

PLAN NOTLARI

1-Ticaret alanlarında; 5403 sayılı kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır.

2-Planda belirlenen ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz.

3- 27.04.2016 tarih ile onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir.

4-Plan onama sınırları bütününde hazırlanacak olan 3194 imar kanunun 18. Madde imar uygulaması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Hazırlanacak olan 3194 imar kanunun 18. Madde İmar Uygulamasında, uygulama kapsamında terkler; düzenleme ortaklık payı (DOP) ile kamu ortaklık (KOP) kullanımları, parsellerin plan üzerindeki kullanımları her ne olursa olsun kanun hükümleri çerçevesinde eşit olarak alınır.

5-Ticaret alanlarında çekme mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.

6-Komşu parsellerden minimum çekme mesafesi 5m'dir.

7-Ticaret alanlarında ve BHA alanlarında minimum ifraz şartı 3000 m²'dir.

8- -2. Bodrum katlar açığa çıkabilir. Bodrum katlardaki inşaat alanı hesabında yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.

9- Planlama alanında yer alması planlanan mobilya sektörünün mimari şekillenmesine uygun olarak, blok boyu 40 m'yi, bina derinliği 20 m'yi aşabilir.

10- Planlama alanı bütününde yol projesi Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanacaktır. Kırmızı kot yol projesine göre belirlenecektir.

11- Planda yer alan park alanlarında yapılacak olan düzenlemelerde imar mevzuatı hükümleri geçerlidir. Planlama alanının eğim yönü Uluabat Gölüne olmamasına rağmen, yine de ramsar sınırına tampon oluşturması amacı ile düzenlenen ve 3194 sayılı kanunun 18. Madde imar uygulaması sonrası kamu adına terk edilecek park alanının peyzaj projesi hazırlanacak olup, proje

kapsamında alanın bölge korusu şekline getirilmesi için, bölgede yapılacak her 200 m² emsal hesabına karşılık alana 1 fidan dikilecektir.

12- Planlama alanında otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

13- Üzerinde yapı olan parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Yan bahçe mesafesi 3 m olarak uygulanabilir.

14- Dini tesis alanında Emsal: 0.60 Yençok: 2 kattır.

15- Planlama alanında ayrılan donatı alanları bölgenin çalışan ve ziyaretçi kapasitesi dikkate alınarak belirlenmiştir. Çalışan ve ziyaretçi kapasitesi hesabında emsal değeri 1.40 referans alınarak hesaplanmıştır.

16- Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin yol giriş ve çıkışları için Karayolları 14.Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez. Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin kontrollü yol giriş ve çıkışları için servis yolu oluşturulmuştur. Bu aks ile planlama alanı bütününde trafik kontrolü sağlanacaktır.

17- Planlama alanındaki 40 metre genişliğindeki yollar Bursa Büyükşehir Belediyesi ana arteridir.

18- Ticaret alanlarında kalan parsellerde emsal 0.20 olup, 3194 sayılı kanunun 18. Madde imar uygulaması sonrası, BHA lejandlı alanlarda kalan payların Büyükşehir Belediyesine bağışlanması ve bağışlandığına dair belgenin ilgili imar müdürlüğüne sunulması durumunda emsal 1.40 olarak uygulanır. Ancak plan üzerinde emsali 1.40 olarak gösterimi yapılmış parsellerde planda belirlenen emsal değerine göre uygulama yapılır.

19- 3194 imar kanunun 18. Madde imar uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit miktarda kesilerek oluşturulan BHA lejandlı alanlarda kalan, taşınmaza ait hisselerinin Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştireceği projeler için satın alınması veya kamulaştırılması durumunda plan üzerindeki emsal ve Yençok değerleri geçerli olup, E:1.40 hükmü uygulanmaz.