

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TIC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Eroğlan Binyüceli Cd. Eker İş Merkezi B Blok No 4-B  
İy Kapı No 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tel Sic No 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0 1 9017731700012

**Çiğdem TAĞMA**  
Şehir ve İlçe Plancısı  
Dip. No: 23702  
Gün. No: 904

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Sicil No: 1661007  
Dip. No: OD 23711-3901  
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Çekirge Mah. A Bl. No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

PLAN İŞLEM NO : UIP 1385,2

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
06.06.2018 tarih 115..... sayılı  
karar ile uygun bulunmuştur.

Fehmi ARSLAN  
Meclis Katibi



  
Ersin KAHRAMAN  
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince  
26 / 05 / 2018.. gün ve  
2339...sayılı karar ile onaylanmıştır.

  
Alinur AKTAS  
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU

## PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A12B3C pafta, Gencali köy yerleşik alanı mevki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Gemlik ilçesinde faaliyet gösteren Akademik Odalardan biri olan Mimarlar Odasının hazırlanan öneri tavsiyeler kapsamında yapılan değerlendirmelerde resen;

“Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin dördüncü bölüm 23. Maddesi (h) bendi 3. paragrafında; “(3) *Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.*” Hükümü yer almakta olup, ihtiyaç duyulan otopark alanları parsel sınırı içinde yeteri kadar projelendirilmediğinden, otopark bedellerini ödemek inşaat maliyetlerini attırdığından ve fazla otopark yapılmasını teşvik etmek için; Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları hariç olmak üzere “Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz.” plan hükmünün, Gencali köy yerleşik alanı mevki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına eklenmesine ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuştur.

## Planlama:

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A12B2C pafta, Gencali köy yerleşik alanı mevki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan Hükümlerine "Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adalarında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz." Plan hükmü eklenerek düzenlenmiştir.~~

*kaldırılarak,  
"Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentsel hizmet alanı, serayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir." eklenmiştir.*



GEMLİK İLÇESİ, GENÇALİ MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1- Planlamam alan sınırları içinde meskun konut alanlarının yapılaşma düzeni Serbest (S) nizamdır. Bina yüksekliği H.max=6.50 m. 2 katlır. TAKS=0.50'dir. KAKS=1.00'dir. Konut taban alanı 60 m<sup>2</sup>'nin altında kalan parsellerde yapı nizamı bililik olarak kullanılabilir. Bahçe mesafeleri komşu parsellerdeki ve imar adasındaki mevcut oluşmuş duruma göre Belediyece belirlenecektir. Konut ve müştemilat binaları parsel içinde inşaat çekme mesafesinden sonraki kısımda yer alacaktır.

2- Planlama alanı içerisinde planda belirtilen yüksekliği aşmış alan ruhsatlı yapılar varsa korunacaktır. Yeniden yapılaşma söz konusu olduğunda, önerilen yükseklik esas alınacaktır.

3- Konut gelişme alanlarında min. ifraz koşulu 300m<sup>2</sup>, yapılaşma düzeni Serbest nizam 2 kat (S-2), yapılaşma emsal E=0.30 dur. Bina yüksekliği H.max=6.50 m'dir. Ön bahçe mesafesi min. 5m, yan bahçe mesafesi 3m, ve arka bahçe mesafesi H/2'dir. Çalışma konut alanlarında 3194 Sayılı Kanununun 18. maddesi hükümlerine göre uygulama yapıldıktan sonra inşaat izni verilecektir.

4- Yal, yeşil alan, v.b. alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

5- Kat tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

6- Aplikasyonda kadastral sınırlar esaslır.

7- Otopark ihtiyacı gelişme alanlarında kendi parseli içinde, meskun alanlarda işleme bağlı olarak bedel ödemek kaydı ile açık ve genel otoparklardan yararlanmak suretiyle çözülecektir.

8- Müştemilat yapılabilir. Müştemillatlara ait oldukları asil yapıya ve komşu parselin müştemilatına bitişebilir. Komşu parselin asil yapısına bitişemez. Müştemillatlar verilen emsal değerinin dışındadır. Müştemilat kullanımı bina tabanının %50'sini geçemez.

9- Planlama alanı I. Derece Deprem Kuşağında yer aldığından; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" te belirtilen şartlara ve yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

10- Belirtilmeyen hususlarda "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri"ne uyulacaktır.

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Bililik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli imar adasında, ön bahçe duvarı ve bu duvardan 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmadan ön bahçede otopark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt, voydöner malzeme kullanılmaz.

Ön bahçe ve yan bahçe Ayrıık Bölge veya katle tanımlanmış alanlarda konut, ticaret, kalkın, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

Öneri Gençali köy yerleşik alanı mevki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri