

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 –(1) Bu Yönetmelik, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ilgili idarelerce yapılan plan değişikliği sonucunda meydana gelecek değer artışının kamuya kazandırılması işlemleri, plan değişikliğine ilişkin başvuru esasları, kıymet takdir komisyonunun teşekkülü, çalışma şekli ve karar alması, yetkili kuruluşlarca hazırlanan rapor esas alınarak kıymet takdir komisyonunca hazırlanacak raporu, payın kesinleşmesi, ödenmesi ile bu paya ilişkin diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 –(1) Bu Yönetmelik; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi, Ek 8 inci maddesi ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
 - Değer artış payı: Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı,
 - Değerleme raporu: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından, değer artış payının tespiti için kullanılmak üzere hazırlanan taşınmaz değerini gösterir raporu,
 - Değerleme raporu bedeli: Plan değişikliği teklifi sunan taşınmazın malikleri tarafından ödenecek olan, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş en az iki lisanslı gayrimenkul değerleme kuruluşuna, taşınmaz değerinin değer artış payının belirlenmesi için hazırlanacak değerleme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen bedeli,
 - İdare: Büyükşehir sınırları içinde, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyesi dışındaki belediyelerde, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri ve ilgili mevzuatı uyarınca plan yapma ve onaylama yetkisine sahip diğer kurum ve kuruluşları,
 - Kıymet takdir komisyonu: İdare bünyesinde ilgili lisans ve lisansüstü programlardan mezun olan, en az beş olmak üzere tek sayıda belirlenecek kişiden oluşturulan ve değer artış payını belirlemek üzere piyasa araştırması yapmakla, meri plan ve plan değişikliği açıklama raporu ve değerleme raporunu incelemek, değerlendirmek ve nihai değer artış payını tespit etmekle görevli komisyonu,
 - Piyasa (pazar) değeri: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına göre tespit edilmesi gereken piyasa değeri olup, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesine göre taşınmazların değerlemesi için kullanılan değer tespit yöntemlerinden herhangi biri ya da birkaçı kullanılarak tespit edilmiş olan plan değişikliği öncesi ve sonrası taşınmazın piyasa değerini,
 - Plan: Uygulama imar planını,
 - Yetkili kuruluş: Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlanmış olduğu listedeki taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş değerleme kuruluşunu,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu

Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

MADDE 5 –(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

- En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,
- Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır.

Değer artış payının konusu

MADDE 6 – (1) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.

(2) Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.

Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

MADDE 7 – (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

- Riskli alanlardan,
 - Rezerv yapı alanlarından,
 - İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,
 - (2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,
 - (3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,
 - (4) İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,
 - (5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden,
- değer artış payı alınmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerleme Raporu ve Kıymet Takdir Komisyonu

Değerleme raporları

MADDE 8 –(1) İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerlendirme raporunu en az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur.

(2) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerlendirme raporları 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerlendirme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır. Değerleme çalışmaları neticesinde Ek-1’de yer alan formata uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporları idareye sunulur.

(3) Değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz.

Kıymet takdir komisyonunun teşekkülü ve çalışma esasları

MADDE 9 –(1) Kıymet takdir komisyonu; ilgili idarenin bünyesinde 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 4 üncü maddesi veya 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 49 uncu maddesi kapsamında görev yapmak koşuluyla; şehir plancısı, harita (geomatik mühendisi/jeodezi ve fotogrametri mühendisi) mühendisi, mimar, inşaat mühendisi ile arazi yönetimi, kentsel dönüşüm, taşınmaz mal/gayrimenkul geliştirme ve yönetimi ile değerlendirme konularında lisans/yüksek lisans veya doktora yapmış ya da 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilen lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından olmak üzere en az beş asıl ve 3 yedek üyeden oluşur. Belirtilen kapsamda yeterli personeli olmayan idareler, kıymet takdir komisyonunu lisans mezunu olan kişilerden oluşturur; bu durumdaki idareler, komisyonun en az iki üyesinin diğer kamu kurum ve kuruluşlarının bünyesinde bulunan yukarıda belirtilen nitelikleri haiz personelden temin edebilirler.

(2) Kıymet takdir komisyonları iki yıl süre ile görev yapmak üzere üst yöneticinin onayı ile komisyon başkanı da belirtilecek şekilde oluşturulur. Yıl içinde idarenin gerekli görmesi halinde yeni komisyon ya da komisyonlar kurulabilir.

(3) Komisyon, toplantılarını komisyon başkanının belirlediği yerde yapar. Komisyon toplantıları, ihtiyaç halinde görüntülü kayıt alınması koşuluyla uzaktan katılım yoluyla da gerçekleştirilebilir. Komisyon, değerlendirme raporunu hazırlayan yetkili kuruluşun uzmanlarından sunum yapılmasını talep edebilir ve teslim edilen değerlendirme raporu üzerinde belirsiz olan hususların olması halinde konu ile ilgili uzman kurumlardan ek görüş ve rapor alınması yoluna gidebilir.

(4) İmar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmaz değer artış payının tespiti, kıymet takdir komisyonu tarafından, en az iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere yapılır.

(5) Yetkili kuruluşlardan alınan değerlendirme raporları; hem mevcut durum değeri, hem de plan değişikliği sonrası durum değeri yönlerinden komisyon tarafından kapsamlı olarak incelenir. Yetkili kuruluşlara idare tarafından hazırlatılan iki değerlendirme raporun ortalama değer artış payı arasındaki farkın %20’den fazla olması, kıymet takdiri komisyonunca yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlendirme raporlarında belirlenen değer artış payının gerçeği yansıtmadığını değerlendirilmesi halinde, yetkili kuruluşlardan ek rapor ya da yeniden rapor düzenlenmesi talep edilir. Yetkili kuruluşlar tarafından taşınmazın değerinin doğru olduğunun gerekçeleri ile birlikte rapor edilmesi ve değer değişikliği yapılmaması halinde, komisyon üçüncü bir yetkili kuruluştan değerlendirme raporu alabileceği gibi, değer farklılıklarının incelenmesi için üniversitelerden veya uzman kuruluşlardan rapor talep edebilir. Bu şekilde alınan üçüncü raporda önceki raporları veren yetkili kuruluş ya da kuruluşların hatalı işlem yaptıkları anlaşılması halinde, bu durum idare tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirilir.

(6) Komisyon toplantıları üyelerin tamamının katılımı ile yapılır. Kararlar üyelerin salt çoğunluğu ile alınır.

(7) Komisyon kararları detaylı ve denetime elverişli bir surette kaleme alınır. Karara muhalif olan üyeler karara muhalefet şerhini gerekçesi ile belirtirler.

(8) Başka kamu kurum ve kuruluşlarından görevlendirilecek olan üyelerin 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu kapsamında yol ve konaklama giderleri talep eden idare tarafından ödenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi, Ödenmesi ve İdareler Arası Dağılım İşlemleri

Başvuru

MADDE 10 –(1) İmar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu alan sınırları içinde yer alan taşınmaz sahiplerinin tamamının veya vekillerinin noter onaylı vekâlet bilgilerini içeren bir dilekçeyle idareye verilerek başvuru yapılır.

Değer artış payının tespiti

MADDE 11 –(1) Kıymet takdir komisyonunca en az iki yetkili kuruluş tarafından belirlenen değer artış payı değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere değer artış payı belirlenir.

(2) İmar planı değişikliği tekliflerinin idarelerce onaylanmasına müteakip askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliği teklifini onaylayan idarece değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.

(3) Büyükşehir belediyesi olan yerlerde, plan değişikliği teklifinin ilçe belediyesine yapılması halinde, büyükşehir belediyesince onaylanmasından sonra, ilçe belediye başkanlığına iletilerek askıya çıkarılmasından önce, ilçe belediyesince değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.

(4) Uygulama imar planının onaylanmasına müteakip değerlendirme raporu hazırlama bedeli, taşınmaz maliklerince planı onaylayan idare tarafından bildirilen hesap numarasına 15 gün içerisinde yatırılır. Değerleme raporu hazırlama bedeli, ilgililerce ödenmeden onaylanan planlar askıya çıkartılmaz. İki yetkili kuruluşa idare tarafından değerlendirme raporu 30 gün içerisinde hazırlattırılır.

(5) İdare tarafından iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporu kıymet takdir komisyonuna iletilir ve komisyonca değer artış payı belirleme çalışmalarına başlanır. Komisyon tarafından imar planı değişikliğine konu alanda ve etrafında yapılan inceleme neticesinde, iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporları altlık olarak kullanılır. Plan değişikliğinin neden olabileceği değer artış payı, gerekçelerinin de açıklandığı bir rapor ile en geç 15 gün içerisinde belirlenir. 9 uncu maddenin beşinci fıkrasındaki durumlar 30 günlük süreye dâhil değildir.

Değer artış payının kesinleşmesi

MADDE 12 –(1) Onaylanan planlara göre hazırlan değerlendirme raporları ve kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, planların askı sürecinde varsa yapılan itirazlar neticesinde planda değişiklik olması halinde yeni planlara göre revize edilerek nihai olarak belirlenir.

(2) Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, idarece plan değişikliği talebinde bulunanlara 5 gün içinde tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılır. Süresinde yapılan itirazlar, kıymet takdir komisyonu tarafından 5 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır ve bu şekilde kesinleşen bedel ilgisine tebliğ edilir.

Değer artış payının ödenmesi

MADDE 13 –(1) Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında önce Bakanlığın muhasebe birimi hesabına ödenir. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni verilmez, yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak

üzere arttırılarak uygulanır.

(3) Değer artış payının eksik ödendiğinin tespiti halinde ödenmeyen veya eksik ödenen payın 30 gün içinde ödenmesi gerektiği ilgiliye tebliğ edilir. Süresinde ödenmeyen veya eksik ödenen payın ödenmesi gereken son günden ödendiği tarihe kadar geçen süre için 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesine göre hesaplanacak gecikme zammı oranında faiz uygulanarak aynı Kanuna göre tahsil edilir. Bu kapsamda tahsil edilen tutarlar payın dağılım nispetinde ilgili idare veya kurumlara dağıtılır.

(4) Değer artış payı tahsil edildikten sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce imar planında yeniden değişiklik yapıldığı veya planın eski haline getirildiği durumlarda bu değişikliklerin kesinleşmesinden sonra, plan değişikliğinin yapılaş gerekçeleri dikkate alınarak, değerinde azalış olduğunun tespiti halinde değer artış payı ödeme tarihinden itibaren idarece yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutar, faizsiz olarak ilgilinin talebi üzerine, bir yıl içinde değer artış payı bedelinin aktarıldığı idareler tarafından iade edilir.

Değer artış payının dağılımı

MADDE 14 – (1) Başvuru sahibi tarafından yatırılan değer artış payının;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına,

ç) (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

Bakanlık muhasebe birimi tarafından 5 iş günü içerisinde aktarılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tapu müdürlüğüne şerh verilmesi

MADDE 15 –(1) İmar planı değişikliği teklifinin ilgili idarece onaylanmasından sonra, planlar askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliğine konu alan sınırları içerisinde kalan parseller ile ilgili olarak idaresince; “Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı aynı hak tesisi işlemi, değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez.” şeklinde tapu kütüğüne şerh edilmesi, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(2) İmar planlarının kesinleşmesine ve kıymet takdir komisyonunca değer artış payının belirlenmesine müteakip söz konusu parsellerde oluşan değer artış payı tutarı, ilk şerhe ek olarak idarece tapu müdürlüğüne tapu kütüğüne şerh edilmesi için bildirilir.

(3) Değer artış payı tutarının taşınmaz maliklerince en geç taşınmazın ilk satışında ya da yapı ruhsat aşamasında olmak üzere Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılmasına müteakip ilgili şerhlerin tapu sicilinden terkinin ödemeyi izleyen on gün içerisinde idarece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Denetim

MADDE 16 –(1) İmar planı değişikliği yapılan taşınmazlara ilişkin değerlendirme raporları ile komisyon raporları ve kararları üzerinde Bakanlık denetim yetkisine sahiptir.

(2) Yetkili kuruluşlarca bu Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerlendirme raporlarının gerçeği yansıtmadığının bağımsız uzman kuruluşlarca tespiti halinde, kamu zararına neden olan kişilerden söz konusu zararın tazmini ve bu kişiler hakkında cezai işlem tesis edilmesi için İdare tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirimde bulunulur.

Kanunun yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları

GEÇİCİ MADDE 1 –(1) Kanunun yürürlüğe girdiği 20/2/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 17 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

Eki için tıklayınız.