

**İL ÖZEL İDARESİ
İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR İŞ VE İŞLEMLERİ
2014**



İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ FAALİYET ALANLARI

- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Köy İçindeki Yapılar İçin Uygun Görüş
- Köy Yerleşik Alan Tespiti
- İfraz – Tevhit İşlemleri
- Halihazır Haritaların Onaylanması
- İmar Planlarının Onaylanması
- Köy Yerleşim Planlarının Hazırlanması
- Kaçak Yapılaşmanın Takibi
- Ulusal adres veri tabanı (UAVT) hizmetleri

Müdürlüğümüz görev ve sorumluluk alanı;
Belediye ve Mücavir Alan Sınırları dışında, 6360 sayılı kanun uyarınca kapatılan 14 belediyenin de eklenmesi sonucunda toplam 193 köyü içermektedir.

İmar Mevzuatının Uygulanma Süreci

İlimizde, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu gereğince Belediye ve Mücavir alan Sınırları dışında yapılacak her türlü imar ile ilgili iş ve işlemler, 2007 yılından itibaren Mülga Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünden İl Özel İdaresi'ne devredilmiştir.

Bu kapsamda;

- İdaremiz yetki alanında kalan imar ile ilgili talepler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkartılan yönetmelikler kapsamında yürütülmekte iken,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan Antalya-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 15.04.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Müdürlüğümüz faaliyet alanları içerisinde yapılacak her türlü imar işleri söz konusu ÇDP kullanım kararları ve plan hükümlerine ile 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelik hükümlerine göre yürütülmeye başlanılmıştır.

PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

(YERLEŞİK ALAN İÇİ)

Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında
Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların
Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar
(51. ve 57. madde hükümlerine göre)

(YERLEŞİK ALAN DIŞI)

Belediye Mücavir Alan Sınırları
İçinde ve Dışında
Kalan (İskan Dışı) Alanlarda
Uygulanacak Esaslar
(63. madde hükümlerine göre)

KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI VE CİVARININ TANIMI:

Köy ve mezraların ibadet yeri, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaa 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 100 m dışından geçirilecek olan, Valiliklerce tespit edilerek İl Genel Meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan Köy Yerleşik Alanı Civarını tanımlar. (Bknz. Şema 1)

Yerleşik alan tespiti şeması

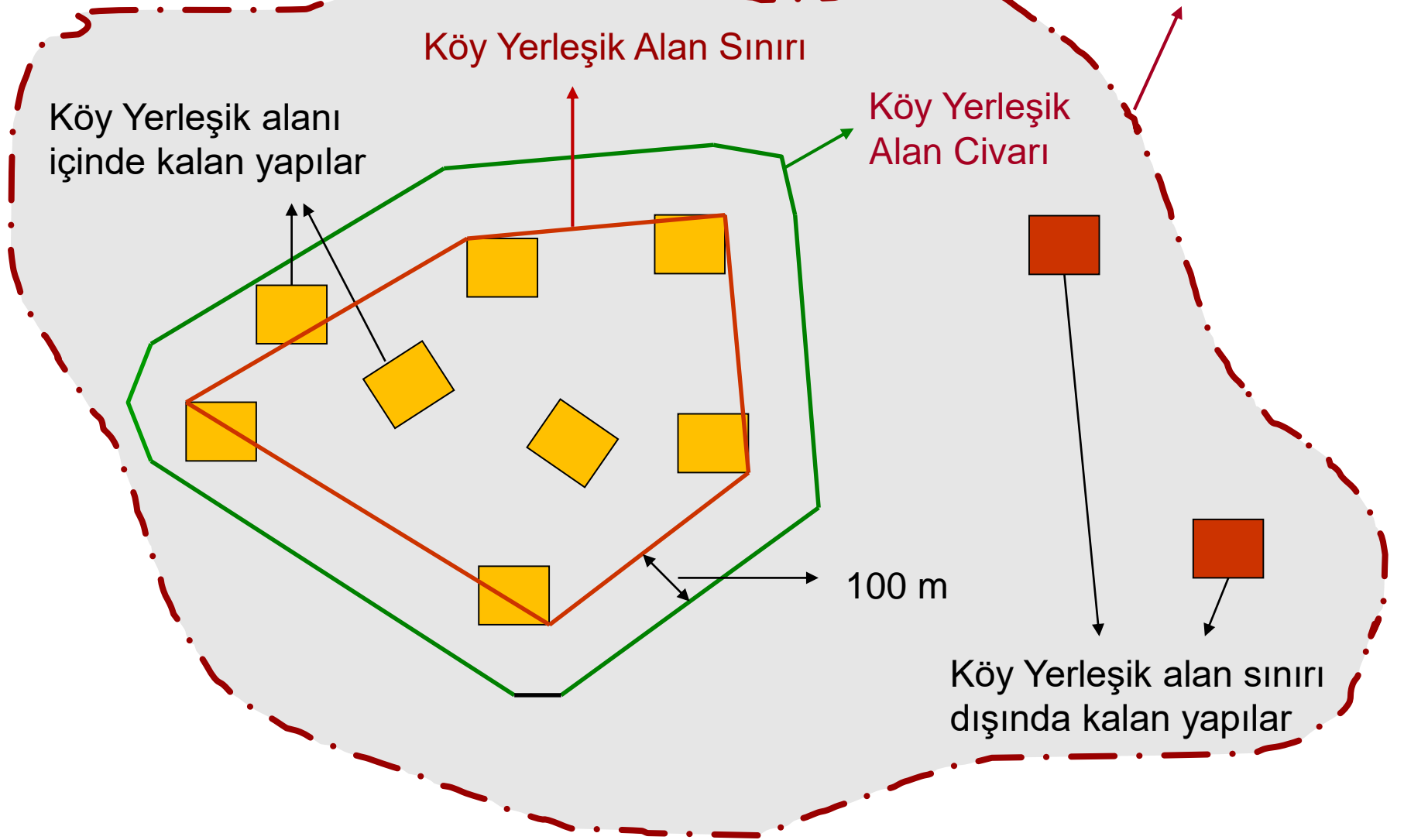
(Şema 1)

