

Özet: Kırsal Yerleşik alanda yapılacak imar işlemleri hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/114797

09/06/2020

Konu: Kırsal yerleşik alanlar hakkında.

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

b) Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

c) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

İlgi yazınızda;

- 1) Kırsal yerleşik alan tespiti esaslarının neler olduğu,
 - 2) Daha önce alınan köy yerleşik ve mahalle yerleşik alan sınırlarının kırsal yerleşik alan sınırı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği,
 - 3) 6360 sayılı Kanun ile köyden mahalleye dönüşen yerlerde köy yerleşik alan ve civarı sınırı dışında kalan bölgelerde ne şekilde yapı ruhsatı verileceği,
 - 4) 6360 sayılı Kanun ile belediyeden mahalleye dönüşen yerlerde uygulama imar planı dışında kalan tüm alanlarda, büyükşehir belediye meclisince mahalle yerleşik alanı olarak onaylanan sınırların içinde ve dışında kalan alanlarda ne şekilde yapı ruhsatı verileceği,
 - 5) 6360 sayılı Kanun ile köyden mahalleye dönüşen yerlerde köy yerleşik alanı içinde ve dışında kalan yerlerde yapı ruhsatı taleplerinin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin hangi maddelerine göre sonuçlandırılacağı,
 - 6) 6360 sayılı Kanun ile belediyeden mahalleye dönüşen yerlerde uygulama imar planı dışında kalan alanlarda yapı ruhsatı taleplerinin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin hangi maddelerine göre sonuçlandırılacağı,
- konularında Bakanlığımızdan görüş talep edilmiştir.

İlgi (a)'da talep edilen hususlarla ilgili olarak Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (b) ile Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (c)'de kayıtlı yazılarda belirtilen görüşler çerçevesinde konuya ilişkin değerlendirme aşağıda açıklanmıştır.

1 inci soru ile ilgili olarak;

Bilindiği üzere; 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (c) ve (ğ) bendinde;

“c) (Ek: 3/7/2005 - 5403/25 md.) (Değişik:4/7/2019-7181/6 md.) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.

...

ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler: 14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki

uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir.”

Aynı Kanunun 27 nci maddesinin 3 üncü ve 4 üncü fıkrasında;

(Ek fıkra:14/2/2020-7221/8 md.) Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.

(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir." hükmü,

Aynı maddenin 7 nci, 9 uncu ve 10 uncu fıkralarında ise;

"... İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir."

"(Ek fıkra:14/2/2020-7221/8 md.) Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırlarının tespitinde ve bu alanlarda ruhsata tabi olmadan yapılabilecek yapılara ilişkin ilgili kurum veya kuruluşlarca yapılan etüt, proje, proje uygunluk görüşü için resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir." hükmü bulunmaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Tanımlar" bölümünün 4 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında ise; "4) (Değişik: RG-2/9/1999-23804) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapım tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskûn) alanını; bu çizgi ile 100 m. dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarı" olarak tanımlanmaktadır.

Yönetmeliğin 43 üncü maddesinin 1 inci, 2 nci 3 üncü ve 4 üncü fıkralarında;

"(Değişik madde ve başlığı: RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valiliklerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1:1000, 1:2000 veya 1:5000 ölçekli halihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır.

Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ise, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uymak koşuluyla yapılır.

Köy ve mezralar ile civarının yerleşik alan tespiti bir defaya mahsus olmak üzere yapılır, bu sınırlar genişletilemez ve genişletilmesine dönük olarak birleştirilemez." ifadeleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda kırsal yerleşik alan ve civarı tespiti esaslarının neler olduğu hususunda yukarıda yer alan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde; belediye sınırı il sınırı olan büyükşehirlerde 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerlerde Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü ve 43 üncü maddeleri doğrultusunda "kırsal yerleşik alan" tespiti yapılabilir. Tespitler bundan böyle "Köy Yerleşik Alanı ve Civarı" yerine "Kırsal Yerleşik Alanı ve Civarı" olarak adlandırılacaktır.

Belediye sınırı il sınırı olan büyükşehirlerde, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 43 üncü maddesinde bahsi geçen Köy Yerleşik Alan Tespit Komisyonu ilgili ilçe belediyesince

oluşturulur, İmar Kanununun 27 nci maddesi uyarınca taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri halihazır harita ve kadastro haritaları üzerinde belirlenmek suretiyle ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile tespit edilen kırsal yerleşik alan sınırı onaylanmak üzere büyükşehir belediye meclisine gönderilir. Ayrıca söz konusu tespitler yapılırken İmar Kanununun 8 inci maddesinin (c) bendi doğrultusunda 5403 sayılı Kanunda belirtilen izinler alınmalıdır.

İmar Kanununun 27 nci maddesinin 7 nci fıkrasından anlaşılacağı üzere mevcut köy yerleşik alan sınırlarının yeniden belirlenmesi il genel meclislerince yapılabilecek olup il genel meclisi bulunmayan büyükşehir illerinde ise önceden tespit edilmiş bulunan köy yerleşik alanlarının mevcut hallerini koruyacağı ve yeniden belirlenme yoluna gidilemeyeceği değerlendirilmektedir.

2 nci soru ile ilgili olarak,

Belediye sınırı il sınırı olan büyükşehirler de dâhil olmak üzere 14/2/2020 tarih ve 7221 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesinin 3 ve 4 üncü fıkralarında yapılan değişiklikte aksine bir hüküm yer almadığı dikkate alındığında bu fıkranın yayınlanmasından önce büyükşehir belediye meclislerince, il genel meclislerince ve ondan önce il idare kurullarınca onaylanan köy yerleşik alan ve civarı sınırları geçerlidir. Ancak belediye sınırı il sınırı olan büyükşehirlerde bu alanların İmar Kanunu'nun 8 inci maddesinin (ğ) bendinde belirtilen hususlara uygun olması ve büyükşehir belediye meclisince bu alanlara ilişkin farklı bir karar alınmamış olması şarttır. Belediye sınırı il sınırı olan büyükşehirlerdeki bu yerlerde bundan böyle "Köy Yerleşik Alanı ve Civarı" yerine "Kırsal Yerleşik Alanı ve Civarı" olarak adlandırılabilir.

3, 4, 5 ve 6 ncı sorularla ilgili olarak;

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (ğ) bendin ile büyükşehir sınırı il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve maddede belirten şartları taşıyarak kırsal özelliği devam eden alanlarda uygulamanın Kanunun 27 nci maddesine göre devam edeceği öngörülmüş olup, bu alanlarda 27 nci maddede açıklanan projelerin ilgili idaresi olan ilçe belediyelerince onaylanacağı açıklanmıştır. Ancak (büyükşehir olmayan yerlerde) belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda ruhsatsız olarak yapılabilecek yapıların projelerinin ise ilgili idaresi olan valiliğince (il özel idaresince) onaylanması gerekmektedir.

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda ruhsatsız yapılabilecek yapılar İmar Kanununun 27 nci maddesinde açıklanmış olup, çevre düzeni planında aksine bir hüküm bulunmaması kaydıyla, belediye ve mücavir alanlar sınırları içerisinde yerleşik alan tespiti yapılan yerlerde Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin Dördüncü Bölüm, belediye ve mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında Beşinci Bölüm, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında imar planı ve yerleşik alan dışında kalan iskân dışı alanlarda ise Yönetmeliğin Altıncı Bölüm hükümlerine göre uygulama yapılması, bu bölümde hüküm bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür