



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

1/25.000 ÖLÇEKLİ KUZEY PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/123

PİN: NİP-16026380

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nce
Hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.07.2022 tarih ve 901 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	2
1.1. Amaç ve Kapsam	2
1.2. Planlama Alanının Konumu	2
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	2
2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	2
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	3
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi	3
3.2. Plan Değişikliği Önerisi	3
EKLER	4

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Amaç ve Kapsam

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 3477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen önerge (Ek 1) ile "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içinde yer alan yerleşimleri kapsamaktadır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte olan" 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin plan notları aşağıdadır.

BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER.

PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR.

YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA PLAN YOĞUNLUĞU ARTTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTTIRILMASINI DA İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

7.1.1.MESKUN KONUT ALANLARI.

KONUT ALANLARINDA (BRÜT YOĞUNLUK) 175 KİŞİ/HEKTAR

7.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI (BRÜT YOĞUNLUK);

A) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA 100KİŞİ/HEKTAR

B) ÇOK AZ YOĞUNLUKLU (BAĞ-BAHÇE NİZAMI) KONUT ALANLARI 40 KİŞİ/HEKTAR

7.1.3.)TİCARET ALANLARI

BU PLANDA M YA DA DİĞER TİCARET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA BRÜT YOĞUNLUK 75 KİŞİ/HEKTAR'I GEÇMEMEK KOŞULU İLE ÖNERİLEBİLİR.

7.2.KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

KIRSAL YERLEŞME ALANLARI GENELDE TARIM ALANLARI İÇİNDE BAĞIMSIZ OLARAK KALAN ESKİDEN VEYA HALEN KÖY STATÜSÜNDE OLAN ALANLARDIR.

KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM, VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR

- MEVCUT KIRSAL KONUT ALANLARINDA 100 KİŞİ/HEKTAR
- GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA 100 KİŞİ/HEKTAR

BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİN CEPHESİ 15M. DEN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M2'DEN AZ OLAMAZ.

İFRAZ İŞLEMİ YAPILMADAN BİR PARSEL ÜZERİNDE LÜZÜMLÜ MÜŞTEMİLAT BİNALARI DIŞINDA BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri “Kırsal Yerleşim Alanları” başlığı, 6.2.2.3. maddesinde; “Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulursa dahi, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılıncaya kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.” hükmüne istinaden, “Kırsal Yerleşim Alanlarına ilişkin diğer ölçeklerdeki (1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Çevre Düzeni Planları ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları) yapılaşma koşulları ile çevre düzeni planı kararları arasında uygulamalarda bütünlüğün sağlanması amacı ile 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı “Kırsal Yerleşme Alanları” Plan Hükümlerinde plan notu değişiklikleri talep edilmektedir.

3.2. Plan Değişikliği Önerisi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.11.2017 tarih ve 3477 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu’na havale edilen önerge ile “Kırsal Yerleşme Alanları”na ilişkin 1/25.000 Ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 7.2. “Kırsal Yerleşim Alanları”na ait hükümlerinin kaldırılarak, “Bu Alanlarda 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı’nın 6.2.2. “Kırsal Yerleşme Alanları” Başlıklı Plan Hükümleri Geçerlidir.” notunun eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği önerilmekte olup, önerilen değişiklik aşağıdadır.

1/25000 ÖLÇEKLİ KUZEY PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

VII. ARAZİ KULLANIMI

7.2.KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

BU ALANLARDA 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI’NIN 6.2.2. “KIRSAL YERLEŞME ALANLARI” BAŞLIKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KIRSAL YERLEŞME ALANLARI GENELDE TARIM ALANLARI İÇİNDE BAĞIMSIZ OLARAK KALAN ESKİDEN VEYA HALEN KÖY STATÜSÜNDE OLAN ALANLARDIR.

KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM, VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR

MEVCUT KIRSAL KONUT ALANLARINDA 100 KİŞİ/HEKTAR
GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA 100 KİŞİ/HEKTAR

BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK PARSELLERİN CEPHESİ 15M. DEN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 m2’DEN AZ OLAMAZ.

İFRAZ İŞLEMİ YAPILMADAN BİR PARSEL ÜZERİNDE LÜZUMLU MÜŞTEMİLAT BİNALARININ DIŞINDA BİR BAĞIMSIZ BİRİMDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

EKLER

1- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2021/276 sayılı kararı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

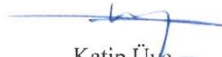
Esas No : 2017/1619


Karar No : 3477

Özeti : Bursa İli sınırları içerisinde onaylı ve yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Plan notlarında kırsal yerleşim alanlarındaki uygulamaya ilişkin düzenleme yapılması

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16/11/2017 günü saat 15.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 44 üncü, 4 üncü dönemin 11 inci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/162 nci maddesini teşkil eden, Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Turgay YEL'in verdiği "Bursa İli sınırları içerisinde onaylı ve yürürlükteki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Plan notlarında kırsal yerleşim alanlarındaki uygulamaya ilişkin düzenleme yapılması" ile ilgili yazılı önergesi okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Tetkik ve gerekli raporun eklenerek, evrakın 10 gün içerisinde sonuçlandırılmak üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA havalesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16/11/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Katip Üye
Ahmet YILDIZ


Katip Üye
Fatih CELEN


Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