



Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

Düzenleme ortaklık payı; 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi çerçevesinde düzenlenen yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi genel hizmetlere ayrılan ve tapu kütüğüne yazımı yapılmayan alanlar ile Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, ibadet ve karakol yerleri gibi genel hizmetler için kullanılmak üzere ayrılan ve düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında düzenlemeye konu edilen arsa ve arazilerin, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a varıncaya değin ve bir kez kesilebilen tutar ve/veya zorunluluk dolayısıyla kesilememesi durumlarında taşınmaz sahibinin de uygun görmesi ile saptanan parasal karşılıktır. 3194 sayılı Yasa'da anılmamasına karşın, AAD Yönetmeliği'nin 32. maddesi uyarınca, "terminal (*son durak*)" ve "toplu taşıma yeri"; Danıştay 6. Dairesi'nin kararlarına göre, "pazaryeri" ve "semt spor alanı" DOP kesintileriyle oluşturulur.

DOP, düzenlemeye giren belediye, il özel yönetimi, Hazine, özel ve tüzel kişi vb. mülkiyetinde bulunan tüm taşınmazlardan eşit oranda alınır.

DOP bir kez alınabilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde; "*... bir parselden birden çok düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu kural o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel değildir.*" denilmektedir. Yine İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesi; "*Önceden yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı ya da bu amaçla başka adlar altında bir pay alınmış olan araziler ve arsalardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, taşınmaz sahiplerinin istemleri üzerine, 6785 sayılı eski İmar Kanunu'nun 39. maddesine göre daha önce ayırma (ifraz) yoluyla bir bölümü kamuya bırakılmış ve bu biçimiyle tapu kütüğüne yazımı yapılmış parsellerden, ilk yüzölçümlerine göre kamuya bırakılan bölümün % 40'a ulaşmasına değin düzenleme ortaklık payı alınabilir.*" biçimindedir.

Buna göre, bir taşınmaz düzenlemeye alınarak DOP kesintisi yapılmış ise, ikinci bir uygulamayla düzenleme ortaklık payının % 40'a tümlenmesi olanaklı değildir. Ancak, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 39. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre bir uygulama yapılmış ve bir bölümü kamuya bırakılmış (*terkedilmiş*) parsellerin bulunduğu alanlarda ileriki dönemlerde 18 uygulaması yapılması durumunda, önceden kamuya bırakılmış tutarın sonraki uygulama için belirlenen DOP oranına ve en çok da % 40 oranına ulaşmasına değin bir kesinti daha yapılabilir. Burada özellikle belirtmek gerekir ki, kamuya bırakılmış bölümler hukuksal olarak DOP sayılmazlar. Buna karşın, önceden kamuya bırakılmış bölüm, 18 uygulaması sırasında DOP oranından düşülür. Önceden kamuya bırakılan bölüm 18 uygulaması için belirlenen DOP oranından büyükse de, ilgisine bir geri verme söz değildir.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamının, genel hizmetler için ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olması durumunda, eksik kalan bölüm belediye ya da il özel yönetimince (*valilikçe*) kamulaştırma yoluyla tümlenir.