

1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

2022

İÇİNDEKİLER

B.1. GENEL HÜKÜMLER	7
B.2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ	14
B.2.1. ORMAN ALANLARI	14
B.2.2. SİT ALANLARI	14
B.2.3. SULAK ALANLAR	15
B.2.4. SU TOPLAMA HAVZALARI, YER ALTI KAYNAKLARI VE KORUMA KUŞAKLARI	15
B.2.5. KIYI VE SAHİLLER	15
B.2.6. GÖL VE GÖLETLER	15
B.2.7. TARIM ALANLARI	16
B.2.7.1. Tarım Arazileri (5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa tabi araziler)	16
B.2.7.1.1. Mutlak Tarım Arazileri	17
B.2.7.1.2. Özel Ürün Arazileri	17
B.2.7.1.3. Dikili Tarım Arazileri	17
B.2.7.1.4. Marjinal Tarım Arazileri	17
B.2.7.2. Tarım Arazileri (3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler)	17
B.2.7.3. Tarım Arazileri (3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanuna tabi araziler)	17
B.2.8. ÇAYIR-MERA ALANLARI	18
B.2.9. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI	18
B.2.10. KONUT VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	19
B.2.10.1. Kentsel Gelişim Bölgeleri	20
B.2.11. ULAŞIM VE LOJİSTİK	21
B.2.12. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	22
B.2.13. TURİZM ALANLARI	23
B.2.13.1. Turizm Tesis Alanları	23
B.2.13.2. Günübürlük Tesis Alanları	23
B.2.13.3. Termal Turizm Alanları	23
B.2.13.4. Agro-Eko Turizm Alanları	23
B.2.13.5. Kamping Alanları	24
B.2.13.6. Kış Sporları ve Kayak Merkezleri	24

B.2.13.7. Endüstri Mirasını Koruma Alanları	24
B.2.13.8. Fuar ve Festival Alanları	24
B.2.14. SANAYİ ve İMALAT ALANLARI	24
B.2.15. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR	26
B.2.16. ÇEVRE SORUNLARI ve KENTSEL RİSKLERİN AZALTILMASI	27
B.2.17. KARAYOLU SERVİS ALANLARI	29
B.2.18. DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI VE ENERJİ NAKİL HATLARI GEÇİŞ ALANLARI	29
B.2.19. ASKERİ ALANLAR	30
B.3. PLANLAMA BÖLGELERİNE YÖNELİK UYGULAMA HÜKÜMLERİ	31
B.3.1. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ	31
B.3.1.1.1. Uludağ Milli Parkı	32
B.3.1.1.2. Alaçam Bölgesi	32
B.3.1.1.3. Uluabat Gölü Ramsar Alanı	32
B.3.1.1.4. Nilüfer Çayı	32
B.3.1.1.5. Tarihi Kent Merkezi	33
B.3.1.2. TARIM ALANLARI	33
B.3.1.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK	33
B.3.1.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	34
B.3.1.5. TURİZM ALANLARI	34
B.3.1.5.1. Eko Turizm Odakları	34
B.3.1.5.2. Kültür Turizm Odakları	35
B.3.1.5.3. Termal Turizm Odakları	35
B.3.1.5.4. Su Sporları Alanları	35
B.3.1.5.5. Kongre Turizmi	35
B.3.1.5.6. Kış Turizmi	35
B.3.1.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI	35
B.3.1.7. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI	36
B.3.1.7.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - Kestel	36
B.3.1.7.2. Kentsel Gelişim Bölgesi - Nilüfer	37
B.3.1.7.3. Kentsel Gelişim Bölgesi - Osmangazi	37
B.3.1.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI	37
B.3.2. KUZEY PLANLAMA BÖLGESİ	38
B.3.2.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER	38

B.3.2.2. TARIM ALANLARI	38
B.3.2.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK	39
B.3.2.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	39
B.3.2.5. TURİZM ALANLARI	39
B.3.2.5.1. Kültür Turizm Odakları	39
B.3.2.5.2. Günübirlik ve Kamp Turizmi	39
B.3.2.5.3. Termal Turizm Odakları	39
B.3.2.5.4. Su Sporları Alanları	39
B.3.2.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI	39
B.3.2.7. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI	40
B.3.2.7.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - Gemlik	40
B.3.2.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI	40
B.3.3. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ	41
B.3.3.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER	41
B.3.3.2. TARIM ALANLARI	41
B.3.3.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK	42
B.3.3.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	42
B.3.3.5. TURİZM ALANLARI	42
B.3.3.5.1. Kültür Turizmi	42
B.3.3.5.2. Termal Turizm	42
B.3.3.5.3. Eko Turizmi	42
B.3.3.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI	42
B.3.3.7. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI	43
B.3.3.7.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - İnegöl	43
B.3.3.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI	43
B.3.4. BATI PLANLAMA BÖLGESİ	44
B.3.4.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER	44
B.3.4.1.1. Uluabat Gölü Ramsar Alanı	44
B.3.4.1.2. Longoz Ormanları	45
B.3.4.1.3. Suuçtu Şelalesi Tabiat Parkı	45
B.3.4.1.4. Nilüfer Çayı	45
B.3.4.2. TARIM ALANLARI	45
B.3.4.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK	46

B.3.4.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	46
B.3.4.5. TURİZM ALANLARI	46
B.3.4.5.1. Mustafakemalpaşa Tümbüldek Termal Turizm Merkezi	46
B.3.4.5.2. Karacabey Kocaçay Deltası - Uluabat Gölü Çevresi Doğa Turizm Alanı	46
B.3.4.5.3. Kültür Turizm Odakları	46
B.3.4.5.4. Su Sporları Alanları	47
B.3.4.5.5. Eko Turizm Odakları	47
B.3.4.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI	47
B.3.4.7. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR	47
B.3.4.8. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI	47
B.3.4.8.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - Karacabey	48
B.3.4.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI	48
B.3.5. KUZEYDOĞU PLANLAMA BÖLGESİ	49
B.3.5.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER	49
B.3.5.2. TARIM ALANLARI	49
B.3.5.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK	50
B.3.5.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	50
B.3.5.5. TURİZM ALANLARI	50
B.3.5.5.1. Kültür Turizm Odakları	50
B.3.5.5.2. Eko Turizm Odakları	50
B.3.5.5.3. Termal Turizm Odakları	50
B.3.5.5.4. Su Sporları Alanları	50
B.3.5.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI	50
B.3.5.7. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR	51
B.3.5.8. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI	51
B.3.5.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI	51
B.3.6. GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ	51
B.3.6.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER	52
B.3.6.2. TARIM ALANLARI	52
B.3.6.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK	53
B.3.6.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI	53
B.3.6.5. TURİZM ALANLARI	53
B.3.6.5.2. Kültür Turizm Odakları	53

B.3.6.5.3. Termal Turizm Odakları	53
B.3.6.5.4. Eko Turizm Alanları	53
B.3.6.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI	53
B.3.6.7. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR	54
B.3.6.8. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI	54
B.3.6.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI	54

B.1. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan, plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür. Alt ölçekli planlarda bu belgelerin bütünü göz önüne alınacaktır.
2. Hiçbir ölçekte bu planın kararlarına aykırı imar planı, plan değişikliği, revizyonu, ilavesi yapılamaz.
3. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca onaylanacak olan nazım imar plan ve nazım imar plan revizyonlarında bu plan kararlarına uyulur.
4. Bu plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olup, bu plan üzerinden ölçü alınarak yer tespiti ve uygulama yapılamaz.
5. Bu plan ile belirlenen arazi kullanım kararları, kentsel yerleşme alanlarının veya gelişim bölgelerinin tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar ölçeği gereği makroformu/gelişme yönünü gösterecek şekilde şematiktir. Kesin sınırlar, bu planın ilke ve stratejileri kapsamında ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında Bakanlık ve ilgili kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın nüfus kabullerine göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde belirlenir. Kesinleşen sınırlar dışında kalan alanlarda bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. Ancak ihtiyaç olması halinde, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecek alanlarda sosyal ve teknik altyapıya yönelik kullanımlar yer alabilir.
6. Plan ölçeği gereği, bu planda sembol ile ifade edilen kullanım türlerinde, sembolün konumu, kullanımın kesin yer seçimini göstermemekte olup; bu kullanımlara ilişkin yer seçimi ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarla yapılabilecektir.
7. Plan paftalarında, alan büyüklüğü 50 hektarın üzerinde olan fonksiyonlar gösterilmektedir. Büyüklüğü 50 hektar ve üzerindeki hâkim fonksiyonun belirtildiği alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların sınırları, dağılımları, yoğunlukları ve diğer detayları konum ve ilgisine göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
8. Planın ölçeği nedeniyle gösterilmeyen, kentsel yerleşme alanları içinde yer alacak kullanımlar ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının, alt ölçekli planlarda dengeli ve fonksiyonel olarak dağılımı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen standartlara göre sağlanacaktır.
9. Bu planda öngörülen Devlet yatırımlarına (demiryolu, karayolu, havayolu, denizyolu vb. ulaşım güzergâhları/elemanları, okul, hastane vb. sosyal/teknik altyapı yatırımları) ilişkin kullanım kararlarının işlerlik kazanabilmesi için ilgili kurum/kuruluşça yatırım programına alınması gereklidir. Güzergâhlar/yer seçimleri şematik olup, ilgili kurum/kuruluş tarafından yapılacak teknik etüt çalışmalarından sonra kesinlik kazanacaktır. Yatırımcı kurum/kuruluşlarca uygulamaya konulacak sosyal teknik altyapı yatırımları bu planın ana kararları ile uyumlu olmak zorundadır.
10. Plan yapma ve onama yetkisi belediyeler dışındaki kurumlarda olsa dahi yapılacak alt ölçekli planlar bu planın ilke, amaç, plan uygulama hükümleri ve planlama kararlarına, nüfus ve sektörel projeksiyonlarına uygun olarak hazırlanacak/onaylanacaktır. Bu planlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin görüşü alınacaktır.
11. Nazım plan çalışmaları tamamlanana kadar yürürlükteki 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında, 6306 sayılı Kanuna ve 5393 sayılı Kanunun 73 üncü maddesine istinaden onaylanan

planlarda; 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kararları ile çelişmeyen imar plan değişiklikleri yapılabilir.

12. İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları/plan değişiklikleri yapılamaz.
13. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında, organize sanayi bölgeleri, küçük sanayi alanları, ve sanayi bölgeleri dışında yer alan münferit tesisler için, birinci sınıf gayri sıhhi müesseselerin etrafında tesis mülkiyeti içinde sağlık koruma bandı bırakılacak şekilde kurulması sağlanmalıdır.
14. İmar planları dışında kalan, kamuya ait güvenlik ve teknik altyapı alanları, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek ilgili kurumların ve Büyükşehir Belediye Meclisinin olumlu görüşleri doğrultusunda imar planına gerek kalmaksızın yapılabilir.
15. Onaylı kırsal yerleşik alan ve köy civarı sınırları, alt ölçek planlarda gösterilecektir.
16. Kentsel Yerleşme Alanları dışında, nazım imar planı olmayan alanlarda, ihtiyaca yönelik olarak konumları belirlenecek mezarlık alanları, kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Hıfzısıhha Kurulu kararına istinaden imar planına gerek kalmaksızın yapılabilir.
17. Yenilenebilir enerji (hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı ve gelgit enerjisi) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz ve plan değişikliği yolu ile farklı bir kullanım kararı getirilemez.
18. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre ilgili mevzuat hükümleri geçerli olacaktır.

SE.1 - Ekolojik Dengenin Korunarak Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Kullanımı

19. Doğal kaynakların korunarak, dengeli kullanımları sağlanacak ve kentsel alanlarda yeşil alan sistemi artırılarak geliştirilecektir.
20. İklim değişikliği ile mücadele ve ısı adası etkisinin önlenmesi için kentteki hava koridorları ile güneşlenme açıları ve bina yükseklikleri alt ölçekli planlama çalışmalarında dikkate alınacaktır.
21. Entegre yönetim ve denetim sistemleri ile hava, toprak, su ve gürültü kirliliğinin önlenmesi esastır.
22. Ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş veya belirlenecek olan hassas alan ve ekosistemler ile flora ve fauna açısından zengin alanlar ilgili mevzuat çerçevesinde korunacaktır.
23. Tüm kentsel kullanım alanları, su havzalarını, su kaynaklarını, ormanları, tarım alanlarını, meraları, kıyıları, ekolojik yönden önemli diğer alanları, enerji kaynak alanlarını, kültür ve tabiat varlıklarını koruyacak biçimde geliştirilecektir.
24. Su havzalarının, su kaynaklarının, ormanların, tarım alanlarının, kıyıların, enerji kaynak alanlarının, kültür ve tabiat varlıklarının ilgili mevzuat uyarınca korunması ve kullanılması

doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşlere mutlak suretle uyulmalıdır.

25. Arazi toplulaştırması yapılmış veya yatırım programına alınmış tarım arazileri, üzerinde yetişen özel ürünler açısından önem taşıyan alanlar (zeytinlikler, kestanelikler, incir ve benzeri) toprak sınıfına bakılmaksızın ilgili kuruluşlarca yatırım yapılarak fiilen sulanan ve ilgili kuruluşların yatırım programında yer alan sulama alanları korunacaktır.
26. Tarıma dayalı sanayi alanları, tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda geliştirilecektir.
27. Tarımsal bütünlüğü bozan sanayi tesisleri hakkında sektörel analizler yapılarak, ihtisaslaşmış sanayi alanlarına yönlendirilmeleri ve planlı sanayi alanlarının kapasitelerinin etkin kullanımı sağlanacaktır.
28. Kentsel gelişme alanları, alt ölçekli planlarda doğal yapıya zarar vermeyecek şekilde koruma-kullanma dengeleri ve bu plan ile belirlenmiş nüfus projeksiyonları gözetilerek geliştirilecektir. Köy civarı tespitlerinde de aynı kriterler gözetilir.
29. Bursa kenti içindeki Nilüfer Çayı'na direkt atıksu deşarjı yapılmayacak; endüstriyel tesisler atıksu arıtma tesislerini kuracaklardır. Arıtılan atıksuyun "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde" yer alan deşarj kriterlerine uygun alıcı ortama deşarj edilmesi sağlanacaktır.
30. Ulusal Çevre Eylem Planı kararları, Ulusal Geri Dönüşüm Strateji Belgesi ve Eylem Planı kararları, Ulusal Enerji Verimliliği Eylem Planı kararlarına uyulacaktır.
31. İl genelinde atıksu arıtma tesisleri ve atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
32. Bursa Entegre Atık Yönetim Planı bu planın nüfus projeksiyonlarına göre revize edilecek ve bu plan çerçevesinde atık taşıma, geri dönüşüm, geri kazanım, bertaraf ve enerji tesislerinin yerleri alt ölçekli planlarda düzenlenecektir.
33. Temiz enerjinin üretim ve kullanımındaki payının arttırılması ve yenilenebilir enerji kaynaklarına (hidroelektrik, rüzgar, güneş, jeotermal gibi) yönelik yatırımlar desteklenecektir.
34. Orman içi kadastral boşluklar ile orman içi tanımsız alanların, ağaçlandırılarak ormanla ekolojik açıdan bütünleştirilmesi esas olup yapılaşmaya konu edilemez.
35. Sulak alanlarda tarımdan ve sanayiden kaynaklanan yeraltı suyu kirliliği ile ilgili önlemler alınacaktır.
36. Alt ölçekli planlarda Susurluk Havza Eylem Planı, Marmara Havza Eylem Planı ve Sakarya Havza Eylem Planı hüküm ve önerilerine uyulması esastır.
37. Göl, deniz ve akarsu kıyıları ile bu kıyıları çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanma konusunda kamu yararı gözetilerek, kıyıların ekolojik özellikleri korunacaktır. Limanlardan kaynaklanan deniz kirliliğinin kontrolüne yönelik tedbirler alınacak ve deniz araçlarının denizi kirletmesini önlemeye yönelik denetim, atık alma ve deniz temizleme hizmetleri geliştirilecektir.
38. Bursa ili atık yönetimi, kentin tüm sınırları dikkate alınarak, doğu atık havzası ve batı atık havzası olarak ikiye ayrılmıştır. Batı atık havzası için geri kazanım ve bertaraf tesisi alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

39. Ekolojik dengenin korunabilmesi için alt ölçekli imar planlarında, tarım ve orman alanlarına sınırdış yerleşim alanlarının, yapı yoğunluklarının düşük tutulması esastır.
40. Organize ve diğer sanayi bölgelerinde kirliliği önleyici tedbirler alınacak, arıtma ve filtreleme gibi faaliyetlerin yapılması mutlak suretle sağlanacaktır.
41. Endüstriyel üretim alanlarında, iklim değişikliği ve kuraklık tehlikeleri de göz önünde bulundurularak, doğal kaynakların etkin ve verimli olarak kullanılması ve gelecek nesiller için sağlıklı ve yeterli su temini sağlanması amacı ile üretim süreçlerinde kullanılmak üzere yağmur suyu depolama ünitelerinin oluşturulması, endüstriyel üretimde ihtiyaç duyulan suyun yağmur suyu ve gri su hasadı vb. uygulamalar ile arıtılmış deniz suyundan temin edilmesi esastır.

SE.2 - Kültür Varlıklarının Koruma-Kullanma Dengesi

42. Bursa'nın evrensel, ulusal ve yerel düzeyde önem taşıyan somut ve somut olmayan kültür varlıklarının sahip oldukları miras değerleri ile birlikte korunması ve yaşatılmasında koruma-kullanma dengesi sağlanacaktır.
43. Arkeolojik sit alanlarında bilimsel kazı çalışmalarının desteklenmesi için merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör işbirliğinin kurulması, bu alanların eğitim ve turizmi geliştirme amacıyla kullanımı teşvik edilecektir. Tarım ve mera alanlarındaki çalışmalar için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında izin alınacaktır.

SE.3 - Merkezler Arası Dengeli Gelişim

44. Planlama bölgelerindeki tüm kentsel yerleşimler, nüfus, sosyal yaşam, ekonomik yaşam ve kültürel yaşam göstergeleri bakımından bir denge ve koordinasyon sağlanarak planlanacaktır.
45. Kentsel gelişimin belirli alanlarda yoğunlaşmasını önlemek amacıyla alt kademe yerleşimler oluşturulacak; kırsal özelliği süren yerleşimler rehabilite edilerek cazibe merkezleri haline getirilecektir.
46. Kent gelişimini etkileyen iç ve dış dinamikler gözetilerek, kent bütününde yerleşme düzeni ve kademelenmesinin oluşturulması sağlanacaktır.
47. Toplumsal ve iş hizmetlerinin il bütününde merkezler arası dengeli gelişimi sağlanacaktır. İş hizmetlerinin yoğunlaştığı Merkezi İş Alanı ve alt merkezlerde, merkez fonksiyonunu yitiren alanların çöküntü bölgesi haline gelmesini engellemek amacıyla sağlıklılaştırma/iyileştirme/canlandırma projeleri uygulanacak ve alt merkezlerde rezerv ticari bölgeler oluşturulacaktır.

SE.4 - Sektörel Çeşitliliğin Gelişimi

48. "Ova Koruma" bölgeleri korunacak, tarımsal üretim desteklenecek ve üretimde çeşitlilik sağlanacaktır. Tarımsal niteliğini kaybetmiş ya da yapılaşma baskısı altındaki alanlara ilişkin, analizler, politikalar, kentsel tarım ve agropark gibi projeler alt ölçekli planlarda ortaya konacaktır.
49. Korunacak değerlerin tahribatına mahal vermeden, kent için katma değeri en yüksek turizm türlerini geliştirilecek plan kararlarının üretilmesi amacıyla alt ölçekli planlarda hangi turizm türlerine, hangi planlama bölgelerinde, ne kadar ağırlık verileceği belirlenecek; bu potansiyellerin pazarlanmasına yönelik hedefler ortaya konacaktır.

50. Yük taşımacılığında karayolunun payı azaltılacak, karayolu, demiryolu, havayolu ve denizyolunun en etkin ve verimli kullanımını sağlayan birleşik taşımacılık ve lojistik bölgeler geliştirilecektir.
51. Turizm gelişimini destekleyen hizmet ve donatı alanları il bütününde geliştirilecek ve kalitesi yükseltilecektir.

SE.5 - Kentsel Mekân Erişilebilirliği

52. Kentsel mekanlarda erişilebilir, bütüncül yeşil alanlar, genel otoparklar ile kent merkezlerinde kamusal açık alanlar oluşturulması ve korunması sağlanacaktır.
53. Alt ölçekli planlarda sağlıklı yaşam ve çevre dostu bir ulaşım sistemi için yayaya, bisikletliye ve dezavantajlı gruplara öncelik verilmesine yönelik mekansal kararlar alınacaktır.

SE.6 - Yaşam ve Mekân Kalitesi, Sosyal Bütünleşme

54. Konut bölgelerinin yaşam ve mekân kalitesi yükseltilecek, sürdürülebilir planlama ve evrensel tasarım faaliyetleri öncelikli olarak uygulanacaktır.
55. Alt ölçekli planlarda kentsel ve kırsal açık alanların ve yapıların tasarım ve uygulamalarında, dezavantajlı gruplar (kadınlar, gençler, çocuklar, yaşlılar, engelliler vb.) gözetilecek, yönetmeliklerle belirlenen standartlara uyulacaktır.
56. Bu plan yürürlüğe girdikten sonra, kent içerisinde sıkışmış kontrolsüz küçük orta işletme niteliğinde, imalat, bakım-onarım, geri dönüşüm vb. faaliyetlerin tasfiyesi amacıyla, Büyükşehir Belediyesi koordinatörlüğünde ilçe belediyeleri, Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Üniversiteler ve ilgili sektör paydaşları ile birlikte sanayi sektörünün organizasyonu ve desantralizasyona ilişkin çalışma yapılacaktır.
57. Alt ölçekli planlarda sosyal ve teknik altyapı alanlarının planlanmasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan sosyal ve teknik altyapı standartlarının altına düşülmemesi esas olup bu alanlar etkin, dengeli ve erişilebilirlik ilkesi çerçevesinde planlanacaktır.
58. Alt ölçekli planlarda, farklı gelir grupları ve sosyal grupların ihtiyacını karşılayacak mekansal kararlar (konut, sağlık alanları, eğitim alanları vb) geliştirilecektir.
59. Bu plan yürürlüğe girdikten sonra, kırsal yerleşik alanlarda ve köy civarlarında mevcut yerleşim dokusunu ve yöresel mimariyi temel alacak şekilde gelişim esaslarını ortaya koyan "Kırsal Alan Tasarım Rehberi" yapılacaktır.

SE.7 - Doğal ve İnsan Kaynaklı Risklerin Azaltılması Kapsamında Kentsel Dayanıklılık

60. Yerleşmeleri tehdit eden her türlü tehlikeye karşı yerleşmenin ve toplumun dayanıklılığının arttırılması için gerekli önlemlerin alınması sağlanacaktır.
61. Afet hasarlarını azaltmak ve can kayıplarını en aza indirmek için erişilebilir noktalarda yerel tahliye, toplanma ve geçici barınma alanları oluşturulacaktır. Bu amaçla kullanılacak alanlar alt ölçekli imar planlarında pasif yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları, açık ve kapalı otopark alanları, büyük açık alan kullanımlı sosyal altyapı alanlarından seçilecektir. Bu alanların altyapısının afet sonrası kullanımları dikkate alınarak hazırlanması esastır. Geçici barınma sahalarının orman veya mera vasıflı arazilerden tespit edilmesi durumunda uygulama, 4342 sayılı Mera Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri doğrultusunda yapılır.

62. Afet durumunda acil durum operasyonlarının etkili, hızlı ve verimli yapılabilmesi için İl Afet Müdahale Planında tanımlanan afet yönetim ve lojistik bölgeleri, acil müdahale merkezleri ve acil ihtiyaç merkezleri ile ilişkilendirilmiş acil ulaşım ağları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
63. Bu planda ve alt ölçekli planlarda taşkın sahası olarak belirlenmiş alanlar ya da taşkın ihtimali olan alanlar için mutlak suretle BUSKİ Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
64. Derelerin taşkın alanlarındaki (dere koruma alanlarında), Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik kapsamında yapılan ve dere ıslahı kapsamında BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülen/izin verilenler haricindeki mevcut yapıların tasfiyesi esas olup bu alanlar alt ölçekli imar planlarında öncelikle açık ve yeşil alan olarak düzenlenecektir.
65. Koruma alanları, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat uyarınca, su toplama havzası içinde mutlak, kısa mesafeli, orta mesafeli ve uzun mesafeli olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşak alanlarıdır. Bu nedenle, Bursa'ya içme suyu sağlayan tüm baraj ve kaynakların korunabilmesinde BUSKİ Genel Müdürlüğü ile eşgüdüm halinde havza koruma önlemleri alınacak, bu doğrultudaki mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
66. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yapılacak her tür ve ölçekte imar plan/revizyon ve değişikliklerinde Kentsel Dönüşüm Ana Planı ve/veya Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi hükümlerine uyulması zorunludur.
67. İlçe belediyeleri tarafından yapılacak olan tüm kentsel dönüşüm ana planları ve/veya kentsel dönüşüm strateji belgeleri, Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanacak olan Çevre Düzeni Planı kararları ve Kentsel Dönüşüm Ana Planı kararlarına uyumlu olmak zorundadır.
68. Kentsel dönüşüm projelerinde mümkün olduğunca yerinde dönüşümün gerçekleştirilmesi esas olup; bunun mümkün olmadığı durumlarda öncelikle bu planda kentsel yerleşim bölgesi olarak belirlenmiş kamu mülkiyetindeki arsa ve araziler dönüşüm maksatlı kullanılacaktır.
69. Jeolojik, jeomorfolojik, hidrolojik ve depremsellik yönünden sakıncalı olan bu alanlarda; imar planlarının yapımı sırasında, ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik etütlerin sonuçlarını da içeren mikrobölgeleme çalışmalarının yapılması zorunludur. Yerleşime uygun olmayan alanlar alt ölçekli planlarda park, rekreasyon vb. açık alan olarak düzenlenecektir.
70. Madencilik faaliyetlerinin çevreye olan zararları azaltılacak ve bu alanların madencilik faaliyeti sonrasında tekrar çevreye kazandırılması sağlanacaktır.
71. Jeolojik sakıncalı alanlarda öncelikle deprem olmak üzere, mikro bölgeleme kararlarına göre afet riski olan yerlerde yangın, patlama vb. afetleri tetikleyecek tehlike arz eden kullanımlara izin verilmeyecek, mevcut olanların ise il bütününde yerleşim alanlarının dışına taşınması ilgili kurumların araştırmaları ile sağlanacaktır.

SE.8 - Katılımcı ve Demokratik Yönetişim

72. Bu planı esas alarak yapılması zaruri olan alt ölçek plan çalışmalarında kullanım kararları belirlenirken sanayi, hizmet, tarım, turizm, kıyı, sosyal altyapı, ulaşım, lojistik vb. sektörel araştırmalar ile kentleşmeyi doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek yaşam kalitesi, kentsel dayanıklılık, akıllı şehir uygulamaları, ekolojik hassasiyetler, küresel iklim değişikliği ve diğer çevresel sorunlar gibi bilimsel araştırmalar, ilgili kurumların/kuruluşların işbirliği ile yapılacaktır.

73. 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planını etkileyecek planlama, uygulama ve denetim süreçlerinde işbirliği ve katılımcılığın kurgulanması ve uygulanması sağlanacaktır.

SE.9 - Toplumsal Sahiplenme ve Kurumsal Kapasite

74. Sosyo – ekonomik sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak, çevre ve yapı kalitesini yükseltmek amacı ile kentsel dönüşüm, yenileme ve gelişim projeleri yapılacaktır. Kent kimliğine uygun hazırlanacak bu projelerde; sosyo-ekonomik politikaların geliştirilmesi, ekolojik eşiklerin gözetilmesi, fen, sanat norm ve standartlarına uygun, özgün mimari çözümlerin üretilmesi ve sürece halkın katılımı sağlanacaktır.

B.2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

B.2.1. ORMAN ALANLARI

1. Bu planda Orman olarak gösterilen alanlar, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi olup bu alanlarda uygulamaların ilgili kanun hükümleri doğrultusunda yapılması esastır. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro esas alınır.
2. Orman kadastro cepheli parsellerde yapılacak imar planı değişikliklerinde Orman Bölge Müdürlüğünden görüş alınması zorunludur.
3. Bu planla tanımlanan orman alanları içinde yer almakla birlikte, tapu vasfı orman olmayan ve tapuya tescil edilmiş maliki bulunan alanlara yönelik her türlü izin talepleri, Orman Bölge Müdürlüğünün de görüşü alınmak kaydıyla talebin konusu ve alanın tapu vasfına göre ilgili mevzuatınca, bu planın uygulama hükümleri gözetilerek sonuçlandırılır.
4. Bu planda Orman Alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında orman sınırları dışına çıkarılmış olan 2/A ve 2/B alanlarında, kullanım amacına göre bu planın ilgili hükümleri doğrultusunda işlemler yürütülür.
5. Orman alanları içerisindeki madencilik taleplerinde 6831 sayılı Orman Kanunu, 3213 sayılı Maden Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3573 sayılı Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşlattırılması Hakkında Kanun ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılır.
6. Planda belirlenmiş kullanım türünden bağımsız olarak orman vasfında olan ve Orman Kanununun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmelik uyarınca izin verilen alanlar, Tarım ve Orman Bakanlığının uygun görüşü ile 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, gerektiğinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı da yapılarak, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
7. Mesire Yerleri Yönetmeliği uyarınca Tarım ve Orman Bakanlığı izni ile ayrılan (A), (B), (C) ve (D) tipi mesire alanlarında; Gelişim ve Yönetim Planı ve/veya Vaziyet Planına göre uygulama yapılır.

B.2.2. SİT ALANLARI

1. Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
2. Çevre Düzeni Planı ölçeği gereği sit alanları gösterimi, şematik ve sadeleştirilmiştir.
3. Arkeolojik Sit, Kentsel Sit, Tarihi Sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ve Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararlarına; doğal sit ile karma sit alanlarında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ilke kararları ve il komisyon kararlarına uyulacak, imar plan ve plan değişiklikleri bu kurulların onayı ile yürürlük kazanacaktır.
4. Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten sonra sit alanı olarak ilan edilen alanlar, çevre düzeni plan değişikliğine gerek olmaksızın varsa alt ölçekli planlara işlenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları, koruma amaçlı imar planlarında belirlenecektir.
5. Sit alanı olup diğer özel kanunlara da tabi olan alanlarda, bu özel kanunların 2863 sayılı yasa ile çelişmeyen hükümleri uygulanır.

B.2.3. SULAK ALANLAR

1. Doğal ve yapay sulak alanlarda, Ramsar alanlarında ve koruma bölgelerinde, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümleri ve yürürlükteki sulak alan / Ramsar yönetim planlarına uyulması zorunludur. Bu alanlarda Tarım ve Orman Bakanlığı'nın uygunluk görüşü alınmadan hiçbir ölçek ve türde imar plan / plan değişikliği onayı gerçekleştirilemez.
2. Flora ve fauna açısından zengin, sulak alanlar, lagün gölleri vb. ekolojik açıdan özellik taşıyan alanlar korunacaktır. Bu alanlara ait koruma sınırlarının belirlenmesi, bu sınırlar içerisinde alınacak önlemler, bu alanların yönetimi ve denetimi, Tarım ve Orman Bakanlığı sorumluluğundadır.
3. Bu alanların ekolojik karakterinin korunması, doğal yapılarının bozulmaması, biyolojik çeşitliliğinin korunması ve geliştirilmesi ve ekolojik karakteri bozulmuş alanların rehabilitasyonu için her türlü önlem alınacaktır.

B.2.4. SU TOPLAMA HAVZALARI, YER ALTI KAYNAKLARI VE KORUMA KUŞAKLARI

1. Bu alanlarda içme ve kullanma suyu kaynaklarının, su toplama havzalarının, mutlak ve kısa mesafeli koruma alanlarında Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik, Kaynak Suları Yönetmeliği hükümleri ve Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen hususlar geçerlidir.
2. Kuyu, pınar, kaynak, kaptaj, tünel, galeri ve benzeri yer altı su kaynaklarına elli metreden daha yakın mesafede hiçbir yapıya, katı ve sıvı atık boşaltımına ve geçişe izin verilmez.
3. Yeraltı su kaynaklarının bulunduğu alanın elli metre sınırı dışında yer altı su kaynakları kullanan tesis talebi olması halinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ve ilgili idarelerden izin alınmak; bu kurumların talep edeceği ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda yapılacak tesise ait fizibilite raporu, nazım ve uygulama imar planı yaptırmak koşulları ile izin verilecektir. Bu alanların kullanımına dönük ihtiyaç, ilgili idare tarafından belirlenecektir.
4. Nilüfer Çayı, Gökdere, Cılımboz Deresi gibi dere yataklarında ıslah çalışmaları yapılarak kentsel yeşil sisteme entegre edilmesi sağlanacaktır.
5. İçmesuyu havzaları koruma alanlarını kapsayan imar planlarında İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

B.2.5. KIYI VE SAHİLLER

1. Kıyılarda yapılacak uygulamalarda 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, ilgili yönetmelikler ve Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı hükümlerine uyulacaktır.
2. Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamı dışında kalan kıyılarda, kullanıcıların günübirlik yararlanabileceği kalıcı olmayan, sökülür-takılır hafif malzemelerden yapılmış birimler (plaj kabini, büfe, tuvalet vb.) yer alabilir. Kıyılarda su sporları aktivitelerine yönelik, doğal yapıyı bozmayacak sosyal ve teknik altyapı tesisleri oluşturulabilir.

B.2.6. GÖL VE GÖLETLER

1. İçme ve kullanma suyu dışındaki tarımda sulama amaçlı kullanılan ve kullanılması planlanan göl, gölet ve benzeri kaynaklarda gerçekleştirilecek faaliyetlere ilişkin ilgili kanun ve yönetmelik

hükümleri geçerlidir. Göletlerde, su sporları aktivitelerine yönelik doğal yapıyı bozmayacak sosyal ve teknik altyapı tesisleri oluşturulabilir.

B.2.7. TARIM ALANLARI

B.2.7.1. Tarım Arazileri (5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa tabi araziler)

1. Bu planda yer alan tarım alanları bir gösterim altında toplanmış olup; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamıştır.
2. Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin, tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
3. Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
4. Tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığının izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
5. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca tespit edilmiş veya edilecek olan tarım arazileri sınıflarına göre bu alanlarda yer alacak tarımsal amaçlı yapılar, çevre düzeni planında belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda yapılacaktır..
6. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca tarım arazilerinde; Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgili diğer bakanlıklar ile bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen tarımsal amaçlı projeler (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma kapsamında uygulanacak projeler vb.) kapsamında, her türlü gerçek ve tüzel kişilerin yapacağı, entegre tesis ihtiva etmeyen yatırım ve destekleme projelerinde, bu planda tarımsal amaçlı yapılar için belirlenen emsal değerleri %50 oranında arttırılabilir. Destek veren kurum tarafından zorunlu tutulması halinde, idari tesis yapılabilir. İdari tesis inşaat alanı emsale dahildir. Bu kapsamdaki projelerde yapı ruhsatı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün izni, projenin destek kapsamında olduğunun ilgili kurumundan belgelenmesi ve yatırım/destek projesinin ilgili kurumundan kabul edilmemesi durumunda yetkili belediyece yapı ruhsatının iptal edilmesine başvuru sahibince rıza edildiğine dair noter taahhüdü ibraz edilmesi koşulları ile %50 oranındaki emsal ilavesi göz önünde tutularak düzenlenir.
7. Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin B.2.7.1.6. maddesinde tanımlanan emsal artışlarından faydalanamaz.
8. Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım alanlarında yapılacak hayvancılık tesisleri için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden sulama bütünlüğünü bozmadığına ilişkin görüş alınması zorunludur.
9. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
10. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Geçici 1. Maddesi ve Geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlara ilişkin haklar saklıdır.
11. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
12. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

13. Entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve ilgili belediyenin izni alınmak kaydıyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Sera yapısı emsal haricidir; ancak, idari bina, bağ evi vb. yapılar arazi sınıfının gerektirdiği emsale dahildir.
14. Tarım arazilerinde tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği yapılar ile çiftçinin barınabileceği yapılar dışındaki yapılara izin verilmez. Tarımsal amaçlı yapılar amacı İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne izin verilen amaç dışında kullanılamaz.
15. Bu plana göre tarım alanı olarak ayrılmış yerlerde, mera, otlak, çayır, yaylak, kışlak vasıflı araziler bulunması durumunda, bu alanlarda B.2.8. Çayır-Mera Alanları plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
16. Hiçbir ölçekte, bu planda her bir arazi sınıfı için belirlenen emsal değerlerini aşacak nitelikte inşaat hakkı tanıyan, tarım ve hayvancılık amaçlı imar planı veya imar plan değişikliği yapılamaz.
17. Tarımsal amaçlı yapılarda blok boyu şartı aranmaz.

B.2.7.1.1. Mutlak Tarım Arazileri

1. Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar için azami emsal=0,10'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup yapı inşaat alanı 75 m²'yi geçemez.

B.2.7.1.2. Özel Ürün Arazileri

1. Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar için azami emsal=0,10'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup yapı inşaat alanı 75 m²'yi geçemez.

B.2.7.1.3. Dikili Tarım Arazileri

1. Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar için azami emsal=0,10'dir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup yapı inşaat alanı 75 m²'yi geçemez.

B.2.7.1.4. Marjinal Tarım Arazileri

1. Büyüklüğü 5000 m² veya daha küçük olan parsellerde tarımsal amaçlı yapılar için azami emsal=0,30'dur. 5.000 m²'den büyük parsellerde ise emsale dahil inşaat alanı, parselin 5000 m² haricinde kalan kısımlarının büyüklüğünün 0,10 değeri ile çarpımına 1500 m² ilave edilmesi ile bulunur. Parselin tamamı için emsale dahil inşaat alanı 5.000 m²'yi geçemez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup yapı inşaat alanı 75 m²'yi geçemez.

B.2.7.2. Tarım Arazileri (3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler)

1. Bu alanlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu doğrultusunda uygulama yapılır.

B.2.7.3. Tarım Arazileri (3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanuna tabi araziler)

1. Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile zeytin işleme tesisleri, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni doğrultusunda yapılabilir.
2. Bu alanlarda 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri doğrultusunda izin verilen yapılar için azami Emsal=0,10'dur.

B.2.8. ÇAYIR-MERA ALANLARI

1. Tescilli mera, otlak, çayır, yaylak ve kışlak arazilerinde, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
2. Tarım ve Orman İl Müdürlüğünün uygun görüşleri doğrultusunda bu alanların ıslah edilmesi ve tarımsal amaçlı kullanılması esastır.
3. 4342 sayılı Mera Kanununa tabi olup, bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş arazilerde, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz. İnşaat izni verilemez.
4. Mevzuatına uygun biçimde mera vasfı dışına çıkarılarak tarla vasfı kazanan arazilerde 5403 sayılı kanun ve bu planın B.2.7. Tarım Alanları hükümleri uygulanır.

B.2.9. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

1. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile mahalle statüsüne dönüşerek büyükşehir belediyesi sınırlarına dâhil olup, kırsal yaşam özelliği devam eden alanlardır.
2. Kırsal yerleşme alanları, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında şematik gösterilmiştir.
3. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin uygulamalar, üst ölçek planı bulursa dahi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmaya kadar, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülür.
4. Onaylı kırsal/köy yerleşik alanları/gelişme alan sınırı bulunan alanlar ile kırsal/köy yerleşik alan sınırı bulunmayan tapu kaydında “köyiçi” olarak tanımlanmış parseller; Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadığı müddetçe “kırsal yerleşme alanları” kapsamındadır. Ancak, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” ilan edilerek iskâna kapatılan alanlar, onaylı kırsal yerleşik/gelişme sınırı bulursa veya köy içi tapusuna sahip olsa dahi “kırsal yerleşik alan” olarak kabul edilemez.
5. Onaylı kırsal yerleşik alan sınırı bulunmadığı durumda veya onaylı sınırların yeniden tespitini gerektiren hallerde; ilgili kurumların uygunluk görüşlerinin edinilmesi kaydıyla, sorumlu İlçe Belediye Meclisinin teklifi ve Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ile kırsal yerleşik alan sınırları belirlenir. Kırsal Yerleşik Alan sınırları belirlenirken ve/veya revize edilirken, kırsal yerleşme alanının bütüncül yerleşik dokusu esas alınır.
6. Kırsal yerleşik alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, ticari üniteler, kırsal yerleşimin ihtiyacına yönelik kamuya ait tüm sosyal ve teknik altyapı tesisleri (okul, ibadethane, aile sağlık merkezi, sosyal tesis, vb.), mahalle konağı, harman yeri, mezarlık, pazaryeri, postane, su deposu, karakol, bakkal, kahve, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binaları ve tamirhaneler imar planı yapılmaksızın yer alabilir.
7. B.2.9.6. maddesinde sayılan kullanımlar dışında kalan fonksiyonların kırsal yerleşik alanlarda yer alabilmesi için kullanım amacına yönelik imar planı yapılması zorunlu olup; yapılaşma koşulları Emsal=0.50, $Y_{ençok}=7.50$ metre (2 kat), azami yapı inşaat alanı=1000 m² değerlerini aşamaz.
8. İfrazda; asgari parsel büyüklüğü 300 m² ve asgari parsel cephesi 10 metredir. İfraz, oluşacak yeni parsellerin yola cephe alması ve asgari cephe şartını sağlaması kaydıyla yapılabilir. Bir parselden

İfraz yolu ile elde edilecek parsel sayısında kısıtlama yoktur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Bu şartları sağladığı takdirde, çıkmaz yola cepheli parseller de ifraz edilebilir.

9. İfraz edilmek suretiyle oluşmuş parseller, asgari cephe ve büyüklük şartını sağlaması durumunda tekrar ifraz edilebilir.
10. İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m²'den büyük olan hisseli parsellerde ise maliklerin muvafakati alınmak ve binalar arasındaki mesafeler 6 metreden az olmamak şartı ile hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uymak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.
11. Konut, ticari üniteler, agro-eko turizm tesisleri, ev pansiyonculuğu tesisleri, bakkal, kahve, berber, fırın, tanıtım ve teşhir büfeleri, lokanta, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatif işletme binaları ve tamirhaneler için; Emsal=1.00, Y_{ençok}=7.50 metre (2 kat), yapı inşaat alanı 250 m²'yi geçemez, taban alanı katsayısı ve çekme mesafeleri ilçe belediyesince belirlenir.
12. Tarımsal üretimi korumak amacıyla üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem deposu, ürün toplama merkezi, hububat depoları, gübre ve silaj çukuru, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi yapılar bu hükümler doğrultusunda yapılacaktır. Kırsal Yerleşik Alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar için Emsal=0.50, Y_{ençok}=8.50 metre, azami yapı inşaat alanı=1.000 m²'dir. Ancak, soğuk hava depolarında yükseklik ilçe belediyesince 15 metreye kadar belirlenebilir. Katlar arası mesafe üretim tipine göre belirlenecektir. Sonradan kat ilavesi yapılmayacağına taahhüt edilmesi şartıyla eksik kat yapılabilir.
13. Kamuya ait yapı ve tesisler, bu planın B.2.9. maddesinde ifade edilen emsal, yükseklik ve azami inşaat alanı değerlerine tabi değildir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.
14. Müştemilatlar (ticari amacı bulunmayan odunluk, kömürlük, kapalı garaj, samanlık, ahır, ağıl, depo (kiler), silo, yem deposu, silaj çukuru vb.) emsale dâhil değildir. Ancak, müştemilatların tümünün yapı inşaat alanı, birlikte yer aldığı konut, bakkal veya tarım ve hayvancılık amaçlı binaya ait yapı inşaat alanının % 50'sinden fazla olamaz.
15. Kırsal Yerleşik Alanlarda, bu planda belirtilmeyen hususlarda uygulama, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci bölümü hükümlerine göre yapılır.
16. Agro – eko turizme yönelik tesisler, bu planın B.2.13.4. maddesinde tanımlanan yapılaşma koşullarına tabidir.

B.2.10. KONUT VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1. İl bütününde farklı karakteristiklere sahip kentsel dönüşüm alanları ile rezerv alanları ortaya konacak olan Kentsel Dönüşüm Ana Planı, bu plan kararlarıyla uyumlu olması şartıyla, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın yapılacaktır.
2. Plansız ve düzensiz yapılaşmış, afetlere karşı güvensiz, dayanıksız ve yeniden yapılandırılması gereken kentsel dönüşüm alanları; 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde ele

alınacak, belirlenecek riskli bölgeler göz önünde bulundurularak önceliklerine göre etaplara ayrılacak ve alt ölçekli planlarda gereken detayda ele alınacaktır.

3. Kentsel Dönüşüm kapsamında onaylanacak imar planlarında sosyal ve teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi esastır. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde bütüncül plan yapılması esastır. İmar plan değişikliği ancak bütüncül dönüşüm plan kararları ile uyumlu olması halinde yapılabilir.
4. Kentin tarihi, kültürel mirasının korunması, yanlış uygulamaların önlenmesi ve kent silüetinin bozulmaması için alt ölçekli planlarda Bursa'ya özgü kentsel tasarım rehberleri geliştirilecek ve uygulanacaktır.
5. Bursa il nüfusunun, 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı projeksiyon nüfusunu aşması durumunda, doğal eşiklere uyulması ve ilgili tüm kurum/kuruluşlardan uygun görüşlerin alınması kaydıyla yeni gelişim sahaları belirlenebilir. Gelişim alanları, bütüncül bir yaklaşım çerçevesinde, ulaşım olanakları bakımından avantajlı bölgelerde, sosyal–teknik altyapı dengesini bozmayacak biçimde, bu planın ilkeleri de gözetilerek belirlenecektir. Çevre Düzeni Planında gelişme alanı olarak belirlenmemiş yerlerde, gelişme amacına yönelik imar planı yapılamaz.
6. Alt ölçekli planlarda yer alacak olan gelişme alanlarında; sosyal ve teknik altyapı standartlarını sağlayan yaşam alanları oluşturulacaktır.
7. Yapılarda ekolojik tasarım, enerji ve su verimliliğini gözetilen önlemler alınacaktır.
8. Kırsal yerleşik alanlarda geleneksel dokuya uygun yapıların yapılması teşvik edilecektir.
9. Kentsel yerleşme alanlarında yaşam kalitesinin iyileştirilmesi maksadıyla birbirine entegre, erişilebilir, kentsel açık ve yeşil alan ağları oluşturulacaktır. Yine bu maksatla, ekolojik koridorlar oluşturulacak; bu koridorlar imar planlarında kentsel yeşil alan hiyerarşisi ile entegre olacak biçimde kurgulanacak ve bunların olası bir afet durumunda kaçış koridoru olarak kullanımına yönelik planlama yapılacaktır.
10. Kamu kullanımına açık dış mekanlara nitelik kazandırılması amaçlanacak ve bunların tasarımında genel tasarım ilkeleri gözetilecektir.
11. Mevcut konut alanlarında sosyal ve teknik altyapı eksiklikleri giderilecek ve sosyal altyapının dengeli dağılımı sağlanacaktır.
12. Kültür varlıklarının sosyal ve kültürel donatı olarak kullanımı teşvik edilecektir.
13. Konut bölgeleri içinde, parsel ve/veya ada bazında sanayi veya depolama amaçlı imar plan değişikliği yapılamaz.
14. Alt ölçek planlar yapılırken, plan nüfusu tespitinde, Türkiye İstatistik Kurumunca yayınlanan güncel ortalama hane halkı büyüklüğü verileri esas alınır.

B.2.10.1. Kentsel Gelişim Bölgeleri

1. Kentsel Gelişim Bölgesi sembolü, plan projeksiyonunda öngörülen artı nüfusun yönlendirildiği alanlarını ifade eder. Bu alanlarda konut, ve diğer kentsel çalışma alanları ile bunların ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı fonksiyonları yer alacaktır.
2. Kentsel Gelişim Bölgeleri, orman ve ekoloji, yerbilimleri, toprak ve arazi kullanımı açısından kısıtlanan alanların dışında kalan, bununla birlikte 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütleri Doğal Yapı Sentezinde Diğer Alanlar olarak tanımlanan ve/veya ülke-bölge ölçeğindeki devlet yatırımları sebebiyle gelişim potansiyeli barındıran ve/veya kentsel makro yatırımların çekim etkisi içinde bulunan sahalardan belirlenmiştir.

3. Bu planın gösterimleri ölçeği gereği şematik olup, Kentsel Gelişim Bölgelerinin kesin sınırları kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda alt ölçek planlarda belirlenecektir.
4. Alt ölçek planlarda Kentsel Gelişim Bölgesi sınırları tespit edilirken, ekoloji ve yerbilimleri açısından kısıtlılığı bulunmayan, tarımsal verimliliği düşük ve kentsel makro yatırımların çekim etkisi içinde bulunan sahalardan yer seçimi yapılması zaruridir.
5. Bu planda kentsel gelişim bölgesi olarak tanımlandığı halde, imar planı yapım aşamasında kurum ve kuruluş görüşlerine göre konut amaçlı kullanılmayacağı tespit edilen alanlar, çevre düzeni planında kentsel gelişim bölgesi kapsamında çıkarılır. Böyle bir durumda, yeniden yer seçim analizleri yapılır. Kurum ve kuruluşların uygun görüşleri edinilmesi halinde, çevre düzeni planında kentsel gelişim bölgesinden çıkarılan alanın taşıyacağı nüfus değerini aşmayacak yoğunlukta yeni kentsel gelişim bölgeleri belirlenir.
6. Kentsel Gelişim Bölgelerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki sosyal ve teknik altyapı standartlarına uyulacaktır.
7. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre “Kentsel Yerleşme Alanı”, “Kırsal Yerleşik Alan” veya “Kentsel Gelişim Bölgesi” olarak tanımlanmış sahalar dışında, gelişme konut amaçlı imar planı yapılamaz. Ancak, doğal veya turistik potansiyeli bilimsel analizlerle ortaya konan bölgelerde, nüfus yoğunluğu 25 kişi/ha’yı aşmayan ve bölge bütünündeki büyüklüğü de 50 hektardan fazla olmayan, mevsimlik barınma amaçlı imar planları bu hüküm kapsamı dışındadır.
8. Doğal veya turistik potansiyeli sebebiyle düşük yoğunluklu mevsimlik barınma amaçlı konut alanı olarak ayrılacak alanlarda, kırsal yaşam olanağı veren, doğa ile bütünleşik, tarım alanlarına, doğal ve kültürel değerlere zarar vermeyen, kırsal yerleşik alanlara bitişik, yılın belirli dönemlerinde ikamet edilen “kır evleri” yer alabilir. Bu alanlarda, doğayla bütünleşik olma hedefini yansıtan kentsel tasarım projeleri yapılması esastır. Bu tür alanlar, çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın alt ölçek planlarda tanımlanacak olup; yer seçimi, kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda yapılır. Asgari standartların altında olmamak üzere, nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapı alanları ile ihtiyaç analizleri ile büyüklüğü tespit edilecek otopark alanları ayrılması zorunludur. Sosyal ve teknik altyapı alanları, ayrıldığı amaca uygun yapılaşma gerçekleşinceye kadar park, çocuk bahçesi veya spor alanı olarak kullanılabilir. İlkesel olarak konut parsellerinin büyüklüklerinin azami seviyede tutulması esas olup; asgari parsel büyüklüğü 2.000 m²’dir. Oluşturulacak yapılar bir ailenin oturmasına mahsus olacak ve bölgenin tarihi ve kültürel kimliğine uygun olacak şekilde yerel malzemeler kullanılarak (andezit taşı, ahşap, vb.) yapılacaktır.

B.2.11. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Bu planda tanımlanan yerleşimler arası karayolları, demiryolu, tramvay hatları, kavşaklar, vb. ulaşım türleri şematik olarak gösterilmiştir. Alt ölçekli imar planlarında ulaşım ana planı stratejileri ve ilgili standartlar doğrultusunda düzenleme yapılacaktır.
2. Hammadde ve ürün dolaşım maliyetlerini en aza indirgeyecek ve öncelikli ilişkili olduğu il dışı merkezler açısından Bursa’yı öncelikli tercih edilen kent haline getirecek nitelikte demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşım bağlantıları artırılabilecektir.
3. Alt ölçekli imar planlarında Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda belirlenecek turizm odaklarına kent içi ve kent dışından erişimin nasıl sağlanacağına ortaya konması öncelikli olup zaruri olması halinde bu planın ortaya koyacağı ulaşım düzenlemeleri Ulaşım Ana Planına yansıtılacaktır.

4. İl merkezi, ilçe merkezleri ve kırsal alanlar, ekonomik ve sosyal ilişki düzeylerine göre ulaşım kademelenmesinin sağlandığı çoklu ulaşım modları ile bağlanacaktır.
5. Bursa il merkezi ve ilçe merkezlerindeki kamusal alanlar; meydanlar ve onları bağlayan önemli ulaşım aksları, yaya ve bisiklet yolları gereksinimlere uygun olarak düzenlenecektir.
6. Kent merkezlerine ve geliştirilecek alt merkezlere erişimin toplu taşıma ve yaya ağırlıklı ulaşım türleri ile sağlanması teşvik edilecektir.
7. Kültür varlıklarına kolay ve güvenli erişimin sağlanması yönünde düzenlemeler yapılacaktır.
8. Toplu taşıma sisteminde enerji verimliliği yüksek ve çevre dostu araç ve yakıt teknolojileri kullanılacaktır.
9. Bursa il bütününde ulusal ve uluslararası lojistik alanları, il yük haritası ve diğer lojistik fizibilite çalışmaları Lojistik Ana Planı kapsamında belirlenecektir.
10. Lojistik bölgelerde sanayi faaliyetleri yer alamaz.
11. Kentin doğu-batı güzergahı boyunca mevcut İzmir-Ankara Karayolu, Yakın Çevre Yolu (11 Eylül-Avrupa Konseyi Bulvarı) ve Bursa Çevre Otoyoluna paralel, alternatif bir aks planlanacaktır.

B.2.12. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. İl ve ilçe merkezlerinde ticaret, hizmet, turizm, toplu işyerleri gibi kullanımların yoğunlaştığı, bu planda MİA (Merkezi İş Alanı), MİA Alt Merkez, M1, M2 ve M3 sembolü ile ifade edilen çalışma alanlarıdır.
2. Bursa il bütünü merkez kademelenmesinde Bursa metropoliten alanının Merkezi İş Alanı (MİA), Osmangazi, Nilüfer ve Yıldırım ilçelerinde yer almaktadır. Osmangazi, MİA'nın çekirdeğini oluşturmakta olup Nilüfer ve Yıldırım ilçeleri MİA Alt Merkez olarak tanımlanmıştır. 1. Kademe Merkezler Gemlik, Mudanya, Kestel, İnegöl, Karacabey ve Mustafakemalpaşa ilçelerinden oluşmaktadır. 2. Kademe Merkezler Yenişehir, Gürsu, Orhangazi ve İznik ilçelerinden oluşmaktadır. 3. Kademe Merkezler ise Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık ilçelerinden oluşmaktadır.
3. Kent merkezlerinin koruma ve sağlıklılaştırılmasında, toplumsal, ekonomik, kültürel ölçütler, kent estetiği, kent kimliği ve silüeti dikkate alınacaktır.
4. Kent merkezlerinin koruma ve sağlıklılaştırılmasında kamu alanları – kentsel çalışma alanları dengesi gözetilecek, yaşam kalitesini yükseltecek kamu alanı tasarımları yapılacaktır.
5. Alt bölgelerin/ilçelerin, öne çıkan üretim faaliyetleri ve potansiyelleri dikkate alınarak, hizmet çeşitlerinin farklılaştığı alt merkezlerin etkinliği artırılacak, Bursa Merkezi İş Alanının yükünü azaltacak ara kademe kentsel çekim noktaları oluşturulacaktır. Çok merkezli dengeli kentsel gelişim sağlanacaktır.
6. Kırsal bölgelerde yaşayan nüfusun sosyal teknik altyapı alanlarına erişimini kolaylaştırmak, hizmet kalitesinin artırılmasını sağlamak, kırdan kente göç oranını azaltmak, üretilen mal ve hizmetlerin tüketiciye daha hızlı ve ulaşmasını sağlamak amacıyla alt merkezler oluşturularak kentsel merkezlerin kademelenmesi sağlanacaktır.
7. MİA içerisinde var olan geleneksel doku ve işlevlerin korunması sağlanacaktır.
8. Merkez niteliğinde olmayan ticaret alanlarındaki yapı yoğunlukları, bu alanların çevresinde yer alan konut alanları yapı yoğunluk değerlerini geçmemek kaydıyla, alt ölçekli planlarda düzenlenecektir.

B.2.13. TURİZM ALANLARI

1. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
2. Korunacak değerlerin tahribatına mahal vermeden, kent için katma değeri en yüksek turizm türlerini geliştirilecek plan kararları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.. Bu planda hangi turizm türlerine, hangi planlama bölgelerinde, ne kadar ağırlık verileceği belirlenecek; bu potansiyellerin pazarlanmasına yönelik hedefler ortaya konacaktır.
3. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri için yer ayrılabilir.
4. Turistik tesislerin imar planları ve mimari projeleri topoğrafya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır.
5. Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, bina cephesi doluluk-boşluk oranları, bina ölçüleri, vb. unsurlarda çevrenin tarihi ve kültürel ayırıcı nitelikleri ile uyum sağlanacaktır.
6. Turizm tesisleri ve yapıları başka amaçla kullanılamazlar.

B.2.13.1. Turizm Tesis Alanları

1. Turistik veya ticari aktivitelerin yoğunlaştığı bölgelerde, kentsel yerleşim alanlarında yer alan merkezi iş alanları veya alt merkezlerde turizm tesisleri yer alabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.2.13.2. Günübürlük Tesis Alanları

1. Bu alanlarda kamp ve konaklama birimi ihtiva etmeyen, duş, tuvalet, gölgelik, soyunma kabini, yeme-içme, eğlence ve sportif faaliyetler gibi imkânları günübürlük olarak sağlayan yapılar ve yerel el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri yer alabilir.
2. İçme suyu kaynağı vasfı olmayan baraj ve göletlerin çevreleri günübürlük rekreasyon amacı ile değerlendirilebilecektir.
3. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz.
4. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak belirlenmiş sınırlar dışında, günübürlük tesis amaçlı imar planlarında yapılaşma koşulu: Emsal (E) = 0.05, azami bina yüksekliği (Yençok)= 4.50m. (1 kat) değerlerini aşamaz.

B.2.13.3. Termal Turizm Alanları

1. Termal kaynaklar korunacaktır. Bu alanlarda, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
3. Termal kaynak tespiti yapılan alanlarda ve yakın çevresinde, bu kaynakları kullanacak sağlık turizmüne yönelik tesisler, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve alınacak izinler doğrultusunda yapılabilir.

B.2.13.4. Agro-Eko Turizm Alanları

1. Agro – Eko turizm tesisleri, kırsal yerleşik alanlar dışında yer alamaz.
2. Bu alanlardaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunlu olup ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, çiftlik evleri, dağ evleri, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri, yeme-içme tesisleri, yöresel ürünlerin satış üniteleri ve zaruri sosyal-teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yerel kaynakların kullanımı sağlanacaktır.
3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
4. Agro-Eko Turizm Tesisleri için; Emsal=0,50, $Y_{\text{ençok}}=7,50$ metre (2 kat), Azami yapı inşaat alanı 1.000 m^2 'dir.

B.2.13.5. Kamping Alanları

1. Konumları alt ölçekli planlarda belirlenecek olan bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan vb. taşınabilir üniteler, duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak, depo, servis üniteleri ve resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.
2. Kamping amaçlı imar planlarında yapılaşma koşulu Emsal=0,05, $Y_{ençok}=4,50$ metre (1 kat), değerlerini aşamaz. Asgari parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir.

B.2.13.6. Kış Sporları ve Kayak Merkezleri

1. Uludağ Kış Sporları Turizm Merkezinde ilgili Bakanlıklar tarafından onaylanmış olan Uzun Devreli Gelişim Planı koşulları geçerlidir.
2. Kış Turizmi merkezi konumunda olan Uludağ'da koruma-kullanma dengesi gözetilmek kaydıyla altyapı, çevre ve tanıtım faaliyetleri, uluslararası asgari standartları sağlayacak biçimde geliştirilecektir.
3. Bu tesislerde kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla; güneşlenme ve seyir noktaları, idare ünitesi, genel tuvaletler, korunak ve servis üniteleri ile teleski türü hariç olmak üzere alt, üst veya ara istasyonlarda büfe hizmeti düzenlenir. Kullanıcıların mekanik düzenlemelerden kaynaklanabilecek tehlikelere karşı güvenliklerini sağlayacak önlemler işletmece alınır; sağlık ve ilkyardım hizmeti bulunur.
4. Bu alanlarla ilgili yapılanma koşulları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

B.2.13.7. Endüstri Mirasını Koruma Alanları

1. Bursa'nın, ulusal sanayileşme sürecindeki rolünü vurgulayan endüstriyel miras niteliği taşıyan tesislerinin korunması ve kullanılması sağlanacaktır.
2. Geleneksel yerel üretim faaliyetlerinin (el sanatları, dokumacılık, ipek böcekçiliği, çinicilik vb.) sürdürülebilirliği desteklenecek ve istihdam olanakları çeşitlendirilecektir.

B.2.13.8. Fuar ve Festival Alanları

1. Bu alanlarda, fuar ve kongre tesisleri, bu tesisleri destekleyici yönetim birimleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, açık ve yeşil alanlar, konaklama tesisleri ve ticari satış birimleri yer alabilir.
2. Bu alanlarda ve düzenlemeye uygun doğal, tarihi ve kültürel öneme sahip mekânlarda, ilgili kurum ve kuruluşların işbirliğiyle; Bursa'nın uluslararası ticaret, tarım, tekstil, mobilya, gıda, otomotiv, kültür, sağlık, bilim ve teknoloji zirvelerine ev sahipliği yapan bir merkez olarak ön plana çıkarılmasına yönelik organizasyonlar yapılması esastır.

B.2.14. SANAYİ ve İMALAT ALANLARI

1. Doğal koruma, tarım ve yerleşim alanlarında yer alan sanayi tesislerinin uyumsuz ve kirletici olanları planlı sanayi alanlarına taşınacaktır. Doğal değerleri tehdit eden sanayi tesisleri; onaylı imar planları olsa dahi; ekonomik ömrü bittiğinde tasfiye edilecektir.
2. Onaylı imar planlarında "KDKÇA (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı)" tanımı ile gelişmiş alanlarda yer almakla birlikte; uyumsuz ve kirletici oldukları saptanan sanayi tesisleri planlı sanayi alanlarına taşınacaktır.
3. Konut alanlarında yer alan ancak uyumsuz ve kirletici özellikleri bulunmadığı saptanan sanayi tesisleri ile konut alanları arasında yeşil kuşak oluşturma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

4. Planlama bölgelerinde doluluk oranı %75'ten fazla küçük sanayi alanları ve yerleşim sahaları içinde farklı kullanımlar arasına dağılmış olan küçük sanayi işletmeleri için yeni alanlar oluşturulabilir. İlgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda küçük sanayi alanları gelişim olanakları sağlanacaktır.
5. Sanayinin gelişimi için çevreye zarar vermediği mevzuat kapsamında belirlenen ileri teknolojik olanaklar kullanılacak, sanayi üniversite işbirliği teşvik edilerek endüstriyel ve tarımsal üretimde AR-GE faaliyetleri desteklenecektir.
6. İlk defa sanayi alanı kurulması veya planlanmasına yönelik taleplerde;
 - o İhtisas OSB haricindeki organize sanayi bölgesi talepleri için; il bütünündeki mevcut organize sanayi bölgelerinde yer alan sanayi parsellerinin,
 - o Orta ölçekli sanayi taleplerinde; il bütününde talep tarihinden önce yürürlükte olan imar planlarında sanayi alanı olarak planlı alanların,
 - o Küçük sanayi taleplerinde, il bütününde talep tarihinden önce yürürlükte olan imar planlarında küçük sanayi alanı veya küçük sanayi sitesi olarak planlı alanların,en az % 75'inde üretimin veya tesis inşaatının başlamış olması şartı aranır. Bu koşullar sağlanmadan, talebe yönelik yer seçimi veya ÇED süreci başlatılamaz.
7. Mevcut OSB/sanayi alanı/küçük sanayi sitesine ilave alan dahil edilmesine yönelik taleplerde; genişletilecek OSB/sanayi alanı/küçük sanayi sitesinde fiilen üretimin veya tesis inşaatının en az %75'inin başlamış olması şartı aranır. Bu koşullar sağlanmadan, talebe yönelik yer seçimi veya ÇED süreci başlatılamaz.
8. Bu planda belirlenen ön koşulların sağlanmış olması kaydıyla; organize sanayi bölgesi, sanayi alanı ve küçük sanayi taleplerinin değerlendirilmesi aşamasında, önerilen kullanımın plan nüfusunu ne yönde etkilediğini ortaya koyan nüfus projeksiyonu; olası çevresel etkilerin ortaya konduğu stratejik çevresel etki değerlendirme raporu; ilgili tüm kurum ve kuruluşların görüşlerine ilave olarak su ihtiyaç projeksiyonlarının kapasiteyi aşmadığına ve su kaynaklarına olumsuz etkilerin ortaya çıkmadığına dair DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygunluk görüşleri sunulması esastır.
9. Bu planın onayından sonra yapılacak olan yanıcı, parlayıcı, patlayıcı madde üreten/depolayan tesisler kentsel yerleşme alanı içerisinde yer alamaz. Bu kullanımların en yakın kentsel yerleşme alanına kuş uçuşu uzaklığı 5 km den az; erişim sağlanan ana ulaşım aksına uzaklığı 250 m den az, 1 km den çok olamaz. Kent makroformunun bu kullanımların bulunduğu bölgeye doğru gelişmesi durumunda, yukarıda anılan kriterler doğrultusunda bölgeden taşınması esastır. Planın onayından önce, ilgili mevzuat kapsamında resmi olarak faaliyet gösteren tesislerin anılan kriterler doğrultusunda taşınması esastır.
10. Beton santralleri, boyahaneler, geri kazanım tesisleri, metal işleme tesisleri vb. ağır sanayi türleri ve kirletici etkileri bulunan imalat sanayi türlerinin planlı sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Bu alanların yer seçimi;
 - o Kentsel veya kırsal yerleşim birimlerinin içinde veya çevresinde olmaması,
 - o Su kaynakları koruma alanlarında yer almaması,
 - o Özel kanunlarla korunacak alan statüsüne sahip olmuş yerlerde yer almaması,
 - o Sanayi kullanımlarının parçalı olmaması,
 - o Alternatif başka alan bulunmaması durumunda, tarım alanlarından verimliliği en düşük olanların seçilmesi

kriterleri gözetilerek sonuçlandırılır. Çevre kirliliğini önleyici her türlü önlemin alınması ve ortak kullanıma uygun arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

11. Ağır sanayi türlerinin yer aldığı alanlarda, yapı yoğunluğunu arttırıcı imar plan değişikliği yapılamaz. Ancak, bu planın onayından önce onaylanmış ve uygulama imar planı bulunan sanayi alanlarında, uygulama imar planında belirlenmiş olan inşaat alanı aşılmamak kaydıyla tesisin kendi parselinde, üretimin gereği olan yeni yapı ve tesisler yapılabilir.
12. Sektörel kümelenme dikkate alınarak hazırlanacak olan alt ölçekli planlarda, kümelenmelere uygun olarak küçük sanayi tesisleri ve sanayi tesislerinin ihtiyacına yönelik tır-kamyon parkları, depo ve antrepolar gibi lojistik fonksiyonlar yer alabilir.
13. Endüstri Bölgelerinde 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Organize Sanayi Bölgelerinde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B.2.15. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

1. Madencilik faaliyetlerinde, 3213 sayılı Maden Kanunu, ÇED Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklere uyulacaktır.
2. Maden tesis ve sahaları ile doğal koruma alanları arasında yasada belirlenen koruma mesafelerine uyulacaktır.
3. Maden ve taş ocaklarının arama ve işletme izinleri, planın hedef ve stratejileri doğrultusunda yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere uygun olmak ve ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşü alınmak şartıyla gerçekleştirilir. Bu alanların denetimi, yürürlükteki yasalar çerçevesinde ilgili kurumlar ve/veya Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerince sağlanacaktır. Yerleşim alanlarına yakın olan bölgelerdeki maden ve taş ocağı tesislerinde dinamit ve benzeri patlatma yöntemleri haricinde, çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri gözetilerek doğaya ve kente olan olumsuz etkilerinin en düşük seviyelerde tutulduğu uygun araştırma ve çıkarım tekniklerinin kullanılması esastır.
4. Kullanım ömrü biten maden alanları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün izni alınarak arazi geri kazanım projesi kapsamında kullanılabilir. Bu maden alanlar, ilgili mevzuat ve plan kararları doğrultusunda rehabilite edilecektir.
5. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel ihtiyaç, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesisler için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü ve diğer kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak nazım ve uygulama imar planları ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz.
6. Maden ruhsat sahasında ihtiyaç duyulan geçici tesisler, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nden izin ve geçici tesis olduğuna dair belge almak kaydı ile yapılabilir.
7. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Bu tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.
8. Maden tesis sahiplerince, çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlemin alınması zorunludur.
9. İşletme izni alınan maden sahalarında, çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla gerek duyulacak sanayi tesislerinin, zorunlu olarak maden sahası içinde yer almasının gerektiği durumlarda, bu

kullanımlar ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, Bakanlığın uygun görmesi halinde, gerekli izin ve onaylar tamamlanarak yapılabilir.

10. Birinci Sınıf Gayrisihhi Müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.
11. İçme ve kullanma suyu kaynaklarının mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma kuşaklarında madencilik faaliyetlerine izin verilmez.
12. İçme ve kullanma suyu kaynaklarının uzun mesafeli koruma kuşaklarında, koruma alanının yatay olarak ilk 3 km. genişliğindeki kısmında galeri yöntemi patlamalar, kimyasal ve metalurjik zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Kirlilik oluşturmayacağı bilimsel ve teknik olarak belirlenen, ÇED Yönetmeliği hükümlerine göre uygun bulunan ve atıklarını havza dışına çıkaran veya geri dönüşümlü olarak kullanabilen madenlerin çıkarılmasına, sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde çıkarılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılarak terk edileceği hususunda faaliyet sahiplerince Bakanlığa noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması şartları ile izin verilebilir.
13. İçme ve kullanma suyu kaynaklarının uzun mesafeli koruma kuşaklarında yapılacak madencilik faaliyetleri sırasında içme suyunun kirletilmemesi sağlanacaktır.
14. Maden ruhsat süresinin veya maden rezervinin bitmesi halinde işletme sahasının çevre ile uyumlu hale getirilmesini içeren projenin ilgili idareye sunulması ve bu projenin gerçekleştirileceğine dair yazılı taahhütte bulunulması zorunludur. 5403 Sayılı Kanuna tabi alanlarda bulunan maden ocakları Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün izni alınarak arazi geri kazanım projesi hazırlanması veya hazırlatması zorunludur.
15. Bu planın onayından önce, tesis kullanıcılarına ulaşamayan ve faaliyeti sona ermiş veya terk edilmiş kum, çakıl ya da taş maden ocakları iyileştirme projesi ve uygulaması, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün izni doğrultusunda arazi geri kazanım projesine uygun olarak Valilik denetiminde ilgili idareye yaptırılır ve sonuçlandırılır.
16. Bursa kentine içme ve kullanma suyu temin edilmesi amacıyla BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen yüzey ve yer altı su kaynaklarının koruma alanları ile içme ve kullanma suyu rezervuarlarının koruma alanlarında, yapılacak, sürdürülecek madencilik faaliyetlerinde İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

B.2.16. ÇEVRE SORUNLARI ve KENTSEL RİSKLERİN AZALTILMASI

1. Sürdürülebilir kalkınma yaklaşımıyla, yaşam kalitesinin ve kentlilik bilincinin artırıldığı, çevrenin ve biyolojik çeşitliliğin korunduğu, doğal kaynakların akılcı yönetildiği, sağlıklı ve dengeli bir çevre oluşturmak için kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içerisinde gereken önlemler alınacaktır.
2. Çevre yönetiminde kurumlar arası koordinasyon sağlanacak ve paydaşlarla işbirliği geliştirilecek, üretimden tüketime tüm süreçlerde çevre korumaya özen gösterilecektir.
3. Bursa Sürdürülebilir Enerji ve İklim Değişikliği Uyum Planı çerçevesinde sera gazı emisyonu kaynaklarının önlenmesine yönelik gerekli çalışmalar yapılacaktır. Bu kapsamda çevreyi kirletmeyen temiz üretim teknolojilerinin geliştirilmesi, enerji verimliliğinin artırılması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılmasına yönelik çalışmalar yapılarak konut, ulaşım, işyerleri ve sanayide alınması gereken önlemler belirlenecek ve uygulanacaktır.

4. Bursa için iklim değişikliği etkilenme analizi yapılarak öncelikli alanlar belirlenecek ve kentin iklim değişikliğine karşı dirençli hale gelmesi sağlanacaktır.
5. Acil durumda kullanılacak toplanma alanları oluşturulacak ve nazım imar planlarında yerleri belirlenecektir.
6. Bursa Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri ve Bursa Valiliği işbirliği ile; deprem, heyelan, taşkın, yangın gibi çoklu tehlikeleri kapsayan risk analizleri ve acil müdahale planı hazırlanacaktır. Acil durum servislerinin kapasite ve yer seçim kararları bilimsel veriler doğrultusunda verilecektir.
7. Sıfır Atık stratejisi doğrultusunda atıktan enerji ve hammadde eldesinin sağlandığı teknolojiler kullanılarak kentsel nitelikli atıkların geri kazanımını ve bertaraf edilmesini sağlayacak entegre tesisler hava, su ve toprak kirliliğine sebep olmayacak şekilde gerekli önlemler alınarak yapılacaktır.
8. Sanayi, ısınma ve trafik kaynaklı hava kirliliğinin önlenmesi için hava kalitesi yönetim uygulamaları etkinleştirilecek, emisyonların kontrolü sağlanarak hava kalitesi iyileştirilmesine yönelik stratejiler belirlenecektir.
9. Tehlikesiz atık toplama, ayırma, tehlikesiz atık geri kazanım, ambalaj atığı toplama ayırma ve ambalaj atığı geri kazanım faaliyetlerinin bir arada yürütüldüğü bölgesel çalışma alanlarının yerleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
10. Yenilenebilir enerji kaynaklarının belirlenmesi, sürdürülebilir alternatif enerji kaynaklarının belirlenmesi amacıyla AR-GE işbirlikleri desteklenecektir.
11. İçme ve kullanma suyu ihtiyacı için Su Kullanım Planlaması yapılacaktır.
12. Hafriyat toprağı ve inşaat yıkıntı atıkları için malzemesi alınmış maden ocakları ve/veya doğal yapısı kazı yapılmak suretiyle bozulmuş alanlar rehabilite edilerek doğaya yeniden kazandırılmak amacıyla bir veya birden fazla ilçeye hizmet edecek hafriyat atığı döküm sahaları belirlenecektir. Ancak, 5403 Sayılı Kanuna tabi alanlarda bulunan maden ocaklarında, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün izni alınarak arazi geri kazanım projesi hazırlanması veya hazırlatması zorunludur.
13. Tüm il sınırları içinde yer alan arıtma tesislerinden kaynaklanan arıtma çamuru merkezi kurutma ve/veya enerji üretimini içeren bertaraf sistemleri kurulacaktır.
14. Kent sınırları içerisinde yer alan endüstrilerin bünyelerinde bulunan tehlikeli maddelerin, SEVESO (Tehlikeli Madde İçeren Büyük Endüstriyel Kaza Risklerinin Kontrolü) direktiflerine göre bildirimleri yapılacak, uygun miktarda ve şekilde depolanacaktır.
15. Su kaynaklarının kirliliğinin önlenmesi, kalitesinin korunması ve geliştirilmesinde ve su kalitesinin güvence altına alınmasında arıtılmış veya arıtılmamış atıksuların Atıksu Arıtma Tesisi (AAT) yardımı ile en uygun alıcı ortama deşarj alternatifleri belirlenerek proje geliştirilecek ve uygulanacaktır.
16. İl genelinde mevcut olan organize sanayi bölgeleri, şehir içinde yer alan hafriyat döküm alanları, tabakhaneler bölgesi, metal kaplamacılar, dökümhanelerin eski ve yeni yerleri, hurdacılar vb. kirletici sektörlerin bulunduğu yerlere ait toprakların toprak kirliliği durumunu gösteren toprak analizleri yapılacak, olası toprak kirliliği probleminin önlenmesi için bu tür yer ve işletmeler düzenli olarak denetlenecektir.
17. Evlerden kaynaklanan tehlikeli atıkların ve özel atıkların (pil-akü,elektronik atıklar, atık yağ vb.) toplanması, taşınması, geri kazanımı ve bertarafı için kent ölçeğinde uygun altyapı oluşturulacaktır.

18. İlde tarımsal ilaç kullanılan başta İznik, Gürsü, İnegöl ve Karacabey ilçeleri olmak üzere toprak ve su kaynaklarında meydana gelebilecek tarımsal ilaç kalıntılarının düzenli olarak ölçülmesi için bir denetim sistemi geliştirilecektir.
19. Baz istasyonlarının çevresel etkilerinin azaltılmasında denetim sistemi geliştirilecektir.
20. Atıksuların arıtmadan sonra tarımsal sulamada ve yer altı sularının beslenmesinde tekrar kullanılmasına yönelik çalışmalar desteklenecektir.

B.2.17. KARAYOLU SERVİS ALANLARI

1. Karayolu servis alanlarında yer alacak yapılar; akaryakıt ve LPG satış istasyonları, bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalardır.
2. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
3. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayolu güzergâhındaki alanlardan 5403 sayılı Kanun kapsamında mutlak tarım arazisi, dikili tarım arazisi, özel ürün arazisi vasfında olan ve 3083 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda zorunlu kalınması halinde yalnızca akaryakıt ve LPG satış istasyonları, ilgili mevzuatlar uyarınca yapılabilir. Bu tesisler için Emsal: 0.05 değerini aşamaz.
4. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan karayolu güzergâhındaki alanlardan sadece 5403 sayılı Kanun kapsamında marjinal tarım arazisi olarak belirlenen alanlarda Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları, bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir. Bu tesisler için Emsal=0.20 değerini aşamaz.
5. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 80. maddesi gereğince akaryakıt ve LPG satış istasyonlarına işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlenebilmesi için nazım ve uygulama imar planında bu amaca ayrılmış olması zorunludur.
6. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde yukarıda belirtilen şartlar dâhilinde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

B.2.18. DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI VE ENERJİ NAKİL HATLARI GEÇİŞ ALANLARI

1. BOTAŞ Genel Müdürlüğü ve Bursa Şube Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan doğalgaz ve petrol boru hattı güzergâhı (boru hatları) boyunca ve pompalama ve dağıtım istasyonları (istasyon) yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik, vb. tesis kurulamaz, kanalet açılmaz, kazı çalışmaları yapılamaz. Boru hatlarının yakın çevresinde yanıcı ve patlayıcı maddeler depolanamaz.
2. İlgili kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde boru hatlarına ve istasyonlarına yaklaşma mesafeleri ve çevresindeki yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir;
 - Yer altına gömülü olarak bulunan boru hatlarına (doğalgaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi boru hattının her iki tarafında 35.00 m.dir.
 - Doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 50.00 m.dir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.

- Benzin istasyonlarının, istasyon ve boru hatlarına yaklaşma mesafesi 250.00 m.dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
 - Patlayıcı madde bulunduran veya kullanan tesislerin doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 400.00 m.dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
 - Boru hatlarının üzerinden geçmesi ve bulunması zorunlu olan yol ve benzeri tesisler için ilgili idaresinden alınacak uygun görüş ve onaylanmış projesine göre işlem yapılacaktır.
 - Boru hatları emniyet şeridi üzerinde yapılacak yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için ilgili kuruluştan alınacak uygun görüş ve onaylanmış projesine göre işlem yapılacaktır.
3. Enerji nakil hatları yakın çevresine yapılacak tesisler için bu konuda Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca çıkarılmış bulunan ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

B.2.19. ASKERİ ALANLAR

1. Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.
2. Planlama kapsamında kalan askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

B.3. PLANLAMA BÖLGELERİNE YÖNELİK UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Bursa İlinin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 4.250.000 kişidir. Planlama bölgeleri için öngörülen nüfusun yerleşim bölgelerine dağılımı alt ölçek planlarda belirlenecektir. Ölçekler arası uyumun sağlanması amacıyla bu çevre düzeni planında planlama bölgesindeki farklı yerleşim parçalarına yüklenen roller ve hedefler irdelenerek nüfusun, planın ana hedeflerine uygun biçimde kümelenmesi sağlanacaktır. Nüfusu, kentsel gelişim bölgelerine yönlendiren her türlü alt ölçek plan çalışması, öncelikle 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilecektir.

B.3.1. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

1. Merkez Planlama Bölgesi Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gürsu, Kestel ve Mudanya ilçe idari sınırlarının tamamını kapsayan ve/veya planda gösterildiği şekliyle tanımlanan alandır.
2. Merkez Planlama Bölgesinde;
 - o Bu plan dahilinde tarif edilen tüm sektörel eksenler, dengeli bir dağılım içerisinde geliştirilecektir,
 - o Doğal kaynaklar ve kültürel varlıklar korunacaktır,
 - o Yaşam kalitesi, öncelikle yapı stokunun yenilenmesinden başlanarak iyileştirilecektir,
 - o Açık ve gizli konut ihtiyacı giderilecektir,
 - o Sosyal altyapı alanları yaygın, etkin ve herkesçe erişilebilir bir yapıya kavuşturulacaktır,
 - o Yüksek teknoloji kullanan sanayi, tarım ve turizm başta olmak üzere çevre dostu ve sürdürülebilir sektörel çeşitlilik sağlanacaktır,
 - o Kent merkezinde karma kullanımlar artırılabilecektir.
3. Merkez Planlama Bölgesinin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 3.165.000 kişidir.
4. Kentsel yerleşme alanlarının yenilenmesi, risklerin azaltılması, çevre kirliliğinin önlenmesi, yaşam kalitesinin artırılması ve turizm öncelik olarak belirlenmiştir.
5. Kentsel yerleşme alanlarında alt ölçekli planlar Kentsel Dönüşüm Ana Planı ve/veya Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi doğrultusunda yapılacaktır. Yerleşik alanın dönüşümü esas olup alt ölçek planlar sosyal altyapı alanlarının artırılması ve afete toplanma alanlarının belirlenmesi amaçlarıyla yapılacaktır. Plan öngörü nüfusunun ihtiyacı olan afet toplanma alanları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. Bölgenin ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamına kaliteli erişim sağlanacaktır.
7. Kentsel hizmetler dengeli, eşitlikçi ve hakça dağıtılacak ve erişilebilir kılınacaktır.

B.3.1.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER

B.3.1.1.1. Uludağ Milli Parkı

- i. 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi, Uludağ Milli Parkının korunması esastır. Uludağ Milli Parkı'nda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların uygun görüşü alınacaktır.
- ii. Uludağ Milli Parkında planlama ve uygulama kararları için Tarım ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı (BEBKA), Bursa Valiliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi, ilgili belediyeler, kurumlar ve sivil toplum kuruluşlarıyla işbirliği ve eşgüdüm içinde çalışılacaktır. 2873 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca müsaade edilenler hariç, milli park sahası içerisinde kalan, kamuya ve şahıslara ait arazilerde herhangi yeni bir tesis yapılmasına izin verilemez. Milli Park alanında ekolojik dengeyi bozacak herhangi bir uygulama yapılamaz.
- iii. Dünya miras niteliğine sahip Uludağ'ın zengin potansiyeli sadece kış turizmi kapsamında ele alınmayacak, ayrıca var olan diğer potansiyellerin de etkin ve sürdürülebilir olarak değerlendirilmesi sağlanacaktır. Kış turizmi, diğer kış turizm merkezleri ile rekabet edebilecek seviyeye taşınacaktır.
- iv. Uludağ Milli Parkı ve çevresinin uluslararası normlara uygun bir şekilde sürdürülebilir şekilde korunmasını sağlamak üzere hazırlanacak Yönetim Planı doğrultusunda, mevzuat ile belirlenmiş olan yetki ve sorumluluklar çerçevesinde tüm paydaşların etkin rol alabileceği Uludağ Alan Başkanlığı kurulacaktır.

B.3.1.1.2. Alaçam Bölgesi

- i. Alaçam, bu planın koruma ilke ve kararları doğrultusunda önemli bir turizm odağı olarak korunacak ve planlanacaktır.
- ii. Alaçam bölgesinde yer alan kırsal yerleşik alanlarda, yerleşim dokusunu bozmamak ve kırsal yerleşik alan içerisinde kalmak kaydıyla, konaklama tesisleri yer alabilir. Bu planın Kırsal Yerleşik Alanlar hükümlerine göre uygulama yapılır.
- iii. Bu bölgede yer alan yeraltı su kaynakları ve Gölbaşı Göleti öncelikle koruma ilkeleri çerçevesinde planlanacaktır.

B.3.1.1.3. Uluabat Gölü Ramsar Alanı

- i. Uluabat Gölü, Doğal Miras kapsamına giren, Uluabat Alt Bölgesi içinde yer alan ve 3TR008 RAMSAR Alan Kodu ile tescil edilmiş bir alan olup, korunması esastır. Uluabat Gölü'nün yakın ve uzak çevresinde getirilecek kullanım kararlarının, alan üzerinde doğrudan ve/veya dolaylı etkilerinin öngörülmesi ve gerekli tedbirlerin alınması zaruri olup; Yerel Sulak Alan Komisyonu, Uluabat Gölü Yönetim Planı Yürütme Kurulundan görüş alınacaktır.
- ii. Uluabat Gölünde oluşan endüstriyel, evsel, tarımsal ve mekanik kirliliğin etkilerini en aza indirmek için öncelikle göl civarında yer alan sanayi tesislerinde ve kırsal yerleşik alanlarda, ardından gölü besleyen çayların etkilendiği yerleşim yerlerinde tarımsal kirliliğin azaltılmasına yönelik planlama çalışmaları yapılacaktır.
- iii. Alt ölçekli planlama çalışmalarında Uluabat Gölü Yönetim Planı Kararlarına uyulacaktır.

B.3.1.1.4. Nilüfer Çayı

- i. Nilüfer Çayının kirlenmiş kesimleri için su kalite hedefleri belirlenerek, hedeflenen su kalitesi ile uyumlu arıtma teknolojileri kademeli olarak devreye alınacaktır.
- ii. Su kirliliğinin önlenmesi için Nilüfer Çayı Havza Yönetim Planı yapılacaktır.

- iii. Nilüfer Çayı ve yan kollarının sulama suyu kaynağı olarak kullanılabilmesi için 2.sınıf sulama suyu kriterlerini sağlamasına yönelik gerekli önlemler alınacaktır.

B.3.1.1.5. Tarihi Kent Merkezi

- i. Kentin ana merkezini oluşturan Hanlar Bölgesi ve doğu batı aksı boyunca korunması gerekli kültür varlıklarının yoğun biçimde bulunduğu turistik koridor kentin kimliğini yansıtan en önemli unsur olarak koruma öncelikli ele alınacaktır. Bu unsurlarla ilgili öngörülecek her türlü iyileştirme, canlandırma uygulamalarında da koruma öncelikli anlayış esastır.

B.3.1.2. TARIM ALANLARI

1. Mutlak tarım alanları, dikili tarım arazileri, zeytinlikler ve özel ürün arazileri öncelikli olarak korunacaktır.
2. Bursa Ovası koruma alanı ile tarımsal potansiyeli yüksek sulanan alanlar ve sulamaya açılması planlanan alanlarda tarım dışı faaliyetlere izin verilmeyecektir.
3. Öncelikle Uluabat Gölü kıyısında yer alan kırsal yerleşik alanlardan başlanmak üzere;
 - o Tarımda suyun ve gübrenin bilinçli kullanılması konusunda eğitimler verilecektir,
 - o Bölgede su, gübre ve kimyasal ilaç kullanımı azaltılacaktır,
 - o Organik tarım, iyi tarım uygulamaları, damlama sulama vb. tarımsal üretim yöntemleri yaygınlaştırılacak; bu konuda bölge üreticileri bilinçlendirilecektir.
4. Bursa Ovası sınırları içerisinde yer alacak tarımsal amaçlı yapı ihtiyacının tespitine yönelik üretim kapasite analizleri yapılacak ve tarımsal amaçlı yapıların ova sınırları dışında organize bölgelerde yer seçiminin teşviki sağlanacaktır.

B.3.1.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Bursa il merkezi ve ilçe merkezlerindeki kamusal alanlar, meydanlar ve meydanları bağlayan önemli ulaşım aksları, yaya ve bisiklet kullanım gereksinimlerine uygun olarak düzenlenecektir.
2. Yeşil sistemin sürekliliğinin sağlanması çerçevesinde oluşturulacak kent içi-kent dışı parklara bisikletle ve yaya olarak erişilebilirlik sağlanacaktır.
3. Kent merkezlerine erişimin toplu taşıma ve yaya ağırlıklı ulaşım türleri ile sağlanması teşvik edilecektir (Park Et & Devam Et).
4. Uludağ Üniversitesi'nde sonlanan mevcut metro hattının, kentin batısında yer alan planlı yerleşim alanlarına hizmet edecek şekilde Görükle-Hasanağa-Başköy bölgesine uzatılması sağlanacaktır.
5. Kentin doğusu ve batısı arasında hizmet veren mevcut metro hattına alternatif olarak, kentin güneyinden Nilüfer (Çalı, Üçevler, Beşevler) – Osmangazi (Dikkaldırım, Altıparmak Demirtaşpaşa) – Yıldırım (Mesken, Otosansit, Değirmenönü) ilçeleri boyunca devam ederek kuzeyde Gürsu ilçesinde sonlanan ilave metro hattı yapılması sağlanacaktır.
6. Çalı-Gürsu metro hattına Beşevler-Kültür Mahallesi'nden bağlanarak FSM Bulvarı-Hamitler-Otogar-Demirtaş boyunca devam eden metro hattı yapılması sağlanacaktır.
7. Önerilen yeni metro hatlarının, uygun noktalarda mevcut metro hatlarına entegrasyonu sağlanacaktır.
8. Bursa Ulaşım Ana Planı kapsamında Bursa Çevre Otoyolu güneyinde önerilen alternatif ulaşım aksının, kesin güzergahı alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşleri ve mülkiyet dokusu doğrultusunda belirlenecektir.

9. Toplu taşıma sisteminde enerji verimliliği yüksek ve çevre dostu araç ve yakıt teknolojileri kullanılacaktır.
10. Hızlı tren istasyonları toplu taşıma ağı ile entegre edilecektir. Osmangazi-Emek'te sonlanan mevcut metro hattının, Balat Mahallesi'nde kurulacak Yüksek Hızlı Tren Garı ile entegre olacak şekilde, Doğançay Mahallesi'nde bulunan Bursa Şehir Hastanesine uzatılması sağlanacaktır.
11. Yük taşımacılığının mevcut karayolları ve otopan üzerinde yarattığı trafik yükünün tamamen veya kısmen demiryolu taşımacılığına yönlendirilmesi sağlanacaktır. Bu amaçla, kentsel yerleşme alanı batısında, karayolu ve demiryolu ana akslarının kesişeceği bir alanda "Lojistik Bölge" oluşturulacaktır. Lojistik bölge, ulaşım türlerinin birbirine entegre olduğu, intermodal bir ulaşım sistemi sağlayacak nitelikte olacaktır. Lojistik bölgenin yer seçimi, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda yapılacaktır.

B.3.1.4 TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. Bursa metropoliten alanının Merkezi İş Alanı (MİA), Osmangazi, Nilüfer ve Yıldırım ilçelerinde yer almaktadır. Osmangazi, MİA'nın çekirdeğini oluşturmakta olup Nilüfer ve Yıldırım ilçeleri MİA Alt Merkez olarak tanımlanmıştır. Kestel ve Mudanya ilçeleri 1. derece merkez, Gürsü ilçesi 2. derece merkez kabul edilmektedir.
2. Merkez Planlama Bölgesinde; etki alanında yer alan yerleşmelerdeki nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ticaret, hizmet ve sosyal-teknik altyapı fonksiyonlarının gelişeceği alt merkezler tanımlanacaktır. Öncelikli olarak kentin gelişme yönü olan batısında, merkez kademelenmesinin tamamlayıcı bir parçası olarak yeni bir 1. derece merkez oluşturulacaktır.
3. MİA'da yaşam kalitesini yükseltecek mekânsal düzenlemeler yapılacaktır.
4. Merkez ve civarındaki kültür aksları, çevresinde yer alacak turizm tesisleri ve sosyo-kültürel donatı alanları ile güçlendirecektir.
5. Osmangazi ilçesinde yer alan tarihi merkez, Hanlar Bölgesi ve çevresi sağlıklılaştırılarak canlandırılacaktır. Bölgenin tarihi kent vizyonu doğrultusunda, bünyesinde tarih fakültesi, güzel sanatlar fakültesi ve restorasyon meslek yüksek okulu gibi bölümlerin yer aldığı bir üniversitenin yer alması sağlanacaktır. Kongre ve toplantı amaçlı turizm tesislerinin yer seçimi desteklenecektir.
6. Merkez Planlama Bölgesinin doğu ve batı kesimindeki gelişim farklılıklarının dengelenmesi amacıyla Yıldırım ilçesinde seçilecek gelişme odakları hizmet sektörü faaliyetleri ile desteklenerek MİA kapasitesi güçlendirilecektir.
7. 1. derece merkez Mudanya'da kentsel sit alanı sağlıklılaştırılarak ekonomik açıdan canlandırılacaktır.

B.3.1.5. TURİZM ALANLARI

B.3.1.5.1. Eko Turizm Odakları

- i. Uludağ'ın özel ilgi alanlarına göre 4 mevsim etkin turizm alanı olarak kullanımı sağlanacaktır.
- ii. Alaçam, bu planın koruma ilke ve kararları doğrultusunda önemli bir turizm merkezi olarak korunacak ve planlanacaktır.
- iii. Zeyniler, Dışkaya ve Ericcek mahallelerinde doğa sporu ve ekoturizm olanakları geliştirilecektir.
- iv. Dağyenice bölgesinde ekolojik dokuya zarar vermeyecek şekilde günübirlik kullanım alanları ve kamp alanları oluşturulacaktır.

B.3.1.5.2. Kültür Turizm Odakları

- i. Hanlar Bölgesi, Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Caddesini kapsayan alt bölgede turizm destek hizmetlerinin (konaklama, yeme, içme, eğlence, kültür fonksiyonları) geliştirilmesi desteklenecektir. Geleneksel el sanatları (bıçakçılık sepetçilik vb.) desteklenecektir.
- ii. Mudanya tarihsel ve turizm kimliği ağırlıklı kademe merkezdir. Alt ölçekli planlarda koruma ve geliştirme kararları oluşturulacaktır.
- iii. Mudanya, Trilye, Gölyazı, Misi, Kızık mahalleleri gibi kültür odakları bütünleşik (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yönetim anlayışı ile ele alınacaktır. Tarihi merkez, ilçe merkezleri ve diğer kültür odaklarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, tarihi-kültürel varlıkların çevrelerindeki gelişmelere yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi ve uygulamanın yönetimi sağlanacaktır.
- iv. Bursa Alan Başkanlığı Yönetim Planı kararları alt ölçekli planlama çalışmalarına entegre edilecektir. Unesco Dünya Mirası listesinde yer alan bölgelerde turizm faaliyetleri geliştirilecektir.
- v. Antik Kentler: Antik kentlerin korunmasında bilimsel ilkelere uygun olarak planlama, projelendirme, restorasyon, işletme ve finansman konularında çalışmalar desteklenecektir.

B.3.1.5.3. Termal Turizm Odakları

- i. Kükürtlü – Çekirge – Gaziakdemir mahalleleri ve diğer termal bölgeler, koruma ve kullanma dengesi gözetilerek planlanacak ve yönetilecektir. Uluslararası niteliklere sahip sağlık ve termal turizm tesisleri, kür merkezleri ve bunlarla entegre olabilecek nitelikte kültürel tesisler, spor tesisleri, gününbirlik tesisler, vb. oluşturulması için tasarım ve ilke standartları geliştirilecektir.

B.3.1.5.4. Su Sporları Alanları

- i. Mudanya kıyıları ve göletlerde su sporlarına yönelik yat limanı, deniz ulaşımı amaçlı kıyı yapıları, rekreatif amaçlı kıyı düzenlemeleri, balıkçı barınakları vb. oluşturulması desteklenecektir.

B.3.1.5.5. Kongre Turizmi

- i. Mevcut veya planlı konaklama altyapısı kongre turizmi amacıyla kullanılmak üzere desteklenecektir.

B.3.1.5.6. Kış Turizmi

- i. Kış turizminin merkezi konumunda olan Uludağ'da koruma-kullanma dengesi gözetilmek kaydıyla altyapı, çevre ve tanıtım faaliyetlerini geliştirerek uluslararası standartlara kavuşması sağlanacaktır.
- ii. Uludağ turizmini destekleyecek konaklama faaliyetlerinin Yıldırım-Teleferik mahallesinde geliştirilmesi sağlanacak ve Uludağ Milli Parkı üzerindeki konaklama baskısı azaltılacaktır.

B.3.1.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI

1. Doğal koruma alanlarında (tarım, orman, su havzaları vb.) yer alan sanayi tesislerinin nitelikleri saptanarak planlı sanayi alanlarına taşınması sağlanacaktır.
2. Kent içerisinde sıkışmış kontrolsüz küçük orta işletme niteliğinde imalat, bakım-onarım, geri dönüşüm vb. faaliyetlerin planlı sanayi alanlarına taşınması alt ölçekli planlama çalışmalarında yapılacaktır.

3. Onaylı imar planlarında KDKÇA(Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) tanımı ile gelişmiş alanlarda yer almakla birlikte, uyumsuz ve kirletici oldukları saptanan sanayi tesisleri planlı sanayi alanlarına taşınacaktır.
4. Merkezi İş Alanı (MİA) ile ilçe 1. ve 2. derece alt merkezlerinde yer alan imalat türleri saptanarak merkezde kalması uygun olanlar korunacak ve geliştirilecektir. Diğerleri planlı sanayi alanlarına taşınacaktır.
5. İlgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda küçük sanayi alanları gelişimi, Osmangazi, Nilüfer, Kestel ve Mudanya ilçelerinde sağlanacaktır.

B.3.1.7. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI

1. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçelerinde konut sunumunda farklı gelir gruplarının ihtiyacını karşılayacak çeşitliliğin sağlanması için alt ölçekli planlarda uygun yerlerin belirlenmesi ve ilçelerde yıllık konut üretimlerinin izlenmesi sağlanacaktır.
2. İstanbul Yolunun sağ ve solunda yer alan düzensiz konut, ticaret ve imalathanelerin bulunduğu alanlar yerinde "Kentsel Yenileme Projeleri" ile dönüştürülecektir.
3. Kentsel Dönüşüm Ana Planı doğrultusunda özellikle Yıldırım ve Osmangazi ilçelerinde yer alan zemin açısından riskli, düzensiz, sağlıksız ve yoğun yerleşmelere öncelik verilecektir. Bu yerleşimler, kentin tarihi, kültürel mirasını ve mimari silüetini bozmayacak şekilde, ihtiyaç duyulan sosyal-teknik altyapı alanları oluşturulmak kaydıyla planlanacaktır.
4. Doğal değerleri nedeni ile korunacak alanlarda plansız olarak yapılaşmış olan ve orman alanları, doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanları, Ramsar alanı, sazlık-bataklık, kumul-kumsal alanlar, içme su havzalarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşakları, içme suyu kaynak ve kuyularının koruma kuşaklarında yapılaşmış olan alanlar müdahale edilecek konut alanları olarak ele alınacaktır. Müdahale biçimleri Kentsel Dönüşüm Ana Planı kararları doğrultusunda belirlenecektir.
5. Konut alanlarında yer alan ancak uyumsuz ve kirletici özellikleri bulunmadığı saptanan sanayi tesisleri ile konut alanları arasında yeşil kuşak oluşturma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. Alt ölçekli planlarda hava koridorları da gözetilerek kentsel yeşil alan sistemi kurulacak, yürüme mesafesinde kolay erişilebilir, aktif, açık ve yeşil alanların bu sisteme entegrasyonu sağlanacaktır. Bu çerçevede oluşturulan kentiçi-kent dışı parklara bisikletle ve yaya ulaşımı sağlanacaktır.
7. Merkez Planlama Bölgesinde öncelikle sosyal donatı alanları Bursa ortalamalarının altında olan ilçelerden ve en eksik donatı türünden başlayarak standartlar iyileştirilecek ve erişilebilirlik sağlanacaktır. İlçelerdeki donatı standartları belirlenirken özellikle merkezi ve tarihi konut alanlarının nüfus yapısındaki değişimler dikkate alınacaktır.
8. Tarihi Kent Merkezi, Cumalıkızık, Gölyazı, Mudanya ve Trilye gibi yerleşim alanlarında geleneksel doku ve kentsel kimlik korunacak, yeni konut sunumunda yöresel mimari, alana özgü nitelikleri ve tercihleri dikkate alan çeşitlilikte konut tiplerinin üretilmesi için uygun yapılaşma yoğunlukları sağlanacaktır.
9. Kırsal yerleşik alanlarda geleneksel doku ve kırsal kimlik korunacaktır.

B.3.1.7.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - Kestel

1. Kentsel Gelişim Bölgesi olarak tanımlanan alanlarda yapılacak olan nazım imar planlarının toplam nüfus kapasitesi 40.000 kişiyi geçemez.

2. Kentsel Gelişim Bölgesinde yapılacak olan nazım imar planlarında asgari alan büyüklüğü 150 hektardır.
3. Kentsel Gelişim Bölgesinde gerekli kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda üniversite alanı belirlenebilir.

B.3.1.7.2. Kentsel Gelişim Bölgesi - Nilüfer

1. Kentsel Gelişim Bölgesi olarak tanımlanan alanlarda yapılacak olan nazım imar planlarının toplam nüfus kapasitesi 70.000 kişiyi geçemez.
2. Kentsel Gelişim Bölgesinde yapılacak olan nazım imar planlarında asgari alan büyüklüğü 200 hektardır.

B.3.1.7.3. Kentsel Gelişim Bölgesi - Osmangazi

1. Kentsel Gelişim Bölgesi olarak tanımlanan alanlarda yapılacak olan nazım imar planlarının toplam nüfus kapasitesi 30.000 kişiyi geçemez.
2. Kentsel Gelişim Bölgesinde yapılacak olan nazım imar planlarında asgari alan büyüklüğü 100 hektardır.

B.3.1.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI

1. Atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
2. Atık taşıma, geri dönüşüm geri kazanım, bertaraf ve enerji tesisleri için alt ölçekli planlarda çalışma yapılacaktır.
3. Hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının bertarafı için hafriyat depolama alanları ve atıkların yeniden kazanılması için geri dönüşüm, bertaraf ve enerji tesislerinin yerleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
4. Bursa Büyükşehir Belediyesi Gürültü Eylem Planı kararları alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir.
5. Sanayi tesisleri tehlikeli atıklarını uygun taşıma sistemi ile lisanslı tehlikeli atık bertaraf tesislerine gönderecektir.
6. Konut alanları içerisinde yer alan sanayi tesislerinin uyumsuz ve çevreyi kirletici özelliğinin olup olmadığı tespit edilerek alt ölçekli planlarda gerekli önlemler alınacaktır.

B.3.2. KUZEY PLANLAMA BÖLGESİ

1. Kuzey Planlama Bölgesi Gemlik ilçe idari sınırını kapsayan ve planda gösterildiği şekliyle tanımlanan alandır.
2. Kuzey Planlama Bölgesinde;
 - o Doğal risklerden kaynaklanan tehlikelere karşı önlemler alınacaktır,
 - o Ekosistem temelli havzalar ve ekolojik koridorlar korunarak çevre dostu bir lojistik hizmet altyapısı oluşturulacaktır,
 - o Yapay ve doğal çevreyi tehdit eden kullanımlar dönüştürülecektir,
 - o Özellikle tarım üretiminde ve lojistik hizmetlerde toplumsal ve kurumsal kapasite artırılacaktır.
3. Kuzey Planlama Bölgesinin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 150.000 kişidir.
4. Kentsel Dönüşüm Ana Planı ve/veya Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi doğrultusunda; öncelikle Gemlik kent merkezinin yer aldığı bölgede olmak üzere alt bölge bazında Eylem Planı yapılacaktır. Alt ölçek planlar; kentsel dönüşüm alanlarını, rezerv yapı alanlarını ve planlı alanları içerecek şekilde kentsel dönüşümün sağlanması amacıyla yapılacaktır.
5. Mevcut yerleşme alanlarında alt ölçekli planlar Kentsel Dönüşüm Ana Planı ve/veya Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi doğrultusunda yapılacaktır. Yerleşik alanın dönüşümü esas olup alt ölçek planlar sosyal altyapı alanlarının artırılması ve afete toplanma alanlarının belirlenmesi amaçlarıyla yapılacaktır. Plan öngörü nüfusunun ihtiyacı olan afet toplanma alanları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. Risklerin ve çevre kirliliğinin azaltılması önceliklidir.
7. Mevcut kentsel yerleşimi tehdit eden doğal tehlike ve risklere karşı önlemler alınacaktır.
8. Lojistik sektörünün rekabet gücü verimli, etkin, ekonomik, çevre dostu ve tarım alanlarına (zeytinlikler, dikili alanlar) zarar vermeyecek şekilde arttırılacaktır.
9. Özellikle tarımsal üretimde ve lojistik hizmetlerde toplumsal ve kurumsal kapasite geliştirilecektir.
10. Ekosistem dengesi korunarak doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı sağlanacaktır.

B.3.2.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER

1. Doğal alanlar ve içme-kullanma suyu kaynakları korunacak, orman alanları ve koruma statüsüne sahip alanlar koruma ve kullanma dengesi içerisinde planlanacaktır.

B.3.2.2. TARIM ALANLARI

1. Mutlak tarım alanları, dikili tarım arazileri, zeytinlikler ve özel ürün arazileri öncelikli olarak korunacaktır.
2. Gemlik İlçesi'nin Gemlik çeşidi zeytin yetiştiriciliğine en uygun iklim ve arazi koşullarına sahip olması, Gemlik çeşidi zeytinin gen merkezi olması, tarım potansiyeli ve tarım sektörünün istihdam açısından öncü olması unsurları dikkate alınarak mutlak tarım alanlarında ve özel mahsul alanlarında (zeytin) tarım dışı faaliyetlere izin verilmeyecektir.
3. Gemlik İlçesi'nde turizm ve lojistik hizmet altyapısı geliştirilmesinde Gemlik çeşidi zeytin üretim alanlarının korunması ve daraltılmaması sağlanacaktır.

B.3.2.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Gemlik Limanı konvansiyonel bir hatla ülke demiryolu ağına bağlanacaktır.
2. Lojistik bölge ve/veya lojistik alt bölgeler için uygun alanlar alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.3.2.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. Bursa İli merkez kademelenmesinde Gemlik İlçesi 1. derece merkez kabul edilmektedir.
2. Ticaret ve hizmet alanları ilçe merkezinde ticaret, hizmet ve toplu iş yeri gibi kullanımların yoğunlaştığı, bu planda M sembolü ile tanımlanan çalışma alanlarını ifade eder. Bu alanlardaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
3. Toplu işyeri niteliğinde zeytin depolama ve satış bölgeleri oluşturularak kapasite ihtiyaçları karşılanacaktır.

B.3.2.5. TURİZM ALANLARI

B.3.2.5.1. Kültür Turizm Odakları

1. Kios Antik kenti, sit alanları (Umurbey), tescilli yapılar gibi kültür odakları bütünleşik (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yönetim anlayışı ile ele alınacaktır. Tarihi merkez, ilçe merkezleri ve diğer kültür odaklarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, tarihi-kültürel varlıkların çevrelerindeki gelişmelere yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi ve uygulamanın yönetimi sağlanacaktır.
2. Antik Kentler: Antik kentlerin korunmasında bilimsel ilkelere uygun olarak planlama, projelendirme, restorasyon, işletme ve finansman konularında çalışmalar desteklenecektir.

B.3.2.5.2. Günübürlük ve Kamp Turizmi

1. Gençali (Bölge Parkı) ve Kurşunlu'da kampçılık ve günübürlük turizm faaliyetleri geliştirilecektir.

B.3.2.5.3. Termal Turizm Odakları

1. Termal turizm alanı, koruma ve kullanma dengesi gözetilerek planlanacak ve yönetilecektir. Uluslararası niteliklere sahip sağlık ve termal turizm tesisleri, kür merkezleri ve bunlarla entegre olabilecek nitelikte kültürel tesisler, spor tesisleri, günübürlük tesisler, vb. oluşturulması için tasarım ve ilke standartları geliştirilecektir. Termal turizm odaklarının kongre turizmini destekleyecek şekilde geliştirilmesi sağlanacaktır.

B.3.2.5.4. Su Sporları Alanları

1. Gemlik kıyı şeridinde su aktivitelerini artırmaya yönelik yat limanı, deniz ulaşımı amaçlı kıyı yapıları, rekreatif amaçlı kıyı düzenlemeleri, balıkçı barınakları vb. oluşturulması desteklenecektir.

B.3.2.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI

1. Kuzey Planlama Bölgesinde yer seçimi yapılan Yerli Otomobil Üretim Sanayi Alanının yan sanayi, ulaşım ve lojistik ihtiyaçları alt ölçek planlarda irdelenerek plan kararlarına yansıtılacaktır.
2. Çevre sorunları yaratabilecek sanayi kuruluşları belirlenerek deprem riskine karşın bölgeden taşınmalarına yönelik teşvik yöntemleri geliştirilecektir.
3. 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan serbest bölgelerde; Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğüne uygun görülen, atıkları itibarıyla insan ve çevre sağlığı açısından tehdit unsuru oluşturmayan faaliyetler yer alabilecektir. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

4. Serbest Bölge kullanımı ile uyumsuz olan sanayi tesisleri (kömür depolama, eleme vb.) uygun planlı sanayi alanlarına taşınarak Serbest Bölgenin iyileştirilmesi sağlanacaktır.
5. KDKÇA (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) tanımı ile gelişmiş alanlarda yer alan sanayi tesisleri, alınacak kararlar doğrultusunda planlı sanayi alanlarına taşınması alt ölçekli planlama çalışmalarında yapılacaktır.
6. Mevcut planlı alanlar içerisinde depolama ve sanayi alanlarının oluşturulmasına ilişkin çalışmalar alt ölçekli planlarla gerçekleştirilecektir.

B.3.2.7. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI

1. Kuzey Planlama Bölgesinde jeolojik sakıncalı alanlar, heyelan ve taşkın riskleri belirlenecek mevcut yapılaşmalarda zemin iyileştirmesi ve dere ıslahı; mümkün olmadığı durumlarda ise bu alanlardaki yapılaşmaların tasfiyesi için gereken önlemler alınacaktır. Bu alanlarda bulunan konut alanlarına ilişkin çalışmaların yoğunluğu en yüksek alanlarda başlaması esastır.
2. Doğal değerleri nedeni ile korunacak alanlarda plansız olarak yapılaşmış olan ve orman alanları, doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanları, kumul-kumsal alanlar, içme su havzalarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşakları, içme suyu kaynak ve kuyularının koruma kuşaklarında yapılaşmış olan alanlar müdahale edilecek konut alanları olarak ele alınacaktır. Müdahale biçimleri Kentsel Dönüşüm Ana Planı kararları doğrultusunda belirlenecektir.
3. Kentsel dönüşüm uygulamaları, Gemlik İlçesi'nde yer alan zemin açısından riskli, düzensiz, sağlıksız ve yoğun yerleşmelere öncelik verilerek kentin tarihi, kültürel mirasını, mimari silüetini bozmayacak şekilde ve ihtiyaç duyulan donatı alanları oluşturulmak koşuluyla "Kentsel Dönüşüm Ana Planı" kararları doğrultusunda planlanacak ve uygulanacaktır.
4. Kuzey Planlama Bölgesinde öncelikle sosyal donatı alanları için standartlar iyileştirilecek ve erişilebilirlik sağlanacaktır. Gemlik İlçesinde açık ve yeşil alan miktarının artırılması öncelikli olarak ele alınacaktır. Gemlik ilçesinde konut sunumunda farklı gelir gruplarının ihtiyacını karşılayacak çeşitliliğin sağlanması için alt ölçekli planlarda uygun yerlerin belirlenmesi ve yıllık konut üretimlerinin izlenmesi sağlanacaktır.

B.3.2.7.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - Gemlik

1. Kentsel Gelişim Bölgesi olarak tanımlanan alanlarda yapılacak olan nazım imar planlarının toplam nüfus kapasitesi 10.000 kişiyi geçemez.
2. Kentsel Gelişim Bölgesinde yapılacak olan nazım imar planlarında asgari alan büyüklüğü 50 hektardır.

B.3.2.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI

1. Atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
2. Atık taşıma, geri dönüşüm, geri kazanım, bertaraf ve enerji tesisleri için alt ölçekli planlarda çalışma yapılacaktır.
3. Kuzey Planlama Bölgesinde acil durumda kullanılacak çöp depolama alanı, tıbbi atık depolama/aktarma alanları ve mezarlık alanları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.3.3. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ

1. Doğu Planlama Bölgesi; İnegöl ve Yenişehir ilçe idari sınırlarının tamamını kapsayan ve planda gösterildiği şekliyle tanımlanan alandır.
2. Doğu Planlama Bölgesi' nin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 470.000 kişidir.
3. Doğu Planlama Bölgesinde
 - o Toprak ve jeotermal su kaynakları korunacaktır.
 - o Yüksek teknoloji kullanan ve planlı alanları etkin kullanan üretim planları yapılacaktır.
 - o Kentsel altyapı, lojistik ve ulaşım bağlantıları güçlendirilecektir.
 - o Konut ve açık alanlarda yaşam ve mekân kalitesi, evrensel tasarım ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda arttırılacaktır.
 - o Doğal tehlikelerden kaynaklanan riskler azaltılacaktır.
 - o Temiz enerji üretimi ve yenilenebilir enerji kullanımı yaygınlaştırılacaktır.
 - o Özellikle tarım üretim süreçleri için gerekli toplumsal kapasite ve sahiplenme arttırılacaktır.
4. Ova koruma ve tarımsal sanayinin gelişmesi, risklerin ve çevre kirliliğinin azaltılması açısından önceliklidir.
5. Mevcut yerleşme alanlarında alt ölçekli planlar Kentsel Dönüşüm Ana Planı ve/veya Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi doğrultusunda yapılacaktır. Yerleşik alanın dönüşümü esas olup alt ölçek planlar sosyal altyapı alanlarının artırılması ve afete toplanma alanlarının belirlenmesi amaçlarıyla yapılacaktır. Plan öngörü nüfusunun ihtiyacı olan afet toplanma alanları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. Planlama bölgesinde toprak kaynaklarının korunması ile ilişkili olarak jeotermal ve mineralli su kaynaklarının planlı kullanımı sağlanacaktır.
7. Kent merkezlerinde MİA işlevi ile uyumsuz faaliyetlerin kent dışına çıkarılmasına yönelik değerlendirme yapılacak, özellikle sanayi ve tarımsal üretimin niteliksel ve niceliksel etkinliğinin artırılmasına yönelik yüksek teknoloji faaliyetleri geliştirilecektir.
8. Yenişehir Havaalanının lojistik fonksiyonunu geliştirecek ulaşım bağlantıları arttırılacaktır.

B.3.3.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER

1. Ova koruma alanı içerisinde yeni sanayi alanına izin verilmeyecek, ovada yer alan mevcut sanayi tesisleri, ekonomik ömürleri bittiğinde organize sanayi bölgelerine taşınacaktır.

B.3.3.2. TARIM ALANLARI

1. Mutlak tarım alanları, dikili tarım arazileri, zeytinlikler ve özel ürün arazileri öncelikli olarak korunacaktır.
2. Tarımsal potansiyeli yüksek sulanan alanlar ve sulamaya açılması planlanan alanlarda tarım dışı faaliyetlere izin verilmeyecektir.
3. İnegöl ve Yenişehir Ova topraklarının korunması ve sürdürülebilir kullanımı sağlanacaktır.
4. Sanayi tesislerinin yer seçimine Ova koruma sınırları dışında ve tarımsal potansiyeli düşük verimsiz arazilerde izin verilecektir. Ova sınırları içerisinde yer alan sanayi tesislerinin kapasite ve alan artış taleplerine izin verilmeyecektir.

5. Ova koruma sınırları içerisinde kalan tarım alanları, toplulaştırması tamamlanmış sulanan alanlar veya sulamaya açılması planlanan alanlarda tarım dışı faaliyetlere izin verilmeyecektir.

B.3.3.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Planlanan hızlı tren hattının Yenişehir İstasyonu, Yenişehir Havaalanına erişilebilir konumda olacaktır.
2. Yenişehir Havaalanına kent merkezi ile ulaşım bağlantısı toplu ulaşım ile güçlendirilecektir.
3. Yenişehir Havalimanında lojistik depolama faaliyeti gelişimi sağlanacaktır.

B.3.3.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. Bursa İli merkez kademelenmesinde İnegöl ilçesi 1. derece merkez, Yenişehir ilçesi ise 2. derece merkez kabul edilmektedir.
2. Ticaret ve hizmet alanları ilçe merkezinde ticaret, hizmet ve toplu iş yeri gibi kullanımların yoğunlaştığı, bu planda M sembolü ile tanımlanan çalışma alanlarını ifade eder. Bu alanlardaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
3. İnegöl ilçesinde üniversite kurularak ticari işlev yoğunluğu artırılabilecektir.

B.3.3.5. TURİZM ALANLARI

B.3.3.5.1. Kültür Turizmi

1. Kentsel ve arkeolojik sit alanları, tescilli yapılar gibi kültür odakları bütünlük (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yönetim anlayışı ile ele alınacaktır. Kültür odaklarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, tarihi-kültürel varlıkların çevrelerindeki gelişmelere yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi ve uygulamanın yönetimi sağlanacaktır.
2. Antik Kentler: Antik kentlerin korunmasında bilimsel ilkelere uygun olarak planlama, projelendirme, restorasyon, işletme ve finansman konularında çalışmalar desteklenecektir.

B.3.3.5.2. Termal Turizm

1. Oylat Kaplıcalarında termal turizmin evrensel standartlarda geliştirilmesi sağlanacaktır.
2. Termal kaynaklar korunacaktır.
3. Bu alanlarla ilgili yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.3.3.5.3. Eko Turizmi

1. Oylat mağarasının zengin doğal yapı özelliklerinin agro-eko turizm amacıyla kullanımı taşıma kapasitesi kapsamında desteklenecektir.

B.3.3.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI

2. Tarıma dayalı sanayi tesisleri ve depolama alanları doğal yapı ve çevre koşulları açısından uygun olan alanlarda ilgili kurum görüşleri doğrultusunda geliştirilebilecektir.
3. Bu bölgede özellikle tarıma dayalı sanayi için yardımcı depolama alanları oluşturulması desteklenecektir.
4. Kentsel yerleşme alanlarında sanayi ve konut alanları arasında yeşil bant oluşturulma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

5. Konut alanlarında yer alan ancak uyumsuz ve kirlenici özellikleri bulunmadığı saptanan sanayi tesisleri ile konut alanları arasında yeşil kuşak oluşturma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. İlgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda küçük sanayi alanları gelişimi desteklenecektir.

B.3.3.7. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI

1. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv alanların tespitine yönelik çalışmalarda öncelikli olarak bu planda tanımlanmış olan yerleşme alanları değerlendirilecektir.
2. Yeni konut sunumunda yöreye özgü nitelikleri ve tercihleri dikkate alan çeşitlilikte konut tiplerinin üretilmesi için uygun yapılaşma yoğunlukları sağlanacaktır.
3. Kırsal yerleşik alanlarda geleneksel doku ve kırsal kimlik korunacaktır.
4. Doğu Planlama Bölgesinde heyelan, taşkın ve sıvılaşma riski altındaki yapılaşmanın tasfiyesine yönelik çalışmalar yapılacaktır.
5. Doğal değerleri nedeni ile korunacak alanlarda plansız olarak yapılaşmış olan ve orman alanları, doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanları, Ramsar alanı, sazlık-bataklık, kumul-kumsal alanlar, içme su havzalarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşakları, içme suyu kaynak ve kuyularının koruma kuşaklarında yapılaşmış olan alanlar müdahale edilecek konut alanları olarak ele alınacaktır. Müdahale biçimleri Kentsel Dönüşüm Ana Plan kararları doğrultusunda belirlenecektir.
6. Doğu Planlama Bölgesinde öncelikle sosyal ve teknik altyapı alanları için standartlar iyileştirilecek ve erişilebilirlik sağlanacaktır.
7. İnegöl ilçesinde üniversite kurulması amacıyla, tüm paydaşların etkin katılımı sağlanarak yer seçimi alt ölçek planlarda belirlenecektir.

B.3.3.7.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - İnegöl

1. Kentsel Gelişim Bölgesi olarak tanımlanan alanlarda yapılacak olan nazım imar planlarının toplam nüfus kapasitesi 10.000 kişiyi geçemez.
2. Kentsel Gelişim Bölgesinde yapılacak olan nazım imar planlarında asgari alan büyüklüğü 50 hektardır.

B.3.3.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI

1. Atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
2. Atık taşıma, geri dönüşüm geri kazanım, bertaraf ve enerji tesisleri için alt ölçekli planlarda çalışma yapılacaktır.
3. Hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının bertarafı için hafriyat depolama alanları ve atıkların yeniden kazanılması için geri dönüşüm tesislerinin yerleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.3.4. BATI PLANLAMA BÖLGESİ

1. Batı Planlama Bölgesi, Karacabey ve Mustafakemalpaşa ilçe idare sınırlarının tamamını kapsayan ve planda gösterildiği şekliyle tanımlanan alandır.
2. Batı Planlama Bölgesinin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 250.000 kişidir.
3. Batı Planlama Bölgesinde;
 - o Toprak kaynakları ve hassas ekosistemler korunacaktır,
 - o Zarar görmüş doğal alanlar onarılacaktır,
 - o Ticaret, hizmet, turizm, yüksek teknoloji kullanan tarım, tarıma dayalı sanayi ve depolama geliştirilecektir,
 - o Planlı sanayi alanları etkin kullanılacaktır,
 - o Kapatılmış maden çıkarım alanları rehabilite edilecektir,
 - o Konut ve kentsel açık alanlarda yaşam ve mekân kalitesi, evrensel tasarım ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda arttırılacaktır,
 - o Özellikle doğal çevre koruma süreçlerinde gerekli toplumsal kapasite ve sahiplenme arttırılacaktır.
4. Ovanın koruması, risklerin ve çevre kirliliğinin azaltılması ve turizm açısından “koruma ve gelişme” öncelik olarak belirlenmiştir.
5. Mevcut yerleşme alanlarında alt ölçekli planlar Kentsel Dönüşüm Ana Planı ve Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi doğrultusunda yapılacaktır. Yerleşik alanın dönüşümü esas olup alt ölçek planlar sosyal altyapı alanlarının artırılması ve afete toplanma alanlarının belirlenmesi amaçlarıyla yapılacaktır. Plan öngörü nüfusunun ihtiyacı olan afet toplanma alanları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. Toprak kaynakları ve koruma statüsüne sahip alanlar korunarak, tarımsal altyapı iyileştirilecek ve etkin teknoloji kullanan sanayi ve bununla ilişkili olarak lojistik, ticaret ve hizmet sektöründe girişimcilik desteklenecektir.
7. İlçe merkezlerinde kentsel hizmetler geliştirilecek, kırsal yerleşik alanlarda sağlık ve eğitim hizmetleri iyileştirilecektir.

B.3.4.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER

B.3.4.1.1. Uluabat Gölü Ramsar Alanı

- i. Uluabat Gölü ekosistemini etkileyebilecek yakın ve uzak çevre gelişim kararları Nilüfer, Karacabey, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Keles, Büyükorhan kaymakamlıkları ve belediyeleri başta olmak üzere ilgili tüm idarelerle işbirliği ve eşgüdüm içerisinde alınacaktır.
- ii. Uluabat Gölünü besleyen Mustafakemalpaşa, Emet ve Orhaneli çaylarını etkileyen belediyelere ait düzensiz depolama sahalarının rehabilitasyonu havza bazında yapılacaktır.
- iii. Bölgedeki krom, bor gibi kimyasal maddelerin Uluabat Gölüne taşınması ve göldeki kirliliğin artmasına neden olmasından dolayı tüm havza içerisinde erozyon, sel ve çığ kontrolü gerçekleştirilecektir.
- iv. Uluabat Gölü Çevresinin Endüstriyel Atıksu Altyapı Yönetim Planı yapılacaktır.
- v. Uluabat Gölü Susurluk Havzasında; endüstriyel, evsel, tarımsal ve mekanik kirliliğe sebep olan atık yükler planlı ve katılımlı biçimde, havza bazında yönetilecektir. Gölde artarak

devam eden kirliliğin öncelikle durdurulması esastır. Kirliliğin giderilmesi için gereken çözüm önerileri bilimsel yöntemlerle hazırlanacaktır.

- vi. Alt ölçekli planlarda Uluabat Gölü Yönetim Planı kararlarına uyulacaktır.
- vii. Uluabat Gölü, Doğal Miras kapsamına giren, Uluabat Alt Bölgesi içinde yer alan ve 3TR008 RAMSAR Alan Kodu ile tescil edilmiş bir alan olup, korunması esastır. Uluabat Gölü'nün yakın ve uzak çevresinde getirilecek kullanım kararlarının, alan üzerinde doğrudan ve/veya dolaylı etkilerinin öngörülmesi ve gerekli tedbirlerin alınması zaruri olup Yerel Sulak Alan Komisyonu, Uluabat Gölü Yönetim Planı Yürütme Kurulu ile Üniversitelerin ilgili bölümlerinden görüş alınacaktır.
- viii. Uluabat Gölünde oluşan endüstriyel, evsel, tarımsal ve mekanik kirliliğin etkilerini en aza indirmek için öncelikle göl civarında yer alan sanayi tesislerinde ve kırsal yerleşik alanlarda, ardından gölü besleyen çayların etkilendiği yerleşim yerlerinde tarımsal kirliliğin azaltılmasına yönelik planlama çalışmaları yapılacaktır.

B.3.4.1.2. Longoz Ormanları

- i. Bu alanda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülür-takılır yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik üniteler yapılabilir.

B.3.4.1.3. Suuçtu Şelalesi Tabiat Parkı

- i. 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi Suuçtu Şelalesi Tabiat Parkının korunması esastır. Tabiat Parkında yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülür-takılır yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik üniteler yapılabilir.
- ii. 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi, Suuçtu Şelalesi Tabiat Parkında, planlama ve uygulama kararları için Tarım ve Orman Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa-Eskişehir-Bilecik Bölge Kalkınma Ajansı (BEBKA), Bursa Valiliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi, ilgili belediyeler ve sivil toplum kuruluşlarıyla işbirliği ve eşgüdüm içinde çalışılacaktır.

B.3.4.1.4. Nilüfer Çayı

- i. Nilüfer Çayı'nın kirletilmiş kesimleri için su kalite hedefleri belirlenerek, hedeflenen su kalitesi ile uyumlu arıtma teknolojileri kademeli olarak devreye alınacaktır.
- ii. Su kirliliğinin önlenmesi için Nilüfer Çayı Havza Yönetim Planı BUSKİ Genel Müdürlüğü koordinatörlüğünde yapılacaktır.
- iii. Nilüfer Çayı ve yan kollarının sulama suyu kaynağı olarak kullanılabilmesi için 2.sınıf sulama suyu kriterlerini sağlamasına yönelik gerekli önlemler alınacaktır.

B.3.4.2. TARIM ALANLARI

1. Mutlak tarım, sulu tarım arazileri, arazi toplulaştırılması yapılmış veya yapılacak araziler ile özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve zeytinlikler öncelikli olarak korunacaktır.
2. Karacabey ve Mustafakemalpaşa ova topraklarının korunması ve sürdürülebilir kullanımı sağlanacaktır.

3. Sanayi tesislerinin yer seçimine ova koruma sınırları dışında ve tarımsal potansiyeli düşük verimsiz arazilerde izin verilecektir. Ova sınırları içerisinde yer alan sanayi tesislerinin kapasite ve alan artış taleplerine izin verilmeyecektir.
4. Yoğun işgücü gerektiren, kirlətici ve ağır sanayiye izin verilmeyecek, tarımsal potansiyeli düşük arazilerde tarıma dayalı sanayi ve hayvancılık tesislerinin gelişmesi teşvik edilecektir.
5. Ova koruma sınırları içerisinde kalan tarım alanları, toplulaştırması tamamlanmış sulanan alanlar ve sulamaya açılması planlanan alanlarda tarım dışı faaliyetlere izin verilmeyecektir.
6. Öncelikle Uluabat Gölü kıyısında yer alan kırsal yerleşik alanlardan başlanmak üzere;
 - o Tarımda suyun ve gübrenin bilinçli kullanılması konusunda eğitimler verilecektir,
 - o Bölgede su, gübre ve kimyasal ilaç kullanımı azaltılacaktır,
 - o Organik tarım, iyi tarım uygulamaları, damlama sulama vb. tarımsal üretim yöntemleri yaygınlaştırılacak; bu konuda bölge üreticileri bilinçlendirilecektir.

B.3.4.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Kırsal yerleşimleri merkezlere bağlayan mevcut yolların fiziksel ve geometrik standartları iyileştirilecektir.
2. Ulusal ve yerel ulaşım projeleri ile entegre olacak şekilde, Karacabey-Nilüfer İlçe sınırı çevresinde yer alan sanayi alanlarına hizmet edecek bir lojistik bölge oluşturulacaktır.

B.3.4.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. Karacabey ve Mustafakemalpaşa ilçe merkezleri; Bursa İli merkez kademelenmesinde 1. derece merkez kabul edilmektedir.
2. Ticaret ve hizmet alanları ilçe merkezinde ticaret, hizmet ve toplu iş yeri gibi kullanımların yoğunlaştığı, bu planda M sembolü ile tanımlanan çalışma alanlarını ifade eder. Bu alanlardaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
3. Bölgenin zengin turizm alanlarını desteklemek üzere merkez alanlarında yapılacak mekânsal fonksiyonel düzenlemeler alt ölçekli planlarda ele alınacaktır.

B.3.4.5. TURİZM ALANLARI

B.3.4.5.1. Mustafakemalpaşa Tümbüldek Termal Turizm Merkezi

- i. Termal turizmin geliştirileceği turizm merkez alanı nazım imar planlarında, kür merkezi ve kür parklarıyla bütünlük içeren, nitelikli termal turizm tesis alanları oluşturmayı amaçlayan bir planlama anlayışı ile ele alınacaktır.

B.3.4.5.2. Karacabey Kocaçay Deltası - Uluabat Gölü Çevresi Doğa Turizm Alanı

- i. Zengin doğal yapı özelliklerinin özel ilgi alanlarına göre turizm amacıyla kullanımı taşıma kapasitesi kapsamında desteklenecektir.

B.3.4.5.3. Kültür Turizm Odakları

- i. Mustafakemalpaşa'nın güneybatısındaki Paşalar Kazı Alanı, Mustafakemalpaşa'nın kuzey batısındaki Miletopolis Antik kenti, sit alanları, tescilli yapılar gibi kültür odakları bütünlük (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yönetim anlayışı ile ele alınacaktır. Kültür odaklarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, tarihi-kültürel varlıkların çevrelerindeki gelişmelere yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi ve uygulamanın yönetimi sağlanacaktır.

- ii. Antik Kentler: Antik kentlerin korunmasında bilimsel ilkelere uygun olarak planlama, projelendirme, restorasyon, işletme ve finansman konularında çalışmalar desteklenecektir.

B.3.4.5.4. Su Sporları Alanları

- i. Karacabey kıyılarında bölgenin hassas ekosistemlerine zarar vermeyecek şekilde ve yönetim planlarına uygun olarak su sporlarına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulacak ve kıyı rekreatif düzenlemeleri yapılacaktır.

B.3.4.5.5. Eko Turizm Odakları

- i. Longoz Ormanları, Ayvainsi mağarası ve Suuçtu Şelalesi zengin doğal yapı özelliklerinin agro-eko turizm amacıyla kullanımı taşıma kapasitesi kapsamında desteklenecektir.
- ii. Dorak, Onaç, Akçapınar, Doğanalan, Kazanpınar, Sincansarnıç ve Eskikızılelma kırsal özelliği devam eden yerleşimlerin zengin doğal yapı özelliklerinin özel ilgi alanlarına göre turizm amacıyla kullanımı taşıma kapasitesi kapsamında desteklenecektir.

B.3.4.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI

1. Tarıma dayalı sanayi ve hayvancılık tesisleri doğal yapı ve çevre koşulları açısından uygun olan alanlarda geliştirilecektir.
2. Bu bölgede özellikle tarıma dayalı sanayi için yardımcı depolama alanları oluşturulması desteklenecektir.
3. Planlı boş sanayi alanlarının yer seçimi kararları değerlendirilerek; uygun olan alanlar sanayi bölgeleri ve tarımsal sanayi bölgeleri olarak geliştirilecektir.
4. Kirletici olduğu ve Uluabat Ramsar Alanı ile ovayı tehdit ettiği tespit edilen sanayi alanları onaylı planları olsa dahi ekonomik ömrü bittiğinde tasfiye edilecektir.
5. İlgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda küçük sanayi alanları gelişim olanakları desteklenecektir.

B.3.4.7. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

1. Maden tesislerinin, maden sahaları ile doğal koruma alanları arasında koruma mesafeleri tanımlanacaktır.
2. Kapatılmış maden ocaklarının doğal çevreye uyumu sağlanacaktır.

B.3.4.8. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI

1. Gelişme alanları jeolojik açıdan sakıncalı alanlar üzerinde bulunan ilçelerde hedeflenen nüfus ile gelişmeye uygun alan kapasiteleri arasında uyum sağlanacaktır.
2. Yeni konut sunumunda yöreye özgü nitelikleri ve tercihleri dikkate alan çeşitlilikte konut tiplerinin üretilmesi için uygun yapılaşma yoğunlukları sağlanacaktır.
3. Kentsel Dönüşüm Ana Planı kararları doğrultusunda, kentsel dönüşüm uygulamaları Mustafakemalpaşa ve Karacabey ilçelerinde yer alan zemin açısından riskli, düzensiz, sağlıksız ve yoğun yerleşmelere öncelik verilecektir. Bu yerleşimler, kentin tarihi, kültürel mirasını ve mimari silüetini bozmayacak şekilde, ihtiyaç duyulan sosyal–teknik altyapı alanları oluşturulmak kaydıyla planlanacaktır.
4. Kırsal yerleşik alanlarda geleneksel doku ve kırsal kimlik korunacaktır.
5. Doğal değerleri nedeni ile korunacak alanlarda plansız olarak yapılaşmış olan ve orman alanları, doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanları, Ramsar alanı, sazlık-bataklık, kumul-kumsal alanlar, içme su havzalarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşakları, içme suyu kaynak ve kuyularının

koruma kuşaklarında yapılaşmış olan alanlar müdahale edilecek konut alanları olarak ele alınacaktır. Müdahale biçimleri Kentsel Dönüşüm Ana Plan kararları doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

6. Batı Planlama Bölgesinde öncelikle sosyal donatı alanları için standartlar iyileştirilecek ve erişilebilirlik sağlanacaktır.

B.3.4.8.1. Kentsel Gelişim Bölgesi - Karacabey

1. Kentsel Gelişim Bölgesi olarak tanımlanan alanlarda yapılacak olan nazım imar planlarının toplam nüfus kapasitesi 200.000 kişiyi geçemez.
2. Kentsel Gelişim Bölgesinde yapılacak olan nazım imar planlarında asgari alan büyüklüğü 100 hektardır.

B.3.4.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI

1. Atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
2. Atık taşıma, geri dönüşüm geri kazanım, bertaraf ve enerji tesisleri için alt ölçekli planlarda çalışma yapılacaktır.
3. Karacabey İlçesi'nde bulunan mevcut atıksu arıtma tesisinin tam arıtma (fiziksel, biyolojik vb.) yapması sağlanacaktır.
4. Hafriyat atık sahaları gibi teknik altyapı tesisleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.3.5. KUZEYDOĞU PLANLAMA BÖLGESİ

1. Kuzeydoğu Planlama Bölgesi; Orhangazi ve İznik ilçe idari sınırlarının tamamını kapsayan ve planda gösterildiği şekliyle tanımlanan alandır.
2. Kuzeydoğu Planlama Bölgesinin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 160.000 kişidir.
3. Kuzeydoğu Planlama Bölgesinde;
 - o Öncelikli olarak mevcut ve öneri kentsel alan kullanımlarında sürdürülebilirlik; yapılaşma ve arazi kullanım kararlarında, fen, sanat, sağlık, çevre koşulları ve bölgenin jeolojik yapısına uyum sağlanacaktır,
 - o Kent merkezleri (İznik, Orhangazi) özellikle turizm sektörü açısından desantralize edilerek optimum şekilde yapılandırılacak, verimli özel ürün arazileri korunacaktır,
 - o Somut ve somut olmayan kültür varlıkları ile hassas ekosistemler korunarak turizm ve rekreasyon kullanımları ile geliştirilecek; buna bağlı olarak ticaret ve hizmet sektörü desteklenecektir,
 - o Çok merkezli mekansal gelişim için kaliteli erişim sağlanacak ve bununla ilişkili olarak sosyal hizmetler geliştirilerek yaygınlaştırılacaktır,
 - o Özellikle tarım, turizm ve koruma süreçlerinde gerekli toplumsal kapasite ve sahiplenme arttırılacaktır.
4. İznik kent merkezine yönelik alt ölçekli planların “Yavaş Şehir” (CittaSlow) konseptine uygun olarak yapılması sağlanacaktır.
5. Koruma ve turizm açısından “koruma ve gelişme” öncelikli olarak belirlenmiştir.
6. Koruma faaliyetleri ile ilişkili olarak kültür ve inanç turizmi geliştirilecek, tanıtım ve pazarlama faaliyetleri etkinleştirilecek, turizmi destekleyecek kaliteli konaklama, hizmet ve ticaret sektörü geliştirilecektir.

B.3.5.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER

1. İznik Gölü'nün korunması esastır. Bu nedenle göl koruma kuşakları-sınırları içerisinde yeni yerleşime izin verilemez. Mevcut yerleşimlerin zorunlu gelişme alanı ihtiyaçları bu planın koruma ilkeleri çerçevesinde değerlendirilir.

B.3.5.2. TARIM ALANLARI

1. Mutlak tarım alanları, dikili tarım arazileri, zeytinlikler ve özel ürün arazileri öncelikli olarak korunacaktır.
2. Tarımsal potansiyeli yüksek sulanan alanlar ve sulamaya açılması planlanan alanlarda tarım dışı faaliyetlere izin verilmeyecektir.
3. Sanayi tesislerinin yer seçimine Ova koruma sınırları dışında ve tarımsal potansiyeli düşük verimsiz arazilerde izin verilecektir. Ova sınırları içerisinde yer alan sanayi tesislerinin kapasite ve alan artış taleplerine izin verilmeyecektir.
4. Öncelikle İznik Gölü kıyısında yer alan kırsal yerleşik alanlardan başlanmak üzere;
 - o Tarımda suyun ve gübrenin bilinçli kullanılması konusunda eğitimler verilecektir,
 - o Bölgede su, gübre ve kimyasal ilaç kullanımını azaltılacaktır,
 - o Organik tarım, iyi tarım uygulamaları, damlama sulama vb. tarımsal üretim yöntemleri yaygınlaştırılacak; bu konuda bölge üreticileri bilinçlendirilecektir.

5. Tarımsal üretimde rekabeti ve ürün çeşitliliğini artıracak üreticilere yeni gelir kaynağı yaratacak sera koşullarında üretim desteklenecektir. Özellikle İznik ilçesi (Çiçekli ve Dereköy mahalleleri) sera alanları korunarak yeni sera alanlarının oluşturulması teşvik edilecektir.

B.3.5.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Kentin kuzey yönden giriş kapısı konumundaki Orhangazi ilçesinde, çevre iller ile olan ticari ilişkilerin pekiştirilmesi ve mevcut sanayi alanlarının kapasite ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile lojistik bölge oluşumu sağlanacaktır.

B.3.5.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. Orhangazi ve İznik ilçe merkezleri, Bursa İli merkezler kademelenmesinde 2. derece merkezler arasında yer almaktadır.
2. Ticaret ve Hizmet Alanları ilçe merkezlerinin yerleşim birimlerinde ticaret, hizmet ve toplu iş yeri gibi kullanımların yoğunlaştığı, bu planda M sembolü ile tanımlanan çalışma alanlarını ifade eder. Bu alanlardaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
3. İznik merkezinde kentsel turizmi destekleyecek hizmetlerin gelişmesi teşvik edilecektir.
4. İznik kentsel alanında tarihi ve kültürel miras yapıları ile merkez arasında ticaret alanı potansiyeli oluşturacak yaya ağı alt ölçekli planlarda ele alınacaktır.

B.3.5.5. TURİZM ALANLARI

B.3.5.5.1. Kültür Turizm Odakları

1. İznik, bütünleşik (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yönetim anlayışı ile ele alınacaktır.
2. Kentsel ve arkeolojik sit alanları, tescilli yapılar gibi kültür odaklarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, tarihi-kültürel varlıkların çevrelerindeki gelişmelere yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi ve uygulamanın yönetimi sağlanacaktır.
3. Turizmin gelişmesi için çinicilik festivali, eğitim programları, çalışma atölyesi gibi etkinlikler desteklenecektir.
4. İznik-Merkez/Nikeia Antik Kentinin korunmasında bilimsel ilkelere uygun olarak planlama, projelendirme, restorasyon, işletme ve finansman konularında çalışmalar desteklenecektir.

B.3.5.5.2. Eko Turizm Odakları

1. Gürle, Derbent ve Elbeyli köylerinin zengin doğal yapı özelliklerinin özel ilgi alanlarına göre turizm amacıyla kullanımı taşıma kapasitesi kapsamında desteklenecektir.

B.3.5.5.3. Termal Turizm Odakları

1. Keramet termal kaynağının nitelikli termal turizm tesis alanı oluşturmayı amaçlayan bir planlama anlayışı ile koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi sağlanacaktır.

B.3.5.5.4. Su Sporları Alanları

1. İznik Gölü'nde su sporlarına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulması desteklenecektir.

B.3.5.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI

1. İznik Suriçi Yerleşim Bölgesi ve Çevresi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan sınırları içinde hiçbir sanayi tesisinin yer seçimini izin verilemez.
2. Planlama bölgesinde mevcut ağır sanayinin gelişmesine izin verilmeyecek, söz konusu tesislerin bölgeden taşınması yönünde teşvikler belirlenecektir.

3. Tarımsal üretimin (zeytinlik) yoğun olduğu bölgelerde ürünlerin işlenmesi ve paketlenmesi ile kirletici olmayan diğer tarımsal tesis amaçlı küçük işletmeler geliştirilecek, bunların dışında yeni sanayi alanları oluşturulmayacaktır.
4. İznik Havzasında kirletici olduğu tespit edilen sanayi tesisleri, onaylı planları olsa dahi ekonomik ömrü bittiğinde tasfiye edilecektir.
5. İlgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda küçük sanayi alanları gelişim olanakları sağlanacaktır.

B.3.5.7. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

1. Maden sahaları ile doğal koruma alanları arasında koruma mesafeleri tanımlanacaktır.
2. Kapatılmış maden ocaklarının doğal çevreye uyumu sağlanacaktır.

B.3.5.8. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI

1. Mevcut ve gelişme alanlarındaki konut sunumunda geleneksel dokuyla uyumlu ve yöreye özgü nitelikleri dikkate alan konut tiplerinin üretimi sağlanacaktır. Gelişme alanı kısıtlı olan bu planlama bölgesinde, hedeflenen nüfus ile gelişmeye uygun alan kapasiteleri arasında uyum sağlanacaktır.
2. Yeni konut sunumunda yöreye özgü nitelikleri ve tercihleri dikkate alan çeşitlilikte konut tiplerinin üretilmesi için uygun yapılaşma yoğunlukları sağlanacaktır.
3. Kentsel Dönüşüm Ana Planı doğrultusunda, kentsel dönüşüm uygulamaları Orhangazi ilçesinde yer alan zemin açısından riskli, düzensiz, sağlıksız ve yoğun yerleşmelere öncelik verilecektir. Bu yerleşimler, kentin tarihi, kültürel mirasını ve mimari silüetini bozmayacak şekilde, ihtiyaç duyulan sosyal – teknik altyapı alanları oluşturulmak kaydıyla planlanacaktır.
4. Kırsal yerleşik alanlarda, geleneksel doku ve kırsal kimlik korunacaktır.
5. Doğal değerleri nedeni ile korunacak alanlarda plansız olarak yapılaşmış olan ve orman alanları, doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanları, Ramsar alanı, sazlık-bataklık, kumul-kumsal alanlar, içme su havzalarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşakları, içme suyu kaynak ve kuyularının koruma kuşaklarında yapılaşmış olan alanlar müdahale edilecek konut alanları olarak ele alınacaktır. Müdahale biçimleri Kentsel Dönüşüm Ana Plan kararları doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
6. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv alanların tespitine yönelik çalışmalarda öncelikli olarak bu planda tanımlanmış olan yerleşme alanları değerlendirilecektir.
7. Kuzeydoğu Planlama Bölgesinde öncelikle sosyal donatı alanları için standartlar iyileştirilecek ve erişilebilirlik sağlanacaktır.

B.3.5.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI

1. Atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
2. Atık taşıma, geri dönüşüm geri kazanım, bertaraf ve enerji tesisleri için alt ölçekli planlarda çalışma yapılacaktır.

B.3.6. GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ

1. Güney Planlama Bölgesi: Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık ilçe idari sınırlarının tamamını kapsayan ve planda gösterildiği şekliyle tanımlanan alandır.
2. Güney Planlama Bölgesinin 2040 yılı için öngörülen nüfusu 55.000 kişidir.
3. Güney Planlama Bölgesinde;
 - o Hassas ekosistemler, içme ve kullanma suyu kaynakları, somut ve somut olmayan kültürel miras varlıkları korunarak turizm ve rekreasyon kullanımları geliştirilecektir.
 - o Tarıma dayalı sanayi ve depolama desteklenecektir.
 - o Kır-kent arası ulaşım ve kentsel altyapı iyileştirilecektir.
 - o Özellikle kırsal karakterli yerleşimlerde sağlık ve eğitim hizmetleri iyileştirilecektir.
4. Planlama bölgesinde dışa göçün engellenmesi için iş sahası yaratmak maksadıyla, azalma eğilimindeki tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin kademeli olarak geliştirilmesi esastır.
5. Bu planlama bölgesinde yer alan kent merkezlerine yönelik alt ölçekli planların “Yavaş Şehir” (CittaSlow) konseptine uygun olarak yapılması sağlanacaktır.
6. Koruma ve turizm açısından “koruma ve gelişme” öncelikli olarak belirlenmiştir.
7. Doğal alanlar ve içme-kullanma suyu kaynakları korunacak, orman alanları ve koruma statüsüne sahip alanlar koruma ve kullanma dengesi içerisinde planlanacaktır.
8. Doğa turizmi doğal alanların taşıma kapasitesi doğrultusunda sürdürülebilir şekilde geliştirilecektir.
9. Kır-kent ulaşımı, kentsel altyapı, kırsal yerleşme alanları sağlık ve eğitim hizmetleri iyileştirilecektir.
10. Hayvancılık ve organik tarım yetiştiriciliği açısından ciddi bir potansiyele sahip olan ilçelerin söz konusu potansiyelleri geliştirilerek desteklenecektir. Bu amaçla mera alanları iyileştirilecek ve taşıma kapasiteleri artırılabilecektir. Özellikle Keles ve Harmancık ilçelerinde organik tarım alanları artırılacak, organik tarımın yoğun olarak yapıldığı Orhaneli ve Büyükorhan ilçeleri başta olmak üzere tarıma dayalı sanayi ve tarımsal depolama geliştirilecektir.

B.3.6.1. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER

1. Doğal alanlar ve içme-kullanma suyu kaynakları korunacak, orman alanları ve koruma statüsüne sahip alanlar koruma ve kullanma dengesi içerisinde planlanacaktır.

B.3.6.2. TARIM ALANLARI

1. Mutlak tarım, sulu tarım arazileri, arazi toplulaştırılması yapılmış veya yapılacak araziler ile özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve zeytinlikler öncelikli olarak korunacaktır.
2. Özellikle küçükbaş ve büyükbaş hayvan yetiştiriciliği açısından ciddi bir potansiyele sahip olan ilçelerin hayvancılık potansiyelleri geliştirilecek ve desteklenecektir. Bu amaçla yem ürünleri çeşitliliği arttırılacak, mera alanları iyileştirilecek ve taşıma kapasiteleri artırılabilecektir. Entegre hayvancılık tesis alanı yer seçimi yapılacaktır.
3. Yöreğe özgü tarım ürünlerinin üretimi ve pazarlanmasını teşvik amaçlı uygulama araçları geliştirilecektir.

4. Özellikle Keles ve Harmancık ilçelerinde organik tarım alanları artırılacak, organik tarımın yoğun olarak yapıldığı Orhaneli ve Büyükorhan ilçeleri başta olmak üzere tarıma dayalı sanayi ve depolama kapasiteleri geliştirilecektir.
5. Bölgenin jeotermal kaynaklarının tarımsal üretimde kullanım olanakları araştırılarak, sera koşullarında tarımsal üretim teşvik edilecek, yeni üretim alanları ve gelir kaynakları yaratılacaktır.
6. Orman atıkları ile ekonomik değer oluşturulmak üzere katkı sağlanacaktır.

B.3.6.3. ULAŞIM VE LOJİSTİK

1. Dağ yerleşimlerini merkezlere bağlayan mevcut yolların fiziksel ve geometrik standartları iyileştirilecektir.

B.3.6.4. TİCARET VE HİZMET ALANLARI

1. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık ilçe merkezleri, Bursa ili merkezler kademelenmesinde 3. derece merkezler arasında yer almaktadır.
2. Ticaret ve hizmet alanları ilçe merkezinde ticaret, hizmet ve toplu iş yeri gibi kullanımların yoğunlaştığı, bu planda M sembolü ile tanımlanan çalışma alanlarını ifade eder. Bu alanlardaki kullanım kararları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
3. Dağ ilçelerinde özellikle sağlık ve eğitim hizmetleri geliştirilecektir.

B.3.6.5. TURİZM ALANLARI

B.3.6.5.2. Kültür Turizm Odakları

1. Orhaneli kuzeyi - Deliballılar, Orhaneli güneyi-Hadrinoi Antik Kenti, Büyükorhan güneyi - Derecik Bazilikası vb. tescilli yapılar gibi kültür odakları bütünlük (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yönetim anlayışı ile ele alınacaktır. Kültür odaklarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, tarihi-kültürel varlıkların çevrelerindeki gelişmelere yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi ve uygulamanın yönetimi sağlanacaktır.
2. Antik Kentler: Antik kentlerin korunmasında bilimsel ilkelere uygun olarak planlama, projelendirme, restorasyon, işletme ve finansman konularında çalışmalar desteklenecektir.

B.3.6.5.3. Termal Turizm Odakları

1. Orhaneli Sadağı ve Büyükorhan Düğüncüler termal kaynağının nitelikli termal turizm tesis alanı oluşturmayı amaçlayan bir planlama anlayışı ile koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi sağlanacaktır.

B.3.6.5.4. Eko Turizm Alanları

1. Büyükorhan Bayındır Mağarası ve Orhaneli Sadağı Kanyonunun zengin doğal yapı özelliklerinin agro-eko turizm amacıyla kullanımı taşıma kapasitesi kapsamında desteklenecektir.

B.3.6.6. SANAYİ VE İMALAT ALANLARI

1. Tarıma dayalı sanayi ve hayvancılık tesisleri Güney Planlama Bölgesinde doğal yapı ve çevre koşulları açısından uygun olan alanlarda geliştirilebilecektir.
2. Bu bölgede özellikle tarıma dayalı sanayi için yardımcı depolama alanları oluşturulması desteklenecektir.

B.3.6.7. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

1. Bölgedeki krom, bor gibi kimyasal maddelerin Uluabat Gölüne taşınması ve göldeki kirliliğin artmasına neden olmasından dolayı tüm havza içerisinde erozyon, sel ve çığ kontrolü gerçekleştirilecektir.
2. Ekonomik açıdan önemli maden (bor, krom, olivin, nikel) işletmelerinin üretimlerinin ilgili yasalarda belirlenen koşullara göre denetlenmesi sağlanacaktır.

B.3.6.8. KONUT VE SOSYAL DONATI ALANLARI

1. Yeni konut sunumunda yöreye özgü nitelikleri ve tercihleri dikkate alan çeşitlilikte konut tiplerinin üretilmesi için uygun yapılaşma yoğunlukları sağlanacaktır.
2. Kırsal yerleşik alanlarda geleneksel doku ve kırsal kimlik korunacaktır.
3. Heyelan ve taşkın riski olan alanlar belirlenecek, varsa mevcut yapılaşmanın tasfiyesi için gereken önlemler alınacaktır.
4. Güney Planlama Bölgesinde öncelikle sosyal donatı alanları için standartlar iyileştirilecek ve erişilebilirlik sağlanacaktır.

B.3.6.8. ÇEVRE SORUNLARI VE ALTYAPI

1. Atıksu arıtma tesislerinden çıkan arıtma çamurları bertaraf tesisleri için alt ölçekli planlarda yer belirlenecektir.
2. Atık taşıma, geri dönüşüm, geri kazanım, bertaraf ve enerji tesisleri için alt ölçekli planlarda çalışma yapılacaktır.
3. Güney Planlama Bölgesinde bulunan ilçelerin mevcut kanalizasyon sistemlerinin atıksu arıtma tesisine bağlanarak alıcı ortama doğrudan deşarjı önlenecektir.
4. Güney Planlama Bölgesinde bulunan ilçelerin düzensiz depolama sahaları kapatılarak, çevreye vermiş olduğu zararların giderilmesi sağlanacaktır.