

T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.05.0.MAH.0.06.01.00/526-40010  
Konu : İnşaat ruhsatı

08 / 01 /2010

ESKİŞEHİR İL ÖZEL İDARESİNE

İlgi: 12/10/2009 tarihli ve 7706 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, imar planı gerekmeyen köy konağı, köy kahvesi ve köy lokantası gibi köy ortak yapıları için özel idarelerden mi, yoksa köy muhtarlığından mı izin alınması gerektiği konusunda tereddüde düşüldüğünden Bakanlığımız görüşü sorulmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun ruhsata tabi olmayan yapılar ve uyacakları esaslar başlıklı 27 nci maddesinde “Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracığı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.” hükmü getirilmiştir.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4 üncü maddesinin altıncı bendinde “Umumi bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.” denilmek kaydıyla köy konağı, köy kahvesi ve lokantası imar planı olmadan yapılabilecek binalar kapsamına alınmıştır.

Aynı Yönetmeliğin Yapı İşleri başlıklı 57 inci maddesinde, “Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır. İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.” denilerek İmar Kanununun 30 uncu maddesine atıfta bulunulmuş ve yine aynı yönetmeliğin 58 inci maddesinde “57 nci maddede sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulur.” denilmiştir.

3194 sayılı Kanunun Yapı kullanma izni başlıklı 30 uncu maddesinde ise, “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.” hükmü getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerince, köy konağı, köy kahvesi ve lokanta gibi köy ortak yapıların Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği gereğince imar planı kararı olmadan yapılabileceği ancak aynı Yönetmeliğin 58 inci maddesi gereğince yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi olacakları ve bu izinlerin de il özel idarelerince düzenleneceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ercan TOPACA  
Vali  
Bakan a.  
Genel Müdür