



İmar Planı Bulunmayan Köy Yerleşik Alanlarındaki Ruhsata Bağlı Olmayan Yapılar

A. Geçmişten Bugüne Yasal Düzenlemeler

- ▶ 16.01.1957 günü yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu, Türkiye'nin ilk imar yasasıdır. 6785 sayılı İmar Kanunu ile ilk kez belediye ve komşu alanları içinde yapılacak yapılar için yapı ruhsatı alınması zorunluluğu getirilmiş, belediye ve komşu alanları dışındaki alanlar için bir düzenleme getirilmemiştir.

6785 sayılı İmar Kanunu

Madde – 1 Düzenlemesi: Belediye sınırları içindeki kamusal ve özel bütün yapılar bu Yasa düzenlemelerine bağlıdır.

Madde – 2 Düzenlemesi: Belediye sınırları içinde yapılacak bütün yapılar için belediyeden yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Madde – 47 Düzenlemesi: Belediye sınırlarına komşu (müccavir) bulunan ve beldenin beklenen gelişmesi bakımından gerekli görülen ve belediyenin önerisi üzerine il yönetim (idare) kurulunun kararı ve İmar ve İskan Bakanlığı'nun onayı ile belirlenen alanlarda da bu Yasa düzenlemeleri uygulanır.

- ▶ 20.07.1972 günü yürürlüğe giren 1605 sayılı “6785 Sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun” ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na önemli eklemeler yapılmıştır. Bu eklerden biri de Ek Madde 8'dir.

6785 sayılı İmar Kanunu

Ek Madde – 8 Düzenlemesi: Belediye ve komşu alanları dışında bulunup da bölge planlaması, endüstriyel ya da turistik önemi bakımından ya da ulaşım yolları ve bunların güvenliği ya da çevresinin yerleşme düzeni dolayısıyla İmar ve İskan Bakanlığı'nun önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenecek yerlerde yapı yapılabilmesi için, İmar ve İskan Bakanlığı'nca çıkarılacak yönetmelik ilkeleri çerçevesinde, gerekli belgelerle birlikte valiliğe başvurularak olur alınması ve bitirilen yapıların kullanılabilmesi için de yine valilikten kullanma oluru alınması gerekir.

- ▶ 10.01.1975 günü yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu kararı ile İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerdiği 47 ilimizin (bugünkü bölümlenmeyle 55 ilimiz) belediye ve komşu alanları dışında bulunan alanları imar düzenine geçirilmiştir. Daha sonraları yine İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca alınan kararlar ile geri kalan illerimizin de belediye ve komşu alanları dışında kalan alanları 22.04.1980, 23.11.1982, 29.03.1983 ve 01.06.1983 tarihlerinde imar düzenine geçirilmiştir.

18.01.1975 günü İmar ve İskan Bakanlığı'nca belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği, “İmar Kanununun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik” adıyla yürürlüğe sokulmuştur.



İmar Kanununun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik

Madde - 8.01 ve 8.02 Düzenlemesi: Belediye ve komşu alanları dışındaki yerlerde yapı yapılabilmesi ve biten yapıların kullanılabilmesi için ilgili valilikten yapım oluru ve yapı kullanma oluru alınması gereklidir. Kıyı içermeyen köy ve obaların yerleşik (meskun) alanlarında bu kural geçerli değildir.

Böylece, bir yandan İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerileri üzerine Bakanlar Kurulu kararlarıyla belediye ve komşu alanları dışında kalan alanlar imar düzenine geçirilirken, öte yandan "İmar Kanununun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik" ile "kıyı içermeyen köy ve obaların yerleşik alanları" imar düzenine geçirilecek alanlar arasından çıkarılmıştır. Bu arada ilk kez "kıyı" ve "köy ve obaların yerleşik alanları" kavramları imar hukukumuzda girmiştir.

İmar Kanununun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmelik'in;

- ✚ 1.05 maddesinde, kıyı tanımı yapılmış;
- ✚ 1.08/A-B maddesinde, belediye ve komşu alanları dışında imar planı bulunmayan yerlerde sürekli oturmalar biçiminde kullanılagelen köylerin toplu yerleşme yerlerinde kıyı kuşağı (*en az 30 metre*) içinde, toplumun yararlanmasına yönelik yapılar dışında, yapı yapılamayacağı, yapılmış olanların değiştirilemeyeceği ve bunlara ekleme yapılamayacağı açıklanmış;
- ✚ 3.08 maddesinde, kıyı içeren yerleşme alanlarında imar planı yapımından önce kıyı bitim çizgisi ve kıyı kuşağının saptanması gerektiği belirtilmiştir.

14.11.1975 günü yürürlüğe giren "İmar Kanununun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmeliğin Kapsamına Giren Alanlardaki Belediye ve Mücavir Saha Sınırları Dışında Kalan Köylerin ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Yönetmelik" in 3 ve 4. maddelerinde "köy ve obaların yerleşik alanları" tanımlanmış ve ne biçimde belirleneceği düzenlenmiştir.

- 09.11.1985 günü 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe sokulmuştur. 16.01.1957 gününden başlayarak, 09.11.1985 gününe değin yaklaşık 29 yıl 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlükte kalmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu ile bir yandan belediye ve komşu alanları içinde ve dışında yapılacak kamusal ve özel bütün yapılar için yapı ruhsatı alınması zorunluluğu getirilirken, öte yandan, belediye ve komşu alanlar dışındaki köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda yapılacak kimi yapılar için yapı ruhsatı aranmayacağı belirtilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu

Madde – 2 Düzenlemesi: Belediye ve komşu (mücavir) alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile yapılacak kamusal ve özel bütün yapılarda, 3194 sayılı İmar Kanunu düzenlemelerine uyulur.

Madde – 4 Düzenlemesi: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı Yasa'nın ilgili maddelerine uyulmak koşuluyla 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile öteki özel yasalar ile belirlenen ya da belirlenecek olan



yerlerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun özel yasalara aykırı olmayan düzenlemelerine uyulur.

Türk Silahlı Kuvvetleri'nin dizi eylem (harekat), eğitim ve savunma amaçlı yapıları için, 3194 sayılı İmar Kanunu düzenlemelerinden hangisinin ne biçimde uygulanacağı, Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na birlikte belirlenir.

Madde – 21 Düzenlemesi: Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ya da yaptırılacak yapılar ile devletin güvenlik, Türk Silahlı Kuvvetleri'nin dizi eylem (harekat) ve savunması bakımından gizlilik gerektiren yapılar dışında, tüm yapılar için belediye ya da il özel yönetimlerinden (valiliklerden) yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Yapı ruhsatı alınmış yapılarda bir değişiklik yapılabilmesi de yeniden yapı ruhsatı alınmasına bağlıdır. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik donanımları ve sağlığı koruyucu donanımların onarımları ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve belediyelerce çıkarılan imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı öğeyi etkilemeyen öteki değişiklikler ve onarımlar için yapım belgesi alınması gerekmez.

Madde – 27 Düzenlemesi: 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 aranmaz. Ancak, etüt ve projelerinin il özel yönetimlerince (valiliklerce) incelenip uygun görülmesi, köy muhtarlığından yazılı olur alınması ve bu yapıların yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan tüm yapıların yapı ruhsatı alınarak yapılması zorunludur.

Köy yerleşik alanları içerisinde, 03.07.2005 tarih ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu düzenlemeleri geçerli değildir.

İmar planı bulunmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün gereksinimine yönelik olarak ilk ve orta öğretim yapıları, ibadet yeri, sağlık, güvenlik ve benzeri yapılar için imar planı koşulu aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe oluşturulan bir kurulca güncel harita ya da kadastro paftası üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve donatılara uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi verilir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin konular Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Belediye ve komşu alanları içinde ve dışında kalan ve imar planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların bilim, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla, 09.11.1985 günü 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği”



yürürlüğe sokulmuştur. Bu yönetmeliğin adı 30.06.2001 günü “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” olarak değiştirilmiştir.

- 26.05.1987 günü yürürlüğe giren 3367 sayılı “442 Sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun” ile köy yerleşme planları konusunda düzenlemeler getirilmiştir. 3367 sayılı Yasa’ya dayanılarak çıkarılan ve 20.08.1987 günü yürürlüğe giren Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği ile köy yerleşme planları ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemelerle köy yerleşme tasarımı yapılması görevi köy işleri (*hizmetleri*) il yönetimlerine verilmiştir.

