



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

SOĞUK HAVA DEPOLARINDA YAPI YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN
BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE
UYGULAMA HÜKÜMLERİ 6.2.4 TARIM ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN
6.2.4.1.2. PLAN NOTUNA İLAVE NOT EKLENMESİ ŞEKLİNDE PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: 16282833

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nce
Hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.08.2021 tarih ve **1312** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	2
1.1. Amaç ve Kapsam.....	2
1.2. Planlama Alanının Konumu	2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	2
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	5
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi	5
3.2. Plan Değişikliği Önerisi.....	5
EKLER	7

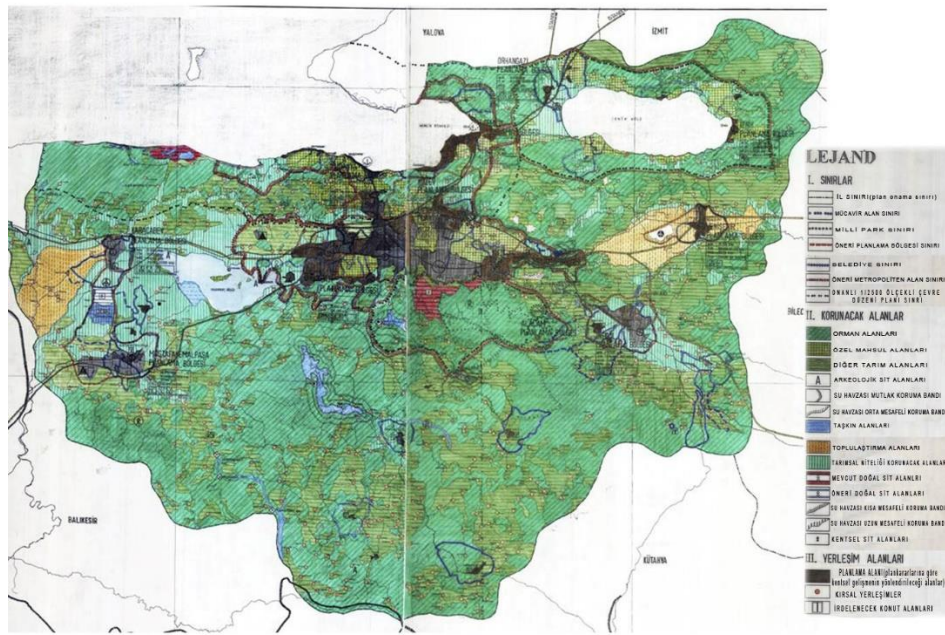
1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Amaç ve Kapsam

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2021 tarih ve 276 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge (Ek 1) ile 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 önerilen plan notu ilavesi şeklindeki plan 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.

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’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’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 faaliyetin gerektirdiği çiftçinin barınabileceği yapılar, bağevi (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 m² 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.

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

6.2.4.1.3. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar ve çiftçinin barınabileceği yapılar için, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak kaydı ile bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı *İmar Kanunu* "*Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği*"nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur. Ancak, tarımsal amaçlı yapılarda blok boyu şartı aranmaz.

6.2.4.1.4. 5403 sayılı *Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu* uyarınca tarım arazilerinde; Tarım ve Orman Bakanlığı ile ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler vb.) tarımsal amaçlı projeler kapsamında her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı entegre olmayan yatırım ve destekleme projelerinde bu planın 6.2.4.1.2. maddesinde belirtilen yapılaşma şartları % 50 oranında arttırılabilir. Destek veren kurum tarafından zorunlu tutulması halinde % 50 emsal artışını geçmeyecek şekilde idari tesis alanı yapılabilir.

İlgili kurundan belgelenmesi ve destekleme projesinin kabul edilmemesi durumunda, yapı ruhsatının iptal edilmesine ilişkin noter taahhüdü verilmesi kaydı ile, proje kapsamında yapılacak yapılar, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün izni doğrultusunda %50 oranındaki yapılaşma ilavesi ile birlikte ruhsatlandırılır.

6.2.4.1.5. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım, doğal tarım ve iyi tarım uygulamalarına dayalı tarımsal üretim özendirilecektir. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı *Organik Tarım Kanunu* ile *Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik* koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.6. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı *Organik Tarım Kanunu* ile *Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik* koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.7. Bu planın 6.2.4. nolu hükümlerinin değişikliğinden önce ruhsat başvurusu olan ya da inşaat ruhsatı bulunan tarımsal amaçlı yapılar, başvuru tarihinde yürürlükte olan plan hükümleri doğrultusunda işlem yapabilirler.

6.2.4.2. 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER

Bu alanlarda; yapılacak uygulamalar 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu doğrultusunda yapılır.

6.2.4.3. 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" İLE DEĞİŞİK 4086 SAYILI KANUNA TABİ ARAZİLER

Bu alanlarda; yapılacak uygulamalar, 3573 Sayılı *Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun*" ile Değişik 4086 Sayılı Kanunu doğrultusunda yapılır.

Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile zeytin ve işletme tesisleri min. 5000 m² parsel büyüklüğü şartı ile Tarım ve Orman Bakanlığı'nın iznine tabidir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

1/100.000 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, çekme mesafeleri; karayolundan en az 25 m., diğer yollardan en az 10 m., komşu parsellerden ise en az 5 m. olarak uygulanacaktır.” şeklindeki ifade de ilgili kurum olan Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün mevzuatı gereği, tarımsal amaçlı yapılarda yükseklik konusunda görüş bildirememesi nedeni ile uygulamada mağduriyetler yaşanmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün, 25.02.2021 tarih ve 348807 sayılı yazısı ile “tarımsal yapılardan soğuk hava deposu, zeytin işleme tesisi ya da zeytinyağı tesisi ve diğer faaliyetlerde yüksekliğin ne şekilde uygulanacağına dair” istenen görüşe verilen cevabi yazıda; Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri kapsamında soğuk hava depoları ve entegre tesis niteliğinde olan zeytin işleme-zeytinyağı tesisleri için yüksekliğin ne olacağına ilişkin değerlendirmenin 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. Maddesi, uyarınca Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılması gerektiği yönünde görüş bildirilmiştir. (Ek 2)

Ayrıca, 11/7/2021-31538 tarih, sayı ile Resmi Gazete’de *Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği*’nde düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerden biri de tarımsal yapı yükseklikleri hakkındadır. *Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği* Altıncı Bölüm “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar” başlığı altında, “Yapı Şartlarını” içeren 63. Maddesi,

“Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü’nden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar artırılmasına idaresi yetkilidir.” şeklinde düzenlenmiştir. (Ek 3)

Tüm bu gelişmeler doğrultusunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.02.2021 tarih ve 276 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu’na havale edilen önerge ile 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 öneri ilave not eklenmesi şeklindeki plan notu değişikliği talep edilmektedir.

3.2. Plan Değişikliği Önerisi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.02.2021 tarih ve 276 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu’na havale edilen önerge ile 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 öneri ilave not eklenmesi şeklindeki plan notu değişikliği aşağıdadır.

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

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’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’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 belirlenecektir 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, 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 20.000m² olması şartları ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün onaylayacağı projeye göre ruhsatlandırılır.

EKLER

1- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2021/276 sayılı kararı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/161

Karar No : 276

Özeti: Tarımsal amaçlı yapılarda yüksekliğin plan hükümleriyle netleştirilmesine yönelik plan notu değişikliği yapılması

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 11/02/2021 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 22 nci, 3 üncü dönemin 2 nci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/88 inci maddesini teşkil eden Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Mustafa IŞIK'ın verdiği "Tarımsal amaçlı yapılarda yüksekliğin plan hükümleriyle netleştirilmesine yönelik plan notu değişikliği yapılması" ile ilgili yazılı önergesi okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Tetkik ve gerekli raporun eklenerek, evrakın 10 gün içerisinde sonuçlandırılmak üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA havalesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/02/2020 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye
Abdullah ÇALI

Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ



2- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü
25.02.2021/348807 tarih, sayılı görüş yazısı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : E-53276502-305.02-348807

25.02.2021

Konu : Görüş talebi.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Ali Selman AK'ın 11.02.2021 tarihli başvurusu.

İlgide kayıtlı başvuruda özetle; Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri kapsamında tarımsal yapılardan olan soğuk hava deposu, zeytin işleme tesisi ya da zeytinyağı tesisi ve diğer faaliyetlerde yüksekliğin ne şekilde uygulanacağına dair bilgi talep edilmektedir.

06/12/2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca Büyükşehir Belediyelerinin sınırları İl mülki sınırları olarak belirlenmiş ve il özel idarelerinin tüzel kişiliği ortadan kaldırılmış olup 6360 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi sınırı İl mülki sınırı olan Bursa İlinde, çevre düzeni planlarına yönelik iş ve işlemler 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi uyarınca Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir.

Bu kapsamda, Bursa İli 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında soğuk hava depoları ve entegre tesis niteliğinde olan zeytin işleme - zeytinyağı tesisleri için yüksekliğin ne olacağına ilişkin değerlendirmenin 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR

Bakan a.

Mekansal Planlama Genel Müdürü

Dağıtım:

Bilgi:

Sayın Ali Selman AK

Ahmet Yesevi Mah. Sanayi Cad. No:521/16 BURSA

BURSA VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

(İmar ve Şehircilik dairesi Başkanlığı)

Belge Doğrulama Kodu : XSZWDNYJ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Burcu YILMAZ
Şehir Plancısı
Telefon No: (312) 410 21 89



3- 11/7/2021-31538 tarih, sayı ile Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

ibare:RG-11/7/2021-31538) (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola (Mülga ibare:RG-11/7/2021-31538) (5.00) m.den (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) parsel sınırlarına (3.00) m.den azla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstamlak binaları yapılabilir.

(Değişik ikinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) 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, anıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahrec 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 artırılmasına idaresi yetkilidir.

(Değişik fıkra:RG-01/3/2019-30701) Beton temel ve çelik çatılı ser'alar mahrec aldığı yola 5.00 metreden ve parsel hudutlarına ise 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki ser'alar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ayrıca bu (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) maddede belirtilen yapı ve tesisler hakkında Tarım ve (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Orman Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

Madde 64- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

İskân dışı alanlarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar; 63 üncü maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılabilecek olan bağ evlerinden taban alanı 75 m²'yi, yapı inşaat alanı toplamı 150 m²'yi, kat adedi bodrum dahil 2'yi ve parselde 1 adedi geçmemek kaydıyla yapılacak olanlar; ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin izni alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşaatının sorumluluğu, mülkî ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

İnşa edilen bu yapıların etüt ve projelerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin Kanunun 30 uncu maddesine göre ilgili idarelerce tespit edilmesi gerekir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü hükümlerine uyulur.

YEDİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

Madde 65 - Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer.

Madde 66 - Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.

Eki için tıklayınız.

(1) Bu Yönetmeliğin "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" olan ismi 30/6/2001 tarihli ve 24448 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(2) "Yerleşme Alanları ile İlgili Genel Esaslar" olan 3. Bölüm başlığı 2/9/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(3) 11/7/2021 tarihli ve 31538 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklikle beşinci bölüm başlığı "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar" iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	2/11/1985	18916 Mükerrer
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	1/3/2019	30701
2.	11/7/2021	31538