



BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

G.B.M.K= 12.09.2022 / 136

B.B.B.M.K.= 13.10.2022 / 1281

ASKI TARİHLERİ= 18.11.2022 - 17.12.2022

GENEL HÜKÜMLER:

- 1) BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA İSTİNADEN YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA DONATI ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
- 3) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 4) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KORUZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEN, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEMEYECER OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
- 5) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; PLAN VE KEŞİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1.50 M.'DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR.
- 5.1 YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE PARSELLERİN ÖN BAHÇELERİ YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE DÜZENLENEBİLİR.
- 5.2 EĞİMLİ ARAZİLERDE (%15 VE %15'DEN FAZLA EĞİMLİ):
 - 5.2.1 PARSELİN YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA BİNANIN OTURACAĞI EN DÜŞÜK İKİ KOTUN ORTALAMASINDAN KOT VERİLECEKTİR. ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 0.00 KOTUNA KADAR HAFREDİLEBİLİR. PARSEL YOLA CEPHELİ SINIRINDA YOL KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR, YAN BAHÇELERDE İSE TABİ ZEMİN İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. İSTENMESİ HALİNDE STANDARTLARI SAĞLAMAK KAYDI İLE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ ŞEVLENDİRİLEBİLİR.
 - 5.2.2 PARSELİN YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE OLDUĞU DURUMLARDA YOLDAN KOT ALINIR. BU DURUMDA YAN VE ARKA BAHÇELERDE YOL KOTUNA KADAR HAFRİYAT YAPILABİLİR. PARSELİN ARKA VE YAN BAHÇE SINIRLARINDA TABİ ZEMİN KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. STANDARTLARA UYULMASI KAYDI İLE ARKA VE YAN BAHÇELERDE ŞEVLENDİRME YAPILABİLİR.
 - 5.2.3 BİTİŞİK NİZAM OLARAK TANIMLANMIŞ İKİ YOL ARASINDA KALAN ADALARDA EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN KOT VERİLİR.
- 6) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KUMLA NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGE ME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 8) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN GEMLİK BELEDİYE MECLİSİNİN 14.08.2018 TARİH VE 2018/222 KARARI İLE KABUL EDİLEN KÜÇÜKKUMLA 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI KİSMİ YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 1992 YILINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAKİ SAHİL ŞERİDİNE UYULARAK PLAN ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR. PLANDA GÖSTERİLEN SAHİL ŞERİDİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 9) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEME BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 10) ŞUYULANDIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ PARSELLERDEN GELEN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA DA PLAN ZAYİAT BEDELİ ÖDENMESİ ZORUNLUDUR. ZAYİAT BEDELİ ÖDENMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 11) KAMUYA AİT TRAFİKO, REGÜLATÖR ALANI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI YÜKSEKLİK, KAKS VE TAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK YAPILAR TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR VE KAT YÜKSEKLİĞİ 3 M. Yİ GEÇEMEZ.
- 12) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, İMAR PLANINDAKİ ŞARTLAR DEĞİŞMİŞ OLSA BİLE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ), RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, ÇALIŞMA RUHSATI VB. BELGELER DÜZENLENEBİLİR.

plan değişikliği onama sınırı

- ~~13) YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKÜMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.~~
- 14) OTOPARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 15) BİTİŞİK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.00 M, AYRIK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.20 M.'DİR. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPARK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.