

YÖNETMELİK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI
UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Başlangıç Hükümleri

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğın amacı; uygulama imar planı değışikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değıer artışının %90'ının değıer artış payı olarak kamuya kazandırılmasına, bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğıer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ilgili idarelerce onaylanan uygulama imar planı değışikliği sonucunda oluşacak değıer artışının kamuya kazandırılması işlemleri, uygulama imar planı değışikliğine ilişkin başvuru esasları, kıymet takdir komisyonunun teşekkülü, çalışma şekli ve karar alması, yetkili kuruluşlarca hazırlanan değıerleme raporu esas alınarak kıymet takdir komisyonunca hazırlanacak raporu, değıer artış payının kesinleşmesi, ödenmesi ile bu paya ilişkin diğıer 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 ve ek 8 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği Bakanlığını,
- b) Değıer artışı: Plan değışikliğine konu alanın, plan ve plan notlarıyla belirlenen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının; uygulama imar planı değışikliği öncesi tespit edilen değıeri ile uygulama imar planı değışikliği sonrası tespit edilen değıeri arasındaki farkı,
- c) Değıer artış payı: Plan değışikliğine konu alanın, plan ve plan notlarıyla belirlenen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının; uygulama imar planı değışikliği öncesi tespit edilen değıeri ile uygulama imar planı değışikliği sonrası tespit edilen değıeri arasındaki artışın %90'ını,
- ç) Değıer artış payı (DAP) sistemi: Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü tarafından kurulan, e-Plan Otomasyon Sistemlerine entegre olarak çalışan, değıer artış payına ilişkin süreçlerin yürütüldüğü sistemi,
- d) Değıerleme raporu: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değıerleme kuruluğu tarafından, değıer artış payının tespiti için kullanılmak üzere hazırlanan taşınmaz değıerini gösterir raporu,
- e) Değıerleme raporu bedeli: Plan değışikliği teklifi sunan taşınmazın malikleri tarafından ödenecek olan 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş en az iki lisanslı gayrimenkul değıerleme kuruluşuna, değıer artış payının belirlenmesi için hazırlattırılacak değıerleme raporlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan gayrimenkul değıerleme asgari ücret tarifesine göre belirlenen bedeli,
- f) İdare: Büyükşehir olan illerde, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi, diğıer illerde, belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde belediyeler, dışında il özel idareleri ve plan onama yetkisine sahip diğıer kamu kurum ve kuruluşları,
- g) Kıymet takdir komisyonu: Uygulama imar planı değışikliği sonucunda oluşacak değıer artışını tespit etmekle görevli idare bünyesinde oluşturulan komisyonu,
- ğ) Piyasa (pazar) değıeri: Türkiye Değıerleme Uzmanları Birliğı ve Sermaye Piyasaları Birliğı tarafından yayımlanan Uluslararası Değıerleme Standartlarına göre tespit edilmesi gereken piyasa değıeri olup, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesine göre taşınmazların değıerlemesi için kullanılan değıer tespit yöntemlerinden herhangi biri ya da birkaçı kullanılarak tespit edilmiş olan plan değışikliği öncesi ve sonrası taşınmazın piyasa değıerini,
- h) Yetkili kuruluş: Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlamış olduğı listedeki taşınmaz değıerleme hizmetini vermek üzere yetkilendirilmiş, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliğı tarafından da değıerleme işine engel teşkil edecek nitelikte bir ceza almamış, aktif durumda olan değıerleme kuruluşunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama İmar Planı Değışikliği ve Değıer Artış Payının Konusu

Değıer artış payının konusu

MADDE 5- (1) Değer artış payının konusu; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine, 6 ncı maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek uygulama imar planı değişiklikleri ve değişiklik sonucunda oluşan değer artışıdır.

Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

MADDE 6- (1) Uygulama imar planı değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olmuş imar adalarında ada bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde, ihtiyaç duyulan kentsel, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği,

suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir. Bu suretle yapılan plan değişiklikleri değer artış payına konudur.

(2) İçerisinde riskli yapının bulunduğu parsel/parsellerde yapılacak uygulama imar planı değişiklik işlemlerinde, meri uygulama imar planı ve plan notlarıyla verilmiş emsale esas inşaat alanını %20'nin üzerinde artıran plan değişikliklerinde, %20'nin üstündeki kısmı değer artış payına konudur.

(3) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine onaylanmış, ancak mahkemelerce iptal edilen uygulama imar planı değişikliklerinde, davaya konu olan uygulama imar planı değişikliği neticesinde, yürürlükten kalkan uygulama imar planı ile teklif edilen yeni uygulama imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır.

