



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

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 DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No: 2020/56

PİN: 3635/31

Metropolitan Planlama Şube  
Müdürlüğü'nce Hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28.01.2020 tarih ve 292 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>2</b>
1.1. Amaç ve Kapsam .....	2
1.2. Planlama Alanının Konumu .....	2
<b>2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....</b>	<b>2</b>
2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	2
<b>3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>4</b>
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi .....	4
3.2. Plan Değişikliği Önerisi .....	4
<b>EKLER .....</b>	<b>6</b>

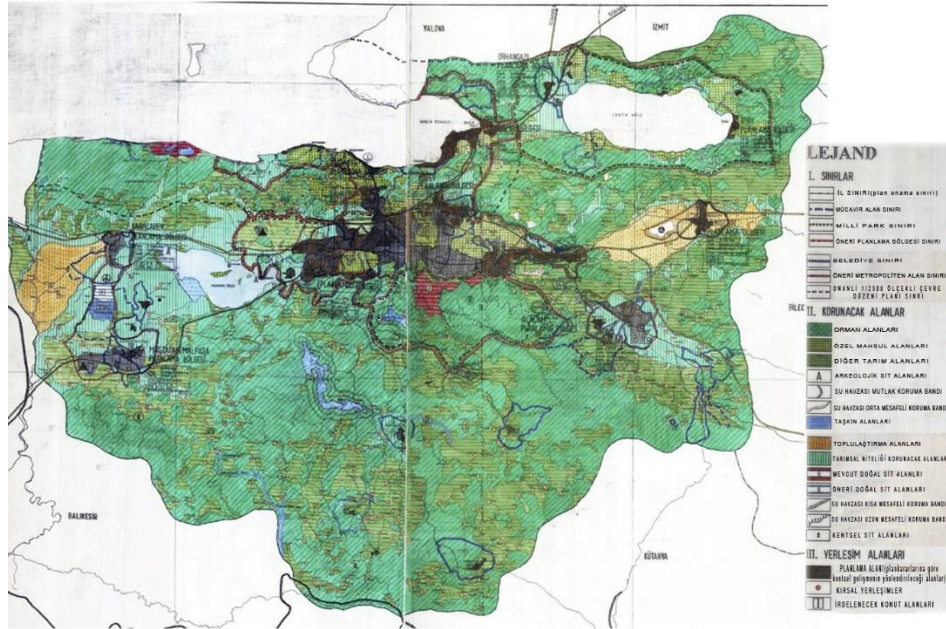
# 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

## 1.1. Amaç ve Kapsam

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 değişikliğini kapsamaktadır. 6.2.13. “Turizm Alanları” başlığı altında yer alan 6.2.13.1 maddesinde yapılacak değişiklik ile Bursa İli genelinde kırsal turizm alanı talepleri hususunda karşılaşılan sorunların çözülmesi amaçlanmaktadır.

## 1.2. Planlama Alanının Konumu

Bursa İl 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

Yürürlükte olan Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı 6.2.13. “Turizm Alanları” plan notu aşağıdadır.

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

---

**6.2.13. TURİZM ALANLARI**

**6.2.13.a.** Planlama bölgeleri dışında, bu planla belirlenen mevcut ve tüm turizm alanları ve öneri turizm özel planlama alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine ilişkin Yönetmeliği" ne uyulması ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür taleplerde, Turizm Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve 3194 sayılı "İmar Kanunu" uyarınca ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

**6.2.13.b** Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır.

**6.2.13.c.** 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ve tesislerin mimarı projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

**6.2.13.d.** Mustafa Kemal Paşa civarındaki mevcut rekreasyon alanlarının geliştirilmesine karar verilmiştir. Bursa İl'inin ihtiyacına yönelik rekreasyon alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağı vasfı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile değerlendirilecektir.

**6.2.13.e.** Keles ilçesi Kocayayla mevkiinde yayla turizmi ve rekreasyon, Oylat ve Akarca'da termal turizm faaliyetleri geliştirilecektir.

**6.2.13.f.** Bursa İl'inin ihtiyacına yönelik rekreasyon alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağı vasfı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile değerlendirilecektir.

**6.2.13.1. YAYLA TURİZMİ**

**6.2.13.1.a** Yayla turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

**6.2.13.1.b.** Bu alanlarda yapılacak tesislerde: yatak başına 7 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılması zorunlu olup, en fazla;

Emsal (E) : 0.50,  
Yükseklik (H) : 6.50 m., 2 kat olacaktır.

**6.2.13.2. GÜNÜBİRLİK TURİZM**

**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 verilen önerge, incelenmek üzere 23.01.2020/249 tarih ve sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu’na havale edilmiştir. ( Ek 1)

Yapılan incelemede; Bursa’nın şehirlerarası ulaşım bağlantılarının gelişmesi ile doğal, tarihi zenginliklerinden faydalanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi’ne yapılan turizm amaçlı plan ve plan değişikliği taleplerinde artış olmuştur. Gelen talepler farklılaşarak, alternatif turizm türlerine, özellikle kırsal turizm tesislerine yönelik olmaktadır.

Kırsal turizm alanları; “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine göre turizm tesisi çeşitlerinden biridir. Kırsal turizm alanlarını diğer turizm alanlarından ayıran en önemli özellik; kırsal alanlarda, tarım ve yerel değerlerle iç içe vakit geçirilen, konaklama ve yeme içme birimlerini içeren ve diğer hizmetlerin alınmasına olanak tanıyan küçük işletmeler şeklinde olmasıdır. “Yayla turizmi” ise kırsal turizm alanları altında yer alan bir alt başlık olup, kırsal turizm taleplerinin bu kapsamda değerlendirilmesi de uygun değildir. Bu nedenle, yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 6.2.13 “Turizm Alanları” başlığı altında yer alan hükümler ve 6.2.13.1 “Yayla Turizm Alanı” ile ilgili hükümler, tanımlama ve içerik olarak karar vermede yetersiz kalmaktadır.

Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06.08.2019 tarih ve 186118 sayılı Olur’u ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ekoturizm-kırsal turizm tesis alanı gösterimi eklenmiş herhangi bir tanım ve yapılaşma hükmü getirilmemiştir.

Tüm bu gerekçelerle 6.2.13.1. “Yayla Turizm Alanı” başlığı ve altında yer alan 6.2.13.1.a, 6.2.13.1.b maddeleri iptal edilerek, 6.2.13.1 “Kırsal Turizm” başlığı getirilerek 6.2.13.a maddesi ile kırsal turizm alanlarının çevresi ile bütünleşmeyi sağlayan şartların ve 6.2.13.1.b maddesi ile yapılaşmaya ilişkin plan hükümlerinin getirilmesi önerilmektedir.

Önerilen plan değişikliği ile bölgenin doğal dokusuna zarar vermeden kırsal turizme yönelik faaliyetlerin geliştirilmesi, gerekli alt ve üstyapı olanaklarının artırılması, tarımsal yerel ürünlerin değerlendirilmesi, kültür, el sanatları ve yöreye ait geleneksel yapıların güçlendirilmesi dolayısı ile Bursa ekonomisine ve kırsal alanlardaki vatandaşlara katkı sağlanması amaçlanmaktadır

Yukarıda sıralanan amaçlarla yürürlükte olan 1998 onaylı 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. maddesinde değişiklik yapılmıştır.

#### 3.2. Plan Değişikliği Önerisi

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 verilen önerge, incelenmek üzere 23.01.2020/249 tarih ve sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu’na havale edilmiş, yapılan inceleme sonrasında yukarıda belirtilen gerekçelerle 6.3.12.1. “Yayla Turizmi” başlığı ve altında yer alan 6.2.13.1.a, 6.2.13.1.b maddeleri iptal edilerek, 6.2.13.1 “Kırsal Turizm” başlığı ile 6.2.13.a ile kırsal turizm alanlarının çevresi ile bütünleşmeyi sağlayan aktivitelerin ve 6.2.13.1.b ile yapılaşmaya ilişkin plan hükümlerini içeren maddelerin getirilmesi önerilmektedir.



6.2.13.1 a maddesi ile önerilen planların, kırsal turizm tesislerinin içinde veya dışında yer alan, bölgeye ekonomik katkıda bulunan, yereldeki değerlerle bütünlük arz eden aktiviteleri içeren turizm etkinlik raporu ile birlikte sunulması istenmektedir.

6.2.13.1.b maddesi ile min. parsel büyüklüğü 20.000 m<sup>2</sup> şartı ile bölgeye değer katan tesislerin yer seçiminin sağlanması, küçük parseller ile oluşacak dağınık yapılaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Öneri taleplerde, en az % 10 terk yapılması, en fazla,0,20 emsal ve yençok:6,50m yapılaşma şartları ile tesislerin çevreye uyumlu tarihi ve kültürel kimliği gözetilen yapılardan oluşması istenecektir. Ayrıca, parselde yer alacak birimler için tek bir bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez şartı ile turizm tesisi birimlerinin amaç dışı kullanım taleplerinin önüne geçilmesi istenmektedir.

6.2.13.1. plan notuna ilişkin değişiklik aşağıdadır.

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

**6.2.13.1. YAYLA TURİZMİ**

**6.2.13.1.a.** Yayla turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

**6.2.13.1.b.** Bu alanlarda yapılacak tesislerde: yatak başına 7 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılması zorunlu olup, en fazla;

Emsal (E) : 0.50,  
Yükseklik (H) : 6.50 m., 2 kat olacaktır.

**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 m<sup>2</sup>, 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.

**6.2.13.2. GÜNÜBİRLİK TURİZM**

**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.

## EKLER

### 1- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.01.2020/249 sayılı kararı



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2020/76

Karar No : 249

Özeti : Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni  
Planı Plan kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.13.1  
"Yayla Turizmi" maddesinin tekrar değerlendirilmesi

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 23/01/2020 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 11 inci 2 nci dönemin 1 inci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/184 üncü maddesini teşkil eden Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Murat EVKE'nin verdiği "Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan kararları ve Uygulama Hükümleri 6.2.13.1 'Yayla Turizmi' maddesinin tekrar değerlendirilmesi" 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 23/01/2020 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye  
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye  
Abdullah ÇALI

Meclis I. Başkan V.  
Ahmet YILDIZ

