

7.PLAN HÜKÜMLERİ

7.1. GENEL HÜKÜMLER

1-1- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 Sayılı İmar kanunu” ve “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve İnegöl Çevre Düzeni Planı ve hükümleri geçerlidir.

1-2- Her türlü binada afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1-3- 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.

1-4- Karayolu kenarında “karayolu kenarında yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

1-5- Enerji nakil hattı altında kalan parsellerde ruhsat aşamasında ilgili kurum görüşü alınması zorunludur.

1-6- Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otopark vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

1-7- Tüm yapılara kot imar yönetmeliğine göre verilecektir.

1-8- Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

1-9- İnşaat alanı kat sayıları (emsal, kaks, taks vb) mevzuata göre oluşturulan imar parseli üzerinden verilecektir.

1-10- Resmi kurum, sağlık, belediye hizmet alanı, eğitim tesisleri, dini tesis, vb. kamu kuruluş alanlarındaki yapılanmalarda E=1.00 bina yüksekliği serbesttir bahçe mesafelerinde, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

1-11- Park ve rekreasyon alanlarında; alanın %5'i oranında lokanta, kahvehane, çay bahçeleri, büfeler, çocuk oyun alanları, açık spor tesisleri, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel hela yapılabilir.

1-12- 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.

1-13- Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslar ile Bayındırlık ve İskân bakanlığınca uygulanan etüt esaslarına göre jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır. 2 katı aşan yapılarda detaylı (sondajlı) zemin etütü yapılması zorunludur. Ayrıca kamu binalarında, kat durumuna bakılmaksızın, detaylı zemin etüdü yapılmalı, mevcut binaların depreme dayanıklılığı belirlendikten sonra gerektiğinde takviye işlemleri gerçekleştirilecektir.

1-14- 01 Temmuz 1993 tarih ve 21624 sayılı resmi gazete değişik 22 Nisan 2006 tarih ve 26147 sayılı resmi gazetede yayınlanan otopark yönetmeliği ile bayındırlık ve iskân bakanlığı otopark yönetmeliği hakkında genel tebliği hükümlerine uyulacaktır.

1-15- Meskun konut alanlarında, 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.

1-16- Ayrık ve ikiz nizam konut alanlarında, parsel cephesi ayrık nizamda min. 14m, ikiz nizamda ise min.11m, parsel büyüklükleri de min. 350 m²'dir.

1-17- Ticaret alanlarında, zemin katta ticaret yapılması zorunlu olup, üst katlarda isteğe bağlı olarak ticaret veya konut yapılabilir. Yanıcı, patlayıcı madde işleyen, depolayan ve satışını yapan, toz ve gürültü kirliliği oluşturan ticarethaneler yapılamaz.

1-17-1. (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)

Yeniceköy Mahallesi'nin kuzey batısında konumlanmış olan toplu konut alanı niteliğindeki yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanarak E:1.25 Konut Alanı olarak planlanmış olduğu, yükseklik belirtilmemiş olduğu, ancak halihazır durumda ve kullanımda bu alanların bir çoğunun 5 katlı olarak yapılaşmış olduğundan, plan hükümlerinin 1. Genel Hükümler bölümüne 18. Madde olarak; **“1-17-2 Emsal verilen konut alanlarında yükseklik Yençok=15.50 m.’dir.” (05.07.2018/116 BMK)”**

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.)

1-18- Sanayi Alanları:

1-18-1- Yapılanmada sanayi türünün niteliğine göre ilgili mevzuat hükümleri aranacaktır.

1-18-2- Yapı yaklaşma mesafeleri; 500 m²'den küçük parsellerde yollardan 5 metre, 500 m²'den büyük parsellerde ise yol ve komşu parsellerden 5 metredir.

1-18-3- (05.12.2014/296 BMK) “Hmaks. Sanayi türüne ve yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.” (05.12.2014/296 BMK)

1-19- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

1-19-1- İfrazlarda parsel cephesi minimum 40m, parsel derinliği minimum 50m, parsel büyüklüğü minimum 2000 m² dir.

1-19-2- Yapı yaklaşma mesafeleri yol ve komşu parsellerden 5 metredir.

1-20- Spor alanlarında; 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=0.10, bina yüksekliği kapalı spor salonları için $H_{max}=7.50$ m, diğer tesisler için $H_{max}=3.50$ m. olup, yapılacak yapılar tüm yollara en fazla 10m. yaklaşabilir.

“Yeniceköy mahallesinin girişinde konumlanmış olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında ise yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmış olduğu ve yükseklik belirtildiği, emsalin ise belirtilmemiş olduğundan 1-20- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bölümüne 3. Madde olarak;

“1-20-3- Yapılanma koşulları; Emsal $E=1.20$, Yençok=9.00 metredir.”
(05.07.2018/116 BMK)”