

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin “Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar” başlıklı birinci bölümünün “Amaç” başlıklı 1 inci maddesine “%90’ının” ibaresi eklenmiştir.

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının %90’ının 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.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin “Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar” başlıklı birinci bölümünün “Amaç” başlıklı 2 inci maddesinde “plan” ibaresi çıkarılarak “uygulama imar planı” ibaresi eklenmiş, “meydana gelecek” ibaresi çıkarılarak “oluşacak” ibaresi eklenmiş, “rapor” ibaresi “değerleme raporu” olarak değiştirilmiş, “payın” ibaresi “değer artış payının” olarak değiştirilmiş, madde aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

(1) Bu Yönetmelik, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ilgili idarelerce yapılan uygulama imar planı değişikliği sonucunda oluşacak değer artışının kamuya kazandırılması işlemleri, uygulama imar planı değişikliğine ilişkin başvuru esasları, kıymet takdir komisyonunun teşekkülü, çalışma şekli ve karar alması, yetkili kuruluşlarca hazırlanan değerleme raporu esas alınarak kıymet takdir komisyonunca hazırlanacak raporu, değer artış payının kesinleşmesi, ödenmesi ile bu paya ilişkin diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları kapsar.”

MADDE 3- Yönetmeliğin “Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar” başlıklı birinci bölümünün “Dayanak” başlıklı 1 inci maddesinde “maddesi” ibaresi “maddesine” olarak değiştirilmiş, “ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesine” ibaresi madde metninden çıkarılarak aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

(1) Bu Yönetmelik; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi, Ek 8 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

MADDE 4- - İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin “Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar” başlıklı birinci bölümünün “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinin a) bendinde yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı” olarak değiştirilmiş, b) bendinde yer alan “Değer artış payı: Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı” ibaresi “Değer artış payı: Taşınmazın, plan ve plan notlarıyla belirlenen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının; uygulama imar planı değişikliği öncesi tespit edilen değeri ile uygulama imar planı değişikliği sonrası tespit edilen değeri arasındaki artışın %90’ını,” olarak değiştirilmiş, c) bendinde yer alan “değerleme raporları” ibaresi “değerleme raporlarına” olarak değiştirilmiş, bu ibareden sonra gelmek üzere “ilişkin Sermaye Piyasası Kurulunca ilan edilen gayrimenkul değerleme asgari ücret tarifesine göre belirlenen” ibaresi eklenmiş, d) bendinde yer alan “İdare” tanımı “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” ibaresi çıkarılarak “Büyükşehir olan illerde, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi, diğer illerde, belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde belediyeler, dışında il özel idareleri ve plan onama yetkisine sahip diğer kamu kurum ve kuruluşları,” olarak değiştirilmiş, e) bendinde yer alan “Kıymet takdir komisyonu” tanımı “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” ibaresi çıkarılarak “Uygulama imar planı değişikliği sonucunda oluşacak değer artışını tespit etmekle görevli İdare bünyesinde oluşturulan komisyonu” olarak değiştirilmiş, g) bendi maddeden çıkarılmış, ğ) bendinde yer alan “yetkili kuruluş” tanımı “g) bendi” olarak değiştirilmiş ve “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliği tarafından da değerleme işine engel teşkil edecek nitelikte bir ceza almamış, aktif durumda olan” ibaresi eklenmiştir. Yetkili kuruluş tanımından sonra gelmek üzere aşağıda yer alan Değer Artışı ve Değer Artış Payı (DAP) Modülü tanımları eklenmiştir.

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,

Değer artış payı: Taşınmazın, plan ve plan notlarıyla belirlenen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının; uygulama imar planı değişikliği öncesi tespit edilen değeri ile uygulama imar planı değişikliği sonrası tespit edilen değeri arasındaki artışın %90’ını,

ç) 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 hazırlattırılacak değerleme raporlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulunca ilan edilen gayrimenkul değerleme asgari ücret tarifesine göre belirlenen bedeli,

d) İdare: Büyükşehir olan illerde, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi, diğer illerde, belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde belediyeler, dışında il özel idareleri ve plan onama yetkisine sahip diğer kamu kurum ve kuruluşları,

e) Kıymet takdir komisyonu: Uygulama imar planı değişikliği sonucunda oluşacak değer artışını tespit etmekle görevli İdare bünyesinde oluşturulan komisyonu,

g) Yetkili kuruluş: Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlamış olduğu listedeki taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliği tarafından da değerleme işine engel teşkil edecek nitelikte bir ceza almamış, aktif durumda olan değerleme kuruluşunu,

ğ) Değer Artışı: Taşınmazın, plan ve plan notlarıyla belirlenen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının; uygulama imar planı değişikliği öncesi tespit edilen değeri ile uygulama imar planı değişikliği sonrası tespit edilen değeri arasındaki farkı,

h) Değer Artış Payı (DAP) Modülü: Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü tarafından kurulan, E-Plan Otomasyon Sistemine entegre olarak çalışan, değer artış payına ilişkin süreçlerin yürütüldüğü sistemi,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM- Bu Yönetmeliğin ikinci bölümüne ait başlık “Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu” olarak değiştirilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu

MADDE 5- Yönetmeliğin ikinci bölümünün “Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri” başlığı “Değer artış payının konusu” olarak değiştirilmiş, bölüm başlıklarına ilişkin konu sıralaması dikkate alınarak yönetmeliğin 5 inci ve 6 ıncı maddeleri yer değiştirilmiş, 5 inci maddesi “Değer artış payının konusu; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine, 6 ıncı maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek uygulama imar planı değişiklikleri ve değişiklik sonucunda oluşan değer artışıdır.” olarak düzenlenmiş, 6 ıncı maddesinin birinci fıkrasının a) bendinde yer alan “olan” ibaresi çıkarılarak “oluşmuş” ibaresi eklenmiş, birinci fıkrasının b) bendinde yer alan ve Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “Parsel bazında fonksiyon değişikliği” ibaresi fıkra bendinden çıkarılarak “Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği,” ibaresi eklenmiş, bu ibareden sonra gelmek üzere aşağıdaki ikinci ve üçüncü fıkralar eklenmiştir.

Değer artış payının konusu

Değer artış payının konusu; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine, 6 ıncı maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek uygulama imar planı değişiklikleri ve değişiklik sonucunda oluşan değer artışıdır.

MADDE 6- Yönetmeliğin ikinci bölümünün “Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri” başlığı “Değer artış payının konusu” olarak değiştirilmiş, bölüm başlıklarına ilişkin konu sıralaması dikkate alınarak yönetmeliğin 5 inci ve 6 ıncı maddeleri yer değiştirilmiş, 5 inci maddesi “Değer artış payının konusu; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine, 6 ıncı maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek uygulama imar planı değişiklikleri ve değişiklik sonucunda oluşan değer artışıdır.” olarak düzenlenmiş, 6 ıncı maddesinin birinci fıkrasının a) bendinde yer alan “olan” ibaresi çıkarılarak “oluşmuş” ibaresi eklenmiş, birinci fıkrasının b) bendinde yer alan ve Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “Parsel bazında fonksiyon değişikliği” ibaresi fıkra bendinden çıkarılarak “Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği,” ibaresi eklenmiş, bu ibareden sonra gelmek üzere aşağıdaki ikinci ve üçüncü fıkralar eklenmiştir.

Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

(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;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip oluşmuş 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,

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 nüfus ve yapı yoğunluğunu değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir.

(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) Mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, davaya konu olan uygulama imar planı değişikliği neticesinde, yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır.

MADDE 7- Yönetmeliğin “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7 inci maddesinin birinci fıkrasının c) bendine “Bakanlık veya Bakanlıkça plan onama yetki devri yapılan ilgili idarenin plan onama tarihinden önce” ibaresi eklenmiş, “parsel/” ibaresi eklenmiş, “bulunduğu parsel/parsellerin,” ibaresi eklenmiş, “alanının bir buçuk katına” ibaresi çıkarılarak “alanındaki en fazla %20’lik artışa” ibaresi eklenmiş, “artan kısmına ilişkin” ibaresi çıkarılarak “olan” ibaresi eklenmiş, birinci fıkrasının c) bendinden sonra gelmek üzere ç) bendi eklenmiş, 7 inci maddesinin ikinci fıkrasına “5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrolü Kanununa ekli cetvellerde yer alan kamu kurum ve kuruluşlarınca doğrudan yapılan” ibaresi eklenmiş, “üst hakkı, irtifak hakkı, ön izin, kesin izin, kiralama, tahsis gibi belli bir süreliğine kullanım hakları özel ve tüzel kişiliklere verilen alanlar da dâhil olmak üzere; tescil harici alanlar ile” ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasından “İmar” ibaresi çıkarılarak “Uygulama imar” ve “uygulama” ibareleri eklenmiş, beşinci fıkrası yeniden düzenlenerek, beşinci fıkradan sonra gelmek üzere altıncı, yedinci sekizinci, dokuzuncu, onuncu ve on birinci fıkralar eklenmiştir.

(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 idarenin plan onama tarihinden önce içerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsel/parsellerde; riskli yapının bulunduğu parsel/parsellerin, mer-i 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 7'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (c) bendi kapsamında kalan kısımlarından,

(2) 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrolü Kanununa ekli cetvellerde yer alan kamu kurum ve kuruluşlarınca doğrudan yapılan kamu yatırımları ile üst hakkı, irtifak hakkı, ön izin, kesin izin, kiralama, tahsis gibi belli bir süreliğine kullanım hakları özel ve tüzel kişiliklere verilen alanlar da dâhil olmak üzere; tescil harici alanlar ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,

(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,

(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,

(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında; meri plandaki cephe hattı düzeltmelerine, çekme mesafelerine veya Taban Alanı Kat Sayısından dolayı hiçbir durumda emsale esas inşaat alanını artırmamak kaydı ile yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden,

(6) 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Ek 1 inci maddesi kapsamında, bu yönetmeliğin 17 inci maddeye göre yapılan plan değişikliklerinden,

(7) İdare mahkemelerince verilen iptal kararlarındaki gerekçelerin yerine getirilmesi, 2863 sayılı Kanun kapsamında koruma kurulu/ komisyonlarınca alınan kararların ifası, Kıyı Kenar Çizgisinin 3621 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik gereği değişmesi gibi özel kanunlar kapsamında zorunluluktan kaynaklı yapılacak plan/ plan değişiklikleri,

(8) İdarelerce hazırlanan veya hazırlattırılarak re'sen onaylanan plan değişikliklerinden,

(9) 8. fıkra kapsamında onaylanan nazım imar planı değişikliklerine uyumlu hale getirmek için yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden,

(10) İmar Kanununun 13 üncü maddesi kapsamında; özel hukuk 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.

(11) 6. ve 7. Fıkra kapsamında yapılan plan değişikliklerinin gerekçeleri, İdarelerin İmar Komisyonları ve Meclis Kararları/İdare onayında belirtilmek zorundadır.

MADDE 8- Yönetmeliğin “Değerleme Raporu ve Kıymet Takdir Komisyonu” başlıklı üçüncü bölümünün “Değerleme raporları” başlıklı 8 inci maddesinin birinci fıkrasında “İmar” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “Uygulama imar”, “uygulama” ve “değer artış payı modülü üzerinden otomatik atanan” ibareleri eklenmiş, “ikisi” ibaresi çıkarılarak “biri” ibaresi eklenmiş, “Değerleme raporunu hazırlayan, kontrol eden ve onaylayan değerleme

uzmanlarından en az birinin şehir plancısı/ harita mühendisi/mimar unvanına haiz olma şartı aranır.” İbaresı eklenmiş, ikinci fıkrasında “İmar” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “Uygulama imar” ibaresi eklenmiştir.

(1) Uygulama imar planı değışikliğı talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile uygulama imar planı değışikliğı sonrası durum değelerinin analizi, idare tarafından değeri artış payı modülü üzerinden otomatik atanan en az iki yetkili gayrimenkul değerileme kuruluşuna yaptırılır.

Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değeri artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerileme raporunu en az biri sorumlu değerileme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur. Değerileme raporunu hazırlayan, kontrol eden ve onaylayan değerileme uzmanlarından en az birinin şehir plancısı/ harita mühendisi/mimar unvanına haiz olma şartı aranır.

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

MADDE 9- Yönetmeliğın “Değerileme Raporu ve Kıymet Takdir Komisyonu” başlıklı üçüncü bölümünün “Kıymet takdir komisyonunun teşekkülü ve çalışma esasları” başlıklı 9 uncu maddesinin birinci fıkrasına “en az biri” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkrasından “iki yıl süre ile görev yapmak üzere” , “Yıl içinde” ibareleri fıkra metninden çıkarılmış “üyelerin meslek grupları ve tecrübeleri doğrultusunda” ve “komisyon üyeleri değıştirilebilir.” ibareleri eklenmiş, üçüncü fıkrasından “ek”, “ve rapor” ibareleri çıkarılmış, “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliğinden raporların incelenmesi, değeriendirilmesi, denetlenmesi talep edilebilir,” ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasından “İmar” ibaresi çıkarılarak “Uygulama imar” ibaresi eklenmiş, “artış payının” ibaresi çıkarılarak “artışının” ibaresi eklenmiş, beşinci fıkrasına “Yetkili kuruluşlar tarafından, plan değışikliğı öncesi yürürlükte bulunan uygulama imar planı ile plan değışikliğı sonrası oluşan değeriğerler ve bu değeriğerler arasındaki fark raporlanır.” İbaresı eklenmiş, “Yetkili kuruluşlara idare tarafından hazırlatılan iki değerileme raporun ortalama değeri artış payı arasındaki farkın %20’den fazla olması,” ibaresi çıkarılarak “Yetkili kuruluşlara idare tarafından hazırlatılan değerileme raporlarındaki değeriğerler arasında %20’den fazla fark olması ve” ibaresi eklenmiş, “takdiri” ibaresi çıkarılarak “takdir” ibaresi eklenmiş, “yerinde” ibaresi çıkarılmış, “artış payının” ibaresi çıkarılarak “artışının” ibaresi eklenmiş, “Yetkili kuruluşlar tarafından hazırlanan raporlar için istenilen ek rapor ve/veya rapor revizelerinden dolayı yeni bir rapor ücretlendirilmesi yapılmaz.”, “rapor bedeli, plan değışikliğı talep sahibi/sahiplerince ödenmek üzere”, “rapor” ibareleri eklenmiş, “uzman kuruluşlardan rapor” ibaresi çıkarılarak “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş meslek birliğinden görüş” ibaresi eklenmiş, “Bu şekilde alınan son rapor önceki raporları” ibaresi çıkarılarak “Raporları” ibaresi eklenmiş, “tarafından yetki verilmiş meslek birliğine” ibaresi eklenmiş, mevcut maddeler yeniden teselsül ettirilmiş, sekizinci fıkradan sonra gelmek üzere dokuzuncu fıkra eklenmiştir.

(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 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 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, 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, değerlendirme raporunu hazırlayan yetkili kuruluşun uzmanlarından sunum yapılmasını talep edebilir ve teslim edilen değerlendirme 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 komisyonu tarafından, en az iki yetkili kuruluş tarafından hazırlanan değerlendirme 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 değerlendirme raporları; hem mevcut durum değeri, hem de plan değişikliği sonrası durum değeri yönlerinden komisyon tarafından kapsamlı olarak incelenir. Yetkili kuruluşlara idare tarafından hazırlatılan değerlendirme raporlarındaki değerler arasında %20'den fazla fark olması ve kıymet takdir komisyonunca yapılan inceleme neticesinde değerlendirme 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 üçüncü bir yetkili kuruluştan değerlendirme raporu alabileceği gibi, değer farklılıklarının incelenmesi için rapor bedeli, plan değişikliği talep sahibi/sahiplerince ödenmek üzere 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 idare tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna tarafından yetki verilmiş meslek birliğine bildirilir.

MADDE 10- Yönetmeliğin “Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi, Ödenmesi ve İdareler Arası Dağılım İşlemleri” başlıklı dördüncü bölümünün “Başvuru” başlıklı 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında “İmar” ibaresi çıkarılarak “Uygulama imar” ibaresi eklenmiş, “birlikte” ibaresi eklenmiş, “başvuru yapılır” ibaresi çıkarılarak “sunulur” ibaresi eklenmiştir.

(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 İdareye sunulur.

MADDE 11- Yönetmeliğin “Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi, Ödenmesi ve İdareler Arası Dağılım İşlemleri” başlıklı dördüncü bölümünün “Değer artış payının tespiti” başlıklı 11 inci maddesinin birinci fıkrasında “artış payı değerlerin” ibaresi çıkarılarak “artışının” ibaresi eklenmiş, “artış payı” ibaresi çıkarılarak “artışı” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkrasında “İmar” ibaresi çıkarılarak, “Uygulama imar” ibaresi eklenmiş, üçüncü fıkrasında “uygulama imar planının” ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasında “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.” ibaresi çıkarılarak “Uygulama imar planının onaylanmasını müteakip, değerlendirme raporu hazırlama bedelinin planı onaylayan idare tarafından bildirilen hesap numarasına 15 gün içerisinde taşınmaz maliklerince yatırılması halinde plan askı işleminin başlatılacağı, bu süre içerisinde yatırılmaması halinde ise değişiklik öncesi plana dönülmesine yönelik iş ve işlemlere başlanılacağı başvuru sahiplerine bildirilir.” İbaresı eklenmiş, “Bakanlıklarca onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinde, değerlendirme raporu hazırlama bedeli Bakanlığın Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılır.”, “Değerleme rapor ücreti yatırılan plan değişiklik tekliflerine göre değer artış payı belirlenmesi için” ibareleri eklenmiş, “kuruluşa” ibaresi çıkarılarak “kuruluşun” ibaresi eklenmiş, “değer artış payı modülü üzerinden otomatik olarak atanmasını müteakip, yetkili kuruluşlar” ibaresi eklenmiş, “raporu 30 gün içerisinde hazırlattırılır.” ibaresi çıkarılarak “. raporlarını 30 gün içerisinde tamamlayarak değer artış payı modülüne yüklemek zorundadır. Sürenin bitim tarihinin resmi 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, altı ay süre ile değer artış payı modülü üzerinden iş ataması yapılmaz.”, “Değerleme raporlarının bedelleri; değer artışının Kıymet Takdir Komisyonunca kesinleştirilmesinden sonra, değerlendirme raporlarını hazırlayan yetkili kuruluşların banka hesaplarına aktarılır.” ibareleri eklenmiş, beşinci fıkrasında “uygulama” ibaresi eklenmiş, “artış payı” ibaresi çıkarılarak “artışı” ibaresi eklenmiş, “İdarece gerekli görülen hallerde bu süre idare tarafından 15 gün uzatılabilir.” İbaresı eklenmiş, “30 günlük” ibaresi çıkarılarak “da geçen süreler bu” ibaresi eklenmiştir.

(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, resmi 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, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.

(4) Uygulama imar planının onaylanmasını müteakip, değerlendirme raporu hazırlama bedelinin planı onaylayan idare tarafından bildirilen hesap numarasına 15 gün içerisinde taşınmaz maliklerince yatırılması halinde plan askı işleminin başlatılacağı, bu süre içerisinde yatırılmaması halinde ise değişiklik öncesi plana dönülmesine yönelik iş ve işlemlere başlanılacağı başvuru sahiplerine bildirilir.

Bakanlıklarca onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinde, değerlendirme raporu hazırlama bedeli Bakanlığın Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılır.

Değerleme rapor ücreti yatırılan plan değişiklik tekliflerine göre değer artış payı belirlenmesi için iki yetkili kuruluşun idare tarafından değer artış payı modülü üzerinden otomatik olarak atanmasını müteakip, yetkili kuruluşlar değerlendirme raporlarını 30 gün içerisinde

tamamlayarak değer artış payı modülüne yüklemek zorundadır. Sürenin bitim tarihinin resmi 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, altı ay süre ile değer artış payı modülü üzerinden iş ataması yapılmaz.

Değerleme raporlarının bedelleri; değer artışının Kıymet Takdir Komisyonunca kesinleştirilmesinden sonra, değerleme raporlarını hazırlayan yetkili kuruluşların banka hesaplarına aktarılır.

(5) İdare tarafından iki yetkili kuruluştan alınan değerleme 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 değerleme raporları altlık olarak 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 dâhil değildir.

MADDE 12- Yönetmeliğin “Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi, Ödenmesi ve İdareler Arası Dağılım İşlemleri” başlıklı dördüncü bölümünün “Değer artış payının kesinleşmesi” başlıklı 12 inci maddesinin birinci fıkrasında “Onaylanan planlara göre hazırlan değerleme 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.” İbaresini çıkarılarak “Askı sürecinde yapılan itirazlar doğrultusunda planların değişmesi halinde, değerleme raporları ve kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer, değişen planlara göre revize edilir. Bu kapsamda yapılacak olan revize raporlardan herhangi bir ücret talep edilmez.” İbaresini eklenmiş, ikinci fıkrasında “değer artışına göre hesaplanan” ibaresini eklenmiş, “plan değişikliği talebinde bulunanlara” ibaresini çıkarılarak “ilgisine” ibaresini eklenmiş, “tebliğ edilir.” ibaresini çıkarılarak “resmi yazı ile iadeli taahhütlü olarak bildirilir.” ibaresini eklenmiş, “değerlendirilerek sonuçlandırılır ve bu şekilde kesinleşen bedel ilgisine tebliğ edilir” ibaresini çıkarılarak “değerlendirilir” ibaresini eklenmiş, “Değerlendirme sonucunda itirazın uygun görülmemesi halinde, bedel kesinleştirilerek ilgisine resmi yazı ile iadeli taahhütlü olarak bildirilir. İtirazın uygun görülmesi halinde ise bu yönetmeliğin 9’uncu maddesinin (5)’inci fıkrası da dikkate alınarak işlem tesis edilir. Bu süreç sonunda kesinleşen değer artış payı bedeli ilgisine resmi yazı ile iadeli taahhütlü olarak bildirilir.” ibaresini eklenmiş, ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra eklenmiştir.

(1) Askı sürecinde yapılan itirazlar doğrultusunda planların değişmesi halinde, değerleme raporları ve kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer, değişen planlara göre revize edilir. Bu kapsamda yapılacak olan revize raporlardan herhangi bir ücret talep edilmez.

(2) Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artışına göre hesaplanan değer artış payı, idarece ilgisine 5 gün içinde resmi yazı ile iadeli taahhütlü olarak bildirilir. Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılır. Süresinde yapılan itirazlar, kıymet takdir komisyonu tarafından 5 gün içinde değerlendirilir. Değerlendirme sonucunda itirazın uygun görülmemesi halinde, bedel kesinleştirilerek ilgisine resmi yazı ile iadeli taahhütlü olarak bildirilir. İtirazın uygun görülmesi halinde ise bu yönetmeliğin 9’uncu maddesinin (5)’inci fıkrası da dikkate alınarak işlem tesis edilir. Bu süreç sonunda kesinleşen değer artış payı bedeli ilgisine resmi yazı ile iadeli taahhütlü olarak bildirilir.

(3) Uygulama imar planı değişikliğine istinaden komisyonca belirlenmiş olan değer artışı ve payı; değerleme raporları ve kıymet takdir komisyonu raporunda eksik ya da fazladan

parselin/alanın değerlemeye konu edilmesi, hesap hatası, yazım hatası gibi maddi hataların yapıldığının tespit edilmesi durumu ve yargı kararları dışında iptal edilemez.

MADDE 13- Yönetmeliğin “Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi, Ödenmesi ve İdareler Arası Dağılım İşlemleri” başlıklı dördüncü bölümünün “Değer artış payının ödenmesi” başlıklı 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında “en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında önce Bakanlığın muhasebe birimi hesabına” ibaresi çıkarılarak, “Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine” ibaresi eklenmiş, “hiçbir koşulda satış izni verilmez,” ibaresi çıkarılarak, “satış, devir, bağış, talep üzerine arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılamaz, ruhsata esas belge ve” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkrasında “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.” ibaresi çıkarılarak, “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 ilk taksit ödemesi faizsiz olarak, sonraki taksit ödemeleri ise son açıklanan aylık Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak; 6. ayda ödenecek taksite 6 aylık, 12. ayda ödenecek taksite 12 aylık, 18. 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.

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.

Tahakkuk tarihinden itibaren 1 ay süre içerisinde ilk taksitin ödenmemesi durumunda, %10 indirim uygulanmaksızın ödendiği 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 maddedeki ödemeye ilişkin hükümler, komisyonca değer artışının belirlenerek değer artış payı modülüne girilmesini müteakip sistem üzerinden otomatik olarak gerçekleşir.” İbaresini eklenmiş, üçüncü fıkrasında “) 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 Kanunun 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.” ibaresi çıkarılarak, “) Değer artış payı tahsil edildikten sonra, mahkeme kararı gereği eski plana geri dönülmesi ve/veya eski plana geri dönülmesinin ilgililerince talep edilmesi halinde; idarece yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutar, faizsiz olarak bir yıl içinde değer artış payı bedelinin aktarıldığı idareler tarafından iade edilir. Değer artış payı tahsil edildikten sonra, idaresince re’sen plan değişikliği yapılması ve bu değişikliğin kesinleşmesi halinde; parsellerin değerinde azalış olması durumunda azalan miktar veya idaresince re’sen eski plana geri dönülmesi durumunda değer artış payının tamamı, tüfe aylık değişim oranında güncellenerek değer artış payının aktarıldığı idareler tarafından iade edilir.” İbaresini eklenmiş, dördüncü fıkrasında “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 yapılış 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.” İbaresini çıkarılarak, “Değer artış payı tahakkuk ettirildikten sonra değer artış payı bedelinin ödenmediği durumlarda ve/veya değer artış payı belirleme süreci devam ederken, ilgisince değer artış payına konu olan plan değişikliğinden vazgeçilerek planın eski haline getirilmesinin talep edilmesi halinde; değer artış payı sürecinin başladığı tarihten itibaren, değerleme raporu hazırlamak üzere değer artış payı modülü üzerinden atanan yetkili kuruluşlara hazırladıkları değerleme raporları karşılığında ödenecek rapor bedelleri ile varsa idarece yapılan masrafların ilgisinden tahsil edilmesini müteakip, ilgili İdaresince değişiklik öncesi plana dönüş için gerekli iş ve işlemlere başlanabilir.” ibaresi eklenmiştir.

(1) Değer artış payı, Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine ödenir. Değer artış payının ödenmemesi halinde, 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 ilk taksit ödemesi faizsiz olarak, sonraki taksit ödemeleri ise son açıklanan aylık Tüketici Fiyat Endeksi dikkate alınarak; 6. ayda ödenecek taksite 6 aylık, 12. ayda ödenecek taksite 12 aylık, 18. 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.

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.

Tahakkuk tarihinden itibaren 1 ay süre içerisinde ilk taksitin ödenmemesi durumunda, %10 indirim uygulanmaksızın ödendiği 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 maddedeki ödemeye ilişkin hükümler, komisyonca değer artışının belirlenerek değer artış payı modülüne girilmesini müteakip sistem üzerinden otomatik olarak gerçekleşir.

(3) Değer artış payı tahsil edildikten sonra, mahkeme kararı gereği eski plana geri dönülmesi ve/veya eski plana geri dönülmesinin ilgililerince talep edilmesi halinde; idarece yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan tutar, faizsiz olarak bir yıl içinde değer artış payı bedelinin aktarıldığı idareler tarafından iade edilir. Değer artış payı tahsil edildikten sonra, idaresince re’sen plan değişikliği yapılması ve bu değişikliğin kesinleşmesi halinde; parsellerin değerinde azalış olması durumunda azalan miktar veya idaresince re’sen eski plana geri dönülmesi durumunda değer artış payının tamamı, tüfe aylık değişim oranında güncellenerek değer artış payının aktarıldığı idareler tarafından iade edilir.

(4) Değer artış payı tahakkuk ettirildikten sonra değer artış payı bedelinin ödenmediği durumlarda ve/veya değer artış payı belirleme süreci devam ederken, ilgisince değer artış payına konu olan plan değişikliğinden vazgeçilerek planın eski haline getirilmesinin talep edilmesi halinde; değer artış payı sürecinin başladığı tarihten itibaren, değerleme raporu hazırlamak üzere değer artış payı modülü üzerinden atanan yetkili kuruluşlara hazırladıkları

değerleme raporları karşılığında ödenecek rapor bedelleri ile varsa idarece yapılan masrafların ilgisinden tahsil edilmesini müteakip, ilgili İdaresince değişiklik öncesi plana dönüş için gerekli iş ve işlemlere başlanabilir.

MADDE 14- Aynı Yönetmeliğin “Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi, Ödenmesi ve İdareler Arası Dağılım İşlemleri” başlıklı dördüncü bölümünün “Değer artış payının dağılımı” başlıklı 14 üncü maddesinin birinci fıkrasında “Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine” ibaresi eklenmiş, birinci fıkrasının a) bendinde “Bakanlığın” ibaresi çıkarılarak “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan” ibaresi eklenmiş, “%25’i genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,” ibaresi eklenmiş, b) bendinde “Bakanlığın” ibaresi çıkarılarak, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan” ibaresi eklenmiş, “%30’u genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,” ibaresi eklenmiş, c) bendinde “değişikliğinden kaynaklanan değer artışının” ibaresi çıkarılarak, “değişikliklerinde;” ibaresi eklenmiş, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan” ibaresi eklenmiş, ç) bendinde “) (a) bendine göre kalan değer artış payının %25’i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30’u ile” ibaresi çıkarılmış, “Bakanlık muhasebe birimi” ibaresi çıkarılarak, “İlgili defterdarlıklar” ibaresi eklenmiştir.

(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 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, %25’i genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40’ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30’u 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, %30’u genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliklerinde; %75’i 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 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,

ç) İmar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına, İlgili defterdarlıklar tarafından 5 iş günü içerisinde aktarılır.

MADDE 15- Yönetmeliğin “Çeşitli ve Son Hükümler” başlıklı beşinci bölümünün “Tapu kütüğüne şerh verilmesi” başlıklı 15 inci maddesinin birinci fıkrasında “İmar” ibaresi çıkarılarak “Uygulama imar” ibaresi eklenmiş, “şerhi koydurulur.”, “ruhsat” ibareleri eklenmiş, “ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez.” ibaresi çıkarılarak, “Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için “satış, devir, bağış, talep üzerine arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılamaz, ruhsata esas belge ve yapı ruhsatı düzenlenemez.” ibaresi eklenmiş, “kütüğüne şerh edilmesi” ibaresi çıkarılarak “kütüğünün şerhler hanesine işlenmek üzere,” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkrasında “İmar” ibaresi

çıkartılarak “Uygulama imar” ibaresi eklenmiş, “kıymet takdir komisyonunca değer artış payının belirlenmesine” ve “ilk şerhe ek olarak idarece tapu müdürlüğüne tapu kütüğüne şerh edilmesi için bildirilir. “ ibareleri çıkartılarak, “ve ilgisinin bu tutarı peşin ya da taksitle ödeyeceğine dair beyanı doğrultusundaki bilgi, tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmek üzere İdarece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.” ibaresi eklenmiş, üçüncü fıkrasında “tamamının” ibaresi eklenmiş, “en geç taşınmazın ilk satışında ya da yapı ruhsat aşamasında olmak üzere Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılmasına” ibaresi çıkartılarak “ödenmesini” ibaresi eklenmiş, “ilgili şerhlerin tapu sicilinden terkinin ödemeyi izleyen on gün içerisinde idarece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.” ibaresi çıkartılarak, “ödemeyi izleyen on gün içerisinde değer artış payına ilişkin şerh ve beyanların tapu sicilinden terkin edilmesi, idaresi tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.” ibaresi eklenmiştir.

(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” şerhi koydurulur. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı ayni hak tesisi ruhsat işleminde; değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için “satış, devir, bağış, talep üzerine arazi ve arsa düzenleme işlemleri yapılamaz, ruhsata esas belge ve yapı ruhsatı düzenlenemez.” şeklinde tapu kütüğünün şerhler hanesine işlenmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(2) Uygulama imar planlarının kesinleşmesine ve DAP modülüne değer artışının girilmesini müteakip söz konusu parsellerde oluşan değer artış payı tutarı işlenmek üzere İdarece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(3) Değer artış payı tutarının tamamının taşınmaz maliklerince ödenmesini müteakip,ödemeyi izleyen on gün içerisinde değer artış payına ilişkin şerh ve beyanların tapu sicilinden terkin edilmesi, idaresi tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

MADDE 16- Yönetmeliğin “Çeşitli ve Son Hükümler” başlıklı beşinci bölümünün “Denetim” başlıklı 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında “İmar” ibaresi çıkartılarak, “Uygulama imar” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkrasında “bağımsız uzman kuruluşlarca” ibaresi çıkartılarak “Sermaye Piyasası Kurulunca yetki verilmiş meslek birliği tarafından” ibaresi eklenmiştir.

(1) Uygulama imar planı değişikliği yapılan taşınmazlara ilişkin değerleme raporları ile komisyon raporları ve kararları üzerinde Bakanlık denetim yetkisine sahiptir.

(2) Yetkili kuruluşlarca bu Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerleme raporlarının gerçeği yansıtmadığının Sermaye Piyasası Kurulunca 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 İdare tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirimde bulunulur.

MADDE 17- Yönetmeliğin “Çeşitli ve Son Hükümler” başlıklı beşinci bölümüne “Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarında Plan Değişiklikleri” başlıklı 17 inci madde eklenmiştir.

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup, uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar;

Öncelikle 3194 Sayılı İmar Kanununun 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,

bunların 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.

Bu yöntemlerle de kamuya geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarının; imar hakkı aktarımı ve kamulaştırma kanunu kapsamında yapılacak trampa/satın alma/kamulaştırma yöntemleri ile kamuya geçişi sağlanabileceği gibi, 2942 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi hükümlerine göre, konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılarak bu alanlara özel mülkiyete konu kullanım kararları da getirebilir. Bu kapsamda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair uygun görüş vermesi ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı, yeşil saha, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları hariç olmak üzere eşdeğer alan ayırmaksızın kamu hizmet alanındaki taşınmaz sahiplerinin tamamının müracaatı ile uygulama imar planı değişiklik teklifleri ilgili idareye sunularak yapılabilir.

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

Bu madde kapsamında plan değişikliği yapılabilmesi için kamu hizmet alanında kalan taşınmazın kamulaştırma değeri ile plan değişikliği sonucu oluşacak değeri karşılaştırılır. Bu karşılaştırma sonucunda kamu hizmet alanındaki taşınmazın plan değişikliği sonucu oluşacak değerinin, kamulaştırma değerinden fazla olması durumunda; kamulaştırma değerinin plan değişikliği sonucu oluşacak değere oranı kadar alan taşınmaz sahibinde kalacak, geri kalanı ise plan değişikliği yapacak idareye bedelsiz devredileceğine dair taahhütte bulunması şartı ile plan değişikliği gerçekleştirilir. İdareye devredilecek alan, asgari parsel şartlarını sağlaması durumunda ifraz edilerek müstakilen idare adına tescil edilir. Asgari parsel şartlarının sağlanamaması durumunda taşınmaz sahipleriyle plan değişikliğini yapan idare arasında Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17inci Maddesi 4üncü ve 5inci fıkraları kapsamında hisselendirilir. Bu yöntemle plan değişikliğini yapan idarenin mülkiyetine geçen parseller ve hisseler imar hakkı aktarımı için rezerv alan olarak ayrılır. Bu amaç dışında başka bir amaç için kullanılamaz, satışa konu edilemez.

Kamu hizmet alanının kamulaştırma değeri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesine göre plan değişikliği sonucu oluşacak değeri ise 4üncü maddenin (f) bendinde belirtilen piyasa değeri dikkate alınacak şekilde 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin aritmetik ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından, maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir.

6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı Değerleme kuruluşunun hazırlamış olduğu değerlendirme raporlarının bedelleri başvuruda bulunan taşınmaz sahipleri tarafından ödenir.”

Yönetmeliğin “Çeşitli ve Son Hükümler” başlıklı beşinci bölümünde “Kanunun yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları” ibaresi, “3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinin yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları” olarak değiştirilmiş, Geçici Madde 1’de

“Kanunun” ibaresi çıkarılarak “3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci Maddesinin” ibaresi eklenmiş, “uygulama imar planı değişiklik tekliflerine” ibaresi çıkarılarak “uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile nazım imar planı değişiklik tekliflerine uygun hale getirilmek üzere yapılan uygulama imar planı değişiklik tekliflerine” ibaresi eklenmiş, “20/2/2020 tarihinden önce resen ya da talep üzerine onaylanan nazım imar planlarına uygun hale getirilmek üzere yapılan uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

20/2/2020 tarihinden önce resen ya da talep üzerine onaylanan nazım imar planı ve uygulama imar planı değişiklik tekliflerinin; evrak eksikliği, görüş eksikliği, maddi hata gibi yeni bir planlama sürecine neden olmayan nitelikteki plan içeriğini değiştirmeyen eksiklik ve hataların giderilmesi amacıyla yapılan plan iadelerinde ilk başvuru tarihi esas alınır.” İbaresı eklenmiş, Geçici Madde 2, Geçici Madde 3 eklenmiştir.

“3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinin yürürlük tarihinden önceki plan başvuruları”

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci Maddesinin yürürlüğe girdiği 20/2/2020 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz İdarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış; uygulama imar planı değişiklik teklifleri ile nazım imar planı değişiklik tekliflerine uygun hale getirilmek üzere yapılan uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

20/2/2020 tarihinden önce resen ya da talep üzerine onaylanan nazım imar planlarına uygun hale getirilmek üzere yapılan uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

20/2/2020 tarihinden önce resen ya da talep üzerine onaylanan nazım imar planı ve uygulama imar planı değişiklik tekliflerinin; evrak eksikliği, görüş eksikliği, maddi hata gibi yeni bir planlama sürecine neden olmayan nitelikteki plan içeriğini değiştirmeyen eksiklik ve hataların giderilmesi amacıyla yapılan plan iadelerinde ilk başvuru tarihi esas alınır.

GEÇİCİ MADDE 2 – Anayasa Mahkemesi'nin 18.05.2023 tarih ve E.2020/42, K.2023/99 sayılı iptal kararının yürürlüğe girdiği tarih olan 04.07.2024 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 modülünde ödeme yönteminin girildiği tarihten itibaren bir aylık süre başlar ve bu süre içerisinde %10 indirimli peşin ödeme ya da ilk taksit ödemesi yapılır.

04.07.2024 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 modülünde ödeme yönteminin girildiği tarihten itibaren bir aylık süre başlar. En son 2023 yılından 2024 yılına aktarılmak suretiyle yıllara sari olarak yeniden değerlendirme oranında güncellenen tahakkuklar, 2024 yılından 2025 yılına aktarılırken yeniden değerlendirme oranı uygulanmaksızın, 01.01.2025 tarihinden itibaren ödeme yönteminin değer artış payı modülüne girildiği tarihe kadar aylık TÜFE oranında güncellenir ve bu süre içerisinde %10 indirimli peşin ödeme ya da ilk taksit ödemesi yapılır.

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.

Bu maddedeki hükümler, komisyonca değer artışının belirlenerek değer artış payı modülüne girilmesini müteakip sistem üzerinden otomatik olarak gerçekleşir.

GEÇİCİ MADDE 3 – 12/12/2024 tarihinden önce plan yapma ve onama yetkisini haiz İdarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış içerisinde riskli yapının bulunduğu plan değişikliği tekliflerinde; riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.”

MADDE 18-Yönetmeliğin “Çeşitli ve Son Hükümler” başlıklı beşinci bölümüne “Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarında Plan Değişiklikleri” başlıklı 17 inci madde eklenmesi nedeniyle “Yürürlük” başlıklı Madde 17, Madde 18 olarak değiştirilmiştir.

Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 19- Yönetmeliğin “Çeşitli ve Son Hükümler” başlıklı beşinci bölümüne “Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarında Plan Değişiklikleri” başlıklı 17 inci madde eklenmesi nedeniyle “Yürütme” başlıklı Madde 18, Madde 19 olarak değiştirilmiştir. Ayrıca, bu maddede yer alan “Çevre ve Şehircilik Bakanı” ifadesi “ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı” olarak değiştirilmiştir.

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