



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

1/25.000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/123

PİN: NİP-16933016

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nce
Hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.07.2022 tarih ve 901 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. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	2
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi	3
3.2. Plan Değişikliği Önerisi	3
EKLER	4

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Amaç ve Kapsam

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge (Ek 1) ile "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin 1/25.000 Ölçekli İnegöl Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

1/25.000 Ölçekli İnegöl Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içinde yer alan yerleşimleri kapsamaktadır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte olan" 1/25.000 Ölçekli İnegöl Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin plan notları aşağıdadır.

1/25000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

6. ARAZİ KULLANIMI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.3. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARI

6.1.3.1. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARI; KÖY STATÜSÜNDE İKEN 6360 SAYILI KANUN İLE MAHALLE STATÜSÜNE DÖNÜŞEN MEVCUT YERLEŞMELERİN MÜSTAKBEL GELİŞME ALANLARINI DA İÇİNE ALAN VE SINIRLARI MÜLGÂ BAYINDIRLIK VE İSKÂN İL MÜDÜRLÜĞÜ/MÜLGÂ İL ÖZEL İDARESİ/BELEDİYE MECLİSLERİNCE KARARA BAĞLANAN ALANLARDIR.

6.1.3.2. BU ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR;

• KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA; KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE KÖY NÜFUSUNA HİZMET EDECEK EĞİTİM, SAĞLIK, VB. KAMUSAL TESİSLERLE TİCARİ VE SOSYAL YAPILAR (MAHALLE KONAĞI, İBADETHANE, OKUL, SPOR ALANI, HARMAN YERİ, MEZARLIK, PAZAR YERİ, SAĞLIK OCAĞI, SAĞLIK EVİ, POSTANE, SU DEPOSU, KARAKOL, KÖY BAKKALI, KÖY KAHVESİ VE LOKANTASI, ALT YAPI TESİSLERİ, VB) YER ALABİLİR.

• KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, BU PLAN İLE VERİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLAMA ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILIR.

• KONUT, BAKKAL, MANAV, BERBER, FIRIN, KAHVE, LOKANTA, TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ VE MAHALLE HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNALARI BU HÜKÜM DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

EMSAL = 1.0

TABAN ALANI KATSAYISI VE ÇEKME MESAFELERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. YENÇOK = 6,50 M. (2 KAT) EMSALE DAHİL TOPLAM ALAN MAKSİMUM = 250 M² İFRAZDA MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 300 M² MÜŞTEMLATLAR (TİCARİ AMAÇLI BULUNMAYAN ODUNLUK, KÖMÜRLÜK, KAPALI GARAJ, SAMANLIK, AHIR, AĞIL, DEPO (KİLER), SİLO, YEM DEPOSU, SLAJ ÇUKURU, VS.) EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK MÜŞTEMLATLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI MAKSİMUM İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇEMEZ. (SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN YENÇOK İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.)

• MAHALLE NÜFUSUNA KAYITLI VE MAHALLEDE SÜREKLİ OTURANLARCA YAPILACAK, TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACIYLA ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESIS NİTELİĞİNDE OLMAYAN MANDIRA, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOSU, ÜRÜN TOPLAMA MERKEZİ, HUBUBAT DEPOLARI, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURU, ARIHANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ YAPILAR BU HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR. EMSAL = 0.5

YENÇOK = 6,50 M. MAKSİMUM İNŞAAT ALANI = 1000 M² İFRAZDA MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 500 M²

• BU KULLANIMLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ FAALİYET İÇİN (TURİZM, GÜNÜBÜRLÜK VEYA BÖLGESEL TİCARET KULLANIMLARI VB.) İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

EMSAL = 0.50

YENÇOK = 6,50 M. (2 KAT) GEÇEMEZ.

6.1.3.3. İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞİK ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE MAHALLENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA EĞİTİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ, MAHALLE KONAĞI VE SOSYAL TESIS GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİ VE YER SEÇİMİNE GÖRE BELİRLENEN KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

6.1.3.4. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA; İMAR PLANLARI YAPILIRKEN; NÜFUS YOĞUNLUĞU 100 KİŞİ/HA'DIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI MİKTARI 45 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

YAPI DÜZENLERİ VE İFRAZ KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. NÜFUSUN İHTİYACI OLAN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK ALT ÖLÇEK

PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR.

BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DA YER ALABİLİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri "Kırsal Yerleşim Alanları" başlığı, 6.2.2.3. maddesinde; "Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulursa dahi, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıncaya 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." hükmüne istinaden, "Kırsal Yerleşim Alanlarına ilişkin diğer ölçeklerdeki (1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Çevre Düzeni Planları ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları) yapılaşma koşulları ile çevre düzeni planı kararları arasında uygulamalarda bütünlüğün sağlanması amacı ile 1/25.000 Ölçekli İnegöl Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" Plan Hükümlerinde plan notu değişiklikleri talep edilmektedir.

3.2. Plan Değişikliği Önerisi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge ile "Kırsal Yerleşme Alanları"na ilişkin 1/25.000 Ölçekli İNEGÖL Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 6.1.3. "Kırsal Yerleşim Alanları"na ait hükümlerinin kaldırılarak, "Bu Alanlarda 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.2. "Kırsal Yerleşme Alanları" Başlıklı Plan Hükümleri Geçerlidir." notunun eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği önerilmekte olup, önerilen değişiklik aşağıdadır.

1/25000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

6. ARAZİ KULLANIMI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.3. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARI

BU ALANLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6.1.3.1. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARI: KÖY STATÜSÜNDE İKEN 8360 SAYILI KANUN İLE MAHALLE STATÜSÜNE DÖNÜŞEN MEVCUT YERLEŞMELERİN MÜSTAKBEL GELİŞME ALANLARINI DA İÇİNE ALAN VE SINIRLARI MÜLGA, BAYINDIRLIK VE İSKÂN İL MÜDÜRLÜĞÜ/MÜLGA İL ÇİZELİDARESİ/BELEDİYE MECLİSLERİNCE KARARA BAĞLANAN ALANLARDIR.

6.1.3.2. BU ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR:

- KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA; KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE KÖY NÜFUSUNA HİZMET EDECEK EĞİTİM, SAĞLIK, VB. KAMUSAL TESİSLERLE TİCARİ VE SOSYAL YAPILAR (MAHALLE KONAĞI, İBADETHANE, OKUL, SPOR ALANI, HARMAN YERİ, MEZARLIK, PAZAR YERİ, SAĞLIK OCAĞI, SAĞLIK EVİ, POSTANE, SU DEPOSU, KARAKOL, KÖY BAKKALI, KÖY KAHVESİ VE LOKANTASI, ALT YAPI TESİSLERİ, VB) YER ALABİLİR.
- KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, BU PLAN İLE VERİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILIR.
- KONUT, BAKKAL, MANAV, BERBER, FIRIN, KAHVE, LOKANTA, TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ VE MAHALLE HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLERİN İŞLETME BİNALARI BU HÜKÜM DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

EMSAL = 1.0

TABAN ALANI KATSAYISI VE ÇEKME MESAFELERİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. YENÇOK = 0.50 M. (2 KAT) EMSALE DAHİL TOPLAM ALAN MAKSİMUM = 250 M² İFRAZDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 300 M² MÜSTEMİLLATLAR (TİCARİ AMAÇLI BULUNMAYAN ODUNLUK, KOMURLUK, KAPALI GARAJ, SAMANLIK, AHIR, AĞIL, DEPO (KİLER), ZİLO, YEM DEPOSU, SLAJ ÇUKURU, VS.) EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. ANCAK MÜSTEMİLLATLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI MAKSİMUM İNŞAAT ALANININ %50'SİNİ GEÇMEZ. (SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN YENÇOK İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.)

- MAHALLE NÜFUSUNA KAYITLI VE MAHALLEDE SÜREKLİ OTURANLARCA YAPILACAK TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACIYLA ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN MANDIRA, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOSU, ÜRÜN TOPLAMA MERKEZİ, HUBUBAT DEPOLARI, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURU, ARIHANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ YAPILAR BU HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR. EMSAL = 0.5
- YENÇOK = 0.50 M. MAKSİMUM İNŞAAT ALANI = 1000 M² İFRAZDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 500 M²
- BU KULLANIMLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ FAALİYET İÇİN (TURİZM, GÜNÜBÜRLÜK VEYA BÖLGESEL TİCARET KULLANIMLARI VB.) İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

EMSAL = 0.50

YENÇOK = 0.50 M. (2 KAT) GEÇMEZ.

6.1.3.3. İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞİK ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE MAHALLENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA EĞİTİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ, MAHALLE KONAĞI VE SOSYAL TESİS GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİ VE YER SEÇİMİNE GÖRE BELİRLENEN KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

6.1.3.4. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA; İMAR PLANLARI YAPILIRKEN;

- NÜFUS YOĞUNLUĞU 100 KİŞİ/HA'DIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI MİKTARI 45 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.
- YAPI DÜZENLERİ VE İFRAZ KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- NÜFUSUN İHTİYACI OLAN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK ALT ÖLÇEK PLANLARDA ÖNERİLECEKTİR.
- BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR DA YER ALABİLİR.

EKLER

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



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/1619

Karar No : 3477

Özeti : Bursa İli sınırları içerisinde onaylı ve yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Plan notlarında kırsal yerleşim alanlarındaki uygulamaya ilişkin düzenleme yapılması

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16/11/2017 günü saat 15.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 44 üncü, 4 üncü dönemin 11 inci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/162 nci maddesini teşkil eden, Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Turgay YEL'in verdiği "Bursa İli sınırları içerisinde onaylı ve yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Plan notlarında kırsal yerleşim alanlarındaki uygulamaya ilişkin düzenleme 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, 16/11/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Katip Üye
Fatih CELEN

Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