



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

1/5.000 ÖLÇEKLİ İNEGOL NAZIM İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/123

PİN: NİP-16329261

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. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	2
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	3
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 1/5.000 Ölçekli İnegol Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

1/5.000 Ölçekli İnegol Nazım İmar Plan sınırları içinde yer alan yerleşimleri kapsamaktadır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte olan" 1/5.000 Ölçekli İnegol Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin plan notları aşağıdadır.

2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

2.1. Planı olmayan kırsal yerleşme alanlarında; mevcut ve gelişme alanlarında brüt yoğunluk en fazla 100 kişi/hektardır.

2.2. Bu alanlarda köylerin özgün dokusu dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Planlar yapılacaktır. Nüfusun gerektirdiği Sosyal ve Teknik Donatı Alanları da bu planlarda önerilecektir.

2.3. Bu alanlarda konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar yer alabilir.

2.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında, 5000 m² ve daha küçük kadastral parsel alanlarının %70'inin kırsal yerleşim alanı içinde kalması durumunda, söz konusu parselin tamamı doğal eşikler dikkate alınmak sureti ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alınabilir. Ancak bu hüküm ifraz ve tevhit yolu ile elde edilecek kadastral parseller için geçerli değildir.

2.5. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin (meskûn ve gelişme) yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

2.6. Kırsal yerleşme (meskûn ve gelişme) alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık, yb kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, altyapı tesisleri yb) yer alabilir.

2.7. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 Sayılı Kanunu, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

2.8. 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 = 1.00

Taban Alanı Katsayısı ve çekme mesafeleri Belediyesince belirlenir.

Yençok=6,50 m. (2 kat)

Emsale dahil toplam alan maksimum = 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 dahil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50'sini geçemez. (Silo, samanlık, yem deposu, yb yapılar için Yençok ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.)

2.9. 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, arhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır.

Emsal = 0.50

Yençok=6,50 m.

Maksimum inşaat alanı = 1000 m²

İfrazda minimum parsel büyüklüğü = 500 m²

2.10. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (Turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları, yb) imar planı yapılması zorunludur.

Emsal = 0.50

Yençok=6,50 m. (2 kat) geçemez.

2.11. İmar planı olmayan kırsal yerleşme alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, mahalle konağı ve sosyal tesis gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapı ve tesislere uygulama projeleri ve yer seçimine göre belirlenen kurum görüşüne göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

3. 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 1/5.000 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 1/5.000 Ölçekli İnegöl Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 2. "Kırsal Yerleşim Alanları"na ait hükümlerinin kaldırılarak, "Bu Alanlarda 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nın 1.6. "Kırsal Yerleşme Alanları" Başlıklı Plan Hükümleri Geçerlidir." notunun eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği önerilmekte olup, önerilen değişiklik aşağıdadır.

1/5000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

2.) KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.2. "KIRSAL YERLEŞME ALANLARI" BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- 2.1. Planı olmayan kırsal yerleşme alanlarında; mevcut ve gelişme alanlarında brüt yoğunluk en fazla 100 kişi/hektardır.
- 2.2. Bu alanlarda köylerin özgün dokusu dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Planlar yapılacaktır. Nüfusun gerektirdiği Sosyal ve Teknik Donatı Alanları da bu planlarda önerilecektir.
- 2.3. Bu alanlarda konut, tarımsal depolama yapıları ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin gerektirdiği diğer yapılar yer alabilir.
- 2.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında, 5000 m² ve daha küçük kadastral parsel alanlarının %70'inin kırsal yerleşim alanı içinde kalması durumunda, söz konusu parselin tamamı doğal eşikler dikkate alınmak sureti ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alınabilir. Ancak bu hüküm ifraz ve tevhit yolu ile elde edilecek kadastral parseller için geçerli değildir.
- 2.5. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmış kırsal yerleşmelerin (meskün ve gelişme) yerleşme alanlarında imar planları yapılmıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.
- 2.6. Kırsal yerleşme (meskün ve gelişme) alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık, vb kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman-yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, altyapı tesisleri vb) yer alabilir.
- 2.7. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 Sayılı Kanunu, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.
- 2.8. 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 = 1.00, Taban Alanı Katsayısı ve örtme mesafeleri Belediyesince belirlenir.
Yençok=6,50 m. (2 kat)
Emsale dahil toplam alan maksimum = 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 dahil değildir. Ancak müştemilatların toplam inşaat alanı maksimum inşaat alanının % 50'sini geçemez. (Silo, samanlık, yem deposu, vb yapılar için Yençok ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.)
- 2.9. 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, silo 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 m.
Maksimum inşaat alanı = 1000 m²
İfrazda minimum parsel büyüklüğü = 500 m²
- 2.10. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (Turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları, vb) imar planı yapılması zorunludur.
Emsal = 0.50, Yençok=6,50 m. (2 kat) geçemez.
- 2.11. İmar planı olmayan kırsal yerleşme alanı sınırları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, mahalle konağı ve sosyal tesis gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Bu yapı ve tesislere uygulama projeleri ve yer seçimine göre belirlenen kurum görüşüne göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

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
Alinur AKTAŞ