

**Not: Kırsal mahallelerde eski yapılaşmalar hakkında 6360 sayılı Kanun'un Geçici 1 nci maddesi uygulaması**

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

Sayı :14399437/1824491

25/11/2021

Konu :Görüş (Kırsal Mahallelerde Eski Yapılaşmalar hk)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi :a) 25/01/2021 tarihli ve 461 sayılı yazınız.  
b) 09.04.2021 tarihli ve E-11968226-045.01-571653 sayılı yazı

İlgi (a) yazıda özetle; 6360 sayılı Kanun hükümleri uyarınca .... Büyükşehir Belediyesi sınırlarının il mülki sınırları, ilçe belediyeleri sınırlarının ilçe mülki sınırları olduğundan ..... İline bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerin tüzel kişiliklerinin kaldırıldığı, köylerin mahalle olarak, belediyelerin ise belde ismiyle tek mahalle olarak buldukları ilçe belediyesine katıldıkları, 6360 sayılı Kanun kapsamında mahalle olarak .... Belediyesine bağlanan alanlardaki yapılara ilişkin şikâyet dilekçelerinin ilgili idarelere iletildiği, şikâyete konu yapıların, 6360 sayılı Kanun ile mahalle olarak .... Belediyesine bağlanmadan önce, mülga .... İl Özel İdaresinin yetkili olduğu tarihlerde yapılmış binalarda dâhil olmak üzere yaklaşık 20-30 yıl öncesinde yapıldığı ve halen kullanılan çeşitli nitelikteki binalar olduğu, 2981 sayılı Kanunun dokuzuncu maddesinde "*Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskan bu kanun kapsamında olup, ruhsatlı ve iskanlı yapılar sayılır...*" hükmünün bulunduğu ancak köy alanlarında bulunan bu gibi binalara ilişkin köy karar defterinde alınan kararların .... Belediyesine sunulmadığı, ayrıca bu gibi yapılarda mülga .... İl Özel İdaresinden alınmış inşaat ve yapı izninin bulunmadığının ve 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapıları kapsayan Yapı Kayıt Belgesi almadığının belirlendiği ifade edilerek, 6360 sayılı Kanunun Geçici 1/14 maddesinde bahsi geçen fen ve sanat kurallarına uygunluk hükmünün nasıl değerlendirilmesi gerektiği ile belirtilen açıklamalar kapsamında bu gibi eski olduğu tapu kadastro kayıtları, elektrik ve benzeri abonelik başlangıçları, uydu fotoğrafları gibi belgeler ile tespit edilen yapılarda nasıl bir uygulama yapılması gerektiği, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre işlem tesis edilip edilemeyeceği hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

**1- Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 9/4/2021 tarihli ve sayılı yazısında,**

*"İlgi yazıda bahsi geçen yapıların yapılış tarihleri ve hangi mevzuat döneminde gerçekleştirildikleri bilinmediğinden konuya özel görüş verilmemekle birlikte;*

*16.07.1956 tarihli ve 9359 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6785 sayılı mülga İmar Kanununun 2 nci maddesinde, belediye sınırları içinde yapılacak bütün yapılar için belediyeden yapı ruhsatı alınmasının mecburi olduğu ifade edilmiş, 4'üncü maddesinde yapı ruhsatı almak için belediyeye bir dilekçe ile müracaat edilmesi, tapunun ve varsa çapın gösterilmesi ve dilekçeye bu kanuna uygun olarak hazırlanmış mimari, statik ve tesisat plân, proje resim ve hesaplarından gerekli olanlarının eklenmesi gerektiği,*

*2981 sayılı Kanunun Geçici 2 nci maddesinde; yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondular hariç;*

*a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,*

*b) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapıların, imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edileceği,*

*2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 28 inci maddesinde; 2981 sayılı Kanun'un Geçici 2'nci maddesinin (a) ve (b) bentleri kapsamındaki yapıların sahiplerinin; tarih tespiti bakımından, tapu veya tapu kayıt örneği, vergi makbuzu, elektrik ve su depozitoları veya makbuzları, seçmen kütükleri kayıtları, nüfus sayımı kayıtları ve muhtarlıklardaki kayıtlar gibi resmi kurum ve*

kuruluşlarca verilen, bir yapının varlığını belirleyecek nitelikteki belgelerden mevcut olanlarını, yetkililere ibraz etmek zorunda olduğu

6360 sayılı Kanun'un Geçici 1/14 maddesi kapsamında 6785 sayılı İmar Kanunu uyarınca belediye sınırları içerisinde yapılacak tüm yapılar için kanuna uygun olarak hazırlanmış mimari, statik ve tesisat plân, proje resim ve hesaplarından gerekli olanları hazırlanmak suretiyle ilgili belediyesinden yapı ruhsatı alınmasının zorunlu olduğu, yapıların eski olmasının anılan mevzuat hükümlerini ortadan kaldırmayacağı,

Dolayısıyla 6360 sayılı Kanun kapsamında kalıp ruhsatlandırılmış sayılan yapılar ya da 2981 sayılı Kanun kapsamında kalıp yapı kullanma izin belgesi alınmış kabul edilen yapılar ya da 3194 sayılı Kanun kapsamında kalıp yapı kayıt belgesi alınmış yapılar hariç; ilgi yazıya konu yapıların ruhsatsız olduğunun tespiti halinde İmar Kanununun 32'nci ve 42'nci maddeleri kapsamında işlem tesis edilmesi gerektiği, söz konusu yapıların izinlerinin ya da ruhsatlarının alınmış olması durumunda bilgi ve belgelerinin yapı maliklerince ibraz edilebilir olması, aynı zamanda ilgili idarelerin arşivinde bulunması gerektiği değerlendirilmektedir.”

**2- 6360 sayılı Kanunun Geçici 1/14 maddesinde bahsi geçen fen ve sanat kurallarına uygunluk hükmünün nasıl değerlendirilmesi gerektiği hususunda ise;**

Bilindiği üzere, 6360 sayılı Kanun'un Geçici 1/14 maddesi; “Bu Kanunla mahalleye dönüşen köylerde, bu Kanunun yayımlandığı tarih itibarıyla 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununa göre oluşturulan Ulusal Adres Bilgi Sistemine kayıtlı veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uydu fotoğraflarıyla tespit edilen, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılardaki işletmeler ile bu yerlerde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, pansiyon, tanıtım ve teşhir büfeleri, yerleşim yeri halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatifler işletme ruhsatı almış sayılır. Bu işletmelerin bulunduğu binalar ile konutlardan, bu Kanunun yayımlandığı tarihe kadar bitirilmiş olanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya belediye ya da üniversiteler tarafından fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapıldığı tespit edilenler ruhsatlandırılmış sayılır. Ayrıca bu yapılar elektrik, su ve bunun gibi kamu hizmetlerinden yararlandırılır. Ancak; bu fıkranın öngördüğü uygulamaların özel kanun hükümlerine aykırı olması durumunda, özel kanun hükümleri geçerlidir.” hükmü bulunmaktadır.

Öte taraftan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesi; “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 mühendisleredir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. (Ek cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Bu fıkrada 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.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/10 md.) Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendisleredir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

(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. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.

Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.

Çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak (...) özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.

İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

(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.” hükmünü,

30 uncu maddesi; “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

...”hükmünü amirdir.

Diğer taraftan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Amaç” başlıklı 1 inci maddesinde; “Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır” hükmü,

“Tanımlar” başlıklı 4/20 maddesi; “İmar mevzuatına aykırı yapı: Muhtarlıktan izin alınmadan yapılan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizami, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri konulardaki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parsel, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.” hükmü,

7 nci maddesi; “Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.” hükmü,

“Yapı Ruhsat İşleri” başlıklı 57 nci maddesi; “Köy ve mezarların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır. Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. Bu yapıların ihtiyacı için çatılarında, saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüşe bağlı kalınmak kaydı ile yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de aynı hükümlere tabidir.

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

*Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.” hükmü yer almaktadır.*

Buna göre yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde; 6360 sayılı Kanun’un Geçici 1 inci maddesinin ondördüncü fıkrasında sayılan bina ve konutlarla sınırlı olmak ve yine Kanun’un yayımlandığı tarihten önce bitirilmiş olmak şartıyla işletme ruhsatı almış sayılan iş yerlerinin bulunduğu bina ve konutların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya belediye ya da üniversiteler tarafından fen ve sanat kurallarına uygun yapıldığının tespiti halinde yapı ruhsatı yönünden ruhsatlandırılmış sayılacağı, diğer taraftan fıkra da bahsi geçen yerler köy iken mahalleye dönüşmüş yerler olduğu için bahse konu yapıların kullanılmasında yukarıda belirtilen imar mevzuatı uyarınca fen ve sanat kurallarına ilişkin hususların aranabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür