

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ, 1180 PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

.....

KATİP ÜYE

.....

KATİP ÜYE

Plan İşlem Numarası:

UİP-.....

Gemlik Belediye Meclisi'nin/....../.....
tarih ve sayılı kararı ile

Refik YILMAZ

İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
....../....../..... tarih ve sayılı kararı ile
.....

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22A09B1A pafta, 1180 parselle ilişkin plan hükmü ilavesini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 10.12.2009 tarih 749 sayı ile onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında kalan, İlçemiz Hamidiye Mahallesi 1180 adada Mer'i mevzuat kapsamında imar uygulaması düzenlenemediğinden konunun değerlendirilmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.12.2018 tarih 10178 sayılı yazısı ile talep edilmektedir.

İlgi başvuru ile, İlçemiz Hamidiye Mahallesi 1180 adada mevcut yönetmelik ve plan notlarına göre yeterli bina derinliği sağlanamadığı için imar uygulaması yapılamadığından gerekli düzenlemelerin yapılması 27.12.2018 tarih 28738 belediye kayıtlı dilekçe ile talep edildiği, Mer'i İmar Yönetmeliklerinde minimum parsel derinlik ve cephe şartı 40 metre olmasına rağmen, talep ile 13 metre cephe genişliği talep edildiğinden konunun değerlendirilmesi önerilmektedir.

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'İ 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'na onaylanan 5306 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 Dİİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

5)3m bahçe mesafesi cephe aldığı yuldan 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 nizam tabi konut veya ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parseli içinde veya bedeli ödemek laydii 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 piyесlerinde 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 yapılmıyа kadar Ticaret Alanlarında zemin katlarda ticaret, normal katlarda isteğe bağı olarak konut kullanımı yapılabilir.

(G.B.M.K-14.02.2018/47) (B.B.B.M.K-22.02.2018/579) (14.09.2018/243) (18.10.2018/2407)

10) Ön bahçe çekme mesafesi bulunan Konut ve Ticaret Alanlarında yol cephelerinde bahçe duvarı yapılacaktır.

(G.B.M.K-03.05.2017/133) (B.B.B.M.K-15.06.2017/1608)

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'ta cepheli konut Alanlarında zemin ve açığa çıkan bodrum kat/katlarda Ticaret kullanımı yer alabilir. Yine bu alanlarda, zemin kattaki ticaret kullanımda; asma kat yapılabilir.

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

İLAVE EDİLEN HÜKÜMLER:

14. İPTAL EDİLDİ

(G.R.M.K=07.03.2018/64) (R.R.R.M.K=19.04.2018/1025)

15. Mevcut imar planında Yıl Boyu Ticaret Amaç ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarından, Orhangazi 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 kullanımı planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (adilat 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 yeşillendirilmesi koşuluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

16.%15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenilği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30 cm toprak olması) yapılma şartı ile ön bahçe mesafesinde kapalı otopark düzenlenebilir. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği 3.00 metreden fazla olamaz.

17. Vaziyet planı hazırlanan ilken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmelidler ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilerek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;

17.1.'Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadiat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,

17.2.Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli);

17.2.1. Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (adilat 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 yeşillendirilmesi koşuluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.

17.2.2. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (adilat 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 yeşillendirilmesi koşuluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

18. Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda 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.

19. 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 katla artırılır.

20. Bitişik nizam tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıkıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bütünlüğü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. İki yola cepheli Ticaret Alanları bu hükme tabi olmayıp, Meri yönetmeliğine göre bina derinliği uygulanabilir.

21. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastrusu ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrık nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yarı 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) (20-21. Maddeler)

22. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır.

22.1. Her bağımsız bölüm için cephede ve derinlikte en dar yeri 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arasındaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesinin 12. Fıkrası hükümleri esasılır.

22.2. Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hatını aşmayan çatı kışluğı altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kosmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde bulunan ve en az 3 m olacak olan teraslar kapatılmaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kalmayından istü kapalı olabilir.

