**Köyde inşaat izni nasıl alınır - Köy arsasına ev yapmak için nereden izin alınır**

Köyde inşaat izni alınmasına yönelik izlenmesi gereken yol, 02 Kasım 1985 tarihinde 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde açıklanıyor.

Yönetmeliğe göre; Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, 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) alanını tanımlarken; bu çizgi ile 100 m. dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarı olarak ifade ediliyor.

İnşaat yapılması istenen arsanın köy sınırları içerisinde olması durumunda sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy odası, köy camii vb. köy ortak yapıları inşaat ve yapı kullanma iznine tabi tutulmuyor. Ancak, yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve köy ihtiyar heyetinden izin alınması gerekiyor.

Bu yapılar dışındaki ruhsata tabi yapılara inşaat ve yapı kullanma izni, valilikler tarafından veriliyor. Köy yerleşik alan sınırları içinde yapılaşma şartları şu şekilde sıralanıyor:

- Köy ve mezarlıkların yerleşik alanları içinde yapılacak ifraz işlemlerinde , parsel genişlikleri 10.00 m’den , parsel derinlikleri de 20.00 m 'den az olamaz.

- İfraz suretiyle meydana gelecek yol , otopark , yeşil alan gibi yerle düzenleme ortaklık payı köy tüzel kişiliği adına bedelsiz terk edilir. Bu oran parselin % 35 ‘inden fazla olamaz.

- Bina cephe ve istikametlerinin , köy mevcut teşekkülü esas alınarak taahhütname alınarak tayin ve tespitine köy ihtiyar heyeti yetkilidir.  
- İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz.

- Köy ve mezarların yerleşik alanlarında taban alanı kat sayısı (müştemilat da dahil) %50’yi geçemez.   
  
**Köy arsasına ev yapmak için nereden izin alınır?**

Bir arsaya yapı inşa etme şartları 02 Kasım 1985 tarihinde 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde açıklanıyor. Yönetmelikte yer alan esaslara göre, bir arsaya ev yapma koşulları arsanın “Köy Yerleşik Alanı” içerisinde veya dışarısında olmasına bağlı olarak farklılık gösteriyor.

Yönetmelikte yer alan Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslara göre; Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, 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) alanını tanımlarken; bu çizgi ile 100 m. dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlıyor. Peki, köy yerleşik alanı içinde bir arsaya ev nasıl yapılır? Köy arsasına ev yapmak için nereden izin alınır?

Köy inşaat ruhsatı..

Ev yapılacak arsanın köy sınırları içerisinde olması durumunda sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut , tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy odası, köy camii vb. köy ortak yapıları inşaat ve yapı kullanma iznine tabi tutulmuyor. Ancak , yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve köy ihtiyar heyetinden izin alınması gerekiyor.

Yukarıdaki sayılan yapılar dışındaki ruhsata tabi yapılara inşaat ve yapı kullanma izni , valiliklerce veriliyor. Köy yerleşik alan sınırları içinde yapılaşma şartları şu şekilde sıralanıyor:

- Köy ve mezarlıkların yerleşik alanları içinde yapılacak ifraz işlemlerinde , parsel genişlikleri 10.00 m’den , parsel derinlikleri de 20.00 m 'den az olamaz.

- İfraz suretiyle meydana gelecek yol , otopark , yeşil alan gibi yerle düzenleme ortaklık payı köy tüzel kişiliği adına bedelsiz terk edilir. Bu oran parselin % 35 ‘inden fazla olamaz.

- Bina cephe ve istikametlerinin , köy mevcut teşekkülü esas alınarak taahhütname alınarak tayin ve tespitine köy ihtiyar heyeti yetkilidir.

- İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz.

- Köy ve mezarların yerleşik alanlarında taban alanı kat sayısı (müştemilat da dahil) %50’yi geçemez.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 57- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat 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 ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır.

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

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

Madde 58- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) 57 nci maddede sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulur.

Madde 59- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bina Projeleri

Madde 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yeni ve ilave inşaatlarla esaslı tamirler için ilgili valiliklere yapılacak müracaatlarda, dilekçelere eklenmesi gereken projeler ve yapılacak işlemler hakkında bu Yönetmeliğin 36, 38 ve 40 ıncı maddeleri hükümleri uygulanır.