

H22C01A2C	H22C01B1D	H22C01B1E (PLAN NOT USED)
H22C01A3B	H22C01B4A	H22C01B4B
	H22C01B4D	H22C01B4C

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Etiler/Şişli Tel: 16610047
Dip. No: 63/1 19743901
Koruk Mh. İsmetpaşa Sk. No 43 Kat:1
Tel 0 224 234 99 75 Faks 0 224 234 99 40 HİSARLI BURSA

Mehmet MITİOĞ
Katip Üye

Ferhat EROL
Kocaeli Bölge'de Yaşam



Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

SINIRLAR

- | | |
|---|-------------------------|
|  | PLAN ONAMA SINIRI |
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI |
|  | KADASTRO SINIRI |
|  | YAPI YAKLAŞMA SINIRI |

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- | | |
|---|---------------------------------|
| E=0.90
Yençok=9.50m. | EMSAL (E)
Yükseklik (Yençok) |
| $\begin{array}{ c } \hline 5 \\ \hline A-3 \\ \hline 3 \\ \hline \end{array}$ | AYRIK NİZAM
KAT ADEDİ |
| $\begin{array}{ c } \hline B-3 \\ \hline \end{array}$ | BİTİŞİK NİZAM
KAT ADEDİ |

☐ KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

☐ DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

☐ ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

 TİCARET ALANI

 KONUT + TİCARET ALANI

- | | |
|---|--------------------------|
|  | RESMİ KURUM ALANLARI |
|  | BELEDİYE HİZMET ALANLARI |
|  | DEPOLAMA ALANI |

- İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- DİNİ TESİS ALANLARI
- SPOR ALANLARI

 PARK ALANLARI

 MEZARLIK ALANI

 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

TESCİLLİ BİNA

KORUNACAK ALANLAR

DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI

ULAŞIM
KARAYOLLARI

 TAŞIT YOLU (12 METRE - 10 METRE)

DEMİRYOLLARI

 HIZLI TREN HATTI

TRAFALANI



BURSA-H22-c-01-b-1-b

GENEL HÜKÜMLER

2. Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.
3. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği", 2963 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği", Çevre Kanunu ve Yönetmeliklen" ile 1/5000 Ölçekli Barakfaklı Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 18.07.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etki raporu sonuç ve öneriler kısmına uyulması zorunludur.
5. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Barakfaklı Nazım Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.
6. Enerji nakit ve iletim hattı altında ve komşuluğunda; doğalgaz boru hattı komşuluğunda kalan parsellerde ilgili kurum/kuruluş görüşü alınır.
7. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşünde istinaden "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
8. Kamuya terk edilecek alanlar (yol, yeşil alan, otokapı vb.) kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilmemelidir.
9. Otokapı ve sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarihli ve 48376342-754-3008116 Sayılı Kurum Görüşünde belirtilen sula ma kanallından itibaren 30 metrelik yapılaşma mesafesinin sağlanması için bitişik nizam planı parsellerin kanala cepheli kısımlarında yapı yakağsma mesafesi DSİ'nin görüşü ve adanın yola cepheli kısımlarında tekkülünü uygu olarak belirlenecektir.
11. 6831 Sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
12. Planda Açıklanan Cepheli Alan olarak tanımlanan alanlar, özel tesis yapılmasına konu alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E=0,05, Yençok=4,50 m'dir. Bu alanlarda yeme içme alanları, spor tesisleri, tesisler yer alabilir.
13. Tüm yapılaşma nizamlarında (Aynık-Bitşik-Bktd) otokapı yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Otokapı altında bağimsız bolum numarası alınamaz ve bağimsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
14. Demiryolu Koruma Kuşağına komşu parsellerde inşaat uygulamaları ilgili kurum görüşüne göre yapılacaktır.

1. KONUT/KONUT -TİCARET ALANLARI

1. Bitişik Düzey Konut Alanlarında arka bahçe mesafesi 3 katla 4,75 metredir. Ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkardıkları sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
2. Konut+Ticaret kullanımın kararı getirilen alanlarda zemin katların ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda konut kullanımını yer alabilir.
3. Bitişik Düzey yapı adedlerinde, arka bahçe mesafesi çıkıtılan konut bina derinliğinin 10 metreden altına düştüğü durumlarda bina derinliğinin 10 metreye tamamlanabilmesi için arka bahçe mesafesi en az 2 metreye kadar düşürülebilir.
4. Ön bahçe ve yapı bahçeli Ayrılcı nizam konut ve ticaret-konut kullanımına ayrılmış yapı alanlarında ön ve yapı bahçe mesafeleri otomatik olarak kullanılabılır.
5. Konut veveya Ticaret-Konut (TICK) Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapması, zorunludur. Çatı meyillri, en fazla İmar yükseklii kulanıldığında %45' den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
6. Çatılar en fazla 90 cm parapet duvan üzerinden başlatılabilir. Sadece bitişik düzlen yapılarla; çatı arası dubleks eklentisi ve/veya cephenin 2 metri geri çekilecek yapı olacaktır. 2 metrik hat teras arası dubleks yapılabilir. Çatı kat ile alt imar tabii dubleks yapıldığında çatı eğimi en fazla %45, dubleks yapılmadığı takdirde çatı meyili %33'ü geçemez.
7. Terasa açılan kapılarda yapılan kışuk yükseklii 2,5 metreyi aşamaz.
8. Bitişik Nizam Konut ve Ticaret-Konut Alanlarında, arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçmez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas dani (0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafifletilmesine izin verilmez.
9. Bitişik Nizam İmar adalarında; farklı yollarıdan cephe alan ar parsellerden parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayanlar tevilil edilebilir.
10. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve kısmı parsel sınırlarında 2,00 metreden fazla yapılaşma maksadıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
11. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyaselerin dışındaki piyave ve mekânların, çıkıtılan işin ve/veya halı almasını gerektirmez.
12. Sadece açık ottoparka cephesi olan parseller bu cepheden mahreç alabilir.

1. Resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, sağlık tesisleri alanı, eğitim tesisleri alanı, ibadet alanları, vb. kamu kuruluş alanlarında; planda belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile Belediye Başkanlığı'na onaylanacak mimari Avam projesi doğrultusunda olacaktır.

1. Planda halitilan omeel viikeelik va rakma-maafalarine nãro juurilama vanilaraktiiv

PLAN ONAMA SINIRI

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan Faruk MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL

H. Serkan BULUT
Kontrol Müh.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BUSKİ Genel Md

Alınur AKTAS

~~Büyükşehir Belediye Başkanı~~