



GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GÜRSU İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ KUMLUKALAN UYGULAMA 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

KUMLUKALAN UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

1.2. Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili olarak bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda; Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri, çevre düzeni planı kapsamında yapılan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım imar Planı ve Gürsu Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım imar Planı hükümleri, Bursa Büyükşehir Belediyesi imar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri geçerli olup, 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

1.3. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ile deprem bölgelerinde yapılacak binalar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Her bir parsel için, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tastik edilmeden, proje tastiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.

1.5. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

1.6. 4857 sayılı iş Kanunu ve ilgili tüzük ve yönetmeliklerine uyulması zorunludur.

1.7. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak uygulama yapılacaktır.

1.8. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.9. 5378 sayılı özürlüler ve bazı konularda değişiklik yapılması hakkında kanun hükümlerine uyulacaktır.

1.10. Teknik ve sosyal alt yapı alanları ve diğer kullanım alanları (otoparklar, yeşil alanlar, yollar, parklar, ilköğretim, dini tesisler, karakol, meydan vb. Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

1.11. İmar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

1.12. Enerji nakil hattı altındaki yapılarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.

1.13. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.14. Bu plan hükümlerinde belirtilen hükümler ile diğer yönetmelikler arasında çelişki olması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

1.15. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiş hususlarda; imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

1.16. Park alanları içerisinde belediye başkanlığınca uygun görülecek bölümlerinde telefon, doğalgaz, elektrik gibi altyapı için gerekli olabilecek trafo,

pano, dağıtım kontrol panosu gibi tesisler yapılabilir.

1.17. "Anıt ağaç" olarak tescil edilmiş ağaçlar ile tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç rölemleri çıkartılarak ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.

1.18. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında imar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.19. 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

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. ÇALIŞMA ALANLARI

2.1.1. TİCARET+ KONUT ALANLARI

2.1.1.1. Ticaret+Konut Alanları: Bu alanlarda alt katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ticaret kullanımı olarak; fırın, bakkal, berber, market, büro, mağaza, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, restoran, kafe, kahvehane, konaklama tesisi, yönetim, banka ve finans birimleri, düşün salonu, fidan-çiçek-sebze ve meyve satış ve teşhir yerleri vb. ticari kullanımlar yer alabilir.

2.1.1.2. Ticaret + Konut olarak belirlenmiş alanlarda yapılaşma koşulu bitişik nizam iki (B-2) olup, zemin katlarda ön cephe hattının dışında, cephe hattından itibaren kadastro parselinin en çok 20 metreye kadar olan derinliğinde yapı yapılabilir. Zemin üstü katlarda arka bahçe mesafelerine uyulması zorunlu olup, her iki yan komşu parsel sınırlarına bitişmek kaydıyla parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak iki yapı arasında en az 5 m mesafe bırakılması zorunludur.

2.1.1.3. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler ve bu tür maddeler satışı yapılan birimler yer alamaz.

2.1.1.4. Köy Pazarı Alanları: Açık pazar alanı olarak kullanılacak bu alanlar çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı tören alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı, teşhir edildiği alanları olarak kullanılabilir. Bunun dışında ilgili belediyenin uygun görmesi halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belirli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satış alanı olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda pazar ile ilgili yönetim birimleri, büfe, wc gibi kullanımlar için emsal: 0,10 ve toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek şartıyla En Çok Yükseklik tek katı aşmayan sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan yapılar yer alabilir.

2.1.2. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI

2.1.2.1. 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım imar Planı ve Gürsu Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım imar Planı hükümleri geçerlidir.

2.1.2.2. Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İle Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin ikmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma işlemlerine ilişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2.1.2.3. TS 11939 "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları(LPG) ikmal istasyonu Karayolu Taşıtları için Emniyet Kuralları" hükümleri geçerlidir.

2.1.2.4. Belediyelerin yapım ve bakım ağındaki yolların kenarında yapılacak tesislerde ise Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden "geçiş yolu ön izin belgesi" alınacaktır.

2.1.2.5. Bu alanlarda yapılaşma koşulu Emsal: 0,40 ,Yençok: 6,50 metre olacaktır.

2.1.2.6. Emsal ve yapı yaklaşma sınırları dahilinde kalmak şartı ile; benzin istasyonu, LPG ikmal istasyonu, motel, kamping, lokanta gibi tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar, resmi ve sosyal tesisler ile spor tesisleri yer alabilir. Ancak alanda "LPG ikmal istasyonu" ile kalabalık grupların yararlanmasına yönelik sosyal ve ticari tesisler (düğün salonu, çok amaçlı salonlar, büyük marketler vb. tesisler her ikisi birden yer alamaz.

2.1.3. İBADET TESİS ALANLARI

2.1.3.1. Yapılaşmada, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacak olup KAKS ve bina yüksekliği (Yençok) serbesttir.

2.1.3.2. İbadet Tesis Alanlarında kullanım amacına hizmet eden birimler yer alabilir. Ticarethane vb. birimler yer alamaz.

2.1.3.3. Mezarlık Alanları: İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Herhangi bir yapı yapılamaz.

2.1.4. İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI

2.1.4.1. Bu alanlarda Maksimum Emsal= 1'dir. Yençok:14,50m'yi aşamaz.

2.1.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

2.1.5.1. "Belediyenin hizmet sunumu ile ilgili yapı ve tesisler yer alabilir. Emsal: 0.80'dir. Yençok: 6.50 m'yi aşamaz.

2.1.5.2. 5393 ve 5216 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla yapılacak yapılar ile hizmet binalarının yer alabileceği alanlardır.

