



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/544,714

Karar No : 1756

Özeti : İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada, 118 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebi

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 19/10/2021 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 29 uncu, 3 üncü dönemin 9 uncu OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/76 ncı maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"14 Ekim 2021 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 1. Oturumunda 1693 sayılı kararıyla Ekim Meclisi'nin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 12.08.2021/1273 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada, 118 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebi incelenmiş olup, komisyonumuzca yapılan incelemede;

İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada, 118 parselin 'Kırsal Turizm Alanı (Eko Çiftlik Tesisi)' olarak planlanması ve

*'1- Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bütündür.*

*2- Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporunda belirtilmeyen konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgisine göre Mer'i Mevzuat hükümlerine uyulacaktır.*

*3- Bu alanlarda Kırsal Turizm Amaçlı Tesisler yer alacaktır. Kırsal Turizm kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı'nın, 20.01.2021 tarihli Olur'u, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün, 22.01.2021/205107 sayılı yazısında, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 16.02.2021/495401 sayılı yazısında ve Bila tarih ve 2293334 sayılı yazısında belirtilen şartlara uyulacaktır. Yapılaşacak alan 0,0286 hektarı (286 m<sup>2</sup>) aşamaz. Bu kapsamda onaylanan vaziyet planında belirtilen ürün servis, sunum ve satış alanı, restoran, organik ürün üretim alanları yer alacaktır. Başka fonksiyon yer alamaz.*

*4- Kırsal Turizm Alanlarında ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, TKDK, BEBKA vb. destekli projeler gibi her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı yatırım ve destekleme projelerinde ilgili Kurumdan olumlu görüş alınması gerekmektedir. 'Destekleme projesi kabul edilmediğinde yapı ruhsatı iptal edilir.' şeklinde Noter taahhüdü verilmesi kaydı ile bu planın 6.2.13.1.b. maddesindeki hükümler geçerli olup destekleme projesi kabul edilen alanlarda mevcut emsalin %50'si kadar emsal artışı yapılabilir. Alan büyüklüğü 10.000 – 20.000 m<sup>2</sup> arasındaki alanlarda ise bu planın 6.2.13.1.b. maddesindeki en az parsel büyüklüğü hükmü dışındaki hükümler geçerli olup bu alanlarda emsal artışı yapılamaz.*

*5- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.*

.. / ..



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/544,714

Özeti : İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada,  
118 parsel ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar  
Planı talebi

Karar No : 1756

-2-

6- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

7- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.9.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince 8.9.2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na uyulacaktır.

8- BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

9- 2918 sayılı 'Karayolları Trafik Kanunu' ile 'Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

10- D.S.İ 1.Bölge Müdürlüğü'nün, 2.7.2021/135602 sayılı yazısına istinaden Planlama Alanı'nın doğusundan geçen Oylat Deresi'nden 50 metre mesafede yapı yapılmayacaktır. Atıklar ilgili Yönetmeliğe göre bertaraf edilecek, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tedbirler alınacaktır.

11- Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; Yapılacak her türlü işlemin bilimsel yöntemlerle belirlenmesi ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

12- Yapılarda renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır.

13- 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 kullanılamaz.

14- Mimari proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.' şeklinde plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebinin uygun olduğuna,

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;** İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada, 118 parselin "Kırsal Turizm Alanı (Eko Çiftlik Tesisi)" olarak planlanması ve

"1- Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bütündür.

2- Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporunda belirtilmeyen konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgisine göre Mer'i Mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

./...



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/544,714

Karar No : 1756

Özeti : İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada, 118 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebi

-3-

3- Bu alanlarda Kırsal Turizm Amaçlı Tesisler yer alacaktır. Kırsal Turizm kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı'nın, 20.01.2021 tarihli Olur'u, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün, 22.01.2021/205107 sayılı yazısında, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 16.02.2021/495401 sayılı yazısında ve Bila tarih ve 2293334 sayılı yazısında belirtilen şartlara uyulacaktır. Yapılaşacak alan 0,0286 hektarı (286 m<sup>2</sup>) aşamaz. Bu kapsamda onaylanan vaziyet planında belirtilen ürün servis, sunum ve satış alanı, restoran, organik ürün üretim alanları yer alacaktır. Başka fonksiyon yer alamaz.

4- Kırsal Turizm Alanlarında ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, TKDK, BEBKA vb. destekli projeler gibi her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı yatırım ve destekleme projelerinde ilgili Kurumdan olumlu görüş alınması gerekmektedir. 'Destekleme projesi kabul edilmediğinde yapı ruhsatı iptal edilir.' şeklinde Noter taahhüdü verilmesi kaydı ile bu planın 6.2.13.1.b. maddesindeki hükümler geçerli olup destekleme projesi kabul edilen alanlarda mevcut emsalin %50'si kadar emsal artışı yapılabilir. Alan büyüklüğü 10.000 – 20.000 m<sup>2</sup> arasındaki alanlarda ise bu planın 6.2.13.1.b. maddesindeki en az parsel büyüklüğü hükmü dışındaki hükümler geçerli olup bu alanlarda emsal artışı yapılamaz.

5- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

6- Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

7- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.9.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince 8.9.2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na uyulacaktır.

8- BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

9- 2918 sayılı 'Karayolları Trafik Kanunu' ile 'Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

10- D.S.İ 1.Bölge Müdürlüğü'nün, 2.7.2021/135602 sayılı yazısına istinaden Planlama Alanı'nın doğusundan geçen Oylat Deresi'nden 50 metre mesafede yapı yapılmayacaktır. Atıklar ilgili Yönetmeliğe göre bertaraf edilecek, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tedbirler alınacaktır.

11- Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; Yapılacak her türlü işlemin bilimsel yöntemlerle belirlenmesi ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

12- Yapılarda renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır.

13- 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 kullanılamaz.

./...



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2021/544,714

Karar No : 1756

Özeti : İnegöl İlçesi, Gündüzlü Mahallesi, 112 ada, 118 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebi


-4-

14- Mimari proje aşamasında topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir." şeklinde plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebinin **uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 19/10/2021 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

  
Katip Üye  
Recai BAYKAN

  
Katip Üye  
Abdullah ÇALI

  
Meclis I. Başkan V.  
Ahmet YILDIZ

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

27.10.2021

  
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı