

İL GENEL MECLİS BAŞKANLIĞINA

Köy yerleşik alan içinde kalan 2510 ve 3367 sayılı vb. sayılı kanunlarla yapılan parselasyonlar ile oluşturulan parsellerde yapı ruhsatının düzenlenip düzenlenmeyeceği hangi şartlarda düzenleneceği, yapılaşma koşulları ve ifraz şartlarının belirlenmesi için yeniden karar verilmesi talebi, araştırılmak ve incelenmek üzere İl Genel Meclisinin 15.04.2019 tarihli 5. birleşiminde İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İl Özel İdaresinin yetki alanında kalan köylerde imar ve yapı ruhsat işleri 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6/b maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak yürütülmektedir. İdaresinin imar yönünden yetki sahasında kalan 151 adet köylerimizden bazılarında daha önceden mülga 2510 İskan Kanunu, 442/3367 sayılı Köy Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan dayanağını olan parselasyon çalışmaları yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesinde 12.07.2013 tarihli ve 6495 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle köy yerleşik alanı içinde imar ve bayındırlık hizmetleri konusunda İl Özel İdareleri ile İl Genel Meclislerine karar alma ve uygulama konusunda yeni ve geniş yetkiler tanınmıştır. Yasa koyucunun bu iradesi ile bu konuda daha önceden yürürlüğe konulmuş yönetmelik ve genelgelerin bazı hükümleri hükümsüz kalmıştır.

Özellikle **27. maddenin 5. fıkrasında;** "İl çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak köy yerleşik alan sınırları ve özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde **il genel meclisi kararı** ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir." hükmüne istinaden köy yerleşik alanın belirlenmesi ve bu alan içinde yapılaşma kararı ile ifraz şartları konusunda İl Genel Meclisine yetki verilmiş ve bu doğrultuda İl Genel Meclisinizce daha önceden bu maddeye dayanılarak çoğu köyümüzdeki yerleşik alanlar yeniden belirlenmiş, bu alanlar için yapılaşma koşulları için münferit kararlar alınmıştır.

Ancak, uygulamada ortaya çıkan köy yerleşik alanı içinde kalan ve/veya daha önceden mülga 2510 sayılı İskan Kanunu ve 442/3367 sayılı Köy Kanunu ile parsellenmiş alanlardaki Kamu idarelerine ait parsellerde yapı ruhsatı, yapı yaklaşma mesafeleri, ifraz vb. konularda oluşan tereddütlerin giderilmesi, uygulama birliğinin sağlanması ve kanunun amacına uygun şekilde yeniden karar alınmasına ihtiyaç duyulmuştur. Buna göre;

1)- İfraz şartları; Köy yerleşik alan sınırı tespit edilmiş veya edilecek olan köylerde; yerleşik alan sınırının parseli ikiye bölmesi durumunda ifraz şartı aranmaksızın yerleşik ve gelişme alanı içinde kalan kısmının harita dosyası ile tespit edilerek yerleşik alan içinde kalan kısmında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesine göre taleplerinin değerlendirilmesi, mülk sahibinin talebi halinde yerleşik alan sınırı ile yerleşik alanın civarına ait sınır hattına göre ifraz edilir.

2)- Köy yerleşik alanı içinde kalan parsellerde, parselin tescil dayanağına bakılmaksızın (442/3367 sayılı Köy Kanununa, Mülga İskan Kanunlarına, 2981 sayılı Kanunlar vb. dahil.)köy yerleşik alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılaşma izinleri ruhsata tabi olmaksızın 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesine göre yürütülür.



3)- Köy yerleşik alanı içerisinde imar planları yapıncaya kadar;

a)Konut, Tarım ve Hayvancılık amaçlı yapılarda;

Yapılaşmanın toplam parsel alanınının yapıya oranı: Emsal 0,50; olmak kaydıyla, en fazla çıkabilecek yükseklik: 6.50 mt (2 kat)'ı geçemez.

(Parsel Alanı m2 X Emsal Oranı= Yapı Alanı M2)

b)- Resmi veya idari kurum, taziye evi, muhtarlık binası, köy konağı vb. sosyal ve kültürel tesis alanlarında: Emsal: 1 ve azami (en çok) yükseklik: 6,50 mt,

c)- Köyün selektör binası, kantar, depo, pazar yeri ve benzeri ticari amaçlı ortak yapılarında Emsal:1 en çok yükseklik 9,00 mt,

d)- Eğitim, sağlık ve spor tesisleri için; Emsal: 1,5 azami (en çok) yükseklik: 10,50 mt,

e)- Okullar için azami kat sayısı azami (en çok) yükseklik: 4 kat,

f)- İbadet yerleri için Emsal:1 ve azami (en çok) yükseklik serbesttir.

4)- Köy yerleşik alanlarında;

a)- Bahçe (ön, yan, arka ve yol çekme) mesafeleri Köy İhtiyar Heyetince belirlenir.

b)-Komşu parsel malikinin muvafakatini almak koşulu ile parsele bitişik yapı yapılabilir.

c)-Komşu parsele 2,00 metreden daha yakın veya bitişik yapı yapıldığı takdirde bu cephelere komşu parsel malikinden(malik sayısının birden çok olması durumunda çoğunluk yeterlidir) noter tasdikli veya İdare yetkilileri huzurunda vereceği muvafakatname alınması ve hiçbir suretle pencere ve kapı açılmaması şarttır.

Sonuç olarak; İl Genel Meclisinin, köy yerleşik alanlarında ifraz ve yapılaşma şartları ile 442/3367 sayılı kanuna göre oluşturulan köy yerleşme alanlarında kalan tüm parsellerde yapılaşmaya ilişkin esaslara ilişkin, komisyonumuzun raporu 4 (dört) madde halinde düzenlenmiş olup belirtilen hususlarda yeni bir İl Genel Meclis Kararı alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Takdiri İl Genel Meclisine ait olmak üzere arz olunur. 22.04.2019

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

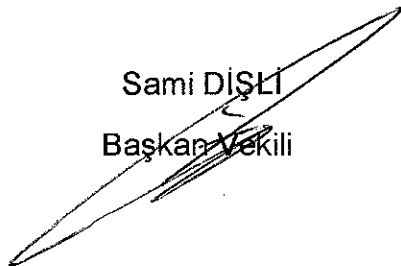
Atilla ŞEN

Başkan



Sami DİŞLİ

Başkan Vekili



Gürbüz DİNÇ

Üye

