

İNEGÖL REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI; PLAN NOTU İLAVESİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, 1/5000 Ölçekli İnegöl Reviyon+İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin B. Arazi Kullanım Kararları Bölümünün 2. Kırsal Yerleşme Alanları plan hükmünde plan notu ilave edilmesine yöneliktir.

İlave plan notu 1/5000 Ölçekli İnegöl Reviyon+İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin B. Arazi Kullanım Kararları Bölümünün 2. Kırsal Yerleşme Alanları Hükümleri:

“2.Kırsal Yerleşme Alanları

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.”*

Şeklindedir.

Söz konusu plan notu incelendiğinde mevcut plan 1/5000 Ölçekli 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 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım Planının Plan Hükümlerinin B. Arazi Kullanım Kararları Bölümünün 2. Kırsal Yerleşme Alanları plan hükmünde ilave notlar ile Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerin 6.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları ile uyumlu hale getirilmesine yönelik olarak düzenleme yapılması gerekmektedir.

Söz konusu gerekçeler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planının Plan Hükümlerinin B. Arazi Kullanım Kararları Bölümünün 2. Kırsal Yerleşme Alanlarına plan notu ilave edilmesine ilişkin değişiklik yapılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli İnegöl Revizyon+İlave Nazım İmar Planının Plan Hükümlerinin B. Arazi Kullanım Kararları Bölümünün 2. Kırsal Yerleşme Alanlarına eklenen plan notları;

“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, 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 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 çukru, 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, 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, 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.”*

Şeklindedir.

Bilgilerinize arz olunur.