

## **KÜÇÜKKUMLA (BURSA) REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI; İLAVE PLAN NOTU AÇIKLAMA RAPORU**

İlave Plan Notu, 1/1000 Ölçekli Küçükkumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarına plan notu eklenmesini kapsamaktadır. Küçükkumla Mahallesiinde yapılmakta olan inşaatlarda otopark sayısının irdelenerek kaç daireye otopark olması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep imar komisyonunca değerlendirilerek, alınan karara istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer almak üzere plan notu ilave edilmiştir.

### **KONUM**

Plan değişikliğine konu alan Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, Gemlik İlçe Merkezine 8.7 km uzaklıktadır.

### **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTLARI**

Küçükkumla Belediyesi'nin 23.02.2001 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanan Küçükkumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan Plan Notları şu şekildedir;

1)Uygulama planlarında kadastral sınırlar esastır.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Su basman seviyesi 0.50m'den az olamaz.

4)İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı katsayısı-KAKS, emsal)=yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

5)Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı)=bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç ortak alanlar bu alana dahildir.

6)Eğimden dolayı bir kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir.

7)(B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.

7.1)Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır, zemin kat iskan edilebilir.

7.2)29.03.2009 tarihinden sonra Gemlik Belediyesi tarafından ruhsatlandırılan veya yeni yapılacak yapılarla ilgili mevzuatlar (jeolojik etütler, statik ve mimari durumu) doğrultusunda sonuçlandırılmak kaydı ile; B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında, arka bahçe mesafesinin imar durumunda verilen arka bahçe mesafesinden daha fazla bırakıldığı durumlarda, fazla bırakılan arka bahçe mesafesi alanın 4 katı ile çarpımı sonucu elde edilen m<sup>2</sup> kadar brüt inşaat alanı zemin katta iskan edilebilir.

8)Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulacaktır.

9)Turistik tesis alanlarında uygulama aşamasında ‘‘2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası ile Turizm Müesseseleri ve Nitelikleri Yönetmeliği’’ gereklerine uyulacaktır.

10)Gelişme alanlarındaki yapılara kot tabii zemin ortalamasından verilecektir.

11)Konut gelişme bölgelerinde Nisan 2000 tarihli Jeolojik Etüd Raporuna göre belirlenen alanlarda parsel bazında jeoteknik etüd ve zemin emniyet gerilim hesapları yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

12)Planlanan alan 1.derece deprem kuşağında kaldığından Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

13)İçme suyu ishale hattının geçtiği parsellerde hattın her iki tarafından min.2’şer m. İnşaat yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

14)Konut gelişme alanlarında şuyulandırma bölgesi olarak belirlenen alanlarda İmar Yasası 18.madde uygulaması yapıldıktan sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

15)Şuyulandırma Bölgesi haricindeki gelişme alanlarında bir parselin yol ve yeşil alan terkinin %30’dan az olması durumunda en fazla %70’i imar parseli olarak kabul edilecektir. Toplam inşaat alanı imar parseli

üzerinden hesaplanacaktır. İmar parseli haricindeki imarlı kısmının kamu yararına değerlendirme şekli Belediye Meclisi’nce belirlenecektir.

16)Şuyulandırma hattı, uygulama sırasında mevcut yapılaşmaya bitişik kısımlarda yapılmış olan uygulamalar dikkate alınarak revize edilecektir.

17)Şuyulandırma yapılacak bölge dışındaki gelişme alanlarında yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

18)Gelişme alanlarının jeolojik zemin etüdü yapılan kısımları dışında jeolojik ve jeoteknik etüd yapılmadan imar ve inşaat uygulamasına geçilemez.

19)Armutlu Karayoluna cepheli parsellerde talep olması halinde Belediye Meclis Kararı ile Turistik tesis yapılabilir.

20)Bitişik nizama tabi konut ve ticaret alanların otopark kendi içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.

21)07.01.1991 gün ve 20747 sayılı resmi gazetede yayınlanan ‘‘Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliği’’nde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.

22)Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak kaydı ile parselle birden fazla bina yapılabilir, maliklerin talebi halinde tapu idareleri parsel üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamada konut birimleri arasındaki uzaklık min.6m olacaktır.

23)Belirtilmeyen hususlarda 3030 sayılı yasa kapsamı dışında kalan ‘‘Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği’’ hükümleri geçerlidir.

24)Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkmalar zemin katın üzerinden itibaren başlayabilir.

Gemlik Belediye Meclisi’nin 09.03.2011 tarih ve 89 sayı ile uygun bulduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.04.2011 tarih ve 355 sayı ile onayladığı 2011 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

1)216 ada 3 parselde zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir.

Gemlik Belediye Meclisi’nin 11.02.2013 tarih ve 75 sayı ile uygun bulduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.03.2013 tarih ve 324 sayı ile onayladığı 2013 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

1)Planlanan K.D.K.Ç.A.’nda işaretlenen mevcut bina kütlesi binanın fiziki ömrü tamamlanıncaya kadar korunacaktır.

2)Binanın yenilenmesi durumunda plandaki yapılaşma koşulları geçerlidir. Yeni yapılaşmada inşaat çekme mesafesi 10 metrelik yoldan min. 5 metre diğer yoldan ve komşu parsellerden min. 3 metredir.

Gemlik Belediye Meclisi’nin 10.09.2013 tarih ve 347 sayı ile uygun bulduğu 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 09.03.2015 tarih ve 60 sayı ile uygun bulduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.04.2015 tarih ve 742 sayı ile onayladığı 2015 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

1)0 kotu en düşük yol kotundan alınacaktır.

2)Bina toplam kat sayısı 5 katı geçemez.

Gemlik Belediye Meclisi’nin 06.04.2015 tarih ve 87 sayı ile uygun bulduğu 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, 50 cm. ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.12.2015 tarih ve 268 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.01.2016 tarih ve 40 sayı ile onayladığı 2016 yılında eklenen Plan Notları şu şekildedir;

1)BUSKİ altyapı bandı teşkil edilmesi amacıyla belirlenmiştir.

### **GEREKÇE**

Küçükkumla Mahallesinde yapılmakta olan inşaatlarda otopark sayısının irdelenerek kaç daireye otopark olması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep imar komisyonunca değerlendirilerek, alınan imar komisyonu kararı;

“-Konut Alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

Plan hükmünün eklenmesine,”

Şeklindedir.

İmar komisyonunca alınan karara istinaden Küçükkumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına plan notu ilave edilmiştir.

### **PLAN KARARLARI**

Küçükkumla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına imar komisyonunca alınan karar doğrultusunda plan notu ilave edilmiştir.

İlave edilen Plan Notu şu şekildedir;

“Konut Alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

Bilgilerinize arz olunur.