



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**GEMLİK (BURSA) SAĞLIK TESİSİ ALANI VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161042077

	<p>Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dia No: 10173 Oda Sicil No: 257 KENTSEL PLANLAMA Proje Taah. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi B Blok No: 133 Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel: Faks: 0224 220 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170</p>
<p>Mazir DAĞ Meclis Katibi</p>	<p>Sedat ÖZER Meclis Katibi</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/12/2023 tarih ve 145 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>21/05/2024</u> tarih ve <u>570</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p> <p>DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU</p>



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Gemlik (Bursa) Sağlık Tesisi Alanı Ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin bazı maddelerini kapsamaktadır.

Yapılan plan değişikli ile söz konusu planlama alanında uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümlenmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 250kişi/ha yoğunluklu gelişme konut alanında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Emsal=1.00 Yençok=15,50m yapılaşma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

Söz konusu plan kapsamında 3194 Sayılı İmar Yasası 18.Madde uygulaması yapılmıştır.

Adı geçen planın plan hükmünde; "Gemlik Kuzey Gelişme Alanı 2.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir" yazılıdır.

Gemlik Kuzey Gelişme Alanı 2.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise henüz kesinleşmemesi nedeni ile Sağlık Tesisi Alanı Ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan parsellerde inşaat uygulamasına geçilememektedir.

Ortaya çıkan mağduriyetin giderilmesi için Gemlik Belediyesi'nce Sağlık Tesisi Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan hükümlerinde değişiklik yapılması uygun bulunmuştur.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Gemlik (Bursa) Sağlık Tesisi Alanı Ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut plan hükümleri şöyledir:

1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında yapılaşma koşulları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak projesine göre belirlenecektir.
2. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında E=1.00 TAKS=Serbest Yençok=15.50 m'dir. Ön cephe çekme mesafesi 5 m. yan cephelerde çekme mesafesi 3m'dir.
3. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında vaziyet planı içerisinde sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir, zemin katlarda ticaret yapılabilir.
4. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında her bloğun parsel içinde oturduğu alanın en yüksek noktasından kot alınacaktır.
5. Sağlık Tesisi Alanında inşaa edilecek yapılar onaylı avan projesine göre ruhsatlandırılacaktır.

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1. 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. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)
2. Gemlik (Bursa) Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.:06.12.2017/381, B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 218)

2023 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1. 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.
2. Gemlik Belediye'since onaylanan peyzaj projesine göre bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
3. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kademeli veya kademesiz olarak istinat duvarı yapılabilir.
4. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kademeli istinat duvarı yapılarak düzenlenebilir. Yoldan gözüken istinat duvarı yüksekliği ilk kademede 5 m'yi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.
5. %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.
 - 5.1. Parsel ön cephesine 3m'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.
6. Ayrık nizam yapı adalarında; binanın sıfır kotu, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
7. Zemin katta ve eğimden kazanılan bodrum katta isteğe bağlı halkın günübirlik ihtiyacını karşılamaya yönelik ticaret kullanımları yer alabilir.
8. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği geçerlidir.

4. PLAN KARARLARI**4.1. ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ**

Onaylı Gemlik (Bursa) Sağlık Tesisi Alanı Ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde yapılan düzenlemeler neticesinde güncellenen plan hükümleri şöyledir:

1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında yapılaşma koşulları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak projesine göre belirlenecektir.
2. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında E=1.00 TAKS=Serbest Yencok=15.50 m'dir. Ön cephe çekme mesafesi 5 m. yan cephelerde çekme mesafesi 3m'dir.
3. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında vaziyet planı içerisinde sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir, zemin katlarda ticaret yapılabilir.
4. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında her bloğun parsel içinde oturduğu alanın en yüksek noktasından kot alınacaktır.
5. Sağlık Tesisi Alanında inşaa edilecek yapılar onaylı avan projesine göre ruhsatlandırılacaktır.

