



# KIRSAL ALANLARIN TASARIMI VE DÜZENLENMESİ

Harita Müh. Bölümü



# Arazi Toplulaştırmasında Ölçme İşlemleri

Ölçme işlemi, harita mühendislik hizmetlerinin temelini oluşturur. Her türlü harita ve plan bir dizi ölçme ve hesaplama işlemlerinin sonucunda elde edilir. Arazi toplulaştırması projeleri de haritalara ve kadaastro planlarına ihtiyaç duyar. O halde arazi toplulaştırma işlemleri ölçme ile başlar, ölçme ile biter.

Genel olarak ele alınacak olursa, bir arazi toplulaştırma projesinde söz konusu ölçme işlemleri şunlardır:

- Nirengi ağına ait ölçme işlemleri
- Nivelman ağına ait ölçme işlemleri
- Poligon ağına ait ölçme işlemleri
- Kadaastro Planlarını güncelleştirme ölçümleri
- Paftaların sayısallaştırma işlemleri
- Aplikasyon ve röleve ölçüleri

## 2.1.) NİRENGİ AĞINA AİT ÖLÇME İŞLEMLERİ

Uygulama yapılmaya karar verilen bölgeye ait sınırlandırmanın gösterildiğı tahdit haritası, derecelendirme haritası, STK paftaları ve 1/25 000 lik haritalar ilgili idarelerden sağlanır. Daha önce yapılmış harita çalışmalarında kullanılan nirengi ve röperleri araştırılır. Arazide yapılacak yeni uygulama da dikkate alınarak nirengi çalışmalarına başlanır.

Mevcut nirengilerden yararlanılarak yeni noktalar klasik açı-kenar ölçüleri yardımı ile, yada GPS alıcıları ile ölçülerek dengelenir.

## 2.2) NİVELMAN AĞINA AİT ÖLÇME İŞLEMLERİ

Bilindiğı gibi, çok yönlü bir arazi toplulaştırma çalışması yeni yol ağının, sulama ve tahliye kanallarının ve arazi tesviyesinin yapılmasını içerir. Bu çalışmaların yapılabilmesi için yüksekliklerin tespit edilmesi gereklidir. Bunu için de nivelman noktalarına ve ölçülerine ihtiyaç duyulur. Bu amaçla tesis olunan nivelman noktaları arasında ölçüler yapılarak nivelman ağı dengelenir ve daha sonra bu noktalardan poligonlara yükseklik taşınır.



### 2.3) POLİGON AĞINA AİT ÖLÇME İŞLEMLERİ

Nirengi ve nivelman işlemlerinden sonra uygulama alanının halihazır durumu (Mevcut yollar, kanallar, kanaletler, binalar, bağlar, bahçeler, pilonlar vb.) ölçülür. Bu ölçümlerde kullanılmak üzere uygun sıklıkta poligon noktalarına ihtiyaç duyulur. Bu amaçla nirengiler arasına poligon güzergahları döşenir ve ölçülerek hesaplanır.

### 2.4) KADASTRO PLANLARINI GÜNCELLEŞTİRME ÖLÇÜMLERİ

Toplulaştırma kararı verilen bölgelere ait kadastral haritalar (STK) ilgili kadastro müdürlükleri yada Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden alınır. Tolulaştırma sınırları bu haritalar üzerine geçirilir. Kadastro haritaları ile uygulama alanı karşılaştırılır. Değişiklikler (Kamulaştırma, ifraz, sınır değişikliği, vb.) varsa bunlarda paftalar üzerinde gösterilir. Arazide olup paftalarda olmayan değişiklikler ise ölçülerek paftalara işlenir. Uygulama alanına ait paftalar grafik paftalar ise, değişikliklerin ölçülmesi için sabit sınır ve tesislerden yararlanılır.

