



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMÜ TADİLATI	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-	
Sedat AKKUŞ Katip Üye	Sedat ÖZER Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 09/09/2019 tarih ve 208 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2019 tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09B1A pafta, Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 10.12.2009 tarih 749 sayı ile onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Osmaniye Mahallesi 1175 ada 15 parsel nolu taşınmaz olumsuz etkilendiğinden plan genel hükümlerinde plan notu eklenmesi 27.05.2019 tarih 9630 belediye kayıtlı dilekçeye istinaden yazılı önerge ile talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile ilçemiz Osmaniye Mahallesi 1172 ada 15 parselin zemin katında yapılmak istenen ticaret bağımsız bölümü, arka bahçe mesafesi nedeniyle, parsel derinliğince yapılamadığından, 2010 yılı Onaylı Gemlik Merkez Revizyon İmar Planındaki "Planda ticaret ve konut kullanımı birlikte gösterilen parsellerde, zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir." Hükümünün, taşınmazın da yer aldığı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine eklenmesi önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

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

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Belediye Encümenince belirlenen 18.Madde uygulama sınırı alanında uygulama yapılmadan ruhsat verilemez.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda Meri 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'nca onaylanan 8306 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 belirlenmeyen 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 mesafesi bitişik nizama tabi 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=02.01.2015/79)
9. Çatı piyaselerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm'ye kadar yapılacak son kat sınırlarından tasabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edilebilir.
(G.B.M.K=06.04.2015/87) (B.B.B.M.K=21.05.2015/979)
10. İPTAL EDİLDİ
(14.09.2018/243)(18.10.2018/2407)
11. Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
(G.B.M.K=03.05.2017/133) (B.B.B.M.K=15.06.2017/1688)
12. Konut alanlarında, her bir daireye katlı bir otopark çözülecektir.
(G.B.M.K=07.06.2017/171) (B.B.B.M.K=20.07.2017-2096)
13. İrmak Sokak'a cephe alan Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum kat/katlarında Ticaret kullanımını yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin kat/taki 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. İPTAL EDİLDİ
(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)
15. Mevcut imar planında Yol Boyu Ticaret Amacı ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarından, Orhanpaşa addesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hünyet addesi, İrmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar addesinde Zemin Katlarda Ticaret yapımı 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. Fırasında belirtilen ticaret kullanımını yer alabilir.
16. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak ön bahçe (en az 30 cm toprak olması) yapmak 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 kollarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 m. den fazla kat farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilerek, ilgili belediyeye ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlenmesi 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 eğim):
17.2.1. Parselin yol cephesindeki köşe kollarının 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 ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşilendirilmesi koşullarıyla yol cephe parsel sınırında en fazla 3.00 m'ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.
- 17.2.2. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kollarının 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 yeşilendirilmesi koşullarıyla yol cephe parsel sınırında en fazla 3.00 m'ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.
18. Parsellerin yol cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşullarıyla, 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 üzerinde her kat sayısı için en az 0.50 metre arka bahçe mesafesi kademesi olarak her katta artırılır.

20. Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıkıldan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bütüncü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut tepeköküne göre düzenlenir. İki yola cephe Ticaret Alanları bu hükme tabi olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.
21. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrı 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 olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan alanlarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)(20-21. Maddeler)
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 Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fikrasi hükümleri esastır.
- 22.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçmeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kuruluşu altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatılı 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 dışarı çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.
- 22.3. İPTAL EDİLDİ
- 22.4. İPTAL EDİLDİ
(G.B.M.K=10.07.2018/206) (B.B.B.M.K=18.10.2018/2407)
- 22.5. İmar Planı ve yönetmelikle belirlenen bina yükseklüğünü aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arazi piyaz çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme, ahşap; yapıya çelik yapım sistemleri ile inşa edilebilir.
- 22.6. Özellikle olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.
23. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyeye 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)
25. Ön bahçe mesafesi belirlenmiş bitişik nizam yapı adalarında, yol geçişinin sağlıklı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde:
25.1. 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.
25.2. 100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.
25.3. Köşe parsellerde geri çekme işlemleri sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemin otuzun) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Meri Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.
26. Bitişik nizam yerlerde Gemlik Merkez ve Doğu Planlarında zemin kat üzerinde yola 20 cm motif çıkması ve 50 cm ye kadar saçak çıkması yapılabilir.
(G.B.M.K=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)(25-26. Maddeler)

2016 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

- 12981 Sayılı Kanunun Ek.1 Maddesinde belirtilen şartları sağlayan parsellerde 3194 sayılı İmar 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 sökülmez.
(G.B.M.K=18.07.2016/139) (B.B.B.M.K=26.07.2016/1656)
- 1)Osmaniye Mahallesi 1151 ada 6 parsel notu 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 değişikliği sınırları içerisindeki 1087 ve 1088 adalarda İmar 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 cephe köşe parsel oluşturulacak şekilde İmar uygulamasına dahil edilecektir.
- 2)1182 Ada 1.2 ve 3 Parselleri ile 1188 Ada 1 Parsellerden yol geçişilmesi 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 İmar uygulaması ile verilecektir.
(G.B.M.K=09.01.2017/17) (B.B.B.M.K=16.02.2017/265)
- 1)İmar planı değişiklik sınırı içinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.Maddesi 5.Fikrasi parsel büyüklükleri hükümleri aranmaz.(G.B.M.K=14.11.2017/365) (B.B.B.M.K.=21.12.2017/3662)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükümlün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair İle ve Esaslarında koşullara göre parsellerinde çözümlenmediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)
- 1)Ön ve yan bahçeli ayrıık, 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. (G.B.M.K=04.04.2018/113) (B.B.B.M.K=26.09.2018/2339)

Onaylı Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri

Planlama:

Yapılan incelemede, söz konusu talebin yoğunluk artırıcı nitelikte olmadığı ve bölgenin ticaret potansiyelini geliştirmeye yönelik olduğundan, Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarına;

- "Irmak Sokak veya 15 Temmuz Şehitler Bulvarına cepheli Bitişik Nizamlı Ticaret veya Konut Alanında kalan parsellerde, zemin katta inşa edilmek istenen ticaret mahalleri, parsel derinliğince yapılabilir."

Şeklinde plan notu getirilmesine karar verilmiştir.

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

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Belediye Encümenince belirlenen 18.Maddde uygulama sınırı alanında uygulama yapılmadan ruhsat verilemez.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda Meri 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 Bakanlığınca onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda belirlenen 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 DŞİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.
5. 3m bahçe mesafesi cephe aldığı yoldan bırakılacaktır.
A) Deplama 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 ödenmiş kaydı ile çevrede bulunan açık ve kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.
(G.B.M.K=03.12.2014/463) (B.B.B.M.K=02.01.2015/79)
9. Çatı piyaselerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından dışarı taşmalıdır. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşhi edebilir.
(G.B.M.K=06.04.2015/87) (B.B.B.M.K=21.05.2015/979)
10. IPTAL EDİLDİ
(14.09.2018/243/18.10.2018/2407)
11. Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvarı 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 özülecektir.
(G.B.M.K.=07.06.2017/171) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2098)
13. Irmak Sokak'a cepheli konut Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum katlarında Ticaret kullanımını yer alabilir. Tine bu alanlarda, zemin katın ticaret kullanımını, asma kat yapılsın.
(G.B.M.K.=12.06.2017/192) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2098)

İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:

14. IPTAL EDİLDİ
(G.B.M.K=07.03.2018/84) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)
15. Mevcut İmar planında Yol Boyu Ticaret Amaçlı İki Kısımlı Ticaret Alanı faranmış Konut Alanlarından: Ortahangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hünyet Caddesi, Irmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesinde Zemin Katlarda Ticaret yapılması zorunlu olup, normal katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım foksitoryu getirilmiş Yolboyu Ticaret Amaçlı Konut Alanlarında, Konut kullanımını yer alacak olup, zemin katlarda isteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fıkrasında belirtilen ticaret kullanımını yer alabilir.
16. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede izleni 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 hazırlanan İken; plan ve kesitleri, arsaları cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kat farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyeye ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerde bahçe duvarı, ön bahçe düzenlenmesi ve istinat çözümlerini yapılması için;
- 17.1. "Ruhsat ekinde gösterilmiş bulunan inşaatlar (tedatit ruhsat tanımlı edilecek yapılarla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini rol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,
- 17.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimi);
17.2.1. Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tedatit ruhsat tanımlı edilecek yapılarla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel başkalarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirilmesi koşulluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.
- 17.2.2. Parselde yapılacak planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tedatit ruhsat tanımlı edilecek yapılarla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel başkalarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirilmesi koşulluyla 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 üzerinde her kat sayısına için en az 0.50 metre arka bahçe mesafesi kademeli olarak her katta artırılır.
20. Bitişik nizam tabii olup, iki yol arasında kalan ve vırsâ ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki orfalanma derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak, en fazla bir kat yapılabilmektedir. Bu derinliği aşan parsellerde, bina derinliğine göre, bir yarıya verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheli Ticaret Alanları bu hükme tabii olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.
21. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastroyu ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrıntı 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 olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
(G.B.M.K=07.03.2018/84) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)20-21. Maddeler)

22. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü lakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır.

- 22.1. Her bağımsız bölüm için cephe ve derinlikte en dar yeni 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak diğer teraslar arazindeki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fıkrası hükümleri esaslır.
- 22.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçmeyen ve % 45 lik eğim hatını aşmayan çatı usluğunda kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik koşullarına 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. IPTAL EDİLDİ
- 22.4. IPTAL EDİLDİ
(G.B.M.K=10.17.2018/308) (B.B.B.M.K=18.11.2018/2407)
- 22.5. İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı zanaat piyasesi çözümlerinde taşıyıcı sistem, betonarme, ahşap, yığma veya çelik yapı sistemleri ile yapı edilebilir.
- 22.6. Özelliği plan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.
23. Okul, cam ve açık spor tesis alanlarında, Belediyece onaylı mimari alan projesine göre ruhsatlandırılır.
24. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullarıların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyecek olan kömür, krom, linyon, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır.
(G.B.M.K=12.2.2017/397) (B.B.B.M.K=18.01.2018/35)
25. Ön bahçe mesafesi belirtilmemiş bitişik nizam yapı adalarında, yol geçişini sağlığı olması ve trafik güvenliğini kolaylaştırmak amacıyla köşe parsellerde:
25.1. 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cezbe boyunca her iki cepheден 1.50 metre geri çekilecektir.
25.2. 100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cezbe boyunca her iki cepheден 2.00 metre geri çekilecektir.
- 25.3. Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemin oturan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Meri Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.
26. Bitişik nizam yerlerde Gemlik Merkez ve Doğu Planlarında zemin kat üzerindeki yola 20 cm motif çıkması ve 50cm'ye kadar saçak çıkması yapılabilir.
(G.B.M.K=07.03.2018/84) (B.B.B.M.K=19.04.2018/1025)25-26. Maddeler)

2016 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

- 1)2981 Sayılı Kanunun Ek.1 Maddesinde belirtilen şartları sağlayan parsellerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18 Maddesine göre tekrar uygulama yapılabilir.
(G.B.M.K=06.11.2016/11) (B.B.B.M.K=11.02.2016/303)
- 1)Mevcut ağaçlar sökülmez.
(G.B.M.K=18.07.2016/139) (B.B.B.M.K=26.07.2016/1656)
- 1)Osmaniye Mahallesi 1151 ada 6 parsel notu taşınmazın doğu ve güneydoğu köşesindeki cephelerinden 3 metre ön çekme mesafesi uygulanacaktır.
(G.B.M.K=07.1.2016/236) (B.B.B.M.K=22.11.2016/2506)
- 1)Plan değişikliği sınırını içerisindeki 1087 ve 1088 adalarda İmar uygulamasında parsel cephe ve derinliği şartı aranmaz.
(G.B.M.K=12.2.2016/263) (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 İli 2 yola cepheli köşe parsel oluşturulacak şekilde İmar uygulamasına dahil edilecektir.
2)1185 Ada 1 ve 2 Parseller ile 1688 Ada 1 Parsellerden yeni geliştirilmesi nedeniyle boşaltılan 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 İmar uygulaması ile verilecektir.
(G.B.M.K=09.01.2017/17) (B.B.B.M.K=16.02.2017/265)
- 1)İmar planı değişikliği sınırı içinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.Maddesi 5.Fıkrası parsel büyüklüğü hükümleri aranmaz (G.B.M.K.=14.11.2017/365) (B.B.B.M.K.=11.12.2017/3662)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için aşağı 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hüküm yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı alınmış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlike ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözümlenmediği durumlarda otopark bedeli ödenir. B.B.B.M.K. 24.01.2018/ 242)
- 1)Ön ve yan bahçeli ayrıntı 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. (G.B.M.K=04.04.2018/113) (B.B.B.M.K=28.09.2018/2339)

2019 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Irmak Sokak veya 15 Temmuz Şehitler Bulvarına cepheli Bitişik Nizamlı Ticaret veya Konut Alanında kalan parsellerde, zemin katta inşa edilmek istenen ticaret mahalleri parsel derinliğince yapılabilir.

Öneri Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri