

1/25000 ÖLÇEKLİ İNEGÖL ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanları plan hükmünde değişiklik yapılmasına yöneliktir.

Plan değişikliğine konu olan 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanları Hükümleri:

“7.2.Kırsal Yerleşme Alanları

7.2.1.Kırsal Yerleşme Alanları (Meskûn)

Emsal (E) =0.50

Max H =6.50 m’dir.

- *Kırsal yerleşme alanları (Köyler) planda şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda kadastral bir yola en az 15 m. cephesi bulunacaktır. Parsellerde minimum ifraz 300 m².*

- *İfraz işlemi yapılmadan bir parsel üzerinde lüzumlu müştemilat binaları dışında bir bağımsız birimden fazla yapı yapılamaz.*

- *Bu alanlarda konut, tarım ve hayvancılık türü yapılar yer alacaktır.*

7.2.2.Kırsal Gelişme Alanları

Emsal (E) =0.50

Max H =6.50 m’dir.

- *Bu alanlarda kadastral bir yola en az 15 m. cephesi bulunacaktır. Parsellerde minimum ifraz 300 m²’dir.*

- *İfraz işlemi yapılmadan bir parsel üzerinde lüzumlu müştemilat binaları dışında bir bağımsız birimden fazla yapı yapılamaz.*

- *Bu alanlarda konut, tarım ve hayvancılık türü yapılar yer alacaktır.*

- *3367 Sayılı Kanunla Değişik 442 Sayılı Köy Kanunu uyarınca yapılacak uygulamalarda Bakanlık görüşü alınacaktır.”*

Şeklindedir.

Söz konusu plan notu incelendiğinde mevcut plan İnegöl ilçe sınırlarının tamamını kapsamadığından planlama alanı içerisinde kırsal yerleşme alanlarındaki plan hükümlerinde belirtilen yapılan hükümleri ile Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinde kırsal yerleşme alanlarındaki yapılanma hükümleri arasında uyumsuzluk olmasından dolayı kırsal yerleşme alanlarında eşitlik ilkesi bozulduğundan 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda

Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanları Hükümlerinin Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerin 6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları ile uyumlu hale getirilmesine yönelik olarak 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanları yeniden düzenlenmiştir. Aynı zamanda kırsal yerleşme alanlarında onaylı plan hükümlerinin kırsal yerleşme alanlarında şematik olarak gösterilmiş olduğu ancak bu şematikliğin nasıl düzenleneceği belirtilmediğinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu gerekçeler doğrultusunda 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanlarına ilişkin plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanlarına ilişkin plan notu ile,

“7.2.Kırsal Yerleşme (Meskûn ve Gelişme) Alanları

- *Kırsal Yerleşme (Meskûn ve Gelişme) Alanları planda şematik olarak gösterilmiştir. Kesin sınırları doğal ve yapay eşikler ile mülkiyet dikkate alınarak ilgili idarece kadastral paftalar veya halihazır haritalar üzerinden belirlenecek ve Belediye Meclislerince onaylanacaktır.*
- *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.*
- *Kırsal Yerleşme (Meskûn 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.*
- *Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.*
- *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 Kat Sayısı ve çekme mesafeleri Belediyesince belirlenir.

Yençok = 6,50 m. (2 kat)

Emsale dahil toplam alan maksimum = 250 m²

İfrazlarda 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.)

- *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 = 1.00

Yençok = 6,50 m.

Maksimum inşaat alanı = 1000 m²

İfrazlarda minimum parsel büyüklüğü = 500 m²

- *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.

- *İmar planı olmayan kırsal yerleşme alan 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. ”*

Olarak düzenlenmiştir.

1/25000 Ölçekli İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Plan Hükümlerinin 7.2. Kırsal Yerleşme Alanları Hükümlerinin; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerinin 6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları ile uyumlu hale getirilerek, şematik ibaresinin nasıl düzenlenmesi gerektiğine yöneliktir.

Bilgilerinize arz olunur.