



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-74119515-310.03-12042740
Konu : Çamlıyayla- köy ve mezraların yerleşik
alanı ve civarında yapı ruhsatı, ifraz tevhid

Görülür.
M. Akın KOLLUKÇIK
Köy Mühendisi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Çamlıyayla Belediye Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarihli ve E-29359136-754-13528 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 6360 Sayılı Yasa kapsamında ilçelere mahalle olarak bağlanan köyler için mülga il özel idareleri tarafından hazırlanan köy yerleşik alan ve civarı tespiti yapılmış alanlarda, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin beşinci bölüm hükümlerine göre (bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesine göre büyükşehir belediyesi tarafından uygulama imar planı yapılmıyaya kadar) taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı/yapı inşaat izni, tevhid-ifraz vs. işlemlerinin ilçe belediyeleri tarafından yürütüldüğü, köy yerleşik alan civarı sınırı içerisinde kalan taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı/yapı inşaat izni, tevhid-ifraz vs. işlemler için uygulamanın köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan taşınmazlar ile aynı olup olmadığı, ayrıca İmar Kanununun 27. maddesinde yer alan "*Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.*" ve "*Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.*" hükümlerinin köy yerleşik alan civarında da geçerli olup olmadığı konularında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesinde " ... 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. Çevre düzeni planında açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak (...) 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..." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 2. maddesinde Yönetmelik hükümlerinin hangi alanlarda uygulanacağı anlatılmakta olup 3. maddesinde de "2'nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur." denilerek Çevre Düzeni Planı (ÇDP) bulunan alanlarda, ÇDP kararlarına göre işlem tesis edileceği belirtilmektedir.

Yönetmeliğin 44. maddesinde "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. Çıkma sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkma sokak oluşturulamaz." hükmü ile kadastro haritasında çıkma yola cephesi olan parsellerin ifraz edilemeyeceği belirtilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

İmza Kodu: 86D77D91-665F-4400-AB32-CF5BD4FD8990

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

İmza Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Sevgen SEZER
Şehir Plancısı

E-posta adresi : cevreveshircilikbakanligi@hs01.kep.tr



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

62. maddesinde de "(Değişik: RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskân 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 İskân Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskân Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz." hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda yer alan hükümler çerçevesinde; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar" başlıklı 27. maddesinin 3. fıkrasında yer alan "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz" hükmü uygulanırken köy/kırsal yerleşik alanı ve civarının 'köy/kırsal yerleşik alan sınırı' şeklinde bir bütün olarak değerlendirilmesi ve yapı ruhsatı, ifraz ve tevhid gibi uygulamaların bu kapsamda yapılması gerektiği,

Köy yerleşik alan sınırının herhangi bir şart olmadan ifraz hattı olduğu, ancak köy yerleşik alan sınırı içinde ve dışında oluşan parsellerin ayrı ayrı ifraz şartlarına tabi olduğu, İçinde Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 45. maddesine göre, dışında ise 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine uymak kaydıyla Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 62. maddesine göre ifraz işlemlerinin yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR

Bakan a.

Mekansal Planlama Genel Müdürü

Ek: İlgi yazı.

Dağıtım:

Gereği:

Çamlıyayla Belediye Başkanlığına

Bilgi:

MERSİN VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
İlamlama Kodu: 86D77D91-665F-4400-AB32-CF5BD4FD8990

İfa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

aya/ANKARA

Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için:Sevgen SEZER
Şehir P ancısı



ÇAMLIYAYLA BELEDİYESİ ENCÜMENİ KARARI

Görüşme
M. N. KOLUKIRK
Kontrol Mühendisi

KARAR NUMARASI	64
KARAR TARİHİ	8 Ağustos 2025
KARAR KONUSU	Bağçatağı Mahallesi yerleşik alan ve civarı sınırları içinde bulunan 101 Ada 27 numaralı parselin ifrazı.
İLGİLİ BİRİM	Fen İşleri Müdürlüğü

Belediyemiz Encümeni 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 35'inci maddesi gereğince; Belediye Başkanı Mehmet Fatih SOFU Başkanlığında, Üye Durmuş TURGUT, Üye İsa EKER, Mali Hizmetler Müdürü Tevfik EKER ve Fen İşleri Müdür Vekili Lütfü YETİŞ'ten oluşan üyelerin katılımıyla toplandı.

Belediye Başkanınca Encümenimize havale olunan: Mersin İli, Çamlıyayla İlçesi, Bağçatağı Mahallesi yerleşik alan ve civarı sınırları içinde bulunan 101 Ada 27 numaralı parsel ile ilgili; Kübra ÇELİK(Baba Adı:Cemil)'in adına, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının 06/08/2025 tarih ve 1581694 seri numaralı sözleşmesine istinaden, Halil GÖK'ün 08/08/2025 tarih ve 2669 kayıt sayılı dilekçesi okunup, ekli Kroki incelenerek;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ :

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanda Uygulanacak Esasların 44'üncü maddesinde "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." ve 45'inci maddesinde; "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." denilmektedir.

Mersin İli, Çamlıyayla İlçesi, Bağçatağı Mahallesi yerleşik alan ve civarı sınırları içinde bulunan (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 24.03.2025 tarih ve E-74119515-310.03-12042740 sayılı yazısında "...köy/kırsal yerleşik alanı ve civarının 'köy/kırsal yerleşik alan sınırı' şeklinde bir bütün olarak değerlendirilmesi" ve yapı ruhsatı, ifraz ve tevhid gibi uygulamaların bu kapsamda yapılması gerektiği belirtilmiştir.) 101 Ada 27 numaralı parselin ekli krokide gösterildiği şekilde parselin "A(yerleşik alan civarı), B(yerleşik alan civarı), C(yerleşik alan civarı) ve D(yerleşik alan ve civarı)" olmak üzere 4 (dört) kısma İFRAZINDA,

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 44 ve 45'inci maddelerine ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddelerine göre sakınca bulunmadığına,

Oy birliği ile karar verilmiştir. 08/08/2025

Mehmet Fatih SOFU
Belediye Başkanı

Durmuş TURGUT
Üye

İsa EKER
Üye

Tevfik EKER
Mali Hizmetler Müdürü

Lütfü YETİŞ
Fen İşleri Müdür Vekili

