

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT PAZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Ölçülük Mh. Ersoy'un Binyüzeri Cad. Enerji Merkezi B Blok No. 4-B  
İç Kapı No: 19 Tel: 0224 233 07 34 - 233 07 54 Faks: 233 07 81  
Çekirge VD 735 017 7317 Tic. Sic. No 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No 0735017731700012

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 26709  
Oda Sicil No: 1841

**YILMAZ YAKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 BÜYÜKŞEHİR No: 1661007  
Dip. No: 011919-3901  
Çekirge Mh. Çekirge Cad. Enerji Apt. A Bl. No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
11.09.2018 tarih 243. sayılı  
karar ile uygun bulunmuştur.

PLAN İŞLEM NO : UIP 1074,231

  
Ersin KAHRAMAN  
Meclis Katibi

Fehmi ARSLAN  
Meclis Katibi





Büyükşehir Belediye Meclisince  
18 / 10 / 2018 gün ve  
2402 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, H22A08B3B pafta, Gemlik 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 10.12.2009 gün 749 sayı ile 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 yapılincaya 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. Gemlik 1. 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'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.
  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 yapılmaya 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)
  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 nizam tabii konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.  
(GB.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. Gününbirlik 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.  
(GB.M.K.=12.12.2017/ 397) (B.B.B.M.K.=18.01.2018/ 35)
  12. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkmalar zemin katın üzerinden başlayabilir, kolon-taşıyıcı sistem bu çıkma hattı sınırından başlayabilir.  
(GB.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'î İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.  
(GB.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.  
(GB.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.  
(GB.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.  
(GB.M.K.=07.06.2017/ 171) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)
- ### İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:
19. İPTAL EDİLDİ  
(GB.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, İrmak 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

*Onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan hükümleri*

### Planlama:

Yapılan incelemede,

Plan inceleme raporuna tabii olan; "Gerekli imar planı revizyonu yapılmaya 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 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 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.
- 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 yapılıncaya 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)~~
- 6.Önceden ruhsat alınmış ticaret kullanımlı asma kat yapılmış olan 2 katlı binalarda 3.katın yapılması durumunda bina yüksekliği Hmaks.=11.20m'dir.
- 7.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)
- 8.Ayrık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1metre uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.
- 9.Bitişik nizam alanlarda komşuları yapılaşmış tevhidi mümkün olmayan min. 4m.'ye kadar cepheli parsellere yapılaşma izni verilir.
- 10.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)
11. 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)
12. Planda ticaret ve konut kullanımı birlikte gösterilen parsellerde, zemin kattaki ticaret parsel derinliğince kullanılabilir.
- 13.Kıyı dolgu alanlarında, yürürlükteki "Kıyı Dolgu İmar Uygulama Planı" hükümleri geçerlidir.
- 14.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)
15. 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)
- 16)Çatı piyeslerinde tam kat kullanımında, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50cm'ye kadar yapılan saçaklar

Öneri Gemlik 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı Plan hükümleri