AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

DOP Oranı Nasıl Hesaplanır? Üst Sınır Aşılırsa Ne Olur?

MAKALE ÖZETİ

DOP nasıl hesaplanır, yüzde 45 sınırı ne demektir ve fazla kesinti hangi hukuki sonuçları doğurabilir?

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Düzenleme ortaklık payı (DOP), 3194 sayılı İmar Kanunu m. 18 kapsamında yapılan arazi ve arsa düzenlemesinde, düzenleme sahasındaki maliklerin taşınmazlarından **umumi hizmetler ve kanunda öngörülen ortak kullanım alanları için** yapılan bedelsiz kesintidir.

DOP oranı idarenin istediği şekilde belirlenemez. Düzenleme sahasının bütünü üzerinden hesaplanmalı, kanunen DOP'tan karşılanabilecek alanlarla bağlantılı olmalı ve **yasal üst sınırı aşmamalıdır. Güncel sistemde bu üst sınır yüzde 45'tir.**

Kamu hizmeti ihtiyacı yüzde 45'ten fazlaysa, fazla kısmın otomatik olarak maliklerden bedelsiz kesilmesi mümkün değildir. İdarenin kalan ihtiyacı başka hukuka uygun yöntemlerle karşılaması gerekir.

DOP nedir?

DOP, parselasyon işleminin sonucunda ortaya çıkan ortak ve kamusal kullanım ihtiyaçlarının düzenleme alanındaki maliklere belirli bir oranla dağıtılmasıdır.

Örneğin yeni bir imar uygulamasında yol, park, meydan ve kanunun DOP kapsamında saydığı diğer alanların oluşturulması gerekebilir.

Bu alanların tamamı tek bir malikin parselinden karşılanmaz. Düzenleme alanındaki taşınmazlar, belirlenen DOP oranı ölçüsünde ortak külfete katılır.

Bu nedenle DOP, tek tek parseller için ayrı ayrı belirlenen keyfi bir kesinti değil, **düzenleme sahasının bütününe ilişkin bir oran**dır.

DOP oranı nasıl hesaplanır?

Hesabın mantığı, düzenleme sahasında DOP'tan karşılanması gereken toplam alan ile düzenlemeye giren toplam alan arasındaki ilişkiye dayanır.

Basitleştirilmiş anlatımla:

DOP oranı = DOP'tan karşılanacak toplam alan / düzenlemeye esas toplam alan

şeklinde düşünülür.

Ancak uygulamadaki teknik hesap bundan daha ayrıntılıdır. Düzenlemeye giren ve çıkan alanlar, daha önce kamuya terk edilmiş bölümler, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar, mevcut yollar ve kanunen DOP hesabına nasıl dahil edileceği farklılaşan alanlar ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle bir parseldeki kesintinin doğru olup olmadığını kontrol etmek için yalnız tapudaki eski ve yeni yüzölçümlerine bakmak yeterli değildir; **DOP hesap cetveli** görülmelidir.

DOP oranı her parsel için aynı mı uygulanır?

Kural olarak düzenleme sahasında belirlenen DOP oranı, düzenlemeye tabi parseller bakımından ortak orandır.

Parselasyonun mantığı, umumi hizmet külfetinin düzenleme alanındaki maliklere oransal biçimde dağıtılmasıdır.

Bu nedenle aynı düzenleme sahasında bazı maliklerden gerekçesiz biçimde daha yüksek, bazılarından daha düşük DOP kesilmesi hukuki sorun yaratabilir.

Ancak geçmişte yapılmış terkler, önceki uygulamalar veya parselin hukuki geçmişi gibi unsurlar somut hesapta ayrıca etkili olabilir.

DOP en fazla yüzde kaç olabilir?

DOP'un güncel üst sınırı yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan kontrol edilmelidir. Eski dönem uygulamalarını ele alan akademik çalışmalarda farklı azami oranlar bulunabilir; bunlar bugünkü yüzde 45 sınırının yerine geçmez. Ayrıca üst sınırın aşılmamış olması, hesaplamanın ve dağıtım işleminin tüm yönleriyle hukuka uygun olduğunu tek başına göstermez.

3194 sayılı İmar Kanunu m. 18 kapsamında güncel üst sınır **yüzde 45**tir.

Bu oran, idarenin her uygulamada yüzde 45 kesinti yapabileceği anlamına gelmez.

DOP, yalnız düzenleme sahasındaki gerçek ortak hizmet ihtiyacı kadar belirlenmelidir. İhtiyaç yüzde 28 ise sırf kanun yüzde 45'e izin veriyor diye yüzde 45 kesinti yapılamaz.

Dolayısıyla yüzde 45 hem bir **üst sınırdır**, hem de kesintinin her olayda ihtiyaçla gerekçelendirilmesi gerekir.

Yüzde 45'ten fazla kesinti yapılırsa ne olur?

Yasal üst sınırı aşan bedelsiz kesinti hukuka aykırılık oluşturabilir.

İdarenin kamu hizmetleri için daha fazla alana ihtiyacı bulunması, kanuni sınırın kendiliğinden aşılmasına izin vermez.

DOP'tan karşılanabilecek ihtiyaç üst sınırı aşıyorsa, fazlanın kamu taşınmazlarından, kamulaştırma veya mevzuatın izin verdiği başka yöntemlerden karşılanması gündeme gelir.

Malik, yalnız "kamu hizmeti gerekiyor" gerekçesiyle kanuni sınırın üzerinde bedelsiz mülkiyet kaybına katlanmak zorunda değildir.

DOP oranı yüzde 45'in altındaysa her zaman hukuka uygun mudur?

Hayır.

Oranın üst sınırın altında kalması tek başına yeterli değildir.

Şu sorular da incelenmelidir:

- Kesinti gerçekten DOP'tan karşılanabilecek alanlar için mi kullanıldı?
- Düzenleme sınırı doğru belirlendi mi?
- Kamu hizmet alanları hesabı gerçeğe uygun mu?
- Aynı alan iki kez hesaba katıldı mı?
- Daha önce yapılan terk veya kesintiler dikkate alınması gerekirken göz ardı edildi mi?
- Tüm maliklere aynı oran mı uygulandı?

Bu nedenle yüzde 30'luk bir DOP da yanlış hesaplanmış olabilir.

Hangi alanlar DOP'tan karşılanabilir?

DOP'un hangi umumi hizmet ve ortak kullanım alanları için kullanılabileceği kanun ve ilgili düzenlemelerle belirlenir.

Yol, meydan, park ve benzeri kamusal alanlar bu sistemin klasik örnekleridir. Mevzuat zaman içinde DOP'tan karşılanabilecek kullanım türlerini genişletmiş ve ayrıntılandırmıştır.

Önemli olan, idarenin her kamu ihtiyacını otomatik biçimde DOP hesabına dahil edememesidir. Kesintinin yasal dayanağı bulunmalıdır.

Bu nedenle DOP cetveli incelenirken yalnız toplam alan değil, toplamı oluşturan her fonksiyonun hukuken DOP kapsamında olup olmadığı da kontrol edilmelidir.

DOP'tan karşılanamayacak alanlar nasıl temin edilir?

Bir alanın kamu hizmetine ayrılması, onun mutlaka bedelsiz DOP kesintisiyle edinilebileceği anlamına gelmez.

DOP kapsamına girmeyen veya DOP üst sınırını aşan ihtiyaçlar için idarenin başka edinim yöntemlerine başvurması gerekebilir.

Bunlar somut olaya göre kamu mülkiyetindeki taşınmazların kullanılması, kamulaştırma veya mevzuatın izin verdiği başka araçlar olabilir.

Mülkiyet hakkına bedelsiz müdahale istisnai nitelikte olduğundan, DOP uygulamasının kanuni sınırlar içinde kalması gerekir.

Daha önce DOP kesilmiş parselden yeniden DOP kesilebilir mi?

Bu konu, DOP hesabının en sık uyuşmazlık doğuran alanlarından biridir.

Taşınmazın daha önce bir parselasyon işlemine tabi tutulmuş olması halinde, yeni uygulamada yapılacak kesintinin hukuki dayanağı ve önceki kesintinin niteliği ayrıca incelenmelidir.

Her yeni imar uygulamasında sanki geçmişte hiç kesinti yapılmamış gibi yeniden tam oran DOP uygulanması doğru değildir.

Ancak önceki uygulamanın kapsamı, parselin kök kaydı, yeni düzenleme sınırı ve mevzuattaki özel koşullar görülmeden yalnız eski tapudaki küçülme oranından kesin sonuca varılamaz.

Bedelsiz terk ile DOP aynı şey midir?

Tam olarak değil.

Geçmişte maliklerin ruhsat, ifraz veya başka işlemler sırasında kamuya bedelsiz terk yaptığı durumlarla parselasyon kapsamında kanunen uygulanan DOP aynı hukuki mekanizma değildir.

Bununla birlikte önceki terklerin yeni DOP hesabına etkisi uyuşmazlık konusu olabilir.

Bu nedenle taşınmazın eski tapu kayıtları ve belediye işlem dosyaları incelenmeden “daha önce zaten şu kadar verdim” iddiasının hukuki sonucu belirlenemez.

DOP hesabında kök parsel neden önemlidir?

Parselasyon işlemleri sonucunda bir taşınmazın parsel numarası birden fazla kez değişebilir.

Bugünkü imar parselinin hangi eski kadastro parselinden geldiğini ve geçmişte ne tür kesintilere tabi tutulduğunu anlamak için kök parsel ilişkisi kurulmalıdır.

Özellikle mükerrer DOP, eski terkler ve önceki parselasyon işlemleri tartışılıyorsa yalnız güncel tapu kaydı yeterli değildir.

Tapu ve kadastro geçmişinin geriye doğru izlenmesi gerekir.

DOP hesabı nereden öğrenilir?

DOP oranı çoğu zaman yalnız tapu senedinde ayrıntılı biçimde görünmez.

İmar uygulaması dosyasından şu belgeler incelenmelidir:

- DOP hesap cetveli,
- düzenleme sınırı krokisi,
- düzenleme öncesi ve sonrası alan tablosu,
- parselasyon planı,
- dağıtım cetvelleri,
- kamu hizmet alanlarının dökümü,
- encümen veya ilgili idari karar,
- varsa önceki uygulama ve terk belgeleri.

Bu belgeler üzerinden toplam alan, kamu hizmet ihtiyacı ve maliklere uygulanan oran kontrol edilebilir.

Tapuda yüzde 45'ten fazla küçülme varsa kesin fazla DOP mu vardır?

Hayır.

Eski ve yeni tapu yüzölçümü arasındaki farkın tamamı her zaman DOP değildir.

Taşınmazın bir bölümünün başka bir işleme konu olması, hisselerin değişmesi, önceki uygulamalar veya farklı teknik nedenler alan farkı yaratabilir.

Bu nedenle yalnız iki tapu senedini karşılaştırarak DOP oranı hesaplamak hatalı sonuç verebilir.

Gerçek DOP oranı uygulama dosyasındaki teknik cetvelden tespit edilmelidir.

Fazla DOP kesintisine karşı ne yapılabilir?

Parselasyon işlemi idari işlem niteliğindedir. DOP oranının veya hesabının hukuka aykırı olduğu düşünülüyorsa parselasyon işleminin ilgili kısmı idari yargıda dava konusu edilebilir.

Ancak süre, işlemin ilanı ve tebliği, malikin işlemi öğrenme biçimi ve uygulamanın kesinleşme süreci somut dosyada ayrıca incelenmelidir.

Dava açılmadan önce teknik dosyanın alınması ve hesabın harita/imar uzmanlığıyla kontrol edilmesi önemlidir.

Mahkeme DOP oranını yeniden hesaplar mı?

Mahkeme, işlemin hukuka uygunluğunu denetler. Bu denetimde bilirkişi incelemesiyle düzenleme sahası, kamu hizmet alanları ve DOP hesabı teknik olarak incelenebilir.

Mahkemenin görevi idarenin yerine geçip yeni bir parselasyon planı yapmak değildir.

Hesap veya dağıtım hukuka aykırı bulunursa işlem iptal edilebilir; idare yargı kararına uygun yeni işlem kurmak zorunda kalabilir.

DOP uyuşmazlığında en önemli üç kontrol nedir?

Pratik olarak şu üç soru önce cevaplanmalıdır:

1. **DOP oranı kaç ve nasıl hesaplandı?**
2. **Hangi alanlar DOP hesabına dahil edildi?**
3. **Taşınmaz daha önce terk veya DOP kesintisine konu oldu mu?**

Bu üç sorunun cevabı bulunmadan yalnız yeni tapudaki yüzölçümüne bakarak sağlıklı değerlendirme yapmak mümkün değildir.

Sonuç

DOP, imar uygulamasının gerekli araçlarından biridir; ancak mülkiyet hakkına bedelsiz müdahale niteliği taşıdığı için kanuni sınırları sıkıdır.

Oran, düzenleme sahasının gerçek ortak hizmet ihtiyacına göre hesaplanmalı, DOP'tan karşılanamayacak alanlar hesaba katılmamalı ve güncel yüzde 45 üst sınırı aşılmamalıdır.

Bir parselin fazla küçüldüğü düşünülüyorsa ilk yapılması gereken iş, eski ve yeni tapuyu karşılaştırmaktan önce **parselasyon dosyasındaki DOP hesap cetvelini ve kök parsel geçmişini** incelemektir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 yılında yayımlanan 73. cilt, 4. sayısında (s. 2485-2516) yer alan “Düzenleme Ortaklık Payının Vergi Niteliği Üzerine Bir Değerlendirme” başlıklı makale
2. Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2018 tarihli 26. cilt, 1. sayısında (s. 87-126) yayımlanan “Kamu Ortaklık Payı: İmar Hukuku Uygulamaları İçindeki Yeri ve Düzenleme Ortaklık Payı Uygulaması ile Karşılaştırılması” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.