
10.PLAN NOTLARI

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 Bursa 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.Pissu çukurları hiçbir şekilde göl ve akarsulara bağlanamaz. Yapılan yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyaca cevap verecek ölçüde ve sağlık kurallarına uygun pissu 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 sıvılaşma 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 (150 kişi/hektar) parsel büyüklüğü 300 metrekare Orta Yoğunluklu konut alanlarında (200 kişi/hektar) parsel büyüklüğü planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde belirtilen şartları sağlamak kaydıyla mevcut yapı ile uyumlu olarak yapılacaktır. 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 şerhi 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. 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.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.

20. (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)

21. 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 6.50 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.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 iki katı ve (hmax=) 6,50 metreyi aşamaz.

3.Bu alanlarda zemin katta yol cephesi ticaret olarak kullanılacaktır. Arka cepheler konut ya da ticaret olarak yapılabilir.

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

D-)Ticaret Alanları

1.Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler 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 iki katı ve (hmax=) 6,50 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. Bu alanda emsal (E) 0,05'i geçemez.

G-)Koruma Alanları

1.Sit alanları ve tescilli yapılar ile bu yapılara cepheli bölümlerde yapılacak uygulamalarda 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 TEİAŞ'ın uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye belediyesi yetkilidir.

I-) Turizm Alanları

1. Turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlanması önerilen alanlardır. Alanda Turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, alanlardır. Bu alanlarda Turizme yönelik konaklama, dinlenme, apart tesisler ile bunları destekleyici nitelikte restoran vb. ticari işletmeler yer alabilir.

2. Son kat ile irtibatlı olmak ve çatı eğimi dahilinde kalmak koşulu ile çatı arasının tamamı kullanılarak çatı arası piyes düzenlenebilir. Çatı eğimi mimari çeşitliliği sağlamak için serbest bırakılmış olup, ruhsat aşamasında belirlemeye belediyesi yetkilidir.

3. Bu alanda yer alacak konut kullanımı; toplamda 75 kişi/hektar nüfus yoğunluğunu aşmayacak şekilde önerilebilir.

J-) Mera Alanları

1. Bu Alanlarda 4342 Sayılı Mera Kanunu Hükümlerine Uyulacaktır.

K-) Askeri Alanlar

1. Askeri Alanlarda , 22.12.1991 Tarih Ve 17552 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanan “ 2565 Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu “ Ve Bu Kanuna İlişkin Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

L-) Jeolojik Açidan Sakıncalı ve Önemli Alanlar

1. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd raporlarında önemli alan olarak belirtilen alanlarda raporda öngörülen tedbirlerin alınması zorunludur.

2. Önemli Alanlar - 2.1. (ÖA - 2.1)’da;

- İnceleme alanının eğimi genellikle düz ve düze yakın olmasına rağmen her türlü kazıda stabilite problemi olabileceğinden kazı esnasında açığa çıkan şevlerin açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmeli,

- Tepe üstü düz alan etrafındaki şevlerin açıkta bırakılmadan istinat yapıları ile desteklenmesi,

- Tepe üstü düz alanın eteğinden geçen sulama arkının toprağa su sızmasını önleyen plastik borular içerisine alınmalı,

- Yüzey suyu drenajı yapılmalı ve drenajın inceleme alanını etkilemeyecek şekilde ortamdan suyun uzaklaştırılması,

- Bina temellerinin üstteki ayrılmış 4 m. altındaki bej - gri- yeşilimsi renkte kumtaşı ara seviyeli, kıltaşı ardalı çok katı kıvamlı kumlu kil üzerine oturtulması

- Yapılacak her türlü yapının şev üzerine yük gelmemesi için şev kenarına çok yaklaşımdan belli bir emniyetli çekme mesafesinin bulunması,

- Açılacak şevlerin güvenli şev yüksekliği ve açısının yapılacak temel ve zemin etütlerinde belirlenmesi,

Temel ve zemin etüt çalışmalarında yapılacak olan üst yapının statik projesine esas olmak üzere temel derinliği, temel tipi ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametrelerinin, (Stabilite , Şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

İmar planında ÖA-2.1. olarak işaretlenmiş Önemli Alanlarda belirtilen şartlara uyulması zorunludur.

3.Uygun Olmayan Alanlar - 2.1. (UOA- 2.1.) : (Heyelan Nedeniyle Uygun Olmayan Alanlar.);

-İnceleme alanında eğimin %30 'dan fazla olduğu ve lokal heyelanların gözlemlendiği inceleme alanının kuzey, ve güneybatısındaki alanlardır. Bu alanlarda, İnegöl Formasyonunun Kil oranlarının daha yüksek olduğu ve ayrışmanın fazla olduğu kesimlerdir. Uygun Olmayan Alanlar imar planlarında UOA-2.1. olarak işaretlenmiştir.

4. Uygun olmayan alanlarda hiçbir şekilde iskan amaçlı yapılaşmaya gidilemez. Bu alanlar park ve rekreasyon alanı olarak çevreye uyumlu peyzaj öğeleri ile ıslah edilecektir.