Ancak, 16.03.2005 günü yürürlüğe giren 5286 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Kaldırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un ile köy işleri il yönetimlerinin görev ve yetkileri, belediye sınırları il genel sınırı olan İstanbul ve Kocaeli illerinde anakent belediyelerine, öteki illerde il özel yönetimlerine aktarılmıştır. Bu kapsamda, 442 sayılı Köy Kanunu kapsamında yapılacak köy yerleşme tasarımları, il özel yönetimlerinin görev ve yetkileri arasındadır. Geçmiş dönemde köy işleri il yönetimlerince yapılmış köy yerleşme tasarımları da, değiştirilinceye değin olduğu gibi geçerli olmayı sürdürecektir.

B. Yapı Ruhsatı Açısından Dönemler

Köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresinde yapılan yapılar için yapı ruhsatı aranmamasıyla ilgili yasal düzenlemeler dönemsel olarak aşağıdaki çizelgede gösterilmiştir.

Yapı Ruhsatı Aranmayan Yapılar			
Bağlı Olunan İller	Tarih Aralığı		Belediye ve Komşu Alanları Dışında Kalan, İmar Planı Bulunmayan Köy ve Obaların Yerleşik Alanları ve Yakın Çevresi (2)
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, Zonguldak	16.01.1957 Öncesi		-
	16.01.1957 - 14.11.1975		-
	14.11.1975 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-
	09.11.1985 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-
Erzincan	16.01.1957 Öncesi		-
	16.01.1957 - 22.04.1980		-
	22.04.1980 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-
	09.11.1985 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-



Amasya, Kırşehir	16.01.1957 Öncesi		-
	16.01.1957 - 23.11.1982		-
	23.11.1982 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-
	09.11.1985 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
Yapılmış		-	
Uşak	16.01.1957 Öncesi		-
	16.01.1957 - 29.03.1983		-
	29.03.1983 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-
	09.11.1985 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
Yapılmış		-	
Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa, Yozgat	16.01.1957 Öncesi		-
	16.01.1957 - 01.06.1983		-
	01.06.1983 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
		Yapılmış	-
	09.11.1985 Sonrası Köy ve Obalar İle Yakın Çevresinin Yerleşik Alan Belirlemesi	Yapılmamış	X
Yapılmış		-	

X: Yapı ruhsatı aranır.

C. Yapılaşma İle İlgili Güncel Düzenlemeler

- ✓ 09.11.1985 günü yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin uygulanma alanı 2. maddede şöyle belirlenmiştir:

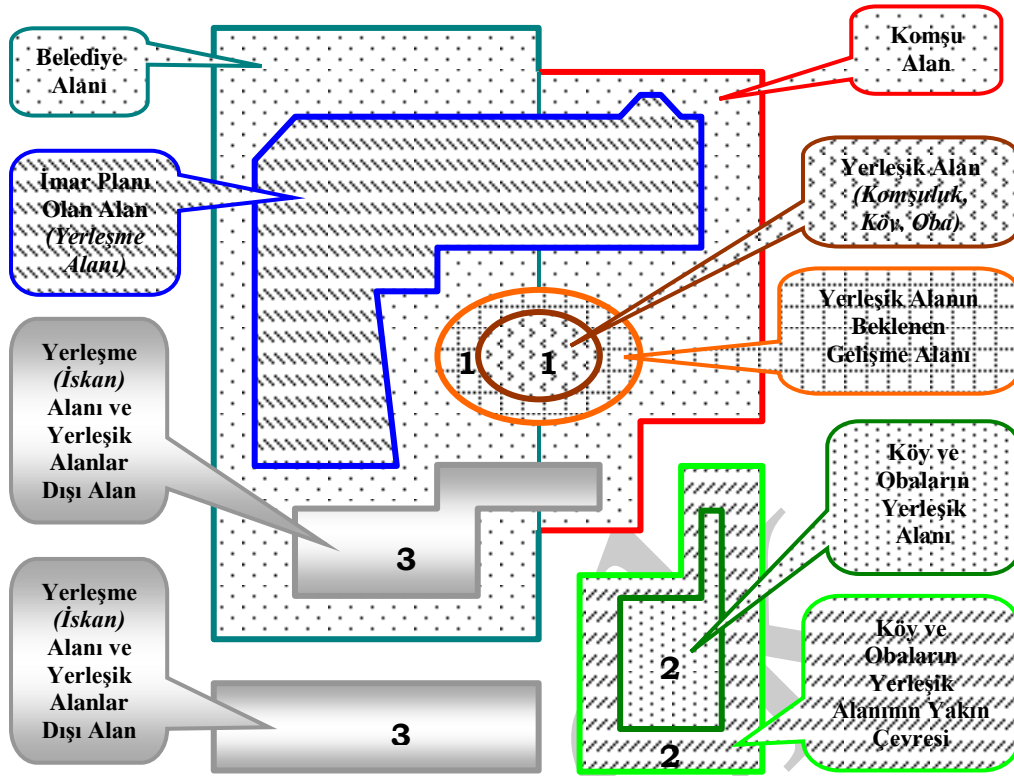
İmar planı bulunmayan;

- » Belediye ve komşu alanları içinde,
 - Yerleşik alanlar ile bu yerleşik alanların beklenen gelişme alanlarında (1),
 - Yerleşik (*iskan*) alanlar dışında kalan alanlarda (3);
- » Belediye ve komşu alanları dışında;
 - Köy ve obaların (*mezraların*) yerleşik alanları ile yakın çevresinde (2),
 - Köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresi dışında (3)

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği uygulanır.

Buna göre, “plansız alanlar” ve “köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresi” kapsamına giren alanlar aşağıdaki gibidir.

Gösterim:



- ✓ Yapı ruhsatı alınmadan yapı yapılabilecek alanlar, “köy ve obaların yerleşik alanı ile yakın çevresi (civarı)” olarak belirlenmiş olduğundan, öncelikle Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 43. maddesine göre köy ve obaların yerleşik alanı ile yakın çevresi sınırlarının belirlenmiş olması gerekmektedir. Köy ve obaların yerleşik alanı ile yakın çevresi sınırlarının belirlenmemiş olduğu durumlarda il özel yönetiminden yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi alınması gerekmektedir.
- ✓ Belediye komşu alanları dışında kalan ve belirlenmesi yapılmış köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresinde, 09.11.1985 günü yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin “Belediye ve Komşu Alanları Dışında, Bayındırlık Tasarımı Bulunmayan Köy ve Obaların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak İlkeler” başlıklı 5. bölümündeki düzenlemelere uyulacaktır. Ancak, köy yerleşik alanlarının tümünün ya da bir bölümünün 3367 sayılı Yasa düzenlemelerine göre yerleşme planı ya da 3194 sayılı İmar Kanunu düzenlemelerine göre imar planı kapsamına alınması durumunda, kesinleşmelerinden başlayarak köy yerleşme planı ya da imar planı düzenlemelerine göre uygulama yapılması gereklidir. Bu tür alanlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 5. bölüm düzenlemelerine göre işlem ve ruhsatsız yapı yapılamaz.
- ✓ Köy ve obaların yerleşik alanı ile yakın çevresinde yapı ruhsatı alınmadan yapılabilecek yapıların konut, bütünleşik 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 işletme binası gibi yapılar olması gerekmektedir. Bu kapsamda yer almayan yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.



- ✓ Köy yerleşik alanlarında bütünleşik işletme niteliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı aranmaksızın köy muhtarlığının olurlarına dayalı olarak yapılabileceği biçimindeki düzenlemeden; bu yapıların, ticaret amacı güdülmeksizin yalnızca bir ailenin gereksinimini karşılamak amacıyla yönelik olmaları gerektiği anlaşılmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.12.1986 günlü "Tarım ve Hayvancılık Amaçlı Yapı ve Tesisler" konulu genelgesinde de, bu yapıların "köylünün gereksinimine yönelik" ve "köyde kişi yoğunluğunu artırmayacak" nitelikte olması gerektiğinden söz edilmiştir.
- ✓ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde; "*Köy ve obaların (mezraların) 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 olurlarını, 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 olurlarını köy muhtarlığı, oturma olurlarını ise il özel yönetimleri verecektir.
- ✓ Yapının yörenin doku ve yapı biçim özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olmaması, köy muhtarlığından olur alınmadan ya da Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yapılaşmaya ilişkin düzenlemelerine aykırı yapı yapılması durumlarında, köy muhtarlıklarının yıkım kararı alma ve para cezası uygulama yetkileri bulunmamaktadır. Bu görev ve yetkiler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre il özel yönetimlerinde.
- ✓ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 3, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 maddelerine göre, "*köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresi*" içinde yapı yapma koşulları şöyledir:
 - Köy ve obaların yerleşik alanları ve yakın çevresinin onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması durumunda, öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur.
 - Bina cephe ve doğrultularının (*istikametlerinin*), köy ve obaların var olan yapılaşması dayanak alınarak, belirlenmesine köy ihtiyar meclisi yetkilidir.
 - Komşu mesafeleri, çevrenin yapı düzeni ve ayırt edici özelliklerine, yapılacak binaların tek konut ya da tarımsal işletme birimi (*ahır, samanlık, arabalık vb.*) oluşuna göre köy ihtiyar meclisince değerlendirilir ve belirlenir.
 - Köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresinde yapılacak ayırma işlemlerinde parsel genişlikleri 15 metreden, derinlikleri 20 metreden az olamaz.



- Büyüklük ile ilgili düzenlemelere uymayan parsellerde, uygun duruma getirilmedikçe yeni ve ek yapı yapılmasına olur verilmez.
 - Ayırma (*ifraz*) yapılmadıkça bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların zorunlu eklentileri dışında birden çok yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden çok bağımsız bölüm yapılabilir.
 - Köy ve obaların yerleşik alanları ile yakın çevresindeki bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının, eklentiler ile birlikte, taban alanı kat sayısı % 40'ı geçemez.
 - Köy ve obaların yerleşik alanlarında 6,5 metreden yüksek ve 2'den çok katlı bina yapılamaz. Eğimden dolayı birden çok kat kazanılamaz. Taban döşemesi üstü doğal zemine 0,5 metreden çok gömülü olan yapı alanları oturmaya ayrılamaz.
 - Çatı yapılması durumunda kiremit kaplamalı çatıların % 33 eğimle yapılması ve çevrenin ayırt edici özelliklerine uyulması gereklidir. Saçaklar 1,2 metreyi aşmayacak biçimde ve gereken genişlikte yapılabilir.
 - Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar bitişik ya da blok düzende komşu sınırına 2 metreden çok yaklaşamaz. Saçaklar, 0,2 metreyi geçmeyen çıkıntılar, bina içine alınmamak koşuluyla çıkma sayılmaz.
 - Bir konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 yemek odası (*mutfak*) ya da yemek pişirme yeri, 1 banyo ya da yıkanma yeri ve 1 hela bulunacaktır.
 - Genel olarak konut, otel, iş hanı, büro, mağaza, dükkan gibi içinde insan oturan, yatılan ya da çalışılan binaların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına değin olan yükseklikleri 2,4 metreden; düğün ve oyun salonları, çayevi gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı kapalı alanların yükseklikleri ise 3,5 metreden az olamaz.
- ✓ Yukarıda açıklanan yasal düzenlemelerden ayrı olarak, ilk kurulum (*tesis*) kadastrosu ile cins değişikliğine konu edilmiş yapılar için de yapı ruhsatı ya da köy muhtarlığından olur yazısı aranmaz. Kadastro (*tapulama*) yasalarının en belirgin özelliği, arıtma (*tasfiye*) amaçlı olmalarıdır. Bu özellikleri dolayısıyla, ilgili hukuksal düzenlemelere aykırı biçimde oluşmuş hakları yeni bir düzene sokmak, açık ve çekişmesiz duruma getirmek en önemli işlevleridir. Kadastro çalışmalarında öncelikli olarak ve olabildiğince çabuk bir biçimde çağdaş tapu kütüklerinin oluşturulması amaçlandığından, eylemsel durum yasallığa kavuşturulmaktadır. Bu nedenle ilk kurulum kadastrosu etkinliklerinde yapılar, tek bir belge bile aranmadan tapu kütüğüne yansıtılırlar ve yasallık kazanırlar.