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;

a) Riskli alanlardan,

b) Rezerv yapı alanlarından,

c) Bakanlık veya Bakanlıkça plan onama yetki devri yapılan ilgili idarece, içerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsel/parsellerde; riskli yapının bulunduğu parsel/parsellerin, meri imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanındaki en fazla %20'lik artışa kadar olan plan değişikliklerinden,

ç) Riskli yapı içeren parselin, arazi ve arsa düzenlemesi ile içerisinde riskli yapı bulunmayan başka bir parsel ya da parsellerle birleşmesi sonucu oluşan parselde, sadece riskli yapı parselinden/parsellerinden gelen alanların (c) bendi kapsamında kalan kısımlarından,

değer artış payı alınmaz.

(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan değer artış payı alınmaz.

(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan değer artış payı alınmaz.

(4) Uygulama imar planlarında yençok; serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

(5) Hiçbir durumda emsale esas inşaat alanını, nüfusu, bina yüksekliğini, kat adedini arttırmamak ve düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olmamak kaydıyla ada veya parsel bazında; meri plandaki cephe hattı düzeltmeleri ve yapı yaklaşma mesafesine dair yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

(6) 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre yapılan, uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

(7) İdarelerce resen onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uygun hale getirmek amacıyla sunulan uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile idarelerce resen onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

(8) 3194 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi kapsamında; özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi ve kamu hizmeti alanlarında yer alan taşınmazların, imar hakkı aktarımı yöntemiyle kamu eline geçişinin sağlanması amacıyla yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

(9) Altıncı ve yedinci fıkralar kapsamında yapılan plan değişikliklerinin gerekçeleri, idarelerin imar komisyonları ve meclis kararları/idare onayında belirtilmek zorundadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerleme Raporu ve Kıymet Takdir Komisyonu

Değerleme raporları

MADDE 8- (1) Uygulama imar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile uygulama imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından değer artış payı sistemi üzerinden otomatik

atanan en az iki yetkili gayrimenkul değerleme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artışı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerleme raporunu, en az biri sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur. Değerleme raporunu hazırlayan, kontrol eden ve onaylayan değerleme uzmanlarından en az birinin şehir plancısı, harita mühendisi, mimar, taşınmaz mal/gayrimenkul geliştirme ve yönetimi lisans mezunu olması şartı aranır.

(2) Uygulama imar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerleme raporları, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerleme yöntemleri kullanılarak, meri plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır. Değerleme çalışmaları neticesinde EK-1'de yer alan formata uygun olarak hazırlanan değerleme 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; en az biri şehir plancısı/harita (geomatik mühendisi/jeodezi ve fotogrametri mühendisi) mühendisi/mimar olmak üzere inşaat mühendisi ile arazi yönetimi, kentsel dönüşüm, taşınmaz mal/gayrimenkul geliştirme ve yönetimi ile değerleme konularında lisans/yüksek lisans veya doktora yapmış ya da 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilen lisanslı gayrimenkul değerleme 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 ve bu fıkra da belirtilen nitelikleri haiz personelden temin edebilirler.

(2) Kıymet takdir komisyonları üst yöneticinin onayı ile komisyon başkanı da belirtilecek şekilde oluşturulur. İdarenin gerekli görmesi halinde; üyelerin meslek grupları ve tecrübeleri doğrultusunda yeni komisyon ya da komisyonlar kurulabilir, ihtiyaç halinde gerekçesi belirtilmek koşuluyla aynı usulle komisyon üyeleri değiştirilebilir.

(3) Komisyon, toplantılarını komisyon başkanının belirlediği yerde yapar. Komisyon toplantıları, ihtiyaç halinde görüntülü kayıt alınması koşuluyla uzaktan katılım yoluyla da gerçekleştirilebilir. Komisyon, değerleme raporunu hazırlayan yetkili kuruluşun uzmanlarından sunum yapılmasını talep edebilir ve teslim edilen değerleme raporu üzerinde belirsiz olan hususların olması halinde konu ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliğinden raporların incelenmesi, değerlendirilmesi, denetlenmesi talep edilebilir, görüş alınması yoluna gidebilir.

(4) Uygulama imar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmazdaki değer artışının tespiti, kıymet takdir komisyonunca, en az iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerleme raporlarında belirtilen değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere yapılır.

(5) Yetkili kuruluşlar tarafından, plan değişikliği öncesi yürürlükte bulunan uygulama imar planı ile plan değişikliği sonrası oluşan değerler ve bu değerler arasındaki fark raporlanır. Yetkili kuruluşlardan alınan değerleme raporları; hem mevcut durum değeri, hem de plan değişikliği sonrası durum değeri yönlerinden komisyon tarafından kapsamlı olarak incelenir. Yetkili kuruluşlara idare tarafından hazırlatılan değerleme raporlarındaki değerler arasında %20'den fazla fark olması ve kıymet takdir komisyonunca yapılan inceleme neticesinde değerleme raporlarında belirlenen değer artışının gerçeği yansıtmadığının değerlendirilmesi halinde, yetkili kuruluşlardan ek rapor ya da yeniden rapor düzenlenmesi talep edilir. Yetkili kuruluşlar tarafından hazırlanan raporlar için istenilen ek rapor ve/veya rapor revizelerinden dolayı yeni bir rapor ücretlendirilmesi yapılmaz. Yetkili kuruluşlar tarafından taşınmazın değerinin doğru olduğunun gerekçeleri ile birlikte rapor edilmesi ve değer değişikliği yapılmaması halinde komisyon; rapor bedeli, plan değişikliği talep sahibi/sahiplerince ödenmek koşuluyla üçüncü bir yetkili kuruluştan değerleme raporu alabilir, ayrıca komisyon, değer farklılıklarının incelenmesi için rapor bedeli, plan değişikliği talep sahibi/sahiplerince ödenmek koşuluyla üniversitelerden rapor veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliğinden görüş talep edebilir. Raporları veren yetkili kuruluş ya da kuruluşların hatalı işlem yaptıklarının anlaşılması halinde, bu durum idarece Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliğine bildirilir. Yetkili kuruluşlarca bu Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerleme raporlarının gerçeği yansıtmadığının Sermaye Piyasası Kuruluna yetki verilmiş meslek birliği tarafından tespiti halinde, kamu zararına neden olan kişilerden söz konusu zararın tazmini ve bu kişiler hakkında cezai işlem tesis edilmesi için idare tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirimde bulunulur.

(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.

(9) Yetkili kuruluşlar tarafından hazırlanan değerleme raporları dikkate alınarak yapılan kıymet takdir komisyonu çalışmaları sonucunda değerinde artış olmadığı veya azalış olduğu belirlenen plan değişikliklerinin olması durumunda değer artış payı sisteminde söz konusu işlemin “DAP” a konu değildir” belirtmesi yapılarak, değer artış payı süreci sonlandırılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

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

Başvuru

MADDE 10- (1) Uygulama imar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu alan sınırları içinde yer alan taşınmaz sahiplerinin tamamının veya vekillerinin noter onaylı vekâlet bilgilerini içeren bir dilekçeyle birlikte idareye sunulur.

Değer artış payının tespiti

MADDE 11- (1) Kıymet takdir komisyonunca; en az iki yetkili kuruluş tarafından belirlenen değer artışının aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere değer artışı belirlenir.

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

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

(4) Uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasını müteakip, değerleme raporu hazırlama bedelinin imar planı askı ilanı öncesinde, planı onaylayan idare tarafından belirtilen hesap numarasına 15 gün içerisinde yatırılması gerektiği, yatırılmaması halinde değişiklik öncesi plana dönülmesine yönelik iş ve işlemlere başlanılacağı ilgilisine bildirilir. İlgilisinin belirtilen süre içerisinde ücreti yatırıp dekontunu idareye teslim etmesi halinde değer artış payı sistemi üzerinden değerlendirme kuruluşu atamaları yapılır. Eş zamanlı olarak ilgili tapu müdürlüğüne plan değişikliğine konu alandaki taşınmazlarla ilgili olarak 15 inci maddenin birinci fıkrası uyarınca şerh edilmesi hususu bildirilir. İlgilisince rapor bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde ise plan değişikliği öncesindeki plana dönüş işlemlerine başlanır. Bakanlıklarca onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinde, değerlendirme raporu hazırlama bedeli Bakanlığın Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılır. Değerleme rapor bedeli yatırılan plan değişiklik tekliflerine göre değer artış payı belirlenmesi için iki yetkili kuruluşun idare tarafından DAP sistemi üzerinden otomatik olarak atanmasını müteakip yetkili kuruluşlar, değerlendirme raporlarını 30 gün içerisinde tamamlayarak DAP sistemine yüklemek zorundadır. Sürenin bitim tarihinin resmî tatil gününe denk gelmesi halinde, takip eden ilk iş günü içerisinde yükleme işlemi yapılır. Raporların bu süre zarfında yüklenmemesi, atama işleminin reddedilmesi, idarece istenen revize işlemlerinin revize isteme tarihinden itibaren 15 gün içerisinde tamamlanmaması ve bu durumların toplamda üç kere yaşanması halinde, bu yetkili kuruluşlara, 1 yıl süre ile DAP sistemi üzerinden iş ataması yapılmaz. Değerleme raporlarının bedelleri; nihai değer artışının kıymet takdir komisyonunca belirlenmesinden sonra, değerlendirme raporlarını hazırlayan yetkili kuruluşların banka hesaplarına aktarılır.

