

## Döner Sermaye Uygulaması

Hüseyin KOÇAK  
Başmüfettiş

(Sitemizin "KİTAP" kategorisinde  
"DÖNER SERMAYE UYGULAMALARI"  
isimli çalışma yer almaktadır. Kitap içerisinde yer almayan ya da yer alsa bile uygulamada tereddüt bulunması  
nedeniyle açıklamaya gerek duyulan konulara bu bölümde yer verilecektir.

### 1 – Plânsız Sahalarda İmar Mevzuatına Göre Oluşmuş Parseller

Plânsız sahalarda imar mevzuatı gereğince, oluşturulmuş parsellerde yeni işlem talebi halinde döner sermaye tahakkukunda kadastro parseli olarak mı yoksa imar parseli olarak mı işlem görecektir.

İmar mevzuatı gereğince oluşturulmuş olmasına karşın, yeni oluşan parselin bir imar parseli olduğunu ifade etmek mümkün değildir. Zira bu alanlarda yapılan ifrazlarda parselin yola cephesi ve yüzölçümü konusunda bir taban kıstas söz konusudur. Bu taban kıstasın altına düşülmemesi gerekmektedir.

Oluşan yeni parselin, belirlenen kıstasın altına düşmemek kaydıyla çok üstünde yola cepheye ve de yüzölçüme sahip olması mümkündür. Genellikle de "tarla" vasıflı olan bu tür parsellerin imar parseli olduğundan bahsedilemez. Bundan dolayı da bu şekilde oluşmuş parsellerle ilgili herhangi bir işlemde döner sermaye tahakkuku yapılırken imar parseli olarak değil, kadastro parseli olarak değerlendirilmesi gerekir.

### 2 – Köy Yerleşim Plânı İle Oluşmuş Parseller

Kadastro öncesi, köy yerleşim haritaları gereğince oluşturulmuş parsellerin, tesis kadastrosu sırasında aynen esas alınmış olduğu parsellerle karşılaşılmaktadır. Bu tür parsellerle ilgili işlemler için döner sermaye tahakkuku, kadastro parseli olarsak mı yoksa imar parseli olarak mı yapılacaktır.

Döner sermaye uygulamasında; bu tür parsellerin kadastro parseli olarak değerlendirilmesi gerekir.

Zira, döner sermaye tahakkukunda imar parseli ve kadastro parseli ayrımı yapılırken parsellerin ekonomik değerleri esas alınmıştır. Ayrıca kadastro öncesine ait plânlama çalışmalarından, 3194 sayılı İmar Yasası kıstaslarına göre, tüm sosyal tesisler oluşturulması gibi bir durum da beklenemeyeceği için bu durumdaki parsellerle ilgili işlemler sırasında döner sermaye tahakkuku yapılırken imar parseli olarak değil, kadastro parseli olarak değerlendirilmesi gerekir.

### 3 – Daha Önce Yola Terki Bulunan Parsel Her Zaman İmar Parseli midir? (30.03.2008)

Daha önce yola terki bulunan parsellerin yeni bir işleme tabi tutulması halinde kadastro parseli mi yoksa imar parseli mi olarak kabul edileceği konusunda zaman zaman tereddüde neden olduğu durumlar olabilmektedir.

**a)** Daha önce, bir kadastro parselinden 3194 sayılı İmar yasının 15 ve 16 ncı maddesi gereğince yola terk yapılmak suretiyle imar parselin kesin şekli oluşturulmuşsa, bir alt (4 nolu) başlıkta da belirtildiği üzere, bu parselde daha sonra işlem yapıldığında imar parseli olarak kabul edilip, döner sermaye bedeli de ona göre tahakkuk ettirilmelidir.

**b)** Ancak uygulamada, yola terk işlemlerinin bazen imar parsellerini oluşturmak için değil, imar plânlarına göre yolları oluşturmak amacıyla; kadastro parsellerinin, imar yolunda kalan kısımları ile imar adasında kalan kısımlarının ayrılması amacıyla yapıldığı durumlarla da karşılaşılabilmektedir. Yani yola terk sonrası kalan kısım bir imar parselini oluşturmamaktadır.

Bu şekilde yola terk sonrası oluşan parselin imar adası içerisinde kalan kısmının müstakil bir imar parselinde kalıp kalmadığı da henüz kesin belli olmayan parseller üzerinde yapılacak yeni bir işlemde, döner sermaye tahakkuk miktarı belirlenirken bu tür parsellerin imar parselleri olarak değil, kadastro parselleri olarak değerlendirilmesi gerekir.

Bu durumdaki parseller üzerinde 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yapılacak ikinci işlem sonrası oluşacak parseller imar parseli de olsa döner sermaye tahakkuku konusunda yine bir alt (4 nolu) başlıkta bahsedildiği üzere kadastro parseli olarak işlem görür.

#### 4 – Kadastro Parseli mi, İmar Parseli mi?

“Döner Sermaye Ücret Tarifesinde”; Kontrollük işlemler için tahakkuk ettirilecek tutarlar, işleme tabi parselin kadastro parseli ya da imar parseli olmasına göre ayrı ayrı belirlenmiştir.

İşleme tabi parselin, hangi halde kadastro parseli, hangi halde imar parseli olarak kabul edileceği konusunda tereddüde düşülebilmektedir. Özellikle de işleme tabi parsel kadastro parseli olmasına karşın işlem sonrası imar parselleri oluştuğu durumlar bu tereddüdün esas nedenini oluşturmaktadır.

a) 3194 sayılı İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince yapılan ifraz işlemleri sonucu oluşacak parseller imar parselleri de olsa, üzerinde işlem yapılan ana parsel kadastro parseli ise, döner sermaye listesinde kadastro parselleri için belirlenmiş olan fiyat esas alınarak tahakkuk yapılmalıdır.

b) Buna karşılık, daha önce 3194 sayılı İmar Yasasının 15 ve 16 madde uygulamasıyla imar parselinin kesin şekli oluşturulmuş ya da 18 inci madde uygulanmak suretiyle oluşturulmuş parsellerde yeni bir işlem söz konusu ise o zaman, döner sermaye listesinde imar parselleri için belirlenmiş olan fiyat esas alınarak tahakkuk yapılmalıdır.

#### 5 – Parselasyon Plânlarının Kontrolünde İlk Dilim

Döner Sermaye Ücret Tarifesinin “3) KONTROLLÜK HİZMETLER” ana başlığı altında yer alan “A) HARİTA VE PLÂNLARIN KONTROLÜ” alt başlığının ilk dilimindeki belirleme “1–100 000 m<sup>2</sup> ..... 205,00. – YTL./Ha” şeklindedir.

Tarifede en küçük birim olarak 1 hektar (10 000 m<sup>2</sup>) alınmıştır. Fiyat dilimlerinin alt kısmında ise, birinci dilimden sonraki dilimlerde kalan yüzölçümleri ile ilgili açıklama bulunmakta, 1 hektardan daha küçük yüzölçümler için herhangi bir belirtim bulunmamaktadır.

Ayrıca üst dilimler için yapılan açıklamada da enterpolasyon yapılacağına dair herhangi bir belirtim bulunmamaktadır.

O nedenle de, 1 hektardan küçük yüzölçüme sahip sahalarda parselasyonunda da ilk dilimde yer alan 205,00.– YTL.nin esas alınması gerekmektedir. Tahakkuk miktarı ise bu bedelin yöresel katsayı ile çarpımı ile bulunacak rakam olması gerekir. Bundan sonraki işlemlerde bu hususa dikkat edilmelidir.

#### 6 – Aplikasyon ve Cins Değişikliği İşlemlerinde Enterpolasyon Yapılmaz

**Aplikasyon** ve yapısız iken yapıya hale gelme şeklindeki **cins değişikliği** işlemleri için döner sermaye tahakkuku için yüzölçüm dilimleri belirlenmiştir.

Bu işlemler için döner sermaye hesaplanırken enterpolasyon yapıp yapılmayacağı ve de daha üst dilimde bulunan parsel ile ilgili işlemlerde alt dilimde bulunan değer de hesaba katılıp katılmayacağı konusunda tereddütler bulunmaktadır.

Örneğin aplikasyon için; 1 – 1000 m<sup>2</sup> ..... 80.00. – YTL.

1001 – 3000 m<sup>2</sup> ..... 121.00. – YTL.

3001 – 5000 m<sup>2</sup> ..... 252.00. – YTL.

5001 –10000 m<sup>2</sup> ..... 312.00. – YTL.

.....

A) Aplikasyona tabi parsel 1000 m<sup>2</sup> den küçükse; 1 – 1000 m<sup>2</sup> diliminde yer alan bedel olan 80.00 m<sup>2</sup> alınır ve parselin imar ya da kadastro parseli, belediye sınırı içinde ya da dışında olduğu ve de yöresel katsayı dikkate alınarak döner sermaye bedeli hesaplanır. İşleme tabi parselin örneğin 100 m<sup>2</sup> olması ile 1000 m<sup>2</sup> olması

arasında bedel tahakkuku açısından bir fark bulunmamaktadır. Yani yüzölçüm nedeniyle enterpolasyon yapılmaz.

B) İşleme konu parselin yüzölçümü örneğin 3100 m<sup>2</sup> dir. 3100 m<sup>2</sup>, tarifede 3001–5000 m<sup>2</sup> diliminde yer almaktadır. Bu dilim için belirlenen tahakkuk rakamı ise 252.00.–.YTL.dir.

Döner sermaye bedeli belirlenirken, 3100 m<sup>2</sup>'nin yer aldığı dilimlerdeki rakamların da dikkate alınıp alınmayacağı konusunda tereddüt bulunmaktadır. Bu tereddüde neden olan da, tarifenin “3)Kontrollük İşlemler” bölümündeki örneklerdir. Önceki dilimlerin esas alınması tarifede örnek verilen kalemler için geçerlidir. **Aplikasyon ve cins değişikliği** için böyle bir öngörü söz konusu değildir.

Ayrıca yine, bir üst (A) paragrafında da bahsedildiği gibi enterpolasyon yapılmaz. Aynı şekilde, 3001 – 5000 m<sup>2</sup> diliminde yer alan C YTL ele alınıp; parselin imar ya da kadastro parseli, belediye sınırı içinde ya da dışında olduğu ve de yöresel katsayı dikkate alınarak döner sermaye bedeli hesaplanır. İşleme tabi parselin örneğin 3001 m<sup>2</sup> olması ile 5000 m<sup>2</sup> olması arasında bedel tahakkuku açısından bir fark bulunmamaktadır.

C) Bilindiği üzere, yapısız iken yapıli hale gelen **cins değişikliği** işlemleri için de “*döner sermaye tarifesinde*”, aplikasyon işleminde olduğu gibi yüzölçüm dilimleri bulunmaktadır.

Yapısız iken yapıli hale gelen cins değişikliği işlemleri için döner sermaye tahakkuk bedeli hesaplanırken de tıpkı aplikasyon işleminde olduğu üzere hareket edilir. Üst (A) ve (B) başlıklarında bahsedildiği üzere, enterpolasyon yapılmaz, işleme tabi parselin yüzölçüm diliminden önceki dilimlerdeki bedeller hesaba katılmaz.

## 7 – Döner Sermayenin Geri İadesi;

Döner Sermaye İşletme Müdürlüğünün;

12.11.2001 tarihli ve **3869** sayılı talimatının 2 nci maddesi gereğince, döner sermaye tahakkuku, talep anında yapılmaktadır.

01.08.2003 tarihli ve **3163** sayılı talimatı gereğince de, tahsil işlemi banka aracılığıyla olmaktadır.

Döner sermaye adına gerekli tahsilat yapıldıktan sonra ilgisinin, işlemi yaptırmaktan vazgeçmesi halinde; tahsil edilen bedelin geri ödemesinin nasıl yapılacağı **1993/2** nolu genelge eki yönergenin 23 üncü maddesiyle düzenlenmiştir.

Buradaki düzenleme tahsil işleminin müdürlükler tarafından yapılmasına göredir. Halbuki yukarıda da bahsedildiği üzere tahsil işlemleri artık banka aracılığıyla yapılmaktadır. Dolayısıyla da iade şekli de değişmiştir.

1993/2 nolu genelge eki yönergenin 23 üncü maddesindeki düzenleme şu şekildedir;

*“Talep sahibi ilgili müdürlüğe bir dilekçe ile başvurur, bu dilekçede, iadenin yapılacağı adres ile varsa banka şubesinin adı ve hesap numarası bulunur, İlgili müdürlükçe, mutemet alındısının tarih, cilt ve sıra numarasını belirten bir üst yazıya dilekçe eklenerek Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir, Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığınca da, iade, dilekçede geçen banka hesap numarasına yatırılır.”*

**3163** sayılı talimatla iadeyle ilgili düzenleme ise şu şekildedir;

*“Talep sahibi tarafından işlem bedeli bankaya yatırıldıktan sonra, ilgisinin işlemi yaptırmaktan vazgeçmesi ya da tapu sicil müdürlüğünce yapılan işlemlerde red söz konusu ise;*

*İlgili birim müdürlüğünce iade işleminin yapılması konusunda Saymanlığa bir yazı yazılarak, red ve iade işleminde esas kişide kalan banka dekontunun üzerine “**İadesi uygundur**” şerhini düşüp, imzalayıp ve mühürleyerek yazılacak yazıya bağlayacaklardır.”*

Bunun dışındaki formaliteler ise 1993/2 nolu genelgenin 23 üncü maddesinde bahsedildiği şekilde olmalıdır.

Yani:

- Talep sahibinden yine bir dilekçe alınır.
- Bu dilekçede, iadenin yapılacağı adres ile varsa banka şubesinin adı ve hesap numarası bulunur,
- İlgili müdürlükçe, talep sahibinde kalan banka dekontunun üzerine “**İadesi Uygun**” şerhi düşülür, imzalanır ve mühürlenir.
- Bu dekont bir üst yazıya bağlanarak Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir.
- Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığınca da, iade, dilekçede geçen banka hesap numarasına yatırılır.

\* Uygulamadan örnek:

Uygulamada, yapılan işlemin imar mevzuatına aykırı olduğu gerekçesiyle tamamlanamadığı durumlarda karşılaşılabilmektedir. Örneğin; **tevhit işlemi** için tasarım krokisi düzenlenmesine karşın, talep edilen işlemin imar mevzuatına aykırı olduğu gerekçesiyle encümen kararı alamaması nedeniyle işlem tamamlanamamaktadır.

Bu durumda döner sermaye bedeli iade edilebilecek midir?

1993/2 nolu genelge eki yönerge ve 3163 sayılı talimat; iade için herhangi bir kıstas olmaksızın vazgeçme halinde ücretin geri ödenmesini öngördüğüne göre; bu sebeple işi tamamlanmayan talep sahibinin, döner sermaye bedelinin iadesini istemesi halinde; talepten vazgeçme dilekçesi alınmak suretiyle, döner sermaye ücretinin geri ödenmesinde sakınca görülmemelidir.

\* \* \*