

İNEGÖL İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ, 179 ADA, 110-111-112-113-114-116-125 NOLU PARSELLERE, 179 ADA 108 VE 109 NOLU PARSELLERİN İLAVESİNE AİT NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, tapunun H23d.25c. Pafta, 179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parseller toplam 13.100 m² yüzölçümlü olup, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Diğer Tarım Alanı”nda kalmaktadır. 179 Ada 108 ve 109 Nolu Parseller maliki, söz konusu parsellerinin doğu bitişğinde ve mülkiyeti yine kendilerine ait olan 179 Ada 110-111-112-113-114-116-125 Nolu Parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.07.2017 Tarih ve 2116 Sayılı Kararı ile “Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)” olarak planlandığından, Yayla Turizmi Alanı olarak planlı alana 179 Ada 108 ve 109 Nolu Parsellerini de ilave edilerek 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri doğrultusunda parsellerinin “Yayla Turizmi Alanı”na alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasını talep etmiştir. Parsel malikinin talebi doğrultusunda teknik incelemelerde bulunulmuş olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, tapunun H23d.25c. Pafta, 179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parseller; Kurşunlu Mahallesinin güneydoğusunda konumlanmıştır. Söz konusu alanın yaklaşık 2,5 km batısında Özlüce Mahallesi, 2 km kuzeydoğusunda ise Güzelyurt Mahallesi bulunmaktadır.

Şekil 1: 179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parseller Konumu



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, tapunun H23d.25c. Pafta, 179 Ada 108 ve 109 Nolu Parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Diğer Tarım Alanı” olarak planlanmıştır.

Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Plan Hükümlerinin “3.24. Diğer Tarım Alanları” Maddesi;

“Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır.”

Şeklinde.

Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Plan Hükümlerinin, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 23.06.2015 tarih ve 1332 sayılı Meclis Kararı ile değişen “6.2.13.1.Yayla Turizmi” Maddesi;

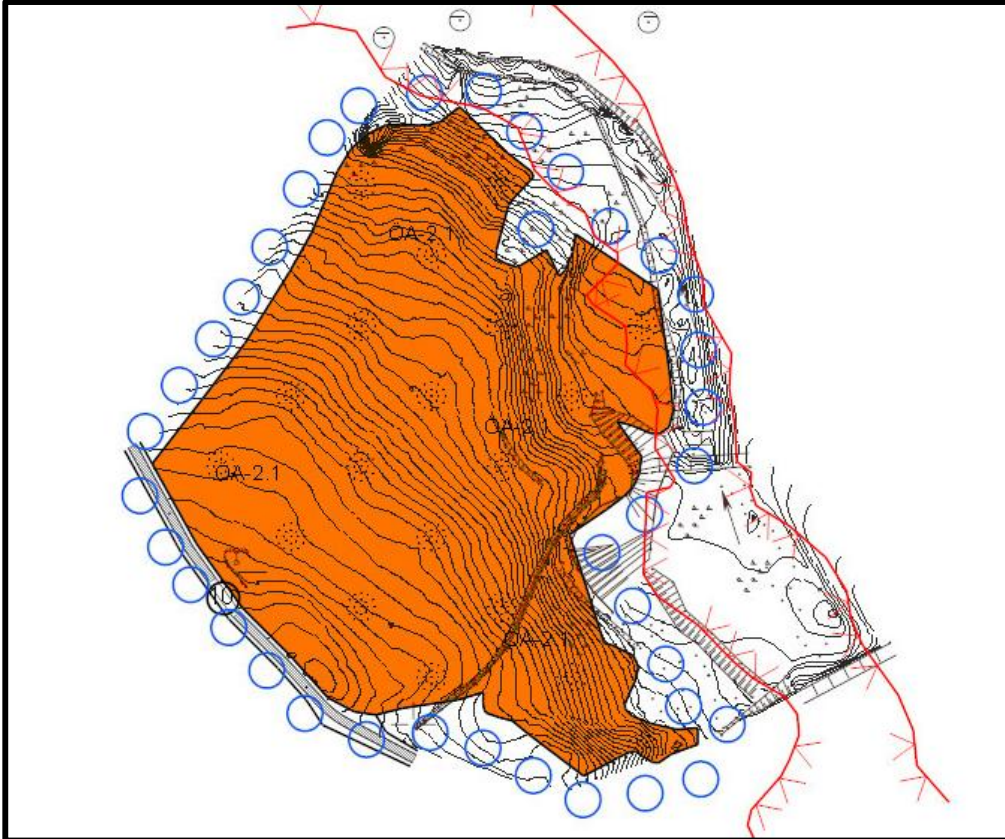
“6.2.13.1.a.Yayla Turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanlarında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerler hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

6.2.13.1.b.Bu alanlarda yapılacak tesislerde; yatak başına 7 m² yeşil alan ayrılması zorunlu olup, Emsal(E): 0.50, Yükseklik: 6.50 m., 2 kat olacaktır.”

Şeklinde.

179 Ada 108 ve 109 Nolu Parsellerin doğu bitişiğinde bulunan 179 Ada, 110-111-112-113-114-116-125 Nolu Parsellerin bulunduğu alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.07.2017 Tarih ve 2116 Sayılı Kararı ile “Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.07.2017 Tarih ve 2116 Sayılı Kararı ile onaylanan 179 Ada, 110-111-112-113-114-116-125 Nolu Parsellerin bulunduğu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



GEREKÇE

Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, tapunun H23d.25c. Pafta, 179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parsellerin maliki parsellerinin bulunduğu alanın onaylı üst ölçekli planı doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının yapılmasını talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parsellerin, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Diğer Tarım Alanı”nda kalmakta olduğu,

Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Plan Hükümlerinin “3.24.Diğer Tarım Alanları” Başlığı altında;

“Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır.”

Şeklinde olduğu,

Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Plan Hükümlerinin, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 23.06.2015 tarih ve 1332 sayılı Meclis Kararı ile değişen “6.2.13.1.Yayla Turizmi” Başlığı altında;

“6.2.13.1.a.Yayla Turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanlarında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerler hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

6.2.13.1.b.Bu alanlarda yapılacak tesislerde; yatak başına 7 m² yeşil alan ayrılması zorunlu olup, Emsal(E): 0.50, Yükseklik: 6.50 m., 2 kat olacaktır.”

Şeklinde olduğu,

179 Ada 108 ve 109 Nolu Parsellerin doğu bitişiğinde bulunan 179 Ada, 110-111-112-113-114-116-125 Nolu Parsellerin malikinin aynı olduğu,

179 Ada, 110-111-112-113-114-116-125 Nolu Parsellerin bulunduğu alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.07.2017 Tarih ve 2116 Sayılı Kararı ile “Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)” olarak planlanmış olduğu,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu alana ilişkin Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

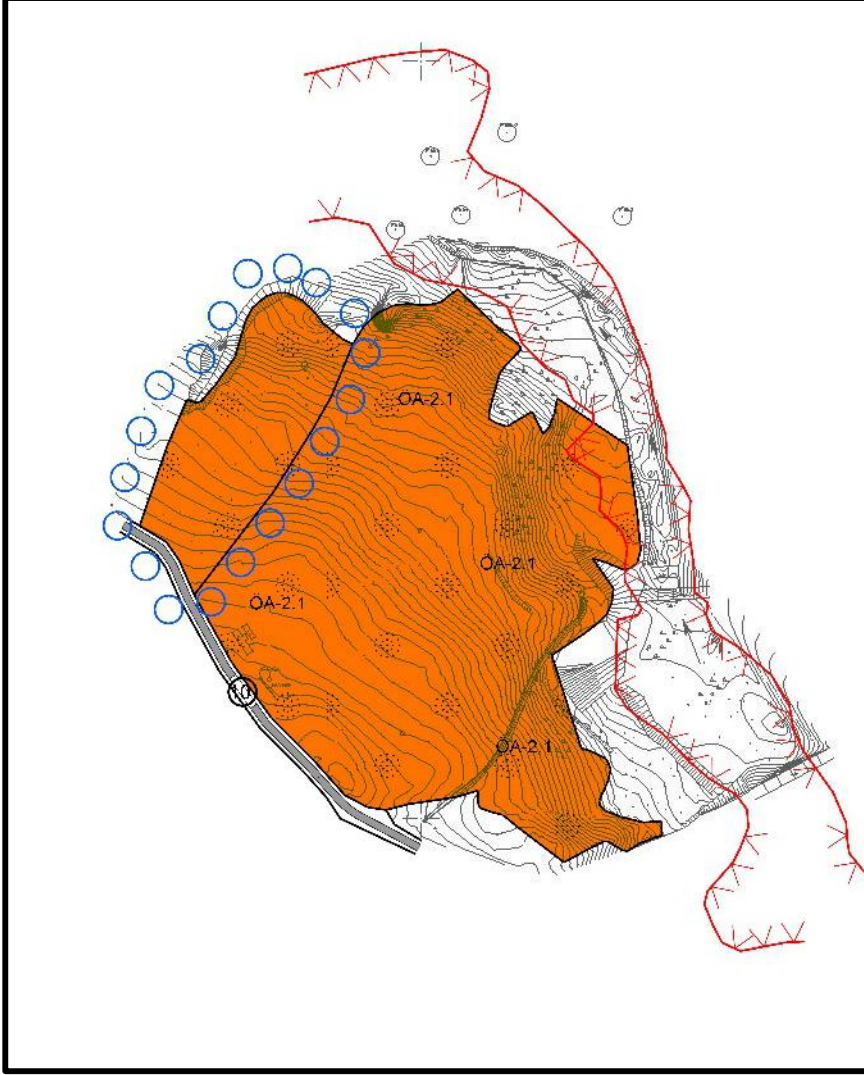
Bursa İli, İnegöl İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, tapunun H23d.25c. Pafta, 179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parsellerin, 179 Ada 110-111-112-113-114-116-125 Nolu Parsellere ilavesine ilişki söz konusu parseller malikinin talebi ve Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Plan Hükümleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 179 Ada, 108 ve 109 Nolu Parseller 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-1’i Nazım İmar Planı Gösterimleri’nde belirtildiği üzere Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı) olarak planlanmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün kurum görüşünde belirtilen taşkına maruz alan planlara işlenmiştir. Aynı zamanda Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni

Planı'nın Plan Hükümlerinin 6.2.13.1 maddesinde belirtilen hükümlerin de 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı aşamasında düzenlenmesine yönelik plan notu üretilmiştir.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yapım Aşamasında;

1.1. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.13.1. Maddesinde belirtilen hükümlere uyulacaktır.

1.2. Taşkına Maruz Alan sınırı içerisinde; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2017 Tarih ve 81897 Sayılı yazısına uyulacaktır.