

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi sınırları içinde muhtelif mahallelere ait imar planlarındaki plan notlarının yeniden değerlendirilmesi, yol boyu ticaret alanlarının ticaret+ konut olarak tekrar değerlendirilmesi, otopark ve ortak kullanım alanı ihtiyacının bina altlarında çözümlenmesine ilişkin plan notları ile ilgili değişiklikleri kapsamaktadır.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2017 tarih, 503 sayılı yazısı ile öncelikle 2010 yılı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ile 2009 yılı onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yapılması önerilen plan değişikliklerinin Gemlik Belediyesinde değerlendirilmesi sonucunda uygun bulunan plan değişikliklerinin hazırlanması talep edilmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri ile Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmıştır.

Yapılan değişiklikler doğrultusunda söz konusu imar planlarının plan notlarının son durumu şöyledir;

GEMLİK 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

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 imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda 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.Kısmen yapı kullanma izni alınmış binalar, onaylı ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmış ise kalan bağımsız bölümlere ruhsat süresine bakılmaksızın yapı kullanma izni verilir.~~

~~7.Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.~~

6.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.

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

~~12.7 metre ve daha dar yollarda binaların ön cephelerinde cephe uzunluğunun 2/3'ünü geçmemek kaydı ile 20 cm. motif çıkması yapılabilir.~~

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

~~14.Sit alanlarında Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.~~

11.Günöbirlik 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.

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.

~~1) Gemlik ilçe ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunan, Gemlik Konut dışı Kentsel Çalışma Alanları, Depolama Alanları ve Sanayi Alanlarında her türlü çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko vb. madenleri ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı her türlü maddenin depolanması yapılmayacaktır." (G.B.M.K.=10.07.2012/249) (B.B.B.M.K.=20.09.2012/910)~~

~~1) Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozyif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir. (G.B.M.K.=10.09.2013/347)-(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)~~

15) 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)

16) Çatı piyeslerinde 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)

17) 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

18. Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarındaki, sıvılaşma 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.

19. Mevcut imar planında Yol Boyu Ticaret Amacı 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 isteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fıkrasında belirtilen ticaret kullanımları yer alabilir.

20. %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.

21. Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;

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

21.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):

21.2.1. 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 3.00 m istinat yapılabilir.

21.2.2. 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 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

22. Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda 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.

23. 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 katta artırılır.

24. Bitişik nizama tabi 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 bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parsel verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

25. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 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 Kanununu 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde, imar planı değişikliği sonucu zorunlu olarak yeniden 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16 ve 18 maddeleri işlemi yapılması halinde Yönetmeliğin 6. Maddeleri hükümleri aranmaz.

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

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

26.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kuşluğu 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 kapatılamaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.

26.3. 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.

26.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen 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.

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

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

27. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyece onaylı mimari avan

projesine göre ruhsatlandırılabilir.

28. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların 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.

2010 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan tadilatı sınırı 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 sınırı 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)

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Minimum parsel büyüklüğü 600m²'dir.

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

4)Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip,1.50 m'den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standarda uygun şekilde istinat yapıları

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 Plan 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 sınırı 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)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Günöbirlik Turizm Tesis Alanında ahşap, sökülüp takılabilir cinsten kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen gölgelik, wc ve açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yeme yerleri yer alacaktır.

2)İlgili kurum onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporları ile Yerleşime Uygun Alan olarak belirlenmeden ruhsatlandırılmaz.

(G.B.M.K=15.05.2014/198) (B.B.B.M.K=09.06.2014/570)

1)Dini Tesis Alanında çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K=11.11.2014/423) (B.B.B.M.K=18.12.2014/1446)

1)Parsel için gerekli otoparkın tamamının parselde çözülemediği durumlarda, kalan kısmı otopark bedeline dönüştürülebilir.(G.B.M.K=09.12.2014/477) (B.B.B.M.K=22.01.2015/79)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

2)Bina su basman kotu değeri, bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak belirlenecektir.(G.B.M.K.=13.01.2015/9) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki imar adasında, parseller "Cephe Alınacak Yön" işaretinin olduğu taraftan cephe alacaktır.

2)Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

(G.B.M.K.=13.01.2015/22) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)Mescit Alanı içerisinde çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=04.02.2015/30) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)1293 ada 3-4-5-6-8-10 parsellerde imar uygulaması yapılacaktır.

(G.B.M.K.=09.03.2015/69) (B.B.B.M.K.=16.04.2015/742)

1)909 nolu imar adasında, güney ve güneydoğu cephesinde kot farkından dolayı kazanılan katlarla birlikte görünen kat 6'yı geçemez.
(G.B.M.K.=06.05.2015/117) (B.B.B.M.K.=17.06.2015/1201)

1)Mescit Alanı'nda ve Belediye Hizmet Alanı'nda çekme mesafesi aranmaz.
(G.B.M.K.=06.05.2015/120) (B.B.B.M.K.=17.06.2015/1201)

1)Plan tadilatı sınırları içindeki inşa edilecek binanın zemin katı ticaret, üst katları konut amaçlı kullanılacaktır.
(G.B.M.K.=07.09.2015/219) (B.B.B.M.K.=27.10.2015/1815)

1)Eğimden dolayı bir bodrum kat kazanılabilir. Kazanılan bodrum kat iskan edilemez.
(G.B.M.K.=07.09.2015/221) (B.B.B.M.K.=02.10.2015/1815)

1)1227 ada 1 parselde zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.
(G.B.M.K.=07.10.2015/231) (B.B.B.M.K.=11.02.2016/303)

1)Plan değişikliği sınırı içinde yan ve arka çekme mesafesi şartı aranmaz.
2)Mescit Alanında Mimari Avan Projeye göre uygulama yapılabilir.
(G.B.M.K.=23.10.2015/237) (B.B.B.M.K.=27.10.2015/2053)

1-Plan değişikliği sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.
2)Halkın günlük kullanımına yönelik kahvehane ve dinlenme tesisleri yapılabilir.
(G.B.M.K.=09.12.2015/266) (B.B.B.M.K.=21.01.2016/40)

2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)İdari Hizmet Alanında TAKS aranmayacaktır. Maks. bina yüksekliği Yençok=6.50m'dir. İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 3m.'dir.
(G.B.M.K.=12.04.2016/74) (B.B.B.M.K.=19.04.2016/916)

1)Rekreasyon alanında yapılacak yapılar sökülüp takılabilir, ahşap veya ahşap görünümlü malzemeden olacaktır.

2)Plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Plan üzerinde çekme mesafesi belirtilmeyen cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmaz.

3)184 ada 8-9-21-24-25 parsellerde 18.madde uygulaması yapılacaktır.

4)Rekreasyon alanında yapılacak binaların oturumları, İstiklal Caddesine cepheli bölümde belirtilen çekme mesafesine hizalanacaktır.

5)Rekreasyon alanında su ürünlerinin satış ve yeme/içme faaliyetlerine uygun ticari birimler yer alacaktır. Başka bir ticari faaliyetler yer alamaz.

(G.B.M.K.=12.04.2016/79) (B.B.B.M.K.=23.05.2016/1008)

1)Plan değişikliği sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.

2) Mimari Avan Projeye göre ruhsatlandırılacaktır.
(G.B.M.K.=09.05.2016/105) (B.B.B.M.K.=23.06.2016/1298)

1) Plan değişiklik sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.
2) Mimari Avan Projeye göre ruhsatlandırılacaktır.
(G.B.M.K.=09.05.2016/107) (B.B.B.M.K.=23.06.2016/1298)

1) İmar uygulamasında parsel cephe ve derinlik şartı aranmaz.
2) Mer'î İmar Yönetmeliği geçerlidir.
(G.B.M.K.=10.08.2016/157) (B.B.B.M.K.=27.09.2016/1980)

1) 1301 adanın 15 m. lik yola cepheli kuzey hattında ön bahçe mesafesi aranmaz.

2) 1301 adada, zemin kat veya kotta kat kazanılmasına durumunda açığa çıkan bodrum kat isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir. Normal katlar konut olarak kullanılacaktır.
(G.B.M.K.=07.11.2016/232) (B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)

1) Plan Değişiklik Sınırları içinde oluşturulan doğudaki Konut adasında imar uygulaması ile 1329 ada 1 ve 4 nolu taşınmazlara yer verilecektir.
2) Plan Değişiklik Sınırları içinde oluşturulan batıdaki imar adasında, ada ayırım çizgileri ve imar uygulamasındaki parsel büyüklük ve ebatları dikkate alınarak 1329 ada 2, 3 ve 1328 ada 1 parsel nolu taşınmazlara yer verilecektir.

3) 1333 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazların doğusunda yer alan Rekreasyon Alanı ve Park Alanına olan cephelerinde bahçe mesafesi 5 metre uygulanacaktır.
(G.B.M.K.=07.11.2016/233) (B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)

1-Plan değişiklik sınırları içerisindeki 1087 ve 1088 adalarda imar uygulamasında parsel cephe ve derinliği şartı aranmaz.
(G.B.M.K.=12.12.2016/263) (B.B.B.M.K.=28.12.2016/2832)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Yeni Mahalle, 971 ada 3 parselin kuzey doğu cephesinde ön bahçe mesafesi 3,50 metredir. (G.B.M.K.=17.01.2017/23) (B.B.B.M.K.=24.01.2017/188)

1) Hamidiye Mahallesi (Eski) 119 Ada 52-53 Parsellerde imar uygulamasında cephe ve derinlik şartı aranmaz. (G.B.M.K.=09.01.2017/20) (B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)

1) Orhaniye Mahallesi 356 Ada 101 Parsel Nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan ve arka bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.=06.02.2017/56) (B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)

1)Orhaniye Mahallesi, 335 Ada 292, 293, 299 ve 358 Parsel Nolu taşınmazlarda KAKS (Emsal), Viyadük Projesi kapsamında yapılan işbu plan değişikliği öncesindeki arsa metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır.
(G.B.M.K.=06.02.2017/47) (B.B.B.M.K.=16.03.2017/541)

1)Dikey taralı alanda yapı yapılamaz.
(G.B.M.K.=06.03.2017/79) (B.B.B.M.K.=22.03.2017/848)

1)BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.
(G.B.M.K.=14.02.2015/282)
(B.B.B.M.K.=21.01.2016/40)(B.K.V.K.B.M..=30.03.2017/6735)

1)Hisar Mahallesi 1301 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlarda KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır.
(G.B.M.K.=06.03.2017/77) (B.B.B.M.K.=20.04.2017/934)

1)Otel Alanlarında; Bitişik Düzen Konut Alanları ifraz koşulları geçerlidir.

2)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.
(G.B.M.K.=03.05.2017/130) (B.B.B.M.K.=23.05.2017/1495)

1)Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alındıktan sonra yürürlüğe girecektir.

2)208 ve 209 Nolu İmar Adalarında "0" kotu parselin cephe aldığı en düşük yol kotundan alınacaktır.

3)Bir kısmı yolda kalan tescilli parsellerde, tescilli bina yeniden yapılmak istendiği takdirde imar hattına göre aynı parsel üzerinden yapılacaktır.

4)9 Ada, 37 ve 38 Parsellerdeki tescilli yapılar Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) içerisinde yapılaşacaktır.

5)Kültürel Tesis (Kent Müzesi) Alanı'nda;

-Bahçe mesafesi aranmaz.

-Mimari avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

-Kültürel Tesis (Kent Müzesi) Alanı içerisinde, sosyal ve kültürel merkez, gençlik merkezi, kafeterya vb. kullanımlar yer alabilir.

-Tescilli yapılar aynen korunacaktır. Yolda kalan tescilli parsellerde, tescilli bina yeniden yapılmak istendiği takdirde imar hattına göre aynı parsel üzerinde yapılaşacaktır.

(G.B.M.K.=10.06.2015/144) (B.B.B.M.K.=23.07.2015/1407)

(B.K.V.K.B.M.=30.03.2017/6731) (B.T.V.K.B.K.=09.06.2017/92)

1-Hisar Mahallesi, 1298 nolu adanın kuzeyindeki park alanının kuzeybatı kısmında avan projesine göre Mahalle Konağı yapılabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/213) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

1-Meskun mahallerde küçük sanayi alanı belirleninceye kadar inşaat malzemeleri depolama alanı, hurda toplama yeri, tüpçü, mermer silim ve istifleme alanı, iş makinesi park yeri, odun kömür depolama alanı yer alabilir. Taşınabilir hafif malzemedен 21m² kapalı alan yazıhane ve sundurma yapılabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/217) (B.B.B.M.K.=25.07.2017/2314)

1-Plan değişikliği sınırları içerisinde otel alanı olarak belirlenen alanlarda isteğe bağlı olarak Mer'i mevzuatta ticaret alanı tanımında belirtilen (diğer parsel maliklerinden de talep geldiğinde onların taleplerinin kabul edilmesi ve bahsi geçen bölgede turizmle bağdaşmayan ve turizm sektörüne olumsuz etkisi olan işletmelere faaliyet izni verilmemesi) yapılar yapılabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/234) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

Hamidiye Mh. 182 ada 3-4-7-21-22-23-28 nolu parsellerde;

1. Zemin üstü katlarda ticaret yapılması durumunda; arka bahçe mesafesi şartı aranmaz.

2. Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

(G.B.M.K.=13.0.2017/237) (B.B.B.M.K.=26.07.2017-2458)

1.RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKTİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.

2.GİRİŞ KATLARDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %10'UNU GEÇEMEZ.

3.2.BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR. SU BASMAN KOTU +3.00M.' YE KADAR KALDIRILABİLİR.

4.BİNA KOTU PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL VE YOLLARIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDEN ALINABİLİR.

5.SON KAT ÜZERİNDE %45'E KADAR ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA SON KATA BAĞLANTILI EKLENTİ YAPILABİLİR.EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

6.1.BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN KATLARIN %50'Sİ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

7.TOPLAM KAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

(G.B.M.K.=----) (B.B.B.M.K.=24.05.2017-1619)

GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 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.

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 imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.

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)

~~1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozyif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.~~

~~(G.B.M.K.=10.09.2013/347)~~

~~(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)~~

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 nizama tabi konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli 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 piyeslerinde 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 imar planı revizyonu yapıncaya kadar Gemlik-Armutlu Çevreyolu ve Bölge Hastanesi'ne doğru devam eden İrmak Sokağa ve 15 Temmuz Şehitler Bulvarına bakan cephelerdeki parseller hariç Ticaret Alanlarında zemin katlarda isteğe bağlı olarak konut yapılabilir. (G.B.M.K=12.04.2017/120) (B.B.B.M.K=18.05.2017/1329)

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 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, sıvılaşma 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 imar planında Yol Boyu Ticaret Amacı 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 foksiyonu getirilmiş Yolboyu Ticaret Amaçlı Konut Alanlarında, Konut kullanımı yer alacak olup, zemin katlarda isteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fıkrasında belirtilen ticaret kullanımları yer alabilir.

16. %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.

17. Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;

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

17.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):

17.2.1. 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 3.00 m istinat yapılabilir.

17.2.2. 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 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

18. Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda 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.

19. 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 katta artırılır.

20. Bitişik nizamda 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 bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

21. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 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 Kanununu 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde, imar planı değişikliği sonucu zorunlu olarak yeniden 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16 ve 18 maddeleri işlemi yapılması halinde Yönetmeliğin 6. Maddeleri hükümleri aranmaz.

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

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

22.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kuşluğu 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 kapatılamaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.

22.3. 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.

22.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen 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.

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

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

23. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

24. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların 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.

2016 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

1)2981 Sayılı Kanunun Ek.1 Maddesinde belirtilen şartları sağlayan parsellerde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre tekrar uygulama yapılabilir.
(G.B.M.K=06.01.2016/11) (B.B.B.M.K=11.02.2016/303)

1)Mevcut ağaçlar sökülemez. (G.B.M.K=18.07.2016/139)
(B.B.B.M.K=26.07.2016/1656)

1)Osmaniye Mahallesi 1151 ada 6 parsel nolu taşınmazın doğu ve güneydoğu köşesindeki cephelerinden 3 metre ön çekme mesafesi uygulanacaktır.
(G.B.M.K=07.11.2016/236) (B.B.B.M.K=22.11.2016/2506)

1)Plan değişiklik sınırları içerisindeki 1087 ve 1088 adalarda imar uygulamasında parsel cephe ve derinliği şartı aranmaz.
(G.B.M.K=12.12.2016/263) (B.B.B.M.K=28.12.2016/2832)

2017 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

1)1181 Ada 1 ve 2 Parsel, kuzeyinde belirlenen Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı ile 2 yola cepheli köşe parsel oluşturulacak şekilde imar uygulamasına dahil edilecektir.



2)1182 Ada 1,2 ve 3 Parseller ile 1188 Ada 1 Parsellerden yol geçirilmesi nedeniyle eksiltelen Konut Alanı; bu plan değişikliği ile belirlenen 1179 Ada 1 Parselin kuzeyinde, 1181 Ada 1 ve 2 Parselin kuzeyinde ve 1180 Ada 1 Parselin kuzeyinde oluşturulan Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanından 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması ile verilecektir. (G.B.M.K.=09.01.2017/17) (B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)

Hazırlanan plan değişiklikleri Gemlik Belediyesi'nin talebi doğrultusunda düzenlenmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.