

İmar Kanunu

İmar K. · No: 3194

Madde 13 İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

(Başlığı ile Birlikte Değişik:4/7/2019-7181/7 md.)

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;[14]

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) (Ek:5/12/2024-7534/5 md.) Tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak,

ç) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle,

kamu mülkiyetine geçirilir.[15]

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/5 md.) İmar hakkı aktarımı yapılırken, alıcı parselin emsale esas inşaat alanı en fazla imar planı ile belirlenmiş oranlar kadar ve her halde alıcı parselin %30'unu geçmemek üzere arttırılabilir.

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/5 md.) Verici parselin/parsellerin aktarıma esas inşaat hakları, en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkını aşmamak kaydıyla ilgili idarece belirlenir. Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/5 md.) Alıcı ve verici parselin aktarıma konu olacak imar haklarının değeri, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir. Alıcı ve verici parsellerin aktarıma konu imar haklarının değerleri arasında fark oluşması durumunda karşılıklı mahsuplaşılabilir.

(Ek fıkra:5/12/2024-7534/5 md.) Verici parselin imar hakkı aktarım işlemi bulunduğu il bazında olmak üzere idare veya kurumun yetki alanı içerisinde olması, alıcı parselin imar planı kararı ile belirlenmesi, alıcı parselin metrekare birim değerinin verici parselden daha fazla olmaması kaydıyla ve verici parselin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılınca kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, bu madde hükümlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.[16]

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.