YENİŞEHİR İLÇESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMANIN AMACI

1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı doğrultusunda koruma ve geliştirme ilkelerinin 1/25.000 ölçeğinde geliştirmesi ve düzenlenmesidir.

2. PLANLAMANIN KAPSAMI

Planlama alan sınırları Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düseni planında sınırları belirlenmiş, kuzey-doğusu ve güneyinde mevcut konut alanları, batısında havaalanı ve Yolören Köyü ile Cihadiye mücavir alanı yer alan toplam 5.500 ha.'lık alanı kapsamaktadır.

3. PLANLAMANIN GENEL İLKELERİ

3.1. KORUMA İLKELERİ

- Tarım alanları ve sulama alanları korunacaktır.
- Yenişehir'in doğal ve tarihi değerlerini, Yenişehir'in gelişmesini sağlayarak korumak amacıyla, Yenişehir'in korunması ve gelişmesi ile doğrudan ilişkisi olan kurumlar tarafından imzalanan ve ek olarak sunulan protokol kapsamında, protokol kararlarına uyulacak ve böylece söz konusu plana bir eylem planı niteliği kazandıracaktır.
- Yeraltı-yerüstü su kaynakları korunacaktır.
- Yenişehir Ovasının korunması esastır. Tarım alanlarının verimini artıracak projeler desteklenecektir.

3.2. GELİŞTİRME İLKELERİ

- Planlama 2020 yılı hedef alınarak yapılmıştır. Kentimizde mevcut bulunan Askeri Havaalanının sivil havacılığa açıldı-açılacak olması, Bursa- Yenişehir arası karayolu bağlantısının standardının yükseltilmesi ile oluşan depolama-imalathane teklifleri ile artan tarımsal üretime paralel tarımsal ve diğer sanayi tekliflerinin yönlendirilmesi;
- 1/100.000 ölçekli Bursa kenti strateji planında yer alan Yenişehir planlama bölgesi ile ilgili kararların irdelenerek çözülmesi;
- İlçede 1960'lı yıllardan günümüze kadar ki nüfus artışı ile 2020 yılında tahmin edilen nüfusun yerleştirileceği ve çalışma alanları ile ilişkinin kurulduğu konut alanlarının yönlendirilmesi.

4. 1/100.000 ÖLCEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YENİŞEHİR PLANLAMA BÖLGESİ İLE İLGİLİ TESPİT VE KARARLAR

- Planlama bölgesi 2005 yılı nüfusu 40.086, 2020 yılı nüfusu 56.000-67.200 kişidir.
- Yenişehir Ovası'nın korunması esastır. Tarım alanlarının verimliliğini artıracak çalışmalar (toplulaştırma alanı gibi)desteklenecektir.

- Bu planlama bölgesinde tarımsal niteliği korunacak alanlar korunacaktır.

5. TANIMLAR

5.1.1. Kentsel Yerleşme Alanı:
İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.

5.1.2. Kırsal Yerleşe Alanı:
Kentsel yerleşme alanı dışında kalan, köy statüsündeki yerleşme alanıdır.

5.1.3. Mevcut konut Alanları:
Yürürlükte bulunan her ölçekteki imar planları doğrultusunda konut kullanımına ayrılmış alanlardır.

5.1.4. Toplulaştırma Alanları:
Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce toplulaştırma yapılan ve projeleri hazırlanarak ihale aşamasında gelişmiş alandır.

5.1.5. Taban Alanı:
Yapının parsele oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kapladığı alandır.

5.1.6. Taban Alanı Katsayısı (TAKS):
Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Azami taban alanı imar planı üzerinde yazılı taban alanı katsayısı ile belirlenmiş miktardan büyük olamaz.

5.1.7. Kat Alanı Katsayısı (KAKS):
Bir imar parseli için taban alanı katsayısı kısıtlanması verilmesi halinde toplam inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

5.1.8. İnşaat Alanı Katsayısı (İAKS):
Bir imar parseli için taban alanı katsayısı kısıtlaması olmaksızın toplam inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır. Bina inşaat alanı imar planı üzerinde yazılı inşaat alanı katsayısı ile belirlenmiş miktardan büyük olamaz.

5.1.9. Yapı Yüksekliği :
Binanın zemine oturduğu köşeleri birleştiren diyagonallerin kesiştiği noktanın zemindeki izdüşümünde bina son tavan döşemesi üst seviyesine kadar olan mesafedir.

5.1.10. İlgili Kurum ve Kuruluşlar:
Bu planın yapımı sırasında işbirliği yapılan, görüşleri alınan ve uygulama aşamasında görüşlerine başvurulacak kuruluşlardır. Bu kuruluşlar ; Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, TEDAŞ Bursa Elektrik Dağıtımı Müessesesi , Milli Savunma Bakanlığı, Ulaştırma Bakanlığı DLH İnşaatı Genel Müdürlüğü, Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü, Bursa Valiliği İl Çevre Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 14.Bölge Müdürlüğü, Bursa Valiliği Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü, BOTAŞ A.Ş. Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Bursa İl Müdürlüğü D.S.İ. 1.Bölge Müdürlüğü, Kültür Bakanlığı K.T.V.K.K. Müdürlüğü, Bursa Valiliği İl Kültür Müdürlüğü, Bursa Valiliği İl Turizm Müdürlüğü, TEAŞ'dır.

5.1.11. İlgili İdare
Yenişehir Belediyesi'dir.

5.1.12. Bakanlık
Çevre Bakanlığı'dır.

5.1.13. Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar
İlçe, belde veya birden fazla köy sınırları içerisinde, birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin, üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

5.1.14. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları:
Bu alanlar tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürüleceği ve tarımsal ürünlerin katma değerlerini artırmaya yönelik araştırma, geliştirme ve üretim birimleri ile ürün toplama,

depolama, saklama alanları; tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal amaçlı entegre tesislerin toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır.

5.1.15. Tarımsal Amaçlı Yapılar

Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan; hayvancılık ve su üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar (beton temeli olmayan), tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği taktirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu Çevre Düzeni Planı: uygulama hükümleri ve plan paftaları ile bir bütündür.

6.2. Planda belirtilen sınırlar içinde uygulama ve bu plan kararlarına göre yapılacaktır. Çevre Düzeni Planına ve plan notlarına aykırı olarak tanım ve uygulama imar planı yapılamaz. Çevre Düzeni Planında yapılacak her türlü plan değişiklikleri 443 sayılı KHK'nin 2. Maddesi uyarınca Çevre Bakanlığı'nca onaylanacaktır.

6.3. İhtiyaç duyulması halinde sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği eğitim, sağlık, kültürel ve idari kullanımlar ile PTT santrali, arıtma işleri , su depoları ve trafo yapıları gibi altyapı tesisleri için 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında değişikliğe gerek kalmaksızın 1/1.000 ölçekli planların ilgili idarece onaylanması ile uygulama yapılabilir. Ancak eğitim, sağlık, kültürel ve idari yapılar için yer alacağı alandaki yapılanma koşulları geçerlidir.

6.4. 7.21.27.3.1.7.3.4 alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım plan, bu plana dayalı olarak hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yine buna göre yapılacak olan İmar Kanunun 18. Madde uygulamaları ilgili idarece onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Uygulama imar planında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirtilen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

6.5. 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planların hazırlanmasında, aktif yeşil alan miktarı İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek:1'deki esaslarına göre kişi başına 10 m2 olarak aranacaktır. Ancak yol otopark ve bazı vb. gibi planda kamuya terk edilmesi gereken diğer alanlar ile yeşil alanların toplamının %35' lik düzenleme ortaklık payı oranının altında kalması halinde bu oranın tamamlayacak kadar alan yeşil alan düzenleme ortaklık payı içerisine dahil edilecektir.

6.6. Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılacak olan 1/5.000 nazım imar planı ve 1/1.000 uygulama imar planları ile yapılacak tüm binalar ve kamuya açık yapılarda teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarında 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Sığınaklarla ilgili Ek Yönetmelik ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun Uygulama Yönetmeliğinde 02.09.1999 ve 13.07.2000 tarihlerinde "Özürlülerin Ulaşılabilirliğinin Sağlanması Yönetmelik Yapılmış Olan Değişikliklere" uyulacaktır. Yapılara inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izni verilirken bu hükümlerin yerine getirilip getirilmediği kontrol edilecek ve bu hükümlere uyulmaması durumunda inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izni verilemez.

6.7. Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarece gerekli görüldüğünde 1/5.000 ölçekli plan aşamasında DSİ Md.nün görüşü istenecektir.

6.8. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre uygulama yapılacak alanlarda jeolojik ve jeoteknik raporlar hazırlanıp ilgili idarece onaylanmadan uygulama yapılamaz.

6.9. Kamu arazilerinin, başka bir kamu kurulusuna veya özel mülkiyete geçmesi durumunda planda belirtilen kullanım amacı ve şartları dışında uygulama yapılamaz.

6.10. Kentsel gelişme alanlarında gerekli olan teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarında ayrılacaktır.

6.11. Bu plan kapsamında ilgili idarece onaylanacak imar planları askı süresi içerinde Çevre Bakanlığına gönderilecek ve bu plana uygunluğu açısından görüş alınacaktır.

6.12. 1/25.000 ölçekli planda belirlenen ana karayolu güzergahlarının çevredeki öngörünüm gölgelerinde onaylı planlarda yerleşme, gelişme, turizm ve iskan alanı olarak belirlenmiş alanların sınırlarında kuş uçuşu 1000 m.mesafe içerisinde ve ağaçlandırma ve erozyon kontrol sahalarından kum , çakıl ve taş alınamaz. Taş ,kireç, mermer, çakıl ve kum temini amacıyla ocaklar işletilemez.

Bu plan ve planlama hükümlerinde yer almayan konularda;

- 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve bu kanunla ilgili yönetmelikler.
- 634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu"
- 06.07.2000 tarih ve 24101 sayılı "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"
- 2286 sayılı kanunla değişiklik 2863 sayılı "Kültür v Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"
- 2872 sayılı "Çevre Kanunu"
- 6831/3373 sayılı "Orman Kanunu" ve ilgili Yönetmelikleri,
- 02.11.2986 gün ve 19308 sayılı "Gürültü Kontrolü Yönetmeliği"
- 14.03.1991 tarih ve 20814 sayılı Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ile 03.04.1999 tarih ve 20834 sayılı, 22.02.1992 tarih ve 21150sayılı ve 02.11.1994 tarih ve 22099 sayılı resmi gazetelerde yayımlanan değişiklik hükümleri,
- 16.12.1960 tarih ve 167 sayılı "Yer altı Suları Hakkındaki Kanun" ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün "Yar altı Suları Kanunu Yer Altı Tüzüğü ve Protokoller" hükümleri,
- 26.08.1998 tarih ve 23445 sayılı "Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik" hükümleri ,
- 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun ile değişik 4086 sayılı kanun hükümleri,
- 25.02.1998 tarih ve 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri,
- 26.09.1995 gün ve 22416 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
- 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,

- 04.11.2000 tarih ve 24220 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik,
- 23.06.1997 tarih ve 23028 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliği tanım ve hükümleri,
- 15.05.1997 tarih ve 23033 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar hakkında Kanun ve ilgili diğer kanunlar, yönetmelikler ve mevzuatlar geçerlidir.

7. PLANLAMA KARARLARI

7.1. KORUNACAK ALANLAR

7.1.1 TARIM ALANLARI

7.1.1.1. TOPLULAŞTIRMA ALANLARI

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında toplulaştırma yapılan alanlarda yapılacak ifraz ve tarımsal amaçlı yapılar için bahsi geçen kanun kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün görüşü alınarak işlem yapılacaktır.

7.1.1.2. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI

Bu alanlarda, tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, ürün işleme tesisleri ve besicilikte kullanılacak yem üretim alanları, tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun şekilde, toplu olarak (organize şekilde) yer alabilecektir.

Bu alanlarda yer alacak işletmelerin yapılanma koşulları ve nitelikleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

İhtiyaç duyulması halinde bu planda sınırları belirtilen planlama bölgeleri içinde veya dışında, en az 20 ha. olacak şekilde, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak, öncelikle Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığınca marjinal tarım arazisi olarak tespit edilen tarım alanlarında, zorunluluk olması halinde ise İl Toprak Koruma Kurulu marifetiyle yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin imar planı yapılmasının gerekli olduğu durumlarda, imar planları bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Ancak 50 ha ve üzeri oluşabilecek organize hayvancılık ve organize tarım alanlarına ilişkin talepler ise bu plan kapsamında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değerlendirilir, uygun bulunması halinde bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

Bu alanlarda çevre sorunlarını önlemeye yönelik olarak her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri alınacaktır.

7.1.1.3. TARIM ARAZİLERİ (5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır

Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni ve bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

Başbakanlık, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar **7.1.3.2.1**.- **7.1.3.2.3.**.- **7.1.3.2.4.** nolu plan hükümlerinde belirtilen yapılaşma emsali %50 oranında arttırılabilir.

Bu plan notu değişikliğinin onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 6. Bölümünde belirtilen yapılaşma esaslarına uyulur.

İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.

Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez. Parselin tamamı tarım parselidir, kısmen de olsa park, yeşil alan gibi amaçlarla planlanamaz, kanunda belirtilen tarımsal faaliyet tanımları içerisinde olsa dahi başka bir amaçla kullanım istenmesi halinde yeniden gıda tarım ve hayvancılık il müdürlüğünden görüş alınacaktır ve bu alanlar tarım dışı faaliyetler için kullanılamaz. –

Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz.

5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın, **7.1.3.1.** Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı ile

Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla Tarımsal Amaçlı Yapılar yer alabilecek olup bu alanlarda "Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar"a izin verilmez.

7.1.1.3.1 MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m^2'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20'dir.

7.1.1.3.2. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

Bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,25'dir.

3573 sayılı zeytinciliğin ıslahı ve yabanilerinin aşılattırılması hakkında kanuna tabi alanların izinleri 5403 sayılı yasa kapsamında değil, belirtilen kanun kapsamında değerlendirilecek olup bu alanlar için gıda tarım ve hayvancılık il müdürlüğü'nün görüşü alınarak işlem yapılacaktır.

7.1.1.3.3. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m^2'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,10'dur.

7.1.1.3.4. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m^2'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks emsal = 0,30'dur.

Bu plan kapsamında tarım arazilerine ilişkin uygulamalarda tarım arazilerinin sınıflaması; ilgili kurum ya da kuruluşlarca 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıfları esas alınarak yapılacaktır.

7.1.1.4.TARIM ARAZİLERİ (3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

Bu arazilerde, ilgili kanun kapsamında yapılan/yapılacak uygulamalarda bu plan kararlarına uyulacaktır.

Yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

Bu arazilerin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır. Uygulama alanlarında, imar planları ve mücavir alanlar dışında kalan ve "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine göre, sahibine bırakılan,

dağıtılan veya T.C. Tarım, Gıda Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın tasarrufunda bulunan tarım arazisi, zorunlu olmadıkça tarım dışı amaçla kullanılamaz.

Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz.

Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m^2'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20'dir.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamı dışına çıkarılması durumunda, bu arazilerde, **7.1.3.2.** Tarım Arazileri" plan hükümlerine uyulacaktır.

7.1.2 MERA ALANLARI

Bu alanlarda Mera Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.2 KONUT ALANLARI

7.2.1 KENTSEL ALANLAR

7.2.1.1. MEVCUT KONUT ALANLARI

1/1.000 Ölçekli imar planları ile Afet İşleri Genel Müd.Onanlı jeolojik / jeoteknik etüt raporu bulunan alanlardır. Bu alanlarda yoğunluk artışı getiren plan değişikliği yapılamaz.

7.2.1.2 GELİŞME KONUT ALANLARI

Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli imar planları, ortalama yoğunluk 225 k/ha. (brüt) dikkate alınarak yapılacaktır. Bu bölgelerin Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onanlı jeolojik / jeoteknik etüt raporu bulunmakta olup rapora aykırı plan üretilemez.

Hedeflenen projeksiyon nüfusuna göre yeni açılacak konut alanlarının belirlenen yoğunluklar kapsamında yetersiz kalması durumunda, yeni konut alanlarının belirlenmesi amacıyla Çevre Bakanlığına plan teklifinde bulunulacaktır.

7.2.2.KIRSAL NİTELİKTEKİ KONUT ALANLARI

7.2.2.1 MEVCUT ALANLAR

- Tespitli köy yerleşik alanlarında kadastral bir yola en az 15.00 m. Cephesi bulunmak ve en az 300 m2 parsel büyüklüğü oluş şartıyla ifraz yapılacaktır.
- Tespitli köy yerleşik alanlarında ifraz edilmedikçe bir parsel üzerinde lüzumlu müştemilat binaları dışında bir bağımsız bir fazla yapı yapılamaz.
- Tespitli köy yerleşik alanlarında konut, tarım ve hayvancılık türü yapılar yer alabilecektir. Bu yapılarda en fazla;
- İAKS 0.50
- Yükseklik (Hmax) 6.50 m. (2 kat) olacaktır.
- Tespiti yapılmamış köy yerleşik alanlarında tapuda köy içi mevkii olarak adlandırılan alanlarda yer almak ve ilgili derece sınırları belirleninceye

kadar geçerli olmak üzere konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yer alabilir.

- Planlama bölgesi içinde yar alan köylerde ilgili idarece kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir.
- Köyler planda şematik olarak gösterilmiş olup yerleşik alan sınırı tespit edilemeyen köylerin sınırları ilgili idarece en geç 2 yılda tespit edilecektir.

7.2.2.2. GELİŞME ALANLARI

Bu alanların köy dokusu ile entegre olacak şekilde 1/1.000 ölçekli planlarının yapılması esastır. Köy dokusu dışında gelişme ve mevcut alan sınırlarının tamamının 1/1.000 ölçekli imar planı yapılıp ilgili idarece onaylanmadan gelişme ve uygulama açılamaz, rihsat verilemez, ifraz yapılamaz.

7.3 ÇALIŞMA ALANLARI

7.3.1. ÖZEL PLANLAMA ALANLANI

Bu alan Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca Organize Sanayi Bölgesi olarak yer seçimi yapılmış alandır. İlgili tüm kurumlarca Kanun ve Yönetmelikler çerçevesinde incelenerek Organize Sanayi Bölgesi olma kararı kesinleşecektir. Bu işlemden sonra planı onaylayan tarafından özel planlama hükmü kaldırılacak, üzerindeki kullanım kararları doğrultusunda işlem yapılacaktır.

Bu alanlarda konserve, salça tesisi, soğuk hava depoları, şoklama, yem fabrikaları vb. entegre tesisler ile elektronik, ambalaj, mobilya, montaj, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlikesiz tesislere izin verilecek, bunun dışındaki tesislere izin verilmeyecektir.

Bu alanda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak ilgili idarece onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.3.2.GELİŞMESİ DURDURULACAK SANAYİ ALANLARI

Bu tesisler münferit olarak oluşmuş, işletmeden farklı veya ruhsatsız mevcut tesislerdir. Bunlar dondurulmuş sanayi kapsamında değerlendirilir. Bursa ve Bilecik yolunda yer almıştır. Bu bölgede yeni yapılaşmaya izin verilmeyecek çevreyi kirletici olanların gerekli önlemleri alması sağlanacak ve zamanla sanayi bölgesine taşınacaklardır. Söz konusu tesislerin fiziki boyutta genişlemesi engellenecek ancak verimliliği artırıcı talepler değerlendirilecektir.

7.3.3.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

Bursa yolu üzerinde yer almış olup yapılaşması planlı bir biçimde tamamlanmıştır. Yoğunluk artıcı plan değişikliği yapılamaz.

7.3.4.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Bu alanlarda içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile ticarete yönelik mağaza ve teşhir salonları yer alabilir. Bu alanlarda jeolojik / jeoteknik inceleme tamamlanmış ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

Bu alanlardaki yapılanma koşulları:

İAKS: 1.00
Hmax:6.50 olacaktır.

Bu alanlardaki ifraz koşulları :

Min. Parsel büyüklüğü 2000 m2
Min. Parsel cephesi 40 m.
Min. Parsel derinliği 40 m.'den az olamaz.

Bu alanlarda yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılamaz.

7.4.TİCARET ALANLARI

7.4.1. İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ DERECE MERKEZLER

Geleneksel merkez ticaret aktivitesinin yoğun olarak yer aldığı bölümdür. Ayrıca haftada bir gün kurulan köylü pazarı aracılığıyla civar köylerden gelen ürünler Pazar bulmaktadır. Onanlı imar planlarına göre konut alanı olan bölgelerde ticari aktivite imkanı da olduğu için yeterli ticaret alanları mevcuttur. Ayrıca sebze ve meyve hali özellikle yaz ayrında çok yoğun bir sirkülasyon yaşamaktadır. Tarıma yönelik sanayi ve depolama alanlarının gelişimi ile birlikte çok yoğun bir ticari hayat yaşanacaktır. Gelişme eğilimleri dikkate alınarak Bursa – Bilecek, İznik – İnegöl, Cihadiye ve Kozdere yol akslarında toplam 37 ha. Ticaret alanları oluşturulacaktır.

7.4.2. PAZARLAMA ALANLARI

Kentin güneyinde ve güney doğusunda yer alan alanlar olup hayvan pazarı ile yaş sebze ve meyve pazarının kurulduğu alanlardır. Yaş sebze ve meyve pazarı hal statüsünde çalışmaktadır.

7.5.TEKNİK ALTYAPI

- Yenişehir çöplüğünün uzun yıllar hizmet edebilmesi için gerekli önlemler alınacak, geri dönüşüm ve ayrıştırma projeleri yapılacaktır. Çöp aktarma istasyonları kurulacaktır.
- Nüfus ve ihtiyaca bağlı olarak su, elektrik ve telefon hizmetleri tespit edilecek, yatırımcı kuruluşlarda bağlantı kurularak koordinasyon sağlanacak kaynak israfı engellenecektir.
- Enerji nakil hatları altına yeşil alan ve yol harici kullanım kararları getirilmeyecektir.
- DSİ kanalları boyunca önlemler alınacak, konut alanları içinden geçen bölgelerde halk sağlığını tehdit etmemesi için gerekli işlemler yapılacaktır.
- Kanalizasyon sistemi projeksiyonlar dikkate alınarak revize edilecektir.
- Konut ve sanayi atıklarının çevreye verdiği zararı ortadan kaldırmak için kentin güney doğusunda ortak bir arıtma tesisi yapılacaktır.
- Yenişehir Belediyesi katı atık çöp depolama sahası dışında sıhhi olmayan çöp alanlarında ihtiyaca cevap verebilecek genişletme ve sıhhileştirme çalışmaları yapacaktır.