BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU UYGULAMA İMAR PLANI
3. ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRMESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173 Oda Sicil No:254
Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi
B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 182 608 36 802

HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

ZEYNEP KURT
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UİP-

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.06.2021. tarih ve .....294.. sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.06.2021... tarih ve ....1022.... sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

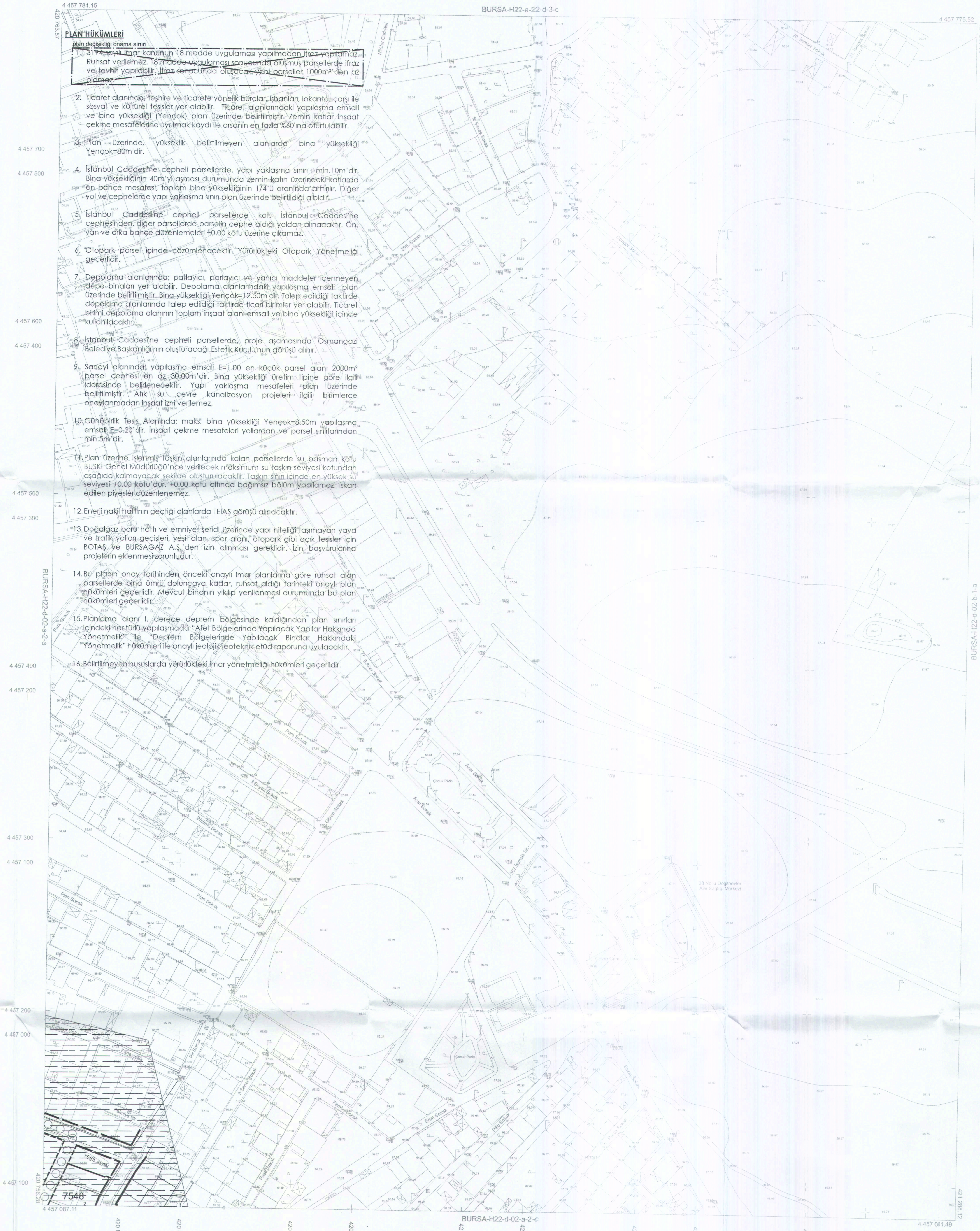
K

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖLÇEK:1/1000

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

BURSA-H22-a-22-d-3-c



PLAN HÜKÜMLERİ

plan değişikliği onama sınırı

1. 3194 sayılı imar kanunun 18.madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18.madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000m²'den az olamaz.
2. Ticaret alanında; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret alanlarındaki yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.
3. Plan üzerinde, yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80m'dir.
4. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, yapı yaklaşma sınırı min.10m'dir. Bina yüksekliğinin 40m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında arttırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.
5. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Caddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.
6. Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
7. Depolama alanlarında; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama alanlarındaki yapılaşma emsali plan üzerinde belirtilmiştir. Bina yüksekliği Yençok=12.50m'dir. Talep edildiği taktirde depolama alanlarında talep edildiği taktirde ticari birimler yer alabilir. Ticaret birimi depolama alanının toplam inşaat alanı emsali ve bina yüksekliği içinde kullanılacaktır.
8. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, proje aşamasında Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın oluşturacağı Estetik Kurulu'nun görüşü alınır.
9. Sanayi alanında; yapılaşma emsali E=1.00 en küçük parsel alanı 2000m² parsel cephesi en az 30.00m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.
10. Günübirlik Tesis Alanında; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50m yapılaşma emsali E=0,20'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min.5m'dir.
11. Plan üzerine işlenmiş taşkın alanlarında kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotu'dur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen piyesler düzenlenemez.
12. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.
13. Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
14. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
15. Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.
16. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN HÜKÜMLERİ

plan değişikliği onama sınırı

1. 3194 sayılı imar kanunun 18.madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18.madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000m²'den az olamaz.
2. Ticaret alanında; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret alanlarındaki yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.
3. Plan üzerinde, yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80m'dir.
4. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, yapı yaklaşma sınırı min.10m'dir. Bina yüksekliğinin 40m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında arttırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.
5. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Caddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.
6. Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
7. Depolama alanlarında; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama alanlarındaki yapılaşma emsali plan üzerinde belirtilmiştir. Bina yüksekliği Yençok=12.50m'dir. Talep edildiği taktirde depolama alanlarında talep edildiği taktirde ticari birimler yer alabilir. Ticaret birimi depolama alanının toplam inşaat alanı emsali ve bina yüksekliği içinde kullanılacaktır.
8. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, proje aşamasında Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın oluşturacağı Estetik Kurulu'nun görüşü alınır.
9. Sanayi alanında; yapılaşma emsali E=1.00 en küçük parsel alanı 2000m² parsel cephesi en az 30.00m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.
10. Günübirlik Tesis Alanında; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50m yapılaşma emsali E=0,20'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min.5m'dir.
11. Plan üzerine işlenmiş taşkın alanlarında kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotu'dur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen piyesler düzenlenemez.
12. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.
13. Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
14. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
15. Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.
16. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-02-a

1:1000

. Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden üretilmiştir.

. Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.

. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

. ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epoğunda üretilmiştir.

Dönüşüm parametreleri kullanılarak Datum ED-50 ye dönüştürülmüştür.

DÖNÜŞÜM:

ED-50 KOORDİNAT SİSTEMİ

ITRF KOORDİNAT SİSTEMİ

ED-50' den ITRF 96' ya Dönüşüm İçin:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Yed50 + b Xed50
a= 0.9999934944
b= 0.00000151151
tx= -156.136688330282
ty= -39.531199983641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüşüm İçin:

XED-50 = tx + a Xitrf - b Yitrf
YED-50 = ty + a Yitrf + b Xitrf
a= 1.000006505614
b= -0.00000151151
tx= 156.136688330282
ty= 39.531199983641

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

O N A Y
..../..../2010

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.

KONTROL

İNCELEME

Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı

Hasan Yaşar ARKAYIN
Proje Müdürü

Prof. Dr. Şenol KUŞCU
Müşavir-ZKÜ Müh. Fak.

Murat SANCAK
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita Kam. Şb. Md.

Mehmet Sait AYIK
Emlak-İstimlak Daire Başkanı

İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
BUSKİ Genel Müdürü