



Yapı Ruhsatı Aranmayacak Yapılar

Kural olarak, yapı ruhsatı alınmadan yapı yapılamaz. Ancak, bu kuralın dışında kalan yapılar da vardır ve bunlar aşağıda açıklanmıştır.

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Günü Olan 09.11.1985 Öncesi Yapılar

Aşağıdaki yapıların cins değişikliği istemleri, yapı kullanma belgesi aranmaksızın, il özel yönetimleri ya da belediyelerce verilen ve oturma belgesi yerine geçen belgeler üzerine karşılanır.

- ✓ 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16 Ocak 1957 gününden önce yapılmış tüm yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/a. Maddesi)
- ✓ 10 Ocak 1975 gününden önce belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)
- ✓ 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesi gereğince, İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlarının imar düzenine geçirilmesine karar verilmiş aşağıda belirtilen illerde, belediye ve komşu alanları dışında imar düzenine geçirilme tarihlerinden önce yapılmış yapılar. (6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)
 - Erzincan İli, 22 Nisan 1980
 - Amasya ve Kırşehir illeri, 23 Kasım 1982
 - Uşak İli, 29 Mart 1983
 - Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat illeri, 1 Haziran 1983

(!) 20.07.1972 günü yürürlüğe giren 1605 sayılı Yasa ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 7 ve 8. maddeler gereğince, illerimizin belediye ve komşu alanları dışındaki alanları 1975 ile 1983 yılları arasında değişik tarihlerde Bakanlar Kurulu kararları ile imar düzenine geçirilmişlerdir. İmar düzenine geçirilme ile ilgili bu kararlar Resmi Gazete'de yayımlanarak duyurulmuştur. İllerimizin güncel ayrımlarına göre imar düzenine geçirilme tarihleri şöyledir:

- **10.01.1975** gün ve 15114 sayılı Resmi Gazete: Adana, Afyon, Aksaray, Ankara, Antalya, Artvin, Aydın, Balıkesir, Bartın, Bilecik, Bitlis, Bolu, Burdur, Bursa, Çanakkale, Denizli, Diyarbakır, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Giresun, Hatay, Isparta, İstanbul, İçel, İzmir, Karaman, Kastamonu, Kayseri, Kırıkkale, Kırklareli, Kilis, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Muğla, Nevşehir, Niğde, Ordu, Osmaniye, Rize, Sakarya, Samsun, Sinop, Sivas, Tekirdağ, Trabzon, Van, Yalova ve Zonguldak.
- **22.04.1980** gün ve 16968 sayılı Resmi Gazete: Erzincan.
- **23.11.1982** gün ve 17877 sayılı Resmi Gazete: Amasya ve Kırşehir.



- 29.03.1983 gün ve 18002 sayılı Resmi Gazete: Uşak.
 - 01.06.1983 gün ve 18064 sayılı Resmi Gazete: Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat.
- ✓ İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlarının imar düzenine geçirilmesi kararı alınmış olan illerde; onanmış imar planı ya da mevzii imar planı bulunmayan, belediye ve komşu alanları dışındaki yerlerde olup da;
- deniz ve göl kıyı bitim (*kenar*) çizgilerine 3 km,
 - nehir kıyı bitim çizgilerine 500 m,
 - 10.000 ile 100.000 arasında kişili (*nüfuslu*) belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 5 km,
 - 100.000'den çok kişili belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 10 km,
 - İmar ve İskan Bakanlığı'nın saptadığı anakent (*metropoliten*) alanlarına 25 km'den daha uzaktaki

köy ve obalar (*mezralar*) ile dağınık yerleşik alanlarda, sanayi, depolama, turistik ve tarımsal amaçlı yapılar dışında kalan, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/d ve 14/f Maddeleri, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik'in 1.03. Maddesi)

- ✓ 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren ya da Milli Savunma Bakanlığı'nca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış, Milli Savunma Bakanlığı'nın ya da Türk Silahlı Kuvvetleri'nin yapıları. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/c. Maddesi)

2. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Günü Olan 09.11.1985 Sonrası Yapılar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 2. maddesine göre, belediye ve komşu alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak kamusal ve özel bütün yapılar için yapı ruhsatı alınması gereklidir. Belediye ve komşu alan sınırları içinde ya da dışındaki tüm yapıların cins değişikliği işlemlerinde de yapı kullanma belgesi aranır. Bu durumun tek ayrığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan yapılardır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre; belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (*mezralarda*) yapılacak konut, bütünleşik (*entegre*) işletme niteliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (*kooperatiflerin*) işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi aranmadığından, bu yapıları içeren taşınmazların cins değişikliği işlemlerinde, yapının yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin il özel yönetiminden (*valilikten*) alınmış yazı yeterlidir.

(!) *Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde; "Köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresinde yalnızca köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile eklentileri için yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi aranmaz. Ancak, yapı projelerinin bilim ve*



sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin il özel yönetiminin (valiliğin) görüşünün alınmasından sonra, köy muhtarlığınca olur verilmesi ve bu olura uygun olarak yapının yapılması gerekmektedir. Yapılan yapının bilim ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanunu'nun 30. maddesine göre il özel yönetimince belirlenir." denilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30. maddesi ise; "27. maddeye göre belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda yapılan ve yapı ruhsatı alınmasını gerektirmeyen yapıların tümüyle ya da belli bölümlerinin kullanılabilmesi için ise ilgili il özel yönetiminden yapı kullanma oluru alınacaktır." biçimindedir. Buna göre, söz konusu yapılarda yapım olurlunu, il özel yönetiminin yapı projesiyle ilgili uygun görüşünden sonra köy muhtarlığının vermesi ve yapı bitirilince de yine il özel yönetiminin yapının oturmaya elverişli olduğuna ilişkin olur vermesi kuralı benimsenmiştir. Bir anlamda bu tür yapılar için yapım olurlunu köy muhtarlığı, oturma olurlunu ise il özel yönetimleri verecektir.

Bu koşulları taşıyan ve yapımı bitmiş olan yapıların bulunduğu yerlerin sonradan belediye olması durumunda, belediyenin yazısına dayanılarak cins değişikliği yapılabilir. Belediyenin yazısında; yapının yapım yılının, yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin belirtilmesi gerekir.

(!) 17.08.2011 günü yürürlüğe giren 648 sayılı KHK ile değiştirilmeden önce söz konusu 27. maddenin düzenlenmesi aşağıdaki biçimdeydi:

"Belediye ve komşu alanları dışında, köy yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (mezralarda), köy kişilerinden (köy nüfusuna kayıtlı) olan ve köyde sürekli oturanların yaptıracığı konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar için yapım (inşaat) ve oturma (iskan) belgesi aranmaz. Ancak, yapının bilim ve sağlık kurallarına uygun olması ve köy muhtarlığından olur alınması gereklidir."

Yukarıdaki önceki düzenlemeye göre, yapım ve oturma belgesi aranmayacak yapılar; köy kişilerinden olan ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar olarak belirlenmişti. Köyde sürekli oturma durumunun belirlenmesine ilişkin yasal düzenleme de aşağıdaki gibiydi:

Köyde Sürekli Oturma: 26.05.1987 günü yürürlüğe giren 3367 sayılı "442 Sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun" ile 442 sayılı Köy Kanunu'na eklenen "Ek Madde 13"te; evi bulunmayan köylülere arsa satışı yapılabileceğinden söz edilmektedir. Buna göre; "köyde oturan ve köy kişisi (köy nüfusuna yazılı) olan" evsiz kişilere, ev gereksinimlerini karşılayabilmelerine yönelik olarak, köy tüzel kişiliğinin mülkiyetindeki arsalardan köy ihtiyar meclisi kararıyla ve üzerinde ev yapılmak üzere satış yapılabilecektir. 3367 sayılı Yasa'nın uygulanmasını düzenleyen ve 20.08.1987 günü yürürlüğe giren Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde, arsa satın alabilecek kişilerin köy kişisi olmaları ve en az 5 yıldır köyde oturuyor olmaları gerektiği belirtilmektedir. Bu durumda, köyde oturma koşulunun en az 5 yıllık süreye bağlandığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile 09.11.1985 günü yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde geçen "köyde sürekli oturma" sözünün de en az 5 yıllık bir süreyi göstermekte olduğu söylenebilir.

(!) 648 sayılı KHK ile yapılan değişiklikte, yapı ruhsatı aranmadan yapılabilecek yapılara; köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (kooperatiflerin) işletme binası gibi yapılar da eklenmiştir. Böylece yapı ruhsatı aranmaksızın yapılabilecek yapıların kapsamı genişletilmiştir.



3. Hazine Taşınmazları Üzerindeki Kamu Yapıları

16.03.2010 günlü 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/10. maddesine göre; Hazine'nin taşınmazı üzerinde bulunan kamu yapısının eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma belgesinin bulunmaması durumunda cins değişikliği yapılabilmesi için, taşınmazın bulunduğu yere göre il özel yönetimi ya da belediyeden, yapının kullanıma elverişli olduğu ve cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin alınacak belge yeterlidir.

Emmek