

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi sınırları içinde muhtelif mahallelere ait uygulama imar planındaki plan notlarının yeniden değerlendirilmesi sonucunda yapılan plan notları değişikliklerini kapsamaktadır.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesinde yapılan değerlendirme neticesinde; mevcut Gemlik Arkeolojik Sit Amaçlı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinden 5. ve 7. sıradaki plan hükmünün kaldırılması, plan hükümlerine bazı maddeler ilave edilmesi uygun bulunmuş ve plan değişikliği hazırlanması talep edilmiştir.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri ile Gemlik Arkeolojik Sit Amaçlı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinden 5. ve 7. sıradaki plan hükmü çıkartılmış, plan hükümlerine aşağıda belirtilen maddeler ilave edilmiştir.

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

PLAN HÜKÜMLERİ

A.GENEL HÜKÜMLER

- 1.Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte uygulanır.
- 2.Koruma Planı içerisinde yapılacak olan plana ve plan notuna ilişkin değişikliklerde Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra Bursa Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması zorunludur.
- 3.Karayoluna cephesi olan parsellerde Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 4.Yerleşme 1.derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin" ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- 5.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

6. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

~~7. Parselin içerisinde oturan binaların köşe noktalarının ortalamasının 0 kotu alınır. Eğimden dolayı 1 (bir) kat kazanılabilir. Kazanılan bodrum kat iskan edilemez.~~

7. İbadet alanlarında; dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

8. Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde imar durumu verilmeden önce ilgili kurum görüşü alınacaktır.

9. Plan hükümlerinde yer almayan konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile alınan yürürlükteki ilke kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmeliklere uyulacaktır.

A.1. İLAVE EDİLEN GENEL HÜKÜMLER

1. 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, sadece otopark olarak kullanılmak kaydıyla 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 edilir ve bina toplam yüksekliği bu durumda 12.50 metreyi geçemez.

2. 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.

3. 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.

4. 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 parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

5. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayırık nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olmaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
6. Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.
7. Ön bahçe mesafesi belirtilmemiş bitişik nizam yapı adalarında, yol geçişinin sağlıklı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde:
 - 7.1.100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.
 - 7.2.100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.
 - 7.3.Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemine oturan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Mer'i Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.
8. 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.

B.ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDAKİ YAPILANMA HÜKÜMLERİ;

- 1.Planın I.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki bölümünde;
 - 1.1.Yapılacak uygulamalarda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararına uyulacaktır.
 - 1.2.Koruma kurulunun izin alınmak kaydı ile gezi yolu, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteleri de içeren Arkeopark düzenlenebilir.
 - 1.3.II. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki mezarlık alanında parsel bazında sondaj kazısı yapıldıktan sonra defin yapılacaktır.
- 2.Planın II. Derece Arkeolojik Sit Alanı bölümünde;
 - 2.1.Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kurulu'na iletilip kurul kararı alındıktan sonra inşaat ruhsatı verilecektir.
 - 2.2.Yapılacak her türlü altyapı çalışması için önceden Koruma Kurulu'nun kararı alınması zorunludur.

2.3.86 ve 97 nolu parsellerdeki mezarlık alanında parsel bazında sondaj kazısı yapıldıktan sonra defin yapılacaktır.

- 3.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan tescilli yapılar ve tescilli parseller;
3.1. Her türlü müdahale için K.T.V.K.K.'nun yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.
3.2. Plan bütününde tescilli yapı ve parseline komşu durumunda olan parseller için verilmiş olan gabari, plan şartı değildir.
3.3. Tescilli parseller ve komşu durumunda olan parsellerde projesi Bursa Koruma Bölge Kurulunca onaylanmadan inşaat izni verilemez.
3.4. Tescilli parsellerin bitişiğindeki yapılarda yapılacak müdahalelerde K.T.V.K.K.'nun yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.

4.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan konut alanlarında uygulama, planda belirtilen yapı nizamı, kat adedi, TAKS, KAKS, bahçe mesafeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre olacaktır.

5.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.

6.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan konut Ticaret+Konut Alanları (TİCK), şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin tamamının Ticaret+Konut Alanı olduğunu ifade eder. Zemin katta; konut zemin kat yüksekliğini aşmamak kaydı ile tercihe göre konut veya ticaret yapılabilir.

7.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2010 tarih ve 776 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilen alandaki uygulamada Bursa Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

PARSEL BAZINDA EKLENEN PLAN HÜKÜMLERİ

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmek üzere BKVKBK'na iletilmesine ve BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.

(G.B.M.K.=06.02.2017/46) (B.B.B.M.K.=16.03.2017-541) (B.K.V.K.B.K.=05.07.2017/7160)

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Belediyesi'nin talebi üzerine hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.