



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih: **22 Haziran 2026**
Sayı: **19476**



Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

46030

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum tarafından Anayasamın 98'inci ve TBMM İçtüzüğü'nün 96'ncı ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını saygılarımla arz ederim 18.06.2026

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

3194 sayılı İmar kanunu 7. Maddesi; "İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'î plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı peşin veya taksitle ödenebilir. Değer artış payının peşin ödenmesi halinde %10 indirim uygulanır ve en geç tahakkukun olduğu tarihi takip eden bir ay içerisinde ödenir.

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Hazine ve Maliye Bakanlığınca yetkilendirilen bankalara ve/veya ilgili muhasebe birimine yatırılır. Yatırılan tutarların;

- Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,
- Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında oluşturulan 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, ilgili defterdarlıklarca 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.", şeklinde düzenlenmeler bulunmaktadır.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği Madde -1'de ise; "Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının %90'ının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasına, bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir.", şeklinde yönetmeliğin amacı açıklanmıştır.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr
Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



46030

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

Söz konusu düzenlemeler bağlamında imar planı değişiklikleri sonucunda ortaya çıkan değer artışlardan kamunun yeterince pay alıp almadığının, planlama süreçlerinde şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin ne ölçüde uygulandığı, mevcut denetim mekanizmalarının etkinliği, vatandaşların planlama süreçlerine katılım imkânları ve kurumlar arası koordinasyona ilişkin birçok sorun bulunmaktadır.

Kentleşme politikaları, nüfus, kent ekonomisi, çevre hakları, afet risklerinin azaltılması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi gibi birçok alanla doğrudan bağlantılı olan imar planlaması, kamu yönetiminin en önemli görevlerinden birini oluşturmaktadır. İmar planları yalnızca yapılaşma koşullarını belirleyen teknik belgeler değil; şehirlerin geleceğini şekillendiren, kent ekonomisinin yönünü belirleyen, kamu yatırımlarını etkileyen ve vatandaşların yaşam alanlarını doğrudan yönlendiren temel kamusal politika araçlarıdır.

Türkiye'de son yıllarda imar planları ve plan değişiklikleri konusunda kamuoyunda birçok tartışma yaşanmakta ve özellikle yüksek değer artışına neden olan tarım alanlarının ve yeşil alanların, ormanlar ile kıyı şeritleri başta olmak üzere kamunun tasarrufundaki bölgelerin farklı kullanımlara açılması, bazı bölgelerde yapı yoğunluğunun artırılması ve plan kararlarının sık aralıklarla değiştirilmesi, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından çeşitli soru işaretlerini beraberinde getirmektedir. Ayrıca planlama aşamasında birçok farklı kamu kurumunun yetki sahibi olması nedeniyle ortaya çıkan koordinasyon sorunları ve uygulama farklılıkları da planlama sisteminin etkinliğini olumsuz etkileyebilmektedir. İmar planlarının hazırlanması ve değiştirilmesi süreçlerinde alınan kararların hangi kriterlere göre verildiği, oluşan değer artışlarından kamunun ne ölçüde faydalandığı, kentsel planlamanın temel ilkelerinden biri olan 'alenilik ilkesi' gereğince vatandaşların karar alma süreçlerine ne ölçüde katılabildiği, kararlardan vaktinde haberdar edilip edilmediği ve mevcut denetim mekanizmalarının ne kadar etkin çalıştığı hususları kamuoyunda tartışılmaktadır.

Plan değişikliklerinin gerekçelerinin şehir planlamacılığındaki; 'İmar planları alenidir' ilkesi gereğince yeterince şeffaf biçimde paylaşılmaması, vatandaşların çoğu zaman plan kararlarından süreç tamamlandıktan sonra haberdar olması ve planlama süreçlerinin karmaşık yapısı, kamu yönetimine duyulan güvenin zedelenmesine yol açabilmektedir. Özellikle büyük şehirlerde ve gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde gerçekleştirilen bazı plan değişiklikleriyle taşınmaz değerlerinde çok yüksek artışlar meydana geldiği ve bu durumun imar planları aracılığıyla oluşan ekonomik değerın kimlere aktarıldığı ve kamu yararının ne ölçüde gözetildiği konusunda çeşitli tartışmaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu çerçevede imar kararlarının belirli kişi veya gruplara avantaj sağlayacak şekilde kullanıldığı iddiaları, planlama süreçlerinde daha güçlü şeffaflık ve denetim mekanizmalarına duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Ayrıca, gelişmiş ülke örneklerinde görüldüğü üzere, imar süreçlerinden kaynaklanan rantın kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasındaki denge gözetilerek vergilendirilmesine yönelik kapsamlı mevzuat düzenlemelerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bununla birlikte imar mevzuatı ve imar yetkisinin kullanımı ile ilgili Anayasa Mahkemesi ve Danıştay kararları ile Sayıştay raporları incelendiğinde, kamu menfaati ile mülkiyet hakkı arasındaki dengenin gözetilmemesi şehircilik ilkelerine uyulmaması, imar planlarının değiştirilmesi, değer artışlarının hesaplanmaması, kamunun gelir kaybı, değer artış paylarının tahsil edilmemesi, denetim eksikliği, kıymet takdir komisyonlarının kurulmaması, kurumlar arası koordinasyonun eksikliği gibi hususlara sıkça yer verildiği görülmektedir.

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



46030

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

Bu bağlamda;

1. Son 3 yılda ülke genelinde Bakanlığınız sorumluluk alanıyla doğrudan ilişkili kaç adet imar planı değişikliği yapılmıştır? Söz konusu imar planı değişiklikleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının toplam miktarı nedir?
2. İmar planları değişikliği sonucu oluşan ekonomik değerler ilgili mevzuat (kıymet takdir komisyonu, değer artış payı vb.) hükümleri çerçevesinde gerekli çalışmalar yapılarak değerlendirilmekte midir? Bu kapsamda kamu yararı ne ölçüde gözetilmektedir? Son 3 yılda söz konusu değer artışından kamuya ayrılan pay nedir?
3. 'İmar planları alenidir' ilkesi gereğince planlama süreçlerinde şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri ne ölçüde uygulanmaktadır? Bu hususta tarafınıza ulaşan herhangi bir talep ve şikayet var mıdır? Bu kapsamda mevcut denetim mekanizmalarının etkinliğinin artırılması bakımından Bakanlığınızca yürütülen veya planlanan bir çalışmalar var mıdır?
4. İmar planı değişikliğiyle oluşan değer artışlarının belirli kişi veya şirketler lehine kullanıldığı iddialarına ilişkin ne tür denetimler yapılmaktadır? Bu hususta son 3 yılda kaç idari inceleme gerçekleştirilmiştir? Bu çerçevede devam eden ya da sonuçlanan herhangi bir adli/idari süreç bulunmakta mıdır? Özellikle büyük şehirlerde ve gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde gerçekleştirilen bazı plan değişiklikleriyle taşınmaz değerlerinde çok yüksek artışlar meydana geldiği gerçeğine karşı ne tür tedbirler alınmaktadır?
5. Vatandaşların planlama ve karar alam süreçlerine aktif katılımlarının sağlanması ve planlama süreçlerinde birçok farklı kamu kurumunun yetki sahibi olması nedeniyle ortaya çıkan koordinasyon sorunları ve uygulama farklılıklarının planlama sistemini olumsuz etkilediği gerçeği dikkate alınarak kurumlar arası koordinasyon ve eşgüdümün sağlanması amacıyla sahada yaşanan sorunlara yönelik bir çalışma bulunmakta mıdır?
6. İmar süreçlerinde yaşanan sorunların (kamu menfaati ile mülkiyet hakkı arasındaki dengenin gözetilmemesi, şehircilik ilkelerine uyulmaması, imar planlarının değiştirilmesiyle oluşan yüksek değer artışları ve hesaplanmaması, kamunun gelir kaybı, değer artış paylarının tahsil edilmemesi, denetim eksikliği, kıymet takdir komisyonlarının kurulmaması, kurumlar arası koordinasyonun gibi) bütün yönleriyle araştırılması; kamu yararını esas alan, şeffaf, hesap verebilir ve sürdürülebilir bir planlama sisteminin oluşabilmesi için gerekli yasal ve idari düzenlemeye ilişkin bir çalışmanız var mıdır? Bu hususta tarafınızca yapılan bir saha araştırması bulunmakta mıdır?
7. Danıştay tarafından çok sayıda imar planı; nüfus-sosyal donatı dengesinin bozulması, plan kademelenmesine aykırılık, planlama ve şehircilik esaslarına uyulmaması, ekosistem bütünlüğünün bozulması, gereksiz rant yaratılması vb. sebeplerle iptal etmektedir. Bu çerçevede imar planlarının hazırlanması ve değiştirilmesi süreçlerinde

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 Faks: 0 (312) 420 24 76 E-Mail: cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA



46030

Cem AVŞAR
Tekirdağ Milletvekili

alınan kararlar hangi kriterlere göre verilmektedir? Bu hususta meri mevzuat hükümleri dikkate alınmakta mıdır?

8. İmar planı değişiklikleriyle oluşan değer artışların vergilendirilmesine ilişkin bir çalışma var mıdır? Kamusal yarar ile şehrin yararı arasında bir denge tutturmak amacıyla oluşturulan bir merkezi denetim sistemi oluşturmaya ilişkin bir çalışma var mıdır? Bu durumun bir belirsizlik ortamı oluşturduğu gibi kaynakların etkin kullanılamaması ve siyasetin finansmanı ile ilgili tartışmalarına yol açması hususunda ne düşünüyorsunuz?

TBMM

Tel: 0 (312) 420 64 34- 35 **Faks:** 0 (312) 420 24 76 **E-Mail:** cem.avsar@tbmm.gov.tr

Adres: Halkla İlişkiler Binası 3.Kat B-312 TBMM-ANKARA