

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Yayınlanmıştır

20.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile, İmar Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı üzerinden hesaplanmak üzere, değer artış payı adı altında yeni bir mükellefiyet öngörülmüştü. Konuya ilişkin açıklamalarımız 21.02.2020 tarihinde yayımladığımız [Rehber](#)'de yer almıştı.

Bu defa, 15.09.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "**İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik**" ile, uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer bazı konulara yönelik usul ve esaslar belirlenmiştir.

Söz konusu Yönetmelikte yer alan düzenlemeler, aşağıdaki gibidir.

1. Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu

a) Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

- ◆ **En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında;** ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis,

sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

- ◆ **Parsel bazında** fonksiyon değişikliği,

suretiyle yapılacaktır.

b) Değer artış payının konusu

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın **artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilecektir.**

Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda da yukarıda satılan koşulları sağlamak esastır.

c) Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

Aşağıda sayılanlardan değer artış payı alınmayacaktır:

- ◆ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;
 - ▶ Riskli alanlardan,
 - ▶ Rezerv yapı alanlarından,
 - ▶ İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,
- ◆ Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,
- ◆ Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,
- ◆ İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanununun 8/1-b maddesinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,
- ◆ Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol

düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden.

2. Değerleme Raporu ve Kıymet Takdir Komisyonu

a) Değerleme raporları

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

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

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

b) Kıymet takdir komisyonunun teşekkülü ve çalışma esasları

Kıymet takdir komisyonu; ilgili idarenin bünyesinde Devlet Memurları Kanununun 4. maddesi veya 5393 sayılı Belediye Kanununun 49. maddesi kapsamında görev yapmak koşuluyla; *şehir plancısı, harita (geomatik mühendisi/jeodezi ve fotogrametri mühendisi) mühendisi, mimar, inşaat mühendisi ile arazi yönetimi, kentsel dönüşüm, taşınmaz mal/gayrimenkul geliştirme ve yönetimi ile değerlendirme konularında lisans/yüksek lisans veya doktora yapmış ya da 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilen lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından olmak üzere en az beş asıl ve 3 yedek üyeden oluşur. Belirtilen kapsamda yeterli personeli olmayan idareler, kıymet takdir*

komisyonunu lisans mezunu olan kişilerden oluşturur; bu durumdaki idareler, komisyonun en az iki üyesinin diğer kamu kurum ve kuruluşlarının bünyesinde bulunan yukarıda belirtilen nitelikleri haiz personelden temin edebilirler.

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

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

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

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

Komisyon toplantıları üyelerin tamamının katılımı ile yapılır. Kararlar üyelerin salt çoğunluğu ile alınır. Komisyon kararları detaylı ve denetime elverişli bir surette kaleme alınır. Karara muhalif olan üyelerce karara muhalefet şerhini gerekçesi ile belirtilir. Başka kamu kurum ve kuruluşlarından görevlendirilecek olan üyelerin 6245 sayılı Harcırah Kanunu kapsamında yol ve konaklama giderleri talep eden idare tarafından ödenir.

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

a) Başvuru

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

b) Değer artış payının tespiti

Kıymet takdir komisyonunca en az iki yetkili kuruluş tarafından belirlenen değer artış payı değerlerin **aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere** değer artış payı belirlenir.

İmar planı değişikliği tekliflerinin idarelerce onaylanmasına müteakip askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliği teklifini onaylayan idarece değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, **resmi yazı ile** ilgili birime bildirilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde, plan değişikliği teklifinin ilçe belediyesine yapılması halinde, büyükşehir belediyesince onaylanmasından sonra, ilçe belediye başkanlığına iletilerek askıya çıkarılmasından önce, ilçe belediyesince değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.

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

İdare tarafından iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporu kıymet takdir komisyonuna iletilir ve komisyonca değer artış payı belirleme çalışmalarına başlanır. Komisyon tarafından imar planı değişikliğine konu alanda ve etrafında yapılan inceleme neticesinde, iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporları altlık olarak kullanılır. Plan değişikliğinin neden olabileceği değer artış payı, gerekçelerinin de açıklandığı bir rapor ile **en geç 15 gün içerisinde** belirlenir. Hazırlanan iki değerlendirme raporun ortalama değer artış payının %20'nin üzerinde farklı sonuçlar vermesi durumunda yapılacaklar 30 günlük süreye dâhil değildir.

c) Değer artış payının kesinleşmesi

Onaylanan planlara göre hazırlanan değerlendirme raporları ve kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, planların askı sürecinde varsa yapılan itirazlar neticesinde planda değişiklik olması halinde **yeni planlara göre revize edilerek** nihai olarak belirlenir.

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

d) Değer artış payının ödenmesi

Değer artış payı, **en geç taşınmazın ilk satışında veya inşaat ruhsatının alımı aşamasında** önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığının muhasebe birimi hesabına ödenir. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni verilmez, yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı, belirlendiği yılı izleyen yıldan itibaren ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen **yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırırlarak** uygulanır.

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 6183 sayılı Kanununun 51. 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.

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

e) Değer artış payının dağılımı

Başvuru sahibi tarafından yatırılan değer artış payının;

- ◆ Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- ◆ Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- ◆ Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 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,
- ◆ İlk sıradaki belirlemeye göre kalan değer artış payının %25'i, ikinci sıralamadaki belirlemeye göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin

diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere Hazine hesabına,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı muhasebe birimi tarafından **5 iş günü içerisinde** aktarılır.

4. Diğer Hükümler

a) Tapu müdürlüğüne şerh verilmesi

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

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

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

b) Denetim

İmar planı değişikliği yapılan taşınmazlara ilişkin değerlendirme raporları ile komisyon raporları ve kararları üzerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı denetim yetkisine sahiptir.

Yetkili kuruluşlarca işbu Duyuru konusu Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerlendirme raporlarının gerçeği yansıtmadığının bağımsız uzman kuruluşlarca tespiti halinde, kamu zararına neden olan kişilerden söz konusu zararın tazmini ve bu kişiler

hakkında cezai işlem tesis edilmesi için İdare tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirimde bulunulur.

5. Yürürlük Tarihi ve Kanunun Yürürlük Tarihinden Önceki Plan Başvuruları

İşbu Duyuru konusu Yönetmelik yayımlandığı **15.09.2020 tarihi itibariyle** yürürlüğe girer. Ayrıca, düzenlemeye esas Kanunun yürürlüğe girdiği 20.02.2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine işbu Yönetmelik hükümleri uygulanmayacaktır.

Saygılarımızla.