

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHUT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdemir Bulvarı Cd. Eker İş Merkezi B Blok No 4-B
İzmir Kapı No 19 Tel: 0234 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 611 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
M.V. No: 6735017731700012

URUN TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Sic. No: 23709
Çalışma No: 1904

TURGUTYALKI

A GRUBU ŞEHİR PLANCISI

Oda Sicil No:271 Büro Tescil No: 1661007

Din. No:OD.1971-3901

Çekirge Mah. Çekirge Cd. Çekirge İş Merkezi A Bl. No:103 D:2
Tel:0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Gemlik Belediye Meclisi'nin

04.04.2018 tarih 113.. sayılı

karar ile uygun bulunmuştur.

PLAN İŞLEM NO : UIP

1976,20

Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi



E. Kağan
Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince
26 / 09 / 2018 gün ve
2339...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09C3A pafta, Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Gemlik ilçesinde faaliyet gösteren Akademik Odalardan biri olan Mimarlar Odası'na hazırlanan öneri tavsiyeler kapsamında yapılan değerlendirmelerde resen;

“Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin dördüncü bölüm 23. Maddesi (h) bendi 3. paragrafında; “(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.” Hükümü yer almakta olup, ihtiyaç duyulan otopark alanları parsel sınırı içinde yeteri kadar projelendirilmediğinden, otopark bedellerini ödemek inşaat maliyetlerini attırdığından ve fazla otopark yapılmasını teşvik etmek için; Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları hariç olmak üzere “Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz.” plan hükmünün, Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı na eklenmesine ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuştur.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılardır:

1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı İçişleri ve Çevrelik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.

2)1.derece deprem bölgesinde bulunmadığından; "Afet Bölgeçerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.

3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.

4)KentSEL SİT 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)Artezye Mesire Alanının II. Derece Doğal Sıt Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 09.10.1991 tarih.2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

7)Sıt alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

İKONUT ALANLARINDA

BITİŞİK NIZAM YAPİ DÜZENİNDE (B):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılmaz ve bağımsız bölüm numaraları almaz.

3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numaraları almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmediği halde ticaret olarak kullanılabilir.

4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilir.

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

AYRIK NIZAM YAPİ 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 olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmediği halde ticaret olarak kullanılabilir.

2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılmaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç kat geçemez.)

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. Kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark depo vb. olarak kullanılabilir.

İKİZ NIZAM YAPİ DÜZENİNDE (İ):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. 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)Sıt alanı dışında ikiz nizam yapı düzeninde konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçemez.

4)Sıt alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibarıyla işsiz bina inşaat yapılamaması durumunda, (Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel ebatlarına inşaat çekme mesafelerini ve min bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak bayındırlık olması ve max. bina derinliğini 10.00 m'yi geçmemek koşulu ile ayırık nizam bina yapılabilir.

5)Sıt alanı dışındaki İkaz Nizam Konut Alanlarında plan üzerinde işlenmiş yapılaşma şekline uyum kaydı ile İkaz oluşturulan parsellerin tevhid edilerek tek parselde dönüşmesi ve söz konusu parselin ayırık nizam yapılaşma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10.00m'yi geçmeyen Ayırık Nizam Bina yapılabilir.

AYRICA:

1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağından daha sonra kat artırmasına gitmeyeceğini noterden taahhüt etmesi ve taahhüdün yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla inşaat izni verilecektir. Bu şartla bina yapılan parsellerde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılması istenildiğinde daha önce yapılan binanın yıkılması plan hükümlerinde belirtilen koşullara uyum şartıyla yapı izni verilecektir.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)KentSEL Sıt Alanı dışında bitişik ve ayırık nizamdaki parsellerde yapılacak ikiz alanlarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parselde birden fazla bina yapılamaz. İstisnaları şunlardır:

*Bina birimleri arasında yapılaşma 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 maksimum 6 metre olacaktır.

*KentSEL Sıt Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Koşulları geçerlidir.

(G.B.M.K.=01.02.2017/37)

(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)Sıt bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikler ile Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliğine uygun şekilde çatı tanımlanmadan Yapı Kullanma İzin verilemez.

7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktasındaki eğimi %15 ve yukarıdaki eğimdir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayırık nizam yapı düzenindeki 2. Ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktalarını en yüksek ve en düşük olanı arasındaki eğim %15 ve yukarıda olmasıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

8)Sıt 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 ayırık nizam konut alanlarında, zemin katta istişe beğli olarak ticaret yapılması durumunda, zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sıt alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=19.09.2017/299)

(B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

III-AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

1)Maks. inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

2)JKKS=0.30(maks. inşaat toplam alanı)

3)Bina yüksekliği H.Maks=6.50m'dir.

4)Bina yıkılma mesafesi Karayolu'dan 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

(107 ada 1 parsel)

1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamaları uyum kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirtilen iç ölçüler Faks, Kaks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.

2)İnşaat bağlanıp kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınmalıdır.

3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.

4)Çatı katı ve çekme kat yapılabılır.

(B.B.M.K.=24.10.2013/1141)

1)Emlak beyan sınırları içerisinde yer alan ve yamaç, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üretimi, kullanımı ve depolanması kullanılanların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)

(B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

(G.B.M.K.=11.11.2014/419)

(B.B.M.K.=10.12.2014/1416)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)

(B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

1. Umurbey Mahallesi, 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın tarayıcı 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 1, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 1 ve 2 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, belediye yola terk yapılmazsa kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emlak), İmar Kanunu 1B. Madde uygulanması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=10.07.2017/212)

(B.B.M.K.=26.07.2017/2454)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-09 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabii bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin köşeye cephesindeki imar hatlarına (daha yakın olan) en az 3.00 metrece kadar yaklaşabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214)

(B.B.M.K.=26.07.2017/2450)

Onaylı Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri

Planlama:

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A02C2A pafta, Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan Hükümlerine "Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılmaz." Plan hükmü eklenerek düzenlenmiştir.~~

kaldırılarak



Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konutdışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

UMURBEY, (BURSA) UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Planın sınırlarını belirleyecek birim yapılmaz.

1)21.02.2003 tarihli ve 57 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı Bölge ve Bölgelelik Bölümleri"nde belirlenen hükümlere uyulacaktır.

2)Özellikle düzenleme bağlamında bulunan alanlarda "Afet Bölgelelikte Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile belirlenen kısıtlara uyulacaktır.

3)N.H. dışında kalan alanlarda İGDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.

4)Kentlülük Şif Alanı içinde kalan alanlarda Kuruma Amaçlı İmar Planı ile Kuruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5)Yol ve yeşil alanlar kamuya tek edimeden inşaat uygulamaya geçilemez.

6)Ayrıca Mevzuatın 11. Maddesi Doğal Şif Sınırlarında yapılacak katın ve katın altına yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tarihî Varlıkların Korunma Kurulunun 09.10.1991 tarihli 2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

7)Şif alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirlenmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1)KONUT ALANLARINDA

BİTİRİLMİŞ YAPILARDA (Bİ):

1)Kat tabii zemin alanından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı biriken fazla kat kazanılmaz. Eğimden kaynaklı kat, konut amaçlı kullanılmaz ve bağımsız bölüm numarası alınmaz.

3)Yapılacak binanın zemin katına bağımsız bölüm numarası alınmak ve birimdeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile veya binanın tamamını tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, atölye, ofis veya talep edilmesi halinde ticaretiler olarak kullanılabilir.

4)Yapılacak alanlarda zemin katın parsel alanının tamamını kullanılabilecektir.

5)Zemin katın depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katın parsel alanının tamamını kullanılabilecektir. Şif alanı dışında kalan alanlarda Bursa Kültür ve Tarihî Varlıkların Korunma Kurulunun görüşü alınacaktır.

AYRIK NİZAM YAPILARINDA (AY):

1)Konut alanında planla verilen kat yüksekliğinde yapılacak binanın zemin katına, bağımsız bölüm numarası alınmak ve birimdeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile veya binanın tamamını tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, atölye ve veya talep edilmesi halinde ticaretiler olarak kullanılabilir.

2)Kat tabii zemin alanından alınacaktır.

3)Planla öngörülen yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılmaz. (Bağımsız kat yapılmaz) halinde badam denilmesine yönelik öngörülen kat geçmez.

4)Planla öngörülen yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı biriken fazla kat kazanılmaz. Kazanılan kat bağımsız bölüm numarası alınmak ve birimdeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, ofis, atölye ve olarak kullanılabilir.

KİZINAMA YAPILARINDA (Kİ):

1)Kat tabii zemin alanından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı biriken fazla kat kazanılmaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek bağımsız bölüm numarası alınmak kaydıyla birimdeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, ofis, atölye ve olarak kullanılabilir.

3)Şif alanı dışında kalan alanlarda eğimden dolayı konut alanlarında yapılacak binanın denizliği 10m'yi geçemez.

4)Şif alanı dışındaki kat yüksekliği konut alanlarında yapılabilecek binanın denizliği 10m'yi geçemez. Binanın mevcut durumu itibarıyla binanın inşaat yapılmaması durumunda (Yapılan imar uygulamasında tek katın yüksekliği ile ilgili olarak belirlenen inşaat yüksekliği ve minimum cephe ve denizlik şartları bağlamında Büyükşehir Belediyesi ve max. Bina denizliğini 10,00 m'yi geçmemek kaydı ile ayırık nizam bina yapılabilir.

5)Şif alanı dışında kalan alanlarda plan üzerinde işlenmiş yapılaşma şekline uyum kaydı ile işli yapılaşma parsel alanından alınarak tek parsel alanından ve işli konuları parselin ayırık nizam yapılaşma koşullarına göre kaydıyla bina denizliği 10,00m'yi geçmemek kaydı ile ayırık nizam bina yapılabilir.

AYRICA:

1)Konut alanında yapılacak binanın planla verilen kat adedinden daha az yapılırsa birimden dolayı yapılaşma alanının 1 veya 2 katı bina yapılabileceği daha fazla kat arttırılması gerekmektedir. Notlar: katlı inşaat ve katlı inşaatın yapılaşma alanından alınarak bina yapılabileceği birimden dolayı bina yapılabileceği daha fazla kat arttırılması gerekmektedir. Ayrıca depo, ofis, atölye ve olarak kullanılabilir.

2)Çalılık kat ve çekme kat yapılmaz.

3)Kentlülük Şif Alanı dışında birleşik ve ayırık nizamda parsellerde yapılacak çikmelarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4)Şif parsel biriken fazla bina yapılmaz. İşlenmiş alanlarda:

*Bina birimden itibaren yapılacak yapılaşma yüksekliği minimum 6 metre olacaktır.

*Her birimden itibaren yapılacak yapılaşma maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.

*Her birimden itibaren yapılacak yapılaşma maksimum 15 metre olacaktır. Bağımsız bölümün cephe uzunluğu minimum 6 metre olacaktır.

*Kentlülük Şif Alanı dışında kalan parsellerde, Kuruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=01.02.2017/37)

(B.B.M.K.=21.02.2017/442)

5)Şif parselde tek bina yapılmaz durumunda:

*Binanın cephe uzunluğu 15m ve denizliği 15m'yi geçmez.

*Binanın en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.

6)Şif alanı dışında kalan alanlarda İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikten Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne uygun şekilde çalılık yapılaşmadan kaçınılmalıdır.

7)Eğimden dolayı biriken fazla kat kazanılmaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile veya binanın tamamını tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, ofis, atölye ve talep edilmesi halinde ticaretiler olarak kullanılabilir.

8)Şif alanı dışında kalan alanlarda plan üzerinde işlenmiş yapılaşma şekline uyum kaydı ile işli yapılaşma parsel alanından alınarak tek parsel alanından ve işli konuları parselin ayırık nizam yapılaşma koşullarına göre kaydıyla bina denizliği 10,00m'yi geçmemek kaydı ile ayırık nizam bina yapılabilir.

9)Birleşik ve ayırık nizam konut alanlarında, zemin katın isteğe bağlı olarak ticaretiler yapılmaz durumunda, zemin katın en fazla 2 adet bağımsız bölüm yapılabilir. Şif alanı dışında kalan parsellerde, Kuruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=19.09.2017/299)

(B.B.M.K.=19.10.2017/3599)

İLİ AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

1)Max. inşaat alanı 250 m²'yi geçmez.

2)KARS=0,30(maks. inşaat toplam alan)

3)Bina yüksekliği H=Max=6,50m'li.

4)Bina yüksekliği mesafesi koruyulmadan 25m diğer sınırlardan alınır.

5)Koruyucu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Teşkilatların İşletme Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

6)Koruyucu Kenarında yapılacak inşaatın kaydı ile inşaatına, katın ve günlük faaliyetleri yapılabilir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

(187 ada 1 parsel)

1)Planla belirlenen çikme mesafeleri ve yükseklikleri ile ilgili sınırlamalara uyum kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notları hükümlerinde belirlenen ölçüler, kat, koca, yükseklik, denizlik ve çalılık yapılaşma şartları dikkate alınarak uygulanacaktır.

2)İnşaat bağlantılı katı belirlenirken parselin cephe denizliği ve çalılık yapılaşma alanı, yapılaşma alanı ve yapılaşma alanı ile ilgili diğer şartlar dikkate alınarak uygulanacaktır.

3)Eğimden dolayı biriken fazla kat kazanılmaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile veya binanın tamamını tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, ofis, atölye ve talep edilmesi halinde ticaretiler olarak kullanılabilir.

4)Çalılık kat ve çekme kat yapılmaz.

(B.B.M.K.=24.10.2013/1141)

1)Genel ölçü sınırlarında yer alan ve yerleşim, park alanı, bahçe alanı, koruma ve teknik madde üretimi, kullanımı ve depolanması için gerekli olan alanlar ve yerleşim alanları ile ilgili diğer şartlar dikkate alınarak uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)

(B.B.M.K.=24.10.2013/1141)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Ön bahçe mesafesi belirlenmeyen birleşik nizam yapı alanlarında ön bahçe mesafesi alınmaz.

(G.B.M.K.=11.11.2014/419)

(B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Konut alanlarında her bir bölgeye karşılık bir otomatik ölçülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)

(B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

1. Umurbey Mahallesi 2/0 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hallerinden yapı yapılmaz (bina çekme) mesafesi alınmaz.

2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 2/0 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 7 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 parsel, 211 ada 6, 7, 9 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 200 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, baskınlar veya tek yapılmaz kaydı ile, bu parselin KARS (Emisli), İmar Kanunu 18. Maddesi uygulanmaz sonucuna ulaşmış olan parsel metrekareleri üzerinden hesaplanacaktır.

(G.B.M.K.=10.07.2017/212)

(B.B.M.K.=26.07.2017/2456)

4)Umurbey 3335 parsel/Jezi 17, 18, 1993 katı, 1998-08 sayılı taşınmazın birimden dolayı bina yüksekliği ve bina yüksekliği mesafesi alınmaz. Yapılacak yapı parselin kuzey cephesinde inşaat halinde (farklı katlar) en az 3,00 metreye kadar yapılabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214)

(B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Birleşik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafesi imar alanlarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre ya da birimden itibaren yapılmaz durumunda ön bahçe çekme mesafesi alınmaz. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre ya da birimden itibaren 1 metre ön bahçe çekme mesafesi alınmaz. Ön bahçe çekme mesafesi alınmaz.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214)

(B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

ÖNERİ

Plan değişikliği sonucu:

Ön bahçe ve yan bahçeli

Ayrık, Blok veya katlı

tanımlanmış yapı alanlarında

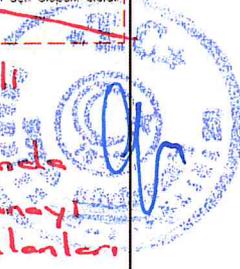
konut, ticaret, kalkınma, sanayi

vb. her türlü kullanım alanları

dahil olmak üzere ön ve yan

bahçe mesafeleri otomatik olarak

kullanılabilir.



Öneri Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri