



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
10/09/2014

Sayı : 23294678-010.07.02/58433  
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları  
Köy Yerleşik Alanı

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İlgi : a) 12/06/2014 tarih ve 23294678-010.07.02/34306 sayılı duyuru.  
b) 08/07/2014 tarih ve 552286606-604/4088 sayılı yazı.  
c) 21/08/2014 tarih ve 22336377-010.07.02/426 sayılı yazı.

İlgi (a) duyurunun A/a-1 maddesi, "3194 sayılı İmar Kanununun 27/3 maddesi gereğince, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Bu nedenle köy yerleşik alan sınırları içerisinde olduğu tespit edilen tarımsal nitelikli taşınmazlara ilişkin işlemlerin doğrudan karşılanması gerekir. Köy yerleşik alan sınırları konusunda tereddüt oluşması halinde durumun kadastro veya il özel idaresi müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir."

İlgi (a) duyurunun D/2 maddesi, "Söz konusu taşınmazların planda tarımsal alan olarak ayrılması ya da plansız alanda kalması durumunda taşınmazın ifrazı, bölünmesi, ayrılması sonucunu doğuran işlemlerde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin işleme ilişkin uygunluk görüşünün kadastro müdürlükleri tarafından işlem öncesi aranılması, bunun dışında kalan yüzölçümü değişikliği, birleştirme vb. işlemlerde talebin doğrudan karşılanması gerekmektedir." şeklindedir.

3194 sayılı İmar Kanununun "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8/ğ maddesi, "Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür."

3194 sayılı İmar Kanununun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar" başlıklı 27/3 maddesi, "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz." hükmündedir.

Bilindiği gibi, 6360 sayılı Kanun ile 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulmuştur. Bu illerdeki köylerin tüzel kişiliği 6360 sayılı Kanun ile kaldırılmış, bu köyler mahalle statüsüne dönüştürülmüş ve ilgili belediyelere mahalle olarak katılmışlardır. Bu yerleşim yerlerinin fiilen kırsal yerleşim özellikleri ile köy özellikleri halen devam etmektedir. Ancak yeni statüleri "mahalle" olan bu

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
10/09/2014

Sayı : 23294678-010.07.02/58433  
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları  
Köy Yerleşik Alanı

yerleşim yerleri nedeniyle bu 14 il ile mevcut büyükşehir belediyesi olan illerin sınırları içerisinde hukuken köy tüzel kişiliği kalmamıştır.

Bölge müdürlüklerimizden alınan ilgi (b) ve (c) yazılarda; kadastro müdürlüklerinin bir kısmının ilgi (a) duyurunun D/2 maddesi gereği köy yerleşik alanı içerisindeki taşınmazların ifraz işlemlerinde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinden uygunluk görüşü istediği, bir kısmının ise 3194 sayılı İmar Kanununun 27/3 maddesi gereği görüş istemeden işlemlerin doğrudan karşılandığı bildirilmiştir.

5403 sayılı Kanunun hangi alanlarda nasıl uygulanacağı hususu ilgi (a) Duyurumuz ile birimlerimize bildirilmiştir. Birimlerimizce ilgi (a) Duyuru gereğince,

1) Taşınmazların imar planında tarımsal alan olarak ayrılması ya da köy yerleşik alanı dışındaki plansız alanda kalması durumunda; taşınmazın ifrazı, bölünmesi, ayrılması sonucunu doğuran işlemlerde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin işleme ilişkin uygunluk görüşünün kadastro müdürlükleri tarafından işlem öncesi aranılması,

2) Taşınmazın köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalması halinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerinin uygulanmayacağı,

3) 6360 sayılı Kanun ile köy tüzel kişiliği sona erip mahalle statüsüne giren yerleşim alanlardaki taşınmazlarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesi hükümlerinin uygulanabilmesi için bu taşınmazların; nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerde olduğu ve ilgili büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınıp alınmadığı, ayrıca uygulama imar planı bulunup bulunmadığının büyükşehir belediyelerinden sorulması,

4) Büyükşehir belediyesince söz konusu taşınmazın, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerde olduğu, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadığı, ayrıca uygulama imar planının da bulunmadığının bildirilmesi durumunda 5403 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanmadan (taşınmaz halen köy yerleşik alanı içindeymiş gibi) işlem gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
10/09/2014

Sayı : 23294678-010.07.02/58433  
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları  
Köy Yerleşik Alanı

6360 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi kurulan iller ve 6360 sayılı Kanun öncesinde büyükşehir belediyesi olan illerde köy tüzel kişiliğine son verilerek mahalleye dönüştürülen yerleşim yerlerinde kadastro müdürlüklerince 3194 sayılı İmar Kanununun 27/3 maddesi ve ilgi (a) Duyurunun A/4 ile D/2 maddelerinin uygulanması konusunda oluşan tereddütlerin giderilebilmesi için ilgi (a) Duyuruda değişiklik yapılması gerekmektedir.

Bu nedenlerle ilgi (a) duyuruya;

**"2) Söz konusu taşınmazların planda tarımsal alan olarak ayrılması ya da köy yerleşik alanı dışındaki plansız alanda kalması durumunda taşınmazın ifrazı, bölünmesi, ayrılması sonucunu doğuran işlemlerde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin işleme ilişkin uygunluk görüşünün kadastro müdürlükleri tarafından işlem öncesi aranılması, bunun dışında kalan yüzölçümü değişikliği, birleştirme vb. işlemlerde talebin doğrudan karşılanması gerekmektedir.**

**3) 6360 sayılı Kanun ile yeni büyükşehirler kurulmuş, mevcut büyükşehirler ile yeni kurulan büyükşehirlerin sınırlarının il mülki sınırları olduğu kabul edilerek, bu illerdeki köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüştürülmüştür.**

**3194 sayılı İmar Kanununun 8/ğ maddesinin, "Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür." hükmü gereğince 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüştürülen yerleşim yerlerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 8/ğ maddesi dikkate alınarak İmar Kanununun 27 inci maddesine göre işlemlere yön verilmesi gerekmektedir."**

Şeklinde D/2 maddesinden sonra gelmek üzere D/3 maddesinin eklenmesini ve D/2 maddesinin yukarıdaki şekilde değiştirilmesini,

Takdirlerinize arz ederim.

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 23294678-010.07.02/58433  
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları  
Köy Yerleşik Alanı

Hidayet GÜVENÇ  
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

Hüseyin KESİMOĞLU  
Genel Müdür Yardımcısı

OLUR  
10.09.2014

Davut GÜNEY  
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.