BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
İSTANBUL CADDESİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU

## GÖSTERİM

### SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- KENTSEL DÖNÜŞÜM GELİŞİM ALANI SINIRI

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET - KONUT ALANI
- TİCARET - TURİZM ALANI
- TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- TURİZM ALANI
- TOPLU İŞYERİ ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANI
- SEMT SPOR ALANI
- MEZARLIK ALANI

### KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI
- CAMİ
- AİLE SAĞLIK MERKEZİ ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- ANAOKULU ALANI
- İDARİ TESİS ALANI

### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- RAYLI TAŞIMA İSTASYON ALANI

### ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFO ALANI

**GENEL İLKELER:**

- İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı güneyinde Turizm (Otel Alanı), Ticaret-Turizm, Ticaret-Turizm-Konut Alanları ve Donatı Alanları öngörülerek kent merkezinin yüküntü hafifletecek, çevre kalitesi yüksek ve nitelikli bir Merkezi İş Alanı oluşturulması ve bu Merkezi İş Alanı'nın gelişimini destekleyecek Ticaret, Ticaret-Turizm ve Ticaret-Turizm-Konut alanlarının kuzey-güney yönünde lineer olarak planlanması temel ilkedir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli adaların; ada hattı ile çekme mesafesi arasında tanımlı alanlarında, merdiven, havuz, reklam levhası, tabela ve benzeri yaya geçişlerini zorlaştıracak ve görüntü kirliliğine sebep olacak hiçbir eleman kullanılmamalıdır.
- İstanbul Caddesine cepheli adaların; ada hattı ile çekme mesafesi arasında tanımlı alanlarda yapılacak peyzaj düzenlemeleri ile kent girişi tanımlı hale getirilmelidir.
- Kaldırımlar geniş, güvenli, kaliteli ve cazip yaya aksları haline getirilmelidir. Kaldırımlarda yayaların sirkülasyonunu engelleyici bir unsur yer almamalıdır.
- Yaya akslarında yaya ve bisiklet ulaşımına öncelik verilerek, kaliteli, güvenli, geniş, cazip, erişilebilir, gezinti ve alışveriş işlevini üstlenebilecek kamusal sirkülasyon alanları oluşturulmalıdır.
- Yaya akslarına cepheli adaların; ada hattı ile çekme mesafesi arasında tanımlı alanlarında, merdiven, havuz, reklam levhası, tabela ve benzeri yaya geçişlerini zorlaştıracak ve görüntü kirliliğine sebep olacak hiçbir eleman kullanılmamalıdır.
- Planlanacak olan yaya üst geçitlerinin indiği noktalar ada başlangıcı veya bitişine denk gelmelidir.
- Silüet değeri taşıyan yapıların çevresi ile uyumunun kontrolü yapılmadan uygulama yapılmamalıdır.

**PLAN HÜKÜMLERİ**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı Revizyonu, Plan Açıklama Raporu ile Plan Hükümleri bir bütündür.
2. Yapılacak her türlü binada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
3. Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarihli onayı ile onaylı İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve önerilerine uyulması zorunludur.
4. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. İmar planında oluşturulan adalar bölünmek suretiyle yeni adalar oluşturulamaz.
6. Planın onayından itibaren 1 yıl içerisinde yol projeleri yapılacaktır. Yol projesi onaylanmadan yoldan kot verilemez.
7. Plan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde engellilerin kullanımına ilişkin yasal düzenlemeler ve standartlara uyulacaktır.
8. Yaya akslarına cepheli parsellerde parsellerin ön cephe hattı boyunca parseli yoldan ayıracak ayırıcı eleman (duvar vb.) kullanılamaz. Ayrıca parsellerin önünde yer alan, çekme mesafesi olarak tanımlanan alanda da belediyenin belirleyeceği cins malzeme ile yol projelerindeki kırmızı kota uyularak döşeme yapılacaktır.
9. Geçiş dönemi yapılaşma koşulu hariç önceki imar planı koşullarına uygun olarak alınan yapı ruhsatları sahip olduğu şartlara göre işlem görmeye devam edecektir. Yeni yapı yapması durumunda 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı Revizyonu geçerlidir.
10. Alanda 18. Madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez. 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.
11. Belediye tarafından kentsel dönüşüm amaçlı gerçekleştirilecek hasılat paylaşımı / kat karşılığı modelli uygulamalarda veya yine bu amaçla Belediyece yapılacak yapım işlerinde Belediyece onaylanacak proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
12. Çıkmalar, yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 2,20 metre olacak şekilde yapılabilir.
13. Ayrık nizamda saçak genişliği en fazla 2,20 metre olabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 50 cm'yi aşamaz.
14. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

**TİCARET-KONUT ALANLARI**

1. Ticaret-Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000m²'dir.
2. Ticaret-Konut alanlarında TAKS=0,60 olarak uygulanacaktır.
3. Ticaret-Konut alanlarında KAKS(Kat Alanı Kat Sayısı-EMSAL) alanının en fazla %20'si Ticaret, en az %80'i Konut kullanımlı yapılaşacaktır.
4. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.
5. Kentsel Dönüşüm ve yapılaşmanın hızlanmasını teşvik etmek amacıyla;
   - Büyüklüğü 3000-4000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.20 birim,
   - Büyüklüğü 4001-5000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.30 birim,
   - Büyüklüğü 5001-6000 m² ve üzeri parsellerde Emsal değerine 0.40 birim,
   - Büyüklüğü 6001 m2 üzeri parsellerde veya ada bazında yapılaşma gerçekleştiğinde ise Emsal değerine 0.50 birim eklenecektir.(Örn: mevcut emsal E=2.50 ise ada bazı yapılaşmada E=2.50 (=2.00+0.50) olarak uygulanacaktır.)

**TİCARET – TURİZM – KONUT ALANLARI**

1. Ticaret – Turizm – Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret – Turizm – Konut alanlarında TAKS: 0,60 olarak uygulanacaktır.
3. Ticaret – Turizm – Konut alanlarında KAKS(Kat Alanı Kat Sayısı-EMSAL) alanının en fazla %30'u Ticaret, en az %70'i Konut kullanımlı yapılaşacaktır.
4. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.
5. Kentsel Dönüşüm ve yapılaşmanın hızlanmasını teşvik etmek amacıyla;
   - Büyüklüğü 3000-4000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.20 birim,
   - Büyüklüğü 4001-5000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.30 birim,
   - Büyüklüğü 5001-6000 m² ve üzeri parsellerde Emsal değerine 0.40 birim,
   - Büyüklüğü 6001 m2 üzeri parsellerde veya ada bazında yapılaşma gerçekleştiğinde ise Emsal değerine 0.50 birim eklenecektir.(Örn: mevcut emsal E=2.50 ise ada bazı yapılaşmada E=3.00 (=2.50+0.50) olarak uygulanacaktır.)

**TİCARET ALANLARI**

A LEJANDLI TİCARET ALANINDA:

1. Spor Tesisleri, Kültürel Tesisler, Sağlık Tesisleri ile Restoran ve Ticaret fonksiyonları yer alacaktır.
2. Tüm blokların toplam inşaat alanı 40.000 m²'yi geçemez.
3. En fazla bina yüksekliği:15.50 m.
4. Mimari avan proje belediyece onaylanmadan ruhsat verilemez.
5. Otopark parsel içinde çözümlenecektir.
6. Parsellerde ayrı yapılaşma olursa bir parselin brüt inşaat alanı parsel alanının % 70'i kadar olacaktır.

B-C-D-E LEJANDLI TİCARET ALANINDA:

7. E:2.00; En fazla bina yüksekliği:15.50 m.
8. Otopark parsel içinde çözülecektir.
9. Mimari Avan Proje belediyece onaylanmadan ruhsat verilemez.

**TURİZM ALANLARI**

1. Turizm Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Turizm alanlarında çekme mesafesinden sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
3. Turizm Alanlarında tek bağımsız bölüm yapılması şartı ile imar parselinin 0.50'sine kadar emsal artışı yapılabilir.

**TİCARET-TURİZM ALANLARI**

1. Ticaret-Turizm alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.
2. Ticaret-Turizm alanlarında çekme mesafesinden sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
3. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.
4. Kentsel Dönüşüm ve yapılaşmanın hızlanmasını teşvik etmek amacıyla;
   - Büyüklüğü 3000-4000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.20 birim,
   - Büyüklüğü 4001-5000 m² olan parsellerde Emsal değerine 0.30 birim,
   - Büyüklüğü 5001-6000 m² ve üzeri parsellerde Emsal değerine 0.40 birim,
   - Büyüklüğü 6001 m2 üzeri parsellerde veya ada bazında yapılaşma gerçekleştiğinde ise Emsal değerine 0.50 birim eklenecektir.(Örn: mevcut emsal E=2.50 ise ada bazı yapılaşmada E=3.00 (=2.50+0.50) olarak uygulanacaktır.)

**TOPLU İŞYERİ ALANLARI**

1. Toplu işyeri alanlarında minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'dir.
2. Bu alanlarda büyük alan kullanımı gerektiren iş hanları, ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, nakliyat ambarı, toptancı halı, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, 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 bunların depoları yer alabilir.
3. Toplu işyeri alanlarında çekme mesafesinden sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
4. Kat yüksekliği zemin katlarda en fazla 8 metre, diğer katlarda ise en fazla 6 metre olabilir.

**İDARİ HİZMET ALANLARI**

1. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerine ait yapılar ve belediyelere ait itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve tiyatro alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi yapılar ile kamu idareleri veya belediyelerce sermayesinin belli bir kısmı karşılanan kuruluşlara ait bina ve tesisler yer alabilir.
2. TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50

**SOSYAL TESİS ALANLARI**

1. TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

**KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

1. TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

**EĞİTİM TESİSİ ALANLARI**

Bu alanlar Anaokulu Alanları, İlkokul Alanları, Ortaokul Alanları ve Lise Alanlarından oluşmaktadır. Bu Alanlarda;

1. TAKS=0,50, E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

**SAĞLIK TESİS ALANI**

1. Sağlık Tesis Alanında TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

**CAMİ ALANI**

1. Cami Alanlarında TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

**SEMT SPOR ALANI**

1. Semt Spor Tesisi Alanlarında TAKS=0.50'yi aşamaz. E=1.50, Yençok = 15,50 metredir.

**AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**

1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde "Karayolu Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
2. Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden "Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi" alınacaktır.
3. Yıkama ve yağlama üniteleri çekme mesafesi içinde yer alabilir.

**TRAFO ALANI**

1. Trafo alanlarında imar mevzuatında tanımlanan yol cephe ve parsel derinlik şartı aranmaz. Yağı yaklaşma mesafesi ana yollardan 5 metre, ara yollardan 3 metre olarak uygulanacaktır.



This document was created with the Win2PDF “print to PDF” printer available at
http://www.win2pdf.com

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

http://www.win2pdf.com/purchase/