

## **8. PLAN HÜKÜMLERİ**

### **8.1. KURŞUNLU (BURSA) REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 Sayılı İmar Kanunu” ve “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar geçerlidir.

2. Her türlü binada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

3. 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.

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

5. 1 Temmuz 1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazete değişik 22 Nisan 2006 tarih ve 26147 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliği hükümlerine uyulacaktır.

6. Yapılacak bütün imar planı değişikliklerinde Danıştay 6. Dairesinin 18.10.2006 Günlü e:2005/14 k:2006/4862 sayılı kararı benzer konularda alınmış diğer Danıştay kararları ve 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereği "plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması" zorunludur.

**7. (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)**

## **8.2. KURŞUNLU (BURSA) REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

### **A. GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 Sayılı İmar Kanunu” ve “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar geçerlidir.
2. Her türlü binada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
3. 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.
4. Karayolu kenarında “Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
5. Yol, yeşil alanlar, otopark vb kamu kullanım alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
6. Müştemilat yapılabilir. Müştemilat (yapının ihtiyacını karşılamak üzere yapılacak odunluk, kuruluk, garaj, depo, sığınak vb) tabi zemine oturan yapılar için dar kenarı 5 metreden, en yüksek noktasının tabi zeminden yüksekliği 3 metreden fazla olamaz. Müştemilatlar ait oldukları asıl yapıya ve komşu parselin müştemilatına bitişebilir. Komşu parselin asıl yapısına bitişemez. Müştemilatlar verilen Emsal değerinin dışındadır. Müştemilat kullanımı bina tabanının %50’sini geçemez.
7. Resmi Kurum, Sağlık, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Tesisleri, İbadet Yeri, Sosyal Tesis Alanları vb kamu kuruluş alanlarındaki yapılanmalarda E=1.00, Bina Yüksekliği Serbesttir, bahçe mesafelerinde planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

8. 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 ile ilgili hükmü aranmaz.

9. Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca Uygulanan Etüt Esaslarına göre jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.

10. 1 Temmuz 1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazete değişik 22 Nisan 2006 tarih ve 26147 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliği hükümlerine uyulacaktır.

11. Konut alanlarında ve Ticaret alanlarının zemin üstü katlarında arka bahçe mesafesi min.  $h/2$ 'dir. Minimum arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğini 10 metrenin altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10m'ye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşürülebilir. Ancak arka bahçe mesafesinin 2 metreye düşürülmesi durumunda bina derinliği 7 metrenin altında kalıyor ise bina derinliği 7 metreye tamamlamak için arka bahçenin 1 metreye kadar düşürülmesinde Belediye yetkilidir.

12. Yapılacak bütün imar planı değişikliklerinde Danıştay 6. Dairesinin 18.10.2006 günlü e:2005/14 k:2006/4862 sayılı kararı benzer konularda alınmış diğer Danıştay kararları ve 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu gereği "plan müellifinin gerekçeli görüşünün alınması" zorunludur.

13. 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. Ayrık-İkiz Nizam Konut Alanlarında,

1. Konut adası içinde yapılaşma Ayrık ve İkiz Nizam olabilir. Parsellerin Ayrık ve İkiz yapılanmasına Belediyesince karar verilecektir.

2. İfrazlarda parsel cephesi Ayrık yapılanmada min 14 metre, İkiz yapılanmada min 11 metredir. Minimum parsel büyüklüğü 300 m<sup>2</sup>'dir.

B.2. Bitişik Nizam Konut Alanlarında,

1. İfraz koşullarında "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı" hükümleri geçerlidir.

### **C. TİCARET ALANLARI**

1. Ticaret taramaları gösterimi şematik olarak verilmiş olup yola cephesi olan parsellerin tümünde zemin katların ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda ise de isteğı bağılı olarak ticaret veya konut yapılabilir.

2. Yanıcı, patlayıcı madde işleyen, depolayan ve satışını yapan, toz ve gürültü kirliliğı oluşturan ticarethaneler yapılamaz.

### **D. SANAYİ ALANLARI**

1. Emsal=0.50, Bina Yüksekliğı Hmax üretim türüne göre Belediyesince belirlenecektir.

2. Yapılanmada sanayi türünün niteliğine göre ilgili mevzuat hükümleri aranacaktır.

3. İfrazlarda Parsel Genişliğı min. 40 metre, Parsel Derinliğı min. 40 metre, Parsel Büyüklüğü min. 2000m<sup>2</sup>'dir. İfraz sonrası oluşan parsellerde yapılaşmalar komşu parsellere en fazla 5 metre yaklaşılabilir.

4. Yapı yaklaşma mesafelerinde, 10 metreden geniş en kesitli yol cephelerinde 15 metre, 10 metre en kesitli yol cephelerinde 10 metre, komşu parsellerden ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanır.

### **E. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI**

1. Hmax= 7.50 metredir. Planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

2. İfrazlarda min cephe genişliğı 6 metredir.

### **F. SPOR ALANLARI**

1. Futbol, basketbol, voleybol, tenis vb spor faaliyetlerini içeren açık ve kapalı alanlar ile tesisin kullanımı tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, hakem, idareci

odası, wc-duş, lokal, kantin, kafeterya vb gibi tesisler yapılabilir.  $KAKS=0.10$ , Bina Yüksekliği kapalı spor salonları için  $H_{max}=7.50m$ , diğer tesisler için  $H_{max}=3.50m$  olup, yapılacak yapılar araç yollarına en fazla 10 metre yaklaşabilir.