BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GEÇİT MAHALLESİ, MUHTELİF ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK-GEÇİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H21B24C2B	H21B25D1A
H21B24C2C	H21B25D1D

ÖLÇEK: 1/1000

DEVİNGEN
PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bulttım Plaza K:4 No:1401-1404 Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:0-450-474-500-0011
ULUDAG VD.: 294 004 7455

Saim LELOĞLU
A.G. Plancı -Mimar
Oda No: 11079
İmza No: 10501

Dosya No:
PİN:UIP-6323/16

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR
Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN NOTLARI

I. KONUT ALANLARI:
A-ÖN BAHÇELİ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:
1- ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5M.
2- EN AZ PARSEL CEPHESİ: 9M.
3- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ: 17 M.
4- EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ – HMAX= 6.50M, 2 KATTIR.
5- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN GÖSTERİLDİĞİ ADALARDA UYGULAMA BU SINIRLARA GÖRE YAPILACAKTIR.
6- OTOPARK, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE ÇÖZÜMLENEBİLİR.

~~B- ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:~~
~~1- EN AZ PARSEL CEPHESİ: 8M'DİR.~~
~~2- MEVCUT PARSEL DERİNLİĞİNE GÖRE PARSELASYON YAPILACAKTIR.~~
~~3- EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ – HMAX=6.50M, 2 KATTIR.~~ İPTAL

C- İKİZ NİZAM KONUT ALANLARI:
1- ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5M.
2- YAN BAHÇE MESAFESİ: 3M.
3- EN AZ PARSEL CEPHESİ: 10M.
4- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ: 17M.
5- TAKS=0.30 KAKS=0.60 İÇİN; BİNA YÜKSEKLİĞİ H=6.50M, 2 KATTIR.
TAKS=0.30 KAKS=0.90 İÇİN; BİNA YÜKSEKLİĞİ H=9.50M, 3 KATTIR.
6- BLOK CEPHESİ 40 M'Yİ AŞAMAZ.
7- OTOPARK, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE ÇÖZÜMLENEBİLİR.
8- TAKS, KAKS VE İRTİFA İLE İLGİLİ NOTLARIN AYNEN KORUNMASI ŞARTIYLA İKİZ NİZAM İMAR ADALARINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ UYGULANABİLİR.

~~D- AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:~~
~~1- EN AZ ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5M.~~
~~2- EN AZ YAN BAHÇE MESAFESİ: 3M.~~
~~3- TAKS=0.25, KAKS=1.25~~
~~4- EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ – HMAX=15.50M, 5 KATTIR.~~ İPTAL

II. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:
A- TİCARET VE TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA:
1- (T1) LEJANTLI TİCARET ALANLARINDA;
EMSAL E=1.20 DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR. ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000M² DİR.
2-TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA;
EMSAL E=1.20 DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 m²DİR. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %50'Sİ TİCARET+TURİZM, EN FAZLA %50'Sİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET+TURİZM KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR.

~~B- AKARYAKIT İSTASYONU:~~
~~1- KAKS=0.40, BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA – HMAX=8.50 M.~~
~~2- PARSEL YAKLAŞMA SINIRI 5.00 M.~~
~~3- KARAYOLUNDAN 25.00 M. ÇEKME MESAFESİNE, 15.00 M SERVİS YOLU DAHİLDİR.~~
~~4- AVAN PROJE OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA TASDİK EDİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ.~~ İPTAL

~~C- KARAYOLU SERVİS ALANI:~~
~~1- KAKS=0.40, BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA – HMAX=8.50 M, 2 KATTIR.~~
~~2- PARSEL YAKLAŞMA SINIRI 5.00M.~~
~~3- KARAYOLUNDAN 25.00 M. ÇEKME MESAFESİNE, 15.00 M SERVİS YOLU DAHİLDİR. DİĞER YOLLARDA ÇEKME MESAFESİ 10.00 M'DİR.~~
~~4- AVAN PROJE OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA TASDİK EDİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ.~~ İPTAL

D- ÖZEL YURT ALANI:
1- KAKS= 1.25
2- BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA-YENÇOK= 15.50 M'DİR.

GENEL HÜKÜMLER
1.1. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB..) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.
1.2. KONUT, TİCARET VE TİCARET TURİZM KONUT ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMEK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI(M²)	İLAVE EMSAL
5001-10000	0.10 BİRİM
10001-20000	0.20 BİRİM
20001-	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10) m²'Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.
2- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

~~6346 ADA 2 PARSEL İÇİN PLAN NOTU~~
~~1-PARSELDE YER ALAN TESİSE GİRİŞ 15 M'LİK SERVİS YOLUNDAN ÇIKIŞ İSE PARSELİN ARKA CEPHESİNDE BULUNAN 17 M'LİK İMAR YOLUNDAN YAPILACAKTIR.~~ İPTAL

~~6346 ADA 1 PARSELE AİT PLAN NOTU:~~ İPTAL
~~1- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI, OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI, ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARK EDİLMEMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE ELEKTRİKLI ARAÇ ŞARJ YERLERİ, YER ALABİLİR.~~
~~2- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, HER TÜRLÜ TEŞHİR VE TİCARETE YÖNELİK SATIŞ BİRİMLERİ YER ALABİLİR.~~ İPTAL

6344, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401 ADALARA AİT PLAN NOTU:
1- 6344, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401 ADALARDAKİ İMAR UYGULAMASI 6270 ADA 1 PARSEL İLE BİRLİKTE YAPILIR.

6346 ADA 1 PARSELE AİT PLAN NOTU:
1- 6346 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE BU İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA GERÇEKLEŞENE KADAR AKARYAKIT İSTASYONU KULLANIMI DEVAM EDER. ALINMIŞ OLAN HER TÜRLÜ RUHSAT VE İZİNLER GEÇERLİDİR. İDARELERİN TALEBİ HALİNDE RUHSAT VE İZİNLER YENİLENEBİLİR.

BURSA-H21-b-25-d

1:1000

. Temmuz 2009 tarihli 10 cm. yer örneklenle ardıklı sayısal kamera görüntülerinden üretilmiştir.
. Eş Yükseklik eğrileri aralı 1 m.' dir.
. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.
. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğundan üretilmiştir.

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

DÖNÜŞÜM:

ED-50' den ITRF 96' ya Dönüşüm İçin:
XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Yed50 + b Xed50
a= 0.9999934944
b= 0.000001151151
tx= -156.136688380282
ty= -39.5311999983641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:
XED-50 = tx + a Xitrf - b Yitrf
YED-50 = ty + a Yitrf + b Xitrf
a= 1.000006503614
b= -0.000001151151
tx= 156.136688380282
ty= 39.5311999983641

ED-59 KOORDİNAT SİSTEMİ
ITRF KOORDİNAT SİSTEMİ

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.				
Hasan Yaşar ARKAYIN	Prof. Dr. Şenol KUŞCU	H.Serkan BULUT	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYTAÇ	İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
Proje Müdürü	Müşavir-ZKÜ Müh. Fak.	Kontrol Müh.	Harita Kam. Şb. Md.	Emlak-İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Müdürü

ONAY
31.03.2010
Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı