

# İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAVRAMI VE UYGULAMALARI

Yrd. Doç. Dr. Mustafa YILMAZ\*

## Giriş

Çarpık ve düzensiz yapılaşmayı önlemek, düzenli ve sağlıklı bir şehirleşmeyi gerçekleştirmek, devletin ve aynı zamanda vatandaşların ödevidir. Bu ödevi gerçekleştirmek amacıyla idare tarafından çeşitli imar uygulamaları yapılmaktadır. Bu imar araçlarından birisi de düzenleme ortaklık payı (DOP) dır.

Düzenli şehirlerin ihtiyacı olan imarlı arsa temini yanında, sosyal donatı alanlarının kazandırılması hedeflenerek yapılan DOP kesintisi, yıllardır Batılı ülkelerde uygulanmakta, ülkemizde ise 150 yıllık bir geçmişe sahip bulunmaktadır. Ancak şehirleşmenin yoğun bir şekilde yaşandığı son 50 yıllık süreçte, çok daha fazla uygulanmaya çalışıldığı da gözlemlenmiştir.

1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu (İK) ile birlikte DOP uygulamaları, İmar Hukuku'nun en çok tartışılan konularından birisi olmuştur. 2003 yılındaki yeni düzenleme ile DOP oranının yükseltilmesi bu tartışmayı daha da alevlendirmiştir. Bu tartışmalar, bu imar uygulama aracı hakkında birtakım önyargıların oluşmasına neden olmuştur<sup>1</sup> ve olmaktadır.

Gerek teoride kavramsal olarak, gerekse uygulamada hukuksal, teknik, mali ve şehircilik yönünden yürütülen bu tartışmalara katkıda bulunmak, akademisyen ve uygulayıcılara yardımcı olmak ümidiyle bu çalışma ele alınmıştır.

---

\* Fatih Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Ana Bilim Dalı.

<sup>1</sup> TÜRK Şevkiye Şence - ÜNAL Yücel, Arazi ve Arsa Düzenlemesine İlişkin Olumsuz Önyargı, itüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım, C.2, S.1, Mart 2003, s.112, [http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a\\_2003\\_2\\_1\\_SS\\_Turk.pdf](http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_SS_Turk.pdf), e.t. 18.04.2009.

## I. Kavram ve Tanım

Düzenleme ortaklık payı (DOP), idarenin kamulaştırma yapmaksızın taşınmaz mal edinme ve kamu yararına kullanma yöntemlerinden biridir. Doktrinde, hukuka uygun kamulaştırmaz el koyma (=atma) olarak nitelendirilen<sup>2</sup> DOP, imar planlarının uygulanmasında ve imar planlarına uygun şehirleşmenin oluşmasında kullanılan hukuki araçlardır.

Kamulaştırmaz el koyma (=atma)'nın, iki türü bulunmakta, hukuka uygun kamulaştırmaz el koyma olabileceği gibi, hukuka aykırı da olabilmektedir. Hukuka aykırı kamulaştırmaz el koyma, İdare hukukunda “fiili yol” olarak nitelendirilmekte ve uyuşmazlıklar, haksız fiil hükümlerine göre adli yargıda çözümlenmektedir<sup>3</sup>.

Hukuka uygun kamulaştırmaz el koyma (=atma) ise, kimi yazarlar tarafından düzenleme ortaklık payı olarak<sup>4</sup>, kimi yazarlar tarafından da arazi ve arsa düzenlemesi olarak<sup>5</sup> veya hamur kuralı<sup>6</sup> olarak veyahutta bedelsiz terk olarak nitelendirilmektedir.

Bize göre, düzenleme ortaklık payı, hukuka uygun kamulaştırmaz el koyma (=atma) olup idarenin kamulaştırma yapmaksızın taşınmaz mal edinme yöntemlerindedir. İdarenin kamu gücünü ve otoritesini bariz bir biçimde gösterdiği bir idari işlem olup meydana gelen uyuşmazlıklar idari yargıda giderilmektedir.

<sup>2</sup> GÜNDAY Metin, İdare Hukuku, Ankara 2004, s.247.

<sup>3</sup> GÜNDAY, s.247; GÖZLER Kemal, İdare Hukuku Dersleri, Bursa 2008, s.710; ŞAHİNİZ C. Salih, Teoride ve Uygulamada Kamulaştırmaz El Koyma, Ankara 2006; BÖKE Veli, Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara 2006; s.18.

<sup>4</sup> GÜNDAY, s.247.

<sup>5</sup> ÖZKAYA Eraslan, İmar Hukuku Ders Notları, İstanbul 2007, s.100; ERCAN ASLANTAŞ Gül Filiz - ŞİMŞEK Özlem - BERBEROĞLU Ahmet, İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon), Ankara 2006, s.34-35; ERGEN Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara 2006, s.19; GÖZLER, DOP’u arazi ve arsa düzenlemesi olarak nitelendirmenin yanı sıra “bedelsiz el atma” olarak da nitelendirmektedir. GÖZLER, s.712.

<sup>6</sup> GÜLAN Aydın, Türk İmar Hukukunda Hamur Kuralı Uygulaması, İstanbul 2000, Basılmamış Doçentlik Çalışması, s.14; KOYUNCU Davut, 18. Madde Uygulaması, Uygulama Öncesi, Uygulama Evresi, Uygulama Sonrasında Teknik Yönetimsel ve Hukuki Sorunlar, Uygulama Semineri, s.47.

DOP, İmar Kanunu (İK)'nin 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin (AADY) 4. maddesinin (c) fıkrasında şu şekilde tanımlanmaktadır:

“Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen artışlar karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların önceki yüzölçümlerinden %35'e kadar düşülebilen ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir”.

Görüldüğü üzere, yol, meydan park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi ihtiyaçların karşılanması amacıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların belli bir kısmına yetkili belediyeler veya valilikler tarafından bedel ödemeksizin el konulmasına DOP denilmekte, ihtiyaç duyulan alanlarda ve zamanlarda bu yola başvurulabilmektedir.

Yönetmelikte geçen, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden düşülen miktar, %35 olarak düzenlenmiştir. Bu oran, 1985 tarihli 3194 sayılı İK'nun Arazi ve Arsa Düzenlemesi başlıklı 18. maddesinin ilk düzenleniş biçiminde %35'lik olarak düzenlenmiş idi<sup>7</sup>. Ancak 3194 sayılı İK'ndaki %35'lik bu oran, 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla %40'a çıkarılmıştır<sup>8</sup>. Bir hususa daha değinmekte yarar bulunmaktadır. O da şudur ki; yukarıda adı geçen AADY'de %35'lik oranla ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla adı geçen Yönetmelik hükümleri ile İK arasında bir çelişki bulunmaktadır. Bu çelişkinin giderilmesi için Yönetmelikte değişiklik yapılarak %35'lik oranın %40'a çıkarılması<sup>9</sup> gerekmektedir<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> 1972 tarihli 1605 sayılı Kanun'un 42. maddesinde bu oran % 25 olarak belirlenmiş idi.

<sup>8</sup> 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanun, RG: 17.12.2003 tarih ve S: 25319.

<sup>9</sup> KALABALIK Halil, İmar Hukuku Dersleri, Ankara 2009, s.335.

<sup>10</sup> Ayrıca 5006 Kanun'la “cami” kavramı yerine “ibadet yeri” kavramı getirilmiştir. Dolayısıyla AADY'de değişiklik yapılarak “cami” kavramı yerine “ibadet yeri” kavramı getirilmesi gerekmektedir.

## II. Benzer Kavramlarla Karşılaştırma

### A. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD)

Arazi ve arsa düzenlemesi olgusu (AAD), (DOP) ile çok yakından ilgili olan ve doktrin ve uygulayıcılar tarafından DOP kavramı ile devamlı olarak karıştırılan, biri yerine diğeri kullanılan kavramdır<sup>11</sup>. Ancak kanaatimizce, AAD ile DOP aynı olmayıp aynı kavram ve olguları karşılamamaktadır.

AAD, İK'nun 18. madde başlığı olarak yer alan ve bir çok imar düzenlemelerini içeren, bir dizi işlemi içinde barındıran çok boyutlu bir kavramdır<sup>12</sup>. İmar planına uygun imar parselleri ve adaları oluşturmak amacıyla AAD yapılmaktadır<sup>13</sup>. Ancak AAD, DOP'a oranla daha üst bir kavram ve onu da kapsayan bir uygulamadır. AAD, belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında düzenlenmiş uygulama imar planı alanları içindeki binalı veya binasız alanlarda uygulanacak tüm arazi ve arsa düzenlemelerini kapsamaktadır. Arazi ve arsa düzenlemeleri yapılan yerlerde hamur kuralı, tevhit – ifraz, DOP, bedelsiz terk gibi hukuki araçlar, hep birlikte veya her biri ayrı ayrı uygulanabilir. Hamur kuralı, tevhit – ifraz ve düzenleme ortaklık payı gibi hukuki araçlar, arazi ve arsa düzenlemesinin türleri arasındadır. Ancak, bu uygulamaların her biri, diğerinden farklıdır. Her DOP uygulamasında, AAD yapılması gerekir iken; her AAD'de, DOP uygulaması yapılması gerekmez. Örneğin, tevhit ve ifraz işlemleri, arazi ve arsa düzenlemenin araçlarındandır ve düzenleme yapılan alandan herhangi bir şekilde bir pay alınmadan imar uygulaması yapılabilir.

### B. Hamur Kuralı

Hamur kuralının kanunlarda yapılmış bir tanımı bulunmamaktadır. Doktrin ve uygulamada da hamur kuralı, DOP ile aynı anlamda ve fark gözetilmeksizin

<sup>11</sup> AKSAY Behlül, Hukuki Açından Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara 1999; GÜNDAY, s.247; GÖZLER, s.712; KARAHASAN Mustafa Reşit; İnşaat İmar İhale Hukuku, İstanbul 1997, C.2, s.2308.

<sup>12</sup> ERGEN, çok doğru bir şekilde, DOP'u arazi ve arsa düzenlemelerinin başlığı altında incelemiş ve arazi ve arsa düzenlemelerinin çok daha üst boyutlu bir dizi işlemden oluştuğunu, içinde daha bir çok imar uygulamalarını barındırdığını ifade etmiştir. ERGEN Cafer, Açıklamalı İçtihatlı En Son Değişikliklerle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara 2006, s.20; TÜRK Celil - TÜRK Ş. Sence, Hukuki ve Teknik Boyutlarıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesi, İstanbul 2006.

<sup>13</sup> ÖZKAYA, İmar Hukuku Ders Notları, s.107.

içiçe kullanılmaktadır<sup>14</sup>. Ancak bir çok eserde ve yargı kararında hamur kuralı ile DOP, aynı anlamda kullanılmasına karşın, farklı şehircilik ve imar uygulama araçları olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>15</sup>. Bununla birlikte çoğu zaman hamur kuralı uygulaması ile şehircilik amaçlı ve planlama faaliyeti olarak kullanılan bir imar aracıdır<sup>16</sup>.

GÜLAN tarafından hamur kuralı, bir imar planının uygulanmasına müsait ortam oluşturmak amacıyla, alanda var olan mülkiyet dağılımını bir potada eriteyerek, tespit edilmiş olan mülkiyet oranına göre tekrar alana uygulamak suretiyle parseller şeklinde arsa üretmek ve maliklere farklı yerlerdeki parselleri vermek şeklinde tanımlanmıştır<sup>17</sup>.

ERKÜN tarafından ise, beldedeki taşınmazların tıpkı plastik madde gibi yoğrularak imar planının icaplarına göre yeniden şekillendirmek olarak tarif edilmiştir<sup>18</sup>.

Kanunlarda bir tanımlama yer almamasına karşın hamur kuralının unsurları ve şartları İK'nun 18. maddesinde sıralanmaktadır. 18. maddenin 1. fıkrasında, arazi ve arsa düzenlemesi yapılan yerlerde, belediye veya valiliklerin arazi ve arsa sahipleri veya hak sahiplerinin muvafakatleri aranmaksızın birleştirme (tevhit), ayırma (ifraz) yapmaya ve re'sen tescil işlemi yapmaya yetkili olduğu ifade edilmektedir. Bu hükümde, açıkça hamur kuralı ile ilgili düzenleme yer almaktadır.

Hamur kuralında kişilerin arsa ve arazilerine el konularak birleştirme yapılmakta, hamur haline getirilmekte, daha sonra hisseleri oranında yeniden dağı-

---

<sup>14</sup> GÜLAN, s.14; Hamur kuralı ile DOP'u aynı anlamda kullanan yazar KOYUNCU, s.47.

<sup>15</sup> GÜLAN, s.16,17.

<sup>16</sup> GÜLAN, s.150.

<sup>17</sup> GÜLAN, s.5.

<sup>18</sup> ERKÜN Safa, Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri, İstanbul 1999, s.46. Hamur kuralı, başka yazarlar tarafından değişik şekillerde tanımlanmıştır. Ancak yapılan tanımlar bu müesseseyi tam olarak karşılamadığı için dipnotta verilmiştir. ONAR, "mevcut gayrimenkuller arasında bir füzyon yaparak bu bölgelerin planlarını ve haritalarını gayrimenkul mülkiyetlerinin vaziyetlerinden tecrit etmek suretiyle tanzim etmek ve bundan sonra arsaları kıymetlendirerek malikler arasında ve eski gayrimenkullerine muadil bir şekilde yeniden tevzi eylemek" olarak nitelendirmiştir, ONAR Sıddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, s.1128. KELEŞ ise isteğe bağlı olmayan yer bölümlenmesi olarak nitelendirmekte ve yeni bir düzenleme yapmak amacıyla birleştirilip ayrılması şeklinde tanımlamaktadır. KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikası, İstanbul 1996, s.196.

tım yapılmaktadır. Başka bir ifadeyle hamur kuralında düzenleme yapılacak alandaki bütün mülkiyet tablosu kaldırılarak yeni bir düzenleme yapılmaktadır<sup>19</sup>. Ancak hamur kuralında, kişilerin arazi ve arsalarından herhangi bir pay kesilmesi gerekmektedir. Oysaki düzenleme ortaklık payında ise adı üzerinde, düzenleme yapılan yerlerde düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol gibi umumi hizmetler ve tesisler için düzenlemeye tabi tutulmadan önceki yüzölçümlerinin %40'ına kadar kişilerin muvafakati olmadan bedelsiz olarak el konulabilmektedir. Hamur kuralı ile DOP arasındaki en önemli fark, hamur kuralında herhangi bir şekilde arazi ve arsalarından herhangi bir şekilde arazi ve arsalarından bedelsiz bir şekilde pay alınmaz iken, DOP'da %40'a kadar bedelsiz olarak elkonulabilmektedir. Her ikisi de arazi ve arsa düzenlemesi olmasına karşın, düzenleme yapılan yerlerde DOP uygulaması yapılırsa arazi ve arsaların belli bir oranına bedelsiz olarak el konulması söz konusudur.

Bir diğer fark, hamur kuralı, özellikle yeni yerleşime açılan ve henüz yasal veya kaçak yapılaşmanın olmadığı yerler için uygulanmasında önem taşımaktadır<sup>20</sup>; yapılaşmış, fakat yeni imar düzenlemelerine tabi tutularak bazı aksaklıkların giderilebileceği alanlarda pek mümkün görünmemektedir<sup>21</sup>. Özellikle yeni hisseli mülkiyetler oluşturması nedeniyle yeni sorunları beraberinde getirmektedir<sup>22</sup>. Yoğun olarak yapılaşmış meskun alanlardaki kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçmesinde kamulaştırma yönteminin kullanılması, daha uygun bir çözüm olarak görülmektedir<sup>23</sup>.

