



T.C.
ORHANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü



Sayı :59301067-010.06.99-E.16575
Konu :3194 Say.Kan.18.Madde Uygulaması

28.12.2018

ORHANGAZİ TİCARET VE SANAYİ ODASI

İlgi dilekçeniz ile 3194 sayılı İmar kanununun 18.maddesi uygulaması ile ve ticari alanda arsa vasıflı taşınmazlara ait 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 maddesine göre tahakkuk ettirilen Emlak Vergilerinin yüksek olması nedeniyle gereği talep edilmesi ile ilgili bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Emlak Vergisi Yönünden :

Bilindiği üzere, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde, *"Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu Kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tabidir.*

Belediye sınırları içinde Belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir.

Aksine hüküm olmadıkça bu Kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar." hükmü yer almaktadır.

Bu hükme istinaden hazırlanan 28/02/1983 tarihli ve 83/6122 Bakanlar Kurulu Kararı eki *"Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"*ın 1 nci maddesinde,

a) *Belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan,*

b) *Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskûn halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. hükmü bulunmaktadır.*

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12 nci maddesinde. Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararı ile belli edilir..." hükmü yer almaktadır.

Anılan Kanunun 18 inci maddesinde arazi vergisinin oranının binde 1, arsalarda ise binde 3 olduğu, bu oranların, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı uygulanacağı hükmüne bağlanmıştır.

Yazınız ekinde üyeniz Doğan CAMCI tarafından odanıza verilen dilekçe incelenmiş ve konuya ilişkin olarak adına, İlçemiz Hürriyet mahallesinde bulunan arazi vasfındaki taşınmanız 3194 sayılı imar kanunun 18. madde uygulaması nedeniyle 20/08/2015 tarih ve 7583 yevmiye no ile tapuda 726 ada 2 parselde Nitelik Arsa vasfında **3.420,97** m² de 103/200 hisse adına tescil edildiği anlaşılmıştır. Dolayısıyla gayrimenkullerin parselasyon yapılarak arsa vasfı kazandığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren 18 inci madde uygulaması alanına giren taşınmazlar arsa olarak vergilendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen kanun ve tebliğ açıklamaları doğrultusunda Emlak vergisi

* Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama adresi: <http://belgedogrulama.cbys.orhangazi.bel.tr/?guid=E860EC18-C52C-45C1-ADBA-5AEFBA20E578>

Camikebir Mah. Dervişbey Cad. No:1 Orhangazi/BURSA
Telefon: 0224 573 38 00 Fax: 0224 573 17 17
E-Posta: malihizmetler@orhangazi.bel.tr <http://www.orhangazi.bel>



000000094162 4

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
Hakkı KARAHAN (V.H.K.I.)
Telefon 2245733800

tahakkuklarında değişiklik yapılması mümkün bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi yönünden ;

3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu hükmü yer almaktadır.

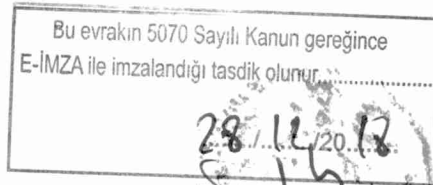
Bahse konu alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapımı aşamasında ve yasa gereği alınması zorunlu olan kurum görüşlerinde Tarım İl Müdürlüęünün görüşüne istinaden emsal 0.10 ile sınırlandırılmıştır. İnşaat emsalini arttırmak veya azaltmak için kurum görüşleri şarttır. Hal böyleyken 0.10 olan emsal alanı şuan için artırılamamaktadır.

Ayrıca bahse konu alanların altyapı avan projelerinin hazırlanması ve uygulanması belirli bir program dahilinde olmaktadır. 2018 yılı içerisinde Buski ile yapılan görüşmeler neticesinde altyapı projelerinin uygulanması 2019 yılında gerçekleşeceği ve bu sebeple de bahse konu alanların altyapılarının yapımının başlanacağı bildirilmiş taşınmaz sahiplerine bildirir tebliğatlar yapılmıştır.

Yukarıda belirtilen açıklamalar ile bilgilerinize rica ederim.

 e-imzalıdır

Fevzi Tamer YAMAN
Mali Hizmetler Müdürü



* Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama adresi: <http://belgedogrulama.cbys.orhangazi.bel.tr/?guid=E860EC18-C52C-45C1-ADBA-5AEEBA20E578>

Camikebir Mah. Dervişbey Cad. No:1 Orhangazi/BURSA
Telefon: 0224 573 38 00 Fax: 0224 573 17 17
E-Posta: malihizmetler@orhangazi.bel.tr <http://www.orhangazi.bel.tr>



000000094162 4

2/2

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
Hakkı KARAHAN (V.H.K.I.)
Telefon:2245733800