

1/1000 ÖLÇEKLİ MUSTAFAKEMALPAŞA UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Gerekçe

Bursa İli, Mustafakemalpaşa İlçesi, Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi, merkez ile beldeler arasında uygulama bütünlüğü sağlanması, otopark sorunu ve kentsel dönüşüm gibi konularda alternatif çözümler üretilebilmesi, bahçe mesafeleri, diğer yapılaşmaya ilişkin hususlarda yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla, 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde gerekli düzenlemelerin yapılması ve gerekli plan hükümlerinin ilave edilmesi amacıyla, idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Otopark sorunu, binalara kot verilmesi, zemin kat kullanımları, toplu uygulama ve kentsel dönüşümün teşvik edilmesi, zemin kat kullanımları ve uygulamada ortaya çıkan diğer sorunların çözüme ulaştırılması amacıyla 1/1000 ölçekli Mustafakemalpaşa Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine aşağıdaki şekilde değişiklikler ve ilaveler yapılmıştır.

Genel Hükümler başlığı altında;

“6-Planda gösterilen genel otoparklar dışında tüm kullanım alanlarında otopark yönetmeliğine uyulacaktır.” maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

6. Planda gösterilen genel otoparklar dışında tüm kullanım alanlarında otopark yönetmeliği ve Bursa Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliğine ilişkin ilke ve esaslarına uyulacaktır. Parselin ihtiyacı olan otopark yerinin parsel içinde karşılanmaması halinde otopark bedeli ödenebilir. Ön bahçe ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak gösterilebilir.

“8- Yapılar, imar parseli tabii zemin ortalamasından kot alırlar.” Maddesi iptal edilerek binalara kot verilmesi hususu aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

8. Binalara Kot Verilmesi;

Bitişik ön bahçeli veya ön bahçesiz blok nizamına tabi adalarda kot verilmesi

1) Parselin cephe aldığı yolun veya yolların en yüksek yaya kaldırımı kotu, imar yüksekliğine esas olan kottur. Yaya kaldırımı kotu, yol kırmızı kotunun (0.20) metre üstüdür. Kırmızı kot verilmeden inşaat izni verilmez. Kırmızı kot belediyesince en geç 30 gün içinde verilir.

2) İki yol arasında kalan parsellerde:

(a) İki yol arasındaki kot farkı, (3.00) metreden fazla (3.00 metre dahil) ve parsel derinliği (12.00) metreden fazla (12.00 metre dahil) ise: Kademe parsel derinliğinin 1/4 oranında kotu düşük olan yoldan geri çekilerek yapılır. Oluşacak her kütleye cephe aldığı yolun bina yükseklik ve kot alma şatları uygulanır.

(b) Mevcut yapılaşma olan imar adalarında parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.

(c) İki yol arasında kalan ve derinliği (12.00) metreden az olan (12.00 metre hariç) parsellerde, parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.” şeklinde değiştirilmesine,

3) Meyilli yola cephesi olan parsellerde, yol meyili nedeniyle bina yüksekliğinin en fazla (3.00) metre artmasına izin verilecek şekilde binada kademelendirme yapılır. Kademe cephesi ve derinliği (6.00) metreden az olamaz. Kademe cephesi (6.00) metreden az olduğu hallerde bir önceki kademeye uyulur.

4) Köşe parsellerde, bir yol cephesindeki kot, köşe başından itibaren diğer yol cephesinde (20.00) metre bina derinliğine kadar devam eder ve parselin (20.00) metreden fazla bölümüne diğer yolun imar şartlarına göre kot verilir. Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini (3.00) metreden fazla aşamaz.

5) Bitişik veya blok yapı nizamına tabi konut bölgelerinde, zemin üzerinde görülen veya görülmeyen toplam ikiden fazla bodrum kat yapılamaz. Ancak, bir ve ikinci bodrumdan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

Arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilmez.

6) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabii zemin kotu arasındaki farktan dolayı ikiden fazla görünen bodrum kat çıkıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.

Ayrık yapı nizamına tabi bölgelerde kot verilmesi

1) Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.

2) Arazi meyilli dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin (3.00) metreden, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.

3) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir.

İkinci bodrum katın tabii zeminden itibaren görünen yüksekliği (2.00) metreye kadar ise teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak dışarıdan görünmemesi sağlanır. **Ancak ,arazinin meyili dolayısıyla ortaya çıkan 2. bodrum katın otopark olarak düzenlenmesi halinde dışarıdan görünmesine izin verilir.**

Bu katın görünen yüksekliği (2.00) metreyi aşması halinde teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından alınacak karara göre işlem yapılır.

Ancak yukarıda belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

14. maddeye “Arka bahçe mesafesi zemin kattan hesaplanarak bulunmaktadır.” Notu ilave edilmiştir. 15. Madde;

15. Minimum bırakılacak arka bahçe mesafeleri aşağıda belirtilen şekilde uygulanacaktır.

Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre

Kat adedi bodrum hariç 3 kat için 4,75 metre

Kat adedi bodrum hariç 4 kat için 6,25 metre

Kat adedi bodrum hariç 5 kat için 7,75 metre şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

“19- Binaların teras veya çatısında yoldan 3 m çekilmek ve çatı altında kalmak şartı ile yapı yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir.” Plan notu iptal edilmiştir. Çatı katları ile ilgili 31. Maddeye;

“Çatı arası yükseklik şartı aranmaz. Son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinde irtibatlandırmak şartıyla çatı arası piyesler ve teraslar yapılabilir. Ancak Ön bahçesiz nizamlarda yol cephelerinde 3m çekilmelidir. Bu alanlar emsale dahil değildir. Maksimum bina yüksekliği kullanılmadığında parapet yüksekliği 1,20 metreden fazla olamaz ve bu yükseklik arka bahçe mesafesi hesaplanırken kullanılacak yüksekliğe dahil edilmeyecektir.” Hükmü ilave edilmiştir.

21. madde aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

21. Ayrık nizam yapı adalarında Ada bütününde yapılmak istenilen uygulamalarda;

Minimum 3000 m2 imar adası oluşturmak şartı,

Emsal alanı değiştirilmeden ortak donatı ve diğer donatı alanları oluşturularak kat adedi sayısı 2 kat arttırılabilir.

Otopark parsel sınırları içerisinde çözümlenmelidir. Her daire için bir otopark bırakılmalıdır.

Bahçe mesafeleri otopark olarak düzenlenebilir.

Zemin katlarda ticaret kullanımı yer almayacaktır.

Ayrıca genel hükümler başlığı altına aşağıdaki hususlar ilave edilmiştir.

- 42-Ayrık ikiz nizam yapı adalarında belediyesinin uygun görmesi halinde ayrık nizam yapı yapılabilir.
- 43.Arka bahçe mesafesi uygun olmayan ilave kat müsaadelerinde mevcut yapı derinliği emsalini aşmamak şartı ile aynen devam ettirilir.
- 44.Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idaresince uygun görülen 10 metre ve üzeri yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin kat veya bodrum katlarında ticaret yapılabilir. Bu alanlarda asma kat yapılamaz.
- 45.Ön bahçesiz bitişik nizam adalarda mevcut yapılaşmayı bozmamak için yol genişliği şartı aranmaksızın; 1 metreden fazla olmamak ve mevcut yapılaşmayı bozmamak şartıyla çıkma yapılabilir. Yapılacak olan açık veya kapalı çıkmalarda komşularda çıkma olmadığı takdirde komşu muvaffakata alınmalıdır.
- 46.Bitişik ve blok nizam yapı adalarında ortak alan arka bahçeye geçiş şartı aranmaz.

Ticaret Alanları başlığı altında;

- 1- Dairesel imar adalarında, bitişik nizamlı ticari yapılar çekme mesafesini imar mülkiyet çizgisine paralel olarak alıp, yapıların mimarilerini ortak projede çözerler ise; max. yükseklik değişmemek koşulu ile emsal değeri % 25 oranında artacaktır
- 8- Ticaret alanlarında zemin katlarda temiz iç yükseklik; asma katlı yapılarda 5.50 m'den fazla, normal katlı yapılarda 4 m'den fazla yapılamaz.
şeklindeki 1. ve 8. maddeler kaldırılmıştır. Diğer maddelerin numaraları yeniden düzenlenmiştir. Kaldırılan 8. Madde yerine;
7. Yapılacak olan yapılarda yönetmelik veya planla belirlenen max bina yükseklikleri aşılmamak şartı ile iç yükseklikler değişebilir.

notu ilave edilmiştir.

Diğer plan hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Beşiktaş / İstanbul