



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

1/25.000 ÖLÇEKLİ MESUDİYE, SÖĞÜTPINAR, EĞERCE, ESENCE, YALIÇİFTLİK
PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/123

PİN: NİP-16730642

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 Mesudiye, Söğütpınar, Eğerce, Esence, Yalıçiftlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

1/25.000 Ölçekli Mesudiye, Söğütpınar, Eğerce, Esence, Yalıçiftlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan 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 Mesudiye, Söğütpınar, Eğerce, Esence, Yalıçiftlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin plan notları aşağıdadır.

7.1.Kırsal Yerleşme Alanları;

Tarım ve orman arazisi içinde halen köy statüsünde olan meskun kırsal yerleşme alanları ile bu alanların gelişme alanlarıdır.

7.1.1. Kırsal yerleşme alanlarının sınırları planda şematik olarak gösterilmiş olup kesin sınırları doğal ve yapay eşikler ile mülkiyet sınırları dikkate alınarak İl Özel İdaresi'nce ~~kadastral~~ paftalar üzerinde belirlenecek ve İl Encümeni'nce onaylanacaktır.

7.1.2. İl Özel İdaresi'nce kesin sınırları belirlenen Kırsal yerleşme alanlarının 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Bursa İl Özel İdaresi'nce hazırlatılacak ve İl Genel Meclisi'nce onaylanacaktır.

7.1.3. İmar planları onaylanıncaya kadar İl Özel İdaresi'nce kesin sınırları belirlenen kırsal yerleşme alanlarında konut tarım ve hayvancılık türü yapılar yapılabilir.

~~Kadastral~~ bir yola en az 15 m. cephesi bulunmak ve en az 300 m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşulu ile ifraz yapılacaktır.

Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair İl Özel İdaresi'nden onay alınmasından sonra muhtarlıkça izin verilmesi ve yapının bu izne uygun olarak yapılması şarttır.

Bu yapılarda en fazla;

Emsal (E) = 0.50

Bina yüksekliği (H) = 6.50 m., 2 kat olacaktır.

İnşaat çekme mesafesi konut yapılarında yola min. 5m., diğer parsel hudutlarına min. 3 m., tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yola min. 10 m., diğer parsel hudutlarına min. 5 m.'dir.

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 yapılmıncaya 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 Mesudiye, Söğütpınar, Egerce, Esence, Yalıçiftlik 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 Mesudiye, Söğütpınar, Egerce, Esence, Yalıçiftlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 7.1. "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.

MUDANYA BÖLGESİ
(Mesudiye, Söğütpınar, Egerce, Esence, Yalıçiftlik)
ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

7.ARAZİ KULLANIMI;

7.1.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.

TARIM VE ORMAN ARAZİSİ İÇİNDE HALEN KÖY STATÜSÜNDE OLAN MESKUN KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İLE BU ALANLARIN GELİŞME ALANLARIDIR.

7.1.1. KIRSAL YERLEŞME ALANLARININ SINIRLARI PLANDA ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP KESİN SINIRLARI DOĞAL VE YAPAY EŞİKLER İLE MÜLKİYET SINIRLARI DİKKATE ALINARAK İL ÖZEL İDARESİ'NCE KADASTRAL PAFTALAR ÜZERİNDE BELİRLENECEK VE İL ENCÜMENİ'NCE ONAYLANACAKTIR.

7.1.2. İL ÖZEL İDARESİ'NCE KESİN SINIRLARI BELİRLENEN KIRSAL YERLEŞME ALANLARININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BURSA İL ÖZEL İDARESİ'NCE HAZIRLATILACAK VE İL GENEL MECLİSİ'NCE ONAYLANACAKTIR.

7.1.3. İMAR PLANLARI ONAYLANINCAYA KADAR İL ÖZEL İDARESİ'NCE KESİN SINIRLARI BELİRLENEN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA KONUT TARIM VE HAYVANCILIK TÜRÜ YAPILAR YAPILABİLİR.

KADASTRAL BİR YOLA EN AZ 15 M. CEPHESİ BULUNMAK VE EN AZ 300 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLUŞTURMAK KOŞULU İLE İFRAZ YAPILACAKTIR.

KÖY NÜFUSUNA KAYITLI VE KÖYDE SÜREKLİ OTURULANLARCA YAPILACAK KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİNE TABİ DEĞİLDİR. ANCAK YAPI PROJELERİNİN FEN VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN OLDUĞUNA DAİR İL ÖZEL İDARESİ'NDEN ONAY ALINMASINDAN SONRA MUHTARLIKÇA İZİN VERİLMESİ VE YAPININ BU İZNE UYGUN OLARAK YAPILMASI ŞARTTIR.

BU YAPILARDA EN FAZLA;

EMSAL (E) = 0.50

BİNA YÜKSEKLİĞİ (H) = 6.50 M., 2 KAT OLACAKTIR.

İNŞAAT ÇEKME MESAFESİ KONUT YAPILARINDA YOLA MİN. 5M., DİĞER PARSEL HUDUTLARINA MİN. 3 M., TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDA YOLA MİN. 10 M., DİĞER PARSEL HUDUTLARINA MİN. 5 M.'DİR.

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
Alinur AKTAŞ