

İMAR HUKUKU

Yol Terki İmar Hakkını Nasıl Etkiler? Eski Terkler ve DOP

Eski yol terki, bugünkü tapu alanınızı küçültmüş olabilir. Bu geçmiş bazen yeni DOP hesabını etkiler; fakat tek başına otomatik emsal artışı yaratmaz.

Kısa cevap

Kısa cevap: Geçmişte yol, park veya başka kamu hizmeti için yapılan terkler yeni bir imar uygulamasında önem taşıyabilir. Özellikle yeni DOP hesabında eski kamu katkısının dikkate alınması gerekebilir. Buna karşılık eski terk, kendiliğinden bugünkü parsele ilave emsal vermez.

Eski yol terki bugün neden yeniden karşımıza çıkar?

Birçok taşınmazın bugünkü tapu yüzölçümü, yıllar önceki kadastral alanından küçüktür. Eski imar uygulamalarında yol açılması, yol genişletilmesi, park veya başka donatı alanları için bedelsiz terkler yapılmış olabilir.

Taşınmaz yıllar sonra yeniden parselasyona girdiğinde veya kentsel dönüşüm nedeniyle yapılaşma hakkı yeniden hesaplandığında, malik doğal olarak "Daha önce verdiğim alan ne oldu?" diye sorar. İmar hukukunun cevabı, eski işlemin niteliğini yeni hesapla birlikte okumaktır.

Eski terk yeni DOP hesabını azaltabilir mi?

Köktürk ve Sancakdar'ın incelediği sistemde, daha önce kamu hizmetleri için yapılmış kesinti ve terklerin yeni düzenlemede belirli şartlarla hesaba katılması esastır. Özellikle taşınmazın daha önceki kamu katkısı ile yeni düzenleme ortaklık payının birlikte değerlendirilmesi, mükerrer ve ölçüsüz kesintinin önlenmesi bakımından önemlidir.

Örneğin eski işlem hukuken yeni DOP hesabında dikkate alınması gereken %35'lik bir katkı oluşturuyorsa ve yeni düzenleme alanında DOP oranı %45 ise, yeni hesabın "bir %45 daha" mantığıyla kurulması beklenmez. Somut fark hesabı ise eski işlemin hukuki niteliğine göre yapılır.

Eski terk “emsal alacağı” yaratır mı?

Genel kural olarak hayır. Emsal, yürürlükteki uygulama imar planı ve plan notlarıyla belirlenir. Geçmişte yol için alan verilmiş olması, tek başına bugünkü net parselin emsaline otomatik bir sayı eklemes.

Ancak bazı planlarda geçmiş terklerin veya kamu hizmet alanında kalan mülkiyetin imar hakkına nasıl yansıtılacağına ilişkin özel hükümler bulunabilir. Böyle bir durumda ilave yapılaşma olanağı, “eski terk yaptım” cümlesinden değil, planın kurduğu özel mekanizmadan kaynaklanır.

İmar hakkı aktarımı eski terk sorununa çözüm olabilir mi?

2025'te ayrıntılandırılan güncel imar hakkı aktarımı rejimi, kamu hizmet alanında kaldığı için yapılaşma hakkını kullanamayan bazı parseller için yeni araçlar getiriyor. Yönetmelik; ikinci kez DOP kesilememesi nedeniyle kamu eline geçişi sağlamayan bazı alanları da aktarım kapsamına alıyor.

Aktarım, “eski terk edilen alanı geri vermek” değildir. Verici parselde kullanılamayan yapılaşma hakkının değer esaslı biçimde başka bir alıcı parselde taşınmasıdır. Güncel genel rejimde alıcı parseldeki emsale esas inşaat alanı artışı planla belirlenen oranlarla ve her durumda %30 üst sınırıyla sınırlandırılmıştır.

Bir örnek üzerinden düşünelim

Taşınmazınız geçmişte 1.000 m² iken 300 m²'si yol için kamuya geçmiş ve bugün 700 m² kalmış olsun. Yıllar sonra yeni bir 18. madde uygulaması yapıldığında iki ayrı soru vardır: Birincisi, geçmişteki 300 m²'nin yeni DOP hesabında ne ölçüde dikkate alınacağıdır. İkincisi, bugünkü 700 m²'nin yapılaşma hakkının hangi emsal üzerinden belirleneceğidir.

İlk soru parselasyon ve DOP hukukuna; ikinci soru imar planına aittir. Bu ikisini tek bir “kök parsel hakkı” başlığı altında toplamak çoğu yanlış hesabın başlangıcıdır. Uygulamada veya emlak ilanlarında “**kök tapu**” diye anılan eski tapu/parsel geçmişi de aynı nedenle otomatik bir emsal veya inşaat hakkı olarak okunmamalıdır.

Belediyede hangi belgeleri isteyin?

- Eski kadastral parselin yüzölçümü ve çapı,
- Yol/park terkine ilişkin encümen kararı ve tescil belgesi,
- Varsa eski 18. madde uygulamasının DOP ve dağıtım cetveli,
- Güncel parselasyon planı ve yeni DOP hesabı,
- Güncel uygulama imar planı ve plan notları,
- Belediyenin emsale esas inşaat alanı hesabı.

Sonuç

Eski terklerin bugünkü dosyada iki ayrı etkisi olabilir: geçmiş kamu katkısının yeni DOP hesabında dikkate alınması ve bazı özel planlama araçlarıyla kullanılamayan imar hakkının başka biçimde karşılanması. Fakat eski terk ile emsal artışını otomatik olarak eşitlemek doğru değildir.

Sık sorulan sorular

Eski yol terki yeni DOP hesabını etkiler mi?

Evet, önceki kamu katkısının niteliğine göre yeni uygulamada dikkate alınması gerekebilir.

Yol terki otomatik olarak emsal hakkı doğurur mu?

Hayır. Eski terk tek başına otomatik bir emsal alacağı yaratmaz; plan ve uygulama hükümleri ayrıca incelenir.

Eski terk nasıl ispatlanır?

Tescil belgeleri, eski çap ve kadastro kayıtları, encümen kararları ve parselasyon dosyası en önemli belgelerdir.

Kaynakça ve hukuki dayanak

- Erol Köktürk & Erdal Köktürk, *Arsa Düzenlemeleri*, DOP hesabı, önceki terkler ve ifraz-tevhit sonrası yeniden düzenleme bölümleri.
- Oğuz Sancakdar, *İmar Hukuku*, DOP ve önceki kamu katkılarının hesabı.
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 2025 imar hakkı aktarımı hükümleri.
- 3194 sayılı İmar Kanunu m.18.

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.