2.1.5.3. Kentsel açık alan (Meydan) olarak planlanan alanlar; sosyal, kültürel, eğlenceye dönük faaliyetlerin ve tören alanı, açık konser alanı vb. Aktivitelerin yapıldığı açık kamusal toplanma mekanı olup meydan olarak düzenlenecek alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma olmayacaktır.

2.1.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

2.1.6.1. Enerji Nakil Hattı: Enerji iletim hattının geçtiği izdüşümünde irtifak hakkı kurulacak koridor boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüşülerek uygulama yapılacaktır.

2.1.6.2. Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı: Bu plan kapsamında enerji nakil hattının geçtiği alanlar açık Pazar yeri, pasif yeşil alan vb. sosyal donatı kullanımları olarak kullanılacak olup ilgili kurum görüşü alınmadan herhangi bir yapı yapılamaz.

2.1.6.3. Doğalgaz Boru Hatları: Bu plan kapsamında yer altından geçen doğalgaz boru hatları üzerinde herhangi bir işlem yapılmadan önce ilgili kurum görüşü alınacaktır.

2.1.6.4. 1. Derece Kent İçi Yollar: 15 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel- teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınmıştır. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım {itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılacaktır.

2.1.6.5. 2. Derece Kent İçi Yollar: 10 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel- teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları ile düzenlenecektir. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

2.1.6.6. 3. Derece Kent İçi Yollar: 7 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

2.1.6.7. Otopark: Konut alanlarında otoparklar parsel içinde çözülecek olup, yeraltı otoparkı yapılmayacaktır. Donatı alanlarının otopark ihtiyacı parsel içinde çözülecek olup, yeraltı otoparkı yapılmayacaktır.

2.1.6.8. Diğer Yapılar: imar planında önerilen yol, meydan ve benzeri düzenleme önerileri nedeniyle binanın bir kısmı ya da tamamı yıkılıyorsa, yeni yapılanmada bu plan koşullarına uyulacaktır.

2.1.7. SOĞUK HAVA DEPOLARI

2.1.7.1. Depolama alanlarında tarımsal üretim sonucu elde edilen mahsullerin depolandığı alanlar olup, Yençok:10 m, Emsal:0.50'yi geçemez.

2.1.8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.1.8.1. Günübirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, büfe ve çayhaneler gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda Emsal 0,05'i, toplam inşaat alanı 200 m²'yi geçemez. Yençok: 4.50 metreyi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demontabl (büfe, wc, çay bahçesi vb) yapılar yer alabilir.

2.1.9. KONUT ALANI

2.1.9.1. Bu alanlarda onaylı imar planı ile getirilen hükümler (yoğunluk, yükseklik, emsal, ifraz şartları vb.) geçerlidir.

2.1.9.2. Meskun Konut Alanları: Planla oluşturulan imar adası içerisinde mevcut yapılaşmaların bulunduğu alanlar meskun konut alanı olarak belirlenmiş olup bu imar adalarında serbest yapılaşma nizamı (S-2) geçerlidir. Bu alanlarda yer alan parsellerde KAKS: 0.50 olarak uygulama yapılacak olup, yıkılıp yeniden yapılma durumunda ve boş parsellerde KAKS aşılmamak kaydı ile 2 katlı yeni konut yapılabilir. Oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 300 m² olup bunun altında mevcut kadastral parseller bulunması halinde bu plan hükümlerine uygun olarak bir ailenin yaşamasına mahsus konut yapılabilir. Yoğunluk değeri aşılmamak kaydıyla bir parselde birden fazla konut yapılabilir. İfrazlarda minimum parsel ve bina cephesi 6 m'dir. İfraz gerektirmeyen imar parsellerindeki yapılaşmada minimum parsel ve bina cephesi 6 m'dir. Ancak, her iki yanı yapılaşmış parsellerde parsel cephe boyutuna bakılmaksızın yapı yapılabilir. Her iki yan komşu parsel sınırlarına bitişmek kaydıyla parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak, iki yapı arasında en az 6 m mesafe bırakılması zorunludur. Arka bahçe mesafesi h/2'den az olamaz.

Ancak, arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10m'nin altına düştüğü durumlarda, bina derinliğinin 10m'ye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi 2m'ye kadar düşürülebilir. Maksimum bina derinliği 20 m'dir.

2.1.9.3. Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı: Oluşturulan imar adası içinde mevcut yapılaşmaların bulunmadığı alanlar düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. Bu imar adalarında ayırık nizam (A-2) iki katlı olacak şekilde yeni konutlar yapılabilir. KAKS:0.50 olarak belirlenmiştir. Oluşturulabilecek en küçük parsel büyüklüğü 300 m² olup bunun altında mevcut kadastral parseller bulunması halinde bu plan hükmünde yer alan yapılaşma koşullarına uygun olarak bir ailenin yaşamasına mahsus konut yapılabilecektir. Yoğunluk değeri aşılmamak kaydıyla bir parselde birden fazla konut yapılabilir. Planda belirtilen yan bahçe, yapı yaklaşma mesafesi, yapı nizamı, kat adedine göre uygulama yapılacaktır. İfrazlarda minimum bina cephesi 8 m, minimum parsel cephesi 14 m'dir. Arka bahçe mesafesi h/2'den az olamaz. Ancak, arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 10 m'nin altına düştüğü durumlarda, bina derinliğinin 10 m'ye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar düşürülebilir. Köşe başı parsellerde arka bahçe mesafesi aranmaz. Eğimden kat kazanılamaz.