22.3-Çatılar eğimi en fazla % 45 eğim ve max. mahya yüksekliği 4.50 m'yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzenli döşemeye oturma şeklinde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla %45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu en yüksek noktada aşmadığı takdirde, çatının üst kısmının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.

22.4. 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 hâliktirde 1.10 m. yi aşamaz.

(G.B.M.K=10.07.2018/208) (B.B.B.M.K=18.10.2018/2407)

22.3. İmar Planına ve yönetmelikte belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyes çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme, alüminyum veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.

22.4. Özellikle olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyonu görüşü alınır.

23. Okul, cami ve açık spor tesis alanlarında, Belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

24. 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)

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

25.1) 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre geri çekilecektir.

25.2) 100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre geri çekilecektir.

25.3) Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemin ovan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Mer'İ Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.

26) 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) [25-26. Maddeler]

2016 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

1)2981 Sayılı Kanunun Ek 1 Maddesinde belirtilen şartları sağlayan parsellerde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre tekrar uygulama yapılabilir.

(G.B.M.K=06.01.2016/11) (B.B.B.M.K=11.02.2016/303)

1)Mevcut ağaçlar sökülemez.

(G.B.M.K=10.07.2016/139) (B.B.B.M.K=26.07.2016/1656)

1)Osmaniye Mahallesi 1151 ada 6 parsel noşu taşınmazın doğu ve güneydoğu köşesindeki cephelerinden 3 metre ön çekme mesafesi uygulanacaktır.

(G.B.M.K=07.11.2016/236) (B.B.B.M.K=22.11.2016/2506)

1)Plan değişikliği sınırları içerisindeki 1007 ve 1008 adalarda imar uygulamasında parsel cephe ve derinliği şartı aranmaz.

(G.B.M.K=12.12.2016/263) (B.B.B.M.K=28.12.2016/2832)

2017 YILINDA EKLENEN PARSEL BAZINDA PLAN NOTLARI

1)1181 Ada 1 ve 2 Parsel, kuzeyinde belirlenen Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı ile 2 yola cepheli köşe parsel oluşturulacak şekilde imar uygulamasına dahil edilecektir.

2)1182 Ada 1,2 ve 3 Parseller ile 1188 Ada 1 Parsellerden yol geçirmesi nedeniyle eksiltilen Konut Alanı; bu plan değişikliği ile belirlenen 1179 Ada 1 Parselin kuzeyinde, 1181 Ada 1 ve 2 Parselin kuzeyinde ve 1180 Ada 1 Parselin kuzeyinde oluşturulan Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanından 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında imar uygulaması ile verilecektir.

(G.B.M.K=39.01.2017/17) (B.B.B.M.K=16.02.2017/265)

1)İmar planı değişikliği sınırları içinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.Maddesi 5.Fıkrası

parsel büyüklükleri hükümleri aranmaz (G.R.M.K=14.11.2017/365) (R.R.R.M.K=21.12.2017/3662)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olarak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hükmün uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözümlenmediği durumlarda otopark bedeli öderir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

1)Ön ve yan bahçeli ayrık, blok veya lütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir. (G.B.M.K=04.04.2018/113) (B.B.B.M.K=26.09.2018/2339)

Onaylı Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Planlama:

Yapılan incelemede, 1180 adada mevcut ruhsatlı bina bulunduğundan ve 2011 yılında yapılan imar uygulaması sonucunda, bu uygulamaya giren vatandaşların bu binanın bulunduğu taşınmaza hisseli hale getirildiğinden, komisyonumuzca, İlçemiz Hamidiye Mahallesi 1180 adada “Ticari Depolama Alanı imarlı Hamidiye Mahallesi 1180 adada

minimum parsel büyüklüğü ile parsel cephe ve derinlik şartı aranmadan imar uygulaması yapılabilir ve yapı ruhsatı düzenlenebilir.” Plan hükmünün getirilmesine yönelik hazırlatılan ekli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmasına karar verilmiştir.



Öneri Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri