

ÖZET: Planda tarım alanında kalan ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce tarım dışı konut yapılması uygun görülen taşınmazlarda yapılacak yapılara ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüş bildirmediği ya da yapılaşma koşullarının Belediye tarafından verilmesi gereken durumlarda nasıl işlem yapılması gerektiği hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-1536028
Konu : (GÖRÜŞ) Tarım Alanında Bulunan
Taşınmazda Konut Yapılması Hk.

18.08.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... Belediye Başkanlığının 10.06.2021 tarihli ve 12745 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; bir vatandaş tarafından 2600 m2 yüzölçümlü, tarla vasıflı, Bursa ili, Mudanya İlçesi, Göynüklü Mahallesi, 285 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapılmak istenen konut projesi için hazırlanan mimari projenin onaylanarak yapı ruhsatı verilmesi talep edildiği, 03.02.2021 tarihli ve 2021/1 1 nolu imar durum belgesi ve eklerinden, taşınmazın 1/5000 Güzelyalı Nazım İmar Planında Tarım alanında kaldığı ve Bursa 2020 Yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinin geçerli olduğu, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün E-45706566-230.04.02-272596 sayılı yazısı ile taşınmazın tarım dışı kullanılması ve konut yapılmasının uygun olduğuna dair görüş bildirildiği ve Toprak Koruma Projesini onayladığı, planda tarım alanında kalan ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce tarım dışı konut yapılması uygun görülen taşınmazlarda yapılacak yapılara ilişkin plan hükümleri ile yönetmelikte emsal, taban alanı, bina yüksekliği, birden fazla yapı yapılıp yapılamayacağı gibi temel hususlarda bir hüküm bulunmadığının görüldüğü ve talebin ne şekilde değerlendirilmesi gerektiği hususunda tereddüte düşüldüğünden bahisle herhangi bir zaman kaybı yaşanmaması ve benzeri yapılan taleplerde vatandaşların mağdur olmaması ve hatalı işlem yapılmaması adına; vatandaşın talebinin ne şekilde değerlendirilmesi gerektiği hususu ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüş bildirmediği ya da yapılaşma koşullarının Belediye tarafından verilmesi gereken durumlarda nasıl bir işlem yapılacağı hususlarında Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 08.07.2021 tarihli ve 1985705 sayılı yazısında;

"... 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 25'inci maddesi ile değişik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin (c) bendine "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." hükmü eklenmiş olup tarım arazilerinin amaç dışı kullanımları 5403 sayılı Kanun'un 13 ve 14'üncü maddeleri ile Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı hükümleri doğrultusunda yapılmaktadır.

Bu kapsamda; Bursa ili, Mudanya ilçesi, Göynüklü Mahallesi sınırlarında yer alan 285 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yapılmak istenen konut projesi için Bursa Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Yönetmelik ve Talimat hükümleri doğrultusunda arazi sınıf tespitine göre işlemler yapılarak

alınması gerekli tedbirlerle ilgili Toprak Koruma Projesi hazırlanmış ve izinlendirme sürecinin tamamlanmış olduğu İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ve eklerinden anlaşılmaktadır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılan tarım dışı amaçlı arazi kullanım izinlendirme işlemleri talep alanı bazında yapılmakta olup bu alana yapılacak olan yapıların büyüklüğü, taban alanı, çeşidi, sayısı, yüksekliği gibi konularda mevzuatlarımız açısından herhangi bir sınırlandırma söz konusu olmayıp bu hususların ruhsatlandırma veya imar planı yapan kurum mevzuatlarına göre değerlendirilmesi gerektiği ...”

Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 08.07.2021 tarihli ve 1284540 sayılı yazısında;

“... 5216 sayılı Kanun ve 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.maddesi uyarınca Bursa İli'nde imar planları ve çevre düzeni planlarına yönelik iş ve işlemler Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütüldüğünden yürürlükteki planlar kapsamındaki değerlendirmenin anılan Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılması gerekmektedir. ...”

Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 11.08.2021 tarihli ve 1461232 sayılı yazısında;

“... 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde, "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmü,

4'üncü maddesinde, "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır." hükmü,

8'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde, "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 mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez." hükmü,

Aynı maddenin (ğ) bendinde, "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. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür." hükmü,

27'nci maddesinin birinci fıkrasında, "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezarlarda 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." hükmü,

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

Yedinci fıkrasında, "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. " hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 3'üncü maddesinde ise, "2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur." hükmü bulunmakta olup,

Bu alanlardan; köy yerleşik alan tespiti yapılan yerlerdeki uygulamaların Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölüm hükümlerine göre, köy yerleşik alan tespiti yapılmayan yerlerdeki uygulamaların ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Altıncı Bölüm hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

Öncelikle bilindiği üzere, köy yerleşik alanı dışında yer alan tarımsal nitelikli alanlara ilişkin İmar Kanunu'nun 4'üncü maddesi ile 8/(c) maddesi uyarınca, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan görüş alınarak uygulama yapılması gerekmekte olup;

Anılan mevzuat hükümleri kapsamında, bir alanda ancak üst ölçekli planın öngördüğü kullanım kararına uygun yapı yapılabilmesi mümkün olup; çevre düzeni planı kapsamında kalan ve imar planı bulunmayan alanlarda yapılaşma koşullarının öncelikle onaylı çevre düzeni planı kararlarına göre belirlenmesi, çevre düzeni planında hüküm yoksa Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre uygulama yapılması gerektiği,

Ayrıca, İmar Kanunu'nun 27'inci maddesi kapsamındaki alanlarda, çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde ve ihtiyaç duyulması hâlinde, anılan maddenin yedinci fıkrasında belirtilen koşullara uyulmak kaydıyla, büyükşehir belediye meclisi kararıyla yapılaşma koşullarının belirlenebileceği değerlendirilmekte olup;

Konunun, Kanun'un 8/ğ ve 27'nci maddeleri, yürürlükteki çevre düzeni planı ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri kapsamında, yukarıda yer verilen hüküm ve açıklamalarımız da dikkat alınarak ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği ..."

ifade edilmektedir.

Sonuç olarak, Genel Müdürlüğümüzce; Tarım ve Orman Bakanlığının görüşü incelenmiş olup Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü görüşüne ek olarak Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünce hazırlanan görüşe eklenecek bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Turan KONAK
Bakan a.
Genel Müdür