

KUMSAZ MEVKİİ GEMLİK UYGULAMA İMAR PLANI; İLAVE PLAN NOTU AÇIKLAMA RAPORU

İlave Plan Notu, 1/1000 Ölçekli Kumsaz Mevkii Gemlik Uygulama İmar Planı Plan Notlarına plan notu eklenmesini kapsamaktadır. Kumsaz Mevkiinde yapılmakta olan inşaatlarda otopark sayısının irdelenerek kaç daireye otopark olması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmesini 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, Kumsaz Mevkiii, Gemlik İlçe Merkezine 12 km uzaklıktadır.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2013 tarih ve 815 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kumsaz Mevkii Gemlik Uygulama İmar Planında yer alan Plan Notları şu şekildedir;

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1)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 1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

2)Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlüğe girene kadar Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.

3)Yerleşme 1.Derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

4)Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

5)Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

6)İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar(konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

7)Plan bütününde imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesine göre yapılacaktır.

KONUT ALANLARI

8)Planda belirtilen ada bölünme çizgileri şematik olup, parselasyon aşamasında mevcut yapılara göre kaydırılabilir.

9)Yapıların parsel sınırına dayanması halinde, çatı meyili komşu parsel sınırına verilemez.

10)Planda belirtilen ön bahçe mesafeleri, 2012 yılında hazırlanan Arazi Kullanım Analiz Paftasında gösterilen mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapıldıkları durumda geçerli olacaktır. Yeni yapı yapılması durumunda planda belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

11)Bitişik Nizam Konut Alanları

11.1)Bitişik Nizam Konut Alanlarında yapılanma, tabanda ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir. TAKS ve KAKS aranmaz.

11.2)İki yola cepheli parsellerde yapılanma ise yapı yaklaşma mesafeleri çıkarıldıktan sonra tabanda tamamında yapı yapılabilir.

11.3)İfrazlarda parsel cephesi minimum 6 metre, parsel derinliği ise ada bölünme çizgileri esas alınacaktır.

11.3.2)Yan Bahçe;

Yeni yapılacak yapı cephe aldığı yoldaki komşu yapılara,

-Bitişik ise bitişik yapılabilir.

-Bahçe bırakılarak yapılmış ise komşu parsellerden en az 3 metre çekilerek yapılabilir.

12)İkiz Nizam Konut Alanları

12.1)Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parsel bitişik yapı nizamıdır.

12.2)TAKS:0.30, KAKS:0.60, kat adedi:2, Hmax:6.50 metreyi geçemez.

12.3)Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi h/2'den az olamaz.

12.4)İfrazlarda parsel cephesi minimum 11 metre, parsel derinliği minimum 20 metre ve parsel büyüklüğü ise minimum 300 m² dir.

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 onaylanarak eklenen Plan Notu şu şekildedir;

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.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 01.06.2016 tarih ve 115 sayı ile uygun bulunduğu ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2016 tarih ve 1529 sayı ile onaylanarak eklenen Plan Notu şu şekildedir;

1)Plan değişiklik sınırları içindeki Konut Alanları Karayolundan mahreç alamaz.

2)Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

GEREKÇE

Kumsaz Mevkiinde yapılmakta olan inşaatlarda otopark sayısının irdelenerek kaç daireye otopark olması gerektiğine ilişkin plan notu eklenmesini 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 1/1000 Ölçekli Kumsaz Mevkii Gemlik Uygulama İmar Planına plan notu ilave edilmiştir.

PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Kumsaz Mevkii Gemlik 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.