

Halil Baki ÜNAL

Doç. Dr., E.Ü. Ziraat Fakültesi, Tarımsal
Yapılar ve Sulama Bölümü, Bornova, İzmir.
baki.unal@ege.edu.tr

Tarımsal Yapıların Ruhsatlandırılması

Getting building permit for agricultural structures

Alınış (Received): 18.07.2008 Kabul tarihi (Accepted): 15.09.2008

Anahtar Sözcükler:

Tarımsal yapı, çevre düzeni planı,
imar belgesi, yapı ruhsatı

Key Words:

Agricultural structure, environment
arrangement plan, development
document, building permit

ÖZET

Tarımsal amaçlı yapılara ait projelerin uygulanabilmesi için ilk adım, bazı yasal prosedürlerin yerine getirilerek, inşaat izninin (yapı ruhsatı) alınmasıdır. Tarımsal yapı projelerinin uygulanabilirliğini doğrudan etkileyen söz konusu prosedürler, zaman içinde yasal düzenlemelerle değişmekte ve bu nedenle pek çok yatırımcı ve proje müellifi tarafından yeni düzenlemeler çok iyi bilinmemektedir.

Bu çalışmada, tarımsal amaçlı yapıların ruhsatlandırılması için uygulanan prosedürler, mevcut yasal hükümler ile 2008 yılında revize edilerek yürürlüğe giren ve İzmir, Manisa ve Kütahya illerini kapsayan çevre düzeni planı uygulama hükümlerinin sıra, uygulamadan sorumlu yetkililer ile yapılan görüşmeler dikkate alınarak incelenmiştir.

ABSTRACT

In order to apply projects of agricultural structures, first step is getting of building permit by the way of implementing some legal procedures. These procedures which affect directly the applicability of projects of agricultural structures are changed by regulation of new laws with time and because of this reason most of investors and project makers do not know very well these new regulations.

In this study, the procedures applied for getting building permit for agricultural structures were examined, taking into consideration the interviews with the authorized staffs, together with the current laws and decrees of the environmental arrangement plan which was gone into effect in 2008 and included the provinces as İzmir, Manisa and Kütahya.

GİRİŞ

Kırsal alanda bitkisel veya hayvansal üretimin gerçekleştirilmesinde, bunların mamul veya yarı mamul hale dönüştürülmesinde ve kısa yada uzun süreli muhafaza edilmelerinde gereksinilen yapı ve tesisler “Tarımsal Yapılar” olarak isimlendirilmektedir. Bu yapılara yapılan yatırım ise tarımsal üretim amaçlı bir yatırımdır. Bu nedenle, tarımsal yapıların planlanması ve projelendirilmesinde (tasarımında), yapılan yatırımın kısa sürede yüksek gelir olarak geriye dönmesini sağlamak esastır. Bu esasa uygun bir tasarımın gerçekleştirilebilmesi için öncelikle bitkisel ve hayvansal üretime ilişkin canlıların iyi bilinmesi gerektirdiğinden doğrudan Ziraat Mühendislerinin uygulama alanı içersinde yer almaktadır. Nitekim tarımsal yapıların tasarımının gelişmiş ülkelerde inşaat mühendisleri dışında ziraat mühendisliğinin sorumluluğunda olduğu ifade edilmiştir (Öneş, 1986).

Ülkemizde, tarımsal amaçlı yapı ve tesislerle ilgili uygulamalar, son yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle Ziraat Mühendisliği yetki alanı içersine alınmıştır. Örneğin, 1992 yılında yürürlüğe giren Ziraat Mühendislerinin Görev ve Yetkilerine İlişkin Tüzük'te; Ziraat Fakültelerinin Tarımsal Yapılar ve Sulama alanında öğrenim görmüş Ziraat Mühendisleri, tarımsal yapılarla ilgili araştırma, etüd, plan, proje uygulama ve kontrol hizmetlerini yapmaya yetkili kılınmıştır (Resmi Gazete, 1992). Ayrıca, 2006 yılında yürürlüğe giren Hayvancılık İşletmelerinin Kuruluş, Çalışma, Denetleme Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik'te; hayvancılık işletmesi kurmak isteyenlerin kuruluş izni alabilmeleri için; Zootekni, Tarımsal Yapılar veya Kültürteknik bölümü mezunu bir "Ziraat Mühendisi" tarafından yapılarak imzalanmış işletmeye ait tüm bölümleri içeren detaylı, teknik resim kurallarına göre hazırlanmış plan, kesit ve görünüşleri içeren 1/50 veya 1/100 ölçekli bir adet proje istenmektedir (Resmi Gazete, 2006).

Tarımsal yapılara ilişkin projeleri hazırlayan proje müellifleri, bu tür yapıların ruhsatlandırılmasında da sorumludurlar. Yapı ruhsatı (inşaat izni); belediye sınırları içinde kalan yerlerde inşa edilecek yapılar için Belediyesince, belediye mücavir alan sınırları dışında kalan Valilik yetki alanlarında ise İl Özel İdarelerince veya bu yetkiyi halen kullanan Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerince, 3194 sayılı İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik hükümlerine (Resmi Gazete, 1985a) göre yapı sahibi, yapı müteahhidi, şantiye şefi, tüm proje müellifleri ve yapı denetim kuruluşu yetkilisi, denetim sorumlusu mimar veya mühendisin imzaları alınarak düzenlenen bir belgedir.

Diğer tüm yapılar için olduğu gibi, tarımsal amaçlı yapıların ruhsatlandırılmasında, çevre düzeni planı bulunan alanlarda ilgili yasaların yanısıra bu plan uygulama hükümleri dikkate alınmaktadır.

2000 yılında çıkarılan Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik'te Çevre Düzeni Planı (Plan); "ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanım kararlarını belirleyen ve 1/25 000, 1/50 000, 1/100 000 veya daha küçük ölçekli olarak hazırlanan plan" olarak tanımlanmıştır

(Resmi Gazete, 2000a). Çevre Düzeni Planlarının yapılması görevi ise, 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun ile 5491/2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiştir. 2006 yılı içerisinde, DPT tarafından belirlenmiş olan NUTS Bölgeleri (İstatistikî Bölgeler) dikkate alınarak 10 Planlama Bölgesi (31 il) için toplam 30 805 588 ha alanı kapsayan 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planları hazırlanmıştır (Çizelge 1). Bu çalışmada, Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı uygulama hükümleri esas alınmıştır.

Çizelge 1. Çevre Bakanlığınca 2006 yılı sonrasında hazırlanmış 10 ayrı çevre düzeni planına ait planlama bölgeleri ve uygulama alanları (Çevre Bakanlığı, 2008)

1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planlarına ait Planlama Bölgeleri	Alan (ha)
1. Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi	2 707 276
2. Mersin-Karaman Planlama Bölgesi	2 438 115
3. Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi	2 646 642
4. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi	3 265 783
5. Konya-Isparta Planlama Bölgesi	4 968 460
6. Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi	3 725 768
7. Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi	3 793 671
8. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi	3 517 420
9. Zonguldak-Bartın-Karabük Planlama Bölgesi	949 902
10. Antalya-Burdur Planlama Bölgesi	2 792 551
TOPLAM	30 805 588

Manisa-Kütahya-İzmir Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Orman Bakanlığı ÇED ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19.07.2007 tarihinde onaylanmış ve yapılan itirazlar üzerine gerekli düzenlemeler yapılarak 10.03.2008 tarihinde tekrar onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu planda temel amaç, "yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2025 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendiril-

mesi” olarak belirtilmiştir. Planın uygulanmasından sorumlu idareler ise; Çevre Bakanlığı başta olmak üzere, Valilikler, İl Özel İdareleri, İzmir Büyük Şehir Belediyesi, Manisa ve Kütahya İl Belediyeleri, Planlama Bölgesi içinde yer alan İlçe, Belde İlk Kademe Belediyeleri ile konusuna göre yetkili kurum ve kuruluşlar olarak belirtilmiştir. Planda tarımsal amaçlı yapılar; “Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği taktirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan tesisler” olarak tanımlanmıştır (Çevre Bakanlığı, 2008).

Bu çalışmada, ilk olarak tarımsal yapıların ruhsatlandırılmasına esas oluşturan yapı projelerinin hazırlanması konusu ele alınmış, daha sonra ruhsatlandırma süreçleri ayrıntılı olarak incelenmiştir. Bu süreçlerin incelenmesinde, ilgili yasal düzenlemeler ile yukarıda tanımlanan çevre düzeni planına ait uygulama hükümlerinin yanı sıra, İzmir İl Özel İdaresi ve Tarım İl Müdürlüğü yetkililerinin görüşlerinden yararlanılmıştır.

Tarımsal Yapı Projeleri

Proje; yapının çevre ile ilişkisinden başlayarak uygulamaya esas her türlü ayrıntının çizgi ve açıklamalarla ifade edildiği plan, kesit, görünüş ve detaylar ile gerekli hesaplamaların olduğu bütündür.

Tarımsal yapılar, “özellikli yapılar” olup, tasarımını diğer yapılara göre önemli farklılıklar gösterir. Tarımsal yapılar sadece bir bina veya tesis değil, bizzat tarımsal üretimin yapıldığı ortamlardır. Dolayısıyla tarımsal yapılar üretim amacı ile kurulurlar ve tüm yapısal unsurları ile içerisinde gerçekleştirilen üretimin

miktar ve kalitesi üzerine etkilidirler. Tarımsal üretimde materyal bitki, hayvan ya da herhangi bir tarımsal üründür. Dolayısıyla ekonomik bir işletmecilik, canlıların biyolojik, fizyolojik ve davranışsal isteklerinin karşılandığı yapı ve tesislerle olasıdır. Günümüzde gelişmiş ülkelerde bitki, hayvan ve tarımsal ürünlerin davranışları, istekleri, tercihleri ve özelliklerinin belirlenmesine çok sayıda bilimsel çalışmalar yapılmakta ve tarımsal yapıların planlanması ve projelendirilmesi, bu çalışmalardan elde edilen sonuçlara göre gerçekleştirilmektedir (Öneş, 1986).

Yapı ruhsatı çıkarılmasında, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesine göre; o yapıya ait mimari proje, statik proje, elektrik projesi, mekanik tesisat projeleri ile ısı yalıtım raporu ve zemin etüd raporu gerekmektedir (Resmi Gazete, 1985b).

Yapıya ait mimari proje, inşa edilecek binanın biçimini, boyutunu, çevresiyle uyumunu, estetik görünümünü, iç mekanlarının boyutları ile birbiriyle bağlantısını ve her birinin işlevsel niteliğini belirlemektedir. Dolayısıyla, tarımsal yapılara ait mimari projelerin başarılı bir şekilde hazırlanmasında, gerekli mesleki bilgilere sahip ve yasalarca yetkili kılınmış “Ziraat Mühendisleri”nin önemli bir rol oynamaktadır. Bir yapı için hazırlanacak mimari proje çeşitleri ve özellikleri Çizelge 2’de özetlenmiştir.

Statik projeleri, çelik-karkas binalarda, çelik yapı hesapları ile 1/10, 1/20 ve 1/100 ölçekli planlar, betonarme-karkas binalarda betonarme hesabı ile 1/10, 1/20 ve 1/100 ölçekli planlar, asma çatılı binalarda ise çatı hesabı ile gerekli ölçekteki plandan oluşan teknik belgelerdir. Statik projeler, yapılacak yapı türü ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete, 2007) hükümlerine göre zemin etüd raporu esas alınarak, proje müellifleri (İnşaat Mühendisleri yada tarımsal yapıların projelendirilmesinde yasal yetkiye sahip Ziraat Mühendisleri) tarafından hazırlanır. Zemin etüd raporu (zemin ve temel etüdü raporu) ise; çeşitli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılarak elde edilen verilere göre zemin ve jeolojik duruma ilişkin bilgileri, deprensellik, emniyet gerilmesi ve sıvılaşma potansiyeli yönünden yapı temel sistemleri için gerekli önerileri içerir ve Jeoloji ve Jeofizik Mühendislerince hazırlanır.

Çizelge 2. Mimari proje çeşitleri ve özellikleri (Anonim, 2008)

Proje Çeşitleri	Tanım	Kapsam	Ölçekler
1.Ön (Avan) Proje	Bina sahibinin istekleriyle ile yapıdan beklenen işlevleri yapı ve malzeme bilgisine dayalı olarak buluşturmak üzere çizilen projedir.*	- Durum (Vaziyet) Planı	1:1000
		- Kat Planları	1:500
		- Kesitler	1:200
		- Görünüşler (Cephe Görünüşleri)	1:100
2. Kesin Proje	Ön projenin, yapı sahibi ve diğer teknik proje hizmetlerini gören mühendisler tarafından değerlendirilmesi sonrası, kesinleşen haliyle daha ayrıntılı olarak çizilen projedir.	- Durum (Vaziyet) Planı - Kat Planı - Kesitler - Görünüşler	1:100
3. Uygulama (Tatbikat) Projesi	Proje çalışmasının son aşaması olup, yapının gerçekleştirilmesi ve mühendislik uygulama projelerinin hazırlanabilmesi için gerekli her türlü bilgiyi kapsar. Resmi işlemlerde ruhsat projesi olarak işlem görür.	- Durum (Vaziyet) Planı	1:50
		- Kat Planları	1:100
		- Kesitler - Görünüşler - Detay Resimleri	(detay resimleri 1:20 - 1:1)

* Bazı kurum ve kuruluşlar ön projeyi daha ayrıntılı olarak kesin proje niteliğinde yaptırıldıklarında, ayrıca bir de kesin projeye gerek duyulmaz.

Tesisat projeleri, yapılacak binanın elektrik, ısıtma, havalandırma, klima, doğalgaz ve sıhhi tesisatı ile ilgili teknik özellikleri, gerekli hesaplamaları ve bina içerisindeki yerlerini ve gerekli bağlantı hatlarını gösteren projelerinden oluşan teknik belgelerdir. Tesisat projeleri, konusuyla ilgili bir uzman (elektrik tesisatı Elektrik Mühendisi, kalorifer, havalandırma ve sıhhi tesisat ise Makine Mühendisi) tarafından hazırlanır. Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği'nde, yetkili Makine Mühendisleri tarafından hazırlanacak ısı yalıtım projesinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında tesisat projesiyle birlikte ilgili idarelere verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak, belediye hudutları ve mücavir alanlar dışında, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları civarında ve mezralarda yaptıracağı iki kata kadar olan ve ısıtılan toplam döşeme alanı 100 m²'den küçük yapılarda; yapı bileşenlerinin toplam ısı iletim katsayılarının (U), bir çizelge halinde verilen U değerlerine eşit veya daha küçük olması, toplam pencere alanının ise dış duvar alanının %12'sine eşit veya daha küçük olması, bu koşulları sağlayan konstrüksiyon ve detayların mimari projede gösterilmesi ve makine tesisat raporunda belirtilmesi koşuluyla ısı yalıtım projesi yapılmasının zorunlu olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına gerek duyulmayan depo, ardiye, ahır ve ağıl gibi yapılarda bu yönetmelik hükümlerinin uygulanmayacağı ifade edilmiştir (Resmi Gazete, 2000b).

Ruhsatlandırma Uygulamaları

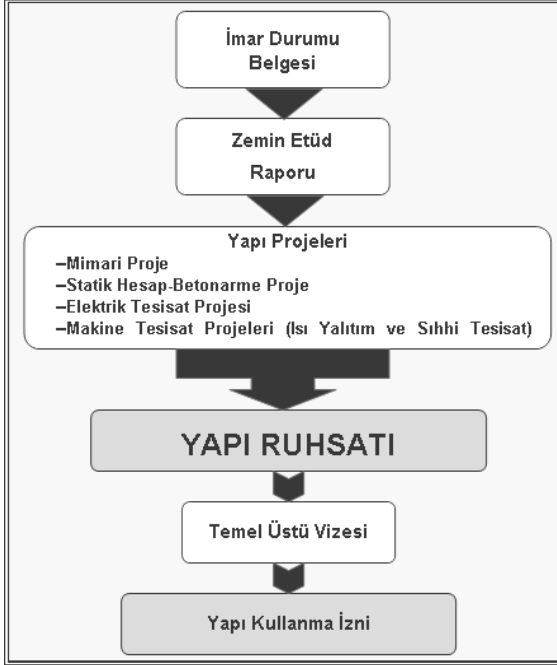
Herhangi bir tarımsal amaçlı yapının ruhsatlandırılması öncesinde yatırımcı (mal sahibi) yada vekalet verdiği proje müellifi tarafından, ilk olarak yapının inşa edileceği parselde ait imar durumunu gösteren "İmar Durumu Belgesi"nin ilgili idarece (İl Özel İdaresi yada Belediye) düzenlenmesi sağlanır. Ayrıca, parselin inşaat zemin durumunu belirten "Zemin Etüd Raporu", yetkili mühendisler tarafından hazırlanır. Sonra, proje müelliflerince, her iki belge göz önüne alınarak tarımsal yapı projeleri (mimari proje, statik proje, elektrik ve makine tesisat projeleri) hazırlanır. Daha sonra, inşaat izni almak için tarımsal yapının niteliğini belirten bir dilekçeyle, ilgili projeler ve belgeler eklenerek idareye başvurulur. Böylece, ruhsatlandırma süreci başlatılmış olur.

İnşaat izni alınan bir tarımsal yapının başlatılan inşasının tamamlanabilmesi için "Temel Üstü Vizesi"nin, inşası tamamlanan yapının kullanılabilmesi için de "Yapı Kullanma İzni"nin alınması gerekmektedir. Bu uygulamalar, Şekil 1'de şematik olarak gösterilmiştir.

Ruhsatlandırma uygulamaları, i) Köy yerleşik alan sınırları içindeki tarımsal amaçlı yapıların ruhsatlandırılması ve ii) Köy yerleşik alan sınırları dışındaki tarımsal amaçlı yapıların ruhsatlandırılması olmak üzere, iki farklı şekilde aşağıda açıklandığı şekilde yürütülmektedir.

i) Köy yerleşik alan sınırları içindeki tarımsal amaçlı yapıların ruhsatlandırılması

Bu süreçte, ruhsatlandırma uygulama süresi, “Köy yerleşik alan sınırları içinde ikamet eden köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturan mal sahipleri” ve “Köy yerleşik alan sınırları içinde ikamet etmeyen mal sahipleri” için aşağıda açıklandığı şekilde yürütülmektedir.



Şekil 1. Ruhsatlandırma öncesi ve sonrası uygulamalar

Köy yerleşik alan sınırları içinde ikamet eden köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturan mal sahipleri için; yapı ruhsatı düzenlenmeden, sadece yapı projeleri (her bir yapı için zemin etüd raporu, mimari, statik, elektrik ve makine tesisat projeleriyle birlikte) ilgili idarece (İl Özel İdare/Belediye) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre fen ve sağlık kuralları yönünden incelenip onaylanarak inşaat izni verilir. Bu iznin alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması gerekir. Yapı projesi onayında, bu çalışmada dikkate alınan Çevre Düzeni Planı'nın uygulama hükümlerine göre, emsal (yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranı) = 0.50, kat sayısı 2, en fazla yapı yüksekliği (h_{max}) = 6.50 m ve en fazla yapı inşaat alanı 250 m² olarak uygulanır. Ancak, 500 m²'den büyük parsellerde emsal koşulu

yerine en fazla 250 m²'lik yapı inşaat alanı koşulu dikkate alınır.

Köy yerleşik alan sınırları içinde ikamet etmeyen mal sahipleri için; ilgili idarece yapı projelerinin onayının yanısıra, ruhsatlandırma için gerekli belgelere (İmar durum belgesi, zemin etüd raporu, projeler ve proje müelliflerine ait belgeler) dayanarak Yapı Ruhsat Formu düzenlenir.

ii) Köy yerleşik alan sınırları dışındaki tarımsal amaçlı yapıların ruhsatlandırılması

Mal sahibi veya vekilince “Koordinatlı Aplikasyon Krokisi” (Kadastro Müdürlüğüne düzenlenen parselin ölçülerini ve konumunu gösteren plan) ile parselin tapusu ve inşaatın amacını belirten bir dilekçe ile ilgili idareye başvurularak “İmar Durumu Belgesi”nin düzenlenmesi istenir. İmar Durum Belgesine göre belirlenen emsale karşılık gelen yapı inşaat alanı dikkate alınarak tarımsal amaçlı her bir yapı için yapı projeleri mal sahibi tarafından proje müelliflerince hazırlanır. Hazırlanan yapı projelerine ilişkin ilgili idare tarafından “Yapı Ruhsatı” düzenlenir.

İmar Durumu Belgesinin ve Yapı Ruhsatının Düzenlenmesi

Mal sahibi tarafından herhangi bir tarımsal amaçlı yapının ruhsatlandırılması sürecinde, İmar Durumu Belgesi için ilgili idareye başvurusu, Çizelge 3'de belirtilen aşamalar ve uygulamalar kapsamında değerlendirilir (Çevre Bakanlığı, 2008; Resmi Gazete, 2005) Bu değerlendirme sonucunda, söz konusu yapının inşa edileceği parselin imar durumu belgelenir.

Mal sahibi tarafından hazırlatılan yapı projeleri, İmar Durum Belgesinde belirtilen emsal (yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranı) ve yapı inşaat alanı (bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanı) hesabına göre kontrolleri yapıp, Yapı Ruhsat Formu düzenlenerek, tarımsal amaçlı yapılar ruhsata bağlanmış olur (Resmi Gazete, 1985a, 1999 ve 2001). Yapı inşaat alanına bağlı olarak, Yapı Ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar Çizelge 4'de belirtilmiştir.

Çizelge 3. İmar Durumu Belgesi düzenlenmesinde izlenen aşamalar ve uygulamalar

Aşamalar	Açıklama
I) Parselin Yola Cephesinin Değerlendirilmesi	- Bölge Planı uygulama hükümlerine göre, köy yerleşik alanı dışında yer alan inşaatın yapılacağı parselin kadastral bir yola 25 m cephesinin olması koşulunun sağlanıp sağlanmadığı kontrol edilir. Bu koşul sağlanmıyor ise, söz konusu parselde konut dahil hiçbir yapı inşaat izni verilmez. Köy yerleşik alanı içinde yer alan parsellerde 25 m cephe koşulu aranmaz, sadece yola cephesi olması koşulu aranır.
II) Parselin Kullanım Alanının Belirlenmesi	- İnşaatın yapılacağı parselin koordinatlarından yararlanarak Bölge Planı'na göre hangi kullanım alanında kaldığı (tarım alanı, makilik ve fundalık alan, mera alanı, ağaçlandırma alanı, orman alanı gibi) belirlenir. - Bölge Planı'nda parselin tarım alanı içinde kalması durumunda ve tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma taleplerinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na göre tarım arazi sınıflaması Tarım İl Müdürlüklerince belirlenir. Ayrıca yapılmak istenen tarımsal amaçlı yapılara ait mimari projeler Tarım İl Müdürlüğünce ön inceleme yapılarak uygun görüş verilmesi halinde imar durum belgesi düzenlenir. - Tarımsal amaçlı yapılar, tarım alanının her türünde (mutlak tarım arazisi, marjinal tarım arazisi, dikili tarım arazisi, özel ürün arazisi), makilik ve fundalık alanda, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alanda, orman alanında ve ağaçlandırılacak alanda yapılabilir. Bu alanların dışındaki diğer alanlarda (örneğin termal turizm bölgelerinde) sera gibi tarımsal amaçlı yapılar, ilgili bakanlığın özel izniyle yapılabilir.
III) Emsal oranına göre Yapı İnşaat Alanının Belirlenmesi	- Alanı 100 000 m ² 'ye kadar olan parsellerde, özel ürün arazisi, mutlak tarım arazisi veya dikili tarım arazisi niteliğinde ise, emsal = 0.10 ve toplam alan 5000 m ² 'yi geçemez. Alanı 100 000 m ² 'den daha büyük parsellerde ise, aşan kısım için emsal=0.02 olarak uygulanır ve hesaplanan alan 5000 m ² 'ye eklenir. - Alanı 100 000 m ² 'ye kadar olan parsellerde, marjinal tarım arazi niteliğinde ise, sadece emsal = 0.30'dur. Alanı 100 000 m ² 'den daha büyük parsellerde ise, aşan kısım için emsal=0.02 alınarak ilave edilir. - Sera için, Bölge Planı'nda her türlü tarım alanı koşulu için emsal oranı aranmaksızın karayolundan 25 m, diğer kadastral yollardan 10 m, komşu parselden 5 m içerden inşa edilir. Teknolojik seracılık bölgelerinde ise, parselin kadastral bir yola en az 25 m cephesi olmak koşuluyla, emsal=0.50 olarak uygulanır. - Tarımsal amaçlı yapıların müstemilatı (idari bina, bekçi evi, işçi lojmanı gibi); Bölge Planında Tarım Alanlarında ve diğer kullanım alanlarında yola 25 m cepheli parsellerde h _{max} =6.50 m, 2 katlı ve 150 m ² 'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahil edilir. - Bütün tarım alanlarında, hayvancılık amaçlı ağıl, kümes ve ahır yapılarında yapılacak diğer tarımsal amaçlı yapılarda toplam inşaat alanı 5000 m ² 'yi geçemez. Marjinal tarım arazilerinde emsal = 0.30 koşulu sağlanmalıdır. Tüm tarımsal amaçlı yapılarda yapı yüksekliği h _{max} =6.5 m'den ve iki kattan fazla olamaz.
IV) İlgili Kurum ve Kuruluşların Görüşlerinin Sorulması	- Parsel içinde enerji nakil hattının bulunması durumunda TEDAŞ'ın görüşü alınır. Parsel dere kenarında veya sulama alanında ise, DSİ'nin görüşü alınır. Parsel karayolu kenarında ise, Karayolları'nın görüşü alınır. - Adı geçen kurumların belirttikleri çekme mesafelerine göre parsel içinde inşa edilebilecek alan belirlenir. Tüm bu aşamalar sonunda, İmar Durum Belgesi düzenlenir.

Mal sahibi, müteahhit, yapı denetim şirketi ve ilgili idare ile "İş Yeri Teslim Tutanağı" imzalayarak, yapı denetim şirketinin kontrolünde inşaatı başlatabilir. Sonra, ilgili idareden Temel Üstü Vizesi (yapının projesine uygun olarak başladığına dair belge) alınarak inşaat

tamamlanır. Daha sonra, "Yapı Kullanma İzni" (yapının ruhsat ve eklerine, plan ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olduğunun ve kullanılmasında fen ve sağlık yönünden bir sakınca olmadığının onayı) verilir.

Diğer yapılarda olduğu gibi, her hangi bir tarımsal yapının inşaatına yapı ruhsatının alınma tarihinden itibaren 2 yıl içinde başlanmalı ve inşaat başlama tarihinden itibaren 5 yıl içinde de inşaat tamamlanmalıdır. Her iki aşamada belirtilen sürelerin aşılması halinde, ruhsatın yenilenmesi gerekmektedir. Yeniden ruhsat düzenlenmesi ve yapının inşasının sürdürülmesi, yürürlükteki kanun, plan, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uygunluğuna bağlıdır.

Çizelge 4. Yapı Ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar

Yapı İnşaat Alanı	Uygulama
≤200 m ²	Proje müellifleri, aynı zamanda fenni mesul olarak atanmak suretiyle yapı ruhsatı düzenlenir.
>200 m ²	4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre, yapı denetim şirketinin sorumluluğunda yapı ruhsatı düzenlenir.
≥800 m ²	3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanarak çıkarılan Sığınak Yönetmeliği hükümlerine göre yapı ruhsatı sığınak ruhsatı ile birlikte düzenlenir. Sığınak maliyetinin yüksek olması nedeniyle tarımsal amaçlı yapılar için gerekli olan sığınak alanı, mal sahibinin işletmede çalıştıracığı kişi sayısı beyanına göre belirlenir. Sığınak alanı, çalıştırılacak kişi başına net kullanım alanı 1m ² olarak esas alınır.

KAYNAKLAR

- Anonim, 2008. Mimari Proje Çalışmaları. <http://www.frmpaylas.com/mimari-proje-cesitleri-ve-aciklamalarimimarit65652.html?s=4a5073efd85a58a48f98ff2113dbe467&>, Erişim:Mayıs 2008.
- Çevre Bakanlığı, 2008. Çevre Düzeni Planları. http://www.cedgm.gov.tr/yayin/cdplan_lari.htm, Erişim: Mayıs 2008.
- Öneş, A., 1986. Tarımsal Yapılar, Planlama ve Uygulama Sorunları. Sayfa:135-149. Kültürteknige Giriş (Editörler: A.Balaban ve ark.), A.Ü.Ziraat Fakültesi Yayınları: 996, 236 s.
- Resmi Gazete, 1985a. 3194 Sayılı İmar Kanunu. 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 1985b. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği. 02.11.1985 tarih ve 18916 (Mükerrer) sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 1992. Ziraat Mühendislerinin Görev ve Yetkilerine İlişkin Tüzük. 24.01.1992 tarih ve 21121 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 1999. Sığınak Yönetmeliği. 02.09.1999 tarih ve 23804 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 2000a. Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik. 04.11.2000 tarih ve 24220 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 2000b. Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği. 08.05.2000 tarih ve 24043 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 2001. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun. 13.07.2001 tarih ve 24461 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 2005. 50403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu. 03.07.2005 tarih ve 25880 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 2006. Hayvancılık İşletmelerinin Kuruluş, Çalışma, Denetleme Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik. 09.08.2006 tarih ve 26254 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.
- Resmi Gazete, 2007. Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik. 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı T.C. Resmi Gazete, Ankara.