



PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ



MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DÜZENLEME DAİRESİ

Mimar Gökçen AKBULUT

15-17 Mart 2022 İmar Denetçi Eğitimi

2/11/1985 tarihinde yayımlanmıştır.

"Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği"

- **25/7/1997** (Resmi bina tanımı eklenmiştir)
- **2/9/1999** (Kapsamlı Değişiklik)
- **30/6/2001** (*Yönetmeliğin İsmi Değişiyor*)

Madde 62- 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.

- **1/3/2019** (Seralar ile ilgili)
- **11/7/2021** (Kapsamlı Değişiklik)

Yönetmeliğin amacı **belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve imar plânı bulunmayan alanlardaki** yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

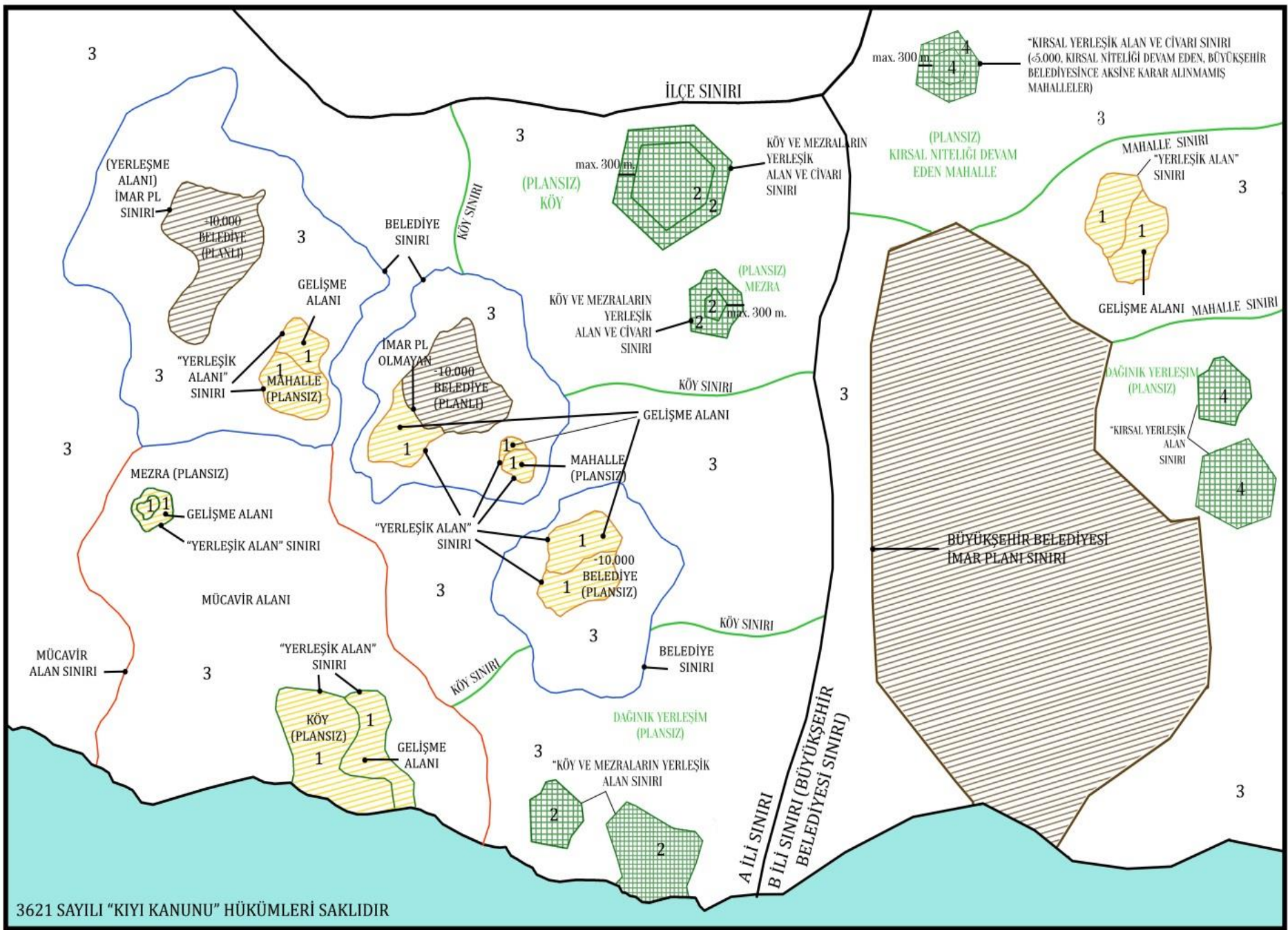
Yönetmelik;

- 1) İmar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu **10 000 in altında** olan **belediyelerin yerleşik alan sınırları** içinde,
- 2) Belediye ve mücavir alan sınırları **içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,**
- 3) Belediye ve mücavir alan sınırları **dışında imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,**
- 4) Belediye ve mücavir alan sınırları **içinde veya dışında** imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan **iskan dışı alanlarda,**
- 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.

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,



...2014 yılında büyükşehir belediyesi olmadan önce 2005 yılında belediye mücavir alan sınırları içerisinde dahil edilerek **köyden mahalleye dönüştürüldüğü** ve yerleşik alan sınırlarının 2008 yılında belediye meclis kararı alınmak suretiyle belirlendiği, bu sebeple Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. bölümünde belirtilen esaslara göre imar ve ruhsat işlemlerinin yürütüldüğü, ancak bölge halkının Yönetmeliğin 5. bölüm hükümlerine göre uygulama yapılmasını talep ettiğinden bahisle konuya ilişkin görüş istenilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (ğ) bendinde "*Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür...*»,

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinde "*2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur.*«,

4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında "**Yerleşik alan:** Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır."

5 inci maddesinde "**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.**" hükümleri yer almaktadır.

Bu itibarla, 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüşen, 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kalan, büyükşehir belediye meclisince kırsal yerleşim özelliğinin devam ettiğine karar verilen ve uygulama imar planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların İmar Kanununun 27 nci maddesi ile çevre düzeni planında verilen yapılaşma koşulları aşılmamak kaydıyla Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre yürütülmesi gerektiği;

Bu alanlardan; belediye meclisi kararı ile yerleşik alan tespiti yapılan yerlerdeki uygulamaların Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. bölüm hükümlerine göre, köy yerleşik alan ya da kırsal yerleşik alan tespiti yapılan yerlerdeki uygulamaların 5. bölüm hükümlerine göre, yerleşik alan yada köy yerleşik alan/kırsal yerleşik alan tespiti yapılmayan yerlerdeki uygulamaların 6. bölüm hükümlerine göre yürütülmesi gerektiği,...

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

PAİY'de

İlgili İdare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler,
Müdürlük: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar, bu Yönetmeliğin iç ölçülerine,

Sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar ise bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yüksekliklerine ait hüküm ve ölçülerine tabi değildir.

Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan ya da gerekli izin ve onaylar alınmadan yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe **bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez.**

Ancak bu gibi yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların **tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz.**

Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, **ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan** mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında **yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.**

(PAİY'de yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlarda yürürlükteki ilgili mevzuatın, diğer tüm hususlarda yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.)

4. BÖLÜM

Parsel ve Yapılarla İlgili Hükümler

Yerleşik alan ve gelişme alanı sınırları içerisinde uygulanmakla birlikte; 5. ve 6. bölümlerde bu bölüme atıf vardır.

Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri

İfraz suretiyle elde edilecek **parsellerin genişlikleri (20) m.den**, **parsel derinlikleri (30) m.den** az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde **minimum (6.00) m.** olup **blok uygulamalarında (40.00) m.yi** aşamaz.

Bahçe Mesafeleri

Yapılacak yapıların:

- 1) **Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafeleri**, minimum **(5.00) m.**`dir. Ancak, mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00) m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.
- 2) Bitişik olmayan yan cephelerde, **elik, kagir ve benzeri yapılarda** minimum **(3.00) m.**, diğerk yapılarda ise minimum **(5.00) m.** mesafe bırakılması şarttır.
- 3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediye yetkilidir. Ancak **blok uygulamalarında blok her halükarda (40.00) m. yi aşamaz.**
- 4) **Arka bahçe mesafesi**, **bina yüksekliğinden az** olamaz.

Bina Derinlikleri: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığı;

$I=L-(K \times H/2)$ formülü ile hesaplanır.

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliği`dir.



Formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile **(40.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz** ve her hal-kârda **yapılacak binanın taban alanı kat sayısı % 40`ı aşamaz.**

Formülün kullanılması sonucunda **(10.00) m.den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.den az olmamak üzere (10.00) m.ye çıkartılabilir.**

Bina Yükseklikleri :

- 1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalara **yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir**. Bu yükseklik **(9.50) m.yi, (3) katı** geçemez.
- 2) İki yanındaki mevcut binaların yüksekliği daha az ise, verilecek azami bina yüksekliği (7.50) m., (2) kat`dır.
- 3) Hiç uygulama görmemiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dahil iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydı ile 3 kata (9.50) m. kadar yükseklik verilir.
- 4) Çekme ve çatı katı yapılamaz.
- 5) Meyilden dolayı **birden fazla iskân katı** kazanılamaz.
- 6) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine **(0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskân edilemez.**
- 7) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.
- 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 arttırılmasına** ilgili idare yetkilidir.

Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı

Binaların hepsi **tek ruhsata bağlanmak şartı ile** bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde bitişik binalar hariç yapılacak **binaların arasındaki mesafeler (6.00) m.den az olamaz.** Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.



ÇIKMALAR

Binalarda tespit edilen azami bina alanı dışında aşağıdaki şartlarla kapalı veya açık çıkma yapılabilir:

- Açık çıkmalar binanın **her cephesinde**, kapalı çıkmalar binanın **yalnızca ön ve arka cephelerinde** yapılabilir.
- Çıkmalar parsel sınırını taşamaz.
- **Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma** yapılamaz.
- Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar **parselin yol sınırına (3.50) m. den fazla** yaklaşamaz.
- **Ön ve arka cephelerde** yapılacak **kapalı çıkma** genişliği **(1.50) m. den**, **yan komşu** mesafelerinde yapılacak **açık çıkma** genişliği **(1.00) m. den fazla** olamaz.

- **Açık çıkma** uzunluğu bina cephesinin **2/3** **ünden fazla** olamaz.
- Bitişik nizamda, **bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m. den fazla** yaklaşamaz. (PAİY'de yalnızca açık çıkmalar için geçerli)

5. Bölüm

Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların

Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar

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) alanı;

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.

...Yukarıda yer alan Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca; daha önce valiliklerince tespit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırlarının geçerli olduğu, Kanununun 27 nci maddesine göre ihtiyaç duyulması halinde Yönetmeliğin 43 üncü maddesi uyarınca köy yerleşik alan sınırlarının genişletilebileceği,

Geçmişte 100 metre esas alınarak belirlenen ve halen yürürlükte bulunan köy yerleşik alanı ve civarında 100 metre dışında kalan, ancak Yönetmelik değişikliğinde bahsedilen 300 metre içinde bulunan parsellerde, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin 4 üncü fıkrası ve 43 üncü maddesine göre ilgili idare meclisince yeni bir tespit yapılmadan, Yönetmeliğin Beşinci Bölüm hükümlerinin uygulanmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

- 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 istikametlerinin,** köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tespitine ilgili idare yetkilidir.
- **Komşu mesafeleri,** civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre ilgili idare tarafından takdir ve tayin olunur.

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.

Maddede geçen "bağımsız bölüm« ifadesinden kastedilen (anayapının) ayrı ayrı ve bir binanın başlı başına kullanılmaya uygun olup 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerdir,

Fonksiyon ve mekan bakımından birbirinden bağımsız olan yapının temeli, çatısı ve taşıyıcı sistemi ile ayrı olarak projelendirilip dilatasyonla ayrılan ayrı (münferit) yapılar, madde kapsamında değerlendirilemezler.

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.**

Bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil **taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.**

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.



Yapı Ruhsat İşleri

Bu alanlarda yapılacak **konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir.**

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesinde;

...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, 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.

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Madde 27: Bu fıkrada belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir.

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.



Diğer 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, **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.**

İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

32. Madde; Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya **ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı** ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz.

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.

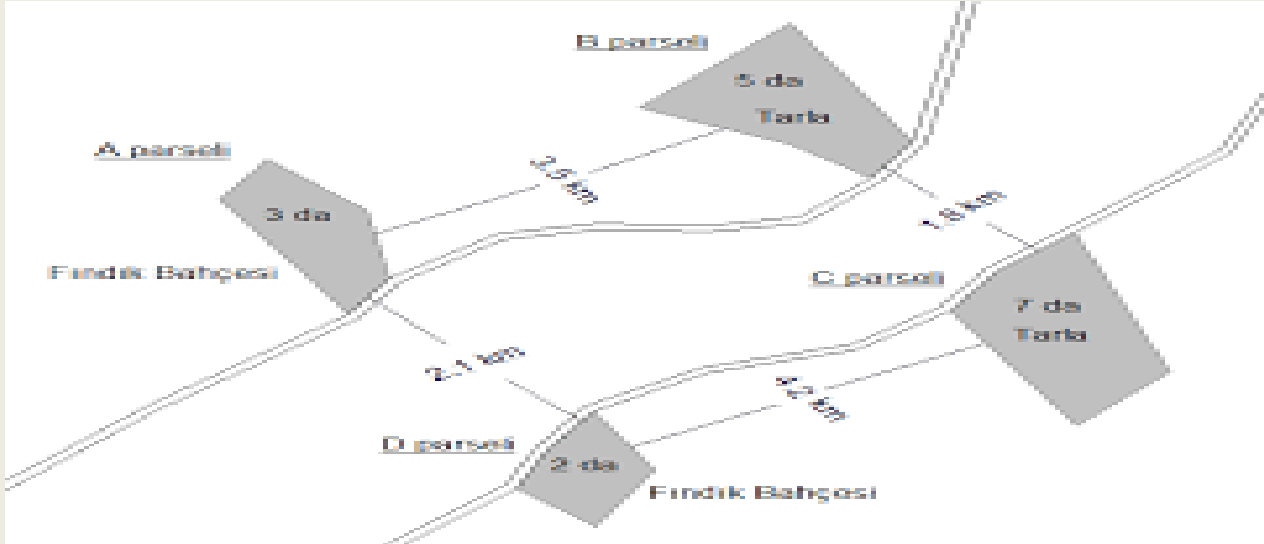


6. Bölüm

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

İfraz ve Tevhid İşleri:

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.



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

İnşaat alanı katsayısı **%5 den** fazla olmamak, **yapı inşaat alanları toplamı** hiçbir koşulda **(250)m²'yi** geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği **(7.50) m.yi** ve **2 katı aşmamak**, yola **(5.00) m.den** parsel sınırlarına **(3.00) m.den** fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus **bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları** yapılabilir.

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, 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.**

Beton temel ve elik 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 elik çatı dışındaki **basit örtü mahiyetindeki seralar** ise yukarıda belirtilen **ekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir**.



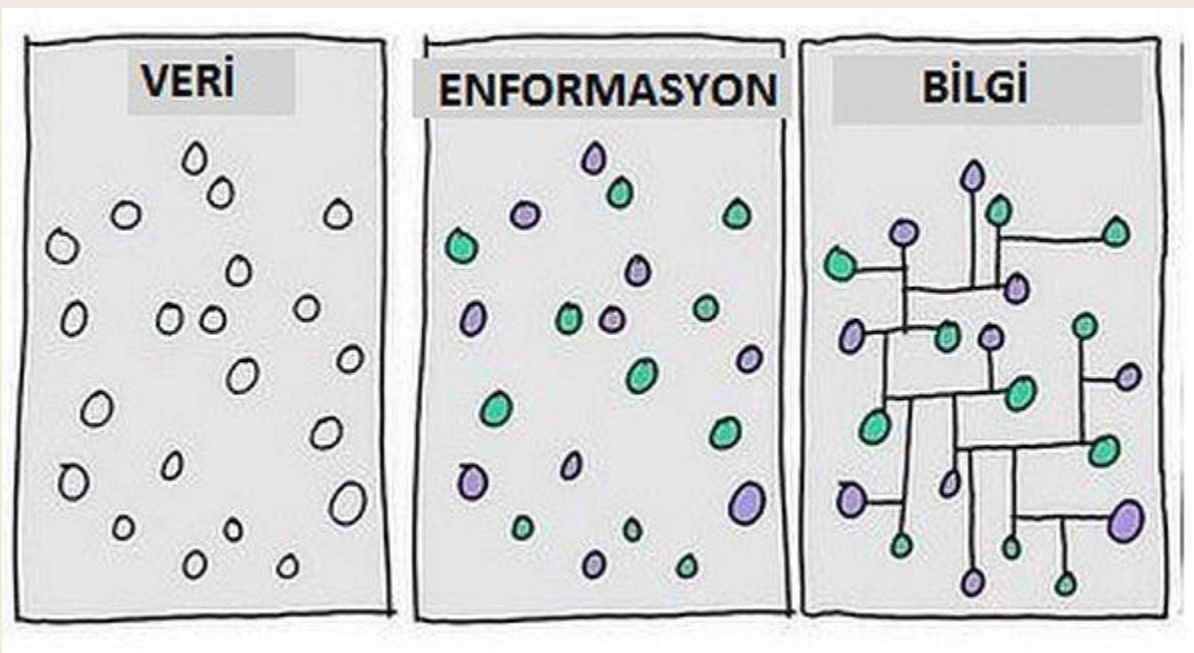
Ayrıca bu maddede belirtilen yapı ve tesisler hakkında Tarım ve Orman Bakanlığı ve diğeri ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

Entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, 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.

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

Bu alanlarda yapılacak **seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanununun 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.**



Sabrınız ve ilginiz için
teşekkür ederim....