### C. Kamulaştırma

Kamulaştırma, Anayasa'nın 46. maddesinin 1. fıkrasında de açıkça yer almış ve bir tanımlama yapılmıştır. Bu hükümden hareketle, devlet ve kamu tüzel

<sup>19</sup> GÜLAN, s.15.

<sup>20</sup> GÜLAN, s.2. Zaten arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili Batı'daki ilk örneklerde, hamur kuralının daha çok kırsal kesimde arazilerin toplulaştırılması ve düzenleme yapılarak yeniden dağıtılması şeklinde uygulandığı görülmektedir. AKDENİZ Halil, İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara 2001, s.113; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.289.

<sup>21</sup> GÜLAN, s.15.

<sup>22</sup> ABACIOĞLU Muhittin, Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara 2001, s.252.

<sup>23</sup> ABACIOĞLU, s.252

kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, mülkiyetini zorla devralması şeklinde tanımlanabilir<sup>24</sup>.

Her iki hukuki araç da, özel mülkiyette bulunan bir taşınmaza, malik veya hak sahiplerinin muvafakati olmasızın zorla el konulmasıdır. Kamulaştırma ile DOP arasındaki en önemli fark ise, kamulaştırmada, idare tarafından gerçek karşılıklarının peşin veya taksitli bir şekilde bedel ödenmekte iken, DOP'da, herhangi bir bedel ödenmeden taşınmaza zorla el konulmaktadır. Gerçekten de, kamulaştırma işleminde önce pazarlık suretiyle anlaşılması, anlaşılamaz ise yargı yolu ile tespit edilen bedelinin peşin olarak ödenmesi, kısacası kendine özgü kurallar çerçevesinde hareket edilirken<sup>25</sup>, DOP uygulamasında herhangi bir bedel ödenmeden arazi veya arsaya el konulabilmektedir.

İkinci bir fark, kamulaştırma, Anayasa ile teminat altına alınmışken DOP uygulaması, böyle bir teminattan yoksundur<sup>26</sup>.

#### **D. Bedelsiz Terk Uygulaması**

Bedelsiz terk kavramı ile ilgili teori ve yargı kararlarında bir tanımlama yapılmamıştır. GÜLAN tarafından, bir tanımlama yapılmamış olmasına karşın, unsurları ve uygulamadaki örnekleriyle ilgili bilgiler verilmektedir. Yazara göre, mal sahibinin parselinde yapılaşmaya gidebilmesi için, imar planında yol veya kamu hizmetleri için gösterilmiş kısmını terk etmesi idare tarafından beklenmektedir. Bir tür inşaat izninin karşılığı olarak bu talep edilmektedir. Başka bir ifadeyle, imar planının veya uygulama planının yapıldığı anda ve düzenleme alanında kalan herkesten değil, malikin ancak arsasında yapılaşma için izin istediğinde fiili bir şart olarak öngörülmektedir<sup>27</sup>. Yazar, yaygın bir talep olduğu, şart içerdiği ve özel kişinin serbest iradesine tabi olmadığını ifade etmektedir<sup>28</sup>.

<sup>24</sup> Benzer tanımlamalar ve ayrıntılı bilgi için: Bkz. GÜNDAY, s.221; GÖZLER, s.692; BİLGİN Pertev, Kamulaştırma – İstimval, İstanbul 1996, s.1.

<sup>25</sup> TÜRK - TÜRK, s.122.

<sup>26</sup> GÜLAN, s.45-46.

<sup>27</sup> GÜLAN, s.34-35.

<sup>28</sup> Yazarın bu son görüşüne, yani “ilgili tarafın serbest iradesiyle karar vermediği” görüşüne katılmıyoruz.

Bedelsiz terk uygulaması ile DOP arasında en önemli fark, uygulama yapılacak özel mülkiyete konu taşınmazın malik veya hak sahiplerinin rızası olup olmadığı hususudur. DOP uygulamasında malik veya hak sahiplerinin rızası ve muvafakati aranmaksızın idare tarafından tek taraflı ve kamu gücüne dayalı olarak işlem tesis edilmektedir. Bedelsiz terk uygulamasında ise bize göre, hak sahip ve maliklerin muvafakati, rızası ve gönüllü olarak terki söz konusudur.

Ayrıca DOP, tüm arsalarda aynı anda ve oranda uygulanırken, bedelsiz terk ise, tüm arsalarda ve aynı oranda uygulanmamaktadır<sup>29</sup>. Bir başka husus da, DOP kesintisi, ancak kanunda sayılan belli kamu hizmetleri için kullanılabilir iken, bedelsiz terk her türlü kamu hizmetleri için kullanılabilir<sup>30</sup>.

### E. Değerlenme Resmi (Şerefiye)

Değerlenme resmi veya şerefiye, değişik yazarlar tarafından tarif edilmiştir. ONAR tarafından, “nafia işleri dolayısıyla bazı mülklerde bir rantın husule gelmiş olmasından dolayı mali külfetin yükletilmesi”<sup>31</sup> şeklinde bir tanımlama yapılmıştır. NADAROĞLU’na göre ise, kamu tüzel kişilerinin özellikle belediyelerin gerçekleştirdikleri bayındırlık ve altyapı hizmetleri ile imar faaliyetlerinden dolayı bazı kimselerin malvarlığında meydana gelen değer artışlarının vergilendirilmesidir<sup>32</sup>.

Tanımlardan da anlaşılacağı üzere, kamu idarelerinin yaptığı uygulamalar sonucu özel hukuk kişilerinin arsa, arazi veya yapıları kısacası gayrimenkulleri, daha değerli hale gelmesinden dolayı meydana gelen artış dolayısıyla belli bir oranda parasal bir miktar paranın alınması söz konusudur. Bu yönüyle de DOP’a çok benzemektedir. Hatta İmar Kanunu’nun 18. maddesinde bu hususa uygun bir düzenleme yer almıştır. İK’nun 18/2 fıkrasında “...düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir denilmektedir.

<sup>29</sup> GÜLAN, s.35-36.

<sup>30</sup> GÜLAN, s.36.

<sup>31</sup> ONAR, s.1588.

<sup>32</sup> NADAROĞLU Halil, Mahalli İdareler, İstanbul 1989, s.159. Değerlenme resmi (şerefiye) ile ilgili benzer tanımlamalar için bkz. AKALIN Muzaffer, Belediye Gelirleri Kanunu ve İzahları, İstanbul 1956, s.43, Aktaran ARTUKMAÇ Sadık, Türk İmar Hukuku, Ankara 1979, s. 341.



Doktrinde DOP'un, "bir tür değerlendirme resmi" olduğunu söyleyen yazarlar bulunmaktadır<sup>33</sup>. Anayasa Mahkemesi'nin içtihatlarında da "aynı bir resim" olarak nitelendirilmektedir<sup>34</sup>.

Bütün bu görüş ve hususları birlikte değerlendirecek olursak, değerlendirme resmi (şerefiye) ile DOP arasında bir takım farklılıkların bulunduğunu söylememiz gerekir. Bunlardan en önemlisi, DOP ile değerlendirme resmi (şerefiye) arasında hukuki nitelendirme bakımından farklılık bulunmaktadır. DOP uygulamasında, değerlendirme resmi (şerefiye) gibi somut bir değer artışına karşılık alınmamasında, mali bir karşılık yerine bir miktar arsaya ortak olunmaktadır<sup>35</sup>. Oysaki değerlendirme resminin (şerefiye)de arsa veya arazinin daha değerli hale gelmesinden dolayı, idare tarafından somut ve maddi bir karşılık bedel olarak alınmaktadır.

Bir başka farklılık da, DOP olarak alınan arsanın kullanım yerinin belirli ve sınırlı olması, değerlendirme resmi olarak alınan bir miktar paranın ise çok geniş ve her alanda kullanılmasıdır.

### III. Tarihi ve Hukuki Gelişimi

#### A. Batı'da

Uluslararası anlamda arazi ve arsa düzenlemelerine çok sık rastlanmakla birlikte DOP uygulamasına daha az rastlanılmaktadır. İngiltere'de 16. yüzyılda özellikle tarımsal üretime uygun olmayan küçük arazilerin birleştirilmesi amacıyla arazi ve arsa düzenlemeleri yapılmış, 18. yüzyılda ise yaygınlaştırılmıştır<sup>36</sup>.

<sup>33</sup> YAYLA'ya göre DOP, değerlendirilen sahanın %25'ini aşmayan oranda ve değer artışı karşılığında düşülen bir miktardır. Ayrıca DOP alınanlardan ayrıca değerlendirme resmi alınmamaktadır. YAYLA Yıldızhan, Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği, İstanbul 1975, s.178-179.

<sup>34</sup> An. M, 22.11.1963 tarih ve E.1963/65, K.1963/276, AMKD, S.1, s.407, Kararın muhalefet şerhinde Lütfi Akadlı, Şemsaddin Akçaoğlu ve Lütfi Ömerbaş tarafından "aynı bir resim" olarak nitelendirilmiştir.

<sup>35</sup> Bu konuda GÜLAN şöyle söylemektedir: düzenleme ortaklık payının da, hem şerefiye gibi somut değer artışına karşılık olmaması hem de mali bir karşılık olmaktan çok düzenleme ortaklık payı terimindeki "ortaklık" nitelendirmesinin de gösterdiği gibi, alınan karşılığın para yerine esas olarak "ortak olmak" niyetiyle bir miktar arsa olması sebebiyle şerefiye uygulaması ile tam olarak uyuşmadığı farklı yönleri bulunduğu hususu dikkat çekmektedir. GÜLAN, s.21.

<sup>36</sup> AKDENİZ, s.113; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.289.

Almanya’da 6.7.1896 tarihinde Baden Eyaletinde uygulanacak bir düzenleme yapılmış, 1908 yılında bu düzenlemede yapılan değişiklikle, cadde ve sokak ihtiyacının karşılanması için arazilerin 1/3’ünün belediye bırakılması kabul edilmiştir. Frankfurt’ta da 1902 yılında eyalet ölçeğinde uygulanacak DOP düzenlemesi yapılmış, başlangıçta %30 olan bedelsiz terk oranının yetersiz gelmesi üzerine, düzenlemenin, idare tarafından zorunlu olarak yapılması halinde %35, arazi sahiplerinin isteği üzerine olursa yani bedelsiz olarak terk oranının %40’a yükseltilmesi kabul edilmiştir. 1918 tarihli Prusya Yerleşme Kanunu ile Frankfurt için hazırlanan Arazi ve Arsa Düzenlemesi Kuralı, tüm belediyelere teşmil edilmiş, bedelsiz terk oranı %50’lere kadar çıkarılmıştır<sup>37</sup>.

Avrupa’da, düzenleme ortaklık payı ile ilgili 20. yüzyılın ilk yarısında yasalarla düzenleme yapılmış ve çeşitli şekillerde uygulanmış, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren özellikle II. Dünya Savaşından sonra sıkça uygulanan bir yöntem olarak başvurulmuştur<sup>38</sup>.

## B. Ülkemizde

Ülkemizde DOP ile ilgili yazılı ilk düzenlemelere, Osmanlı İmparatorluğu döneminde, 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesinde farklı şekillerde rastlanılmaktadır. Bu Tüzükte, genişletilecek yollar için gereken arazinin yolun iki tarafındaki arsalarla eşit miktarlarda bedelsiz olarak sağlanacağı hükme bağlanmıştır: “...mevcut yol genişlikleri ile, tüzükte öngörülen yol genişlikleri arasındaki farkın çok olmaması ve bu farkın da yarı yarıya iki taraftan alınması bedelsiz alınacak miktarı oldukça azaltmaktadır. Yol genişliklerinin daha sonraları artırılması ...” ile birlikte bedelsiz alınacak miktar sınırlamaya (azami ¼) başlanmıştır<sup>39</sup>.

1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi’nde sokakların genişletilmesi için gereken yerlerin terkini ile ilgili düzenlemeler bulunmaktadır<sup>40</sup>.

İlk İmar Kanunu olarak nitelendirilen 1882 tarihli Ebniye Kanunu (Yapılar Yasası) ile, bir mahalle büyüklüğündeki alanlarda karakol ve okul yeri bırakılması ve alanın sınırları içinde kanal ve kaldırım yapımı için birim cephe uzunlu-

<sup>37</sup> AKDENİZ, s.114; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.289.

<sup>38</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.290.

<sup>39</sup> ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 18.

<sup>40</sup> GÜLAN, s.11.

ğu başına belirli bir miktar paranın şehremanetine ödenmesi, böylece söz konusu alanları imara açanların lağım yapması ve açılacak yolların kaldırım masraflarına katılması şartı getirilmiştir. Ayrıca belediyelere açacakları sokakların, yolların çevrelerinin haritalarının yaptırılması ve halka ilanı, yangın yerlerinin haritalarının yaptırılması, genişletilecek yollarda üzerinde yapı bulunmayan arsalarda gerekli toprağın yolun iki tarafındaki arsalarından yarı yarıya bedelsiz alınması görevi verilmiştir. Genişletilecek yollarda bir yapının yüzü kesilmek zorunda kalırsa, belediye geriye kalan yapının cephesini eskisi gibi yapmakla yükümlü tutulmuştur<sup>41</sup>.

1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazائفine Dair Kanun ve anılan Kanuna 1930 yılında 1663 sayılı Kanun ile yapılan ilaveler ile imar hudutları içindeki arsaların ifraz ve tevhit işlemlerinden, düzenlemeye giren arazilerin %15'i eksiği ile dağıtımının yapılacağı kabul edilmiştir. 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile tüm belediyelere arsaların şuyulandırılarak dağıtım yetkisi verilmiştir<sup>42</sup>.

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ile belediyelere imar ve istikamet planları içinde parselasyonu uygulamaya ve gayrimenkulleri %25 eksiği ile dağıtım yetkisi verilmiştir<sup>43</sup>.

1963 yılında Anayasa Mahkemesi, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinde düzenlenen düzenleme ortaklık payı ile ilgili hükmünü "karşılığı ödenmeyen bir kamulaştırma işlemi" olarak yorumlamış ve mülkiyet hakkının özüne dokunan bir düzenleme olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir<sup>44</sup>.

<sup>41</sup> ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 19; Bu Kanunla yolların genişletilmesine önem verilmiştir. KALABALIK Halil, İmar Hukuku (Planlama, Arsa Yapı Koruma), Ankara 2002, s.45-46.

<sup>42</sup> ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 20; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.291.

<sup>43</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.291; AKDENİZ, İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, s.115; ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 20; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.291. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi iptal edilmeden şu şekilde düzenlenmiş idi: İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin, plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, amme hükmü şahısları ile amme müesseselerine ait yerlerle birleştirilerek plan icaplarına göre, müstakil veya şüyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri %25'e kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler salahiyyetlidir."

<sup>44</sup> An. Mah'nin 22.11.1963 tarih ve E.1963/65, K.1963/278; AMKD., S.1, s.409-410.

1972 yılında Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği İmar Kanunu'nun 42. maddesi, 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenerek yapılan kesinti "düzenleme ortaklık payı" olarak nitelendirilmiş, belediyelere düzenlemeye tabi tutulan arsaların dağıtım sırasında, bunların yüzölçümlerinden %25'i geçmeyecek ölçüde yeterince bir alanı, düzenleme nedeniyle doğan değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşme yetkisi tekrar verilmiştir<sup>45</sup>. Bu hükmün nasıl uygulanacağına ve ilkelerine dair 23.03.1973 tarih ve 14485 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan bir yönetmelik çıkarılmış ve düzenleme ortaklık payı olarak belirlenen alanın düzenlenen yerlerde ihtiyaç duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili kuruluşlardan başka amaçlarla kullanılmasını yasaklanmıştır<sup>46</sup>.

