

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A02B3B pafta, Küçükkumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 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 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarından kaldırılarak, bu plan kapsamında; *"Bitişik nizam 5 kat konut alanları hariç, 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:

KÜÇÜKKUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE, ŞUYULANDIRMA SINIRI VE ETKİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte uygulanır.
- 2) Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3) Su basman seviyesi 0,50m' den az olamaz.
- 4) [B-5] yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret ve bina ortak alanı niteliğindeki garaj, depo veya müstemlat kullanımı yer olacaktır. (G.B.M.K.=08.01.2018/21)[B.B.M.K.:24.01.2018/ 218]
- 4.1) Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müstemlat kullanımı yer olacaktır. zemin kat iskan edilebilir.
- 5) Gelişme alanlarında İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile yol, donatı ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 6) Bilişik nizam tabii konut ve ticaret alanların otopark kendii içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.
- 7) Konut alanlarında her bir daireye karşılık 1 (bir) otopark çözülecektir.
- 8) Bilişik nizamda zemin katta yapılan ticaret parselleri için zemin katın üzerindeki alanlarda oturma bahneleri, park alanları, kolon- taşıyıcı sistem bu çıkma hattı sınırından başlayabilir. (G.B.M.K.=08.01.2018/21)[B.B.M.K.:24.01.2018/ 218]
- 9) Çatı yapılarında tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm. ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşınabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edilebilir.
- 10) 15 metrelik yol aksi boyunca bisiklet yolu oluşturulacaktır.
- 11) Aynk Nizam Konut Adalarının, 15 metre ve 40 metrelik yola bakan cephelerinde yer alacak binaların zemin katları veya eğimden kat kazanılması durumunda kazanılan bodrum katı isteğe bağlı olarak Ticaret amaçlı kullanılabilir.
- 12) Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- 13) Kamuya ait donatı alanları mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.
- 14) Aynk Nizam Konut Adalarında ön ve yan bahçe mesafeleri 5 metredir.
- 15) Bilişik Nizam Konut Adalarında ön bahçe mesafesi 3 metredir. Bilişik Nizam yapı adalarının yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
- 16) Atıksu Teslişleri Alanında (Atımsa-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.
- 17) 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.
- 18) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- 19) Karayolu kenarında planlanan Cami Alanı ve Belediye Hizmet Alanında yan ve ön bahçe mesafesi aranmaz. Ancak Karayolu Kenar sınırından itibaren 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- 20) Aynk nizam yapı adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katta, bina ortak alanı niteliğindeki otopark, depo veya müstemlat kullanımı yer olacak olup iskan edilemez. Bağımsız bölüm numarasi alamaz.
- 21) Aynk nizam yapı adalarında, vaziyet planı hazırlanırken; plsan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bilişik arsa kollarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kat farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapılan projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinin yapılması için:
 - 21.1) "Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanızm edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği.
 - 21.2) Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):
 - 21.2.1) Parselin yol cephesindeki köşe kollarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanızm edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol cephesinde parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.
 - 21.2.2) Parselde yapılacak planlanan binanın köşe kollarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanızm edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirilmesi koşuluyla yol cephesi parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir. Yol genişliğinin 9 metreden dar olması durumunda, istinat duvarı parsel sınırından en az 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.
 - 22) Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5 metre ve daha az olan parsellerde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
 - 23) Bilişik nizam tabii olup, iki yıl arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıkıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliğinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.
 - 24) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve teşis kadastrası ile oluşmuş parsellerdeki bilişik nizam ve aynk nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

25) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır:

- 25.1) Her bağımsız bölüm için cephede ve derinlikte en dar yer 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arasındaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fıkrası hükümleri esastır.
- 25.2) Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kuşluğu altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde teras yapımını istenirse sadece bu teraslar kapatılmaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.
- 25.3) Çatılar; eğimi en fazla % 45 eğim ve max. mahya yüksekliği 4.50 m.yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantısının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.
- 25.4) Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı, en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her haliükarda 1.10 m. yi aşamaz.
- 25.5) İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı aras piyes çözümlerinde taşıyıcı sistem: betonarme, ahşap, yığma veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.
- 25.6) Özelliği olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.
- 26) Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır. (G.B.M.K.=08.01.2018/21)[B.B.M.K.:24.01.2018/ 218]

27) Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

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 Esaslar'daki koşullara göre parselinde çözümediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

Onaylı Küçükkumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 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 Küçükkuşla Mahallelesinde İmar planlarında, Ayrık Nizam yapı adalarında, mevcut cephe silüeti ve baki 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 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinden kaldırılarak, "Bitişik Nizam 5 kat Konut Alanları hariç, 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, karar verilmiştir.

**KÜÇÜKKUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI
İNÇİNDE, ŞUYULANDIRMA SINIRI VE ETKİ ALANI
OLARAK BELİRLENEN ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte uygulanır.
- 2) Çatı katı ve çökme kat yapılamaz.
- 3) Su basman seviyesi 0.50m'den az olamaz.
- 4) B-5 yapı nizamındaki alanlarında zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret ve bina ortak alanı niteliğindeki depo, depo veya müstemlat kullanımı yer olacaktır. (G.B.M.K.-08.01.2018/211)(B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 218)
- 4.1) Eğimden kat kazanılması durumunda badrum katta garaj, depo veya müstemlat kullanımı yer olacaktır. zemin kat İskan edilebilir.
- 5) Gelişme alanlarında İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile yol, donatı ve yeşil alanlar komşuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 6) Bitişik nizam tabii konut ve ticaret alanları otopark kendii içinde veya bedelli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.
- 7) Konut alanlarında her bir daireye karşılık 1 [br] otopark çözümlenir.
- 8) Bitişik nizamda zemin katta yapılan ticaret parseli derinliğince yapılabilir. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkımlar zemin katın üzerinden başlayabilir. (G.B.M.K.-08.01.2018/211)(B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 218)
- 9) Çatı pleyeslerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm. ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edilebilir.
- 10) 15 metrelik yol aksı boyunca bliklet yolu oluşturulacaktır.
- 11) Ayrık Nizam Konut Adalarının, 15 metre ve 40 metrelik yola bakan cephelerinde yer alacak binaların zemin katın veya eğimden kat kazanılması durumunda kazanılan badrum katı isteğe bağlı olarak Ticaret amaçlı kullanılabilir.
- 12) Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer almaz.
- 13) Kamuya ait donatı alanları mimari avan projelene göre ruhsatlandırılabilir.
- 14) Ayrık Nizam Konut Adalarında ön ve yan bahçe mesafesi 5 metredir.
- 15) Bitişik Nizam Konut Adalarında ön bahçe mesafesi 3 metredir. Bitişik Nizam yapı adalarının yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
- 16) Atık Tesli Alınanda (Arıtma-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.
- 17) 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.
- 18) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- 19) Karayolu kenarında planlanan Cami Alanı ve Belediyeye Hizmet Alanında yan ve ön bahçe mesafesi aranmaz. Ancak Karayolu Kenar sınırından itibaren 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- 20) Ayrık nizam yapı adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan badrum katta, bina ortak alanı niteliğindeki otopark, depo veya müstemlat kullanımı yer olacak olup İskan edilemez. Bağımsız bölüm numarası almaz.
- 21) Ayrık nizam yapı adalarında, Vaziyet planı hazırlanırken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kollarının da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 m. den fazla kat farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek. İlgili belediyesince ruhsat ekl olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinin yapılması için:
- 21.1) "Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (taahhüt ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği.
- 21.2) Eğimli arazilerde (%5 ve %15'den fazla eğimli):
- 21.2.1) Parselin yol cephesindeki köşe kollarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (taahhüt ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol cephesinde parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.
- 21.2.2) Parselde yapılması planlanan binanın köşe kollarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (taahhüt ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirilmesi koşuluyla yol cephe parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir. Yol genişliğinin 9 metreden dar olması durumunda, istinat duvarı parsel sınırından en az 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.
- 22) Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkımlarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5 metre ve daha az olan parsellerde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde çıkma yapılabilir.
- 23) Bitişik nizam tabii olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıkıktan sonraki ortama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bütüncü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.
- 24) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastrosu ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrık nizam yapı adalarında yapılacak yeni İmar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olmaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

25) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır:

- 25.1) Her bağımsız bölüm için cephe ve derinlikte en dar yer 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arsanın katı mesafelerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fikrasi hükümlerine esastır.
- 25.2) Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kışığı altında kapalı mekânlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde teras yapılacak istenirse sadece bu teraslar kapatılmaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.
- 25.3) Çatılar; eğimi en fazla % 45 eğim ve max. mahya yüksekliği 4.50 m/yı aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantısının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.
- 25.4) Bina yüksekliği İmar durumunda belirtilen en fazla İmar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı, en fazla İmar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her hâükârda 1.10 m. yi aşamaz.
- 25.5) İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası pleyes çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme, ahşap, çimento veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.
- 25.6) Özellikle alan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.
- 26) Planlama Alanı Sınırları İçerisinde yer alan ve yanıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığına olumsuz etkileyecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır. (G.B.M.K.-08.01.2018/211)(B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 218)

27) Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

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 İike ve Esaslarada ki konulara göre parselinde çözümlenmediği durumlarda otopark bedelli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

1)Bitişik nizam 5 kat konut alanları hariç, bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreyle kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer almaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

Öneri Küçükkumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notları