1/25.000 ÖLÇEKLİ MUDANYA BÖLGESİ

(Mesudiye, Söğütpınar, Eğerce, Esence, Yalıçiftlik)

ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

Tarımsal Niteliği Korunacak Alan: Tarım ve Orman Bakanlığı'nca sulu marjinal tarım arazilerinin bulunduğu alandır.

Diğer Tarım Alanı: Tarım ve Orman Bakanlığı'nca özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, D.S.İ. Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen alanlardır.

Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları: Bağ- bahçe, zeytin, kestane, incir vb. özel mahsul ürünlerinin yoğun olarak yetiştirildiği alanlardır.

Tarımsal Amaçlı Yapı: Mandıra, kümes, ahır, ağıl, yem ve hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı hane, su ürünleri üretim tesisi, değirmen, sera (beton temeli olmayan) türü yapılardır.

Tarımsal Depolama: Tarımsal ürünü koruma amacıyla, üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren, kısa süreli depolamanın yapıldığı entegre nitelikte olmayan ünitelerdir.

7.4. Tarım ve Orman Alanları:

7.4.1.Tarım Alanları:

Bu alanlarda Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 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.

7.4.1. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar:

Tarım İl Müdürlüğü'nce sulu tarım arazisi olarak belirlenen alanlardır.

7.4.1.1. Tarımsal niteliği korunacak alanlarda kadastral bir yola en az 25 m. cephesi bulunmak ve en az 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşulu ile Tarım İl Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda ifraz yapılacaktır.

7.4.1.2. Bir parsel üzerinde birden fazla bağımsız birim yapılmak kaydı ile bağ evi ve müştemilatı yapılabilir. Tarım İl Müdürlüğü ve ilgili kurumların uygun görüşünün alınması koşulu ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yer alabilecektir.

7.4.1.3. Konut (bağ evi) amaçlı yapılarda en fazla;

Emsal (E) = 0.05
Toplam inşaat alanı= 250 m²
Bina yüksekliği (H) = 6.50 m., 2 kat olacaktır.
İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 10 m., diğer parsel sınırlarından min. 5 m.'dir.

7.4.1.4. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılacak ağıl, zeytin deposu, beton temeli olmayan sera, büyük ve küçükbaş hayvan ahırı yapılarında en fazla;

Emsal (E)= 0.10
Toplam inşaat alanı = 500 m²
Bina yüksekliği (H)= 6.50 m., 2 kat olacaktır.
İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 10 m., diğer parsel sınırlarından min. 5 m.'dir.

Bu madde kapsamında yapılan yapılar amacı dışında kullanılamaz. Kullanım amacına ilişkin noter onaylı taahhütname alınır.

7.4.2. Diğer Tarım Alanları:

Tarım İl Müdürlüğü'nce kuru marjinal tarım arazisi olarak belirlenen alanlardır.

7.4.2.1. Diğer tarım alanlarında konusuna göre ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak, 1/1000 ölçekli imar planları hazırlanarak Bursa İl Genel Meclisi'nce onaylanmak koşulu ile eğitim, sağlık ve rekreasyon tesisleri yapılabilir. Bu tür tesisler için bu planın uygulama hükümlerinin 7.9 maddesi geçerlidir.

7.4.2.2. Bu alanlarda yapılabilecek yapı ve tesislere ait hükümler aşağıda belirtilmiş olup, bu madde kapsamında yapılan yapılar amacı dışında kullanılamaz. Kullanım amacına ilişkin noter onaylı taahhütname alınır.

7.4.2.2.a. Konut amaçlı yapılarda bu plan hükümlerinin 7.4.1.3 maddesinde belirtilen yapılanma ve ifraz koşulları geçerlidir.

7.4.2.2.b. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar 5000 m² den küçük parsellerde emsal (E)= 0.10'dan, toplam inşaat alanı en fazla 500 m²'yi geçmemek koşulu ile yapılır. 5000 m²'den büyük parsellerde bu tür yapılar emsal (E)= 0.10'dan fazla olmamak ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak sureti ile yapılabilir.

7.4.3. Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları:

Tarım İl Müdürlüğü'nce zeytin, incir vb. özel mahsullerin yetiştirildiği özel tarım arazileridir.

7.4.3.1. Tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanlarında kadastral bir yola en az 25 m. cephesi bulunmak ve en az 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı Tarım İl Müdürlüğü uygun görüşü ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda en fazla;

Emsal (E) = 0.05
Toplam inşaat alanı 250 m²
Bina yüksekliği (H) =6.50 m., 2 katı aşmayan 1 adet bağımsız konut birimi ve müştemilatı yapılabilir.
İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 10 m., diğer parsel sınırlarından min. 5 m.'dir.

7.4.4 7.4.2. Orman Alanları:

Orman Bakanlığı'nca orman alanı olarak tespit edilmiş ve 6831/ 3373 sayılı "Orman Kanunu" ile tanımlanan alanlar olup kullanıma dönük uygulamalar ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Orman alanı olarak gösterilmiş ancak 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında olmayan özel mülkiyete konu alanlarda bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 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.

7.5.Ağaçlık- Ağaçlandırılacak Alanlar:

Orman alanları ile tarım arazileri içinde özel mülkiyete konu ağaçlık alanlar ile orman olarak tapuda tescil edilmemiş ancak orman niteliği gösteren, alanlar ile orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ve jeolojik sebepler nedeniyle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

Planda ağaçlık- ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş alanlarda;

Kadastral bir yola en az 25 m. cephesi bulunmak, 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile Tarım İl Müdürlüğü uygun görüşü ile ifraz yapılacaktır.

Konut (bağ evi), tarım ve hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Bu yapılarda en fazla;

Emsal (E) =0.05
Toplam inşaat alanı 250 m²
Bina yüksekliği (H) =6.50 m., 2 kat olacaktır.
İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 10 m., diğer parsel sınırlarından min. 5 m.'dir.

Bu alanlarda, 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında olmaması koşuluyla bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 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.