







4 512 878.07

4 512 940.49

4 512 500

96 000 800

02 000 800

4 510 000

4 507 500

4 505 000

4 502 500

4 500 000

02 000 800

4 488 987.54

000 820

000 820

000 820

000 820

4 488 955.48

02 000 800

**KOCAELİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ****6.1.3.KIRSAL KONUT ALANLARI:**

"KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA GELİŞME SINIRLARI İLE BİRLİKTE YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA GELİŞME SINIRLARI İLE BİRLİKTE YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN AŞAĞIDA İFADE EDİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR
GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 75 KİŞİ/HEKTAR' DIR.

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İŞE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NUFÜS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İŞE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIM AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. ANCAK BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

AYRICA İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BURALARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ KAMU YAPILARI İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK YER SEÇİMİ, İLGİLİ KURUMLARIN KATILIMIYLA OLUŞTURULAN BİR KOMİSYONCA HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN UYGULAMA İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK PLAN SINIRININ KIRSAL KONUT ALAN SINIRINDAN FARKLI OLMASI DURUMUNDA; KIRSAL KONUT ALANI DIŞINDA PLAN KARARI BULUNMASI DURUMUNDA PLAN KARARLARINA GÖRE, KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇİNDE ANCAK PLAN DIŞINDA KALAN ALANLARDA İSE YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

KIRSAL KONUT ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KONUT AMAÇLI İNŞAAT YAPACAK OLAN VE KÖYDE İKAMET EDENLERDEN RUHSAT VE İSKAN AŞAMALARINDA, BELEDİYELERİNCE HER NE AD ADI ALTINDA OLURSA OLSUN HARÇ VE HİZMET BEDELİ ALINAMAZ.

İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN KIRSAL KONUT ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇİNDE YADA DIŞINDA YER ALAN PARSELLERİN İÇERİSİNDEN VEYA KENARINDAN BİR KÖY ULAŞIM YOLU MEVCUTSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE BU KISIMLAR ÜCRETSİZ TERK EDİLMEK SURETİ İLE İFRAZ ŞARTLARINA UYGUN PARSEL OLUŞTURULABİLİR.

AYRICA %50 SİNDEN FAZLASI BU PLAN İLE BELİRLENEN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLERİN TAMAMI BİR DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN BU SINIR İÇERİSİNDE KALİYORMUŞ GİBİ DEĞERLENDİRİLİR. ANCAK % 50 SİNDEN DAHA AZ BİR KISMI BU SINIRLAR İÇERİSİNDE KALAN PARSELİN SADECE BU SINIR İÇERİSİNDE KALAN KISMI DEĞERLENDİRİLİR.

YUKARIDA İFADE EDİLEN HUSUSLARLA BİRLİKTE 6360 SAYILI KANUNUN YAYIM TARİHİ İTİBARIYLA KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE 25/4/2006 TARİHLİ VE 5490 SAYILI NÜFUS HİZMETLERİ KANUNUNA GÖRE OLUŞTURULAN ULUSAL ADRES BİLGİ SİSTEMİNE KAYITLI VEYA BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI TARAFINDAN UYDU FOTOĞRAFLARIYLA TESPİT EDİLEN, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDAKİ İŞLETMELER İLE BU YERLERDE OTURANLARIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK BAKKAL, MANAV, BERBER, FIRIN, KAHVE, LOKANTA, PANSİYON, TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ, YERLEŞİM YERİ HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLER İŞLETME RUHSATI ALMIŞ SAYILIR. BU İŞLETMELERİN BULUNDUĞU BİNALAR İLE KONUTLARDAN, 6360 SAYILI KANUNUN YAYIMLANDIĞI TARİHE KADAR BİTİRİLMİŞ OLANLAR, İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN FEN VE SANAT KURALLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN YAPILDIĞI TESPİT EDİLENLER RUHSATLANDIRILMIŞ SAYILIR. AYRICA BU YAPILAR ELEKTRİK, SU VE BUNUN GİBİ KAMU HİZMETLERİNDEN YARARLANDIRILIR. ANCAK; BU PARAGRAFİN ÖNGÖRDÜĞÜ UYGULAMALARIN ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMASI DURUMUNDA, ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA, KIRSAL MESKUN ALANI İLE KIRSAL GELİŞME ALANI KULLANIMI İLE BERABER AYNI ZAMANDA ORMAN ALANI KARARI DA GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.