

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

Sayı : 7118846/622.02/1622838

21/09/2021

Konu : (GÖRÜŞ) Kırsal Mahalle ve Kırsal
Yerleşik Alan Tespiti Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi: a) tarihli ve sayılı yazı.
b) tarihli ve sayılı yazı.

..... Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (b) yazı ekinde yer alan Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında özetle; tarihli ve sayılı yazı ve ... tarihli ve sayılı yazı ile kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerde Büyükşehir Belediyesi kurulmadan önce onaylanan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı sınırlarının geçerli olduğunu, bu yerlerde yeniden belirleme yoluna gidilemeyeceğini, hiç tespit yapılmamış mahalle ve mezralara ait yerleşik alanların tespitinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesi kapsamında "Kırsal Yerleşik Alan ve Civarı" adı ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü ve 43 üncü maddelerine göre yapılacağını belirtildiğini; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Ek Madde 3'te ve 3194 sayılı İmar Kanunu 27 nci maddesinde aynı teknik terimle "Kırsal Yerleşik Alan" kavramlarının düzenlendiğini ama kırsal yerleşik alanların tespiti ile ilgili farklı yöntemler belirtildiğini; her iki kanunda da köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen ve kırsal yerleşim özelliği taşıdığı tespit edilen mahalleler ifadelerinin benzer şekilde kullanıldığını; 5216 sayılı Kanunun ek madde 3'te tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebileceği belirtilirken 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesinde ise nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verileceğinin belirtildiğini;

5216 sayılı Kanununun ek 3 üncü maddesi ile "kırsal mahalle" veya "kırsal yerleşik alan" sınırları içinde bir takım vergi muafiyetlerinin getirildiğini, 3194 sayılı İmar Kanunu 27 nci maddesi ile de kırsal yerleşik alan sınırı ve civarında ifraz, yapılaşma koşulları, ruhsat muafiyeti ve 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 alınmama gibi birçok kolaylık getirildiğini; Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin 1 inci maddesi (2) nolu bendinde "(2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civarı sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır" ifadesinin yer aldığı belirtilerek;

Yapılacak çalışmalarda uygulamada karışıklıklar yaşanmaması için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu'nun ek 3 üncü maddesi kapsamındaki kriterlerin birlikte değerlendirilerek ortak bir "Kırsal Yerleşik Alan Tespiti" yapılıp yapılamayacağı hakkında Bakanlığınız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun ek 3 üncü maddesinde; "Köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde bulunup sosyo-ekonomik durumu, şehir merkezine uzaklığı, belediye hizmetlerine erişebilirliği, mevcut yapılaşma durumu ve benzeri hususlar dikkate alınarak ilgili ilçe belediye meclisinin kararı ve teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisinin en geç doksan gün içinde alacağı karar ile kırsal yerleşim özelliği taşıdığı tespit edilen mahalleler, kırsal mahalle kabul edilir. Bu

belirlenmenin mahalle düzeyinde yapılması esastır. Ancak; tamamı kırsal mahalle olarak tespit edilmeyen diğer mahallelerde de on bin metrekareden az olmamak kaydıyla kırsal yerleşik alan belirlenebilir. Kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan vasfı bu fıkra da belirtilen usulle kaldırılabilir.

Büyükşehir belediyesi, birinci fıkra uyarınca ilçe belediyesinden gelen teklifi aynen veya değiştirerek kabul edebilir ya da reddedebilir...” hükmü,

Diğer taraftan, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamak için Bakanlığımızca çıkarılan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği 15.04.2021 tarihli ve 31455 sayılı Resmî Gazetede yayınlanmıştır.

Söz konusu Yönetmeliğin “Amaç ve kapsam” başlıklı 1 inci maddesinde; “(1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır.

(2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civarı sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.” hükmü,

“Kırsal mahalle tespiti” başlıklı 4 üncü maddesinde; “(1) Kırsal mahalle, büyükşehir belediyeleri sınırları içinde olup 1984 yılı ve sonrasında köy veya belde belediyesi iken mahalleye dönüşen mahallelerde tespit edilir.

(2) Kırsal mahalle tespit edilirken birinci fıkradaki şartın yanı sıra söz konusu alanlara tanınacak muafiyet ve indirimler göz önünde bulundurularak belediye sınırları içinde benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri de dikkate alınır.

(3) Bir mahallenin kırsal mahalle olarak tespit edilebilmesi için;

- a) Kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmemesi,
- b) Şehir merkezine olan uzaklık ve ulaştırma durumu,
- c) Belediyelerin yol, su, atık su, katı atık, toplu taşıma gibi hizmetlerinden en az birine erişebilme imkânına tam kapasitede ulaşabilip ulaşamaması,
- ç) Mevcut yapılaşma durumunun kırsal niteliğinin devam edip etmemesi,
- d) İmar mevzuatı uyarınca yerleşik ve gelişme alanları içinde olup olmaması,
- e) Sosyo-ekonomik olarak; kırsal nüfus oranının yüksek olması, yüzölçümünün önemli bir kısmını tarım, orman, mera, yaylak ve kışlak arazilerinin oluşturması, tarımsal üretimin, hayvancılık ve orman faaliyetlerinin başlıca geçim kaynağı olarak tespit edilmiş olup olmaması,

hususlarından bir veya daha fazlası ile benzeri hususlar dikkate alınır.” hükmü,

“Kırsal yerleşik alan tespiti” başlıklı 5 inci maddesinde; “(1) Uygulamanın mahalle düzeyinde yapılması esastır. Bununla birlikte mahalle bütünlüğü içinde 4 üncü maddede belirtilen şartları taşımaması nedeniyle kırsal mahalle olarak tespit edilemeyen mahallelerdeki on bin metrekareden az olmayan alanlar, 4 üncü maddede belirtilen ilkelerde ve şartlarda kırsal yerleşik alan olarak belirlenebilir.

(2) Kırsal yerleşik alanlar, bir mahallenin veya birden fazla mahallenin bir kısmını içeren yerlerinde tespit edilebilir.” hükmü yer almaktadır.

Konuyla ilgili Mekânsal Planla Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında özetle “3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinin (ğ) bendi kapsamında, büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar 27. madde hükümlerine göre yürütüleceği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. ve 43. maddeleri doğrultusunda "kırsal yerleşik alan" tespiti yapılabileceği; Tespitlerin büyükşehirlerde "Köy Yerleşik Alanı ve Civarı" yerine "Kırsal Yerleşik Alanı ve Civarı" olarak adlandırılacağı; Köy Yerleşik Alan Tespit Komisyonunun ilgili ilçe belediyesince oluşturulacağı; taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün anayolları ve genişlikleri belirlenerek hâlihazır harita ve kadaströ haritaları üzerine

işlenmek suretiyle ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile tespit edilen kırsal yerleşik alan sınırının onaylanmak üzere büyükşehir belediye meclisine gönderileceği; söz konusu tespitler yapılırken 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinlerin alınacağı; büyükşehir belediye meclislerince, daha önce valiliklerince tesbit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırlarının geçerli olacağı; büyükşehirlerde İmar Kanununun 8. maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırlarının, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edileceği değerlendirilmektedir.” şeklinde mütalaa verilmiştir.

Yukarıda yer alan hükümlerin değerlendirilmesi neticesinde;

1. 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen ve detayları Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında belirtilen “kırsal yerleşik alan ve civarı” sınırları tespitine ilişkin kararların alınabileceği ve bu tespitin bir mahallenin yerleşim yerini ve bu yerleşim yerine belli bir uzaklıktaki civarını içerdiği; 5216 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında “kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alan” belirlenebileceği ve bu belirlemede ise özellikle bir mahallenin kırsal mahalle olarak belirlenmesinde mahallenin sınırlarının tamamını kapsayacağı,

2. 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılan tespitlerin imar mevzuatı bakımından hüküm ifade edeceği, 5216 sayılı Kanun uyarınca yapılan belirlemelerin ise sadece mali kolaylıkları (vergi, harç, harcamalara katılma payı ve ücretler) öngördüğü, bir mahalle sınırlarının bir kısmında mali kolaylıkların olması veya uygun görülmemesi durumlarda bu yerler için kırsal yerleşik alan belirlenebileceği,

3. “Kırsal yerleşik alan ve civarı” ile “kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alan” kavramlarının uygulama amaç ve kapsamının farklı olmasına rağmen aynı alanlarda da örtüşebileceği,

Değerlendirilmekte olup bu iki uygulamanın amaç ve kapsamından uzaklaşmadan her iki uygulamada örtüşen alanların olması halinde veya her iki uygulamaya yönelik ayrı ayrı belirleme yapmak suretiyle aynı meclis kararı içinde alınmasının mümkün olduğu mütalaa edilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

..... Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:

..... Valiliğine

(...Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)