

İMAR HUKUKU

Aynı Parselden İkinci Kez DOP Kesilebilir mi?

“Bir kere yol ve park için pay verdim; belediye yeniden kesebilir mi?” Cevap tek kelimelik değil. Önce ilk kesintinin niteliğini ve ikinci uygulamanın hesabını görmek gerekir.

Kısa cevap

Kısa cevap: Aynı taşınmazın yeniden arazi ve arsa düzenlemesine alınması mümkündür; fakat önceki kesinti ve terklerin yok sayılması kural değildir. İkinci uygulamada önceki kamu katkısının niteliği, yeni DOP oranı ve güncel mevzuat birlikte değerlendirilir.

Bu nedenle “ikinci kez DOP kesinlikle alınamaz” cümlesi de, “her yeni planda yeniden %45 kesilebilir” cümlesi de güvenli değildir.

DOP nedir ve neden kesilir?

DOP, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılan parselasyonda, düzenleme alanının ihtiyaç duyduğu yol, park ve diğer umumi-kamu hizmet alanlarını karşılamak için taşınmazlardan yapılan kesintidir. Güncel sistemde kanuni üst sınır %45'tir.

DOP'un mantığı, tek bir malikin arsasını “bedelsiz almak” değil; düzenleme alanının planla ortaya çıkan ortak kamusal ihtiyacını, düzenlemeye giren taşınmazlar arasında kanundaki esaslara göre dağıtmaktır. Bu nedenle oran ve hesap şekli denetlenebilir bir idari işlemdir.

Taşınmaz yeniden düzenlemeye girerse ne olur?

İmar planları zaman içinde değişebilir. Yeni yollar, parklar veya başka donatı alanları ortaya çıkabilir; eski parselasyonun ardından yeni bir düzenleme ihtiyacı doğabilir. Bu durumda taşınmazın ikinci kez düzenlemeye alınması tek başına hukuka aykırı değildir.

Ancak Köktürk ve Sancakdar'ın ele aldığı temel sorun şudur: Önceki uygulamada taşınmazdan DOP kesilmiş veya kamu hizmeti için alan terk edilmişse, sonraki hesap bu geçmişî görmezden gelemmez. İkinci düzenleme, geçmişte hiç kesinti yapılmamış gibi sıfırdan kurulamaz.

Önceki DOP ile rızaen terk aynı şey midir?

Hayır. Dosyada en sık yapılan hata budur. Tapu alanının küçülmüş olması tek başına "DOP kesilmiş" anlamına gelmez. Alan; 18. madde DOP'u, 15-16. madde kapsamında rızaen terk, bağış, kamulaştırma veya başka bir işlemle kamuya geçmiş olabilir.

Bu ayrım ikinci hesapta belirleyicidir. Özellikle daha önce ifraz veya tevhit için yol ve benzeri alanların bedelsiz terki söz konusuysa, güncel mevzuat ve yargı yaklaşımı bu geçmiş terklerin belirli koşullarda yeni düzenleme hesabında dikkate alınmasını öngörür. Bu nedenle ilk iş, eski tescil ve encümen belgelerini bulmaktır.

Basit bir hesap örneği

Varsayalım 1.000 m²'lik bir taşınmaz geçmişte hukuken hesaba katılması gereken %30 oranında bir kamu kesintisi görmüş olsun. Yeni parselasyonda düzenleme alanının DOP oranı %45 olarak hesaplanmışsa, "yeni işlem var" diye taşınmazdan ayrıca 450 m² daha kesilmesi mantığı kurulamaz.

Somut hesapta ilk işlemin niteliği ve yürürlükteki mevzuat belirleyici olmakla birlikte, temel fikir geçmiş katkının yeni hesapta hesaba katılmasıdır. Bu yüzden yalnız güncel tapu yüzölçümüne bakılarak ikinci DOP hesabı kontrol edilemez.

İkinci DOP yapılamıyorsa imar hakkı aktarımı gündeme gelebilir mi?

2025 yılında Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te imar hakkı aktarımına ilişkin ayrıntılı hükümler eklendi. Yönetmelik, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda sonradan kamu hizmet alanına ayrılan ve **ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması nedeniyle** kamu eline geçirilemeyen bazı alanları açıkça imar hakkı aktarımının uygulanabileceği haller arasında sayıyor.

Bu düzenleme önemli bir şeyi gösteriyor: Hukuk sistemi "ikinci kez DOP" sorununu yalnız yeni bir kesinti ile çözmeye çalışmıyor; uygun şartlarda imar hakkı aktarımı, trampa, satın alma veya kamulaştırma gibi başka araçlar da devreye girebiliyor.

İkinci DOP hesabını kontrol etmek için ne isteyin?

- İlk parselasyon planı ve dağıtım cetveli,
- İlk DOP oranı ve taşınmazdan yapılan kesinti miktarı,
- Varsa rızaen terk/bağış/ifraz-tevhit belgeleri,
- Yeni düzenleme sahasının DOP hesabı,
- Eski ve yeni kadastral/imari parsel alanları,
- Yeni planda taşınmazı etkileyen kamu hizmet alanları.

“Tapum küçüldü” bilgisi tek başına yeterli değildir. Hangi tarihte, hangi hukuki işlemle ve ne kadar küçüldüğü bulunmalıdır.

Sonuç

Aynı taşınmazın ikinci kez imar uygulamasına girmesi mümkündür; fakat ikinci işlem ilkini silmez. Eski DOP, eski terk ve eski parselasyon dosyanın matematiğinin bir parçasıdır. İkinci kesintinin hukuka uygunluğu, önceki kamu katkısı ile yeni düzenleme ihtiyacının birlikte değerlendirilmesine bağlıdır.

Sık sorulan sorular

İkinci kez DOP kesilebilir mi?

Taşınmaz yeniden düzenlemeye alınabilir; ancak önceki DOP ve terkler yok sayılarak her defasında sıfırdan kesinti yapılamaz. Güncel koşullar ve önceki kamu katkısı birlikte değerlendirilir.

DOP en fazla yüzde kaç olabilir?

Güncel kanuni üst sınır %45'tir.

Eski yol terki yeni DOP hesabında dikkate alınır mı?

Eski işlemin DOP, rızaen terk, bağış veya başka bir hukuki işlem olup olmadığı belirlenerek yeni uygulamadaki etkisi ayrıca hesaplanmalıdır.

Kaynakça ve hukuki dayanak

- Erol Köktürk & Erdal Köktürk, *Arsa Düzenlemeleri*, DOP/DOPO hesabı ve daha önce düzenleme görmüş parseller bölümleri.
- Oğuz Sancakdar, *İmar Hukuku*, düzenleme ortaklık payı ve önceki terkler bölümü.
- 3194 sayılı İmar Kanunu m.18.
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik; 11.09.2025 tarihli değişiklikle eklenen imar hakkı aktarımı hükümleri.

Not: İmar hukukunda sonuç, yalnızca kanun maddesine değil; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına, plan notlarına, parselasyon geçmişine ve somut idari işleme göre değişebilir.