

KÜÇÜKKUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE, ŞUYULANDIRMA SINIRI VE ETKİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

K
ÖLÇEK:1/1000

GÖSTERİM SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- CEPHE ÇİZGİSİ
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI
- YERLEŞİK KONUT ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

- ORTAKUL ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
- CAMI
- PAZAR ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI

JEOLOJİK DURUM

- UYGUNLUK SINIRI
- ÖNEMLİ ALAN (ÖA-2.1)
- ÖNEMLİ ALAN (ÖA-5.1a)
- ÖNEMLİ ALAN (ÖA-5.1b)

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- BİRİNCİ DERECE YOL
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI
- TERMİNAL (OTOGAR)
- ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA-TERFİ MERKEZİ)
- TRAFİKO ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI

ONAY TARİHLERİ

G.B.M:08.01.2018-21

B.B.B.M:24.01.2018-218

ASKI TARİHLERİ

01.03.2018-01.04.2018

PLAN HÜKÜMLERİ

- Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte uygulanır.
- Çatı kat ve çekme kat yapılmaz.
- Bu bina, seviyesi 0,30 m'den az olmaz.
- 8-5) yapı nazamındaki konut alanlarında zemin katı istisna ile diğer katlar ve bina ortak alanı niteliğindeki garaj, depo veya müstamlak kullanımı yer alabilir.
- 14)Eğimsiz kat kazınması durumunda bodrum katı garaj, depo veya müstamlak kullanımı yer alabilir, zemin kat iskan edilebilir.
- 5)Gelişme alanlarında İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile yol, donatı ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulanmaz.
- 6)Bilişik nizamda tabii konut ve ticaret alanları otupark kendi içinde veya bedeli ödemenek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otupark alanlarında sağlanacaktır.
- 7)Konut alanlarında her bir daireye karılık 1) tabii otupark sağlanacaktır.
- 8)Bilişik nizamda zemin katın üzerinden bakılabılır, kalan katların sistem bu cümle hatta sınırından bakılabılır.
- 9)Çatı piyestlerinde tam kat kullanılır, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında bina koruma amaçlı 50cm'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teklil edilebilir.
- 10)15 metrekil yol aksi boyunca bisiklet yolu oluştulacaktır.
- 11)Aynı Nizam Konut Adalarının, 15 metre ve 40 metrekil yola bakan cephelelerinde yer olacak binaların zemin katları veya eğimsiz kat kazınması durumunda kazanılan bodrum katı istisna ile diğer katlar olarak ticaret amaçlı kullanılabilir.
- 12)Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- 13)Kamuya ait donatı alanları imar avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.
- 14)Aynı Nizam Konut Adalarında ön ve yan bahçe mesafeleri 5 metredir.
- 15)Bilişik Nizam Konut Adalarında ön bahçe mesafesi 3 metredir. Bilişik Nizam yapı adalarının yol cephelelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
- 16)Atıksu Tesisleri Alanında (Arıtma-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.
- 17)Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Belediyecine peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alan büyüklüğü ve otupark yönetmeliği kapsamında gerekli otupark alanı ihtiyacı kiplanından fazla olarak, ağaç dikilmesi ve kesilmesi esastır.
- 18)Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1.209 Hektarlık Alanı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- 19)Karayolu kenarında planlanan Cami Alanı ve Belediye Hizmet Alanında yan ve ön bahçe mesafesi aranmaz. Ancak Karayolu Kenar sınırından itibaren 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.

- 20)Aynı nizam yapı adalarında, eğimsiz dokay açığa çıkan bodrum katı, bina ortak alanı niteliğindeki otupark, depo veya müstamlak kullanımı yer olacak olup iskan edilemez. Bağışmaz bölüm numarası alınamaz.
- 21)Aynı nizam yapı adalarında, "Yazıyet planı hazırlanırken; plan ve kesitleri, oranın cephelelerinde yol ve bilişik orna kollarını da kapsayacak şekilde düzenlenir, 1.50m'den fazla kat farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapılan projelendirilecek, ilgili belediyecine ruhsat eki olarak onaylanacaktır" maddesi de göz önünde bulundurularak eğimsiz oraların bahçe duvarı, ön bahçe düzenlenmesi ve istinat çözümleri ve istinat çözümleri yapılması için:
- 21.1)Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tabiiat ruhsatı kazım edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol, konutun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirmesi koşuluyla yol cepheci parsel sınırında ön bahçe 3.00 m ve kadar istinat yapılarak düzenlenebilir. Yol genişliğinin 9 metreden dar olması durumunda, istinat duvarı parsel sınırından en az 1 metre geri çekilecek yapılacaktır.
- 22)Parselin yola cephelelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkıntılarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5 metre ve daha az olan parsellerde yapı yalıtım sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde çimleni yapılabilir.
- 23)Bilişik nizamda tabii olup, iki yıl arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki aralımda derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin oda içi boşluğunu bütüncü bir nitelik kazandırmada, bu parselde verilecek bina derinliği mevzuatı ile ilgili hükümlere göre düzenlenir.
- 24)Planı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesi tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu 15.16.17.18 maddeleri ve tesis kadastro ile olgunmuş parsellerdeki bilişik nizam ve aynı nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafesi hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsa, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 25)Planı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddeledeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır.
- 25.1)Her bağışmaz bölüm için cephe ve derinlikte en dar 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arasında mesafelerinde Planı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fikras hükümleri esastır.
- 25.2)Tüm cephelelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçmeyen ve % 45 lik eğim hatları olmayan çatı kısılları altında parsel genişliği yan bahçe mesafesi hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsa, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 25.3)Çatılar eğimi en fazla % 45 eğim ve max. malıma yüksekliği 4.50 m'yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak, çatı sınırları en fazla % 45 eğim ve 4.5 malıma yüksekliği içerisinde kaldığı bu iz hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantılarının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.
- 25.4)Bina yüksekliği imar durumunda belirlenen bina yüksekliğini aşmaması ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyes gözünlemlerde taşıyıcı sistem; betonarme, çelik, yığma veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.
- 25.5)Planı Alanlar İmar Yönetmeliğinin belirlenen bina yüksekliğini aşmaması ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyes gözünlemlerde taşıyıcı sistem; betonarme, çelik, yığma veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.
- 25.6)Çatı eğimi en fazla % 45 eğim ve max. malıma yüksekliği 4.50 m'yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak, çatı sınırları en fazla % 45 eğim ve 4.5 malıma yüksekliği içerisinde kaldığı bu iz hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantılarının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.
- 25.7)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 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

