

ONAY TARİHLERİ	ASKI TARİHLERİ
G.B.M:10.07.2018-208	30.11.2018-30.12.2018
B.B.B.M:18.10.2018-2407	

GEMLİK (BURSA) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

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 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 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.
- 6.Gerekli revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda isteğe bağlı olarak konut kullanımı yapılabilir.
(G.B.M.K.=14.02.2018/47) (B.B.B.M.K.=22.03.2018/579)
- 7.Önceden ruhsat alınmış ticaret kullanımı asma kat yapılmış olan 2 katlı binalarda 3.katın yapılması durumunda bina yüksekliği Hmaks.=11.20m'dir.
- 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)
- 9.Ayrıık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1metre uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.
- 10.Bitişik nizam alanlarda komşuları yapılaşmış tevhide mümkün olmayan min. 4m.'ye kadar cepheli parsellere yapılaşma izni verilir.
- 11.Günübirlik 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 çıkımlar 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 kullanımında, 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)
- 18)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.
(G.B.M.K.=07.06.2017/171) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:

19. İPTAL EDİLDİ
(G.B.M.K.=07.03.2018/64) (B.B.B.M.K.=19.04.2018/1025)
- 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 fonksiyonu 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 çözümlerinin 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 çıkımlarda 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 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.

26. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastrosu ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrıık 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.

27.3. Çatılar; eğimi en fazla % 45 eğim ve max. Mahya yüksekliği 4.50 m.yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantısının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.

27.4. Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her hâllükârda 1.10 m. yi aşamaz.

plan değişikliği onama sınırı

27.3. 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 yapıım sistemleri ile inşa edilebilir.

27.4. 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, 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)

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

30.1) 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.

30.2) 100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.

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

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)