

UMURBEY (BURSA) UYGULAMA İMAR PLANI; İLAVE PLAN NOTU AÇIKLAMA RAPORU

İlave Plan Notu, 1/1000 Ölçekli Umurbey (Bursa) Uygulama İmar Planı Plan Notlarına plan notu eklenmesini kapsamaktadır. Umurbey Mahallesinde yapılmakta olan inşaatlarda otopark sayısının irdelenerek kaç daireye otopark olması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep imar komisyonunca değerlendirilerek, alınan karara istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer almak üzere plan notu ilave edilmiştir.

KONUM

Plan notu değişikliğine konu alan Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, Gemlik İlçe Merkezinin güneydoğusunda konumlanmış olup ilçe merkezine yaklaşık 3 km. uzaklıktadır.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTLARI

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2006 tarih ve 94 sayılı kararı ile onaylanan Umurbey (Bursa) Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan Plan Notları şu şekildedir;

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

BİTİŞİK NİZAM 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 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.

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 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 çikmalarda 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.

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 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.

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.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2013 tarih ve 1141 sayı ile onayladığı eklenen Plan Notları şu şekildedir;

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.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.09.2013 tarih ve 347 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2013 tarih ve 1117 sayı ile onayladığı eklenen Plan Notu şu şekildedir;

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.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.11.2014 tarih ve 419 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.12.2014 tarih ve 1446 sayı ile onayladığı eklenen Plan Notu şu şekildedir;

1)Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.

GEREKÇE

Umurbey Mahallesinde yapılmakta olan inşaatlarda otopark sayısının irdelenerek kaç daireye otopark olması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep imar komisyonunca değerlendirilerek, alınan imar komisyonu kararı;

“-Konut Alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

Plan hükmünün eklenmesine,”

Şeklindedir.

İmar komisyonunca alınan karara istinaden Umurbey (Bursa) Uygulama İmar Planına plan notu ilave edilmiştir.

PLAN KARARLARI

Umurbey (Bursa)Uygulama İmar Planına imar komisyonunca alınan karar doğrultusunda plan notu ilave edilmiştir.

İlave edilen Plan Notu şu şekildedir;

“Konut Alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

Bilgilerinize arz olunur.