

KURŞUNLU BELEDİYESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI;

İLAVE PLAN NOTU VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İlave Plan Notu ve Plan Notu Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları bölümünü kapsamaktadır.

Gemlik Belediyesi Bina cephe uzunluklarının sınırlandırılmasına yönelik olarak plan notu eklenmesine ve İlave edilen Plan notunda bulunan “subasman” ifadesinin kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir. Gemlik Belediyesi talebi ve imar komisyonu kararına istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer almak üzere plan notu ilavesi ve plan notu değişikliği yapılmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Gemlik İlçe Merkezine 24 km uzaklıktadır.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, onaylı 1/5000 Nazım İmar Planında 120 ve 200 kişi/ha Gelişme Konut Alanları, 150 ve 250 kişi/ha Meskun Konut Alanları, Tali İş Merkezleri, Yönetim Merkezleri, Askeri Alanlar, Pazarlama Alanları, Okul Alanları, Dini Tesis Alanları, Turizm Tesis Alanları, Günübirlik Turizm Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Kentsel ve Sosyal Tesis Alanı, Rekreasyon Alanları, Parklar ve Dinlenme Alanları ve Yolda,

1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İkiz Nizam 2 Kat, Ayrık Nizam 2/3/4 Kat, Bitişik Nizam 2 Kat, Blok Nizam 3 Kat, Bitişik Nizam 4 Kat, Konut Alanı, Ticaret Alanı, Akaryakıt+LPG İstasyonu, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Dini Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Turizm, Konaklama Tesis Alanı, Pazar Alanı, Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Yol olarak planlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.03.2008 tarih ve 176 sayılı kararı ile onaylanan Kurşunlu Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan Plan Notları şu şekildedir;

- 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) Günübirlik 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. madde hükümleri geçerlidir. KAKS değerini aşmayan mevcut (eksik metin) ruhsata bağlanır.

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.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 10.09.2013 tarih ve 347 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2013 tarih ve 1117 sayı ile onayladığı 2013 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

1) Gemlik ilçe 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.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.11.2014 tarih ve 419 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.12.2014 tarih ve 1446 sayı ile onayladığı 2014 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

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

Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.04.2015 tarih ve 87 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 tarih ve 979 sayı ile onayladığı 2015 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

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.

GEREKÇE

Gemlik Belediyesi Bina cephe uzunluklarının sınırlandırılmasına yönelik olarak plan notu eklenmesine ve İlave edilen Plan notunda bulunan “subasman” ifadesinin kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

İlgili talep imar komisyonu kararı;

“Plan değişikliği ile getirilen 1. Plan notundaki “(subasman)” ifadesinin kaldırılmasına,

Bina cephe uzunluklarının sınırlandırılmasına yönelik olarak “Ayrık nizam Konut Alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olamaz.” hükmü eklenmesine

Şeklindedir.

İmar komisyonunca alınan karara istinaden Kurşunlu Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına plan notları ilave edilmiştir.

PLAN KARARLARI

Kurşunlu Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına imar uygulamasına imar komisyonunca alınan kararlar doğrultusunda plan notu değişikliği ve plan notu ilavesi yapılmıştır.

Plan Notu Değişikliği ile

“1)Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında 0 “sıfır” (subasman) kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

Şeklinde iken

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

Şeklinde düzenlenmiş ve

6) Ayrık nizam Konut Alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olamaz.

Şeklinde Plan Notu İlave edilmiştir.

Bilgilerinize arz olunur.