

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALEMDAR VE GAZİAKDEMİR MAHALLELERİ 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI, SICAKSU KORUMA ALANI VE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDAKİ MUHTELİF PARSELERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: KAÜTP-16715424
Kurum Arşiv No: 2021/71
Ölçek: 1/1000

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar ve Gaziaademir Mahalleleri, 3. Derece Doğal Sit Alanı, Sıcaksu Koruma Alanı ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında muhtelif parsellerde 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan 2- paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Değişikliği inceleme, Bakanlık Makamının 02.06.2021 tarihli ve 1032282 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

GÖSTERİM SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI	ACIK VE YEŞİL ALANLAR
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI	PARK ALANI
RİSKLİ ALAN SINIRI	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
KAYNAK KORUMA ALAN SINIRI	İLKOKUL ALANI
JEOTERMAL KUYU KORUMA ALANI SINIRI	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI
KORUNACAK ALANLAR	ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI
3. DERECE DOĞAL SİT ALANI	CAMI
TESCİLLİ BİNA	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
JEOTERMAL KUYU	BİRİNCİ DERECE YOL
KENTSEL ÇALIŞAN ALANLARI	İKİNCİ DERECE YOL
TİCARET - KONUT ALANI	ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
TİCARET - TURİZM ALANI	TRAFİKO ALANI
TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI	AKARSAĞLIK BORO HATTI

1. PLAN KARARLARI

1.1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1.1. SICAKSU KENTSEL DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜLTÜRLÜ KENTSEL YENİLEME PROJESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU İLE PLAN KARARLARI BİR BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.1.2. YAPILACAK HER TÜRLÜ YATIRIMIN AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDAKİ MUHTELİF PARSELERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.1.3. ALANDA YAPILACAK NAZIM, SONDAJ VE YAPILARDA, BURSA VALİLİĞİ, YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.1.4. BURSA İL AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN MÜDÜRLÜĞÜ NCE 23.08.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT DEĞERLENDİRME RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. ZEMİN ETÜTÜ YAPILAN ALANLARDA UYGULANAMAZ.
- 1.1.5. 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAK KURULUNDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.1.6. M.T.A. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ONAYLI 0024 NOLU İŞLETME RUHSATLI JEOTERMAL ALAN İÇİN JEOTERMAL KAYNAK KORUMA ALANINDA UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. JEOTERMAL SONDAJ KUYULARINDAN İTİBAREN 30 METRE ÇAPINDAKİ DAİRESEL ALAN İÇİNDE YAPILAN YATIRIM İZİN VERİLMEZ.
- 1.1.7. NATO BORU HATTINA İLİŞKİN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI GÖRÜŞÜNE VE İLGİLİ YATIRIM YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.1.8. PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ TESİS VE YATIRIMIN YERLEŞTİRİLMESİNDE ENGELLİLERİN KULLANIMINA İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER VE STANDARTLAR UYULACAKTIR.
- 1.1.9. TİCARET-KONUT ALANLARINDA VE TİCARET-TURİZM ALANLARINDA YATIRIMIN TAMAMINA BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- 1.1.10. TİCARET-KONUT, TİCARET-TURİZM-KONUT VE TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 METRE, KAMU KULLANIMLARINA BİTİŞİK CEPHELENDİRİLMESİ MESAFESİ EN AZ 2 METREDİR. ANCAK ANKARA YOLU CADDESİNE CEPHELİ PARSELERDE, CADDE CEPHE MESAFESİ EN AZ 10 M. ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
- 1.1.11. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.1.12. TESCİLLİ YAPI VE KOMŞULUĞUNDA YER ALAN PARSELERDE, AVAN PROJE İLE BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.1.13. DOĞAL SİT ALANINDA BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARI ALINMAMASI ZORUNLUDUR.
- 1.1.14. OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.1.15. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1.2.1. TİCARET-KONUT ALANLARI
 - a) TİCARET-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.
 - b) TİCARET-KONUT ALANLARINDA KAKS(KAT ALANLARI KAT SAYISI-EMSAL) ALANININ EN FAZLA YÜZDE 15'İ TİCARET KULLANIMLI YAPILACAKTIR.
- 1.2.2. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI
 - a) TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.
 - b) TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA KAKS(KAT ALANLARI KAT SAYISI-EMSAL) ALANLARININ EN FAZLA YÜZDE 35'İ TİCARET KULLANIMLI YAPILACAKTIR.
- 1.2.3. TİCARET-TURİZM ALANLARI
 - a) TİCARET-TURİZM ALANLARINDA KÜR MERKEZİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ VE BUNLAR İLE İLGİLİ TEKNİK DONANIM ALANLARI YER ALABİLİR.
- 1.2.4. EĞİTİM TESİSİ ALANI
 - a) BU ALANLAR ANAOKULU ALANLARI, İLKOKUL ALANLARI, ORTAOKUL ALANLARI VE LİSE ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA KULLANIM BELİRLENİR. BU ALANLARDA TAKS=SERBESTTİR. E=1.50, YENÇOK=5 KATTIR.
- 1.2.5. ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI
 - a) BU ALANLARDA SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS VE/VEYA TERMAL TESİS YAPILABİLİR. TAKS=SERBESTTİR. E=1.50, YENÇOK=5 KATTIR.
- 1.2.6. İBADET ALANI
 - a) CAMİ ALANLARINDA PARSELİN TAMAMINA YAPI YAPILABİLİR. E=1.50, YENÇOK=21.50
- 1.2.7. TRAFİKO ALANI
 - a) TRAFİKO ALANLARINDA İMAR MEVZUATINDA TANIMLANAN YOL CEPHE VE PARSEL DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

