

PLAN HÜKÜMLERİ

- 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18.madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. Ifraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000m²'den az olamaz.
- Ticaret alanında; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret alanlarındaki yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.
- Plan üzerinde, yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80m'dir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, yapı yaklaşma sınırı min.10m'dir. Bina yüksekliğinin 40m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında arttırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Çaddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.
- Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
- Depolama alanlarında; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama alanlarındaki yapılaşma emsali plan üzerinde belirtilmiştir. Bina yüksekliği Yençok=12.50m'dir. Talep edildiği takdirde depolama alanlarında ticari birimler yer alabilir. Ticaret yapılması halinde depolama alanı yapılanma koşulları (emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri vb) esas alınacaktır.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, proje aşamasında Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın oluşturacağı Estetik Kurulu'nun görüşü alınır.
- Sanayi alanında; yapılaşma emsali E=1.00 en küçük parsel alanı 2000m² parsel cephesi en az 30.00m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirtenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.
- Yalova Yolu'na cepheli uygulama görmüş parsellerin emsal hesabı yapılırken; Yalova Yolu'na terk bedelsiz yapılması halinde karayolu kamulaştırma sınırı dışında kalan bir önceki imar parseli alanı esas alınır.
- Günöbirlik Tesis Alanında; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50m yapılaşma emsali E=0,20'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min.5m'dir.
- Plan üzerine işlenmiş taşkın alanlarında kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotu'dur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen piyesler düzenlenemez.
- Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.
- Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
- Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

OSMANGAZI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.07.2017 TARİH 455 SAYILI KARARI VE UİP 26707 İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 24.10.2019 TAIH 1501 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.



Gülay BOZKURT
A. Gurubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip. No: 10172
Oda No: 10172

Gülay BOZKURT

ŞEHİR PLANI
Cumhuriyet Bulvarı No: 10172, Bursa
B Blok
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
TEL: (022) 220 63 66
Nispetiye V.D. 182 608 36802