

BURSA-H21-05-B-2-d

PLAN NOTLARI

- Planda belirtilen donatı alanlarından parselle isabet eden kısım kamuya terk edilmeden uygulama yapılacaktır.
- Havalandırma Manifi Planı kriterlerine göre uygulama yapılır.
- BursaRay duraklarında oluşturulacak Kentisel Tasarım Projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Askerî Alanlarda mevcut yapılaşmada dışında inşaata izin verilmeyecektir.
- KAKS değerleri imar parselinin oluşturan parsellerin uygulama sonrası net parsel alanları üzerinden hesaplanır.
- Parselasyon planı yapılandırılan uygulama yapılacaktır.
- Planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.
- Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık blok veya katlı binalarda konut, ticaret, konut dışı kentsel kullanım alanı, sanayi vb. her türlü kullanımları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otomatik olarak kullanılabilir.
- Mudanya Caddesi'ne cephe parsellerde; Avni ve Uygulamaya Projesi Estetik Kuru tarafından onaylanmadan ruhsat verilmez.
- Plan üzerinde veya plan hükümlerinde H_{max}: Serbest, Yençek: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde uygulanması koşulları belirlenen arazi yükseklik değeri Yençek 100 metre yi aşamaz. Yençek 100 metre yi geçen ve bu hükmün yürütülmesi sırasında yapı ruhsat alması olan parsellerde bu hükmün uygulanmaz.
- Yapılarda otomatik olarak, her bir konut başına bölünme için açığı 1 ana olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak bu hükmün yürütülmesi sırasında önce yapı ruhsatı alınan parsellerde bu hükmün uygulanmaz. Otomatik olarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otantik Yönetmeliği'nin uygulamasına ilişkin ilke ve esaslarla koşullara göre parselleme çözümlendiğinde otomatik olarak bedeli ödenir.
- Grup kuruluması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Abdal Köprüsu koruma alanında her türlü inşaat ve tesisat yapımı öncesinde Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınacaktır.

B: BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

- B-1: Yençek: 3,50m, B-2: Yençek: 6,50m, B-3: Yençek: 9,50m
- Bitişik nizam ön bahçe konut alanlarında mevcut ve oluşacak olan parsellerde minimum parsel derinliği 8,00m'den az olmaz.

BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA

- En az ön bahçe mesafesi: 5 m. ve en az yan bahçe mesafesi: 5 m.

MUDANYA YOLUNA CEPHELİ AYRIK NİZAM TİCARET ADALARINDA

- 1- Emsal=2,00
- 2- Ön bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı =5m.
- 3- Yan bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı = 3m.
- 4- 0,0 konu altında imar parselinin tamamını yapı yapılabilir.
- 5- Yençek=24,50 metredir.

AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

- Emsal= 0,30 ve Yençek= 6,50 m.

HÜRRİYET MAHALLESİ 497 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- İmar parsellerinde bina derinlik şartı aranmaz.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 611 ADA 22-23-26-68 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Zemin katla parselin tamamında yapı yapılabilir. Diğer katlarda gösterilen kütle kadar yapı yapılabilir.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 613 ADA 23 PARSEL İLE 621 ADA 2-3-4-5 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Zemin katla parselin tamamında inşaat yapılabilir. Üst katlarda plan üzerinde görülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 646 ADA 4 VE 14 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 646 ada 14 ve 4 parselinde Emsal mevcut tapu alanlarının %60' ı üzerinden hesaplanacaktır.
- 2- Parsellerin imar planındaki tekerlerinin tamamı bedelsiz olarak yapılacaktır.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 665 ADA 16 PARSEL İLE 669 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 665 adalı parsel ve 669 da 1 parselin varsa daha önceki tekerleri de dikkate alınarak koşulu ile yüzölçülerinin %40' ı terk edilmiş varsayılarak Emsal kalan parselin üzerinden hesaplanır.
- 2- 665 ada ve 669 da 1 parselinin bulunduğu imar adasında, yollar dan ve komşu parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 766 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ:

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılar ile ilgili hükümleri aranmaz.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 768 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Mevcut parseller için derinlik şartı aranmaz.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 781 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Ada bitimünde 18. Madde uygulanması yapılacaktır.
- 2- Riskli yapı yerli alandından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendini uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılacaktır.
- 3- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışı nedeniyle kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 4- Emsal 1268,72 m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 5- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılmadığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 889 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 889 ada 1 parselde, parselin güney cephesinde 25 metre, doğu cephesinde 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır. Çekme mesafesi haricinde kalan bölümün tamamı duvar yapılabilir.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 898 ADA 9 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Riskli yapı yerli alandından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendini uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılacaktır.
- 2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışı nedeniyle kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 3- Emsal 2633,02 m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 5- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılmadığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 907 ADA 4 PARSEL, 909 ADA 1 PARSEL VE 910 ADA 8 SAYILI PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 907 ada 4 parsel, 909 ada 1 parsel ve 910 ada 8 sayılı parsellerin Mudanya Yolu'na bakan cephelerinin önünden geçen yolun kırmızı kotu Mudanya Yolu ile aynı kotta olacak şekilde uygulama yapılır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 912 ADA 23 PARSEL İLE 913 ADA 2-3-4-5 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Riskli yapı yerli alandından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendini uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılacaktır.
- 2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışı nedeniyle kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 3- Emsal 2633,02 m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 5- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılmadığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

AVRUPA KONSEYİ BULVARI VE FUAT KUŞÇUOĞLU CADDESİ BAĞLANTI YOLLARI VE KATLI KAVŞAKLARI PLAN NOTLARI

- 1- Uygulama projesine göre yapılacaktır.
- 2- Kurum Görsellerine uyulacaktır.

İSTIKAL MAHALLESİ 1037 ADA 3 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Riskli yapı yerli alandından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendini uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılacaktır.
- 2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışı nedeniyle kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 457,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya libelade terk edilecektir. Terk işlemi yapıldıktan sonra ruhsat verilemez.
- 3- 1037 ada 3 parselin alan toplamı 473,16 m² olup, Emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Planda kanunla terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda önerilen kullanımlar fonksiyonları dışında kullanılmalıdır.
- 5- Emsale konu inşaat alanının % 89,57'si konut, % 10,43' ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- 6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılmadığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İSTIKAL MAHALLESİ 1109 ADA 34 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Çekme mesafeleri içinde tam dolu yapı yapılabilir.
- 2- Üst katların tamamı konut olarak kullanılabilir.
- 3- Riskli yapı yerli alandından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendini uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılacaktır.
- 4- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışı nedeniyle kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 5- Emsal 2200,32 m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 6- Emsale konu inşaat alanının % 60' ı konut, % 40' ı ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- 7- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılmadığından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İSTIKAL MAHALLESİ 1193-1194-1195 ADALAR İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Plan aynı tarihi olan 2002 yılında alınan alimius ruhsatları aynen geçerli olup, yeni imar taleplerinde önerilen kütllere göre uygulama yapılacaktır.

İSTIKAL MAHALLESİ 1194 VE 1195 ADALAR HÜRRİYET CADDESİNE CEPHELİ TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Hürriyet Caddesi'ne cephelili ticaret alanlarında portik yapılacaktır. Portigin altı doldurulmayacaktır.
- 2- Yun ve arkı bahçe mesafelerinde zemin kat duvarı yapılabilir.
- 3- Üst katlarda plan üzerindeki kütle formuna göre yapılacaktır.
- 4- Benzin istasyonu bulunan tüm cephelerde kat yüksekliği boyunca min. 35cm kalınlığında sacgir perde duvar yapılacaktır.

İSTIKAL MAHALLESİ 1210 ADA 1 PARSEL İ

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bâğları Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında

İNCELEME

Ayhan Faruk MESCI
Proje Müdürü

KONTROL



Murat KARAOĞLU

Harita ve Kam. Şb Md V

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLENC

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı