**Tarlaya Ev Yapılır Mı?**

[Tarlaya ev](https://www.hepsiemlak.com/satilik/tarla) yapmak için imar durumunun olumlu olması gerekmektedir. Öncelikle “tarlaya ev yapılır mı” sorusuna cevap olarak “gerekli koşullar dahilinde evet” denilebilir. Gerekli koşullar oluşmadığında ve izin belgesinin alınmadığı durumlarda tarlaya ev yapılamaz. Bunun için belirli koşulları karşılamanız gerekiyor. Günümüzde tarlanın yalnızca yüzde 5’ine ev yapılmasına izin verilmektedir.

Tarlalar ülkemizde tarım arazisi olarak kabul ediliyor. Tarım arazilerine sahip olan kişiler buralarda ev yapmanın yollarını arıyor. Şehir hayatından sıkılıp tarım arazisi almayı planlayan kişiler “alacağım tarlaya istediğim zaman prefabrik ev yapabilir miyim” sorusunu araştırma sürecine giriyor. Tarlaya ev yapılır mı sorusu son yıllarda arama motorlarının da trend konuları arasında yeralıyor. Peki tarlaya ev yapılır mı? Tarlaya ev yapmak için nereden izin alınması gerekir?

Tarlaya ev yapmak ile ilgili tüm sorularınıza ayrıntılı yanıtlar haberimizde yeralıyor… Öncelikle cevabımız “Evet tarlaya ev yapabilirsiniz” ancak koşulları yerine getirmeniz şartıyla…

**TARLADA TARIM YAPILIYORSA RUHSAT ZORUNLU**

Tarlaya bağ evi yapmak için bu evi yapma amacınızı belirten gerekli belgeleri hazırlamalı ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun şartlarını eksiksiz yerine getirmelisiniz. Eğer tarım ve hayvancılık için kullanılan bir tarlaya ev yapmayı planlıyor iseniz ruhsat almak zorunda olduğunuzu unutmayın.
Tarlaya ev yapmak için öncelikle izin belgelerinizi eksiksiz olarak toparlamanız gerekiyor. Gerekli izinleri almadan inşaata kalkışırsanız tarlanıza yaptığınız ev kaçak konut olarak kabul edilecektir. Bu yüzden tarlaya ev yapmadan önce aşağıda aktaracağımız ayrıntıları iyice bilmeniz gerekiyor.
“İmarı olmayan toprak parçası” olarak adlandırabileceğimiz tarla arazisi, bir bağ, bahçe ya da zeytinlik olabilir. Adından da anlaşılacağı üzere bağ, bahçe ve zeytinlik gibi imarı olmayan arsalara yani tarlaya ancak belirli şartları sağlayarak özel amaçlı yapı ve bir ev inşa etmek mümkün. Köylerin yerleşik alanlarında imar gerektirmeyen, köy sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konut ya da tesis olmayan yerler (manav, bakkal vs.) için yapı ruhsatına gerek olmasa da tarım ve hayvancılık için kullanılan tarla arazilerine herhangi bir yapının inşası için ruhsat almak zorunludur. Bunun nedeni ise şudur; Ülkemizde tarım ve hayvancılık işleyişinin aksamaması için tarlaya yapı inşası şartları konulmuştur. Bunun nedeni, tarım ve hayvancılık yapılan arazilerin özel mülklerle, bağ evleri ile dolması halinde bu tarım ve hayvancılığın verimini kaybedecek olmasıdır. Bu yüzden sadece belirli büyüklükte ve kriterlerde tarlaya özel mülk yapmak mümkündür. Bu kurallar ise İmar Kanunu gereğince yürütülmektedir.

**TARLAYA EV YAPMA KOŞULLARI NELERDİR?**

Öncelikle bir tarlaya ev yapacağınızı düşünelim. Yapmak istediğiniz ev, arsanın tamamını yüzde 5’ini geçmemelidir. Örneğin 2 bin metrekare bir tarlanın üzerine yapacağınız ev tarlanın yüzde 5’i büyüklüğünde olabilir. Yani 2 bin metrekare bir tarlaya yapacağınız ev 100 metrekare olmalıdır. Fakat şunu unutmayın ki yapmış olduğunuz konut sadece oturum amaçlı olmalıdır. Her ne kadar yapacağınız ev tarlanın yüzde 5’ini geçmeyecek olsa bile bu büyüklüğün de bir sınırı vardır. Ev inşaatınız yüzde 5’i geçmiyor olsa bile, tarlanız ne kadar büyük olursa olsun yapacağınız evin 250 metrekareyi geçmemesi gerekiyor.

**TARLANIZ EN AZ 5 BİN METREKARE OLMALI**

Tarlanızın en az 5 bin metrekare olması gerekiyor. Eski kanuna göre 5 bin metrekarenin altındaki tarlalara prefabrik ev yapılmasına izin veriliyordu fakat son düzenlemelerden sonra 2023 yılında herhangi bir ev için tarlanızın en az 5 bin metrekare olması gerekiyor.

Tarla ve ev büyüklüğü şartını sağladıktan sonra olmazsa olmaz bir diğer şart ise arazinin bir yola cephesi olmasıdır. Ev inşa edebilmeniz için arazinin en az bir tarafından yol geçmesi gerekiyor. Aynı zamanda arazinin yola olan cephesinin en az 25 metre olması gerekiyor.

Bir diğer şart ise tarlaya yapılacak her türlü evin parsel bitiminden beş, yoldan ise 10 metre uzakta olması gerekmektedir.

Son olarak ise arsanın imar durumunun olumlu olması gerekmektedir.
Bu şartları sağladıktan sonra tarlaya ev inşa edebilirsiniz. İnşa ettiğiniz ev maksimum iki katlı, 6,50 metre yüksekliğinde olmalıdır. Arsanın var olan eğimi nedeniyle en çok 1 kat daha çıkabilirsiniz. Bundan daha fazla kat inşa ederseniz bu kaçak kat sayılacaktır.

Tüm bu şartları sağladıktan sonra bağ, bahçe ve zeytinlik gibi imarı olmayan toprak parçalarına ev yapabilirsiniz.

**TARLAYA EV YAPMA İZNİ NEREDEN ALINIR?**

Tarlaya ev yapmak için söz konusu tarlanın bulunduğu belediyeye başvurmanız gerekiyor. İmar izni maliyeti için gereken bilgiler belediyeden alabiliriniz. Ayrıca arsanın belediye tarafından mutlaka sorgulanması gerekiyor.

**TARLAYA BAĞ EVİ YAPMA ŞARTLARI NELERDİR?**

Bağ evi yaparken, yukarıda belirttiğimiz koşulları sağlamanızın yanında aynı zamanda ek olarak projelerin valilik onayını almanız ve bunu ilgili muhtarlığa bildirmeniz gerekmektedir. Yapacağınız bağ evinin, yaptığınız yerdeki yöresel doku ve mimari özelliklerine, fen, saat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Bu yüzden bir mimar ve mühendisle çalışılması daha doğru olacaktır. Projelerin sorumluluğu ilgili mühendis ve mimarlara aittir. Ayrıca bağ evi gibi yapılar mutlaka ruhsat alınarak inşaat edilmelidir.

**Bağ evi yapmak için gerekli şartları sıralayacak olursak;**

* İmar durumu olumlu olmalıdır.

-Belediyeler tarafından verilen imar durumu ve imar izin maliyeti,
Tarla alanının %5’i kadar, maksimum 250 metrekare olmalıdır.

Yolun ve parselin sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamalıdır.
Maksimum 2 kat, 6,50 metre yüksekliğinde olmalıdır.

Tarlaya bağ evi yapabilmeniz için öncelikle tarlanın imara açık hale getirilmesi gerekmektedir. Tarlaya bağ evi yapabilmek için en az 1 adet oturma odası, yatak odası, mutfak, banyo ve tuvaletin bağ evinde olması gerekiyor. Bağ evinizde bu şartları sağladıktan sonra bu yapıyı oluşturmak için gerekli belgeleri belediyelere teslim etmelisiniz. Bu belgeler;

Arazinin tapusu,

Arazinin yapısını değiştirdiğinize dair izin belgesi

Gayrimenkul yapımına uygun olduğuna dair belge (belediyeden alabilirsiniz)

Arazi sahibinin kimlik belgeleri (nüfus cüzdanı, ikametgâh)
Kadastrodan alınmış koordinatlı plan örneği

**TARLAYA PREFABRİK EV YAPILIR MI?**

Prefabrik evler günümüzde en çok tercih edilen evler arasında önemli bir yer tutuyor.
Duvar, kapı gibi ekipmanlarının fabrikasyon şeklinde üretilip evin yapılacağı beton üzerine oturtularak yapılan prefabrik ev birçok açıdan kullanıcılara avantaj sağlamaktadır. İmalat sürelerinin kısa olması ve işçilik maliyetinin daha az olması, bu evlerin daha çok tercih edilmesinin başlıca iki özelliğidir. Teslim sürelerinin kısa olmasının yanı sıra prefabrik evler deprem ve zemin kaymalarına karşı daha dayanıklıdır. Aynı zamanda ısı ve ses yalıtımları da diğer yapılara göre daha iyidir. Prefabrik evler çevre dostudur ve çevreyi kirletmeden kısa sürede rahatlıkla oluşturulur. Peki imarsız arsa olan tarlaya prefabrik ev yapılır mı?

Cevabımız yine “Evet, tarlaya prefabrik ev yapılır”. İmar Kanunu’nun 20. Maddesinde yer alan hükme göre prefabrik evler imar planına, yönetmelik hükümlerine, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabiliyor. Ancak prefabrik evlerin de bağ evinde olduğu gibi belirli şartları var.

Tarlaya prefabrik ev yapmanın şartları,

**TARLAYA PREFABRİK EV İNŞA ETMENİN ŞARTLARI;**

-Prefabrik ev yapacağınız arsanın yola cephesi olmalıdır. Yola cephesi bulunmayan parsellere, yol cephesi tedarik edilmezse arsanız yapılı bir arsaya dönüşmez ve ev yapamazsınız.

-Altyapı sorunu yaşamamak için prefabrik ev yapmadan önce altyapı kontrollerini sağlamalısınız.

-Yapacağınız ev tarlanızın toplamının en çok yüzde 5’ini kaplamalıdır, en fazla 250 metrekare büyüklüğünde prefabrik yaptırabilirsiniz.

-Arsanın bulunduğu belediye ile görüşmelisiniz. İmar durumundan bağımsız olarak uzun vadeli sorunlara önlem alabilmek ve arsanın sorgulatılması için belediyeyle görüşmelisiniz.

-Birden fazla bina yapılması yasaktır. Ancak ortak bir proje dahilinde girişte birleşen iki ufak bina şeklinde olabilir.

**TARLAYA KONTEYNER KOYABİLİR MİYİM?**

Konteyner, son zamanlarda tıpkı prefabrik evler gibi arsa sahipleri tarafından sıkça tercih edilen barınma alternatifidir. Konteyner evler kullanım kolaylığı sağlayan ve fabrikada hazır üretilen modüler yapıdaki evlerdir. Konteyner ev yaptırmak için öncelikle evin yerleştirileceği arsanın bağlı olduğu belediyeden izin alınması gerekir. İzin aldıktan sonra isteğinize ve ihtiyacınıza uygun bir şekilde konteyneri yaptırabilirsiniz. Konteyner evler beton evler gibi inşaat süreci gerektirmeden fabrika ortamında hazırlanıyor. Prefabrik ve çelik evlere daha kolay kurulan konteynerler kısa sürede üretilerek montajlanabiliyor.

Cevabımız, gerekli izinleri ve evrakları sağladığınız takdirde evet. Daha önce belirttiğimiz tarlaya ev yapma şartlarını sağladıktan sonra tarla arazinize konteyner koyabilirsiniz.

Tarlaya konteyner ev koyabilmek için gereken evraklar şu şekilde;

* ⦁ Ruhsat başvuru dilekçesi,
* ⦁ Tarlanın tapusu,
* ⦁ Bölgenin imar durumu (belediyeden alınmalıdır),
* ⦁ Kadastro Müdürlüğünden alınacak aplikasyon belgesi,
* ⦁ Oda onaylı mimari proje,
* ⦁ Mimarlar odasından alınacak sicil belgesi,
* ⦁ Oda onaylı betonarme statik proje,
* ⦁ İnşaat Mühendisi Oda Sicil Belgesi
* ⦁ Oda onaylı elektrik tesisatı projesi,
* ⦁ Elektrik Mühendisi Oda Sicil Belgesi,
* ⦁ Makine Mühendisi Oda Sicil Belgesi,
* ⦁ Zemin etüdü raporu,
* ⦁ Harita uygulama sorumlusu ve evrakları,
* ⦁ Oda onaylı sıhhi tesisat projesi,
* ⦁ Yapı müteahhidi ile ilgili belgeler,
* ⦁ Yapı denetim sözleşmesi ile yapı denetim şirketinin belgeleri,
* ⦁ Yapıya ilişkin bilgi formu,
* ⦁ Yapı denetim şirketi ücretinin %20’lik kısmının yatırıldığını gösteren banka dekontu,
* ⦁ Şantiye şefi sözleşmesi.

**BİR AY İÇİNDE YIKILACAK**

İzinsiz bütün yapılar, masrafları Tarım ve Orman Bakanlığı’nca karşılanmak kaydıyla bir ay içinde belediyeler veya il özel idarelerince yıkılacak ve taşınmazlar tarımsal üretime uygun hale getirilecek. Arazinin tarımsal üretime uygun hale getirilmesi için yıkım ve temizleme masrafları, sorumlulardan Tarım ve Orman Bakanlığınca genel hükümlere göre tahsil edilecek.

**HER METREKARE İÇİN CEZA**

İlk tespitte 1000 liradan az olmamak üzere bozulan arazinin her bir metrekaresi için 10 lira idari para cezasının uygulanması ve aykırılığın giderilmesi (yıkılması/gerekli izinlerin alınması) için 2 ay süre verilecek. Bu süre içinde aykırılık giderilmezse, ilk aşamada uygulanan idari para cezası üç katı olarak uygulanacak ve 1 ay içinde belediye veya il özel idaresince yıkılacak.

**AYKIRILIK TARIMSAL AMAÇLI İSE**

Tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerine aykırılık durumunda uygulanacak cezalar ve yükümlülükler ile tarım arazilerinin amacı dışında kullanılmasına ve toprak koruma projelerine uyulmamasına ilişkin cezalar ve yükümlülüklerin düzenlendiği maddelere aykırı hareket edenlere, aykırılığın tarımsal amaçlı yapı olması durumunda öngörülen idari para cezalarının yarısı uygulanacak.

**ÜÇ YILA KADAR HAPİS CEZASI**

Tarım arazilerinin kooperatifler başta olmak üzere özel hukuk tüzel kişileri aracılığıyla satın alınıp, fiili taksim yapılması suretiyle üyelere veya ortakların kullanımına tahsis edenlere 1 yıldan 3 yıla kadar hapis cezası ve 100 günden 1000 güne kadar adli para cezası verilecek.

**TÜZEL KİŞİLERE 250 BİN LİRAYA KADAR CEZA**

Tüzel kişilere de 50 bin liradan 250 bin liraya kadar idari para cezası verilecek. Tarım arazisinin bütünlüğünün sağlanması ve tarımsal üretime uygun duruma getirilmesi halinde, kamu davası açılmayacak, açılmış kamu davası düşecek, mahkûm olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkacak.