

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE MEYDANA GELECEK DEĞER ARTIŞ PAYI
HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç

MADDE 1- Bu yönetmeliğin amacı 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'unun 12 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanuna Ek 8 inci maddesine göre taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine alanı 1000 metrekare ve üzeri olan imar adası bazında yapılacak nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini artırmaya veya fonksiyon değişikliğine yönelik imar planı değişikliği sonucunda piyasa değerinde artış olan taşınmazın, artan değerinin tamamının değer artış payı olarak kamuya kazandırması ile ilgili iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 - Bu Yönetmelik, Büyükşehir Belediye sınırları içinde Büyükşehir ve ilçe belediyelerini, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini ve ilgili mevzuatı uyarınca plan yapma ve onaylama yetkisine sahip kurum ve kuruluşları kapsar.

Kanuni Dayanak

MADDE 3 - Bu Yönetmelik, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'unun 12 inci madde ile eklenen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8 inci maddesi ve 44.maddesi hükmüne dayanılarak düzenlenmiştir.

Tanımlar

MADDE 4 - Bu Yönetmelikte yer alan;

- a) **Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) **İdare:** Büyükşehir sınırları dahilinde, Büyükşehir Belediyeleri ve İlçe Belediyeleri; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyeler; bu sınırlar dışında İl Özel İdareleri ve ilgili mevzuatı uyarınca plan yapma ve onaylama yetkisine sahip kurum ve kuruluşları,
- c) **Kıymet Takdir Komisyonu:** İdare bünyesinden ilgili lisans programlarından mezun olan en az beş kişiden oluşturulan ve Değer Artış Payı tutarını belirlemek üzere piyasa araştırması,

plan değişikliği açıklama raporu ve öneriler ile alınacak değerleme raporunu inceleme ve değerlendirmekle görevli komisyonu,

d) **Piyasa (Pazar) Değeri:** Uluslararası Değerleme Standartlarına göre belirlenmesi gereken piyasa değeri olup, imar planı değişikliğinin neden olabileceği değer artışının teyit edilmesi için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesinde arsa vasfındaki taşınmazların değerlemesi için kullanılan değer tespit yöntemlerinden herhangi biri yada birkaçı kullanılarak tespit edilmiş olan plan değişikliği öncesi ve sonrası taşınmazın piyasa değerini,

e) **Değer Artış Payı:** Onaylı imar planı olan yerlerde, imar plan değişikliği ile oluşacak taşınmazın (arsa) yeni değeri ile meri imar planına (plan değişikliğinden önceki plan) göre hesaplanan taşınmaz (arsa) değeri arasındaki farkı,

f) **Yetkili Kuruluş:** Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlamış olduğu listedeki taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş değerleme kuruluşunu,

h) **Değer Artış Payının Tespiti İçin İdare Tarafından Belirlenen Bedel:** Plan değişikliği teklifi sahipleri tarafından ödenecek olan, , 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşuna, arsa değerinin değer artış payının belirlenmesi için hazırlattırılacak Değerleme Raporunun hazırlanması için idarece belirlenen bedeli

İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kıymet Takdir Komisyonunun Teşekkülü ve Değer Artış Payı Belirleme Esasları

Komisyonun Teşekkülü ve Görevleri

MADDE 5- (1) İmar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmaz değer artış payının tespiti, İdare bünyesinden oluşturulacak kıymet takdir komisyonu tarafından yapılır. Büyükşehir Belediyelerinin sınırları içinde kıymet takdir komisyonu imar planı değişikliği teklifi edilen Büyükşehir/İlçe Belediyesi tarafından oluşturulur.

(2) Kıymet takdir komisyonu ilgili İdarenin bünyesinde 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 4 üncü maddesi kapsamında görev yapmak koşulu ile ilgili lisans veya lisansüstü programlardan mezun olan en az 5 kişiden olmak üzere tek sayıda kişiden oluşturulur. Komisyonlarda üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans, yüksek lisans ve doktora programlarından mezun olan, değerleme uzmanlığı lisansına sahip, şehir plancısı, harita mühendisi (Geomatik mühendisi/ Jeodezi ve Fotogrametri mühendisi), mimar, inşaat mühendisi ve ilgili diğer mühendislik dallarından mezun personelin görev

alması esastır. Belirtilen kapsamda yeterli personeli olmayan İdareler, kamu kurum ve kuruluşlarının bünyesinde bulunan yukarıda belirtilen nitelikleri haiz personelden temin edilir.

(3) İdare bünyesinden komisyonlar iki yıl süre ile görev yapmak üzere üst yöneticinin onayı ile kurulur ve onay yazısında komisyon başkanı da belirtilir. Yıl içinde İdarenin gerekli görmesi halinde komisyon yeniden kurulabilir.

(4) Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün niteliği de göz önüne alınarak uzmanlık alanlarına göre komisyona tek sayıdan oluşma koşulu sağlanmak üzere ilave üye alınabilir. Komisyon toplantılarını kural olarak fiziken yapar, ancak ihtiyaç halinde toplantı 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 alınması yoluna da gidebilir.

(5) Başka kamu kurum ve kuruluşlarından görevlendirilecek olan üyelerin 6245 sayılı Harcırah Kanunu kapsamında yasal yolluk (gündelik), seyahat, iâşe masrafları talep eden idare tarafından ilgisine ödenir.

Değer Artış Payını Belirleme Esasları

MADDE 6- (1) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının payının tespiti, 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerlendirme yapılması biçiminde kullanılır. İdarenin gerekli görmesi halinde her taşınmaz ile ilgili olmak üzere imar adasının piyasa değerinin bulunması zorunludur. Değerleme çalışmalarında kullanılması gereken değerlendirme raporunun formatı ve kapsamına yönelik usul ve esasları **Bakanlık tarafından belirlenir.**

(2) İdare tarafından imar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi en az iki yetkili kuruluşa 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 beş kişinin imzalaması zorunludur. Sorumlu değerlendirme uzmanı ve değerlendirme uzmanlarından en az ikisinin idare bünyesindeki komisyonlarda görev alacak kişilerde aranan niteliklere sahip olmaları şarttır.

Komisyonun Çalışma Şekli ve Karar Alması

MADDE 7- (1) İdare tarafından iki farklı yetkili kuruluşlardan alınan değerlendirme raporu, komisyon başkanının bağlı olduğu birim tarafından üyelere resmi yazı ile gönderilir. Komisyon üyeleri tarafından imar planı değişikliğine konu alanda ve etrafında yapılan inceleme neticesinde iki yetkili kuruluşlardan alınan değerlendirme raporları altlık olarak kullanılarak söz konusu taşınmazda yapılması önerilen plan değişikliğinin neden olabileceği değer artışı payı gerekçelerinin de açıklandığı bir rapor hazırlanır. Bu raporda; iki farklı raporda belirtilen plan değişikliği öncesi ve sonrası durum değerinin alt ve üst sınırları içinde olmak üzere değer artış payının tespiti yapılır. Komisyonca nihai olarak belirlenen bu değer artış payı yetkili kuruluşların değerlendirme raporlarındaki değerlerin aritmetik ortalamasından aşağı olamaz.

(2) Yetkili kuruluşlardan alınan değerlendirme raporları; hem mevcut durum değeri, hem de plan değişikliği sonrası durum değeri yönlerinden komisyon tarafından kapsamlı olarak incelenir. İki farklı değerlendirme raporunda verilen mevcut durum ve plan değişikliği sonrası durum değerleri arasındaki farkın %20 den fazla olması, kıymet takdiri komisyonunca yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlendirme raporlarında belirlenen değer artış payının çok düşük ya da yüksek bulunması halinde, yetkili kuruluşlardan ek rapor talep edilmesi ya da yeniden rapor düzenlenmesi talep edilebilir. Yetkili kuruluşlar tarafından taşınmazın değerinin doğru olduğunun gerekçeleri ile birlikte ortaya konmadan rapor edilmesi ve değer değişikliği yapılmaması halinde , komisyon üçüncü bir yetkili kuruluşlardan değerlendirme raporu alabileceği gibi, değer farklılıklarının incelenmesi için Üniversitelerden veya uzman kuruluşlardan rapor talep edebilir. Bu şekilde alınan üçüncü raporda önceki raporları veren yetkili kuruluşların hatalı işlem yaptıkları anlaşılması halinde, bu yetkili kuruluşlardan gelecek beş yıl boyunca idarelerin hizmet almaları yasaklanır ve yetkili kuruluş hakkında işlem yapılması için Sermaye Piyasası Kurumuna durum bildirilir.

(3) Komisyon toplantılarına üyelerin tamamının katılması esas olmakla birlikte, toplantı için üye sayısının yarısından bir fazlası yeterlidir. Kararlar, toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır ancak, her halükarda karar verenlerin sayısı üye tam sayısının yarısından az olamaz.

(4) Komisyon üyelerinin sebepsiz toplantıya katılmama hakkı bulunmamakta olup, komisyon kararlarından diğer üyelerle aynı derecede sorumluluğa sahiptir.

(5) Komisyon kararları detaylı ve denetime elverişli bir surette kaleme alınır. Karara muhalif olan üyelerin muhalefet şerhi yazma ve bunu karara ekletme hakkı saklıdır.

Komisyonun ve Yetkili Kuruluşların Değerleme Esasları

MADDE 8- (1) Komisyon ve yetkili kuruluşlar; 2942 Sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtildiği üzere, uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde değerlendirme işlemlerini sonuçlandırır. Değer artış payının belirlenmesinde taşınmazın üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz.

(2) İmar planı değişikliği yapılan alan sınırları içerisinde kamu ve kurumlar tarafından daha önce tesis edilmiş teknik altyapı(Yerleşim alanlarındaki içme ve kullanma suyu, elektrik, doğal gaz, kanalizasyon, haberleşme, ulaştırma ve arıtım hizmetlerini sağlayan vb. sistemler) ve üst yapı(yol, elektrik iletim hatları vb.) hizmetlerinin olması halinde, plan değişikliğinden sonra söz konusu altyapı veya üst yapının olduğu gibi kullanılıp kullanılmayacağı değerlendirilmesi, değerlendirme raporları ile komisyon raporunda incelenir. Mevcut altyapı veya üst yapının imar planı değişikliği sonrasında, ilgili kurum görüşleri de alınarak deplase edilmesinin gerekliliğinin ortaya konması halinde , hizmete konu tesisin ekonomik ömrü de dikkate alınarak, söz konusu hizmetin bedeli değerlendirme raporlarına eklenir. Taşınmaz malikine proje ruhsatının verilmesinden sonra en geç üç ay içinde, mevcut altyapı veya üst yapının deplase edilmesi ilgili idare tarafından gerçekleştirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Başvuru Esasları, Değer Artış Payının Belirlenmesinin ve Kesinleşmesi

Başvuru Esasları

MADDE 9- Yüzölçümü bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş en az bir imar adasında olmak üzere plan değişikliği teklifi gerekli olan ekleri ile birlikte plan değişikliğine konu olan sınırları içinde yer alan taşınmaz sahiplerinin tamamının şahsen veya yasal vekillerinin (noter onaylı vekaletname sunması şartıyla) talep bilgilerini içeren dilekçesi ile birlikte idareye sunulur.

Değer Artış Payının Belirlenmesi

MADDE 10- (1)İmar Planı değişikliği tekliflerinin idarece onaylanmasına müteakip, plan değişikliği teklifini onaylayan idarece değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.

(2) İdarenin ilgili birimi tarafından 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşuna mer-i plan ve plan değişikliği teklifine göre oluşacak değer artış payının tespiti için hazırlattıracağı raporun idare tarafından belirlenen rapor hazırlama bedeli, plan değişikliği teklifini sunanlara idarece belirlenen hesaba yatırılması yazılı olarak bildirilir.

Değer Artış Payının Kesinleşmesi

MADDE 11- İmar Planı değişikliği teklifinde bulunanların veya yetki temsilcilerinin rapor hazırlama bedelini planı onaylayacak idarenin ilgili hesabına yatırmalarına müteakip, onaylanan plan değişikliği teklifleri askıya çıkartılarak, değer artış payının belirlenmesine yönelik çalışmalar başlatılır. Yetkili kuruluşlara değer artış payının tespitinin yaptırılması ve idareye tesliminden sonra kıymet takdir komisyonunca nihai değer artış payının belirlenmesi en geç 30 (otuz) gün içerisinde tamamlanır.

Değer Artış Payının Ödenmesi

MADDE 12-(1) Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında Bakanlığın Muhasebe Birimi hesabına ilgilileri tarafından yatırılır. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni, imar çapı belgesi verilmez ve yapı ruhsatı da düzenlenemez.

(2) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 16 ıncı maddesinin 5 inci fıkraya hükmü saklıdır.

(3)İmar planı değişikliğinden kaynaklı Değer Artış Payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tapu Müdürlüğüne Şerh Verilmesi, Taşınmaz Yükü Tesisi ve Yapı Ruhsatı Verilmesi

Tapu Müdürlüğüne Şerh Verilmesi, Taşınmaz Yükü Tesisi ve Kaldırılması

MADDE 13 - (1) İmar Planı değişikliği teklifinin ilgili idarece onaylanmasından sonra, planlar askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliğine konu olan alan sınırlar içerisinde kalan parsellere Tapu Müdürlüğünde “değer artışına tabidir, değer artış payı ödenmeden satış izni ve ruhsat verilemez” şeklinde şerhin tesis işlemi gerçekleştirilmesi sağlanır.

İmar planlarının kesinleşmesine müteakip idarece söz konusu parseller üzerine değer artış payı tutarı kadar taşınmaz yükü de tesis edilir

(2) Değer artış payı tutarının taşınmaz maliklerince en geç taşınmazın ilk satışında ya da yapı ruhsat aşamasında olmak üzere taşınmaz maliklerince Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılmasına müteakip ilgili şerhler ve taşınmaz yükünün tapu sicilinden terkinini, ödemeyi izleyen 15 iş günü içinde idarece re'sen gerçekleştirilir.

Yapı Ruhsatı Düzenlenmesi

MADDE 14- (1) Değer artış payının ödenmesi ve şerh ile taşınmaz yükünün tapu kütüğünden terkin edildiğinin yazı ile idareye bildirilmesine müteakip yapı ruhsatı düzenlenir.

(2) İmar adası içindeki Değer artış payı tutarları en az parsel bazında taşınmaz maliklerince eksiksiz olarak Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılması halinde taşınmazlar satışa ya da ruhsata konu edilebilir.

Yatırılan tutarların;

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, beş iş günü içerisinde aktarılır ve (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 kaydedilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

İmar Planı Değişikliği ve Değerleme Raporlarının Denetimi

MADDE 15- (1) İmar Planı değişikliği yapılan bütün taşınmazlara ilişkin iş ve işlemler ve özellikle değerlendirme raporları ile komisyon raporları üzerinde Bakanlık denetim yetkisine sahiptir. Bakanlık gerekli gördüğü hallerde yapılan bütün işlemleri ve değer tespit raporlarını bizzat inceler veya uzman kişi ve kurumlara inceleme yaptırır ve hatalı işlem yapılması halinde ilgileri hakkında idari, hukuki ve cezai işlem yapılması için gerekli işlemler başlatır.

(2) İmar Planı değişikliği talebine göre Bakanlık ilgili ana hizmet biriminde bir veya birden fazla kıymet takdiri komisyonu kurularak söz konusu komisyon marifetiyle de denetim işlerinin yapılması sağlanabilir.

(3) 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarınca bu Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerlendirme raporlarının; gerçeği yansıtmadığının bağımsız, uluslararası düzeyde akredite olan uzman kuruluşlarca tespiti halinde; bu şekilde raporlama yaparak kamu zararına neden olan kişilerden söz konusu zararın tazmini ve cezai müeyyide uygulanması için ilgili yargı mercilerine başvurmak hususunda Bakanlık ve 6362 sayılı Kanun kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.

Ruhsata Bağlanmış ve Kısmi Yapılaşma Olan Parsellerin Durumu

MADDE 16- İmar Planı değişikliğine konu imar adalarında; daha önce ruhsat alınmış, ancak inşaatı devam eden projelerin durumuna ilişkin olarak hak sahiplerince plan değişikliği, ancak kısmı yapılaşma ile sınırlı imalatın yapılmış olması ve inşaat ilerleme seviyesinin % 30'u aşmaması halinde yapılabilir. Bu tür plan değişikliği taleplerinde; değerlendirme raporları dışında inşaat ilerleme seviyesi raporu ile mevcut inşaatın teknik durum analizi raporu (statik, mimari, tesisat) alınır. Yapı statığı yönünden sorun teşkil etmeyecek plan değişiklikleri yapılabilir

veya maliki mevcut yapıyı yıkmak ve yeninden proje geliştirme ve ruhsata bağlamayı kabul etmesi koşuluyla plan değişikliğine ilişkin talep işleme konulur. Maddede sözü edilen inşaat ilerleme seviyesi raporu yetkili kurumlarca ve teknik durum analizi raporu ise inşaat mühendisi ve mimarlardan oluşan heyetlerden alınır. Bu kapsamda gerek duyulması halinde Bakanlık Yapı İşleri Genel Müdürlüğü ve Üniversitelerin ilgili bölümlerinden de rapor alınabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İstisnalar

Değer Artış Payının İstisnaları

MADDE 17- (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak imar plan veya planı değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin İmar kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişiklikleri, idarelerce re'sen yapılacak imar planı değişiklikleri değer artış payına tabi değildir.

(2) Ada veya parsel bazında yol düzenlemeleri, cephe hattı düzeltmeleri, imar hattı düzenlemesine konu plan değişiklikleri, yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olmaması kaydı ile değer artışına tabi değildir.

Yürürlük

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

Yürütme

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.