

İMAR HAKKI AKTARIMI PLAN NOTU:

BİR KISMI VEYA TAMAMI PLANDA KAMU HİZMET ALANLARINDA VEYA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KALAN TAŞINMAZLARIN BU ALANLARDA KALAN KISIMLARININ TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ ŞARTIYLA AYNI İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇİNDE BULUNAN VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLEREK İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR. DEVİR VEYA TERK İŞLEMİNDEN SONRA TAŞINMAZIN GERİYE KALAN KISMININ TEK BAŞINA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAMASI HALİNDE TAŞINMAZIN TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUMA DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ SURETİYLE DE BU İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİ: DEVREDİLEN TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜ İLE BU TAŞINMAZA EN YAKIN PARSELLERİN EMSAL (KAKS) DEĞERİNİN ÇARPIMIYLA ELDE EDİLEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA EKLENMESİYLE YAPILIR. İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİNDE İMAR HAKKI BAŞKA PARSELE TAŞINACAK OLAN VERİCİ PARSELE BİRDEN FAZLA EN YAKIN PARSEL BULUNMASI DURUMUNDA BAHSE KONU İŞLEMLER EN YAKIN PARSELLERİN PLANDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ARİTMETİK ORTALAMASI ÜZERİNDEN GERÇEKLEŞTİRİLİR.

İLGİLİ KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARENİN KIYMET TAKDİR KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK ALICI VE VERİCİ PARSELLERİN BİRİM DEĞERLERİNİN FARKLI OLMASI DURUMUNDA, VERİCİ PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNİN ALICI PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNE ORANININ YUKARIDA HESAPLANAN AKTARIMI YAPILACAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANIYLA ÇARPILMASIYLA AKTARIMI YAPILABİLEK NİHAİ ALAN HESABI YAPILIR. BULUNAN NİHAİ SONUÇ ÇERÇEVESİNDE, VERİCİ PARSELİN MAHALLE, ADA, PARSEL BİLGİLERİ İLE ALICI PARSELE AKTARILABİLECEK EMSALE ESAS ALAN YÜZÖLÇÜMÜ DEĞERİNİ İÇEREN VE TAŞINMAZIN İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLDUĞUNA DAİR ŞERHİN ALICI PARSELİN TAPU KÜTÜĞÜNE İŞLENMESİ İŞLEMİ BELEDİYESİNCE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

VERİCİ PARSELİN VE ALICI PARSELİN YUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE HESAPLANAN AKTARIMDAN ÖNCEKİ İMAR HAKLARININ, AKTARIM SONUCU ALICI PARSEL ÜZERİNDE OLUŞAN TOPLAM İMAR HAKKINA ORANI KADAR HİSSELENDİRME YAPMAK MARİFETİYLE ALICI PARSEL ÜZERİNDE İMAR UYGULAMASI VASİTASIYLA VEYA DİĞER UYGUN YÖNTEMLERLE MÜLKİYETE ESAS YENİ TESCİL TALEP BELGESİ DÜZENLENİR.

BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA BAHSEDİLEN YÖNTEME ALTERNATİF BİR YÖNTEM OLARAK ALICI PARSELİN MUVAFAKATIYLA AKTARIM İŞLEMİ SONRASI RUHSAT DÜZENLENME AŞAMASINDA, VERİCİ PARSELİN ALICI PARSELDE İMAR HAKKINA KARŞILIK GELEN MÜLKİYET HAKKI KAT İRTİFAKI ESASINA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

ARSA VASIFLI OLMAYAN VE BULUNDUĞU ALANDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASINDA İLERİ DERECEDE GÜÇLÜKLER BULUNAN PARSELLERDE BU MADDE KAPSAMINDA YUKARIDA HESAPLANAN YÜZÖLÇÜMÜN %55'İ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI %45'İN ALTINDA KESİNTİ VEYA TERK YAPILARAK OLUŞMUŞ ARSALAR İÇİN KESİNTİ ORANINI %45'E TAMAMLAYACAK ŞEKİLDE EKSİK KALAN ORAN YAPILAN HESAPTAN DÜŞÜLEREK İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLİR.

SÖZ KONUSU AKTARIM BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLAYAN BİRDEN FAZLA ALICI PARSEL İÇİN DE KULLANILABİLİR.

HİSSELİ TAŞINMAZLARIN İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMASI HİSSE ORANLARI ESAS ALINARAK YAPILIR.

BU PLAN NOTU MADDESİNİN UYGULANMASINDA: ALICI PARSELİN YENÇOK DEĞERİ MERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YENÇOK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNİN BİR ADET FAZLASI OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN UYGULANIR.

BU PLAN NOTUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ BENTLERİ GEÇERLİDİR.



Bilgehan ÇAĞLAR
İmar ve Bayındırlık Komisyon
Başkanı