



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KUZEY GELİŞME ALANI I. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161061961

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dia No: 10173 Ç. Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tasarım, Çözüm ve Tanım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet, Vahitler Mah. Çarşı Sok. No: 1/3
Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer/BURSA, Tel: Faks: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@nolma.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mehir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
08/01/2024 tarih ve 3 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/2/2024 tarih ve 780 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİSTİRİLER:
UYGUN BULU:**



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerini kapsamaktadır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde; planın ilk onaylandığı tarihten günümüze kadar çeşitli tarihlerde ortaya çıkan sorunların çözümlenmesine yönelik değişiklikler ve ilaveler yapılmıştır.

Gemlik Belediyesi'nde yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

Bazı plan notlarının güncelliğini yitirmiş olması nedeni ile kaldırılması, bazı maddelerde ise tesbit edilen ihtiyaçlar doğrultusunda güncel imar mevzuatına uygun düzenleme ve ilaveler yapılması gerekli bulunmuştur.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın mevcut plan hükümleri şöyledir:

1. Gemlik I.Derece Deprem Bölgesi'nde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
2. İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.
3. Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.
4. Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
5. Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan Yapı Ruhsatı düzenlenemez.
6. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
7. İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
8. Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
9. ~~Ayrık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan 1m uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir. (G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)~~
9. Planda konut ve yol boyu ticaret kullanımı birlikte gösterilen alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 20m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir.
10. Planda yol boyu ticaret kullanımı getirilen bölgelerde, zemin katta isteğe bağlı olarak konut yapılabilir.

11. Konut alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında arttırılabilir. emsal değeri artışı geçerli değildir.
12. Otopark kendi parseli içinde çözülecektir.
13. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
14. Belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği geçerlidir.
~~16. Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. (G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)~~
15. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir.
16. Vaziyet planı hazırlanırken; "plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1,50m'den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır." Bu madde kapsamında eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinde uyulacak esaslar şöyledir;
 - 16.1. Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçeleri yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenlenebilir.
 - 16.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):
 - 16.2.1. Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının 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 2.5m istinat yapılabilir.
 - 16.2.2. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının 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 yeşillendirmesi koşuluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 2.5m'ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.
(G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)
17. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30cm toprağa gömülü) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde parselin her cephesinden, her 25m genişlik için en fazla 1 adet giriş 1 adet çıkış olmak kaydı ile kapalı otopark düzenlenebilir.
 - 17.1. Parsel ön cephesine 3m'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.
 - 17.2. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği 2,5m'den fazla olamaz.
(G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)



18. Parselin yola cephesinde 1,50m yüksek olarak teşkil edilecek bahçe duvarı; taş kaplama ve yeşil dikey bahçelerin birlikte yer alacağı tasarım ile kaplanacaktır. Kaplama tasarımı ruhsat aşamasında mimari uygulama projesi ile birlikte sunulacak olup, onaylı projesine göre teşkil edilmeden yapı kullanım izin belgesi düzenlenemez. (G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)
19. Yan ve arka bahçelerin tesviyesinde, yönetmelikte tanımlanan dolgu ve hafriyat kotu hizasında, parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan alanlarda da, aynı kot seviyesinde parsel sınırına kadar düzenleme yapılabilir. Bu kota kadar istinat duvarı yapılması ve ruhsatlandırılması zorunludur. Ancak görünen istinat duvarlarının yüksekliği 2,5 m.'yi geçemez. (G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)
20. Ayrık nizamaya tabi binalarda kot verilmesi:
20.1. Binanın sıfır kotu, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
20.2. Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde, her binanın sıfır kotu, aynı düzlemde beraber ele alınacak binaların ortalama sıfır kotundan 1,20m'den az ya da fazla olmamak kaydı ile istenildiği takdirde; beraber kot değerlendirmesi yapılan binaların köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Tüm parsel tek bir sıfır kotu belirlenmek istenildiği takdirde de aynı koşul aranır.
20.3. İkinci bodrum kat açığa çıkamaz.
(G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)
21. Çatı düzenlemelerinde şu esaslara uyulacaktır:
21.1. Azami mahya yüksekliği 4,50m'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartı ile çatı şekli serbesttir.
21.2. Çatıda saçak uçlarına en fazla 1m yaklaşmak kaydıyla; güvercinlik Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az 3m mesafe bırakılmak zorundadır. Çatı arası yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1,20m² den büyük olamaz. Bu güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5'ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3m'yi geçemez.
(G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)
22. Yapılara ruhsat düzenlenmesi aşamasında mimari projenin eki olarak 3D görselleştirme çalışması teslim edilecektir.
(G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)

2021 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1. Orhaniye Mahallesi 369 ada 9 nolu parselin, 3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde uygulamasından sonra oluşacak (tapu işlemleri sonucu değişmez ise; 1396 ada 4 parsel) imar parselinde emsal (KAKS)=0,5422 üzerinden hesaplanacaktır.
(G.B.M.K.=09.11.2020/133) (B.B.B.M.K.=14.01.2021/47)
2. Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile H.maks.=6.50 mt. olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %10, H.maks.=9.50 mt. olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %13 arttırılabilir.
(G.B.M.K.=12.04.2021/66) (B.B.B.M.K.=17.06.2021/895)



11. Mevcutta açılmış yol ve komşu parsel sınırlarındaki kazı istinatları yapılmadan bina inşaatına başlanamaz.
12. Komşu parsellerde şevli bahçe yapılamaz. Yola cepheli parsellerde ise %15 eğime kadar şevli bahçe yapılabilir.
13. Ortak parsel sınırlarında yapılacak olan istinat duvarlarında;
Parsel sınırında imalatı tamamlanmış olan istinat duvarı olması halinde, komşu parsel tarafından yapılacak olan yeni istinat duvarı (istinatların üst üste gelmemesi için) minimum 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.
14. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parseller hariç olmak üzere, 1.50 metre üzerinde taş duvar yapılamaz.
15. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30cm toprağa gömülü) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde parselin her cephesinden, her 25m genişlik için en fazla 1 adet giriş 1 adet çıkış olmak kaydı ile kapalı otopark düzenlenebilir.
 - 15.1. Parsel ön cephesine 3m'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.
16. Ayrık nizama tabi binalarda kot verilmesi:
 - 16.1 Binanın sıfır kotu, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
 - 16.2 İkinci bodrum kat açığa çıkamaz.
17. Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile H.maks.=6.50 mt. olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %10, H.maks.=9.50 mt. olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %13 arttırılabilir.
18. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
19. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Hazırlanan plan hükümlerine ilişkin plan değişikliği güncel imar mevzuatı doğrultusunda Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

