



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016/965

Özeti : Mustafakemalpaşa Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 443

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/02/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 35 inci, 4 üncü dönemin 2 nci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/188 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin, 07.11.2016 tarihli Meclis Kararının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

**Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:**

1) 07.11.2016 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 15. maddesinde belirtilen 'aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine 'minimum 3 metre' ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen '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" ifadelerinin kaldırıldığı, Genel Hükümlerin 37. maddesinde belirtilen 'h/2' ibaresinin kaldırıldığı, yerine '3 metre' ifadesinin yazıldığı, Genel Hükümlerin 38. maddesinde belirtilen 'h/2' ibaresinin kaldırıldığı, yerine '3 metre' ifadesinin yazıldığı, Ticaret Alanları başlığının 2. maddesinin (Ayrık nizam ticaret olarak planda belirlenmiş alanlar içerisinde minimum parsel büyüklüğü 8 ifraz şartı 400 m<sup>2</sup>'dir.) ve 3. maddesinin (Bitişik nizam 3 kat önerilen ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü ifraz şartı 350 m<sup>2</sup>'dir.) kaldırıldığı şekliyle,

2) 07.11.2016 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 22. maddesinde belirtilen 'aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine 'minimum 3 metre' ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen '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' ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle,

3) 07.11.2016 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nde belirtilen 'aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine 'minimum 3 metre' ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen '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' ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** Mustafakemalpaşa Belediye Meclisi'nin, 07.11.2016 tarih ve 278 sayılı "Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 15. maddesinde belirtilen "aşağıda belirtilen" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "minimum 3 metre" ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen "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" ifadelerinin kaldırıldığı, Genel Hükümlerin 37. maddesinde belirtilen "h/2" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "3 metre" ifadesinin yazıldığı, Genel Hükümlerin 38. maddesinde belirtilen "h/2" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "3 metre" ifadesinin yazıldığı, Ticaret Alanları başlığının 2. maddesinin (Ayrık nizam ticaret olarak planda belirlenmiş alanlar içerisinde minimum parsel büyüklüğü 8 ifraz şartı 400 m<sup>2</sup>'dir.) ve 3. maddesinin (Bitişik nizam 3 kat önerilen ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü ifraz şartı 350 m<sup>2</sup>'dir.) kaldırıldığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Paraf

Paraf  
/...



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016/965

Özeti : Mustafakemalpaşa Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli  
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

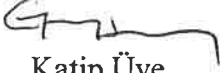
Karar No : 443

-2-

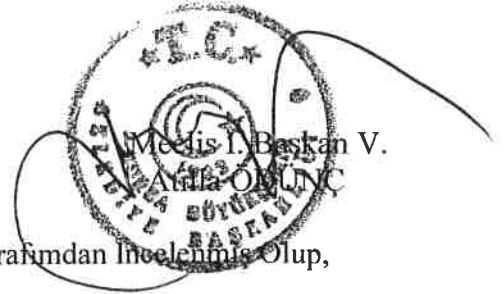
07.11.2016 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nin 22. maddesinde belirtilen "aşağıda belirtilen" ibaresinin kaldırıldığı, yerine "minimum 3 metre" ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen "Kat adedi bodrum hariç 2 kat için 3,25 metre, Kat adedi 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" ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

07.11.2016 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararında kabul edilen plan notlarının Genel Hükümleri'nde belirtilen aşağıda belirtilen' ibaresinin kaldırıldığı, yerine "minimum 3 metre" ifadesinin yazıldığı, yine aynı maddede belirtilen "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" ifadelerinin kaldırıldığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21/02/2017 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

  
Katip Üye  
Gülşen USLU

  
Katip Üye  
Bekir AYDIN

  
Meclis Başkanı V.  
Anıl OĞLUNÇ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,  
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

02.03.2017  
  
Recep ALİPE  
Mak. Millî  
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.  
MUSTAFAKEMALPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

**KARAR NO** : 279

**TARİH** : 07/11/2016

**Özet** : Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Plan hükümlerine plan notu eklenmesine ilişkin değişiklik

63. Dönem Belediye Meclisi Kasım Ayı 07/11/2016 tarihli Olağan Meclis Toplantısında, Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Plan hükümlerine plan notu eklenmesine ilişkin değişiklik hakkındaki Bayındırlık ve İmar Komisyon raporunun görüşülmesine geçildi.

Bursa ili Mustafakemalpaşa ilçesi 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Plan hükümlerine plan notu eklenmesine ilişkin değişiklik hazırlanmıştır Mahalinde ve dosyası içindeki evraklar üzerinde yapılan inceleme neticesinde; Hazırlanan plan değişikliği ile Yalıntaş Mahallesi ait onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin genel hükümler kısmına

19. PLANDA GÖSTERİLEN GENEL OTO PARKLAR DIŞINDA TÜM KULLANIŞ ALANLARINDA OTO PARK YÖNETMELİĞİ VE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTO PARK YÖNETMELİĞİNE İLİŞKİN İLKE VE ESASLARINA UYULACAKTIR. PARSELİN İHTİYACI OLAN OTO PARK YERİNİN PARSEL İÇİNDE KARŞILANMAMASI HALİNDE OTO PARK BEDELİ ÖDENEBİLİR. ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFELERİ OTO PARK OLARAK GÖSTERİLEBİLİR.

20. BİNALARA KOT VERİLMESİ;

BİTİŞİK ÖN BAHÇELİ VEYA ÖN BAHÇESİZ BLOK NİZAMINA TABİ ADALARDA KOT VERİLMESİ

1) PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLUN VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK YAYA KALDIRIMI KOTU, İMAR YÜKSEKLİĞİNE ESAS OLAN KOTTUR. YAYA KALDIRIMI KOTU, YOL KIRMIZI KOTUNUN (0.20) METRE ÜSTÜDÜR. KIRMIZI KOT VERİLMEYEN İNŞAAT İZİNİ VERİLMEZ. KIRMIZI KOT BELEDİYESİNCE EN GEÇ 30 GÜN İÇİNDE VERİLİR.

2) İKİ YOL ARASINDA KALAN PARSELLERDE:

(A) İKİ YOL ARASINDAKİ KOT FARKI, (3.00) METREDEN FAZLA (3.00 METRE DAHİL) VE PARSEL DERİNLİĞİ (12.00) METREDEN FAZLA (12.00 METRE DAHİL) İSE: KADEME PARSEL DERİNLİĞİNİN 1/4 ORANINDA KOTU DÜŞÜK OLAN YOLDAN GERİ ÇEKİLEREK YAPILIR. OLUŞACAK HER KÜTLEYE CEPHE ALDIĞI YOLUN BİNA YÜKSEKLİK VE KOT ALMA ŞATLARI UYGULANIR.

- (B) MEVCUT YAPILAŞMA OLAN İMAR ADALARINDA PARSELİN NEREDEN KOT ALACAĞI, NASIL BİR KÜTLE SEÇİMİ YAPILACAĞI TEKNİK KOMİSYON (İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR KOMİSYONU ÜYELERİNDEN OLUŞAN) TARAFINDAN BELİRLENİR.
- (c) İKİ YOL ARASINDA KALAN VE DERİNLİĞİ (12.00) METREDEN AZ OLAN (12.00 METRE HARİÇ) PARSELLERDE, PARSELİN NEREDEN KOT ALACAĞI, NASIL BİR KÜTLE SEÇİMİ YAPILACAĞI TEKNİK KOMİSYON (İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR KOMİSYONU ÜYELERİNDEN OLUŞAN) TARAFINDAN BELİRLENİR.” ŞEKLİNDE DEĞİŞTİRİLMESİNE,
- 3) MEYİLLİ YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, YOL MEYİLİ NEDENİYLE BİNA YÜKSEKLİĞİNİN EN FAZLA (3.00) METRE ARTMASINA İZİN VERİLECEK ŞEKİLDE BİNADA KADEMELENDİRME YAPILIR. KADEME CEPHESİ VE DERİNLİĞİ (6.00) METREDEN AZ OLAMAZ. KADEME CEPHESİ (6.00) METREDEN AZ OLDUĞU HALLERDE BİR ÖNCEKİ KADEMEYE UYULUR.
- 4) KÖŞE PARSELLERDE, BİR YOL CEPHESİNDEKİ KOT, KÖŞE BAŞINDAN İTİBAREN DİĞER YOL CEPHESİNDE (20.00) METRE BİNA DERİNLİĞİNE KADAR DEVAM EDER VE PARSELİN (20.00) METREDEN FAZLA BÖLÜMÜNE DİĞER YOLUN İMAR ŞARTLARINA GÖRE KOT VERİLİR. ANCAK, HER DURUMDA MEYİLDEN KAZANILAN YÜKSEKLİK, BİNANIN HİÇBİR NOKTASINDA BİNA YÜKSEKLİĞİNİ (3.00) METREDEN FAZLA AŞAMAZ.
- 5) BİTİŞİK VEYA BLOK YAPI NİZAMA TABİ KONUT BÖLGELERİNDE, ZEMİN ÜZERİNDE GÖRÜLEN VEYA GÖRÜLMİYEN TOPLAM İKİDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK, BİR VE İKİNCİ BODRUMDAN BAŞKA BODRUM KATLARIN TAMAMI, BİNANIN İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE İKİDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- 6) ARKA BAHÇENİN DÜZENLENMESİ GEREKTİĞİ HALLERDE, DÜZENLENEN BAHÇE KOTU BİRİNCİ BODRUM KAT TABAN KOTUNU GEÇEMEZ. ANCAK HER HALÜKARDA ARKA BAHÇENİN, BİNAYA ESAS OLAN ( $\pm 0.00$ ) KOTUNA GÖRE (2.00) METREDEN FAZLA HAFREDİLMESİNE İZİN VERİLMEZ.
- 7) TEK YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, YOL KOTU İLE ARKA BAHÇENİN TABİ ZEMİN KOTU ARASINDAKİ FARKTAN DOLAYI İKİDEN FAZLA GÖRÜNEN BODRUM KAT ÇIKIYORSA, PLAN ÇALIŞMASI YAPILIR VE PARSELİN NEREDEN KOT ALACAĞI, NASIL BİR KÜTLE SEÇİMİ YAPILACAĞI TEKNİK KOMİSYON (İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR KOMİSYONU ÜYELERİNDEN OLUŞAN) TARAFINDAN BELİRLENİR.

#### AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ BÖLGELERDE KOT VERİLMESİ

- 1) PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK YAYA KALDIRIMI SEVİYESİ VEYA BİNANIN PARSEL İÇİNDE OTURDUĞU ALANIN ORTALAMA TABİ ZEMİN KOTU, BİNALARA ESAS OLAN KOTTUR. BİNALAR, İSTENİRSE DAHA DÜŞÜK KOTLAR ESAS ALINMAK SURETİYLE YAPILABİLİR.

- 2) ARAZİ MEYLİ DOLAYISIYLA, PARSEL İÇİNDE DÜZENLENMİŞ BAHÇE SEVİYESİNDEN İTİBAREN, BİNA YÜKSEKLİĞİNİN (3.00) METREDEN, KAT ADEDİNİN DE BİRDEN FAZLA ARTMASINA SEBEP OLACAK BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN (KAT ARALARI BOŞ BIRAKILSA DAHI) OLUŞMASINA İZİN VERİLMEZ.
- 3) KONUT BÖLGELERİNDE DÜZENLENMİŞ BAHÇE SEVİYESİ ÜZERİNDE, GÖRÜNEBİLEN BİR BODRUM KATIN DIŞINDA AYRICA BAHÇE SEVİYESİNİN TAMAMEN ALTINDA KALMAK VE DIŞARIDAN GÖRÜNMEMEK KAYDI İLE BİR BODRUM KAT DAHA YAPILMASINA İZİN VERİLİR.

İKİNCİ BODRUM KATIN TABİİ ZEMİNDEN İTİBAREN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ (2.00) METREYE KADAR İSE TERASLAMA VE BENZERİ DÜZENLEMELER YAPILARAK DIŞARIDAN GÖRÜNMEMESİ SAĞLANIR. ANCAK ,ARAZİNİN MEYLİLİ DOLAYISIYLA ORTAYA ÇIKAN 2. BODRUM KATIN OTOPARK OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE DIŞARIDAN GÖRÜNMESİNE İZİN VERİLİR.

