BURSA İLİ KARACABEY İLÇESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

K
Ö:1/25000

GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- MEVCUT KONUT ALANI YÜKSEK (320 KİŞİ/HA)
- MEVCUT KONUT ALANI ORTA (225 KİŞİ/HA)
- KIRSAL ÖZELLİKLİ YERLEŞME ALANI SEYREK (30 KİŞİ/HA ALTINDA)
- GELİŞME KONUT ALANI DÜŞÜK (100 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- TİCARET-TURİZM ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- SANAYİ ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- TOPLU İŞYERLERİ
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
- ASKERİ ALAN

TURİZM ALANLARI
- TURİZM ALANI

KORUNACAK ALANLAR
- 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- MERA ALANI
- TARIM ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI
- EĞİTİM ALANI
- YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI
- SAĞLIK ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI

İBADET ALANLARI
- İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK VE YEŞİL ALAN
- PASİF YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI
- FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MEZARLIK ALANI

ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- TAŞIT YOLU
- TERMİNAL (OTOGAR)
- GENEL OTOPARK ALANI

DEMİRYOLU
- HIZLI TREN HATTI
- RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- ATIKSU ARITMA TESİSLERİ ALANI
- SU YÜZEYİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- TAŞKINA MARUZ ALAN
- I. YERLEŞİLEBİLİRLİK AÇISINDAN I. ÖNCELİKLİ ALAN
- II. YERLEŞİLEBİLİRLİK AÇISINDAN II. ÖNCELİKLİ ALAN
- III. YERLEŞİLEBİLİRLİK AÇISINDAN III. ÖNCELİKLİ ALAN

PLAN HÜKÜMLERİ

C.6. 1/25.000 ÖLÇEKLİ KARACABEY NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ:

1/25.000 ölçekli Karacabey Nazım İmar Planı plan hükümleri; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 644 sayılı Kanun hükmünde Kararname, ilgili Yönetmelikler ve ilgili mevzuat gereği yürürlükte olan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzen Planı ve Plan Hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

C.6.1. GENEL HÜKÜMLER

C.6.1.1. Bu plan; plan kararları, uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

C.6.1.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

C.6.1.3. Bu planın onayından önce dönemin mevzuatına uygun olarak onaylanmış olan imar planları bu planda gösterilmemiş dahi olsa yürürlüktedir.

C.6.1.4. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan "3194 Sayılı İmar Kanunu", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu" "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği", 3830 Sayılı Kanunla Değişik, 3621 Sayılı Kıyı Kanun ve Yönetmeliği", Turizmi Teşvik Kanunu Ve Turizm Yatırım İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği", 3386 ve 5226 sayılı kanunlar ile değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", "Çevre Kanunu ve Yönetmelikleri", Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması" geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlarında olan değişiklikler ve yeni hukuki metinlerde plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir.

C.6.1.5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve plan hükümlerine aykırı olarak 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları yapılamaz.

C.6.1.6. Planda gösterilenler dışında, ölçek nedeni ile 1 hektarın altında kalan alanlar gösterilmemiştir.

Bu planda gösterilmeyen ancak mevcut imar planlarında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, değiştirilmesi vb. durumlarda 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmeliklerine aykırı hareket edilemez.

C.6.1.7. Taşkın ihtimali olan alanlar için alt ölçekli planlarda Devlet Su İşleri'nden görüş alınması ve bu görüşe göre alt ölçekli planların hazırlanması zorunludur.

C.6.1.8. Bu plan ve plan hükümleri ile yapılaşma koşulu getirilmemiş alanlarda içme ve kullanma suyu kaynakları; içme ve kullanma suyu kaynağı olarak belirlenmiş baraj, göl ve göletlerin kullanımı ve bunların çevresindeki yapılaşmalarla ilgili olarak "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" ile "Sulak Alanlar Yönetmeliği" koşullarına uyulacaktır.

C.6.1.9. Sit alanlarında ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda alt ölçekte belirlenecek Koruma amaçlı imar planlarına göre uygulama yapılacaktır.

C.6.1.10. Planlama alanındaki yapı ve tesisler çevresinde gereksinimi karşılayacak pis su kanalları ağı (şebekesi);

-Varsa yapı tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır.

-Yoksa "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır.

-Pis su çukurları ile her türlü atık su kesinlikle deniz, baraj, göl ve nehirlere bağlanamaz ve boşaltılamaz. Buna aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur, gerekli önlemler alınır.

-Turistik tesislerin kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut ve 2. Konut yerleşmelerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir.

C.6.1.11. Enerji nakil hatlarının geçtiği parsellerde uygulama yapılmak istendiği takdirde ilgili kurum görüşü alınacaktır.

C.6.1.12. Doğalgaz İletim Hattının geçtiği parseller ile boru hattına 200 metre mesafede yer alan parsellerde yapılacak olan uygulamalarda ilgili kurum görüşü/onayı alınması gerekmektedir.

C.6.1.13. Bu plan onayından önce görülmeyen, onaylı imar planı bulunan mevcut mevzuat hükümlerine göre ruhsat almış, imar planı ve ruhsatına uygun yapıların bulunduğu alanlarda, bu imar planı ile getirilmiş olan kullanım kararları değiştirilmiş olsa bile bu yapılar faaliyet ve konumunun gerektirdiği önlemleri almak koşulu ile faaliyetine devam edebilir.

C.6.1.14. Yenilenebilir enerji (hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve jeotermal) üretim alanlarında yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda belirtilen plan hükümlerine uyulacaktır.

C.6.1.15. Alt ölçekli planlarda ilgili Kurum görüşleri planı onaylayacak Kurum tarafından talep edilmesi halinde yeniden alınacak ve bu görüşler doğrultusunda planlar hazırlanacaktır.

C.6.1.16. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; konumu ve ilgisine göre;

- 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili Yönetmelikleri, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 4848 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun,
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu
- 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
- 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname
- 4957 sayılı Turizm Teşvik Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve İlgili Yönetmelikleri,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümler, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili Yönetmelikleri (Su Kirliği Kontrol Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği vb.) Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği, Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve diğer ilgili Mevzuat Hükümleri geçerlidir.
- 2863/3386 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve İlgili Yönetmelikleri,
- 1593 sayılı "Umumi Hıfsısıhha Kanunu",
- 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanunu" ve İlgili Yönetmelikleri,
- 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" ve ilgili Yönetmelikleri,
- 4342/ 5334 sayılı "Mera Kanunu" ve İlgili Yönetmelikler,
- 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri" Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- "167 sayılı Yeraltı Suyu Kanunu" ve İlgili Yönetmelikleri,
- 15.05.1997 gün ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" geçerlidir.

Yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Kararları ve Uygulama Hükümleri geçerlidir.

Tüm planlama alanlarında 3194 sayılı İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan "Otopark Yönetmeliği"ndeki standartlara uyulacaktır.

Bu planın onaylanmasından sonra yürürlüğe girecek mevzuat hükümleri plan sınırları içinde konumu ve ilgisine göre geçerlidir.

C.6.2. ARAZİ KULLANIMI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

C.6.2.1. KONUT ALANLARI

C.6.2.1.1. Mevcut Konut Alanları:

Bu planda meskûn yerleşim alanı olarak gösterilen alanlar ilgili idaresince onaylanmış nazım ve/veya uygulama imar planları bulunan alanları kapsar. Bu planın onayından önce onaylanmış olan imar planları üzerinde belirlenen yoğunluk değerleri geçerlidir. Söz konusu meskûn yerleşim alanlarında yoğunluğu artırıcı plan değişiklikleri/revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak söz konusu yoğunluk ile alana gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının İmar Kanununun ilgili yönetmeliğinde belirlenen standartlarda ayrılması ile mümkündür.

- Mevcut konut alanlarında bu planın ölçeği nedeniyle gösterilemeyecek olan ticaret, turizm, rekreasyon alanları, park, eğitim sağlık vb. gibi bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak kentsel alan kullanımları alt ölçekli planlarda önerilecektir.

C.6.2.1.2. Kırsal Özellikli Yerleşme Alanı:

- Kırsal Özellikli Yerleşme Alanları, 6360 sayılı Kanun kapsamında mahalleye dönüşen, kırsal yerleşim özelliği devam eden alanlardır.
- Bu alanlarda 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.2. "Kırsal Yerleşme Alanları" başlıklı plan hükümleri geçerlidir.

C.6.2.1.3. Gelişme Konut Alanları:

Bu planda gelişme konut alanı olarak gösterilen alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan yoğunluk (brüt yoğunluk) değerleri geçerlidir.

- Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.
- Gelişme konut alanlarında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan ve planda gösterilenler dışında, ölçek nedeni ile gösterilemeyen yeşil alanlar ile ticaret, sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirtilen standartlara uygun olarak oluşturulması, alt ölçekli planlarda dengeli ve fonksiyonel olarak dağıtılması sağlanacaktır.

C.6.2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

C.6.2.2.1. Ticaret Alanları:

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve kullanım durumları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.2.2. Ticaret + Konut Alanları:

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve kullanım durumları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.2.3. Ticaret + Turizm Alanları:

Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve kullanım durumları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.2.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

- Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, hali saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.2.5. Sanayi Alanları:

-Bu alanlarda kirletici sanayi tesisleri yer alamaz. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yer alabilir.

-Arıtma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan sanayi tesislerinde arıtma yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

-Bu planın onayından önce onaylanmış imar planı bulunan sanayi ve depolama alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerlidir.

-1/5000 nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan inşaata başlanamaz.

-Çevresel kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise izkân ve işletme ruhsatı verilmeyecektir.

-Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

-Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

-Mevcut olup da artma tesisi bulunmayan sanayi tesislerinde bu planın onama tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde arıtma tesislerinin kurulması ve işletilmesi zorunludur.

C.6.2.2.6. Küçük Sanayi Alanları:

- Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.2.7. Depolama Alanları:

-Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

-Bu alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğü'nde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz.

C.6.2.2.8. Askeri Alanlar:

- Askeri alanlarda, 22.12.1981 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı kapsamında kalan askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgelerinde, askeri yasak bölgelerde ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

C.6.2.3 TURİZM ALANLARI

C.6.2.3.1. Turizm Tesis Alanları:

-Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesis tariflerine uygun olarak yapılan ve yapılacak yapıların yer aldığı alanlardır.

-Kapsamında her türlü turistik ve günübirlik tesis alanları, ticari tesisler, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilen alanlardır.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.4. KORUNACAK ALANLAR

C.6.2.4.1. Sit Alanları:

- Arkeolojik ve Doğal Sit Alanlarında 3386 ve 5226 sayılı kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 648 sayılı KHK, ilgili yönetmelikleri ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararlarına uyulacaktır.
- 2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanlarının(doğal sit, arkeolojik sit, niteliki doğal koruma alanı vb.) imar planında sınırları gösterilmiş olup plan onama dışında bırakılmıştır. Bu alanlarda ayrıca yapılacak koruma amaçlı imar planına göre uygulama yapılacaktır.

C.6.2.5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

C.6.2.5.1.Mera Alanları:

Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında yer alan mera vasıflı parsellerde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.06.2022 tarih, 6070439 sayılı görüşünde belirtilen; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması aşamasında başvurunun yapılması gerekmektedir." hususuna uyulacaktır. Alt ölçekli imar planları bu etütlere göre yapılacaktır.

C.6.2.5.2. Tarım Alanları:

- Bu alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21. Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme(Tarımsal Amaçlı Sanayi) Alanları hükümleri uygulanmaz.

C.6.2.6. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

C.6.2.6.1.Eğitim Alanı:

- Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, meslekî ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)
- Eğitim alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

C.6.2.6.2.Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı:

-2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu kapsamında kurulmuş ve alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen ya da henüz kurulmamış ve alanı belli olmayan ancak planın hedef yılı için ve planlama kararları açısından kurulması önerilen yükseköğretim kurumu alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

-Bu alanlarda; üniversitelerin yükseokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri, öğrenci yurtları vb. yapılabilir.

C.6.2.7. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

C.6.2.7.1.Sağlık Alanı:

- Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile zorunlu konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında, konut amacına yönelik yapı barındırmamak koşulu ile sağlık bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.
- Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

C.6.2.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- Bu raporun Genel Hükümler C.6.1.6. maddesinde belirtildiği üzere; nüfusun gerektirdiği ancak 1 hektarın altında kalan, bu planda gösterilmeyen sosyal donatı alanları İmar Mevzuatı uyarınca alt ölçekli planlarda ayrılacaktır. Planda önerilen sosyal donatı alanları amacı dışında kullanılamaz.

C.6.2.8.1. Spor Alanları:

- Bu alanlarda kentin ihtiyacına yönelik futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alacaktır.
- Planda gösterilen bu alanların korunarak bulundukları yerde geliştirilmeleri esastır.
- Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

C.6.2.9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

C.6.2.9.1. Park ve Yeşil Alanlar:

Toplumun yararlanması için ayrılan alanlardır. Oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamdadır.

- Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Park alanlarında ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10m mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo,

-Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

- 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü geçmemek üzere mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

C.6.2.9.2. Rekreasyon Alanı:

- Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Bu alanlarda;
  - Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
  - Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,
  - Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları yer alabilir.

- Bu alanlarda yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda belirtilen plan hükümlerine uyulacaktır.

C.6.2.9.3. Ağaçlandırılacak Alanlar:

Bu alanlar; mevcut mezarlık alanları, jeolojik sebepler nedeniyle ağaçlandırılması önerilen alanlar ya da ürün deseni ve alanın konumu gereği meyvelik vb. gibi kullanılması öngörülen özel mülkiyete konu alanlardır.

Bu alanlarda, 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan alanlar hariç olmak üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

C.6.2.9.4. Mezarlık Alanları:

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, sadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanlardır.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

C.6.2.10. ULAŞIM VE LOJİSTİK

- Alt ölçekli imar planlarında Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- İl merkezi, ilçe merkezleri ve kırsal alanlar, bütünleşik ve çok türlü ulaşım bağlantıları ile bağlanacaktır.
- Bursa il merkezi ve ilçe merkezlerindeki kamusal alanlar; meydanlar ve onları bağlayan önemli ulaşım aksları, yaya ve bisiklet yolları gereksinimlere uygun olarak düzenlenecektir.
- Plan üzerinde gösterilen yerleşimler arası karayolları, demiryolu, tramvay hatları, kavşaklar vb. ulaşım ilişkileri sematik olarak gösterilmiştir. Alt ölçekli imar planlarında ulaşım ana planı stratejileri ve ilgili standartlar doğrultusunda düzenleme yapılacaktır.
- Kent merkezlerine erişimin toplu taşıma ve yaya ağırlıklı ulaşım türleri ile sağlanması teşvik edilecektir.

C.6.2.11. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- Doğal gaz boru hatları, enerji nakil hatları, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanal alanları, her türlü iletişim hatları karayolu alanları açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, çöp birikime ve foseptik alanları, gibi sağlıklı, toplum ve çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümüdür.
- Bu raporun Genel Hükümler C.6.1.6. maddesinde belirtildiği üzere nüfusun gerektirdiği ancak 1 hektarın altında kalan, bu planda gösterilmeyen teknik altyapı alanları İmar Mevzuatı uyarınca alt ölçekli planlarda ayrılacaktır. Planda önerilen teknik altyapı alanları amacı dışında kullanılamaz.
- Doğalgaz ve petrol taşımına alanlarında, ilgili Kurum görüşü alınmadan doğalgaz ve petrol boru hattı güzergâhı (boru hatları) boyunca ve pompalama ve dağıtım istasyonları (istasyon) yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik, vb. tesis kurulamaz, kanalet açılamaz, kazı çalışmaları yapılamaz. Boru hatlarının yakın çevresinde yanıcı ve patlayıcı maddeler depolanamaz.
- Her türlü iletim hatlarının geçtiği alanlarda yapılacak uygulamalarda yapı yaklaşma mesafeleri hakkında ilgili kurumundan görüş alınması zorunludur.

C.6.3. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

C.6.3.1. Planlama alanında "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarece, imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacaktır. Alt ölçekli imar planları bu etütlere göre yapılacaktır.

C.6.3.2. Bu alanlarda yürütülecek alt ölçekli (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları) planlamalarda; planlama alanının afete uğrama olasılığı ve doğal afetin bu alanlarda hallhazır, doğal yapı, yatırım ve değer düzeyleri üzerindeki yaratacağı etkileri araştırılarak afet risk bölgesinin risk değerlendirmesi yapılması zorunludur. Ada düzenlemeleri ve yapı tipolojisi; sondajlı jeolojik etüdler, afet ve risk değerlendirmeleri doğrultusunda belirlenecektir. Alt ölçekli planlarda, planlama için gerekli bilgi ve belgeler ilave olarak yöreye ilişkin jeolojik ve sismik değerlendirmelerin, doğal yapıya ilişkin analizlerin ve gerekli diğer doğal afet (deprem, yangın, sel, heyelan vb.) verilerin kullanılması zorunludur.

C.6.3.3. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ve tesislerinde ilgili kurumunca onaylanacak jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanacak ve bu etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

C.6.3.4. Afet İskân Sahası, Afet sonrası acil yardım ve destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilecek alanlar, depolar ve dağıtım istasyonları oluşturulacak ve alt ölçek planlarda gerekli bölgelerde önerilecektir.

C.6.3.5. Bu planda gösterilen bölge parkları, kentsel parklar, fuar alanları, spor alanları ve benzeri alanlar afet ve kriz durumunda öncelikle kentin yönetim ve toplanma ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile kullanılabilir. Bu alanlarda projendirilecek diğer fonksiyonlar bu kapsamda tasarlanacaktır.

C.6.3.6. Fay hatlarına isabet eden bölgede yapılaşma kararları ve yapı yaklaşma mesafeleri bakanlığın görüşü doğrultusunda belirlenecektir.