



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

28.01.2020 TARİH VE 292 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLI BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ, 6.2.13. "TURİZM ALANLARI" BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN 6.2.13.1. MADDESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN ASKI İTİRAZLARI SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2020/56

PİN:

Esin MIHÇIOĞLU
Şehir Plancısı
Oda Tescil No:1611287
Yeterlilik Grubu A Diploma No: 17300
VN.32440229130 Nilüfer

Metropolitan Planlama Şube
Müdürlüğü'nce Hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
28.07.2020 tarih ve 1136 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. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	2
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	4
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	4
EKLER.....	7

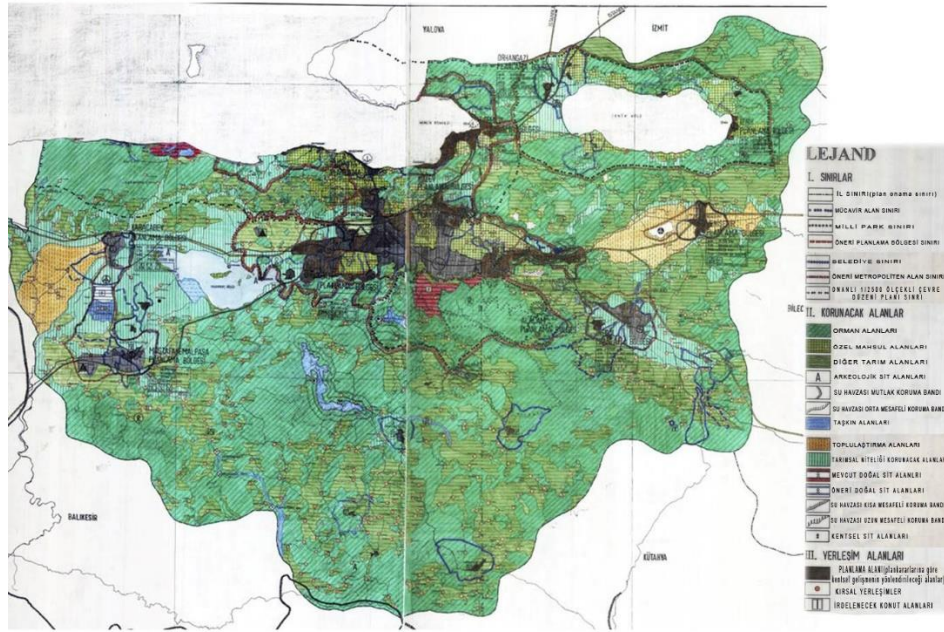
1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Amaç ve Kapsam

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı kararı ile onaylanan Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.13. "Turizm Alanları" başlığı altında yer alan 6.2.13.1 maddesi plan notu değişikliğine aski itirazları sonrasında önerilen plan notu değişikliklerini kapsamaktadır.

1.2. Planlama Alanının Konumu

Bursa il sınırlarının tamamını içeren Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planıdır.



Resim.1- 1998 Yılı Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **28.01.2020 tarih ve 292** sayılı kararı ile onaylanan ancak kesinleşmeyen Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.13. "Turizm Alanları" başlığı altında yer alan 6.2.13.1 maddesi plan notu değişikliği aşağıdadır.

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.13.1. KIRSAL TURİZM

6.2.13.1.a. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

6.2.13.1.b. Bu alanlarda kırsal turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir.
En az parsel büyüklüğü;20.000 m², min.terk oranı; %10
En fazla emsal;0,20 Yençok;6,50 m. (2 kat) dir.
Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez.

BMK:28.01.2020/292 (Kesinleşmemiştir)

6.2.13.1.c. Kırsal Turizm alanlarında; ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, TKDK destekli projeler gibi her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı yatırım ve destekleme projelerinde ilgili kurumdan belgelenmesi ve destekleme projesinin kabul edilmemesi durumunda, yapı ruhsatının iptal edilmesine ilişkin noter taahhüdü verilmesi kaydı ile planın 6.2.13.1.b. maddesindeki hükümler geçerli değildir.

6.2.13.2. GÜNÜBİRLİK TURİZM

BMK:25.02.2020/493 (Kesinleşmemiştir)

6.2.13.2.a. Planlama bölgeleri dışında turizme yönelik olarak sadece günübirlik tesis ve kamp alanları yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Ancak konaklama hizmetini sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları, plaj kabini ve benzeri tesisler yapılacaktır.

6.2.13.2.b. Bu alanlarda çadırlı konaklama tesisleri için yoğunluk 70 çadır/hektardır.

6.2.13.2.c. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan ortak kullanımlara yönelik ve 6.2.13.2.a. maddesinde tanımlanan sabit tesisler için, en fazla;

Emsal (E) : 0.05,
Yükseklik (H) : 4.50 m., 1 kat olacaktır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.13.“Turizm Alanları” başlığı altında yer alan hükümlerin, uygulamada yaşanan problemler nedeni ile değerlendirilerek, yeniden düzenlenmesi amacı ile yapılan plan değişikliği 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği 18.02.2020-18.03.2020 tarihleri arasında ve 26.03.2020 tarihli ve 31080 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu’nun Geçici 1. Maddesi’ne istinaden 01.05.2020 – 15.05.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı plan değişikliğine askı süresi içinde toplam **5 adet askı itirazı** yapılmıştır. Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 23.06.2020 tarih ve 787 sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu’na havale edilen itirazlar ve değerlendirilmesi aşağıdadır.

İtiraz Sahibi	İtirazın İçeriği	Değerlendirme
1 ŞPO Bursa Şubesi (8.03.2020)	Söz konusu plan notu değişikliğinde; 1-Plan notlarında min 20.000 m ² parsel büyüklüğünün belirlendiği, ancak bu konuda herhangi bir mülkiyet analizinin raporda yer almadığı, 2- belirlenen yapılaşma şartlarına ait kurum görüşlerinin bulunmadığı, 3- belirlenen min m ² ile kırsal değil karma ve kapsamlı turistik tesis projelerinin oluşmasına yol açılacağı, 4- kaldırılan "6.2.13.1.b. Bu alanlarda yapılacak tesislerde: yatak başına 7 m ² yeşil alan ayrılması zorunlu olup.." plan notu ile oluşturulması gereken yeşil alan şartlarının muğlak bırakıldığı,5- Konaklama birimindeki ticaret alanları dağılımının verilmediği, 6- Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 52. maddesinde ;".... tesislerinde oda kapasitesinin %20 sini aşmamak kaydı ile ayrı ayrı odalar üzerinde üçüncü şahıslar lehine kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilebilir" ifadesi ile plan notunda yer alan "Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez" ifadesi çelişmesi gerekçeleri ile itiraz edilmektedir.	1-Kırsal Turizm taleplerinde min 20.000 m ² parsel büyüklüğünün belirlenmesinin dayanağı, mülkiyet yapısı değil, turizm alanı içinde yer alacak konaklama birimleri ve ortak alanlar (park, rekreasyon, yeme içme alanları, spor alanları vb.) için gereken min alan olup, itiraz uygun değerlendirilememektedir. 2- Kırsal turizm talepleri için belirlenen yapılaşma şartları öncelikle konu hakkında ulusal ve uluslararası örnekler üzerinde yapılan literatür taraması ve ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılan toplantılar sonucu belirlenmiş olup, itirazın uygun değerlendirilememektedir. 3- Onaylanan plan notunda, yapılaşma şartı olarak min parsel büyüklüğü ile birlikte; en fazla emsal:0.20, yen çok :6.50 m(2 kat) geleneksel mimari ve doğaya uyumlu yapılaşma şartı ile parselin kırsal yerleşim, doğa ve kültürel yapı ile etkileşiminin sağlanması şartları sağlanması gerekmekte olup, belirlenen şartlar karma ve kapsamlı turizm türlerine uygun bir yapılaşma olmadığından itirazın uygun değerlendirilememektedir. 4- yatak başına ayrılan 7m ² yeşil alan yerine öneri plan notlarında yer alan min terk alanı ile gerekli yeşil alan ayrılmakta olup, itirazın uygun değerlendirilememektedir., 5- Onaylanacak alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ile getirilecek fonksiyon turizm fonksiyonu olup, karma kullanım olmadığından uygun değerlendirilememektedir., 6- İtiraz konusu plan notu, turizm tesisinin kullanım amacı dışında ikinci konut amaçlı kullanımını önlemeye yönelik olup, itiraz gerekçesi gösterilen yönetmelik maddesi değiştirilemez hükümler kapsamında olmadığından itirazlar değerlendirilememektedir.

2	TÜER Planlama (13.03.2020)	Söz konusu plan değişikliğinde yer alan min 20.000 m ² parsel büyüklüğünün hangi gerekçelere dayandığı sorulmakta olup, bu alanın mevcut köy yerleşik alanlarına yakın bir büyüklüğe sahip olduğu diğer yandan bu büyüklükteki işletmelerin kırsal kalkınma başlığı altında aile işletmeleri şeklinde olamayacağına nedenleri ile itiraz etmektedirler.	Kırsal Turizm taleplerinde min 20.000 m ² parsel büyüklüğünün belirlenmesinin dayanağı, turizm alanı içinde yer alacak konaklama birimleri ve ortak alanlar (park, rekreasyon, yeme içme alanları, spor alanları vb.) için gereken min alan olup, itirazlar uygun değerlendirilememektedir.
3	Mustafa SEYMEN (16.03.2020)	Mülkiyeti kendilerine ait Harmancık İlçesi, Dedeşali Mah.,114 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Kırsal Turizm amaçlı Nazım İmar Plan çalışmasının 2018 yılında başlatıldığı ilgili kurum görüşlerinin alındığı ve planlamaya esas jeolojik jeoteknik etüd çalışmalarının tamamlandığı ancak itiraz konusu plan değişikliği ile min m ² değişikliği ile mağduriyet yaşadıkları ve bu konuyu talefi edecek şekilde min parsel büyüklüğünün yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.	
4	DAĞDER (16.03.2020)	plan değişikliğinin aile işletmeleri ve küçük çiftçinin yaptığı çalışmalara engel olabileceğinden değişikliğin iptal edilmesi istenmektedir.	
5	S.S.Keles Turizm Geliştirme Koop. (25.02.2020)	İtiraz sahibi kooperatif tarafından 08.01.2020 tarihinde kırsal turizm amaçlı değerlendirilmek üzere satın alınan Keles İlçesi, Yenice Mah.,130 ada,9 parselin, alanının 13.394 m ² olması nedeni ile plan değişikliğinde yer alan parsel büyüklüğünün min 10.000m ² olarak tekrar düzenlenmesi talep edilmektedir.	

Askı itirazlarının değerlendirilmesi sonrası 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 6.2.13 Turizm Alanları başlığı altında yer alan notları Planlama Bölgeleri Dışındaki Uygulamalara ilişkin Hükümler başlığı altında tanımlanmakta olup, Planlama Bölgesi içinde kalan ve planı bulunmayan alanlardaki taleplerin karşılanabilmesi için, 6.1. *Planlama Bölgeleri Dahilindeki Uygulama Hükümlerine* 6.1.i. *Planlama Bölgeleri'nde* bu planın 6.2.13. *Turizm Alanları'na ilişkin Hükümleri Geçerlidir*" hükmünün eklenmesi şeklinde plan notu değişikliği önerilmektedir.

Ayrıca, Kırsal turizm alanlarında, amaç dışı kullanımların önüne geçebilmek amacı ile bina ve birimlere dair detaylı yapılaşma şartları önerilmiştir.

28.01.2020 tarih ve 292 sayılı karara askı itirazı sonrası yukarıda sayılan gerekçelerle önerilen 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notları değişikliği aşağıdadır.

**BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**6.1.1. METROPOLİTEN ALAN PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ
UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

6.1.1.a. Metropoliten alan planlama bölgesinin 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.994.000 kişidir.

6.1.1.b. Metropoliten alanda merkez yerleşiminin gelişmesi batı yönünde olacaktır.

6.1.1.c. Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda 5403 sayılı yasa kapsamındaki Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri ve Dikili Tarım Arazileri ile 3083 sayılı Kanun kapsamındaki alanlar korunacaktır.

6.1.1.d. Bu bölgede yer alan yeraltı su kaynakları, Gölbaşı Göleti ve ova koruma alanları öncelikle koruma ilkeleri çerçevesinde planlanacaktır.

6.1.1.e. Alaçam bu planın koruma ilke ve kararları doğrultusunda önemli bir turizm merkezi olarak korunacak ve planlanacaktır.

6.1.1.f. Uludağ Milli Parkı çevresi önemli bir turizm merkezi olarak korunacaktır.

6.1.1.g. Gemlik ve Umurbey civarında konut dışı kentsel çalışma alanlarının oluşturulması esastır.

6.1.i. Planlama Bölgelerinde, bu planın "6.2.13. Turizm Alanları"na ilişkin hükümleri geçerlidir.

6.2.13.1 KIRSAL TURİZM

6.2.13.1.a. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Yapılacak olan inşaatların temel ve taşıyıcı sistemlerinde taş veya ahşap kazık temel sistemi uygulanacak olup, betonarme ve çelik kullanılmayacaktır. Çatı kaplamasında kiremit kullanılacaktır. Shingle, trapez sac, sandviç panel vb. çatı kaplama malzemeleri kullanılmaz.

6.2.13.1.b. Bu alanlarda kırsal turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir.

En az parsel büyüklüğü:20.000 m², min.terk oranı: %10

En fazla emsal:0.20, Yençok:6.50 m. (2 kat) dir.

Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez.

Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için; maksimum inşaat alanı 45m² 'dir."

Ticari birimler emsale dahil olup, konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalin %10'nu geçemez.

EKLER

1- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2020/787 sayılı kararı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2020/353

Karar No : 787

Özeti : Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.01.2020/292 tarih ve sayılı Kararı ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.13.1. maddesine ilişkin plan notu değişikliğine askı itirazları

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 23/06/2020 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 15 inci, 2 nci dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/27 nci maddesini teşkil eden, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın, 05.06.2020 tarih ve 78058637-105.03-E.81994 sayılı yazısı okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Tetkik ve gerekli raporun eklenerek, evrakın 10 gün içerisinde sonuçlandırılmak üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA havalesine, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23/06/2020 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye
Abdullah ÇALI

Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ

