

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KÜÇÜKKUMLA REVİZYON VE İLAVE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ**

TUER

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

Osmanlı Mah. Erdalhan Eriyeveleli Çiğdemli Markalı B Blok No: 4-B
İz. Kat: No: 12 Tel: 0234 233 07 34 - 233 07 54 Faks: 233 07 61
Çekirge YD 735 017 7317 / Tın. Sic. No: 42638 NİĞİLYİ/BURSA
Tic. Sic. No: 0706017317000112

Nilüfer TAŞAN

Şehir ve İlçe Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sic. No: 1841

MURGUT YALKI

A GRUBU ŞEHİR PLANCISI

Oda Sicil No: 271 Bursa Tescil No: 1661007

Dip. No: 08721971-3901

Çekirge Mah. Çekirge Çiğdemli Markalı B Blok No: 103 D:2

735 017 7317 / Tın. Sic. No: 42638 NİĞİLYİ/BURSA

Fahmi ARSLAN
Meclis Katibi

KATİP ÜYE

Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi

KATİP ÜYE

Plan İşlem Numarası:

UIP-1506,53.....

Gemlik Belediye Meclisi'nin 12/02/2019
tarih ve 52. sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Refik YILMAZ

İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

22/05/2019 tarih ve 692. sayılı kararı ile

değiştirilerek uygun
bulunmuştur.

Alınur AKTAS

Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, H22A02C2A pafta ya ilişkin plan hükmü değişikliğini kapsamaktadır.

Küçükkumla Belediye Meclisi'nce 23.02.2001 tarih 51 sayı ile onaylı Küçükkumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 6. Plan notunun değiştirilmesi 02.01.2019 tarih 1/17 nolu gündem maddesi olarak eklenen yazılı önerge ile talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile, Söz konusu plan notunda; "Eğimden dolayı bir kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir." Hükmünün "Bitişik Nizam 5 kat Konut alanlarında, eğimden dolayı bir kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir. Diğer yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı iki kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir ve kazanılan 2. Bodrum kat iskan edilemez." Şeklinde değiştirilmesi talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

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 asua kat dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Son kat ile bağlantılı çatı piyesleri, ısıtıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri, garaj, ortak merdiven ve tasviye edilmiş zemine oturan, derinliği 2 metreden daha fazla olmayan yapıya ait teraslar hariç ortak alanlar bu alana dahildir.

(G.B.M.K-02.11.2016/234)(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 müstemilat kullanımı yer alacaktır.

7.1) Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır, zemin kat iskan edilebilir.

(G.B.M.K-09.10.2013/308)(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 mevzuatları (jeolojik etitler, statik ve mimari durumu) doğrultusunda sonuçlandırılmak kaydı ile; B-5 yapı nizamındaki konut alanlarında, arka 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 m² 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)

Onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

Planlama:

Yapılan incelemede komisyonumuzca, Küçükkuşla Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının 6. Maddesinin;

- Bitişik Nizam 5 kat Konut alanlarında, eğimden dolayı bir kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir. Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı iki kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir ve kazanılan 2. Bodrum kat iskan edilemez." Şeklinde hazırlatılan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği uygun bulunmuştur.

KÜÇÜK KUŞLA (BURSA)

REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

ONAY: 23.02.201 TARİH VE 51 SAYILI KÜÇÜKKUŞLA 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 piyesleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri, garaj, ortak merdiven ve tasviye edilmiş zemine 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) Bitişik Nizam 5 kat Konut alanlarında, eğimden dolayı bir kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir. Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında, eğimden dolayı iki kattan fazla kazanılamaz, kazanılan kat toplam inşaat alanına dahildir ve kazanılan 2. Bodrum kat iskan edilemez.~~

7)(B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katlarda garaj, depo veya müştemilat kullanımı verilecektir.

Öneri Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

6) Bodrum katlar ile ilgili Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 10, 11, 12. maddelerine göre işlem yapılacaktır.

