

İMAR HUKUKU

İmar Hakkı Aktarımı (Transferi) Nedir? Nasıl Uygulanır?

Bir parselde kullanılamayan yapılaşma hakkı, belirli şartlarla başka bir parselde taşınabilir. Fakat bu, "metrekareyi başka yere götürmek" kadar basit değildir; değerlendirme ve plan kararı birlikte gerekir.

Kısa cevap

Kısa cevap: İmar hakkı transferi, kamu hizmet alanında kaldığı için özel mülkiyete konu yapılaşma hakkını kullanamayan bir parseldeki emsale esas inşaat hakkının, uygulama imar planı kararıyla başka bir parsel veya parsellere taşınmasıdır.

2025'te Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'e eklenen hükümler, "verici parsel", "alıcı parsel", değer tespiti ve aktarım süreci gibi başlıkları ayrıntılı hale getirdi.

Bu sisteme neden ihtiyaç var?

Bazı taşınmazların tamamı veya büyük kısmı yol, park, okul, sağlık tesisi gibi kamu hizmet alanlarında kalır. Arazi ve arsa düzenlemesiyle çözüm üretilemeyebilir; ikinci kez DOP kesintisi mümkün olmayabilir veya parsel tek başına uygulama kabiliyetini kaybedebilir.

Bu durumlarda malik bir yandan tapuda özel mülkiyet sahibi görünürken diğer yandan yapılaşma hakkını fiilen kullanamaz. İmar hakkı transferi, kamu alanının kamuya kazandırılması ile özel mülkiyetteki ekonomik hakkın tamamen yok olmaması arasında bir denge aracı olarak kullanılır.

Verici parsel ve alıcı parsel nedir?

Verici parsel, imar planında kamu hizmet alanında kaldığı için özel mülkiyete konu yapılaşma hakkını kullanamayan taşınmazdır. **Alıcı parsel** ise bu hakkın plan kararıyla taşındığı parseldir.

Köktürklerin daha eski doktrinel anlatımında imar hakkı aktarımı; yapı hakkının parselden ayrılması, başka bir parselde kullanılabilmesi ve kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasında yeni bir araç oluşturması bakımından ele alınır. Güncel yönetmelik bu yaklaşımı somut usul kurallarına bağlamıştır.

Hangi durumlarda uygulanabilir?

2025 Yönetmelik değişikliği çeşitli durumları sayar. Bunlar arasında, arazi ve arsa düzenlemesine rağmen kamu eline geçirilemeyen umumi ve kamu hizmet alanları; parselasyon sonrasında plan değişikliğiyle kamu hizmet alanına ayrılan ve ikinci kez DOP kesilememesi nedeniyle kamuya geçirilemeyen yerler; bazı 15. madde uygulamaları sonrası özel mülkiyette kalan kamu hizmet alanları ve tek başına düzenleme kabiliyeti kalmayan parseller bulunur.

Aktarım otomatik değildir. Uygulama imar planı veya plan hükmü, teknik rapor, yetkili idare kararı ve değerlendirme süreci gerekir.

İmar hakkı metrekare üzerinden mi, değer üzerinden mi taşınır?

Güncel sistem yalnız "verici parselde 1.000 m² inşaat hakkı var, alıcıya aynen 1.000 m² ekle" mantığıyla çalışmaz. Alıcı ve verici parselin değer tespitleri yapılır. Verici parselde kullanılamayan imar hakkının ekonomik değeri ile alıcı parselde oluşacak artış birlikte değerlendirilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki 2024 değişikliği ve 2025 Yönetmelik hükümleri, aktarımın lisanslı değerlendirme kuruluşları ve idari kıymet takdiri üzerinden yürütülmesini öngörür.

Alıcı parselin emsali ne kadar artırılabilir?

Güncel genel rejimde alıcı parselin emsale esas inşaat alanı, imar planıyla belirlenen oran kadar artırılabilir; ancak bu artış **alıcı parselin emsale esas inşaat alanının %30'unu geçemez**.

Bu üst sınır özellikle eski yerel plan notlarıyla karıştırılmamalıdır. Geçmişte farklı bölgelerde farklı aktarım veya emsal telafi modelleri kurulmuş olabilir. Bugün yeni bir aktarım işlemi değerlendirilirken yürürlükteki kanun ve 2025 Yönetmelik hükümleri esas alınmalıdır.

Maliklerin onayı gerekir mi?

Yönetmelik, alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının muvafakatına dayalı başvuru ve uzlaşma usulü öngörür. Değer tespitleri yapıldıktan sonra tarafların bu değerlere ve yapılacak aktarıma muvafakat ettiklerine ilişkin uzlaşma tutanağı düzenlenir.

Aktarım sonucunda verici parseldeki mülkiyet ve üzerindeki muhdesatın ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devri/terki de sistemin önemli parçalarındandır.

Kök parsel ve eski terklerle ilişkisi nedir?

Kök parsel kavramı ile imar hakkı transferi aynı şey değildir. Uygulamada ve bazı emlak ilanlarında "kök tapu" diye anılan eski tapu/parsel geçmişi de tek başına imar hakkı aktarımı doğurmaz. Eski

parşel gemişı ve kamuya bırakılan alanlar verici parşelin hukuki durumunu açıklamada önemli olabilir; fakat aktarım hakkı doğrudan "kök parşel bulunduğu" için doğmaz.

Aktarımın dayanağı güncel plan kararı ve mevzuattaki şartlardır. Bu ayırım, eski terk, kök tapu veya kök parşel üzerinden "otomatik bonus emsal" beklentisinin önüne geçer.

Sonuç

İmar hakkı transferi, kamusal planlama ihtiyacı ile özel mülkiyet hakkını uzlaştırmaya çalışan güçlü fakat teknik bir araçtır. Bir dosyada bu yöntemin uygulanıp uygulanamayacağını anlamak için verici parşelin neden yapılaşamadığı, daha önceki DOP/terk gemişı, alıcı parşelin plan koşulları ve değerieme sonuçları birlikte incelenmelidir.

Sık sorulan sorular

İmar hakkı transferi ile imar hakkı aktarımı aynı şey mi?

Günlük dilde "transfer" denilse de güncel mevzuatta kullanılan terim "imar hakkı aktarımı"dır.

İmar hakkı aktarımında alıcı parşelin emsali ne kadar artabilir?

Güncel genel rejimde artış, planla belirlenen oran kadar olabilir ancak alıcı parşelin emsale esas inşaat alanının %30'unu geçemez.

İmar hakkı aktarımı için maliklerin onayı gerekir mi?

Güncel yönetmelik, alıcı ve verici parşel maliklerinin muvafakatına dayalı bir başvuru ve uzlaşma süreci öngörür.

Kaynakça ve hukuki dayanak

- Erol Köktürk & Erdal Köktürk, *Arsa Düzenlemeleri*
- 3194 sayılı İmar Kanunu; 5.12.2024 tarihli 7534 sayılı Kanunla getirilen imar hakkı aktarımı hükümleri.
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik; 11.09.2025 ve 13.12.2025 değışiklikleri, m.38/A ve devamı.

Not: İmar hukukunda sonuç, yalnızca kanun maddesine değil; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına, plan notlarına, parşelasyon gemişine ve somut idari işleme göre değışebilir.