

**Sirküler No: 3119**

**Sirküler Tarihi:29.09.2020**

**KONU: TAŞINMAZLARDA YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE DEĞER ARTIŞ PAYI ÖDENECEKTİR.**

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapılarak Ek madde 8 eklenmiştir.

Söz konusu madde ile; Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan gayrimenkule ait artan değerinin tamamı değer artış payı olarak ödenmesi gerekecektir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından uygulamaya yönelik yönetmelik, 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

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 yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

**Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı için değer artış payı olarak ödenecektir.**

Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için satış izni verilmeyeceği, yapı ruhsatının düzenlenmeyeceği belirtilmiştir.

**Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler:**

(1) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan,

-Riskli alanlardan,

-Rezerv yapı alanlarından,

-İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,

(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,

(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,

(4) İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,

(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden,

Değer artış payı alınmayacaktır.

Yürürlük tarihi 20.02.2020 dir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

**Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**