



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

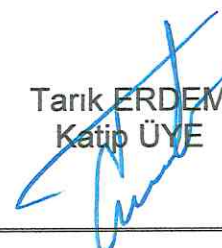
**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Gülay BOZKURT 
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 16177 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tarih: Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet İsk.Nispetiye Halkın Cd.Setin Sitesi B Blok No:150
Kat:1 Daire 2 Nispetiye/BURSA Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74
E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

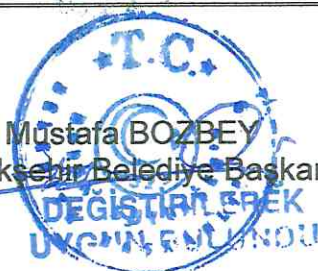
Berna IŞIKDOĞAN
Katip ÜYE 

Tarkan ERDEM
Katip ÜYE 

Gemlik Belediye Meclisi'nin
09/12/2024 tarih ve 271 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı 

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 22/07/2025 tarih ve
971 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı


1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Bursa İli, Gemlik İlçesi, 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerini kapsamaktadır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Belediyesinde 1/1000 ölçekli 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı'nın plan hükümleri sıralamasında karışıklık yaşanmaması amacıyla sistem oluşturulması ve özel plan notlarının "özel plan hükümleri" başlığı altında yeniden düzenlenmesi ve bazı plan hükümlerinde de değişiklik yapılması kararı alınmıştır.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

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" hükümlerine uyulacaktır.
2. Gemlik İmar Planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 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.
3. Plan üzerindeki işaretlenen taşkın alanları, DSİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.
4. Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
5. Sosyal donatı alanları kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
7. Önceden ruhsat alınmış ticaret kullanımlı asma kat yapılmış olan 2 katlı binalarda 3.katın yapılması durumunda bina yüksekliği Hmaks.=11.20m'dir.
8. Bitişik ve blok nizama tabi konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.
(G.B.M.K.=08.05.2013/216) (B.B.B.M.K.=19.06.2013/703)
9. Ayrık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1metre uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.
10. Bitişik nizam alanlarda komşuları yapılaşmış tevhidî mümkün olmayan min. 4m.'ye kadar cepheli parsellere yapılaşma izni verilir.
11. Günöbirlik Turizm Tesis Alanlarında konaklama tesisi içermeyen çay bahçesi, lokanta, oyun ve açık spor alanları, vb. yer alabilir. Alandaki yapılaşma emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metredir.
(G.B.M.K.=12.12.2017/397) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/35)
12. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkmlar zemin katın üzerinden başlayabilir, kolon-taşıyıcı sistem bu çıkma hattı sınırından başlayabilir.
(G.B.M.K.=06.04.2015/86) (B.B.B.M.K.=21.05.2015/979)
13. Planda ticaret ve konut kullanımı birlikte gösterilen parsellerde, zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir.
14. Kıyı dolgu alanlarında, yürürlükteki "Kıyı Dolgu İmar Uygulama Planı" hükümleri geçerlidir.
15. 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)
16. 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)

17. Çatı piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm'ye 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)

İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:

20. Mevcut imar planında yol boyu ticaret amacı ile kısmen ticaret alanı taranmış konut alanlarından, Orhangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hürriyet Caddesi, Irmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesi'nde, zemin katlarda ticaret yapılması zorunlu olup, normal katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım foksiyonu getirilmiş yol boyu 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.

21. %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.

22. 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" maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;

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

22.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):

22.2.1. 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 3.00 m istinat yapılabilir.

22.2.2. 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 cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

23. 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.

24. 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.

25. 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 parsel verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheli Ticaret Alanları bu hükme tabi olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.



26. 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 ayrık 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.

(G.B.M.K.=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K.=19.04.2018/1025)(25-26. Maddeler)

27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır.

27.1. 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.

27.2. 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 kapatılamaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.

27.5. 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.

27.6. Özelliği olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.

28. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

29. Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozyif 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)

31. 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)(30-31. Maddeler)

2010 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan tadilatı sınırı içinde kalan alanda maksimum bina yüksekliği Hmaks=10,50 metre'dir.

(G.B.M.K.=13.10.2010/313) (B.B.B.M.K.=16.12.2010/1035)

2011 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan sınırları içinde kalan ticaret alanındaki mevcut bina kütlesi korunacaktır.

(G.B.M.K.=05.01.2011/24) (B.B.B.M.K.=17.02.2011/140)

2012 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)992-993-994-995-nolu imar adalarında ön ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olarak uygulanacaktır. Yan bahçe mesafesi bırakılmayabilir.

(G.B.M.K.=04.04.2012/105) (B.B.B.M.K.=17.05.2012/489)

1)860 ve 861 nolu imar adaları arasında mimari proje ile bütünlük sağlanacaktır.

(G.B.M.K.=14.05.2012/148) (B.B.B.M.K.=21.06.2012/613)

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)653 ada 31-32-172-173-174-188 parseller, 847 ada 1-2 parseller, 692 ada 3-4-5 parseller ve tadilat onama sınırı içerisinde kalan alanlarda 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 mikro bölgeleme etüt raporunda göre uygulama yapılacaktır.

(G.B.M.K.=11.02.2013/71) (B.B.B.M.K.=21.03.2013/324)

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

1)Plan tadilatı sınırı içindeki 66 ada 20-21-22-23-24-25-26-38 parseller ile 741 ada 144 nolu parseller tevhid edilerek inşaat uygulamasına geçilecektir.

(G.B.M.K.=06.11.2013/422) (B.B.B.M.K.=23.01.2014/53)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Dini Tesis Alanında çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=11.11.2014/423) (B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

1)Parsel için gerekli otoparkın tamamının parselde çözülemediği durumlarda, kalan kısmı otopark bedeline dönüştürülebilir.

(G.B.M.K.=09.12.2014/477) (B.B.B.M.K.=22.01.2015/79)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

2)Bina su basman kotu değeri, bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak belirlenecektir.

(G.B.M.K.=13.01.2015/9) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki imar adasında, parseller "Cephe Alınacak Yön" işaretinin olduğu taraftan cephe alacaktır.

2)Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

(G.B.M.K.=13.01.2015/22) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)Mescit Alanı içerisinde çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=04.02.2015/30) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)1293 ada 3-4-5-6-8-10 parsellerde imar uygulaması yapılacaktır.

(G.B.M.K.=09.03.2015/69) (B.B.B.M.K.=16.04.2015/742)

1)909 nolu imar adasında, güney ve güneydoğu cephesinde kot farkından dolayı kazanılan katlarla birlikte görünen kat 6'yı geçemez.

(G.B.M.K.=06.05.2015/117) (B.B.B.M.K.=17.06.2015/1201)

1)Mescit Alanı'nda ve Belediye Hizmet Alanı'nda çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=06.05.2015/120) (B.B.B.M.K.=17.06.2015/1201)

1)Plan tadilatı sınırları içindeki inşa edilecek binanın zemin katı ticaret, üst katları konut amaçlı kullanılacaktır.

(G.B.M.K.=07.09.2015/219) (B.B.B.M.K.=27.10.2015/1815)

1)Eğimden dolayı bir bodrum kat kazanılabilir. Kazanılan bodrum kat iskan edilemez.

(G.B.M.K.=07.09.2015/221) (B.B.B.M.K.=02.10.2015/1815)

1)1227 ada 1 parselde zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

(G.B.M.K.=07.10.2015/231) (B.B.B.M.K.=11.02.2016/303)

1)Plan değişiklik sınırı içinde yan ve arka çekme mesafesi şartı aranmaz.

2)Mescit Alanında Mimari Avan Projeye göre uygulama yapılabilir.

(G.B.M.K.=23.10.2015/237) (B.B.B.M.K.=27.10.2015/2053)

1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenarasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min.3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir.(bekçi kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.

(B.B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.

1-Plan değişiklik sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.



2)Halkın günlük kullanımına yönelik kahvehane ve dinlenme tesisleri yapılabilir.
(G.B.M.K.=09.12.2015/266) (B.B.B.M.K.=21.01.2016/40)

2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)İdari Hizmet Alanında TAKS aranmayacaktır. Maks. bina yüksekliği Yençok=6.50m'dir. İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 3m.'dir.
(G.B.M.K.=12.04.2016/74) (B.B.B.M.K.=19.04.2016/916)
- 1)Rekreasyon alanında yapılacak yapılar sökülüp takılabilir, ahşap veya ahşap görünümlü malzemeden olacaktır.
- 2)Plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Plan üzerinde çekme mesafesi belirtilmeyen cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmaz.
- 3)184 ada 8-9-21-24-25 parsellerde 18.madde uygulaması yapılacaktır.
- 4)Rekreasyon alanında yapılacak binaların oturumları, İstiklal Caddesine cepheli bölümde belirtilen çekme mesafesine hizalanacaktır.
- 5)Rekreasyon alanında su ürünlerinin satış ve yeme/içme faaliyetlerine uygun ticari birimler yer alacaktır. Başka bir ticari faaliyetler yer alamaz.
(G.B.M.K.=12.04.2016/79) (B.B.B.M.K.=23.05.2016/1008)
- 1)Plan değişiklik sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.
- 2)Mimari Avan Projeye göre ruhsatlandırılacaktır.
(G.B.M.K.=09.05.2016/105) (B.B.B.M.K.=23.06.2016/1298)
- 1)Plan değişiklik sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.
- 2)Mimari Avan Projeye göre ruhsatlandırılacaktır.
(G.B.M.K.=09.05.2016/107) (B.B.B.M.K.=23.06.2016/1298)
- 1)İmar uygulamasında parsel cephe ve derinlik şartı aranmaz.
- 2) Mer'i İmar Yönetmeliği geçerlidir.
(G.B.M.K.=10.08.2016/157) (B.B.B.M.K.=27.09.2016/1980)
- 1)1301 adanın 15 m. lik yola cepheli kuzey hattında ön bahçe mesafesi aranmaz.
- 2)1301 adada, zemin kat veya kotta kat kazanılmasına durumunda açığa çıkan bodrum kat isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir. Normal katlar konut olarak kullanılacaktır.
(G.B.M.K.=07.11.2016/232) (B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)
- 1)Plan Değişiklik Sınırları içinde oluşturulan doğudaki Konut adasında imar uygulaması ile 1329 ada 1 ve 4 nolu taşınmazlara yer verilecektir.
- 2)Plan Değişiklik Sınırları içinde oluşturulan batıdaki imar adasında, ada ayırım çizgileri ve imar uygulamasındaki parsel büyüklük ve ebatları dikkate alınarak 1329 ada 2, 3 ve 1328 ada 1 parsel nolu taşınmazlara yer verilecektir.
- 3)1333 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazların doğusunda yer alan Rekreasyon Alanı ve Park Alanına olan cephelerinde bahçe mesafesi 5 metre uygulanacaktır.
(G.B.M.K.=07.11.2016/233) (B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)
- 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 PLAN NOTLARI

- 1)Yeni Mahalle, 971 ada 3 parselin kuzey doğu cephesinde ön bahçe mesafesi 3,50 metredir.
(G.B.M.K.=17.01.2017/23) (B.B.B.M.K.=24.01.2017/188)
- 1)Hamidiye Mahallesi (Eski)119 Ada 52-53 Parsellerde imar uygulamasında cephe ve derinlik şartı aranmaz. (G.B.M.K.=09.01.2017/20) (B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)
- 1)Orhaniye Mahallesi 356 Ada 101 Parsel Nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan ve arka bahçe mesafesi aranmaz.
(G.B.M.K.=06.02.2017/56) (B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)



- 1)Orhaniye Mahallesi, 335 Ada 292, 293, 299 ve 358 Parsel Nolu taşınmazlarda KAKS (Emsal), Viyadük Projesi kapsamında yapılan işbu plan değişikliği öncesindeki arsa metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır. (G.B.M.K.=06.02.2017/47) (B.B.B.M.K.=16.03.2017/541)
- 1)Dikey taralı alanda yapı yapılamaz. (G.B.M.K.=06.03.2017/79) (B.B.B.M.K.=22.03.2017/848)
- 1)BKVKBK tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir. (G.B.M.K.=14.02.2015/282) (B.B.B.M.K.=21.01.2016/40) (B.K.V.K.B.M.=30.03.2017/6735)
- 1)Hisar Mahallesi 1301 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlarda KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır. (G.B.M.K.=06.03.2017/77) (B.B.B.M.K.=20.04.2017/934)
- 1)Otel Alanlarında; Bitişik Düzen Konut Alanları ifraz koşulları geçerlidir.
- 2)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.=03.05.2017/130) (B.B.B.M.K.=23.05.2017/1495)
- 1)Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alındıktan sonra yürürlüğe girecektir.
- 2)208 ve 209 Nolu İmar Adalarında "0" kotu parselin cephe aldığı en düşük yol kotundan alınacaktır.
- 3)Bir kısmı yolda kalan tescilli parsellerde, tescilli bina yeniden yapılmak istendiği takdirde imar hattına göre aynı parsel üzerinden yapılacaktır.
- 4)9 Ada, 37 ve 38 Parsellerdeki tescilli yapılar Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) içerisinde yapılaşacaktır.
- 5)Kültürel Tesis (Kent Müzesi) Alanı'nda;
- Bahçe mesafesi aranmaz.
 - Mimari avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.
 - Kültürel Tesis (Kent Müzesi) Alanı içerisinde, sosyal ve kültürel merkez, gençlik merkezi, kafeterya vb. kullanımlar yer alabilir.
 - Tescilli yapılar aynen korunacaktır. Yolda kalan tescilli parsellerde, tescilli bina yeniden yapılmak istendiği takdirde imar hattına göre aynı parsel üzerinde yapılacaktır. (G.B.M.K.=10.06.2015/144) (B.B.B.M.K.=23.07.2015/1407) (B.K.V.K.B.M.=30.03.2017/6731) (B.T.V.K.B.K.=09.06.2017/92)
- 1-Hisar Mahallesi, 1298 nolu adanın kuzeyindeki park alanının kuzeybatı kısmında avan projesine göre Mahalle Konağı yapılabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/213) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)
- 1-Meskun mahallerde küçük sanayi alanı belirleninceye kadar inşaat malzemeleri depolama alanı, hurda toplama yeri, tüpçü, mermer silim ve istifleme alanı, iş makinesi park yeri, odun kömür depolama alanı yer alabilir. Taşınabilir hafif malzemeden 21m² kapalı alan yazıhane ve sundurma yapılabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/217) (B.B.B.M.K.=25.07.2017/2314)
- 1-Plan değişikliği sınırları içerisinde otel alanı olarak belirlenen alanlarda isteğe bağlı olarak Mer'i mevzuatta ticaret alanı tanımında belirtilen (diğer parsel maliklerinden de talep geldiğinde onların taleplerinin kabul edilmesi ve bahsi geçen bölgede turizmle bağdaşmayan ve turizm sektörüne olumsuz etkisi olan işletmelere faaliyet izni verilmemesi) yapılar yapılabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/234) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)
- Hamidiye Mh. 182 ada 3-4-7-21-22-23-28 nolu parsellerde;
1. Zemin üstü katlarda ticaret yapılması durumunda; arka bahçe mesafesi şartı aranmaz.
 2. Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.=13.0.2017/237) (B.B.B.M.K.=26.07.2017-2458)
- 1-Görünen kat adedi 3'ü geçemez. (G.B.M.K.=03.05.2017/134) (B.B.B.M.K.=16.11.2017-3332)
- 1)Orhaniye Mahallesi 15 ada 55 parselde, tek bağımsız bölüm ve ticaret alanı olacak şekilde parsel cephe genişliği şartı aranmadan ruhsatlandırılabilir. (G.B.M.K.=19.09.2017/283) (B.B.B.M.K.=19.10.2017-3099)
- 1)Ayrık Düzen Konut Alanlarında Kot; bina köşe koordinatlarının orta noktasından alınacaktır.
- 2) Birinci bodrum kat iskân edilebilir.



- 3) İskân edilmeyen bodrum kat/katlar otopark girişleri hariç açığa çıkamaz.
- 4) 9 Ada, 37 ve 38 Nolu Parsellerdeki tescilli yapılar Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) içerisinde yapılacaktır.
- 5) Tescilli bina bulunan Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) alanlarında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun uygun görüşü alınarak hazırlanan projeye göre ruhsat düzenlenebilir.
- 6) Cami alanında, bahçe mesafesi şartı aranmaz.
- 7) Koruma Alanında, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.
- 8) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aynen uygun görmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
- 9) Belirtilmeyen hususlarda Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.=19.09.2017/ 285) (B.B.B.M.K.=19.10.2017/ 3099) (B.K.V.K.B.K.=30.03.2018/ 7758)
1. Hamidiye Mahallesi 112 ada 1 parselde belirlenen mescit alanında bahçe mesafesi aranmaz. Belediyesince onaylı avan projesine göre ruhsatlandırılabilir. (G.B.M.K.=14.11.2017/259) (B.B.B.M.K.=22.11.2017-3533)
- 1.Orhaniye Mahallesi, 356 Ada,101 Parsel Nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.=09.11.2017/339) (B.B.B.M.K.=22.11.2017-3533)
- 1.Hisar Mahallesi 643 ada 146 parsel ve 801-804 ve 992-995 adalardaki Küçük Sanayi Sitesi Alanlarında; sökülebilir/takılabilir malzemeden, yola cephesi açık kalmak ve mevzuatına uygun olarak teşekkül etmiş mevcut bina kütesinden yüksek olmamak, yoldan 3 m ön bahçe mesafesine tecavüz etmeyecek şekilde hazırlanacak avan projesi İmar Müdürlüğü'ne sunularak dosyasına eklenmek kaydı ile yapı ruhsatı gerektirmeksizin belirtilen hususlara uygun olarak sundurma yapılabilir. (G.B.M.K.=14.11.2017/369) (B.B.B.M.K.=22.11.2017-3662)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Hisar Mahallesi 204 ve 205 Adalarda, plan değişiklik sınırları içinde Park Alanına bakan imar parsellerinde isteğe bağlı olarak zemin katta -asmakat yapılmamak ve kat yüksekliği 4,5 metreyi aşmamak kaydıyla- ticaret yapılabilir.
- 2) Plan değişiklik sınırları içinde, yapılacak çatı piyesi %33 eğim içinde ve çatı feneri yapmamak kaydıyla yapılabilir. (G.B.M.K.: 06.12.2017/ 382 B.B.B.M.K.:18.01.2018/ 35)
- 1) Plan değişikliği sınırları içindeki resmi kurum alanında çekme mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.: 07.02.2018/ 33 B.B.B.M.K.:22.03.2018/ 579)
- 1)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik(Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.: 07.03.2018/ 63 B.B.B.M.K.:19.04.2018/ 1025)
- 1)Hamidiye Mahallesi 148 ada 33 parselde tüm katlarda arka bahçe mesafesi şartı aranmaz. (G.B.M.K.: 07.03.2018/ 67 B.B.B.M.K.:19.04.2018/ 1025)
- 1)Ön ve yan bahçeli ayırık, 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)
- 1)Hamidiye Mahallesi 125 ada 5, 68, 69, 73 parsellerde bulunan Tarım Hayvancılık Tesis alanında yapılacak imar uygulamasında Cephe derinlik ve asgari alan büyüklüğü şartı aranmaz. (G.B.M.K.: 11.09.2018/ 250 B.B.B.M.K.:18.10.2018/ 2407)
- 1)Rekreasyon Alanında ahşap, sökülüp takılabilir cinsten kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen gölgelik, wc ve açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yeme yerleri yer alacaktır.



2) İlgili kurum onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporları ile Yerleşime Uygun Alan olarak belirlenmeden ruhsatlandırılmaz.

(G.B.M.K.: 05.09.2018/ 233 B.B.B.M.K.:18.10.2018/ 2407)

1)Tick-3: ticaret konut alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

(G.B.M.K.: 14.08.2018/ 221 B.B.B.M.K.:18.10.2018/ 2407)

1)308 ada 4 parseldeki tescilli taşınmaz 304 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde yapılacak olup, planlanan alandaki her türlü uygulama Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca aynen uygun görülmesi halinde uygulanacaktır."

(G.B.M.K.=10.07.2018/ 206) (B.B.B.M.K.=26.09.2018/ 2339) (B.K.V.K.B.K.=29.11.2018/ 8377)

1)Plan değişiklik sınırları içerisinde, Belediye Hizmet Alanı mimari avan projeye ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=12.11.2018/ 284) (B.B.B.M.K.=26.12.2018/ 3104)

2019 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)TİCK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %20, Konut Alanı minimum %80 olarak kullanılacaktır.

1.1.)Yalova - Bursa Karayoluna cepheli TİCK parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.

1.2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

2)TİCK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %60, Konut Alanı minimum %40 olarak kullanılacaktır.

3)TİCK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

3.1) Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

4)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki plan notları geçerlidir. (G.B.M.K.=13.05.2019/ 124) (B.B.B.M.K.=18.07.2019/ 923)

1-Balıkpazarı Mahallesi, 299 ada 4 parsel nolu parselde, tek bağımsız bölüm ve 2 katlı ticaret alanı olacak şekilde , parsel cephe genişliği şartı aranmadan ve Balıkpazarı tarihi kent dokusuna uygun şekilde ruhsatlandırılabilir.

2-Balıkpazarı Mahallesi, 299 ada 4 parsel nolu parsel nolu taşınmazda hazırlanacak olan mimari proje kurulacak olan Mimari Estetik Kurulu'nun incelemesinden sonra Gemlik Belediye Meclisi'nce değerlendirilecektir. (G.B.M.K.=07.10.2019/ 229) (B.B.B.M.K.=19.12.2019/ 2059)

2020 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)TİCK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %20, Konut Alanı minimum %80 olarak kullanılacaktır.

1.1.)Yalova - Bursa Karayoluna cepheli TİCK parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.

1.2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

2)TİCK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %60, Konut Alanı minimum %40 olarak kullanılacaktır.

3)TİCK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

3.1) Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

4)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki plan notları geçerlidir.

5) Kültür Turizm Bakanlığı, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca aynen uygun görülmesi halinde uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=13.05.2019/ 125) (B.B.B.M.K.=18.07.2019/ 923)(B.K.V.K.B.K.=28.02.2020/ 9443)

(B.T.V.K.B.K.=12.03.2019/ 52)





1-515 ada 6 parselde planlı tick alanında, ticaret kullanımı en az %35, konut kullanımı da en fazla %65 olacaktır. Talep halinde yapının tamamı ticaret olarak da kullanılabilir.
2-Bitişik nizam yapılaşmada, arka bahçe mesafesi yapı yüksekliğinin yarısı (h/2) olarak uygulanacaktır.
(G.B.M.K.=09.03.2020/52)(B.B.B.M.K.=23.06.2020/809)

1)Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görmesi halinde uygulamaya geçilir.
(G.B.M.K.= 07.10.2019/222) (B.B.B.M.K. =19.12.2019/2059) (B.K.V.K.B.K: 22.09.2020/9823)
(anıtsal yapı)

2021 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Vatandaşın hissesi oranında takas işlemi tamamlanmak kaydı ile 1796 ada 1 parselde Emsal:1,70 üzerinden hesaplanacaktır. (G.B.M.K.=12.02.2019/50) (B.B.B.M.K.=11.03.2021/374)

1)Sağlık Tesisi Alanında mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir, imar planı ile belirlenen hususlardan başka yapılaşma koşulu aranmaz.

2)Sağlık Tesis Alanı içerisinde kalan özel mülkiyete tabi taşınmazların ilgili kısımları bilabedel terk edilecektir.

3)Ticaret+Konut Alanlarında ticaret kullanım oranı %15'tir. (G.B.M.K.=10.02.2020/29)
(B.B.B.M.K.=16.02.2021/293)

1-Kot statik projeye göre dilatasyon yapılması gereken kütle içerisinde tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2-Arka bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.=10.02.2020/33) (B.B.B.M.K.=22.10.2020/1479)

1-Hisar Mahallesi 562 ada 260 parselin kuzeyindeki alana ilişkin belirtilmeyen hususlarda; Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notları ve meri imar yönetmelikleri geçerlidir. (G.B.M.K.=08.02.2021/26) (B.B.B.M.K.=15.04.2021/541)

1- 10 metreden az yol genişliğine bakan köşe parsellerde, parsel köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1,50 m köşe kırımı yapılacaktır.

2- Köşe parsellerde geri çekme işlemi yapılırken, su basman kotu +2,50 mt. kullanıldığı durumlarda, zemin katlarda parsel içerisinde kalması ve mer'i imar yönetmeliği doğrultusunda çıkma yapılabilir.

(G.B.M.K.=12.04.2021/55) (B.B.B.M.K.=16.09.2021/1455)

Hamidiye mahallesi 170 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 11 parsellerde;

1-Çatı, uzay kafes sistemi veya sökülebilir-takılabilir malzemelerden yapıldığı takdirde mahya yüksekliği 7.50 metre olarak kullanılabilir.

2-Terasların üstü sundurma ile kapatılabilir.

3-Kuşluklarda mahya yüksekliği 3.50 metreye kadar kullanılabilir, cephe boyunca yapılabilir ve 1 metre çekme mesafesi aranmaz. uygun yapım sistemi ve malzeme kullanıldığında çatı eğimi aranmayacaktır.

4-Mevcut yapının ruhsatlandırılması aşamasındaki tüm projelerin ve yerinde yapılmış imalatların ilgili meslek odalarından denetimi ve uygun görüşü alındıktan sonra ruhsatlandırılacaktır.
(G.B.M.K.=21.05.2021/81) (B.B.B.M.K.=17.06.2021/895)

1-Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan ve çatı köşelerinden itibaren çekme yapılmadan uygulanabilir. (G.B.M.K.=02.06.2021/94) (B.B.B.M.K. =17.08.2021/1324)

2- Mahya yüksekliği 4,50 mt.'yi geçmemek şartıyla, çatı 3 mt. Duvar üzerine oturtulabilir.
(G.B.M.K.= 02.06.2021/94) (B.B.B.M.K. =17.08.2021/1324)

1-Tick-3: Ticaret Konut Alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır. (G.B.M.K.= 11.10.2021/143) (B.B.B.M.K. =17.03.2022/340) (Minibüs garajı)

2022 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**Bölge otoparklarına ilişkin notlar** (G.B.M.K: 08.12.2021/171, B.B.B.M.K:15.12.2022/1646)6 nolu bölge otoparkına yönelik plan notları:

- 1235 ada 3 parselle ilişkin; alanın tamamında yeraltı otoparkı yapılabilir. Çekme mesafesi aranmaz.
- Belediyesince onaylı mimari projeye göre uygulanabilir. Yapı nizamı aranmaz.
- Yapılaşma koşulları Taks=1.00, E=1.00 ve Yençok=9.50 metredir.
- Pazarın kurulduğu günler haricinde açık otopark olarak kullanılabilir.

11, 12 ve 16 nolu bölge otoparklarına yönelik plan notları:

- Plan değişiklik sınırları içindeki park alanlarının tamamında meri imar yönetmeliğinde belirtilen şartlar sağlanarak yer altı bölge otoparkı yapılabilir.

(G.B.M.K: 08.12.2021/171, B.B.B.M.K:15.12.2022/1646)

G.B.M.K.= 21.02.2021/79 ve B.B.B.M.K .=17.02.2022/340 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- 603 ada 24 parselin Orhangazi Caddesi'ne bakan cephesinde zemin katında ticaret yapılabilir.

(G.B.M.K.= 21.02.2021/79) (B.B.B.M.K .=17.02.2022/340) (BHA kapanan yol)

2023 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Ticaret ve konut (TİCK) kullanımı alanında mevcut binaların yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumunda yapı düzeni A-6, yapılaşma emsali E=1.50'dir.

2)Toplam inşaat alanının %30'una kadar ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

3)Mevcut imar planında, parselin taşkın alanı olarak işaretlenen kısımda yapılaşmaya gidilmeyecek, sitenin ortak açık kullanım alanı (park, çocuk bahçesi, otopark) olarak düzenlenecektir.

4)Alandaki yapılaşmada onaylı jeolojik etüd raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.

5)2. Bodrum kat açığa çıkamaz.

6)Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.= 09.01.2023/14) (B.B.B.M.K .=18.04.2023/588)

-284 ada 1 nolu parsel ve 9 nolu parsel (kısmen) Korunma Alanındadır.

-Korunma alanlarında, 2863 sayılı Kanun ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke kararları doğrultusunda uygulama yapılır. (G.B.M.K.= 12.06.2023/78) (B.B.B.M.K .=20.07.2023/916) (B.K.V.K.B.K =27.09.2023/12705)

-Onaylı 1/1000 ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.= 10.07.2023/97) (B.B.B.M.K .=14.09.2023/1096)

-Çarşı Hamamı ve çevresi (2536 ada 2-3 no'lu parsel ve çevresi) korunma alanındadır.

-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması halinde geçerlidir.

-2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan tescilli hamamın yapılaşma koşulları BKKVK kararına göre belirlenecektir.

-Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu izni alınacaktır. (G.B.M.K.= 09.10.2023/118) (B.B.B.M.K .=14.12.2023/1686) (B.K.V.K.B.K =27.03.2024/13309)

2024 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

-1089 nolu adada bulunan bitişik nizam 3 kat konut alanında kalan parsellerin arka bahçe mesafesi 3 metre uygulanacak olup parsel genişliği 4 metreden, parsel derinliği arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olamaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda yeni ve ilave yapı ruhsatı düzenlenemez. (G.B.M.K.= 11.12.2023/144) (B.B.B.M.K .=21.05.2024/570)

(Eşrefdinçer Mah. 2656 ada 1 parsel ve 1089 ada)

-Belirtilmeyen yapılaşma koşulları onaylı mimari projesine göre belirlenecek ve ruhsatlandırılacaktır. (G.B.M.K.= 12.02.2024/26) (B.B.B.M.K .=21.05.2024/570) (Şehit Cemal İ.Ö.O. 2533 ada 19 parsel)



4. PLAN KARARLARI

4.1. ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

Gemlik Belediyesi'nde yapılan değerlendirme sonucunda; onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde güncellenen plan hükümleri şöyledir:

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" hükümlerine uyulacaktır.

2. Gemlik İmar Planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 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.

3. Kıyı dolgu alanlarında, yürürlükteki "Kıyı Dolgu İmar Uygulama Planı" hükümleri geçerlidir.

4. Plan üzerindeki işaretlenen taşkın alanları, DSİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

5. Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.

6. 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 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. Ayrıca bitişik nizam alanlarda komşuları yapılaşmış tevhide mümkün olmayan min. 4m.'ve kadar cepheli parsellere yapılaşma izni verilir.

Plan değişikliği sınırı

7. Önceden ruhsat alınmış ticaret kullanımlı asma kat yapılmış olan 2 katlı binalarda 3.katın yapılması durumunda bina yüksekliği Hmaks.=11.20m'dir.

Plan değişikliği sınırı

7. Bitişik nizam 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 parsel verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheli Ticaret Alanları bu hükme tabi olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.

8. Bitişik ve blok nizam tabi konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır. (G.B.M.K.=08.05.2013/216) (B.B.B.M.K.=19.06.2013/703)

Plan değişikliği sınırı

8. Planda ticaret ve konut kullanımı birlikte gösterilen parsellerde, zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir.

9. Ayırık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1 metre uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.

Plan değişikliği sınırı



9. Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.

10. Ticaret-Konut Alanları kullanım oranına yönelik sınıflandırmalar aşağıdaki şekilde uygulanacaktır:

- TİCK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı minimum %20, Konut alanı maksimum %80 olarak kullanılacaktır.
- TİCK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı minimum %40, Konut alanı maksimum %60 olarak kullanılacaktır.
- TİCK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı minimum %30, Konut alanı maksimum %70 olarak kullanılacaktır.

11. Yalova-Bursa Karayolu'na, Gemlik-Armutlu Karayolu'na ve İstiklal Caddesi'ne cepheli TİCK (1-2-3) parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur. Mevcut imar planında yol boyu ticaret amacı ile kısmen ticaret alanı taranmış konut alanlarından, Orhangazi Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hürriyet Caddesi, Irmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesi'nde, zemin katlarda ticaret yapılması zorunlu olup, üst katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım foksiyonu getirilmiş yol boyu 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.

12. Blok Nizam yapı adalarında yapılacak tadilat başvurularında bu plan hükümlerinin yürürlüğe girmesinden itibaren yalnızca aşağıdaki maddeler doğrultusunda belirlenen hükümlere uyulması zorunludur. Blok nizam yapı adalarında:

-Çatı eğimi %33'ü geçemez. Çatılar parapete oturtulamaz ve kuşluk yapılamaz.

-“0” kotu bina köşe kotlarının ortalamasından alınacak olup istenildiği takdirde “0” kotu daha düşük alınabilir.

- 2. Bodrum katlar açığa çıkamaz.

13. Küçük sanayi alanlarında aşağıdaki plan hükümlerine uyulacaktır:

Plan değişikliği sınırı

- Hisar Mahallesi 643 ada 146 parsel ve 801-804 ve 992-995 adalardaki Küçük Sanayi Sitesi Alanlarında; sökülebilir/takılabilir malzemeden, yola cephesi açık kalmak ve mevzuatına uygun olarak teşekkül etmiş mevcut bina kütesinden yüksek olmamak, yoldan 3 m ön bahçe mesafesine tecavüz etmeyecek şekilde hazırlanacak avan projesi İmar Müdürlüğü'ne sunulurken dosyasına eklenmek kaydı ile yapı ruhsatı gerektirmeksizin belirtilen hususlara uygun olarak sundurma yapılabilir.

- 992-993-994-995-nolu imar adalarında ön ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olarak uygulanacaktır. Yan bahçe mesafesi bırakılmayabilir.

- Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenarasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min.3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir (bekçi kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.

14. Günübirlik Turizm Tesis Alanlarında konaklama tesisi içermeyen çay bahçesi, lokanta, oyun ve açık spor alanları, vb. yer alabilir. Alandaki yapılaşma emsal 0.20 bir (1) kat, Yençok=4.50 metre, asma katlı yapılması halinde Yençok=5.50 metredir.

Plan değişikliği sınırı

15. 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)

Plan değişikliği sınırı



15. Bitişik nizam konut alanlarında Gemlik Merkez ve Doğu Planlarında zemin kat üzerinde yola 20 cm motif çıkması ve 50 cm'ye kadar saçak çıkması yapılabilir.

Plan değişikliği sınırı

16. 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.

17. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkmalar zemin katın üzerinden başlayabilir, kolon-taşıyıcı sistem bu çıkma hattı sınırından başlayabilir.

18. 10 metreden az yol genişliğine bakan köşe parsellerde, parsel köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1,50 m köşe kırımı yapılacaktır. Köşe parsellerde geri çekme işlemi yapılırken, su basman kotu +2,50 mt. kullanıldığı durumlarda, zemin katlarda parsel içerisinde kalması ve mer'i imar yönetmeliği doğrultusunda çıkma yapılabilir.

19. Çatı piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm'ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.

20. Bölge otoparkı alanlarında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 15.12.2022 tarih ve 1646 sayı ile onaylanan plan hükümleri geçerlidir:

Plan değişikliği sınırı

6 nolu bölge otoparkına yönelik plan notları:

- 1253 ada 3 parsel ile ilişkin; alanın tamamında yeraltı otoparkı yer alabilir. Çekme mesafesi aranmaz.
- Belediyesince onaylı mimari projeye göre uygulanabilir. Yapı nizamı aranmaz.
- Yapılaşma koşulları Taks=1.00, E=1.00 ve Yençok:9.50 metredir.
- Pazarın kurulduğu günler haricinde açık otopark olarak kullanılabilir.

11, 12 ve 16 nolu bölge otoparklarına yönelik plan notları:

- Plan değişiklik sınırları içindeki park alanlarının tamamında meri imar yönetmeliğinde belirtilen şartlar sağlanarak yer altı bölge otoparkı yapılabilir.

21. %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.

22. 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" maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;

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

22.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):

22.2.1. 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 3.00 m istinat yapılabilir.



22.2.2. 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 cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

Plan değişikliği sınırı

21. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kademeli veya kademeli olarak 5 metreyi geçmeyecek şekilde istinat duvarı yapılacaktır.

22. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kademeli istinat duvarı yapılarak düzenlenebilir. Yoldan gözüken istinat duvarı yüksekliği ilk kademede 5 m'yi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.

23. %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 toprağa gömülü) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde parselin her cephesinden, her 25m genişlik için en fazla 1 adet giriş 1 adet çıkış olmak kaydı ile kapalı otopark düzenlenebilir.

-Parsel ön cephesine 3m'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.

24. Özelliği olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Mimari Estetik Komisyon görüşü alınır.

Plan değişikliği sınırı

24. 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.

Plan değişikliği sınırı

25. Okul, cami ve açık spor tesis alanında, Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

26. 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.

27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır.

27.1. 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.

27.2. 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 kapatılamaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.

27.5. İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyees çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme, ahşap, yığma veya çelik yapım sistemleri ile inşa edilebilir.

Plan değişikliği sınırı

27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddesi'ne istinaden taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar arasında yer alan açık havuzlar, emsale dâhil edilmeyecektir.

28. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.

29. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Plan değişikliği sınırı

2010 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan tadilatı sınırı içinde kalan alanda maksimum bina yüksekliği Hmaks=10,50 metre'dir.
(G.B.M.K.=13.10.2010/313) (B.B.B.M.K.=16.12.2010/1035)

Plan değişikliği sınırı

2011 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan sınırları içinde kalan ticaret alanındaki mevcut bina kütlesi korunacaktır.
(G.B.M.K.=05.01.2011/24) (B.B.B.M.K.=17.02.2011/140)

Plan değişikliği sınırı

2012 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)860 ve 861 nolu imar adaları arasında mimari proje ile bütünlük sağlanacaktır.
(G.B.M.K.=14.05.2012/148) (B.B.B.M.K.=21.06.2012/613)

Plan değişikliği sınırı

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan tadilatı sınırı içindeki 66 ada 20-21-22-23-24-25-26-38 parseller ile 741 ada 144 nolu parseller tevhid edilerek inşaat uygulamasına geçilecektir.
(G.B.M.K.=06.11.2013/422) (B.B.B.M.K.=23.01.2014/53)

Plan değişikliği sınırı

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Dini Tesis Alanında çekme mesafesi aranmaz.
(G.B.M.K.=11.11.2014/423) (B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446)
1)Parsel için gerekli otoparkın tamamının parselde çözülemediği durumlarda, kalan kısmı otopark bedeline dönüştürülebilir.
(G.B.M.K.=09.12.2014/477) (B.B.B.M.K.=22.01.2015/79)

Plan değişikliği sınırı

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki imar adasında, parseller "Cephe Alınacak Yön" işaretinin olduğu taraftan cephe alacaktır.
2)Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
(G.B.M.K.=13.01.2015/22) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)
1)Mescit Alanı içerisinde çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=04.02.2015/30) (B.B.B.M.K.=19.03.2015/542)

1)1293 ada 3-4-5-6-8-10 parsellerde imar uygulaması yapılacaktır.

(G.B.M.K.=09.03.2015/69) (B.B.B.M.K.=16.04.2015/742)

1)Mescit Alanı'nda ve Belediye Hizmet Alanı'nda çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=06.05.2015/120) (B.B.B.M.K.=17.06.2015/1201)

1)Plan değişiklik sınırı içinde yan ve arka çekme mesafesi şartı aranmaz.

2)Mescit Alanında Mimari Avan Projeye göre uygulama yapılabilir.

(G.B.M.K.=23.10.2015/237) (B.B.B.M.K.=27.10.2015/2053)

Plan değişikliği sınırı

2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Rekreasyon alanında yapılacak yapılar sökülüp takılabilir, ahşap veya ahşap görünümlü malzemeden olacaktır.

2)Plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Plan üzerinde çekme mesafesi belirtilmeyen cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmaz.

3)184 ada 8-9-21-24-25 parsellerde 18.madde uygulaması yapılacaktır.

4)Rekreasyon alanında yapılacak binaların oturumları, İstiklal Caddesine cepheli bölümde belirtilen çekme mesafesine hizalanacaktır.

5)Rekreasyon alanında su ürünlerinin satış ve yeme/içme faaliyetlerine uygun ticari birimler yer alacaktır. Başka bir ticari faaliyetler yer alamaz.

(G.B.M.K.=12.04.2016/79) (B.B.B.M.K.=23.05.2016/1008)

1)Plan değişiklik sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.

2)Mimari Avan Projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=09.05.2016/105) (B.B.B.M.K.=23.06.2016/1298)

1)Plan değişiklik sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.

2)Mimari Avan Projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=09.05.2016/107) (B.B.B.M.K.=23.06.2016/1298)

1)İmar uygulamasında parsel cephe ve derinlik şartı aranmaz.

2) Mer'i İmar Yönetmeliği geçerlidir.

(G.B.M.K.=10.08.2016/157) (B.B.B.M.K.=27.09.2016/1980)

1)1301 adanın 15 m. lik yola cepheli kuzey hattında ön bahçe mesafesi aranmaz.

2)1301 adada, zemin kat veya kotta kat kazanılmasına durumunda açığa çıkan bodrum kat isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir. Normal katlar konut olarak kullanılacaktır.

(G.B.M.K.=07.11.2016/232) (B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)

1)Plan Değişiklik Sınırları içinde oluşturulan doğudaki Konut adasında imar uygulaması ile 1329 ada 1 ve 4 nolu taşınmazlara yer verilecektir.

2)Plan Değişiklik Sınırları içinde oluşturulan batıdaki imar adasında, ada ayırım çizgileri ve imar uygulamasındaki parsel büyüklük ve ebatları dikkate alınarak 1329 ada 2, 3 ve 1328 ada 1 parsel nolu taşınmazlara yer verilecektir.

3)1333 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazların doğusunda yer alan Rekreasyon Alanı ve Park Alanına olan cephelerinde bahçe mesafesi 5 metre uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=07.11.2016/233) (B.B.B.M.K.=23.12.2016/2659)

Plan değişikliği sınırı



**2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1)Yeni Mahalle, 971 ada 3 parselin kuzey doğu cephesinde ön bahçe mesafesi 3,50 metredir. (G.B.M.K.=17.01.2017/23) (B.B.B.M.K.=24.01.2017/188)

1)Hamidiye Mahallesi (Eski)119 Ada 52-53 Parsellerde imar uygulamasında cephe ve derinlik şartı aranmaz. (G.B.M.K.=09.01.2017/20) (B.B.B.M.K.=16.02.2017/265)

1)Orhaniye Mahallesi 356 Ada 101 Parsel Nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan ve arka bahçe mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=06.02.2017/56) (B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)

1)Orhaniye Mahallesi, 335 Ada 292, 293, 299 ve 358 Parsel Nolu taşınmazlarda KAKS (Emsal), Viyadük Projesi kapsamında yapılan işbu plan değişikliği öncesindeki arsa metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır. (G.B.M.K.=06.02.2017/47) (B.B.B.M.K.=16.03.2017/541)

1)Dikey taralı alanda yapı yapılamaz. (G.B.M.K.=06.03.2017/79) (B.B.B.M.K.=22.03.2017/848)

1)Hisar Mahallesi 1301 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlarda KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır.

(G.B.M.K.=06.03.2017/77) (B.B.B.M.K.=20.04.2017/934)

1-Hisar Mahallesi, 1298 nolu adanın kuzeyindeki park alanının kuzeybatı kısmında avan projesine göre Mahalle Konağı yapılabilir. (GBMK=10.07.2017/213) (BBBMK=26.07.2017/2458)

1-Meskun mahallerde küçük sanayi alanı belirleninceye kadar inşaat malzemeleri depolama alanı, hurda toplama yeri, tüpçü, mermer silim ve istifleme alanı, iş makinesi park yeri, odun kömür depolama alanı yer alabilir. Taşınabilir hafif malzemeden 21m² kapalı alan yazıhane ve sundurma yapılabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/217) (B.B.B.M.K.=25.07.2017/2314)

1-Plan değişikliği sınırları içerisinde otel alanı olarak belirlenen alanlarda isteğe bağlı olarak Mer'i mevzuatta ticaret alanı tanımında belirtilen (diğer parsel maliklerinden de talep geldiğinde onların taleplerinin kabul edilmesi ve bahsi geçen bölgede turizmle bağdaşmayan ve turizm sektörüne olumsuz etkisi olan işletmelere faaliyet izni verilmemesi) yapılar yapılabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/234) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

Hamidiye Mh. 182 ada 3-4-7-21-22-23-28 nolu parsellerde;

1. Zemin üstü katlarda ticaret yapılması durumunda; arka bahçe mesafesi şartı aranmaz.

2. Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.=13.0.2017/237) (B.B.B.M.K.=26.07.2017-2458)

1-Görünen kat adedi 3'ü geçemez.(GBMK=03.05.2017/134)(B.B.B.M.K.=16.11.2017-3332)

1)Orhaniye Mahallesi 15 ada 55 parselde, tek bağımsız bölüm ve ticaret alanı olacak şekilde parsel cephe genişliği şartı aranmadan ruhsatlandırılabilir.

(G.B.M.K.=19.09.2017/283) (B.B.B.M.K.=19.10.2017-3099)

1. Hamidiye Mahallesi 112 ada 1 parselde belirlenen mescit alanında bahçe mesafesi aranmaz. Belediyesince onaylı avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

(G.B.M.K.=14.11.2017/259) (B.B.B.M.K.=22.11.2017-3533)

1.Orhaniye Mahallesi, 356 Ada,101 Parsel Nolu taşınmazdaki Resmi Kurum Alanında (Liman Başkanlığı) yan bahçe mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=09.11.2017/339) (B.B.B.M.K.=22.11.2017-3533)

Plan değişikliği sınırı

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Hisar Mahallesi 204 ve 205 Adalarda, plan değışiklik sınırları içinde Park Alanına bakan imar parsellerinde isteğe bağılı olarak zemin katta -asmakat yapılmamak ve kat yüksekliği 4,5 metreyi aşmamak kaydıyla- ticaret yapılabilir.

2) Plan değışiklik sınırları içinde, yapılacak çatı piyesi %33 eğim içinde ve çatı feneri yapmamak kaydıyla yapılabilir. (G.B.M.K.: 06.12.2017/ 382 B.B.B.M.K.:18.01.2018/ 35)

1) Plan değışikliği sınırları içindeki resmi kurum alanında çekme mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.: 07.02.2018/ 33 B.B.B.M.K.:22.03.2018/ 579)

1)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik(Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.: 07.03.2018/ 63 B.B.B.M.K.:19.04.2018/ 1025)

1)Hamidiye Mahallesi 148 ada 33 parselde tüm katlarda arka bahçe mesafesi şartı aranmaz. (G.B.M.K.: 07.03.2018/ 67 B.B.B.M.K.:19.04.2018/ 1025)

1)Hamidiye Mahallesi 125 ada 5, 68, 69, 73 parsellerde bulunan Tarım Hayvancılık Tesis alanında yapılacak imar uygulamasında Cephe derinlik ve asgari alan büyüklüğü şartı aranmaz. (G.B.M.K.: 11.09.2018/ 250 B.B.B.M.K.:18.10.2018/ 2407)

1)Rekreasyon Alanında ahşap, sökülüp takılabilir cinsten kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen gölgelik, wc ve açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yeme yerleri yer alacaktır.

2) İlgili kurum onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporları ile Yerleşime Uygun Alan olarak belirlenmeden ruhsatlandırılmaz. (G.B.M.K.: 05.09.2018/ 233 B.B.B.M.K.:18.10.2018/ 2407)

1)Tick-3: ticaret konut alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir. (G.B.M.K.: 14.08.2018/ 221 B.B.B.M.K.:18.10.2018/ 2407)

1)308 ada 4 parseldeki tescilli taşınmaz 304 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde yapılacak olup, planlanan alandaki her türlü uygulama Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na aynen uygun görülmesi halinde uygulanacaktır." (G.B.M.K.=10.07.2018/ 206) (B.B.B.M.K.=26.09.2018/ 2339) (B.K.V.K.B.K.=29.11.2018/ 8377)

1)Plan değışiklik sınırları içerisinde, Belediye Hizmet Alanı mimari avan projeye ruhsatlandırılacaktır. (G.B.M.K.=12.11.2018/ 284) (B.B.B.M.K.=26.12.2018/ 3104)

Plan değışikliği sınırı

2019 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)TICK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %20, Konut Alanı minimum %80 olarak kullanılacaktır.

1.1.)Yalova - Bursa Karayoluna cepheli TICK parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.

1.2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir.

2)TICK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %60, Konut Alanı minimum %40 olarak kullanılacaktır.

3)TICK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

3.1) Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir.

4)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki plan notları geçerlidir. (G.B.M.K.=13.05.2019/ 124) (B.B.B.M.K.=18.07.2019/ 923)

Plan değışikliği sınırı



2020 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1-515 ada 6 parselde planlı tick alanında, ticaret kullanımı en az %35, konut kullanımı da en fazla %65 olacaktır. Talep halinde yapının tamamı ticaret olarak da kullanılabilir.

2-Bitişik nizam yapılaşmada, arka bahçe mesafesi yapı yüksekliğinin yarısı (h/2) olarak uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=09.03.2020/52)(B.B.B.M.K.=23.06.2020/809)

Plan değişikliği sınırı

2021 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1-Hisar Mahallesi 562 ada 260 parselin kuzeyindeki alana ilişkin belirtilmeyen hususlarda; Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notları ve meri imar yönetmelikleri geçerlidir. (G.B.M.K.=08.02.2021/26) (B.B.B.M.K.=15.04.2021/541)

Hamidiye mahallesi 170 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 11 parsellerde;

1-Çatı, uzay kafes sistemi veya sökülebilir-takılabilir malzemelerden yapıldığı takdirde mahya yüksekliği 7.50 metre olarak kullanılabilir.

2-Terasların üstü sundurma ile kapatılabilir.

3-Kuşluklarda mahya yüksekliği 3.50 metreye kadar kullanılabilir, cephe boyunca yapılabilir ve 1 metre çekme mesafesi aranmaz. uygun yapım sistemi ve malzeme kullanıldığında çatı eğimi aranmayacaktır.

4-Mevcut yapının ruhsatlandırılması aşamasındaki tüm projelerin ve yerinde yapılmış imalatların ilgili meslek odalarından denetimi ve uygun görüşü alındıktan sonra ruhsatlandırılacaktır. (G.B.M.K.=21.05.2021/81) (B.B.B.M.K.=17.06.2021/895)

1-Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde kuşluk yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan ve çatı köşelerinden itibaren çekme yapılmadan uygulanabilir. (G.B.M.K.= 02.06.2021/94) (B.B.B.M.K. =17.08.2021/1324)

2- Mahya yüksekliği 4,50 mt.'yi geçmemek şartıyla, çatı 3 mt. Duvar üzerine oturtulabilir. (G.B.M.K.= 02.06.2021/94) (B.B.B.M.K. =17.08.2021/1324)

1-Tick-3: Ticaret Konut Alanlarında ticaret alanı maksimum %40, konut alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır. (G.B.M.K.= 11.10.2021/143) (B.B.B.M.K. =17.03.2022/340) (Minibüs garajı)

Plan değişikliği sınırı

2023 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

-Onaylı 1/1000 ölçekli Gemlik İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir. (G.B.M.K.= 10.07.2023/97) (B.B.B.M.K. =14.09.2023/1096)

Plan değişikliği sınırı

ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) G.B.M.K.=13.01.2015/9 ve B.B.B.M.K.=19.03.2015/542 sayılı kararlar ile eklenen plan notları
 - Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
 - Bina su basman kotu değeri, bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak belirlenecektir.
- 2) G.B.M.K.=13.01.2015/22 ve B.B.B.M.K.=19.03.2015/542 sayılı kararlar ile eklenen plan notları
 - Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki imar adasında, parseller "Cephe Alınacak Yön" işaretinin olduğu taraftan cephe alacaktır.
 - Eğimden dolayı kat kazanılamaz.



3) G.B.M.K.=06.05.2015/117 ve B.B.B.M.K.=17.06.2015/1201 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- 909 nolu imar adasında, güney ve güneydoğu cephesinde kot farkından dolayı kazanılan katlarla birlikte görünen kat 6'yı geçemez.

4) G.B.M.K.=07.09.2015/221 ve B.B.B.M.K.=02.10.2015/1815 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- Eğimden dolayı bir bodrum kat kazanılabilir. Kazanılan bodrum kat iskân edilemez.

5) G.B.M.K.=12.04.2016/74 ve B.B.B.M.K.=19.04.2016/916 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- İdari Hizmet Alanında TAKS aranmayacaktır. Maks. bina yüksekliği Yençok=6.50m'dir. İnşaat çekme mesafesi yoldan min. 3m.'dir.

6) G.B.M.K.=03.05.2017/130 ve B.B.B.M.K.=23.05.2017/1495 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- Otel Alanlarında; Bitişik Düzen Konut Alanları ifraz koşulları geçerlidir.
- Belirtilmeyen hususlarda Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

7) G.B.M.K.=10.02.2020/33 ve B.B.B.M.K.=22.10.2020/1479 sayılı kararlar ile eklenen plan notları (Hisar Sitesi)

- Kot statik projeye göre dilatasyon yapılması gereken kütle içerisinde tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- Arka bahçe mesafesi aranmaz.

8) G.B.M.K.=12.02.2019/50 ve B.B.B.M.K.=11.03.2021/374 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- Vatandaşın hissesi oranında takas işlemi tamamlanmak kaydı ile 1796 ada 1 parselde Emsal:1,70 üzerinden hesaplanacaktır.

9) G.B.M.K.=10.02.2020/29 ve B.B.B.M.K.=16.02.2021/293 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- Sağlık Tesisi Alanında mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir, imar planı ile belirlenen hususlardan başka yapılaşma koşulu aranmaz.
- Sağlık Tesis Alanı içerisinde kalan özel mülkiyete tabi taşınmazların ilgili kısımları bilabedel terk edilecektir.
- Ticaret+Konut Alanlarında ticaret kullanım oranı %15'tir.

10) G.B.M.K.= 21.02.2021/79 ve B.B.B.M.K.=17.02.2022/340 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- 603 ada 24 parselin Orhangazi Caddesi'ne bakan cephesinde zemin katında ticaret yapılabilir.

11) G.B.M.K.= 09.01.2023/14 ve B.B.B.M.K.=18.04.2023/588 sayılı kararlar ile eklenen plan notları

- Ticaret ve konut (TİCK) kullanımı alanında mevcut binaların yıkılarak yeniden inşa edilmesi durumunda yapı düzeni A-6, yapılaşma emsali E=1.50'dir.
- Toplam inşaat alanının %30'una kadar ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- Mevcut imar planında, parselin taşkın alanı olarak işaretlenen kısmında yapılaşmaya gidilmeyecek, sitenin ortak açık kullanım alanı (park, çocuk bahçesi, otopark) olarak düzenlenecektir.
- Alandaki yapılaşmada onaylı jeolojik etüd raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.
- 2. Bodrum kat açığa çıkmaz.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.



3) **G.B.M.K.=10.07.2018/206,** **B.B.B.M.K.=26.09.2018/2339** ve **B.K.V.K.B.K.=29.11.2018/8377 sayılı kararlar ile eklenen plan notları**

- 308 ada 4 parseldeki tescilli taşınmaz 304 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde yapılacak olup, planlanan alandaki her türlü uygulama Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca aynen uygun görülmesi halinde uygulanacaktır.

4) **G.B.M.K.=13.05.2019/125,** **B.B.B.M.K.=18.07.2019/923,** **B.K.V.K.B.K.=28.02.2020/9443 ve B.T.V.K.B.K.=12.03.2019/ 52 sayılı kararlar ile eklenen plan notları**

1)TİCK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %20, Konut Alanı minimum %80 olarak kullanılacaktır.

1.1.)Yalova - Bursa Karayoluna cepheli TİCK parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.

1.2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

2)TİCK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %60, Konut Alanı minimum %40 olarak kullanılacaktır.

3)TİCK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

3.1) Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde arttırılabilir.

4)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki plan notları geçerlidir.

5) Kültür Turizm Bakanlığı, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca aynen uygun görülmesi halinde uygulanacaktır.

5) **G.B.M.K.=09.01.2023/14,** **B.B.B.M.K.=18.04.2023/588,** **B.K.V.K.B.K.=27.09.2023/12705 sayılı kararlar ile eklenen plan notları**

-284 ada 1 nolu parsel ve 9 nolu parsel (kısmen) Korunma Alanındadır.

-Korunma alanlarında, 2863 sayılı Kanun ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke kararları doğrultusunda uygulama yapılır.

6) **G.B.M.K.=09.10.2023/118,** **B.B.B.M.K .=14.12.2023/1686 ve B.K.V.K.B.K =27.03.2024/13309 sayılı kararlar ile eklenen plan notları**

- Çarşı Hamamı ve çevresi (2536 ada 2-3 no'lu parsel ve çevresi) korunma alanındadır.

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması halinde geçerlidir.

- 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan tescilli hamamın yapılaşma koşulları BKVKBK kararına göre belirlenecektir.

- Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu izni alınacaktır.

Hazırlanan plan hükümlerine ilişkin plan değişikliği Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

