

# GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (G.B.M.K=09.09.2009/ 405 B.B.B.M.K=10.12.2009/ 749)

## ONAY TARİHLERİ

G.B.M.K:14.02.2018-47

B.B.B.M.K:22.03.2018-579

## ASKI TARİHLERİ

25.04.2018-25.05.2018

### 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.  
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK

3)19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda belirtilen koşullara uyulacaktır.  
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35) - DEĞİŞİKLİK

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)

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 nizam tabii 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=02.01.2015/779)

9)Çatı piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm.veye 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 revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda isteğe bağlı olarak konut kullanımı yapılabilir.  
(G.B.M.K=12.12.2017/394)  
(B.B.B.M.K=18.01.2018/15)

11) Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvar 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 İmar planında Yol Boyu Ticaret Amaçlı ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarından, Orhangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hüriyet 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 ihtiyaçlarını 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 kottarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapılan projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvanı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinin 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 kottarının 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 kottarının 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 yeşillendirilmesi 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 nizam 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.

22.1. 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 kapatılmaz. 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 üstüne 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 belirlenen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı, en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturmaçığı parapet yüksekliği her hölükarda 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. Özellikle alan 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.  
(G.B.M.K=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35)

### 2016 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

1)2981 Sayılı Kanunun Ek.1 Maddesinde belirlenen 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 eksiltilen 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)