

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHUT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdemir Bulvarı Cd. Eker İş Merkezi B Blok No 4-B
İzmir Kapı No 19 Tel: 0234 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 611 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
M.V. No: 6735017731700012

URUN TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Sic. No: 23709
Çalışma No: 1901

TURGUTYALKI

A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI

Oda Sicil No:271 Büro Tescil No: 1661007

Din. No:OD.1971-3901

Çekirge Mah. Çekirge Cd. Çekirge İş Merkezi A Bl. No:103 D:2
Tel:0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Gemlik Belediye Meclisi'nin

04.04.2018 tarih 113.. sayılı

karar ile uygun bulunmuştur.

PLAN İŞLEM NO : UIP

1976,20

Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi



Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince
26 / 09 / 2018 gün ve
2339...sayılı karar ile onaylanmıştır.

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, H22A09C3A pafta, Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Gemlik ilçesinde faaliyet gösteren Akademik Odalardan biri olan Mimarlar Odası'na 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, Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı na eklenmesine ilişkin plan değişikliği uygun bulunmuştur.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılardır:

1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile emyelenen "Yerleşim Amaçlı İçselik ve İçselik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.

2)1.derece deprem bölgesinde bulunduğundan: "Afet Bölgeçerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.

3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.

4)Kentsel Sit Alanı içinde kalan alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5)Yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

6)Artezye Mesire Alanının II. Derece Doğal Sit Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 09.10.1991 tarih.2032 sayılı kararına göre uygulanmalıdır.

7)Sit alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1)KONUT ALANLARINDA

BITİŞİK NİZAM YAPİ DÜZENİNDE (B):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılmaz ve bağımsız bölüm numaraları almaz.

3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numaraları almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmiş halinde ticaret olarak kullanılabilir.

4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilir.

5)Zemin katları ziraat depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katta parsel alanının tamamını kullanabilecektir. Sit alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

AYRIK NİZAM YAPİ DÜZENİNDE (A):

1)Konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmiş halinde ticaret olarak kullanılabilir.

2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılmaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç kat geçemez.)

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. Kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark depo vb. olarak kullanılabilir.

İKİZ NİZAM YAPİ DÜZENİNDE (İ):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılmaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek başına bağımsız bölüm numarası almamak koşuluyla ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark depo vb. olarak kullanılabilir.

3)Sit alanı dışında ikiz nizam yapı düzeninde konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçemez.

4)Sit alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibarıyla köşe başı inşaat yapılamaması durumunda, (Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel ebatlarına inşaat çekme mesafelerini ve minimum cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak bayındırlık olması ve max. Bina derinliğini 10.00 m'yi geçmemek koşulu ile ayrik nizam bina yapılabilir.

5)Sit alanı dışındaki İkaz Nizam Konut Alanlarında plan üzerinde işlenmiş yapılanma şekline uyarak köşeli ile İkaz oluşturulan parsellerin tevhid edilerek tek parselde donatılması ve soz konusu parselin ayrik nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10.00m'yi geçmeyen Ayrik Nizam Bina yapılabilir.

AYRICA:

1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağından daha sonra kat artırmasına gitmeyeceğini noterden taahhüt etmesi ve taahhüdün yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla inşaat izni verilecektir. Bu şartla bina yapılan parsellerde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılması istenildiğinde daha önce yapılan binanın yıkılması plan hükümlerinde belirtilen koşullara uyumsuz şartıyla yapı izni verilecektir.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Kentsel Sit Alanı dışında bitişik ve ayrik nizamdaki parsellerde yapılacak kımalarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parselde birden fazla bina yapılamaz. İstisnaları şunlardır:

*Bina birimleri arasında yapılaşma mesafesi minimum 6 metre olacaktır.

*Her binanın derinliği maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.

*Her bir binada en fazla dört bağımsız bölüm yer alabilecektir. Bağımsız bölümün cephe uzunluğu maksimum 6 metre olacaktır.

*Kentsel Sit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Koşulları geçerlidir.

(G.B.M.K.=01.02.2017/37)

(B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)

5)Bir parselde tek bina yapılması durumunda;

*Binanın cephe uzunluğu 15m ve derinliği 15m'yi geçemez.

*Binada en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.

6)Sit bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikler ile Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliğine uygun şekilde çatı tanımlanmadan Yapı Kullanma İzin verilemez.

7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktasındaki eğimi %15 ve yukarıdaki eğimdir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayrik nizam yapı düzenindeki 2. ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktalarını en yüksek ve en düşük olanı arasındaki eğim %15 ve yukarıda olmasıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

8)Sit bölgesi dışındaki konut alanlarında çatı eğimi %33'ü geçemez. Ancak planda verilen kat adedinden az yapılması durumunda çatı eğimi %45'e kadar kullanılabilir.

9)Bitişik ve ayrik nizam konut alanlarında, zemin katta istişe beğli olarak ticaret yapılması durumunda, zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=19.09.2017/299)

(B.B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

III-AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

1)Maks. inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

2)JKKS=0.30(maks. inşaat toplam alanı)

3)Bina yüksekliği H.Maks=6.50m'dir.

4)Bina yıkılma mesafesi Karayolu'dan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.

5)Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6)Akaryakıt istasyonlarında yapı emsalini aşmamak kaydı ile konaklama, turizm ve günübirlik tesisler yapılabilir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

(107 ada 1 parsel)

1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamaları uyum kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirtilen iç ölçüler, Faks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.

2)İnşaat bağlanıp kotu belirlenirken; parselin cephe ablığı yel veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınmalıdır.

3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.

4)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1141)

1)Emlak beyan sınırları içerisinde yer alan ve yamaç, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik maddelerden oluşan ve depolanıp kullanılmaları 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)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)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.=10.12.2014/1416)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

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

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

1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hatlarından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.

2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 1, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 1 ve 2 parsel, 217 ada 6, 7, 9 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 220 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, belediye yola terk yapılmazsa kaydı ile, bu parsellerde KMS (Emlak) İmar Kanunu 1B. Madde uygulanması sonucu oluşan olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=10.07.2017/212)

(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2454)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-09 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabii bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin köşesini kaplamaz, imar hatlarına (daha yakın) en az 3.00 metreye kadar yaklaşabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214)

(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2450)

Onaylı Umurbey 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri

Planlama:

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A02C2A pafta, Umurbey 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 kullanılmaz." Plan hükmü eklenerek düzenlenmiştir.~~

kaldırılarak



Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konutdışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

