



15 Eylül – 15 Ekim 2025

Sektörden Haberler



İmar Düzenlemelerinde Yeni Dönem: PARSİD Sistemi, İmar Hakkı Aktarımı ve Daha Fazlası

Türkiye’de imar uygulamalarına ilişkin önemli değişiklikler yürürlüğe girdi. Yeni düzenlemelerle birlikte hem malikler hem de belediyeler için daha şeffaf, takip edilebilir ve adil bir süreç başlıyor. İşte öne çıkan yenilikler ve etkileri:

1. Yeni Kavramlar Hayata Geçiyor

- Askı Dağıtım Cetveli: Parsel maliklerinin hak kayıplarını takip edebileceği dijital tablo.
- İmar Hakkı Aktarımı: Kamu hizmet alanına denk gelen bir parselin inşaat hakkı, başka bir parselde devredilebilecek.
- PARSİD Sistemi: Parselasyon planı ilan, itiraz ve takip süreçleri artık e-Devlet üzerinden yönetilecek.

2. Kamu Hizmet Alanlarında Yeni Yöntemler

Umumi ve kamu hizmet alanları öncelikle Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ile karşılanacak.

- Eğer DOP yetersiz kalırsa, belediye, Hazine veya kamuya ait taşınmazlardan bedelsiz alan sağlanacak.
- Bu da mümkün değilse imar hakkı aktarımı, trampa veya kamulaştırma devreye girecek.
- Kamuya hibe edilen alanlarda hiçbir vergi ya da harç alınmayacak.

3. DOP Düzenlemelerinde Netlik

- %45’lik üst sınır korunuyor.
- Daha önce yapılmış kesintilerle birlikte toplam kesinti hiçbir şekilde %45’i geçemeyecek.
- Yapılaşmış alanlarda DOP uygulanamıyorsa, bedel hesaplanarak diğer maliklere ödenecek.

4. Kamulaştırma ve Bedele Dönüşüm

- DOP ile karşılanamayan alanlarda parsellerden orantılı kamulaştırma yapılacak. Kamulaştırmaların 5 yıl içinde tamamlanması zorunlu olacak.
- DOP bedeli ödenene kadar tapuda işlem yapılamayacak ve ruhsat verilemeyecek.

5. Parselasyon Planlarında Şeffaf Süreç

- Planlar artık eş zamanlı olarak askıya çıkacak, internet sitesinde yayımlanacak ve PARSİD sistemine eklenecek.
- Maliklere e-Devlet üzerinden bildirim yapılacak.
- İtirazlar yine PARSİD üzerinden gerçekleştirilecek.
- Askı süresi 30 gün, itiraz gelmezse plan kesinleşecek.

6. Kamuya Terk ve Bağışlanan Alanlar

- DOP’tan elde edilen alanlar belediye veya Hazine adına tescil edilecek.
- Bu alanların imar planı değişikliği ile özel mülkiyete konu edilmesi yasaklandı.

7. Kat Mülkiyetli Parseller İçin Yeni Düzenleme

- Kat irtifakı/mülkiyetli taşınmazlarda öncelikle müstakil parsel verilmesi esas olacak.
- Bu mümkün değilse, Hazine veya belediye taşınmazları hisselenirlerken maliklere satılacak ya da DOP bedele dönüştürülecek.

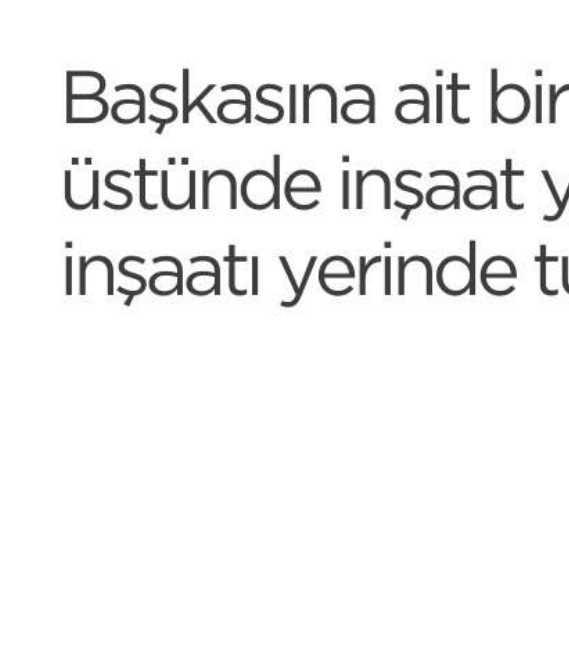
8. İmar Hakkı Aktarımı ile Mağduriyetler Azalıyor

- Kamu hizmet alanına denk gelen parsellerin inşaat hakkı, artık başka parsellere devredilebilecek.
- Böylece mülk sahipleri yalnızca kamulaştırma beklemek zorunda kalmayacak.

Değişikliklerin Etkisi

- Malikler için: Daha şeffaf ve dijital takip edilebilir bir süreç geliyor. Hak kaybı yaşamamak için PARSİD sisteminin düzenli takibi önemli.
- Belediyeler için: %45’lik DOP sınırı netleşti. Kamulaştırma ve imar hakkı aktarımı gibi araçlarla kamu alanlarının kazanımı kolaylaşacak.
- Yatırımcılar için: Özel mülkiyetin kamu alanına denk gelmesi artık tek başına risk değil. İnşaat hakkı farklı parsellerde kullanılabilir, bu da yatırım kararlarını daha öngörülebilir hale getirecek.

Yeni düzenlemeler, hem malikler hem de yatırımcılar için daha adil bir sistem yaratırken, belediyelere de kamu alanlarının kazanımı noktasında esneklik sağlıyor. Dijitalleşen süreçler sayesinde imar uygulamalarında şeffaflık artarken, mağduriyetlerin önüne geçilmesi hedefleniyor.



ÜST HAKKI NEDİR?

Başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır.

epaemlak.com.tr

EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

Broker'larımızı Tanıyalım

**Şadiye Abrari**

İki lisans diplomasına sahibim. İlk lisans eğitimimi hemşirelik alanında tamamladım ve sağlık sektöründe 15 yıl çalıştım. Aynı zamanda İngilizce tercümanı ve İngilizce öğretmeni olarak görev aldım. Emlak sektörüne RE/MAX ile giriş yaptım ve şu anda EPA ile çalışıyorum.

16 yıldır Türkiye’de yaşıyorum ve Zekeriyaköy bölgesinde profesyonel emlak hizmetleri sunuyorum.

1. Bölgenizdeki piyasa hareketliliği nasıl?

Zekeriyaköy, son dönemde oldukça canlı bir piyasa sunuyor. Talep ve arz dengesinin iyi olduğu bir dönemden geçiyoruz. Hem yerli hem de yabancı yatırımcılar bölgeye ilgi gösteriyor.

2. Fiyat gelişmeleri hakkında ne düşünüyorsunuz?

Fiyatlar, son bir yılda istikrarlı bir artış gösterdi. Özellikle yeni projeler ve altyapı yatırımlarıyla bu artışın devam etmesini bekliyoruz.

3. Gelecek dönem için beklentileriniz neler?

Önümüzdeki dönemde, özellikle ulaşım projeleri ve yeni sosyal alanların devreye girmesiyle birlikte fiyat artışlarının ve talebin artmasını öngörüyoruz.

**EPA Elit Gayrimenkul
Zekeriyaköy / İstanbul**

x

**YEDİNCİ BÖLÜM**

@EPATurkiye

https://youtu.be/QBh53_AObqA**EPA Emlak Pazarlama A.Ş.
Necati Şefin Konuğu Oldu.**

EPA Emlak Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu
Başkanı **Burcu Ketrez ve Necati Şef**
Bugün 21:00’de

YAYINDA!EPA
EMLAKTA GÜVENİLİR ADRES

Temel Gayrimenkul Danışmanlığı Eğitimi

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel



- 11 Eylül 2025
- 09:30-17:30

ONLINE ZOOM



Hakan ERİLKUN

EĞİTMEN



GAYRİMENKUL HUKUKU

Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ile İlgili Önemli Hususlar

Av. Ebru Çorbacioğlu

FİDELİS Hukuk Bürosu



Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, henüz kurulması mümkün olmayan veya mevcut koşullarda kurulması planlanmayan taşınmaz satış sözleşmesinin, ileride şartlar sağlandığı takdirde yapılmasını taahhüt eden bir sözleşmedir. Bu sayede, sözleşmede öngörülen şartlar gerçekleştiğinde:

- Vaat alacaklısı taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını ve taşınmazın tapuda kendi adına tescil edilmesini talep etme hakkına sahip olur.
- Vaat borçlusu ise taşınmazın bedelini talep edebilir.

Dolayısıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi doğrudan mülkiyet devri sağlamaz; yalnızca asıl satış sözleşmesinin yapılmasını talep etme hakkı yaratır. Eğer şartlar sağlanmasına rağmen vaat borçlusu taşınmazın devrini gerçekleştirmese, vaat alacaklısı hukuki yollara başvurarak tapu iptal ve tescil davası açabilir. Mahkemenin hükmene tescil kararı vermesi hâlinde, sözleşme konusu taşınmaz vaat alacaklısının adına tescil edilerek mülkiyet devri sağlanmış olur.

Satış Vaadi Sözleşmesi Nasıl Geçersiz Olur?

Bu sözleşmenin geçerliliği noter huzurunda düzenleme şeklinde yapılmasına bağlıdır. Eğer sözleşme sadece onaylama şeklinde yapılırsa, geçersiz sayılır.

Satış Vaadi Sözleşmesi ile Tapu Alınır mı?

Satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilebilir. Böylece taşınmaz başka bir kişiye satılmaya çalışılsa dahi satış vaadi sözleşmesi hak sahibini korur.

Noterde Yapılan Satış Vaadi Sözleşmesi Güvenilir mi?

Noterde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmeleri geçerli ve resmi nitelik taşır. Bu nedenle, noterde yapılan satış vaadi sözleşmeleri güvenilir kabul edilmektedir.

Zamanaşımı Süresi

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. Bu nedenle, Borçlar Kanunu'nun 146. maddesi gereğince 10 yıllık zamanaşımı süresi uygulanır. Süre, sözleşmenin ifa olanağının doğduğu tarihten itibaren işlemeye başlar.

Daha fazla sorunuz mu var?

BİZE ULAŞIN

E-Kira Sözleşmesi Zorunlu Oluyor: Orta Vadeli Program'da Yeni Dönem

Türkiye'nin 2026-2028 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programı (OVP) açıklandı. Programda öne çıkan başlıklardan biri de kira piyasasına yönelik yeni düzenlemeler oldu. Buna göre, e-kira sözleşmeleri artık zorunlu hale geliyor.

E-Kira Sözleşmesi Nedir?

E-kira sözleşmesi, kiracı ve ev sahibi arasında yapılan kira anlaşmasının e-Devlet üzerinden elektronik ortamda hazırlanması anlamına geliyor. Bu sistemle:

- Sözleşmeler barkodlu ve zaman damgalı olacak,
- Taraflar e-Devlet üzerinden sözleşmeye erişebilecek,
- Hazine ve Maliye Bakanlığı kira sözleşmelerine dair verilere doğrudan ulaşabilecek.

Bu sayede hem güvenlik artacak hem de kayıt dışı kira ilişkileri azaltılacak.

Neden Zorunlu Hale Geliyor?

OVP'ye göre e-kira uygulamasının zorunlu tutulmasının birkaç temel amacı var:

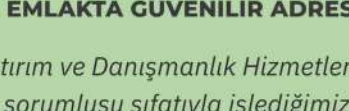
1. Kayıt dışı ekonomiyi azaltmak: Kira gelirlerinin doğru beyan edilmesini sağlamak.
2. Piyasa denetimini güçlendirmek: Kira bedelleri ve kiracı profilleri elektronik ortamda takip edilebilecek.
3. Uyuşmazlıkları önlemek: Resmi kayıt altına alınan sözleşmeler, hukuki süreçlerde ispat kolaylığı sağlayacak.
4. Vergi adaletini sağlamak: Kira gelirlerinden elde edilen vergi kayıplarının önüne geçilecek.

Emlak Sektörüne Etkileri

- Ev sahipleri için: Kira gelirlerini beyan etmek daha şeffaf hale gelecek.
- Kiracılar için: Hak kayıplarının önüne geçilecek, sözleşmeler güvence altında olacak.
- Emlak danışmanları için: Sadece Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yetkilendirilen emlakçılar e-kira sözleşmesi oluşturabilecek. Bu durum sektörde güvenilirlik standartlarını yükseltecek.

OVP'nin Mesajı

2026-2028 dönemini kapsayan OVP, kira piyasasında daha düzenli, şeffaf ve kayıtlı bir sistem hedefliyor. E-kira zorunluluğu, yalnızca kira ilişkilerini düzenlemekle kalmayacak, aynı zamanda ekonomide vergi kaybını azaltacak ve piyasa istikrarına katkı sağlayacak. Artık kiralamalarda kağıt sözleşme dönemi geride kalıyor. 2026 itibarıyla herkesin e-Devlet üzerinden kira sözleşmesi yapması zorunlu hale gelecek. Bu da hem kiracılar hem ev sahipleri hem de sektör temsilcileri için yeni bir dönemin kapısını aralıyor.



EPA Emlak Pazarlama Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda tanımlı veri sorumlusu sıfatıyla işlediğimiz kişisel verilerinizin güvenliğine önem veriyoruz. Bu nedenle sizleri kişisel verilerinizin işlenmesine ilişkin olarak bilgilendirmek isteriz.

+90 (312) 447 44 47

info@epamlak.com.tr



EPA TÜRKİYE GENEL MERKEZ:
Filistin Caddesi 51/2 Çankaya, ANKARA