



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

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 20.12.2021/2152 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN
KIRSAL YERLEŞME ALANLARI VE TARIM ALANLARINA İLŞKİN
BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN
ASKI İTİRAZLARINA AİT PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2021/223

PİN: ÇDP-110199

**Şehir Planlama
Şube Müdürlüğünce
hazırlanmıştır.**

Esin MIHÇI
Oda Tescil No: 1614287
Yeterlilik Grubu: A I Diploma No:17300
V.N.32440229130 Nilüfer
Tel: 0537 719 0238

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.03.2021 tarih ve **341** sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 20.12.2021/2152 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN
KIRSAL YERLEŞME ALANLARI VE TARIM ALANLARINA İLŞKİN
BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN
ASKI İTİRAZLARINA AİT PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU ve GEREKÇESİ

Kırsal Yerleşme Alanları ve Tarım Alanlarına ilişkin hazırlanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri Değişikliği, 20.12.2021 tarih ve 2152 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olup 03.01.2022-01.02.2022 tarih aralığında, 1 (bir) ay süre ile ilan edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilan süresi içerisinde *Yenişehir Belediyesi, Nilüfer Belediyesi, Karacabey Belediyesi, Mudanya Belediyesi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Uludağ Damızlık Cıvciv Ve Yumurta Üretim Ltd. Şti, Garanti Tavukçuluk Gıda A.Ş. Kutlukent Tavukçuluk Gıda Hayvancılık Ltd. Şti, Demir Damızlık Cıvciv Ve Yumurta Üretim A.Ş.* tarafından itiraz edilmiştir.

Söz konusu askı itirazlarının incelemesi neticesinde, aşağıdaki ASKI İTİRAZ DEĞERLENDİRME TABLOSU'nda belirtildiği şekilde itirazlar; uygun, kısmen uygun ve uygun olmadığına şeklinde değerlendirilmiştir.

BBBMK 20.12.2021/2152 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 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 dönüşerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaşam 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 DIŞINDAKİ 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 dönüşerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaşam özelliği devam eden alanlardır.

6.2.2.2. Kırsal yerleşme alanları, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiştir.

6.2.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulursa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmaya kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre 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 "köyiçi" 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 Bölge" ilan edilerek iskâna kapatılan alanlar, onaylı kırsal yerleşik/gelişme sınırı bulursa 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 ihtiyacına 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, $Y_{\text{ençok}}=7.50$ metre (2 kat), azami yapı inşaat alanı= 1000 m² değerlerini aşamaz.

6.2.2.8. İfrazda; asgari parsel büyüklüğü 300 m² 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 m² 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 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'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, $Y_{\text{ençok}}=7.50$ metre (2 kat), emsale dahil inşaat alanı 250 m²'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, $Y_{\text{ençok}}=15.00$ metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m²'dir. Katlar arası mesafe üretim tipine göre belirlenecektir. Sonradan kat ilavesi yapılmayacağına 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.

...

ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRME TABLOSU

İTİRAZ SAHİBİ	İTİRAZ GEREKÇESİ	İTİRAZ DEĞERLENDİRME	KARAR
ŞEHİR PLANCILARI ODASI	1	"3.11. Kırsal Yerleşme Alanı: tanımı doğrultusunda kırsal yerleşim kararının Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından değiştirilebileceği, plansız yapılaşmanın ortaya çıkacağı, kamusal alan ayırlmadığı için kırsal alandan çıktığında donatı alanı oluşturulamayacağı belirtilmektedir.	İtiraz konusu Kırsal Yerleşme Alanı tanımı, Kırsal Yerleşim özelliği devam eden yerleşim alanlarının tespitine yönelik hükümlerin yer aldığı İmar Kanunu 8(ğ) maddesinde yer alan ifadeler doğrultusunda tanımlanmış olup, yapılan itiraz İmar Kanunu 8(ğ) maddesinin amacına aykırıdır.
	2	"6.2.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulunsa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıyca kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür." hükmünün, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olmaksızın plansız yapılaşmaya sebep olacağı gerekçesi ile itiraz edilmiştir.	Kırsal Yerleşme Alanı Plan Hükümleri, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda Kırsal Alanlarda imar planı yapılmaksızın yapı yapılmasına yönelik tanımlanmış plan hükümleri olup, söz konusu itiraz Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin amacına aykırıdır.
	3	"6.2.2.3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulunsa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıyca kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür." hükmü ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan hiyerarşisi ile nazım imar planı onama yetkisi ve iradesinin yok sayıldığı gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	Aksine; üst ölçek planda yapılacak değişiklik neticesinde alt ölçekli planlarda değişiklik yapılabilmektedir. Söz konusu plan hükmü, alt ölçekli planlarda değişiklik yapılan kadar uygulamada sıkıntılar yaşanması ve plan hiyerarşisinin tesis edilmesi adına tanımlanmış bir hükümdür.
	4	"6.2.2.6.Kırsal yerleşik alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, ticari üniteler, kırsal yerleşimin ihtiyacına 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." hükmünde mekânsal kullanım kararları belirtilmeden ilgili maddede bahsedilen kullanımlarla kentleşmenin belirsizliğe sürüklendiği, imar uygulaması olmaksızın fonksiyon kararı verilerek kontrol dışı yapılaşma ve kentleşmenin ortaya çıkacağı gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	İtiraz konusu gerekçelerde kentleşmeden bahsedilmekte ve imar uygulaması gibi kentsel alanlarda yapılan uygulamalar dayanak gösterilerek plan hükmüne itiraz edilmektedir. Ancak, plan hükmü tanımlanan alanlar İmar Kanunu 8(ğ) ve 27. Maddesi ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan kırsal özelliği devam eden ve kırsal/köy yerleşik alan sınırlarını kapsayan alanlarda yapılacak uygulamaları ifade etmektedir. Söz konusu plan hükümleri ile, kırsal hayatın devamına ihtiyaç duyulan kullanımların kontrollü bir şekilde yapılaşmasının sağlanması amaçlanmaktadır.
	6	6.2.2.8. maddesinde tanımlanan ifrazda cephe şartlarına ilişkin hükmün Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 13. Ve 45. Maddesine aykırı olduğu; 6.2.2.8. maddesinde tanımlanan ifraz suretiyle elde edilecek parsel sayısına ilişkin hükmün Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 45. Maddesine aykırı olduğu ve 6.2.2.9. maddesinde tanımlanan ifraz edilen parsellerin tekrar ifraz edilmesine ilişkin hükmün Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 45. Maddesine aykırı olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir.	Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 3. Maddesinde "ikinci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur." hükmü yer almaktadır. Söz konusu hükmün verdiği yetki doğrultusunda, ilgili kurum taleplerinin değerlendirilmesi neticesinde bu hükümler geliştirilmiştir.
	7	"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, müşterimlatların tümünün yapı inşaat alanı, birlikte yer aldığı konut, bakkal veya tarım ve hayvancılık amaçlı binaya ait yapı inşaat alanının % 50'sinden fazla olamaz." hükmü ile Emsal:1.00 değerinin üzerine çıktığı, bu hükmün Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğindekitaban alanı katsayısı yüzde 40'ı geçemez hükmü ile çeliştiği, parsel üzerinde yapılacak yapıya ilişkin yapıya ilişkin çelişkiler olduğu gerekçeleriyle itiraz edilmektedir.	Söz konusu plan hükmünde müştemilat vb. yapıların emsale dahil olmadığı açıkça belirtilmektedir. Ayrıca, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği 3. Maddesinde "ikinci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur." hükmüne istinaden farklı plan notları tanımlanmıştır.

UYGUN OLMADIĞINA

	<p>“6.2.2.10. ...Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uymak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.”</p> <p>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, Yençok=7.50 metre (2 kat), emsale dahil inşaat alanı 250 m²'yi geçemez, taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.” şeklinde tanımlanan plan hükümlerinde bahsedilen toplam inşaat alanı ve emsale dahil inşaat alanı ifadelerinde çelişki olduğu gerekçesiyle itiraz edilmiştir.</p>	6.2.2.11. maddesinde yer alan “...emsale dâhil inşaat alanı...” ifadesinin “..yapı inşaat alanı” olarak değiştirilmiştir.	UYGUN	
NİLÜFER BELEDİYESİ	1	6.2.2.6. maddesinde yer alan; “ticari üniteler” ve “tamirhaneler” tanımlarında geçen faaliyetlerin belirlenmediği, kırsal yerleşmede yaşayanları rahatsız edecek bir faaliyet yapılmaması gerektiğinden bahisle söz konusu ifadenin “yöre halkının günebirlik ihtiyaçlarını karşılayacak olan (bakkal, kasap, kuaför, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark vb.) ticari üniteler” şeklinde değiştirilebileceği belirtilmektedir.	6.2.2.6. maddesine “mahalle halkının günebirlik ihtiyaçlarını karşılayacak olan (bakkal, kasap, kuaför, kahvehane, çay bahçesi, büfe, lokanta otopark, tamirhane vb.) ticari üniteler” eklenmiştir.	UYGUN
	2	Kırsal yerleşme alanlarında yapılacak “agro-eko turizm tesisleri ve ev pansiyonculuğu” tesisleri için kırsal yerleşme alanında sürekli oturanlarca yapılabilmesi şeklinde plan notu ilave edilmesi istenmektedir.		UYGUN OLMADIĞINA
	3	Kırsal yerleşme alanlarında yapılacak yapılarda tanımlanan “tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar”, çevredeki konutlar için rahatsızlık yaratabileceği, 6.2.2.14 maddesinde konut alanlarının yanında kırsal yerleşmede oturanlar için ticari amacı bulunmayan odunluk, ahır, ağıl vb. müstemilatların yapılabileceğinden ifadesi yer aldığından “tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar” ifadesinin plan hükmünden kaldırılabilirliği hususunda belirtilmektedir.	Söz konusu fonksiyon bir parselde tek başına tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilmesi amacıyla tanımlanmıştır.	UYGUN OLMADIĞINA
	4	Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde minimum bina cephesi 6 metre, yan bahçe mesafeleri 3m + 3m = 6 metre tanımlandığı ve ayrı parsel oluşturacak şekilde ifraz edilmesi gerektiği belirtilerek 6.2.2.8. maddesinde yer alan ifrazlarda asgari parsel cephesi şartının 12 metre olması istenmektedir.	6.2.2.11. maddesinde çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir ifadesi yer almaktadır.	UYGUN OLMADIĞINA
	5	6.2.2.12. maddesinde yer alan; Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için Yençok:15.00 metre olarak tanımlanmasının mevcut köy dokusunu bozacağı gerekçesiyle Yençok:8.50 metre olarak belirlenmesi istenmektedir.	Yükseklik şartının 8.50 olarak değiştirilmesi “Ancak, soğuk hava depolarında yükseklik ilçe belediyesince 15m.ye kadar belirlenebilir.” ifadesi eklenmiştir.	KISMEN UYGUN
	6	Tarım Alanlarına ilişkin 6.2.4.1.2. maddesinde; tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar, bağ evi (çiftlik evi) bakıcı evleri ve müstemilatları için 20.000 m ² şartının kaldırıldığı, ancak İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün talimatlarında dikili arazi için 5000 m ² , boş araziler için 20000 m ² şartı olduğu, her parsel başvuruda bulunduğu gereksiz işlem ve zaman kaybına sebep olacağından bahisle söz konusu maddeye en az 5000 m ² olan parsellerin başvuru şartı ile ilgili bir plan notu eklenmesi istenmektedir.	Tarım alanlarında; Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar, bağ evi (çiftlik evi), bakıcı evleri ve müstemilatları dışında barınma amaçlı yapılara izin verilmez. Barınma amaçlı bu yapılar 5000 m ² den küçük parsellerde yapılamaz. 5000 m ² ve üzeri parsellerde ise İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 5403 Sayılı Kanun kapsamında Mutlak, Marjinal, Özel Ürün ve Dikili Tarım Arazi sınıflarına göre belirlediği minimum parsel büyüklüğü ve inşaat alanı şartlarına göre onaylayacağı proje doğrultusunda ruhsatlandırılır. şeklinde düzenlenmiştir.	UYGUN

KARACABEY BELEDİYESİ	1	6.2.2.10 maddesi doğrultusunda bir parselde 1 adet konut ve 1 adet tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabildiği, Ancak 6.2.2.6. ve 6.2.2.11. no.lu maddelerde belirtilen ticari fonksiyonların belirtilmediği gerekçesiyle maddenin "konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar, ticari yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz." olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.	Konut bulunan parselde aynı yapıda bağımsız birim olarak ticari üniteler yapılabilmekte olup bir parselde aynı yapı olarak ticari birimler 6.2.2.11 hükümlerine göre yapılabilecektir.	UYGUN OLMADIĞINA
	2	Tarım alanlarında yer alan 20.000 m2 minimum alan sınırı kaldırıldığı, tarım alanlarında ki yapılaşmaların(bağ evi) artması sonucu tarımsal üretimin olumsuz etkileneceği ve tarım alanlarını bozucu nitelikte birçok kaçak yapılaşmaların oluşacağı gerekçesiyle 20.000 m2 şartının yeniden plan hükmü olarak eklenmesi talep edilmiştir.	Tarım Alanlarında yapılacak barınma amaçlı yapılarda 20000 m2 şartı kaldırılmamış olup minimum parsel büyüklüğü şartı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne doğrultusunda belirlenmesi yönünde hüküm getirilmiştir.	
YENİŞEHİR BELEDİYESİ	1	6.2.2.6 numaralı plan notunda Kırsal Yerleşim Alanı içerisinde İmar Planı yapılmadan yer alabilecek yapılar belirtilmiş olup bu yapıların içerisinde agro-eko turizm tesislerine yer verildiği, ancak 6.2.2.11, 6.2.2.12, 6.2.2.13 numaralı yapılaşma koşullarının belirtildiği plan notlarında agro-eko turizm tesislerinin yer almadığı belirtilmektedir.	6.2.2.11 maddesine agro-eko turizm tesisleri ifadesi eklenmesi	UYGUN
MUDANYA BELEDİYESİ	1	6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altına "Tespitli Kırsal/Köy Yerleşik Alanı olan yerlerde Tespiti Yapılmamış Kırsal/Köy Yerleşik alanlarında (tapu kaydında "köyiçi" olarak tanımlanmış parsellerinde) bulunması halinde ilgili kurumlardan görüş alınması koşuluyla bu hükümlerde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir." maddesinin ilave edilmesi,	Kırsal Yerleşik Alan Tespiti yapılmamış yerleşimlerin Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğindeki usuller doğrultusunda yerleşik alan tespiti yapılarak tespit çalışmaları kapsamında kurum görüşlerinin alınması sağlanmalıdır. Ayrıca, tespiti yapılamamış yerleşimlerde tapusunda köyiçi yazan parseller için ilçe belediyesince kurum görüşü alınması hususunda engel bulunmamaktadır.	UYGUN OLMADIĞINA
	2	6.2.2.8.maddesinin, "İfrazda; ...asgari parsel cephesi 12m.'dir" şeklinde veya "Belediye tarafından mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tespit edilen bahçe çekme mesafelerine aykırı olamamak koşuluyla ifrazda; ...asgari parsel cephesi 10m.'dir..." şeklinde değiştirilmesi,	6.2.2.11. maddesinde çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir ifadesi yer almaktadır.	
	3	6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altına "Bu alanlarda yapılacak ana yapının, Belediye tarafından mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tespit edilen bahçe çekme mesafelerine uyması gerekmektedir." maddesinin eklenmesi ve 6.2.2.14. maddesine "...Müştemilatlar yol tarafına ve ana binanın önüne geçemez." hükmünün ilave edilmesi	6.2.2.11. maddesinde çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir ifadesi yer almaktadır.	
	4	3573 Sayılı Zeytinciliğin İslahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" İle Değişik 4086 Sayılı Kanuna Tabi Arazilere tabi olan alanlarla ilgili, yapılaşma şartları talep edilmektedir.	İlgili plan değişikliği, kırsal yerleşme alanlarında yapılacak yapılar ile tarım alanlarında yapılacak barınma amaçlı yapılara yönelik olduğundan, itirazın konusu plan değişikliği kapsamı dışındadır.	UYGUN OLMADIĞINA
	5	6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altına "Minimum bina derinliği 7m.'dir." şeklinde madde eklenmesi,	Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin bina derinliğine ilişkin hükümleri uygulanmaktadır.	
	6	6.2.4.Tarım Alanları kapsamında kalan alanlarda, "İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün izni bulunması koşuluyla tarım alanlarında kalan ancak 1/1000 ölçekli imar planı yapılamayan ve tarımsal amaçlı olmayan yapılarda; Emsal=0,05, Yençok=7,50 metre (2 Kat), Emsale dahil toplam alan maksimum: 150 m².'dir." şeklinde madde eklenmesi	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün belirlediği inşaat alanının uygulanması uygun görülmüştür.	
TAVUKÇULUK, HAYVANCILIK FİRMALARI (4 ADET)	1	<p><i>Uludağ Damızlık Cıvcıv Ve Yumurta Üretim Ltd. Şti</i> <i>Garanti Tavukçuluk Gıda A.Ş.</i> <i>Kutlukent Tavukçuluk Gıda Hayvancılık Ltd. Şti</i> <i>Demir Damızlık Cıvcıv Ve Yumurta Üretim A.Ş.</i></p> <p>Firmaların ortak bildirdiği itiraz dilekçelerinde; Tarım Alanında E:0.20 yapılaşma şartı verildiği, bu yapılaşma değerinin tarım alanlarını korumak yerine dikili alanların azalmasına sebep olduğu, bu şartlarda yapılan tesisin kapasitesi dolduğunda yeni tarla bulup tekrar yatırım yapılmasının yatırım maliyetlerinin artmasına sebep olduğu, aynı parselde büyümenin başka tarım arazilerinde yapılaşma baskısı oluşturmayacağı gerekçeleri ile itiraz edilmiş olup hayvancılık tesisleri için 0.50 emsal talep edilmektedir.</p>	<p>Söz konusu itirazlar, tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılara yöneliktir.</p> <p>Ancak, ilgili plan değişikliği, kırsal yerleşme alanlarında yapılacak yapılar ile tarım alanlarında yapılacak barınma amaçlı yapılara yönelik olduğundan,</p> <p>itirazın konusu plan değişikliği kapsamı dışındadır.</p>	UYGUN OLMADIĞINA

İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİNENE İLİŞKİN ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Kırsal Yerleşme Alanları hükümlerine ilişkin;

6.2.2.6. Kırsal yerleşik alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, kırsal yerleşimin ihtiyacına 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, **mahalle halkının gününbirlik ihtiyaçlarını karşılayacak olan (bakkal, kasap, kuaför, kahvehane, çay bahçesi, büfe, lokanta, otopark, tamirhane vb.) ticari üniteler** ile mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları imar planı yapılmaksızın yer alabilir.

6.2.2.11. Konut, ticari üniteler, **agro-eko turizm tesisleri**, 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, $Y_{ençok}=7.50$ metre (2 kat), **yapı inşaat alanı** 250 m²'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, $Y_{ençok}=8.50$ metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m²'dir. **Ancak, soğuk hava depolarında yükseklik ilçe belediyesince 15 metre'ye kadar belirlenebilir.** Katlar arası mesafe üretim tipine göre belirlenecektir. Sonradan kat ilavesi yapılmayacağına taahhüt edilmesi şartıyla eksik kat yapılabilir.

Tarım Alanları hükümlerine ilişkin;

6.2.4.1.2. ...**Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar(bağ evi, çiftlik evi, bakıcı evleri ve müştemilatları) 5000 m² den küçük parsellerde yapılamaz. 5000 m² ve üzeri parsellerde ise bu yapılar; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 5403 Sayılı Kanun kapsamında Mutlak, Marjinal, Özel Ürün ve Dikili Tarım Arazi sınıflarına göre belirlediği minimum parsel büyüklüğü ile yapı inşaat alanı şartlarına göre onaylayacağı proje doğrultusunda ruhsatlandırılır.**

Şeklinde değişiklik hazırlanmıştır.