uygulamada yaygınlaşmaması, ikincil mevzuatın eksikliği ile açıklanmaktadır (Duyguluer, 2014) Yine; istisnaların yaygın olduğu mevcut planlama pratiği, bu aracın meşru bir zeminde işler hale gelmesine engel oluşturmuştur. Bununla birlikte, ikincil mevzuatın yakın bir tarihte geliştirilmiş olması imar hakkı aktarımı konusunun tekrar irdelenmesini gerekli kılmaktadır. Böyle bir irdeleme için bu makalenin çıkış noktasını; belirlenen ekonomik hedeflere başarıyla ulaşılabilmesi için en az hedef sayısı kadar bağımsız politika aracının kullanılması zorunluluğunu savunan Tinbergen Kuralı oluşturmaktadır (Tinbergen, 1952). Bu noktadan hareketle çalışma, İHA'nın mevzuat içindeki genişleyen kullanım alanının, Tinbergen Kuralı perspektifiyle araç-hedef ilişkisi üzerinden sistematik bir değerlendirmesini yapmayı amaçlamaktadır. Bu değerlendirme, İstanbul'da Yenisahra ve Sultanbeyli örnekleri üzerinden araç–hedef çeşitlenmesine ilişkin bulgularla desteklenmektedir. En nihayetinde bu çalışma mevzuattaki en güncel değişikliklere yer vererek yazındaki bir eksikliği gidermekte ve aracın etkin kullanılacağı uygulama çerçevesine dair öneriler ortaya koymaktadır.

Bu doğrultuda giriş bölümünden sonra öncelikle imar hakkı aktarımının dünyada ve Türkiye'de meşruiyet zemini ve uygulama yaklaşımı sunulmaktadır. Bunu takiben, çalışmanın yöntemi başlığı altında kavramsal perspektif ortaya konulmaktadır. Bu perspektif ile üçüncü bölümde aracın Türkiye planlama mevzuatı içerisindeki tarihsel gelişimi ve aracın kapsam genişlemesi problematize edilmekte; imar hakkı aktarımı aracına yüklenen farklı

roller araç-hedef uyumu ekseninde hem yasal metinler hem de İstanbul, Sultanbeyli ve Yenisahra örnekleri üzerinden ortaya konulmaktadır. Dördüncü ve son bölümde genel bir tartışma yürütülerek aracın meşru uygulama çerçevesine dair bir öneri sunulmaktadır.

1. İmar Hakkı Aktarımı (İHA)

1.1. Dünyada İHA'nın temellendirilmesi

İmar Hakkı Aktarımı (İHA) uygulamasının temelinde, arsa mülkiyetinin birbirinden ayrılabilen haklar demeti olarak görülmesi yatar. Bir arazi parseline sahip olmak; o arazinin kullanımına, tasarrufuna, geliştirilmesine, doğal kaynaklarından yararlanılmasına, alt parsellere bölünmesine, kiraya verilmesine veya satışına ilişkin çeşitli haklara sahip olmak anlamına gelir (Mills, 1980). Ancak bu hakların biri veya birçoğu, kamu yararı adına merkezi ya da yerel idarelerce sınırlandırılabilmektedir (Duman, 2016). Özellikle bazı parsellerin yapılaşmaya kapatılması veya yapılaşma haklarının sınırlandırılması, mülkiyet sahipleri arasında fırsat eşitsizliğine yol açmaktadır. Bu noktada İHA, yerinde kullanılamayan geliştirme hakkının taşınmazdan bağımsızlaştırılarak başka bir alanda kullanılmak üzere devredilmesini mümkün kılan bir araç olarak devreye girmektedir. Sancakdar (2016), bu mekanizmayı bir parsel üzerindeki imar hakkının tamamen ya da kısmen yasaklanması durumunda, söz konusu hakkın menkulleştirme yöntemiyle başka alanlara transfer edilmesi olarak tanımlamaktadır. Plan kararlarıyla doğan ancak yerinde kullanılamayan imar haklarının sertifikalandırılarak mali bir bedele dönüştürülmesi sayesinde, yapılaşma hakkı sınırlandırılan mülkiyet sahiplerinin kayıpları kamu bütçesine ek bir yük getirmeden piyasa mekanizması içinde telafi edilebilmektedir (Hanly-Forde ve diğ., 2004).

İlk kez 1916 yılında New York City'de uygulanan bu sistem, koruma faaliyetlerini mülkiyet sahiplerini tazmin ederek daha adil ve politik olarak meşru bir zemine taşımaktadır (Hanly-Forde ve diğ., 2004). Günümüzde İHA; münferit mağduriyetleri gidermenin ötesinde, korunması toplum yararına olan tarımsal, tarihi ve kültürel değerler ile çevre koruma alanlarındaki maliyet engelini aşabilen etkili bir planlama aracıdır (Pruetz, 2009). Nitekim uluslararası örneklerde bu yöntem; yeşil alanlar, sulak alanlar, kıyı bölgeleri, ormanlar, nesli tükenmekte olan türlerin habitatları ve yer altı suları gibi hassas ekosistemlerin korunmasında yaygın bir şekilde kullanılmaktadır (Yeşil & Demir, 2021).

İHA uygulamaları gelişimden elde edilen rantı, kısıtlanmış alanlardaki mülk sahiplerinin kayıplarıyla orantılı olarak dağıttığı için hakkaniyetli bir model olarak kabul edilir. Bu modelde, açık alanların veya tarihi yapıların korunması için gereken finansmanın yanı sıra yoğunluk artışının maliyetleri de doğrudan piyasa aktörleri tarafından karşılanmaktadır (Nakiboglu, 2006).

İHA'nın dünya örneklerinde teknik işleyişi, temelde gelişim hakkını satmak isteyen bir mülk sahibi ile bu hakkı başka bir konumdaki projesinin yoğunluğunu artırmak için kullanacak bir geliştirici arasında, aynı geliştiricinin iki farklı mülkü arasında veya bir geliştirici ile yerel yönetimin kurduğu bir İHA bankası arasında gerçekleşen transferlere dayanmaktadır. Bu süreçte temel değişim birimi olan "imar hakkı kredileri", bir parselin geliştirme değerinin diğerine eşitlendiği standart bir birim üzerinden işlem görür (Hanly-Forde ve diğ., 2004).

Gönderen alanlar, korunması hedeflenen tarımsal, tarihî veya ekolojik bölgelerdir. Bu alanlarda öncelikle aktarılabilir kredi miktarı ve izin verilen mevcut yoğunluk net biçimde tanımlanmalıdır. Alıcı alanlar ise aktarılan hakların kullanılacağı, yüksek yoğunluklu gelişime uygun bölgelerdir. Alıcı alanların belirlenmesi sürecin en kritik noktalarından biridir; zira yerel topluluklar kendi bölgelerindeki yoğunluk artışına direnç gösterebilmektedir (Johnston & Madison, 1997). Bu direnci azaltmak ve geliştiricileri sisteme çekmek için yoğunluk bonusları veya harç muafiyetleri gibi teşvikler kullanılabilmektedir. Bununla birlikte, her iki alanın da yerel idarenin kapsamlı planları ve yatırım programlarıyla uyum içinde olması önem taşımaktadır (Lawrence, 1998; Hanly-Forde ve diğ., 2004).

Uygulamanın yöntemsel çerçevesi, özellikle ABD örneklerinde gözlemlendiği üzere, programın zorunlu mu yoksa gönüllü mü olması gerektiği so-

rusu etrafında şekillenmektedir. Zorunlu programlar, genellikle önceden ilan edilmiş "gönderen" ve "alıcı" bölgeleri kapsar. Bu modelde gönderen alanın imar hakları düşürülürken, alıcı alanın temel yoğunluğu düşük tutularak geliştiricilerin daha yüksek yoğunluklu inşaat yapabilmek için imar hakkı satın almaları zorunlu kılınır. Gönüllü şemalar ise bu tür katı sınırlamalar içermez; krediler piyasa içinde isteğe bağlı işlem görebilir. Ancak gönüllü modeller, bütüncül planlama disiplininin dışına çıkma riski taşıdıkları gerekçesiyle teknik açıdan eleştirilmektedir.

İHA programlarının güvenilir biçimde işlemesinde, hakların kayıt altına alınması, işlemlerin izlenebilirliği ve piyasa bilgisinin şeffaf biçimde paylaşılması tamamlayıcı unsurlar olarak öne çıkmaktadır. İmar Hakkı Bankası, ya da kayıt/sicil verilerinin toplandığı bir sistem; aktarılan hakların nerede ve hangi koşullarla kullanıldığının takip edilmesini kolaylaştırırken, programın planlama hedefleriyle uyumunu ve uygulama güvenilirliğini de artırmaktadır. Bu tip kurumsal altyapılar, hakların tekilleştirilerek kayıt altına alınması, mükerrer kullanımın önlenmesi, işlemlerin izlenebilirliği, piyasa bilgisinin (işlem/satış verileri vb.) şeffaf biçimde paylaşılması ve bu sayede denetim kapasitesinin güçlendirilmesi işlevlerine de hizmet etmektedir (Comune di Milano, 2026; King County, n.d.; New Jersey Pinelands Commission, n.d.).

Özetle İHA programının etkinliği; gönderen ve alıcı alanların nasıl tanımlandığına, piyasanın nasıl düzenlendiğine ve kurumsal denetim kapasitesine bağlı olarak değişmektedir. Bu nedenle İHA, ülkelerin planlama gelenekleri ve kurumsal kapasitelerine göre farklı biçimlerde tasarlanabilen esnek bir politika enstrümanıdır.

1.2. Türkiye'de İHA'nın meşruiyet zemini

Türkiye Cumhuriyeti 1924 Teşkilat-ı Esasiye Kanunu, 74. Madde; 1961 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası 36 ve 38.madde; 1982 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası 35 ve 46.maddelerinde mülkiyetin kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabileceği ifadesi yer almakta, ortak yarar söz konusu olduğunda özel mülkiyetin değeri ödenerek kamu malı haline getirilebileceğine değinilmektedir. Anayasal bu yetkilendirmeye dayanarak, toplum adına yetki kullanan otoritelere özel mülkiyetin kullanımının kısıtlanması veya tümüyle kamuya döndürülmesi yönünde çeşitli araçlarla düzenleme yapma ve uygulama yetkisi verilmiştir (Yamak, 2006).

Kamu idarelerinin yetki ve sorumluluğunda yapılan/yaptırılan mekânsal planlama faaliyetleri bu yetkilendirmenin en yaygın biçimde tezahür ettiği alanlardandır. Kamulaştırmaya başvurmadan, teknik ve sosyal altyapının sunulmasında ya da planlama alanı içinde kalan doğal ve tarihi değerlerin korunmasında devreye giren düzenleyici imar uygulama araçları, doğası gereği özel mülkiyete dair sınırlandırmalar getirmektedir. Bu tür sınırlandırmalar, planlama alanı içinde imar hakkı üretimi ve dağıtımı yoluyla kümülatif bir toplumsal fayda zarar denklemi içinde telafi edilebilse de malikler düzeyinde göreceli adaletsizlikler üretebilmektedir. Örneğin, tarihi değeri olan bir yapının yapılaşma hakkının engellenmesi tarihi koruma ve miras açısından toplumsal fayda ile gerekçelendirilebilirken, mülk sahibi açısından çevresindeki yapılaşma hakkı alan maliklere kıyasla ekonomik mağduriyet üretebilmektedir. Yine bu denklem bazen de malikler arası adaleti sağlamak adına, kamu yararına konu olan alanlardan feragat edilmesi şeklinde gerçekleşebilmektedir. Örneğin, 1992 öncesi planlı ve kısmi yapılaşmış 100 m'lik sahil şeridinin içinde kalan alanlarda, eskiden verilen imar haklarının henüz yapılaşmamış malikler için korunması böyle bir duruma örnektir. Bu ve benzeri durumlar nihayetinde planlamanın meşruiyetini sorgulatan çelişkili pratikler üretmektedir.

İmar Hakkı Aktarımı aracı, Türkiye planlama pratikleri içinde çeşitli bağlamlarda ortaya çıkan adaletsizliği ya da tıkanıklığı aşmaya yönelik, özel mülkiyet hakkını kamu yararı ile bağdaştırmayı hedefleyen bir araç olarak mevzuata dahil edilmiştir. Türkiye'de de teknik yaklaşım, dünya uygulamalarında yer alan gönderen/alıcı bölge ve kredi/belge esaslı takas mantığını genel ilkeler düzeyinde benimsemiştir. Uluslararası uygulamalardaki 'İHA bankası' veya 'serbest piyasa transferi' modellerinden farklı

olarak Türkiye; süreci prensipte imar planı kararlarına, belirli yoğunluk sınırlarına ve kamu denetimindeki bir değerleme mekanizmasına bağlamıştır.

Ulusal yazında İHA üzerine yapılan mevcut çalışmalar İHA'yı, kamulaştırmanın yarattığı maliyet ve adalet sorunlarını hafifletebilecek; mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki dengeyi gözetebilecek yenilikçi bir plan uygulama aracı olarak tanımlanmaktadır (Aksoy et al., 2019; Baytar, 2022; Berber, 2017; Böke & Tanrıvermiş, 2017; Duman, 2016; Dündar, 2010; Ersoy, 2005; Göksu, n.d.; Göksu & Zaim, 2016; Guzle et al., 2020; Kaman & Aliefendioğlu, 2017; Kocalar, 2018; Kocalar & Eryoldaş, 2010; Konbul & Yanalak, 2022; Mataracı et al., 2017; Özbilen & Zeren Gülersoy, 2016; Somalı, 2022; Uslu & Uzun, 2014; Yanık & Suri, 2020; Yamak, 2006; Yeşil & Demir, 2021). Çalışmalarda araç, koruma kararları nedeniyle yapılaşma hakkı sınırlandırılan tarihî ve doğal alanlar, kentsel dönüşüm ve afet riski taşıyan bölgeler ile kamulaştırılması güç olan kamusal kullanım alanları gibi farklı planlama bağlamlarında değerlendirilmektedir. Bu bağlamlarda İHA'nın hak kayıplarını telafi eden, maliklerle uzlaşmayı kolaylaştıran ve plan kararlarının uygulanmasını destekleyen bir araç olabileceği vurgulanmaktadır. Bununla birlikte literatürde ortaklaşan bir diğer vurgu, İHA'nın Türkiye'de uygulanabilmesi için gerekli kurumsal, hukuki ve yönetsel altyapının uzun süre yeterince gelişmemiş olmasıdır. Bu çerçevede çalışmalarda, gönderici ve alıcı bölgelerin belirlenmesi, güvenilir değerleme verilerinin oluşturulması, sertifika veya hak piyasalarının düzenlenmesi ve güçlü bir yönetişim kapasitesinin sağlanması gibi koşulların gerekliliğine dikkat çekilmektedir. Ağırlıklı olarak aracın tanıtımına, Türkiye'de uygulanabilirliğine ve mekanizma önerilerine odaklanan bu çalışmalar büyük ölçüde 2022 yılı öncesine tarihlenmekte, son mevzuat değişikliklerini kapsamamakla birlikte aracın yaygınlaşmasına akademik bir zemin sunmaktadır.

2. Yöntem

Araştırmanın çıkış noktasını Tinbergen tarafından ekonomi politikası yazınına kazandırılan Tinbergen Kuralı oluşturmaktadır. Bu kurala göre, belirlenen ekonomik hedeflere başarıyla ulaşılabilmesi için en az hedef sayısı kadar bağımsız politika aracının kullanılması gerektiği belirtilmektedir (Tinbergen, 1952). Bu kural, tek bir araçla çoklu hedefleri gerçekleştirme çabasını eleştirmekte; hedefler çeşitlendikçe araç setinin de bu çeşitliliğe uyum sağlaması gerektiğini savunmaktadır. İlgili yazında bu kural, etkili bir kamu politikası tasarımının temel ilkesi olarak kabul edilmektedir (Schaeffer & Willardsen, 2019). Bu bağlamda Michl (2008), tek bir aracın çoklu hedefleri gerçekleştiremediği istikrarsız denge durumuna işaret ederken; Fischer (2010) meseleyi daha çok, kısıtlı araç setiyle farklı hedefler arasında kurulan ve kaçınılmaz olarak hedeflerden ödün verilmesini gerektiren bir optimizasyon süreci olarak tanımlamaktadır. Araçların bu süreçte etkili olabilmesi için Knudson (2009) seçicilik *(selectivity)* vurgusu yaparak, bir aracın mümkün olduğunca az sayıda hedefe odaklanması gerektiğini savunmaktadır. Öte yandan, araç ve hedef arasındaki bu sayısal eşleşmenin ötesine geçilerek; seçilen araçların birbirleriyle mantıksal tutarlılığına ve hedeflerin içsel dinamikleriyle olan niteliksel uyumunun önemine de dikkat çekilmektedir (Del Rio & Howlett, 2013).

Tek bir araç ile çoklu hedefleri gerçekleştirme eleştirisi perspektifinden bu çalışma, İHA'nın Türkiye'deki hedef çeşitlenmesini nitel araştırma yöntemi ile sistematik bir şekilde ortaya koymayı amaçlamaktadır. Araştırma süreci iki aşamadan oluşmaktadır: Birinci aşama olan mevzuat analizinde 2004-2026 yılları arasındaki kanun metinleri ve yönetmelikler gibi birincil mevzuat kaynakları incelenerek İHA'nın kullanım bağlamındaki değişimler tespit edilmiştir (Tablo 1). İkinci aşamada münferit İHA uygulama örnekleri incelenerek İHA'nın yerel planlama pratiğindeki açılımları değerlendirilmiştir. Bu aşamada İstanbul Sultanbeyli ve Yenisahra (Ataşehir) uygulama örnekleri mercek altına alınmıştır. Sultanbeyli örneği, aracın mülkiyet krizlerini tasfiye etmedeki rolünü; Yenisahra örneği ise kentsel dönüşümü finanse etme ve donatı alanı üretmedeki operasyonel gücünü ortaya koymaktadır. Veriler; Sultanbeyli örneği için belediye yönetimince paylaşılan resmi video açıklamalarının içerik çözümlemesi, literatür taraması; Yenisahra örneği

için ise yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notları ve plan raporu üzerinden elde edilmiştir. Elde edilen bu veriler; birinci tablo ile ilişkili olarak, her bir uygulama bağlamının dayandığı mantıksal çerçeve, işlevsel hedef ve uygulayıcı aktör parametreleri üzerinden bir sınıflandırmaya tabi tutulmuştur (Tablo 2). Tek bir araç ve çoklu hedef iddiasını destekleyen bulgular, kentsel dönüşüm temelinde gelişen mülkiyet rejimi üzerindeki güncel yasal müdahale yetkileri ve yerel planlama pratiği örnekleri bağlamında tartışmaya zemin hazırlamıştır.

Bu iki vakanın seçilme nedeni, uygulamaların Türkiye'de belediye ölçeğinde erken örnekler olmaları ve İHA aracının Türkiye'deki işlevsel genişlemesine ilişkin tartışmayı somutlaştıracak nitelikte veri sunmalarıdır. Bununla birlikte, web ve literatür taraması kapsamında erişilebilir ve doğrulanabilir başka uygulama örneklerine ulaşılamaması, bir yandan çalışmanın kısıtını oluşturmakta, diğer yandan da Türkiye'de İHA uygulamalarına ilişkin bilgi ve belgelere erişimin parçalı ve izlenebilirliğinin sınırlı olduğunu göstermektedir.

3. Türkiye'de İHA mevzuatı ve münferit uygulama örnekleri

3.1. Türkiye'de İHA Mevzuatının Tarihsel Gelişimi (2004–2025)

Türkiye'de İmar Hakkı Aktarımı (İHA) yaklaşımı, planlama ve koruma mevzuatına ilk kez 2004 yılında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 5226 sayılı Kanun ile değiştirilen 17. maddesinin c bendi aracılığıyla 'yapılanma haklarının aktarımı' ifadesi ile girmiştir (Kocalar, 2018, s. 12). Söz konusu bentte, yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile yapılanma hakları kısıtlanan diğer taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlı kısmının, imar planlarında 'aktarım alanı' olarak belirlenen taşınmazlara aktarılabileceği ya da kısıtlanmış yapılanma haklarının ilgili idarelerce (mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanların dışında ise valilikler) hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürülebileceği hükme bağlanmaktadır. Menkul kıymetlerin basımı, saklanması, el değiştirme işlemleri ile bunlara ilişkin veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi bu kanunda İller Bankası'nın görevi olarak tanımlanmaktadır. Aktarım işleminde, Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerleme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesinin esas olduğu; ancak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin hak aktarımı konusunda yapı değerinin dikkate alınmayacağı belirtilmektedir. Her ne kadar bu çerçeve, ikincil mevzuat için önemli ilke ve araçlar sunsa da İHA mekanizmasının fiilen işletilmesine yönelik ayrıntılı bir yönetmelik ve uygulama modeli uzun bir süre geliştirilmemiştir (ÇŞB & İLBANK, 2014; Duyguluer, 2014).

2010 yılında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun geçici 6. maddesinde yapılan değişiklikle, 'imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullandırılması' kamulaştırmasız el atma uyuşmazlıklarında bir uzlaşma yöntemi olarak kabul edilmiş; böylece İHA, kamulaştırma hukuku bağlamında da bir uzlaşma ve takas aracı olarak tanınmıştır (Kamulaştırma Kanunu, 2942, Geçici md. 6 ; Aksoy & Aksoy, 2019).

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 5-b fıkrası uyarınca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapılar için taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma yetkisi tanınmıştır. Böylece İHA, yalnızca koruma amaçlı imar planlarının bir tazmin aracı olmaktan çıkarak, afet riski odaklı kentsel dönüşüm içinde de kullanılabilir bir araç hâline gelmiştir. Bu yetkiler başlangıçta Bakanlık teşkilatı içinde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü bünyesinde örgütlenmiş, 153 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (2023) ile söz konusu genel müdürlük mülga edilerek Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurulmuş ve 6306 sayılı kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamaları ile bu çerçevede yürütülen İmar Hakkı Aktarımına ilişkin görev ve yetkiler bu başkanlık altında toplanmıştır. Bu merkezileşme sonucunda, riskli alan ve rezerv yapı alanlarında İHA'nın birincil aktörü Bakanlık yani Kentsel Dönüşüm Başkanlığı hâline gelirken, belediye ve il özel idarelerinin rolü 6306 sayılı Kanunda

‘idare’ sıfatıyla Bakanlıkça devredilen iş ve işlemlerle sınırlandırılmıştır. Buna karşılık, 2863 sayılı Kanun madde 17(c)’de belirtilen belediye, valilik ve İlbank ekseni kültür varlıkları bağlamında korunmakla birlikte; İHA’ya ilişkin özel bir ikincil mevzuatın ve yerleşik uygulama pratiğinin bulunmaması nedeniyle, özellikle İlbank’a atfedilen menkul kıymetleştirme ve veri tabanı oluşturma işlevleri uygulama olanağı bulamamıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun madde 6/5’te taşınmaz mülkiyetinin veya imar haklarının başka alanlara aktarılması ile bunların uzlaşma sağlanmak kaydıyla menkul değere dönüştürülmesi birlikte düzenlenmiş, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda kurgulanan menkul kıymetleştirme mantığı afet odaklı dönüşüm pratiğine de eklemlenmiştir. Böylece İHA, hem kapsam hem de kurumsal taşıyıcılar bakımından genişlemiş; ancak ayrıntılı usul hükümlerinin sınırlı oluşu nedeniyle, 2863 bağlamında olduğu gibi 6306 bağlamında da önemli ölçüde idari takdire ve proje bazlı çözümlere bağımlı bir araç olarak kalmıştır.

2024 yılında 7534 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nda yapılan değişiklikler sonucunda, İHA koruma ve kentsel dönüşüm özel bağlamlarının ötesine taşınarak genel imar hukuku içine yerleştirilmiştir. Öncelikle Kanunun 5. Maddesinde ‘imar hakkı aktarımı’ tanımlanmış; “1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle verilemeyen emsale esas inşaat hakkının, imar planı kararıyla başka parsel ya da parsellere taşınması olarak” ifade edilmiştir. Bunu tamamlayacak şekilde, 13. maddeye eklenen hükümlerle kamulaştırma ve benzeri klasik yöntemlere alternatif olarak, verici ve alıcı parseller arasında aktarım yapılabilmesi; alıcı parselde emsal artışının planla belirlenen oranlar dâhilinde ve her hâlükârda %30’u aşmaması, verici parselin aktarıma esas inşaat hakkının ise en yakın komşuluğundaki imar parseli/adasının emsalini geçmemesi yönünde sınırlamalar getirilmiş, ayrıca en az iki SPK lisanslı gayrimenkul değerleme kuruluşunun raporuna dayalı ‘rayiç değer denkleştirmesi’ ve gerekirse kıymet farkının mahsuplaştırılması zorunlu kılınmıştır. Son olarak, 18. maddede yapılan değişikliklerle, düzenleme ortaklık payının kamu ve umumi hizmet alanları için yetersiz kaldığı durumlarda, kamu eline geçiş için 13. maddede belirtilen yöntemlere, dolayısıyla imar hakkı aktarımına atıf yapılarak İHA, DOP çerçevesinin tamamlayıcı bir aracı hâline getirilmiştir. Bu düzenlemelerle İHA, İmar Kanunu’nun tanımlar ve arazi–arsa düzenlemesi sistematiği içine entegre edilerek genel bir planlama aracı haline gelmiştir.

Bu kanuni çerçeve, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik’te yapılan 11 Eylül 2025 tarihli değişiklikle ikincil mevzuata da yansıtılmıştır. Söz konusu değişiklikle, Yönetmeliğin 4. maddesine ‘imar hakkı aktarımı’, ‘alıcı parsel’ ve ‘verici parsel’ tanımları eklenmiş; ardından 7. Bölüm, ‘İmar Hakkı Aktarımı’ başlığı altında 38/A–C maddeleriyle, aktarıma konu olabilecek alanlar, imar hakkı aktarımının hangi usul ve esaslara göre yapılacağı ve alıcı–verici parseller arasında değer tespitinin nasıl gerçekleştirileceği ayrıntılı biçimde düzenlenmiştir. Ayrıca 5. maddede yapılan değişiklikle, umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan özel mülkiyetli parsellerin kamuya kazandırılmasında izlenecek sırada, 18. madde uygulaması ve DOP sonrasında İHA açıkça bir yöntem olarak sayılmıştır. Böylece, İHA yalnızca kanun düzeyinde tanımlanmış bir ilke olmaktan çıkıp, arazi ve arsa düzenlemelerinde öncelikle DOP/18. madde uygulaması esas alınmak üzere, kamu eline geçişin bu yollarla sağlanamadığı durumlarda devreye girebilen bir mekanizma olarak ikincil mevzuatta da düzenlenmiştir.

Aşağıda yer alan Şekil 1, aracın kullanım alanının, sırasıyla koruma, kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve son olarak genel arsa ve arazi düzenlemeleri gibi geniş bir yelpazeye yayıldığını göstermekte ve çoklu hedeflere hizmet eden çok aktörlü bir araç haline geldiğine işaret etmektedir.



Şeki 1l. *İHA'nın planlama mevzuatı içindeki tarihsel gelişimi (Yazar tarafından üretilmiştir**).***

Türkiye'de İHA süreçlerinin kayıt altına alınması ve izlenebilirliği bakımından mevcut kurumsal çerçeve incelendiğinde; Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 38/B (2-e) bendinde imar hakkı aktarımı işlemine ait bilgi ve belgelerin, aktarımı onaylayan idarenin/kurumun ilgili birimlerince arşivlenmesi zorunluluğu getirildiği görülmektedir. Ancak bu düzenleme, kayıt ve izleme yükümlülüğünü onaylayan idarenin kurumsal arşivi düzeyinde tanımlamakta; yerel uygulamalar arasında ortak, standart ve kamuya açık bir sicil altyapısını kuramamaktadır. Benzer biçimde 2863 sayılı Kanun m.17(c) İller Bankası'na veri tabanı oluşturma/denetleme gibi işlevler atfetmekle birlikte, bugün itibarıyla bu hükmün karşılığı olarak İHA işlemlerini kamuya açık, izlenebilir ve standart biçimde takip etmeye imkân veren tekil bir platformun varlığı ortaya konulamamaktadır. Bu noktada, Yönetmelik'te tanımlanan, parselasyon planlarının duyuru ve itiraz süreçlerinin e-Devlet üzerinden yürütüldüğü Parselasyon Planı İzleme ve Denetleme Sistemi (PARSİD) entegrasyon potansiyeli taşıyan bir dijital zemin olarak bahsetmek mümkündür.

3.2. Münferit İHA uygulamaları

20.12.2022 tarihinde onaylanarak uygulama aşamasına geçen İstanbul Ataşehir Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda İHA mekanizması; donatı alanlarında kalan mülkiyetlerin kamu eline geçmesini sağlayan ve bu hakların plan sınırları içindeki toplulaştırma alanlarında kullanılmasına olanak veren bir kurguya sahiptir. Bu bağlamda donatı alanlarının bedelsiz kamuya kazandırılması maliyetini, alıcı bölgelerdeki yapı yoğunluğu artışı ve piyasa aktörleri finanse etmektedir.

Toplulaştırma alanları, parsellerin birleştirilerek ada bazlı proje uygulamalarına izin verilen alanlardır. Toplulaştırma alanlarında inşaat uygulamasına geçilebilmesi için parselin dışarıdan kabul edebileceği toplam aktarım kapasitesinin en az %25'inin kullanılması zorunlu bir eşik olarak belirlenmiştir. Bu sistemde, donatı alanındaki kök parselin (kadastro parselinin) inşaat hakkı %40 DOP kesintisinden sonra tapu alanının %60'ı üzerinden hesaplanırken, alıcı parselde bu hak net imar parseli üzerinden en fazla %40 oranında bir artış sağlayabilmekte ve nihai toplam emsal değeri hiçbir koşulda 3.00 sınırını aşamamaktadır. Süreç içerisinde imar hakkı; mülkiyet sahibinin tercihine göre bölünerek farklı alanlara aktarılabileceği gibi, bir toplulaştırma alanının kapasite sınırına ulaşması nedeniyle aktarılamayan arta kalan haklar da başka bir toplulaştırma alanında veya parselde kullanılabilmektedir. Kapasitesi olan bir alanda, bu minimum transfer gerçekleşmediği veya bölünmüş haklar devralınmadığı takdirde inşaat izni verilmemektedir.

Bu modelde İHA, toplulaştırma alanlarında hedeflenen yüksek yoğunluklu kentsel dönüşümü ilerleten zorunlu bir yakıt niteliği kazanmıştır. Dışarıdan transfer kapasitesinin %25'i doldurulmadan inşaat faaliyetine başlanamaması koşulu, donatı alanındaki hak sahiplerinin haklarını devretmek istememeleri veya serbest piyasada oluşacak fiyat üzerinde alıcı tarafla uzlaşamamaları durumunda,

alıcı bölgedeki inşaat sürecini durdurma riskini beraberinde getirmektedir. Bununla ilişkili olarak idarenin kamulaştırma yetkisi saklı kalmaktadır.

Bir diğer örnek olan İstanbul Sultanbeyli İlçesi, 2B arazisi sorunu olarak bilinen orman vasfını yitirmiş hazine arazilerindeki mülkiyet belirsizliklerinin ve hisseli tapu sorununun yasallaştırılma yoluyla çözüldüğü bir vaka sunmaktadır. İlçenin yaklaşık %25'ini oluşturan 2B arazileri ve karmaşık hisseli tapu yapısı, 2011 yılındaki Bakanlar Kurulu kararıyla başlayan ve 2012 yılında 6292 sayılı Kanun ile hız kazanan düzenlemelerle hukuki bir zemine taşınmıştır (Akçay & Koramaz, 2020). Belediye, Hazine'den devraldığı arazileri üzerindeki hak sahiplerine satarak on binlerce vatandaşı tapu sahibi yapmış; ancak bu yasallaştırma hamlesi, parsellerin %95'inin 1000 m2'nin altında kaldığı parçalı bir mülkiyet dokusu ortaya çıkarmıştır. Fiili kullanıma dayalı bu parselizasyon, birçok taşınmazın imar planındaki donatı alanlarında kalmasına ve mülkiyet hakkı ile plan arasında yapısal bir uyuşmazlığa yol açmıştır (Akçay & Koramaz, 2020).

Mülkiyet sorununun bu denli parçalı bir dokuda çözülmüş olması, imar planlarının uygulanabilirliği ve riskli yapı stoğunun yenilenmesi için 6306 sayılı Afet Kanunu'nu zorunlu bir araç haline getirmiştir. Sultanbeyli Belediyesi, henüz genel imar mevzuatında (3194 sayılı Kanun) İmar Hakkı Aktarımı mekanizmasının tanımlanmadığı bir dönemde, 6306 sayılı kanunun sağladığı 'rezerv yapı alanı' ve 'uzlaşma' yetkilerini kullanarak bu süreci yönetmiştir. 2022 yılı itibarıyla kesinleşen Sultanbeyli İHA modeli toplamda 2376 parseli kapsayarak imar hakkını sadece bir mülkiyet telafisi olmaktan çıkarıp, bölünebilir ve devredilebilir bir ekonomik varlığa dönüştürmüştür (Akçay & Koramaz, 2020).

Proje 'akdi haleflik yöntemiyle üçüncü kişilere devir' imkânı sunması yönünden de dikkate değerdir (Keskin, 2022). Bu düzenleme, donatı alanında kalan bir vatandaşın yapılaşma izni olmayan imar hakkını, serbest piyasa koşullarında bir başka kişiye veya müteahhide satabilmesinin hukuki zeminini oluşturmaktadır. Sürecin tamamen isteğe bağlı bırakılması ve hakların parça parça kullanılabilmesine olanak tanınması, mülkiyet sahiplerine imar hakkını bir çeşit menkul kıymet gibi yönetme alanı açmış; imar hakkı mekândan tamamen bağımsızlaşarak el değiştirebilir hale gelmiştir. 6306 sayılı kanunun sağladığı bu zemin, mülkiyetin dondurulmuş değerini nakde çevirme fırsatı sunarken, donatı alanında binası bulunanlara sağlanan kira yardımı desteği ile aracın sosyal meşruiyeti pekiştirilmiştir (Akçay & Koramaz, 2020).

Tablo 1. *İHA'nın mevzuat bağlamına göre İHA'nın işlevsel hedef çeşitlenmesi*

Uygulama Bağlamı	Mevzuat Dayanağı	Temel Politika Amacı	Mantıksal çerçeve	Aracın İşlevsel Hedefi	Uygulayıcı Aktör
Koruma	2863 s.k. m.17(c)	Kültürel/doğal mirasın korunması ve mülkiyet mağduriyetinin giderilmesi.	Hak Temelli Denkleştirme	Kısıtlanan hakkı menkul kıymetleştirerek korumayı finansal olarak mümkün kılmak.	Belediye / Valilik / İller Bankası
Plan Uygulama	3194 s.k. m.18/ m.13	Donatı alanlarının bedelsiz elde edilmesi ve kamu bütçesi üzerindeki yükün azaltılması.	Mekânsal Denkleştirme	Kamu hizmet alanlarını kamulaştırma maliyeti olmadan elde etmek.	Yerel Yönetim (Belediye)
Kentsel Dönüşüm	6306 s.k. m.6/5	Dönüşümün hızlandırılması, finansal kaynak/değer üretimi	Piyasa Temelli denkleştirme	İmar hakkının bir gayrimenkul sermayesine dönüştürülmesi.	Bakanlık-Kentsel Dönüşüm Başkanlığı

Not. Yazar tarafından üretilmiştir.

3.3. İHA'nın Bağlam Genişlemesi ve Hedef Çeşitlenmesi

Ulusal yazın ve mevzuat incelemesi, İmar Hakkı Aktarımı aracının Türkiye'de tek bir teknik araç olarak tanımlanmasına karşın, farklı mekânsal ölçeklerde ve farklı yasal çerçeveler altında çeşitli politika hedeflerine eklemlendiğini göstermektedir. Tablo 1, İmar Hakkı Aktarımının Türkiye planlama sistemindeki üç ana uygulama bağlamını; bu bağlamların dayandığı denkleştirme mantığını, aracın zamanla evrilen işlevsel hedeflerini ve değişen uygulayıcı aktörlerini özetlemektedir.

İHA'nın 2863 sayılı Kanun kapsamındaki ilk uygulama alanı olan koruma bağlamında araç, mülkiyet üzerindeki kısıtları dengeleyen pasif bir yapı sergilemektedir. Bu çerçevede İHA, sit alanlarında yapılaşma hakkı tamamen kısıtlanan mülk sahiplerinin mağduriyetini gidermeyi amaçlayan 'hak temelli bir denkleştirme' aracıdır. Burada öncelik, kültürel mirasın korunması adına geliştirme hakkından feragat eden bireyin bu kaybını bir tazminat türü olarak menkul kıymetleştirmek ve anayasal eşitliği mekânsal düzeyde yeniden tesis etmektir.

göre yerel ve merkezi yönetim arasında değişim sergilemektedir. Koruma odaklı yapıda İller Bankası üzerinden merkezi bir denetim ve sertifikasyon öngörülürken, plan uygulama aşamasında yetki tamamen yerel yönetimlere geçmekte; kentsel dönüşümde ise süreç Bakanlık eliyle yeniden merkezileşmektedir. Özetle, İHA'nın, başlangıçta mülkiyet haklarını korumaya yönelik hak temelli bir telafi mekanizması olarak doğduğu, ancak mevzuatın genişlemesiyle birlikte çok aktörün dahil edildiği bir enstrümana dönüştüğü gözlemlenmektedir.

Tablo 2. *Uygulama örnekleri üzerinden İHA'nın işlevsel dönüşümü ve yapısal çelişkiler analizi*

Uygulama örneği	Teknik Kurgu	İHA'nın yüklendiği amaç/işlev	Gözlemlenen yapısal sorun
İstanbul Yenisahra ve Çevresi	%25 Zorunlu Transfer Eşiği: İnşaata başlamak için transfer kapasitesinin en az %25'inin kullanılma zorunluluğu.	Donatı alanlarını bedelsiz elde etmek için kentsel dönüşümün ve inşaat izninin transfere bağımlı kılınması	Piyasa aktörleri (müteahhit-mülk sahibi) uzlaşamadığında inşaat sürecinin durması; planlamanın piyasa dinamiklerine aşırı bağımlı hale gelmesi.
İstanbul Sultanbeyli Örneği	Akdi Haleflik ve 6306 s.k. Yetkisi: İmar hakkının 3. kişilere satılabilmesi ve mülkiyetin mekândan bağımsızlaşması.	2B ve hisseli tapu gibi kronik mülkiyet krizlerini, imar hakkını 'menkul kıymete' dönüştürerek çözme çabası.	İHA'nın bir planlama aracı olmaktan çıkıp, mülkiyet krizlerini eritmek için kullanılan hukuki/finansal bir araca dönüşerek asli işlevinden kopması.

Not. Yazar tarafından üretilmiştir.

Buna karşın, 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki düzenlemelerle birlikte İHA, odağını bireyden idareye kaydırarak 'mekânsal bir denkleştirme' aracına dönüşmüştür. Özellikle 13. ve 18. maddeler çerçevesinde kurgulanan bu yapı, kamu hizmet alanlarının (park, yol, okul vb.) bedelsiz elde edilmesini hedeflemektedir. Bu bağlamda İHA, mülkiyet mağduriyetini gidermekten önce, belediye bütçesi üzerindeki kamulaştırma yükünü hafifletmek ve plan kararlarını fiziksel olarak hayata geçirmek amacıyla kullanılan idari bir kolaylaştırıcı işlevi görmektedir.

İHA'nın niteliksel olarak en belirgin dönüşümü ise 6306 sayılı Kanun çerçevesindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenmektedir. Bu yasal zeminde İHA; taşınmaz mülkiyetini menkul değere dönüştürme ve imar haklarını piyasada devretme yetkileriyle donatılarak 'piyasa temelli bir denkleştirme' (finansman) aracına evrilmiştir. Dönüşüm projelerinde İHA, artık sadece bir hak iadesi mekanizması değil; projenin finansal fizibilitesini kurtaran, uzlaşma süreçlerini sermaye üretimiyle aşan ve imar hakkını finansal bir kapitale dönüştüren aktif bir finansman aracıdır.

Bu bağlamsal çeşitlilikle beraber, Tablo 1'de görüldüğü üzere İHA'nın başat aktörleri de bağlama

Yenisahra ve Sultanbeyli örnekleri, Tablo 1'de sunulan teorik dönüşümün sahadaki somut karşılıklarıdır. Her iki vaka da, İHA aracının mevzuattaki teknik tanımının ötesine geçerek, yereldeki kronik sorunları aşmak adına esnek bir araç haline geldiğini ortaya koymaktadır (Bkz. Tablo 2).

Tablo 2'de görüldüğü üzere, Yenisahra örneğinde İHA, sadece bir hak aktarımı değil, kentsel dönüşümün ilerlemesi için aşılması gereken zorunlu bir baraj (%25 eşiği) haline getirilmiştir. Bu durum, kamu yararı odaklı donatı alanı elde etme hedefini, doğrudan piyasa aktörlerinin uzlaşma kapasitesine bağlayarak yapısal bir kırılganlık yaratmaktadır. Sultanbeyli örneğinde ise, akdi haleflik yoluyla imar hakkının mekândan tamamen koparılarak alınır-satılır bir sermayeye dönüştürülmesi, aracın teknik tanımının sınırlarını zorlamaktadır. Her iki vaka da İHA'nın Türkiye'de tek bir teknik tasarım ile mülkiyet tasfiyesinden kentsel dönüşüm finansmanına kadar çoklu ve çelişen hedeflere hizmet etmek zorunda bırakıldığını, bu durumun da kurumsal ve uygulama bazlı belirsizlikleri derinleştirdiğini desteklemektedir.

4. Tartışma ve Sonuç

Türkiye'de İHA'nın mevzuat içindeki gelişimi izlendiğinde, çekirdek mekanizması (imar hakkının taşınmaz üzerindeki kullanımından ayrıştırılarak değişim değerine dönüştürülmesi) değişmemekle birlikte farklı politika bağlamlarında çelişebilen işlevsel hedeflere yönlendiği görülmektedir. Bazen koruma üzerinden kamu yararı hedefi öne çıkarken, bazen kamu bütçesi yönetimi ve bazen de kentsel dönüşümün finansmanı hedefleri öne çıkmaktadır.

İHA'nın, ulusal düzeyde yeknesak bir uygulama modeline kavuşmadan, donatı alanlarındaki kamulaştırma yükünü azaltmak ve kentsel dönüşümü hızlandırmak amacıyla münferit projeler üzerinden sisteme dahil edilmesi bu çelişkiyi görünür kılmaktadır. Nitekim, İHA'nın aynı anda donatı alanı üretmek ve kentsel dönüşümü finanse etmek üzerinden kullanıldığı Yenisahra örneğinde, İHA geniş kitlelerin haklarını piyasa mekanizması üzerinden dolaşıma sokan bir yeniden dağıtım aracına dönüştüğü görülmektedir. Yine, Sultanbeyli örneğinde İHA'nın planlama aracı olmaktan çıkıp mülkiyet krizini çözen menkulleştirme aracına dönüştüğü gözlemlenmektedir. Hakların kullanımdan ziyade değer olarak taşınması, alım-satım ilişkileri üzerinden yeni bir piyasa dinamiği üretmekte; dönüşüm süreçlerini hızlandırma iddiası taşıyan bu mekanizma aynı zamanda spekülasyon, yeni mülkiyet eşitsizlikleri ve mülksüzleşme risklerini beraberinde getirmektedir.

Diğer yandan, 6306 sayılı Kanun'un idareye tanıdığı kapsamlı müdahale yetkileri (rezerv alan ilanı, karar eşiğinin salt çoğunluğa çekilmesi, acele kamulaştırma), mülkiyet haklarını piyasa üzerinden denkleştirmeye çalışan İHA gibi bir araca duyulan ihtiyacı, kentsel dönüşüm bağlamında paradoksal hale getirmektedir. Kamu otoritesinin mülkiyet ve kentsel gelişim üzerinde son derece geniş bir denetim kurabildiği bir bağlamda, ayrıca bir imar hakkı piyasası oluşturulması ve hak sahiplerinin bu belirsiz piyasanın aktörlerine dönüştürülmesi, aracın meşruiyetini sorgulatmaktadır.

Özetle, bu genel tablo, Türkiye'de yıllardır İHA'nın işlevsel bir politika aracına dönüşememesinin temel nedenlerinden birini de ortaya koymaktadır: Tinbergen kuralının da altını çizdiği üzere, tek bir teknik aracın üç farklı politika hedefine (koruma, kamu bütçesi yönetimi ve kentsel dönüşüm finansmanı) farklı aktörler aracılığıyla eklemlenmesi, aracın asli işlevsel hedeflerinin bulanıklaştığı, hedeflerden ödün verilen, bazı mağduriyetlerin giderilirken yeni belirsizliklerin ortaya çıktığı istikrarsız bir denge durumu yaratmaktadır. Diğer bir deyişle, tek bir aracın hem düşük rantlı koruma alanlarında bir tazmin mekanizması hem de yüksek rantlı dönüşüm alanlarında bir sermaye üretim aracı olarak kurgulanması, aracın seçiciliğini ve politika etkinliğini yitirmesine yol açmaktadır.

Bu çalışmada, İHA'nın operasyonel bir politika aracı haline gelebilmesi için; kentsel dönüşümde finansman aracı olma rolünden arındırılması, klasik plan uygulama araçlarının yetersiz kaldığı koruma ve donatı alanı üretimi gibi alanlarda seçici bir araç olarak kurumsallaşması önerilmektedir. Bu kurumsallaşmanın, yalnızca mevzuatta bir tanım getirilmesiyle sınırlı kalmaması; standartlaştırılmış, izlenebilir ve denetlenebilir bir İHA kayıt/sicil sistemi ile birlikte yürümesi ise programın planlama hedefleriyle uyumunu ve uygulama güvenilirliğini artırmak açısından elzemdir.

Extended Abstract

Transfer of development rights in Türkiye: A critical assessment of expanding scope

Urban planning interventions, by their nature, create spatial externalities that lead to relative value increases in some areas while causing developmental restrictions in others. To maintain social equity and protect constitutional property rights, planning systems require innovative implementation tools. The Transfer of Development Rights (TDR) is one such instrument, operating on the principle of separating development potential from land ownership and allowing its transfer to more suitable locations. In Türkiye, although TDR has been part of the legislative discourse for over two decades, it has failed to reach a cohesive national application scheme. This study examines the legislative trajectory of TDR in Türkiye through a historical lens and discusses the structural problems arising from its expanding functional scope. The central research problem is the functional diffusion caused by using TDR as a joker instrument to solve divergent urban issues, ranging from the preservation of cultural heritage to the financing of high-density urban transformation projects.

Theoretical Framework: The Tinbergen Rule and Policy Layering

The theoretical foundation of this study rests on the Tinbergen Rule, which stipulates that for every independent policy target, there must be at least one independent and specific policy instrument to avoid instability and inefficiency (Tinbergen, 1952). Achieving successful planning outcomes requires a logical and qualitative alignment between the tool and its objective (Del Rio & Howlett, 2013). The research complements this with the concept of "Policy Layering" (Thelen, 2025), a process where new and often conflicting functions are imposed upon an existing instrument without resolving its original structural limitations. In the Turkish context, the legislative evolution reflects that TDR is expected to serve multiple, contradictory targets simultaneously. This study argues that such layering leads to a qualitative dilution of the instrument's purpose, creating a chronic "instrument-target mismatch" that hinders its effective institutionalization.

Methodology and Data

This research employs a qualitative methodology conducted in two stages. The first stage traces the evolution of TDR from its introduction in Law No. 2863 (2004) for conservation purposes, through its integration into Law No. 6306 (2012) for disaster risk management, and finally its inclusion in the general systematic of Zoning Law No. 3194 (2024). The second stage involves "case study analysis to evaluate local implementations. Two different cases from Istanbul were selected: Sultanbeyli and Yenisahra (Ataşehir). Sultanbeyli represents the role of TDR in resolving complex ownership disputes (2B and shared titles), while Yenisahra demonstrates TDR as a mandatory financing tool for public infrastructure in high-rent transformation zones. Data were obtained through official municipal records, 1/1000 scale zoning plan reports, and content analysis of administrative guidelines.

Findings and Discussion

The primary finding reveals that TDR has transitioned from a passive-compensatory mechanism for conservation into an active-operational tool for market-based urban development:

1. Originally designed to compensate owners of historical buildings where development is restricted for the public good, TDR has been progressively burdened with the financial requirements of urban regeneration. The recent 2024-2025 legislative amendments, specifically Articles 38/A–C of the Land Readjustment Regulation, officially move TDR from a niche tool to a general planning instrument, positioning it as a primary alternative to traditional expropriation.

2. In the case of Yenisahra, the plan mandates that at least 25% of the transfer capacity must be utilized before construction permits are granted. As noted in international literature, the success of TDR depends on the balance between sending and receiving areas (Pruetz, 2009; Johnston & Madison, 1997). However, the Yenisahra model makes the production of public social infrastructure entirely dependent on the negotiation between private developers and property owners. This creates a structural vulnerability where the realization of public interest is prone to market volatility and the exchange value of rights.
3. In the Sultanbeyli model, the introduction of contractual succession allows development rights to be sold to third parties as a financial asset. While this provides a pragmatic solution to chronic ownership crises, it effectively transforms a planning tool into a market-based financing instrument. This decoupling of rights from the land risks creating speculative bubbles and may accelerate the dispossession of low-income owners.
4. A critical finding concerns the redundancy of TDR within the context of Law No. 6306. The Turkish administration is already equipped with extraordinary intervention powers, such as 'reserve area' designations and 'urgent expropriation,' to bypass property obstacles. In such an interventionist environment, forcing a market-based tool like TDR to function alongside absolute state authority creates institutional confusion and undermines the tool's legitimacy as a fair compensation mechanism.

Conclusion and Policy Recommendations

The study concludes that the historical underutilization of TDR in Türkiye is a result of forcing a single instrument to serve conservation, budget management, and regeneration financing simultaneously. Following the Tinbergen Rule, for TDR to be effective, it must be "de-layered" and its objectives narrowed.

The research proposes that TDR should be decoupled from its role as a financing instrument of urban transformation. Instead, it should be institutionalized as a 'selective instrument' reserved for areas where public interest is absolute and the market mechanism is naturally obstructed, such as the preservation of cultural heritage and provision of public utilities. This refinement should be supported by a centralized, transparent digital database to standardize valuations and ensure transparency. By narrowing the scope and sharpening the focus, TDR can move from being an experimental project-based joker to becoming a legitimate, equity-oriented pillar of the Turkish planning system. This research contributes to the field by providing a theoretically grounded critique of the 2004-2026 legislative shifts, highlighting the risks of instrument-target mismatch in emerging planning practices.

Declarations

Funding: The author received no financial support for the research, authorship, and/or publication of this article.

Conflict of Interest: The author declares no conflict of interest.

Ethical Approval: This study does not require ethics committee approval. The research is based entirely on published scientific literature and public legal sources.

Data Availability: The data supporting the findings of this study are drawn from publicly available published sources, official documents, and legal texts. No new or proprietary datasets were generated during this research.

AI Disclosure: An artificial intelligence (AI)-based tool (Google Gemini Pro) was utilized during the preparation of this study. The application was strictly used for language editing and argumentative structuring assistance. No automated tools were used to generate or alter the primary research insights.

References

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun [Kanun No. 6306]. (2012, 31 Mayıs). *Resmî Gazete* (Sayı: 28309).

Akçay, T., & Koramaz, E. K. (2020). Plansız gelişmiş konut alanlarında 6306 sayılı Kanun'un uygulanışı: Sultanbeyli örneği. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, *3*(1), 95–105.

Aksoy, M. A., Yalçıner, K., & Aksoy, E. E. (2019). İmar hakkı transfer sistemi ve Türkiye için bir model önerisi. *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, *12*(3), 440–453. https://doi.org/10.25287/ohuiibf.570470

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik. (2025, 11 Eylül). *Resmî Gazete* (Sayı: 33014).

Ataşehir Belediyesi. (2025, 4 Aralık). *143 sayılı karar: 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve çevresi I. etap revizyon uygulama imar planı imar hakkı aktarımı* [PDF].

Baytar, A. (2022). *Mülkiyet hakkı ve imar hakları transferi çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının incelenmesi: Trabzon örneği* [Yüksek lisans tezi]. Artvin Çoruh Üniversitesi.

Bazı Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinde Değişiklik Yapılması Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi [Kararname No. 153]. (2023, 16 Ekim). *Resmî Gazete* (Sayı: 32341).

Berber, K. C. (2017). *İmar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçlar, karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri* [Uzmanlık tezi]. İller Bankası A.Ş.

Böke, V., & Tanrıvermiş, H. (2017). İmar hakkı aktarımı ve başlıca uygulama alanları ile Türkiye'de imar hakkı aktarımı uygulama olanaklarının değerlendirilmesi. *İşletme ve Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, *6*(2), 52–86.

Comune di Milano. (2026, February 27). *Registro cessioni diritti edificatori*. https://servizicrm.comune.milano.it/centro-supporto/KA-03900/Registro-cessioni-diritti-edificatori

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname [KHK No. 644]. (2011, 4 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 27984 Mükerrer).

Del Rio, P., & Howlett, M. (2013). Beyond the 'tinbergen rule' in policy design: Economic optimality and political feasibility in making policy mixes. *Public Administration and Development*, *33*(2), 170–181.

Duman, İ. (2016). *İmar hakları transferi ve uygulama olanakları: Teorik ilkeler ve uygulama yönlerinden Van ili örneğinin değerlendirilmesi* [Dönem projesi]. Ankara Üniversitesi.

Dündar, S. (2010). *İmar hakkı aktarımı: İstanbul üzerine bir inceleme* [Yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

Duyguluer, F. (2014). 2014 yerel seçimlerine doğru imar (sürecinin yeni) araçları. *Mimarlık Dergisi*, (*375*), 18–23.

Ersoy, M. (2005). Yeni imar yasası hazırlanması sürecinde plan uygulama araçlarının önemi. In M. Ersoy (Ed.), *Yeni imar kanununa doğru: Şehircilik, planlama ve imar üzerine yeni yaklaşımlar* (ss. 135–156). TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Fischer, S. (2010). Myths of monetary policy. *Israel Economic Review*, *8*(2).

Göksu, A. F. (2005, Mayıs). *İmar hakları transferi kavramı ve yeni yasada taşınmaz hak aktarımı uygulama aracının değerlendirilmesi*. Paper presented at the Prof. Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumu, Ankara.

Göksu, A. F. (n.d.). *İmar hakları transferi kavramı ve yeni yasada taşınmaz hak aktarım uygulama aracının değerlendirilmesi*. http://www.kentsel-vizyon.org

Göksu, A. F., & Zaim, E. (2016). *İmar hakları transferi* [Rapor]. Kentsel Vizyon Platformu.

Guzle, G., Akpınar, F., & Duvarcı, Y. (2020). Transfer of development rights for the effectiveness of the conservation plans: A case from historic Kemeraltı, Izmir. *Habitat International*, *103*, 102207. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102207

Hanly-Forde, J., Homsy, G., Lieberknecht, K., & Stone, R. (2004). *Transfer of development rights programs: Using the market for compensation and preservation*. Cornell University. http://government.cce.cornell.edu/doc/html/

İmar Hakkı Aktarımı Yönetmeliği. (2024, 25 Eylül). *Resmî Gazete* (Sayı: 32673). https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/09/20240925-1.htm

İmar Kanunu [Kanun No. 3194]. (1985, 9 Mayıs). *Resmî Gazete* (Sayı: 18749).

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik. (2020, 15 Eylül). *Resmî Gazete* (Sayı: 31245). https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm

Johnston, R. A., & Madison, M. E. (1997). From landmarks to landscapes: A review of current practices in the transfer of development rights. *Journal of the American Planning Association*, *63*(3), 365–378. https://doi.org/10.1080/01944369708975929

Kaman, A. F. Z., & Aliefendioğlu, Y. (2017). Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı uygulamaları üzerine bir değerlendirme. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, *72*(3), 715–743.

Kamulaştırma Kanunu [Kanun No. 2942]. (1983, 8 Kasım). *Resmî Gazete* (Sayı: 18215).

Keskin, H. (2022, 19 Nisan). *Sultanbeylimize müjdeli haber! Askı süreci tamamlanan imar hakkı transferi başladı* [Video]. Facebook. https://www.facebook.com/huseyin.keskin.90/videos/1047654832767554/

King County. (n.d.). *TDR marketplace: Market info*. https://kingcounty.gov/en/dept/dnrp/buildings-property/green-sustainable-building/transfer-of-development-rights/market-info

Knudson, W. A. (2009). The environment, energy, and the tinbergen rule. *Bulletin of Science, Technology & Society*, *29*(4), 308–312.

Kocalar, A. C. (2018). Ulusal imar mevzuatındaki değişimlerle yenilikçi bir imar uygulama aracı olarak 'Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarım Modeli' (MİHAM). In T. Torun et al. (Eds.), *ISUEP2018 Uluslararası Kentleşme ve Çevre Sorunları Sempozyumu Tam Metin Kitabı* (Vol. 2, pp. 23–35). TMMOB Mimarlar Odası.

Konbul, Y., & Yanalak, M. (2019, Kasım). *Use of transferable development rights (TDR) method on the preservation of historic buildings in Turkey*. XXIX International Symposium on 'Modern Technologies, Education and Professional Practice in Geodesy and Related Fields', İstanbul.

Konbul, Y., & Yanalak, M. (2022). A technical proposal for the implementation of transfer of development rights (TDR) on preserved historic buildings in Turkey. *Buildings*, *12*(6), 778. https://doi.org/10.3390/buildings12060778

Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun [Kanun No. 7534]. (2024, 5 Aralık). *Resmî Gazete* (Sayı: 33014).

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu [Kanun No. 2863]. (1983, 23 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 18113).

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun [Kanun No. 5226]. (2004, 27 Temmuz). *Resmî Gazete* (Sayı: 25535).

Lawrence, T. J. (1998). *Transfer of development rights* (Fact Sheet CDFS-1264-98). Ohio State University Extension.

Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N., & Bayraktar, Ş. (2017). Kentsel dönüşümde alternatif bir yöntem: İmar hakkı aktarımı. In *16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Bildirileri* içinde. TMMOB HKMO.

Michl, T. R. (2008). Tinbergen rules the Taylor Rule. *Eastern Economic Journal*, *34*(3), 293–309.

Mills, D. E. (1980). Transferable development rights markets. *Journal of Urban Economics*, *7*(1), 63–74. https://doi.org/10.1016/0094-1190(80)90026-1

Nakiboglu, F. S. (2006). *A comprehensive study of land rent, value capture and local government finance* [Doktora tezi]. Middle East Technical University. http://hdl.handle.net/2105/12015

Nakiboğlu, F. S. (2010). Yeni İmar Kanunu tasarısı ışığında Türkiye ve dünyadaki plan uygulama araçlarının irdelenmesi. S. Bayramoğlu Özuğurlu (Ed.), *Toprak mülkiyeti: Sempozyum bildirileri* içinde (ss. 562–577). Memleket Yayınları.

New Jersey Pinelands Commission. (n.d.). *PDC Bank*. https://www.nj.gov/pinelands/pdcbank/

Özbilen, N., & Zeren Gülersoy, N. (2016). Kentsel gelişim ve dönüşüm planlanması sürecinde gayrimenkul mülkiyet haklarının değerlendirilmesi: İmar hakları transferi plan uygulama aracı. *Planlama*, *26*(3), 172–180.

Poyraz, U. (2022). 90'larda Türkiye kentleşmesi: Arada kalmış bir döneme Ruşen Keleş'in 'Kentleşme politikası' üzerinden bakmak. *İdealkent*, *13*(37), 1138–1170. https://doi.org/10.31198/idealkent.1119367

Pruetz, R., & Standridge, N. (2009). What makes transfer of development rights work? Success factors from research and practice. *Journal of the American Planning Association*, *75*(1), 78–87. https://doi.org/10.1080/01944360802565627

Sancakdar, O. (2016). 'İmar hakkı aktarımı' kavramı üzerine genel düşünceler. *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, *15*(1–2), 429–450.

Schaeffer, P. V., & Willardsen, K. (2020). *A note on the tinbergen rule* [Working Paper]. https://www.petervschaeffer.com/uploads/7/4/3/3/74334295/a_note_on_the_relevance_of_tinbergen.pdf

Somalı, F. S. (2022). Urban land rent theories and value capture policy. In *Space in macro and micro scales* (ss. 46–62). Livre de Lyon.

Sultanbeyli Belediyesi. (2025, 23 Aralık). *İmar hakkı aktarımı projesi*. https://www.sultanbeyli.bel.tr/proje/imar-hakki-transferi-projesi/

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı & İller Bankası A.Ş. (2014). *İmar hakkı aktarımı çalıştayı sonuç raporu* [Teknik rapor].

Tinbergen, J. (1952). *On the theory of economic policy*. North-Holland Publishing Company.

Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2023). *Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ile bazı kanunlarda ve 375 sayılı kanun hükmünde kararnamede değişiklik yapılmasına dair kanun (Kanun No. 7471)* [Kanun metni].

Uslu, G., & Uzun, B. (2014). Kentsel dönüşüm projelerinde deprem etkisi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, *6*(2), 1–11.

Yamak, Y. (2006). İmar (yapılanma) haklarının devri: Model, uygulama alanları ve sonuçlar. *Planlama*, *2006*(1), 63–72.

Yanık, T., & Suri, L. (2020). İmar hakkı aktarımı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, *2*(2), 35–42.

Yeşil, S., & Demir, H. (2021). İmar hakkı aktarımı yönteminin Türkiye'de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, *9*(113), 402–419. https://doi.org/10.29228/ASOS.48875