BU KATIN GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ (2.00) METREYİ AŞMASI HALİNDE TEKNİK KOMİSYON (İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR KOMİSYONU ÜYELERİNDEN OLUŞAN) TARAFINDAN ALINACAK KARARA GÖRE İŞLEM YAPILIR.

ANCAK YUKARIDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULMASI KAYDIYLA BİR VE İKİNCİ BODRUM KATTAN BAŞKA BODRUM KATLARIN TAMAMI, BİNANIN İHTİYACI OLAN OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE İKİDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.

21. YAPILAŞMIŞ ALANLARDA YENİ YAPILARIN ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, MEVCUT YAPILAŞMA DİKKATE ALINARAK, EMSALİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE BELİRLENMESİ HUSUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ ZEMİN KATTAN HESAPLANARAK BULUNMAKTADIR.

22. MİNİMUM BIRAKILACAK ARKA BAHÇE MESAFELERİ AŞAĞIDA BELİRTİLEN ŞEKİLDE UYGULANACAKTIR.

KAT ADEDİ BODRUM HARIÇ 2 KAT İÇİN 3,25 METRE  
KAT ADEDİ BODRUM HARIÇ 3 KAT İÇİN 4,75 METRE  
KAT ADEDİ BODRUM HARIÇ 4 KAT İÇİN 6,25 METRE  
KAT ADEDİ BODRUM HARIÇ 5 KAT İÇİN 7,75 METRE

23. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ADA BÜTÜNÜNDE YAPILMAK İSTENİLEN UYGULAMALARDA;

MİNİMUM 3000 M2 İMAR ADASI OLUŞTURMAK ŞARTI,

EMSAL ALANI DEĞİŞTİRİLMEDEN ORTAK DONATI VE DİĞER DONATI ALANLARI OLUŞTURULARAK KAT ADEDİ SAYISI 2 KAT ARTTIRILABİLİR.

OTOPARK PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLMELİDİR. HER DAİRE İÇİN BİR OTO PARK BIRAKILMALIDIR.

BAHÇE MESAFELERİ OTO PARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALMAYACAKTIR.

24. PARSEL HUDUTLARINI AŞMAMAK ÜZERE; AYRIK VE ÖN BAHÇELİ BLOK VE BİTİŞİK NİZAMA TABİ YAPI ADALARINDA ZEMİN KATLARDA +1.00 KOTUNU AŞMAYAN PERGOLA, VERANDA, TERAS VE SUNDURMALAR YAPILABİLİR VE ÇIKMA OLARAK DEĞERLENDİRİLMEZ.
25. AYRIK İKİZ NİZAM YAPI ADALARINDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE AYRIK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.
26. ARKA BAHÇE MESAFESİ UYGUN OLMAYAN İLAVE KAT MÜSAADELERİNDE MEVCUT YAPI DERİNLİĞİ EMSALİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE AYNEN DEVAM ETTİRİLİR.
27. KONUT ALANINDA KALMAKLA BİRLİKTE, İLGİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLEN 10 METRE VE ÜZERİ YOL GÜZERGAHLARINDA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KAT VEYA BODRUM KATLARINDA TİCARET YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.
28. ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM ADALARDA MEVCUT YAPILAŞMAYI BOZMAMAK İÇİN YOL GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAKSIZIN; 1 METREDEN FAZLA OLMAMAK VE MEVCUT YAPILAŞMAYI BOZMAMAK ŞARTIYLA ÇIKMA YAPILABİLİR. YAPILACAK OLAN AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMALARDA KOMŞULARDA ÇIKMA OLMADIĞI TAKDİRDE KOMŞU MUVAFFAKATI ALINMALIDIR.
29. BİTİŞİK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN ARKA BAHÇEYE GEÇİŞ ŞARTI ARANMAZ.

3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca 1/1000 Ölçekli Yalıntaş Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine plan notu eklenmesi hususunun kabulü oylamaya sunuldu. İşaretle yapılan oylama sonucunda oy birliği ile kabul edildi.

SADİ KURTULAN  
MECLİS BAŞKANI

MELAHAT KAMİLE İLHAN  
KATİP ÜYE

MEHMET ATILGAN  
KATİP ÜYE

