



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

KIRSAL YERLEŞME ALANLARI VE TARIM ALANLARINA İLİŞKİN  
BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No: **2021/223**

PİN: **ÇDP-110199**

Şehir Planlama  
Şube Müdürlüğünce  
hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**20/12/2021** tarih ve **2152** sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**KIRSAL YERLEŞME ALANLARI VE TARIM ALANLARINA İLİŞKİN  
BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŐİKLİĐİNİN KONUSU**

2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin Kırsal Yerleşme Alanları ve Tarım Alanları hükümlerine yönelik plan değışikliği hazırlanmıştır.

**PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŐİKLİĐİNİN KAPSAMI**

Yapılan plan değışikliği;

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüőerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal özelliği devam eden kırsal/köy yerleşik/gelişme alanları ve kırsal/köy yerleşik/gelişme alanı bulunmayıp tapusunda “köyiÇi” yazan parseller ile 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Arazileri kapsamaktadır.

Bu alanlar Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde, uygulama esasları 5. Bölümde tanımlanmış olan kırsal/köy yerleşik ve gelişme alanları ve uygulama esasları 6. Bölümde tanımlanmış iskân dışı alanlar olarak tanımlanmıştır.

**PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŐİKLİĐİNİN GEREKÇESİ**

"Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" 11.07.2021 tarihli Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiőtir. Söz konusu değışiklik ile kırsal yerleşik alanlar ve iskân dışı alanlara yönelik değışiklik ve ilaveler yapılmıőtır.

İlgili Yönetmeliğin 3. Maddesinde açıklanan *"ikinci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur."* hükmü gereği, yönetmelikte yapılan değışiklikler ile ilçe belediyelerinin uygulamada yaşadığı aksaklıkların değeriendirilmesi sonucu 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin Kırsal Yerleşme Alanları ve Tarım Alanları hükümlerinin değıştirilmesi ihtiyacı doğmuőtur.

Özetle; ilgili yönetmelik değışikliği ile ilçe belediyesi talepleri plan hükümleri değışikliği gerekçesini oluőturmuőtur.

## BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNDE VERİLEN ÖNERGELER İLE İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA HAVALE EDİLEN TALEPLER

Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2020/644, 23.06.2020/893, 24.09.2020/1356, 14.10.2021/1696, 14.10.2021/1723 tarih ve sayılı kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önergeler ile Kırsal Yerleşme Alanları Ve Tarım Alanlarına İlişkin Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri Değişikliği talepleri iletilmiştir.

19.03.2020/644 sayılı karar ile havale edilen önerge ile;

*“İfraz suretiyle oluşmuş parsellerin cephe ve büyüklük şartını sağlaması koşuluyla tekrar ifraz edilebilmesi, Çıkmaz yola cepheli parsellerin ifraz edilebilmesi, İfraz işlemlerinde cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda parsel sayısı şartı aranmaması”* hususlarında plan notu değişikliği talep edilmiştir.

23.06.2020/893 sayılı karar ile havale edilen önerge ile;

Bursa hudutları içinde bulunan kırsal yerleşim alanlarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. madde uygulamaları esnasında bir takım sorunlar ile karşılaşıldığından bahisle plan notu önerisinde bulunulmuştur;

a)3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre ilçe merkezi ve köylerinde tapulama çalışmaları yapılarak tapu tescil işlemleri sonuçlandırılmıştır. Tapulama çalışmaları sırasında tescil harici bırakılması gereken yollar ise o yola cepheli parsel malikleri adına tescil edilmiştir. Bu nedenle, bu sokaklar tescilli olduğu için herhangi bir ifraz işlemi yapılamamakta olup sıkıntılar yaşanmaktadır.

b)Sınır düzeltmesi ve birtakım davalar sonucu ve 2942 sayılı kamulaştırma Kanunu'nun istinaden parselin tapuda ifraz işlemi oluştursa kadastro yoluna cepheli ve normal şartlarda ifrazı mümkün olan bu parseller de ifraz edilememekte, hissedarlar arasında ifraz ve taksimi mümkün olmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu ilgili maddelerine göre imar planı bulunmayan kırsal yerleşim alanlarında imar planı yapılıncaya kadar, yukarıda bahsedilen konuların aşılabilmesi için 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarına;

*“1-Mevcutta sokak veya yol olup şahıslar adına tescillenmiş olan parsellerin 3194 sayılı imar kanunu ilgili maddelerine göre maliklerin rızası ile yol olarak bedelsiz terkini veya kamu yararı oluşturularak cinsi yol olan parseller kamulaştırılır.*

*2-Kadastro paftasında çıkmaz sokak gibi görünen ama üzerinde çıkmaz sokak veya çıkmaz yol yazmayan yerler sokak veya yol olarak işleme tabi tutulur.*

*3-Kırsal yerleşim alanlarında kadastral bir yola cepheli olup ifrazı mümkün olan parsellerin geldisine bakılmaksızın ifrazı yapılabilir.*

*4- Kadastro paftalarının da mevcut yol ile parseller arasında yer alan ve tescilli olmayan arklar da yol kapsamı içinde değerlendirilir.”*

hükümlerinin eklenmesi talep edilmektedir.

