



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016/965

Özeti : Mustafakemalpaşa Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 443

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/02/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 35 inci, 4 üncü dönemin 2 nci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/188 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin, 07.11.2016 tarihli Meclis Kararının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

**Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:**

1) 07.11.2016 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 15. maddesinde belirtilen 'aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine 'minimum 3 metre' ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen 'Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre, Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre" ifadelerinin kaldırıldığı, Genel Hükümlerin 37. maddesinde belirtilen 'h/2' ibaresinin kaldırıldığı, yerine '3 metre' ifadesinin yazıldığı, Genel Hükümlerin 38. maddesinde belirtilen 'h/2' ibaresinin kaldırıldığı, yerine '3 metre' ifadesinin yazıldığı, Ticaret Alanları başlığının 2. maddesinin (Ayrık nizam ticaret olarak planda belirlenmiş alanlar içerisinde minimum parsel büyüklüğü 8 ifraz şartı 400 m<sup>2</sup>'dir.) ve 3. maddesinin (Bitişik nizam 3 kat önerilen ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü ifraz şartı 350 m<sup>2</sup>'dir.) kaldırıldığı şekliyle,

2) 07.11.2016 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 22. maddesinde belirtilen 'aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine 'minimum 3 metre' ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen 'Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre, Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre' ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle,

3) 07.11.2016 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nde belirtilen 'aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine 'minimum 3 metre' ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen 'Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre, Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre' ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin, 07.11.2016 tarih ve 278 sayılı "Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 15. maddesinde belirtilen "aşağıda belirtilen" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "minimum 3 metre" ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen "Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre, Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre" ifadelerinin kaldırıldığı, Genel Hükümlerin 37. maddesinde belirtilen "h/2" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "3 metre" ifadesinin yazıldığı, Genel Hükümlerin 38. maddesinde belirtilen "h/2" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "3 metre" ifadesinin yazıldığı, Ticaret Alanları başlığının 2. maddesinin (Ayrık nizam ticaret olarak planda belirlenmiş alanlar içerisinde minimum parsel büyüklüğü 8 ifraz şartı 400 m<sup>2</sup>'dir.) ve 3. maddesinin (Bitişik nizam 3 kat önerilen ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü ifraz şartı 350 m<sup>2</sup>'dir.) kaldırıldığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Paraf

Paraf  
/...



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016/965

Özeti : Mustafakemalpaşa Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 443

-2-

07.11.2016 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 22. maddesinde belirtilen "aşağıda belirtilen" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "minimum 3 metre" ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen "Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre, Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre" ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

07.11.2016 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nde belirtilen aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine "minimum 3 metre" ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen "Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre, Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre, Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre" ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/02/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

  
Katip Üye  
Gülşen USLU

  
Katip Üye  
Bekir AYDIN

  
Meclis Başkanı V.  
Anıl OĞUNÇ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelemiş Olup,  
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

02.03.2017  
  
Recep ALTEPE  
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.  
MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

**KARAR NO** : 278

**TARİH** : 07/11/2016

**Özet** : Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000  
Ölçekli Mustafakemalpaşa Revizyon İmar  
Planı Plan Hükümleri Değişikliği

63. Dönem Belediye Meclisi Kasım Ayı 07/11/2016 tarihli Olağan Meclis Toplantısında, Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği hakkındaki Bayındırlık ve İmar Komisyon raporunun görüşülmesine geçildi.

Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği hazırlanmıştır Mahalinde ve dosyası içindeki evraklar üzerinde yapılan inceleme neticesinde; Mustafakemalpaşa merkez mahallelerine ait onaylı 1/1000 ölçekli revizyon imar planının uygulamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi ve alanda daha sağlıklı yapılaşmaya olanak sağlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Mustafakemalpaşa revizyon İmar Planı Plan Hükümleri aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

**1/1000 ÖLÇEKLİ MUSTAFAKEMALPAŞA REVİZYON İMAR PLANI PLAN  
HÜKÜMLERİ**

**GENEL HÜKÜMLER**

1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;

3194 sayılı İmar Kanunu

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliği

2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri

Afet Bölgelerinde Yapılacak yapılar hakkında yönetmelik

Otopark Yönetmeliği

Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği

Lağım İnşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik

Umumi Hifzisiha Kanunu

Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın 14.06.1997 tarih ve 23019 sayılı resmi gazetede yayımlanan tebliğ hükümleri

Bursa 2020 yılı 1/100000 Ölçekli çevre düzeni planlı ve plan hükümleri geçerlidir.

2. Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce 13.09.2007 ve 02.07.2012 tarihlerinde onaylanan Mustafakemalpaşa jeolojik etüt raporlarında belirtilen hususlara aynen uyulacaktır.

3. Tarım alanları DSİ sulama projesi kapsamında olup bu alan içinde tarım ve hayvancılık uğraşlarına giren besihane sera vb kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda iskan dışı yapılanma koşulları geçerlidir.
4. Tescilli sivil mimarlık örneği yapılar ve bunların komşu parsellerinde yapılacak uygulamalar için Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Bursa KVKK'nun 15.01.1996 /04928 sayılı kararına uyulması gereklidir.
5. Sığınak Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
6. Planda gösterilen genel otoparklar dışında tüm kullanım alanlarında otopark yönetmeliği VE Bursa Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliğine ilişkin ilke ve esaslarına uyulacaktır. Parselin ihtiyacı olan otopark yerinin parsel içinde karşılanmaması halinde otopark bedeli ödenebilir. Ön bahçe ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak gösterilebilir.
7. Yol yeşil alanlar, genel otopark vb. kamu kullanışları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
8. Binalara Kot Verilmesi;

#### **Bitişik ön bahçeli veya ön bahçesiz blok nizamına tabi adalarda kot verilmesi**

- 1) Parselin cephe aldığı yolun veya yolların en yüksek yaya kaldırımı kotu, imar yüksekliğine esas olan kottur. Yaya kaldırımı kotu, yol kırmızı kotunun (0.20) metre üstüdür. Kırmızı kot verilmeden inşaat izni verilmez. Kırmızı kot belediyesince en geç 30 gün içinde verilir.
- 2) İki yol arasında kalan parsellerde:
  - (a) İki yol arasındaki kot farkı, (3.00) metreden fazla (3.00 metre dahil) ve parsel derinliği (12.00) metreden fazla (12.00 metre dahil) ise: Kademe parsel derinliğinin 1/4 oranında kotu düşük olan yoldan geri çekilerek yapılır. Oluşacak her kütleye cephe aldığı yolun bina yükseklik ve kot alma şartları uygulanır.
  - (b) Mevcut yapılaşma olan imar adalarında parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.
  - (c) İki yol arasında kalan ve derinliği (12.00) metreden az olan (12.00 metre hariç) parsellerde, parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir." şeklinde değiştirilmesine,
- 3) Meyilli yola cephesi olan parsellerde, yol meyili nedeniyle bina yüksekliğinin en fazla (3.00) metre artmasına izin verilecek şekilde binada kademelendirme yapılır. Kademe cephesi ve derinliği (6.00) metreden az olamaz. Kademe cephesi (6.00) metreden az olduğu hallerde bir önceki kademeye uyulur.
- 4) Köşe parsellerde, bir yol cephesindeki kot, köşe başından itibaren diğer yol cephesinde (20.00) metre bina derinliğine kadar devam eder ve parselin (20.00) metreden fazla bölümüne diğer yolun imar şartlarına göre kot verilir. Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini (3.00) metreden fazla aşamaz.
- 5) Bitişik veya blok yapı nizamına tabi konut bölgelerinde, zemin üzerinde görülen veya görülmeyen toplam ikiden fazla bodrum kat yapılamaz. Ancak, bir ve ikinci bodrumdan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

Arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan ( $\pm 0.00$ ) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilmez.

- 6) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabi zemin kotu arasındaki farktan dolayı ikiden fazla görünen bodrum kat çıkıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin

nereden kot alacağı,nasıl bir kitle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.

### **Ayrık yapı nizamına tabi bölgelerde kot verilmesi**

- 1) Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.
- 2) Arazi meyli dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin (3.00) metreden, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.
- 3) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir.

İkinci bodrum katın tabii zeminden itibaren görünen yüksekliği (2.00) metreye kadar ise teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak dışarıdan görünmemesi sağlanır. **Ancak ,arazinin meyili dolayısıyla ortaya çıkan 2. bodrum katın otopark olarak düzenlenmesi halinde dışarıdan görünmesine izin verilir.**

Bu katın görünen yüksekliği (2.00) metreyi aşması halinde teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından alınacak karara göre işlem yapılır.

Ancak yukarıda belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

9. Aplikasyonda Kadastral sınırlar esastır.
10. Plan üzerinde yapılanma koşulları belirtilmemiş resmi kurum, sağlık tesisi, eğitim tesisleri vb. kamu kuruluş alanlarında İnşaat yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak ve alan genelinde 14.50 mt. ( 4kat ) aşmamak üzere yapılacak inşaatlarda yapı düzeni, kullanma emsali ve bina ebatları serbesttir.
11. Enerji Nakil Hattı altında kalan alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
12. İmar adalarında  $h=$  ; jeolojik raporda belirtildiği gibi belediyece belirlenecek komisyonca sondajlı etüd çalışması verileri dikkate alınarak belirlenecektir.
13. Kat artışı olan bölgelerde mevcut yapıların arka bahçe mesafeleri aynen korunacaktır.
14. Yapılaşmış alanlarda yeni yapıların arka bahçe mesafelerini, mevcut yapılaşma dikkate alınarak, emsalini aşmamak şartı ile belirlenmesi hususunda belediyesi yetkilidir. Arka bahçe mesafesi zemin kattan hesaplanarak bulunmaktadır.
15. Minimum bırakılacak arka bahçe mesafeleri aşağıda belirtilen şekilde uygulanacaktır.

Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre

Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre

Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre

Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre

16. İmar planında çekme mesafesi belirtilmeyen kullanım alanlarında; ön bahçe mesafesi resmi kurum alanı için 5 m, konut dışı kentsel çalışma alanı için 5 m, sanayi alanları için 10 m; yan bahçe mesafeleri; resmi kurum alanı için 5 m, konut dışı kentsel çalışma alanı için 5 m, sanayi alanları için 5 m uygulanır.

17. Bitişik nizam yapılanma koşullu alanlarda ön bahçe mesafesi köşe parseller için parselin cephe aldığı yol için uygulanır.
18. Sayısallaştırma sonucu ortaya çıkan bina ve kadastro arasındaki uyumsuzluklarda 30 cm kadar düzeltmeye belediyesi yetkilidir.
19. Büyük ölçüde yapılaşmış blok nizam yapı adalarında emsal şartı aranmaz.
20. Büyük ölçüde yapılaşmış 183 ada, 369 ada, 383. Ada, 384 ada, 385 ada, 386 ada, 387 ada, 388 adaların ayırık nizam yapı adalarında emsal şartı aranmaz.
21. Ayırık nizam yapı adalarında Ada bütününde yapılmak istenilen uygulamalarda;  
Minimum 3000 m2 imar adası oluşturmak şartı,  
Emsal alanı değiştirilmeden ortak donatı ve diğer donatı alanları oluşturularak kat adedi sayısı 2 kat arttırılabilir.  
Otopark parsel sınırları içerisinde çözülmelidir. Her daire için bir otopark bırakılmalıdır.  
Bahçe mesafeleri otopark olarak düzenlenebilir.  
Zemin katlarda ticaret kullanımı yer almayacaktır.
22. Belediye uygun gördüğü park anlarında mahalle sakinlerinin sosyokültürel ve diğer ihtiyaçlarını karşılamak maksadı ve ticari amacı olmamak kaydıyla 100 m<sup>2</sup> geçmeyen tek katlı prefabrik tesisler yapılabilir.
23. Plan sınırları içerisinde ön ve arka tarafı yol olan parsellerde gerekli çekme mesafeleri yapıldıktan sonra 40 m derinliğe kadar yapı yapılabilir.
24. Sadece plan sınırları içerisinde yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış ve emsal şartını sağlamayan ayırık ve blok nizam yapı adalarında emsal şartı aranmaz.
25. Her iki yanında yapılaşmanın tamamlandığı ve komşu parsellerle tevhit yapma imkanı bulunmayan parsellerde min cephe ve derinlik şartı aranmaksızın inşaat izni verilebilir.
26. Köşe parseller için parsel derinliği 10 m'den az olanlarda kör cephe yapmak şartı ile arka bahçe mesafesi bırakılmadan inşaat yapılabilir.
27. Komşu parsellerde yapılaşmanın tamamlandığı ve derinliği 8 m'yi geçmeyen parsellerde arka bahçe mesafesi bırakılmadan inşaat yapılabilir.
28. Ticaret alanlarında hmax 1 m artırılır
29. Mustafakemalpaşa deresi çevresinde ve taşkın alanları içerisinde yapılacak düzenlemelerde DSİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
30. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
31. Çatı meyili en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Çatı mahya yüksekliği 4.50 m'den fazla olamaz. Çatı meyili hesabında 0.50 m saçak boyu esas alınır. Ancak bina yüksekliği en fazla imar yüksekliğinden daha az yapıldığında çatı eğimi farklı olabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz. Çatı arası yükseklik şartı aranmaz. Son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinde irtibatlandırmak şartıyla çatı arası piyesler ve teraslar yapılabilir. Ancak Ön bahçesiz nizamalarda yol cephelerinde 3m çekilmelidir. Bu alanlar emsale dahil değildir. Maksimum bina yüksekliği kullanılmadığında parapet yüksekliği 1,20 metreden fazla olamaz ve bu yükseklik arka bahçe mesafesi hesaplanırken kullanılacak yüksekliğe dahil edilmeyecektir.
32. Bina genişliği 6 m'den az ve/veya derinliği 13 m'den az parsellerde kat yüksekliği çevre yapılaşmaya göre idarece belirlenir. Arka bahçe mesafesi zeminden hesaplanır.
33. Parsel hudutlarını aşmamak üzere; ayırık ve ön bahçeli blok ve bitişik nizama tabi yapı adalarında zemin katlarda +1.00 kotunu aşmayan pergola, veranda, teras ve sundurmalar yapılabilir ve çıkma olarak değerlendirilmez.
34. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda iki blok arası mesafe min. 6 metredir.
35. Belediyesince belirlenecek imar hattında yapı yapılabilir.
36. Bitişik veya blok nizam yapı adalarında bitişik parsel maliklerinin muvaffakatı ile blok, ayırık veya ayırık ikiz nizam şartlarına uygun yapı yapılabilir.
37. Bitişik nizam alanlarda arka komşusu park veya yeşil alan olması durumunda h/2 arka bahçe mesafesi bırakılacaktır. Mevcut yapılaşma olan parsellerde mevcuda uyulacaktır.

38. Ayrık ve ikiz nizam alanlarda yan komşusu park veya yeşil alan olması durumunda yan bahçe mesafesi kadar bahçe mesafesi bırakılacaktır.

- arka komşusu park veya yeşil alan olması durumunda h/2 arka bahçe mesafesi bırakılacaktır.
- yan ve arka bahçesi otopark olması durumunda 5 m bahçe mesafesi bırakılacaktır.

39. Bitişik nizam yapı adalarında çekme mesafeleri içinde yapılmak şartı ile TAKS ve KAKS şartı aranmaz.

- blok nizam yapı adalarında TAKS'a uygun yapılmak kaydıyla KAKS şartı aranmaz.
- ticaret+konut ya da sadece ticaret amaçlı kullanılacak bitişik nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesine tecavüz yapılmamak şartı ile parsel derinliğince yapı yapılabilir. TAKS ve KAKS şartı aranmaz.

40. Bahçe duvarlarının tesviye edilmiş zeminden yüksekliği 1.50 m'yi geçemez. Geçmesi halinde istinat duvarı olarak değerlendirilir. Doldurmak suretiyle tesviye edilmiş bahçelerde bu yükseklik tabii zeminden itibaren ölçülür. ayrıca bunların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde 1.00 m yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

41. Ada ayırım çizgisi bulunan imar adalarında, imar uygulaması sonucu ada ayırım çizgisi ile bina ve parsel sınırları arasında doğacak farklılıkları gidermeye belediye yetkilidir.

42. Ayrık ikiz nizam yapı adalarında belediyesinin uygun görmesi halinde ayrık nizam yapı yapılabilir.

43. Arka bahçe mesafesi uygun olmayan ilave kat müsaadelerinde mevcut yapı derinliği emsalini aşmamak şartı ile aynen devam ettirilir.

44. Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idaresince uygun görülen 10 metre ve üzeri yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin kat veya bodrum katlarında ticaret yapılabilir. Bu alanlarda asma kat yapılamaz.

45. Ön bahçesiz bitişik nizam adalarda mevcut yapılaşmayı bozmamak için yol genişliği şartı aranmaksızın; 1 metreden fazla olmamak ve mevcut yapılaşmayı bozmamak şartıyla çıkma yapılabilir. Yapılacak olan açık veya kapalı çıkmalarda komşularda çıkma olmadığı takdirde komşu muvaffakatı alınmalıdır.

46. Bitişik ve blok nizam yapı adalarında ortak alan arka bahçeye geçiş şartı aranmaz.

## TİCARET ALANLARI

1. Ticaret alanlarında planda belirtilen ön bahçe mesafeleri zemin katlarda da geçerlidir. Ön bahçe mesafeleri mülk sahibinin isteğine bağlı olarak tamamen özel mülkiyet amaçlı düzenleme olabileceği gibi bahçe duvarı yapılmadan tamamen yaya dolaşımına da ayrılabilir.
2. Ayrık nizam ticaret olarak planda belirlenmiş alanlar içerisinde min parsel büyüklüğü 8 ifraz şartı ) 400 m2 dir.
3. Bitişik nizam 3 kat önerilen ticaret alanlarında min. Parsel büyüklüğü ( ifraz şartı ) 350 m2 dir.
4. Ticaret alanlarında kalan parsellerde asma kat yapılabilir.
5. Ticaret alanlarında zemin üstü katlar konut amaçlı kullanılabilir.
6. Bitişik nizam ticaret alanlarında zemin üstü katların ticaret olarak kullanılması halinde komşu parsellere cephe açmamak kaydıyla arka bahçe mesafesi şartı aranmaz.
7. Yapılacak olan yapılarda yönetmelik veya planla belirlenen max bina yükseklikleri aşılmamak şartı ile iç yükseklikler değişebilir.

## KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

1. Küçük sanayi sitesi kapsamında inşa edilecek yapılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın yürürlükteki atölye, genel idari ve hizmet binalarına ait standartlar uygulanacaktır.

2. Katı ve sıvı atıklar çevreye verilmez.
3. Atıksu, kullanma suyu ve elektrik bağlantısı gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilmez.
4. Küçük sanayi sitesi içerisinde ön bahçe mesafeleri kalıcı olmayan sökülüp takılabilen malzeme ile kapatılarak kullanılabilir.

### **KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

1. Bu alan; resmi ve sosyal tesisler, teűhire ve ticarete yönelik mağazalar, bürolar, iűhanları, gazino, çarűı, halı saha, sinema-tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler; dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağılığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler, hayvancılık (mezbaha vb) tesisleri ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
2. Planda belirlenen alanlar içerisinde aűağıdaki kullanımlara izin verilecektir.
  - küçük üretim atölyeleri
  - imalathaneler
  - tamirciler-tamirhaneler araç bakım istasyonları,
  - acenteler, servisler showroomlar
  - hayvancılık ile ilgili tesisler (mezbaha vb)

### **PARKLAR-YEŞİL ALANLAR**

1. Park alanları içerisinde yapılması gerekli olan yapılar, park alanları içerisinde planlanan BHA (ünite merkezi ) nde belirtilen koűullarda yapı yapılabilir.
2. Çocuklar için oyun alanları ayrılabilir.
3. Eni 15 – 20 m arasında boyu 30 – 35 m arasında deđişen basketbol ve futbol sahaları ile tenis kortları, park alanları içerisinde ayrılabilir. Ancak bu birimler kuzeybatı-güneydođu veya kuzey – güney dođrultusunda yerleűtirmek zorundadır. Spor alanları topun dıűarı kaçıűını engelleyecek tel kafes sistemi ile çevrelenebilir. Spor alanlarının yol veya yapıya yaklaűma mesafesi min. 10 m'dir.
4. Parklar ve yeűil alanlar içerisinde (teknik altyapı hizmetleri ile taban alanı 250m<sup>2</sup>'yi geçmeyen çay bahçesi vb. haricinde) yapı yapılamaz.
5. Park alanlarında sert zemin alanın % 10 'undan fazla ayrılamaz.
6. Parklar içerisinde yapılacak olan çocuk oyun alanı veya açık spor alanlarında ( basketbol, futbol, voleybol, tenis) min.5m çekme mesafesi konulacaktır.

### **AĐAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

Bu alanlar dođal karakteri korunarak geliűtirilecek alanlar olup özel mülkiyete konu arazilerde ifraz yapılamaz. Toplam inűaat alanı 100 m<sup>2</sup> yi geçmeyen geçici yapı yapılmasına izin verilir.

### **REKREASYON ALANLARI**

Kentin açık ve yeűil alan ihtiyacı baűta olmak üzere günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiű, eđlence, dinlenme, piknik ihtiyaçların karşılanabileceđi lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceđi alanlardır. Bu alanlarda yapılabilecek yapıların emsali (0.05) i yüksekliđi (6.50) metreyi geçemez.

### **SOSYAL TESİS ALANLARI**



1. Planda belirlenmiş sosyal tesis alanlarında düğün salonu, konferans salonu vb. çok amaçlı salon, tiyatro, sinema, halk eğitim amaçlı birimler, müze, kütüphane gibi birimler yapılabilir.
2. Sosyal tesis alanlarında kat yüksekliği max. 8.00 m, kat sayısı max 2'dir.
3. Planda çekme mesafeleri aynen geçerlidir.
4. KAKS:0.50'dir.

## SPOR ALANLARI

1. Planda belirlenmiş spor alanları içerisinde basketbol sahası, futbol sahası, halı saha, tenis kortu gibi açık spor alanları ile bu alanların idari ve servis ihtiyaçlarını karşılayacak soyunma odası, çay bahçesi ile yüksekliği 10m'yi ile genişliği 6m'yi ve uzunluğu 10m'yi geçmeyecek portatif tribünler ayrılabilir.
2. Spor alanları içerisinde yer alacak soyunma odası, çay bahçesi, büfe gibi yapılarda kat yüksekliği max.5.50m'dir.
3. Kapalı spor alanında mevcut yükseklikte artırımına gidilemez. Portatif tribünler çekme mesafesi içinde yapılabilir. 60m'lik çekme içerisinde güvenlik, yönetim birimi, idari hizmet yapıları ile açık spor alanları yapılabilir. Kapalı yapılarda emsal değeri 1'i, yükseklik 5.50'yi ve katsayısı 1'i geçemez.
4. Yapılacak yapılarda yollardan min 5m çekme vermek zorunludur.

## SANAYİ ALANLARI

1. Sanayi alanında KAKS:1.00 H: üretim türüne göre belirlenir.
2. Yeraltı suyu kullanımı halinde DSİ görüşü alınacaktır.
3. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
4. Yapıların yola ve parsel sınırlarına min yaklaşma mesafesi 10 m'dir.
5. Arıtma tesisi girişimci tarafından yapılacaktır.
6. Sanayi alanı içerisinde lojman binaları yapılabilir.
7. Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

## BESİHANE ALANLARINDA

1. Alanda besicilik (hayvan damı) ve müştemilatları yer alabilir.
2. TAKS=0.55 KAKS=0.75 olacaktır.
3. Yapı yüksekliği (h) yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.
4. Çekme mesafeleri yoldan 10 m, komşu parsellerden 5 m'dir.
5. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
6. Atık sular 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre arıtmadan deşarj edilemez.
7. Su kirliliği kontrol yönetmeliği teknik usuller tebliğinde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.
8. 2872 sayılı Çevre Kanunu çerçevesinde çıkarılan;
  - hava kalitesinin korunması
  - katı atık kontrolü
  - gürültü kontrolü
  - zararlı kimyasal madde ve ürünlerin kontrolü yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
9. Sığınak yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
10. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

11. Jeolojik etüt raporuna göre hazırlanacak zemin etüd raporu yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
12. Belirtilmeyen hususlarda planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

#### OTEL ALANINDA

- 1.Yapılacak tesiste “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 2.Turizm tesisi yapılması halinde  $E=2.50 H_{max}$ =serbest
- 3.“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 4.Jeolojik etüt raporuna göre hazırlanacak zemin etüt raporu yapılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
- 5.Belirtilmeyen hususlarda Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mustafakemalpaşa İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000 Ölçekli Mustafakemalpaşa Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca oylamaya sunuldu. İşaretle yapılan oylama sonucunda oy birliği ile kabul edildi.

SADİ KURTULAN  
MECLİS BAŞKANI

MELAHAT KAMİLE İLHAN  
KATİP ÜYE

MEHMET ATILGAN  
KATİP ÜYE

