

**GEMLİK (BURSA)1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI (G.B.M.K.=02.06.2010/ 182- 183 B.B.M.K.=15.07.2010/ 606)**

<b>ONAY TARİHLERİ</b>	<b>ASKI TARİHLERİ</b>
<b>G.B.M.:14.02.2018-47</b>	<b>25.04.2018-25.05.2018</b>
<b>B.B.B.M.:22.03.2018-579</b>	

**PLAN HÜKÜMLERİ:**

1.Gemlik I.Derece Deprem Bölgesi'nde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2.Gemlik İmar Planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 6306 Sayılı Kanun kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik, Bursa İli Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda belirtilen koşullara uyulacaktır.

3.Plan üzerindeki işaretlenen taşkın alanları, DSİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

4.Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.

5.Sosyal donatı alanları kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

6.Gerekli revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda isteğe bağlı olarak konut kullanımını yapılabilir.  
(G.B.M.K.=12.12.2017/394) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/35)

7.Önceden ruhsat alınmış ticaret kullanımı asma kat yapılmış olan 2 katlı binalarda 3.katın yapılması durumunda bina yüksekliği Hmaks=11.20m'dir.

8.Bitişik ve blok nizam tabii konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.  
(G.B.M.K.=08.05.2013/216) (B.B.B.M.K.=19.06.2013/703)

9.Ayrıncı nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1metre uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.

10.Bitişik nizam alanlarda komşuların yapılaşmış tevhidü mümkün olmayan min. 4m.'ye kadar cepheli parsellere yapılaşma izni verilir.

11.Günürbirlük Turizm Tesis Alanlarında konaklama tesisi içermeyen çay bahçesi, lokanta, oyun ve açık spor alanları, vb. yer alabilir. Alandaki yapılaşma emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metredir.  
(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/35)

12. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkımlar zemin katın üzerinden başlayabilir, kolon-taşyıcı sistem bu çıkma hattı sınırından başlayabilir.  
(G.B.M.K.=06.04.2015/86) (B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

13. Planda ticaret ve konut kullanımı birlikte gösterilen parsellerde, zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir.

14.Kıyı dolgu alanlarında, yürürlükteki "Kıyı Dolgu İmar Uygulama Planı" hükümleri geçerlidir.

15.Belirtilmeyen hususlarda Mer'î İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

16)Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K.=18.12.2014/144)

17)Çatı piyeshlerinde tam kat kullanım, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından 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)

18)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)

**İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:**

19. Bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullarındaki, sivilaşma potansiyeli yüksek riskli alanlar ve alüvyon zeminlerde yapılacak binaların bodrum katı, otopark yönetmeliği gereği ihtiyaç duyulan otopark alanının sağlanmasına yönelik olarak ve mevcut binaların zarar görmesine engel olmak için, subasman kotu, parselin 0,00 kotundan en fazla +3,00 metre yukarıya kaldırılabilir. Bu artış bina yüksekliğine dahil edilmez.

20.Mevcut imar planında yol boyu ticaret amacı ile kısmen ticaret alanı taranmış konut alanlarından, Orhangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hüriyet Caddesi, İrmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesi'nde, zemin katlarda ticaret yapılması zorunlu olup, normal katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım fonksiyonu getirilmiş yol boyu ticaret amaçlı konut alanlarında, konut kullanımını yer alacak olup, zemin katlarda isteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yönetmeliğin 19.maddesi (f) bendi 1.Fıkrasında belirtilen ticaret kullanımını yer alabilir.

21.%15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30 cm toprak olması) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde kapalı otopark düzenlenebilir. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği 3.00 metreden fazla olamaz.

22.Vaziyet planı hazırlanırken; "plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kottlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1,50m'den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapılan projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır" maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinin yapılması için;

22.1 Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,

22.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli);

22.2.1. Parselin yol cephesindeki köşe kottlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol cephesinde parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.

22.2.2. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kottlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirilmesi koşulluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

23. Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkımlarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5 metre ve daha az olan parsellerde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

24. Bitişik nizamda; bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2,00 metreye kadar azaltılabilir. Açığa çıkan katlar dahil toplam kat sayısı 4 katın üzerinde olduğu takdirde 4 katın üzerindeki her kat sayısı için en az 0,50 metre arka bahçe mesafesi kademeli olarak her katla artırılır.

25. Bitişik nizam tabii olup, iki yol 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 bölüdü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

26. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde söz konusu Yönetmeliğin 6. Maddesinin 5. Fıkrası Parsel büyüklükleri hakkında hükümler aranmaz. Ayrıca, yine bu yönetmeliğin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde, imar planı değişikliği sonucu zorunlu olarak yeniden 3194 sayılı İmar Kanunu 15, 16 ve 18 maddeleri işlemi yapılması halinde Yönetmeliğin 6. Maddeleri hükümleri aranmaz.

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

27.1. Her bağımsız bölüm için cephede ve derinlikte en dar yeri 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arsarındaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 40. Maddesinin 12. Fıkrası hükümleri esastır.

27.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 eğim hattını aşmayan çatı kuruluşu altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde bulunan 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 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 belirlenen 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.

27.5. İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyesh çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme, ahşap, yığma veya çelik yapıım sistemleri ile inşa edilebilir.

27.6. Özellikli olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.

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

29. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanılan ve depolanan kullanılmı kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır.  
(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/35)

**2010 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1)Plan tadilatı sınır içinde kalan alanda maksimum bina yüksekliği Hmaks=10,50 metre' dir.  
(G.B.M.K.=13.10.2010/313) (B.B.B.M.K.=16.12.2010/1035)

**2011 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1)Plan sınırları içinde kalan ticaret alanındaki mevcut bina kütlesi korunacaktır.  
(G.B.M.K.=05.01.2011/24) (B.B.B.M.K.=17.02.2011/140)

**2012 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1)992-993-994-995-nolu imar adalarında ön ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olarak uygulanacaktır. Yan bahçe mesafesi bırakılmayabilir.  
(G.B.M.K.=04.04.2012/105) (B.B.B.M.K.=17.05.2012/489)

1)860 ve 861 nolu imar adaları arasında mimari proje ile bütünlük sağlanacaktır.  
(G.B.M.K.=14.05.2012/148) (B.B.B.M.K.=21.06.2012/613)

**2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1)653 ada 31-32-172-173-174-188 parseller, 847 ada 1-2 parseller, 692 ada 3-4-5 parseller ve tadilat onama sınırları içerisinde kalan alanlarda 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 hektarlık alanın imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunda göre uygulama yapılacaktır.  
(G.B.M.K.=11.02.2013/71) (B.B.B.M.K.=21.03.2013/324)  
(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Minimum parsel büyüklüğü 600m<sup>2</sup>'dir.

3)Eğimden dolayı kat kazanılmaz. Bodrum kat gömülü olmak koşuluyla yalnızca otopark girişi verilebilir. Bodrum kat yapılması istenmesi halinde bodrum dahil bina yüksekliği dört kat geçemez.

4)Vaziyet planı hazırlanırken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kottlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip,1,50 m'den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapılan projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır.

5)Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şev stabilize analizleri yapılacaktır.

6)Binalarda drenaj sistemi oluşturulması zorunludur.

7)Belirtilmeyen hususlarda "Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir" plan hükümleri uygulanacaktır.  
(G.B.M.K.=06.03.2013/123) (B.B.B.M.K.=18.04.2013/455)

1)Plan tadilatı sınır içindeki 66 ada 20-21-22-23-24-25-26-38 parseller ile 741 ada 144 nolu parseller tevhid edilerek inşaat uygulamasına geçilecektir.  
(G.B.M.K.=06.11.2013/422) (B.B.B.M.K.=23.01.2014/53)