24.09.2020/1356 sayılı karar ile havale edilen önerge ile;

*“Kırsal yerleşme alanlarında parsel cephesi 10 metrenin altında kalan parsellere ruhsat ve imar durumu düzenlenebilmesi”* ile ilgili plan notu ilavesi yapılması talep edilmektedir.

14.10.2021/1696 sayılı karar ile havale edilen önerge ile;

"Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"te yapılan değişiklikler doğrultusunda Çevre Düzeni Planı hükümlerinde değişiklik yapılması talep edilmektedir.

14.10.2021/1723 sayılı karar ile havale edilen önerge ile;

Kırsal yerleşme alanları hükümlerine;

*"İfrazda minimum yol cephesi 10 metre ve asgari parsel büyüklüğü 300 metrekaredir. İfraz sonrası yola cephe alması ve asgari cephe şartını sağlaması kaydı ile tekrar ifraz yapılabilir, bu şartları sağladığı takdirde çıkmaz yola cepheli parseller de ifraz edilebilir.*

*İfraz sureti ile oluşmuş parseller azami cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilir."* hükümlerinin eklenmesi talep edilmektedir.

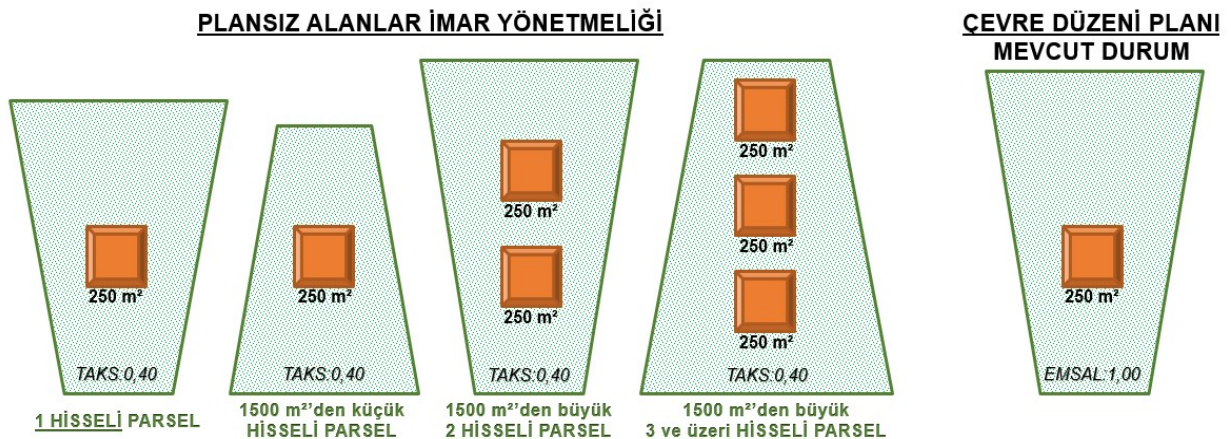
## PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 50. 51. ve 52. Maddesinde, Köy/Kırsal Yerleşik Alanı ve Civarında yapılacak yapılara ilişkin uygulama hükümleri tanımlanmıştır.

### Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilmesi

50. madde ile 1500 m<sup>2</sup> den büyük parsellerde birden fazla konut yapılabilmesine ilişkin hükümler getirilmiştir.

*"Madde 50: İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m<sup>2</sup> den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup> yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m<sup>2</sup> yi geçemez."*

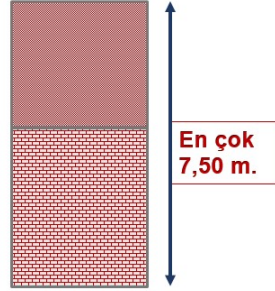


## Yapı Yüksekliği

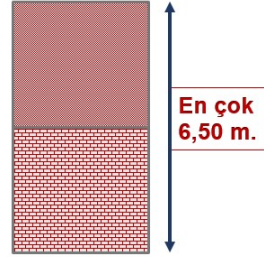
52. madde ile yerleşik alanlar ve civarında, yapı yüksekliği 2 kat olacak şekilde 7,50 m.'ye çıkartılmıştır.

*“Madde 52: ..... yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz”.*

### PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ



### ÇEVRE DÜZENİ PLANI MEVCUT DURUM



## Köy Nüfusuna Kayıtlı Olma Şartı

51. Maddede yer alan «...köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca» ifadesi kaldırılmıştır.

### PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

**Madde 51:** Bir parselde ~~...köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca~~ yapılacak tarımsal amaçlı yapılar ve konut yapılarının müştemilat dahil TAKS %40 ı geçemez.

### ÇEVRE DÜZENİ PLANI MEVCUT DURUM

**6.2.2.8. Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak,** tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve slaj çukuru, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 62. 63. Ve 64. Maddesinde, Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda yapılacak yapılara ilişkin uygulama hükümleri tanımlanmıştır.

63. Maddesinde tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yükseklik inşaat alanı ve çekme mesafeleri tanımlanmıştır.

Yapılan yönetmelik değişikliği ile yüksekliğin 7.50m. ye kadar yapılabilmesi ve yüksekliğin yetkili idaresince 2 katına kadar arttırılması yönelik hüküm geliştirilmiştir. İlgili maddede tarımsal amaçlı yapılar için inşaat alanı katsayısı %40 olarak tanımlanmıştır.

Mevcut Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre inşaat alanı katsayısı %20, yüksekliğin ise İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün onaylayacağı projeye göre belirlenmesine ilişkin hüküm yer almaktadır.

## **PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ**

Madde 63: 2)Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez. Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına idaresi yetkilidir.

### **ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

#### **MEVCUT DURUM**

6.2.4.1.2. Tarımsal üretimi korumak amacıyla yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar, tarımsal faaliyetin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerekli önlemler alınmak kaydıyla yapılabilir.

Tarımsal amaçlı yapılardan, tarımsal depo dışında kalan soğuk hava deposu, silo, lisanslı depo, kasalama, tasnif etme, eleme tesisleri,...vs yapılar için tarım arazilerinde max emsal:0,20'dir.

Tarımsal depolar ise, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 26.04.2018 gün ve 1290401 sayılı "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı" nın 5. Maddesinin 8.fıkrası doğrultusunda "....üreticinin gerçek kişi olması halinde aileye ait tarım arazisi varlığının, tüzel kişilik olması halinde ise tüzel kişiliğe ait tarım arazisi varlığının %1 ini geçemez" hükmü gereği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun gördüğü projeye göre ruhsatlandırılır.

Tarımsal amaçlı yapılarda yükseklik, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecek olup, çekme mesafeleri; karayolundan en az 25 m., diğer yollardan en az 10 m., komşu parsellerden ise en az 5 m. olarak uygulanacaktır.

Tarımsal amaçlı yapılardan soğuk hava depoları için yapı yüksekliği; teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması kaydı ile 15m.'ye kadar yapılabilir.

Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar, bağevi (çiftlik evi), bakıcı evleri ve müstemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez. Bu yapılar (hayvancılık tesislerinde yer alacak bakıcı evleri hariç); çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı ve parsel büyüklüğünün en az 20.000 m<sup>2</sup> olması şartları ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün onaylayacağı projeye göre ruhsatlandırılır.

Bu hükümde anılan yapılar amacı dışında kullanılamaz. Amaç dışı kullanım Kanunda belirtilen tarımsal faaliyet tanımları içerisinde olsa dahi yeni başvuru olarak işlem görmesi gerekmektedir.



## İLÇE BELEDİYESİ TALEPLERİ

Yönetmelikte yapılan değişikliklerin değerlendirilmesi ve ilçe belediyelerinin uygulamada yaşadığı aksaklıklara ilişkin 17 ilçe belediyesinden Çevre Düzeni Planında yapılması istenen değişiklikler hususunda talepte bulunulmuştur. İlçe belediyelerinden gelen talepler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir;

### OSMANGAZİ:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; 1500 m2 üzeri parsellerde birden fazla yapı yapılması, köy niteliğini bozacağı, altyapıyı zorlayacağı, siteleşmeye neden olacağı gerekçesiyle plan notlarına eklenmemesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; 300 m genişleme imkanı sağlanması sonucunda köyün çeperlerinde saçaklanmalara ve kırsal dokunun zarar görmesine sebep olacağı
Kırsal Yerleşme Alanlarında; Yençok 7.50 m, ifrazda minimum parsel büyüklüğü 600m2 cephe 20m derinlik 30m olarak değiştirilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; müstemilatların toplam inşaat alanı bina tabanının % 50 sini geçemez. (silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için yapının dar kenarı 5m. den, en yüksek noktasının tabi zeminden yüksekliği 3m' den fazla olamaz.)
Tarım Alanlarında; bağ evi yapılmasına ilişkin yönetmelikte tanımlanan şartların ciddi yoğunluk artışına ve altyapı olumsuzluklarına sebep olacağından plan notlarına eklenmemesi, mevcut ÇDP yer alan yapılaşma şartlarının da iyileştirilmesi amacıyla taşınabilir yapı elemanlarıyla ölçülü bir yapılaşma sağlayabilecek hükümlerin getirilmesi
Tarım Alanlarında; tarımsal amaçlı yapılara ilişkin hükümlere "ilgili idarece belirlenecek alanlarda" ifadesinin eklenmesi yükseklik şartının "yençok:7.50m" olarak değiştirilmesi

### YILDIRIM:

"Kırsal Yerleşik Alanlar, Kırsal Yerleşim Alanı, Kırsal Yerleşme Alanı" gibi ifadelerin tek bir isimle adlandırılarak "Kırsal Yerleşik Alan" olarak ifade edilmesi
Plansız alanlar imar yönetmeliğinin 45. Maddesinde yer alan "Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. Ifraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz" hükmü bulunmaktadır. Bugüne kadarki ifraz uygulamalarında ÇDP hükümlerine göre parseller oluşturulduğundan, bu konuda yapılacak bir değişikliğin aynı bölgede ve yanyana bulunan iki parselde farklı uygulamalara sebep olabileceği düşünüldüğünden, ÇDP ifraz ile ilgili hükümlerin aynı şekilde kalması
Bağevi için parsel büyüklüğünün 5.000 metrekare olarak değiştirilmesi

### KESTEL:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Ifrazda Kadimden gelen yapılar bulunan parsellerde asgari parsel genişliği 10 metredir. Gelişme alanlarında ise; asgari parsel genişliği 15 metre, parsel derinliği ise 20 metredir. Ifraz hatları arasındaki dik mesafelerde de bu ölçülere uyulacaktır.
Çıkamaz sokağın istikametinde bulunan parseller hariç, çıkamaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilebilir. Ifraz suretiyle elde dillecek parsel sayısı, yönetmelikte belirtilen asgari parsel büyüklüklerine uyulması koşuluyla beşten fazla olabilir. Ifraz suretiyle elde edilen tekrar ifraz edilebilir.
Taban alanı katsayısı(TAKS) azami 0,60'dır. 300 m <sup>2</sup> ve üzeri büyüklüğe sahip parsellerde bu plan ile izin verilen inşaat alanının en fazla %50'si tabanda kullanılacaktır. Meskun sahada mevcut yapılaşmaya göre ilçe belediyesince belirlenecek yapı nizamına göre; ayrık ve blok nizamda yan ve arka bahçe mesafesi asgari 3 metre, bitişik nizam da arka bahçe mesafesi asgari 3 metre, ön bahçe mesafesi ise mevcut bina istikametleri dikkate alınarak ve karşılıklı binalar arasındaki mesafe asgari 7 metre olacak şekilde ilçe belediyesince belirlenecektir. Gelişme alanlarında ise ön bahçe mesafesi asgari 5 metre, yan ve arka bahçe mesafesi ise asgari 3 metredir.
Komşu parsellerde, parsel bitişik mevcut yapı bulunması halinde Blok nizamda göre uygulama yapılacaktır.
Kırsal Yerleşme Alanlarında; Asgari parsel büyüklüklerini sağlamayan parsellerde asgari 6 metre bina genişliği ve 10 metre bina derinliği sağlanması halinde yeni ve ilave yapı yapılmasına izin verilebilir.
Tarım Alanlarında; 1000 m <sup>2</sup> ve üzeri büyüklüğe sahip parsellerde, il tarım ve orman müdürlüğü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda azami 4 m <sup>2</sup> büyüklüğünde ve 2 m yüksekliğinde alet ve edevatların muhafazası için depo/müstemilat yapılabilir.

### KARACABEY:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; ifrazda min. 10m. Cephe şartının devam ettirilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; mahalle nüfusuna kayıtlı ibaresinin yönetmelik doğrultusunda kaldırılması
Kırsal Yerleşme Alanlarında; tarım ve hayvancılık amaçlı tesislere ilişkin tanımlanmış 500m2 ifraz şartının ifraz işleminden sonra yapı talebi olduğundan kaldırılması
Kırsal Yerleşme Alanlarında; yapı yüksekliğinin yönetmelik doğrultusunda 7.50m olarak değiştirilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; yönetmelikte tanımlanan 1500m2 üzeri hisseli parsellerde tanımlanan yapılaşma şartlarının yönetmeliğe eklenmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; Ifraz suretiyle oluşmuş parseller azami cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; çıkamaz yola cepheli parsellerin ifraz edilebilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; yerleşik alan sınırının parseli kestiği durumlarda yerleşik alan içerisinde kalan parselin yola cephesinin kalmaması nedeniyle plan hükmü getirilmesi
Öneri: "Bir kısmı kırsal yerleşim alanı içerisinde kalan parsellerde ifraz işlemi sonucunda kırsal yerleşim alanı içerisinde kalan kısmın yola cephesi olmaması durumunda parsel ifraz edilmeyerek kırsal yerleşim alanı içerisinde kalan alan için bu planın 6.2.2.4 kısmında bulunan yapılaşma koşulları uygulanır. Ayrıca bu durumda parsel maliki tarafından kırsal yerleşim alanı dışında kalan alanda(Tarım Alanı, Orman Alanı vb.) herhangi bir yapı yapılmayacağına dair noterden taahhüt alınması şartıyla kırsal yerleşim alanı içerisinde kalan alanı kullanmasına izin verilir."
Kırsal Yerleşme Alanlarında; Onaylı yerleşik alan sınırı bulunan yerlerde, yerleşik alan sınırı dışında olup tapusunda "köyiçi" yazan parsellerde de bu hükümlerin uygulanmasına yönelik hüküm değişikliği yapılması
Tarım Alanlarında; yapı yüksekliğinin yönetmelik doğrultusunda 7.50m olarak değiştirilmesi
Tarım Alanlarında; Bağevi için parsel büyüklüğünün 5.000 metrekare olarak değiştirilmesi
Tarım Alanlarında; yönetmelikte bağevi için tanımlanan çekme mesafelerinin plan hükümlerine eklenmesi

### MUSTAFAKEMALPAŞA:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Ifrazda minimum yol cephesi 10 metre ve asgari parsel büyüklüğü 300 m2'dir. Ifraz sonrası yola cephe alması ve asgari cephe şartını sağlaması kaydıyla ifraz yapılabilir. Bu şartları sağladığı takdirde çıkamaz yola cepheli parsellerde ifraz edilebilir.
Kırsal Yerleşme Alanlarında; Ifraz suretiyle oluşmuş parseller azami cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; *3 tarafı kapalı 1 tarafı açık sundurmalar (tarım makineleri depolama, kuruluk, ot deposu, ağıl, hayvan bakım ünitesi vb.) şeklindeki yapılara ruhsat düzenlenmesizin izin verilebilir. hükmünün eklenmesi,
Tarım Alanlarında; *Bağ evleri için 20.000 m2 olarak belirtilen büyüklüğün 5000 m2 olarak değiştirilmesi

### İZNİK:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Tek katlı konut yapıları için su basman hariç ve/veya dahil kat yüksekliği plan notlarına işlenmesi gerektiği
Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Yapı denetim kanununa istinaden köy yerleşik alanlarında 500 m2 üzeri yapıların yapı denetime tabi olması gerektiği belirtilmiştir.Yeni yönetmelikle bağlantılı olarak bir parsel üzerinde 3 adet 250 m2 yapı yapılması durumunda yapı ruhsatı düzenlenip düzenlenmeyeceği, yapı denetime tabi olup olmayacağı
Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Bir parselde 3 yapı yapılması durumunda zemin etütlerinin gözlemsel mi yoksa sondajlı mı hazırlanacağı
Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Mimari uygulama projelerinde çatı eğimlerinin %45 olarak plan notlarına işlenmesinin gerektiği
Kırsal Yerleşme Alanlarında; *Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliğinde her müstakil konutta bulunması gerekli piyes ölçüleri ve alanları belirtilmiş olup, Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde bu hususlar belirtilmemiştir. Bu sebeple parselde yapılacak minimum konut alanlarının plan notlarına işlenmesi
Tarım Alanlarında; *Bağ evi arazi büyüklüklerinin Toprak Koruma Kanununa uyarlanması, (mutlak, marjinal ve özel ürün arazilerinde 2 ha, dikili 0,5 ha, örtü altı tarım arazilerinde 0,3 ha'dan küçük belirlenemez.)



## KELES-ORHANELİ:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; 250 m <sup>2</sup> 'ye tamamlayacak şekilde 2. bir yapı yapmaya izin verilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; çekme mesafelerinin mevcut teşekküle göre yapılması
Kırsal Yerleşme Alanlarında; İfraz suretiyle oluşmuş parseller azami ceph ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilmesi
Tarım Alanlarında; *Bağ evi arazi büyüklüğünün Toprak Koruma Kanununa uyarlanması, (mutlak, marjinal ve özel ürün arazilerinde 2 ha, dikili 0,5 ha, örtü altı tarım arazilerinde 0,3 ha'dan küçük belirlenmez.)
Tarım Alanlarında; çekme mesafelerinin yola 5m komşu parselde ise 2 veya 3 m olacak şekilde düzenlenmesi
Tarım Alanlarında; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde bağ evleri için ruhsat aranmayacağı (Ruhsat aranmayacağı noktasındaki çelişkinin de giderilmesi ayrıca düşünülmelidir.), kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınarak Tarım Bakanlığının izni dahilinde yapılabileceği belirtildiğinden plansız alanlarda yapılacak yapılar estetik ve görünüm yönünden uygun yapıların yapılabilmesi için belediyelerce özellikle Büyükşehir Belediyesince tek tip proje üretilmesi ve ücretli veya ücretsiz olarak verilmesi

## İNEGÖL:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; *6.2.2.3. ilave: Kırsal Yerleşme Alanı sınırları belirlenmesi, genişletilmesi ve sınır değişikliklerinde; kırsal yerleşme alanının bütüncül yerleşik dokusu esas alınır. Kırsal Yerleşme Alanı sınırları ada/parsel ölçeğinde genişletilemez.
Kırsal Yerleşme Alanlarında; İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, bakkal, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları birden fazla yapılabilir. Ayrıca, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. -500 m <sup>2</sup> ye kadar parsellerde 1, 501m <sup>2</sup> -1500 m <sup>2</sup> arası parsellerde 2, 1500 m <sup>2</sup> ve üzeri parsellerde 3 adet geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m <sup>2</sup> yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m <sup>2</sup> yi geçmez. Emsal: 1.00 Yençok: 7,50m (2kat)Taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.
Kırsal Yerleşme Alanlarında; Minimum parsel cephesi 10m ibaresinin kaldırılarak; ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz sonrası yola ceph alması ve asgari ceph şartını sağlaması kaydıyla tekrar ifraz yapılabilir. Bu şartları sağladığı takdirde çıkmaz yola cepheli parsellerde ifraz edilebilir.
Kırsal Yerleşme Alanlarında; «Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak» ibaresinin kaldırılarak, yükseklik şartının Yençok: 7,50m olarak değiştirilmesi;
Kırsal Yerleşme Alanlarında; **Çatı yapılması halinde civarın karakterine uygun ve belediyesince karar verilecek %33-%50 arası meyille yapılması gerekmektedir.
Kırsal Yerleşme Alanlarında; **Bu alanlarda hazırlanacak imar durum belgeleri için standart kurum görüşlerinin oluşturulması ve plan hükmü olarak eklenmesi.
Tarım Alanlarında; Parselin yola ceph şartı aranmaksızın, çiftçinin günlük ihtiyacına yönelik; takilabilir-sökülebilir malzemeden yapılması ve 10m <sup>2</sup> yi geçmemek şartı ile Tarımsal Amaçlı Depo yapılabilmesi şeklinde plan notu ilavesi.
Tarım Alanlarında; Hem tarım il müdürlüğünün yükseklik ile ilgili herhangi bir yorum yapmaması hem de ilçelerde standart olması için yükseklik belirtilmesi (Öneri: Yençok: 8,5m)
Tarım Alanlarında; Bağ evi, 20 000 m <sup>2</sup> şartı olan ilgili plan hükmünün, asgari 10 000 m <sup>2</sup> , tek kat ve 75 m <sup>2</sup> olacak şekilde düzenlenmesi
Tarım Alanlarında; Bu alanlarda hazırlanacak imar durum belgeleri için standart kurum görüşlerinin oluşturulması ve plan hükmü olarak eklenmesi.
Tarım Alanlarında; Plan hükümlerinde Tarım ve Hayvancılık amaçlı yapılara ek yapılacak çiftçinin barınabileceği yapı ile alakalı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. (Öneri: Yencok 2 kat, Max inşaat alanı 150 m <sup>2</sup> )
Tarım Alanlarında; Tarım ve Hayvancılık amaçlı yapılar için; Uygulama imar planı sınırına (kentsel yerleşme alanlarına) yaklaşma mesafeleri tanımlanması (Öneri:500m.)

## YENİŞEHİR:

Kırsal Yerleşme Alanlarında; müstemilatlar için komşu parsel çekme mesafelerinin ilçe belediyesince belirlenmesi, tarımsal amaçlı yapılar için plan hükümlerinde ayrıca çekme mesafesi belirlenmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; PAİY ile getirilen 1500 m <sup>2</sup> üzeri hisseli parsellerde yapılacak yapılarda yapı sahibi ve hissedarların kat irtifakı işlemlerine yönelik nasıl yapılacağının belirlenmesi (Örn. 5 hisseli parselde 3 bina yapılması durumunda kat irtifakı tesis edilmesi)
Kırsal Yerleşme Alanlarında; parselde yapılacak inşaat alanı hesabında merdiven ve balkonların emsal harici tutulup tutulmaması konusunda ilçeler arasındaki farklı uygulamaların önüne geçilmesi
Kırsal Yerleşme Alanlarında; yapılacak tarımsal-hayvancılık amaçlı yapılarda E:0.50, max. inşaat alanı 1000 m <sup>2</sup> olduğu, bu koşullarda yapılacak tesiste 80-100 hayvan olacağı, bu tesislerin koku ve haşere şikayetlerine yol açtığı gerekçeleriyle Konunun Koku Oluşturan Emisyonların Kontrolü Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirilmesi
Tarım Alanlarında; büyük işletmelerin (köfteci yusuf, özdilek, imamat vb.) tesislerini tek bir tarım arazisinde yapabilmeleri ve birden fazla tarım arazisinde bozulma olmaması amacıyla 0.20 emsalin artırılması
Tarım Alanlarında; yapı yapılacak taşınmazlara ilişkin minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı belirlenmesi (Örn. Min.2000 metrekare, min. 3m. Parsel cephesi)

## MUDANYA:

Bir parselde bitişik binalar yapıldığında ceph boyunun en çok ne kadar olacağı,
Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Bölümünde bulunan eğimden dolayı kazanılan bir katın yüksekliğinin belirlenmesi,
Serbest nizam yapılaşmalarda çıkmalar vb. durumlarda uyulması gereken kriterlerin belirlenmesi,
Dar yollarda yaşanan sıkıntılar sebebiyle saçak ölçülerinin yol genişliğine göre düzenleneceği şekilde plan hükmü oluşturulması,
Kırsal yerleşme alanlarında ticaret alanlarındaki uygulamanın nasıl yapılacağının açıkça belirtilmesi (Örneğin, bir binada üst kat konut, alt kat ise depo ve dükkan olarak ayrıldığı takdirde üç kullanım için izin verilip verilemeyeceğinin ve bu durumda yapı ruhsatında yapı sınıfının hangi kullanım olarak yazılması gerektiğinin belirlenmesi),
Kırsal Yerleşme alanlarında bakkal, manav, fırın vb. fonksiyonlu yapıların ticaret alanı altında toplanması ve yapılaşma koşullarının ayrıca belirlenmesi,
Karma kullanım yapılar yapılmayacağının açıklığa kavuşturulması,
"Üst ölçek planı bulunmayan" ibaresinin kaldırılması,
Kamuya ait yapılacak tesislerde (spor tesisleri, eğitim tesisleri, ibadet yeri .. vb) yapılaşmaya ilişkin hükümlerin açıkça belirtilmesi,
Belirlenen çekme mesafelerinin ana bina için uygulanacağını kesin ifade edilmesi,
Müstemilatların daha açıklayıcı tanımının eklenmesi, garaj /kapalı otoparkların müstemilat tanımına dâhil edilmesi,
Müstemilatların çekme mesafelerine konumlandırılmayacağı ve ana binanın yol cephesinde binanın önüne geçemeyeceği konusunun açıkça belirtilmesi,
Müstemilatların komşu parselde ya da ana binaya bitişik olmayacağı,
Müstemilatların toplam yapı inşaat alanı içerisinde – emsale dahil ediliş edilmeyeceğinin kesin hükümle bildirilmesi,
Müstemilatların bodrum katta zeminde sert kaya veya su çıkması durumları dışında da isteğe bağlı olarak bahçede yapılabilmesinin hükmüne bağlanması,
İfraz cephesinin 10 metre olması sebebiyle ayrı nizam yapılaşma koşullarında sıkıntı yaşanmakta olduğundan çözüm sunacak hüküm getirilmesi.
5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanuna tabi alanlarda tarım dışı kullanım izni verilen taşınmazlara yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
26/1/1939 tarih ve 3573 Sayılı Zeytinliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşlaltılması Hakkında Kanununa tabi alanlarda yapılaşmaya ilişkin net hükümlerin olması,
Zeytinlik vasıflı olan ya da üzerinde Zeytinlik olan taşınmazlarda;
Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. ve 6. Bölümlerine istinaden ne şekilde yapılaşma olacağının belirlenmesi ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi (TAKS, KAKS, yüksekliği, yapının alanı, yapının fonksiyonu, yapının konumu, m <sup>2</sup> şartı, vb)
3573 sayılı Zeytinliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşlaltılması Hakkında Kanununa ve 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununa tabi alanlarda kurumun projelerin onaylamasına dair hüküm getirilmesi,



# YÜRÜRLÜKTEKİ BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

## III. TANIMLAR

...

**3.11. Kırsal Yerleşme Alanı:** Kentsel yerleşme alanı dışında kalan, köy statüsündeki yerleşme alanlarıdır.

...

## VI. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

### 6.2. PLANLAMA BÖLGELERİ DIŞINDAKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

#### 6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış/onaylanacak köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerlidir.

6.2.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiş olup, Onaylı Köy Yerleşik Alanları/Gelişme Alanları ve Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda, tapu kaydında “köy içi” yazan parselleri kapsamaktadır.

6.2.2.3. Onaylı Köy Yerleşik Alanı bulunmayan alanlarda ve sınır değişikliği gerektiren alanlarda, Kırsal Yerleşme Alan sınırları kurum görüşleri doğrultusunda İlçe Belediye Meclisi tarafından belirlenir, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır.

6.2.2.4. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının

hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

6.2.2.5. Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile

köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal

yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, Sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, alt yapı tesisleri vb.) yer alabilir.

6.2.2.6. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile

verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5 inci bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

6.2.2.7. Konut, bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, tanıtım ve teşhir büfeleri ve mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları bu hüküm doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal;1.00 Taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.

Yençok: 6,50 (2 kat). Emsale dahil toplam alan maksimum: 250 m<sup>2</sup>. İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 300 m<sup>2</sup>, Parsel cephesi min: 10m. dir.

Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, slaj çukuru vs.) emsale dâhil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50 sini geçemez.

(silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için Yençok ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.)

6.2.2.8. Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak, tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve slaj çukuru, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal: 0,50 Yençok: 6,50, Maksimum İnşaat Alanı: 1000 m<sup>2</sup>

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 500 m<sup>2</sup>

6.2.2.9. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları v.b.) imar planı yapılması zorunludur. Emsal: 0,50, Yençok: 6,50 m. (2 kat) geçemez.

6.2.2.10. İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, mahalle konağı ve sosyal tesis gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapı ve tesislere uygulama projeleri ve yer seçimine göre belirlenen kurum görüşüne göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

#### **6.2.4. TARIM ALANLARI**

.....

##### **6.2.4.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER**

###### **6.2.4.1.2. ....**

Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar, bağevi (çiftlik evi), bakıcı evleri ve müstemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez. Bu yapılar (hayvancılık tesislerinde yer alacak bakıcı evleri hariç); çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı ve parsel büyüklüğünün en az 20.000 m<sup>2</sup> olması şartları ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün onaylayacağı projeye göre ruhsatlandırılır.

.....

YUKARIDA SAYILAN TÜM GEREKÇELER VE TALEPLER NETİCESİNDE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI VE TARIM ALANLARINA İLİŞKİN BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE HAZIRLANMIŞTIR;

## BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

### III. TANIMLAR

...

**3.11. Kırsal Yerleşme Alanı:** Kırsal Yerleşme Alanı: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüŐerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaŐam özelliği devam eden alanlardır. Onaylı kırsal/köy yerleşik alanları/gelişme alanları sınırı bulunan alanlar ile kırsal/köy yerleşik alan sınırı bulunmayıp tapu kaydında "köy içi" olarak tanımlanmış parseller; Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadığı müddetçe "kırsal yerleşme alanları" kapsamındadır.

...

### VI. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

#### 6.2. PLANLAMA BÖLGELERİ DİŐİNDAKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

##### 6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

**6.2.2.1.** 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüŐerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaŐam özelliği devam eden alanlardır.

**6.2.2.2.** Kırsal yerleşme alanları, 1/100.000 lekli Bursa evre Düzeni Planında şematik gösterilmiştir.

**6.2.2.3.** Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulunsa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılcaya kadar, 1/100.000 lekli Bursa evre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.

**6.2.2.4.** Onaylı kırsal/köy yerleşik alanları/gelişme alan sınırı bulunan alanlar ile kırsal/köy yerleşik alan sınırı bulunmayıp tapu kaydında "kyii" olarak tanımlanmış parseller; Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadığı müddetçe "kırsal yerleşme alanları" kapsamındadır. Ancak, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca "Afete Maruz BlĐe" ilan edilerek iskna kapatılan alanlar, onaylı kırsal yerleşik/gelişme sınırı bulunsa veya köy içi tapusuna sahip olsa dahi "kırsal yerleşik alan" olarak kabul edilemez.

**6.2.2.5.** Onaylı kırsal yerleşik alan sınırı bulunmadığı durumda veya onaylı sınırların yeniden tespitini gerektiren hallerde; ilgili kurumların uygunluk görüşlerinin edinilmesi kaydıyla, sorumlu İlçe Belediye Meclisinin teklifi ve Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ile kırsal yerleşik alan sınırları belirlenir. Kırsal Yerleşik Alan sınırları belirlenirken ve/veya revize edilirken, kırsal yerleşme alanının bütüncül yerleşik dokusu esas alınır.

**6.2.2.6.** Kırsal yerleşik alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, ticari üniteler, kırsal yerleşimin ihtiyaına yönelik kamuya ait tüm sosyal ve teknik altyapı tesisleri (okul, ibadethane, aile sağlık merkezi, sosyal tesis, vb.), mahalle konağı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, postane, su deposu, karakol, bakkal, kahve, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları ve tamirhaneler imar planı yapılmaksızın yer alabilir.



**6.2.2.7.** 6.2.2.6 maddesinde sayılan kullanımlar dışında kalan fonksiyonların kırsal yerleşik alanlarda yer alabilmesi için kullanım amacına yönelik imar planı yapılması zorunlu olup; yapılaşma koşulları Emsal=0.50,  $Y_{en\check{c}ok}=7.50$  metre (2 kat), azami yapı inşaat alanı= 1000 m<sup>2</sup> değerlerini aşamaz.

**6.2.2.8.** İfrazda; asgari parsel büyüklüğü 300 m<sup>2</sup> ve asgari parsel cephesi 10 m.'dir. İfraz, oluşacak yeni parsellerin yola cephe alması ve asgari cephe şartını sağlaması kaydıyla yapılabilir. Bir parselden ifraz yolu ile elde edilecek parsel sayısında kısıtlama yoktur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Bu şartları sağladığı takdirde, çıkmaz yola cepheli parseller de ifraz edilebilir.

**6.2.2.9.** İfraz edilmek suretiyle oluşmuş parseller, asgari cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilir.

**6.2.2.10.** İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m<sup>2</sup> den büyük olan hisseli parsellerde ise maliklerin muvafakati alınmak ve binalar arasındaki mesafeler 6 metreden az olmamak şartı ile hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uymak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

**6.2.2.11.** Konut, ticari üniteler, ev pansiyonculuğu tesisleri, bakkal, kahve, berber, fırın, tanıtım ve teşhir büfeleri, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatif işletme binaları ve tamirhaneler için; Emsal=1.00,  $Y_{en\check{c}ok}=7.50$  metre (2 kat), emsale dahil inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez, taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.

**6.2.2.12.** Tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve silaj çukuru, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır. Kırsal Yerleşik Alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için Emsal=0.50,  $Y_{en\check{c}ok}=15.00$  metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m<sup>2</sup>'dir. Katlar arası mesafe üretim tipine göre belirlenecektir. Sonradan kat ilavesi yapılmayacağının taahhüt edilmesi şartıyla eksik kat yapılabilir.

**6.2.2.13.** Kamuya ait yapı ve tesisler, bu planın 6.2.2 maddesinde ifade edilen emsal, yükseklik ve azami inşaat alanı değerlerine tabi değildir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

**6.2.2.14.** Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vb.) emsale dâhil değildir. Ancak, müştemilatların tümünün yapı inşaat alanı, birlikte yer aldığı konut, bakkal veya tarım ve hayvancılık amaçlı binaya ait yapı inşaat alanının % 50'sinden fazla olamaz.

**6.2.2.15.** Kırsal Yerleşik Alanlarda, bu planda belirtilmeyen hususlarda uygulama, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci bölümü hükümlerine göre yapılır."

#### 6.2.4. TARIM ALANLARI

...

##### 6.2.4.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER

###### 6.2.4.1.2. ...

Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar, bağ evi (çiftlik evi), bakıcı evleri ve müştemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez. Bu yapılar (hayvancılık tesislerinde yer alacak bakıcı evleri hariç); çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olması şartı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün onaylayacağı projeye göre ruhsatlandırılır.

...