

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Odunluk Mah. Ercişan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İzmir Kat: 19 Tel: 0224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Celalpa Y.D. 736 017 7317 T.C. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 3745017731700012

İsmail TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1844

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Oda Tescil No: 1661007
Dip. No: 271-3901
Celalpa Y.D. 736 017 7317 T.C. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 3745017731700012

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12.02.2018 tarih 79 sayılı
karar ile uygun bulunmuştur.

PLAN İŞLEM NO : UIP 17461, 7

Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi

(Signature)

(Signature)
Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi



Büyükşehir Belediye Meclisince
19/05/2018 gün ve
1025 sayılı karar ile onaylanmıştır.

(Signature)
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLER
UYGUN BULUNDU**

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09B1C pafta, Mevcut Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerini değişikliğini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih 1298 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Kuzey Gelişme Alanları 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hakkında, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.02.2018 tarih E.2003 sayılı yazısı ile gönderilen plan inceleme raporunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu planın plan notlarında "Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir." ifadesinin planlı alanlar imar yönetmeliğine aykırı olduğu için, bu şekilde bir plan notunun getirilemeyeceği belirtilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih 1298 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Kuzey Gelişme Alanları 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri,

- "9.Planda TİCK (ticaret+konut) kullanımlı alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 25m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir."
- "14. Belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir."

şeklindedir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1.Gemlik 1.derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

2.İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.

3.Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

4.Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

5.Yollar, yeşil alanlar otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

6.Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

7.Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.

8.Ayrıık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1m uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir. Konut ve TİCK (ticaret+konut) kullanımlı imar adalarında inşaat çekme mesafesi yollardan min. 5m komşu parsellerden min. 3m.'dir.

9.Planda TİCK (ticaret+konut) kullanımlı alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 25m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir.

10.Konut ve TİCK (ticaret+konut) alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında artırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değişikliği vb. yollar ile imar adalarının bölünmesi sonucunda oluşacak yeni imar adalarında emsal değeri artışı geçerli değildir.

11.Otopark kendi parseli içinde çözülecektir.

12.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda;3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

14.Belirtilmeyen hususlarda "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri" geçerlidir.

1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/174)

(B.B.B.M.K.=20.07.2014/2096)

Onaylı Gemlik Kuzey Gelişme Alanları 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

Planlama:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih 1298 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Kuzey Gelişme Alanları 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri,

- "9. Planda TİCK (ticaret+konut) kullanımlı alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 25m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir. Zemin

katta ve kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katta isteğe bağlı olarak ticaret veya konut kullanımı yer alabilir. Ancak, normal katlar konut olarak kullanılacaktır.

- 14. Belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

şeklinde düzenlenmiştir.

GEMLİK (BURSA) KUZEY GELİŞME ALANI II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

G.B.M.K=19.05.2016/ 101
B.B.M.K=23.06.2016/ 1298

PLAN HÜKÜMLERİ

1.Gemlik I.derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik " hükümlerine uyulacaktır.

2.İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.

3.Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

4.Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

5.Yollar, yeşil alanlar otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.

6.Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

7.Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.

8.Ayrık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan min. 1m uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir. Konut ve TİCK (ticaret+konut) kullanımlı imar adalarında inşaat çekme mesafesi yollardan min. 5m komşu parsellerden min. 3m'dir.

9.Planda TİCK (ticaret+konut) kullanımlı alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 25m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir. Zemin katta ve kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katta isteğe bağlı olarak ticaret veya konut kullanımı yer alabilir. Ancak, normal katlar konut olarak kullanılacaktır.

10.Konut ve TİCK (ticaret+konut) alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yükseldiği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında artırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değişikliği vb. yollar ile imar adalarının bölünmesi sonucunda oluşacak yeni imar adalarında emsal değeri artışı geçerli değildir.

11.Otopark kendi parseli içinde çözülecektir.

12.Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda;3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

14.Belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)

(B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

Öneri Gemlik Kuzey Gelişme Alanları 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan
Hükümleri