

**TUER** MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ  
Odunluk Mah. Erooğan Binyüceli Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İlg. Kapı No: 19 Tel: 0224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Bursa Tescil No: 1661007  
Dip No: OD 04-1074-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Çiftlik Mahallesi Apt. A Bl. No: 103 D: 2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip No: 23709  
Oda Sicil No: 1341

PLAN İŞLEM NO : UIP 1506, 51

Şehir Belediye Meclisi'nin  
04.09.2018 tarih ..11.3... sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

  
Ersin KANRAMAN  
Meclis Katibi

Fehmi ARSLAN  
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince  
26 / 09 / 2018. gün ve  
2339... sayılı karar ile onaylanmıştır.

  
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU

## PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

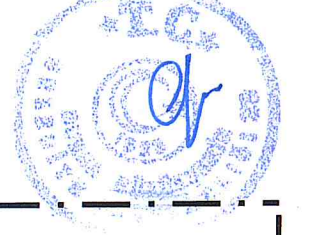
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A02C2A pafta, Küçükkumla 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Gemlik ilçesinde faaliyet gösteren Akademik Odalardan biri olan Mimarlar Odasının hazırlanan öneri tavsiyeler kapsamında yapılan değerlendirmelerde resen;

“Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin dördüncü bölüm 23. Maddesi (h) bendi 3. paragrafında; “(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.” Hükümü yer almakta olup, ihtiyaç duyulan otopark alanları parsel sınırı içinde yeteri kadar projelendirilmediğinden, otopark bedellerini ödemek inşaat maliyetlerini attırdığından ve fazla otopark yapılmasını teşvik etmek için; Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları hariç olmak üzere “Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz.” plan hükmünün, Küçükkumla 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planına eklenmesine ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuştur.

**Planlama:**

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A02C2A pafta, Küçükkuşla 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan Hükümlerine "Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz." Plan hükmü eklenerek düzenlenmiştir. **kabul edilmiştir,**~~



Ön bahçe ve yan bahçeli ayırık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.



## KÜÇÜK KUMLA (BURSA) REVIZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

05/04/2017 TARİH VE 11 SAYILI KÜÇÜKKUMLA BELEDİYE MECLİS KARARI

### PLAN HÜKÜMLERİ

1)Yapılaşma planlarında kadastral sınırlar esasdır.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılmaz.

3)50 basamak sivelesi 0.50m'den az olmaz.

4)İnsaat alanı kat sayısı (kat alanı katsayısı-KATS, emsal) yapı inşaat alanının imar parseli alanına olmalıdır.

5)Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) bodrum kat ve asma kat dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Son kat ile bağlantılı çatı payeleri, üstelikler, bacası, balkon, saçaklar, buna ek olarak teraslı balkon veya merdivenler, dışık, örtülü avlular ve taşıt araçlarına zemin altına derinliği 3 m'nden daha fazla sığmayan yapıya ait tesisler hariç olmak üzere bir alan dahilidir.

(G.B.M.K.-02.11.2016/224)

(B.B.M.K.-23.12.2016/2659)

6)Eğilimin dolaylı bir etkisiyle kazanamaz, kazandıran kat toplam inşaat alanına dahildir.

7)B-5) yapı programında inşaat alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müstakil kullanım yer alanlar için zemin kat inşaat alanıdır.

7.1)Eğilimin kat kazandıran durumlarında bodrum katı, garaj, depo veya müstakil kullanım yer alanlar için zemin kat inşaat alanıdır.

(G.B.M.K.-09.10.2013/386)

(B.B.M.K.-21.11.2013/1236)

7.2)29.03.2009 tarihinden sonra Gemlik Belediyesi tarafından ruhsatlandırılmamış veya yeni yapılacak yapılarla ilgili mevzuatlar (jeolojik etütler, statik ve inşaat durumu) deyimlerinde sona erdirilmemiş yapılar ile B-5 yapı programında listede bulunan arka bahçe mesafesinin imar arka bahçe mesafesi alanın 4 katı ile yapının sonuna eklenerek "k" kodlu brüt inşaat alanı zemin katta inşaat edilmiştir.

(G.B.M.K.-02.07.2014/267)

(B.B.M.K.-16.09.2014/897)

8)İmar Bölgesi içinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulacaktır.

9)Türistik tesis alanlarında uygulama zemininde "26.34 sayılı Turizm Tesis Yasası ile Turizm Müesseseleri ve Nitelikleri Yönetmeliği" gereğince uygulanacaktır.

10)Eğilime alanındaki yapıların kat tabii zemin ortalaması sınırları verilecektir.

11)Konut peşbende bölgelerinde inşaat 2009 tarihli Jeolojik Etüt Raporuna göre belirlenen alanlarda parsel boyunda jeolojik etüt ve zemin emniyet gereğini hesaplama yapılmadan inşaat uygulanmasına geçilmeyecektir.

12)Planlanan alanı derece depremin başlangıcında bulunduğu Deprem Yönetmeliğine uygulanacaktır.

13)İkinci sınıfa ekli hatlarını geçmeyen parsellerde katlar her iki tarafında minimum 2'er m. frezalı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

14)Konut peşbende alanlarında süpürülme banyosu olanik belirlenen alanlarda İmar Kanunu 19. maddede uygulanması yapıldıktan sonra inşaat uygulanmasına geçilecektir.

15)Süpürülme banyosu hariçindeki peşbende alanlarında bir parselin yeşil ve yeşil alan oranının %30'dan az olmaması durumunda en fazla %70'i imar parseli olarak kabul edilecektir. Toplam inşaat alanı imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. İmar parseli tesislerinde imarlı alanın tamamı yarıdan fazla bir alanı şekli Belediye Meclisi'nce belirlenecektir.

16)Süpürülme banyosu, uygulama sırasında mevcut yapıya banyo tesislerinde yapılmış olan uygulamalar dışıdır. Alanlar revize edilecektir.

17)Süpürülme banyosu hariçindeki peşbende alanlarında yeşil ve yeşil alanlar tamamı tesis edilmeden inşaat uygulanmasına geçilmeyecektir.

18)Eğilime alanlarının jeolojik zemin etüdü yapılan kusurları dışında jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmadan inşaat ve inşaat uygulanmasına geçilmeyecektir.

19)Armutlu Karayoluna cepheci parsellerde talep olması halinde Belediye Meclisi Kurarı ile Turistik tesis yapılabilir.

20)Bütçelik nizamata tabi komit ve tüccar alanların otopark kenarında veya belediye bahçesi ile çevre bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.

(G.B.M.K.-07.12.2011/403)

(B.B.M.K.-19.01.2012/35)

21)07.01.1991 gün ve 20747 sayılı resmî gazete'de yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usuller" Tebliği'nde belirtilen hususlar geçerli olacaktır.

22)Hizmet alanı teki tek ruhsatla bağlanacak katlı bir parselde bodrum katlı bina yapılabilmelidir. Mülkiyetin sahibi halinde tapu idareleri parsel üzerinde yapılar kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamada komit birimleri arasındakî anlaşılabilir mülk olacaktır.

23)Büyükşehir Kurulunun 3030 sayılı yasası kapsamında katlı "Belediyeler Toplu İmar Yönetmeliği" hükümlerini geçerlidir.

24)Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılar çıkınlar zemin katın üzerinden itibaren başlayabilir.

(G.B.M.K.-07.12.2011/403)

(B.B.M.K.-19.01.2012/35)

### 2011 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)216 ada 3 parselde zemin katlık ticaret parsel derinliğine kullanılmaktadır.

(G.B.M.K.-09.03.2011/89)

(B.B.M.K.-11.05.2011/330)

### 2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Planlanan K.D.K.Ç.A.ında işletilen mevcut bina kütlesi binanın h25i örnekte taşınmazınca kadar korunacaktır.

2)Binanın yenilenmesi durumunda planda yapılaşma koşulları geçerlidir. Yeni yapılaşmada inşaat çekme mesafesi 10 metrelik yoldan min. 5 metre diğer yoldan ve komşu parsellerden min. 3 metredir.

(G.B.M.K.-11.02.2013/75)

(B.B.M.K.-21.04.2013/329)

1)Genlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yarıdan fazla, patlayıcı, korozif ve toksik madde üretimi, kullanımı ve depolanması için kullanılan tesislerin yerleşim alanı dışında yapılması zorunludur.

(G.B.M.K.-10.08.2013/347)

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

### 2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)30 katlı ve diğer yüksek katlı binaların inşaatı için.

2)Bina toplam kat sayısı 5 katı geçemez.

(G.B.M.K.-09.03.2015/60)

(B.B.M.K.-16.04.2015/742)

1)Çatı payeleri ile bir kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında birinci katın amaçlı, 50 cm. yüksekliğinde parapet yapılması zorunludur. Parapet duvar veya baskı duvar olarak da kenarında tesis edilebilir.

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

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

1)BÜSÜİ altyapı bandı teşkil edilmiş amacıyla belirlenmiştir.

(G.B.M.K.-09.12.2015/268)

(B.B.M.K.-21.01.2016/40)

### 2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

2)Alanda yer alan diğer alanlar ilçe belediyesince peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alanı büyüklüğü ve otopark yönetmeliği kapsamında gerekli otopark alanı ihtiyacı tahmininden daha azdır. Ağaç ekilmesinde ve kesilmesinde esaslar.

(G.B.M.K.-02.11.2016/224)

(B.B.M.K.-23.12.2016/2659)

### 2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Abdullah Aylan Caddesi, Kurudere Caddesi, Camik Caddesi, Kumla Caddesi ve Hizmet Caddesindeki konut imar parsellerinde, zemin katın istisna dışında bina yapılabilir.

2)İmar birimlerine karşılık bir otopark olacaktır. İstisnalar halinde, belediye otopark yapılacak alanlar olacaktır.

3)Karayoluna cephesi 40 metreden uzun olan Bütçelik Nizamata tabi alanlarda, yapı ruhsat verilmenden önce, alan projesi (ön ölçek projesi) İmar Komisyonunca değerlendirilmelidir.

(G.B.M.K.-01.09.2017/62)

(B.B.M.K.-20.04.2017/934)

1)Plan Değişiklik sınırları içindeki 441 Ada 6 Parselde kat farkından dolayı 1 (bir) den fazla kat kazandıran Kazandıran alan 320 'si Ticaret alanı diğer alanlar Otopark olarak kullanılabilir (Karayoluna kenarında yapılacak ve yapılacak tesisler hakkında Karayolları Yönetmeliği 41. maddesine göre kazandıran 5 metre çekme mesafesi uygulanır imar adasıdır. Sadece bu maddede belirtilen ticari kullanımlar yer alacaktır.)

2. 441 Ada 6 Parselde asma kat yapılamaz.

3. Zemin kat ve normal katlar konut olarak kullanılabilir.

(G.B.M.K.-07.04.2017/93)

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

1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark olacaktır.

(G.B.M.K.-07.06.2017/171)

(B.B.M.K.-20.07.2017/2096)

### 2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Bütçelik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafesi imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvarın 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler için otopark düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılmaz.

(B.B.M.K.-02.07.2018/100)

Ön bahçe veya yeşil bahçeli ayrıntı, blok veya kitle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kent dışı kullanım alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön veya yeşil bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.