

**TUER** MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ  
Odunluk Mah. Ersoy İnşaatçı Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İzmir Kat: 19 Tel: 0 232 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge YD 234 99 75 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 075001272100012

**EMİNE TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 23709  
Tic. Sic. No: 1944

**TURGUT YALGI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1661007  
Dip. No: ODTE 171-3901  
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Çekirge Apart. A Bl. No: 103 D:2  
E: 0224 234 99 75 Faks: 224 99 40 Osmangazi / BURSA

PLAN İŞLEM NO : UİF 1534,6

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
04.04.2018 tarih 10... sayılı  
karar ile uygun bulunmuştur

**Fehmi ARSLAN**  
Meclis Katibi

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*  
**Ersin KAHRAMAN**  
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince  
26/09/2016 gün ve  
2339...sayılı karar ile onaylanmıştır

*(Handwritten signature)*  
**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı **DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**



## PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A12A2B pafta, Kumsaz Mevkii Gemlik 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar 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.”* Hükmü yer almakta olup, ihtiyaç duyulan otopark alanları parsel sınırı içinde yeteri kadar projelendirilmediğinden, otopark bedellerini ödemek inşaat maliyetlerini attığından 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, Kumsaz Mevkii Gemlik 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planına eklenmesine ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuştur.

## Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

### PLAN HÜKÜMLERİ

#### GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularla; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Genel Nazım İmar Planı ve 1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlüğe girene kadar Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 3) Yerleşme 1.Derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- 4) Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- 5) Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamuya eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- 6) İbaâdet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar(konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- 7) Plan hükümlerinde imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesine göre yapılacaktır.

#### KONUT ALANLARI

- 8) Planda belirtilen ada bölümüne çizgileri şematik olup, parselasyon aşamasında mevcut yapıları göre kaydedilebilir.
- 9) Yapıların parsel sınırına dayanması halinde, çatı meyili komşu parsel sınırına verilemez.
- 10) Planda belirtilen ön bahçe mesafeleri, 2012 yılında hazırlanan Arazi Kullanım Analizi Paftasında gösterilen mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapıldıkları durumda geçerli olacaktır. Yeni yapı yapılması durumunda planda belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 11) Bitişik Nizam Konut Alanları
  - 11.1) Bitişik Nizam Konut Alanlarında yapılanma, tabanda ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir. TAKS ve KAKS aranmaz.
  - 11.2) İki yöle cepheli parsellerde yapılanma ise yapı yaklaşma mesafeleri çıkarıldıktan sonra tabanda tamamında yapı yapılabilir.
  - 11.3) İfrazlarda parsel cephesi minimum 6 metre, parsel derinliği ise ada bölümüne çizgileri esas alınacaktır.
    - 11.3.2) Yan Bahçe:  
Yeni yapılacak yapı cephe aldığı yoldaki komşu yapılara,  
- Bitişik ise bitişik yapılabilir.  
- Bahçe bırakılarak yapılmış ise komşu parsellerden en az 3 metre çekilerek yapılabilir.
- 12) İkiz Nizam Konut Alanları
  - 12.1) Aynı yöle cepheli parsellerde tek bir yan parsel bitişik yapı nizamıdır.
  - 12.2) TAKS:0.30, KAKS:0.60, kat adedi:2, Hmax:6.50 metreyi geçemez.
  - 12.3) Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi h/2'den az olamaz.
  - 12.4) İfrazlarda parsel cephesi minimum 11 metre, parsel derinliği minimum 20 metre ve parsel büyüklüğü ise minimum 300 m<sup>2</sup>'dir.

#### 2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

Çatı piyeslerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı,50cm'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.R.M.K.=21.05.2015/979)

#### 2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Plan değişiklik sınırları içindeki Konut Alanları Karayolundan mahreş alamaz.

2) Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

(G.B.M.K.=01.06.2016/115)

(B.B.B.M.K.=21.07.2016/1529)

#### 2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)

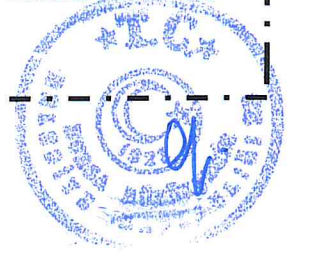
*Onaylı Kumsaz Mevkii Gemlik 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Plan hükümleri*

**Planlama:**

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A02C2A pafta, Kumsaz Mevkii Gemlik 1/1000 ölçekli ilave 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 ayırık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.



# KUMSAZ MEVKİİ GEMLİK 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

G.B.M. 11.02.2013/70  
B.B.B.M. 18.07.2013/315

## PLAN HÜKÜMLERİ

### GENEL HÜKÜMLER

- 1) 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.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlüğe girene kadar Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 3) Yerleşme 1. Derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- 4) Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- 5) Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) atöpark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- 6) İbadet yer alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- 7) Plan bölümünde İmar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanununun 15. maddesine göre yapılacaktır.

### KONUT ALANLARI

- 8) Planda belirtilen ada bölünme çizgileri şemantik olup, parselasyon aşamasında mevcut yapılara göre kaydedilebilir.
- 9) Yapıların parsel sınırına dayanması halinde, çatı mevzii komşu parsel sınırına verilemez.

- 10) Planda belirtilen ön bahçe mesafeleri, 2012 yılında hazırlanan Arazi Kullanım Analizi Raporunda gösterilen mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapıldıkları durumda geçerli olacaktır. Yeni yapı yapılması durumunda planda belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

### 11) Bitişik Nizam Konut Alanları

11.1) Bitişik Nizam Konut Alanlarında yapılanma, tabanda ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri çıkarıldıktan sonra kalan alanın tamamında yapı yapılabilir. TAKS ve KAKS aranmaz.

11.2) İki yola cepheli parsellerde yapılanma ise yapı yaklaşma mesafeleri çıkarıldıktan sonra tabanda tamamında yapı yapılabilir.

11.3) Rızalarda parsel cephesi minimum 6 metre, parsel derinliği ise ada bölünme çizgileri esas alınacaktır.

#### 11.3.2) Yan Bahçe:

Yeni yapılacak yapı cephe aldığı yoldaki komşu yapılara.

- Bitişik ile bitişik yapılabilir.

- Bahçe bırakılarak yapılmış ise komşu parsellerden en az 3 metre çekilerek yapılabilir.

### 12) İkiz Nizam Konut Alanları

12.1) Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parsel bitişik yapı nizamıdır.

12.2) TAKS:0,30 KAKS:0,60, kat adedi:2, Hmax:6,50 metreyi geçemez.

12.3) Ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi h/2'den az olamaz.

12.4) Rızalarda parsel cephesi minimum 11 metre, parsel derinliği minimum 20 metre ve parsel büyüklüğü ise minimum 300 m<sup>2</sup>'dir.

### 2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

Çatı piyaselerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılmaz hâlinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı 50cm'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teskil edebilir.

(G.B.M.K.=06.04.2015/87)

(B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)

### 2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Plan değişikliği sınırları içindeki Konut Alanları Karşılıklıdan mahreç alamaz.

2) Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

(G.B.M.K.=01.06.2016/115)

(B.B.B.M.K.=21.07.2016/1529)

### 2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Konut alanlarında, her bir dağaya karşılık bir atöpark çözülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)

(B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

### 2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Bitişik nizam 3 metre ön bahçe çekme mesafeli İmar adalarında, ön bahçe duvarı ve arka duvarın 1 metre yeşil bant bırakma zorunluluğu aranmayan ön bahçede atöpark düzenlenebilir. Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılarak yeşille ön bahçeler açık atöpark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında esliğin veya beton malzeme kullanılmaz.

Ön bahçe ve yan bahçeli Ayrılc, Blok veya kütleli tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, koku, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri atöpark olarak kullanılabilir.

İmar Yönetmeliği Belediye Meclisi  
ve  
18.07.2013/315  
sayılı karar ile onaylanmıştır.

Öneri 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan hükümleri