

15 ve 16 ncı Madde Gereği Terk Yapılan Parsellerde 18 Uygulaması ve DOP

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

İmar uygulama sahasında kalan kadastro parseliyle, bu parselle karşılık tahsis edilen imar parselinin çakışması halinde, bu taşınmazın ilgisi, 18 inci madde uygulamasını beklemezsiniz, İmar Yasasının 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince, imar parsellerine kavuşabilmektedir.

İmar parselleriyle kadastro parselleri şekil olarak aynı olmadıklarından, imar ve kadastro parsellerinin bire bir çakışması beklenemez. Dolayısıyla da imar plânına göre imar parselini oluşturabilmek için, kadastro parsellerinden bir kısım yerin yola terk edilmesi (*ya da yoldan ihdası*) gerekebilir.

1 – Yola Terk Bulunan Parselde 18 Uygulaması

Daha önce 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16 ncı maddeleri gereğince yola terki bulunan taşınmazların daha sonra 18 uygulamasına tabi tutulması halinde DOP kesintisi konusunda bu tür parsellerin durumu ne olacaktır?

Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesi; *“Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimle bir pay alınmış olan arazi ve arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.*

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785 – 1605 sayılı İmar Yasasının 39 uncu maddelerine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranı %40’a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.” hükmündedir.

Bu maddede, mülga İmar Yasasının 39 uncu maddesine göre yapılan ifrazlardaki terklerden bahsedilmesine karşılık 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16 ncı maddesi gereğince yapılan bedelsiz yola terkler ile ilgili bir belirtim bulunmamaktadır.

3194 sayılı Yasanın 15 ve 16 ncı maddelerinin, mülga İmar Yasasının 39 uncu maddesiyle aynı amaç ve içerikli olması itibarıyla, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince bedelsiz yola terklerin de aynı kapsamda olduğu düşünülmelidir.

2 – Yola Terk Bulunan Parselden DOP Kesilmesi

Bir diğer husus; Uygulama Yönetmeliği 11/3 üncü maddedeki ifadeye göre; Daha önce bedelsiz yola terk bulunan taşınmazların **ilgisinin talepleri ile %35’e (5006 sayılı Yasa gereği %40’a)** tamamlanacağı hususudur.

– İlgisininin 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, ilgisininin talebi olmazsa alınmaz şeklinde bir

belirtim de bulunmamaktadır. (**Danıştay 6.Dairesinin 28.08.1990 tarih, E.1989/801, K.1990/477 sayılı kararı**)

Her ne kadar Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesinde, daha önce alınmış terk oranını %35'e (5006 sayılı Yasa gereği %40'a) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınacağı belirtilmiş olmasına karşın, bunun önceki terk oranının, o düzenleme alanındaki DOP oranına tamamlayan fark kadarı alınır.

Yani daha önceki bedelsiz terk oranı %14 olsun, bu bölgede yapılan 18 uygulamasında DOP oranı %23 ise; bu parselden %9'luk bir kesintinin daha yapılması ile yetinilir.

Bu kural Danıştay kararlarıyla da teyit edilmektedir.

Örnek; *"Daha önce ifraz edilen taşınmazın yeniden parselasyon işlemine tabi tutulması halinde, önceden alınan düzenleme ortaklık payının dikkate alınarak, parselin ilk ifrazında alınan terk oranını %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması doğru olup, aksi yöndeki mahkeme kararında isabet bulunmamaktadır."* (**Danıştay 6.Dairesinin 19.10.1992 tarih, E.1991/312, K.1992/3774 sayılı kararı**)

3 – Yola Terki Bulunan Parselde DOP Hesabı

Uygulama sahasında bulunan ve 18 uygulaması öncesi 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yola ya da yeşil alana terki bulunan parseller; gerek o bölgedeki DOP oranının hesabında ve gerekse tamamlanması gereken oranın hesaplanmasında özellik arz etmektedir. Şöyle ki;

Bu tür taşınmaz bulunan uygulama sahasında; DOP hesabı yapılırken düşüldükten sonra geri kalan kısım üzerinden yapılır. 18 uygulaması öncesi yola ya da yeşil alana terki bulunan parsel, terk sonrası tek parça kalabildiği gibi birden fazla parsel haline geldiği durumlar da olabilmektedir.

Terk sonrası parselin tek parça kalması ya da birden fazla parsel haline gelmesi durumlarının akabinde 18 uygulaması yapılırken kesilecek DOP oranının hesaplanmasında tereddütler oluşabilmektedir. Bir Danıştay kararının akabinde, uygulamada soru konusu edilen hususlarla ilgili olarak, basite indirgenmiş rakamlarla **örneklere yer verilecektir.**

* *"Hibe adıyla yeşil alan için yapılan terkin kamu alanı için yapılan bedelsiz terkten ayrı düşünülemez ve bu miktarın DOP'tan düşülmesi gerekir...."* (**Danıştay 6.Dairesinin 16.06.2004 tarih, E.2003/493, K.2004/385 sayılı kararı;**

ÖRNEKLER:

Daha önce 15 ve 16 ncı maddeler gereğince yola terki bulunan taşınmazlardan, daha sonra yapılacak 18 uygulaması sırasında DOP hesabı şu şekilde yapılacaktır;

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 1000 m²'den mi, yoksa, terk sonrası kalan 800 m²'den mi kesilir?

Kesinti; parselin, bedelsiz terk öncesi yüzölçümü üzerinden yapılır. Yani örneğimizde ana parsel 1000 m² idi. %5'lik oran, 1000 m² üzerinden hesaplanır.

Sağlamasını yapalım;

(Ana parselin ilk yüzölçümü olan 1000 m²'den önce 200 m² terk edilmişti... 18 uygulaması sırasında, 1000 m² üzerinden %5 daha kesildi. Bu oran 50 m² ye tekabül eder.

Bedelsiz terk miktarı olan 200 m² ile 50 m² toplandığında 250 m² eder. Bu miktar ise ana parselin ilk yüzölçümü olan 1000 m²'nin %25'ine tekabül eder. Bu ise o uygulama alanı için belirlenen DOP oranını teyit etmektedir.)

ÖRNEK 2)

Kadastro parselinin yüzölçümü 3000 m²'dir. 18 uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince 600 m² bedelsiz yola terk yapılmıştır. (3000 m² den 600 m² düşüldükten sonra 2400 m² kalır... Terk oranı ise %20'ye tekabül eder.)

Terk sonrası geri kalan 2400 m² ile de 800 m² lik üç adet parsel oluşturulmuştur. Daha sonra yapılan 18 uygulaması sırasında DOP oranı %30 olarak belirlenmiştir. Bu parselden kesilecek DOP miktarı ne kadardır?

ÇÖZÜM:

18 uygulaması öncesi yapılan terk oranı %20, uygulama sırasında belirlenen DOP oranı da %30 olduğundan, 18 uygulaması sırasında %10 daha DOP kesintisi yapılması gerekmektedir. Terk sonrası yüzölçümleri 800 m² olan bu parsellerden DOP kesintisi;

- İlk geldileri olan ana parsel yüzölçümü 3000 m² üzerinden mi?
 - Terk öncesi ana parselden kendi paylarına düşen 1000 m² üzerinden den mi?
 - Yoksa son yüzölçümleri olan 800 m² üzerinden mi
- Yapılacaktır?

Cevap: %10 kesinti her bir parsel için 1000 m² üzerinden yapılır.

(Her üç parselin yüzölçümü de 800 m²'dir. Bu 800 m², o parselden %20 kesinti yapılmış halini gösterir. 18 uygulaması sırasında artık o parsel, kendisine ait %20'lik terkten sorumludur ve de diğer parsellerden bağımsız olarak uygulamaya alınarak %10 daha kesintisi yapılır...

%10 kesinti yapılırken de, bahsedildiği üzere, terk öncesi, ana parselden o parselin payına düşen miktar yani örneğimizde 1000 m² dikkate alınarak yapılır.)

ÖRNEK 3)

Kadastro parselinin yüzölçümü 3000 m²'dir. 18 uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince 600 m² bedelsiz yola terk yapılmıştır.

(3000 m² den 600 m² düşüldükten sonra 2400 m² kalır... Terk oranı ise %20'ye tekabül eder.)
Terk sonrası geri kalan 2400 m² ile yine üç adet parsel oluşturulmuştur. Bu defa parsellerin yüzölçümleri farklıdır.

Yeni oluşan;

1 nolu parsel 800 m²,

2 nolu parsel 1000 m²,

3 nolu parsel 600 m²,

Yüzölçümlerle oluşturulmuştur.

Daha sonra yapılan 18 uygulaması sırasında DOP oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Bu parsellerden kesilecek DOP miktarı ne kadardır? Ya da bazılarında kesinti yapılırken bazılarında yapılmayacak mıdır?

CÖZÜM;

Her üç parselden de DOP kesintisinin yapılması gerekir.

DOP miktarı nasıl hesaplanır?

Öncelikle ana parselin 3000 m², bedelsiz terk miktarının ise 600 m² olduğunu hatırlayalım.

3000 m²'den 600 m² terk edilmesi demek, %20 oranında eksilmesi demektir. Yeni oluşturulan her bir parsel de, %20 oranında terk yapılmış haliyle oluşturulmuş demektir.

18 uygulaması sırasında DOP oranı %30 olarak belirlendiğine göre %10 daha DOP kesintisi daha yapılması gerekecektir.

Buna göre %10 daha DOP kesilirken;

1 nolu parsel; %20 terk bulunan hali 800 m² olduğuna göre, bu parselde tekabül eden ana parsel miktarı 1000 m²'dir. %10 DOP oranı 1000 m² üzerinden kesilir. *(Yani 100 m² daha kesinti yapılır.)*

2 nolu parsel; %20 terk bulunan hali 1000 m² olduğuna göre, bu parselde tekabül eden ana parsel miktarı 1250 m²'dir. %10 DOP oranı 1250 m² üzerinden kesilir. *(Yani 125 m² daha kesinti yapılır.)*

3 nolu parsel; %20 terk bulunan hali 600 m² olduğuna göre, bu parselde tekabül eden ana parsel miktarı 750 m²'dir. %10 DOP oranı 750 m² üzerinden kesilir. *(Yani 75 m² daha kesinti yapılır.)*

Şimdi sağlamasını yapalım;

Uygulama öncesi terk miktarı : 600 m²,

1 nolu parselden yapılan kesinti: 100 m²,
2 nolu parselden yapılan kesinti: 125 m²,
3 nolu parselden yapılan kesinti: 75 m².
TOPLAM (terk + kesinti) : 900 m².

Sonuç olarak; 3000 m² yüzölçüme sahip ana parselden yapılan toplam kesinti miktarı 900 m²'dir.

Uygulama sahasında DOP oranı %30 olarak belirlenmişti. Örneğimizdeki parselden kesilen DOP oranı da $900/3000 = \%30$ olarak bulunur.

ÖRNEK 4)

Kadastro parselinin yüzölçümü 3000 m²'dir. 8 uygulaması öncesinde, 15 ve 16 ncı maddeler gereğince 600 m² bedelsiz yola terk yapılmıştır.

(3000 m² den 600 m² düşüldükten sonra 2400 m² kalır... Terk oranı ise %20'ye tekabül eder.)
Terk sonrası geri kalan 2400 m² ile de 800 m² lik üç adet parsel oluşturulmuştur. *(Parselleri 4, 5 ve 6 parsel numarası ile numaralandırılmış)*

18 uygulaması öncesinde plân tadilatı yapılmış ve bu tadilata uygun hale getirilmek için de;

4 nolu parselden, 50 m²,
5 nolu parselden 150 m² daha terk yapılırken,
6 nolu parselden herhangi bir terk yapılmamıştır.
Daha sonra yapılan 18 uygulaması sırasında DOP oranı %35 olarak belirlenmiştir.
Bu parsellerden kesilecek DOP miktarı ne kadardır?

ÇÖZÜM;

18 uygulaması öncesi yapılan ilk terk oranı %20 dir.
Bu aşamadan sonra, her bir parsel tabi tutulduğu işleme göre değerlendirilir. Şöyleki;

4 nolu parsel; ilk işlem sonrası 800 m² olarak tescil görmüştü. Bu 800 m², ana parselde bu parselde tekabül eden miktardan %20 terk edilmesi ile bulunan değerdir. 4 nolu parselde tekabül eden ana parsel miktarı 1000 m²'dir.

(İlk terk sonrası 4, 5 ve 6 parselin, her üçünün yüzölçümü de 800 m² olduğundan her üçünün ana parseldeki yüzölçüm değeri 1000 m²'dir.)

Ana parselde 4 parselde tekabül eden miktar 1000 m² iken ilk 800 m² ye düşmüş olması, 200 m² terk ile mümkündür. Tadilat sonrası 4 nolu parselden daha sonra 50 m² daha terk bulunmaktadır. Sonuç olarak 4 parselden terk edilen toplam miktar 250 m²'dir.

4 parselin ana ilk ana parselde tekabül eden miktarı 1000 m² idi. DOP oranı %35 olarak belirlenmişti. O zaman, 4 parselden yapılacak kesinti miktarı $(1000 \times 0,35 =)$ 350 m² dir. Bu 350 m²'nin 250 m²'si daha önce terk edildiğine göre, DOP olarak 100 m² daha kesilmesi gerekecektir.

5 nolu parsel; ilk işlem sonrası 800 m² olarak tescil görmüştü. Bu 800 m², ana parselde bu parselde tekabül eden miktardan %20 terk edilmesi ile bulunan değerdir. 5 nolu parselde tekabül eden ana parsel miktarı da 1000 m²'dir.

Ana parselde 5 parselde tekabül eden miktar 1000 m² iken ilk 800 m² ye düşmüş olması, 200 m² terk ile mümkündür. Tadilat sonrası 5 nolu parselden daha sonra 150 m² daha terk bulunmaktadır. Sonuç olarak 5 parselden terk edilen toplam miktar 350 m²'dir.

5 parselin ana ilk ana parselde tekabül eden miktarı 1000 m² idi. DOP oranı %35 olarak belirlenmişti. O zaman, 5 parselden yapılacak kesinti miktarı (1000 x 0,35 =) 350 m² dir. 18 uygulaması öncesindeki toplam terkler zaten 350 m²'yi doldurduğu için, artık bu parselden DOP kesilmeyecektir.

6 nolu parselde gelince, ilk işlemdeki terk %20'ye tekabül etmekte idi. O aşamadan sonra başkaca terki bulunmamaktadır. O nedenle de bu parselden 1000 m² üzerinde %15 daha DOP kesilmesi gerekecektir. Bu da 150 m²'ye tekabül etmektedir.

Sağlamasını yapalım;

Ana parselden ilk düşülen miktar 600 m² idi.

4 nolu parselden 50 m² daha terk, 18 uygulaması sırasında da 100 m² kesinti yapılmıştı.

5 nolu parselden 150 m² daha terk yapılmıştı.

6 nolu parselden de 18 uygulaması sırasında DOP olarak 150 m² kesinti yapılmıştı.

Bütün bunları toplarsak: (600+50+100+150+150 =) **1050** m² bulunur.

Ana parsel yüzölçümümüz **3000** m² idi. DOP oranı da %35 idi.

$1050/3000 = 0,35$ bulunur.

28 Haziran 2010 Pazartesi