

ONAY TARİHLERİ	ASKİ TARİHLERİ
G.B.M.:19.09.2017-299	22.11.2017-22.12.2017
B.B.B.M.: 19.10.2017-3099	

BURSA-H22-a-09-c-3-a

UMURBEY, (BURSA) UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılarda;

- 1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.
- 2)İ.derece deprem bölgesinde bulunduğundan; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.
- 3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4)Kentsel Sit Alanı içinde kalan alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 5)Yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 6)Aytepe Mesire Alanı'nın II. Derece Doğal Sit Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.10.1991 tarih,2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.
- 7)Sit alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

İKONUT ALANLARINDA

BİTİŞİK NIZAM YAPI DÜZENİNDE (B):

- 1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılamaz ve bağımsız bölüm numarası alamaz.
- 3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark, vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.
- 4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilir.
- 5)Zemin katları zirai depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin-katta parsel alanının tamamını kullanabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

AYRIK NIZAM YAPI DÜZENİNDE (A):

- 1)Konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.
- 2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılamaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç katı geçemez.)
- 4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz, kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

İKİZ NIZAM YAPI DÜZENİNDE (İ):

- 1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek başına bağımsız bölüm numarası almamak kaydıyla ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.
- 3)Sit alanı dışında ikiz nizam yapı düzenindeki konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçemez.
- 4)Sit alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde;İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibariyle ikiz bina inşaat yapılamaması durumunda ,(Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller-ile ilgili) parsel,ebatlarının inşaat çekme mesafelerini ve min.bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak büyüklükte olması ve max. Bina derinliğinin 10,00 mt'yi geçmemek koşulu ile ayrik nizam bina yapılabilir.
- 5)Sit alanı dışındaki İkiz Nizam Konut Alanlarında; plan üzerinde işlenmiş yapılanma şekline uymak kaydı ile ikizi oluşturan parsellerin tevhid edilerek tek parsel dönüşmesi ve söz konusu parselin ayrik nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10,00m'yi geçmeyen Ayrik Nizam Bina yapılabilir.

AYRICA:

- 1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağını,daha sonra kat artırımına gitmeyeceğini noterden taahhüt etmesi ve taahhüdün yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla inşaat izni verilecektir.Bu şartla bina yapılan parselde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılma istenildiğinde daha önce yapılan binanın yıkılması,plan hükümlerinde belirlenen koşullara uyması şartıyla yapı izni verilecektir.
- 2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3)Kentsel Sit Alanı dışında bitişik ve ayrik nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.
- 4)Bir parselde birden fazla bina yapılmak istenildiğinde;
 - *Bina birimleri arasındaki yaklaşma mesafesi minimum 6 metre olacaktır.
 - *Her binanın derinliği maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.
 - *Her bir binada en fazla dört bağımsız bölüm yer alabilecektir. Bağımsız bölümün cephe uzunluğu minimum 6 metre olacaktır.
- *Kentsel Sit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir. (G.B.M.K.=01.02.2017/37) (B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)
- 5)Bir parselde tek bina yapılması durumunda;
 - *Binanın cephe uzunluğu 15m ve derinliği 15m'yi geçemez.
 - *Binada en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.
- 6)Sit bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği'ne uygun şekilde çatı tamamlanmadan Yapı Kullanma İzni verilemez.
- 7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktasındaki eğimi %15 ve yukarısı eğimli arazidir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayrik nizam yapı düzenindeki 2. Ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktalarının en yüksek ve en düşük olanı arasındaki eğim &15 ve yukarısı olmalıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
- 8)Sit bölgesi dışındaki konut alanlarında çatı eğimi %33'ü geçemez. Ancak planda verilen kat adedinden az yapılması durumunda çatı eğimi %45'e kadar kullanılabilir.

- 9)Bitişik ve ayrik nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda, zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

III-AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

- 1)Maks. inşaat alanı 250 m2'yi geçemez.
- 2)KAKS=0.30(maks. inşaat toplam alanı)
- 3)Bina yüksekliği H.Maks=6.50m'dir.
- 4)Bina yaklaşma mesafesi karayolundan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.
- 5)Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 6)Akaryakıt istasyonlarında yapı emsalini aşmamak kaydı ile konaklama, turizm ve günübirlik tesisler yapılabilir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI (187 ada 1 parsel)

- 1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamalara uymak kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirtilen iç ölçüler, Taks, Kaks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.
- 2)İnşaat başlangıç kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınabilir.
- 3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.
- 4)Çatı katı ve çekme kat yapılabilir. (B.B.B.M.K=24.10.2013/1141)

- 1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir. (G.B.M.K.=10.09.2013/347) (B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K=18.12.2014/1446)

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİNE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

DEĞİŞİKLİK ONAMA SINIRI

ÖLÇEK:1/1000



. Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçeğinde aralıklı sayısal

kamera görüntülerinden üretilmiştir.

. Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.

. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epöğünde üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ED-50'den ITRF 96'ya Dönüşüm için:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50

YITRF= ty + a Yed50 - b Xed50

a= 0.00000505614

b= -0.00000151151

tx= -156.136688330282

ITRF 96'dan ED-50'ye Dönüşüm için:

XED-50 = tx + a XitrF - b YitrF

YED-50 = ty + a YitrF - b XitrF

a= 1.0000000505614

b= -0.00000151151

ty= -156.136688330282

YÜKLENİCİ FIRMA

Mescioğlu Müh. Mfş. A.Ş.

Hasan Yaşar ARKAYIN

KONTROL

H.Serkan BULUT

Murat KARAOĞLU

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK

İsmail Hakkı ÇETİNAVCI



Recep ALTEPE

Büyükşehir Belediye Başkanı

1:1000

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :