

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜTLERİ LTD. ŞTİ

Çanakkale Mah. Erguvanlı Binyüceli Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD 736 01 7317 Tic. Sic. No: 42148 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0730017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURKOL YATKIN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 2745 Tic. Sicil No: 1661067
Dip. No: 1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Uğurcaoğlu Apt. A Bl. No: 103 D:
K: 0224 234 99 75 Faks: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

Gemlik Belediye Meclisi'nin
11.09.2018 tarih 242 sayılı
karar ile uygun bulunmuştur.

PLAN İŞLEM NO : UIP. 1566, 43


Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi

Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi




Refik YILMAZ
Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince
18 / 10 / 2018 gün ve
2407 sayılı karar ile onaylanmıştır.


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09B1B pafta, Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayılı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 10.12.2009 gün 749 sayılı onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, plan notu değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 10.08.2018 tarih E.14965 sayılı yazısı ile gönderilen plan inceleme raporunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile, Gemlik Belediye Meclisi' nin 14.02.2018 tarih 47 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediyesi' nin 22.03.2018 tarih 579 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında; *"Gerekli imar planı revizyonu yapılmıyca kadar Planda ticaret kullanımı getirilen bölgelerde zemin katların büyük kısmında ticaret kullanımı gerçekleşmiş olan ana caddeler dışında kalan ticaret alanlarında isteğe bağlı olarak zemin katlarda konut yapılabilir."* Şeklinde getirilen plan hükmü ile artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı alanları ayrılmadığından 26. (5/a) maddeye aykırı olduğu gerekçesiyle konunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) Belediye Encümenince belirlenen 18.Madde uygulama sınırı alanında uygulama yapılmadan ruhsat verilemez.
 - 2) Planda belirtilmeyen hususlarda Mer'î İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
(GB.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 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.
(GB.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.
(GB.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.
(GB.M.K=11.11.2014/ 419) (B.B.B.M.K=18.12.2014/ 1446)
 - 8) Ön bahçe mesafesiz 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.
(GB.M.K=03.12.2014/ 463) (B.B.B.M.K=02.01.2015/ 79)
 - 9) Çatı piyeeslerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm.ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırlarından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.
(GB.M.K=06.04.2015/ 87) (B.B.B.M.K=21.05.2015/ 979)
 - 10) Gerekli revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda isteğe bağlı olarak konut kullanımı yapılabilir.
(GB.M.K=14.02.2018/ 47) (B.B.B.M.K=22.03.2018/ 579)
 - 11) Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
(GB.M.K=03.05.2017/ 133) (B.B.B.M.K=15.06.2017/ 1688)
 - 12) Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.
(GB.M.K=07.06.2017/ 171) (B.B.B.M.K=20.07.2017-2096)
 - 13) İrmak Sokak'a cepheli konut Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum kat/ katlarda Ticaret kullanımı yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin kattaki ticaret kullanımında; asma kat yapılabilir.
(GB.M.K=12.06.2017/ 192) (B.B.B.M.K=20.07.2017-2096)
- İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:**
14. İPTAL EDİLDİ
(GB.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, Orhançay Caddesi, 15 Temmuz Şehitler Bulvarı, Hürriyet Caddesi, İrmak Sokak (Dereboyu), Eski Pazar Caddesinde Zemin Katlarda Ticaret yapılması zorunlu olup, normal katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Benzer kullanım fonksiyonu getirilmiş Yolboyu 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.
16.%15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30 cm toprak olması) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde kapalı otopark düzenlenebilir. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği 3.00 metreden fazla olamaz.
 17. Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kollarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak

Onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli imar planı Plan hükümleri

Planlama:

Yapılan incelemede,

Plan inceleme raporuna tabi olan; "Gerekli imar planı revizyonu yapıncaya kadar Planda ticaret kullanımı getirilen bölgelerde zemin katların büyük kısmında ticaret kullanımı gerçekleşmiş olan ana caddeler dışında kalan ticaret alanlarında isteğe bağlı olarak zemin katlarda konut yapılabilir." Plan notunun Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon

ve İlave Uygulama İmar Planı ve Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarından kaldırılmasına ilişkin ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına karar verilmiştir.

GEMLİK ÇEVREYOLU DOĞUSU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1)Belediye Encümenince belirlenen 18.Madde uygulama sınırı alanında uygulama yapılmadan ruhsat verilemez.

2)Planda belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

3)19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda belirtilen koşullara uyulacaktır.

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

4)A ile işaretli konut alanlarında DSİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

5)3m bahçe mesafesi cephe aldığı yoldan bırakılacaktır.

6)Depolama alanlarında yan bahçe mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.

(G.B.M.K=03.04.2013/162) (B.B.B.M.K=23.05.2013/574)

7)Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K=18.12.2014/1446)

8)Ön bahçe mesafesiz bitişik 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 piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm.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)

~~10)Gerekli revizyonlar yapıncaya kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda istéğe bağlı olarak konut kullanımı yapılabilir.~~

~~(G.B.M.K=14.02.2018/47) (B.B.B.M.K=22.03.2018/579)~~

10) 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)

11)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)

12) İrmak Sokak'a cepheli konut Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum kat/katlarda Ticaret kullanımı yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin kattaki ticaret kullanımında; asma kat yapılabilir.

(G.B.M.K.=12.06.2017/192) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

Öneri Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Plan hükümleri