Köy İdari Sınırı

Köy Yerleşik Alan Sınırı

Köy Yerleşik alanı
içinde kalan yapılar

Köy Yerleşik
Alan Civarı

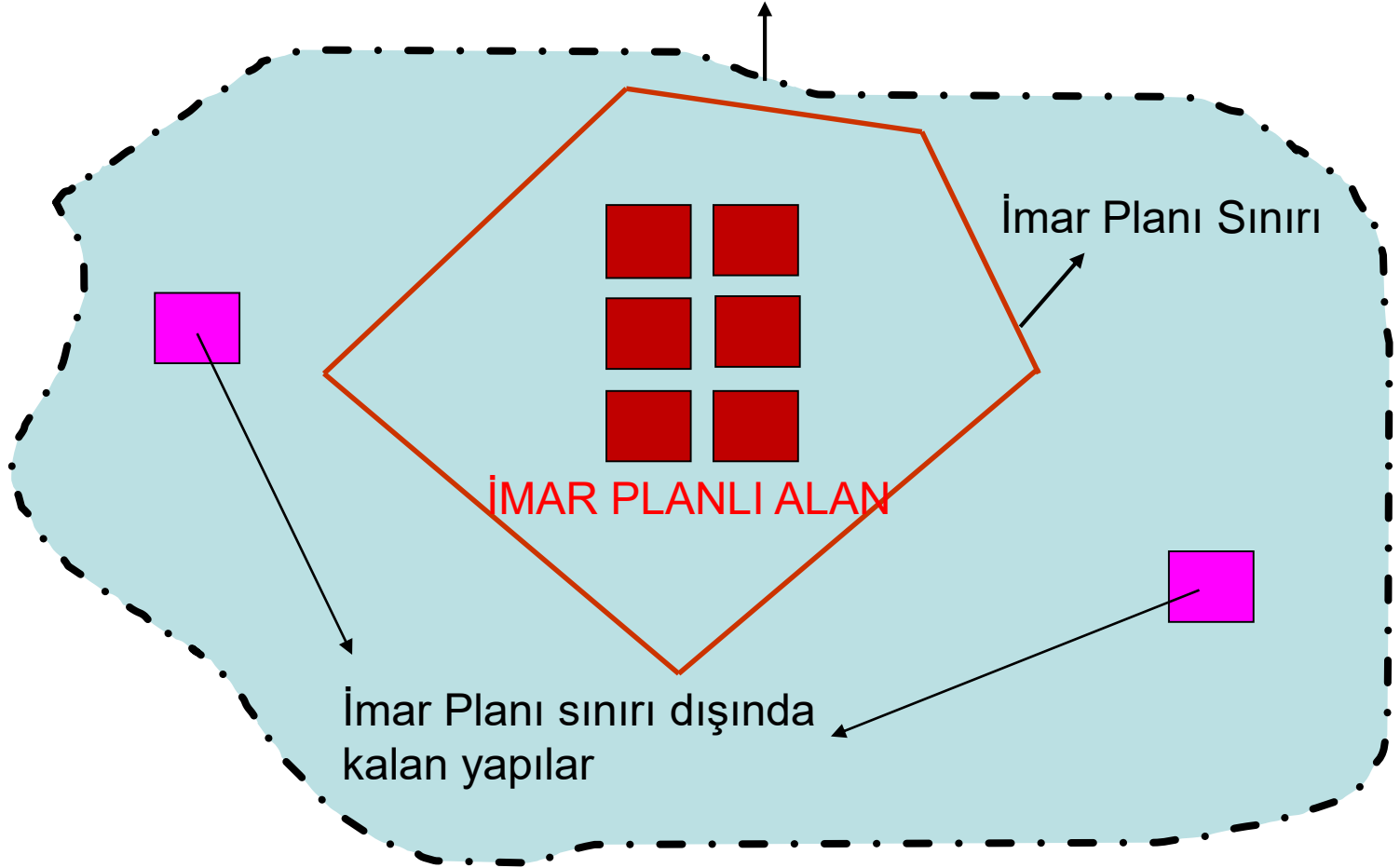


100 m

Köy Yerleşik alan sınırı
dışında kalan yapılar

Kapanan Belediyelerde Durum

Köy İdari Sınırı (Belediye Sınırı)



KÖY YERLEŞİK ALANI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA

- Köy Yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Plansız Alanlar Yönetmeliği" nin 57. Maddesine göre Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi değildir.
- Ancak yapı projelerinin, Fen ve Sağlık kurallarına uygun olduğuna dair Valilik (İl Özel İdaresi) görüşü alınmasından sonra muhtarlık tarafından izin verilir.
- Bu izne uygun olarak yapının inşa edilmesi şarttır.

KÖY YERLEŞİK ALANI İÇERİSİNDE YAPI YAPMA SÜRECİ

- Muhtarlıkça doldurulan Dilekçe ile başvuru

(BELGE 1)

Dilekçe ekinde;

- Tapu fotokopisi
- Çaplı Kroki (İlgili Kadastro Müdürlüğünden alınmış, kadastral bir yola cephesini gösteren)
- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- Hisseli tapularda (Noter tasdikli) muvafakatname (hisseli tapularda istenir)

İL ÖZEL İDARESİ GENEL SEKRETERLİĞİNE (BELGE 1)
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlimiz, **Bucak** İlçesi, **Heybeli** Köyü Köy Yerleşik Alanı içerisinde, Pafta No: **M24-c-22c-4**, Ada No: **153**, Parsel No: **118** 'de kayıtlı **2192.86** m² lik taşınmaz üzerine; yoldan **3** m, yandan **2** m, arkadan **2** m çekme mesafelerine uymak koşulu ile köyümüz halkından **M. Ali** oğlu/kızı **Halil SARI** tarafından **Ev** inşaatı yapılmak istendiğinden Müdürlüğünüz görüşünün bildirilmesini arz ederim.

Heybeli KÖYÜ MUHTARI

İLGİLİNİN:

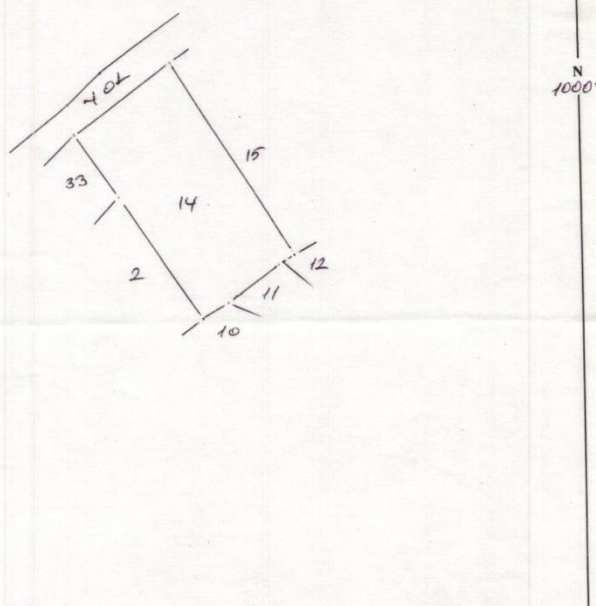
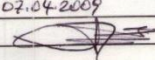
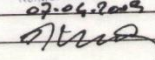
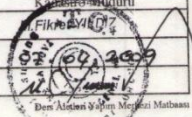
TLf: 325 11 47

Cep Tlf: 0 532 335 13 57

EKLER:

- Tapu Fotokopisi
- Çaplı Krokinin Aslı (Kadastro Müdürlüğünden alınacak)
- Nüfus Cüzdan Fotokopisi
- Noter tasdikli Muvafakatname (Hisseli Tapularda Hissedarlardan alınacak)
- Yapı Çekme mesafeleri Tutanağı

Çaplı Kroki Örneği

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ								
KADASTRO								
İli : BURDUR	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Yüzölçümü	
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m ² dm ²
İlçesi : MERKEZ	2770	12246000 4/2.c.	246	14	köylüğü		—	1655 49
Köyü/Mah. : AZİZİYE								
								
Kadastro Paftasına Uygundur.								
Kesilen Harcin								
Tarih	07.04.2009.							
No.	131/34							
Çizen			Kontrol Eden			Tasdik Eden		
Ünvanı	Teknisyen		Kont.Müh./Memuru			Kadastro Müdürü		
Adı ve Soyadı	İbrahim ŞENTÜRK		İlker MERT			Fikri ŞARAKÇI		
Tarih	07.04.2009		07.04.2009			07.04.2009		
İmza/Mühür								
Stok No : 28								

- Bir parsele inşaat izni verilebilmesi için parselin kadastral bir yola cephesinin olması şarttır. Çaplı kroki belgesi parselin yola cephesi olup olmadığını gösteren resmi belgedir.
- Yapı Çekme mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti tarafından takdir ve tayin olunur.

Yapı Çekme Mesafesi Tutanağı

YAPI ÇEKME MESAFELERİ TUTANAĞI

İlimiz, İlçesi, Köyü Köy Yerleşik Alanı içerisinde, Pafta No:, Ada No:, Parsel No: kayıtlı, m² lik taşınmaz üzerine; yoldan(önden).....m, sol komşudan.....m, sağ komşudanm, arkadan.....m çekme mesafelerine uymak koşulu ile, Köyümüz halkındanoğlu/kızı..... tarafından..... inşaatı yapabilmesi için yukarıda belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

İş bu tutanak, Köyü Köy İhtiyar Heyeti tarafından .../.../2011 tarih ve sayılı kararına istinaden hazırlanmıştır.

.....
.....

AZA
MUHTARI

AZA

.....KÖYÜ

Yapacağım inşaat için Köy İhtiyar Heyeti tarafından tespit edilen yukarıdaki çekme mesafelerine uyacağıma taahhüt ederim./...../2011

Köy İhtiyar Heyetince Yapı Çekme Mesafesi Tayini

Köy ihtiyar heyetince yapı çekme mesafesi tayini; yoldan 0-5 m, komşu parsellerden 0-3 m arasında belirlenir. Ancak bu mesafenin;

- Sokak boyunca mevcut yapıların durumlarına göre (Sokak bazında köy ihtiyar heyetince karar alınarak),
- Yapı yapılacak parselin sağında ve solunda bulunan komşu parsellerdeki yapıların durumlarına göre,
- Parselin cephe aldığı yolun ileride genişleyebileceği de düşünülerek belirlenmesi uygun olacaktır.

YOL

4 parsel

Max 3 m

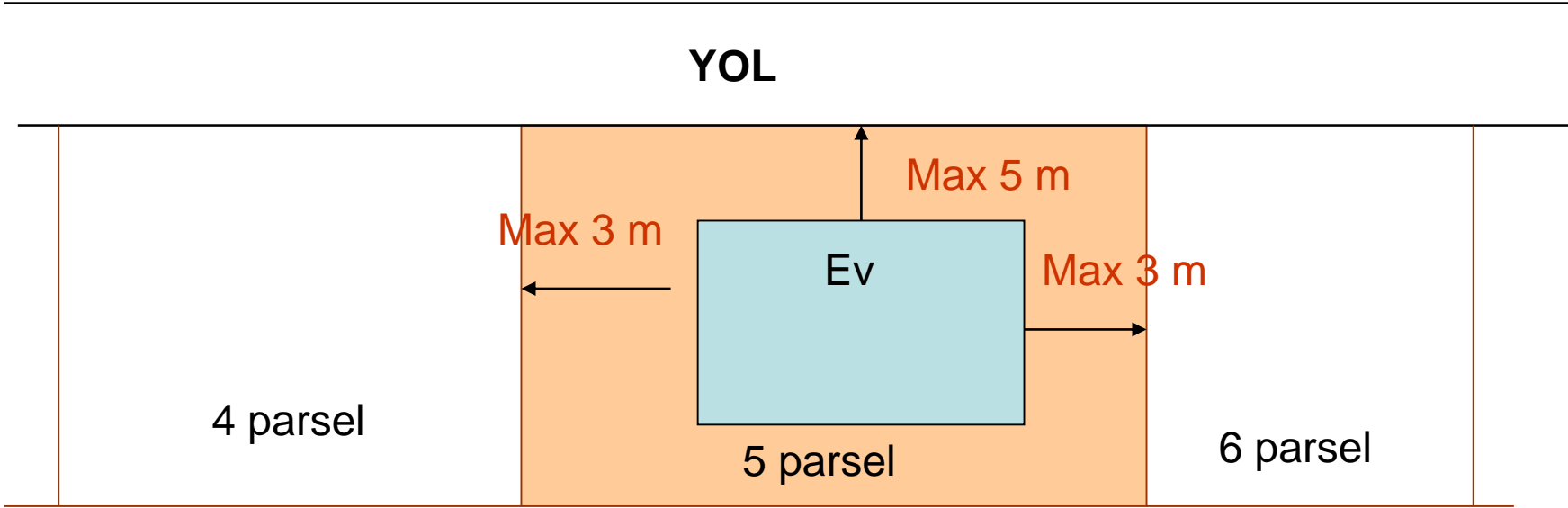
Ev

Max 5 m

Max 3 m

5 parsel

6 parsel



- İlgilisince dilekçe ile İl Özel İdaresine yapılan inşaat izni başvurusundan sonra Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca, yerinde kontrol yapılır.
- Talep konusu parselin yapılaşmaya uygun olması halinde talep sahibinden yapıya ait **3 nüsha mimari proje (oda onaysız)**, İdaremiz **“Uygun Görüş”** yazısı ile istenir.(Bknz. BELGE 2)

Uygun Görüş Yazısı Örneği

BELGE2

T.C.
BURDUR İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : M.15.0.İÖİ.0.13.00.00/755/...1417 10/04/2012
Konu : Merkez Kayaaltı Köyü- İnşaat İzni-(Süleyman KARAKAŞ)

D O S Y A

İlgi: 27.02.2012 Tarihli Merkez Kayaaltı Köyü Muhtarlığı'nın dilekçesi.

İlimiz, Merkez Kayaaltı Köyü, Tapunun;kızılyer mevkii Pafta no;6 Parsel no :901deki 7600,00 m² yüzölçümlü taşınmazda Abdullah oğlu Süleyman KARAKAŞ tarafından mevcut perselde ev (konut) 19 başlıklı ahır yapılacağı, İdaremizin görüşünün bildirilmesi ilgi dilekçe ile istenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin 57. maddesine göre Köy ve mezraların yerleşik alanlarında yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair Valilik görüşü alınmasından sonra muhtarlıkça izin verilmesi gerektiğinden söz konusu konut inşaatı ile ilgili olarak Valiliğimizizin (İl Özel İdaresi) uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Köy ve mezraların yerleşik alanlarında bulunan parsellerde sıhhi ve estetik mahsur bulunmadığı takdirde taban alanı kat sayısı (müstemilat dahil) %50 den fazla yer işgal etmemek saçak seviyelerinin tabi zeminden yüksekliği h=6.50m (2 kat) aşmamak, komşu mesafelerinin köy ihtiyar heyetine tespit ve tayin edilmesi şartı ile Muhtarlıkça izin verilecektir. uygulama aşamasında inşaat projesine bağlı kalarak; yapının oturacağı alanın en düşük kot seviyesinden itibaren, don seviyesi derinliğinde (en az 80 cm) kazı yapılması gerekmektedir.

Söz konusu parselde yukarıda açıklanan şartlara göre inşaat yapılması Valiliğimizize (İl Özel İdaresi) uygun görülmektedir. Ayrıca ekte gönderilen "Yapı İzin Belgesi"nin Muhtarlıkça düzenlenmesinden sonra inşaata başlanılmasına müsaade edilmesini ve düzenlenen "Yapı İzin Belgesi" nin bir örneğinin idaremize göndermesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İbrahim ŞİMŞEK
Genel Sekreter

DAĞITIM:

Gereği İçin:
Süleyman KARAKAŞ
Merkez Kayaaltı Köyü /BURDUR

Bilgi İçin:
Merkez Kayaaltı Köyü Muhtarlığı

EKLER:

Ek-1) Mimari Proje (1 Ad.)
Ek-2)Yapı izin Belgesi (1 Ad)

.../03/2012 İnşaat Mühendisi : R. SOLMAZ
.../03/2012 İmar. ve Kent. İy. Müd. : O. ÇETİN
.../03/2012 Genel Sek.Yrd.. : M. A. AKYAR

İl Özel İdaresi Eğitim, Kültür ve Sanat Merkezi Kat:2 15200 Ayrıntılı bilgi için irtibat:R.SOLMAZ
Telefon:(248)2341428Faks:(248)2343227
e-posta: bilgi@burduroid.gov.tr Elektronik Ag: www.icisleri.gov.

- Valilik (İl Özel İdaresi) uygun görüşünün ilgili köy muhtarlığına intikalinden sonra;

Yapının komşu mesafeleri, Köy İhtiyar Heyeti tarafından köy defterine işlenir ve yine ihtiyar heyeti tarafından 'Yapı İzin Belgesi' düzenlenerek talep sahibine verilir. (BELGE 3)

YAPI İZİN BELGESİ

BELGE 3

Burdur İli, **Bucak** İlçesine bağlı **Heybeli Köyü**, **Döşemealtı** mevkiinde bulunan Tapunun; Pafta No: **M24-c-22-c-4**, Ada No **153**, Parsel No: **118** 'de kayıtlı **2192.86** m² lik taşınmaz üzerine **M. Ali** oğlu/kızı **Halil SARI** tarafından yapılacak olan **Ev** inşaatı projeleri, İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğince (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) onanmış olup, İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin **10.04.2012** Tarih ve **1417** Sayılı yazısında da belirtildiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulanmasına ilişkin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu hükümleri dahilinde tasdikli projesine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılması kaydı ile söz konusu inşaatın yapılmasına Köy İhtiyar Heyetince izin verilmiştir.
16/04/2012

AZA

AZA

HEYBELİ KÖYÜ MUHTARI

- Muhtarlıkça **Yapı İzin Belgesi** düzenlendikten sonra konutun inşaatına başlanabilir.
- Yapı bittikten sonra ise **Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) (BELGE 4)** yine ilgili köy muhtarlığınca düzenlenir. Bir nüshası ilgiliye, diğer nüshası İdaremize gönderilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BELGE 4

3194 Sayılı İmar Kanununa dayanılarak çıkartılan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57. maddesine göre Burdur İl Özel İdaresi genel Sekreterliğinin (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü) **10.04.2012** Tarih ve **1417** sayılı yazıları ile uygun görülen **118** parselde kayıtlı taşınmaz üzerine **Halil SARI**'nın inşaat yapmasına Köy İhtiyar Heyetimizce **16.04.2012** tarihinde inşaat izni verilmiştir.

Söz konusu inşaat projesine uygun olarak tamamlanıp bitirildiği tespit edilmiştir.

İş bu Yapı Kullanma İzin Belgesi tarafımızdan verilmiştir. **26/05/2012**

AZA

AZA

HEYBELİ KÖYÜ MUHTARI

KÖY YERLEŞİK ALANLARI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI

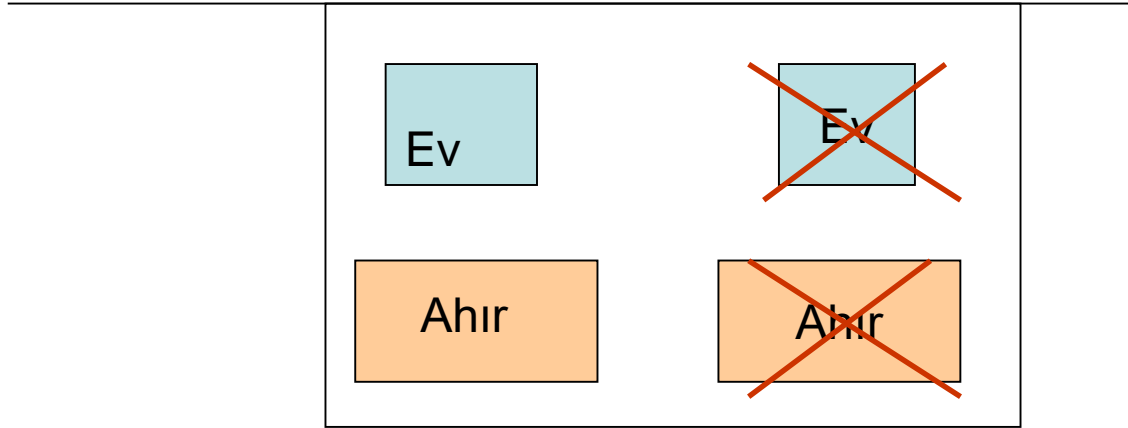
- Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil Emsal (Toplam İnşaat Alanı):0.50' yi geçemez. (ÇDP) (Bknz.Şema 2)
- (Saçak seviyesine kadar) H max: 6.50 (2 Kat) geçemez. (Bknz. Şema 3)
- İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. (Bknz. Şema 2)
Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.(Bknz. Şema 4) (50. Madde)

Şema 2

Örn: 1200 m² parsel üzerine

200 m²' ev + 400 m² ahır =MAX. 600 m² (%50)
inşaat yapılabilir.

YOL



Tek parsel üzerine 2 ev ya da 2 ahır yapılamaz.

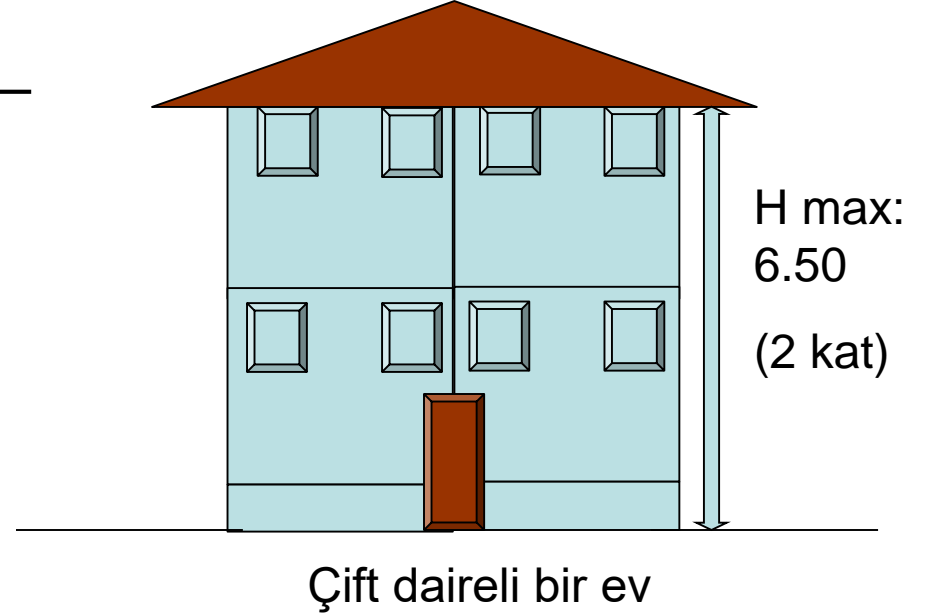
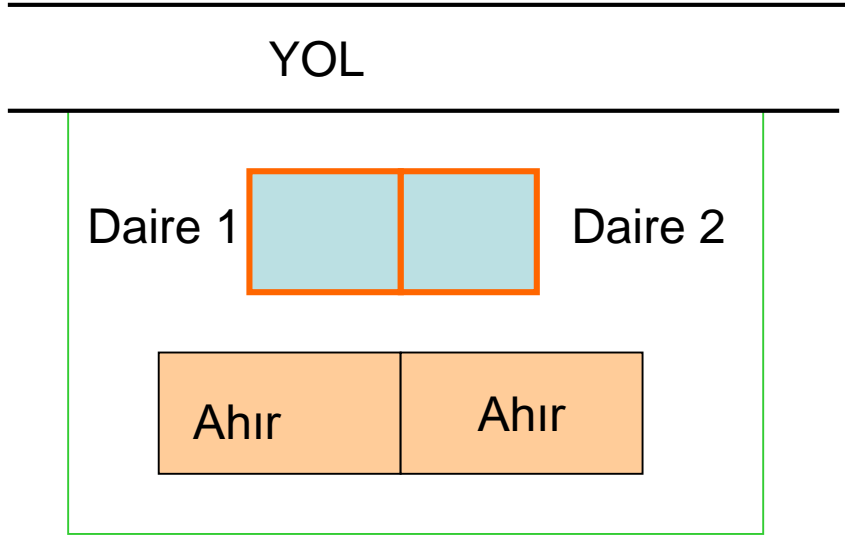
Şema 3



6,50 m (Toplam Yükseklik)

2 kat (Toplam Kat Adeti)

Şema 4



İfrazı mümkün olmayan bir parsel üzerine;
E: 0.50'yi aşmamak kaydıyla; 2, 3 veya 4
bağımsız bölümü olan ev ve/veya ahır
yapılabilir.

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 31. maddesi gereği;
İnşaatın bitme günü, yapı kullanma izninin verildiği tarihtir. **Kullanma izni verilmeyen yapılar ve alınmayan yapılar da izin alıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar.** Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetten istifade ettirilir.

Not: Köy Yerleşik Alan Sınırı İçinde

- 19 büyük baş (dahil) kapasiteli ahır yapımı amaçlı talepler;
 - Köy Yerleşik alanı içerisinde kalıyor ise; Muhtarlık iznine,
 - Köy Yerleşik alanı dışında kalıyor ise Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İznine tabiidir.
- Bu tür talepler İmar Planı aranmaksızın ruhsatlandırılmaktadır.
- 20 büyük baş (dahil) ve üzeri kapasiteli ahır yapımı amaçlı talepler; köy yerleşik alan sınırı içinde kalsa dahi İmar planı ile ruhsatlandırılmaktadır.

KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE

	<p>ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA 648 SAYILI KHK GEREĞİ</p>	<p>ANTALYA-BURDUR PLANLAMA BÖLGESİ 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI’ NIN “KIRSAL YERLEŞME ALANLARI” BAŞLIKLIL 9.1.5. MADDESİNİN 4. FIKRASI UYARINCA ALINAN 11.09.2009 TARİH VE 81 SAYILI İL GENEL MECLİSİ KARARI GEREĞİ</p>
<p>MUHTARLIK İZİNİ İLE YAPILACAK YAPILAR</p>	<ul style="list-style-type: none">- KONUT- ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE İMAR PLANI GEREKTİRMEYEN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR- BAKKAL- MANAV- BERBER- KÖY FIRINI- KÖY LOKANTASI- KÖY KAHVESİ- TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ- KÖY HALKI TARAFINAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİF BİNALARI	<ul style="list-style-type: none">- KÖY KONAĞI- HARMAN YERİ VE MEZARLIKLAR
<p>YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ İLE YAPILACAK YAPILAR</p>	<ul style="list-style-type: none">- İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ- İBADET YERİ- SAĞLIK TESİSİ- GÜVENLİK TESİSİ	<ul style="list-style-type: none">- SPOR ALANI- DÜĞÜN SALONU- PTT- KARAKOL- PAZAR YERİ- TİCARETHANE (KAHVEHANE, ECZANE, TAMİRHANE VB.)- FIRIN, MANDIRA VB.

KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRLARI DIŞINDA YAPILAŞMA

- 3194 sayılı İmar Kanunu' nun "Plansız Alanlar Yönetmeliği"nin 63. Maddesine göre; **Köyün yerleşik alan sınırı dışında** ancak köyün idare sınırları içerisinde İl Özel İdaresinin yetki alanında kalan yerlerde yapılmak istenilen her türlü yapı için İdarelerimizden **Yapı Ruhsatı** ve **Yapı Kullanma İzni (İskan Ruhsatı)** alınır.
- Yapı ruhsatı alınmasını müteakip 2 yıl içinde inşaat başlanması ve 5 yıl içinde Yapı Kullanım İzninin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde Yapı Ruhsatı iptal edilir.

KÖY YERLEŞİK ALANLARI DIŞINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI

- ÇDP hükümleri gereği Tarım alanlarındaki yapılaşma taleplerinde tarım arazileri sınıflamasına göre Toprak Koruma Kurulu'nun görüşlerinin alınması zorunlu olup, söz konusu görüşte belirtilen tarım arazisinin sınıfına göre;

- **Mutlak Tarım Arazilerinde**; Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı ve müştemilatları dışında yapı yapılamaz. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı **75 m²**'yi geçemez.

E(Emsal) = 0,20'dir

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Marjinal Tarım Arazilerinde**; Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı ve müştemilatları dışında yapı yapılamaz. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı **150 m²**'yi geçemez.

E(Emsal) = 0.30'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Dikili Tarım** (çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı) ve **Özel Ürün** (özel bitkisel ürün ve su ürünleri yetiştiriciliği ve avcılığının yapılabildiği) **Arazilerinde**; Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı ve müstemilatları dışında yapı yapılamaz.

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, toplam inşaat alanı **75 m²**'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için **E(Emsal) = 0,10'dur**

- **Örtü Altı Tarım Arazilerinde;** Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı ve müstemilatları dışında yapı yapılamaz.
- Bu planda örtü altı tarım arazisi olarak tanımlanan arazi parçalarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlı toprak sınıfına bakılmaksızın tarımsal amaçlı yapılar için **$E(\text{Emsal}) = 0.05$ 'dir.**

Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, inşaat alanı **75 m^2** 'yi geçemez. Bu alanlarda seralar emsale dahil değildir.

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI
KANUNUNDA TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİNDEN
FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJESİ
KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE;

- Bu planın, 9.39 Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 100 m²'yi geçemez. Bu alanlarda Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20 olup "Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar" a izin verilmez.
- Tarım arazilerinde tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde barınma amaçlı yapı yapılamaz.
- Tarım arazilerinde 9.39 nolu plan hükmü kapsamında "Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları" alanları belirlenebilir.

Tarım Arazileri (3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler)

- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapı ve çiftçinin barınabileceği yapı ve müstemilatları dışında yapı yapılamaz. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20'dir.
- Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde barınma amaçlı yapı yapılamaz.
- 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın, 9.39. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla Tarımsal Amaçlı Yapılar yer alabilecek olup bu alanlarda "Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar" a izin verilmez.
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamı dışına çıkarılması durumunda, bu arazilerde, "9.5 Tarım Arazileri" plan hükümlerine uyulacaktır.

Not:

- Köy yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlarda yapılacak yapılar ruhsata tabii olup, **toplam inşaat alanı 500 m² 'yi geçmeyen yapılar Yapı Denetime tabii değildir. Fenni mesuliyet proje müelliflerince üstlenilebilir.**(Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait 648 sayılı KHK)

Köy Yerleşik Alanı Dışında Başvuru Şartları

- Talep sahibine ait dilekçe (**BELGE 5**)
- Tapu fotokopisi
- Çaplı Krokinin aslı (İlgili Kadastro Müdürlüğünden alınmış, kadastral bir yola cephesini gösteren)
- Nüfus cüzdanı fotokopisi
- Hisseli tapularda muvafakatname (hisseli tapularda istenir)

İL ÖZEL İDARESİ GENEL SEKRETERLİĞİNE (BELGE 5)
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

Burdur İli, Bucak İlçesi, Demirli Köyünde, Pafta No: N24-b-06-d-1/1-b, Ada No: 237, Parsel No: 2 'de kayıtlı 3909.80 m² lik taşınmaz üzerine; Ev inşaatı yapmak istiyorum.

Gereğinin yapılmasını arz ederim.

Kemal ÇETİN
25.04.2012

ADRES:

Demirli Köyü
Bucak-BURDUR

Tlf: 32511 25

Cep Tlf: 0 532 410 41 08

EKLER:

- Tapu Fotokopisi
- Çaplı Kroki (Kadastro Müdürlüğünden alınacak)
- Nüfus Cüzdan Fotokopisi
- Muvafakatname (Hisseli Tapularda Hissedarlardan alınacak)

- Yukarıda açıklananlar dışında yapılmak istenilen tesisler (entegre tesis niteliğinde olmayan veya GSM kapsamında kalan tesisler) **1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** onaylandıktan sonra **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İznine** tabidir.
- 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı R.G'de yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte yer alan I.,II. ve III. Sınıf GSM listesine göre; 20 büyük baş ve üzeri hayvancılık tesislerine, ÇDP hükümleri ve 3194 sayılı imar mevzuatı kapsamında **1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** yapıldıktan sonra **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzni** Valilik (İl Özel İdaresi) tarafından verilir.
- Bu ruhsatlar Valilik (İl Özel İdaresi) tarafından verilir.

KÖY YERLEŞİM PLANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

- Yeni gelişme alanları içerisinde olup 442/3367 sayılı Kanun kapsamında Mülga Köy Hizmetlerinin, köyde yaşayan ihtiyaç sahiplerine satılmak üzere dağıttığı arazilerden olan ve üzerine yalnızca konut ve Mülga Bayındırlık Bakanlığının görüş yazısı uyarınca zati ihtiyaca yönelik (max. 4 başlık) ahır amaçlı yapı yapılabilen parsellerdeki yapı yapma talepleri; Yapı Ruhsatı ile Yapı Kullanma İzin Belgesine tabidir.

- Mülga Bayındırlık Bakanlığının görüş yazısı uyarınca söz konusu planlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılacak bir alan ayrılabilir. (Örneğin toplu ahır alanı gibi)
- 442/3367 sayılı kanun kapsamında yapılan Köy Yerleşim Planları köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalsa dahi bu planda kalan arsalarda yapılaşma izni Yapı Ruhsatı ile Yapı Kullanma İzin Belgesine tabidir.

- Köy Yerleşim planlarında oluşan parsellerin satışında hak sahibi olabilme şartları;
- Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde fiilen son 5 yıldır ikamet ediliyor olması,
- 1. ve 2. adres belirtilen durumlarda (Yurt dışında oturma veya çalışmak için belli bir süreliğine köy dışında ikamet etme gibi); UAVT kayıtlarında ikamet edilen köyün 1. adres olarak belirtilmiş olması gerekmektedir.

(Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüş yazısı gereği)

KAÇAK YAPI TESPİTİ

Kaçak yapı tespiti;

- Arazi kontrollerinde,
- Ruhsatlandırma işlemleri için yapılan incelemelerde,
- Şikayet üzerine yapılır.

Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde yapılan incelemede;

1. Kaçak veya ruhsat eki projesine aykırı yapıldığı tespit edilen yapının ölçüleri, komşu veya yola olan mesafeleri tespit edilir.
2. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi gereğince; tespit edilen kaçak ya da ruhsat eki projesine aykırı yapı için, tutanak ve zapt düzenlenir. Yapı bu zapt ile mühürlenerek inşaat durdurulur. Tutanağın bir nüshası muhtara, bir nüshası şahsa ve bir nüshası da üst yazı ile encümene sunulmak üzere Valiliğe gönderilir.

3194 sayılı İmar Kanunu 'nun 42. Maddesi gereği İl Encümen kararı ile; **yapı sınıflarına ve gruplarına** göre para cezası verilir.

3. Yasal hale gelebilecek yapılar için; yapı tatil zaptının asıldığı tarihten itibaren en çok 1 ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, ilgili idareden mührün kaldırılmasını ister.

- Kaçak Yapı yerleşik alan içinde ise; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Madde gereğince yapı projesine uygun hale getirilir. Bunun için şahıs, Özel mimarlık bürosundan mimar imzalı (oda onaysız) proje hazırlar. İlgili idarece Fen ve Sağlık kurallarına göre onaylanan proje ile yapının projesine uygun olarak yapılması sağlanır.
- Kaçak Yapı yerleşik alan dışında ise; Öncelikle ruhsata esas kurum görüşleri sorularak, uygun cevap gelmesi halinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Madde gereğince; projesine uygun hale getirmek için yapı sahibi; ruhsata esas (mimari, statik, elektrik, makine, jeolojik etüt) projeleri hazırlar ve ilgili idareye teslim eder.

➤ Yine 32. Madde gereği ruhsata aykırı olan yapıda bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu inceleme sonunda anlaşılırsa mühür ilgili idarece kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde; ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina ilgili idarece yıktırılır. Ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

Kaçak Yapı



TOPLANTIYA KATILIMINIZ
VE
İLGİNİZDEN DOLAYI
MÜDÜRLÜĞÜM VE ŞAHSIM ADINA
TEŞEKKÜR EDERİM.

Osman ÇETİN
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü