

İMAR UYGULAMASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI

H. Koçak
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

ÖZET

3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uygulamasında; uygulama nedeniyle meydana gelen değer artışına karşılık, uygulamaya tabi parsellerden yüzölçümleri oranında düzenleme ortaklık payı kesilir. Yapılan kesinti, uygulama sahasında kamunun yararlanacağı, MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi tesisleri oluşturmak amacıyla yapılır.

DOP oranı en fazla %40'tır. DOP kesilerek oluşturulan tesisler başka amaçla kullanılamaz. DOP kesilen bir parsel-den ikinci bir kesinti yapılamaz. Uygulamaya tabi parsellerde daha önce yapılmış bedelsiz terk varsa, DOP hesabında bu terk de dikkate alınır. DOP oranı %40'tan fazla çıkarsa, fazlalık kamulaştırma ile giderilir.

Anahtar Sözcükler: DOP oranı, DOP hesabı, DOP kesimi, Değer Artışı, Yüzde Kırk

ABSTRACT

ARRANGEMENT PARTNERSHIP SHARE IN IMPLEMENTATION OF LAND DEVELOPMENT LAW

Implementation of article 18 of Development Law no 3194 includes; deduction of Layout Arrangement Partnership Share from parcels in proportion to their square meters to compensate the increase in their value as a result of application subject article. This deduction is allocated for establishment of facilities such as primary and secondary schools for MoNE, roads, parks, parking, spaces, playgrounds, mosques, police stations, etc, for public use.

The ratio of LAPS can be 40% maximum. The facilities established by deducting LAPS can not be used for other purposes. If a deduction is made from any parcel for LAPS, no second deduction can be done, if there are free abandoned areas in parcels subject to this application, the abandoned part will be taken into account when calculating LAPS. If LAPS ratio is higher than 40%, the excess amount will be funded by expropriation

Keywords: LAPS ratio, Calculation of LAPS, LAPS deduction, Increase in Value, Forty Percent.

1. TANIM

İmar uygulamasından beklenen; düzgün yapılaşmanın yanı sıra, aynı zamanda o belde halkının; oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, sağlık, sosyal, kültürel ve güvenlik ihtiyaçlarına da çözüm bulmaktır. Bu olanakların sağlanması, zeminde bazı tesislerin yapımını da gerektirir. Bütün bu tesisler için uygulama sahası içerisinde yer ayrılmasına, bunun için de kaynağa ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu kaynak düzenleme sahasına giren tüm taşınmazlardan, yüzölçümlerine göre eşit oranda kesinti yapılmak suretiyle sağlanır.

Düzenleme işlemi, düzenleme sahasındaki gayrimenkullere, imar plânı ve mevzuat hükümlerine uygun yapılanma olanağını sağlamakta, böylece gayrimenkulde değer artışı gündeme gelmektedir. Bu değer artışının kamuya dönüşü ise düzenleme ortaklık payı (DOP) alınmak suretiyle bir ölçüde sağlanmaktadır (3194 sayılı İmar Yasası madde:18 ve Anayasa Mahkemesi'nin 22.10.1991, E.1991/5, K.1991/2101 sayılı kararı.).

DOP kesintisinin yapılabilmesi için imar plânının onaylanmış olması yeterli değildir. İmar Yasasının 18 inci madde uygulamasının yapılması gerekir. Aynı Yasanın 15 ve 16 ncı maddesinin uygulamasında da DOP kesintisi yapılamaz (Danıştay 6.Dairesininin 14.12.1993 tarihli E.1993/1004, K.1993/5355 sayılı kararı).

2. DOP HANGİ TESİSLER İÇİN KESİLİR

DOP, uygulama sahasında oluşturulan;

- MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları,
- Yol,
- Meydan,
- Park,
- Otopark,

- Çocuk bahçesi,
- Yeşil saha,
- İbadet yeri,
- Karakol,
- Pazar yeri ve toplu taşıma yeri

sahaları için kesilir (3194 sayılı İmar Yasası madde 18; Danıştay, 6.Dairesinin 22.01.2003 tarihli, E.2001/6613, K.2003/591 sayılı; 22.10.1992 tarihli, E.1991/1550, K.1992/3867; 14.04.2004 tarihli, E.2002/6584, K.2004/2274 sayılı kararı). Bu sahalardan dışındaki kamu hizmet ve tesis alanları DOP hesabına dahil edilemez. DOP olarak kesilenler, bu sahalardan dışında bir amaçla kullanılmaz, yapılan kesintiler ile belediye adına parsel üretilmez (Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1991, E.1991/5, K.1991/2101 sayılı kararı).

3. AZAMI DOP ORANI

Kesilecek DOP oranı düzenlemeye tabi arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.

Yasa metninde bulunan ifade, mutlak surette %40 kesilir anlamında değildir. Eğer o uygulama alanında kamuya ayrılan kısım gerektiriyorsa, %40'a kadar kesinti yapılabilir. Aksi halde, kamuya ayrılan kısım için örneğin %25 oranında bir kesinti yeterli oluyorsa, uygulayıcı kurumların %40 oranında DOP kesme gibi keyfiyeti bulunmamaktadır. Hesaplanan DOP oranı, %40'ın altında ise bu oran %40'a tamamlanmak suretiyle belediye adına arsa üretilmesinin de yasal dayanağı bulunmamaktadır. (3194 sayılı İmar yasası madde;18/2; Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1991 tarih, E.1990/5, K.1991/2101 sayılı kararı)

Ayrıca; her uygulama sahasında mutlaka DOP kesilmesi gibi bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Eğer uygulama sahasında kamuya ayrılacak alanlar herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan oluşturulabiliyorsa, DOP kesilmeden de uygulama yapılması mümkündür. (TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 03.02.1993 tarihli ve 189-512 sayılı bir talimatı)

4. BÜTÜN PARSELLERDEN EŞİT ORANDA DOP ALINIR

Düzenleme sahasında ayrılan umuma ait tesisler o bölgedeki bütün parsel malikleri tarafından kullanılacağından bu parsellerin hepsinden eşit kesinti yapılır (Danıştay 6.Dairesinin 28.09.1994 tarihli, E.1994/169, K.1994/3262 sayılı; 20.11.1990 tarih, E.1989/614, K.1990/2207 sayılı; 19.12.2002 tarihli, E.2001/6392, K.2002/6191 sayılı kararları).

Bunun istisnası; düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınmamasıdır. 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi ve 2981 sayılı Yasanın 10/c uygulaması sırasında; ilgililere müstakil parsel verebilmek için belirlenen DOP oranından daha az DOP kesmek durumunda kalınması ya da hiç kesilememesi durumunda, eksik kısmın telafisi ilgisinin muvafakati ile bedele dönüştürülmek suretiyle mümkündür. Bunun için de belediyelerin kanuni ipotek tesis etme yetkisi bulunmaktadır. Bu maddeye göre yapılacak bedel taksitleri ve bu bedele itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası hükümlerine tabidir (18.Madde Uygulama Yönetmeliği madde:10/c; 2981 sayılı Yasa 10/c).

Uygulama sahasında bulunan parsellerde yüzölçümü hatası varsa öncelikle bu hatanın düzeltilmesi gerekir. Hata düzeltilmeden işleme alınır, uygulama sahasındaki parsellerden, eşit oranda DOP kesintisi yapma görüntüsü altında farklı DOP kesilmesine sebep olunur. Böyle bir şeye sebebiyet vermemek bakımından, uygulama öncesi yüzölçümü kontrolleri sırasında, tescilli yüzölçümün tecvizi aşar şekilde hatalı olduğu tespit ediliyorsa öncelikle bu hatanın düzeltilmesi, DOP kesiminin de bu düzeltilmiş yüzölçümü üzerinden yapılması gerekir.

5. İKİNCİ BİR DOP KESİNTİSİ YAPILAMAZ

Daha önce imar düzenlemesi yapılmış bir yerde, sonradan doğacak ihtiyaç nedeniyle, gerektiğinde ikinci bir düzenleme yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak, önceki uygulamada, düzenleme ortaklık payı alınmışsa daha sonraki düzenlemelerde artık düzenleme ortaklık payı adı altında bir kesinti yapılamaz (3194 sayılı İmar Yasası madde:18/6; Danıştay 6.Dairesinin 08.12.1993 tarihli E.1993/174, K.1993/5180 sayılı kararı; TKGM-Tasarruf İşlemleri dairesi Başkanlığının 17.02.1995 tarihli ve 658 sayılı talimatı).

Yeni bir düzenleme; yalnızca imar parsellerinin bulunduğu sahada yapılabileceği gibi, imar parselleriyle kadaströ parsellerinin bir arada olduğu sahada da yapılabilir. Uygulamada daha çok imar parselleriyle kadaströ parsellerinin bir arada uygulamaya tabi tutulmasıyla karşılaşmaktadır. İmar ve kadaströ parsellerinin birlikte düzenlemeye tabi tutulduğu durumlarda DOP oranı önceki uygulamadaki orandan daha fazla da olsa, imar parsellerinden yine DOP kesilmez. Örneğin ilk uygulamada DOP oranı %21 olsun, ikinci uygulamada DOP oranı %30 olarak belirlenmiş ise, aradaki fark telafi edilmek amacıyla %9 oranında daha DOP kesilmesi mümkün değildir.

10/b ve 10/c Uygulanmış Sahalarda İkinci Uygulama; daha önce 2981 sayılı Yasanın 10/b ya da 10/c madde uygulaması yapılmış bir yerde, 18 inci madde gereğince yeni bir düzenleme yapılıyorsa DOP kesimi şu şekilde olmalıdır;

10/b uygulaması; ıslah imar plânı yapılıp yapılmamasına bakılmaksızın Kadastro Yasası hükümlerine göre yapılan bir çalışmadır. Yani bir nevi kadastro çalışmasıdır. Hesaplanmak suretiyle yapılan bir DOP kesimi yoktur. O nedenle de; 10/b madde uygulaması yapılmış bir yerde daha sonra 18 uygulaması yapılıyorsa DOP kesilmelidir.

10/c uygulaması; ıslah imar plânı yapılmak suretiyle, gerekmesi halinde DOP kesilmek suretiyle yapılmaktadır. O nedenle de; eğer 10/c uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmışsa, aynı yerde daha sonra 18 uygulaması sırasında yeni bir DOP kesintisi yapılmamalı; önceki uygulamada DOP kesintisi yapılmamışsa, aynı yerde daha sonra 18 uygulaması sırasında DOP kesintisi yapılmalıdır

6. DOPO HESABI

6.1. Normal Koşullarda DOP ve DOPO Hesabı

Düzenleme Ortaklık Payı; düzenleme alanına giren parsellerin yüzölçümü toplamlarından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümü toplamı çıkartılarak bulunur. Düzenleme ortaklık payı oranı ise; düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır (18. Madde Uygulama Yönetmeliği madde:4/d, 11/1, 30 ve 31).

Sayısal örnek vermek gerekirse; bir düzenleme bölgesinde katılım kütlelerinin (K) alanı 200 000 m², düzenleme sonunda imar parsellerine ayrılan kısmın alanı (*dağıtım kütleleri*) (D) 160 000 m² ise, DOP hesabı şu şekilde olacaktır.

$$DOP = (K)-(D) = 200\ 000 - 160\ 000 = 40\ 000 \text{ === } (DOPO) = (KAA)/(K) = 40\ 000 / 200\ 000 = 0,20 \text{ yani } \%20 \text{ dir.}$$

6.2. Kısmen Uygulama ve DOPO Hesabı

Bir parsel tamamen değil de kısmen uygulamaya alınıyorsa, DOP hesabı; parselin tamamı üzerinden değil, uygulamaya giren kısmın yüzölçümü üzerinden yapılır. Geri kalan kısım daha sonra uygulamaya tabi tutulmuşsa, o kısmın yüzölçümü üzerinden de belirlenen DOP oranı kadar kesinti yapılması gerekir. Önce uygulamaya giren kısımdan DOP kesildiği için sonra uygulamaya giren kısımdan DOP kesilmemesi gerekir gibi bir düşünceye gerek bulunmamaktadır. Her bir parça ayrı ayrı uygulamaya girmekte ve de her bir parçadan bir kez DOP kesilmektedir.

Sayısal örnek vermek gerekirse; kadastro parseli 5 000 m²'dir. İlk etapta parselin 2 000 m²'lik kısmı uygulamaya tabi tutulmuştur. Bu uygulama sahasında DOP oranı %30 olarak belirlenmiştir. Bu durumda, uygulama giren 2 000 m²'den %30 DOP kesildikten sonra geriye 1 400 m² kalır ve bu 1 400 m² imar parseline tahsis edilir. Daha sonra, geri kalan 3 000 m²'lik kısım uygulamaya tabi tutulmaktadır. Ve DOP oranı %40 olarak belirlenmiştir. Bu defa 3 000 m² üzerinden DOP kesintisi yapıldıktan sonra geriye 1 800 m² kalır ve bu 1800 m² imar parseline tahsis edilir.

6.3. Kapanan Kadastral Yollar ve DOPO Hesabı

Uygulama sahası içerisinde kapanan kadastral yollar varsa, bu hesaplanacak DOP oranını etkileyecektir. Danıştay kararları; “düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir” şeklindedir (Danıştay 6.Dairesinin 19.02.1997 tarihli E.1996/959, K.1997/874 sayılı; 28.09.1994 tarihli E.1994/169, K.1994/3262 sayılı; 10.11.1994 tarihli E.1994/1686, K.1994/4142 sayılı; 11.02.2004 tarihli E.2002/4557, K.2004/713 sayılı kararları).

Bilindiği üzere 2644 Tapu kanununun 21 inci maddesi; “Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla, yol fazlalıkları köy veya belediye adına tescil olunur” hükmündedir. Danıştay kararlarına göre bu kural şu şekilde işletilebilecektir; Kapanan yolların öncelikle DOP’ tan oluşturulacak sahalara için kullanılacak, artık kalırsa, kalan kısmın ihdas edilebilecektir.

Bunu sayısal olarak örneklendirmek gerekirse; toplam düzenleme sahası 100 000 m², kamu alanları için ihtiyaç duyulacak miktar 40 000 m², bu sahada kapanan kadastral yol miktarı ise 10 000 m² olsun. Eğer kapanan yollar belediye tarafından ihdas edilmiş olsa idi DOP oranı (40 000 / 100 000 =) %40 olarak bulunacaktı. Hâlbuki 10 000 m²'lik kadastral yol kamusal alanlar için kullanılacağından, artık kamusal alan için ihtiyaç duyulacak miktar 30 000 m² olacaktır.

Bu arada 100 000 m²'lik uygulama alanında 10 000 m²'lik saha yol olup kamusal alanda kullanılacağından bu sahalardan DOP kesilemeyecek, DOP kesilebilecek saha da 90 000 m²'ye düşecektir. Bu durumda DOP oranı (30 000 / 90 000 =) % 33,333333 olarak hesaplanır.

Tapu Yasasının 21 inci maddesi gereğince yapılacak ihdas şu şekilde işletilebilecektir. Örnekte olduğu üzere kamu alanları için 40 000 m² ye ihtiyaç olduğu halde, bu saha içerisinde kapanan yolların toplam yüzölçümü bu miktarı aşılırsa, örneğin 41 000 m² ise; işte bunun 40 000 m²'si kamusal alanlar için kullanılıp, DOP oranı sıfıra düşürüldükten sonra geriye kalan 1 000 m², ihdas edilebilecektir.

6.4. Bağışların DOP Hesabına Etkisi

Uygulama alanında, kamusal alanlar için kullanılmak üzere yapılan bağışlar vara bunlar da, tıpkı kapanan yollar gibi değerlendirilecek ve de bağışlanan bu miktar düzenleme ortaklık payından düşülecektir. (18.Madde Uygulama Yönetmeliği madde: 30/2; Danıştay 6.Dairesinin 16.06.2004 tarihli, E.2003/493, K.2004/3850 sayılı kararı)

Bir sayısal örnek vermek gerekirse; bir düzenleme alanının toplam yüzölçümü 160 000 m² dir. Bölgede şahıslarca belediyeye 10 000 m² lik bir arsa bağışlanmıştır. Bu düzenlemede kamusal alanlar için ihtiyaç duyulan toplam yüzölçümü 55 000 m² dir.

