BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
2346 ADA 39 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU
PANAYIR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

H22-d-02-a-2-a

H22-d-02-a-2-d

ÖLÇEK: 1/1000

TRENEYA Turizm Planlama A.Ş.
Burkanlı Mah. 29 Sok. No: 6 Muradiye/BURSA
Tic. Sic. No: 111047 Mudanya VD. 8420219803
Dr. Murat OZ APA
(A grup) Yer Seçme Planlama Kontrolörlüğü
Oda Sicil No: A-0127 Ü.Ş.Ş.B.
ozyapa@gmail.com Gsm: 0532 583 55 45

Abdullah ÇALI
Kâtip Üye

Zeynep KURT
Kâtip Üye

Plan İşlem Numarası
UIP- 16.00 88 36

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.03.2023 tarih ve 179 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediyesi
Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.04.2023 tarih ve ...3.4.3..... sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

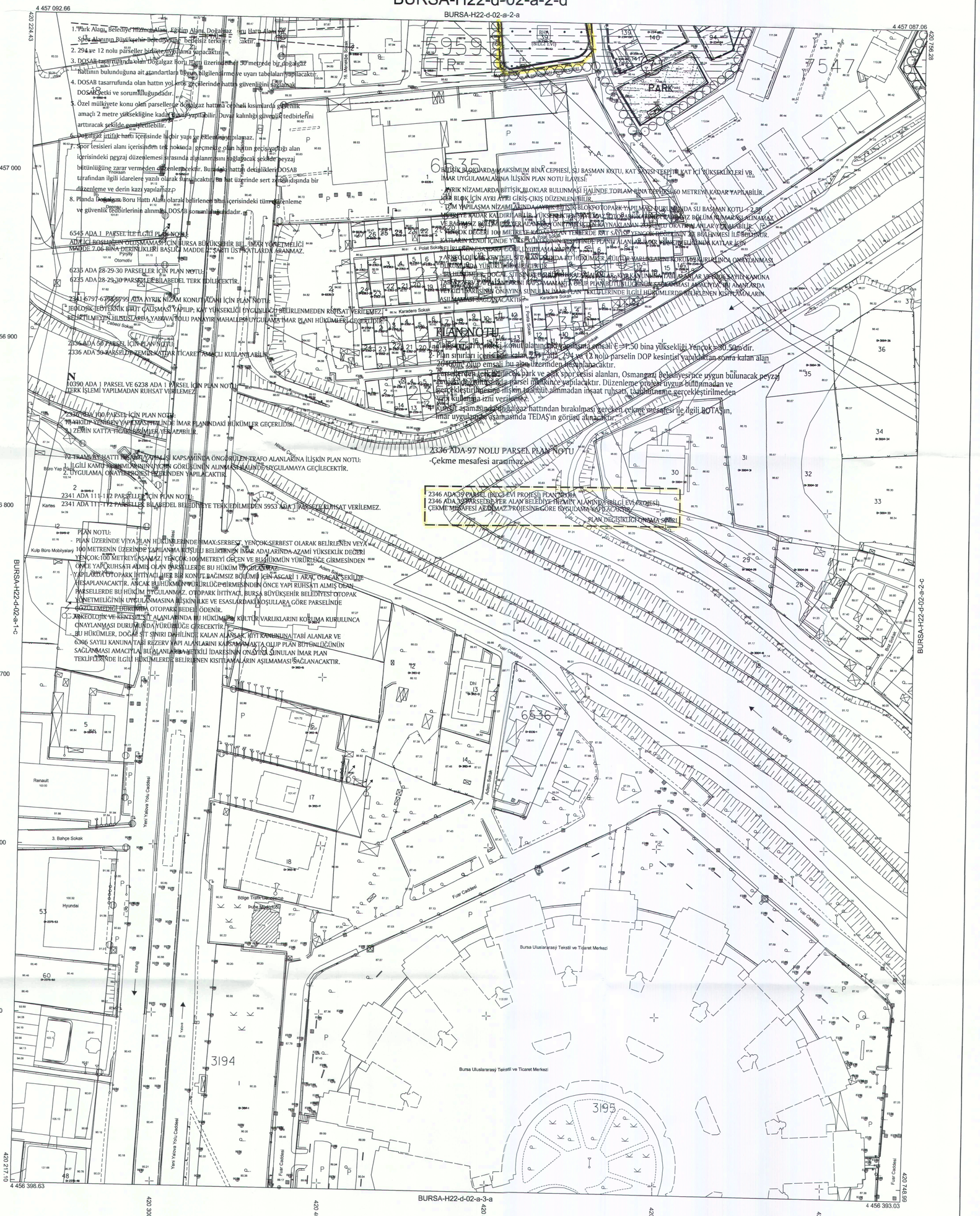
BELEDİYE HİZMET ALANI (BİLGİ EVİ)

KUZEY
KB KD Bbatı doğu GB GD
GÜNEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTU:

2346 ADA 39 PARSELDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA (BİLGİ EVİ PROJESİ) ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ. PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.


BURSA-H22-d-02-a-2-d
BURSA-H22-d-02-a-2-a
BURSA-H22-d-02-a-1-c
BURSA-H22-d-02-a-2-c
BURSA-H22-d-02-a-3-a
4 457 092.66
4 457 087.06
420 224.43
420 256.28
420 217.10
420 248.55
4 456 396.63
4 456 393.03
4 457 000
4 456 900
4 456 800
4 456 700
4 456 600
4 456 500
4 456 400
420 300
420 400
420 500
420 600
420 700
1. Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı, Spor Alanının Büyükşehir Belediyesine belediye tercih edilecektir.
2. 294 ve 12 nolu parseller birlikte uygulama yapacaktır.
3. DOSAB tasarrufunda olan Doğalgaz Boru Hattı üzerinden en az 30 metrede bir doğalgaz hattının bulunduğuna ait standartlara uygun bilgilendirme ve uyarı tabelaları yapılacaktır.
4. DOSAB tasarrufunda olan hattın yol, köprü geçişlerinde hattın güvenliğini sağlamak DOSAB'a ait ve sorumluluğundadır.
5. Özel mülkiyete konu olan parsellerde doğalgaz hattına ait yeşil kısımlarda güvenlik amaçlı 2 metre yüksekliğine kadar duvar yapılabilir. Duvar kalınlığı güvenlik tedbirlerini arttıracak şekilde genişletilebilir.
6. Doğalgaz iletim hattı içerisinde hiçbir yapı ve eklenti yapılamaz.
7. Spor tesisleri alanı içerisinden tek noktada geçmekte olan hattın geçişi sağlığı alan içerisindeki peyzaj düzenlemesi sırasında alınlanmasını sağlayacak şekilde peyzaj bütünlüğüne zarar vermeden düzenlenecektir. Bundan hattın detaylıkleri DOSAB tarafından ilgili idarelere yazılı olarak sunulacaktır. Bu hat üzerinde sert zemin dışında bir düzenleme ve derin kazı yapılamaz.
8. Planda Doğalgaz Boru Hattı Alanı olarak belirlenen alan içerisindeki tüm düzenleme ve güvenlik tedbirlerinin alınması DOSAB sorumluluğundadır.

6545 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN NOTU:
ADA İÇİ BOŞLUĞUN OLUŞMAMASI İÇİN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 7.06 BINA DERİNLİKLERİ BAŞLIĞI MADDE 2- SARTI ÜST KATLARDA ARANMAZ.

6235 ADA 28-29-30 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU:
6225 ADA 28-29-30 PARSELLER BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR.

2341-6797-6798-6799 ADA AYRIK NİZAM KONUT ALANI İÇİN PLAN NOTU:
JEOLOJİK-JEOTEKNİK İHTİYAÇ ÇALIŞMASI YAPILIP; KAT YÜKSEKLİĞİ UYGUNLUĞU BELİRLENMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ.
BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2336 ADA 50 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:
2336 ADA 50 PARSELDE ZEMİN KATLAR TİCARET AMACLI KULLANILABİLİR.

10390 ADA 1 PARSEL VE 6238 ADA 1 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:
TERK İŞLEMİ YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

2336 ADA 100 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:
1. YAKILIP YENİDEN YAPIMASI HALİNDE İMAR PLANINDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
2. ZEMİN KATTA TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

TRAMVAY HATTI İNŞAATI YAPILAŞI KAPSAMINDA ÖNGÖRÜLEN TRAFO ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU:
1. İLGİLİ KAMU KURUMLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.
2. UYGULAMA, ONAYLI PROJESİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

2341 ADA 111-112 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU:
2341 ADA 111-112 PARSELLER BİLABEDEL BELEDİYEYE TERK EDİLMEDEN 5953 ADA 1 PARSELDE RUHSAT VERİLEMEZ.

PLAN NOTU:
- PLAN ÜZERİNDE VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDE İMAX:SERBEST, YENİÇOK:SERBEST OLARAK BELİRLENEN VEYA 100 METRENİN ÜZERİNDE YAPILANMA KOŞULU BELİRTİLMİŞ İMAR ADALARINDA AZAMİ YÜKSEKLİK DEĞERİ YENİÇOK:100 METREYİ AŞAMAZ / YENİÇOK:100 METREYİ GEÇEN VE BU HÜKÜM YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.
- YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK BU HÜKÜMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE GÖZÜKEMİYORSA ÜREMİNDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR.
- ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.
- BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR, SİT KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLAMALARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, ŞU BAŞMAN KOTU, KAT SAYISI TEŞPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ:
- AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA UZUNLUĞU 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR.
- İMM YAPILAŞMA NİZAMLARINDA AYRIK BİTİŞİK BLOKTA OTOPARK YAPILMAZ. DURUMUNDA SU BASMAN KOTU - 2,20 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİK ÖZELLİKLERİ, TOPLAM KAT SAYISI, OTOPARK, TİCARİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÜZERİNDE ÖNÜMÜZDEKİ ZEMİN KATTA YAPILAN ZEMİN KAT ORTAK ALANLAR YERALABİLİR. YENİÇOK DEĞERİ 100 METREYE KADAR OLAN YERLERDE KAT SAYISI YENİÇOK DEĞERİNİN 20 BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR KATLARIN KENDİ İÇİNDE YÜKSEKLİKLERİNİN TESPİTİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE KATLAR İÇİN DÜZENLENMİŞ HÜKÜMLERİ GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.
- BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ ALANLAR VE REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLAMALARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

PLAN NOTU
1- Plan sınırları içerisinde kalan 294, 12 nolu parsel ile 29 nolu parsel DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan alan 20 metre olup emsali bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
2- Parsellerden ayrılan park ve açık spor tesisi alanları, Osmangazi Belediyesince uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel ölçüsünce yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin kabulü alınmadan inşaat ruhsatı, tadilatname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
3- Kullanım aşamasında doğalgaz hattından bırakılması gereken çekme mesafesi ile ilgili BOTAŞ'ın, İmar uygulamaları aşamasında TEDAŞ'ın görüşü alınacaktır.

2336 ADA-97 NOLU PARSEL PLAN NOTU
-Çekme mesafesi aranmaz.

2346 ADA 39 PARSEL (BİLGİ EVİ PROJESİ) PLAN NOTU:
2346 ADA 39 PARSELDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA (BİLGİ EVİ PROJESİ) ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ. PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BURSA-H22-d-02-a-2-d

. Eylül 2016 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden,2018 yılı Mart ayında yapılan bütünleme ve Temmuz 2018 yılında yapılan bütünleme tespitlerinden üretilmiştir.

.Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.

.Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

.ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir,aşağıdaki dönüşüm parametreleri kullanılarak Datum ED50 ye dönüştürülmüştür.

.Pafta bölümlemesi ED50 datumunda düzenlenmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:
(M5 Projesi Dönüşüm Parametreleri)

XED 50 = cx + a X itrf + b Y itrf
YED 50 = cy + a Y itrf - b X itrf
a= 1.00000397
b= -0.00000074
cx= 167.84018
cy= 37.10573
mØ= 0.106

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Murat SANCAK	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb.Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

O N A Y

..../..../20..

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı