

TUER

MUHENDİRLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜTLERİ SAN. TIC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Eroğlan Binyıldırım Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İ. Kapı No: 19 - Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 236 017 7017 - T.C. Sic. No: 42113 Nispetiye/BURSA
Mersis No: 073601731700012

İmza: TAAHÜTLER

Belediye Bölge Plancısı
Dip No: 23709

0224 234 99 99

TAAHÜTLER

A GRUBU MÜHÜR TAAYCISI

Oda Sicil No: 271 B... 1501037

Dip No: 23709

0224 234 99 99

Gemlik Belediye Meclisi'nin
02.03.2018 tarih 64. sayılı
karar ile uygun bulunmuştur

PLAN İŞLEM NO : UIP 1076, 212

PLAN İŞLEM NO : UIP 1566, 37

Ersin KARRAMAN
Meclis Katibi

Fahmi ARSLAN
Meclis Katibi

Fahmi ARSLAN



Büyükşehir Belediye Meclisince
19.04.2018 gün ve
1025 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Alınur AKTAŞ

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09B1A/H22A08B3B paftalar, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve Gemlik Çevreyolu doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı ile onaylanan onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ile 10.12.2009 tarih 749 sayı ile onaylanan Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notları, Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.12.2017 tarih 394 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2018 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 01.02.2018 tarihinde askı ilanı yapılmıştır. 07.02.2017 tarihli yazılı önerge ile Gemlik İlçesi sınırları içerisinde bulunan bitişik nizam parsellerde alüvyon zeminlerde değerlendirilmesi yapılan su basman yüksekliği 3 m. olması ile ilgili plan notu değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 15.07.2010 tarih 606 sayı ile onaylanan onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ile 10.12.2009 tarih 749 sayı ile onaylanan Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişen Plan notları,

- "Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullarındaki, sınılaşma potansiyeli yüksek riskli alanlar ve alüvyon zeminlerde yapılacak binaların bodrum katı, otopark yönetmeliği gereği ihtiyaç duyulan otopark alanının sağlanmasına yönelik olarak ve mevcut binaların zarar görmesine engel olmak için, subasman kotu parselin 0,00 kotundan en fazla +3,00 metre yukarıya kaldırılabilir. Bu artış bina yüksekliğine dâhil edilmez."

- "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."

- "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde söz konusu Yönetmeliğin 6. Maddesinin 5. Fıkrası Parsel büyüklükleri hakkında hükümler aranmaz. Ayrıca, yine bu yönetmeliğin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16 ve 18

maddeleri ile oluşmuş parsellerde, imar planı değişikliği sonucu zorunlu olarak yeniden 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16 ve 18 maddeleri işlemi yapılması halinde Yönetmeliğin 6. Maddeleri hükümleri aranmaz.” şeklindedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi’nce 15.07.2010 tarih 606 sayı ile onaylanan onaylı Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ile 10.12.2009 tarih 749 sayı ile onaylanan Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave Plan notları,

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

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

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

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

-Bitişik nizam yerlerde Gemlik Merkez ve Doğu Planlarında zemin kat üzerinde yola 20 cm motif çıkması ve 50 cm’ye kadar saçak çıkması yapılabilir.” Şeklindedir.

Planlama:

1 - Bitişik nizam alüvyon zeminlerde subasman yüksekliğinin 3 metre olması hakkında, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 19 nolu plan notunun ve Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 14 nolu plan notunun: "*Bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullarındaki, alüvyon zeminlerde yapılacak binaların -bodrum katı, otopark yönetmeliği gereği ihtiyaç duyulan otopark alanının sağlanmasına yönelik olarak veya mevcut binaların zarar görmesine engel olmak için-subasman kotu, parselin 0,00 kotundan en fazla +3,00 metre yukarıya kaldırılabilir. Bu artış bina yüksekliğine dahil edilmez.*" Şeklinde değiştirilmesi,

2 - Gemlik Belediye Meclisi'nin 03.01.2018 tarih 1/21 nolu gündem maddesi ile ticaret alanlarında zemin katlarda bina derinliği aranmaması ve iki yola cepheli parsellerde bina derinliği planlı alanlar imar yönetmeliği kapsamında aranmadığı hususu dikkate alınarak, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 25 nolu plan notunun ve Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 20 nolu plan notunun: "*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.*" Şeklinde değiştirilmesi,

3 - İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.02.2018 tarih 1557 Sayılı yazısında, tesis kadastrosu ile oluşmuş parsellerde yapılan imar uygulamalarında, alan dağıtımının ihtiyaca yönelik gerçekleştirilemediği ortaya konulduğundan, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 26 nolu plan notunun ve Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 21 nolu plan notunun: "*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.*" Şeklinde değiştirilmesi,

4 - Ayrıca Gemlik Belediye Meclisi'nin 01.02.2017 tarih ve 35 sayılı kararı ile idari karar olarak uygulanan bitişik nizamlı yapılara yönelik kararın;

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

-1. 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.

-2.100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.

