

A- GENEL HÜKÜMLER

1- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 Sayılı İmar kanunu” ve bu kanununun “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği”, “2883 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” “2872 sayılı Çevre Kanunu” ile “2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ile İnegöl Çevre Düzeni Planı ve hükümleri geçerlidir.

2- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ve 26.09.1995 tarih ve 22428 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği” 17 ağustos 1999 Marmara Depremi sonrasında planlama ve yapılaşma ile ilgili kanun, kararname, genelge hükümleri geçerlidir.

3- Konumu ve ilgisine göre Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Raporunda belirtilen bütün çevresel etkilere yönelik önlemler ve sağlık koruma bandı önerisine uyulacaktır. ÇED olumlu belgesi alınmadan inşaat uygulaması yapılmaz.

4- Pis su çukurları hiçbir şekilde göl ve akarsulara bağlanamaz. Yapılan yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyaca cevap verecek ölçüde ve sağlık kurallarına uygun pis su kanalları var ise bu ağa bağlanır. Yok ise 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı resmi gazetede yayınlanan çukurlara ait yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5- Karayolu kenarında “Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

6- Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 09.06.2000 tarih ve 7596 sayı ile onaylı Alanyurt belediyesi imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

7- Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslar ile Bayındırlık ve İskân bakanlığınca uygulanan etüt esaslarına göre jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.

8- Planda belirtilen Qal önlemlili alan (ÖA) bütününde kat yüksekliğine bakılmaksızın detaylı (sondajlı) zemin etütü yapılması zorunludur.

Önlemlili alan (öa) dışındaki alanlarda 3 kata kadar (üçüncü kat dâhil) olan yapılanmalarda gözlemsel, 4’üncü (dört) kat ve üzeri yapılanmalarda detaylı (sondajlı) zemin etüdü yapılması zorunludur.

Yapılacak yapıların “temel tipi” ve “zemin iyileştirilmesi” nin nasıl yapılacağı “parsel bazı jeolojik-jeoteknik etüt” raporunda belirtilecektir.

Sondajlar da minimum kuyu derinliği 15m’dir. Kuyu adedi en az olma üzere;

Bir parselde 2000m²’ye kadar her 500m²’lik oturma alanı için bir (1) adet, 2000m²’den büyük her 1000m²’lik oturma alanı için bir (1) adettir. Sıvılaşmaya bağlı olarak kuyu adedi arttırılabilir. Anakaya yakaladıktan sonra sondaj derinliği 15m’den daha az olsada 2m ilerlenerek sondaj tamamlanır.

9- İmar Planında kat yüksekliği belirtilmemiş sosyal-kültürel-eğitim-sağlık tesisleri, dini yapılar vb. özellikli kamu yapıları özel projelerine göre yükseklik alacaktır.

10- Tüm yapılara kot imar yönetmeliğine göre verilecektir.

11- Bodrum katları yapılabilir, ışıklık, alt yapı ve diğer şartları sağlıyorsa bir (1) adet Bodrum Kat iskân edilebilir.

12- İnegöl-Yenişehir Karayolundan cephe alan parsellerde karayolu cephesinden araç giriş-çıkışı yapılamaz.

13- İnegöl Belediyesi Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

14- Plan genelinde ada bütününde ki yapılanmalarda plan koşullarına göre hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır. Bu durumda tapunun beyanlar hanesine tekrar ifraz edilemez şerhi konulacaktır.

15- İnşaat alanı kat sayıları (emsal, kaks, taks vb) mevzuata göre oluşturulan imar parseli üzerinden verilecektir.

16- Emsal (E) ile (Hmax) verilen yapı adalarında komşu parsellerden en az çekme mesafesi 5m’dir. Plan genelinde çekme mesafeleri minimumdur.

Park, ibadet yeri (cami), eğitim vb. kullanımları ile konutların yol ile ayrılmadığı alanlarda çekme mesafesi belirtilmemiş ise yan bahçe mesafesi uygulaması yapılacaktır.

Planda gösterilen çekme mesafelerinden Belediyesince altyapı tesisleri geçirilebilir. İlgili alanda yeraltında olmak üzere ilgili tesislerin su deposu ve trafosu da yapılabilir.

17- Tek eğimli çatı yapılamaz. Çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Çatı eğimi en fazla % 50’dir. Mahya yüksekliği ise 4.50 m’ den fazla olamaz.

18- Su basman seviyesi; altyapı ve diğer nedenlerden dolayı zorunlu kalınması halinde maksimum bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla 1m.ye kadar yükseltmeye belediyesi yetkilidir.

19- Teraslar ve verandalar; Her türlü yapı nizamında teras düzenlenebilir. Bu teraslar; çatı alanının %20'sini geçemez ve bitişik binadan en az 2m çekilecektir.

-(05.11.2010 tarih,136 sayılı BMK.)- Açık verandalar inşaat taban alanının %35' ini geçemez ve komşu yapılara 2 m.den fazla yaklaşamaz.

20- Yapının kendi ihtiyacı için zorunlu olarak yapılması gereken ortak mahallerden; sığınak, kapıcı dairesi, otopark, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, asansör, yangın merdiveni, (07.11.2013/217.BMK ile ibare kaldırıldı.) açık veranda vb. alanlar inşaat (KAKS) alanına dâhil değildir. **-(05.11.2010 tarih,136 sayılı BMK.)-**

-(07.11.2013 tarih, 217 sayılı BMK ile bu kısmın devamı kaldırılmıştır.)

21- Planda verilen kat adedinin altında kalan mevcut ruhsatlı yapıların kat ilavelerinde; statik yönden ilave katı/katları taşıyabileceği belgelenmesi kaydı ile kat/katlar verilmesinde belediyesi yetkilidir. Bu gibi durumlarda yönetmeliğin ön gördüğü arka bahçe mesafesi, merdiven genişliği ile ilgili hükümler aranmaz.

22- Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda; halkın günübirlik ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde zemin katta ticari birimleri ruhsatlandırmaya Belediyesi yetkilidir.

- Konut alanlarında halkın günübirlik ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta toplam inşaat alanının %20'sini geçmemek kaydıyla maksimum 1000 m2'lik alanda üretim harici ticaret yapılabilir. -(07.03.2012 tarih, 47 sayılı BMK.)-

23- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü' nce 25.04.2004 tarihinde onaylanan "Bursa-İnegöl-Alanyurt Afetzedde Yerleşim Alanı İmar Planı" plan hükümlerine uyulacaktır.

24- **-(06.06.2012/120 sayılı BMK.)- Bir parselde plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olması şartı ile birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda binaların birbirine olan mesafeleri :**

1) Ayrık ve Blok nizama tabi parsellerde; her bina için imar planı ve yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

2) Bitişik nizama tabi parsellerde; her bina için imar planı ve yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

25. (07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı) “Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50’den fazla olması halinde bir, 150’den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.” **(07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı)**

26. (07.03.2014 tarih ve 94 sayılı B.M.K. ile onaylandı) “İnegöl Belediyesi’nce 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu Uygulama Yönetmeliği”ne istinaden onaylanacak imar planı değişikliği ve revizyonlarında bakanlık tarafından riskli yapılar ve riskli alan olarak tespiti kabul edilen en az 15000 m²’lik alanlar ‘Kentsel Dönüşüm Alanı’ ilan edilebilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca “Riskli Alandır” veya “Riskli Yapıdır” şerhi olmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlarda kat artışı veya emsal artışı gerektiren plan değişiklikleri veya revizyonlarında 6306 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerine uygunlukla birlikte imar planı değişikliklerine ve revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu onaylanmadan ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.” **(07.03.2014 tarih ve 94 sayılı B.M.K. ile onaylandı)**

27. (04.05.2015/197 BMK) Ticaret, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Küçük Sanayi Sitesi ve Sanayi alan kullanım kararı getirilen yerlerde, toplam inşaat ve emsal alanını arttırmamak, kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.” (04.05.2015/197 BMK)

28.Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-İkiz-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz. Amacı dışında kullanılamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir. (Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararına istinaden eklenmiştir.

B- KONUT ALANLARI

B.1- BİTİŞİK NİZAMLI KONUT ALANLARI

1- İfrazlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

2- Arka bahçe mesafesi min. h/2’dir. Ancak minimum arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğini 10m’nin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10m’ye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi 2m’ye kadar düşürülebilir.

Ancak arka bahçe mesafesinin 2m'ye düşürülmesi durumunda bina derinliği 7m'nin altında kalıyor ise bina derinliği 7m'ye tamamlamak için arka bahçenin 1m'ye düşürülmesinde belediye yetkilidir.

B.2- AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

1- Planda belirtilen kat adedi ve Kat Alanı Kat Sayısına (KAKS) göre yapılaşma olacaktır. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) %40'ı geçemez.

2- Ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3m, arka bahçe mesafesi minimum $h/2$ dir.

3- Yapılacak İfrazlarda; parsel cephesi min. 16m, parsel derinliği min. 20m, parsel büyüklüğü min. 500m²'dir.

4- Parsel büyüklüğü 2500-4000m² arasında olan ada bazında ve parsel bazında yapılan uygulamalarda, inşaat alanı imar planında belirtilen inşaat alanının %10 fazlası, 4000m² ve üzerinde olan ada ve parsel bazında yapılan uygulamalarda inşaat alanının %15 fazlası olarak verilebilir. Bu alanlarda daha nitelikli yapılanmanın oluşması için, taban alanı kat sayısı (TAKS) kat adedine göre hesaplanır ve hiçbir şekilde 0.35'den fazla olamaz. Bu alanlar da; Vaziyet Planı 1/1000 ya da 1/500 ölçekli imar planına uygun olarak girişimci tarafından hazırlanacak ve İnegöl Belediyesi İmar Müdürlüğüne onanacaktır. İmar Durumu, 1/1000 ya da 1/500 ölçekte hazırlanacak vaziyet planıdır. Ada/parsel içinde birden fazla yapı yapılabilir. 634 sayılı yatay kat mülkiyeti kanununa uyulacaktır. Tek/ada parsel bütünündeki mülkiyet sınırları içinde bina yerleştirilen alanlar dışında kalan; bahçe, park, çocuk bahçesi, oyun-spor alanları, otopark alanları ve ada içi yollar kentsel tasarımına, peyzaj projesine uygun olarak girişimci tarafından gerçekleştirilecektir. Bu alanlar kamuya terk edilmeyecektir. Yapılar planda gösterilen yollardan servis alacaktır. Uygulama yapılan adanın ihtiyacına cevap verecek; kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesis ile günlük ihtiyaca cevap verecek mamullerin satıldığı ticari ünite gibi kullanımların yer alması için yapı yapılabilir. Bu yapı alanı inşaat alanına dahil değildir. Ancak bu alanlar adadaki inşaat alanının %5'ini aşamaz.

5- -(07.09.2012/156 sayılı BMK.)- “Ayrık Nizam Konut Alanlarında, Blok boyu maksimum 50.00 metre olabilir”

B.3- BLOK NİZAM KONUT ALANLARI

- 1- Tekli, ikili ve üçlü blok teşekkülüne belediyesi yetkilidir.
- 2- Tekli bloklarda iki adet, ikili bloklarda parsel bazında bir adet yan bahçe, üçlü bloklarda ara parselde yan bahçe bırakmaksızın yapı yapılabilir.
- 3- Ön bahçe mesafesi 5m, arka bahçe mesafesi minimum $h/2$ dir. Ancak mevcut parsellerde; bina derinliği 10m.nin altına iniyorsa bina derinliğini 10m.ye kadar arttırmaya belediye yetkilidir. Ancak arka bahçe mesafesi 3m.nin altına düşemez.
- 4- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 26. maddesinde belirtilen TAKS %40'ı geçemez hükmü aranmaz.
- 5- Çekme mesafesi belirtilen yapı adalarında arka bahçe mesafesi şartı aranmaz.
- 6- İfraz koşulları; parsel cephesi min. 11m, parsel derinliği min. 20m, parsel büyüklüğü min. 300 m²'dir.

B.4- TOPLU KONUT ALANLARI

- 1- Planda belirtilen emsal, TAKS, KAKS ve bina yüksekliğine göre uygulama yapılacaktır.
- 2- Emsal verilen konut adalarında yapılaşma ayırık veya blok nizamlı olacaktır. 3- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Konut adaları ifraz edilerek birden fazla kooperatife tahsis edilebilir.
- 4- Kooperatifler ruhsat aşamasında mülkiyet sınırlarını içeren peyzaj ve kentsel tasarım projelerini hazırlamak zorundadır. Hazırlanan projelerin uygulaması yapılmadan iskân ruhsatı verilemez.
- 5- Konut adaları içerisinde inşaat emsalinin dışında konut başına maximum 1.50m olmak üzere maximum h_{max} : 5.50m'yi (1 kat) geçmemek koşulu ile site yönetim birimleri, sosyal tesis ve günlük ihtiyaca cevap verecek ticaret birimleri yer alabilir.
- 6- Blok nizam yapı adalarında blok nizam konut alanlarındaki hükümler uygulanacaktır.
- 7- Ticaret adalarında çekme mesafeleri ve bina yüksekliğine göre yapı yapılabilir. İfrazlarda minimum parsel büyüklüğü 400m²'dir. Üst katlarda konut yer alamaz.

C- TİCARET ALANLARI

C.1- TİCARET + KONUT ALANLARI

- 1- Ticaret+Konut alanlarında bulunduğu Konut Adasının yapılanma hükümleri uygulanır.
- 2- Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise kat yüksekliği üç katı ve $H_{max} = 9,50$ metreyi aşamaz.
- 3- Bu alanlarda zemin katta yol cephesi ticaret olarak kullanılacaktır. Arka cepheler konut ya da ticaret olarak yapılabilir.
- 4- Ticaret+Konut yapı adalarında tamamı ticaret yada zemin hariç tamamı konut yapılabilir.
- 5- **(07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı)** “Ticaret ve Konut Altı Ticaret alanlarında zemin kat hariç üst katlarda konut yapılması durumunda zeminde arka bahçe bırakılması zorunludur.” **(07.11.2013 tarih ve 217 sayılı B.M.K. ile onaylandı)**

C.2- “T” Rumuzlu Ticaret Alanları

- 1- Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showroomlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, eğitim tesisleri, yurt, dersane, sağlık tesisleri, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
- 2- Ticari alanda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- 3- Zemin katlarda ön ve yan bahçe çekme mesafelerine uygun olarak arsa derinliği sonuna kadar kullanılabilir. Bodrum katlarda, ön ve yan bahçe mesafelerine uyulmak koşulu ile arka bahçe mesafesini arsa sınırına kadar kullandırmaya belediyesi yetkilidir.

4- Ticaret alanında teras yapılmasında belediyesi yetkilidir. Çatı arası piyesler çatı meyili içinde kalan kullanılabilir alanlarda oluşturulabilir. Bu alanlarda bağımsız birim oluşturulamaz.

5- Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise kat yüksekliği üç katı ve ($H_{max} =$) 9,50 metreyi aşamaz. İfraz yapılamaz.

D- SANAYİ ALANLARI

1- Yapılaşma emsali E: 1.00'dir. Bina yüksekliği H_{max} :9.50m'dir. Ancak Bina Yüksekliğinin Sanayi Üretim Türüne ve üretimde kullanılacak makinelere göre Sanayi Ticaret İl Müdürlüğüne belirlenecek yüksekliğe arttırılmasına belediyesi yetkilidir.

2- İfrazlarda parsel cephesi minimum 40m, parsel derinliği minimum 50m, parsel büyüklüğü minimum 5000 m²' dir.

3- Yapılanmada sanayi türünün niteliğine göre ilgili mevzuat hükümleri aranacaktır.

4- Sanayi alanında emsal dâhilinde toplam inşaat alanının 1/3 oranında idari ve servis mekânları oluşturulabilir.

E- AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI

1- Planda belirtilen Emsal, Yükseklik (H_{max}) ve çekme mesafelerine göre uygulama yapılacaktır.

2- Emsal dâhilinde kalmak koşulu ile Ticari Satış Üniteleri, lokanta vb. gibi tesisler yapılabilir.

F- SPOR ALANLARI

1- Futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. spor faaliyetlerini içeren açık ve kapalı alanlar ile tesisin kullanımını tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, hakem, idareci odası, wc – duş, lokal, kantin, kafeterya vb. gibi tesisler yapılabilir. KAKS=0.20, bina yüksekliği kapalı spor salonları için H_{max} =7.50 m, diğer tesisler için H_{max} =3.50 m.' dir.

G- TURİSTİK TESİS ALANLARI

- 1- Turistik tesis alanında konaklama amaçlı otel ve otele bağlı birimler yer alacaktır.
- 2- Emsal E: 0.60, bina yüksekliği Hmax: 15.00m, maximum kat adedi 4'dür.

H- KAMU KULLANIM VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- 1- Bu alanlarda Resmi Kurumlar, Sağlık, Eğitim, Sosyo-Kültürel Tesisler, Dini ve Spor Tesisleri ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri, Sosyal Tesisler ile Teknik Altyapı Tesisleri yer alabilir.
- 2- SKT Sosyal Tesis Alanları (YURT) olarak gösterilen alanlarda komşu konut adasındaki yapı nizamı ve yapılanma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
- 3- İmar Planında Emsal belirtilmeyen adalarda Emsal E: 0.80'dir.

I- DOĞALGAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI VE ENERJİ NAKİL HATLARI GEÇİŞ ALANLARI

- 1- Doğalgaz Boru Hatları ve tesisleri çevresindeki, ilgili kuruluşların imar uygulama çalışmalarında uyulması gerekli koşulları ve güvenlik kriterlerine uyulacaktır.
- 2- Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına minimum 400m mesafeden daha yakın patlayıcı madde imal eden, bulunduran, kullanan tesisler yapılamaz.
- 3- Enerji Nakil Hatları altında yer alan imar parsellerinde (iki) 2 katı geçmemek koşulu ile yapı yapılmasına TEAŞ'ın uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye belediyesi yetkilidir.
- 4- Enerji Nakil Hatlarına yapı yaklaşması "34 KW hatlar ve daha yüksek güç taşıyan hatlarda" her iki taraftan ayrı ayrı 10m'den az olamaz.