

# BEDELSİZ TERKİ BULUNAN TAŞINMAZLARIN İMAR UYGULAMALARINDA DOP HESABINA ETKİSİ

**Nevzat İhsan SARI**  
Müfettiş Yardımcısı

İmar uygulamalarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı, düzenleme alanı içerisinde genel hizmet alanlarına ayrılan sahaların yüzölçümü toplamının, DOP alınacak taşınmazların yüzölçümleri toplamına bölünmesiyle bulunmaktadır. Uygulama sahasındaki genel hizmet alanlarının yüzölçümü toplamı ise, uygulamaya giren kadastro ve varsa imar parselleri alanları toplamından (bu toplama katılım kitlesi denmektedir), imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamının çıkarılması ile hesaplanmaktadır. (18. Madde Uygulama Yönetmeliği Md. 30, 31)

$$\text{DOP Oranı} = \frac{\text{Genel Hiz. Alanları Toplamı}}{\text{DOP Alınacak Pars. Alanları Top.}} = \frac{(\text{Kadastro+İmar Pars. Top.}) - (\text{İmar Adaları Top.})}{\text{DOP Alınacak Parsel Alanları Toplamı}}$$

Düzenleme alanı içerisinde daha önceden kamu alanlarına bedelsiz terki bulunan taşınmazların bulunması halinde, **bu taşınmazlar DOP hesabına esas teşkil eden katılım kitlesine yani uygulamaya giren kadastro ve imar parselleri yüzölçümleri toplamına, terkten önceki yüzölçümleriyle mi yoksa tapuda kayıtlı (terk sonrası) yüzölçümleri ile mi katılacaktır? Bu taşınmazlardan DOP kesilecek midir? Kesilecekse “Dop alınacak parsel alanları toplamına” terk öncesi yüzölçümleriyle mi terk sonrası tapuda kayıtlı yüzölçümleriyle mi dâhil edilecektir?** Bu soruların cevaplanması uygulama sahası için belirlenecek DOP oranının doğru bir şekilde hesaplanması için önemlidir.

Bedelsiz terki bulunan taşınmazlar içeren uygulama sahaslarındaki DOP hesabı, özellik arz etmektedir. DOP hesabına esas teşkil eden katılım kitlesine (yukarıdaki denklemin pay kısmında yer alan kadastro ve imar parselleri toplamına), daha önce terki bulunan taşınmazların eski yüzölçümleriyle mi yoksa tapuda şu an kayıtlı yeni yüzölçümleriyle mi ekleneceği ve bu taşınmazların “Dop alınacak parsel alanları toplamına” hangi yüzölçümleri ile dâhil edileceği hususunda öncelikle bir ön hesap ve karşılaştırma yapmak gerekecektir.

Şöyle ki; **18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesine göre**, taşınmaz maliklerinin istemiyle kamu alanlarına bir kısmı daha önce bedelsiz terk edilmiş taşınmazlardan, ilk parselin terki sırasında alınan terk oranını, uygulama sahası için belirlenen DOP oranına tamamlayan fark kadar kesinti yapılabilmektedir. Terk oranı, belirlenen DOP oranından fazla ise, bu taşınmazlardan herhangi bir kesinti yapılmamaktadır.

Buna göre, daha önce bedelsiz terki bulunan taşınmazlar, her halükarda, DOP hesabında, katılım kitlesine; terkten önceki eski yüzölçümleri ile katılmalı, “Dop alınacak parsel alanları toplamına” da terk öncesi eski yüzölçümleri ile dâhil edilmeli buna göre bir ön DOP oranı bulunmalı ve bulunan bu ön DOP oranı, terk oranları ile kıyaslanmalıdır.

Bu ön hesap ve kıyaslama sonucu; ön DOP oranı, daha önce bedelsiz terki bulunan taşınmazların terk oranından büyük ise; bu taşınmazlar katılım kitlesine ve “Dop alınacak parsel alanları toplamına” terkten önceki eski yüzölçümü ile katılmalıdır.

Tersi durumda yani ön DOP oranı, bedelsiz kamuya terki bulunan taşınmazların terk oranından küçük ise bu tür taşınmazlar katılım kitlesine terk sonrası tapuda kayıtlı yeni yüzölçümü ile dâhil edilmelidir. Ancak bu taşınmazlardan DOP kesilmeyeceğinden bu taşınmazlar DOP hesabındaki denklemin payda kısmında yer alan “*DOP Alınacak Parsel Alanları Toplamı*” na eklenmemelidir.

Bu şekilde daha önce bedelsiz terki bulunan taşınmazlardaki terk oranları, ön DOP oranı ile tek tek karşılaştırılarak, söz konusu taşınmazların denklemin pay kısmında yer alan katılım kitlesine terkten önce eski yüzölçümü ile mi yoksa terk sonrası tapuda kayıtlı yeni yüzölçümü ile mi katılacağı ve bu taşınmazların “*Dop alınacak parsel alanları toplamına*” eklenip eklenmeyeceği belirlenmeli, bu şekilde yeni bir DOP oranı bulunmalı ve bulunan bu DOP oranı uygulama bölgesi için **kesin DOP oranı** olarak esas alınmalıdır.

Bu şekilde kesin DOP oranı bulunduktan sonra, bu orandan daha az oranda terki bulunan taşınmazlardan, eski terk oranını, kesin DOP oranına tamamlayan fark kadar kesinti yapılmalı (bu kesinti miktarı taşınmazların terk öncesi eski yüzölçümünün aradaki fark oranı ile çarpılmasıyla bulunur), tersi durumda kesin DOP oranından daha fazla terk oranı bulunan taşınmazlardan ise herhangi bir kesinti yapılmamalı ve uygulama sonucu bu taşınmazlara tapuda kayıtlı yüzölçümleri kadar tahsis yapılmalıdır.

### **Anlatılanları küçük bir örnekle izah etmeye çalışırsak,**

**Örneğin**, Uygulamaya A, B ve C taşınmazları girmektedir. 1000 m<sup>2</sup>'lik A taşınmazının 100 m<sup>2</sup>'si daha önce yola terk edilmiştir. A taşınmazı tapuda 900 m<sup>2</sup> olarak kayıtlı olup, terk oranı %10'dur. Aynı şekilde B taşınmazı da 1000 m<sup>2</sup> iken 500 m<sup>2</sup> si daha önce park alanına terk edilmiştir. B taşınmazı tapuda 900 m<sup>2</sup> olarak kayıtlı olup, terk oranı %50'dir. Şu durumda A ve B taşınmazları yüzölçümü 8000 m<sup>2</sup> olan C taşınmazı (kadastro parseli) ile beraber uygulamaya alınmaktadır. Uygulama sonrası oluşacak imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısmı da 7000 m<sup>2</sup>'dir. A,B ve C taşınmazlarının oluşturduğu uygulama bölgesinde DOP hesabını yapmak istersek:

### **Ön DOP Oranının Hesaplanması**

Öncelikle hiçbir terk yokmuş gibi terk öncesi parsel yüzölçümleri ile ön DOP oranı hesaplanır.

$$\text{Ön DOP Oranı} = \frac{(1000+1000+8000) - 7000}{1000+1000+8000} = \%30$$

### **A Taşınmazı İçin Kıyaslama**

%10 < %30 ⇒ A taşınmazından hesaplanacak kesin DOP oranına tamamlayan fark kadar kesinti yapılmalıdır. Bu taşınmaz DOP hesabına terkten önceki yüzölçümü ile dâhil edilir. Yani DOP hesabı yapılırken denklemin pay ve payda bölümüne terk öncesi eski yüzölçümü ile girer.

## **B Taşınmazı İçin Kıyaslama**

%30 < %50 ⇒ B taşınmazından artık DOP kesilemeyeceğinden, bu taşınmaz DOP hesabına dâhil edilmez. Yani katılım kitlesine şu an (terk sonrası) tapuda kayıtlı yüzölçümü ile dâhil edilirken “DOP alınacak parsel alanları toplamına” dâhil edilmez.

## **Bu Durumda Kesin DOP Oranı**

$$\text{Kesin DOP Oranı} = \frac{(1000+500+8000) - 7000}{1000+8000} = \%27,7$$

Buna göre, uygulama sonucu, B taşınmazından hiçbir kesinti yapılmadan tahsis yapılmalıyken **A taşınmazından 27,7 - 10 = %17,7 daha kesinti yapılmalı ve bu kesinti terk öncesi yüzölçümü olan 1000 m<sup>2</sup> üzerinden** yapılmalıdır. 1000 X %17,7 = 177 m<sup>2</sup> yani A taşınmazına uygulamadan sonra 900-177 = 723 m<sup>2</sup> lik tahsis yapılmalıdır.

\*\*\*

Örnekten de anlaşılacağı gibi, bedelsiz kamuya terk edilen alanlar DOP hesabında genel hizmet alanlarından düşülmelidir. Danıştay 6. Dairesi'nin E:1990/54612, K:1993/5197 sayılı kararı da bu doğrultudadır. Yine, Danıştay bir başka kararında “...hibe adıyla yeşil alan için yapılan terkin kamu alanı için yapılan bedelsiz terkten ayrı düşünülemez ve bu miktarın DOP'tan düşülmesi gerekir....” şeklinde hüküm kurmuştur. (Danıştay 6.Dairesinin 16.06.2004 tarih, E.2003/493, K.2004/3850 sayılı kararı)

Bu çalışmada zikredilen “terki bulunan” taşınmazlardan kastedilen, **bedelsiz** kamuya terki bulunan taşınmazlardır ve “bedelsiz terk” kavramı; sadece taşınmazlardan bedelsiz olarak yola terk edilmesini değil, genel hizmet alanlarına yapılan tüm bedelsiz terkleri ifade etmektedir. Aksi takdirde, vatandaşların istemiyle dahi olsa, bir kısmı bedelli olarak kamu alanlarına terk edilen taşınmazlarda 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesini uygulama olanağı yoktur.

Yani, daha önce bir kısmı bedelli olarak yola veya diğer genel hizmet alanlarına terk edilen taşınmazların terkten sonra kalan kısmı, tapuda kayıtlı mevcut yüzölçümü ile normal bir kadastro parseli gibi uygulamaya girmeli, tapu yüzölçümleri esas alınarak katılım kitlesi ve DOP hesabı yapılmalı ve her taşınmazdan kesilen oranda bu parsellerden de DOP kesilmelidir.

Daha önce bedelli terk veya kamulaştırma ile oluşturulan yol vb. kamu alanları da yeni imar uygulaması sırasında genel hizmet alanları için tahsis edilmelidir. (Danıştay 6. Daire E:2000/5653, K: 2001/5912) Yani bedelli olarak kamuya terk edilen alanlar da bedelsiz terk edilmiş sahalar gibi DOP hesabında genel hizmet alanları toplamından düşülmelidir.

Öte yandan, önemle işaret edilmesi gereken bir husus da şudur ki, daha önce bedelsiz kamuya terki bulunan taşınmazlardan, terk oranını DOP oranına tamamlamayan fark kadar kesinti yapılması hususunda bir zorunluluk yoktur. Bu konuda takdir yetkisi belediye ve valiliklerdedir.

Çünkü 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesinde “.....Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk

*parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark düzenleme ortaklık payı alınabilir.*” hükmü yer almaktadır. Bu hükümdeki “**alınabilir**” ifadesi belediye ve valiliklere bu konuda takdir yetkisi vermiş bulunmaktadır.

18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesinde, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39. maddesi uyarınca yapılan bedelsiz terklerden bahsedilmektedir. Bu uygulamaya yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerine göre yapılan ifraz işlemleri sırasında bedelsiz terk edilen kısımların dâhil olup olmadığı hakkında bir belirtme yoktur. Ancak, 6785 sayılı Kanunun 39. maddesi ile aynı paralelde olan 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri uyarınca yapılan bedelsiz terklerin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekir. Danıştay kararları bu yöndedir.

18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 11. maddesinde, daha önce alınmış terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınacağı belirtilmiş ise de, bunun, “*önceki terk oranını o düzenleme alanındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir*” şeklinde anlaşılması gerekir. Danıştay kararları madde hükmüne bu doğrultuda açıklık getirmiştir.

\* \* \*

22.01.2011, Cumartesi