

KÖY VE MEZRALARDA BULUNAN TAŞINMAZLARIN YAPILI HALE GELME CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

Nevzat İhsan SARI /Müfettiş Yrd.

1. GİRİŞ

Köy ve mezralarda bulunan taşınmazların yapıli hale gelme cins değışikliği ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün düzenlemesi, 21.08.1997 tarih 1997/8 sayılı Genelge'de yer almıştır. Genelge'nin 2. maddesinde; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre, belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yaptıkları yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmadığından, bu alanlarda yapılacak cins değışikliği işlemlerinde muhtarlıkça verilmiş izin belgesi aranacağı belirtilmiştir.

Bazı koşulların varlığı halinde köylerde bulunan yapılar ruhsata tabi tutulmamaktadır. Bu durumda muhtarlıktan alınmış izin belgesiyle cins değışikliği yapılmaktadır. Bu koşullar;

- 1- Yapının belediye ve mücavir alan dışında ve köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarında olması
- 2- Yapı sahibinin köy nüfusuna kayıtlı olması ve köyde sürekli oturması
- 3- Yapının konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı olması koşullarıdır.

Kadastro müdürlüklerince yukarıda belirtilen koşulların varlığı belirlendikten sonra köy ve mezralarda bulunan taşınmazların yapıli hale gelme cins değışiklikleri muhtarlık izni ile yapılmalıdır. Koşullardan birinin dahi sağlanamaması halinde, bina ruhsata tabi yapı halini alacağından cins değışikliği işleminde, yapı kullanma izin belgesi veya yapının bu belgeyi almaya hak kazandığına dair ilgili idarece verilmiş yazının istenmesi gerekir.

2. RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILARDA ARANILACAK KOŞULLAR

2.1 Yapının Belediye ve Mücavir Alan Sınırı Dışında ve Köy ve Mezraların Yerleşik Alanı ve Civarında Olması

Köy ve mezralarda inşa edilen cins değışikliğine konu yapıların hiçbir belediye ve mücavir alan sınırı içinde olmaması gerekir. Yapının, Plansız Alanlar Yönetmeliği'nin (02.11.1985 tarihli yönetmeliğin ismi "*Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği*" iken 30.06.2001 tarih ve 24448 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile bu şekilde değıştirilmiştir.) 4. maddesinin 4. fıkrasında tanımlanan **köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarında**^[1] olması da diğer bir zorunluluktur. Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının, Plansız Alanlar Yönetmeliği'nin 43. maddesinde belirtildiği şekilde valilikçe belirlenmiş ve il idare kurulunca onaylanmış olması gerekmektedir.

Buna göre köylerde bulunan yapının ruhsata tabi olmaksızın muhtarlık izni ile cins değışikliğinin yapılabilmesi için ilk koşul, bu köyde köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının yetkili idarece tespit edilmesidir. Buna göre kadastro müdürlükleri, yapının belediye ve mücavir alan sınırları dışında olduğunu belirledikten sonra, Valiliğe bir yazı yazarak söz konusu köyde, köy ve mezra yerleşik alanı ve civarı sınırının tespit edilip edilmediğini ve tespit yapılmışsa cins değışikliğine konu yapının bu sınır içerisinde kalıp kalmadığını sormalıdırlar.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre köy yerleşik alanının tespit edilmediği durumlarda yapılar ruhsata tabi olmaktadır. (Danıştay 6. Daire E:2006/1929, K: 2008/2027) Bu nedenle köy ve mezra yerleşik alanı ve civarı sınırı tespit edilmemiş köylerdeki tüm yapılar ruhsata tabi olacağından,

bu yapıların cins değişikliği işlemlerinde yapı kullanma izin belgesi veya bu belgeyi almaya hak kazandığına dair yazı aranmalıdır. Aynı şekilde, köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı sınırı belirlenmiş ancak bu sınırın dışında yapılmış binalar da ruhsata tabi olacağından bu tür yapılarla ilgili olarak da yapı kullanma izin belgesi (veya uygunluk yazısı) istenmelidir.

2.2 Yapı Sahibinin Köy Nüfusuna Kayıtlı Olması ve Köyde Sürekli Oturması

Köy ve mezralarda bulunan yapıların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamındaki istisnalardan yararlanması ve muhtarlık izni ile cins değişikliğine konu olabilmesi için sahibinin köy nüfusuna kayıtlı olması ve o köyde sürekli oturması gerekmektedir. Yapı sahibinin köy nüfusuna kayıtlı olup olmadığı nüfus cüzdanından kontrol edilmeli, köyde sürekli oturduğu ise köy muhtarlığına verilmiş ikametgah belgesi ile kanıtlanması gerekir.

Hisseli taşınmazlarda ise cins değişikliği için tüm hissedarların rızası gerekmekte olup, muhtarlık tüm hissedarların rızasını aldıktan sonra izin vermelidir. (Danıştay 6. Daire E:2004/7536, K: 2007/955)

2.3 Yapının Kullanım Amacı Konut, Hayvancılık veya Tarımsal Amaçlı Olması

Köy ve mezralardaki yapıların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamındaki istisnalardan yararlanıp ruhsata tabi olmaması için diğer bir koşul, yapının konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı olmasıdır. Köylülükle ilgili olmayan fabrika, benzinlik, lokanta vb. yapılar ruhsata tabi olduğundan bunlardan yapı kullanma izin belgesi (veya ilgili idarece verilmiş uygunluk yazısı) istenmelidir. Bu durumda cins değişikliği için araziye giden kadastro görevlileri yapının konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı olduğunu gördükten sonra yazılı muhtarlık izni ile cins değişikliği için tescil bildirimini düzenlemelidirler.

