



## 8.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

Bu planda Kırsal yerleşme alanları olarak tanımlanan alanlar, genelde tarım ve orman alanları içinde bağımsız olarak kalan eskiden köy statüsünde olan alanlardır. Bu alanlar, güncel veriler üzerinden (hava fotoğrafları, arazi kullanımı, varsa halihazır harita, vb.) mevcut yapılar göz önüne alınarak tanımlanmış olup, sınırları şematiktir. İmar Planına konu edilecek sınırlar, kırsal yerleşme alan sınırları olarak kabul edilir. İlgili kurumunca, planı olmayan mahallelerin kırsal yerleşme alan sınır tespitlerinin onaylı ve güncel halihazır haritalar esas alınarak yaptırılması zorunludur. "Kırsal Yerleşme Alan Sınırı", yerleşmelerin mevcut ve müstakbel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde belirlenerek, Belediyesince onaylanacaktır.

Ancak, onaylı Köy Yerleşik Alan Sınırı,

Bulunan mahallelerde, Kırsal Yerleşme Alan Sınırları belirleninceye kadar var olan Köy Yerleşik Alan Sınırına göre uygulama yapılacaktır.

Bulunmayan mahallelerde, bu plan üzerindeki sınırlara göre uygulama yapılacaktır. Belediyesi 31.12.2023 tarihine kadar kırsal yerleşme alan sınırlarını belirlemekle yükümlüdür. Ancak, bu tarihten sonra plan üzerindeki sınıra göre uygulama yapılamaz.

Kırsal Yerleşme Alanları için hazırlanacak olan İmar Planı onaylanıncaya kadar aşağıdaki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır. İfraz Şartları;

Oluşacak parselin kadastro bir yola cephesi olması şartıyla;

- Cephesi 20 m'den
- Derinliği 25 m'den
- Alanı 600 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
- Cephe derinlik ve alan şartının sağlanması koşuluyla ifraz suretiyle elde edilecek parsel sayısında herhangi bir üst sınır aranmaz. Bir parsel birden fazla ifraz edilebilir. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz.

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. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Bir parselin kırsal yerleşme alan sınırının dışına taşması durumunda kırsal yerleşme alan sınırı ifraz hattı olarak Kabul edilir. Parselin ifraz sonucu kırsal yerleşme alan dışında kalan kısmında yol ve cephe şartı aranmaz.

Kırsal yerleşim alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Yapılaşma Şartları;

- E=0.40'ı ve kat adeti 2'yi geçmemek şartı ile bir parselde en fazla 6 adet bağımsız bölümden oluşan konut ve/veya ticari bağımsız bölümden oluşan yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde yapılar arası mesafe 6 m.'den az olamaz.

Konut yapılarının zemin katları ticari (yöre halkının gününbirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, büfe, otopark vb.) olarak kullanılabilmesi gibi tek bir ticari yapı da yapılabilir.

- Çatı arası kullanıma izin verilemez.



- Eğimden kazanılan katlar emsale dahildir.
- Çekme mesafesi; yoldan 5m, komşu parsellerden 3m olacaktır.
- Parselde yapılacak samanlık, kömürlük, müştemilatlar ile zati ihtiyaç olan ahır vb. de yapılabilir. Söz konusu yapılar 400 m<sup>2</sup>'yi Emsal%10'u aşamaz.

Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak;kırsal yerleşme alanı içerisinde kalan parsellerde, komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.

Yerleşimin ihtiyacı olan sosyal donatı (dini tesis, okul, sosyal tesis, sağlık ocağı, vb.) tesisleri Emsal=0.60'ı geçmemek şartı ile yapılabilir. Yapı yüksekliği; yapının özelliğine bağlı olarak Belediyesince belirlenecektir. Yerleşiminin ihtiyacı olan sosyal donatı tesisleri için çekme mesafesi; yoldan ve komşu parsellerden en az 5.00 m. olacaktır.



**SAKARYA İLİ KUZEY VE DOĞU PLANLAMA ALT BÖLGELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

**8.2 KIRSAL YERLEŞME ALANLARI**

8.2.1. BU PLANDA KIRSAL YERLEŞME ALANLARI OLARAK TANIMLANAN ALANLAR, GENELDE TARIM VE ORMAN ALANLARI İÇİNDE KALAN ESKİDEN KÖY STATÜSÜNDE OLAN ALANLARDIR. BU ALANLAR, GÜNCEL VERİLER ÜZERİNDEN (HAVA FOTOĞRAFLARI, ARAZİ KULLANIMI, VARSA HÂLİHAZIR HARİTA, VB.) MEVCUT YAPILAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK TANIMLANMIŞ OLUP, SINIRLARI ŞEMATİKTİR. İMAR PLANINA KONU EDİLECEK SINIRLAR KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRLARI OLARAK KABUL EDİLİR. İLGİLİ KURUMUNCA, PLANI OLMAYAN MAHALLELERİN KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIR TESPİTLERİNİN ONAYLI VE GÜNCEL HÂLİHAZIR HARİTALAR ESAS ALINARAK YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. “KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRI”, YERLEŞMELERİN MEVCUT VE MÜSTAKBEL GELİŞME ALANLARINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE BELİRLENEREK, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAKTIR.

8.2.2. ANCAK, ONAYLI KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRI, BULUNAN MAHALLELERDE, KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRLARI BELİRLENİNCEYE KADAR VAR OLAN KÖY YERLEŞİK ALAN SINIRINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BULUNMAYAN MAHALLELERDE, BU PLAN ÜZERİNDEKİ SINIRLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BELEDİYESİ 31/12/2023 TARİHİNE KADAR KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRLARINI BELİRLEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR. ANCAK, BU TARİHTEN SONRA PLAN ÜZERİNDEKİ SINIRA GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.

8.2.3. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇİN HAZIRLANACAK OLAN İMAR PLANI ONAYLANINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

İFRAZ ŞARTLARI; OLUŞACAK PARSELİN KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMASI ŞARTIYLA,

- CEPHESİ 20 M.’DEN,
- DERİNLİĞİ 25 M.’DEN,
- ALANI 600 M<sup>2</sup> ’DEN, AZ OLAMAZ.

CEPHE, DERİNLİK VE ALAN ŞARTININ SAĞLANMASI KOŞULUYLA İFRAZ SURETİYLE ELDE EDİLECEK PARSEL SAYISINDA HERHANGİ BİR ÜST SINIR ARANMAZ. BİR PARSEL BIRDEN FAZLA İFRAZ EDİLEBİLİR. PARSELDEN TERK SURETİYLE YOL OLUŞTURULAMAZ.

İFRAZ SURETİYLE ELDE EDİLECEK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN VE KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA CEPHESİNİN BULUNMASI ŞARTTIR. PARSELDEN TERK SURETİYLE YOL OLUŞTURULAMAZ. İFRAZ SURETİYLE ÇIKMAZ SOKAK OLUŞTURULAMAZ.

BİR PARSELİN KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRININ DIŞINA TAŞMASI DURUMUNDA KIRSAL YERLEŞME ALAN SINIRI İFRAZ HATTI OLARAK KABUL EDİLİR. PARSELİN İFRAZ SONUCU KIRSAL YERLEŞME ALAN DIŞINDA KALAN KISMINDA YOL VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

KIRSAL YERLEŞİM ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE ÜZERİNDE KOMŞU PARSEL SINIRLARINI İHLAL EDEN YAPI BULUNAN PARSELLERDE, SINIR DÜZELTMESİ İÇİN YAPILACAK TEVHİD VE İFRAZ İŞLEMLERİNE GİREN PARSEL SAYISINDAN FAZLA PARSEL OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

YAPILAŞMA ŞARTLARI;

- E=0.40’I VE KAT ADEDİ 2’Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE BİR PARSELDE EN FAZLA 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN KONUT VE/VEYA TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN YAPI YAPILABİLİR. BİR PARSELDE BIRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE YAPILAR ARASI MESAFE 6



SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

**SAKARYA İLİ KUZAY VE DOĞU PLANLAMA ALT BÖLGELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

M.'DEN AZ OLAMAZ. KONUT YAPILARININ ZEMİN KATLARI TİCARİ (YÖRE HALKININ GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAYACAK OLAN BAKKAL, KASAP, KUAFÖR, TAMİRCİ, KAHVEHANE, DÜĞÜN SALONU, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILABİLECEĞİ GİBİ TEK BİR TİCARİ YAPI DA YAPILABİLİR.

- ÇATI ARASI KULLANIMA İZİN VERİLMEZ.
- EĞİMDEN KAZANILAN KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
- ÇEKME MESAFESİ; YOLDAN 5m, KOMŞU PARSELLERDEN 3 M. OLACAKTIR.
- PARSELDE YAPILACAK SAMANLIK, KÖMÜRLÜK, MÜŞTEMİLATLAR İLE ZATİ İHTİYAÇ OLAN AHIR VB. DE YAPILABİLİR.SÖZ KONUSU YAPILAR 400 M2'Yİ EMSAL %10'U AŞAMAZ

YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. ANCAK;KIRSAL YERLEŞME ALANI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLERDE, KOMŞU PARSELLERDEN SÜRESİZ GEÇİŞ HAKKI ALINMIŞ VE BU KONUDA TAPU KAYITLARINA ŞERH KONULMUŞ OLMAK KAYDIYLA YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.

8.2.4.YERLEŞİMİN İHTİYACI OLAN SOSYAL DONATI (DİNİ TESİS, OKUL, SOSYAL TESİS, SAĞLIK OCAĞI, VB.) TESİSLERİ EMSAL=0.60'İ GEÇMEMEK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ; YAPININ ÖZELLİĞİNE BAĞLI OLARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. YERLEŞİMİN İHTİYACI OLAN SOSYAL DONATI TESİSLERİ İÇİN ÇEKME MESAFESİ; YOLDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5.00 M. OLACAKTIR.

## 6.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

Kırsal yerleşme alanları genelde tarım alanları içinde bağımsız olarak kalan eskiden köy ya da mahalle statüsünde olan alanlardır.

Bu alanlar, güncel veriler üzerinden (hava fotoğrafları, arazi kullanımı, varsa hâlihazır harita, vb.) mevcut yapılar göz önüne alınarak tespit edilmiş olup, sınırları şematiktir. Kırsal yerleşme alanlarının bu plandaki sınırları imar durumuna esas oluşturamaz. İlgili belediyesince planı olmayan köy ve mahallelerin kırsal alan sınır tespitlerinin onaylı ve güncel hâlihazır haritalar esas alınarak yaptırılması zorunludur. **“Kırsal Yerleşme Sınırı”**, yerleşmelerin mevcut ve müstakbel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde ilgili belediyesince belirlenerek, Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onaylanacaktır. Bu sınırlar belirlenirken 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda verilen kullanım kararları ile sınırlayıcılar (orman, rekreasyon alanı vb.) dikkate alınacaktır. Müteakiben 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanacak olup,

### 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıncaya kadar;

Kırsal yerleşme sınırları içerisinde kalmak, yeni oluşturulacak parselin kadastral bir yola cephesi olması şartı ile;

Cephesi 20 m.’den,

Derinliği 25 m. ‘den,

Alanı 600 m<sup>2</sup> ‘den, az olamaz.

Çıkamaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.

Cephe, derinlik ve alan şartının sağlanması koşuluyla ifraz suretiyle elde edilecek parsel sayısında herhangi bir üst sınır aranmaz. Bir parsel birden fazla ifraz edilebilir. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz.

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. İfraz suretiyle çıkamaz sokak oluşturulamaz.

Bir parselin kırsal yerleşme alan sınırının dışına taşması durumunda kırsal yerleşme alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Parselin ifraz sonucu kırsal yerleşme alan dışında kalan kısmında yol ve cephe şartı aranmaz.

Kırsal yerleşim alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

### Yapılacak olan konut için yapılaşma şartları;

• Emsal(E)=0.40’ı

• Kat adedi iki (2)’yi, geçemez

• Çekme mesafeleri: yoldan 5m., komşu parsellerden 3 m. olacaktır.

• Bir parselde en fazla 6 adet bağımsız bölümden oluşan konut ve/veya ticari bağımsız bölümden oluşan yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde yapılar arası mesafe 6 m. ‘den az olamaz. Konut yapılarının zemin katları ticari (yöre halkının gününbirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, büfe, otopark vb.) olarak kullanılabilmesi gibi tek bir ticari yapı da yapılabilir.

• Eğimden kazanılan katlar emsale dahildir.

• Parselde yapılacak samanlık, kömürlük, müştemilatlar ile zati ihtiyaç olan ahır vb. de yapılabilir. Söz konusu yapılar 400 m<sup>2</sup>’yi Emsal %10’u aşamaz

Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak; kırsal yerleşme alanı içerisinde kalan parsellerde, komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.