Düzenleme ortaklık payı hesabı şu şekilde yapılır.

$$\begin{aligned} 160\ 000 - 10\ 000 &= 150\ 000, \\ 55\ 000 - 10\ 000 &= 45\ 000, \\ 45\ 000 / 150\ 000 &= \%30. \end{aligned}$$

6.5. Umuma Ait Tesislerin Uygulama Bölgesinde Var Olması Durumunda DOP Hesabı

DOP kesintisiyle oluşturulan ve tescilsiz olan tesislerden; uygulama sahasında daha önce var olduğu halde, düzenleme çalışmalarında yine aynı yerinde bırakılıyorsa, bu tesislerin DOP hesabına dahil edilmemesi gerekir. Yani, uygulama sahası içerisinde bu kısmın yüzölçümü düşülür ve bu tesis dışındaki diğer umumi tesisler için gerekli miktar – yine var olan tesis yüzölçümü hariç tutulmak üzere – uygulamaya tabi parsellerden eşit oranda kesinti yapılması gerekir.

Örneğin; uygulama sahası 50 000 m², düzenleme sahasında umuma ayrılan kısımların toplam yüzölçümü de 20 000 m² olsun. Buna göre, bu düzenleme sahasında (20 000 / 50 000 =) %40 DOP kesilmesi gerekmektedir.

Ancak bu sahada 5 000 m² lik bir Pazar yeri varsa ve bu kısım düzenleme sonrası da yine pazar yeri olarak bırakılıyorsa, o zaman; 50 000 m² olan düzenleme sahası toplam alanından bu kısım düşülür ve 45 000 m² bulunur. Aynı 5 000 m², umuma ait yerler toplamından da düşülür ve 15 000 m² bulunur. DOP oranı ise; 15 000 / 45 000 = %33,333333 olarak hesaplanır (Danıştay 6.Dairesinin 14.11.1995 tarih, E.1995/1359, K.1995/4520 sayılı kararı).

6.6. 15 ve 16 ncı Maddeler Gereği Terki Bulunan Parselde DOP Hesabı

Kadastro parseliyle, bu parsel karşılık tahsis edilen imar parselinin aynı yere rastlaması halinde, bu taşınmazın ilgilisi, 18 inci madde uygulamasını beklemeksizin, İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince, imar parsellerine kavuşabilmektedir. Kadastro parseliyle imar parselinin bire bir çakışması beklenemez. Dolayısıyla da imar plânına göre imar parselinin oluşturulabilmesi için, kadastro parsellerinden bir kısım yerin yola terk edilmesi (ya da yoldan ihdas edilmesi) gerekebilir.

Bu şekilde terki olan parsellerde daha sonra 18 uygulaması yapılması durumunda; ilk ana parselin ifrazında (yola terkinde) alınan terki oranını, %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir (Uygulama Yönetmeliği madde:11).

18 inci madde Uygulama Yönetmeliği, daha önce bedelsiz yola terki bulunan taşınmazların ilgisinin talepleri ile %35'e (5006 sayılı Yasa gereği %40'a) tamamlanmasını öngörmektedir. İlgisinin talebi olmazsa fark alınamayacak mıdır? Daha önce bedelsiz olarak terk edilen miktar mutlaka %40'a tamamlanacak mıdır?

Bu sorular Danıştay kararlarıyla cevabını bulmuştur. Buna göre; düzenleme sahasında bulunan taşınmazlardan daha önce belirli bir miktar yola terk edilmiş olsa bile yine de DOP alınması gerekir. Danıştay kararlarında, ilgisinin talebi olmazsa alınmaz şeklinde bir belirtim de bulunmamaktadır.

Ayrıca, her ne kadar Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesinde, daha önce alınmış terki oranını %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınacağı belirtilmiş olmasına karşın, bunun önceki terki oranının, o düzenleme alanındaki DOP oranına tamamlayan fark kadar alınır. Bu kural Danıştay kararlarıyla da teyit edilmektedir (Danıştay 6.

Dairesinin 19.10.1992 tarihli E.1991/312, K.1992/3774 sayılı; 28.08.1990 tarihli E.1989/801, K.1990/477 sayılı; 13.03.1997 tarihli E.1996/1478, K.1997/1367 sayılı kararları.)

Yani daha önceki bedelsiz terk oranı %20 olsun, bu bölgede yapılan 18 uygulamasında DOP oranı %25 ise; bu parselden %5'lik bir kesintinin daha yapılması ile yetinilir. Burada özellik arz eden husus, bu %5'lik farkın, ana parselin ilk yüzölçümü üzerinden mi, yoksa terk sonrası kalan yüzölçümü değeri üzerinden mi hesaplanacağıdır. Bu sorunun yanıtı da, ana parselin ilk yüzölçümü üzerinden hesaplanacağıdır.

ÖRNEK 1) Kadastro parselinin yüzölçümü 1000 m²'dir. 18 uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince 200 m² bedelsiz yola terk yapılmıştır. Daha sonra yapılan 18 uygulaması sırasında DOP oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu parselden kesilecek DOP miktarı ne kadardır?

ÇÖZÜM; 1000 m² olan kadastro parselinde 200 m² bedelsiz terk yapıldığı için parsel yüzölçümü 800 m²'ye düşmüştür. Terk miktarı parsel yüzölçümünün %20'sine tekabül etmektedir. 18 uygulaması sırasında DOP oranı %25 olarak belirlendiği için bu parselden %5 daha DOP oranının kesilmesi gerekmektedir. %5 kesinti parselin ilk yüzölçümü değeri olan 1000 m² üzerinden yapılır. O da, 50 m²'ye tekabül eder.

Sağlamasını yapacak olursak; Örnekteki parselden 200 m² bedelsiz terk yapılarak ve de 50 m² de 18 uygulaması ile olmak üzere toplam 250 m² eksilme bulunmaktadır. 250 m², parselin ilk yüzölçümü olan 1000 m²'nin %25'ine tekabül etmektedir. Dolayısıyla yapılan hesap doğrudur.

Yola Terki Bulunan Parsellerde Kısmen Uygulama ve DOP Hesabı:

18 inci madde uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yola terki bulunan parsel kısmen uygulamaya tabi tutuluyorsa, uygulamaya tabi tutulan kısma rastlayan yüzölçümünden önceki terk oranı dikkate alınır, her bir parçaya, o parçanın yüzölçümü oranında yola terk edilen kısmın yüzölçümü de dikkate alınarak işlem yapılır.

ÖRNEK 2) Kadastro parseli 5 000 m²'dir. Bu parselden, uygulama öncesi 1 000 m² lik kısım yola terk edilmiştir. Ve geriye 4 000 m² kalmıştır. (Terk oranı ana parselin %20'sine tekabül etmektedir.) Geriye kalan 4 000 m²'lik parsel kısmen uygulamaya tabi tutuluyor. Uygulamaya tabi tutulan kısmın yüzölçümü 2400 m² DOP oranı ise %30'dur. Bu kısımdan kesilecek DOP hesabı şu şekilde yapılır.

ÇÖZÜM: Terk sonrası kalan miktar 4 000 m², uygulamaya giren kısım ise 2 400 m²'dir. Uygulamaya giren kısım, terk sonrası kalan kısmın %60'ına tekabül etmektedir (Bu %60 şu şekilde hesaplanmıştır; $2\,400 / 4\,000 = 0,60$). Uygulamaya giren kısım, kalan parselin %60'ı ise, daha önce yola terk edilen 1 000 m² nin de %60'ı, yani 600 m²'lik kısmı da, terkin uygulamaya giren kısma tekabül edecektir. Bu durumda; uygulamaya giren kısım 2 400 m²'lik kısımdan DOP oranı kesilirken, daha önce yola terk edilen miktarın da dikkate alınması gerekir.

Şöyle ki; önce uygulamaya giren kısım (2 400 m²) ile daha önce terk edilenden uygulama sahasına tekabül eden (600 m²) toplanır ve 3 000 m² bulunur. Bu 3 000 m² ile %30'luk DOP oranı çarpılır ve 900 m² bulunur. Uygulamaya giren kısma rastlayan terk miktarı 600 m² olduğundan, 900 m²'den, 600 m² çıkartılır ve 300 m² bulunur. Böylelikle uygulamaya giren 2 400 m²'lik ilk etabından 300 m²'lik kesinti yapılır ve geri kalan 2 100 m²'lik kısım imar parseline tahsis edilir. Geri kalan kısım daha sonra uygulamaya alındığında aynı hesap o kısım için de yapılır.

Yola Terk Sonrası Yeni Parseller Oluşmuşsa:

Ana parselde 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yola terk yapıldıktan sonra, yeni parseller oluşmuş ve bu parsellerde daha sonra 18 uygulaması yapılıyorsa, DOP hesabı, tıpkı yola terk sonrası kısmen uygulamaya giren parsellerde olduğu üzere her parselin, ana parselde payına düşen miktar ve yapılan kesinti değeri dikkate alınarak yapılır.

ÖRNEK 3) Bunu sayısal değerlerle örneklendirmek gerekirse; Kadastro parseli 2000 m² olsun, 400 m² yola terk yapıldıktan sonra iki adet parsel oluşturulmuş olsun, yeni oluşan parsellerin her biri 800 m², olsun. Daha sonra bu sahada 18 uygulaması yapılıyor ve de %DOP oranı %25 olarak belirleniyor. DOP miktarı şu şekilde hesaplanır.

ÇÖZÜM: 2000 m² lik ana parselden 400 m² yola terk edilmişti. Bu miktar %20'ye tekabül etmektedir. Terk sonrası oluşan 800 m²'lik parsellerin her ikisinde de %20 oranında eksilme bulunmaktadır. 18 uygulaması sırasında %5 oranında daha kesinti yapılması gerekmektedir. Bu %5 oranındaki kesinti, yukarıda örnek 1'de de bahsedildiği üzere 800 m² üzerinden değil, bu 800 m²'nin olduğu ana parselde bu parselde düşen pay üzerinden olacaktır. Ana parselde bu parsellere düşen miktar 1000 m²'dir. %5 kesinti 1000 m² üzerinden yapılacaktır.

Terk sonrası oluşan parseller ayrı ayrı uygulamaya tabi tutulursa, uygulama bölgelerinde belirlenen DOP oranına göre, her bir parselden yapılacak DOP kesintisinin hesabı ayrı yapılacaktır.

Önceki Terk DOP Oranından Fazla ise:

Daha önce İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddelerine göre yapılan yola terk oranı, daha sonra yapılacak 18 inci madde uygulamasından belirlenecek DOP oranından fazla ise, Örneğin bedelsiz terk oranı %30'a tekabül ederken 18 uygulaması sırasında DOP oranı örneğin %20 olarak belirlenmişse; fazladan yapılan terk üzerinde ilgisi hak iddiasında bulunamayacaktır. Ancak; bedelsiz olarak terk edilen kısmın, o bölge için belirlenen DOP oranından olan fazlalığı, belediyenin talebine ve de muvafakatine istinaden terk eden malike geri dönmesi mümkündür. Yar ve Da.

7. DOP'UN % 40'TAN FAZLA ÇIKMASI

3194 İmar Yasasının 18 inci maddesi gereğince, düzenlemeye tabi parsellerden kesilebilecek azami DOP oranı % 40'tır. Düzenleme sahasında, kamusal alanlar için gerekli miktarı elde edebilmek için %40 kesinti yapmak yeterli olmayabilir. Uygulayıcı kurumun %40'tan daha fazla DOP kesintisi yapma gibi bir yetkisi bulunmamaktadır.

Ya, aynı saha içerisinde yapılacak bağışlarla karşılanır, – Varsa öncelikle düzenleme alanında bulunan belediyenin kendi taşınmazlarından, – Yoksa düzenleme alanındaki hazine veya özel idareye ait taşınmazların umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarından, – Varsa uygulama alanı içerisinde yapılan bağışlardan, – O da yetmediği takdirde; uygulayıcı kurum, tarafından kamulaştırma yapılmak suretiyle eksik kısım karşılanır.

Kamulaştırmada esas olan, düzenleme sahasındaki taşınmazlardan yüzölçümleri oranında yapılmasıdır. Ancak, uygulamada bunun formalitesi çok fazla olacağından, *Uygulama Yönetmeliğinin* 32 nci maddesiyle daha pratik bir yöntem getirilmiştir.

Buna göre;

a– Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,

b– Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlayarak yeteri kadar,

c– Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, Kamulaştırılır.

Kamulaştırılacak Miktarın Hesabı:

Uygulama sahasında umuma ait taşınmazlar için gerekli miktar %40'tan fazla çıkarsa ve bu %40'tan fazla çıkan kısım kamulaştırılmak suretiyle giderilmek durumunda ise; kamulaştırılacak miktarın hesabı şu şekilde yapılacaktır; Umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %40'ının çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp, 60'a bölünmesiyle bulunur. (18. Madde Uygulama Yönetmeliği madde:31/son; Danıştay 6. Dairesinin 15.05.1991 tarihli E.1989/2441, K.1991/1126 sayılı kararı)

ÖRNEK 4: Bir düzenleme sahasında düzenlemeye giren parsellerin toplam yüzölçümü 100 000 m², bu sahada kamuya ayrılan alan 43 000 m² olsun. Bu uygulama alanında yapılacak kamulaştırma miktarı şu şekilde hesaplanır;

ÇÖZÜM: Düzenleme sahası 100 000 m². Bu sahada %40 DOP kesintisi yapıldığında 40 000 m² elde edilmiş olacaktır. Kamuya ayrılan alanlar için 43 000 m²'ye ihtiyaç vardı. 43 000 – 40 000 = 3 000 m². Bu 3 000 m²'yi 100 ile çarpıp, 60'a böldüğümüzde kamulaştırılacak miktar bulunmuş olur. O da $3000 \times (100/60) = 5 000 \text{ m}^2$ olarak bulunur.

Yapılan hesabın doğruluğunun sağlanmasını yapılırsa; düzenleme sahası:100000m², umuma ait tesisler için gerekli miktar 43 000 m², kamulaştırma miktar 5000 m². Kamulaştırılan bu alandan DOP kesilemeyeceğinden DOP kesilebilecek alan 95 000 m²'ye düşecektir. Diğer taraftan kamu alanları için gerekli olan 43 000 m²'nin, 5 000 m²'si kamulaştırma ile elde edildiğine göre, artık 38 000 m²'ye ihtiyaç kalmış olacaktır. Bu bilgilerden sonra, eldeki verilerle DOP oranı hesaplanacak olursa; $38 000 / 95 000 = 0,40$ bulunur. Demek ki bu sahada 5 000 m² yer kamulaştırıldığında doğru sonuca ulaşılmaktadır.

8. KAMU TESİSLERİ ARSALARINA TAHSİS (KOP)

18 inci madde gereğince kesilen DOP'larla oluşturulan tesisler dışında; uygulama sahasında, kamu hizmeti gören kreş, hastane, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi tesislere de ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu tesisler için ayrılan parseller de, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselenirilmek suretiyle oluşturulur. Kısaca kamu hizmetleri katılım payı (KOP) olarak kesilen oranın düzenleme ortaklık payı ile bir ilgisi bulunmamaktadır (18. madde Uygulama Yönetmeliği madde:12, Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1992 tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 sayılı; 08.03.1993 tarihli E.1992/1572, K.1993/889 sayılı kararı). Bu şekilde oluşturulan parsellerdeki hisseler, tescil maliklerinin bağışı ile ya da tesisi ilgilendiren kurumun kamulaştırma yapması ile ilgili kuruma geçer.