

6.2.14.3.1. Bu planda belirtilen rekreasyon alanları için ilgili idare, diğer ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda işlem yapılır.

6.2.14.3.2. Rekreasyon amacına yönelik yapılacak yapılarda, en fazla;

Emsal (E) : 0.10,
Yükseklik (H) : 7.00 m. dir.

6.2.14.3.3. Orman alanları içerisinde yapılacak rekreasyon alanlarında da bu planın 6.2.14.3.1 ve 6.2.14.3.2 maddeleri geçerlidir.

6.2.15. ÇÖP DEPOLAMA ALANLARI

Bu planın genel kullanım, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ÇED Yönetmeliği uyarınca yer tespiti ve uygulaması yapılacaktır.

6.2.16. KAYNAK SULARI ŞİŞELEME VE AMBALAJLAMA TESİSLERİ

6.2.16.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel ihtiyaç, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesisler için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, ilgili idare ve bu idarenin talep edeceği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz.

6.2.16.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları bu planın genel hükümlerinin 5.12.12. maddesine göre belirlenir. Onanlı çevre düzeni planı bulunan alanlarda da aynı hüküm geçerlidir.

7. YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

Yenilenebilir enerji (Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşünün alınması koşuluyla, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve planlar bilgi için sayısal verileriyle Bakanlığa gönderilir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.35. İlgili İdare : Valilik (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü), Bursa Büyük Şehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri ile bu plan kapsamında kalan tüm belediyelerdir.

3.36. Bakanlık : İl Genel Meclisi

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

V. İLKE, GÖREV, SORUMLULUKLAR VE DENETİM

4.1. İLKELER

4.1.1. KORUMA İLKELERİ

4.1.1.1. Bitkisel üretimde önemli paya sahip, Yenişehir, İnegöl, Mustafa Kemal Paşa, Karacabey ve Bursa Ovaları korunacaktır.

4.1.1.2. Toprak sınıfına bakılmaksızın ilgili kurum ve kuruluşlarca yatırım yapılarak, fiilen sulanan ve toplulaştırma yapılan alanların korunması esastır.

4.1.1.3. İlgili kuruluşların yatırım programında yer alan sulama alanları korunacaktır.

4.1.1.4. Üzerinde yetişen özel ürünler açısından önem taşıyan özel ürün arazileri korunacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.1.1.5. Alt ve üst yapı maliyetleri dikkate alınarak %20'den fazla eğimli alanların gelişmeye açılmaması esastır.

4.1.1.6. Orman Bakanlığı'nca orman kadastro yapılarak belirlenmiş alanlarla, orman özelliği gösteren alanların korunması sağlanacaktır.

4.1.1.7. İçme suyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların su kaynakları ve çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanları korunacaktır.

4.1.1.8. 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması hedeflenmektedir.

4.1.2. GELİŞME İLKELERİ

4.1.2.1. Gelişme alanlarının, tarım alanlarını yok etmeyecek biçimde dengeli olarak geliştirilmesi esastır.

4.1.2.11. Bursa İli hizmet sektörünün, Türkiye ve bölge içindeki gelişen konumuna paralel bir şekilde geliştirilmesi hedeflenecektir.

4.1.2.12. Planın uygulanmasına dair kararların, planda önerilen devlet altyapı yatırım programları doğrultusunda uygulanmaları sağlanacaktır.

4.1.2.13. Bursa il'inde önemli bir sektör olan turizm sektörünün geliştirilmesi için kararlar ve uygulama stratejileri Bursa Valiliğince oluşturulacaktır.

4.1.2.14. Tarihsel kimliğin korunması gerektiği yerleşmelerde, nüfus artışı ve yığılmalara neden olacak kararların alınmaması hedeflenmektedir.

4.1.3. PLANLAMA İLKELERİ

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda genel ilke ve hedefler çerçevesinde strateji ve planlama kararları belirlenmiştir. Bu kararların en başında ilçelerin il içindeki kimliklerini, birbiriyle ilişkilerini belirleyen tanımların oluşturulması gelmektedir. Daha sonra her planlama bölgesi ile ilgili ayrı plan karar ve hedefleri oluşturulmuş ve bölgelerin özellikleri plan raporunda detaylandırılmıştır.

4.1.3.1. Metropoliten alanda, boş sanayi alanlarında sanayinin ileri teknolojiye yönelmesi teşvik edilecek, sanayi ve yerleşimlerin merkezden desantralizyonunu sağlamaya ilişkin kararlar yeni merkezler oluşturularak desteklenecektir. Merkezde bulunan sanayi alanlarının sıhhileştirilmesi, çevre kirliliğini önleyici tedbirlerin alınması ve arıtma tesisleri oluşturulması zorunludur. Metropoliten alanda hizmet sektörüne yönelik kullanımlar ile turizm desteklenecek, tarihsel yerleşimlerin kimlikleri korunacaktır.

4.1.3.2. Mustafa Kemal Paşa ve İnegöl'de yer seçimi yapılan organize sanayi bölgeleri plan verisi olarak kabul edilmiş ve Bursa merkezde sıkışan sanayi nin bu ilçelere yönlendirilerek desantralize edilebileceği belirlenmiş, ancak her iki ilçenin tarımsal niteliği yüksek tarım topraklarına sahip olması nedeniyle bu organize sanayi bölgelerinde kirlenici sanayi nin yer almaması öngörülmüştür.

4.1.3.3. Karacabey ve Yenişehir'de marjinal tarım arazilerinde tarımsal ve sanayi ağırlıklı bölgeler oluşturulabilir.

4.1.3.4. Bursa İl'inin giriş kapısı konumunda bulunan Orhangazi çevresinde özel ürün arazilerinin bulunması nedeniyle bu bölgede yeni sanayi bölgesi oluşturulmayacaktır. Ancak, mevcut sanayilerin dışında sadece ileri teknoloji üreten merkezlerin oluşmasına izin verilecektir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.1.3.5. İznik yerleşiminin mevcut tarihi ve turistik kimliği geliştirilecek ve bunu koruyabilmek için hiçbir türde ve ölçekte sanayi nin oluşmasına izin verilmeyecektir.

4.1.3.6. Orhaneli, Keles, Harmancık, Büyükorhan ilçelerinde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesisler oluşturabilecek, bunun dışında yayla turizmi teşvik edilecektir.

4.2. İLKELERLE İLGİLİ OLARAK İDARELERİN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

4.2.1. KORUMA İLKELERİ İLE İLGİLİ OLARAK KURUM VE KURULUŞLARIN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

4.2.1.1. Bursa İl'i içinde Yenişehir, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, İnegöl ve Bursa Ovaları'nın korunması amacıyla ilgili kurum ve kuruluşlar, ilgili idareler ve üniversitelerin ilgili birimlerinin katılımı ile oluşturulacak komisyonda söz konusu koruma kararları oluşturularak, görev ve sorumlulukları belirleyen bir protokol hazırlanarak imzalanacaktır.

4.2.1.2. Özel ürün arazilerinin üniversite, Valilik ve ilgili belediyelerin işbirliği ile tespitine yönelik çalışmalar yapılacak ve tespit işleminden sonra bu alanların geliştirilmesi ile ilgili yasal ve teknik önlemler alınacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.2.1.3. Toprak sınıflarındaki tarımsal niteliğin ve tarımsal verimliliğin artırılması amacıyla Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan sulama projeleri ve bunlar dahilindeki gölet yapımlarının önceliklerinin belirlenerek Bursa İl'i sulamalarıyla ilgili ana plan Valilikçe hazırlanacaktır.

4.2.1.4. Bursa İl'indeki içme suyu kaynaklarının korunması amacıyla ilgili belediye ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile birlikte öneriler ve bunları destekleyecek projeler Valilikçe oluşturulacaktır.

4.2.1.5. Bursa İl'i içme suyu ihtiyacını karşılamak amacıyla ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve BUSKİ Genel Müdürlüğü ile birlikte Bursa İl'i Ana Planı hazırlanacak ve öncelikler bu plan doğrultusunda belirlenecektir.

4.2.1.6. İl içindeki su kirliliğinin azaltılmasına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlarca "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" çerçevesinde çalışmalar yapılarak kararların oluşturulması, görev ve sorumlulukların Valilikçe belirlenmesi gerekmektedir.

4.2.1.7. Ormanların korunması ve geliştirilmesi amacıyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Valiliğin Koordinasyonunda Orman Bölge Müdürlüğü ve Milli Parklar ve Av-Yaban Hayatı Koruma Genel Müdürlüğü'nce geliştirme ve koruma amaçlı Bursa İl'i Orman, Milli Park ve Av-Yaban Hayatı Koruma Ana Planı hazırlanması zorunludur.

4.2.1.8. İl sınırları içindeki sit alanlarının tam olarak belirlenmesi ve bu alanlara ait kararların oluşturulması amacıyla Valiliğin Koordinasyonunda ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun il düzeyindeki genel koruma kararlarını belirleyen bir İl Ana Koruma Planı oluşturulacaktır.

Yönetmeliği”nde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde genel veya her yapı ve tesis için bağımsız pissu kanalları tesis edilen çukurlara bağlanır.

5.18.2. Pissu çukurları kesinlikle deniz, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz.

5.18.3. Turistik, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin ve toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pissuları için atıksu arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atıksu % 90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

5.19. 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun” ile değişik 4086 sayılı Kanun uyarınca, belediye sınırları içinde zeytinlik sahalarının imar sınırları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10’unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım Bakanlığı’nın fenni grekçeye dayalı iznine tabidir.

Bu iznin verilmesinde Tarım Bakanlığı’na bağlı araştırma enstitülerinin yoksa Ziraat Odası’nın uygun görüşü alınır. Bu alanlarda zeytin dokusunun korunması ve geliştirilmesi yolunda yörenin potansiyel ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak zeytin ağacı rölevesi çıkartılarak düzenlenen uygulama imar planının belediyesince onanmasından sonra uygulamaya geçilecektir.

5.20. Planlama bölgeleri içinde noktasal yer seçen kirlletici sanayilerle ilgili tedbirler konusunda uygulamaya yönelik koşullar 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planlarında belirlenecektir.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

5.21. Bu plan, plan kararları ve uygulama hükümleri, bunlara veri olan Bursa Büyük Şehir Belediyesi’nce ve Bursa Valiliği’nce de uygun görülen, ilgili kurum ve kuruluşların hazırladığı sektörel bilgi paftaları ile bir bütündür.

5.22. Bu plan ile belirlenen planlama bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, denizyolu, havaalanı, baraj ve enerji iletimi ilişkin kullanımların alt ölçekli planları, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek; ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır. Hazırlanan planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın uygun görüşü alınmadan onaylanamaz. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına islenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler / tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.

Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi belirlenir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.23. Bu plan ile belirlenen Planlama Bölgeleri içinde veya dışında, kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanları, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetler ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar bu planın ilkeleri doğrultusunda irdelenir ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında değerlendirilmek üzere Bakanlığın görüşüne sunulur. Bakanlığın görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar ilgili İdaresince onaylanır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili İdaresi'nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

VI. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1. PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.a. İrdelenecek konut, irdelenecek sanayi ve küçük sanayi alanları ile ilgili önlemler ve uygulama esasları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planlarında belirlenecektir.

6.1.b. Bölgesel Sosyal Donatı Alanlarına ait uygulama hükümleri, ilgili plan bölgesine ait 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planında belirlenecektir.

6.1.c. Planlama bölgelerinde bulunan köy yerleşik alanlarında 1/25.000 ölçekli çevre düzeni ve Nazım İmar planları yapıncaya kadar bu planın kırsal alanlarla ilgili uygulama hükümlerinin 6.2.2. maddesi geçerlidir.

07.03.2006 tarih ve 116 sayılı İl Genel Meclisi Kararı

6.1.d. Planlama bölgelerinde içindeki içme ve kullanma suyu havzalarında bu planın plan hükümlerinin 6.2.6.2. hükümleri geçerlidir.

6.1.e. Planlama alanlarındaki su havzaları koruma kuşaklarında 1/25.000 ölçekli plan yapılanaya kadar yapılaşma izni verilemez.

