



**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

Dosya No: 2021/223

PIN: 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  
17.03.2022 tarih ve 341 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**GÖSTERİM**

20.12.2021/2152 SAYILI BBBMK ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİ

ASKI İTİRAZLARI NETİCESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILAN  
17.03.2022/341 SAYILI BBBMK ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİ

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

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 bulunsa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıncaya 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 bulunmayan tapu kaydında "köyüçü" 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 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 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. (17.03.2022/341)

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<sub>ençok</sub>=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 müstemilat 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, 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<sub>ençok</sub>=7.50 metre (2 kat), yapı 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<sub>ençok</sub>=8.50 metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m<sup>2</sup>'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. (17.03.2022/341)

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. Müstemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vb.) emsale dâhil değildir. Ancak, müstemilatların 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." B.M.K. 20.12.2021/2152

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 müstemilatları) 5000 m<sup>2</sup> den küçük parsellerde yapılamaz. 5000 m<sup>2</sup> ve üzeri parsellerde ise bu yapılar; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 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. (17.03.2022/341)