

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A08B3B ve H22A09B1B paftalar, Gemlik 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı ve Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı ile onaylanan onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ile 10.12.2009 tarih 749 sayı ile onaylanan Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notları hakkında plan değişikliği 04.07.2017 tarihli yazılı önerge ile talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

- artırılır
25. Bitişik nizama tabi olup, iki yel arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölümlü bir nitelik kazandırması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheli Ticaret Alanları bu hükmeye tabi olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.
26. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastrosu ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrı nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olmaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez. (G.B.M.K.=07.C.3.2018/64' (B.B.B.M.K.=19.C.4.2018/1025)(25-26. Maddeler)
27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır:
- 27.1. Her bağımsız bölüm için cephe ve derinlikte en dar yer 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arandaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Ekran hükümleri esastır.
- 27.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı eğimi altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde bulunur ve en az 3 m olacak olan teraslar kapatılmaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.
- 27.3. Çatılar eğimi en fazla % 45 eğim ve max. mahya yüksekliği 4.50 m'yi aşmayacak şekilde ve çatı eğimi düzlemi düşmeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde çatının uzantısının saçak uçları da düşmeye oturma şartı aranmayacaktır.
- 27.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturma parapet yüksekliği her hâlükârda 1.10 m'yi aşmaz.
- 27.5. İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğinin aşmaması ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyese çözümlerinde taşıyıcı sistem, betonarme ahşap yığma veya çelik yapılar sistemleri ile inşa edilebilir.
- 27.6. Özelliğe olan binalarda ve estetik amaçla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.
28. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyeye onaylı mimar, avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.
29. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanılan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır. (G.B.M.K.=12.12.2017/397' (B.B.B.M.K.=18.C.1.2018/35)
- 30) Ön bahçe mesafesi belirtilmemiş bitişik nizam yapı adalarında, yel geçişinin sağlıklı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde:
- 30.1) 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.
- 30.2) 100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.
- 30.3) Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkar (zemine oturan) bedrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Meri Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.
- 31) Bitişik nizam yerlerde Gemlik Merkez ve Değirli Planlarında zemin kat üzerinde yola 20 cm metif çıkması ve 50 cm'ye kadar saçak çıkması yapılabilir. (G.B.M.K.=07.C.3.2018/64' (B.B.B.M.K.=19.C.4.2018/1025)(30-31. Maddeler)

Onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan hükümleri

21. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrık nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olmaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)(20-21. Maddeler)

22. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır

22.1. Her bağımsız bölüm için cephede ve derinlikte en dar yer 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arasındaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fikrasi hükümleri esastır.

22.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kısıfı; altıda kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı tamamen çan veya tamamen üstü açık teraslar yapılabilir. Çan parselin geometrik köşelerinde bulunan ve en az 3 m olacak olan teraslar kapalıdır. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve edalar çan altında kaldığından üstü kapalı olabilir.

22.3. Çatılar eğim en fazla % 45 eğim ve max mahya yüksekliği 4.50 m'yi aşmayacak şekilde ve çan bitişik düzlemi düşmeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde çatının uzantısının saçak altında düşmeye oturma şart aranmayacaktır.

22.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çan en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konularabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her hâlükârda 1.10 m. yi aşamaz.

22.5. İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğim içinde kalmak şartı ile çatı arası piyes çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme ahşap, yığma veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.

22.6. Özelliği olan binalarda ve estetik amaçla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmez halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.

23. Okul, cami ve açık spor tesis alanlarında Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

24. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozyif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kâmir krem, kurşun, bakır çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır.

(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35)

25) Ön bahçe mesafesi belirtilmemiş bitişik nizam yapı adalarında, yol geçişinin sağlıklı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde:

25.1) 100 m² den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.

25.2) 100 m² den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.

25.3) Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemine oturan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup normal katlarda Merit Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.

26) Bitişik nizam yerlerde Genlik Merkez ve Doğu Planlarında zemin kat üzerinde yola 20 cm motif çıkması ve 50 cm'ye kadar saçak çıkması yapılabilir.

(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)(25-26. Maddeler)

Onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri

Planlama:

Yapılan incelemelerde, Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.12.2017 tarih 397 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2018 tarih ve 35 ile onaylanarak;

1 – Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notlarına ilave edilen:

27.3. Çatılar; eğimi en fazla % 45 eğim ve max. Mahya yüksekliği 4.50 m.yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantısının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.

27.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı, en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her hâlükârda 1.10 m. yi aşamaz.”

Plan hükümleri ile 27.05.2018 tarih 30433 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe giren Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’ni vatandaş aleyhine kısıtlayıcı nitelikte olduğundan kaldırılmasına,

2 – GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI plan notlarına ilave edilen:

22.3. Çatılar; eğimi en fazla % 45 eğim ve max. Mahya yüksekliği 4.50 m.yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantısının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.

22.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı, en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her hâlükârda 1.10 m. yi aşamaz.”

Plan hükümlerinin, 27.05.2018 tarih 30433 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe giren Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’ni vatandaş aleyhine kısıtlayıcı nitelikte olduğundan kaldırılmasına,

uygulamalara bu yönde devam edilmesine karar verilmiştir.

Öneri Gemlik 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan hükümleri

Onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri