

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Eroğlu Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD 735 017 73 77 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0739017731700012

MEHMET TAŞAN
Sivil ve İnşaatçılık Plancısı
Dip. No: 23799
07/01/1984

TURGUT YALKIN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Bursa Tic. Sicil No: 1661007
Dip. No: 07/01/1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Mah. Belediye Apt. A Bl. No: 103 D: 2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

PLAN İŞLEM NO : UIP 1588, 17

Gemlik Belediye Meclisi'nin
04.04.2018 tarih 113 sayılı
karar ile uygun bulunmuştur.

Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi



Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi



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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**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 Uygulama İmar 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 attığından 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, Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama imar planına eklenmesine ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuştur.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

PLAN NOTLARI

- 1)Yol genişletme ottopark alanı ile geçmeden yapı uygulamaları yapılmaz.
- 2)Açılış yönünde araç girişleri sağlanır.
- 3)Hizmet alanı kapalı otopark alanı kapalı ile bir parçede birer bina yapılabılır. Birer yapılarca yapılmış binaların yapı izinleri yapı izinleri parçede birer bina yapılabılır. Toplu uygulamalarda binalar aralarında min. 6 metre olmalıdır.
- 4)Toplu uygulamalarda arduv tesim kurulumu en az 100 m² olmalıdır. Çevre Sağlığı Şube Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.
- 5)Arduv tesim kurulumları yapı izinleri ile yapılmalıdır.
- 6)Öz. cephesi 10 m'den büyük parçelerde üstten en az 2 metre yükseklikte olmak kaydıyla diğer alan uygulamaları yapılabılır.
- 7)Günlüklik taşı alanlarında maksimum taşı H (maksimum) yapı ve tesisleri yer alabilir. H=500 m'den az. Toplu uygulamalarda 70 m'dir.
- 8)Fotopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 9)Tezere Anararık Sağık İstasyonlarında H=200 m'dir (maksimum).
- 10)Spor tesis alanlarında KAYS=0,75, Hmaks=450m (maksimum) Ayrı Spor Tesisleri yer alabilir.
- 11)Hizmet parçelerinde 1901/3296 sayılı kurulum 10. maddesi hükümleri geçerlidir. KAYS değeri birim alan başına (maksimum) 0,75'ten fazla olamaz.
- 12)Sinyal Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 13)Otopark alanı için bölge mesafesi kurulu değildir.
- 14)Kıy. Karur. hükümleri geçerlidir.
- 15)Har. hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Kuruluşlu Eyalet İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Özellikle zeminleri içerisinde yer alan ve yanarda parkları, parkları, koruları ve rekortmanlar ile ilgili kullanan ve deprem zararlıklarını önleme, geliştirme ve yeri tesis yapma amaçlı olarak binaların yerini kaydedilir.
- (G.E.M.K.=1009.2013/347)
- (E.E.E.M.K.=29.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Öz. bölge mesafesi belirlenmez. Birlikli Nizam. yapı adalarında Öz. bölge mesafesi aranmaz.
- (G.E.M.K.=11.11.2014/419)
- (E.E.E.M.K.=10.12.2014/1446)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)An. yapılarında ram. kat kullarında, teras balkon veya teras yapılmaması halinde, teras balkonlarında binaya koruma amaçlı 50cm'ye kadar yükseklikte beton kat korumaları ile ilgili Earspot duvar veya korkuluklar seçilmiş binalarında değil olabilir.
- (G.E.M.K.=06.04.2015/87)
- (E.E.E.M.K.=21.05.2015/979)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Ayrı Nizam yapılarca koşullarına sahip imar adalarında Ö. 'süre' konu bina köşe noktalarının ortalamasından alınabilir.
- (G.E.M.K.=12.04.2017/124)
- (E.E.E.M.K.=10.05.2017/1529)
- 2) (b) Kar yapılarca koşullarına sahip imar adalarında egimden dolayı açığı çıkar yalınca U'nun (U'nun) Bedrum Katlar ile edilirdir. Diğer katlar için açığı çıkarılabilir. (b) (b) vs 4 (d) Kar yapılarca koşullarına sahip imar adalarında egimden dolayı açığı çıkar bedrum katlar ile edilirdir. U'nun (U'nun) bedrum katı otopark alanı halinde açığı çıkarılır. Diğer katlar için açığı çıkarılabilir.
- 4) Her bir bölge için otopark alanı belirlenir. Belirlenmiş takdirde diğer belediyeye (otopark yapılmadıkça) bildirilir.
- 5) Bu plan notları 17.01.2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olmayan ve/veya geçersiz olan ve/veya diğer planlarla ilgili olmak üzere, 2005 yılı Eylül Kuruluşlu U/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı planlama sınırlarının tamamında geçerlidir.
- (G.E.M.K.=17.01.2017/24)(E.E.E.M.K.=18.01.2017/285)

- 6) Ayrı Nizam Konu Adalarında yapılarca yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olması.
- (G.E.M.K.=12.04.2017/124)(E.E.E.M.K.=18.05.2017/1529)

- 1) Har. değişiklik notları içerisinde Çarşı Alanında bölge mesafesi aranmaz.
- 2) Har. değişiklik notları içerisinde Çarşı Alanında imar avru projesine göre rühesatlar çıkarılır.
- (G.E.M.K.=07.06.2017/176)(E.E.E.M.K.=15.06.2017/1488)

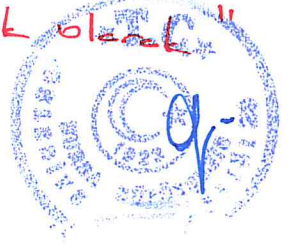
- 1) Kuruluşlu Mahallesi 163 adada KAYS (Em.raf. işbu plan değişikliği ile kesinleşen yapılar, İmar Karur. 15. Madde uygulanması sonucu oluşan diğer parsel ve tekelareli üzerindeki binalar için).
- (G.E.M.K.=19.11.2017/363)(E.E.E.M.K.=11.12.2017/3662)

Onaylı Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan hükümleri

Planlama:

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A11D2D pafta, Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar 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 kullanılmaz." Plan hükmü eklenerek düzenlenmiştir.~~

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



KURŞUNLU BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

K.B.M.K=01.02.2008/4
B.B.B.M.K=13.03.2008/176

PLAN NOTLARI

- 1)Yatay alan otopark konutu eline geçmeden inşaat uygulamayı yapılamaz.
- 2)Açık alanda kodatlı sınırlar esastir.
- 3)Binaların hepsi tek ruhsata bağlanamamak kaydı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu tür yerlerde mülkiyetin tabii halinde Tapu idareleri parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamalarda binalar arası mesafe min. 6 metre olacaktır.
- 4)Toplu uygulamalarda arba tescil kurulumu zorunlu olup bu konuda çevre sağlığı şube müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 5)Arba tescil kurulumdan yapı kullanma izni verilemez.
- 6)Ön cephesi 10 m'den küçük parsellerde verilen emsaldaki katlıklarla ilgili ilke nizam uygulaması yapılabilir.
- 7)Görünür tesis alanlarında konaklama tesisi H (eşik metn) yapı ve tesisleri yer alabilir. İmaz çukuru 500 m² max. Toplam inşaat 20 m²'dir.
- 8)Fosforik Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 9)Ticaret, Akaryakıt Satış İstasyonlarında Hmax= (eşik metn)
- 10)Spor tesis alanlarında KAYS=0,05, Hmax=4,50m (eşik metn). Açık Spor Tesisleri yer alabilir.
- 11)Hisseli parsellerde 2981/3290 sayılı kanunun 10. maddesi hükümleri geçerlidir. KAYS değeri ni aşmayan mevcut eşik metni ruhsata bağlanır.
- 12)Şişme 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)Çemlik iççe sınırlar içerisinde yer alan ve yanıcı, patlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde depolayan, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere alın 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 BİİK 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坪lerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılmaması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar 3dışık dış kenarında taşılabilir.
(G.B.M.K.=08.04.2015/87)
(B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip İmar adalarında 0 "sifir" katı, bina köşe noktasının ortalamasından alınacaktır.
(G.B.M.K.=12.04.2017/124)
(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)
- 2) (B) Kat yapılaşma koşullarına sahip İmar adalarında eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1'inci (birinci) Bedrum Kat İskan edilebilir. Diğer katlar toprağa gömülü olacaktır.
- 3) (C) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip İmar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bedrum katlar İskan edilemez. 1'inci (birinci) bedrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bedrum katlar toprağa gömülü olacaktır.
- 4)Her bir düzeye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücretli, belediyeye (otopark yapılmak üzere) ödenecektir.
- 5)Bu plan notları 17.01.2017 tarihli İbbari 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.=14.02.2017/245)

- 6) Ayrık nizam konut Alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olmaz.
(G.B.M.K.=12.04.2017/124) (B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

- 1) Plan değişikliği sınırlar içerisindeki Cami Alanında çemlik mesafesi aranmaz.
- 2) Plan değişikliği sınırlar içerisindeki Cami Alanı mimarlarca projelene göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=03.05.2017/134) (B.B.B.M.K.=15.06.2017/1488)

- 1) Kurşunlu Mahallesi 163 adada KAYS (Emsal) işbu plan değişikliği öncesinde yapılan İmar Kanunu 18. Maddede uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=14.11.2017/363) (B.B.B.M.K.=21.12.2017/3662)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Ayrık Nizam yapılaşma koşullarına sahip İmar adalarında 0 "sifir" katı, bina köşe noktasının ortalamasından alınacaktır.
(G.B.M.K.=12.04.2017/124)
(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)
- 2) (B) Kat yapılaşma koşullarına sahip İmar adalarında eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca 1'inci (birinci) Bedrum Kat İskan edilebilir. Diğer katlar toprağa gömülü olacaktır.
- 3) (C) ve 4 (dört) Kat yapılaşma koşullarına sahip İmar adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bedrum katlar İskan edilemez. 1'inci (birinci) bedrum katı otopark olması halinde açığa çıkabilir. Diğer bedrum katlar toprağa gömülü olacaktır.
- 4)Her bir düzeye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücretli, belediyeye (otopark yapılmak üzere) ödenecektir.
- 5)Bu plan notları 17.01.2017 tarihli İbbari 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.=14.02.2017/245)

- 6) Ayrık nizam konut Alanlarında yapılacak yapıların bina cephesinin 40 metreden fazla olmaz.
(G.B.M.K.=12.04.2017/124) (B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

- 1) Plan değişikliği sınırlar içerisindeki Cami Alanında çemlik mesafesi aranmaz.
- 2) Plan değişikliği sınırlar içerisindeki Cami Alanı mimarlarca projelene göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=03.05.2017/134) (B.B.B.M.K.=15.06.2017/1488)

- 1) Kurşunlu Mahallesi 163 adada KAYS (Emsal) işbu plan değişikliği öncesinde yapılan İmar Kanunu 18. Maddede uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=14.11.2017/363) (B.B.B.M.K.=21.12.2017/3662)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çemlik mesafeli İmar adalarında ön bahçe duvarları ile duvarların 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Otopark alanlarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre çemlik bırakılmak suretiyle ön bahçelerde otopark alanları oluşturulabilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılacaktır.

Ön ve yan bahçe: Ayrık, Blok veya katlı tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, kalkın, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

Öneri 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan hükümleri