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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kamulaştırma, Devletleştirme ve DOP: Hangi İşlem, Hangi Bedel?

MAKALE ÖZETİ

Kamulaştırma, devletleştirme ve düzenleme ortaklık payı (DOP) arasındaki temel hukuki farklar, gerçek karşılık güvencesi, DOP'taki %45 yasal sınırı ve 7534 sayılı Kanun sonrası imar hakkı aktarımı ile kamulaştırma mekanizmaları rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

> **Kısa cevap:** Kamulaştırma belirli bir taşınmazın kamu yararıyla ve peşin/gerçek bedeli ödenerek idareye geçirilmesidir. Devletleştirme, kamu hizmeti niteliğindeki özel teşebbüslerin kanun ve gerçek karşılıkla devlete aktarılmasıdır. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ise imar parselasyonu sırasında kamu ve umumi hizmet alanları için maliklerden en fazla %45 oranında kesilen bedelsiz alan payıdır; ayrıca nakit bedel ödenmez. %45'i aşan kamu ihtiyacı DOP ile karşılanamaz, kamulaştırma veya imar hakkı aktarımı yoluna gidilmesi gerekir.

Kamulaştırma, devletleştirme ve düzenleme ortaklık payı (DOP), özel mülkiyeti etkileyen işlemler olsa da aynı hukuki yöntemin farklı adları değildir. Kamulaştırmada belirli bir taşınmaz veya taşınmaz üzerindeki hak kamu hizmeti için edinilir. Devletleştirmede konu, anayasal ve kanuni şartları taşıyan özel teşebbüstür. DOP ise imar uygulamasında arazi ve arsaların yeniden düzenlenmesi sırasında, kamu hizmet alanlarının oluşturulması için kanuni sınırlara bağlı olarak yapılan yüzölçümü kesintisidir.

Bu ayrım, işlemin geçerliliğini ve malikin hangi belgeye karşı çıkacağını belirler. “Taşınmazımdan pay alındı” demek tek başına bunun kamulaştırma mı yoksa parselasyon/DOP mu olduğunu açıklamaz.

Kamulaştırma: belirli taşınmazın kamu hizmeti için edinilmesi

Anayasa m. 46 ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca kamu idareleri, kanunla yapmakla yükümlü oldukları hizmetlerin gerektirdiği taşınmazı, kaynağı veya irtifak hakkını kamu yararı amacıyla ve kanuni usulle edinebilir. Kural olarak taşınmazın gerçek karşılığı ödenir. İdare, satın alma usulünü dener; anlaşma olmazsa bedel tespiti ve tescil süreci işletilir.

Örneğin belediyenin belirli bir parselin bir bölümünü yol için edinmesi kamulaştırmadır. Kamulaştırma kararı tek başına tapuyu idareye geçirmez; taşınmazın kapsamı, bedel ve tescil ayrı aşamalarda ele alınır. Malik, kamulaştırma işleminin hukuka uygunluğunu ve bedelin doğruluğunu farklı yargı yollarında takip edebilir.

Devletleştirme: kamu hizmeti niteliğindeki özel teşebbüs

Anayasa m. 47 ve 3082 sayılı Kanun, devletleştirmenin özel şartlarını düzenler. 3082 sayılı Kanun m. 2'ye göre şartlar birlikte gerçekleşmelidir: Özel teşebbüsün hizmeti veya üretimi ülke çapında kamu ihtiyacına hitap etmeli; bu hizmet kontrol, rekabet, ikame veya başka yollarla sağlanamamalı; hizmetin yavaşlatılması ya da durdurulması kamunun büyük zarar görmesine yol açmalıdır.

Devletleştirmenin konusu, kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüstür; tek başına işletme binası veya teşebbüsün kullandığı bir parsel değildir. Taşınmazın edinilmesi için kamulaştırma yapılması ile teşebbüsün devletleştirilmesi farklı işlemlerdir. Devletleştirme kararı da özel teşebbüsün bedelsiz biçimde devralınabileceği anlamına gelmez; Anayasa m. 47 gerçek karşılık güvencesi getirir ve 3082 sayılı Kanun karar, değer tespiti, ödeme ve dava yollarını düzenler.

DOP: imar uygulamasında sınırlı kesinti

3194 sayılı İmar Kanunu m. 18, imar sınırları içindeki arazi ve arsaların maliklerin muvafakati aranmadan birleştirilip yeniden imar planına göre parsellere ayrılmasına ve hak sahiplerine dağıtılmasına imkân verir. Bu işlem sırasında DOP alınabilir. DOP, düzenleme alanının ve bölgenin ihtiyacı olan kanunda sayılmış umumi ve kamu hizmet alanları için kullanılmalıdır; başka amaçla kullanılamaz.

Genel DOP sınırı, düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların düzenlemeden önceki yüzölçümünün yüzde 45'idir. Bu oran her parselden mutlaka yüzde 45 kesileceği anlamına gelmez. Gerekli alan ve düzenleme alanındaki hesap üzerinden oran belirlenir; dağıtım cetveli, düzenleme sınırı ve önceki uygulamalar kontrol edilmelidir. Aynı taşınmazdan daha önce DOP veya benzer amaçlı kesinti yapılmış olması da yeniden kesinti hesabında önem taşır.

DOP'un hukuki niteliği, "yol için alınan alanın bedeli" gibi tek cümleyle açıklanamaz. İmar uygulamasında kanuni hizmet alanlarını ve düzenleme kaynaklı değer artışını dikkate alan bir parselasyon mekanizmasıdır; kamulaştırmadaki gibi belirli bir taşınmaz için ayrıca nakit bedel

ödenmesi esasına dayanmaz. Buna karşılık DOP, idareye özel mülkiyetteki her kamu hizmet alanını sınırsız biçimde bedelsiz edinme yetkisi de vermez.

Yüzde 45'i aşan ihtiyaçta ne olur?

Kamu hizmet alanlarının ihtiyacı yüzde 45'lik DOP sınırını aşıyorsa veya taşınmazdan önceki uygulama nedeniyle ikinci kez DOP kesintisi yapılamıyorsa, aşan bölüm otomatik olarak malikten ek bir pay şeklinde alınamaz. 3194 sayılı Kanun'un 13. ve 18. maddeleri ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik çerçevesinde kamuya ait veya tescil harici alanlardan karşılama, malik muvafakati bulunan durumlarda başka kamu taşınmazlarından yararlanma, imar hakkı aktarımı veya koşulları varsa kamulaştırma gibi araçlar değerlendirilir. Her aracın kendi şartları ve usulü vardır; parselasyon cetvelinde sınırın aşılması tek başına yeterli gerekçe değildir.

Bu noktada 12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Kanun'la İmar Kanunu'nun 13. ve 18. maddelerinde yapılan değişiklikler önemlidir. Yeni düzenleme alternatif kamu taşınmazı ve imar hakkı aktarımı mekanizmalarını hukuki güvenceye bağlamıştır. Güncel dosyada uygulama tarihinde yürürlükteki kanun ve yönetmelik metni birlikte kontrol edilmelidir.

Üç yöntemi nasıl ayırırsınız?

Kamulaştırma, devletleştirme ve DOP arasındaki temel hukuki, mali ve usule ilişkin ayrımlar aşağıdaki ölçütler çerçevesinde somutlaşır:

Ölçüt	Kamulaştırma	Devletleştirme	DOP
Konu	Belirli taşınmaz, kaynak veya irtifak hakkı	Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüs	İmar uygulamasına giren arazi ve arsaların düzenlenmesi
Temel dayanak	Anayasa m. 46; 2942 sayılı Kanun	Anayasa m. 47; 3082 sayılı Kanun	3194 sayılı Kanun m. 13 ve 18; uygulama yönetmeliği
Karşılık	Gerçek karşılık kuralı	Gerçek karşılık kuralı	Kanuni oran ve kullanım amacıyla sınırlı yüzölçümü kesintisi; şartları dışında kamulaştırma/diğer araçlar
Kontrol edilecek işlem	Kamulaştırma kararı, plan, bedel ve tescil dosyası	Devletleştirme kararı ve teşebbüs değerleme/ödeme belgeleri	Parselasyon planı, DOP oranı, dağıtım ve önceki kesinti cetvelleri

İmar planında yol veya park görünmesi ne anlama gelir?

Bir parselin imar planında yol, park veya başka kamu hizmeti alanında kalması, tapunun kendiliğinden idareye geçtiği ya da otomatik DOP kesildiği anlamına gelmez. Önce uygulama imar planı, parselasyon yapılıp yapılmadığı, düzenleme sınırı, DOP oranı, dağıtım cetveli ve varsa kamulaştırma işlemi incelenir. Uzun süren plan kısıtlaması ayrıca mülkiyet hakkı ve imar mevzuatı bakımından uyuşmazlık doğurabilir; bu konu doğrudan DOP hesabıyla çözülemez.

Malik hangi belgeleri istemeli?

Kamulaştırmada karar, kamu yararı ve kamulaştırma planı, satın alma yazışmaları ve bedel/tescil dosyası; devletleştirmede kanuni dayanak, karar, teşebbüs kapsamı ve değerleme belgeleri; DOP'ta uygulama planı, düzenleme sınırı, parselasyon planı, dağıtım cetveli, DOP hesap tablosu ve önceki terk/kesinti kayıtları istenmelidir. Kararın adıyla yetinmeyin; işlemde hangi yetkinin kullanıldığı ve mülkiyet kaydının hangi belgeyle değiştiği belirleyicidir.

Sonuç

Kamulaştırma belirli bir taşınmazın bedeli karşılığında edinilmesi; devletleştirme özel teşebbüsün kanuni ve anayasal şartlarla devlete geçirilmesi; DOP ise imar uygulamasında sınırlı kesintiyle kamu hizmet alanlarının oluşturulmasıdır. Özellikle DOP'un yüzde 45 sınırı, önceki uygulamalar ve 2024 tarihli kanun değişikliklerinden sonra devreye girebilecek diğer araçlar birlikte incelenmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki açıklamalar: T.C. Anayasası m. 46–47, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3082 sayılı Devletleştirme Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu m. 13 ve 18 ile 7534 sayılı Kanun hükümlerinden ve yargı içtihatlarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.