### 2.5) PAFTALARIN SAYISALLAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Uygulama alanına giren parsellerin köşe noktalarının koordinatları hesap yada sayısallaştırıcılar ile belirlendikten sonra, parsellerin alanları koordinatlardan hesaplanarak tapu yüzölçümleri ile karşılaştırılır. Tutmazlıklar varsa nedenleri araştırılarak hatalar giderilir, ya da yüzölçüm tashihihi yapılır. Uygulama sınırı da sayısallaştırılarak paftalara geçirilir.

## 2.6) APLİKASYON VE RÖLEVE ÖLÇÜLERİ

Toplulaştırma projesi sonucunda oluşan yol,sulama,tahliye kanallarının araziye uygulanması için yapılan ölçülerdir. Kesinleşmiş blok köşeleride bu aşamada araziye applike edilir. Aplikasyonda ortogonal veya kutupsal ölçüler kullanılır.Aplikasyondan sonra röleve alımı yapılır.

## 3.) S O N U Ç

Harita ve ziraat mühendisliğinin ortak çalışmasının bir ürünü olan arazi toplulaştırması projesinde ölçmenin ayrı bir yeri ve önemi vardır.

Ziraat mühendisliğinin projeye katkısı,tarımsal arazilerin derecelendirilmesi,verimliliklerinin belirlenmesi, kısaca tarımsal özelliklerinin belirlenerek değerlendirilmesi ve toplanan verilere göre sulama,tahliye ve yol projelerinin oluşturulmasıdır.

Bütün bu çalışmaların yapılabilmesi için gerekli olan harita ve planlar ise harita mühendisliğinin konusudur.Uygulama alanının kadastral ve topoğrafik haritalarının üretilmesi, yol,sulama ve tahliye ağlarının araziye uygulanması, parselasyon planının yapılması,blok ve parsellerin araziye uygulanması,tescilin yapılp yeni tapuların verilmesine kadar olan hizmetler,bir dizi ölçme işlemlerinin sonucunda gerçekleşir.



# Arazi Toplulaştırması Projelerinde Harita Mühendislerinin Rolü

Arazi toplulaştırma projeleri birden fazla meslek grubunu içine alan çok kapsamlı çalışmalardır. Her meslek grubunun yaptığı çalışma projenin sonucunu olumlu ya da olumsuz şekilde etkileyeceğinden, bu konudaki çalışmaların büyük bir titizlikle yapılması gerekmektedir.

Arazi toplulaştırma projelerinde haritacılık işlemleri genellikle şöyledir:

- Nirengi işleri (Nirengilerin istikşaflı, tesisi, röper ve ölçme işlemleri),
- Poligon işleri (Poligonların istikşaflı, tesisi, röper ve ölçme işlemleri),
- Nivelme işlemleri,
- Dengeleme hesabı,
- 1/5000 ölçekli halihazır haritaların alımı,
- Kadastro paftalarının temini ve sayısallaştırılması,
- Proje sınırının belirlenmesi ve projealanına giren kadastro parsellerinin belirlenmesi,
- Araziye ölçülerek bulunan alanla, paftalardan bulunan alanların karşılaştırılması ve hata sınırı dışında olan alanlar için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- Kadastro parsellerindeki hisse durumunun incelenmesi,
- Ayırma çapları ve beyannamelerin düzeltilmesi,
- Blok planlarının bilgisayar ortamına aktarılması,

- Yol, kanal blok kırık ve köşe noktalarının aplikasyon elemanlarının hesaplanması ve aplikasyonu,
- Kamu alanları için yapılacak kesinti miktarının hesaplanması,
- Çiftçi isteklerinin alınması
- İşletmelere ait parsellerin parsel değer sayısının hesabı,
- Çiftçi isteklerinin değerlendirilmesi ve parselasyon planlamasının yapılması,
- Yeni parsellerin köşe koordinatlarının hesaplanması,
- Parselasyon projesinin askıya çıkarılması ve parselasyona yapılan itirazların incelenmesi,
- Parselasyon planlarının aplikasyonu için detay noktalarının sıklaştırılması,
- Aplikasyon elemanlarının hesabı,
- Yeni parsellerin teslimi,
- Tapuya tescil,

Arazi toplulaştırma projelerinin yapılış aşamalarını ve yukarıda sıralanan haritacılık işlemlerini incelediğimizde, projenin ölçme işlemleriyle başlayıp ölçme işlemleriyle bittiğini görürüz. Yani sözkonusu projeler tamamen harita tabanına dayalı projelerdir ve harita tabanını oluşturan ölçme işlemleri sağlıklı olmazsa diğer aşamalarda yapılacak çalışmalar da sağlıklı olmayacak, böylece proje başarısız olarak sonuçlanacaktır.

# **ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ÇALIŞMALARINDA ORTAYA ÇIKAN PROBLEMLER**

**1-Yasal Problemler**

**2-Yönetsel Problemler**

**3-Teknik Problemler ve Veri Eksikliği**

**4-Finansal Problemler**



# SON DÖNEMDEKİ TARIM BİLGİ SİSTEMİ ÇALIŞMALARI

İlgili veritabanları ilişkilendirilerek destek modeli oluşturulacaktır







Bakanlık Merkez Teşkilatı



## TARIM BİLGİ SİSTEMİ

Toprak Analizi Bilgi Sistemi

Gübre Bilgi Sistemi

İlaç Bilgi Sistemi

Sertifikalı Tohum / Fidan Bilgi Sistemi

Coğrafi Bilgi Sistemleri

Tarbi

Tükvet ve diğer Hayvan Kayıt Sistemleri

### ENTEGRASYON

#### Desteklemeler

Mazot, Kimyevi Gübre ve Toprak Analizi  
Fark Ödemeleri (Prım ödemeleri)  
Sertifikalı Tohum  
Sertifikalı Fidan  
Yem Bitkileri  
Don Afeti, Sel, Dolu ve Aşırı Yağış  
Fındık  
Organik Tarım  
İyi Tarım...

#### DOĞRULAMA

Kimlik Bilgileri

Mükellef Bilgileri

Arazi Bilgileri

Sertifika Bilgileri

Fatura Bilgileri

Üretim Bilgileri

Keşfi Araziler

1. Tanımsal Parsel  
Bilgi Sistemi (TRGM)  
2. Yerinde Tespitler

### ANALİZ

Destekleme İhtiyacı



T.C. Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü  
(Memis)



Gelir İdaresi Başkanlığı  
(VEDOP)



Kadastro Bilgileri Tapu Bilgileri  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
(Taktis)



Tohum Tescil Sertifikasyon Merkezi



Gelir İdaresi Başkanlığı  
(e-fatura Yapım Aşamasında)

**Arazi paralılığını giderici arazi toplulaştırması yapılırken diğer yandan da işletme büyüklüklerini artırıcı tedbirler alınmalıdır. Ayrıca kırsal bölgelerde tapu dışı yollarla arazi kullanımı yaygın biçimde sürmektedir. Çok parçalı ve tapu dışı kullanımın önlenebilmesi için öncelikle tapu sicili ile mevcut kullanım arasındaki uyulaşmazlık giderilmelidir.**

**Arazi toplulaştırma çalışmalarının tüm ülke düzeyinde hızlı ve etkin bir şekilde yürütülmesine imkan verecek bir kurumsal ve yasal düzenleme yapılmalıdır. Arazi toplulaştırma uygulamaları için uzman teknik personel yetiştirilmelidir. Köy yerleşim alanlarının düzenlenmesine daha çok önem verilmelidir. Arazi toplulaştırması için ayrılan yıllık  denek yeterli değildir. Bu nedenle arazi toplulaştırma çalışmaları için yeterli  denek ayrılmalı, AB fonları ve dış kaynaklar toplulaştırma çalışmalarına yönlendirilmelidir.**



# KÖY YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANLARININ PLANLANMASI

## (Köy Gelişme Alanı Uygulama Talimatına Göre)

Köy Gelişme Alanı Uygulama Talimatına göre;

- a) Köy Yerleşme Alanı:** İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.
- b) Köy Gelişme Alanı:** Köye veya köy altı yerleşim birimine bitişik ve/veya köyle bütünlük teşkil edecek şekilde seçilmiş bulunan ve iskân amacıyla kullanılacak olan yerleşim alanıdır.
- c) Köy Gelişme Alanı İmar Planı:** Köylerin sağlıklı bir şekilde yerleşimini ve gelişimini sağlayan mevcut durumunu (varsa dini tesis, okul v.b. tesisleri, yolları gösteren) ve köy gelişme alanının yerleşim düzenini gösteren 1/1000 ölçekli plandır.

## KRİTERLER

### (Köy Gelişme Alanı Uygulama Talimatına Göre)

**Madde 5-** Köy Gelişme Alanı tespiti, Belediye Kuruluşu olmayan, Köy Tüzel Kişiliğine haiz köyler ile nüfus akışı, ekonomik ve sosyal nedenler gibi zorunlu hallerde, Köy Altı Yerleşim Birimlerini kapsar.

Köy merkezinin yerleşim yerinin değiştirilmesinin gerektiği hallerde; İmar planı çalışmalarına başlanmadan önce kanunun 14. ve uygulama yönetmeliğinin 41. maddelerine göre ilgili kurumların uygun görüşleri alındıktan ve yeni yerleşim merkezinin kararnameye bağlanarak resmi gazetede yayımı tarihinden itibaren gerekli olan teknik çalışmalara başlanır.

## **KÖY GELİŞME ALANI TESPİT KOMİSYONUNUN KURULUŞU**

### **(Köy Gelişme Alanı Uygulama Talimatına Göre)**

**Madde 6-** Köy Gelişme Alanı Tespit Komisyonu 1 Şehir Plancısı, 1 mimar, 1 ziraat, 1 inşaat, 1 harita ve 1 jeoloji mühendisi ile gerek görüldüğü takdirde diğer meslek gruplarından oluşur. Yeteri kadar eleman bulunamaması halinde, Komisyon Başkanı Mühendis ve komisyonda en az bir Ziraat Mühendisi olmak üzere en az üç kişi ile komisyon teşkil edilebilir. Gerek görülmesi halinde Komisyon tek sayılardan olmak üzere daha fazla (5, 7, ... gibi) kişilerden oluşturulabilir. Komisyonun teşkili, başkanının da belirtilmesi suretiyle Destekleme Şube Müdürünün teklifi ve Bölge Müdürü Onayı ile yapılır. Komisyon kararlarını oy çokluğu ile alır.

## **KÖY GELİŞME ALANININ TESPİTİ**

### **(Köy Gelişme Alanı Uygulama Talimatına Göre)**

**Madde 9-** Köy Gelişme Alanı Tespit Komisyonunca Etüt—Proje programına alınmış köylere ait tapu kütükleri ve 1/5000 ölçekli STK (Standart, Topoğrafik ve Kadastral) paftalar ve diğer bilgiler derlendikten sonra büroda ön etütler yapılır. Müteakiben mahalline gidilerek, köyün gelecekteki gelişme durumunu da dikkate alınarak ihtiyaç duyulan parsel sayısı, parsel büyüklüğü, gerekli ise sosyal, ekonomik ve kamu tesisleri ile diğer park, yeşil alan, yollar ve altyapı tesisleri için gerekli olan arazi miktarını da hesaplayarak (15-20 yıl sonrası) o köy için gelişme alanının hangi büyüklükte olacağına karar verilir.



# Köy Gelişme Alanının Seçimi

## TEMİN ŞEKLİ

Mer'a

Yaylak

Seyranga ve Panayır Yeri

Harman Yeri

Hazine veya Köy Tüzel Kişiliğine Ait Arazi

Şahıs Malı ( Hibe, Yer değiştirme, Kamulaştırma)

**TARIMSAL YÖNDEN İNCELENMESİ** (Köy gelişme alanı olarak ayrılacak alanların toprak sınıfları belirtilmelidir)

## MİMARİ YÖNDEN İNCELENMESİ

Yerel yapı dokusu açısından incelenerek değerlendirilmesi

## JEOLJİK YÖNDEN İNCELENMESİ

Yerleşim yeri olarak seçilecek yerler akarsu taşkını, dere yatağı gibi sel sularına açık alanlar olmamalıdır.

Akma, heyelan ve kaya düşme olasılığı olan ve erozyona açık alanlar yerleşim yeri olarak seçilmemelidir.

Fay hattı ve tektonik çöküntü üzerinde olmamalıdır.

## İNŞAAT YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

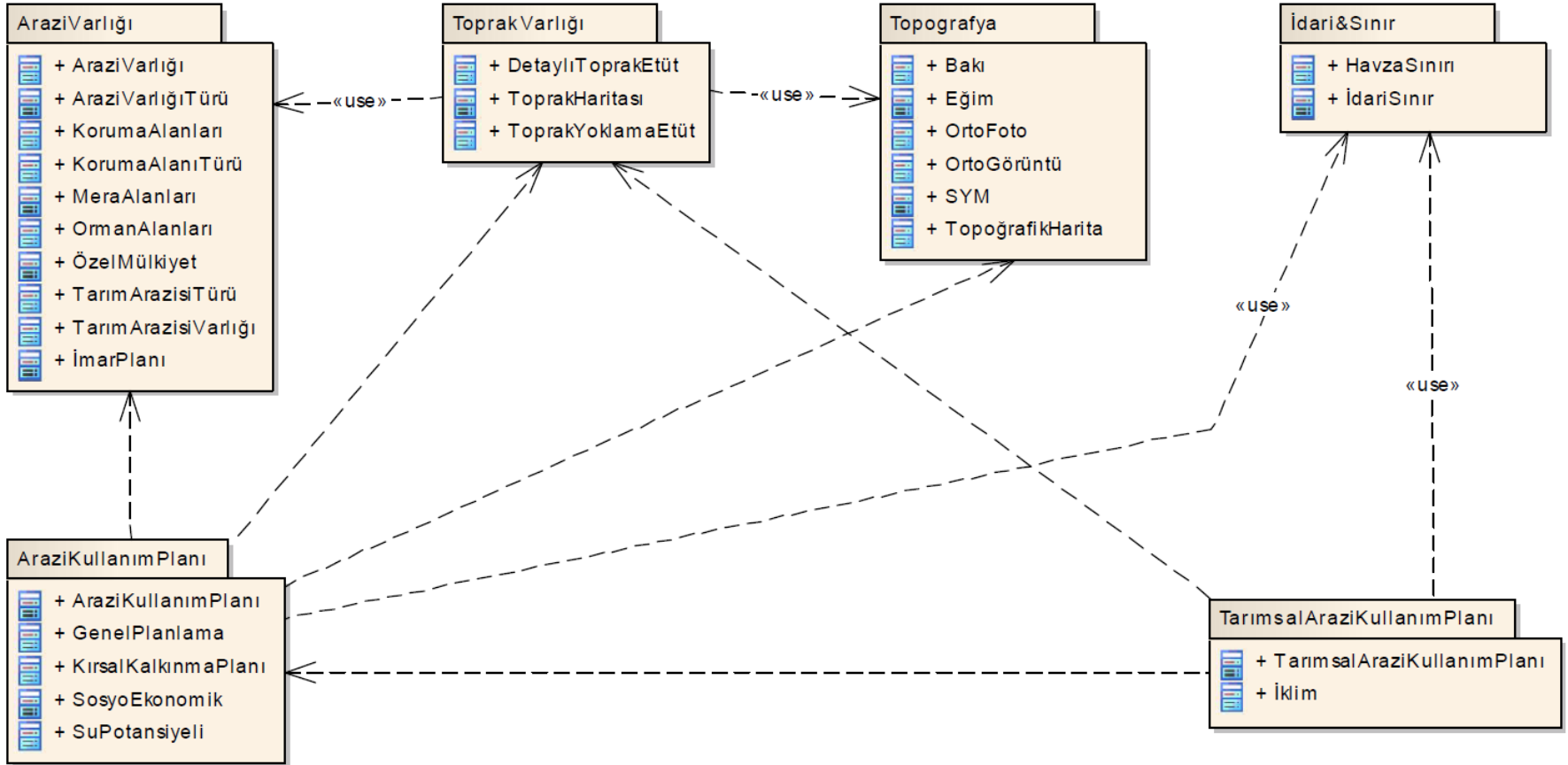
İnşaat yapımına uygun alanlar seçilmelidir.

## TOPOGRAFİK YÖNDEN İNCELENMESİ

## SOSYOLOJİK YÖNDEN İNCELENMESİ

Yörenin gelenekleri dikkate alınır.

class TKAKK



Şekil 1: Model veri setleri/grupları genel görünümü ve ilişkileri



## KÖY YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANI PLANLAMA SÜRECİ

### PLANLAMA SÜRECİNİN BAŞLATILMASI:

Köy muhtarlığınca yetkili idareye köy gelişim planı talebinde bulunulma  
yada

Yetkili idare tarafından resen plan yapımı



### KÖYÜN İHTİYAÇLARININ, PROBLEM VE POTANSİYELLERİNİN SAPTANMASI



### YER SEÇİMİ:

Köy yerleşim alanı civarında bulunan köy tüzel kişiliğine  
ait yada Hazineye ait parsellerin tespiti yapılması



### KURUM GÖRÜŞLERİ:

Köyün gereksinimleri doğrultusunda belirlenen parsel yada parsellere  
ilişkin ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması



Plana veri teşkil edecek plan çalışmaları ve kurum görüşleri  
kapsamında planlama alanının kesinleştirilmesi



Halihazır harita onayı  
(İl Özel İdaresi)



Jeolojik etüt raporu onayı  
**(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)**



Köy Gelişim Planı onayı  
(Valilik)



İmar uygulaması



Hazine arazisinin köy tüzel kişiliğine devri



Bedel takdir çalışmaları



Tahsis/Satış

# Köy gelişme alanına ait imar planının yapılması

**KÖY GELİŞME ALANI UYGULAMA TALİMATI'nın 14. maddesinde;**

**Madde 14-** Köy Gelişme Alanının imar planını yapmak üzere Tarım Reformu Bölge Müdürlüğü teknik elemanları görevlendirilir. Gerekiyorsa merkezden eleman temin edilir veya bu çalışmalar başka resmi veya gerçek ya da tüzel kişilere ihale usulüyle yaptırılır.

Bölge Müdürlüğü; hazırlanan 1/1000 ölçekli hali hazır harita üzerinde konut ve tarımsal tesisler için gerekli parseller ile 8. maddede tespit edilen kademeleşmeye göre ve ihtiyaca uygun olarak sosyal, ekonomik ve kültürel tesisler için gerek duyulan parseller ile park, yeşil alan, yollar ve altyapı tesisleri için gerekli gördüğü parselleri içine alacak şekilde Köy İmar planını hazırlar veya hazırlatır.

## Kayseri İli Yahyalı İlçesi Yerköy Köyü – Örnek Bir Çalışma

Köyde ilköğretim okulu, kooperatif alını, sağlık ocağı, pazar yeri, spor alanına ihtiyaç duyulmaktadır. 2000 yılındaki nüfusu 500 kişi, 2007 yılındaki nüfus 621 kişidir. Nüfus projeksiyonu sonucunda 50 adet konuta ihtiyaç duyulduğu belirlenmiştir.

Plan çalışması ile üretilen konut ve sosyal donatı alanları:

Vasıf	Adet	Alan (m2)
ağaçlandırılacak alan	4	15,548
park	6	4,589
çocuk bahçesi	1	1,014
spor alanı	1	15,672
yem fabrikası alanı	1	5,677
soğuk hava deposu alanı	1	3,907
kırsal çalışma alanı	1	6,379
ilköğretim tesis alanı	1	2,097
dini tesis alanı	1	1,755
kamusal tesis alanı	1	2,868
kültürel tesis alanı	1	2,785
Pazar yeri	1	1,916
ticaret merkezi	1	1,606
selektör alanı	1	1,247
sağlık ocağı alanı	1	3,952
kooperatif alanı	1	2,477
köy konağı alanı	1	611



	adet	alanı
ortak kullanım alanları (kamu ve sosyal tesisler)	13	37,277
konut parseli	43	42,642
yol		154,019
yeşil alanlar	12	36,823
toplam köy gelişme alanı		270,761

ortalama konut parseli büyüklüğü (m2)	992
---------------------------------------	-----

17 Ağustos 2011 Tarih ve 28028 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 648 SAYILI KHK İLE

## 3194 Sayılı İmar Kanununda Yapılan Son Değişiklikler

**MADDE 22** – 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar

**MADDE 27** – Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislerdir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fenni mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.



**10 Temmuz 2019 ÇARŞAMBA Resmî Gazete Sayı : 30827 KANUN**  
**TAPU KANUNU VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK**  
**YAPILMASINA DAİR KANUN**

**Kanun No. 7181**

**Kabul Tarihi: 4/7/2019**

**MADDE 10 –** 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş 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 mühendislere 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 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.”

Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hallerde köy yerleşik alan sınırları içinde, jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında sakınca bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri, hâlihazır harita veya kadastro paftaları

üzerinde il özel idarelerince belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.

Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.

İl çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması halinde, 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 halinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir.

İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe 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.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”

## **PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE;**

### **Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar**

#### **Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti**

**Madde 43- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804)** Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valiliklerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1:1000, 1:2000 veya 1:5000 ölçekli halihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır.

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.

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

Köy ve mezralar ile civarının yerleşik alan tespiti bir defaya mahsus olmak üzere yapılır, bu sınırlar genişletilemez ve genişletilmesine dönük olarak birleştirilemez.

**Madde 44- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

**Madde 45- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

#### **Bina Cephe ve İstikametleri**

**Madde 46 -** Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tesbitine Köy İhtiyar Heyeti yetkilidir.

#### **Komşu Mesafeleri**

**Madde 47 -** Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti yetkilidir.

#### **Komşu Mesafeleri**

**Madde 47 -** Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti tarafından takdir ve tayin olunur.

## **PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE;**

### **Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar**

#### **Yapı Şartları**

**Madde 49 -** Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.

**Madde 50- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca 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.

**Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müştemilat dahil taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.

**Madde 52 -** Köy ve mezraların 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) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.



## PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE

### **Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar**

#### **İfraz ve Tevhid İşleri:**

**Madde 62- (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m2 den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

**(Ek fıkra:RG-30/6/2001-24448)** 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m2 asgari büyüklük şartı aranmaz.

#### **Yapı Şartları**

**Madde 63 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir.

**(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** 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, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri 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 (6.50) 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.

**(Değişik fıkra:RG-01/3/2019-30701)** Beton temel ve çelik çatılı ser'alar mahreç aldığı yola 5.00 metreden ve parsel hudutlarına ise 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki ser'alar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

**\*\* Not: ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI İLE İLGİLİ BLOK TASARIMI, OTKPO HESABI, PARSELASYON VE DAĞITIM İŞLEMLERİ DERSTE ÇÖZÜLECEK ÖRNEKLERLE AYRICA ANLATILACAKTIR.**