BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

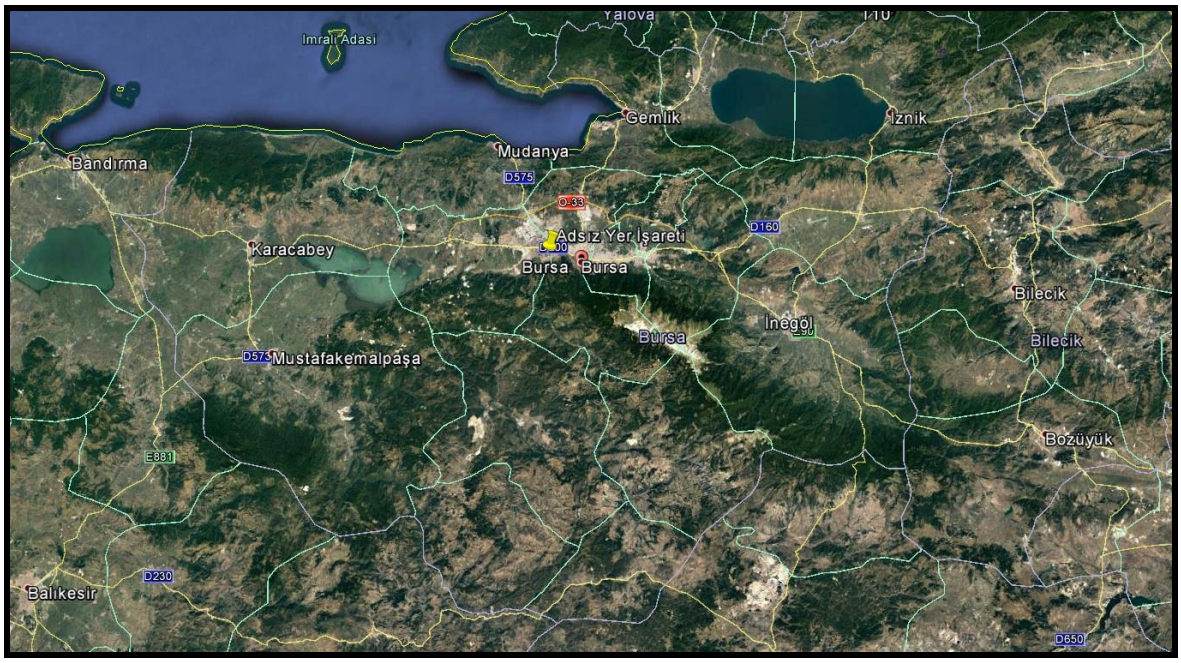
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1-PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

Plan Adı: Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği konusu: Plan notu değişikliği



Plan değişikliği alanını gösteren uydu görüntüsü

2-PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ:

İlçe Belediyelerinden gelen şifai talepler doğrultusunda 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında Tarım Alanlarına ilişkin olarak; Planlama Bölgeleri İçi ve Dışındaki Plan Notlarının uyumumun sağlanması amacıyla plan değişikliği çalışmasına başlanılmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin 20.01.2017 tarih ve E.11996 sayılı yazımız ile İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ve 17 İlçe Belediyesine görüş sorulmuş olup, İlçe Belediyeleri ile yapılan toplantılar ve Tarım İl Müdürlüğü'nün 31.01.2017 tarih ve 45706566-230.04.02-E.223229 sayılı uygun görüşü doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.

3-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

VI. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1. PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.ı. Planlama Bölgeleri içerisinde; bu planın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21. Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme (Tarımsal Amaçlı Sanayi) Alanları hükümleri uygulanmaz.

6.2. PLANLAMA BÖLGELERİ DIŞINDAKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.4. TARIM ALANLARI

Bu plan kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", "Diğer Tarım Alanları" ve "Toplulaştırma Alanı" olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar geçerli olmayıp,

Bu alanlarda; İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün arazi sınıfına ilişkin görüşü doğrultusunda, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün uygun gördüğü projeye ve aşağıda belirtilen ilgili hükümlere göre uygulama yapılacak olup bu uygulamalarda imar planı şartı aranmaz.

Ancak İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün uygun gördüğü proje bu planın emsal değerlerini aşamaz.

Ova protokolü onaylı olan alanlarda protokol hükümleri geçerli olup, bu kapsam dışındadır.

~~1/25.000 ölçekli planlar onaylanıncaya kadar bu plan notları geçerlidir.~~

6.2.4.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER

6.2.4.1.1. Bu gösterim altında yer alan, 5403 sayılı kanun kapsamındaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

6.2.4.1.2. Bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

6.2.4.1.3. Bu alanlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

6.2.4.1.4. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.5. Bu planda tarım alanları gösterimi altında yer alan, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliği kapsamındaki tarım arazilerinin sınıflaması, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce yapılacaktır.

6.2.4.1.6. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uyarınca mutlak tarım arazisi ve marjinal tarım arazisi olarak belirlenen tarım arazilerinde; T.C. Başbakanlık, T.C. Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı entegre olmayan tarımsal amaçlı yatırımlar ve destekleme projeleri için bu planda tanımlanan yapılaşma emsalleri %50 oranında arttırılabilir.

6.2.4.1.7. Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 6.2.4.1.6. numaralı maddesinde tanımlanan emsal artışı yapılamaz.

6.2.4.1.8. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla

ve bu planda belirtilmeyen hususlarda

3194 Sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur. Ancak tarımsal amaçlı yapılarda blok boyu şartı aranmaz.

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

6.2.4.1.10. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun geçici 1. ve geçici 4. maddeleri kapsamında değerlendirilen alanlarda ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği, 5403 sayılı kanun kapsamı dışında kalan alanlarda bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.

6.2.4.1.11. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım, doğal tarım ve iyi tarım uygulamalarına dayalı tarımsal üretim özendirilecektir**.**

6.2.4.1.12. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı organik tarım kanunu ile organik tarımın esasları ve uygulanmasına dair yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

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

6.2.4.1.14. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

6.2.4.1.15. Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda bu planın mera alanları başlığı altındaki plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

6.2.4.1.16. Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar ve müştemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez.

6.2.4.1.17. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur

6.2.4.1.18. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur

6.2.4.1.19. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur

6.2.4.1.20. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapı yapılacak bu alanlarda E: 0.25 dir.

6.2.4.1.21 TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME ALANLARI (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ 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 alanlar içerisinde; tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık ve et entegre tesisleri, otlaklar, tarımsal işletmeler, tarımsal ürün paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, tarımsal işletmelerinin ön arıtma yada toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge ve laboratuar alanları gibi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun ve olumlu görü ş verebileceği tesisler yer alacaktır. Bunun dışındaki, tekstil, boya sanayi, metal, plastik ve kimyevi hammaddeleri kullanan vb kirletici sanayiye ve tarımsal ürünlerin doğrudan işlenmediği sanayi işletmelerine kesinlikle yer verilemeyecektir.

Bu alanlarda yer alacak işletmelerin yapılanma koşulları ve nitelikleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İhtiyaç duyulması halinde bu planda sınırları belirtilen planlama bölgeleri dışında 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. İmar 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 ve dönüştürülemezler. Ancak 50 ha. ve üzeri oluşabilecek hayvancılık ve tarım alanlarına ilişkin talepler ise bu plan kapsamında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak hazırlanır, uygun bulunması halinde bu planda değişiklik yapılması zorunludur. Bu alanlarda çevre sorunlarını önlemeye yönelik olarak her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri alınacaktır.

6.2.4.2. 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER

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

6.2.4.2.2. Yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

6.2.4.2.3. 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. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın emrine geçen tarım arazisi, tarım dışı amaçla kullanılamaz.

6.2.4.2.4. Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, toplam inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur.

Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur

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

6.2.4.2.6. 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanunu kapsamı dışına çıkarılması durumunda, bu arazilerde, 6.2.4.1. başlıklı plan hükümlerine uyulacaktır.

6.2.4.2.7. Bu alanlarda bu planın 6.2.4.1.6 numaralı maddesinde tanımlanan emsal artışı yapılamaz.

6.2.4.2.8. 3083 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği doğrultusunda Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün izni alınmadan uygulama yapılamaz.

6.2.5. ORMAN ALANLARI ve ÇAYIR-MERA ALANLARI

6.2.5.1. ORMAN ALANLARI

Bu planda "orman alanı" olarak gösterilen alanlar, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlar olup bu alanlarda uygulamaların bu kanun hükümleri kapsamında yapılması esastır.

Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.

Bu planla tanımlanan orman alanları içinde yer almakla birlikte, orman alanı olarak tespit edilmeyen ve orman alanı olarak tespit edilmiş alanlar ile tamamen çevrelenmiş konumda bulunmayan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda 6.2.4. Tarım Alanları başlığı altında yer alan hükümlere göre uygulama yapılır.

Bu planda orman alanı tanımlı bölgede kalmakla birlikte etrafı tamamen orman ile çevrelenmiş konumda bulunan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda ise Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı (tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz) ile tarımsal amaçlı yapılar Orman ve Su İşleri Bakanlığından yol geçiş izni alınması kaydı ile yapılabilir. Bu alanlarda;

Minimum İfraz	: 5000m2
Emsal (E)	: 0.05,
Mak. İnşaat alanı	: 250 m^2,
Yükseklik (H)	: 6.50 m., 2 (kat) olacaktır.

Bu planda orman alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte 2B kapsamından çıkarılan arazilerde, ilgili Kanuna göre 2B kapsamından çıkarılma amaçları doğrultusunda bu planın ilgili hükümlerine göre uygulama yapılır.” Şeklinde plan değişikliği hazırlanmıştır.