



İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmeliğin Kapsamına Giren Alanlardaki Belediye ve Mücavir Saha Sınırları Dışında Kalan Köylerin ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Yönetmelik

(6785 sayılı Kanun'a 1605 sayılı Kanun ile eklenen Ek 7 ve 8. maddelere göre çıkarılmıştır.)

(14/11/1975 gün ve 15412 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam :

MADDE 1. – İmar Kanunu'nun Ek 7' ve Ek 8 inci maddelerine ilişkin Yönetmeliğin 1.03 üncü maddesi kapsamında olup Belediye ve Mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanlarında uygulanacak kurallar ve yapılacak işlemler bu Yönetmelikte belirtilmiştir.

MADDE 2. – Onanmış İmar Plânı bulunan yerlerde plânla getirilmiş kararlar ile bu yerler için özel olarak hazırlanan Yönetmelik uygulamada öncelik alır.

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar ve Genel Hükümler:

Köylerin Yerleşik Alanları:

MADDE 3. – Bu Yönetmelikte geçen, köylerin ve mezraların yerleşik alanları deyiminden, "Köylerin ve mezraların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarının 120 m. dışından geçirilecek bir çizginin içinde kalan alan" kastedilmektedir.

Dağınık Köy Yerleşimleri:

MADDE 4. – Köy ve mezra yerleşmelerinin dağınık olarak teşekkül ettiği yerlerde köy ve mezraların yerleşik alanları, mahallin özelliğine göre köy ihtiyar heyetlerinin görüşü alınarak İmar ve İskân Bakanlığı Taşra Örgütünün teklifi ve İl İdare Kurulunun tasvibi ile tayin edilir.

Köy ve mezra yerleşmesinin dağınık olması, toplu bir "köy yerleşik alanı" olsun olmasın, mahalli örf ve âdet'in icabı, köy halkının konutunu kendi bağ, bahçe veya tarlasında yapmış olması ve konutunda devamlı olarak oturması halidir.



Dağınık Yerleşimlerde Uygulanacak Özel Kurallar:

MADDE 5. – Köy ve mezraların dağınık yerleşik alanlarında, miras yoluyla yapılacak ifrazlar dışında, 3.000 metrekareden daha küçük ifrazlar yapılmayacağı gibi bu parselde yalnız bir konut ve sahibinin uğraşımına göre müştemilât binaları, yapılabilir. Ancak, en fazla 2. derecedeki akrabalar aynı parselde ikinci bir konut yapabilirler.

Bu alanlarda planlama yapılmadıkça deniz, göl ve nehir kenarlarından 30 metre içerisinde hiç bir yapı yapılamaz, yapılmış olanlar da değiştirilemez, bunlara ekleme yapılamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Ayırma (ifraz) ve Birleştirme (tevhit) İşlemleri:

MADDE 6. – 3 üncü maddede adı geçen köy yerleşik alanları içinde yapılacak ayırma işlemlerinde parsel genişlikleri 10 m.den parsel derinlikleri de 20 m.den az olamaz.

MADDE 7. – Ayırma suretiyle yeniden ihdas edilecek parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan arsalar ifraz edilemez, ifraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez.

MADDE 8. – İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil saha gibi yerler düzenleme ortaklık payı olarak köy tüzel kişiliği adına bedelsiz terkedilir.

Bina Cephe ve İstikâmetleri:

MADDE 9. – Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tespitine İmar ve İskân Bakanlığı taşra örgütü yetkilidir.

Komşu Mesafeleri:

MADDE 10. – Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.s. ihtiva etmesi) oluşuna göre İmar ve İskân Bakanlığı taşra örgütü tarafından takdir ve tayin edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Binalara Kot Verilmesi:

MADDE 11. – Binalara, parselin yüz aldığı yolun;

- a) Bordür taşı konulmuş ise, binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,



- b) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,
c) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından,
kot verilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapı Şartları:

MADDE 12. – Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsa-
larda, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilâve yapılmasına izin verilmez.

MADDE 13. – İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine lüzumlu müstemilât
binaları dışında, birden fazla yapı yapılamaz.

MADDE 14. – 3 üncü maddede adı geçen köy mezraların yerleşik alanla-
rında taban alanı kat sayısı (müstemilât dahil) %50'yi geçemez.

MADDE 15. – İmar veya yol istikamet plânı yapılmadıkça köy yerleşik
alanlarında 2 kat (6.50 m.)den fazla katlı bina yapılamaz.

Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.

Zemin döşemesi üstü tabii zemine 0.50 metreden fazla gömülü olan ha-
cimler ikamete tahsis edilemez.

MADDE 16. – Çatı yapılması halinde kiremit kaplamalı çatıların %33
meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçaklar 1.20 m.yi
aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir.

MADDE 17. – Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz.

Çıkmalar, bitişik veya blok nizamda komşu sınırına 2.00 m. mesafeden
fazla yaklaşamaz.

Saçaklar 0.20 m.yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine ithal edilmemek şar-
tıyla çıkma sayılmaz.

MADDE 18. – Her müstakil konut veya dairede en az:

- 1 Oda,
- 1 Yatak odası,
- 1 Mutfak veya yemek pişirme yeri,
- 1 Banyo veya yıkanma yeri,
- 1 WC bulunacaktır.

Mahallin icaplarına göre daha az hacimli konut yapımına İmar ve İskân
Bakanlığı taşra örgütü müsaade edebilir.



MADDE 19. – Genel olarak konut, otel, pansiyon, işhanı, büro, mağaza, dükkan ve benzeri, içerisinde insan oturan yatılan veya çalışılan binaların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına kadar olan yükseklikleri 2.40 m.den, düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin ise 3.50 m.den az olamaz.

MADDE 20. – Köylerin ve mezraların yerleşik alanlarında planlama yapılmadıkça, küçük sanatlar dışında büyük sanayi tesisleri yapılamaz.

ALTINCI BÖLÜM

Ruhsat İşleri:

MADDE 21. – Ruhsatıyeler İmar ve İskân Bakanlığı taşra örgütü tarafından verilir.

MADDE 22. – Yeni ve ilâve inşaatlarla esaslı tamirler ruhsata tabi olup, boya, badana, sıva, doğrama v.b. tamirler ruhsata tabi değildir.

MADDE 23. – Ruhsatıyesiz veya ruhsatıyeye aykırı yapılan yapılar hakkında 6785/1605 sayılı İmar Kanunu Hükümleri uygulanır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Bina Projeleri:

MADDE 24. – Yeni ve ilâve inşaatlarla esaslı tamirler için İmar ve İskân Bakanlığı Taşra Örgütüne yapılacak müracaatlarda dilekçelere eklenmesi gereken mimari, statik ve tesisat projelerinden hangilerinin ve ne ölçekte istenmesi gerektiği adı geçen örgüt tarafından, yapılacak binanın önemi nazarı dikkate alınarak takdir olunur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Müteferrik Hükümler:

MADDE 25. – Bu Yönetmelikte bulunmayan hususlarda "İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8 inci maddelerine ilişkin Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

MADDE 26. – Yapılacak bütün yapıların afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında Yönetmelik esaslarına uygun olması zorunludur.

MADDE 27. – Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce başlanarak zemin kat döşemesi seviyesine gelmiş yapılar bu Yönetmeliğe tabi değildir.

MADDE 28. – Bu Yönetmelik Resmi Gazete'de yayımı tarihinde yürürlüğe girer.



**İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine İlişkin Yönetmeliğin
Kapsamına Giren Alanlardaki Belediye ve Mücavir Saha Sınırları
Dışında Kalan Köylerin ve Mezraların Yerleşik Alanlarında
Uygulanacak Yönetmelik'e Açıklık Getiren 80 No'lu Bakanlık
Genelgesi**

T.C.
İMAR VE İSKAN BAKANLIĞI
Belediyeler Teknik Hizmetleri
Genel Müdürlüğü

Sayı : 1995-6438
Konu :

G E N E L G E
(80)

ANKARA
20 Mayıs 1976

..... VALİLİĞİNE
(İl İmar Müdürlüğü)

"6785/1605 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 7 ve Ek 8. Maddelerine İlişkin Yönetmeliğin" Kapsamına Giren Alanlardaki Belediye ve Mücavir Saha Sınırları Dışında Kalan Köylerin ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Yönetmelik'in Köy Yerleşik alanları ile dağınık yerleşik alanlarının tesbitinde ve bazı yapılanma şartlarında Valiliklerin (İl İmar Müdürlüklerinin) bazı tereddütleri olduğu anlaşılmış, bu tereddütleri gidermek amacıyla aşağıda belirlenen esasların duyurulması gerekli görülmüştür:

1- Yönetmeliğin 3 ve 4 üncü maddelerinde belirtilen Köylerde; "Köylerin Yerleşik Alanları" ile "Dağınık Köy Yerleşim Yerleri" ayrı ayrı belirlenerek tespit edilecektir. Tespit işlemleri mahallin özelliklerine göre "Köy İhtiyar Heyetleri'nin görüşü alınmak suretiyle İl İmar Müdürlüklerince yapılacak ve İl İmar Müdürlüğünün teklifi ile "İl İdare Kurulları'nca karara bağlanacaktır.

2- A) İl İmar Müdürlüklerince 3 ve 4 üncü Maddede belirtilen alanların tespiti;

- Varsa (hangi ölçekte olursa olsun) Kadastro paftaları örnekleri üzerine-kırık noktalara numaralar verilerek işlenmek suretiyle,
- Kadastro paftaları olmayan yerlerde varsa 1/2000 veya 1/5000 ölçekli halihazır haritalara işlenmek suretiyle,
- (a) ve (b)de belirtilen pafta ve haritalar yoksa 1/25.000 ölçekli harita kopyaları üzerine rakam yazmak veya ölçülü bir kroki tanzim etmek ve numaralanmak suretiyle yapılacaktır.

B) Pafta, harita veya ölçü krokisi ile belirlenen Köylerin Yerleşik alanları veya dağınık köy yerleşim yerlerindeki sınırların nerelerden geçtiği (örneğin; Ali Yılmaz evi, yolu, kuyusu, çeşmesi v.b.) noktalar (numaralar) belirtilmek suretiyle bir tutaçak düzenlenecektir.



C) Gerek harita ve krokilerin ve gerekse tutanakların altları, sırasıyla 1. Tazim Edenler, 2. Köy İhtiyar Heyetleri, 3. İl İmar Müdürlüğü tarafından tarih atılarak imzalandıktan sonra İl İdare Kurullarınca uygun görülenleri karar tarih ve no'ları belirtilerek onaylanacaktır.

İl İmar Müdürlüğüne hazırlanan tutanak ve haritalar Köy İhtiyar Heyeti tarafından imza edilmediği takdirde, konu İl İmar Müdürlüğüne İl İdare Kuruluna intikal ettirilerek onaylanması sağlanacaktır.

D) İl İdare Kurulunca onaylanan yerleşme alanlarına ait sınırlar 3 nüsha olacak, bir nüshası İl İdare Kurulunda, bir nüshası İl İmar Müdürlüğünde ve bir nüshası da Köy İhtiyar Heyetlerinde saklanacaktır.

- 3- a) Yönetmeliğin 3 üncü maddesinde belirtilen köylerin yerleşik alanlarının tesbitinde, aynı maddede belirtildiği üzere önce 14/11/1975 tarihinde fiilen mevcut olan binalardan en dışta olanlarının aralarını birleştirecek bir çizgi çizilecek, sonra bu çizgiye paralel olarak 100 metre mesafeden ayrı bir çizgi geçirilecektir. Bu dış çizginin çevrelediği alan köylerin yerleşik alanı olarak kabul edilecektir.
- b) Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde belirtilen Dağınık Köy Yerleşimlerinin tesbitinde ise; yine 14/11/1975 tarihindeki fiili duruma göre tek ev esas alınacak, bundan sonraki evlerin arasındaki mesafe 100 metreyi geçmiyorsa buradaki en son evler bir çizgi ile birleştirilecek ve bu çizgiye 100 metre mesafeden ayrı bir çizgi geçirilecektir. Dağınık Köy Yerleşim Alanı bu dış çizginin çevrelediği alandır.
- c) Esas alınan tek evden sonraki evler arasında kalan mesafeler 100 metreyi geçiyorsa, buralar ayrı bir "Dağınık Yerleşim Yeri" olarak işlem görecektir.
- d) Köylerin Yerleşik Alanları veya Dağınık Yerleşim Yerlerinden, 14/11/1975 tarihindeki fiilen mevcut olan ve en az 100 metre dışında kalan tek evler için, bu tek evler esas alınarak 100 metrelik bir daire çizilecek ve bu daire içi alanlar da "Dağınık Yerleşim Yeri" olarak kabul edilecektir.
- e) Tespitleri daha önce yapılmış yukarıda açıklanan esaslara uymayan köy yerleşik alanları veya dağınık köy yerleşim yerlerinin tespitleri İl İmar Müdürlüklerince yeniden tespit edilip İl İdare Kuruluna götürülerek karara bağlanacaktır.



4- a) Yönetmeliğin 3 üncü maddesine göre tespit edilmiş "Köy Yerleşik Alanlarında Yapılanma şartları için aynı Yönetmeliğin 14, 15 ve diğer ilgili maddeleri uygulanacaktır.

b) Yönetmeliğin 4 üncü maddesine göre tesbit edilmiş "Dağınık Köy Yerleşim Alanları"nda ise Yönetmeliğin 5 inci maddesindeki şartlara uymak kaydıyla, bu alandaki yapılanmalar şöyle olacaktır:
İmar ve Yol istikamet plânları yapılmadıkça yapı iki kattan fazla olamaz ve müstemilat dahil toplam yapım (inşaat) alanı da 250 metrekareyi geçemez. Ayrıca meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Zemin döşemesi üstü tabii zemine 0,50 metreden fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

5- İl İdare Kurulunca onaylanan "Köy Yerleşik Alanları"nın veya "Dağınık Köy Yerleşim alanlarının ilânı normal ilân usulleri ile (İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesindeki gibi) ilgili Köy Muhtarlığınca sağlanacaktır.

Bilgi alınmasını ve gereğinin bu yolla yapılmasının sağlanmasını rica ederim.

DAĞITIM:
VALİLİKLERE
(İl İmar Müdürlüğü)

İ M Z A
İMAR VE İSKAN BAKANI y.
Hamit ŞERBETÇİOĞLU
Müsteşar

Ankara, 1984