

<b>ONAY TARİHLERİ</b>	<b>ASKI TARİHLERİ</b>
G.B.M:08.07.2019-184	<b>12.09.2019-12.10.2019</b>
B.B.B.M:23.07.2019-1098	

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

ONAY: 23.02.201 TARİH VE 51 SAYILI KÜÇÜKKUMLA BELEDİYE MECLİS KARARI

### PLAN HÜKÜMLERİ

- 1)Uygulama planlarında kadastral sınırlar esastır.
- 2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3)Su basman seviyesi 0.50m' den az olamaz.
- 4)İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı katsayısı-KAKS, emsal)=yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.
- 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 piyeleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri, garaj, ortak merdiven ve tasviye edilmiş zeminler, oturan, derinliği 2 metreden daha fazla olmayan yapıya ait teraslar hariç ortak alanlar bu alana dahildir.  
(G.B.M.K.=02.11.2016/224)(B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)
- 6)Eğimden dolayı bir kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir.
- 7)(B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır.
  - 7.1)Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır, zemin kat iskan edilebilir.  
(G.B.M.K.=09.10.2013/388)(B.B.B.M.K.=21.11.2013/1238)
  - 7.2)29.03.2009 tarihinden sonra Gemlik Belediyesi tarafından ruhsatlandırılan veya yeni yapılacak yapılarla ilgili mevzuatlar (jeolojik etütler, statik ve mimari durumlarda) doğrultusunda sonuçlandırılmak kaydı ile; B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında, bahçe mesafesinin imar durumunda verilen arka bahçe mesafesinden daha fazla bırakıldığı durumlarda, fazla bırakılan arka bahçe mesafesi alanın 4 katı ile çarpımı sonucu elde edilen m<sup>2</sup> kadar brüt inşaat alanı zemin katta iskan edilebilir.  
(G.B.M.K.=02.07.2014/267)(B.B.B.M.K.=18.09.2014/897)
- 8)Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulacaktır.
- 9)Turistik tesis alanlarında uygulama aşamasında "2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası ile Turizm Müesseseleri ve Nitelikleri Yönetmeliği" gereklerine uyulacaktır.
- 10)Gelişme alanlarındaki yapılara kot tabii zemin ortalamasından verilecektir.
- 11)Konut gelişme bölgelerinde Nisan 2000 tarihli Jeolojik Etüd Raporuna göre belirlenen alanlarda parsel bazında jeoteknik etüd ve zemin emniyet gerilim hesapları yapılmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- 12)Planlanan alan 1.derece deprem kuşağında kaldığından Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 13)İçme suyu ishale hattının geçtiği parsellerde hattın her iki tarafından min.2'şer m. yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
- 14)Konut gelişme alanlarında şuyulandırma bölgesi olarak belirlenen alanlarda İmar Yasa 18.madde uygulaması yapıldıktan sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 15)Şuyulandırma Bölgesi haricindeki gelişme alanlarında bir parselin yol ve yeşil alanlarının %30'dan az olması durumunda en fazla %70'i imar parseli olarak kabul edilecektir. Toplam inşaat alanı imar parseli üzerinden hesaplanacaktır. İmar parseli haricindeki imarlı kısmının kamu yararına değerlendirme şekli Belediye Meclisi'nce belirlenecektir.
- 16)Şuyulandırma hattı, uygulama sırasında mevcut yapılaşmaya bitişik kısımlarda yapılmış uygulamalar dikkate alınarak revize edilecektir.
- 17)Şuyulandırma yapılacak bölge dışındaki gelişme alanlarında yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 18)Gelişme alanlarının jeolojik zemin etüdü yapılan kısımları dışında jeolojik ve jeoteknik etüd yapılmadan imar ve inşaat uygulamasına geçilemez.
- 19)Armutlu Karayoluna cephe parselde talep olması halinde Belediye Meclis Kararı ile Turistik tesis yapılabilir.
- 20)Bitişik nizam tabii konut ve ticaret alanların otopark kendi içinde veya bedeli ödenerek, kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.  
(G.B.M.K.=07.12.2011/403)(B.B.B.M.K.=19.01.2012/35)
- 21)07.01.1991 gün ve 20747 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Teknik Usulleri Tebliği"nde belirtilen hususlar gerçekleştirilecektir.
- 22)Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak kaydı ile parselde birden fazla bina yapılabilmeli, maliklerin talebi halinde tapu idareleri parsel üzerinde yatay kat mülkiyeti tesis edebilir. Toplu uygulamada konut birimleri arasındaki uzaklık min.6m olacaktır.
- 23)Belirtilmeyen hususlarda 3030 sayılı yasa kapsamı dışında kalan "Belediyeler Tip Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
- 24)Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkımlar zemin katın üzerinden itibaren yapılabilir.  
(G.B.M.K.=07.12.2011/403)(B.B.B.M.K.=19.01.2012/35)

### 2011 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)216 ada 3 parselde zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir.  
(G.B.M.K.=09.03.2011/89)(B.B.B.M.K.=14.04.2011/355)

### 2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Planlanan K.D.K.Ç.A.'nda işaretlenen mevcut bina kütlesi binanın fiziki ömrü tamamlanincaya kadar korunacaktır.
- 2)Binanın yenilenmesi durumunda plandaki 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.B.M.K.=21.03.2013/324)

- 1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.  
(G.B.M.K.=10.09.2013/347)(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

### 2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)0 kotu en düşük yol kotundan alınacaktır.
- 2)Bina toplam kat sayısı 5 katı geçemez.  
(G.B.M.K.=09.03.2015/60)(B.B.B.M.K.=16.04.2015/742)
- 1)Çatı piyeleri tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm. ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.  
(G.B.M.K.=06.04.2015/87)(B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

- 1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo, enerji ölçme cihazları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min.3.00 m mesafe bırakılmak kaydı ile yapılabilir.(bekçi kulübesi alanı 15 m<sup>2</sup> yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.  
(B.B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.

- 1)BUSKİ altyapı bandı teşkil edilmesi amacıyla belirlenmiştir.  
(G.B.M.K.=09.12.2015/268)(B.B.B.M.K.=21.01.2016/40)

### 2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 25)Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Belediyesince peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alanı büyüklüğü ve otopark alanı yönetmeliği kapsamında gerekli otopark alanı ihtiyacı toplamından fazla alanda, ağaç sökülmemesi ve kesilmemesi esastır.  
(G.B.M.K.=02.11.2016/224)(B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)

### 2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Abdullah Aslan Caddesi, Kurudere Caddesi, Çamlık Caddesi, Kumla Caddesi ve Hizmet Caddelerindeki konut imarlı parsellerde, zemin katta isteğe bağlı ticaret yapılabilir.
- 2)Her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. İstenildiği takdirde ücreti, Belediye (otopark yapılmak üzere) ödenecektir.
- 3)Karayoluna cephesi 40 metreden uzun olan Bitişik Nizam imar adalarında, yapı ruhsatı verilmeden önce, avan projesi (ön olur projesi) İmar komisyonunca değerlendirilecektir.  
(G.B.M.K.=01.03.2017/62)(B.B.B.M.K.=20.04.2017/934)

- 1.Plan Değişiklik sınırları içindeki 441 Ada 6 Parselde kot farkından dolayı 1 (bir) den fazla kat kazanılmaz. Kazanılan katın %20 'si Ticaret olarak, diğer alanlar Otopark olarak kullanılabilir. (Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında Karayolları Yönetmeliği 41. maddesine göre karayoldan 5 metre çekme mesafesi uygulanan imar adasında, 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.=07.04.2017/94)(B.B.B.M.K.=18.05.2017/1329)

- 1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.  
(G.B.M.K.=07.06.2017/171)(B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

### 2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)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 İlike ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

- 1)Bitişik nizam 5 kat konut alanları hariç, bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

plan değişikliği onama sınırı