



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2020/76-353

Karar No : 1136

Özeti : Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı Kararı İle onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.13 "Turizm Alanları" Başlığı Altında Yer Alan 6.2.13.1. maddesine ilişkin Plan Notu değişikliği askı itirazları

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28/07/2020 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 16 ncı 2 nci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/134 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 23.06.2020 tarih ve 787 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen askı itirazları incelenmiş olup;

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı kararı ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.13. 'Turizm Alanları' başlığı altında yer alan 6.2.13.1 maddesine ilişkin plan notu değişikliğine kanuni askı süresi içerisinde, 5 adet itiraz edildiği görülmüştür.

Plan değişikliklerine yapılan askı itirazlarının değerlendirilmesi sonucunda aşağıda listelenmiş askı itirazlarının **uygun olmadığına**,

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 açacağı, 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 verilmemesi, 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 olmadığına 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 olmadığına 3- Onaylanan plan notunda, yapılaşma şartı olarak min parsel büyüklüğü ile birlikte; en fazla emsal:0.20, yençok: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 olmadığına 4-Yatak başına ayrılan 7 m ² Yeşil Alan yerine öneri plan notlarında yer alan min terk alanı ile gerekli Yeşil Alan ayrılmakta olup, itirazın uygun olmadığına, 5-Onaylanacak alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ile getirilecek fonksiyon turizm fonksiyonu olup, karma kullanım olmadığından itirazın uygun olmadığına, 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 uygun bulunmamıştır.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2020/76-353

Karar No : 1136

Özeti : Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı Kararı ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.13 "Turizm Alanları" Başlığı Altında Yer Alan 6.2.13.1. maddesine ilişkin Plan Notu değişikliği askı itirazları

-2-

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 olamayacağından nedenleri ile itiraz etmektedirler.
3	Mustafa SEYMEN (16.03.2020)	Mülkiyeti kendilerine ait Harmancık İlçesi, Dede Bali Mahallesi, 114 nolu parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Kırsal Turizm amaçlı Nazım İmar Plan çalışmalarının 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 telafi 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 Mahallesi, 130 ada, 9 parselin, alanının 13.394 m ² olması nedeni ile plan değişikliğinde yer alan parsel büyüklüğünün min 10.000 m ² olarak tekrar düzenlenmesi talep edilmektedir.

Kırsal Turizm taleplerinde min 20.000 m² 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 bulunmamıştır.**

Ayrıca, 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı plan notlarında;
-6.2.13.1.a maddesine '... 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... ' hükmünün eklenmesinin uygun olduğuna;

2



Esas No : 2020/76-353

Karar No : 1136

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Özeti : Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı Kararı İle onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.13 "Turizm Alanları" Başlığı Altında Yer Alan 6.2.13.1. maddesine ilişkin Plan Notu değişikliği askı itirazları

-3-

-6.2.13.1.b maddesine '*Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için maksimum inşaat alanı 45 m² 'dir. '*, '*Ticari birimler emsale dahil olup konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalin %10'nu geçemez'* hükümlerinin eklenmesinin uygun olduğuna;

-Turizm Alanları'na ilişkin hükümler, Planlama Bölgeleri Dışındaki Uygulamalara ilişkin hükümler altında tanımlandığından, bu planda Planlama Bölgesi içerisinde kalan ve planı bulunmayan alanlardaki taleplerin karşılanabilmesi için, 6.1. Planlama Bölgeleri dahilindeki Uygulama Hükümlerine '*6.1.i. Planlama Bölgelerinde, bu planın '6.2.13.Turizm Alanları'na ilişkin hükümleri geçerlidir. ' hükümünün eklenmesinin uygun olduğuna,*

Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi'nin 102/3 maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Aşağıda listelenmiş askı itirazlarının uygun olmadığına,

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 olmadığına 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 olmadığına 3- Onaylanan plan notunda, yapılaşma şartı olarak min parsel büyüklüğü ile birlikte; en fazla emsal:0.20, yençok: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 olmadığına 4-Yatak başına ayrılan 7 m ² Yeşil Alan yerine öneri plan notlarında yer alan min terk alanı ile gerekli Yeşil Alan ayrılmakta olup, itirazın uygun olmadığına, 5- Onaylanacak alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ile getirilecek fonksiyon turizm fonksiyonu olup, karma kullanım olmadığından itirazın uygun olmadığına, 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 uygun bulunmamıştır.



Esas No : 2020/76-353

Karar No : 1136

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Özeti : Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.01.2020 tarih ve 292 sayılı Kararı ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 6.2.13 "Turizm Alanları" Başlığı Altında Yer Alan 6.2.13.1. maddesine ilişkin Plan Notu değişikliği askı itirazları

-5-

-Turizm Alanları'na ilişkin hükümler, Planlama Bölgeleri Dışındaki Uygulamalara ilişkin hükümler al tanımlandığından, bu planda Planlama Bölgesi içerisinde kalan ve planı bulunmayan alanlardaki talep karşılanabilmesi için, 6.1. Planlama Bölgeleri dahilindeki Uygulama Hükümlerine "6.1.i.Plan Bölgelerinde, bu planın "6.2.13.Turizm Alanları"na ilişkin hükümleri geçerlidir." hükmünün eklenmesi uygun olduğuna,

Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi'nin 102/3 maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir Beled Kanunu'nun 7/b ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddelerine istinaden raporun aynen kabul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28/07/2020 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapı işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye
Abdullah ÇALI

Meclis Başkanı
Alinur AKTAŞ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup, Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

.12/08/2020

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı