



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI,
KURŞUNLU 2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI,
PLAN HÜKÜMLERİNE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- **16627398**

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K-1 D.2 Nilüfer / BURSA
Teli:0224)243 07 74 - 220 66 66
KİTİTAY M.D. 014 004 7170

Maahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
07/09/2020 tarih ve 113 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/10/2020 tarih ve **1479** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 2 Nolu Bölge Uygulama İmar Plan Hükümlerine, plan hükmü ilave edilmesini kapsamaktadır.

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 2 Nolu Bölge Uygulama İmar Planı'nda Gemlik Belediyesi'nce binaların sıfır kotuna esas ortalama kot değerine ilişkin hükümlerin ve eğimli arazilerde yol cephelerinde istinat duvarı yapılması hususunda çözüm getirilmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en yakın ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan, Gemlik yerleşim alanının doğu kısmında, konut yapıları arasında yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin batısındaki Gemlik kent meydanına uzaklığı yaklaşık 2km'dir. Parsellerin batısındaki Gemlik sahiline mesafesi yaklaşık 2,2km güneyinden geçen Bursa-Yalova Karayolu'na mesafesi yaklaşık 400m'dir.



Planlama Alanının Konumu

ÇTB

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Belediyesi'nce: 1/1000 Ölçekli Kurşunlu Revizyon Uygulama İmar Planı, 2 Nolu Bölge Uygulama İmar Planı'nda Gemlik Belediyesi'nce binaların sıfır kotuna esas ortalama kot değerine ilişkin hükümlerin ve eğimli arazilerde yol cephelerinde istinat duvarı yapılması hususunda plan notu getirilmesi talep edilmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik 1/1000 Ölçekli Kurşunlu Revizyon Uygulama İmar Planı, 2 Nolu Bölge Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde yapılan değişikliği kapsamaktadır.

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1) DONATI ALANLARI(YOL, YEŞİL ALAN V.B.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 2) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. KORUNAN CEPHE ADA HATTI TANIMLANMIŞ İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3) AYRIK NİZAM YAPILAŞMADA CEPHESİ 10 M.'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE VERİLEN EMSALE UYULMAK KAYDIYLA İKİZ NİZAM YAPILAŞMA YAPILABİLİR.
- 4) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KAT ADEDİ 1(BİR), EMSAL=0,10, YENÇOK=4.50 M.DİR. BU ALANLARDA İFRAZ ŞARTI 1000 M²'DİR. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, KAFE, BÜFE, LOKANTA VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 5) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KORUZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEK, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEYECEK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
- 6) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN BİTİŞİK NİZAM VE İKİZ NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.
- 7) ÇATI PİYESLERİNDE TAM KAT KULLANIMINDA, TERAS BALKON VEYA TERAS ÇATI YAPILMASI HALİNDE, TERAS KENARLARINDA BİNAYI KORUMA AMAÇLI, 50CM.'YE KADAR YAPILAN SAÇAKLAR SON KAT SINIRLARINDAN TAŞABİLİR. PARAPET DUVAR VEYA KORKULUKLAR SAÇAK DIŞ KENARINDA TEŞKİL EDİLEBİLİR.
- 8) AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA 0 "SIFIR" KOTU, BİNA KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
- 9) 2(İKİ) KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN YALNIZCA 1'İNCİ (BİRİNCİ) BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. DİĞER KATLAR TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAKTIR.

10) 3 (ÜÇ) KAT VE DAHA YÜKSEK KATLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA, EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. 1'İNCİ (BİRİNCİ) BODRUM KATI OTOPARK OLMASI HALİNDE AÇIĞA ÇIKABİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAKTIR. 1. BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMAYAN KISIMLARINDA; SİĞINAK, MÜŞTEMİLAT NİTELİĞİNDEKİ ORTAK ALANLAR DEPO, KAPICI DAİRESİ VB. BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİNDE OLMAYAN MAHALLER YER ALABİLİR. KAPICI DAİRESİ, YÖNETMELİĞİN GETİRDİĞİ DOĞAL IŞIK ALMA ZORUNLULUĞU SEBEBİYLE BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKAN KISMINDA YER ALABİLİR.

11) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KURŞUNLU NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12) KAMUYA AİT, OKUL, DİNİ TESİS ALANI, SU DEPOSU VE AÇIK SPOR TESİS ALANINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI YÜKSEKLİK, KAKS VE TAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK BÖLGEDEKİ KAT REJİMLERİ ESAS ALINACAKTIR.

13) ORMAN SINIRI NEDENİYLE DEVAMLILIĞI SAĞLANAMAYAN YOLLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

14) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE(TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ DÜZENLENEBİLİR.

15) KARAYOLUNA CEPHESİ OLMAYAN CAMİ ALANLARINDA ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ.

16) MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE İFRAZ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK BU PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ VEYA TESİS KADASTOROSU İLE OLUŞMUŞ PARSELLERİN TEVHİDİNDE YÖNETMELİKTEKİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ARANMAZ. ANCAK ÇEKME MESAFELERİ HARİÇ YAPI CEPHE VEYA DERİNLİK ÖLÇÜLERİ 4X5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA RUHSAT DÜZENLEMESİ İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

17) YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

18) OTOPARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.

19) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ

- 32) AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA;
* PARSEL ÖN CEPHESİNE 3M'DEN DAHA YAKIN KAPALI OTOPARK ALANI DÜZENLENEMEZ. ANCAK BU ALAN OTOPARK İÇİN MANEVRA VE BAĞLANTI YOLU OLARAK KULLANILABİLİR.
* YOL CEPHESİNDEN GÖRÜNEN DUVAR YÜKSEKLİĞİ 2.5 M'DEN FAZLA OLAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1) ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.06.2017 TARİH VE 1308166 SAYILI YAZISINA İSTİANDEN ESKİ 1010, 1011, 1012 VE 1013 PARSELLERİ (3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ YENİ 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 VE 288 ADALARDA) İÇEREN ALANA İLİŞKİN BURSA KADASTRO MAHKEMESİNİN 2014/182 ESAS NUMARALI DAVASI SONUÇLANANA KADAR PARSELLERDEKİ TÜM İŞ VE İŞLEMLER DURDURULMUŞTUR MAHKEME KARARI SONUCUNA GÖRE BU ALAN YENİDEN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 2) 22.04.2008 TARİH VE 2018/21 SAYILI ENCÜMEN KARARI İLE 18.07.2008 TARİHİNDE TAPUYA TESCİL EDİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18.MADDE UYGULAMASI KAPSAMINDA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN BİR ALANDA OLUŞAN 278 ADA - 4 PARSEL, 274 ADA- 1/2/3/4/5/6/7/8 PARSELLERİN İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN 278 VE 274 ADALARIN BATISINDA BULUNAN KONUT ALANLARINA TRANSFER EDİLECEKTİR.
- 3) N2 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞ 209 ADA, 1 PARSELİN TAMAMI BU PLANDA İMAR YOLUNDA KALDIĞINDAN, BU PARSEL 209 ADA, 11 PARSELİN GÜNEYİNE BİTİŞİK OLUŞTURULAN KONUT ALANINA AYNI TAPU METREKARESİYLE TRAMPA İŞLEMİ İLE TESİS EDİLECEKTİR.
- 4) KURŞUNLU MAHALLESİ 163 ADADA KAKS (EMSAL), 04.04.2018 TARİH VE 107 SAYILI GEMLİK BELEDİYE MECLİSİ ONAYLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE YAPILAN, İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ OLAN PARSEL METREKARESİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 5) T1 SEMBOLÜYLE BELİRTİLEN ALANLARDA YER ALAN PARSELLER KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI ve ORMAN ALANLARININ BULUNMASI GİBİ NEDENLERLE CEPHE ALAMADIĞINDAN; T1 SEMBOLÜNÜN OLDUĞU ALANDAKİ 212 ADA 7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15 PARSEL NOLU TAŞINMAZLAR TEVHİT EDİLDİKTEN SONRA RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.
- 6) 259 ADA 1 PARSEL, BUSKİ'NİN DERE ISLAH PROJESİ İÇERİSİNDE KALAN ALANI BİLA BEDEL TERK ETMESİ DURUMUNDA EMSALİ 0,50 KULLANILABİLİR. KAMUYA TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLMEDİĞİ TAKDİRDE, EMSAL:0,20 ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR. SPOR TESİS ALANINDA AÇIK VEYA KAPALI SPOR TESİSİ YER ALABİLİR. HER HALÜKARDA EMSALİN %20' SİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

Plan değişikliği Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından, İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.