

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09B1A pafta, 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, Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.12.2017 tarih 394 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2018 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 01.02.2018 tarihinde askı ilanı yapılmıştır. 07.02.2017 tarihli yazılı önerge ile Gerekli İmar Planı Revizyonları yapıncaya kadar, planda ticaret kullanımı getirilen bölgelerde zemin katların büyük kısmında ticaret kullanımı gelişmiş olan ana caddeler dışında kalan ticaret alanlarında isteğe bağlı olarak zemin katlarda konut yapılabilir." Plan hükmünün, hâlihazır kullanımlar durum dikkate alınarak, normal katlarda da konut kullanımı yer almasına nedeniyle yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 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, "Gerekli imar planı revizyonu yapıncaya kadar Planda ticaret kullanımı getirilen bölgelerde zemin katların büyük kısmında ticaret kullanımı gerçekleşmiş olan ana caddeler dışında kalan ticaret alanlarında isteğe bağlı olarak zemin katlarda konut yapılabilir." şeklindedir.

PLAN NOTLARI HAKKINA BİLGİLENDİRME:

1. A-1/A PARSELE BAZININ A ALINAN PLAN NOTLARI PFMRE İLE RENKLENDİRİLMİŞTİR.
2. ONAY SÜRECİ TAMAMLANMAYAN PLAN NOTLARI KIRMIZI İLE RENKLENDİRİLMİŞTİR.

PLAN HÜKÜMLERİ:

1. Gemlik İl Derince Deprem Bölgesi'nde kataşırıcı plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2. Gemlik İmar Planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan 630e Sıvılı 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 taşınmaz alanlar, Dİİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

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

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

6. Gereki İmar planı revizyonu yapılmaya kadar Planda ticaret kullanımı getirilen bölgelerde zemin katının büyük kısmında ticaret kullanımı gerçekleştirilmiş olan ana caddeler dışında kalan ticaret alanlarında isteğe bağlı olarak zemin katlarda konut yapılabilir.

(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=16.01.2016/35)

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 nizama tabi konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya beceği ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.

(G.B.M.K.=06.05.2013/216) (B.B.B.M.K.=19.06.2013/703)

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

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

11. G.ÖnÜbirtlik Turizm Tesis Alanlarında konaklama tesisi içermeyen çay bahçesi, lokanta, oyun ve açık spor alanları, vb. yer olabilir. Alandaki yapılaşma emsal 0.20'yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katı yapılması halinde H=5.50 metredir.

(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=16.01.2016/35)

12. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkımlar zemin katı üzerinden başlayabilir. kolon- taşıyıcı sistem bu çıkım 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 katındaki ticaret parsel demliğince kullanılabilir.

14. Kıyı caddesi alanlarında, yürütüldüğü "Kıyı Dalgı İmar Uygulama Planı" hükümleri geçerlidir.

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

(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=16.01.2016/35)

16) Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapıda alanlarda ön bahçe mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K.=19.12.2014/1446)

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

PLAN HÜKÜMLERİ

1) Belediye Encümenince belirlenen TE Madde uygulama sınırlarında uygulamayı yapılıncaya kadar verilemez.

2) Planlarda belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35 - DEĞİŞİKLİK)

3) 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan 6306 Sayılı Kararın Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İl Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrodüzenleme Etüt Raporu'nda belirtilen koşullara uyulacaktır.
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35 - DEĞİŞİKLİK)

4) A ile işaretli konut alanlarında DŞİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

5) 3m bahçe mesafesi cephe aldığı yoldan tiraklıdır.

6) Depolama alanlarında yan bahçe mesafesi 5 metre olarak uygulanacaktır.
(G.B.M.K=03.04.2013/62) (B.B.B.M.K=23.06.2013/274)

7) 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=18.12.2014/1446)

8) Ön bahçe mesafesiz bitişik nizam tabii konut veya ticaret alanlarında atöpark ihtiyacı kendi parselli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık ve kapalı genel atöpark alanlarında sağlanacaktır.
(G.B.M.K=03.12.2014/463) (B.B.B.M.K=00.01.2015/79)

9) Çatı plyaslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı 50 cm'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)

10) Gereklili imar planı revizyonu yapıncaya kadar Gemlik Armutlu Çevreyolu ve R0ğe Hastanesi'ne doğru devam eden İmmek Sokakı ve 15 Temmuz Şehitler Bulvarında bakan cephelerdeki parseller hariç Ticaret Alanlarında zemin katlarda isteğe bağlı olarak konut yapılabilir.
(G.B.M.K=12.04.2017/20) (B.B.B.M.K=18.06.2017/1329)
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35 - DEĞİŞİKLİK)

11) Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yarı cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
(G.B.M.K=03.05.2017/132) (B.B.B.M.K=18.06.2017/1622)

12) Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir atöpark çözülmektedir.
(G.B.M.K=07.06.2017/171) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

13) İmmek Sokak'ta cepheli konut Alanlarında zemin ve aşağı çıkan bodrum kat/katlarında Ticaret kullanımı yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin katları ticaret kullanımında; asma kat yapılabilir.
(G.B.M.K=12.06.2017/192) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:

14. Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarındaki, sınırlama potansiyeli yüksek riskli alanlar ve diğer zeminlerde yapılacak binaların bodrum katı, atöpark yönetmeliği gereği ihtiyaç duyulan atöpark alanının sağlanması amacıyla olarak ve mevcut binaların zarar görmesine engel olmak için, sızmanın katı, parselin 0,00 kotundan en fazla +3,00 metre yukarıya kaldırılabilir. Bu artış bina yüksekliğine dahil edilmez.

Gemlik Çevre Yolu Doğusu Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri

Planlama:

Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.12.2017 tarih 394 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2018 tarih ve 35 ile onaylanan;

- Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 6 nolu plan notunun ve Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 10 nolu plan notunun: "Gerekli revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda isteğe bağlı olarak konut kullanımını yapılabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

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)

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 işteğe bağlı olarak konut kullanımı yapılabilir.
(G.B.M.K.=12.12.2017/394) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/35)
- 7.Önceden ruhsat alınmış ticaret kullanımlı asma kat yapılmış olan 2 katlı binalarda 3.katın yapılması durumunda bina yüksekliği Hmaks.=11.20m'dir.
- 8.Bitişik ve blok nizamata tabi konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya bedelli 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.Ayrılc nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1metre uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.
- 10.Bitişik nizam alanlarda komşuları yapılaşmış tevhidî mümkün olmayan min. 4m.'ye kadar cepheli parsellere yapılaşma izni verilir.
- 11.Günübirlik 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-taşıyıcı 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'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
(G.B.M.K=09.09.2009/ 405 B.B.B.M.K=10.12.2009/ 749)

PLAN HÜKÜMLERİ

1) Belediye Encümenince belirlenen 18.Madde uygulama sınırı alanında uygulama yapılmadan ruhsat verilemez.

2) Planda belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK

3) 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.
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK

4) A ile işaretli konut alanlarında DSİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

5) 3m bahçe mesafesi cephe aldığı yoldan bırakılacaktır.

6) Depolama alanlarında yan bahçe mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.
(G.B.M.K=03.04.2013/162) (B.B.B.M.K=23.05.2013/574)

7) 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=18.12.2014/1446)

8) Ön bahçe mesafesiz bitişik nizam tabii konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parselli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık ve kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.
(G.B.M.K=03.12.2014/463) (B.B.B.M.K=02.01.2015/79)

9) Çatı piyесlerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm.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)

10) Gerekli revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda işteğe bağlı olarak konut kullanımı yapılabilir.
(G.B.M.K=12.12.2017/394)
(B.B.B.M.K=18.01.2018/15)

11) Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
(G.B.M.K.=03.05.2017/133) (B.B.B.M.K.=15.06.2017/1688)

12) 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)

13) İrmak Sokak'a cepheli konut Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum kat/katlarda Ticaret kullanımı yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin kattaki ticaret kullanımda; asma kat yapılabilir.
(G.B.M.K.=12.06.2017/192) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:

14. 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.

15. Mevcut İmar planında Yol Boyu Ticaret Amaçlı ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarından, Orhangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hürriyet Caddesi, İrmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesinde Zemin Katlarda Ticaret yapılması zorunlu olup, normal katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım fonksiyonu getirilmiş Yolboyu Ticaret Amaçlı Konut Alanlarında, Konut kullanımı yer alacak olup, zemin katlarda işteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fikrısında belirtilen ticaret kullanımları yer alabilir.

Gemlik Çevre Yolu Doğusu Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri