

ONAY TARİHLERİ	ASKI TARİHLERİ
G.B.M:03.10.2018-256	27.12.2018-27.01.2019
B.B.B.M:22.11.2018-2708	

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)I.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

I.KONUT ALANLARINDA

Bitişik Nizam Yapi DüzenİNde (B):

1)Kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılamazve 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 kullanılabilecektir.

5)Zemin katları zirai depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katta parsel alanının tamamını kullanılabilecektir. Sit alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

AYRIK NİZAM 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 eğitimden dolayı kat kazanılamaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç katı geçemez.)

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğitimden 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 NİZAM 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 ayrık 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 parsele dönüşmesi ve söz konusu parselin ayrık nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10,00m'yi geçmeyen Ayrık 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,planhükümlerinde belirtilen koşullara uyması şartıyla yapı izni verilecektir.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Kentsel Sit Alanı dışında bitişik ve ayrık nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parsele 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 parsele 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 ayrık 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 ayrık nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe beğli 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.(G.B.M.K.=19.09.2017/299)(B.B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

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 kaldırımiseviyesi 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 kullanımlarınkapasite 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)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min.3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir.(bekçi kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilirve itiraza konu olmayacaktır.

(B.B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - *Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.*

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)(B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hatlarından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.

2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 parsel, 217 ada 6, 7, 9 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 220 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır." (G.B.M.K.=10.07.2017/212)(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (adakenarına) en az 3,00 metreye kadar yaklaşabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/214)(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uyglanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

1)Özel Eğitim Tesis Alanında İlkokul, Ortaokul ve Lise yapılacaktır.

2)Planda belirtilen kat haricinde çekme kat veya çatı arası yapılamaz.

3)200 ada 23 parselde okul alanı yapılacağından Umurbey Uygulama İmar Planının konut alanı maddeleri uygulanmaz.(G.B.M.K.=04.04.2018/1112)(B.B.B.M.K.=28.05.2018/1343)

1)Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir.Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde, koruma amaçlı imar planı hükümleri geçerlidir.

plan değişikliği onama sını