

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A03D4B pafta, Küçükkumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi 334, 337, 338, 339, 342, 343 Adalar Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltmesi Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen plan hükmünün, Küçükkumla Mahallelesinde yeniden değerlendirilmesine yönelik plan değişikliği talebidir.

İlgi başvuru ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen *"Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık, Bitişik, Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir."* Plan hükmünün;

Küçükkumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi 334, 337, 338, 339, 342, 343 Adalar Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltmesi Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu plan notlarından kaldırılarak, bu plan kapsamında; *"Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir."* Şeklinde plan notu ilavesi,

Yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin değerlendirilmesi önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

GEMLİK (BURSA)

KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ, KARAYOLU KUZEYİ
334-337-338-339-342-343 ADALAR, MUHTELİF PARSELLERDE
ORMAN SINIRLARI DÜZELTİLMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında kadastral ve orman kadastro sınırları esastır.
- 2) Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3) İnşaat alanı katsayısı (kat alanı katsayısı-KAKS, emsal)= yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.
- 4) Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı)= bodrum kat ve asma kat dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Son kat ile bağlantılı çatı piyesleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri, garaj, ortak merdiven ve tasviye edilmiş zemine oturan, derinliği 2 metreden daha fazla olmayan yapıya ait teraslar hariç ortak alanlar bu alana dahildir.
- 5) Eğimden dolayı bir kattan fazla kat kazanılamaz. Kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir.
- 6) Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumda imalatı tamamlanmış yollarda kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
- 7) Orman sınırı nedeniyle devamlılığı sağlanamayan yollar için Orman Bölge Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 8) Yapılara kot tabii zemin ortalamasından verilecektir.
- 9) Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19.02.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüd Raporuna uyulacaktır.
- 10) Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almasından dolayı Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 11) 18. Madde Uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- 12) Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Belediyesince peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alanı büyüklüğü ve otopark yönetmeliği kapsamında gerekli otopark alanı ihtiyacı toplamından fazla alanda, ağaç sökülmemesi ve kesilmemesi esastır.
- 13) Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Meri İmar Mevzuatı Hükümleri, (Deprem, Sığınak, Otopark, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sulanının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik Vb.) Geçerlidir.
- 14) Otopark her daireye bir otopark olacak şekilde kendi parseli içinde çözülecektir.
- 15) Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 16) DSİ'nin 27.06.2016 tarih 11759 sayılı yazısına istinaden Küçükdere' nin İslahının yapılması gerekmektedir.
- 17) Anaokulu Alanı, Engelli Eğitim ve Rehabilitasyon Okulu yapımı için kullanılabilir.

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

Onaylı Küçükkumla Mahallesi Karayolu Kuzeyi 334, 337, 338, 339, 342, 343 Adalar Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Plan Hükümleri

Planlama:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen plan hükmü Küçükkumla Mahallesi'nde İmar planlarında, Ayrık Nizam yapı adalarında, mevcut cephe silüeti ve bakı haklarını etkileyeceğinden dolayı,

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen "Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık, Bitişik, Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten

kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.” Plan hükmünün Küçükkuşla Mahallesi Karayolu Kuzeyi 334, 337, 338, 339, 342, 343 Adalar Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Plan Hükümlerinden kaldırılarak, “Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.” Şeklinde plan notu ilavesi yapılmasına, karar verilmiştir.

GEMLİK (BURSA)
KÜÇÜKKUŞLA MAHALLESİ, KARAYOLU KUZEYİ
334-337-338-339-342-343 ADALAR, MUHTELİF PARSELLERDE
ORMAN SINIRLARI DÜZELTİLMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında kadastral ve orman kadastro sınırları esaslıdır.
- 2) Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3) İnşaat alanı katsayısı (kat alanı katsayısı-KAKS, emsal)= yapı inşaat alanının imar parselli alanına oranıdır.
- 4) Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı)= bodrum kat ve asma kat dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Son kat ile bağlantılı çatı piyesteleri, işklikler, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri, garaj, ortak merdiven ve tasviye edilmiş zemine oturan, derinliği 2 metreden daha fazla olmayan yapıya ait teraslar hariç ortak alanlar bu alana dahildir.
- 5) Eğimden dolayı bir kattan fazla kat kazanılmaz. Kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir.
- 6) Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumda imalatı tamamlanmış yollarda kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.
- 7) Orman sınırı nedeniyle devamlılığı sağlanamayan yollar için Orman Bölge Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 8) Yapılara kot tabii zemin ortalamasından verilecektir.
- 9) Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19.02.2016 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüd Raporuna uyulacaktır.
- 10) Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almasından dolayı Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 11) 18. Madde Uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- 12) Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Belediyesince peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alanı büyüklüğü ve otopark yönetmeliği kapsamında gerekli otopark alanı ihtiyacı toplamından fazla alanda, ağaç sökülmemesi ve kesilmemesi esaslıdır.
- 13) Açıklanmayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Meri İmar Mevzuatı Hükümleri, (Deprem, Sığınak, Otopark, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik Vb.) Geçerlidir.
- 14) Otopark her daireye bir otopark olacak şekilde kendi parseli içinde çözülecektir.
- 15) Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 16) DSİ'nin 27.06.2016 tarih 11759 sayılı yazısına istinaden Küçükkuşla'nın İslahının yapılması aresmektedir.
- 17) Anaokulu Alanı, Engelli Eğitim ve Rehabilitasyon Okulu yapımı için kullanılabilir.

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

1) Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

Öneri Küçükkuşla Mahallesi Karayolu Kuzeyi 334, 337, 338, 339, 342, 343 Adalar Muhtelif Parsellerde Orman Sınırları Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Plan Hükümleri