

Not: 442 sayılı Köy Kanunu kapsamındaki uygulamalarda yapıların durumu hk.

T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı :14399437/12748683

03/07/2025

Konu : Görüş (442 sayılı Kanun Uygulamasında Yapılar Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 27.11.2024 tarihli ve 70365 sayılı yazınız.
b) Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2025 tarihli ve 12062941 sayılı yazısı
c) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü (İmar İnceleme 4. Şube Müdürlüğü)'nün 04.06.2025 tarihli ve E-39860970-045.02-12527863 sayılı yazısı.
ç) 30.06.2025 tarihli ve E-14399437-045.02-12093842 sayılı yazımız

İlgi (a) yazıda özetle, 442 sayılı Köy Kanunu'nun geçici 5 inci maddesi ve ek 13 üncü maddesi ile Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 9 uncu ve 15 inci maddeleri kapsamında belirtilen hususlar çerçevesinde taşınmazların üzerinde bulunan yapıların nitelikleri ve kapsamına ilişkin oluşan tereddütler hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

442 sayılı Köy Kanunu'nun ek 13 üncü maddesinde “Köy tüzelkişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m2 olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararı ile rayiç bedel üzerinden satılır.

Satış bedeli peşin veya en çok 5 yılda ve 5 eşit taksitle tahsil edilerek, o köyün imar işlerinde kullanılmak üzere köy sandığına yatırılır.

Köy ihtiyar meclisince satılan parseller üzerine satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde bina yapılması zorunludur.

Hak sahipleri bu yerleri 10 yıl müddetle başkalarına devir ve temlik edemezler.” hükmü,

Geçici 5 inci maddesinde “Bu Kanunun ek 13 üncü maddesine göre satışı yapılan taşınmazlara ilişkin olarak anılan maddede belirlenen süre içerisinde binalarını yapmayan ya da taksitlerini ödemeyen hak sahipleri ile 31/12/2028 tarihinden önce süreleri dolacak olan hak sahiplerine binalarını yapmaları veya taksitlerini ödemeleri amacıyla 31/12/2028 tarihine kadar ek süre verilir. Ancak bu süre içerisinde de hak sahiplerince bina yapılmaması veya taksitlerin ödenmemesi durumunda, bu taşınmazlar köy tüzel kişiliği adına, tüzel kişiliğini kaybeden köylerde ise ilgili belediye adına resen tapuda tescil edilir.” hükmü,

3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci maddesinde “...

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

...” hükmü yer almaktadır.

Konu hakkında Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (c) yazıda;

"3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesinin (1)'inci fıkrasında; "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirim ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ planlarına işlenir. (Ek cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Bu fıkra da belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya

da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir." hükmü,

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 1. Maddesinde; "Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve imar plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır." hükmü,

3. Maddesinde; "2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur.", hükmü,

5. Maddesinin (3)'üncü fıkrasında; "Yerleşik alan sınırları içerisinde bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarı içerisinde bu Yönetmeliğin beşinci bölümü, yerleşme alanı dışı (iskân dışı) alanlarda bu Yönetmeliğin altıncı bölümü hükümlerine göre iş ve işlemler yapılır, Ek-1'de yer alan Uygulama İzah Şemasına göre yürütülür." hükümleri yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 3'üncü maddesinde bu Yönetmeliğin kapsamına giren alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulacağı,

İmar mevzuatı çerçevesinde köy yerleşik alanlarında Çevre Düzeni Planında ayrıca bir hüküm yok ise, yapılaşmaya ilişkin teknik gereklilikler konusunda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.bölüm hükümlerine, 5.bölümde yer almayan konularda ise, 4.bölüm hükümlerine göre uygulama yapılması gerektiği,

İmar mevzuatı uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, İmar Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklerine, yürürlükteki imar planı kararlarına, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğunun ruhsatı düzenleyecek idareye ait olduğundan konunun yukarıda belirtilen hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, yapılması düşünülen yapının bulunduğu alan ve proje özelinde ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği" şeklinde görüş verilmiştir.

Diğer taraftan Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) görüş yazısında;

"442 sayılı Köy Kanunu uyarınca Köy Yerleşme Plânı yapılmasının ve bu plân kapsamında arsa ihdasının amaçlarının başında, evsiz/arsasız köy sakinlerini arsa ve ev sahibi kılmak amacı gelmektedir. Bu amacın gerçekleşmesi için ise hâliyle satılan arsaya, arsa satışı yapılan ihtiyaç sahibi statüsündeki kişinin satış tarihinden itibaren en geç 5 yıl içerisinde imar mevzuatına uygun bir bina yapması, binayı içerisinde iskân edilebilir vaziyete getirmesi ve yapı kullanma izin belgesi alması gerekmektedir" şeklinde mütalaa verilmiştir.

Buna göre yukarıda yer alan açıklamalar kapsamında; 442 sayılı Kanun'un 7534 sayılı Kanunla değişik geçici 5 inci maddesi uyarınca mezkûr Kanunun ek 13 üncü maddesine göre satışı yapılan taşınmazlara ilişkin olarak anılan maddede belirlenen süre içerisinde binalarını yapmayan ya da taksitlerini ödemeyen hak sahipleri ile 31/12/2028 tarihinden önce süreleri dolacak olan hak sahiplerine binalarını yapmaları veya taksitlerini ödemeleri amacıyla 31/12/2028 tarihine kadar ek süre verileceği, Kanunda belirlenen yükümlülüklerini yerine getirmemiş olan hak sahiplerince (taşınmazı satın aldığı tarihten itibaren 10 yıllık takyidat süresi geçse de) ödemesi tamamlanmayan ve/veya bina yapma zorunluluğu yerine getirilmeyen taşınmazların başkalarına devir ve temlikinin yapılamayacağı,

Öte yandan, 442 sayılı Köy Kanunu'nun ek 13 üncü maddesinde üretilen parsellerin köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine satılması öngörülmekte olup 3194 sayılı İmar Kanunundaki bina tanımı kapsamındaki yapıların inşasının maddede belirtilen inşa yükümlülüğünü mümkün kılacağı,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür