
CERRAH MERKEZ VE KALBURT PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN NOTLARI

Alana ait plan notları Cerrah Belde merkezindeki geçerli plan notları ve alana ilişkin plan notları birleştirilerek elde edilmiştir.

A-)Genel Hükümler

1.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 sayılı İmar Kanunu” ve bu kanunun “3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip İmar Yönetmeliği”, “2833 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ile İnegöl Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri geçerlidir.

2.Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve 26.09.1995 tarih ve 22428 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği” ile 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 pıssu kanalları var ise bu ağa bağlanır. Yok ise 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

5.Planlama alanı 1. derece deprem kuşağında yer aldığından yapılacak yapı ve tesislerde “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

6.Planlama alanında parsel bazı etütlerde sondaj yapılacak ve sınılaşma analizi istenilecektir. Yapılacak yapıların “temel tipi” ve “zemin iyileştirilmesi”nin nasıl yapılacağı “parsel bazı jeolojik jeoteknik etüd” raporunda belirtilecektir.

Sondajlarda minimum kuyu derinliği 15 metredir.

Kuyu adedi en az olmak üzere;

Bir parselde 2000 metrekareye kadar, her 500 metrekarelik oturum alanı için 1(bir) adet, 2000 metrekareden büyük, her 1000 metrekarelik oturum alanı için 1(bir) adettir.

Sıvılaşmaya bağlı olarak kuyu adedi arttırılabilir. Anakaya yakalandıktan sonra sondaj derinliği 15 metreden daha az olsa da 2 metre ilerlenerek sondaj tamamlanır.

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

8.Parsel bazında binalara kot gelişme alanı olarak tanımlı adalarda tabii zemin ortalamasından, meskun yapı adalarında yoldan alınır.

9.Parselasyon yapılacak; Az yoğun konut alanlarında (KAKS=0,40) parsel büyüklüğü 500 metrekare Orta Yoğunluklu konut alanlarında (KAKS=1,20 ve 0,90) parsel büyüklüğü 375 metrekare ve diğer konut alanlarında parsel büyüklüğü 300 metrekareden az olamaz. Mevcut İmar parsellerinde uygulama aynen devam edecektir.

10.İmar uygulamalarında mevcut yapılanma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; yol aksını, yol genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 metreye kadar değişiklik ve düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.

11.Plan genelinde; ada bütününde veya mülkiyetin tek parsel haline getirilmesi durumunda, verilen emsal dahilinde kalmak koşulu ile hazırlanacak vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır. Bu durumda tapunun beyanlar hanesine, tekrar ifraz edilemez serhi konulacaktır.

12.İnşaatı tamamladıktan sonra münferit tapuya geçmiş olan sitelerde, tek parsellerin isteği doğrultusunda plan tadilatı yapılarak ilave haklar verilemez.

13.İnşaat alanı kat sayıları (EMSAL, KAKS vb.) mevzuata göre oluşturulan imar parsel üzerinden verilecektir.

14.Planda çekme mesafesi gösterilmeyen ve Emsal (E) ile (Hmax) verilen yapı adalarında yollardan en az çekme mesafeleri 5 metredir. 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.

15.Çatı eğimi en fazla yüzde elli(%50) dir. Mahya yüksekliği ise 4.50 metreden fazla olamaz.

16.Teraslar, Verandalar; Her türlü yapı nizamında teras düzenlenebilir. Bu teraslar; çatı alanının yüzde 20'sini geçemez ve bitişik binadan en az iki metre çekilecektir.

Açık verandalar inşaat taban alanının %35'ini geçemez ve komşu yapılara 2 metreden fazla yaklaşamaz.

17.Yapının kendi ihtiyacı için zorunlu olarak yapılması gereken ortak mahallerden; sığınak, kapıcı dairesi, otopark, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, asansör, yangın merdiveni ile açık veranda vb. alanlar inşaat(KAKS) alanına dahil değildir.

18.Bir parseldeki daire sayısı 12'den fazla ise, o parselde daire sayısına bakılmaksızın en az bir adet kapıcı dairesi yapılacaktır.

19.Kat ilavelerinde;

a) Statik projesi 3 kat ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'na tabi olarak yapılan binaların 3. katının yapılmasına izin verilebilir.

b) Statik yönden ilave katı taşıyabileceği belgelenmesi kaydı ile bir ilave kat verilmesinde belediyesi yetkilidir. Bu gibi durumlarda yönetmeliğin öngördüğü arka bahçe mesafesi, merdiven genişliği ile ilgili hükümler aranmaz.

20.Ova alanında ve drenajı bulunmayan veya yetersiz olan gelişme konut alanlarında 0,50-1,00 metre subasman yapılması zorunludur. Subasman emsale ve yapı yüksekliğine dahil değildir. Yapım amacı dışında kullanılamaz. Belirtilen aralıklarda kalmak şartıyla subasman yüksekliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

21. (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)

22.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” Alanları

1.Son kat ile irtibatlı olmak ve çatı eğimi dahilinde kalmak koşulu ile çatı arasının tamamı kullanılarak çatı arası piyes düzenlenebilir. Yapıların saçaklanma kotu 12.50 metreden fazla olamaz.

2.İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş konut adalarında; Mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde yada adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında yapılaşmasını tamamlamış ise, yapı nizamını ve ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda mevcut yapılaşmaya göre ön, yan ve arka bahçe mesafeleri çekildikten sonra kalan alan inşaat alanıdır.

3.Meskun konut alanlarında ve mevcut imar parsellerinde arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda bina derinliği 10 metre olacak şekilde arka bahçe mesafesi en az 2 metreye düşürülebilir.

Meskun konut alanlarında ve mevcut imar parsellerinde arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 7 metreden az olması durumunda bina derinliği 7 metre olacak şekilde arka bahçe mesafesi en az 1 metreye düşürülebilir. Derinliği 7 metrenin altında olan parsellerde arka bahçeye bitişik park ve otopark kullanımı varsa parsel derinliğince yapı yapılanmaya izin vermeye belediyesi yetkilidir.

4.Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini, bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz.

5. işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.

6.634 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 alacaklardır. Adadaki yapılar 25 metre ve daha geniş yollardan servis alamazlar.

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.

7.Bodrum: zemin etüd raporunda bodrumla ilgili belirtilen şartlara uyulur. Azami 2(iki) bodrum katı yapılabilir. İskan edilen bodrum katların tamamı emsale dahildir. Otopark veya ortak kullanım alanı olarak yapılan kapalı alanlar emsale dahil değildir.

C-) “Ticaret+Konut” Alanları

1.Ticaret+Konut taraması şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.

2.Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise kat yüksekliği üç katı ve (hmax=) 9,50 metreyi aşamaz.

3.Bu alanlarda zemin katda yol cephesi ticaret olarak kullanılacaktır. Arka cepheler konut yada ticaret olarak yapılabilir.

4.Ticaret+Konut yapı alanlarında tamamı ticaret yada zemin hariç tamamı konut yapılabilir.

D-) 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 mayili içinde kalan kullanılabilir alanlarda oluşturulabilir. Bu alanlarda bağımsız birim oluşturulamaz.

5.Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise kat yüksekliği üç katı ve (hmax=) 9,50 metreyi aşamaz.

E-)Kamu Kullanım Ve Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

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.İmar planında emsal belirtilmeyen adalarda en fazla emsal:0.80 olabilir. Mevcut yapılar korunacaktır. Yapılaşma miktarı belirtilen emsal değerini geçmiş olan meskun alanlarda ek olarak yeni yapı yapılamaz.

F-)Açık Ve Yeşil Alanlar

1.Toplumun yararlanması için ayrılan Oyun Bahçesi, Çocuk Bahçesi, Dinlenme, Gezinti, Piknik, Eğlence ve Botanik Bahçelerin yer alabileceği Kent Parkında büfeler, havuzlar, pergolalar, çay bahçesi, umumi hela vb. yapılar yer alabilir. Doğal Sit Alanında yapılacak yapılar için “Bursa Kültür Ve tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu”ndan izin alınması zorunlu olup, bu alanda emsal (E) 0,05’i geçemez.

2.Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere Eğlence, Dinlenme, Piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme havuzu, mini golf, oto kros gibi her türlü sportif faaliyetin yer alabileceği Rekreasyon Alanlarında emsal (E) 0,10 ve yapı yüksekliği iki kattır. Bu alanlardaki yapıların çatı alanlarının kullanımını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Ancak hiçbir şekilde çatı alanının %40’ından fazlası teras yapılamaz.

G-)Koruma Alanları

1.Sit alanlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile “İlgili yönetmeliği” ve “Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu” kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

H-)Enerji Nakil Hatları Geçiş Alanları

1.Enerji nakil hatları altında yer alan imar parsellerinde 2(iki) katı geçmemek koşulu ile yapı yapılmasına TEAŞ'ın uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye belediyesi yetkilidir.

2.Enerji nakil hatlarına yapı yaklaşması “34 KW. Hatlar ve daha yüksek güç taşıyan hatlarda” her iki taraftan ayrı ayrı 10 metreden az olamaz.

I-) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

1. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları : içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları ,resmi ve sosyal tesisler , dumansız , kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı , parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

2. Parsel genişliği 40m , parsel derinlikleri 40m ve parsel alanları 2000 m2 den az olamaz.

3.Yapıların parsel sınırına yaklaşma sınırları plan üzerinde belirtildiği gibidir.Ancak aynı ada içerisinde aynı yoldan veya parsel sınırından cephe alan ruhsatlı yapılar var ise bu yapıların yapı yaklaşma sınırları teşekkül sınırı kabul edilir ve diğer parsellerin aynı yoldan veya parsel sınırında yapı yaklaşma sınırı olarak uygulanır

4. Alanda “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usülleri Tebliği”nde belirtilen hükümlere uyulması zorunludur.

5. “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

6. Planlama alanında herhangi bir Kültür ve Tabiat Varlığına rastlanması durumunda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna bildirilmesi 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca zorunludur.

7. 2872 sayılı “Çevre Kanunu” hükümlerine uyulması zorunludur.

8. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

İ) Sanayi ve Depolama Alanları

1. “Hmaks. Sanayi türüne ve yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.”

Plan notu değişikliği sınırı (05.12.2014/296 BMK)

