

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A11D2C pafta, Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen plan hükmünün, Kurşunlu 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;

Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı 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:

KURŞUNLU BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

K.B.M.K.=01.02.2008/4
B.B.B.M.K.=13.03.2008/176

PLAN NOTLARI

- 1) Yol-yeşil alan+otopark kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 2) Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- 3) Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmamak kaydı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde tapu idareleri parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamalarda binalar arası mesafe min. 6 metre olacaktır.
- 4) Toplu uygulamalarda antma tesisi kurulması zorunlu olup bu konuda Çevre Sağlığı Şube Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 5) Antma tesisi kurulmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 6) Ön cephesi 10 m'den küçük parsellerde verilen emsalde kalmak kaydıyla ikiz nizam uygulaması yapılabilir.
- 7) Gününbirlik tesis alanlarında konaklama tesisi H (eksik metin) yapı ve tesisleri yer alabilir. İfraz şartı 500 m² max. Toplam inşaat 20 m²'dir.
- 8) Fosseptik Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 9) Ticaret, Akaryakıt Satış İstasyonlarında Hmax= (eksik metin)
- 10) Spor tesis alanında KAKS=0.05, Hmax.=4.50m (eksik metin) Açık Spor Tesisleri yer alabilir.
- 11) Hisseli parsellerde 2981/3290 sayılı kanununun 10. maddede hükümleri geçerlidir. KAKS değerini aşmayan mevcut (eksik metin) ruhsata bağlanır.
- 12) Şişinak Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 13) Otopark ön ve yan bahçe mesafesi içinde çözülebilir.
- 14) Kıyı Kanunu hükümleri geçerlidir.
- 15) Plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Kurşunlu Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Gemlik İlçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, patlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=11.11.2014/419)(B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Çatı piyestlerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm.'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.

(G.B.M.K.=06.04.2015/87)(B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında 0 "sıfır" kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

(G.B.M.K.=12.04.2017/124)(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

- 2) 2 (iki) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1' inci (birinci) Bodrum Kat iskân edilebilir. Diğer katlar toprağa gömülü olacaktır.

- 3) 3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır. 1. Bodrum katın açığa çıkmayan kısımlarında; şişinak, müstemilat niteliğindeki ortak alan niteliğindeki depo, kapıcı daresi vd. bağımsız bölüm niteliğinde olmayan mahaller yer alabilir. Kapıcı daresinin, Yönetmeliğin getirdiği doğal ışık alma zorunluluğu sebebiyle bodrum katın açığa çıkan kısmında da yer alabilir.

(G.B.M.K.=07.03.2018/66)(B.B.B.M.K.=19.04.2017/1205)(3. Madde)

- 4) Her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücreti, belediyeye (otopark yapılmak üzere) ödenecektir.

- 5) Bu plan notları 17.01.2017 tarihi itibarı ile şubasman seviyesini geçmeyen ruhsat almış ve ön olur almış projeler dahil olmak üzere, 2008 yılı onaylı Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının tamamında geçerlidir.

(G.B.M.K.=17.01.2017/24)(B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)

- 6) Ayrık nizam konut alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olamaz.

(G.B.M.K.=12.04.2017/124) (B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

- 1) Plan değişikliği sınırları içerisindeki Cami Alanında çekme mesafesi aranmaz.

- 2) Plan değişikliği sınırları içerisindeki Cami Alanı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=03.05.2017/136) (B.B.B.M.K.=15.06.2017/1688)

- 1) Kurşunlu Mahallesi 163 adada KAKS (Emsal), işbu plan değişikliği öncesinde yapılan, İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır.

(G.B.M.K.=14.11.2017/363) (B.B.B.M.K.=21.12.2017/3662)

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

- 1) Kurşunlu Mahallesi 163 adanın, plan değişikliği ile 9 metreye çıkarılan batı cephesindeki parsellerin bulunduğu imar hatlarında, yoldan 3 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=04.04.2018/107) (B.B.B.M.K.:28.05.2018/1343)

Onaylı Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri

Planlama:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen plan hükmü Kurşunlu Mahallelesin de 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 alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir." Plan hükmünün Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı 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.

KURŞUNLU BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

K.B.M.K.=01.02.2008/ 4
B.B.B.M.K.=13.03.2008/ 176

PLAN NOTLARI

- 1) Yol-yeşil alan+otopark kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 2) Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.
- 3) Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmamak kaydı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde tapu idareleri parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamalarda binalar arası mesafe min. 6 metre olacaktır.
- 4) Toplu uygulamalarda arıtma tesisi kurulması zorunlu olup bu konuda Çevre Sağlığı Şube Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 5) Arıtma tesisi kurulmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 6) Ön cephesi 10 m'den küçük parsellerde verilen emsalde kalmak kaydıyla ikiz nizam uygulaması yapılabilir.
- 7) Gününbirlik tesis alanlarında konaklama tesisi H (eksisik metin) yapı ve tesisleri yer alabilir. İfraz şartı: 500 m² max. Toplam inşaat 20 m² dir.
- 8) Fosforik Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 9) Ticaret, Akaryakıt Satış İstasyonlarında Hmax.=4.50m (eksisik metin)
- 10) Spor tesis alanlarında KAKS=0.05, Hmax.=4.50m (eksisik metin) Açık Spor Tesisleri yer alabilir.
- 11) Hisseli parsellerde 2981/3290 sayılı kanunun 10. maddesi hükümleri geçerlidir. KAKS değerini aşmayan mevcut (eksisik metin) ruhsata bağlıdır.
- 12) Sığınak Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 13) Otopark ön ve yan bahçe mesafesi içinde çözülebilir.
- 14) Kıyı Kanunu hükümleri geçerlidir.
- 15) Plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Kurşunlu Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Gemlik İlçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.
(G.B.M.K.=10.09.2013/347)(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Ön bahçe mesafesi belirlenmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.
(G.B.M.K.=11.11.2014/419)(B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Çatı piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm.'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.
(G.B.M.K.=06.04.2015/87)(B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Aynk Nizam yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında 0 "sıfır" kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
(G.B.M.K.=12.04.2017/124)(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)
- 2) 2 (iki) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1' inci (birinci) Bodrum Kat iskân edilebilir. Diğer katlar toprağa gömülü olacaktır.
- 3) 3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır. 1. Bodrum katın açığa çıkmayan kısımlarında; sığınak, müstemilat niteliğindeki ortak alan niteliğindeki depo, kapıcı dairesi vd. "bağımsız" bölüm niteliğinde olmayan mahaller yer alabilir. Kapıcı dairesinin, Yönetmeliğin getirdiği doğal ışık alma zorunluluğu sebebiyle bodrum katın açığa çıkan kısmında da yer alabilir.
(G.B.M.K.=07.03.2018/66)(B.B.B.M.K.=19.04.2017/1205)(3. Madde)
- 4) Her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücretli, belediyeye (otopark yapılmak üzere) ödenecektir.
- 5) Bu plan notları 17.01.2017 tarihli itibarı ile subasman seviyesini geçmeyen ruhsat almış ve ön olur almış projeler dahil olmak üzere, 2008 yılı onaylı Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının tamamında geçerlidir.
(G.B.M.K.=17.01.2017/24)(B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)

- 6) Aynk nizam Konut Alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla alamaz.

(G.B.M.K.=12.04.2017/124) (B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

- 1) Plan değişikliği sınırları içerisindeki Cami Alanında çekme mesafesi aranmaz.

- 2) Plan değişikliği sınırları içerisindeki Cami Alanı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=03.05.2017/136) (B.B.B.M.K.=15.06.2017/1688)

- 1) Kurşunlu Mahallesi 163 adada KAKS (Emsal), işbu plan değişikliği öncesinde yapılan, İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır.

(G.B.M.K.=14.11.2017/363) (B.B.B.M.K.=21.12.2017/3662)

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 parsellerde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

- 1) Kurşunlu Mahallesi 163 adanın, plan değişikliği ile 9 metreye çıkarılan batı cephesindeki parsellerin bulunduğu imar hatfında, yoldan 3 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=04.04.2018/107) (B.B.B.M.K.:28.05.2018/1343)

- 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 Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri