



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

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

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/123

PİN: NİP-16663071

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 Yenişehir Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

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

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 müstemilat 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 yapıp ilgili idarece onaylanmadan gelişme ve uygulama açılmaz, rihşat verilemez, ifraz yapılamaz.

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 Yenişehir 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 Yenişehir Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 7.2.2. "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 YENİŞEHİR İLÇESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

7.2.2.KIRSAL NİTELİKTEKİ KONUT ALANLARI

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

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 (H_{max}) 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 yer 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'ye 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 yapıp ilgili idarece onaylanmadan gelişme ve uygulama açılmaz, rihsat verilemez, ifraz yapılamaz.

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