6.2.2.KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. Planlama bölgeleri dışında kalan, alt ölçekli çevre düzeni planı ve imar planı bulunmayan mahalle statüsündeki tüm Kırsal Yerleşme Alanlarında uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu madde hükümleri uygulanır.

6.2.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları Bursa 2020 Yılı 1/100000 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. 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olmayan kırsal yerleşme alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının yerleşime uygunluk durumuna göre imar durum belgesinde belirtilmek kaydı ile parsel bazında zemin ve temel etüt raporu hazırlanır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları bulunmayan kırsal yerleşme alanlarında getirilen yapılaşma şartları için parsel bazında zemin ve temel etüt raporu hazırlanır.

6.2.2.4. Kırsal Yerleşme Alan sınırı içerisinde, 3.7.2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz.

6.2.2.5. Kırsal Yerleşme Alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.

6.2.2.6. İmar planı olmayan Kırsal Yerleşme Alan sınırları içerisinde mahallenin ihtiyacına yönelik olarak ilkokul, ortaokul, lise, ibadet yeri, sağlık tesisi, spor tesisi, mezarlık, Pazar yeri, su deposu, karakol, belediye hizmet alanı, mahalle konağı, alt yapı tesisleri ve güvenlik tesisi gibi kamusal yapılar gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, ilçe belediyesi ve ilgili kurum tarafından oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

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

6.2.2.8. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Kırsal Yerleşim Alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıncaya kadar aşağıdaki yapılaşma şartları geçerlidir:

6.2.2.8.1. Mahalle nüfusuna kayıtlı ve mahallede sürekli oturanlarca yapılacak 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: 0,50

Yençok: 6,50 (2 kat)

Maksimum İnşaat Alanı: 250 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 300 m²

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.)

6.2.2.8.2. 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 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü: 500 m²

6.2.2.8.3. İmar planı olmayan Kırsal Yerleşme Alan sınırları içerisinde, mahallenin ihtiyacına yönelik olarak ilkokul, ortaokul, lise, ibadet yeri, sağlık tesisi, spor tesisi, mezarlık, Pazar yeri, su deposu, karakol, belediye hizmet alanı, mahalle konağı, alt yapı tesisleri ve güvenlik tesisi gibi kamusal yapılar için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir.

6.2.2.8.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları v.b.) imar planı yapılması zorunludur.

6.2.2.8.5. 7.00 m.den daha dar yola cepheli parsellerde, ilçe belediyesi, karşılıklı binalar arası mesafe en az 8.00 m. olacak şekilde yoldan çekme mesafesi belirleyecektir.

6.2.2.9. Kırsal yerleşme alanlarındaki her türlü yapılaşmada Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yanan Yıkılan Yapı Formu alınması zorunlu olup, ilçe belediyesinden alınacaktır.

6.2.2.10. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve mahallenin ihtiyacına yönelik olarak ilkokul, ortaokul, lise, ibadet yeri, sağlık tesisi, spor tesisi, mezarlık, Pazar yeri, su deposu, karakol, belediye hizmet alanı, mahalle konağı, alt yapı tesisleri ve güvenlik tesisi gibi kamusal yapılara ilişkin imar uygulamaları, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara göre yapılır."