

**TOKAT İL ÖZEL İDARESİ**  
**PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALARIN YERLEŞİK ALANLARINDA**  
**YAPILAŞMA KARARLARINA ESAS UYGULAMA KILAVUZU**

**AMAÇ:**

**Madde 1-** Bu kılavuzun amacı; planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarındaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak, bina cephe ve istikametlerin tayin ve tespitine, komşu mesafelerinin takdir ve tayinine karar vermek amacıyla idarece belirlenmesi gereken usul ve esasları belirlemektir.

**DAYANAK**

**Madde 2-**3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesinin 7 nci fıkrası, 11.07.2021 tarih 31538 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik ile değişen Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 46. ve 47. Maddeleri, Samsun-Çorum-Tokat 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "Kırsal Yerleşme Alanları" başlıklı 1.5.7 maddesinin değişik 1.5.7.5 ile 1.5.7.6 alt maddeleri.

**BİNA CEPHE VE İSTİKAMETLERİ**

**Madde 3-** Bina cephelerinin ve istikametlerinin tayin ve tespiti yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından mevcut teşekkül esas alınarak proje aşamasında belirlenecek ancak bina cephesi konut ve işyerlerinde her durumda 4 metreden az olamayacaktır. Diğer yapılarda bina cephesinin 4 metreden az olması halinde bina cephesi ve istikametlerinin tayinine yetkili müdürlük karar verecektir.

**KOMŞU MESAFELERİ**

**Madde 4-** Komşu mesafeleri civarın yapı düzenine ve karakterine göre yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından aşağıda belirlenen esas ve usullere göre belirlenecektir:

**A-Ön bahçe mesafesi;** konut, kömürlük, odunluk, garaj vb. yapılar, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ver işletilen kooperatiflerin işletme binaları vb ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için açık ve kapalı çıkmalar dahil yapının mahreç alacağı yoldan en az 3 (üç) metre olacaktır. Ancak 3 metrelik mesafe yerleşik dokunun korunması amacıyla oluşmuş cephe hatlarında dikkate alınarak yapılacak yapı/yapıların harita, proje müellifi tarafından hazırlanacak bina istikamet krokisi doğrultusunda yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından 1 metreye kadar düşürülebilir. Yukarıda sayılan yapılar dışında kalan koku ve çevre kirliliğine sebep olabilecek tarımsal amaçlı yapılar (depo, ahır, mandıra, ağıl, tavuk çiftliği, gübre ve silaj çukuru vb.) ön bahçe mesafesi hiçbir durumda 5 m'den az olamaz.

**B-Yan ve Arka bahçe mesafeleri;** konut, kömürlük, odunluk, garaj vb. yapılar, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ver işletilen kooperatiflerin işletme binaları vb.ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için açık ve kapalı çıkmalar dahil en az 3 (üç) metre olacaktır. Ancak yaklaşım istenen komşu parsel cephesine zorunlu havalandırma amaçlı (WC, banyo vb) pencere dışında başka bir pencere açılmaması, açık ve kapalı çıkma yapılmaması, yağmur suyu akıntısının komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde drene edilmesi şartı ile 3 metrelik mesafe 1 metreye kadar düşürülebilir. Yukarıda sayılan yapılar dışında kalan koku ve çevre kirliliğine sebep olabilecek tarımsal amaçlı yapılar (depo, ahır, mandıra, ağıl, tavuk çiftliği, gübre ve silaj çukuru benzeri yapıların arka ve yan bahçe mesafesi 3 metreden az olamaz. Ancak 3 metrelik mesafe yerleşik dokunun korunması amacıyla oluşmuş cephe hatları da dikkate alınarak yapılacak yapı/yapıların harita, proje müellifi tarafından hazırlanacak bina istikamet krokisi doğrultusunda yapı ruhsatı ve yapı izni vermeye yetkili müdürlük tarafından 1 metreye kadar düşürülebilir.



**Madde 5-** Mevcut teşekkülün bitişik düzen olması yada parsel genişliğinin mevzuatta belirtilen değerlerden az, komşu mesafelerinin ise bu kılavuzda belirtilen değerlerden düşük olması halinde; konut, kömürlük, odunluk, garaj vb. yapılar, köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, köy halkı tarafından kurulan ver işletilen kooperatiflerin işletme binaları vb ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) mevcut yapı nizamına, dokuya uyması, pencere açmaması, havalandırma boşluğunu bina içinde çözmesi ve diğer mevzuatlara uyması kaydıyla bitişik yada blok olarak yapılabilir. Ön, (varsa) diğer yan bahçe mesafesi ile arka bahçe mesafesi hiçbir durumda 1 metreden az olamaz. Bitişik yapılan yapı ya da yapılara çatı meyli verilemez. Yukarıda sayılan yapılar dışında kalan koku ve çevre kirliliğine sebep olabilecek tarımsal amaçlı yapılar (depo, ahır, mandıra, ağıl, tavuk çiftliği, gübre ve silaj çukuru benzeri yapıların) bitişik ya da blok olarak yapılmasına izin verilemez.

**Madde 6-** 1 inci maddede belirtilen amaç doğrultusunda işbu kılavuzun belirlediği usul ve esaslar aynı usul ile idare tarafından değiştirilebilir. İhtiyaç duyulması halinde ilave kararlar alınabilir.

İl Genel Meclisinin 04/10/2021 tarih ve 334 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

  
Av.Erol DUYUM  
İl Genel Meclis Başkanı

  
Yusuf AVŞAR  
Kâtip

Ali ALTUN  
Kâtip