



GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRSU UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ	
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
PİN: UİP-	
Gürsu Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve ___sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2021 tarih ve ___sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

A:GENEL HÜKÜMLER

1.BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU” “YÜRÜRLÜKTE OLAN YÖNETMELİK” ,”2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KANUNU VE YÖNETMELİĞİ”,ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE GÜRSU 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. YAPILACAK HER TÜRLÜ BİNADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.BURSA VALİLİĞİ BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN GÜRSU İMAR PLANI REVİZYONUNA ESAS JEOLJİK ETÜD DEĞERLENDİRME RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDAKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

4.ALANIN TAMAMI SIVILAŞMA POTANSİYELİ AÇISINDAN YERLEŞİME ÖNEMLİ ALAN(ÖA) OLUP, HER BİNA İÇİN PARSEL BAZINDA DETAYLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILAMSI ZORUNLUNDUR.

5. 1. BODRUM KATIN TAMAMINI ORTAK ALAN(OTOPARK+GEREKLİ HALLEDERDE SİĞINAK) OLARAK ÇÖZMEK KAYDIYLA KALAN OTO PARK BEDELİ ÖDENİR, BELİRTİLMİYEN HÜKÜMLERDE OTO PARK VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLERİ TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

7. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA VE KOMŞULUĞUNDA KALAN PARSELLERDE, TRAFO BİTİŞİĞİNDEKİ PARSELLERDE TEİAŞ VE UEDAŞ’IN DOĞALGAZ HATLARI KOMŞULUĞUNDAKİ PARSELLER İÇİN BURSAGAZ’IN GÖRÜŞÜ ALINIR.

8.DİŞ SIVA VE BOYA YAPILMASI ZORUNLUDUR. DİŞ SIVA VE BOYA YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ PROJESİNDE KESİTLERİ BELİRTMEK ŞARTIYLA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ ÇATI HÜKÜMLERİ DE GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ÇATI YAPIMI MECBURİDİR.

9. TİCARET,TİCARET+KONUT ALANLARINDA ASMA KAT YAPILABİLİR.3M ÖN BAHÇE MESAFESİ PLANLANAN ALANLARDA 1M AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.ÇIKMALARLA İLGİLİ YÜRÜRLÜKTE OLAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ÖN VE ARKA BAHÇELERDEKİ KAPALI ÇIKMALARDA MUVAFAKAT ŞARTI ARANMAZ. BİTİŞİK PARSELİNDE, 06.03.2007 TARİHİNDEN SONRA RUHSATLI OLARAK VE ÇIKMA YAPILMAYARAK YAPILMIŞ BİNA VARSA BU PARSELLERDE MUVAFAKAT ŞARTI ARANIR.

10. PLANDA BELİRTİLEN YOL CEPHESİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFESİNİ İFADE EDER. MİNİMUM DEĞERLERİN ÜZERİNDE YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE MESAFESİ BIRAKABİLİR.

11.KAMUYA TERK EDİLECEK ALANLAR (YOL,YEŞİL ALAN,OTOPARK VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

12. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEYEN YERLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.

13. BİTİŞİK NİZAM OLAN YERLERDE, YAN PARSEL SINIRI, FARKLI BİR PARSELİN ARKA PARSEL SINIRI OLAN PARSELLERDE, YAN PARSEL SINIRI İLE YAPILACAK BİNA ARASINDA BAHÇE MESSAFESİ ARANMAZ. BU PLAN HÜKMÜ AYNI PLAN NOTLARINA TABİ OLAN ETKİLENME GEÇİŞ ALANI SINIRLARINDA GEÇERLİ DEĞİLDİR.

14. AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARINDAKİ YAPILARDA OTOPIRK İHTİYACI, HERBİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN 1 OTOPIRK, 180 M² VE ÜZERİ HER DAİRE İÇİN 2 ADET OTOPIRK OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA OTOPIRK İHTİYACI, KONUTLARDA 80 M² VE ALTI HER 3 DAİRE İÇİN 1 ADET, 80 M²DEN 120 M²YE KADAR (120 M² HARİÇ) HER 2 DAİRE İÇİN 1 ADET, 120 M²DEN 180 M²YE KADAR (180 M² HARİÇ) HER DAİRE İÇİN 1 ADET, 180 M² VE ÜZERİ HER DAİRE İÇİN 2 ADET ZORUNLU OTOPIRK OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR.

Plan değışikliğı onama sınırı

1.KONUT ALANLARI

1.1. ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 DEN AZ OLAMAZ. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ ÇIKTIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA, BİNA DERİNLİĞİNİN 10M'YE TAMAMLANABİLMESİ İÇİN ARKA BAHÇE MESAFESİ 2M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

1.2.MAKSİMUM BİNA DERİNLİĞİ YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENİR.

1.3. İKİZ VE AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA KÖŞE BAŞI PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.

1.4. TÜM YAPILAŞMA NİZMLARINDA (AYRIK-İKİZ-BİTİŞİK-BLOK) OTOPIRK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2,50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPIRK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ, AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER

ALABİLİR. (BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 28.03.2018 TARİH, 863 SAYILI KARARINA İSTİNADEN EKLENMİŞTİR.)(2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA BU HÜKÜMLER KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR. NİHAİ ONAMA YETKİSİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNDE BULUNMAYAN DOĞAL SİT ALANI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ, KIYI ALANLARI, RİSKLİ ALANLAR VE REZERV ALAN GİBİ ALANLARIN HİÇBİRİNDE BU HÜKÜMLER GEÇERLİ DEĞİLDİR. ANCAK, PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA, BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLARIN AŞILMASI SAĞLANACAKTIR.

1.5. KONUT ALANLARINDA ZEMİN/GİRİŞ KATLARDA GÜNLÜK İHTİYACA YÖNELİK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

1.1.BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI

1.1.1.CEPHE HATLARINDA ÇİZİLEN YAPI YAKLAŞMA HATLARI ESAS ALINCAKTIR. MESAFE BELİRTİLENLERDE PLAN ÜZERİNDEKİ MESAFELERE; MESAFE BELİRTİLMİYENLERDE İSE SAYISAL PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK VE YERİNDE KONTROL YAPILARAK, MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE MESAFE TAYİNİ YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.1.2. İFRAZLARDA MİN. PARSEL VE BİNA CEPHESİ 6 M DİR.

1.1.3. İFRAZ GEREKTİRMEYEN İMAR PARSELLERİNDEKİ YAPILAŞMADA MİN. PARSEL VE BİNA CEPHESİ 6M'DİR. ANCAK HER İKİ YANI YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE PARSEL CEPHE BOYUTUNA BAKILMAKSIZIN YAPI YAPILABİLİR.

1.1.4. İMAR DURUMU VERİLEN YAPI ALANINDA, HER İKİ YAN KOMŞU PARSEL SINIRLARINA BİTİŞMEK KAYDIYLA PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ANCAK İKİ YAPI ARASINDA EN AZ 6M MESAFE BAKILMASI ZORUNLUDUR.

1.1.5. MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE YAN PARSELİNDEKİ YAPI 3M YAN BAĞÇE MESAFESİ İLE YAPILAN BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE TALEP HALİNDE 3M YAN BAĞÇE MESAFESİ BIRAKTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.2 İKİZ NİZAM KONUT ALANLARI

1.2.1. TAKS=0.50'Yİ GEÇEMEZ.

1.2.2. İFRAZLARDA MİN. BİNA CEPHESİ 8M, MİN. PARSEL CEPHESİ 11M'DİR.

1.2.3. YAPI YAKLAŞMA SINIRI ÇİZİLİP DE MESAFE BELİRTİLMİYEN YAPI ADALARINDA SAYISAL PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK VE YERİNDE

KONTROL YAPILARAK, MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE MESAFE TAYİNİ YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

1.2.4. İKİ YAPI ARASINDA 6 M MESAFE BIRAKMAK VE ESKİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

1.2.5. İKİZ NİZAM YAPI ADALARINDA PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA,TEVHİD ÖNCESİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE İMAR DURUMU VERİLİR.

1.3. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI

1.3.1. TAKS=0.50'Yİ GEÇEMEZ.

1.3.2. İFRAZLARDA MİN. BİNA CEPHESİ 8M, MİN PARSEL CEPHESİ 14 M'DİR.

1.3.3. YAPI YAKLAŞMA SINIRI ÇİZİLİP DE MESAFE BELİRTİLMEMEYEN YAPI ADALARINDA SAYISAL PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK VE YERİNDE KONTROL YAPILARAK, MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE MESAFE TAYİNİ YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.3.4. İKİ YAPI ARASINDA EN AZ 6M. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILMAK KAYDIYLA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

1.4. TİCARET ALANLARI – TİCARET + KONUT ALANLARI

1.4.1. ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLU OLUP ÜST KATLARDA TERCİHE GÖRE KONUT VEYA TİCARET YAPILABİLİR. ANCAK, ZEMİN ÜSTÜ KATLARIN KONUT YAPILMASI TERCİHİNDE, SADECE ZEMİN ÜSTÜ KATTA ZEMİN KATLA BAĞLANTILI OLARAK TİCARET YAPILABİLİR.

1.4.2. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA MAKSİMUM BİNA DERİNLİĞİ YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİKLERE GÖRE BELİRLENİR.

1.4.3. BİTİŞİK NİZAM TİCARET ALANLARINDA, ZEMİN KATLARDA ÖN CEPHE HATTININ DIŞINDA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR. ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLU OLUP, HER İKİ YAN KOMŞUSU PARSEL SINIRLARINA BİTİŞMEK KAYDIYLA PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ANCAK, İKİ YAPI ARASINDA EN AZ 6M. MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.**ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2'DİR.**

1.4.4. AYRIK VE İKİZ NİZAM ADALARDA,

TÜM BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, TAKS:0,50'DİR.

1.4.5.İFRAZLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI NİZAMINA GÖRE KONUT ALANLARINDA BELİRTİLEN İFRAZ KOŞULLARINA UYULACAKTIR. BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLANAMADIĞI ÖZEL DURUM VE ŞARTLARDA İLGİLİ BELEDİYE ENCÜMENİ VE YA ESTETİK KURUL KARARINA UYULUR.

1.4.6. TİCARET ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.

1.5. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI

1.5.1. İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300M²'DİR.

1.5.2. KÜÇÜK ÖLÇEKLİ, KİRLETİCİ İÇERİĞİ OLMAYAN, GENELDE EL SANATLARI TÜRÜNDE HİZMET VEREN KÜÇÜK SANAYİ TESİSLERİ VE DEPOLAMA TESİSLERİ YER ALIR.

1.5.3. BİNA YÜKSEKLİĞİ 8,50M OLAN ADALARDA MAKSİMUM 2 KAT, 10,50M OLAN ADALARDA MAKSİMUM 3 KAT YAPILAŞMA YAPILACAKTIR.

1.6. BELEDİYE HİZMET ALANLARI (BHA) VE RESMİ BİNALAR

1.6.1. BELEDİYENİN HİZMET SUNUMU İLE İLGİLİ YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

1.6.2. YOL CEPHESİNDE, CEPHENİN 2/3'ÜNÜ AŞMAYAN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

1.6.3. KAT YÜKSEKLİĞİ, NET 3 MT SAĞLAMAK ÜZERE, İMAR YÜKSEKLİĞİNE 1 MT EKLENEBİLİR.

1.6.4. KÖŞE PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ, TEK TARAFTAN 1,5 MT AZALTILABİLİR.

Plan değişikliği onama sınırı

1.7. İBADET TESİS ALANLARI

1.7.1. YAPILAŞMADA, PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP KAKS VE BİNA YÜKSEKLİĞİ (HMAX) SERBESTTİR.

1.7.2. İBADET TESİS ALANLARINDA KULLANIM AMACINA HİZMET EDEN BİRİMLER YER ALABİLİR. TİCARETHANE VB. BİRİMLER YER ALAMAZ.

1.8. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI

1.8.1. 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA AÇILACAK VE YAPILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.8.2. PLANDA BELİRTİLEN KAKS, YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

Plan değişikliği onama sınırı