



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), KURŞUNLU 2 NO'LU BÖLGEYE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Fatih Aydın Katip Üye	Sedat Özer Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 12/04/2021 tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/20.. tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Kurşunlu 2 No'lu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde, 31.03.2021 tarihinde Otopark Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesiyle uygulamada karışıklığa mahal vermemek adına otopark ile ilgili plan notlarının yönetmeliğe uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu alan Kurşunlu 2 No'lu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama alanı sınırını içermektedir. Planlama alanı 304,05 hektardır.



PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 55 sayılı 06.03.2019 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis Kararıyla ve 692 sayılı 22.05.2019 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan Kurşunlu 2 No'lu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında planlanmıştır.

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında, yürürlükteki planın 31.03.2021 tarihli Otopark Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmesi amacıyla, 07/04/2021 tarihli Gemlik Belediyesi olağan meclis toplantısında, Kurşunlu 2 No'lu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda bulunan otopark uygulamalarıyla ilgili plan notunun iptal edilmesi konusu imar komisyonuna sevk edilmiştir. 09/04/2021 tarihinde oluşturulan imar komisyonu raporunda belirtildiği üzere;

Plan notunun 17. maddesinde belirtilen

"17.Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir."

ibaresi iptal edilmiştir.

Planlama Alanı Kullanımları:

Plan değişikliği kapsamında alan kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

PLAN NOTLARI:

İPTAL EDİLEN PLAN NOTLARI

~~—Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir."~~

1/1000 Ölçekli Öneri Plan

(G.B.M.K.=07.10.2019/225)(B.B.B.M.K.- 29.11.2019/1949)

17) YAPILARDA OTOPARK İHTİYAÇI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI REHİSAFI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYAÇI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

18) OTOPARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILACAKTIR.

19) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU 2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETİMLİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER ALABİLİR.

20) KONUT ALANLARINDA 14.02.2018 TARİH VE 2018/51 SAYILI GEMLİK BELEDİYESİ MECLİS KARARINA İSTİNADEN KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ TÜM PARSELLERDE YOL BOYU TİCARET TESEKKÜL ETTİĞİNDEN İSTEĞE BAĞLI OLARAK YÖNETMELİĞİN 19. MADDESİ (F) BENDİ 1. FIKKASINDA SIRALANAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YOL BOYU TİCARET HİZMETLERİ YER ALABİLMEKTEYDİR.

21) İMAR DURUMU TALEPLERİNDE PARSELİN BULUNDUĞU ADADA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLMAYAN PARSEL BULUNMASI HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 19. MADDESİNE İSTİNADEN PARSELASYON PLANI HAZIRLANMADAN ADADAKİ PARSELİNİN İHÇBİRİNE İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ.

22) TAKS DEĞERİ SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME VE SAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN ALANI KISITLAMASI ARANMAZ.

23) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKİMLİK ALANIN İMAR PLANINA TSAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

24) OTOPARK VEYA ÇUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR.

25) AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİNİN 40 METREDEN FAZLA OLMAMAZ.

26) PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK UYARINCA; "FUAR, PİKNIK, BÖLENCE ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; AÇIK ALAN AĞIRLIKLIL OLMAK ÜZERE VE EMSALİ AYNI AMAÇLA AYRILAN ALANIN %3'ÜNCÜ, YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYAN TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN; LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAİÇESİ, SERGİ ÖNTELLERİ VE İDARE BİNALARI YER ALACAKTIR.

27) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN VE 13.03.2018 TARİHİ VE 83 SAYILI GEMLİK BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE KABUL EDİLEN KURŞUNLU KİSMİ YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 06.06.1991 TARİHİNDE İL İDARE KURULU TARAFINDAN ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK-KURŞUNLU ŞÇKRÜKAYA REVİZYON İMAR PLANINDAKİ SAHİL ŞERİDİNE UYULARAK PLAN ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR. PLANDA GÖSTERİLEN SAHİL ŞERİDİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

28) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSATI DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEME BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.