(5) İdare tarafından iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporu kıymet takdir komisyonuna iletilir ve komisyonca değer artış payı belirleme çalışmalarına başlanır. Komisyon tarafından uygulama imar planı değişikliğine konu alanda ve etrafında yapılan inceleme neticesinde, iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporları kullanılır. Plan değişikliğinin neden olabileceği değer artışı, gerekçelerinin de açıklandığı bir rapor ile en geç 15 gün içerisinde belirlenir. İdarece gerekli görülen hallerde bu süre idare tarafından 15 gün uzatılabilir. 9 uncu maddenin beşinci fıkrasındaki durumlarda geçen süreler, bu süreye dahil değildir.

Değer artış payının kesinleşmesi ve plan askı işlemleri

MADDE 12- (1) Plan değişikliğinin onaylanmasını müteakip askı işlemleri öncesinde değer artış payı kesinleştirilir. Onaylanan plan değişikliğine göre 11 inci maddenin beşinci fıkrasındaki esaslar doğrultusunda kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen değer artışı ve değer artış payı, ilgilisine tebliğ edilir. Tebliğ tarihinden itibaren taşınmaz maliki belirlenen bedele itirazını ve/veya değer artış payını peşin/taksitle ödeyeceğine dair 7 gün içerisinde ilgili idaresine yazılı bildirimde bulunur. Bu kapsamda;

a) Taşınmaz maliklerince değer artış payının ödenmeyeceğinin bildirilmesi halinde plan değişikliği öncesindeki plana dönüş işlemlerine başlanır.

b) Taşınmaz malikinin değer artış payını ödeme şeklini bildirmesine müteakip tahakkuk oluşturulur ve plan değişikliği askı işlemleri başlatılır. Eş zamanlı olarak ilgili tapu müdürlüğüne plan değişikliğine konu alandaki taşınmazlarla ilgili olarak 15 inci maddenin ikinci fıkrası uyarınca şerh işlemi tesis edilmesi hususu bildirilir.

c) Taşınmaz malikinin bedele itiraz etmesi halinde kıymet takdir komisyonu tarafından söz konusu itiraz 7 gün içinde değerlendirilerek değerlendirme sonucunda belirlenen nihai değer artışı ve değer artış payı ilgilisine bildirilir. İlgilisinin nihai değer artış payını kabul etmesi halinde (b) bendine göre, kabul etmemesi halinde ise (a) bendine göre işlem tesis edilir.

(2) Plan değişikliği işleminin askı sürecinde itiraz olması ve bu itiraza yönelik idarece değişiklik yapılması durumunda, değer artışı ve değer artış payı belirleme işlemlerine konu olan değerlendirme raporları, komisyon kararları ve tahakkuk bedeli, bu değişikliğe göre revize edilir. Bu süreçte 11 inci maddenin beşinci fıkrası ve bu madde doğrultusunda işlem tesis edilir. Revize edilen raporlardan herhangi bir ücret talep edilmez.

(3) Nihai değer artış payına göre tahakkuk oluşturulmasından sonra, kıymet takdir komisyonlarınca yapılan kontroller kapsamında değer artışı belirlenirken, fazladan parselin/alanın hesaba dâhil edilerek değer artışının hesaplandığının ve/veya değer artışının sisteme hatalı girildiğine dair maddi hataların tespit edilmesi halinde, nihai değer artış payına ilişkin tahakkuk iptal edilerek, yeni duruma göre tahakkuk oluşturulur.

Değer artış payının ödenmesi

MADDE 13- (1) Değer artış payı, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine ödenir. Değer artış payı taksitlerinin ödemesi tamamlanmadan, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için satış, devir, bağış, talep üzerine arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılamaz, ruhsata esas belge ve yapı ruhsatı düzenlenemez.

(2) Değer artış payı peşin veya taksitle ödenebilir. Değer artış payının peşin ödenmesi halinde %10 indirim uygulanır ve en geç tahakkukun oluştuğu tarihi takip eden bir ay içerisinde ödenir. Değer artış payının taksitle ödenmesi halinde toplamda dört taksit olmak üzere; ilk taksit ödemesi en geç tahakkukun oluştuğu tarihi takip eden bir ay içerisinde faizsiz olarak, sonraki taksit ödemeleri ise son açıklanan aylık tüketici fiyat endeksi (TÜFE) dikkate alınarak; ilk ödemeden sonraki altıncı ayda ödenecek taksite 6 aylık, on ikinci ayda ödenecek taksite 12 aylık, on sekizinci ayda ödenecek taksite 18 aylık TÜFE artışları toplamında artırılarak yapılır. Taksitlerin veya tahakkukun kalan kısmının erken ödenmesi halinde; TÜFE artışları, ödeme tarihinden önce son açıklanan TÜFE aylık değişim oranı dâhil edilecek şekilde hesaplanır. Taşınmaz maliki tarafından tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içerisinde ödeme yönteminin bildirilmemesi veya süresi içerisinde peşin veya taksitle ödeme yapılmaması halinde; %10 indirim uygulanmaksızın, ödeme yapılmayan miktar üzerine ödeme yapılan tarihe kadar olan TÜFE aylık değişim oranlarında artış uygulanır. TÜFE artışları; tahakkuk tarihinden itibaren her ay açıklanan TÜFE aylık değişim oranları ile ödeme tarihinden önce son açıklanan TÜFE aylık değişim oranı dikkate alınarak yapılır. Bu fıkradaki ödemeye ilişkin hükümler, komisyonca değer artışının belirlenerek değer artış payı sistemine girilmesini müteakip sistem üzerinden otomatik olarak gerçekleşir.

(3) Tahakkuk ettirilen değer artış payının ödenmesine başlanılmadan ilgisince değişiklik öncesi uygulama imar planına dönüşmesinin talep edilmesi halinde; idarece yapılan masraflar ilgisinden tahsil edilerek değişiklik öncesi plana dönüş için gerekli iş ve işlemlere başlanabilir. Değişiklik öncesi uygulama imar planına dönüş yapıldıktan sonra tapuya verilen değer artış payına ilişkin şerh ilgili idaresince kaldırılır.

(4) Ödenen değer artış payının iadesine ilişkin açılan davalarda verilen iptal kararlarının uygulanmasında, her idare, 3194 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinde belirlenmiş pay nispetinde sorumludur.

Değer artış payının dağılımı

MADDE 14- (1) Başvuru sahibi tarafından Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine yatırılan değer artış payının;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i 6306 sayılı Kanun kapsamında oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılır, %25'i genel bütçeye gelir kaydedilir.

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u 6306 sayılı Kanun kapsamında oluşturulan dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılır, %30'u genel bütçeye gelir kaydedilir.

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliklerinde; %75'i 6306 sayılı Kanun kapsamında oluşturulan 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 aktarılır.

ç) İmar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

d) (a), (b), (c), (ç) bentlerindeki aktarma ve gelir kaydetme işlemleri ilgili defterdarlıklar tarafından 5 iş günü içerisinde tamamlanır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tapu müdürlüğüne şerh verilmesi

MADDE 15- (1) Uygulama imar 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 işleminde değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının tamamının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payının tamamı ödenmedikçe satış, devir,

bağış, talep üzerine arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılamaz, ruhsata esas belge ve yapı ruhsatı düzenlenemez.” şeklinde tapu kütüğünde şerhler hanesine işlenmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(2) Nihai değer artış payının DAP sistemine girilerek tahakkukun oluşturulmasına müteakip plan değişikliğine konu olan parsellerde oluşan değer artış payı tutarı ve ilgisinin bu tutarı peşin ya da taksitle ödeyeceğine dair beyanı doğrultusundaki bilgi, tapu kütüğüne şerh edilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(3) Değer artış payı tutarının tamamının taşınmaz maliklerince ödenmesini müteakip, değer artış payına ilişkin şerhlerin tapu sicilinden terkin edilmesi, idaresi tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Umumi ve kamu hizmet alanlarında plan değişiklikleri

MADDE 16- (1) Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup, uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar;

a) Öncelikle 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre parselasyon planı marifetiyle düzenleme ortaklık payı kesintisinden karşılanmak ve bu alanlardaki taşınmaz sahipleri tarafından kendi istekleriyle kamuya bedelsiz terk/bağış yapılmak suretiyle,

b) (a) bendinde yer alan hususların yapılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payı oranının %45’ i aşması veya daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığından, ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması halinde, parselasyon planı ile tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan, karşılanır.

(2) Birinci fıkrada yer alan yöntemlerle de kamuya geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarının; imar hakkı aktarımı ve 2942 sayılı Kanun kapsamında yapılacak trampa/satın alma/kamulaştırma yöntemleri ile kamuya geçişi sağlanabileceği gibi, 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre, konut kullanımı hariç olmak üzere mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu kapsamda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair uygun görüş vermesi halinde, öncelikle görüşte belirtilen hususlar dikkate alınarak, taşınmazın yakın çevresindeki parsellerin yapılaşma koşullarını aşmamak ve çevresiyle uyumlu olmak kaydıyla; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/oyun alanı, yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları dışındaki umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan taşınmazların bulunduğu alanda, eşdeğer alan ayırmaksızın kısıtlılığının kaldırılmasını sağlayacak imar planı değişiklikleri idarelerce resen yapılabileceği gibi taşınmaz malikinin talebi üzerine de yapılabilir.

(3) Uygulama imar planındaki kamu hizmet alanı birden fazla kamu kurumunu ilgilendiriyorsa, ya da kamu hizmetini hangi kurumun vereceği belli değilse; kamu kurumlarından, 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kamu hizmet alanına ihtiyacı olup olmadığına dair görüşlerini bildirmesi istenir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 17- (1) 15/9/2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

3194 sayılı Kanunun ek 8 inci maddesinin yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 20/2/2020 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz idarelere başvuru yapılarak resmî kayıt numarası almış; uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile 20/2/2020 tarihinden önce onaylanmış nazım imar planlarına uygun hale getirmek için yapılan uygulama imar planı değişiklik teklifleri, değer artış payına tabi değildir.

4/7/2024 tarihinden önceki ve sonraki tahakkuklar

GEÇİCİ MADDE 2- (1) 4/7/2024 ile 12/12/2024 tarihleri arasında oluşturulan tahakkuklar için değer artışının %90’ı alınmak koşuluyla, ilgili idaresince değer artış payının ödeme yönteminin bir ay içerisinde idareye bildirilmesi hususu taşınmaz sahiplerine tebliğ edilir. Taşınmaz sahibinin beyanı doğrultusunda değer artış payı sisteminde ödeme yönteminin girildiği tarihten itibaren bir aylık süre başlar ve bu süre içerisinde %10 indirimli peşin ödeme ya da ilk taksit ödemesi yapılır.

(2) 4/7/2024 tarihinden önce oluşturulan tahakkuklar için ilgili idaresince değer artış payının peşin mi taksitli mi ödeneceğinin bir ay içerisinde idareye bildirilmesi hususu taşınmaz sahiplerine tebliğ edilir. Taşınmaz sahibinin beyanı doğrultusunda değer artış payı sisteminde ödeme yönteminin girildiği tarihten itibaren bir aylık süre başlar. En son 2023 yılından 2024 yılına aktarılacak suretiyle yıllara sari olarak yeniden değerlendirme oranında güncellenen tahakkuklar, 2024 yılından 2025 yılına aktarılırken yeniden değerlendirme oranı uygulanmaksızın, 1/1/2025 tarihinden itibaren ödeme yönteminin değer artış payı sistemine girildiği tarihe kadar aylık TÜFE oranında güncellenir ve bu süre içerisinde %10 indirimli peşin ödeme ya da ilk taksit ödemesi yapılır.

(3) Her durumda değer artış payı, tahakkuk tarihinden itibaren her ay açıklanan TÜFE aylık değişim oranları ile ödeme tarihinden önce son açıklanan TÜFE aylık değişim oranı dikkate alınarak güncellenir.

(4) Bu maddedeki hükümler, komisyonca değer artışının belirlenerek değer artış payı sistemine girilmesini müteakip sistem üzerinden otomatik olarak gerçekleşir.

12/12/2024 tarihinden önce riskli yapı şerhi bulunan parsellerdeki plan değişiklikleri

GEÇİCİ MADDE 3- (1) 12/12/2024 tarihinden önce; üzerinde riskli yapı şerhi bulunan taşınmazlar için plan onama yetkisini haiz idarelere başvuru yapılarak resmî kayıt numarası almış uygulama imar planı değişikliği

başvurularında; riskli yapının meri imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.

Yürürlük

MADDE 18- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 19- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

[Eki için tıklayınız](#)