



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

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 17.08.2021/1312  
TARİH VE SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN  
SOĞUKHAVA DEPOLARINDA YAPI YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA  
HÜKÜMLERİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE ASKI İTİRAZI SONRASI YAPILAN  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2021/186**

**PİN: ÇDP- 829741**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**11.11.2021** tarih ve **1845** sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
1.1. Amaç ve Kapsam .....	2
1.2. Planlama Alanının Konumu.....	2
<b>2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>2</b>
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	2
<b>3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>4</b>
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	4
3.2. Plan Değişikliği Önerisi .....	4
<b>EKLER .....</b>	<b>6</b>

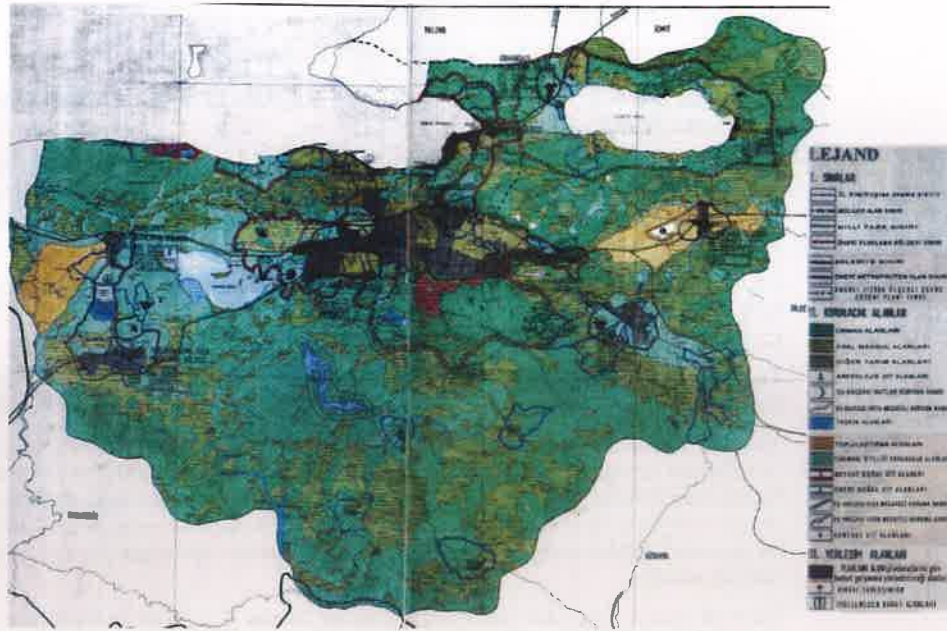
## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.1. Amaç ve Kapsam

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021 tarih ve 1312 sayılı kararı (Ek1) ile Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.4. "Tarım Alanları" başlığı altında yer alan 6.2.4.1.2. maddesine soğuk hava depolarında yapı yüksekliklerine ilişkin plan notu ilavesi şeklindeki plan değişikliğine yapılan askı itirazı ve sonrasında önerilen plan notu değişikliğini kapsamaktadır.

### 1.2. Planlama Alanının Konumu

Bursa İl sınırlarının tamamını içeren Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planıdır.



Resim.1- 1998 Yılı Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yürürlükte olan Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı 6.2.4 "Tarım Alanları" plan notu aşağıdadır.

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

**6.2.4. TARIM ALANLARI**

- Bu plan kapsamında “Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları”, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”, “Diğer Tarım Alanları” ve “Toplulaştırma Alanı” olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar “Tarım Alanları” olarak değerlendirilmektedir.
- Tarım arazileri ile filen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır
- Tarım arazisi olarak gösterilmiş, ancak, 4342 sayılı Mera Kanunu’na göre mera vasfı bulunması durumunda, bu alanlarda planın 6.2.5.2 Çayır-Mera Alanlarına ilişkin hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
- Nazım imar planları onaylanıncaya kadar bu plan notları geçerlidir.

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

6.2.4.1.1. 5403 sayılı *Toprak Koruma Ve Arazî Kullanım Kanunu* ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik ve talimat hükümleri uyarınca yapılan tarım arazi etütlerine göre; ifraz işlemleri ve tarımsal amaçlı yapılaşmalar Tarım ve Orman Bakanlığı’nca değerlendirilerek, bu plan kararları doğrultusunda sonuçlandırılır.

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’dır.

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.

B.M.K. 17.08.2021/1312 (KESİNLEŞMEDİ)

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.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021/1312 tarih ve sayılı kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararları 6.2.4 Tarım Alanları başlığı altında yer alan 6.2.4.1.2. plan notuna, "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." notunun ilave edilmesi şeklinde plan notu değişikliği 02.09.2021-01.10.2021 tarihleri arasında ilan edilmiştir. Yasal askı süresi içinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notu değişikliğine, Abdullah KARADENİZ tarafından, "*yükseklik ibaresinin açıkça yazılmasının dışında, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün onayının da istenmesi gerektiği*" şeklinde askı itirazı yapılmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 1644 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen askı itirazı ile 17.08.2021/1312 tarih ve sayılı kararı ile onaylanan, soğuk hava depolarında yapı yüksekliklerine ilişkin Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.4. "Tarım Alanları" başlığı altında yer alan 6.2.4.1.2. maddesine ilave not eklenmesi şeklindeki plan notu değişikliği talep edilmektedir.

#### 3.2. Plan Değişikliği Önerisi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 1644 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen askı itirazı ile; 17.08.2021/1312 tarih ve sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile soğuk hava depolarında yapı yüksekliklerine ilişkin plan notu değişikliğine "... ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması..." ifadesinin eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği önerilmektedir .

Konu hakkında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan 28.10.2021 tarih ve 3171153 sayılı görüş yazısında; "*5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tarımsal yapı ve tarım dışı yapılarla ilgili görüş verilirken parsel üzerinde kaplayacak taban alanına göre kurum görüşümüz verilmekte olup, mevzuatımızda yükseklik ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bahse konu yapı yüksekliği ile ilgili değerlendirmenin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plansız alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak yapılması*" şeklinde görüş bildirilmiştir. (Ek3)

11/7/2021-31538 tarih sayı ile resmi gazetede son değişiklikleri yayınlanan *Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği*'nin ilgili maddesi Bina yükseklikleri başlığı altında yer alan 20/8maddesinde; "*Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına ilgili idare yetkilidir.*" (Ek 4) şeklinde ifade edilmiş olup, hazırlanan plan değişikliği aşağıdadır.



## ÖNERİ

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

---

#### 6.2.4. TARIM ALANLARI

- Bu plan kapsamında “Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları”, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”, “Diğer Tarım Alanları” ve “Toplulaştırma Alanı” olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar “Tarım Alanları” olarak değerlendirilmektedir.
- Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır
- Tarım arazisi olarak gösterilmiş, ancak, 4342 sayılı *Mera Kanunu*’na göre mera vasfı bulunması durumunda, bu alanlarda planın 6.2.5.2 Çayır-Mera Alanlarına ilişkin hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
- Nazım imar planları onaylanıncaya kadar bu plan notları geçerlidir.

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

6.2.4.1.1. 5403 sayılı *Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu* ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik ve talimat hükümleri uyarınca yapılan tarım arazi etütlerine göre; ifraz işlemleri ve tarımsal amaçlı yapılaşmalar Tarım ve Orman Bakanlığı’na değerlendirilerek, bu plan kararları doğrultusunda sonuçlandırılır.

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, az etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nden uygun görüş alınması kaydı ile 15m.’ye kadar yapılabilir.

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 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.

## EKLER

### 1- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021/1312 sayılı kararı



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/161,522

Özeti: 2020 Yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı  
6.2.4 Tarım Alanları Hükümlerinde Tarımsal Amaçlı  
Yapı Yüksekliklerine İlişkin Plan Notu değişikliği

Karar No : 1312

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17/08/2021 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 27 nci 3 üncü dönemin 7 nci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/165 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

#### Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 11.02.2021 tarihli ve 276 sayılı Kararı ile Komisyonumuza havale edilen 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notu değişikliği önerisi incelenmiş olup;

1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararları 6.2.4 Tarım Alanları başlığı altında yer alan 6.2.4.1.2. plan notunun 4. fıkrasında yer alan '*Tarımsal amaçlı yapılarda yükseklik, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecek olup....*' şeklindeki ifadede ilgili Kurumun Mevzuatı gereği, tarımsal amaçlı yapılarda yükseklik konusunda görüş bildirememesi nedeni ile Soğuk Hava Depolarına yönelik uygulamalarda problemlere yol açtığı gerekçesiyle ve 11/7/2021-31538 tarih sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesi ile konu hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 25.02.2021 tarih ve 348807 sayılı görüşü doğrultusunda;

Tarımsal amaçlı yapılarda yüksekliğe ilişkin hükümlere '*..... Tarımsal amaçlı yapılardan Soğuk Hava Depoları için yapı yüksekliği; teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması kaydı ile 15 m.'ye kadar yapılabilir.*' şeklinde ilave yapılmasının uygun olduğuna;

Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi'nin, 102/3 maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notuna, Tarımsal amaçlı yapılarda yüksekliğe ilişkin hükümlere '*..... Tarımsal amaçlı yapılardan Soğuk Hava Depoları için yapı yüksekliği; teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması kaydı ile 15 m.'ye kadar yapılabilir.*' şeklinde ilave yapılmasının uygun olduğuna,

Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi'nin, 102/3, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17/08/2021 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye  
Elif KOÇ

Katip Üye  
Recai BAYKAN

Meclis Başkanı,  
Alişir AKTAŞ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,  
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

27/08/2021

Büyükşehir Belediye Başkanı

2-Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2021/1644 sayılı kararı



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/684

Karar No : 1644

Özeti: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17.08.2021 tarih ve 1312 sayılı kararı ile onaylanan, tarımsal amaçlı yapılardan, Soğuk Hava Depolarında yapı yüksekliğine ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notu değişikliğine yapılan askı itirazı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14/10/2021 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 29 uncu, 3 üncü dönemin 9 uncu OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 2/10 uncu maddesini teşkil eden İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın, 07.10.2021 tarih ve E-90240332-105.02.01-150979 sayılı yazısı okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Tetkik ve gerekli raporun eklenerek, evrakın 10 gün içerisinde sonuçlandırılmak üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA havalesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/10/2021 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye  
Elif KOÇ

Katip Üye  
Recai BAYKAN

Meclis Başkanı  
Alinur AKTAŞ





3-Tarım ve Orman İl Müdürlüğü 28.10.2021/3171153 tarih, sayılı görüş yazısı



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDAYI KORU  
SOYERANA SAKLEP ÇIK

Sayı : E-45706566-230.04.02-3171153  
Konu : Plan Değişikliği (Yapı Yüksekliği)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 18.10.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-156928 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021 tarih ve 1312 sayılı kararı ile tarım alanlarında yeralan **soğuk hava depolarındaki yapı yüksekliklerine ilişkin**, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.4 Tarım Alanları başlığı altında yer alan 6.2.4.1.2. maddesine plan notu eklenmesi şeklinde plan değişikliğinin onaylandığı, 06.09.2021 tarih ve 129587 sayılı yazınız ile söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notu değişikliğinin ilgili kurumlara ve tarafımıza dağıtımı yapıldığı, plan değişikliği askı ilanına çıkılmış olduğu ve askı itirazı bulunduğu belirtilerek; Askı itirazının değerlendirilmesi amacı ile söz konusu plan değişikliğinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan alanlarda yer alan yapılaşmalara ilişkin olması nedeni ile kurum görüşümüz istenmektedir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tarımsal yapı ve tanımdışı yapılarla ilgili görüş verilirken parsel üzerinde kaplayacak taban alanına göre kurum görüşümüz verilmekte olup, **mevzuatımızda yükseklik ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.**

Bahse konu yapı yüksekliği ile ilgili değerlendirmenin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak yapılması hususunda;

Gereğini rica ederim

Dr. Yusuf Gökhan YOLCU  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 6F566F37-700C-4F1D-85FC-109322A52FBA  
Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad.No:98 Osmangazi Bursa  
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24  
E-Posta: [bursa@tarim.gov.tr](mailto:bursa@tarim.gov.tr) Kep: [tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için:Sevilay  
HATTATOĞLU  
Mühendis



#### 4- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum (6.00) m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz.  
Konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki uygulamaların plan kararıyla yapılması zorunludur.

##### **Bahçe Mesafeleri**

**Madde 14 -** Yapılacak yapıların:

- 1) Ön ve yol kenarma rastlayan yan bahçe mesafelerini minimum (5.00) m.'dir. Ancak, mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00) m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.
- 2) Bitişik olmayan yan ceplerde, çelik, kagir ve benzeri yapılarda minimum (3.00) m., diğer yapılarda ise minimum (5.00) m. mesafe bırakılması şarttır.
- 3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediye yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok her hal-kârda (40.00) m. yi aşamaz.
- 4) Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

##### **İfraz**

**Madde 15- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804)** İfraz suretiyle ek edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkamaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkamaz sokak oluşturulamaz.

**Madde 16 - (Mülga:RG-2/9/1999-23804)**

**Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı**

**Madde 17 -** Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) **bitişik binalar hariç** yapılacak binaların arasındaki mesafeler (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) (6.00) m.den az olamaz.

Bu tür yerlerde mülklerin talebi halinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

##### **Yapı Yerinin Tayini**

**Madde 18 -** Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek toplam bina cephesi (20.00) m.yi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine Belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

##### **Bina Derinlikleri**

**Madde 19 - 1) Bina derinlikleri**

$I = L - (K \times H/2)$  formülü ile hesaplanır.

Burada:

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliği'dir.

2) Yukarıdaki formülle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (40.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her hal-kârda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı % 40'ı aşamaz.

3) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m.den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.den az olmamak üzere (10.00) m.ye çıkartılabilir.

##### **Bina Yükseklikleri**

**Madde 20 - 1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalara yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir. Bu yükseklik (9.50) m.yi (3) kat'ı geçemez.**

2) İki yanındaki mevcut binaların yüksekliği daha az ise verilecek azami bina yüksekliği (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) (7.50) m, (2) kat'dır.

3) Hiç uygulama görmemiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dahil iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydı ile 3 kat'a (9.50) m. kadar yükseklik verilir.

4) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

5) Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.

6) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskân edilemez.

7) (Ek:RG-2/9/1999-23804) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibath piyesler yapılabilir.

8) (Ek:RG-11/7/2021-31538) Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar artırılmasına ilgili idare yetkilidir.

##### **Binalara Kot Verilmesi**

**Madde 21 -** Binalara parselin yüz akdğı yohun:

1) Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından kot verilir.

4) Yol seviyesinden dolayı kat adedi artırılıp eksiltilemez. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmağa ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye Belediye yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyulur.

5) Hiç uygulama görmemiş yerler ise ön bahçe mesafeleri (10.00) m. veya daha çok olan yerlerde binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir.

6) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot akdğı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve + (1.00) m. den daha yüksekte yapılamaz.

##### **Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar**

**Madde 22 - 1) Kerpiç binalar 1 bodrum ve 1 zemin kattan yani (3.50) m. den, hıms, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani (6.50) m. den fazla yükseklikte olamaz.**

2) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

3) Hıms ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinde (0.50) m. yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler.

4) Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik ve kagir olarak yapılır. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

5) Her türlü binanın temel ve bodrum duvarının kagir olması mecburidir.