

BURSA İLİ, YILDIRIM VE OSMANGAZI İLÇELERİ,
GÖKDERE MEVKİİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE
KONTROLLÜ KULLANIM ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22-D-07-B-2-A
ÖLÇEK = 1/1000

PLANLAMA EKİBİ		
AD-SOYADI	ÜNVANI	BİZE
MARİLE ŞAHİN	BURSA İLİ İYİLEŞTİRME VE İMAR PLANLAMA BİREKİMİ	
DR. AHMET UZEL	ŞEHİR PLANLAMA BİREKİMİ	
BUNAY ERDEM	ŞEHİR PLANLAMA BİREKİMİ	

BURSA İLİ, YILDIRIM VE OSMANGAZI İLÇELERİ,
GÖKDERE MEVKİİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE
KONTROLLÜ KULLANIM ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: UTP-41088
Kurum Arşiv No: 18/2020
Ölçek: 1/1000

"Bursa İli, Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri, Gökdere Mevkii Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanına İlişkin" -8 paralıklı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği meclisleri, Bakanlık Makamının 10.02.2020 tarih ve 34356 sayılı Oluru ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca tadilen onandı.

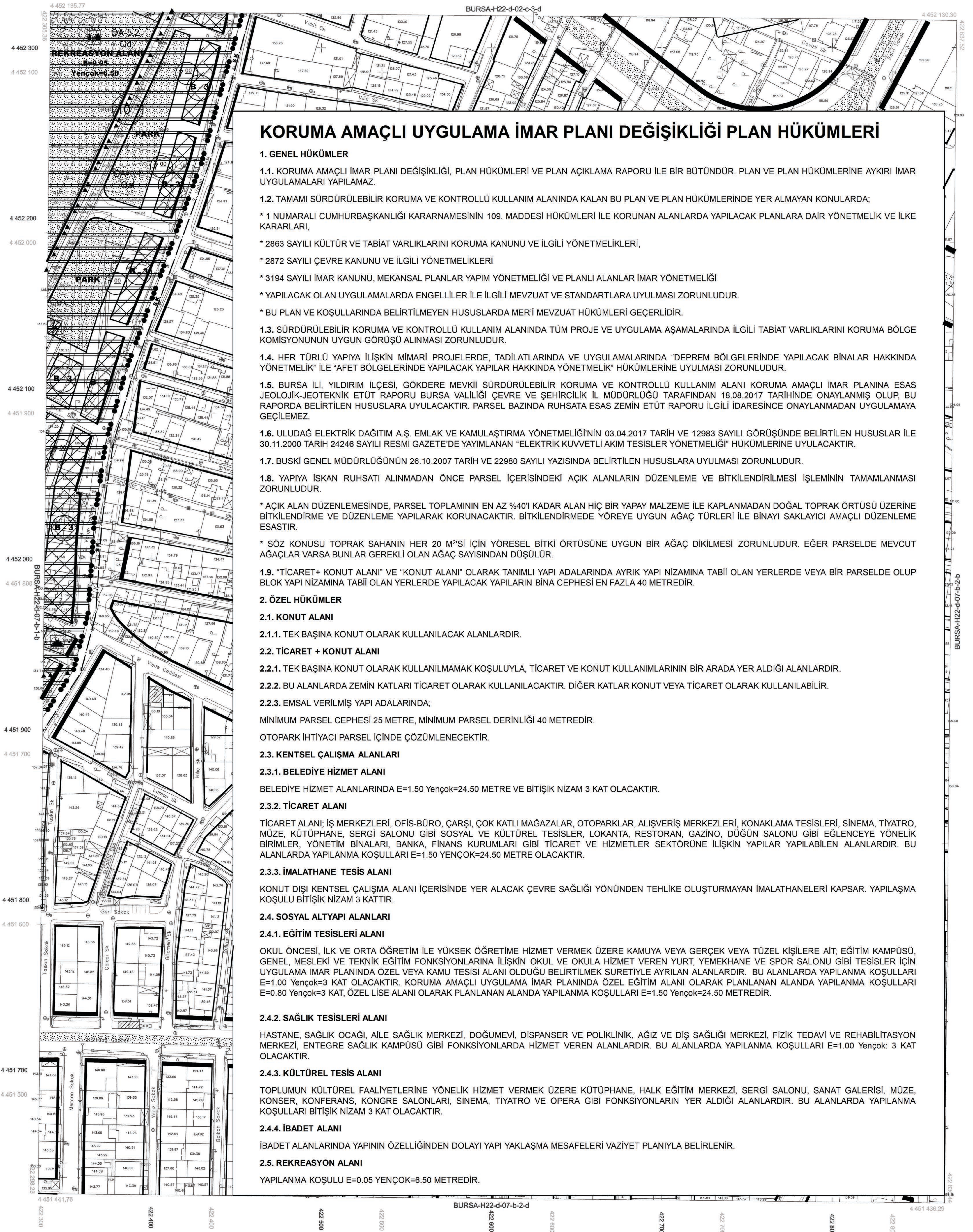
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Mehmet Alattin NALCIOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı V.

Burhan ÖZDEMİR
Şehir Plancısı

Niğfer CABALAR BAYRAK
4. Bölge Şube Müdürü

Cem DEDES
İmar Planlama Daire Başkanı



KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI İMAR UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

1.2. TAMAMI SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALAN BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

* 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ HÜKÜMLERİ İLE KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK VE İLKE KARARLARI,

* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

* 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

* YAPILACAK OLAN UYGULAMALARDA ENGELLİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

* BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MER'İ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA TÜM PROJE VE UYGULAMA AŞAMALARINDA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.4. HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE, TADİLATLARINDA VE UYGULAMALARINDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.5. BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, GÖKDERE MEVKİİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 18.08.2017 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLUP, BU RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. PARSEL BAZINDA RUHSATA ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.6. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK VE KAMULAŞTIRMA YÖNETMELİĞİNİN 03.04.2017 TARİH VE 12983 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE 30.11.2000 TARİH 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.7. BUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26.10.2007 TARİH VE 22980 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8. YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

* AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'İ KADAR ALAN HIÇ BİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

* SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

1.9. "TİCARET+ KONUT ALANI" VE "KONUT ALANI" OLARAK TANIMLI YAPI ADALARINDA AYRIK YAPI NİZAMINA TABİİ OLAN YERLERDE VEYA BİR PARSELDE OLUP BLOK YAPI NİZAMINA TABİİ OLAN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ EN FAZLA 40 METREDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANI

2.1.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILACAK ALANLARDIR.

2.2. TİCARET + KONUT ALANI

2.2.1. TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.2.2. BU ALANLARDA ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. DİĞER KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

2.2.3. EMSAL VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA;

MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 25 METRE, MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 40 METREDİR.

OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

2.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.3.1. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA E=1.50 Yençok=24.50 METRE VE BİTİŞİK NİZAM 3 KAT OLACAKTIR.

2.3.2. TİCARET ALANI

TİCARET ALANI; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=1.50 YENÇOK=24.50 METRE OLACAKTIR.

2.3.3. İMALATHANE TESİS ALANI

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİ KAPSAR. YAPILAŞMA KOŞULU BİTİŞİK NİZAM 3 KATTIR.

2.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=1.00 Yençok=3 KAT OLACAKTIR. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL EĞİTİM ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.80 Yençok=3 KAT, ÖZEL LİSE ALANI OLARAK PLANLANAN ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI E=1.50 Yençok=24.50 METREDİR.

2.4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=1.00 Yençok: 3 KAT OLACAKTIR.

2.4.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

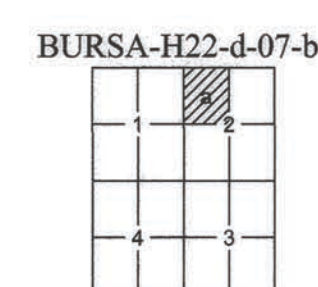
TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI BİTİŞİK NİZAM 3 KAT OLACAKTIR.

2.4.4. İBADET ALANI

İBADET ALANLARINDA YAPININ ÖZELLİĞİNDEN DOLAYI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VAZİYET PLANIYLA BELİRLENİR.

2.5. REKREASYON ALANI

YAPILANMA KOŞULU E=0.05 YENÇOK=6.50 METREDİR.



.Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçeğinde analitik sayısal
kamera görüntülerinden üretilmiştir.
Eş Yüzeleklik eğrileri arası 1 m.' dir
Yapılar sayık çizimleri ile gösterilmiştir.
.ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ED-50'den ITRF 96'ya Dönüştürme için:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Xed50 + b Yed50
a= 0.9999999994
b= 0.000000151151
tx= -156.13608330282
ty= -39.531199983641

ITRF 96' dan ED-50'ye Dönüştürme için:

XED= tx + a XitrF - b YitrF
YED= ty + a XitrF + b YitrF
a= 1.00000000054
b= -0.000000151151
tx= 156.13608330282
ty= 39.531199983641

YÜKLENİCİ FIRMA

Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.

Hasan Yazar ARKAYIN
Proje Müdürü

KONTROL

Mürat KARAOĞLU

Mürat KARAOĞLU
Harita Kam. Şb. MdK

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK

Mehmet Sait AYIK
Emlak-İstimlak Daire Başkanı

ONAY
30.12.2010

Recep ALTİPE

Büyükşehir Belediye Başkanı

1:1000

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

Büyükşehir Belediye Başkanı