



## **Yoldan Oluřturma (Yoldan İhdas) ve DOP**

İmar Kanunu'nun 18. maddesi çerçevesinde yapılacak imar uygulamalarındaki en önemli konulardan biri, düzenleme alanı kapsamına giren özel kişilerin arsa ve arazilerinden ne oranda düzenleme ortaklık payı alınacağıdır. Düzenleme ortaklık payı oranına doğrudan etkisi bulunan konuların başında da kapanan yol alanları gelmektedir.

Kapanan yol alanları doğrudan genel hizmet alanlarına özgülendiğinde, gereksinim duyulan genel hizmet alanlarının bir bölümü böylece sağlanmış olacak ve DOP oranı, geriye kalan genel hizmet alanları gereksinimi üzerinden belirlenecektir. Bu durumda özel kişilerin düzenleme alanındaki taşınmazlarından daha düşük oranda DOP alınması söz konusu olacaktır.

Kapanan yol alanlarının “yoldan oluşturma (ihdas)” biçiminde belediye ya da köy tüzel kişiliklerinin mülkiyetine geçirilmesi ve düzenlemeye belediye ya da köylerin taşınmazı olarak sokulmaları durumunda ise, gereksinim duyulan genel hizmet alanlarına doğrudan bir özgülleme yapılmadığından, daha yüksek DOP oranı belirlenmek ve böylece özel kişilerin düzenleme alanındaki taşınmazlarından daha çok kesinti yapılmak durumunda kalınacaktır.

Öte yandan, “yoldan oluşturma” biçimde belediye ya da köyler adına tapu kütüğüne yazımı yapılan alanlardan da, imar uygulaması sırasında DOP alınacaktır. Bu alanların, belediye ya da köyün mülkiyetindeki taşınmazlar olarak, DOP kesintisi açısından özel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlardan bir ayrılığı yoktur.

Kapanan yollar konusunda, değişik ve birbiriyle çelişen uygulama ve yargı kararlarıyla karşılaşılabilir. Hukuksal durum, Danıştay'ın genel eğilimini de yansıtan biçimiyle, kapanan yolların nitelikleri çerçevesinde aşağıda açıklanmıştır.

### **1) Kadastro ve İmar Uygulaması Öncesi Kapanmış Yollar**

a) **Kadastral Olmayan Yollar:** 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16/A maddesine göre, kadastro çalışmaları sırasında kamunun ortak kullanımına ya da kamusal hizmetlere ayrılan yerler ile devletin yetki ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden; kapanmış yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar, bahçeler, boşluklar ve benzerlerinin, tutanak, belge ya da özel yasalarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy ya da yerel yönetim birlikleri adına yazımları yapılır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca da, köy ve belediye sınırları içindeki kapanmış yollar ile yol artıkları (*fazlaları*) köy ya da belediyeler adına tapu kütüğüne yazılırlar.

Bunların, kapanan kadastral yol niteliğinde olmadığı, kadastro çalışmaları aşamasında kapanmış olduğu belirlenen yollar olduğu anlaşılmaktadır. Bir yolun kadastral yol olması için kadastro haritasında gösterilmiş olması gerekir ki, kapanmış olmaları nedeniyle söz konusu yolların kadastro haritasında gösterilmeleri olanaklı değildir.

b) **Kadastral Yollar:** Kadastro çalışmaları sırasında eylemsel olarak kullanılmakta olduğu belirlenmiş ve kadastro haritasında yol olarak gösterilmiş olan alanlardır.

Kadastral nitelik kazanmış olan bu yollar, daha sonraki dönemlerde eylemli kullanımdan çıksalar ve kapansalar bile, kadastral yol olarak görünüyor olmaları nedeniyle, İmar Kanunu çerçevesinde yapılacak bir imar uygulamasına değin 2644 sayılı Yasa'nın 21. maddesi



kapsamında “yoldan oluşturma” biçiminde köy ya da belediyelerin mülkiyetine konu edilemezler. Başka bir deyişle, hukuksal durumu “kadastral yol” olan bu yerlerin, eylemli olarak kapanmış olsalar da, “yoldan oluşturma” konusu edilerek köy ya da belediyelerin mülkiyetine geçirilebilmesi için İmar Kanunu çerçevesinde yapılacak imar uygulamasını ve İmar Kanunu’nun 11. maddesine göre yetki elde edilmesini beklemek gerekecektir.

## 2) İmar Uygulaması İle Kapanan Yollar

a) **Kadastral Yollar:** 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 11. maddesinde; “*Düzenlenmiş imar planı alanı içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onaylanması ile bu niteliklerini kendiliğinden yitirerek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına bağlı olurlar.*” denilmektedir. Buradaki “*onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına bağlı olmak*” deyiminden, söz konusu yerlerin imar uygulaması yapılmaksızın, yalnızca bir imar planının yapılmış olmasıyla belediyeler adına tapu kütüğüne yazılabileceği sonucu çıkarılamaz. Yasa’nın düzenlemesinden, kadastral yolun imar planında hangi amaç için ayrılan yere denk geldiğinin belirlenmesi ve imar uygulamasının yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu uygulamada, imar planı alanı içindeki kadastral yolun, genel hizmet alanlarına denk gelen bölümleri doğrudan bu amaçlar için ayrılırken, konut alanlarına denk gelen bölümleri imar parseli olarak değerlendirilebilecektir. Buna göre de, kadastral yolun yalnızca konut alanlarına denk gelen bölümünün belediye adına “yoldan oluşturma” biçiminde tapu kütüğüne yazımı yapılabilecektir.

Kadastral yol olmasına karşın imar uygulaması gereği kapanan yol alanlarının tümünün yoldan oluşturmaya konu edilip, belediyelerin taşınmazı olarak tapu kütüğüne yazımlarının yapıldığı da görülmektedir. Buldukları alanda bir imar uygulaması yapılması durumunda, bu gibi taşınmazların genel hizmet alanlarına denk gelen bölümlerinin öncelikle genel hizmet alanları toplamından düşülmeleri ve düzenleme ortaklık payının, geriye kalan genel hizmet alanı gereksinimi üzerinden belirlenmesi gerekir.

(!) *Düzenleme ortaklık payı oranının, DOP ile oluşturulacak genel hizmet alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi yoluyla belirlenmesi gerekir. Kapanan kadastral yollardan belediyeler adına oluşturulan (ihdas edilen) parsellerin, düzenlemeye giren öteki parseller gibi birer parsel olarak düzenlemeye sokulmaları ve böylece özel kişi arazilerinden daha çok oranda düzenleme ortaklık payı alınması hukuka aykırıdır. (Danıştay 6. Dairesi’nin 19.02.1997 gün, E: 1996/959, K: 1997/874 sayılı kararı.)*

(!) *Kapanan kadastral yolların belediyenin kadastral parseli gibi düzenlemeye sokulması ve belediye adına bağımsız ya da ortaklandırılmış parsel oluşturulması yoluyla düzenleme alanındaki öteki taşınmazlardan daha yüksek oranda düzenleme ortaklık payı alınması hukuka aykırıdır. (Danıştay 6. Dairesi’nin 28.11.2002 gün, E: 2001/4035, K: 2002/5721 sayılı kararı.)*

b) **İmar Yolları (Yol Artığı):** İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinde ya da İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılan parsel ölçөгindeki imar uygulamalarında düzenleme ortaklık payı olarak ya da bırakma yoluyla kamuya geöen ve yol olarak düzenlenen alanların daha sonra imar planında yapılan değişikliklerde konut alanına denk gelen bölümleridir. Dolayısıyla burada söz konusu olan, imar uygulaması ile kapanan imar yolu alanıdır; kadastral yol alanı değil. Yol artığı (*fazlası*)



olarak da adlandırılan bu alanlar, imar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payından öncelikle düşölür ve geriye kalan genel hizmet alanı gereksinimi üzerinden düzenleme ortaklık payı oranı belirlenir. Yol artıklarının, “yoldan oluşturma” biçiminde belediyeler adına tapu kütüğüne yazımları olanaklı değildir.

Emek