

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A11D2D pafta, Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Plan Hükümlerini değişikliğini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 13.03.2008 tarih 176 sayı ile onaylanan onaylı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı kapsamında kalan alanlarda sunulan projelerin 1. Bodrum katlarında yer alabilecek mahallerin değerlendirilmesi 30.01.2018 tarihli yazılı önerge ile talep edilmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmazlar, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Meskun ve Gelişme Konut Alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanlarında kalmaktadır.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 17.01.2017 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 265 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavelerinden; "3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır." Plan hükmünün, bazı ruhsat başvurularında bir kısmı gömülü, bir kısmı açıkta kalan bodrum katlarında, gömülü kısımlarında sığınak veya depo gibi müstemilat hizmetlerinin de kullanılabilmesi istemi nedeniyle yeniden değerlendirilmesi önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 13.03.2008 tarih 176 sayı ile onaylanan onaylı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı plan hükümlerine 2017 yılında eklenen, "3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır." Şeklinde dir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)

(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

(G.B.M.K.=11.11.2014/419)

(B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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.

(G.B.M.K.=06.04.2015/87)

(B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

(G.B.M.K.=12.04.2017/124)

(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

2)2 (iki) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1' inci (birinci) Bodrum Kat iskân edilebilir. Diğer katlar toprağa gömülü olacaktır.

3)3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır.

4)Her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücreti, belediyeye (otopark yapılmak üzere) ödenecektir.

5)Bu plan notları 17.01.2017 tarihi itibari ile subasman seviyesini geçmeyen ruhsat almış ve ön olur almış projeler dahil olmak üzere, 2008 yılı onaylı Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının tamamında geçerlidir.

(G.B.M.K.=17.01.2017/24)

(B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)

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

(G.B.M.K.=12.04.2017/124)

(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

1) Plan değişiklik sınırları içerisindeki Cami Alanında çekme mesafesi aranmaz.

2) Plan değişiklik sınırları içerisindeki Cami Alanı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=03.05.2017/136)

(B.B.B.M.K.=15.06.2017/1688)

Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Plan hükümleri

Planlama:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 13.03.2008 tarih 176 sayı ile onaylanan onaylı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı plan hükümlerine 2017 yılında eklenen,

"3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması

halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır.” plan hükmüne; “
1. Bodrum katın açığa çıkmayan kısımlarında; sığınak, müstemilat niteliğindeki ortak alan niteliğindeki depo, kapıcı dairesi vb. bağımsız bölüm niteliğinde olmayan mahaller yer alabilir. Ayrıca **kapıcı dairesi, Yönetmeliğin getirdiği doğal ışık alma zorunluluğu sebebiyle bodrum katın açığa çıkan kısmında da yer alabilir**”
Hükmünün ilave edilmesi ve plan hükmünün, onay ve askı süresi beklemeden idari karar olarak uygulamaya başlanması şeklinde düzenlenmiştir.

KURŞUNLU BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
PLAN NOTLARI 1)Yol-yeşil alan+otopark kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz. 2)Aplikasyonda kadastral sınırlar esaslıdır. 3)Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmamak kaydı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu tür yerlerde mülklerin talebi halinde tapu idareleri parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamalarda binalar arası mesafe min. 6 metre olacaktır. 4)Toplu uygulamalarda anılma tesisi kurulumu zorunlu olup bu konuda Çevre Sağlığı Şube Müdürlüğü görüşü alınacaktır. 5)Anılma 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. İltaz 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 alanlarında KAKS=0.05, Hmax=4.50m (eksik metin) Açık Spor Tesisleri yer alabilir. 11)Hisseli parsellerde 2981/3290 sayılı kanunun 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. 2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI 1)Gemlik İlçe 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. (G.B.M.K.=10.09.2013/347) (B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117) 2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI 1)Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446) 2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI 1)Çatı piyesterlerinde 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. (G.B.M.K.=06.04.2015/87) (B.B.B.M.K.=21.05.2015/979) 2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI 1) Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında 0 "sıfır" kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır. (G.B.M.K.=12.04.2017/124) (B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329) 2) 2 (iki) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1' inci (birinci) bodrum Kat iskân edilebilir. Diğer katlar toprağa gömülü olacaktır. 3) 3 (üç) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilemez. 1' inci (birinci) bodrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bodrum katlar toprağa gömülü olacaktır. 1. Bodrum katın açığa çıkmayan kısımlarında; sığınak, müstemilat niteliğindeki ortak alan niteliğindeki depo, kapıcı dairesi vd. bağımsız bölüm niteliğinde olmayan mahaller yer alabilir. Kapıcı dairesinin, Yönetmeliğin getirdiği doğal ışık alma zorunluluğu sebebiyle bodrum katın açığa çıkan kısmında da yer alabilir. 4)Her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücretli, belediyeye (otopark yapmak üzere) ödenecektir. 5)Bu plan notları 17.01.2017 tarihi itibarı ile subasman seviyesini geçmeyen ruhsat almış ve ön olur almış projeler dahil olmak üzere, 2006 yılı onaylı Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırlarının tamamında geçerlidir. (G.B.M.K.=17.01.2017/24) (B.B.B.M.K.=16.02.2017/265) 6) Ayrık nizam Konut Alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olamaz. (G.B.M.K.=12.04.2017/124) (B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329) 1) Plan değişiklik sınırları içerisindeki Cami Alanında çekme mesafesi aranmaz. 2) Plan değişiklik sınırları içerisindeki Cami Alanı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılacaktır. (G.B.M.K.=03.05.2017/136) (B.B.B.M.K.=15.06.2017/1688)	

Öneri Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Plan hükümleri