

DERLEME / REVIEW

Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Planlanması Sürecinde Gayrimenkul Mülkiyet Haklarının Değerlendirilmesi: İmar Hakları Transferi Plan Uygulama Aracı

Urban Development and Planning Transformation Process Assessment of Real Estate Ownership Rights: Transfer of Development Rights Planning Implementation Tool

Nalan Özbilen,¹ Nuran Zeren Gülersoy²

¹İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı, İstanbul

²İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, İstanbul

ÖZ

Kentlerin gelişiminde ve dönüşümünde 1980 yılı ve sonrasında gayrimenkul sektörünün rolü artmıştır. Sektördeki girişimcilerin amacı kuralları, bürokrasiyi ortadan kaldırmak, arsa ve arazi planlaması için yeni plan uygulama araçlarını kullanmaya başlamak olmuştur. Bu süreçte sınırlı kamu maliyesiyle küçülen devlet, büyüyen toplumsal tercihler ve artan bireysel sorumluluklar karşısında planlamanın bütün bu eğilimlere karşı direncinin gelişemediği (Sorensen, T. 1994), kontrol ve koordine eden rolünün ötesinde mülkiyet hakları ile planlama sistemleri arasındaki ilişkiyi düzenleyen bir kimlik kazandığı görülmüştür (Krueckeberg, D. A. 1995). Kentsel arsalarda ve arazilerde özel mülkiyetin varlığı da planlamada, kamu-özel-sivil toplum ortaklığı ve işbirliğine esas hukuk ve ekonomi sistemleri arasındaki ilişkileri düzenleyen (Geuting, E. 2007), mülkiyetin kullanıcı haklarını ve usüllerini tanımlayan uygulama araçlarının geliştirilmesini kaçınılmaz kılmıştır (Buitelaar, E. 2003; Webster, C., Lai, L. C. W. 2003). Kentlerin gelişiminde ve dönüşümünde mülkiyet haklarının yönetiminde bireysel teşvik unsurlarını ve

Anahtar sözcükler: Gayrimenkul mülkiyet hakkı; imar hakları transferi; kentsel dönüşüm; kentsel gelişim.

ABSTRACT

After the 1980s, in new institutional economics, in urban development and urban transformation, the role of the real estate sector has increased. The purpose of the real estate's entrepreneurs is to eliminate the bureaucracy and start using the new urban planning rules for land and urban planning. Within this period, the state has waned with the presence of growing social preferences and increasing individual responsibility. It is also determined that planning not develops resistance against the all of these tendency (Sorensen, T. 1994) and besides it has gained new identity beyond the controlling and coordinating role that regulate the relationship between property rights and urban planning system (Krueckeberg, D. A. 1995). The existence of private property in land and urban land developed, the urban planning tool which regulating the relationship between public-private-civil society partnership and basis for cooperation law and economic systems (Geuting, E. 2007) and identifying the user rights and procedures indispensably (Buitelaar, E. 2003; Webster, C., Lai, L. C. W. 2003). It has been determined that urban planning tool which is called the transfer of development rights have de-

Keywords: Real estate ownership rights; transfer of development rights; urban transformation; urban development.

Geliş tarihi: 24.08.2016 Kabul tarihi: 05.10.2016

İletişim: Nalan Özbilen.

e-posta: nalanozbil@yahoo.com



kriterlerini dikkate alan, bu teşvik unsurlarının ve kriterlerinin toplum tarafından kabullenilmesi sonucunda uzlaşılı ortamını sağlayan, işlem maliyetlerini düşüren, mülkiyet haklarının dolaylı kullanımına ve değişimine imkan tanıyan demokratik, katılımcı plan uygulama aracı olarak imar hakları transferi plan uygulama aracı da bu amaçla geliştirilmiştir. Yapılan araştırmalarda, ülkeler arasında kentlerin gelişiminde ve dönüşümünde farklı planlama araçları ile yapılan uygulamaların transferlerinin ilham, öğrenme ve adaptasyon gücüne bağlı olarak arttığı, her ülkenin mikroda bireylerine, kurumlarına ve kuruluşlarına esas temel kabulleri ile kurumsal tasarımlarını geliştirdiği, makroda genel kabullerin ise zaman içinde değişebildiği, kurumsal tasarıma esas kurumsal çevrelerin de geliştirilebildiği ortaya konulmuştur (Lndblom, C. E. 2001; North, D. 2002). Bu doğrultuda imar hakları transferi plan uygulama aracının kurumsal çevresini tanımlayan genel kabuller belirlenmiş, kurumlardan, kuruluşlardan ve kurallardan oluşan kurumsal tasarımların ise her ülkenin kendi gerçeklerine göre geliştirilebileceği öngörülmüştür (Ansel, C., Gash, A. 2008; Jansen-Jansen, L., Spans, M., Van Der Veen, M. 2009). Bu çalışmada da imar hakları transferi planlama aracının kurumsal tasarımını geliştirecek genel yaklaşımlar belirlenmiş ve irdelenmiştir.

veloped at this stage; as considering the individual incentives factor and criteria in the development and transformation of the city, enabling the reconciliation environment as a result of the acceptance of these incentives and criteria by the community, reduce transaction costs, allowing the use of property rights and democratic change indirectly. It has also been determined that the transferring of the applications, carried out through different planning tools in urban development and regeneration between the countries that increased depending on inspiration, learning and transplantation. Although each country develops their basic acceptances and institutional designs original to the individual, agents and institutions, in the micro level, the general acceptances can change in macro level in due course, in institutional environments due to the institutional designs in micro level (Lndblom, C. E. 2001; North, D. 2002). In this respect, general assumptions that identify the institutional environment of development rights transfer' plan application tools as for the institutional design that consists of the institutions, organizations, and rules are considered to be developed according to the realities of each country (Ansel, C., Gash, A. 2008; Jansen-Jansen, L., Spans, M., Van Der Veen, M. 2009). In this study also the general assumption of the development rights transfer' plan application tools is determined as for the institutional design.

Giriş

Küreselleşen dünyada sermaye, taşınmaz mülkiyetlerine konu olan bireylerin ve grupların etkileşimlerinden oluşan, kararlardan gelişen gayrimenkul sektörünün hareketleri ve gayrimenkul yatırım projeleri ile yerleşmektedir. Amacı ne kentlerde gelişimin ve dönüşümün yaşanmasını engellemek ne de bu süreçleri tümü ile kontrol altına almak olan planlama da küresel sermayenin yerleşme eğilimlerinin etkisi altında kalmaktadır. Tarih boyunca ekonomik sistemlerle açıklanmış olan kentlerin gelişim ve dönüşüm süreçlerinde gayrimenkul sektörü aktörlerinin yapabilirlikleri yanında edindikleri deneyimler, son yıllarda ekonomik bir konu olmanın ötesinde sosyal bir durum olarak ele alınmaktadır. Bu deneyimler, planlamada bireylerin ve grupların mülkiyet haklarına esas yasal ve ekonomik sistemler arasındaki ilişkileri düzenleyen etkili ve verimli çağdaş bir plan uygulama aracının geliştirilmesinin gerekliliğini ortaya koymaktadır. Birçok araştırma, gayrimenkul sektörü geliştiricilerinin planlama sürecinde niçin ve nasıl yer almaya çalıştıklarını, kamuda kalan mülkiyet haklarını niçin ve nasıl almaya yönlendirdiklerini açıklamaya çalışmaktadır (Adams, D. 1994; Webster, C., Lai, L., C., W. 2003; Needham, B. 2006). Kentsel alanların üretimlerinde ve tüketimlerinde, bireylerin ve grupların etkileşim konusu olan mülkiyete esas kullanıcı haklarına ait usuller ve esaslar; plan uygulama araçları, gayrimenkul sektörü ile planlama sistemi arasındaki ilişkinin düzenlenmesinde kritik bir önem taşı-

maktadır. Kentsel alanların sadece kullanım değerlerini değil yatırım değerlerini de dikkate alan ve kentsel yapı çevrelerinin sadece üretilmelerini ve tüketilmelerini değil korunmaları yanında geliştirilmelerini de hedefleyen imar hakları transferi plan uygulama aracı kurumsal tasarımı da bu çerçevede gündeme gelmektedir.

Janssen-Jansen, L., Spaans, M., Van Der Veen, M. (2009) de "New Instruments in Spatial Planning: An international perspective on non-financial compensation" adlı çalışmalarında mülkiyet haklarının dolaylı kullanımına ve değişimine imkan tanıyan finansal olmayan tazmin bağlamında her ülkenin ve kentin kendi gerçeklerine göre imar haklarının transferlerine yönelik plan uygulama araçlarının kurumsal tasarımlarını geliştirmeleri gerektiğini belirtmektedirler. Söz konusu kurumsal tasarımlara esas plan uygulama araçlarının ülkeler ve kentler arası transferlerinde ise ilham, öğrenme ve adaptasyon da etkili olmaktadır (Alexander, E. R. 2005). Bu kurumsal tasarımlar ile kamuda kalan mülkiyet haklarının yönetiminde süreçte yer alan aktörlerin karar verme ve alternatifler arasında seçim yapma pratiklerinin, planlama teorisi ve uygulaması ile birlikte analiz edilmesi ve değişen ve dönüşen politik tavırlarının da kurumsallaşması öngörülmektedir. Önerilen bu kurumsal tasarım ile kentsel sistemlerin mekansal ve kurumsal olarak organize edilmelerinin ötesinde kentsel ekonomilerin gelişmesi ve toplumsal yapıların da iyileşmesi hedeflenmektedir.

Kentlerin Gelişiminde ve Dönüşümünde Gayrimenkul Sektörünün Rolünün Kentsel Ekonomi Sistemi İle İlişkisi

1970'li yıllar öncesinde kentlerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde kentsel yapıları çevrelerin üretilmeleri ve tüketilmeleri arzın talep ile buluşmasının çıktısı olarak değerlendirilmiş, gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul yatırım projeleri kentsel ekonomi teorisinin çalışma alanına dahil edilmemiştir. Bu durumda kentlerin gelişimlerinin ve dönüşümlerinin gereği gibi açıklanamayacağı da ortaya konmuştur (Ball, M. 1986). Bu eksikliğin giderilmesi amacı ile kentsel yapıları çevrelerin temininde farklı yapıları ve bu yapıları içindeki sosyal ilişkilere odaklanılmıştır. Healey, P., Barrett, S. (1990) arsaların ve gayrimenkullerin üretim ve tüketim bilgilerinin de ekonomik üretim ve tüketim sürecine giriyor olması gerektiğini belirtmişlerdir. Van Der Krabben, E. (1995) de ya doğrudan ya da dolaylı olarak kent ekonomisinin performansını etkileyen gayrimenkul sektörünün kentsel mekansal yeniden yapılanma sürecindeki rolünün çalışılması gerektiğini açıklamıştır. Bu düşünce Healey, P. (1992) tarafından da desteklenmiştir. Healey, P. ve Barrett, S. (1990) de kent teorisindeki aynı eksikliği gündeme getirmişler ve bu alanda yapılmış olan çalışmaları önemli ölçüde katkı sağlayarak bu araştırmaların daha da artırılması gerektiğini savunmuşlardır. Ayrıca, Healey, P. (1992) de küreselleşen sermayenin değişen yer seçimi sürecinde talep kullanımlı değerden yatırım kullanımlı değere yöneldiğini, gayrimenkul geliştirme sürecindeki kentsel yapıları çevrelerin ve bu süreçte yer alan aktörler arasındaki ilişkilerin de çalışılması gerektiğini ifade etmiştir.

Kentlerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde kentsel yapıları çevrelerin temininde diğer sosyal işlemlerde pasif zemin oluşturan hangi yapının hangi kullanım ile hangi yere konulacağı sorusu ile kentsel alanların planlanmasının yaşadığı baskıya çözüm üretilmesi de gündeme gelmiştir. Kentsel yapıları çevrelerin temininde gayrimenkul sektörünün rolünün teorik olarak incelendiği çalışmalarda kentsel alanların gelişimleri ve dönüşümleri ekonomik büyüme ile ilişkilendirilmiştir. Gayrimenkul geliştirme süreci ile süreçte yer alan kurumların, kuruluşların, grupların ve bireylerin kentlerin yapıları çevrelerinin teminindeki rolleri, kentsel ekonomi teorilerince genelde ihmal edilmiş olmasına rağmen; kentsel arsa ve gayrimenkul pazarının işleyişine ilişkin araştırmalarda, mülkiyet ve mülkiyete konu olan toprak, kentlerin, bölgelerin ve ulusların zenginliğine katkıda bulunmasının yanında küreselleşme yarışında yatırım varlığı olmaları nedeni ile daha da önemli hale gelmiştir. Bu konuda yapılan araştırmalarda birçok farklı konuya odaklanılmış; mülkiyete konu olan toprağın diğer bütün varlıklardan farklı değerinin olduğu fark edilmiş olmasına rağmen, toprak kullanılan, ticaret yapılan ve geliştirilen bir ekonomik mal olarak görülmemiştir. Ball, M. (1986) da kentsel alanların planlanması sürecinde kentsel yapıları çevrelerin temininin göz ardı edilme-

sinin sadece deneysel ve kuramsal olmayan çalışmalarda görülen bir eksiklik olmadığını, aynı zamanda kuramsal temelde de bir zayıflık olduğunu belirtmiştir.

Son yıllarda özellikle Büyük Britanya'da ve Amerika Birleşik Devletleri'nde kentsel ekonomi teorilerinde gayrimenkul geliştirme süreçlerinin anlaşılması konusuna verilen önem gün geçtikçe artmaktadır. Teorik yaklaşımlarda ülkeler arasında farklılıklar bulunmasına rağmen genel olarak kentsel ekonomi teorilerindeki gayrimenkul pazarlarının ve geliştirme süreçlerinin rolleri incelenmiş (Van Der Krabben, E. 1995), ülkeler ve kentler arasında söz konusu deneyimlerin transferleri yaygınlaşmıştır. Bu süreçte özellikle büyük finansal sektörlerin yatırım talepleri üzerinde gayrimenkul pazar fonksiyonlarının etkilerini inceleyen deneysel araştırmalar (Healey, P. 1992b) daha çok İngiltere kentleri için yapılmış; ancak arzın talep karşısındaki konumu araştırmalarda ele alınmayan konular olarak kalmıştır (Van Der Krabben, E. 1995). 1990 sonrasında ise İngiltere'de yapılan çalışmalarda kent toprakları metalaşırken arzın talep karşısındaki konumuna; kentlerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde gayrimenkul sektörünün rolünün önemine dikkat çekilmiştir. Refah devletinin konut alanlarında kullanıcıyı koruyan kentsel dönüşüm çabaları yön değiştirmiş; planlama, devlet ile pazar arasındaki ilişkinin etkisi altında kalmıştır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde de küreselleşme süreci ile birlikte yeniden biçimlenen devlet-sermaye-emek ilişkisine esas yeni üretim ve paylaşım sürecinde tüm toplumsal sınıfların kentsel mekanda varlıklarını nasıl sürdürecekleri konusunun gündemdeki önemi artmıştır. Van Der Krabben, E. (1995)'in de belirttiği gibi gayrimenkul eksikli kentsel gelişim ve dönüşüm sürecinde aktörler, gayrimenkul pazarının temel yönlendiricileri olmuştur. Uluslararası alanda da gayrimenkul geliştirme sürecine yönelik yapılan çalışmalarda teorik yaklaşımlara daha da az dikkat çekilirken, kentsel yapıları çevrelerin teminindeki farklı yapıları ve bu yapılarıdaki sosyal ilişkiler daha fazla önem kazanmıştır.

Küreselleşen dünyada, kentsel yapıları çevrelerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde sermayenin yer seçiminde gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul geliştirme projeleri önemli bir aracılık rolü üstlenmiştir. Gayrimenkul yatırımlarının yer seçimleriyle kentlerin ve bölgelerin yarışabilirlikleri artarken, son yıllarda bilim çevrelerince konuya verilen önem de artmıştır (Van Der Krabben, E. 1995). Gayrimenkul pazarındaki faaliyetler; kentsel yapıları çevrelerdeki arsaların ve binaların üretimlerinden, değişimlerinden, dağılımlarından, teminlerinden ve tüketimlerinden oluşmuştur. Bu faaliyetlerde birçok farklı aktör grubu; sivil toplum örgütü, arsa sahibi, geliştiriciler, gayrimenkul ve inşaat firmaları, danışmanlar, yerel planlama idareleri, yerel geliştirme firmaları, politikacılar yer almıştır. Gayrimenkul pazarında yer alan faaliyetlerin çıktısı olan kentler ve kentsel yapıları çevreler ise bu aktör gruplarından firmaların, hanehalklarının ve kurumların talepleri ile diğer aktör gruplarının arsa ve gay-

rimenkul arzlarının buluşması sonucunda gelişmiştir (Van Der Krabben, E. 1995).

Kentlerin Gelişiminde ve Dönüşümünde Kentsel Ekonomi Teorileri

Kentsel ekonomi teorilerinin; kentlerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde gayrimenkul sektörünün rolünü ve gayrimenkul fonksiyonlarını açıklamadaki güçlü ve zayıf yönleri dört ana yaklaşımda, neo-klasik ekonomi, marksist ekonomi, yeni kurumsal neo-klasik ekonomi ve kurumsal politik ekonomi başlıklarında incelenmiştir (Kamarudin, N., İsmail, M. 2002). Bu teoriler gayrimenkul pazarına farklı açıklamalar getirmiş olmaları yanında farklı ampirik çalışmalar için de yol gösterici olmuşlardır.

Neo-Klasik Ekonomik Teori

Neo-klasik ekonomik teoride, firmaların, kurumların ve hane halklarının arsalar ve binalar için taleplerinin arza, bütçeye ve tercihlere bağlı olarak optimum noktada buluşacağı, gayrimenkul pazar fonksiyonları fiyat mekanizmaları ile açıklanırken kurumsal ilişkilerin ve bu ilişkilerin sürece etkilerinin önemi olmadığı öne sürülmüştür. Kentlerin gelişimini ve dönüşümünü neo-klasik ekonomi açısından değerlendiren Needham, B., Lie, R. (1994) arsaların ve gayrimenkullerin üretim arzlarının kamusal düzenlemeler ile kısıtlanması sonucunda arsaların ve gayrimenkullerin fiyatlarının etkilediğini, ancak neo-klasik ekonomi teorisinin bu durumu birçok yönü ile değerlendiremediğini ortaya koymuştur. Gayrimenkul sektörünün kurumsal organizasyonunun mükemmel olmadığı konusunda aynı fikirde olan yazarlar, sektörün fonksiyonları konusunda ayrılmışlar, gayrimenkul geliştirmeye yönelik uygulamalarda uluslararası alanda önemli farklılıklar olduğunu öne sürmüşlerdir. Bu farklılıklar kentsel gelişimin neo-klasik modelindeki optimum dağıtım yaklaşımı ile de tamamıyla açıklanamamıştır. Gayrimenkul sektörünün kurumsal organizasyonunun dinamik karakteri, kentlerin gelişiminde ve dönüşümünde sektörün rolünün anlaşılmasında kritik bir önem taşıırken neo-klasik modelde bu kurumsal yapı ve sermayenin dolaşımı konuları değerlendirmeye alınmamıştır (Healey, P. 1992b).

Marksist Ekonomi Teorisi

Kentlerin gelişiminde ve dönüşümünde gayrimenkul pazarını arz ve talep açısından değerlendiren neo-klasik yaklaşımın aksine marksist ekonomide gayrimenkul sektöründe sermayenin dolaşımı konusuna önem verilmiştir. Bu ekonomi teorisi ile yapılan deneysel çalışmalarda aktörlerin gayrimenkul pazar davranışlarının değerlendirilmesi aşamasında kurumların eylemler, fikirler ve algılar üzerindeki etkileri ve sosyal pratikler üzerindeki katkıları sebebi ile zorluklarla karşılaşmıştır (Van Der Krabben, E. 1995). Kurumsal ekonomi yaklaşımının gayrimenkul araştırmalarında kullanılması da bu zorluklar sonucunda gündeme gelmiştir.

Yeni Kurumsal Ekonomi Teorisi

Yeni kurumsal ekonomi ile istisnalar dışında ana vurgu resmi kurumlara, sözleşmelere ve mülkiyet haklarına verilmiş, kurumların sınırlayıcı hareketleri üzerinde önemle durulmuştur. Alexander, E. R. (2001a) bu ekonomik teori ile kurumların ve aktörlerin dünyaya nasıl bakmaları gerektiğinin belirlendiği kritiğini de yapmıştır. Kurumsal politik ekonomi teorisi, diğer ekonomik teorileri tamamlaması ve kurumsal içeceği girdi olarak ele alması nedeni ile kurumsal içerik ile kentsel gelişme arasındaki ilişkiyi açıklamada yönlendirici olmuştur. Bu ekonomik teoride diğer ekonomik teorilerden farklı olarak gayrimenkul geliştirme sürecini açıklamak için pazarın kurumsal organizasyonu analiz edilmiştir. Bu yaklaşımın benimsenmesinde kurumsal politik ekonomik yaklaşımın bütüncül yapısının gayrimenkul pazarının çok disiplinli yapısına çok daha uygun olması ve bu yaklaşım ile diğer ekonomik yaklaşımların kritiklerinin yapılabilmesi de etkili olmuştur. Bu ekonomik yaklaşım ile gayrimenkul pazarının kurumsal çevresini inşa eden sosyal, politik, yasal ve ekonomik faktörlerin yanında gayrimenkul pazar aktörlerinin rolleri değerlendirilmiştir (Kamarudin, N., İsmail, M. 2002). Bu değerlendirmelerde kentlerin gelişimindeki ve dönüşümlerindeki kurumsal çevrenin operasyonları ile ortaya çıkan gayrimenkul pazar dinamiklerine ait bilgiler, süreçte yer alan aktör stratejilerinin analizlerinde önem kazanmıştır. Kurumsal ekonomik teoride neo-klasik ekonomik teoriden farklı olarak aktörlerin motivasyonları hakkında teoriler geliştirilmiştir. Bovaird, T. (1993) de gayrimenkul geliştirme sürecindeki organizasyonların, geliştiricilerin, finansal kuruluşların, gayrimenkul yatırım firmalarının ve inşaat yapım firmalarının aralarındaki kurumsal ilişkilere esas kuralların ve mülkiyet haklarının araştırılmasının gerektiğini öne sürmüştür. Bu teori ile arsaların ve arazilerin üretilmeleri ve tüketilmeleri sürecinde mülkiyet hakları ile kurumsal ilişkilere esas kurallar gayrimenkul araştırmalarında tartışılarak ampirik kanıtlar ile desteklenmiştir. Ancak yapılan bu literatür çalışmalarında gayrimenkul geliştirme sürecine yönelik araştırma sayısı ve niteliği yine de beklenen düzeyde olmamıştır. Healey, P., Barrett, S. (1990) çalışmalarında gayrimenkul geliştirme sürecine akademik ilginin az olmasının en önemli nedeni olarak arsa ve bina üretimlerinin ve tüketimlerinin de ekonomik üretim ve tüketim sürecine giriyor olmasını göstermişlerdir. Ayrıca, uluslararası çevrelerce gayrimenkul pazar organizasyonların yapılarında ve fonksiyonlarında zamanla değişiklikler olmuştur. Araştırmacıların temel görevlerinin sonuçları tahmin edilebilecek teorileri geliştirmek olması beklenirken, arsaların ve binaların üretim ve tüketim süreçlerindeki değişiklikler nedeni ile bu konulara çok da fazla ilgi göstermedikleri görülmektedir (Van Der Krabben, E. 1995). Ancak son yıllarda kentlerin gelişim ve dönüşüm süreçlerinde gayrimenkul sektörünün rolü ile birlikte gayrimenkul pazarının kompleks yapısının anlaşılması için kentsel yapı çevrelerin temininden sorumlu olan gayrimenkul pazarı çıktıları, gayrimenkul pazarı kurumları ile birlikte ele

alınmış, gayrimenkul sektörü ile kentsel yapılı çevrelerde gözlemlenen değişimler ve dönüşümler arasındaki ilişkiler akademik ortamlarda sorgulanmaya başlanmıştır. Bu durumda doğrudan ya da dolaylı olarak kent ekonomisinin performansını etkileyen gayrimenkul sektörünün kentsel mekansal yeniden yapılanma sürecindeki rolünün yasaların ekonomik analizine imkan tanıyan hukuk ve ekonomi yaklaşımı ile açıklanması gerekli görülmüştür.

Kentlerin Gelişiminde ve Dönüşümünde Planlama Sistemi İle Gayrimenkul Sektörü Arasındaki İlişki: Hukuk ve Ekonomi

Planlama sistemi ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişkiye bilimsel çevrelerce verilen önem 1980 sonrasında gündeme gelmiştir. Planlama sistemi ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişki, 1980 öncesinde arsaların ve arazilerin pazarda kural dışı olarak alınıp satılması olarak tanımlanmış iken son yıllarda kurumsal politik ekonomi yaklaşım ile birlikte birçok gelişmiş ülkede arsa, arazi, bina pazarlarının; gayrimenkul sektörünün sadece görünmeyen ellerin pazar güçleri ile değil görünen büyük kurumlar aracılığı ile yönetildiği ortaya konmuş; bu konuda yapılan akademik çalışmalarda da önemli oranda artış gözlemlenmiştir (Tiesdell, S., Allmendinger, P. 2005). Bu çalışmalardan bir bölümü refah ekonomisinin planlamaya etkisini analiz etmekte iken Webster, C., Lai, L. W. (2003)'ün yaptığı çalışmalarda ekonomiden gelen bilgiler kamu yararı ve yeni kurumsal ekonomi ile birleştirilmiş, yeni kurumsal ekonomi ile kentlerin, kurumların, organizasyonların değişimleri ve ortaya çıkış nedenleri araştırılmıştır. Bu çalışmalarda ana odağın kentlerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde gayrimenkul sektörünün rolü ile bu rolün planlama sistemi ile yönlendirilip kontrol ve koordine edilmesine verilmesi gerektiği öne sürülmüştür. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yatırım kararı verilmesinde sektördeki aktörlerin stratejilerine ve ilgilerine esas gayrimenkullerin ekonomik değerlerindeki değişimler ile birlikte ülkelerin ekonomik ve politik aktiviteri kurumsal organizasyonlarına esas yasal düzenlemeleri belirleyici olmasına rağmen çalışmaların çoğunda pazar şartları gayrimenkullerin ekonomik değerlerindeki değişimler ile açıklanmıştır. Bu yaklaşımın başarılı olup olmadığı da henüz ispatlanamamıştır (Shepherd M., Stubbs, M., Racliffe, J. 2004).

White, M., Watkins, C., Adams, D. (2005) ise kentlerin gelişimini ve dönüşümünü yönlendiren gayrimenkul pazarının yapısı ve işlemleri arasındaki ilişkinin kamu politikaları ile belirlenmesi, planlama sistemi ile pazar arasındaki düzenlemeler ile yürütülmesi gerektiğini öne sürmüşlerdir. Son yıllarda kamudaki politika üreticileri de söz konusu ilişkinin önemini farkına varmışlar, bu ilişkide negatif etkileşimden çok sinerji içinde birlikte hareket edilmesinin önemli olduğunu belirtmişlerdir. Söz konusu çalışmalarda deneysel bilgilerin oluşturulması amacı ile ekonomik aktörlerin yasalara dayanarak nasıl davranacaklarını tahmin edecek, hukuk ve ekonomi sistemle-

ri arasındaki güçlü bağın, örtüşmenin görülmesini sağlayacak araştırmalar yapılmıştır (Barzel, Y. 1998). Healey, P., Barrett, S. M. (1990) yapılan bu araştırmalarda hukuk ve ekonomi alt sistemleri arasındaki ilişkiye vurgu yaparak bu alt sistemleri yeni kurumsal ekonomiye yaklaştırmışlardır. Needham, B. de 2006 yılında yaptığı çalışmada temelde neo-klasik mikro ekonomi yaklaşımına benzer bir yaklaşım ile sistem ve işlem maliyeti yaklaşımları arasında üst üste örtüşmelerin bulunduğunu ortaya koymuştur. Hukuk ve ekonomi yaklaşımı yeni kurumsal ekonominin alt çalışma alanı olmasına ve köklerini her iki disiplinde de bulmasına rağmen yeni kurumsal ekonominin her iki disiplinin de birleşimi olması nedeni ile farklılaşabildiği de görülmüştür. Yeni kurumsal ekonomi ile bireylerin ve organizasyonların fiyatlara ve fiyat aralıklarına nasıl tepki verdikleri tahmin edilmeye çalışılmış; hukuk ve ekonomi ile de benzer şekilde ekonomik aktörlerin yasalara dayanarak nasıl davranacakları araştırılmıştır.

Yasaların ekonomik analizini yapan hukuk ve ekonomi yaklaşımı ile planlama çalışmalarını birleştiren ilk geniş kapsamlı çalışma da yine Needham, B. (2006) tarafından yapılmıştır. Bu çalışmada ana odak resmi kuruluşlar ile planlama ve mülkiyete ilişkin yasalarda olmuş, planlama sürecinde mülkiyete ilişkin yasaların nasıl kullanıldığı ve işlem maliyetlerini nasıl etkilediği konusuna özel önem verilmiştir. Ekonomi ve planlama çalışma alanına ilişkin planlamanın ekonomik analizleri hakkında geçmişte birçok araştırma yapılmış, birçok makale yazılmış olmasına rağmen bu konulardaki çalışmalar son yıllarda daha da ayrıntılı olarak ele alınmaya başlanmıştır. Bu çalışmalar ile kentsel taşınmazların yeniden üretilmesinden ve tüketilmesinden elde edilen sermaye birikimlerinin yaratılması ve dağıtılması ile ülke ekonomilerinin ve küresel ekonomilerin yaşadıkları ekonomik krizlerin aşılması yanında planlama ile mülkiyet hakları sistemleri arasındaki ilişkilerin kurumsallaşması, toplumların yaşadıkları sorunların çözülmesi de hedeflenmiştir. Kentsel gelişim ve dönüşüm sürecine ilişkin yapılan birçok araştırmada süreç sonucunda istenilen performansın, toplumsal değişimin ve dönüşümün elde edilip edilemediği; planlama sistemi ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişkinin verimliliği yanında planlama ile mülkiyet hakları sistemleri arasındaki ilişkinin etkinliği de gündeme gelmiştir.

Özellikle batılı ülkelerde kentsel alanların gelişimlerinin ve dönüşümlerinin ekonomik analizlerine yönelik olarak son yıllarda yapılan çalışmalarda, kentsel arsaların ve arazilerin mülkiyetlerinin yeniden üretilmeleri ve tüketilmeleri sürecine esas sermaye birikimlerinin tazmin edilmesi, vergilendirilmesi amacı ile kullanılan plan uygulama araçları önem kazanmıştır. Söz konusu süreçte uygulanan kuralların, yasaların ve kaynakların yönetilmeleri aşamasında da ülkeler arasındaki farklılıkların yerelde aktörler arası işbirliklerine esas bu plan uygulama araçları ile giderilmesi hedeflenmiştir. Bu işbirlikleri; hem mülkiyet ilişkilerine esas değerlerin tazmin edilmesinde ve vergilendirilmesinde hem de sermayenin ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde sınırlayıcı ya da geliştirici ve/veya

teşvik edici etki de yaratmıştır (Gündoğan, Ö. 2006). Kentsel gelişim ve dönüşüm sürecine ilişkin yapılan birçok araştırma ile süreç sonucunda istenilen performansların, toplumsal değişimlerin ve dönüşümlerin elde edilip edilemediği; planlama sistemi ile gayrimenkul sektörü arasındaki ilişkinin verimliliği yanında planlama ile mülkiyet hakları sistemleri arasındaki ilişkinin ve işbirliğinin etkinliği de sorgulanmıştır. Söz konusu işbirlikleri ile üretilen toplumsal ilişkilerin her ülke için aynı düzeyde etkili olmadığı gibi hedeflenen kurumsal çevrelerde de her zaman başarı elde edilemediği, mücadele edilmesi gerektiği görülmüştür.

Planlama ve mülkiyet hakları sistemleri arasındaki ilişkilerin yönetilmesi ve yönlendirilmesi aşamasında yerelde bireysel teşvik unsurlarına, stratejilere ve tercihlere yanıt olarak oluşturulan kuruluşlar ile kurumlar arası ittifaklara esas kurumsal tasarımlar önem kazanmıştır. Bu kurumsal tasarımlar ile küresel sermayelerin hareket kabiliyetlerini etkileyen ve/veya engelleyen kurumsal çevrelerin ülkeler arası farklılıklarının ortadan kaldırılması yanında toplumların yeniden yapılandırılmaları aşamalarında yaşanan krizlerin de aşılması hedeflenmiştir. Evrim geçirmesi veya değişip, dönüşmesi öngörülen kurumsal çevrelerin yasal düzenlemeler ile birlikte ele alınması, sivil toplum örgütlerinin de bu kurumsal tasarımlarda kamu yararı adına çalışan kuruluşlar olarak kabul edilmeleri konusu önem kazanmıştır. North, D. C. (2002) de belirttiği gibi kurumlar bireysel teşvik unsurlarına, stratejilere ve tercihlere yanıt olarak oluşturulmakta ve bu kuruluşlar ile evrimleşmektedir. Kent planlama ve plan uygulama araçlarının kurumsal tasarımları ile kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler ve aktör tercihleri yönlendirilmekte, kontrol ve koordine edilmekte iken kentlerin ekonomik, sosyal, fiziksel, siyasal ve kurumsal yapıları da kamu yararı ilkesi doğrultusunda değiştirilmekte, dönüştürülmekte ve yeniden inşa edilmektedir. İmar hakları transferi plan uygulama aracının kurumsal tasarımının da kentlerin gelişimlerinde ve dönüşümlerinde sermayenin birikiminde ve dağıtımında kamu yararı adına hareket edebilecek en etkili ve verimli plan uygulama aracı olduğu Geuting, E. (2007) tarafından yapılmış olan çalışmalarda da ifade edilmiştir.

Kentlerin Gelişiminde ve Dönüşümünde Kurumsal Tasarıma Esas Plan Uygulama Aracı: İmar Hakları Transferi

Küreselleşen dünyada kentlerin gelişimlerine ve dönüşümlerine esas planlama ve plan uygulamalarında temel amacı doğal ve tarihi alanların korunarak değerlerinin arttırılması ve/veya özel proje alanlarında belli alanların gelişimlerinin kısıtlanarak imar haklarının proje alanı içinde gelişmesi teşvik edilen başka bir alana veya bölgeye aktarılması, gelişen alanlarda veya bölgelerde yer alan imar haklarının ise dolaylı veya dolaysız olarak vergilendirilmesi olan imar hakları transferi plan uygulama aracı; ülkelere, kentlere ve projelere özgü kurumsal tasarımları ile birlikte gündeme gelmektedir.

İmar Hakları Transferi Plan Uygulama Aracının Kullanım Amacı

İmar hakları transferi plan uygulama aracı ile planlama sonucunda oluşan artı değerler topluma geri kazandırılmakta; imar planları ile gelişimleri kısıtlanan alanlarda kalan arsa sahipleri bu plan uygulama aracına esas devlet tazminleri ile mali kayıplara uğratılmamaktadır. İmar hakları kısıtlamaları nedeni ile arsa sahiplerine mali bir tazminat ödenmesi yerine proje alanları bütününde belirlenen başka alanlarda veya kentsel gelişme alanlarında kısıtlanan imar haklarının iadesi yapılabilmektedir. Verilen bu haklar parasal açıdan değerlendirilmekte, devredilmekte ve bu haklar olmadan kentsel gelişme alanlarında ekstra alan kullanımlarına izin verilmemektedir. Proje kapsamındaki alanlarda yer alan arsa sahiplerince söz konusu kentsel gelişme alanlarına yönelik imar haklarındaki artışların satın alınmalarının yolları ve yöntemleri geliştirilmektedir. İmar hakları kısıtlanan alanlardaki arsa sahipleri kısıtlanan imar haklarını transfer edilen kentsel gelişme alanlarındaki arsa sahiplerine aracısız daatabilmektedir. Söz konusu süreçte imar hakları transferi plan uygulama aracının kurumsal tasarımında imar haklarının devrine ve transferine esas sözleşmelerin teşvik unsurları ile birlikte hukuki konuların yönetişi de önem kazanmaktadır.

Pruetz, R. (2003) de aynı plan uygulama aracını; planlama ile belirli alanların imar haklarında artış verilmesi durumunda söz konusu alanların imar haklarında yaşanan değer artışlarından pay alınması, alınan bu payların da başka alanlarda gelişme potansiyellerinin düşürülmesi için tazminat amaçlı kullanılması olarak tanımlamaktadır. Bu planlama aracı ile imar planlarında gelişimleri kısıtlanan arsa sahiplerinin arsalarındaki imar haklarının adil bir şekilde tazmin edilerek, transfer bölgelerindeki daha yüksek seviyede yapılaşma veya daha yüksek karlı gelişim için kullanılacak imar hakları ve imar kredileri olarak yatırımcılarca alım yapılmasına yönelik fırsatlar da yaratılmaktadır (Janssen- Jansen, L. 2008).

Söz konusu süreçte verimli ve etkili bir plan uygulama aracının geliştirilebilmesi için:

- Plan uygulama sürecine yönelik işlem maliyetlerinin düşük tutulması amacı ile imar haklarının alan ve/veya gönderen bölgelerden transferlerine yönelik daha geniş bir kapsamda finansal olmayan bir perspektifte tazminatların yapılması,
- Arsaların gelecekteki kullanımları ile bağdaştırılacak gerçek hakların belirlenmesi,
- Finansal olmayan tazminat ve çeşitli mekanizmalar ile özel menfaatin genel menfaate karşı dengelenmesi amacı ile kamu yararı ilkesinin benimsenmesine ve kurumsallaşmasına yönelik yasal yolların geliştirilmesi,
- Kentsel faaliyetlerin mekansal dağılımında ve gelişiminde kamu politikalarının ve hedeflerinin oluşturulması gerekmektedir.

Bu plan uygulama aracının finansal olmayan tazmin yöntemi ile geliştiricilerin kendilerinin veya başkalarının arazilerinde direkt olarak sübvansiyon sağlanmadan hedeflerini gerçekleştirmek üzere kullanabilecekleri veya satabilecekleri mülkiyet haklarının yaratılması da teşvik edilmektedir. Finansal olmayan teşvik adı da verilen bu plan uygulama aracı ile arsa sahiplerinin fırsat veya emek kayıplarının parasal olmayan bir şekilde telafi edilmesinin yanında planlama hedeflerinin de piyasa yolu ile gerçekleştirilmesi için teşvik edici bir yapının da kazanılması sağlanmaktadır. Bu durum uygulama yapılan ülkelerin, bölgelerin veya il/ilçelerin kurumsal çevrelerinde yer alan taraflar arasında karmaşık sözleşmelerin yapılmasını gerektirmeyecek kadar yeterli imar haklarının mevcut bulunduğuunun da bir göstergesi olarak kabul edilmektedir (Janssen- Jansen, L., Spans, M., Van Der Veen, M. 2009).

İmar Hakları Transferi Planlama Aracı Kurumsal Çevresi

Kentlerin kalkınma süreçlerinde kullanılan bu plan uygulama aracının kurumsal çevresinde gayrimenkul sektörü yatırımcılarının yanında sivil toplum örgütlerinin de etkin kuruluşlar olarak katılmaları teşvik edilmektedir. Kurumsal çevrelere esas taraflar arasında yapılan yönetişimlere temel sözleşmelerde ve antlaşmalarda kamu yararı ilkesinin kurumsallaşması hedeflenmektedir. Kurumlar ve kuruluşlar arasındaki etkileşimde kuruluşlar var olan kısıtlamalar kümesinden doğan fırsatların değerlendirilmesi ve bu fırsatlardan yararlanılması amacı ile kurulmaktadır. Bu kuruluşlar amaçları ve hedefleri doğrultusunda gerçekleştirdikleri girişimlerle ve iletişimlerle de kurumsal çevrenin değişiminde, dönüşümünde ve evriminde etkili olmaktadır. Evrimsel kazanımlara esas kurumsal yapılar ve çevreler süreçteki karmaşık kazanımlarla geriye dönüşü olmayan biçimde kurulmaktadır. Söz konusu evrimsel kazanımlar problemlere bağlı oluşmamakta, sosyal sistemlerdeki kazanımlar sonrası ortaya çıkmaktadır. Yoldaş, Y. (2013)'nin çevirisini yaptığı Niklas Luhmann'a ait sistem kuramı çalışmasında da belirtildiği gibi bireylerden oluşan kurumsal tasarımlara esas kurumlar ve kuruluşlar arasındaki iletişim olanakları ile kurumsal çevrelerin nasıl evrimleşeceği; kurumsallaşacağı, kurumsal çevrelerde yakın ve uzak gelecekte hangi kurumların, kuruluşların ortaya çıkacağı ve nasıl gelişeceği bu konulara ilişkin yapılacak genel kabuller ile belirlenmektedir. Kurumsal çevrelerin evrimlerine esas sosyal sistemler; kurumsal yapılar ise hukuk sistemleri ile düzenlenmektedir.

İmar Hakları Transferi Planlama Aracı Kurumsal Tasarımına Esas Genel Kabuller

İmar hakları transferi plan uygulama aracının kurumsal tasarımına esas hukuk sistemleri içindeki sözleşmelerin yönetişiminde başarı elde edilebilmesi için:

- Kentsel gelişim ve dönüşüm proje alanlarında kısıtlanan ve arttırılan imar haklarının gönderildiği ve alındığı bölgelerler-

deki kredilere olan talepler doğrultusunda kurumsal tasarıma esas proje uygulama ölçeklerinin doğru tespit edilmesi (arz-talep dengesinin korunması),

- Program kapsamında imar haklarını gönderen ve alan bölgelerde kısıtlanacak ve transfer edilecek imar haklarına ait kredi değerlerinin serbest piyasa koşullarına uygun olarak kararlaştırılması,
- Transfer edilecek kredilerin kullanımına ve dağılımına yönelik tespitlerin doğru yapılması önem taşımaktadır.

Bu plan uygulama aracı ile imar planına göre yapılaşmaya izin verilen ek metrekarelerin satılabilmeleri ve/veya özel olarak belirlenmiş alanlara transfer edilebilmeleri de sağlanmaktadır. İmar haklarını gönderen ve alan bölgelerin belirlenmesi ile birlikte söz konusu hakların sözleşme hukuku içinde özel olarak teşvik edilerek pazarlanması da gerekmektedir. Bu durumda her bir program için ayrı ayrı geliştirilecek olan imar hakları geliştirme kredisi transfer sistemi; mülkiyet hakları sistemi ile planlama sistemi arasındaki ilişkiye bağlı olarak yeniden kurgulanmakta, kentsel dönüşüm ve gelişim sürecindeki arsalar ve mülkiyet hakları yeniden düzenlenmektedir. Arsaların ve mülkiyet haklarının yeniden düzenlenmesi ile mülkiyetin kurumsallaştırılması sürecinde imar hakları transferi plan uygulama aracının daha verimli ve etkili bir araç olması, kredilerin bir mal sahibinden diğerine transfer edilme maliyetlerinin en az üç yönünün; (1) belediye düzeyinde performans izleme, (2) mülkiyet sahibi düzeyinde koruma ve (3) geliştirme maliyetlerinin düşük tutulması hedeflenmektedir. Mülkiyet sahiplerine ait koruma ve geliştirme maliyetleri daha çok işleme dayalı maliyet/fayda sorunu olmakta, piyasada işlem yapmanın getirileri kolayca muhasebeleştirilmekte ve geliştirme maliyetleri ile birlikte hesaplanabilmekte iken performans izleme için aynı koşullar geçerli olamamaktadır. Kredi sistemleri yerel durumlara özgü referanslarla düzenlenmekte, bireylerin istek ve tercih kriterlerine dayanmakta; performans izlemenin ise aynı koşullar altında başarısı çok daha zor olmaktadır. Bu noktada kurumların sözleşmeler ve antlaşmalar aracılığı ile mülk sahipleri ile kuruluşlar arasındaki etkileşime esas teşvik unsurlarına bir yapı kazandırdıkları, kuruluşların da bu yöntem ile mülk sahipleri arasındaki etkileşime olanak sağladıkları gibi işlem maliyetlerinin belirlenebilmesine de imkan tanıdıkları görülmektedir. Kurumlar oyunun kuralları olarak ele alınırken kuruluşlar da kurumsal değişimin araçları olarak düşünülmekte ve kentsel ekonomik gelişmenin performans kriterlerinin belirleyicileri oldukları kabul edilmektedir (North, D. C. 2002).

Türkiye Kentlerinin Gelişiminde ve Dönüşümünde Planlama İle Gayrimenkul Sektörü Arasındaki İlişkinin Yönetimi

Türkiye'de 2000'li yıllardan bu yana riskli alan, kentsel gelişim ve dönüşüm kavramlarının planlama gündemindeki yeri ve önemi giderek artmaktadır. 2004 yılına kadar kentsel alanların

korunmalarına, gelişmelerine ve dönüşümlerine yönelik olarak yapılan planlama çalışmalarında, belirli nedenlerle yapılaşmaları kısıtlanan alanların imar haklarının proje alanı içinde gelişmesi teşvik edilen başka bir alana veya bölgeye aktarılmasını, gelişen alanlarda veya bölgelerde yer alan imar haklarında yaratılan artı değerlerin kamuya tekrar geri döndürülmesini sağlayacak bir plan uygulama aracı Türkiye'nin imar mevzuatında yer almamıştır. (Balamir, M., 2005). 2004 yılında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda 5226 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile imar hakları transferi plan uygulama aracı, koruma amaçlı planlama alanlarında uygulanmak üzere yasalaşmıştır. 2863 sayılı Kanunun 17. maddesinde, 5226 sayılı Kanunun 8. Maddesi ile yapılan değişiklik ile koruma amacı ile kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek bir düzenleme getirilmiştir. Bu düzenleme ile bu belgeleri, yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilendirilmiştir (5226 Sayılı Kanun, madde 8 b,c). Bu değişikliklere ilişkin usullerin ve esasların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenmesi kabul edilmiştir (5226 madde 8 c). Ancak, bu yönetmelik yürürlüğe girmediği gibi imar hakları transferi planlama aracı da beklenen etkinlikte uygulanmamıştır. Söz konusu plan uygulama aracının deprem riski altındaki alanların dönüşümüne esas imar mevzuatımızdaki yeri ise 31.05.2012 tarihinde yasalaşan 6306 sayılı Kanunun 11. Maddesi ile tanımlanmıştır (6306 Sayılı Kanun, madde 11). Bu plan uygulama aracı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görevlerini tanımlayan 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede de Bakanlığın görev tanımları içinde yer almış ve uygulama yetkisi Bakanlık bünyesinde yer alan Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne bırakılmıştır. Bu bağlamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile imar mevzuatımıza riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanı kavramları eklenmiştir. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yetki alanları olası afet riski taşıyan alanlar ile bu alanlardaki imar haklarının transfer edileceği rezerv yapı alanları ile sınırlandırıldığı için diğer imar uygulamalarında kullanılamamaktadır.

Sonuç ve Değerlendirme

Türkiye gibi hızlı kentleşme süreci yaşayan ülkelerde yaşanabilir, sürdürülebilir ve yaşam kalitesi yüksek kentsel alanların yaratılmasında yapılaşması uygun olmayan alanlardaki imar haklarının yapılaşması uygun alanlara transferi anlamına gelen bu plan uygulama aracının geliştirilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir. Bu nedenle Ülkemiz planlama mevzuatında imar hakları transferi plan uygulama aracının ülke gerçeklerine

uygun olarak belirlenmiş temel kabüller doğrultusunda kurumsal tasarımlarının geliştirilerek sadece koruma ve kentsel dönüşüm mevzuatında ve koruma ve kentsel dönüşüm proje alanlarında değil, tüm planlama alanlarında her ne nedenle olursa olsun, gelişmesi kısıtlanan/kısıtlanması gerekli görülen alanlarda uygulanmak üzere imar mevzuatına esas olan temel kanunlarda (mevcut durumda 3194 sayılı İmar Kanununda) yer alması önemli görülmektedir.

İmar hakları transferi plan uygulama aracının imar haklarını gönderecek ve/veya alacak bölgelerin belirlenebilmesinin gerekçelerinin oluşturulması yanında programın başarısı için taleplerin değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Bu uygulamalarda devletler ön koşulları yaratıp, politika hedeflerini geliştirirken, vatandaşların ve özel sermayenin de kendi inisiyatiflerini daha fazla ortaya koyabilmelerine yönelik olanakların sağlanmasına çalışılmaktadır.

KAYNAKLAR

- Adams, D. (1994). *Urban Planning and the Development Process*. Routledge: Taylor & Francis Group.
- Alexander, E. R. (2001a). A Transaction-Cost Theory of Land Use Planning and Development Control; Toward the Institutional Analysis of Public Planning. *Town Planning Review*, 72, pp. 45–75.
- Alexander, E. R. (2005). Institutional Transformation and Planning: From Institutionalization Theory to Institutional Design. *Planning Theory*, 2005:4, 209–223.
- Ansell, C., A. Gash. (2008). Collaborative Governance in Theory and Practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 2008:18 (4), 543–571.
- Balamir, M. (2005). Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller, *Mimarlık*, 322, 28-35.
- Ball, M. (1986). *The Built Environment and The Urban Question*. Environment and Planning D: Society and Space, Vol. 4, 447–464.
- Barzel, Y. (1998). *Economic Analysis of Property Rights (Political Economy of Institutions and Decisions)*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Bovaird, T. (1993). Analysis Urban Economic Development. *Urban Studies*, Vol. 30, 631–658.
- Buitelaar, E. (2003). Neither Market nor Government: Comparing the Performance of User Rights Regimes. *Town Planning Review*, 74 (3), 315–330.
- Geuting, E., (2007) Proprietary Governance and Property Development. Using Changes in the Property-Rights Regime as a Market-Based Policy Tool. *Town Planning Review*, Vol. 78 (1), 23–39.
- Gündoğan, Ö. (2006). Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası mı? Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı 2, 39–47.
- Healey, P., Barrett, S. (1990). Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research. *Urban Studies*, Vol. 27, No.1, 89–104.
- Healey, P. (1992). An Institutional Model of The Development Process. *Journal of Property Research*, Vol. 9, Issue. 1, 33–44.
- Healey, P. (1992b). The Reorganisation of State and Market in Planning. *Urban Studies*, Vol. 29, No. 3/4, 411–434.
- Jansen- Jansen, L. (2008). Space for Space, a Transferable Development Rights Initiative for Changing the Dutch Landscape. *Landscape and Urban Planning*, 87, 192–200.
- Janssen-Jansen, L., Spaans, M., Van Der Veen, M. (Ed.) (2009). *New Instruments in Spatial Planning, An International Perspective on Non-Financial Compensation*. Delft University Press.
- Kamarudin, N., Ismail, M., (2002). The holistic approach to property market analysis. In: *International Real Estate Research Symposium (IRERS) 2002: Future Directions for A Borderless Real Estate Industry*, 16 â€“ 18th April 2002, Legend Hotel Kuala Lumpur.
- Krueckeberg, D. A. (1995). The Difficult Character of Property: To Whom Do Things Belong?. *Journal of the American Planning Association*, 61(3), 301–309.
- Lndblom, C. E. (2001). *The Market System: What it is, How it Works, and What to Make of it*. New Haven, London: Yale University Press.
- Needham, B., Lie, R. (1994). The Public Regulation of Property Supply and Its Effects on Private Prices, Risks and Returns. *Journal of Property Research*. 11 (3). 199–213.
- Needham, B. (2006). *Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land*. London and New York: Routledge.
- North, D. (Ed.) (2002). *Kurumlar, Kurumsal Değişim ve Ekonomik Performans*. Cambridge University Press, 1990-1999/ Sabancı Üniversitesi, 2010.
- Pruetz, R. (2003). *Beyond Takings and Givings: Saving Natural Areas, Farmland and Historic Landmarks with Transfer of Development Rights and Density Transfer Charges*. California: Arje Press, Marina Del Rey.
- Shepherd M., Stubbs, M., Ratcliffe, J. (2004). *Urban Planning and Real Estate Development*. (2. Ed.). London: Spon Press.
- Sorensen, T. (1994). Further Thoughts on Coasian Approaches to Zoning, A Response to Lai Wai Chung. *Town Planning Review*, 65 (2), 197–203.
- Tiesdell, S., Allmendinger, P. (Ed.) (2005). *Planning Tools and Markets: Towards an Extended Conceptualisation*, Adams, D., Watkins, C., White, M. (Ed.) *Planning, Public Policy, Property Markets*, (s. 56-76). Oxford-UK: Blackwell Publishing.
- Van Der Krabben, E. (1995). *Urban Dynamics: a Real Estate Perspective*, Tilburg: Tilburg University Press.
- Webster, C., Lai, L. W. (2003). *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*. Cheltenham: Edward Elgar.
- White, M., Watkins, C., Adams, D. (2005). *Planning, Public Policy & Property Markets*. Oxford- UK: Blackwell Publishing.
- Yoldaş, Y. (2013). *Sistem Kuramı*. İstanbul: Derin Yayınları.