Görüldüğü gibi 1997/8 sayılı Genelge'ye göre, köy ve mezralarda bulunan bir yapının ruhsata tabi olmadan muhtarlığın vereceği yazılı izin ile cins değişikliğine konu edilebilmesi için yukarıda belirtilen üç koşulu da sağlaması gerekmektedir. Kadastro müdürlükleri, bu üç şartın varlığını belgeledikten sonra yazılı muhtarlık izni ile cins değişikliği için tescil bildirimini düzenleyebileceklerdir.

Yukarıda sıralanan üç şarttan birini dahi sağlamayan bina ruhsat alması gereken bir yapı haline dönüşür. Bu durumdaki taşınmazların cins değişikliği muhtarlık izni ile değil, yapının fen ve sağlık kurallarına uygun inşa edildiğini gösteren yapı kullanma izin belgesi veya bu belgeyi almaya hak kazandığına dair yazının ilgili idareden getirilmesi ile mümkündür. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olduğunu belirlemek yetkisi valiliklerden il özel yönetimlerine geçmiştir.

3. MUHTARLIK İZİNİ YETERLİ Mİ?

Kanımızca, köy ve mezralarda bulunan yapılar yukarıda sıralanan üç şartı sağlasa dahi kadastro müdürlükleri yapıya hale gelme cins değişikliklerinde, yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olduğunu bildiren valilik yazısını istemelidir. Çünkü 1997/8 sayılı Genelge'den yaklaşık iki yıl sonra Plansız Alanlar Yönetmeliği'nde önemli bir değişiklik yapılmıştır. 02.09.1999 tarih ve 23804 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan ve Yönetmelik'in 57. maddesinde yapılan değişiklikle, ruhsata tabi olmayan bu binaların yapı projelerinin fen ve sağlık koşullarına uygun olduğuna dair valilik görüşünden sonra muhtarlıkça inşaat izin verilmesi ve yine tamamlanan binaların fen ve sağlık kurallarına uygunluğunun İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre valiliklerce belirlenmesi öngörülmüştür.

Bu değişiklikle ruhsata tabi olmayan bu tür (köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı) yapılarda inşaat iznini, yapı projesiyle ilgili valilik uygun görüşünden sonra muhtarlığın vermesi ve yapı tamamlanınca da yine Valiliğin bu kez tamamlanan binanın oturmaya elverişli (iskan

edilebilir) olduğuna ilişkin izin vermesi benimsenmiştir. Bir anlamda bu tür yapılar için inşaat iznini muhtarlık, iskan (oturma, yerleşme) iznini ise valilikler (il özel yönetimleri) verecektir.

1999 yılında Plansız Alanlar Yönetmeliği'nde yapılan değişiklikle yönetmeliğin 57. maddesi İmar Kanunu'nun 27. maddesine uygun hale getirilmiştir. Zira İmar Kanunu'nun 27. maddesinde, istisna olarak belirtilen ve inşaat ve iskan ruhsatı aranmayan köy ve mezralardaki yapılarla ilgili olarak , muhtarlık izni ile inşa edilmeleri ve bu yapıların fen ve sağlık kurallarına uygun olması gibi önemli iki şart belirtilmiştir. Netice olarak, ruhsat istisnası kapsamında muhtarlık izni ile inşa edilen yapıların, İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre valiliklerce (il özel yönetimlerce) fen ve sağlık kurallarına uygun inşa edildiğinin belirlenmesi İmar Kanunu'nun 27. maddesinin amir hükmü gereğidir.

Plansız Alanlar Yönetmeliği'nde 1999 yılında yapılan değişiklikle, 57. madde metnindeki “*köy ortak yapılarının ruhsata tabi olmadığı*” yönündeki ibare çıkarılmıştır. Buna göre köy ortak yapıları ruhsat kapsamına alındığından, üzerinde köy ortak yapısı bulunan taşınmazların yapıları hale gelme cins değişikliklerinde yapı kullanma izin belgesi veya bu belgeyi almaya hak kazandığına dair yazı aranmalıdır. Nitekim, Danıştay 6. Dairesi E:2001/192, K:2002/1517 sayılı kararında, köy konağı ve muhtarlık binasının İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında olmadığını ve ruhsat alması gereken yapılardan olduğunu belirtmiştir.

4. SONUÇ

İmar Kanunu'nun 27. maddesindeki istisna kapsamında ruhsata tabi olmayan yapıların bulunduğu taşınmazların yapıları hale gelme cins değişikliklerinde, muhtarlık izninin yanında valililiğin (il özel yönetiminin) yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olarak inşa edildiğini belirten yazısının da aranması gerektiği düşünülmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce 1997 yılında çıkarılan 1997/8 sayılı Genelge, 1999 yılında Plansız Alanlar Yönetmeliği'nde yapılan değişikliğin gerisinde kalmış durumdadır. Bu nedenle, 1999 yılındaki yönetmelik değişikliği dikkate alınarak köy ve mezralardaki yapıların cins değişikliğine konu edilmesine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yeni bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir. Deprem ülkesi olan ve bu konuda acı tecrübelerle sahip ülkemizde köylerde yapı yapma kolaylığının yeniden gözden geçirilmesi, köylerdeki yapıların denetimsiz bırakılmaması son derece önemlidir. Bu kapsamda yasal düzenlemeler dahi gündeme gelmeli ve İmar Kanunu'nun 27. maddesi yeniden ele alınmalıdır.

* * *

[1] **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, yapımı 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 (meskun) alanını; bu çizgi ile 100 m. dışından geçirecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

01 Mart 2010 Pazartesi