1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanacak Hükümler Hakkında Kanun'un 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanunla değişik 18/c maddesiyle, gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapıların oluşturduğu alanlardaki ıslah imar planlarının uygulanması sırasında arsaların %35'ine kadar düzenleme ortaklık payının alınabileceğine dair hüküm konulmuştur<sup>47</sup>.

Son olarak 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kurum yeniden düzenlenmiş, 1972 yılındaki düzenleme çok büyük değişiklik yapılmadan aktarılmış<sup>48</sup>, düzenleme ortaklık payı oranı %35 olarak belirlenmiştir. %35'lik bu oran, 3.10.2003 gün ve 5006 sayılı Kanunla %40'a çıkarılmıştır. Halen bu oran uygulanmaktadır.

## IV. Hukuki Dayanağı

### A. Anayasal Dayanakları

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili Anayasa'da doğrudan bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak ilişkili olduğu hükümler mevcuttur. Anayasanın 35, 23 ve 13. maddelerini bu çerçevede ele almak yerinde olacaktır.

<sup>45</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.291; ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 20.

<sup>46</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.291; ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 20.

<sup>47</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.291.

<sup>48</sup> ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s. 21.

Anayasanın 35. maddesinde DOP ile ilgili bir düzenleme yer almamakta<sup>49</sup>, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve kamu yararı dolayısıyla mülkiyet hakkına bir sınırlama getirilebileceği ve bu sınırlamanın ancak kanunla yapılması gerektiği sınırlanacağı belirtilmektedir. Düzenleme ortaklık payı uygulaması da, kamu yararı amacıyla getirilen bir kısıtlamadır.

Nitekim Anayasa Mahkemesi 21.06.1990 tarih ve E.1990/7, K.1990/11 sayılı kararında, DOP uygulamasının mülkiyet hakkının özüne dokunan bir düzenleme olmadığına karar vermiştir<sup>50</sup>.

Anayasanın 23. maddesinde ise yerleşme ve seyahat özgürlüğü düzenlenmiştir<sup>51</sup>. Bu maddeye göre de sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla yerleşme özgürlüğüne sınırlandırma getirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Anayasanın 13. maddesinde ise temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılması ile ilgili genel sınırlandırma düzenlemeleri yer almaktadır<sup>52</sup>.

Biraz önce değindiğimiz 1990 tarihli kararında Yüksek Mahkeme, olaya "hakkın özü" kavramından hareket ederek olaya yaklaşmış ve DOP'u, hakkın özüne dokunan ve onu yok eden bir sınırlandırma olarak görmemiştir. Ölçülülük ilkesi açısından ise herhangi bir değerlendirmede bulunmamıştır.

## B. Anayasa Mahkemesi Kararları

DOP uygulamaları, yukarıda ifade edildiği üzere, 150 yıllık yasal geçmiş olan ve yıllardır uygulanan bir yöntemdir. Anayasa Mahkemesi'nin kurulup yargılama faaliyetine başlamasından itibaren ilk ele aldığı konulardan biri de

<sup>49</sup> Anayasa m.35: Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

<sup>50</sup> An. Mah'nin 21.06.1990 tarih ve E.1990/7, K.1990/11 sayılı kararı. AMKD, S.26 s.223 vd.

<sup>51</sup> Anayasa m.23: Herkes, yerleşme ve seyahat özgürlüğüne sahiptir. Yerleşme hürriyeti, suç işlenmesini önlemek, sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak amaçlarıyla kanunla sınırlanabilir.

<sup>52</sup> Anayasa m.13: Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.

DOP uygulamalarına ilişkin 6785 sayılı eski İmar Kanunu'nun 42. maddesi<sup>53</sup> olmuştur. Aşağıda dipnotta metni verilen 6785 sayılı eski İmar Kanunu'nun 42. maddesinin, 1961 Anayasası'nın "kamulaştırma"yı düzenleyen 38. maddesine aykırılığı iddia edilerek Anayasa Mahkemesi'ne iptal davası açılmıştır. Anayasa Mahkemesi; 22.11.1963 tarihli kararında<sup>54</sup>, arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda taşınmazların artan değerlerine karşılık olarak DOP alınmasını "dolayısıyla kamulaştırma" olarak nitelendirmiş ve 1961 Anayasası'nın 38. maddesine aykırı göreberek hükmü iptal etmiştir.

Bu karar üzerine bahsi geçen madde 11.07.1972 günlü 1605 sayılı Kanun'la yeniden düzenlenmiş, belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kuralı yerine DOP ilkesi getirilerek<sup>55</sup> iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur.

<sup>53</sup> 6785 sayılı eski İmar Kanunu'nun 42. maddesi şu şekilde düzenlenmiş idi: "İmar ve yol istikamet planları sınırları içinde kalan özel ve tüzel kişilere ait taşınmazların plana uygun şekilde yapıya uygun hale getirilmesi için sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile birleştirilerek plan gereklerine göre bağımsız veya şüyu olarak parsellere ayırmaya ve bunları %25 kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler selahiyetlidir".

<sup>54</sup> Yüksek Mahkeme gerekçeli kararında şu hususlara yer vermiştir: "... Her ne kadar belediyelere bu yetkinin tanınmasının sebebi, şehir ve kasabalarımızın hemen hepsinin modern şehircilik şartlarını haiz olmaması ise de, bu gerekçe %25'in parasız alınmasını haklı gösterecek hukuki bir sebep olarak kabul edilemez. Belediyenin bu Kanun hükmüne göre yol fazlalarını ve taşınmaz malları birleştirdikten sonra imar planına uygun bir şekilde parsellere ayırıp müstakilen veya şüyu olarak sahiplerine vermesi sırasında bazı taşınmaz mallar büyümekte, bazı yollar arsa, bazı taşınmazlar da yol, meydan, otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerler haline gelmektedir. Tarla, yahut hamur kaidesi adı verilen bu usul sonucu istisnai, diğer bir tabirle dolayısıyla kamulaştırma durumu ortaya çıkmaktadır". 6785 sayılı Kanunun kamulaştırma hükmünü düzenleyen 42. maddesinin uygulanması sonucu "...taşınmaz malının bir kısmının elinden alınacak kişiye bununun gerçek karşılığının ödenmesi gerektiğini..." belirten Anayasa Mahkemesi, "...taşınmaz malların plana uygun şekilde yapıya elverişli hale getirilmesi sonucu malların değerlerinin yükseleceği, bu nedenle de %25'e kadar eksik verilecek taşınmaz malların değerlerinin bunların eski yüzölçümlerindeki değerleri karşılayacağını her zaman doğru kabul edilmeyeceğini" ifade ederek, 6785 sayılı İmar Kanununun şüyulandırılan taşınmaz malların %25'e kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceğine" dair hükmünü Anayasa'nın 38. maddesine aykırı olduğuna karar vermiştir. An. Mah'nin 22.11.1963 tarih ve E.1963/65, K.1963/278; AMKD., S.1, s.409-410.

<sup>55</sup> Getirilen yeni düzenleme ile, belediyelerce imar hududu içinde düzenlemeye bağlı tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında DOP olarak %

3194 sayılı yeni İmar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde 1990 yılında, Anayasa Mahkemesi'ne tekrar başvurulmuş, Anayasa Mahkemesi, İK'nun 18. maddesinde yer alan DOP kesintisi ile ilgili düzenlemenin değer artışına yönelik bir uygulama olduğunu belirtmiş, vergi benzeri bir uygulama olarak nitelendirerek Anayasa'ya aykırı bulmamıştır. Yüksek Mahkeme, 21.06.1990 tarihli kararında<sup>56</sup> olaya, modern şehirciliğin gelişmesine sağlayacağı katkı açısından yaklaşmış, temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılması açısından tatmin edici bir gerekçe getirmemiştir. Düzenlemenin, mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığı konusunda, ölçülülük ilkesine aykırılığı konusunda yeteri açıklamalar yer almamıştır<sup>57</sup>.

### C. Yasal Dayanak

#### 1. 3194 Sayılı Kanun

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde DOP uygulaması ile ilgili açıkça hüküm bulunmaktadır<sup>58</sup>. Arazi ve arsa düzenlemesi başlığı altında 18.

---

25'ine kadar noksanı ile ilgililere dağıtmaya Belediyelerin yetkili olduğu kabul edilmiş ve esasları gösterilmiştir.

<sup>56</sup> An. Mah.'nin 21.06.1990 tarih ve E.1990/7, K.1990/11, AMKD, S.26, s.223 vd.

<sup>57</sup> Her ne kadar karşı oy gerekçelerinde "mülkiyet hakkının özüne dokunduğu" (üye Ahmet Necdet SEZER) ve "ölçülülük ilkesine aykırılığı" (başkanvekili Yekta Güngör ÖZDEN) hususuna değinildi ise de, çoğunluk kararında bu hususlara değinilmemiştir. Kararın metni için bkz. AMKD, S.26, s.223 vd.

<sup>58</sup> Arazi ve Arsa Düzenlemesi: Madde 18 İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik fıkra: 03/12/2003 - 5006 S.K./1. md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

maddede tüm arazi ve arsa düzenlemelerinden bahsedilmiş, 2. fıkrasında da düzenleme ortaklık payı (DOP) uygulaması ile ilgili genel hükümlere, hangi makam ve organlar eliyle yapılacağı hususuna ve DOP oranına yer verilmiştir.

3. fıkrada ise DOP uygulamasının hangi kamu hizmetlerinin yapılması için yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Diğer fıkralarda ise DOP uygulamasının yöntem ve ilkeleri üzerinde durulmuştur.

## **2. 2981 / 3290 / 3366 Sayılı Af Kanunları**

1984 yılında çıkarılan 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanu-

---

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyanma sadece zemine ait olup, şüyuun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.



nunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile bu Kanuna ilişkin değişiklikler içeren 3290 Sayılı Kanun ile 3366 Sayılı Kanunla belirlenmiş bir uygulama bulunmaktadır. Bu Kanununun 10/c maddesinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesini hatırlatan düzenlemeler bulunmaktadır<sup>59</sup>.

2981 sayılı Kanununun 10/c maddesi, imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde DOP ile ilgili düzenlemeler yer almakta, 2. paragrafın son cümlesinde DOP alınabileceğine dair hüküm bulunmaktadır<sup>60</sup>.

## **D. Genel Düzenleyici İşlemler**

### **1. Yönetmelikler**

DOP ile ilgili genel düzenleyici işlemler de çıkarılmıştır. İmar Kanununun 18. maddesinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağını öngören bir Yönetmelik yapılmış ve DOP ile ilgili bazı esaslar bu Yönetmelikte düzenlenmiştir<sup>61</sup>. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik, DOP ile ilgili çok önemli genel düzenleyici bir işlem olup DOP uygulamalarında sıkça başvuru yapılan bir düzenlemedir.

Başka bir düzenleme, 3030 Sayılı Kanun Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'dir. Yönetmeliğin 21. maddesinde, imar planının uygulanmasında arazi ve arsa düzenlemesinin kullanılacağı ifade edilmiştir<sup>62</sup>.

### **2. Genelgeler**

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 31.01.2000 tarih ve 86 sayılı Genelge ile İK'nun 18. maddesinin uygulanması ve yöntemleri konusunda açıklamalar getirilmiştir<sup>63</sup>.

<sup>59</sup> GÜLAN, s.65.

<sup>60</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. GÜLAN, s.65.

<sup>61</sup> Örneğin, DOP'un tanımı bu Yönetmelikte yapılmış (m.4/c), uygulama ilke ve esasları m 5 ve devamında düzenlenmiştir.

<sup>62</sup> Anılan Yönetmelik m.21: İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan geriye kalan parçalar imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parçalara ayrılabilir. Ayrıca bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. TÜRK - TÜRK, s.126 vd.

<sup>63</sup> Bahsi geçen Genelgede şu hususlara yer verilmektedir: "İK'nun 18. ve 23. maddeleri uyarınca, imar planı hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabilmesi için parselasyon

05.04.2004 tarih ve 840/3401 sayılı Genelge ile de DOP ile ilgili çok ayrıntılı bir açıklama yapılmış, arazi ve arsa düzenlemeleri esnasında yapılan hatalı işlemlerin düzeltilmesi ve AADY’te belirtilen hususlara riayet edilmesi hususunda gerekli titizliğin gösterilmesi istenmiştir.

## V. Hukuki Niteliği

DOP uygulaması, İdare hukuku açısından bireysel (sübjektif) idari işlem niteliğindedir. Gerçekten de idari işlemin bütün unsurlarını bariz bir biçimde gösteren örnek işlemlerdendir. DOP’da, idari işlemin kamu gücüne dayalı olarak tesis edilmesi özelliği, tek yanlı ve icrai nitelikte olması özelliği daha da ağır basmaktadır. Danıştay kararlarında, doğrudan DOP ile ilgili bir kavram kullanılsa da, parselasyon işlemi olarak nitelendirse de, DOP, “sübjektif ve kişisel işlemler” olarak görülmektedir<sup>64</sup>.

---

yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Bu işlem yapılmadan kadastral parsel üzerinden inşaat ruhsatı düzenlenmesi söz konusu olmayıp, istisnai hallere ilişkin açıklamalara, Yönetmeliğin 23. maddesinde ve İK’nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik’in 5. maddesinde yer verilmiştir. Diğer taraftan, İK’nun 15 ve 16. maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18. madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18. madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır.

İmar planlarının uygulanması, düzenli ve plana uygun gelişmeyi sağlamak amacıyla, öncelikle İK’nun 18. maddesi uyarınca işlem yapılması ve imar parsellerinin elde edilmesi, kamu hizmet ve kullanım alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması zorunludur.

<sup>64</sup> “...3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaz mala karşılık sahiplerine verilecek bağımsız veya şuyulu imar parsellerinin parsel büyüklükleri, hisse miktarı, parsellerin konumu gibi hususlar ayrı ayrı gösterildiğinden bu planların düzenlemeye tabi tuttukları taşınmaz sahipleri için sübjektif ve kişisel işlemler oldukları...” kabul edilmektedir. Dan. 6.D, 21.10.1998 tarih ve E.1997/4802, K.1998/4766, Kazancı İçtihat Bankası, Danıştay Kararları (Bundan sonra Kazancı İçtihat Bankası, KİB olarak kısaltılacaktır.); Benzer yöndeki kararlar için bkz. Dan. 6.D, 23.09.1999 tarih ve E.1994/4164, K.1999/4196,; Dan. 21.03.2001 tarih ve E.2001/697, K.2002/1837, Dan. 13.06.2001 tarih ve 2000/1497, K.2001/3294, Dan. 6. D, 08.05.2001 tarih ve E.2001/965, K.2001/2449, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.431 ve 493. Kayseri İdare Mahkemesinin, “imar uygulamalarının kişisel ve sübjektif nitelikte işlemler olduğu” yönündeki kararı için bkz. Kayseri İd. Mah. 06.11.2003 tarih ve E.2003/1174, K.2003/1308, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.426-427.

DOP, idari bir işlem olduğuna göre, idari işlemin unsurları yönünden hukuka uygun olması gereklidir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK)'nun 2. maddesinde belirtilen yetki, şekil sebep, konu ve amaç unsurları bakımından irdelenmesi yararlı olacaktır. Yetki bakımından ele alacak olursak, 3194 sayılı İK'nun 18. maddesinin 1. ve 2. fıkrasında belirtildiği üzere DOP uygulaması, belediye ve mücavir alanlarda belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında valilikler tarafından gerçekleştirilir. Aksi takdirde yetki bakımından hukuka aykırı hale gelir<sup>65</sup>. Örneğin, büyükşehir belediyelerinin DOP uygulaması konusunda yetkisi bulunmamaktadır<sup>66</sup>.

Şekil ve usul bakımından idari işlemlerin belirli bir şekil ve usulde yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. DOP'un da belirli şekil, usul ve esaslara uygun bir şekilde yapılması gerekmektedir. İK'nun 18. maddesinde ve İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte DOP'un nasıl ve ne şekilde yapılacağı, usul ve esasları ile ilkeleri tespit edilmiş ve bunlara uygun bir şekilde yapılması düzenleme altına alınmıştır. Belirtilen usul, şekil ve esaslar çerçevesinde DOP uygulaması yapılmaması, işlemi şekil, konu, sebep unsurları açısından sakat hale

---

<sup>65</sup> "...3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin 1.fıkrasında, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu kurala bağlanmıştır.

İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı ... 5. maddesinde ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, belediye encümen kararı ile: dışında valiliklerin, il idare kurulu kararı ile; ...düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetinde oldukları, konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edileceği... kuralı yer almaktadır." Dan. 6. D, 21.1.1998 tarih, E. 1997/384, K. 1998/438; KİB; Benzer kararlar için bkz. Dan. 1. D, 22.12.1998 tarih ve E. 1998/549, K. 1998/569; Dan. 6. D, 18.03.1992 tarih ve E.1991/730, K.1992/1119, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.227-228.

<sup>66</sup> "...Büyükşehir belediyelerinin parselasyon işlemi yapma konusunda yetkisi yoktur. Yasa ile ilçe belediyesine verilmiş yetki belediye meclisi kararı ile büyükşehir belediyesine devredilemez." Dan. 6. D, 14.09.1999 tarih ve E. 1998/4017, K. 1999/3968; Dan. 6. D, 23.05.2000 tarih ve E. 1999/2255, K.2000/3230, KİB.

getirecektir<sup>67</sup>. Örneğin, İK.'nin 18. maddesinin 6. fıkrasına göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP alınmaz. Daha önceden imar uygulamasında düzenleme ortaklık payı alınan yerden yeniden yapılan düzenlemede tekrar alınması, bir usul ve esas hatasıdır<sup>68</sup>. O parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılırsa dahi yeniden DOP alınmaz<sup>69</sup>. Başka bir örnek verecek olursak, DOP'un her parselden eşit oranda alınması zorunluluğu hususudur. Bu şekilde yapılmayan bir DOP uygulaması, işlemi şekil, konu yönünden hukuka aykırı hale getirecektir<sup>70</sup>. Şekil, usul ve esaslarla ilgili ilke ve hususlar bir sonraki başlıkta ayrıntılı olarak değinilecektir. Bu başlık altında meydana gelen sakatlıklar DOP uygulamasını şekil, usul ve konu yönünden sakat duruma getirecektir.

Sebep yönünden hukuka aykırı DOP uygulaması tesis edilmesi de mümkündür. DOP uygulaması İK'nda belirtilen sebeplerle yapılabilir. DOP, İK'nun 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtildiği gibi, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 12. maddesinde düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği hükmüne yer verilmiştir<sup>71</sup>. Bu bağlamda Danıştay kararları ile pazar

<sup>67</sup> Dan. 6. D, 28.01.2004 tarih ve E.2002/3751, K.2003/501, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.297; Dan. 6.D, 21.11.1988 tarih ve E.1988/2044, K.1988/1481, KİB.

<sup>68</sup> Dan 6.D, 08.12.1993 tarih ve E.1993/714 K.1993/5180, Dan. 6. D, 13.06.1994 tarih ve E.1993/3010, K.1994/2444, Dan 6.D, 11.04.2006 tarih ve E.2004/1462 K.2006/1872, Dan 6.D, 16.06.2004 tarih ve E.2003/493 K.2004/3850, Dan. 6. D, 17.01.2000 tarih ve E.1999/1445 K.2000/91, KİB; Dan. 6.D, 12.05.2003 tarih ve E.2002/1678, K.2003/2847, Dan. 6.D, 08.04.2002 tarih ve E.2001/993, K.2002/2029, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.221-222-223. İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon işlemi yapılması hukuka aykırıdır. Dan. 6.D, 04.04.2000 tarih ve E.1999/1215, K.2000/1847, KİB.

<sup>69</sup> Dan. 6. D, 14.12.1998 tarih ve E.1997/6821, K.1998/6316; Dan. 6. D, 22.12.1998 tarih ve E.1997/2509, K.1998/6693, Dan. 6. D, 13.02.1997 tarih ve E.1996/1798, K.1997/638, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.232-233-234.

<sup>70</sup> Dan. 6.D, 09.05.2001 tarih ve E.2000/2429, K.2001/2477, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.252-253.

<sup>71</sup> Dan. 6.D, 23.05.2000 tarih ve E.1999/1868, K.2000/3241, KİB.

yeri<sup>72</sup>, türbe<sup>73</sup>, spor alanı<sup>74</sup> gibi yerler, İK'nunda ve adı geçen Yönetmelikte belirtilmemiş olmasına rağmen "umumi hizmetler" ve "bu hizmetlerle ilgili tesis" kapsamında değerlendirilmekte ve bu hizmetler için DOP uygulaması yapılmasına karar verilmektedir. Bu hükümlere aykırı bir şekilde DOP uygulanırsa, hem sebep ve hem de amaç unsuru bakımından hukuka aykırı hale gelecektir<sup>75</sup>.

DOP'un temel konusu, düzenleme yapılan alanlarda mülkiyet dağılımının değişmesi ve taşınmazlarda meydana gelen artıştır. Bu artışa karşılık düzenlemeyi yapan idarece, bir miktar arazi, DOP olarak alınarak bir denge sağlanmaktadır<sup>76</sup>.

Amaç unsuru açısından inceleyecek olursak, DOP uygulamasının amacı, düzenli ve sağlıklı bir şehirleşme ve imar kurallarına uygun bir yapılaşma meydana getirmek, dolayısıyla kamu yararını gerçekleştirmektir<sup>77</sup>. Düzenleme yapılan alan içerisinde, gerek kamu malı niteliğindeki taşınmazların gerekse kamu hizmet alanlarının sağlanması ve bu alanların temini sırasında, düzenleme alanında bulunan taşınmaz maliklerinin bu ihtiyaçların karşılanmasına güçleri ve parsel büyüklükleri oranında<sup>78</sup> katılmalarıdır<sup>79</sup>. Düzenleme alanındaki taşınmaz sahiplerinin DOP'un bir diğer amacı da, beldenin ihtiyacı olan kamu hizmeti alanını ayırmakla yükümlü idarenin, kamu hizmeti alanlarının temininde kullanacağı olağan yol olan kamulaştırma işlemine, bu şekilde en az düzeyde başvurması sağlanarak<sup>80</sup> idarelerin altından kalkamayacakları kamulaştırma harca-

<sup>72</sup> Dan. 6.D, 16.11.1995 tarih ve E.1995/1737, K.1995/4591; Dan. 6.D, 05.12.2001 tarih ve E.2000/5490, K.2001/6098, KİB.

<sup>73</sup> Dan. 6.D, 17.01.2000 tarih ve E.1998/7510, K.2000/88, KİB.

<sup>74</sup> Dan. 6.D, 14.04.2004 tarih ve E.2002/6584, K.2004/2274, KİB.

<sup>75</sup> Dan. 6.D, 22.10.1992 tarih ve E.1991/1550, K.1992/3867; Dan. 6.D, 21.01.1998 tarih ve E.1997/384, K.1998/438; Dan. 6.D, 17.03.1999 tarih ve E.1998/795, K.1999/1545, KİB.

<sup>76</sup> KOÇAK Hüseyin – BEYAZ Metin, İmar Uygulamaları, Ankara 2006, s.137.

<sup>77</sup> DOP uygulamalarının kamu yararı ilkesine uygun bir şekilde yapılması gerektiğine dair kararlar için bkz. Dan. 6.D, 08.12.1993 tarih ve E.1993/54, K.1993/5183; Dan. 6.D, 21.01.1998 tarih ve E.1997/32, K.1998/442, KİB.

<sup>78</sup> EVREN Necati, İmar Uygulamasında Yasal Sorunlar, Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü, Gebze 2002 (yayımlanmamış yüksek lisans tezi), Aktaran: KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.336.

<sup>79</sup> AKSAY, s.278. Bazı yazarlar DOP'un temelinde imcece usulünün yattığını ileri sürmektedirler. EVREN, s.36, Aktaran: KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.335.

<sup>80</sup> YARAN Yılmaz, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi", Türkiye Birinci Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 1987, s.268.

malarının önlenmesidir<sup>81</sup>. Bu amaçlar dışında kişisel, siyasal bir amaç güdümlere yapılan DOP uygulamaları hukuka aykırı olacaktır.

## VI. DOP'un Uygulanma Esas ve İlkeleri

DOP uygulaması yapılabilmesi için bir takım şartların oluşması gerekmektedir<sup>82</sup> ve bu uygulamanın belli bir usuller ve ilkeler çerçevesinde tatbik edilmesi gerekir. Bu ilke, usul ve esasların bir kısmı İK'nda, bir kısmı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelikte, bir kısmı ise yargı kararları ile belirlenmiştir.

### A. Düzenleme Alanına Ait 1/1000 veya 1/500 Ölçekli Uygulama İmar Planının Olması

İK'nun 18. maddesine göre DOP'un uygulanabilmesi için düzenleme alanına ait 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planının olması gereklidir. Birebir arazi kullanımını göstermeyen küçük ölçekli nazım imar planları yada mevzii imar planlarına göre imar uygulaması olanaklı değildir<sup>83</sup>. DOP uygulaması, imar plânı yapılmasıyla doğrudan alınmaz<sup>84</sup>, ancak imar uygulaması sırasında alınabilir<sup>85</sup>.

### B. 18. Madde Uygulamasının İmar Planına Uygun Olması

18. madde uygulaması, mutlaka imar planına uygun olmalıdır. Çünkü imar planı hayata geçirilmektedir.

<sup>81</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.336.

<sup>82</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.337 vd.

<sup>83</sup> ERDOĞAN Saffet - ERGEN Cafer, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi, <http://www.imarhukucusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=892> (e.t.: 25.03.2009) s.3.

<sup>84</sup> ERGEN Cafer, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) İle İlgili Uygulanması Zorunlu Olan İlkeler (Bu makale, "Düzenleme Ortaklık Payı" şeklinde kısaltılacaktır), <http://www.imarhukucusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=911> e.t.:25.3.2009, s.1.

<sup>85</sup> Dan. 6., D, 11.10.1990 tarih ve E.1989/1790, K.1990/1897 sayılı kararı.

### **C. Düzenleme Alanının İmar Planına Göre Konut Alanı Olması**

Düzenleme sahasının sınırları içinde imar planına göre konut (iskan) alanı olması gerekir. İmar uygulaması 1/1000 ölçekli imar planında iskana ayrılmış alanlarda uygulanır. Bunun dışında tamamı sanayi alanı, tarımsal alan ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi iskana açık olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamaz. Düzenleme sahası içinde yapı olup olmaması önemli değildir.

### **D. AAD Uygulaması Yapılmasının Zorunlu Olması**

İK'nun 18. maddesinin 2. fıkrasına göre, DOP uygulaması yapılabilmesi için AAD uygulamasının yapılmış olması gerekir. Danıştay'ın bir kararında "İK'nun 18. maddesine göre düzenleme yapılmayan bir alanda, DOP adı altında taşınmazın %35'lik<sup>86</sup> (şimdi bu oran %40'tır) bir kısmına bedelsiz terk isteneme(yeceği)"<sup>87</sup> yönünde karar verilmiştir. İK'nun 18. maddesi gereğince, %40'a kadar DOP kesilebilmesi için imar planlarının onaylanmış olması yeterli değildir. Mutlaka AAD yapılması gerekmektedir<sup>88</sup>.

### **E. DOP Olarak Ayrılan Alanların, Kanun ve Yönetmelikte Belirtilen Umumi Hizmetler için Kullanılması**

İK'nun 18. maddesinin 3. fıkrasında DOP'un, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol gibi umumi hizmetlerin yerine getirilmesi ve bu hizmetlerle ilgili tesislerin inşası amacıyla kullanılabilmesi, başka maksatlarla kullanılamayacağı belirtilmiştir<sup>89</sup>. Kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere, umumi hizmet alanlarından söz edilmiş, ancak bununla ilgili tesis ve kavramlar yeterince açıklanmamış, gelişen ve değişen kamu hizmetleri anlayışına göre hangi tesislerin eklenebileceği hususu yeterince irdelenmemiştir<sup>90</sup>.

<sup>86</sup> İK'nun ilk düzenleniş biçiminde DOP, maksimum %35 olarak düzenlenmiş idi.

<sup>87</sup> Dan. 6.D, 11.10.1990 tarih ve E.1989/1790, K.1990/1697, KİB.

<sup>88</sup> KOÇAK – BEYAZ, "parselasyon işlemi" sözcüğünü kullanmaktadır. KOÇAK – BEYAZ, s.146.

<sup>89</sup> Bu fıkra hükmüne uygun olarak Danıştay kararları da mevcuttur. Dan. 6.D, 09.02.2000 gün ve E.1999/831, K.2000/714, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.220; ERDOĞAN - ERGEN, s.3; ERGEN, Düzenleme Ortaklık Payı, s.1.

<sup>90</sup> AKDENİZ, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, s.210.

İK'nun 18/3. fıkrasında sayılan umumi hizmet tesislerinin bunlarla sınırlı olmadığını söylemeliyiz<sup>91</sup>. Eskilerin ifadesiyle İK'nun 18/3. fıkrasında sayılan “umumi hizmet alanları”, tahdidi (sınırlı) değil, tadadi (örnekleme, sayma) şeklinde sıralanmıştır. İK'nun 11. maddesinde ve İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesinde toplu taşıma istasyonu ve terminal de umumi hizmet alanları sayılmıştır<sup>92</sup>. Aynı şekilde İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 12. maddesinde de okul, hastane, kreş, belediye hizmet tesisleri de, umumi hizmet alanları olarak sayılmıştır. Ayrıca yargı kararlarıyla da umumi hizmet alanları genişletilmiştir. Örneğin, pazar yeri<sup>93</sup>, spor alanı<sup>94</sup>, oyun alanı<sup>95</sup>, toplu taşıma yolları<sup>96</sup> gibi yerler, İK'nunda ve adı geçen Yönetmelikte belirtilmemiş olmasına rağmen “umumi hizmetler” ve “bu hizmetlerle ilgili tesis” kapsamında değerlendirilmekte ve bu hizmetler için DOP uygulamasından karşılanmasına karar verilmektedir. Ancak Danıştay, rekreasyon alanı<sup>97</sup> ve türbe<sup>98</sup> için DOP kesintisi ile oluşturulan alandan karşılanmasının mümkün olmadığı görüşündedir<sup>99</sup>.

#### **F. %40'lık DOP Oranının Mutlak Olmaması, Azami Oranı İfade Etmesi**

DOP oranı, azami %40'tır. İK'nun 18. maddesinin 2. fıkrasında DOP olarak düşülecek oranın, düzenlemeye tabi arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki

<sup>91</sup> Dan. 6.D, 17.01.2000 tarih ve E.1998/7510, K.2000/88, KİB.

<sup>92</sup> ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.216; ERDOĞAN - ERGEN, s.4.

<sup>93</sup> “... Pazar yerinin maddede belirtilmiş olan umumi hizmetler kapsamına girdiği sonucuna varılmıştır” Dan. 6.D, 16.11.1995 tarih ve E.1995/1737, K.1995/4591; Dan. 6.D, 05.12.2001 tarih ve E.2000/5490, K.2001/6098, KİB.

<sup>94</sup> “...Semt spor alanı olması halinde düzenleme ortaklık payından karşılanması gerektiği...” Dan. 6.D, 14.04.2004 tarih ve E.2002/6584, K.2004/2274, KİB.

<sup>95</sup> Dan. 6.D, 17.01.2000 tarih ve E.1999/527, K.2000/102, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.259-260.

<sup>96</sup> “... Toplu taşıma yollarının imar mevzuatına göre, bir yol niteliğinde olduğu ve düzenleme ortaklık payından karşılanması gerekeceği...” Dan. 6.D, 22.10.1992 tarih ve E.1991/1550, K.1992/3867, KİB; KOÇAK – BEYAZ, s.143.

<sup>97</sup> Dan. 6.D, 08.11.2001 gün ve E.2000/4793, K.2001/5374, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.216.

<sup>98</sup> Dan. 6.D, 17.01.2000 tarih ve E.1998/7510, K.2000/88, KİB.

<sup>99</sup> ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.216.



yüzölçümlerinin %40'ını geçemeyeceğine dair hüküm bulunmaktadır<sup>100</sup>. Ancak kanun metninde bulunan bu ifade, mutlak surette %40 kesilir anlamında değerlendirilemez<sup>101</sup>. Örneğin, eğer umumi hizmet alanları için düzenleme yapılan alanda %30 veya %20 alınması mümkün ve yeterli ise o oranda kesilmesi gerekir. Değinenilen %40'lık DOP oranı, mutlak olmayıp azami miktarı ifade etmektedir<sup>102</sup>. Hesaplanan DOP oranı, %40'ın altında ise bu oran, %40'ı tamamlanmak suretiyle arsa üretilmesi yasal bir dayanağı bulunmamaktadır<sup>103</sup>.

### **G. Düzenlemeye Katılan Parsellerin Tümünden Eşit Oranda DOP Kesilmesi**

Düzenlemeye katılan tüm parsellerden DOP kesilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda düzenlemeye giren parsellerin özel kişilere, Hazineye veya belediyelere ve il özel idarelerine ait olmasının bir önemi yoktur<sup>104</sup>. Ancak imar planında umumi hizmet alanı olarak ayrılan ve bu amaçla kullanımı devam eden taşınmazda değer artışı olmayacağından DOP alınmaz<sup>105</sup>.

Düzenlemeye katılan tüm parsellerden DOP kesilmesi gerektiği gibi, DOP oranının da eşit olması gerekmektedir. Düzenleme yapılan alanda, Anayasa'nın eşitlik ilkesi ve hakkaniyet gereği, tüm parsellerden eşit ve dengeli olarak alınmalıdır<sup>106</sup>. Düzenlemeye tabi tutulan alanlarda DOP oranı %30 olarak belirlendi

<sup>100</sup> Daha önceden bu oran %35 idi. 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanun ile bu oran %40'a çıkarılmıştır.

<sup>101</sup> KOÇAK - BEYAZ, s.144; ERDOĞAN - ERGEN, s.3.

<sup>102</sup> Dan. 6.D, 26.02.1997 tarih ve E.1996/1442, K.1997/1109, Dan. 22.11.1991 tarih ve E.1990/5, K.1991/2101, KOÇAK - BEYAZ, s.144-145.

<sup>103</sup> KOÇAK - BEYAZ, s.144.

<sup>104</sup> Dan. 6. D, 12.10.1993 tarih ve E.1992/5026, K.1993/4077, Dan. 6.D, 18.03.1992 tarih ve E.1991/730, K.1992/119, Dan. 6.D, 30.05.1991 tarih ve E.1989/1949, K.1991/1307, KİB; ERDOĞAN - ERGEN, s.3.

<sup>105</sup> Dan. 6.D, 19.02.2003 tarih ve E.2001/2999, K.2003/1045, KİB; Dan. 6.D, 10.10.2003 tarih ve E.2003/5021, K.2003/4766, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.241;

<sup>106</sup> Dan. 6.D, 22.10.1991 tarih ve E.1990/5, K.1991/2101, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.221; Dan. 6.D, 14.01.1993 tarih ve E.1992/2672, K.1993/9, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.148; 19.11.1998 tarih ve E.1998/2317, K.1998/5615, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.230; Dan. 6.D, 11.12.2000 tarih ve E.1999/5217, K.2000/6250, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.213; Dan. 6.D, 12.04.2001 tarih ve E.2000/756, K.2001/1994, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.144; Dan. 6. D, 26.04.2001 tarih ve E.2000/1407, K.2001/2262, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.210; Dan. 6.D, Dan. 6.D, 16.12.2002 tarih ve E.2001/6013, K.2002/6006, KİB.

ise bütün parsellerden %30 oranında DOP alınması gerekir. Bir parselden %15, başka bir parselden %35 DOP alınması eşitlik ilkesinin ihlali anlamına gelecektir. Bu suretle düzenlemeye giren alanların ihtiyacı olan umumi hizmetleri karşılayacak tesisler için gerekli alanın tutturulması mümkün değildir<sup>107</sup>. Nitekim bu konudaki Danıştay kararları, konunun önemini vurgular niteliktedir.

Ancak farklı düzenleme alanlarının her birinden farklı oranlarda DOP alınması mümkündür<sup>108</sup> ve her birinin niteliği farklı olduğundan dolayı eşitliğe aykırı görülmemektedir<sup>109</sup>.

#### **H. Yeniden Düzenleme Yapılan Alanlardan DOP Kesilmemesi**

İK'nun 18. maddesinin 6. fıkrasında, herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP alınmayacağı, bir defaya mahsus DOP alınabileceği, ancak o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına bir engel olmadığı öngörülmüştür. Bu bağlamda düzenleme alanında kalan arazi ve arsalardan, daha önceden yapılan düzenlemeler nedeniyle, DOP veya bu maksatla başka bir isim altında bir pay alınmış ise, yeniden yapılan düzenlemede, bu arazi ve arsalardan tekrar DOP alınması hukuka uygun değildir<sup>110</sup>. Örneğin, ilk uygulamada DOP oranı %21 olsun, ikinci uygulamada DOP oranı %30 olarak belirlensin. Aradaki farkı telafi etmek amacıyla ikinci uygulamada %9 oranında DOP kesilmesi mümkün değildir, yani %30'a tamamlayan ikinci bir DOP kesintisi yapılamamaktadır<sup>111</sup>. Bu husus, Danıştay kararlarıyla da kabul edilmiştir<sup>112</sup>.

Ancak AADY m.11'e göre, taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine eski 6785-1605 sayılı İK'na göre, önceden yapılmış terk oranını %40'a tamamlayacak kadar DOP kesilebilir<sup>113</sup>. Bu madde dışında herhangi bir parselden ikinci bir DOP ya da başka bir adla bedelsiz terk istenemez<sup>114</sup>.

<sup>107</sup> KOÇAK - BEYAZ, s.150.

<sup>108</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.338.

<sup>109</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.338; Danıştay kararları için bkz. Dan. 6.D, 19.02.1997 tarih ve E.1996/2577, K.1997/828, KİB.

<sup>110</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.338; ERGEN, Düzenleme Ortaklık Payı, s.1; Dan. 6.D, 08.12.1993 tarih ve E.1993/714, K.1993/5180; Dan. 6.D, 24.02.1997 tarih ve E.1996/1628, K.1997/960, KİB.

<sup>111</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.160.

<sup>112</sup> Dan. 08.12.1993 tarih ve E.1993/174, K.1993/5180, KOÇAK – BEYAZ, s.161.

<sup>113</sup> Dan. 6.D, 19.11.1998 tarih ve E.1998/2317, K.1998/5615, Danıştay Dergisi (DD), S.99, s.251,253.

<sup>114</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.338.

### **I. İfraz Sırasında Alınan Terk Oranının Dikkate Alınması**

İK'nun 15. ve 16. maddelerine göre, imar planının uygulanması amacıyla maliklerin istekleri üzerine ifraz ve tevhit yapılmış ve bu esnada bedelsiz terkler malikten istenmişse, bu alanların da içinde bulunduğu alanlar daha sonra AAD'ne tabi tutulduğu zaman, önceden maliklerce terk edilen oranların da DOP hesabında dikkate alınması ve terk edilen kısımların %40'a tamamlanacak kadar DOP kesilmesi mümkün olacaktır<sup>115</sup>. Yani, düzenleme sırasındaki parsellerden, maliklerinin kendi istekleriyle ifraz-tevhit veya yola terk işlemine tabi tutulmuş olanlar varsa<sup>116</sup> bu parsellerin, işlemin yapıldığı tarihte yürürlükte olan imar planına göre, umumi hizmet alanlarında kalan miktarının, parselin toplam alanına oranını %40'a tamamlayan oranda yeni DOP alınması mümkündür<sup>117</sup>. Ancak düzenleme alanındaki bazı parsellerden %40 oranında terk işlemi yapılmışsa, bu parsellerden yeni bir DOP alınması söz konusu olamaz<sup>118</sup>. Aksi yöndeki uygulamalar mülkiyet hakkının zedelenmesi anlamına gelecektir<sup>119</sup>.

### **J. Yüzölçümü Farklılığının DOP'da Eritilmemesi**

Daha önce herhangi bir terk işlemine konu olmamış parsellerin İK. M.18 uygulaması sırasında tescili yüzölçümleri ile, uygulama nedeniyle yapılan kont-

<sup>115</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.339.

<sup>116</sup> 3194 sayılı İK'nun 15. ve 16. maddelerinin mülga İmar Kanununun 39. maddesiyle aynı amaç ve içerikli olması itibarıyla, 15. ve 16. maddeler gereğince bedelsiz yola terklerin de aynı kapsamda olduğu düşünülebilir. KOÇAK – BEYAZ, s.165.

<sup>117</sup> ERDOĞAN - ERGEN, s.4.

<sup>118</sup> Dan. 6.D, 19.10.1992 tarih ve E.1991/312, K.1992/3774, KARAVELİOĞLU Celal, İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi – Parselasyon, Ankara 2002, s.102; "... daha önce bedelsiz olarak taşınmazların %14 oranındaki bölümünü yola terk etmeleri nedeniyle dava konusu parselasyon sırasında bu oranın %23'e tamamlanması gerektiği halde, yeniden bu oranda pay alınmasında yönetmelik hükmüne uyarlık bulunmadığından..." Dan. 6.D., 28.08.1990 tarih ve E.1989/801, K.1990/477, KOÇAK – BEYAZ, s.166; KARAVELİOĞLU, s.104-105; "Parselasyon işlemi sırasında, taşınmazlardan ilk ifraz işlemi sırasında alınan terk oranını DOP oranına tamamlayacak kadar fark alınabilir" Dan. 6.D, 13.03.1997 tarih ve E.1996/1478, K.1997/1367, KOÇAK – BEYAZ, s.166-167; KARAVELİOĞLU, s.96; "İlk parselasyon nedeniyle yapılan %21.78 oranındaki terkin dikkate alınarak düzenlemeye tabi tutulan dava konusu taşınmazdan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar DOP alınması gerekirken, ilk parselasyondaki terk oranı dikkate alınmaksızın %29 oranında yeniden DOP alınması yanlıştır". Dan. 6.D, 27.10.1994 gün ve E.1994/368, K.1994/3830, KARAVELİOĞLU, s.96, Dan. 6.D, 28.08.1990 tarih ve E.1989/801, K.1990/477, KİB.

<sup>119</sup> KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikası, Ankara, s.200.

rol hesabında bulunan yüzölçüm değeri arasında tecvizi aşan farklılık bulunursa, bunlar DOP'ta eritilmemelidir<sup>120</sup>.

Uygulamada çoğu zaman yüzölçümlerin farklı çıkması durumunda, düzeltme yoluna gidilmeyip, parsel tapuda tescilli yüzölçümüyle uygulamaya alınmaktadır. Özellikle de son bulunan yüzölçüm değeri daha büyük çıkıyorsa, fazla çıkan miktar kadar belediyenin hisselendirildiği ve tescilden sonra da kıymet takdiri yapılarak İK'nun 17. maddesine gereğince tekrar ilgisine satıldığı gözlemlenmektedir<sup>121</sup>.

Bu fark artı veya eksi yönde olsun, DOP'ta eritilmemesi gerekir. Parselin yüzölçümü artmışsa ilgilisi zarara uğratılmış olabileceği gibi, eksilmesi durumunda ise, o taşınmaz lehine işlem yapılırken, diğer taşınmazlar aleyhine olacak bir sonuç doğabilir<sup>122</sup>.

### **K. Düzenleme Nedeniyle Yapılan Giderlere İştirakin İstenmemesi**

İK. M.18'e göre AAD yapılıncaya, mühendislik hizmetleri ve diğer masrafların olması kaçınılmazdır. Çünkü bu uygulamaların tamamen masrafsız olması mümkün değildir<sup>123</sup>. Kamulaştırmadan ucuz olacağı muhakkak ise de, tamamen masrafsız ve bedava olarak gerçekleştirilmesi söz konusu değildir. Örneğin, bir kamulaştırmada yapılacak masrafların 1/5'ine DOP yapılması mümkündür<sup>124</sup>.

Bu masrafların kimin tarafından karşılanacağı hususu, İK'nunda düzenlenmediğinden dolayı uygulamada bazı sorunların çıkmasına neden olmaktadır<sup>125</sup>. Masrafların idare tarafından mı yoksa düzenlemeye tabi tutulan arazilerin mal sahipleri tarafından mı karşılanacağı hususu, düzenlemenin mal sahipleri tarafın-

<sup>120</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.169; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.339.

<sup>121</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.169.

<sup>122</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.170.

<sup>123</sup> GÜLAN, s.153.

<sup>124</sup> UZUN Bayram, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulamasında Görülen Yanlış Uygulamalar Üzerine Belediyelere Uyarılar ve Öneriler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi, S.6, Haziran 1990, s.12-13. Ayrıca DOP uygulaması sonucunda açılacak yolların, yapılacak altyapı masrafının bedeli, İK'nun 23. maddesine göre taşınmaz sahiplerinden alınabileceğinden belediyelere bu hizmetlerin yapılması maddi külfet getirmeyecektir. ABACIOĞLU, s.253.

<sup>125</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.339.

dan talep edilip edilmemesine göre değişecektir. Düzenleme işlemi, idare tarafından re'sen yapılmış ise, masrafların da idare tarafından karşılanması gerekir<sup>126</sup>.

Yapılan düzenlemeyi mal sahipleri isterse, masraflar, mal sahipleri tarafından karşılanması gerekecektir<sup>127</sup>. AADY'nin 13. maddesine göre imar planına ve beş yıllık imar uygulama programına dahil olmak şartıyla düzenleme alanları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi üzerine tespit edilebilir. İşte bu hükme binaen mal sahipleri tarafından karşılanması söz konusu olabilir. Ancak masraflar belirlenirken, biraz önce ifade edildiği gibi parselasyon masrafı ile değer artışının ayrı ayrı değerlendirilerek beyan edilen değere göre oranının belirlenmesi gerekir<sup>128</sup>.

#### **L. DOP Alınan Yerlerden Ayrıca Değerlenme Resminin Alınmaması**

Bu husus, İK'nun 18/7. maddesinde düzenlenmiştir. DOP ile değerlendirme resmi (şerefiye) arasındaki farkların konu edildiği bahiste anlatıldığı gibi, değerlendirme resmi (şerefiye), kamu idarelerinin yaptığı uygulamalar sonucu özel hukuk kişilerinin arsa, arazi veya yapıları kısacası gayrimenkullerinin, daha değerli hale gelmesinden dolayı meydana gelen artış dolayısıyla idare tarafından belli oranda alınan parasal miktardır. Görüldüğü üzere, DOP ile zaten arazi ve arsanın belli bir bölümüne el konulmakta ve ortak olunmaktadır. Bir de değerlendirme resmi ile parasal bir miktarın alınması ikinci bir defa DOP alınması anlamına gelecektir ki, bu durum hukuka, adalet ve hakkaniyet anlayışına uygun düşmeyecektir. Bu yüzden DOP alınan yerlerden ayrıca değerlendirme resmi alınması, İK'nun 18/7. maddesinde yasaklanmıştır.

#### **M. DOP Olarak Ayrılan Alanların Umumi Hizmet Alanları için Yeterli Olmaması Halinde Kamulaştırma Yapılması**

Umumi hizmetler ve tesisler için DOP uygulaması yapılmış ve %40'lık DOP oranı dahi yeterli olmamışsa, düzenleme alınandaki yol, meydan, park, yeşil alan gibi genel hizmetlere ayrılan yerlerin sağlanması için daha çok arazi veya arsaya ihtiyaç varsa, düzenleme alanındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Yine yeterli olmazsa bu taktirde yeniden DOP uygulaması yapıla-

<sup>126</sup> Dan. 6. D, 08.10.1991 tarih ve E.1991/197, K.1991/1934, KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.339.

<sup>127</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.224; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.339.

<sup>128</sup> Dan. 6.D, 15.09.1994 tarih ve E.1993/4620, K.1994/2899, KOÇAK – BEYAZ, s.224.

maz, ancak kamulaştırma yoluna başvurulabilir. Bununla ilgili olarak İK'nun 18. maddesinin 4. fıkrasında bir hüküm bulunmaktadır. Bu hükme göre, DOP toplamı, umumi hizmetler için yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır<sup>129</sup>.

Kamulaştırma, AADY'nin 32. maddesine göre, kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, bağımsız imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları kamulaştırılması suretiyle yapılır. Bu da yeterli olmazsa, alanları en küçük imar parseli alanının ¼'ünden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadar kamulaştırma yapılması gerekir<sup>130</sup>. Genel hizmetlere ayrılan miktar hala karşılanamamış ise, tamamı, yol, meydan, park, yeşil saha ve genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı kamulaştırılır. Kamulaştırma yapılması halinde DOP, kamulaştırmadan sonra kalan kısma uygulanır<sup>131</sup>.

## VII. Değişik Kanunlarda Farklı DOP Uygulamaları

### A. 3194 Sayılı İK'ndaki DOP Uygulaması İle 2981/3290 Sayılı Kanunun 10/c Maddesine<sup>132</sup> Göre Yapılacak DOP Uygulaması Arasındaki Farklar

3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre yapılan DOP uygulamasını yukarıda izah etmeye çalıştık. 18. Madde uyarınca yapılan imar uygulamaları asıl uygulama şeklindedir ve her zaman uygulanma imkanı vardır. Ancak İK. m.18'de

<sup>129</sup> Dan. 6.D, 12.10.1992 tarih ve E.1991/1097, K.1992/3558, KOÇAK – BEYAZ, s.178.

<sup>130</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.344.

<sup>131</sup> ERDOĞAN - ERGEN, s.3.

<sup>132</sup> 2981 Sayılı Kanunun 3290 Sayılı Kanunla Değişik 10/c Maddesi: “İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya perseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada ve parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler re'sen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.”

düzenlenen DOP uygulamaları dışında başka kanunlarla düzenlenen DOP uygulamaları da bulunmaktadır. Diğer kanunlarda öngörülen DOP uygulamaları ise özel şartlara bağlanmış ve bir geçiş dönemi için hak sahiplerine kolaylık getirmek ve uygulamayı yapacak olana daha fazla yetki vermek suretiyle karmaşık, hisseli ve küçük miktarlarda olan arazi parçalarının mülkiyete ilişkin sorunlarının düzeltilmesi amacıyla<sup>133</sup> kanun koyucu tarafından ortaya çıkarılmıştır. Bunlardan en önemlisi, 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ve bu Kanunda değişiklikler içeren 3290 sayılı Kanun<sup>134</sup> ve 3366 sayılı Kanunla değişik 10/c maddesine göre yapılan DOP uygulamasıdır.

1985 tarihli 3194 sayılı İK'nun 18. maddesindeki DOP uygulaması ile 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ve bu Kanunda değişiklikler içeren 3290 sayılı Kanun ve 3366 sayılı Kanunla değişik 10/c ve 18/c maddesinde öngörülen DOP uygulaması arasında bir takım farklar bulunmaktadır<sup>135</sup>.

2981 sayılı Kanun'un<sup>136</sup> 10/c maddesi "imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler ve parselasyona dayalı arazilerde yapılacak DOP uygulamasını" düzenlemektedir<sup>137</sup>. 2. paragrafın son cümlesinde DOP alınabileceği belirtilmiştir. Ancak 3194 sayılı İK'nun 18. maddesindeki DOP uygulaması ile 2981/3290 sayılı Kanun'un 10/c maddesindeki DOP arasında gerek düzenleme amacı bakımından<sup>138</sup> ve gerekse uygulanma şartları bakımından<sup>139</sup> bir takım farklılıklar mevcuttur:

<sup>133</sup> ERDOĞAN - ERGEN, s.2.

<sup>134</sup> Bundan sonra 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ve bu Kanunda değişiklikler içeren 3290 sayılı Kanun 2981/3290 sayılı Kanun olarak kısaltılacaktır.

<sup>135</sup> 2981 sayılı Kanuna göre öngörülen arazi ve arsa düzenlemesi, 3194 sayılı İK'na göre uygulamayı daha da kolaylaştırıcı hükümler getirmekle birlikte kat mülkiyetine dayalı dağıtımın açıklık getirilememiştir. TÜRK -TÜRK, s.134.

<sup>136</sup> Kamuoyunda bilinen ismiyle İmar Affı Kanunu'dur. Her ne kadar imar mevzuatında böyle bir kavram bulunmasa da şehircilik terminolojisinde kullanılmaktadır.

<sup>137</sup> GÜLAN, DOP uygulaması kavramı yerine hamur kuralı kavramını kullanmaktadır. GÜLAN, s.65.

<sup>138</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu'nun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak (m1) iken, 2981 sayılı

1) 3194 sayılı İK.m.18.'e göre yapılan DOP uygulamaları asıl, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan DOP uygulamaları geçici ve tamamlayıcı niteliktedir<sup>140</sup> ve imar mevzuatına aykırı yapı yapılan alanlara çözüm getirmeyi amaçlamaktadır<sup>141</sup>.

2) 3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamalarının esas amacı, imar planına ve mevzuatına uygun parsel üretmek iken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan imar uygulamalarının amacı, imar mevzuatına uygun parsel üretmekten ziyade mevcut yapıları koruyacak ve mümkün olduğunca temiz parsel üretmektir<sup>142</sup>.

3) Bir alanda 3194 sayılı İK. m.18'e göre imar planı değişikliği ile birden fazla DOP uygulaması yapılabilirken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre DOP uygulaması bir kez yapılır<sup>143</sup>.

4) 3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulaması ancak uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulanırken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan ıslah imar uygulaması imar planı bulunup da uygulanma imkanı kalmayan alanlarla birlikte, uygulama imar planı bulunmasa dahi

---

Kanunu'nun amacı, imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ...belirlemektir.

<sup>139</sup> “3194 sayılı Kanun’un 18. maddesi ile 2981 sayılı Kanun’un Ek-1 maddesinin ve 2981 sayılı Kanun’un 10/c maddesinin uygulanma koşullarının farklı olduğu...” Dan. 6.D, 19.01.2004 tarih ve E.2004/1, K.2004/232, Dan. 6.D, 21.03.2002 tarih ve E.2001/6522, K.2002/1813, Dan. 6.D, 08.11.2001 tarih ve E.2000/4133, K.2001/5405, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.477, 480, 483.

<sup>140</sup> “2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı Kanun ile değişik Ek-1 maddesinin 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte olduğu...” Dan. 6. D, 06.04.2005 tarih ve E.2003/5830, K.2005/1997, Dan. 6.D, 26.01.2000 tarih ve E.1999/2838, K.2000/433, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.89-91; ERGEN Cafer, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak İmar Uygulaması ile 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi Uyarınca Yapılan İslah İmar Plânı Uygulaması Arasındaki Farklar, (bundan sonra bu makale, “Farklar” şeklinde kısaltılacaktır), <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=906> e.t: 25.03.2009, s.1.

<sup>141</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.297; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.81; ÇELİK Kemal, Planlama ve İmar Kanununun Uygulanması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara 2006, s.197.

<sup>142</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298.

<sup>143</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.297; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.81; ERGEN, Farklar, s.1.



bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanlarında ve üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arazilerde de uygulanabilmektedir<sup>144</sup>.

5) 3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre, DOP uygulanırken, idarenin düzenleme alanındaki mülkiyet hakkını veya mülkiyete konu olacak hakkı malikin rızası dışında paraya çevirme yetkisi bulunmaz iken<sup>145</sup>, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre, yapılan ıslah imar uygulamasında üzerinde yapı olmayan ve bağımsız imar parseli tahsis edilemeyecek kadar küçük kadastral parsel ve hissesi bulunması halinde, idarenin malikin rızası olmaksızın paraya veya bedele dönüştürme yetkisi bulunmaktadır<sup>146</sup>.

6) 3194 sayılı Kanuna göre yapılan imar uygulamalarında hisselerin ferdileştirilmesi mümkün değilken, yani bir parselde birkaç malikin hisse sahibi olması mümkün iken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre, ıslah imar uygulaması yapılan yerlerde, zaten hisseli arsa ve arazileri tasfiye etmek amaçlandığından<sup>147</sup> hissenin ferdileştirilmesi mümkündür<sup>148</sup>. 3194 sayılı İK'nun 18.

<sup>144</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.297; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.81; ERGEN, Farklar, s.1.

<sup>145</sup> “...18. madde uygulamasında hisselerin bedele dönüştürülemeyeceği...” Dan. 6.D, 05.11.2004 tarih ve E.2003/1928, K.2004/5388, “... 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması sırasında, düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülebileceğine ilişkin hüküm bulunmadığından ... bedele dönüştürülmesinin hukuka aykırı olduğu ...” Dan. 6.D, 08.06.1995 tarih ve E.1995/1036, K.1995/2325, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.83.

<sup>146</sup> GÜLAN, s.66; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.297; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.81.

<sup>147</sup> GÜLAN, s.67. Danıştay'ın bu yöndeki kararları için bkz. “3194 sayılı İK'nun 18. maddesine dayanılarak yapılan parselasyon planlarında, payların ferdileştirilmesine olanak bulunmamasına karşın, 2981 sayılı Kanun uyarınca yapılan düzenlemede, payların mümkün olduğunca azaltılması ve müstakil parçaların oluşturulması amaç edinilmiştir” Dan. 6.D, 26.06.1992 tarih ve E.1990/1252, K.1992/2986; “...3194 sayılı İK'nun 18. maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi ile 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesi arasındaki en önemli fark, 3194 sayılı Kanuna göre oluşturulan yeni parsellerin tüm hissedarlara yine hisseleri oranında dağıtılması gerekirken 2981 sayılı Kanun uyarınca yapılan düzenlemede ise parsellerin müstakil olarak dağıtılabilmesinde ortaya çıkmaktadır.” Dan. 6.D, 14.05.1992 tarih ve E.1990/2974, K.1992/2171, KOÇAK – BEYAZ, s.115; “3194 sayılı Kanunun 18. maddesine göre yapılan parselasyon işlemi hisselerin ferdileştirilmesi mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Kanun Ek.1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde, hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Kanunun Ek.1 maddesinin uygulanması mevzuata aykırıdır” Dan. 6.D, 24.02.1999 tarih ve E.1998/1233, K.1999/1112; KOÇAK – BEYAZ, s.119; “2981 sayılı Kanunun 10/c

maddesindeki imar uygulamaları ile 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan imar uygulamaları arasındaki en önemli farklardan biri de budur<sup>149</sup>. 3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre oluşturulan yeni imar parsellerin tüm paydaşlara yine payları oranında dağıtılması gerekirken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca yapılan düzenlemede ise parsellerin müstakil olarak dağıtılması yani ferdileştirilmesi mümkün olabilmektedir<sup>150</sup>.

Uygulamada 3194 sayılı İK'nun 18. maddesi ile 2981 sayılı Kanunun birlikte uygulanmasının mümkün olup olmadığı hususunda farklı görüşler mevcuttur. Bazı yazarlar her iki maddenin birlikte uygulanabileceğini ifade ederken<sup>151</sup> Danıştay ise bunu mümkün görmemektedir<sup>152</sup>.

7) 3194 sayılı İK'nun 18 maddesine göre, yapılan imar uygulamasında konut alanı dışında kalan ya da konut dışı amaçla yapılan ve umumi hizmet alanlarına rastlayan yapının korunması pek mümkün değilken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan ıslah imar uygulamasında, imara uygun olmayan bir yapının korunması daha kolaydır<sup>153</sup>.

8) 3194 sayılı İK'na göre, imar uygulaması, imar planı yapılmasından 20 yıl sonra yapılabilir. Buna karşılık, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine

---

maddesi uyarınca yapılan işlemlerde hisselerin mümkün olduğunca azaltılması ve müstakil parçalar oluşturulması, imar parseli olamayacak büyüklükteki hisselerin bedele dönüştürülmesinin amaçlandığı, 3194 sayılı Kanunun 18. maddesine göre, hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmadığı...” Dan.6.D, 04.04.2000 tarih ve E.1999/1443, K.2000/1844, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.93.

<sup>148</sup> GÜLAN, s.67; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.297; KOÇAK – BEYAZ, s.114-115; TÜRK - TÜRK, s.135.

<sup>149</sup> Dan. 6.D, 17.11.1994 tarih ve E.1994/1213, K.1994/4338, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.80.

<sup>150</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298; GÜLAN, s.67; TÜRK - TÜRK, s.137; ERGEN, Farklar, s.1.

<sup>151</sup> KOÇAK – BEYAZ, her iki maddenin birlikte uygulanabilmesi için uygulama sahasında imar ve gecekondü mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması gerektiğini ifade etmektedir. KOÇAK – BEYAZ, s.115.

<sup>152</sup> “3194 sayılı Kanunun 18. maddesi ile 2981 sayılı Kanunun 10/c maddesinin uygulama koşullarının birbirinden farklı olduğu için iki maddenin bir arada uygulanma olanağı bulunmamaktadır”. Dan. 6.D, 08.11.2001 tarih ve E.2000/4133, K.2001/5405, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.86; Aynı yönde kararlar için bkz. Dan. 6.D, 07.05.2004 tarih ve E.2002/6616, K.2004/2869, Dan. 6.D, 31.10.2003 tarih ve E.2002/2607, K.2003/5296, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.478-480.

<sup>153</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.82; ERGEN, Farklar, s.1.

göre yapılan ıslah imar uygulamasında, ıslah imar planı yapılması ve bu plana göre ıslah imar uygulaması yapılması bir dizi işlemlerin yapılması gerekmektedir<sup>154</sup>.

9) 3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre, imar uygulamasında uygulama alanında yapı bulunup bulunmamasının bir önemi yoktur<sup>155</sup>. 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre yapılan ıslah imar uygulamasında ise üzerinde yapı bulunmaması gerekir. Üzerinde yapı bulunmayan alanlarda 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre uygulama yapılması mümkün değildir<sup>156</sup>.

10) 3194 sayılı İK'nun 18. maddesine göre, imar uygulamaları ada bazında yapılırken, 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c maddesine göre, parsel bazında imar uygulaması yapılabilir<sup>157</sup>.

### **B DOP ile Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis (Kamu Ortaklık Payı = KOP) Farkı**

DOP ile düzenleme yapılan alanlarda yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol gibi umumi hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler oluşturulabileceğini ve bu hizmetlerin kanunda açıkça sayıldığını, bu hizmetler dışında DOP'tan yararlanılamayacağı, ancak yargı kararlarıyla başka umumi hizmet alanlarının da DOP'tan karşılanabileceğini ifade etmiştik. Ancak gerek kanunda sayılı hizmetler, gerekse yargı kararları ile bu alana dahil edilen hizmetler dışında başkaca kamu hizmetleri, resmi kurum ve kuruluşları için de yer ayrılması gerekmektedir. Çünkü bunlar da kamu hizmeti amacı gütmektedir<sup>158</sup>. Onun için bu yerler için de düzenleme sahasında bulunan parsellerden DOP dışında bir pay alınması gerekmektedir. İşte bu paya kamu ortaklık payı<sup>159</sup> (KOP) denilmektedir<sup>160</sup>.

<sup>154</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.82; ERGEN, Farklar, s.2.

<sup>155</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298; KOÇAK – BEYAZ, s.116; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.82; ERGEN, Farklar, s.2.

<sup>156</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298; ERGEN, Arsa ve Arazi Düzenlemeleri, s.82; ERGEN, Farklar, s.2.

<sup>157</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.298; ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.83; ERGEN, Farklar, s.2.

<sup>158</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.176; ÇELİK, s.230; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.350.

<sup>159</sup> Bazı yazarlar KOP'un açılımını “kamu hizmetleri katılım payı” olarak tanımlamaktadırlar. KOÇAK – BEYAZ, s.177.

3194 sayılı İK’ında KOP ile ilgili bir düzenleme yer almamaktadır, sadece DOP ile ilgili düzenleme bulunmaktadır. AADY’nin 12. maddesinde ise “Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis” başlığı altında KOP düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselenir.

AADY’nin 12. maddesi incelendiğinde, 3194 sayılı İK’ındaki AAD ile ilgili düzenlemelerden farklı olduğu gözlemlenmektedir. Bu fark, umumi hizmet alanlarına ayrılan alanlarla ilgilidir. Yukarıda izah etmeye çalıştığımız üzere, İK.’nun çeşitli maddelerinde sayılan umumi hizmetler için, DOP uygulaması yapılabilecek iken AADY’nin 12. maddesinde öngörülen umumi hizmetler için, KOP uygulaması yapılması gerekecektir. Örneğin, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları için İK.’nun 18. maddesine göre DOP uygulaması yapılabilecekken, kreş için AADY’nin 12. maddesine göre KOP uygulaması yapılabilecektir. Dolayısıyla AADY’nin 12. maddesi uyarınca oluşturulacak kamu tesis alanlarına yapılacak tahsis, DOP’tan farklı bir olgu olup<sup>161</sup> KOP olarak kesilen oranın DOP ile bir ilgisi bulunmamaktadır<sup>162</sup> ve kullanım yerleri farklı olduğundan DOP kesildikten sonra ayrıca KOP için de bir pay alınabilmektedir<sup>163</sup>. AADY’nin 12. maddesindeki bu hüküm, İK’ında bulunmayan ve yenilik getiren bir hüküm niteliğinde olup yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı Kanun ve AADY uygulamalarında karşılaşılan sıkıntıları gidermek için çıkarıldığı söylenebilir<sup>164</sup>.

Danıştay’a göre, semt spor alanı DOP’tan, bölgesel spor alanı KOP’tan karşılanması gerekmektedir<sup>165</sup>. Yine sağlık merkezi alanının, kamu tesis alanı

<sup>160</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.350.

<sup>161</sup> Dan. 6.D, 08.10.2002 tarih ve E.2001/3325, K.2002/4127, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.258.

<sup>162</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.351. Dan. 6.D, 08.03.1993 tarih ve E.1992/1572, K.1993/889, KOÇAK – BEYAZ, s.177. Ayrıca bkz. Dan. 6.D, 29.03.2001 tarih ve E.1999/4184, K.2001/1648, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.257-259.

<sup>163</sup> Dan. 6.D, 08.10.2002 tarih ve E.2001/3325, K.2002/4127, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.258, Dan. 6.D, 08.03.1993 tarih ve E.1992/1572, K.1993/889, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.264-265; ERDOĞAN – ERGEN, s.4.

<sup>164</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.177; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.351; ÇELİK, s.231.

<sup>165</sup> Dan. 6.D, 14.04.2004 tarih ve E.2002/6584, K.2004/2274, KİB.

olması nedeniyle, AADY'nin 12. maddesine göre, KOP yoluyla tedarik edilmesi gerekmektedir<sup>166</sup>.

KOP oranı, düzenleme sahasında kalan hizmet tesisi alanlarının toplamının, düzenlemeye giren taşınmazların toplam miktarına oranlanmasıyla bulunur. Bu oran, tüm parsellere uygulanarak malikler hisselendirilir<sup>167</sup>. Danıştay kararlarında da bu hususa vurgu yapılmaktadır<sup>168</sup>. Düzenlemeye giren tüm taşınmazların hisselendirilmesiyle oluşan bu parseller daha sonra hangi kurumun hizmet tesisi alanında kalıyorsa, bu kurum tarafından Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırılır<sup>169</sup>.

### **C. 3194 Sayılı İK'nun 18. Maddesinin 2981 Sayılı Kanunun Ek-1. Maddesiyle Birlikte Uygulanması**

Düzensiz yapılaşmaların plâna bağlama açısından 2981 sayılı Yasa çıkarılmış, ancak bu Kanunun yetersiz kaldığı alanlar da olmuştur. Örneğin 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca ıslah imar uygulaması yapılabilmesi için uygulama alanının üzerinde imara aykırı yapı bulunması gerekmektedir. Üzerine yapı bulunmayan alanlarda bu madde uyarınca uygulama yapılması mümkün değildir. Diğer taraftan da 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiş ve üzerinde yapı bulunmayan ve normal 1/1000 ölçekli uygulama imar kapsamında olan bir sahada artık hisse çözmek mümkün olmamıştır. Çünkü ülkemizde çok sayıda hisseli küçük alanlar mevcuttur. İşte böyle durumda olan yerler için 3290 sayılı yasa ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na bir madde eklenerek bu durumlara çözüm getirilmek amaçlanmıştır. Bu amaçla, 2981/3290 Kanuna Ek-1 maddesi<sup>170</sup> ek-

<sup>166</sup> Dan. 6.D, 23.09.1999 tarih ve E.1998/3892, K.1999/4206, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.260.

<sup>167</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.351; KOÇAK – BEYAZ, s.177.

<sup>168</sup> “KOP'un düzenlemeye giren taşınmazların yüzölçümü ile orantılı olarak alınması zorunlu olduğundan...” Dan. 6.D, 30.01.2003 tarih ve E.2001/6329, K.2003/790, ERCAN ASLANTAŞ - ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.249; “...KOP'un da düzenlemeye giren taşınmazların yüzölçümleri ile orantılı olarak alınmasının zorunlu olduğu...” Dan. 6.D, 09.05.2001 tarih ve E.2000/2429, K.2001/2477, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.252. Aynı yönde kararlar için bkz. Dan. 6.D, 25.04.2001 tarih ve E.2000/1524, K.2001/2214, ERCAN ASLANTAŞ – ŞİMŞEK - BERBEROĞLU, s.253-254; Dan. 6.D, 11.11.2002 tarih ve E.2001/4470, K.2002/4954, ERGEN, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, s.262.

<sup>169</sup> KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.351.

<sup>170</sup> 2981 Sayılı Kanuna 3290 Sayılı Kanun ile Eklenen Ek-1 Maddesi: “İmar planı olan yerlerde, 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince arsa ve

lenmiş ve hisse çözümü, 18. maddenin 2981/3290 Kanuna eklenen Ek-1 maddesi ile gerçekleştirilebilmiştir<sup>171</sup>.

3290 sayılı Kanun 1986 tarihlidir. Ek-1 kapsamında uygulamaya alınacak parselin bu tarihten önce hisselendirilmiş olması gerekmektedir. Daha sonraki tarihlerde hisseli hale gelmiş olan parseller Ek-1 uygulamasından yararlanamamaktadır<sup>172</sup>.

Adı geçen İki kanun hükmünün birlikte uygulanması gerekmektedir. 2981 sayılı Kanunun Ek-1. maddesiyle, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağlanmış, 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Böylelikle 3194 sayılı Kanunun 18. maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağlanmakta, anılan maddenin uygulanabilmesi için düzenlemenin ıslah imar planına gerek duyulmamaktadır<sup>173</sup>.

### VIII. DOP Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri<sup>174</sup>

Bu sorunlarla DOP uygulamasından önce karşılaşılabileceği gibi DOP uygulaması esnasında ve uygulamadan sonra da karşılaşılabilmektedir. Her birisi

---

arazi düzenlemelerinde, binalı ve binasız arsa ve arazilere Bu kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına re'sen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir”.

<sup>171</sup> ERGEN Cafer, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve Ek Madde 1 Uygulaması <http://www.imarhukucusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=905>, (e.t.:25.3.2009); KOÇAK – BEYAZ, s.116.

<sup>172</sup> KOÇAK – BEYAZ, s.116.

<sup>173</sup> Dan. 6.D, 14.11.2005 tarih ve E.2003/8027, K2005/5402. ERGEN Cafer, İmar Uygulamalarında Aynı Yerden Parsel Verilmesi Sorunu (bu makale bundan sonra “Aynı Yerden Parsel Verilmesi” şeklinde kısaltılacaktır), <http://www.imarhukucusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=936> (e.t.:25.03.2009), s.3.

<sup>174</sup> NİKES Şebnem, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar, G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi, 16(4): 2003, s.760 vd.

bir makale ve tez konusu olabilecek nitelikte geniş olan bu konu ve sorunlara ana başlıklar halinde kısaca değinilecektir.

## **A. DOP Uygulamasından Önce Karşılaşılan Sorunlar**

### **1. Tapu ve Kadastral Verilerin Hatalı Olması**

Tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri ile hesaplanan parsel yüzölçümleri arasında farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunun giderilmesi için hata oranını minimum seviyeye indirecek teknik aletlerle yeni yapılacak ölçümlerin tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri ile denkleştirilmesi gerekmektedir.

Bazı uygulamalarda, halihazır mülkiyet durumu ile kadastro paftalarının uyumadığı da görülmektedir. Kimi uygulamalarda harita esas alınırken kiminde yüzölçümü düzeltilmesi yapılmakta, kimin de ise bu dikkate alınmadan tapu yüzölçümü esas alınmaktadır. Böyle durumlarda düzenlemeye giren yüzölçümler ile arazideki yüzölçümler arasında önemli farklılıklar olmakta, bunun sonucu olarak da kadastral parselle tahsis edilen imar parsellerinde bir hak kaybı veya haksız kazanç meydana gelmektedir. Bu tür pafta zemin uyumsuzluklarında, harita yapımı sırasında hata yapıldığının teknik belgelerinden anlaşılması durumunda düzeltilmesi gerekir<sup>175</sup>.

Düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerinin hisseli satışı sonunda tapu sicilindeki hisselendirmelerde hatalar olabilmekte, hisse toplamları parsel alanından farklı çıkabilmektedir. Bu gibi hataların düzeltilmesi ve yapılan hataların asgari düzeye çekilmesi sağlanmalıdır.

Kadastro haritası ile imar planının dayandırıldığı halihazır haritanın ölçek birliğinin olmadığı durumlarda kadastro haritasının ölçeği imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülmesi gerekir<sup>176</sup>.

### **2. Uygulama İmar Planından Kaynaklanan Sorunlar**

DOP uygulaması yapılabilmesi için, sağlıklı ve düzenli şehirleşmeyi sağlayacak nazım imar planlarına uygun uygulama imar planlarına gereksinim duyulmaktadır. Bu planlardan kaynaklanan bir takım sorunlar bulunmaktadır.

İK'nun 5. maddesi gereği, uygulama imar planlarının tasdikli haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak yapılması gerekirken pratikte uygu-

---

<sup>175</sup> NİKES, s.760.

<sup>176</sup> NİKES, s.760.

lama imar planlarının kadastral olmayan haritalar üzerine yapıldığı görülmektedir. Bu hususa dikkat edilmesi gerekir.

DOP uygulaması yapılacak alanlarda bütün kadastral parsellerin eşit değerde kabul edilmekte, düzenleme işleminde parsellerin sadece yüzölçümleri esas alınmaktadır. Uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar nedeniyle eşit değerde varsayılan kadastral parsellerinden düzenleme sonucunda farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bunun için düzenleme sahaları seçilirken aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini içeren yapı adaları dikkate alınmalıdır<sup>177</sup>.

DOP oranı, %40'tan fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırma yapmamak için düzenlemeye girmemektedir. Bunun önlenmesi için imar planları yapılırken DOP'un %40'ın altında kalacak şekilde yapılması ve düzenleme bölgesi sınırlarının planda gösterilmesi ve umumi hizmet alanlarının homojen bir şekilde dağıtılması gerekmektedir<sup>178</sup>.

İmar planlarının sık sık değiştirilmesi, idareye olan güveni sarsmakta, keyfilik ve sübjektif saiklerle bu değişikliğin yapıldığına dair bir kanaat oluşturmakta ve ayrıca kaynak israfına yol açmaktadır. Bunun için imar planlarının gereklilikler ölçüsünde değiştirilmesi gerekmektedir.

### **3. DOP Uygulanan Sahadaki Taşınmaz Sahiplerinden Kaynaklanan İtirazlar**

Pratikte, DOP uygulaması yapılan yerlerdeki taşınmaz mal sahipleri, ya tahsis edilen imar parselinin yerine, ya imar parselinin hisseli oluşuna veyahutta düzenleme sahası sınırına itiraz etmektedirler. Ayrıca DOP uygulaması yapıldıktan sonra, imar parsellerinin tapuya tescil edilmesinden sonra tapuların hak sahiplerine dağıtılmasından sonra yeni fiili durumu benimsemeyen hak sahipleri bu duruma itiraz edebilmektedirler.

Bunların önlenmesi için, bütün imar uygulamalarında olduğu gibi, halkın katılımının sağlanması<sup>179</sup>, basın-yayın organları vasıtasıyla halkın bilgilendiril-

---

<sup>177</sup> NİKES, s.761.

<sup>178</sup> NİKES, s.761.

<sup>179</sup> ÜSTÜN Gül, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul 2009, s.186 vd; SANCAKDAR Oğuz, Belediyenin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası, Ankara 1996; s.71 vd; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.351; AKDENİZ, s.143 vd; GÜLAN, s.136.



mesi, belediyeler tarafından DOP uygulaması hakkında bilgi verilmesi ve yasal hakları konusunda bilgilendirme yapılması gerekmektedir.

## **B. DOP Uygulaması Esnasında ve Sonrasında Karşılaşılan Sorunlar**

### **1. Uygulamayı Yapan ve Yürüten İdareden Kaynaklanan Sorunlar**

DOP uygulaması yapan idarelerin, özellikle belediyelerin mali imkansızlıkları, deneyimli teknik eleman ve uzmanlarının olmayışı, DOP uygulamalarını yeteri miktarda yapamamalarına<sup>180</sup>, yapılsa dahi bir takım yanlış uygulamalara neden olmaktadır. Ayrıca İK. m.18 uygulaması için belediyelerin zorunlu tutulmamaları<sup>181</sup> ve DOP yerine uygulanacak alternatif imar uygulamalarının çokluğu<sup>182</sup>, DOP'tan beklenen verimin alınmamasına sebebiyet vermektedir.

Bu sorunların giderilmesi için belediyelere daha çok kaynak aktarılması, teknik ve hukuki yetersizliklerin giderilmesi için, belediye ve valiliklerin, üniversitelerden ve diğer uzmanlardan yararlanması gerekmekte, hizmet içi eğitime tabi tutularak gerekli teknik ve hukuki bilgi ile donatılmalarının yararlı olacağı düşünülmektedir.

### **2. Uygulama Hatalarından Kaynaklanan Sorunlar**

Yukarıda anlatılanlar, uygulamada görülen aksaklıklar ve Danıştay'ın genelde imar uygulamaları ve özelde DOP uygulamaları ile alakalı verdiği iptal kararları birlikte incelendiğinde, bir çok hukuka aykırı DOP uygulamalarının bilinçli veya bilinçsiz olarak yapıldığı görülmektedir. Bunları kısaca sıralayacak olursak;

En önemli hukuka aykırılıklardan birisi, düzenleme sahası içerisindeki parsellerden farklı oranda DOP kesintisi yapılması, başka bir deyişle DOP oranının her parselde eşit oranda uygulanmamasıdır<sup>183</sup>. Farklı DOP kesintisi, DOP oranı-

<sup>180</sup> ATASOY Mustafa – DEMİR Osman – UZUN Bayram – NİŞANCI Recep, İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri, Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu 16-18 Ekim 2002, Konya, [http://www.harita.selçuk.edu.tr/arsiv/semp\\_pdf/184\\_192.pdf](http://www.harita.selçuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/184_192.pdf), s.1.

<sup>181</sup> NİKES, s.762-763.

<sup>182</sup> ATASOY – DEMİR – UZUN – NİŞANCI, s.2.

<sup>183</sup> ERDOĞAN – ERGEN, s.6; ATASOY – DEMİR – UZUN – NİŞANCI, s.4; NİKES, s.763.

nın hatalı hesaplanmasından kaynaklanabileceği gibi, bilinçli olarak da yapılabilmektedir. Sosyal adalet ve eşitlik gereği<sup>184</sup>, uygulayıcıların bu konuya dikkat etmeleri gerekmektedir.

Ayrıca DOP oranının mutlaka %40 olarak uygulanması bir zorunlulukmuş gibi hareket edilmekte ve hatta bu oranı aşacak şekilde davranılmaktadır. Bu hususlarda da dikkatli olunması gerekmektedir.

Daha önce DOP alınmış yerlerden tadilat planıyla tekrar alınması da sıkça karşılaşılan durumlardandır<sup>185</sup>. Üstelik düzenleme yapılacak sahada belediyelere ait parseller dahil edilmemektedir<sup>186</sup>. Bu hususlar, İK'na açıkça aykırıdır.

Belediyelerin, genellikle düzenleme çizgisinin imar planına ve AADY hükümlerine aykırı bir şekilde tespit ederek düzenleme çizgisinin sınırladığı alanı, doğrudan düzenlemeye giren alan olarak aldığı, bazı tescil harici alanların, düzenleme çizgisinin sınırladığı alana girmekle birlikte imar adlarına isabet etmediği halde bu alanların kadastro parseli gibi değerlendirilerek düzenleme sahası toplamına eklendiği görülmektedir. Bu durumda düzenlemeye giren alan, gerçekte olduğundan daha fazla gösterilerek büyüdüğünden düzenleme sahası içerisinde DOP da yükselmektedir<sup>187</sup>.

Yine aynı şekilde kapanan kadastral yolların DOP oranına dahil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması da başka bir hukuka aykırılık olarak karşımıza çıkmaktadır. Belediyelerin düzenleme ile tüm kadastral yolları ihdas ederek belediyeleri adına uygulamaya dahil etmek suretiyle, diğer parseller ile birlikte DOP düşüldükten sonra geriye kalan kısmı imar parseli olarak belediyeler adına tescil edildikleri görülmektedir<sup>188</sup>.

Hiçbir teknik, hukuk, ve fiili zorunluluk yokken aynı yerden parsel verilmemesi, DOP sonrası geriye kalan alana karşılık boş bir parsel verilmesi mümkün iken içinde 3. şahıslara ait yapının bulunduğu parselden yer verilmesi<sup>189</sup>,

<sup>184</sup> GÜLAN, s.133.

<sup>185</sup> ERDOĞAN – ERGEN, s.6; ATASOY – DEMİR – UZUN – NİŞANCI, s.4; NİKES, s.763.

<sup>186</sup> NİKES, s.765; ATASOY – DEMİR – UZUN – NİŞANCI, s.4; KALABALIK, İmar Hukuku Dersleri, s.337; KOÇAK – BEYAZ, s.150.

<sup>187</sup> NİKES, s.764; ERDOĞAN – ERGEN, s.6.

<sup>188</sup> NİKES, s.765.

<sup>189</sup> ERGEN, Aynı Yerden Parsel Verilmesi Sorunu, s.2; ERDOĞAN – ERGEN, s.6; NİKES, s.764-765.

uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması, DOP sonrası imara tahsis edilecek alanın bağımsız parsel yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi, mevcut ruhsatlı yapıların muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması, düzenlemeye alınan kayalık veya çok eğimli yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine uygulama gereği yapılan kesintilerden sonra kalan kısımları için imar parselleri verilmesi<sup>190</sup>, DOP uygulaması sonucu ortaya çıkan mülkiyet tablosunu oluşturmada ve parselleme çalışmalarında sıkça yapılan hatalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Taşınmazdan, önce DOP kesilmesi, sonra geriye kalan sahadan AAD yönetmeliğinin 12. maddesine göre kamu hizmet alanına kamulaştırılmak üzere pay verilmesi, uygulama alanında DOP %40'ı aştığında, önce belediye taşınmazlarının DOP'a dahil edilmesi gerekirken, doğrudan kamulaştırma yapılması hali, Uygulama sahasında imar planına göre % 40'lık umumi hizmet alanı yok iken % 40 oranında DOP uygulanması karşılaşılan hukuka aykırılıklar olarak göze çarpmaktadır<sup>191</sup>.

## SONUÇ ve ÖNERİLER

Bir müessesenin hukuka uygun bir şekilde uygulanabilmesi, o müessesenin doğru olarak tanımlanmasına ve ilkelerinin nesnel bir şekilde konulmasına bağlıdır. 3194 sayılı İK'nun 18. maddesinde yer alan DOP uygulaması için de aynı durum söz konusudur. Bahsi geçen madde hükmünde bir çok imar uygulama aracı iç içe girmiş durumdadır. Hamur kuralından ifraz ve tevhit işlemlerine oradan DOP uygulamalarına kadar bir çok husus bu maddede yer almaktadır. Bu durum ise kafa karışıklığına ve müesseselerin yanlış yorumlanmasına ve de uygulanmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla İK'nun 18. maddesi yeniden düzenlenerek müesseselerin ayrı ayrı ele alınması gerekir.

Sağlıklı ve düzenli bir şehirleşmenin sağlanması ve yapılan imar planlarının amacına uygun bir şekilde uygulanabilmesi amacıyla ihdas edilen DOP uygulaması hakkında, anayasaya aykırılık iddiasıyla Anayasa Mahkemesine başvurulmuş, Yüksek Mahkeme DOP uygulamasını Anayasa'ya aykırı bulmamıştır. Her ne kadar gerekçeleri tatmin edici olmasa da kanaatimizce de anayasaya aykırı olmayan yönleri ağır basmaktadır.

---

<sup>190</sup> NİKES, s.765.

<sup>191</sup> ERDOĞAN – ERGEN, s.6.

Hızlı bir şehirleşme ve yapılaşmanın olduğu günümüzde, idarelerin özellikle belediyelerin imar uygulaması yapmalarına imkan sağlayan, umumi hizmet alanları yaratmak için maliyetleri düşüren bir uygulama olduğu gözden uzak tutulmalıdır. Aksi takdirde belediyelerin yüksek kamulaştırma bedelleri ile karşı karşıya kalmasına neden olunmaktadır. Bu durumda sunulacak olan kamu hizmetleri ya çok maliyetli olmakta ya da hiç sunulmamaktadır.

DOP kesinti uygulaması, İK. ve AADY’de yer alan ilkelere ve yargı kararlarına uygun bir şekilde hareket edilerek sosyal adalet, hakkaniyet, eşitlik, idareye güven ilkeleri göz önünde bulundurularak yapılmalı, nimet – külfet dengesi ve fedakarlığın ölçüsü iyi ayarlanmalıdır.

Genellikle DOP kesintisi, hukuka ve amacına uygun olarak yapıldığında, hem belediyeler, hem taşınmaz sahipleri, hem de kent yaşayanları için büyük faydalar sağlamaktadır. Uygulamadan önceki haliyle düzensiz, çarpık, sosyal donatılardan, umumi hizmet alanlarından mahrum sahalar, düzenlemeden sonra imara uygun, modern kentin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip olan yerler haline gelmekte ve uygulama bölgesindeki parsellerde değer artışları olmaktadır. Eğer herhangi bir değer artışı olmuyorsa, DOP kesintisi yapılmamalı, değer artışı olacak ise DOP kesintisi yapılmalıdır. Aksi takdirde bireylerin mağduriyetine neden olunabilmektedir. Bütün bunlar yapılırken toplumun her kesiminin özellikle üniversite ve meslek odalarının teknoloji, bilgi, deneyim ve birikiminden yararlanılmalı, halkın katılımı sağlanmalıdır.

Son olarak, kamu hizmet ve tesisleri için DOP uygulaması yapılacaksa, şehirleşmeye yeni açılan yerlerde veya şehirleşmenin ve yapılaşmanın seyrek olduğu yerlerde yapılmalı, yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerde kamulaştırma yapılmalıdır.

## **KAYNAKÇA**

ABACIOĞLU Muhittin, Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara 2001.

AKDENİZ Halil, İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara 2001.

AKSAY Behlül, Hukuki Açından Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara 1999.

AMKD.

ARTUKMAÇ Sadık, Türk İmar Hukuku, Ankara 1979.

ATASOY Mustafa – DEMİR Osman – UZUN Bayram – NİŞANCI Recep, İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri, Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu 16-18 Ekim 2002, Konya, [http://www.harita.selçuk.edu.tr/arsiv/semp\\_pdf/184\\_192.pdf](http://www.harita.selçuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/184_192.pdf).

BÖKE Veli, Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Ankara 2006;

ÇELİK Kemal, Planlama ve İmar Kanununun Uygulanması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Ankara 2006,

Danıştay Dergisi.

ERCAN ASLANTAŞ Gül Filiz - ŞİMŞEK Özlem - BERBEROĞLU Ahmet, İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon), Ankara 2006.

ERDOĞAN Saffet - ERGEN Cafer, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi, <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=892> (e.t.: 25.03.2009).

ERGEN Cafer, Açıklamalı İçtihatlı En Son Değişikliklerle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Ankara 2006.

ERGEN Cafer, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) İle İlgili Uygulanması Zorunlu Olan İlkeler, <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=911> e.t.:25.3.2009.

ERGEN Cafer, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak İmar Uygulaması ile 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi Uyarınca Yapılan İslah İmar Plânı Uygulaması Arasındaki Farklar, <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=906> e.t: 25.03.2009.

ERGEN Cafer, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ve Ek Madde 1 Uygulanması <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=905>, (e.t.:25.3.2009)

ERGEN Cafer, İmar Uygulamalarında Aynı Yerden Parsel Verilmesi Sorunu, <http://www.imarhukukcusu.com/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=936> e.t.:25.03.2009.

ERKÜN Safa, Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri, İstanbul 1999..

EVREN Necati, İmar Uygulamasında Yasal Sorunlar, Gebze İleri Teknoloji Enstitüsü, Gebze 2002 (yayımlanmamış yüksek lisans tezi)

- GÖZLER Kemal, İdare Hukuku Dersleri, Bursa 2008.
- GÜLAN Aydın, Türk İmar Hukukunda Hamur Kuralı Uygulaması, İstanbul 2000, Basılmamış Doçentlik Çalışması.
- GÜNDAY Metin, İdare Hukuku, Ankara 2004.
- KALABALIK Halil, İmar Hukuku Dersleri, Ankara 2009.
- KALABALIK Halil, İmar Hukuku (Planlama, Arsa Yapı Koruma), Ankara 2002.
- KARAHASAN Mustafa Reşit; İnşaat İmar İhale Hukuku, İstanbul 1997, C.2.
- KARAVELİOĞLU Celal, İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi – Parselasyon, Ankara 2002.
- Kazancı İċtihat Bankası.
- KELEŞ Ruşen, Kentleşme Politikası, İstanbul 1996.
- KOÇAK Hüseyin – BEYAZ Metin, İmar Uygulamaları, Ankara 2006.
- KOYUNCU Davut, 18. Madde Uygulaması, Uygulama Öncesi, Uygulama Evresi, Uygulama Sonrasında Teknik Yönetimsel ve Hukuki Sorunlar, Uygulama Semineri.
- NADAROĞLU Halil, Mahalli İdareler, İstanbul 1989.
- NİKES Şebnem, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar, G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi, 16(4): 2003.
- ONAR Sıddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, İstanbul.
- ÖZKAYA Eraslan, İmar Hukuku Ders Notları, İstanbul 2007.
- SANCAKDAR Oğuz, Belediyenin İmar Planını Yapması Değıştirmesi ve İptal Davası, Ankara 1996.
- ŞAHİNİZ C. Salih, Teoride ve Uygulamada Kamulaştırmaz El Koyma, Ankara 2006.
- TÜRK Celil - TÜRK Ş. Sence, Hukuki ve Teknik Boyutlarıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesi, İstanbul 2006.
- TÜRK Şevkiye Şence - ÜNAL Yücel, Arazi ve Arsa Düzenlemesine İlişkin Olumsuz Önyargı, itüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım, C.2, S.1, Mart 2003, s.112, [http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a\\_2003\\_2\\_1\\_SS\\_Turk.pdf](http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-a_2003_2_1_SS_Turk.pdf), e.t. 18.04.2009.

UZUN Bayram, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulamasında Görülen Yanlış Uygulamalar Üzerine Belediyelere Uyarılar ve Öneriler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi, S.6, Haziran 1990.

ÜSTÜN Gül, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul 2009.

YARAN Yılmaz, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi", Türkiye Birinci Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 1987.

YAYLA Yıldızhan, Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği, İstanbul 1975