PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

GENEL HÜKÜMLER

1- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ŞUYULANDIRMA SINIRLARINA GÖRE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

2- ALANIN I. DERECE DEPREM BÖLGESİ İÇİNDE KALMASI NEDENİYLE BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILAR, BÖLGE DEPREM ÖZELLİKLERİNE VE ZEMİN ETÜDLERİ SONUÇLARINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKTİR. BU AMAÇLA UYGULAMA YAPILMAK İSTENEN ALANA İLİŞKİN OLARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDLERİ YAPILARLA İLGİLİ MESLEK UZMANLARINCA VEYA KURUMLARINCA ONAYLANIP, YILDIRIM BELEDİYESİNE VERİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI ALINAMAZ.

3- YAPI RUHSATI ALMIŞ BİNALARDA RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE İŞ VE İŞLEMLER (KAT İRTIFAKI, KAT MULKIYETI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, ÇALIŞMA İZİN BELGESİ VB.)YÜRÜTÜLÜR.

4- PARK ALANLARINDA, KAMUYA AİT YERALTI OTOPARKI DÜZENLENEBİLİR.

5- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6- 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.

7- YAPI RUHSATINA BAŞVURAN PARSEL MALİKLERİ YOL PROJESİNİ YAPTIRIP, BELEDİYESİNE ONAYLATACAKTIR.

8- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9- ŞUYULAMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNU'NUN 15. , 16. VE 17. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. PLAN ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR.

KONUT ALANLARI

10-PLANDA GENİŞLİĞİ 10 M. VE ÜSTÜ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN; ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, YURT, TİCARİ KATLI OTOPARK, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

11-ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARI TANIMLANMIŞ ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

12-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;

- BÜYÜKLÜĞÜ 2000-3000 M² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 M² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 4000 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.

13-ESENEVLER MAHALLESİ, 2561 ADA/1 PARSELDE 21. MADDEDE TANIMLANAN TEŞVİKLER UYGULANMAYACAKTIR.

14- KONUT ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ BODRUM VE DİĞER TÜM KATLAR İÇİN GEÇERLİDİR.

TİCARET ALANLARI

15-TİCARET ALANLARINDA Yençok= 8,50 METREDİR.

TİCARET-KONUT ALANLARI

16-TİCARET + KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ BODRUM VE DİĞER TÜM KATLAR İÇİN GEÇERLİDİR.

17-TİCARET-KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA, EMSALİN MİNİMUM %20'Sİ TİCARET, MAKSİMUM %80'İ KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

18-TİCARET KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL=2.00, Yençok=24.50 M. DİR. ZEMİN KATTAKİ TİCARETLERDE ASMA KATLA BİRLİKTE YÜKSEKLİK 7.00 M'Yİ GEÇEMEZ.

19-ASGARİ TİCARİ KULLANIM ORANI %20'DİR. FAKAT GEREKLİ YALITIM (SES, GÜRÜLTÜ) ÖNLEMLERİNİ ALMAK VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE HESAPLANACAK OTOPARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILAMAK KAYDIYLA YAPININ TAMAMI TİCARET AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLİR.

20-ŞUYULANDIRMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARI TANIMLANMIŞ ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

21-TİCARET-KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMANIN HIZLA GERÇEKLEŞMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA;

- BÜYÜKLÜĞÜ 2000-3000 M² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.20 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 3001-4000 M² OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.40 BİRİM,
- BÜYÜKLÜĞÜ 4000 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERİN EMSALİNE 0.50 BİRİM EKLENECEKTİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 29.09.2020 / 1439 SAYILI KARARI İLE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 73'ÜNCÜ MADDESİNE İSTİNADEN "KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI" İLAN EDİLEN SAHA İÇERİSİNDE YER ALACAK TİCARET + KONUT ALANLARINDA, BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2 ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE MEVCUT EMSALE 0,50 BİRİM EKLENECEK OLUP DİĞER HUSUSLARDA BU PLANIN TİCARET + KONUT ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

EĞİTİM TESİS ALANLARI

22-BU ALANLAR ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI VE LİSE ALANINI KAPSAMAKTADIR. İLKOKUL VE LİSE ALANLARINDA; ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA E=2.00, Yençok=14.50 M., ANAOKULU ALANINDA İSE E:1.00 Yençok: 14.50 M'DİR.

23-ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA E:1.50, Yençok:14.50 M 'DİR.

24-BU ALANLARDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

CAMİ ALANI

25-CAMİ ALANLARINDA TAKS=SERBESTTİR. E=1.00, Yençok=SERBESTTİR.

BHA (KÜLTÜREL TESİS ALANI)

26-BELEDİYE HİZMET ALANINDA (KÜLTÜREL TESİS ALANI); E=0.75, Yençok=8.50 M.'DİR.

SOSYAL TESİS ALANI(DİNİ EĞİTİM ALANI)

27-SOSYAL TESİS ALANINDA; TAKS=0.50, E=0.75, Yençok=9.50 M.'DİR.

ORMAN ALANLARI

28-ORMAN ALANLARI ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.02.2018 TARİH VE 380440 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA PLANA İŞLENMİŞTİR. KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLENEN ORMAN SINIRLARINA UYULACAKTIR.

29-ORMAN ALANLARINDA HİÇ BİR YAPILAŞMA KOŞULU TANIMLANMAMIŞTIR. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ MEVZUATINDA TANIMLI HÜKÜMLER ÇERÇEVESİNDE ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VEYA ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİNDEN ALINACAK İZİN VE ONAYLATILACAK PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

30-İMAR PLANINDA YOL OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI VE PROJENİN ONAYLATILMASI ZORUNLUDUR.

31-ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.07.2017 TARİH/1587721 SAYILI YAZISI VE 02.01.1992 TARİH/1866 SAYILI YAZISI İLE CAMİ ALANLARININ, 10.05.2007 TARİH/1979 SAYILI YAZISI VE 09.12.2009 TARİH/0664 SAYILI YAZISI İLE OKUL ALANLARININ ORMANDAN İZİNLERİNİN OLDUĞU TESPİT EDİLMİŞTİR. BUNA İSTİNADEN ALANLAR PLAN ÜZERİNE İŞLENMİŞTİR VE BU ALANLARA UYULACAKTIR.

32-ORMAN ALANLARINDAN GEÇEN İMAR YOLLARINDA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN YOL GEÇİŞ İZNİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.