

**Bursa ili, Gemlik ilçesi, Umurbey Mahallesi, Kentsel Sit Alanı
1/1000 ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
İlave Plan Hükümleri Değişikliği:**

GENEL HÜKÜMLER

Plan hükümleri, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görmesi halinde geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

Gemlik Belediyesince basit onarım kapsamındaki talepler için değerlendirilecek hükümler;

1) Parsellerde bulunan açık teras alanları hiçbir şekilde tamamen kapalı mekânlara çevrilmeyecektir. Teraslarda güneşten korunmak amacıyla geçici tente veya çift yöne açılıp kapanabilen tente sistemleri kullanılacak olup teras bitişlerine ahşap korkuluk yapılacaktır.

2) Teras ve bahçe gibi açık alanlarda, mutfak ve tuvalet gibi ıslak hacimlerde özgün olmayan malzeme ile yenilenmiş olan döşeme kaplamasının aslına uygun olarak karo mozaik veya seramik kaplama ile yenilenmesi, odalarda genellikle özgün olmayan malzeme ile yenilenmiş olan döşeme kaplamasının aslına uygun olarak ahşap kaplama veya ahşap muadili malzeme ile yenilenecektir. Bodrum katlarda ise oluşturulacak olan mekânların ihtiyaçlarına uygun olarak döşeme kaplamaları karo mozaik, seramik, ahşap veya kullanıcının ihtiyacına yönelik ahşap muadili malzeme olacaktır.

3) PVC ve çelik doğramalar ile yenilenmiş olan kapı / pencereler aslına uygun olarak ahşap doğrama veya ahşap görünümlü malzeme ile yenilenecektir. Ahşap pencere kepenklerinin mevcut olduğu hallerde ahşap kepenk korunacak, mevcut olmadığı durumlarda ise projeye uygun olarak yeniden yapılacaktır.

4) Çatı kaplamaları özgün çatı malzemesi alaturka kiremit malzeme ile yenilenecektir.

5) Celal Bayar evlerinin bir kısmında bodrum kat dış cepheleri kısmen veya tamamen sıvalı durumdadır. Bu cephelerin tekrar özgün cephe görünüşüne döndürülmeleri sağlanacaktır.

6) Ahşap malzemeli cephe öğeleri, korkuluk, pencere ve kapıların bozulmuş olanları aslına uygun olarak özgün malzemesi ile yenilenecektir.

7) Giriş cephelerindeki bahçe duvarları en fazla 0,80 m yüksekliğinde ve yığma taş duvar olarak düzenlenecektir. Taş duvar üzerine sıva yapılmayacaktır.

8) Giriş cephelerindeki bahçe duvarı üzerindeki giriş kapısının genişliği en fazla 2,50 m olacaktır. Kapılar ahşap malzeme veya ferforje demir olarak üretilcektir.

9) Yukarıda belirtilen ilkeler kapsamında Gemlik Belediyesi'ne sunulan projelerin/ düzenlemelerin uygulamasına Gemlik Belediyesi Mimari Estetik Komisyonu'nun uygun görüşü ile geçilecektir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecek hükümler;

1) Parsellerde var olan müştemilat (Depo, kümes, köpek kulübesi, garaj vb. eklentiler) mevcut durumları ile kalacaktır. Yeni yapılmaları ya da mevcutlara eklenti yapılmaları durumunda müştemilat; TAKS'ın %10'nu kadar, yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak, komşu parsel bitişik cephe boyunca yapılmak, eni 3m.yi geçmemek üzere 1 kat (h:2.50m) olarak yapılabilir. Kitle, konum, gabari açısından bu koşullara uygun olarak yapılacak düzenlemeleri yaptırmaya Belediye yetkilidir.

2) Eğimli arazilerde yol kotu ile binanın düzenleme kotu arasında yoldan görülen yüksekliği max.:2,50 m.'yi geçmeyecek istinat duvarı düzenlemeleri, komşu parseller istinat duvarlarıyla siluet açısından uyumlu olarak düzenlenmesi/ yapılması kaydı ile yapılabilir.

3) Yapının ihtiyacı için açık otoparklar yapılabilir. İhtiyaç halinde bahçenin tabii ve tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere ilgili yönetmelikler koşullarına uygun bitişik parsellerinde durumları dikkate alınarak kapalı otopark düzenlenebilir. Kapalı otopark yüksekliği 3m.'yi geçmeyecek, garaj kapısının maksimum genişliği 2,50 m olacak ve malzeme seçimi Belediyece belirlenecektir.

4) Yukarıda belirlenen esaslara uygun hazırlanacak projelerde tadilat ruhsatı alınması gerekli durumlarda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınacaktır.

5) Parsellerde yeni yapı yapılması durumunda projeler Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacaktır.

Hazırlanan plan hükümlerine ilişkin plan değişikliği güncel imar mevzuatı doğrultusunda Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
15/04/2025 gün ve 14118 sayılı
Kararı ektir.

**DÜZELTMEYLE
UYGUNDUR**