

3.3.1.3. KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI

- a) Sanayi, turizm, hizmet vb. fonksiyonların hızlı gelişimi sonucu, doğal nüfus artışı ve ivmesinin üstünde gelişen/gelişmesi beklenen veya deprem, taşkın gibi doğal nedenlerle özel önlem gerektiren kırsal yerleşim alanlarında alt ölçekli imar planı yapımı zorunludur. Bütüncül alt ölçekli imar planları ilgili idaresince belirlenecek bir program dâhilinde yapılacaktır. Hazırlanacak alt ölçekli imar planlarında fiili yapılaşmalar nedeniyle gerekli görüldüğü takdirde hmax: 9.50 metre olabilir. İmar planları yapılıncaya kadar kırsal yerleşim alanlarında aşağıdaki hükümler geçerlidir.
- b) Kırsal yerleşim alanları Planda şematik olarak gösterilmiş olup, yasal uygulamalarda kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan ve civarı sınırları geçerlidir. İhtiyaç duyulması halinde köy yerleşik alanı ve civarı sınırları yeniden tespit edilebilir. Köy yerleşik alanı ve civarı sınırı tespiti yapılmayan 6360 sayılı Yasa ile mahalleye dönüşen köylerde, tespit işlemleri bu planın onay tarihinden itibaren ilgili idaresince tamamlanacaktır. Köy yerleşik alanı ve civarı sınırı henüz tespit edilmemiş mahallelerde, tapusunda köy içi mevki olarak geçen parsellerde de bu plan notundaki yapılanma koşulları geçerlidir.
- c) Kırsal yerleşim alanlarında imar planı bulunmayan parsellerde yapılacak ifraz işlemlerinde, oluşturulacak yeni parsellerin imara esas bir yola cephesinin bulunması şarttır. Yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri 15m den, parsel derinlikleri de 20m. den az olamaz. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. **Bu şartları sağladığı takdirde çıkmaz yola cepheli parseller de ifraz edilebilir.** İfraz sureti ile en fazla 5 adet parsel elde edilebilir. Kök parseli 5 adetten az ifraz edilmiş parseller, daha sonra kök parsel olarak dönerek 5 adede tamamlayacak şekilde tekrardan ifraz edilebilir. Her halükarda parselin geldiği kök taşınmaz en fazla 5 adede kadar bölünebilir. Köy yerleşim alanı ve civarı sınırının parselleri kesmesi halinde, sınır hattı ifraz hattı olarak kullanılır. 5 adet bölünme şartı yerleşik alan ve civarı sınırı içinde kalan yerde uygulanır. Yerleşik alan ve civarı sınırı dışında kalan kısmın büyüklüğü 5403 sayılı Kanun hükümleri kapsamında değerlendirilmez. Sınır düzeltmesine yönelik tevhit ve ifrazlarda bu hükümdeki genişlik ve derinlik şartları aranmaz.
- d) Bu alanlarda yer alacak yapılar için,
Maksimum Yükseklik (H): 9.5m (3 Kat),
Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0.75 olacaktır.
İlgili Belediyesince belirlenecek yapı yaklaşma mesafelerine uyulması kaydıyla Emsal değeri, TAKS kısıtlaması olmaksızın kullanılabilir.
- e) Kırsal Yerleşme Alanlarında yapılacak yapılarda aşağıdaki esaslara göre işlem yapılacaktır:
- 1- Kırsal yerleşim alanlarında yapılacak 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 ve bu yapılar için İlçe Belediyesince kırsal yapı belgesi düzenlenir.
- Kırsal Yapı Belgesinin geçerlilik süreleri İmar Mevzuatında belirtilen Yapı Ruhsatı geçerlilik süreleriyle aynıdır. Ancak bu yapılarda inşaata başlama süresi şartı aranmaz.
- 2- Kırsal yapı belgesi düzenlenerek inşa edilecek yapılar, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışındadır. Fenni mesuliyet, etüt ve projelerin müellifi olan mimar ve mühendisler aittir. Bu binalar için zemin etüdü, harita uygulaması, mimari, statik projeleri ile yapıda bulunması halinde elektrik ve tesisat projelerinin yapılması zorunludur.
 - 3- Kırsal yapı belgesinde, belgeyi düzenleyen belediye, parsel, malik, numarataj, yapıya ait bilgiler (türü, sınıfı, alanı, kat sayısı, vs.), imar durumu belgesi tarihi, proje müellifi ve fenni mesul bilgileri, açıklama alanı, belge tarihi ve numarası ile onay kısımları bulunmalıdır. Büyükşehir Belediyesince belirlenen tip Kırsal Yapı Belgesi ve Kırsal Yapı Kullanma İzin Belgesi formları kullanılacaktır.
 - 4- Kırsal yerleşim alanı içerisinde yapılacak yapılar için yapı yaklaşma mesafeleri, bina cephe ve istikametleri ve komşu mesafeleri, yapının kullanım şekli ve civar yapılaşmaya göre mahalle muhtarının da dâhil olduğu İlçe Belediyesinin oluşturacağı