

YÖNETMELİK

Cevre ve Şehircilik Bakanlığında:

**PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “dışında kalan ve” ibaresinden sonra gelmek üzere “imar” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinde yer alan “Planı bulunmayan” ibaresi “İmar planı bulunmayan” olarak değiştirilmiş, (3) numaralı bendinde yer alan “dışında” ibaresinden sonra gelmek üzere “imar” ibaresi eklenmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“5) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında büyükşehir belediyelerince tespiti yapılmış olup uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşik alan ve civarında uygulanır.”

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “kalmayı halinde,” ibaresinden sonra gelmek üzere “öncelikle” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendine aşağıdaki alt bentler eklenmiş, (3) numaralı bendinde yer alan “yerleşik alanı ve” ibaresinden sonra gelmek üzere “civarı ile kırsal yerleşik alan ve” ibaresi eklenmiş, (4) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (20) numaralı bendinde yer alan “Muhtarlıktan izin alınmadan yapılan” ibaresi “Muhtarlığa bildirim yapılmadan başlanan” olarak, “konulardaki” ibaresi “konularda yapıldığı dönemdeki” olarak değiştirilmiş, (30), (33) ve (34) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“a - Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b - Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

c - İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.”

“4) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il genel meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

a - Daha önce valiliklerince tesbit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.”

“30) Muhtarlığa bildirim: Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarı olarak belirlenmiş alanlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili idareden onaylanan etüt ve projelere göre inşaat yapılacağına dair ilgili köy veya muhtarlığa yapı sahibince yapılan yazılı bildirimdir.”

“33) Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılardır.

34) Kırsal yerleşik alan ve civarı: Büyükşehirlerde, İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisine kararlaştırılan yerlerde cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan kırsal yerleşik alanı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan ve ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan kırsal yerleşik alan civarını tanımlar.”

“35) Dağınık yerleşimler: Köylerde ve İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden mahallelerde arazinin parçalı olduğu, engebeli topografyası nedeniyle yerleşilebilir alanların kısıtlı kaldığı ve köy/mahalle mülki sınırları içinde halkın konutunu ve müstemilatını kendi bağ,

bahçe veya tarlasında yaptığı, belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise valiliklerce tespit edilerek il genel meclisi kararıyla belirlenen yerleşimlerdir.

36) İlgili idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valilik (il özel idaresi), büyükşehir olan illerde sorumluluk alanına göre büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesidir.”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “özürlülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü” ibaresi “erişilebilirlik mevzuat ve” olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Yerleşik alan sınırları içerisinde bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü, köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarı içerisinde bu Yönetmeliğin beşinci bölümü, yerleşme alanı dışı (iskân dışı) alanlarda bu Yönetmeliğin altıncı bölümü hükümlerine göre iş ve işlemler yapılır, Ek-1’de yer alan Uygulama İzah Şemasına göre yürütülür.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bayındırlık ve İskân” ibaresi “Çevre ve Şehircilik” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 8** – Erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenen ve bu Yönetmelikte yer alan standartlar hariç, bu Yönetmeliğin, 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz. Ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.”

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan “aykırı olarak yapılan” ibaresinden sonra gelmek üzere “ya da gerekli izin ve onaylar alınmadan yapılan” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 17 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bu takdirde” ibaresinden sonra gelmek üzere “bitişik binalar hariç” ibaresi eklenmiş ve aynı fıkroda yer alan “(10.00)” ibaresi “(6.00)” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesinin (2) numaralı bendinde yer alan “(6.50)” ibaresi “(7.50)” olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

“8) Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar artırılmasına ilgili idare yetkilidir.”

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinde yer alan “özürlülerin de kullanımını sağlayacak standartlara” ibaresi “erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 12 – Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan “özürlülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü” ibaresi “erişilebilirlik mevzuat ve” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesinin (3) numaralı bendinde yer alan “özürlülerin kullanımına” ibaresi “erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına” olarak ve “özürlülerin” ibaresi “engellilerin” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 14 – Aynı Yönetmeliğin 32 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “özürlüler” ibaresi “engelliler” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 15 – Aynı Yönetmeliğin beşinci bölümünün başlığı aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve 43 üncü maddesi başlığıyla birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“BEŞİNCİ BÖLÜM

Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar”

“Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti

Madde 43 – Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti, ilgili idarelerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç teknik personelden oluşan bir komisyon tarafından 1:1000 veya 1:5000 ölçekli hâlihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır.

Taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve sit alanları gibi korunan alanlar, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Mevcut binalar tespit edilerek tutanak altına alınır ve kadastral paftaya veya hâlihazır haritalara aktarılır. Tutanakla belirlenen binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından düz çizgi ile birleştirilerek bir alan oluşturularak köy ve mezraların yerleşik alanı ve kırsal yerleşik alan sınırı tespit edilir.

Bu alanın en fazla 300 metre dışından geçecek şekilde yerleşimin mülkiyet dokusu, morfolojisi ve doğal eşikleri dikkate alınarak bu alanların civarı tespit edilir.

Tespite ilişkin 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınır.

Belirlenen sınırlar büyükşehir belediyesi olan illerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararı ile diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile onaylanır.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ve köye bağlı mahallelerde, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Tespit yapılacak mezranın sınırı, tespiti yapılan köye bağlı olması ve mevcut binaların en dışta olanları arasındaki mesafenin toplam 300 metreyi aşmaması durumunda köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı birlikte tespit edilebilir. Söz konusu mesafenin 300 metreyi aştığı durumlarda ise köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı ayrı ayrı tespit edilir.

Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Ancak dağıntık yerleşimlerde, köy mülki sınırları içerisinde köy dokusunun bulunduğu yerlerde, köy ortak yapılarına bakılmaksızın, bu maddede yer alan usullere uyularak köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik alan sınırları parçalı olarak birden çok alanda belirlenebilir.

Dağıntık yerleşimlerde köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik sınırları belirlenirken, köyün ortak yapılarına veya birbirlerine 200 metreden uzak olmayan binaları içerecek şekilde tespit yapılabilir. Bu alanlarda ayrıca civar tespiti yapılamaz.

İhtiyaç duyulması halinde köy ve mezraların yerleşik alan sınırları il genel meclislerince aynı usullere tabi olarak yeniden belirlenebilir. Yeniden sınır belirlemede, köy ve mezraların yerleşik alan sınırı genişletilebileceği gibi daraltılabilir.”

MADDE 16 – Aynı Yönetmeliğin 46 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Köy İhtiyar Heyeti” ibaresi “ilgili idare” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 17 – Aynı Yönetmeliğin 47 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Köy İhtiyar Heyeti” ibaresi “ilgili idare” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 18 – Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 50** – İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m2 den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m2 yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m2 yi geçemez.”

MADDE 19 – Aynı Yönetmeliğin 51 inci maddesinde yer alan “Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca” ibaresi “Bir parselde” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 20 – Aynı Yönetmeliğin 52 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.”

MADDE 21 – Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır. Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. Bu yapıların ihtiyacı için çatılarında, saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüşe bağlı kalınmak kaydı ile yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri de aynı hükümlere tabidir.”

MADDE 22 – Aynı Yönetmeliğin 58 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 58** – 57 nci maddede sayılanlar dışında kalan tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ilgili idarelerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.

Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu yapıların yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir.

Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.”

MADDE 23 – Aynı Yönetmeliğin 60 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “valiliklere” ibaresi “idarelere” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 24 – Aynı Yönetmeliğin 63 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan (6.50) ibaresi (7.50) olarak değiştirilmiş, “ve parsel sınırlarına” ibaresi yürürlükten kaldırılmış, “(5.00) m.den” ibaresinden sonra gelmek üzere “parsel sınırlarına (3.00) m.den” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, beşinci fıkrasında yer alan “ayrıca bu” ibaresinden sonra gelmek üzere “maddede belirtilen yapı ve” ibaresi eklenmiş ve “Köyüşleri” ibaresi “Orman” olarak değiştirilmiştir.

“Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre

tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez. Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına idaresi yetkilidir.”

MADDE 25 – Aynı Yönetmeliğin 64 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 64** – İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

İskan dışı alanlarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, 63 üncü maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılabilecek olan bağ evlerinden taban alanı 75 m²'yi, yapı inşaat alanı toplamı 150 m²'yi, kat adedi bodrum dahil 2'yi ve parselde 1 adedi geçmemek kaydıyla yapılacak olanlar; ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin izni alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

İnşa edilen bu yapıların etüt ve projelerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin Kanunun 30 uncu maddesine göre ilgili idarelerce tespit edilmesi gerekir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü hükümlerine uyulur.”

MADDE 26 – Aynı Yönetmeliğe ekte yer alan Ek-1 eklenmiştir.

MADDE 27 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 28 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.