6.1.f. Planlama bölgelerinde yapılacak karayolu servis alanları için bu plan hükümlerinin 6.2.6. maddesindeki yapılanma koşulları geçerlidir.

6.1.g. Planlama bölgelerinde yer alan 5403 sayılı yasa kapsamındaki tarım alanlarında, 5403 sayılı yasa kapsamında gerekli izinlerin alınması kaydı ile 6.2.14. maddesindeki koşullara göre eğitim, sağlık ve rekreasyon tesisleri yapılacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.1.h. Organize sanayi bölgelerinde hangi tür sanayilerin yer alacağı konusunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, ilgili kurum ve kuruluşlar arasında eşgüdümü sağlamakla yükümlüdür.

6.1.1. METROPOLİTEN ALAN PLANLAMA BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1.1.a. Metropoliten alan planlama bölgesinin 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.994.000 kişidir.

6.1.1.b. Metropoliten alanda merkez yerleşiminin gelişmesi batı yönünde olacaktır.

6.1.1.c. Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığının görüşü doğrultusunda 5403 sayılı yasa kapsamındaki Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri ve Dikili Tarım Arazileri ile 3083 sayılı Kanun kapsamındaki alanlar korunacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.1.1.1.2.e. Göynüklü yerleşimi ile Güzelyalı arasında, 5403 sayılı Kanun kapsamındaki özel ürün arazisi vasfındaki alanlarda küçük ölçekli rekreasyon kullanımları yer alabilir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.1.1.2. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.2.1. Doğu Planlama Bölgesinde kentsel yerleşim alanı önerilmediğinden, planlama bölgesinde nüfus ataması yapılmamıştır.

6.1.1.2.2 Bu planlama bölgesi dahilinde, bulunan su havzaları nedeniyle kontrollü gelişme alanıdır. Bu kapsamda bölgede daha önce oluşturulan sanayi ile ilgili plan kararları irdelenecektir.

6.1.1.2.3. Noktasal olan ya da organize olamayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında kirletici sanayiye izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.

6.1.1.2.4. Konut alanları ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

6.1.1.3. ALAÇAM PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.3.1. Turizm ağırlıklı kullanımların yer aldığı planlama bölgesinde öneri turizm ve kayak merkezi 1/25.000 ölçekli Uludağ Çevre Düzeni Planı ile bütünleştirilerek planlanacaktır.

6.1.1.3.2. Alaçam Bölgesi aynı zamanda Gölbaşı Barajı'nın koruma alanı içinde kaldığı için bu alandaki doğal dengenin korunmasına yönelik gerekli tedbirler alınacaktır.

6.1.1.3.3. Milli Parklar Kanunu uyarınca "Gelişme Koruma Planı" ile bu plan doğrultusunda hazırlanan "Uygulama İmar Planları" onaylanıncaya kadar bu alanda;

6.1.1.3.1.a. Milli park sahası içerisinde kalan araziler üzerinde mülkiyet farkı gözetilmeksizin "Milli Parklar Kanunu" dışında herhangi yeni bir tesis yapılmasına izin verilemez.

6.1.1.3.1.b. Milli park alanında ekolojik dengeyi bozacak herhangi bir uygulama yapılamaz.

6.1.1.3.1.c. Yaban hayatını tahrip edebilecek davranışlar önlenecektir.

6.1.1.3.1.d. Doğal dengeyi olumsuz yönde etkileyecek orman ürünleri üretimi ve satışı yapılamaz.

6.1.1.3.1.e. Avlanma ve otlatmaya izin verilemez.

6.1.1.3.1.f. Alaçam planlama bölgesinde doğal bitki örtüsünü tahrip edecek hiçbir tesise izin verilemez.

6.1.1.3.1.g. Alaçam bölgesi içindeki kırsal yerleşmelerde yerleşme dokusunu bozmayacak konaklama tesisleri desteklenecektir.

6.1.1.4. BATI PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.4.1. Planlama Bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 400.000 kişidir.

6.1.1.4.2. Batı Planlama Bölgesi Bursa kentinin gelişme yönüdür.

6.1.1.4.3. Bölge içinde Bursa İli'ne hizmet edecek rekreasyon alanları Uluabat Gölü çevresinde oluşturulacaktır.

6.1.1.4.4. Uluabat Gölü'nün Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü tarafından belirlenecek koruma kuşaklarında, bu plan hükümlerinin 5.12.11. ve 6.1.f. maddeleri geçerlidir.

6.1.1.4.5. Gölyazı yerleşiminin tarihi ve doğal değerleri korunacak, önerilen rekreasyon alanların koruma kararlarını desteklenecektir.

6.1.1.4.6. Bu alan içinde kalan Çayırköy Ovası korunacak ve bu ovayı sulayacak göletler için çevre kirliliğini önleyici tedbirler alınacaktır.

6.1.1.4.7. Mutlak tarım arazileri, dikili tarım arazileri ve özel ürün arazileri korunacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.1.1.4.8. Organize deri sanayi bölgesinin plansız gelişime neden olmaması için çevresindeki köy yerleşimlerinin yapısını bozmayacak ve sadece bu yerleşimlerin ihtiyacına yönelik konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.9. Bu planlama bölgesinden geçen otoyolu, karayolu ve demiryolu güzergahlarının istenmeyen gelişmelere neden olmaması için, hazırlanacak uygulama projeleri 1/100.000 ölçekli Ulaşım Ana Planına aykırı olmamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yönlendirilecektir.

6.1.1.4.10. Noktasal olan ya da organize olamayan, çevre tedbirleri oluşturulmayan sanayi alanlarında kirlenici sanayiye izin verilmeyecek ve bu nitelikte olanlar tasfiye edilecektir.

6.1.1.4.11. Planlama alanlarında Bursa metropolüne hizmet edecek çalışma ve konut alanları oluşturulacaktır.

6.1.1.4.12. Planlama alanı içinde bölgeyi etkileyecek noktasal konut alanı (Kayapa konut alanı gibi) kararları irdelenecektir. Yeni konut alanlarının oluşması ile ilgili olarak bu planın 6.2.1. maddesi geçerlidir.

6.1.2.4.3. Tarım Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda mutlak tarım arazileri, dikili tarım arazileri ve özel ürün arazileri korunacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.1.2.4.4. Tarımsal sektörü geliştirmek amacıyla tarımsal sanayi ve depolamaya yönelik alanlara ait uygulama koşulları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenecektir.

6.2. PLANLAMA BÖLGELERİ DIŞINDAKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

13.08.2012 tarih ve 12912 sayılı Bakan Oluru ile Onaylı

6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

24.08.2011 tarih ve 16 sayılı Bakan Oluru ile Onaylı

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.

6.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

6.2.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmıŐ/onaylanacak köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerlidir.

6.2.2.2. Bu alanlarda, koruma ve geliŐim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezralar ile belediye sınırları içine katılarak mahalle statüsü kazanmıŐ kırsal yerleŐmelerin yerleşme alanlarında imar planları yapılıncaya kadar aŐaĐıdaki koşullar uygulanır.

6.2.2.3. Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, su deposu, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası, alt yapı tesisleri v.b.) yer alabilir.

6.2.2.4. Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiŐ yapılaşma koŐullarını aŐmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca çıkarılmıŐ, "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nde belirtilen esaslara göre yapılır.

Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılaşma koşulu:

Emsal: 0,50 (mŐtemilatlar emsale dahildir)

Hmax: 6,50 (2 kat)

(silo, samanlık, yem deposu vb. Yapılar için hmax. İhtiyaç doğrultusunda belirlenir.)

Köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, sağlık vb. Kamusal tesislerle ticari ve sosyal yapılar için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir.

Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel ticaret kullanımları v.b.) İmar planı yapılması zorunlu olup;

Emsal:0.50

Hmax: 6,50 m. (2 kat) geçemez.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.2.3. TOPLULAŞTIRMA ALANLARI

6.2.3.1. Toplulaştırma alanlarında sadece toplulaştırma iŐlemleri tamamlandıktan sonra bir ailenin oturmasına mahsus, bir parsel üzerinde lüzumlu müŐtemilat binaları dışında, bağımsız bir birimden fazla yapı yapılmamak Őartıyla bağ evi türünde yapılanma olacaktır. Bu alanlarda, kadastral bir yola en az 50.00 m. cephesi bulunmak ve en az 10.000 m² parsel büyüklüğü oluŐturmak koşuluyla ifraz yapılacaktır.

6.2.3.2. Bağımsız her bir birim için en fazla;

İnşaat alanı : 100 m²,

Yükseklik (H) : 6.50 m. 2 kat olacaktır.

Çekme mesafesi yoldan en az 10.00 m., komŐu parsellerden en az 5.00 m. dir.

6.2.6.5. Yeraltı su kaynaklarının bulunduğu alanın 50.00 m. sınırı dışında yer altı su kaynakları kullanan tesis talebi olması halinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, İl Çevre ve Sağlık Müdürlükleri ve belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, belediye sınırları içinde ilgili idarelerden izin alınmak ve bu kurumların talep edeceği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yapılacak tesise ait fizibilite raporu ve 1/1.000 ölçekli imar planı yaptırmak koşulu ile izin verilecektir. Bu alanların kullanımına dönük ihtiyaç, ilgili idare tarafından belirlenecektir.

6.2.7. KARAYOLU SERVİS ALANLARI

6.2.7.1. Karayolu servis alanlarında yer alacak yapılar; Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalardır.

6.2.7.2. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6.2.7.3. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayolu güzergahındaki alanlardan 5403 sayılı Kanun kapsamında Mutlak Tarıma Arazisi, Dikili Tarım Arazisi, Özel Ürün Arazisi olarak belirlenen ve 3038 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda zorunlu kalınması halinde yalnızca Akaryakıt Ve LPG Satış İstasyonları ilgili mevzuatlar uyarınca yapılabilir. Bu tesisler için Emsal (E): 0.05'dir.

6.2.7.4. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayolu güzergahındaki alanlardan sadece 5403 sayılı Kanun kapsamında Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen alanlarda Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir. Bu Tesisler için Emsal (E):0.20'dir.

6.2.7.5. Bu alanlar için yukarıda belirtilen şartlar dahilinde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.2.8. DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI VE ENERJİ NAKİL HATLARI GEÇİŞ ALANLARI

6.2.8.1. BOTAŞ Bölge Müdürlüğü ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan doğal gaz ve petrol boru hattı güzergahı (boru hatları) boyunca ve pompalama ve dağıtım istasyonları (istasyon) yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik, vb. tesis kurulamaz, kanalet açılmaz, kazı

uyulması ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür taleplerde, Turizm Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve 3194 sayılı "İmar Kanunu" uyarınca ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

6.2.13.b Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır.

6.2.13.c. 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ve tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

6.2.13.d. Mustafa Kemal Paşa civarındaki mevcut rekreasyon alanlarının geliştirilmesine karar verilmiştir. Bursa İl'inin ihtiyacına yönelik rekreasyon alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağı vasfı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile değerlendirilecektir.

6.2.13.e. Keles ilçesi Kocayayla mevkiinde yayla turizmi ve rekreasyon, Oylat ve Akarca'da termal turizm faaliyetleri geliştirilecektir.

6.2.13.f. Bursa İl'inin ihtiyacına yönelik rekreasyon alanları oluşturulacaktır. İçme suyu kaynağı vasfı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri de turizm ve rekreasyon amacı ile değerlendirilecektir.

6.2.13.1. YAYLA TURİZMİ

6.2.13.1.a Yayla turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.2.13.1.b. Bu alanlarda yapılacak tesislerde: yatak başına 7 m² yeşil alan ayrılması zorunlu olup, en fazla;

Emsal (E) : 0.50,
Yükseklik (H) : 6.50 m., 2 kat olacaktır.

6.2.13.2. GÜNÜBİRLİK TURİZM

6.2.13.2.a. Planlama bölgeleri dışında turizme yönelik olarak sadece günübirlik tesis ve kamp alanları yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Ancak konaklama hizmetini sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli