

ONAY TARİHLERİ
G.B.M:13.05.2019-128
B.B.B.M:18.07.2019-923
B.K.V.K.B.K:30.01.2019-8516

ASKI TARİHLERİ
22.05.2020-22.06.2020

GEMLİK (BURSA) UMURBEY UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılarda;

1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan “Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu”nda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

2)Derece deprem bölgesinde bulunduğundan; “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik”te belirtilen koşullara uyulacaktır.

1)Gemlik I.Derece Deprem Bölgesi'nde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ile “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” Hükümleri'ne uyulacaktır.

2)Gemlik İmar Planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır

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

4)Kentsel Sıt 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)Aytepe Mesire Alanı'nın II. Derece Doğal Sıt Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.10.1991 tarih,2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

7)Sıt alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

8)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)

Bu hüküm kentsel sıt alanı içinde kalan ön bahçe mesafesiz bitişik nizam yapı adalarını da kapsar. Tescilli binalarda ve komşuluğunda, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onaylı projesine göre işlemler yürütülür.

9)Mevcut imar planında Yol Boyu Ticaret Amacı ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarında normal katlarda, konut kullanımını yer alacak olup, zemin katlarda isteğe bağlı olarak ve plan notlarındaki “özel hükümlere” uyulmak kaydı ile halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fikrısında belirtilen ticaret kullanımları yer alabilir.

10)Ayrık ve ikiz nizam yapı adalarında %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30cm toprak olması) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde kapalı otopark düzenlenebilir. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği 3m'den fazla olamaz.

11)Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50m'den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. Yönetmelik maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;

11.1)“Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,

11.2)Kentsel Sıt Alanı dışındaki alanlarda, eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):

11.2.1)Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının 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 3m istinat yapılabilir.

11.2.2)Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının 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 yeşillendirmesi koşuluyla yol cepheci parsel sınırında en fazla 3m'ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

12)Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5m ve daha az olan parsellerde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50m taşacak şekilde çıkma yapılabilir. Tescilli binalarda bu hüküm aranmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onaylı projesine göre işlemler yürütülür.

13)Bitişik nizamda; bina derinliğinin 10m'den az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2m'ye kadar azaltılabilir. Açığa çıkan katlar dahil toplam kat sayısı 4 katın üzerinde olduğu takdirde 4 katın üzerindeki her kat sayısı için en az 0,50m arka bahçe mesafesi kademeli olarak her katta artırılır. Kentsel Sıt Alanı içerisinde bu hüküm geçerli değildir.

14)Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 20m'den az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. 20m'den fazla olması halinde BKVKBK onayı alınacaktır. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parsele verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheci Ticaret Alanları bu hükme tabi olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir. Tescilli binalarda bu hüküm aranmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onaylı projesine göre işlemler yürütülür.

15)Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15,16,17,18 maddeleri ve tesis kadastro su ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrık nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4m'den, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7m'den az olmaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez. Kentsel Sıt Alanı içerisinde bu hüküm geçerli değildir.

16)Eğitim, sağlık, dini tesis, kültür ve altyapı tesisi, Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

17)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.

18)Ön bahçe mesafesi belirtilmemiş bitişik nizam yapı adalarında, yol geçişinin sağlıklı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde:

18.1)100m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50m köşe kırımı yapılacaktır.

18.2)100m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre köşe kırımı yapılacaktır.

18.3)Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat, +1.kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemine oturan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Mer'i Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.

19)2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmek üzere B.K.V.K.B.K.'na iletilmesine ve B.K.V.K.B.K. tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.

ÖZEL HÜKÜMLER

I.KONUT ALANLARINDA

BITİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİNDE (B):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılamaz ve bağımsız bölüm numarası alamaz.

3)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 alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark, vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.

4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilecektir.

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

AYRIK NİZAM YAPI 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 alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.

2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

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

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğitimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz, kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

İKİZ NİZAM YAPI DÜZENİNDE (İ):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

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

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

4)Sıt alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde;İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibarıyla ikiz bina inşaat yapılamaması durumunda, (yapılan imar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel ebatlarının inşaat çekme mesafelerini ve min. bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak büyüklükte olması ve max. bina derinliğinin 10m'yi geçmemek koşulu ile ayrık nizam bina yapılabilir.

5)Sıt alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında; plan üzerinde işlenmiş yapılanma şekline uymak kaydı ile ikizi oluşturan parsellerin tevhid edilerek tek parsele dönüşmesi ve söz konusu parselin ayrık nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10m'yi geçmeyen ayrık nizam bina yapılabilir.

AYRICA:

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

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Kentsel Sıt Alanı dışında bitişik ve ayrık nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Mer'i İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parsele birden fazla bina yapılmak istenildiğinde;

*Bina birimleri arasındaki yaklaşma mesafesi minimum 6m olacaktır.

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

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

*Kentsel Sıt Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=01.02.2017/37) (B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)

5)Bir parsele tek bina yapılması durumunda;

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

*Binada en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.

6)Sıt bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikleri ile Mer'i İmar Yönetmeliği'ne uygun şekilde çatı tamamlanmadan Yapı Kullanma İzni verilemez.

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

8)Sıt 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 ayrık nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sıt 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)

10)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)

III-AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

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

2)KAKS=0,30(maks. inşaat toplam alanı)

3)Bina yüksekliği H.maks=6.50m'dir.

4)Bina yaklaşma mesafesi karayolundan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.

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

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

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI (187 ada 1 parsel)

1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamalara uymak kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey planı notu hükümlerinde belirtilen iç ölçüler, TAKS, KAKS, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.

2)İnşaat başlangıç kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınabilir.

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

4)Çatı katı ve çekme kat yapılabilir.

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

1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların 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)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1.Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hatlarından y 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 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 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, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden belirlenen hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=10.07.2017/212) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (adakeranına) en az 3m'ye kadar yaklaşabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)