BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KESTEL BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

A) GENEL HÜKÜMLER,

1) BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE;

- BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ
- ÇEVRE DÜZENİ PLANI KAPSAMINDA 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA, KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİKLERDE OLAN DEĞİŞİKLİKLER VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.

2) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

1. ONANLI İMAR PLANI DIŞINDA OLUP DA BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

2. ONAYLI İMAR PLANI OLUPTA ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM, SOSYAL VE TEKNİK DONATILAR BU PLAN KARARI İLE DEĞİŞTİRİLEN BÖLGELERDE UYGULAMA İMAR PLANLARI YENİDEN DÜZENLENECEKTİR. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN VE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNAN ALANLARIN PLAN KARARLARI GEÇERLİDİR. ONAYLI PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLAR DA BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ONAYLI PLANLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLAN KARARLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI İÇİN BELİRLENEN ETAP ALANLARINDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA; UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ, FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ TOPLAM İNŞAAT ALANI VE NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR

5. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA UYULACAKTIR. ANCAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ ALAN DONATI BÜYÜKLÜĞÜ"NÜN SAĞLANMASI ALANIN JEOLOJİK, TOPOĞRAFİK, MÜLKİYET, İMAR UYGULAMASI, BİTKİ ÖRTÜSÜ V.B. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ VE FORMU BOZULMAYACAK ŞEKİLDE STANDARTLARA UYULMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.

6. BU NAZIM İMAR PLANI, UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA AYKIRI OLARAK YAPILAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VEYA UYGULAMALARIN SAPTANMASI HALİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BU İŞLEMLERİN UYGUN HALE GETİRİLMESİNİ, UYGUN HALE GETİRİLEMEYENLERİN İSE İPTALİNİ İLGİLİ İDARELERDEN İSTER. AYKIRI UYGULAMALARDA ISRAR HALİNDE SUÇ DUYURUSUNDA BULUNULUR.

3) YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

1. VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALARI BU AĞA BAĞLANIR.
2. YOKSA, "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YADA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.
3. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIKSU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.
4. KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT 2. KONUT, TURİSTİK TESİS YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

4) İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5) EKSPRES YOL (OTOYOL) KENARINDA YENİ YAPILACAK PLANLARDA KARAYOLLARI TARAFINDAN AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN İTİBAREN EN AZ 50 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
PLAN KAPSAMINDAKİ DEVLET KARAYOLLARINDAN MEVCUT PLANDAKİ YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI GEÇERLİDİR. ANCAK YENİ PLANLANACAK VE PLANI DEĞİŞTİRİLECEK ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK YAPILAR İLE İLGİLİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

6) ÖNERİ DEMİRYOLUNUN HER İKİ TARAFINDAN 35 METRE YAPI ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

7) ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFAK HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINCAKTIR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8) SİT ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

9) BURSA VE ÇEVRESİ 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1. BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.
2. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA BUSKİ'DEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR. 18.10.2012/1035 sayılı BBMK
3. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ

ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI

4. TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLOJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLOJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
5. BU NAZIM İMAR PLANINDA SIVILAŞMA POTANSİYELLİ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA YENİDEN VE AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK RAPORLAR HAZIRLANACAKTIR. BU ALANDA PLANLAR BU RAPORLAR DOĞRULUSUNDA OLUŞTURULACAK PLANLARI MEVCUT İSE RAPORLARA GÖRE GEREKİRSE REVİZE EDİLECEKTİR.
6. BU RAPORLARA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMA ÖNERİLMEYECEKTİR. “AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNDE İLÇE VEYA ALT KADEME BELEDİYELERİ, BÜYÜKŞEHİR YATIRIMLARINDA VE DİĞER ALANLARDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAĞLAMAKLA YÜKÜMLÜDÜRLER.

10) ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE “4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU” İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, GEÇERLİDİR. BU PLANLARDA BÜTÜNLÜK SAĞLANMASI AÇISINDAN GÖSTERİLEN ALANLAR ONAMA KAPSAMI DIŞINDADIR.

11) MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA BU İMAR PLANI İLE ARAZİ KULLANIM KARARLARI DEĞİŞTİRİLMİŞ OLSA BİLE MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDEBİLİR.

12) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN PAFTASINDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK VE ARAZİ PARÇALARININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI GÖSTERMEKTEDİR. BU SINIRLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA VE BU PLANDA PROJEKSİYON NÜFUSLARINA GÖRE BELİRLENEN ALANSAL BÜYÜKLÜĞÜ AŞMAYACAK ŞEKİLDE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER ÇERÇEVESİNDE KESİNLEŞİR. BU PLANDA BELİRTİLEN FONKSİYON ALANLARI VE SOSYAL DONATI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEĞİNDEN DEĞİŞİKLİK GÖSTEREBİLİR.

BELİRLENEN FONKSİYONLARIN YERLERİ KESİN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEREK UYGULAMA BUNA GÖRE YAPILACAKTIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN FONKSİYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANDA MUTLAKA BULUNDUĞU ALANDA OLMAK ZORUNDA DEĞİLDİR. NAZIM İMAR PLANLARI, ÇALIŞMA ALNININ GENEL KULLANIŞ BİÇİMLERİNİ, BAŞLICA BÖLGE TİPLERİNİ, BÖLGELERİN GELECEKTEKİ NÜFUS YOĞUNLUKLARINI, GEREKTİĞİNDE YAPI YOĞUNLUĞUNU, ÇEŞİTLİ YERLEŞME ALANLARININ GELİŞME YÖN VE BÜYÜKLÜKLERİ İLE İLKELERİNİ, ULAŞIM SİSTEMLERİNİ VE PROBLEMLERİNİN ÇÖZÜMÜ GİBİ HUSUSLARI GÖSTERİR.

15.07.2010/625 sayılı BBMK

13) TURİZM TESİS ALANLARINDA VE TURİZM TESİS AMAÇLI KULLANIM ALANLARINDA (TİCARET ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, VB) , TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI ŞARTI İLE İMAR PARSELİNİN 0.50’SİNE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR**.**

03.12.2013/1299 sayılı BBMK

14) RİSKLİ BİNA TESPİT EDİLEREK KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI HALİNDE 0,50'YE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 25.01.2016 tarih ve 2015/1114 E. 2016/80 K. nolu kararı ile iptal edilmiştir.

B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1. KONUT ALANLARI;

1.1) YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKÛN ALANLARDA PLAN YOĞUNLUĞUNU ARTTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTTIRILMASINI VE/YA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

1.2) NAZIM PLAN SINIRI İÇİNDEKİ KONUT ALANLARINDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KULLANILACAK E=(EMSAL), TOPLAM İNŞAAT ALANINI İFADE ETMEKTEDİR. YOĞUNLUK HESABINDA DAİREDEKİ AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 (DÖRT) KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

1.3) BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK YOĞUNLUKLAR BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUKLARI AŞAMAZ.

1.4) PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR. . ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ TOPLAM İNŞAAT ALANI VE NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

2) TİCARET ALANLARI

1 BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

2 ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI BU ALANLARDA BRÜT KONUT YOĞUNLUĞU 75 KİŞİ/HEKTARDAN FAZLA OLAMAZ.

3 BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

4 PAZARLAMA ALANLARI (AÇIK PAZAR ALANI)
BELİRLİ PERİYOTLAR İLE KULLANILAN YÖRESEL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA BELEDİYESİNCE YÖRESEL YAPILANMAYA UYGUN GÖLGELİKLER İLE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR CİNSTEN GENEL HİZMET YAPILARI GEÇİCİ OLARAK YAPILABİLİR. KALICI HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

3) SANAYİ ALANLARI VE DİĞER KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1. SANAYİ BÖLGESİ

1. ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
2. BU ALANLARDA "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" UYARINCA SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.
3. BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ SAĞLANACAKTIR.
4. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. SANAYİ TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. SANAYİ TESİLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

6. MEVCUT OLUP DA ARITMA TESİSİ BULUNMAYAN SANAYİ TESİSLERİNDE DE BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN BİR YIL İÇİNDE ARITMA TESİSLERİNİN KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.
7. MEVCUT PLANLARINDA BELİRTİLMEDİ İSE MEVCUT VE YENİ SANAYİ TESİSLERİNDE;
   - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL, KAKS) : 0.60
   - HMAX. (SERBEST) SANAYİ TÜRÜNE VE YAPILACAK İMAR PLANINA ESAS JEOTEKNİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR

3.2. KÜÇÜK SANATLAR (SANAYİ SİTELERİ)

1. KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR, ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELER YER ALDIĞI ALANLARDIR.
2. YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ İMAR PLANLARINDA, SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMA YAPILACAKTIR.
3. MEVCUT PLANLARINDA BELİRTİLMEDİ İSE MEVCUT VE YENİ SANAYİ TESİSLERİNDE;
   - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL, KAKS) : 0.60
   - HMAX: 9.00 M.

3.3.AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONU

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.
2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR.
4. BU ALANLARDA EN FAZLA OLMAK ÜZERE;
   - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL (E) =0,20,
   - YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX= 9,50 METRE OLACAKTIR.
5. EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.
6. ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.
7. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE YAPILACAK AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, TOPLULAŞTIRMA ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN VE OVA ALANLARINDA; SADECE (AKARYAKIT POMPASI, İDARİ BİNA, KANTAR) FONKSİYONLARI İÇERMEK KAYDI İLE EN FAZLA;
   - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL(E) :0.05
   - TOPLAM EN FAZLA İNŞAAT ALANI:250 M2
   - EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 KOŞULLARINI SAĞLAYACAKTIR.
   - YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX= 4,50 METRE OLACAKTIR

4) KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI;

1 BU ALANLAR KAPSAMINDA HER TÜRLÜ ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR.

2 ONAYLI İMAR PLANI OLAN VE EMSAL BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA EMSAL BELİRTİLMEYEN ADALARDA EN FAZLA EMSAL:0.80 OLABİLİR.

3 YAPI YÜKSEKLİĞİ İSE YAPININ ÖZELLİKLERİNE VE JEOLOJİK ETÜTLERE BAĞLI OLARAK SERBESTTİR.

5-TARIM VE ORMAN ALANLARI

5.1.TARIM ALANLARI;

"BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ."

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ.

5.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR;

1 BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ. BU PLANA AYKIRI OLAN PLANLAR İPTAL EDİLECEKTİR. BU ALAN İÇERİSİNDEKİ İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPILAR TASFİYE EDİLECEKTİR.

2 MEVCUT VE PROJE KAPSAMINDAKİ SULAMA ALANLARI İÇİNDE KALAN YERLERDE TARLA BALIKÇILIĞI'NA, TAVUK KÜMESİ VE SOĞUK HAVA DEPOSUNA, SULAMA BÜTÜNLÜĞÜ'NÜN BOZULMAMASI AÇISINDAN İZİN VERİLEMEZ.

BU ALANLARDA TARIMSAL FAALİYETİNİN GEREKTİRDİĞİ DEPOLAMA VE DİĞER YAPILAŞMALAR, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN 3. MADDESİNİN (k) BENDİNDE "TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR" BAŞLIĞI ALTINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR DOĞRULTUSUNDA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ VE PLANLAMA BÜTÜLÜNLÜĞÜ İLE İLKE VE ESASLARI ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DARİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR. 21.06.2012/655 sayılı BBMK

3 BU ALANLARIN TARIMSAL FAALİYETİNİN GEREKTİRDİĞİ SOĞUK HAVA DEPOSU, DEPOLAMA VE DİĞER YAPILAŞMALARIN ZORUNLULUĞUNUN TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ VE DEVLET SU İŞLERİ'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE TEYİT EDİLMESİ, TARIMSAL FAALİYETTE VE ÜRETİMDE BULUNAN BİRLİK YADA KOOPERATİFLERİN TALEPLERİ İLE DEPOLAMA ALANLARI YAPILABİLİR.

BURSA 1. İDARE MAHKEMESİNİN 24.06.2011 TARİH 2008 / 285 E. 2011 / 804 K. SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.

BU ALANLAR;

- PLANDA GÖSTERİLEN BİR YOLDAN CEPHE ALMAK,
- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 20,000 M2 OLAN,
- KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 10 M YAPI YAKLAŞMA SINIRI KOYMAK
- TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYENSÖKÜLÜP TAKILABİLİR CİNSTEN OLAN VE PARSELİN %10' UNDAN (YÜZDEONUNDAN) FAZLA ALAN KAPLAMAMAK KOŞULU İLE TEK KATLI GEÇİCİ YAPI YAPILABİLİR.

5.2. ORMAN ALANLARI

1 BU ALANLAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU KAPSAMINDAKİ ALANLARDIR. ALANDA YER ALACAK İŞLEMLER ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.

2 ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE KONU

ALANLARDA "AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR"A İLİŞKİN (5.4) PLAN HÜKMÜ KAPSAMINDA DEĞERLENLENDİRİLECEKTİR.

ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ."

5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT MEZARLIK ALANLARI, JEOLOJİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YA DA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

2 BU ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA, TEK BİR KONUT (BAĞ EVİ) İLE ÇİFTÇİYE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT, HACİM VE VASIFTA; KÜMES, AHIR VE AĞIL, DEPO, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEMLİK VE YEM HAZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, ARIHANE, SU VE YEM DEPOSU, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURU, TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR.

3 BU KULLANIMLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8. MADDESİ UYARINCA YAPILIP ONANIR. BU PLANLAR AYRICA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN BİLGİ OLARAK 1/5000 NAZIM İMAR PLANINA DA İŞLENİR.

4 BU ALANLARDA PARSEL VE YAPILANMA KOŞULLARI;

- PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2
- PARSEL CEPHESİ EN AZ 25 M.
- YAPI YÜKSEKLİĞİ, HMAX=6.50
- İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSAL (E) = 0.05,
- EN FAZLA İNŞAAT ALANI; 250 M²Yİ AŞMAYAN TEK BİR YAPI VE MÜŞTEMİLATI YER ALABİLİR. ÇEKME MESAFESİ EN AZ OLMAK YOLDAN VE KOMŞU PARSELDEN ÜZERE 10 M.DİR.

"BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ."

6. MERA ALANLARI;
BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. SİT ALANLARI
BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU 'NUN İLKE KARARLARINA VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR.

SİT ALANLARINDA İLKE KARARLARI DİKKATE ALINARAK PLAN KARARLARI GETİRİLMİŞ OLUP, BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

SİT KORUMA ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA PLAN KARARLARININ UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR

8. ASKERİ ALANLAR
ASKERİ ALANLARDA , 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN " 2565 ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU " VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. SU TOPLAMA HAVZALARI

SU TOPLAMA HAVZALARINDA, ; "SULAK ALANLAR YÖNETMELİĞİ" VE "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ İLE "BUSKİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

10. TURİZM ALANLARI

TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. ALANDA TURİZM TÜRLERİ İLE KÜLTÜR, EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TÜRLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.BU ALANDA YER ALACAK KONUT KULLANIMI TOPALMDA 75 KİŞİ HEKTAR NÜFÜS YOĞUNLUĞUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÖNERİLEBİLİR.15.03.2012/260 sayılı BBMK

8