



GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
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

Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri

A. Genel Hükümler

1. Plan ve plan hükümleri bir bütündür
2. Her türlü uygulamada Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararları öncelikle geçerlidir.
3. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun karar olmadan plandeğişikliği yapılamaz.
4. Planda belirtilen donatı alanları kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına başlanamaz.
5. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik-Jeofizik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.
6. Kentsel sit tescil kararından önce imar mevzuatına ve imar planına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşaatı devam edilebilir.
7. Kentsel sit tescil kararından önce ruhsat almış ve subasman kotuna gelmiş yapıların, ruhsat eki projesine göre uygulaması maksimum Zemin+2 kat olarak tamamlanabilecektir.
8. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapı ruhsatları iptal edilir.
9. 2 kat yapı yüksekliği en fazla: 6.50 m, 3 kat yapı yüksekliği en fazla:9.50 m'dir. Subasman yüksekliğe dahildir.
10. Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
11. Kent Meydanı düzenlemesinde Bursa Koruma Bölge Kurulu'nun 20.01200 gün ve1219 sayılı kararıyla uygun gördüğü; 56 envanter numarasıyla tescilli yapının da bulunduğu kent merkezine yönelik hazırlanan Kent Meydanı ve Parkı Düzenleme Projesi esas alınacaktır.
12. Kent Meydanı ile geleneksel kent dokusu birlikteliğini sağlayan ve planda refüjlü ve ağaçlı olarak gösterilen yaya yollarındaki ağaçlandırmalarda; Gürsu kent kimliğini yansıtan Doğu Çınarı (Platanus Orientalis) kullanılacaktır. Planda refüjlü ve ağaçlı olarak gösterilen yaya yollarının yüzey kaplamasında Gürsu'ya özgü Kayrak taşı kullanılacaktır.
13. Kent mobilyalarında; geleneksel dokuyla uyumu yöresel özgün malzeme kullanılmasına özen gösterilecek, ve bulvar niteliğini tanımlamakta olan Doğu Çınarının (Platanus Orientalis) oluşturacağı temalar dikkate alınacaktır.
14. Peyzaj düzenlemelerinde Gürsu Kent Kimliğini optimize edebilecek türde ağaç ve bitki çeşitliliği dikkate alınacaktır.
15. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

16. Ayrık ve blok yapı nizamlarındaki yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için 1 otopark, 180 m² ve üzeri her daire için 2 adet otopark olacak şekilde hesaplanacaktır.

Bitişik nizam yapılarda otopark ihtiyacı, konutlarda 80 m² ve altı her 3 daire için 1 adet, 80 m²'den 120 m²'ye kadar (120 m² hariç) her 2 daire için 1 adet, 120 m²'den 180 m²'ye kadar (180 m² hariç) her daire için 1 adet, 180 m² ve üzeri her daire için 2 adet zorunlu otopark olacak şekilde hesaplanacaktır.

Plan değişikliği onama sınırı

B. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları

1. Taşınmaz kültür varlıklarına yapılacak her türlü müdahalelerde Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararında belirtilen hükümler geçerlidir.

2. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarda restitüsyon, restorasyon, rekonstrüksiyon uygulamalarından önce yapının tekniğine ve Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı koşullarına uygun olarak hazırlanacak 1/50 ölçekli rölövesinin ve gerekli görülen detaylarının, 1/200 ölçekli vaziyet planının (Bitişik parsellerdeki yapıları da kapsayan) 1/200 ölçekli silüetinin hazırlanarak, ebatlı krokisinin, tapu, başvuru örneği, içten ve dıştan yapıyı tanıtıcı fotoğraflarının Koruma Bölge Kurulu'na getirilmesinden sonra, Kurulun alacağı karar doğrultusunda hareket edilecektir.

3. Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadan yapılan fiziki müdahale ve yeni yapılanmalar, belediyesince tespit edilip düzenlenecek tutanak ve durum tespitini

içeren fotoğraflar, ilgisinin adı ve açık adresi ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na bildirilecek, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanarak izinsiz müdahaleler giderilecektir.

4. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların maili inhidam durumunda olması halinde Belediye Teknik Elemanlarınca düzenlenecek rapor, yapının fotoğraflarıyla birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir.

5. Kurulca karar alınması aşamasına kadar can ve mal güvenliği açısından Belediye ve ilgisince gerekli tedbirler alınacak ve tescilli yapılar için ivedilikle rölöve çalışması yaptırılacak, rölöve elde edilmeden, statik açıdan mukavemetini yitirmiş olduğu raporla tespit edilmiş olmasına rağmen yıkımı gerçekleştirilmeyecektir.

C. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Koruma Alanı

1. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parseller koruma alanı olarak değerlendirilecektir.

2. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bitişik parselleri ve koruma alanlarındaki tescilsiz yapılarla ilgili Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 661 sayılı ilke kararında belirtilen hükümler geçerlidir.
3. Koruma Alanındaki her türlü inşai ve fiziki uygulama için Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır.
4. Koruma alanı içindeki yapılara ilişkin planda belirlenmiş olan gabari ve kat adedi şematik olup, uygulamada Koruma Bölge Kurulunun belirlediği koşullar esas alınacaktır.
5. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılar ile bitişik parsellerdeki yapılar dışında mevcut ruhsatlı yapılarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan tamir ve tadilatlar kapsamındaki uygulamalarda Belediyesi yetkilidir.

D. Anıtsal Ağaçlar

1. Tescilli anıtsal ağaçlar kesilemez.
2. Planda önerilen yapılaşmanın anıt ağaca zarar vermesi durumunda yapı parsel içinde geriye çektilirerek yaptırılacaktır. Yapının geriye çekilmesi mümkün değilse yapılaşma izini verilmez.
3. Anıt ağaca müdahale edilmesi zorunluluğu ortaya çıktığında; Belediyesince hazırlanacak rapor ışığında Koruma Bölge Kurulu'nun kararının alınması zorunludur.
4. Anıt ağaçlarla ilgili olarak Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 666 sayılı ilke kararı geçerlidir.
5. Anıt ağaçlar çevresinde ve kentsel sit bütünündeki peyzaj düzenlemelerinde Gürsu'ya özgü kent kimliğini karakterize edebilecek türde ağaç (Doğu Çınarı) ve bitki çeşitliliğinin kullanılması hususu dikkate alınacaktır.
6. Kentsel teknik altyapı uygulamalarında anıtsal ağaçların kök etkileşimi vejetasyon durumu dikkate alınacaktır.
7. Anıt ağaçlarla ilişkili düzenlemelerde; ağaçların sağlıklı gelişimini sürdürebilmeleri için; drenaj ve sulama işlemlerinde gerekli düzenlemeler öncelikli olarak ele alınacaktır.

E. Cephe Karakteri Korunacak Sokaklar

- a. Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı içindeki geleneksel mimaride inşa edilmiş tescilli yapıların yoğun olarak gözlendiği Fatih Caddesi, Taşköprü Sokağı ve Mimar Sinan Caddelerinde (Cephe Karakteri Korunacak Sokaklar) yapılanmalar, "sokak bütünlüğü" korunarak Bursa Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

F. Konut Alanları

1. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve koruma alanı

dışında kalan konut alanlarında, planla belirlenen yapılanma koşulları esas alınacaktır.

2. Mevcut parsellerdeki yapılanmada; bina cephesi en az 5 m, bina derinliği en az 7 m.ve bina taban alanı min. 50 m²'dir.

3. Yapılanmada yapı nizamı bitişik olup, arka bahçe mesafesi h/2 dir. Ancak h/2 arka bahçe mesafesi; mevcut parsellerdeki yapılanmada bina derinliği min. 7 m, max 10 m. ve bina taban alanı min. 50m²'yi sağlamak koşulu ile 2 m.'ye kadar düşürülebilir.

4. Mevcut ruhsatlı iki bina arasında kalan parsellerde min. cephe şartı aranmaz.

5. Parsele birden fazla yapı yapılabilir.

G. Tevhid - İfraz

1. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Yapı parseli ve koruma alanındakalan parsellerdeki uygulamalarda Koruma Bölg Kurulu Kararı geçerlidir.

Tevhid, ifraz yapılması durumunda;

2. Parsel cephesi en az: 8 m, parsel derinliği, en az: 14.75 m'dir.

H. Ticaret Alanları

1. Zemin katta ticaret yapılması zorunludur. Üst katlar konut olarak kullanılabilir.

2. Diğer hususlarda konut alanlarıyla ilgili yapılaşma hükümleri geçerlidir.

İ. Resmi Kurum, Dini Tesis, İlköğretim Tesis, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları ve Belediye Hizmet Alanlarında (BHA)

1. Tip proje uygulanmayacaktır.

2. Yöresel mimari karaktere uygun hazırlanacak 1/ 200 ölçekli avan projesininKoruma Bölge Kurulunca onaylanmasından sonra uygulama yapılacaktır.

3. 1/500 ölçekli Peyzaj Düzenleme Projesi Koruma Bölge Kurulunca onaylanmakkoşuluyla peyzaj düzenlemesi yapılabilir.

4. Kültürel Tesis Alanında ticari birimler yer alabilir.

K. Çıkmalar

1. Yapıların tüm cephelerinde 0.70 m'yi aşmamak koşuluyla çıkma ve cumbalayılabılır.

2. Cumba ve çıkmalar cephe düşey hattına paralel olacaktır.

3. Binaların sokağa bakan karşılıklı cumba ve çıkmaları arasındaki yatay uzaklık en az 5.60 m olacaktır.

4. Cumba ve çıkmaların alt hizası, yol kotundan itibaren 3 m. den aşağı olamaz.

5. Cumba ve çıkmlar için 2/3 oranında fazla cephe uzunluğu kullanılamaz.
6. Cephede birden fazla çıkma -cumba yapılması halinde iki çıkma-cumbaarasındaki mesafe 1.00 m. den az olmaz.
7. Çıkma ve cumbalar komşu parsellerde en çok 1.00 m yaklaştırılabilir.
8. Verevine çıkmalarda verevin dar ucu 0.20 m. den az olamaz. Ön ve arka cephelerde yapılacak verevine çıkmalarda verevin dar ucunda komşu ve/veya yan parsele yaklaşma mesafesi aranmaz.
9. Birbirinin devamı halindeki verevine çıkmlar arasında 1.00 mesafe bırakılmasıkoşulu aranmaz.
10. 7 m ve daha dar yola cephesi olup da ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde ön imar hattını geçmemek ve çıkma derinliğinin 0.70 m.den fazla olmaması koşuluylakapalı çıkma yapılabilir.
11. Arka cephede açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

L. Çatı Ve Saçaklar

1. Teras ve çekme kat yapılamaz.
2. Çatı eğimi %33, çatı kaplaması alaturka kiremit ve/veya Marsilya tipi kiremitkullanılacaktır.
3. Çatı şekli bitişik nizamda yapının çatı şekline ve yerel karaktere göre kırmadüzenlenebilir.
4. Saçak genişliği en az 0.50 m'dir.
5. Saçak seviyesi son kat tavan üstü hizasını geçemez.
6. Çatı örtüsü üzerine bacadan başka çıkıntı yapılamaz.
7. Çatı eğiminden yararlanarak kat kazanılamaz.
8. Son kat yapı kullanma izni, çatı teşekkül ettirilmeden verilmeyecektir.

M. Müştemilat

1. Konut alanlarında tarımsal amaçlı depo, sundurma, odunluk, kömürlük vs yapılabilir. Bunların taban alanı esas yapı taban alanının %25'ini, yükseklikleri de 3.00 m'yi geçemez.

N. Binalara Kot Verilmesi

1. Binalara kot, parsel cephesinin orta noktasından verilecektir. Binalara kot verilmesi sırasında zorluk bulunan hallerde, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğineuyulacaktır.
2. Bina yüksekliği, parselin cephe aldığı mevcut kadastral yolun parsel önündeki ortanoktasından son kat tavanı üstüne kadardır.

O. Cephe Düzenlemesi

1. Pencereleler

Bina yüzeylerindeki pencere oranları tipler ve sayısı (doluluk - boşluk oranları)mahalli karakteri uygun olarak düzenlenecektir.

2. Cephe Kaplaması Ve Elemanları

~~Yeni yapılanmalarda yapının dış yüzeyleri sıvanacak, kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve lentolarında kullanılacak malzeme mutlaka ahşap ve oranlar mahalli karaktere uygun olacaktır.~~

Yeni yapılanmalarda yapının dış yüzeyleri sıvanacak, kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve lentolarında kullanılacak malzeme mutlaka ahşap veya ahşap görünümlü malzemeden seçilecek ve oranlar mahalli karaktere uygun olacaktır.

DEĞİŞİKLİK ONAY SINIRI

Sıva üstü kireç badana veya boya işleminde eski dokuyu oluşturan yapıların rengine uyum sağlanacaktır. Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınarak, mevcut yapının yıkılarak yeniden yapılması durumunda, öncelikle yıkılan binanın orijinal rengine uyum sağlanacak bir renkte boya veya badana yapılacaktır.

Koruma Bölge Kurulu'na gelecek uygulama projelerinde ve tescilli yapıların rölövelerinde, yapıların renk durumu belirtilecektir.

P. Bodrumlar

~~1. Bodrumlar iskan amaçlı kullanılamaz.~~

İPTAL - 03.11.2010/205