



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

1/5.000 ÖLÇEKLİ ESENCE, MESUDİYE, EĞERCE, SÖĞÜTPINAR SAHİL KESİMİ
NAZIM İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/123

PİN: NİP-16467342

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. 1/5.000 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 1/5.000 Ölçekli Esence, Mesudiye, Eğerce, Söğütpınar Sahil Kesimi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu ilavesi ve değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

1/5.000 Ölçekli Esence, Mesudiye, Eğerce, Söğütpınar Sahil Kesimi Nazım İmar Plan sınırları içinde yer alan yerleşimleri kapsamaktadır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte olan" 1/5.000 Ölçekli Esence, Mesudiye, Eğerce, Söğütpınar Sahil Kesimi Nazım İmar Planı "Kırsal Yerleşme Alanları" na ilişkin plan notları aşağıdadır.

2.1.1. KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI

BU PLANDA EĞERCE KÖY MERKEZİNİ KAPSAYAN KIRSAL KARAKTERLİ ALANLAR İÇİN GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA NÜFUS YOĞUNLUĞU 150 KİŞİ/DİR.

KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M2 OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA GENİŞLİĞİ 10,00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÖSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÖKKAN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA, DEPO VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR.

KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10,00 MİNİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA KÖY NÜFUSUNA KAYITLI VE KÖYDE SÜREKLİ OTURULANLARCA TALEP EDİLMESİ HALİNDE ASIL YAPININ YANINDA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLAT, (YAPININ İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILACAK ODUNLUK, KURULUK, ZİRAİ ARAÇ GARAJI, DEPO, SİĞİNAK V.B.) DAR KENARI 5 M. DEN, EN YÜKSEK NOKTASININ TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 3 M. DEN FAZLA OLMAMAZ.

KÖY NÜFUSUNA KAYITLI OLMAYAN VE KÖYDE SÜREKLİ İKAMET ETMEYENLER TARAFINDAN YAPILACAK KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE MÜŞTEMİLAT BİNALARİ İÇİN PLAN HÜKÜMLERİNİN 2.1.2. MADDESİ GEÇERLİDİR.

2.1.2. KIRSAL GELİŞME ALANLARI

BU PLANDA EĞERCE KÖY MERKEZİ ÇEVRESİNDE GÖSTERİLEN VE KIRSAL KARAKTERİN DEVAMI OLARAK DÖŞÜNÜLEN ALANLARDIR. KIRSAL GELİŞME ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M2 OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

BU ALANLARDA NÜFUS YOĞUNLUĞU 120 KİŞİ/DİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA GENİŞLİĞİ 10,00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÖSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÖKKAN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA, DEPO VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÖRÜLTÜ, DUMAN, ATIK DRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU ÇERMEMESİ ÖN KOŞULU ARANACAKTIR.]

KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10,00 MİNİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

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 1/5.000 Ölçekli Esence, Mesudiye, Egerce, Söğütpınar Sahil Kesimi 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 1/5.000 Ölçekli Esence, Mesudiye, Egerce, Söğütpınar Sahil Kesimi Nazım İmar Planı 2.1.1. "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.

1/5000 ÖLÇEKLİ ESENCE, MESUDİYE, EĞERCE, SÖĞÜTPINAR
SAHİL KESİMİ NAZİM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK ÖNERİSİ

2) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

2.1.1.) KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI

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

BU PLANDA EĞERCE KÖY MERKEZİNİ KAPSAYAN KIRSAL KARAKTERLİ ALANLAR İÇİN GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA NUFUS YOGUNLUĞU 150 KI/HA DİR.

KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOGUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M2 OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN USTU KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKAN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA, DEPO VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR.

KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M'İN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA KÖY NÜFUSUNA KAYITLI VE KÖYDE SÜREKLİ OTURULANLARCA TALEP EDİLMESİ HALİNDE ASIL YAPININ YANINDA MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLAT, (YAPININ İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILACAK ODUNLUK, KURULUK, ZİRAİ ARAÇ GARAJI, DEPO, SİGNAK V.B.) DAR KENARI 5 M'DEN, EN YÜKSEK NOKTASININ TABİİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 3 M'DEN FAZLA OLAMAZ.

KÖY NÜFUSUNA KAYITLI OLMAYAN VE KÖYDE SÜREKLİ İKAMET ETMEYENLER TARAFINDAN YAPILACAK KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE MÜŞTEMİLAT BİNALARİ İÇİN PLAN HÜKÜMLERİNİN 2.1.2. MADDESİ GEÇERLİDİR.

2.1.2. KIRSAL GELİŞME ALANLARI

BU PLANDA EĞERCE KÖY MERKEZİ ÇEVRESİNDE GÖSTERİLEN VE KIRSAL KARAKTERİN DEVAMI OLARAK DÜŞÜNÜLEN ALANLARDIR. KIRSAL GELİŞME ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOGUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M2 OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

BU ALANLARDA NUFUS YOGUNLUĞU 120 KI/HA DİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN USTU KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKAN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA, DEPO VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETİMİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMEMESİ ON KOŞULU ARANACAKTIR.

KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M'İN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

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