



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GEMLİK (BURSA), GEMLİK 1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-16110744	
Mahir DAĞ Kâtip Üye	Sedat ÖZER Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/10/2021 tarih ve 150 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/20.. tarih ve _____ sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

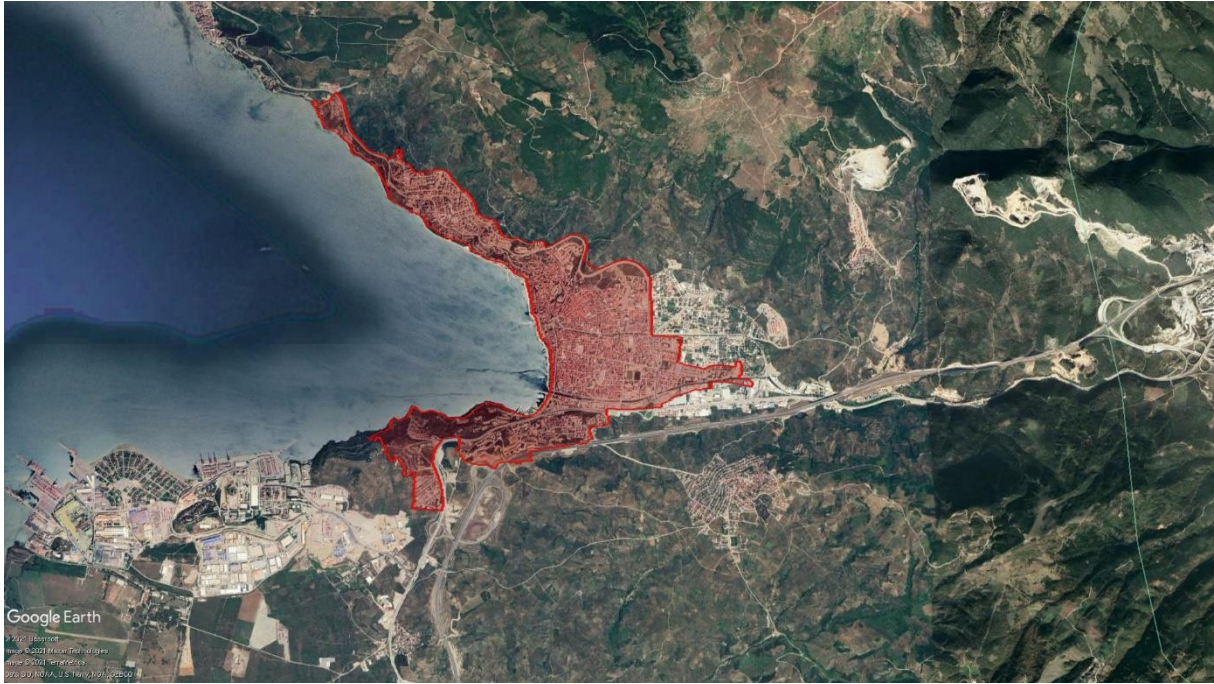
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Gemlik İlçesi, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinde, askı itirazı sonucunda 15.04.2021 tarihli 541 sayılı karar ile onaylanmış olan ruhsatlı binaların yapılaşma koşulları ile ilgili plan notunun iptal edilmesi amaçlanmaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu alan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı planlama alanı sınırını içermektedir. Planlama alanı 556,23 hektardır.



PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu:

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis Kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında planlanmıştır.

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

08.10.2021 tarihli İmar Komisyonu raporunda;

Yapılan incelemelerde Gemlik İlçesi Orhaniye Mahallesi 16 ada 106, 142, 143, 144 parsellerin bulunduğu bölge ve 342 ada 19-49 nolu parsellerin bulunduğu Gemlik Belediye Meclisinin 09.08.2021 tarih ve 117 sayılı kararına istinaden, 28.06.2021 tarih ve 19607 sayılı dilekçe ile 03.08.2021 tarih ve 22262 sayılı dilekçe kapsamında; yapılan itirazlar kısmen uygun görülerek, askı itirazının konu olduğu hususun plan değişikliği niteliğinde bulunması sebebiyle, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma belgelerinin iptaline ilişkin yetki Belediye Meclisinde bulunmadığından yapılacak işlem bulunmadığı, ayrıca;

“1- Plan değişikliği sınırı içerisinde kalan ruhsatlı binalarda yeniden yapılaşma olana kadar yapı yaklaşma mesafesi aranmayacaktır.” şeklindeki plan notunun kaldırılmasına yönelik ekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İmar Komisyonuna katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür denilmektedir.

11.10.2021 tarihli 150 sayılı Gemlik Belediye Meclisi kararında İmar Komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekilde arzına karar verilmiştir.

Planlama Alanı Kullanımları:

Plan değişikliği kapsamında alan kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

PLAN NOTLARI:

İPTAL EDİLEN PLAN NOTLARI

~~1-Plan değişikliği sınırı içerisinde kalan ruhsatlı binalarda yeniden yapılaşma olana kadar yapı yaklaşma mesafesi aranmayacaktır. (G.B.M.K.=10.01.2020/6) (B.B.B.M.K.=15.04.2021/541)~~

GEMLİK 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

birlikte görülen kat 6'ya geçmez.

(G.B.M.K.-06.05.2015/117)(B.B.B.M.K.-17.06.2015/1201)

1)Mescit Alanı'nda ve Belediye Hizmet Alanı'nda çekme mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.-06.05.2015/120)(B.B.B.M.K.-17.06.2015/1201)

1)Plan tadilatı sınırları içindeki inşa edilecek binanın zemin katı ticaret, üst katları konut amaçlı kullanılacaktır.

(G.B.M.K.-07.09.2015/219)(B.B.B.M.K.-27.10.2015/1815)

1)Eğinden dolayı bir bodrum kat kazanılabilir.Kazanılan bodrum kat iskan edilemez.

(G.B.M.K.-07.09.2015/221)(B.B.B.M.K.-02.10.2015/1815)

1)1227'ada 1 parselde zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

(G.B.M.K.-07.10.2015/231)(B.B.B.M.K.-11.02.2016/303)

1)Plan değişikliği sınırları içinde yan ve arka çekme mesafesi şartı aranmaz.

2)Mesit Alanında Mimari Avan Projeye göre uygulama yapılabilir.

(G.B.M.K.-23.10.2015/237)(B.B.B.M.K.-27.10.2015/2053)

1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmez; beki kulübesi, transformator (güç santrali, kojenarajın, trafo, enerji odaları vs.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınıma veya binaya min.3.00 m mesafe (güç) bırakmak kaydı ile yapılabilir.(beki kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.

(B.B.B.M.K.-29.12.2015/2517) - Sinyer ve Küçük Sinyer Alanlarının Yüksekliği.

1-Plan değişikliği sınırları içinde çekme mesafesi aranmaz.

2)Halkın günlük kullanımına yönelik kafehane ve diğlenme tesisleri yapılabilir.

(G.B.M.K.-09.12.2015/266)(B.B.B.M.K.-21.01.2016/440)

1)308 ada 4 parseldeki tescilli taşınmaz 304 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde yapılacak olup, plantanalan alanındaki her türlü uygulama Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulanacaktır."

(G.B.M.K.-10.07.2016/206)(B.B.B.M.K.-26.09.2018/2339)(B.K.V.K.B.K.-29.11.2018/8377)

1)Plan değişikliği sınırları içerisinde, Belediye Hizmet Alanı mimari avan projeye ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.-12.11.2018/284)(B.B.B.M.K.-26.12.2018/3104)

2019 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)TICK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %20, Konut Alanı minimum %80 olarak kullanılacaktır.

1.1.)Yalova - Bursa Karayoluna cephele TICK parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.

1.2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir.

2)TICK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %60, Konut Alanı minimum %40 olarak kullanılacaktır.

3)TICK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

3.1) Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir.

4)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki plan notları geçerlidir. (G.B.M.K.-13.05.2019/124)(B.B.B.M.K.-18.07.2019/923)

5)KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA, KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE KOMŞULUĞUNDAKİ (BİTİŞİK VE CEPHE ALAN) PARSELLERDEKİ FONKSİYON VE UYGULAMALARA, RÖLİVE, RESTİTÜSYON, RESTORASYON VEYA REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ İLE YENİ YAPILANMA PROJELERİ KAPSAMINDA KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR. (G.B.M.K.-10.08.2020/104)(B.B.B.M.K.-22.10.2020/1479)(B.K.V.K.B.K.-28.02.2020/9443)

1. Bahçepazarı Mahallesi, 299 ada 4 parsel nolu parselde, tek bağımsız bölüm ve 2 katlı ticaret alanı olacak şekilde , parsel cephe genişliği şartı aranmadan ve Bahçepazarı tarihi kent dokusuna uygun şekilde ruhsatlandırılabilir.

2. Bahçepazarı Mahallesi, 299 ada 4 parsel nolu parsel nolu taşınmazda hazırlanacak olan mimari proje kurulacak olan Mimari Estetik Kurulunun incelemesinden sonra Gemlik Belediye Meclisi'nce değerlendirilecektir. (G.B.M.K.-07.10.2019/229)(B.B.B.M.K.-19.12.2019/2059)

2020 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)TICK-1: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %20, Konut Alanı minimum %80 olarak kullanılacaktır.

1.1.)Yalova - Bursa Karayoluna cephele TICK parsellerde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.

1.2)Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir.

2)TICK-2: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %60, Konut Alanı minimum %40 olarak kullanılacaktır.

3)TICK-3: Ticaret Konut Alanlarında, Ticaret Alanı maksimum %40, Konut Alanı minimum %60 olarak kullanılacaktır.

3.1) Asma kat yapılması durumunda maksimum ticaret oranı ihtiyaç duyulduğu ölçüde artırılabilir.

4)Belirtilmeyen hususlarda Gemlik Merkez ve Çevreyolu Doğusu İmar Planlarındaki plan notları geçerlidir. (G.B.M.K.-13.05.2019/125)(B.B.B.M.K.-18.07.2019/923)(B.K.V.K.B.K.-28.02.2020/9443)

5) Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Yürürlükteki İlke Kararları Doğrultusunda, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescilli Yapı ve Komşulukundaki (Bitişik ve Cephe Alan) parsellerdeki fonksiyon ve uygulamaları, röleve, restitüsyon, restorasyon veya rekonstrüksiyon projeleri ile yeni yapılanma projeleri kapsamında Koruma Bölge Kurulu tarafından karar verilecektir. (G.B.M.K.-10.08.2020/104)(B.B.B.M.K.-22.10.2020/1479)(B.K.V.K.B.K.-28.02.2020/9443)

(B.T.V.K.B.K.-12.03.2019/52)

1.515 ada 6 parselde planlı tick alanında, ticaret kullanımı en az %35, konut kullanımı da en fazla %65 olacaktır. Talep halinde yapımı tamamı ticaret olarak da kullanılabilir.

2. Bitişik nizam yapılaşmada, arka bahçe mesafesi yapı yüksekliğinin yarısı (h/2) olarak uygulanacaktır. (G.B.M.K.-09.03.2020/52)(B.B.B.M.K.-23.06.2020/809)

1)1)1-82 ada 296 parsel ile park alanı aranmadan yapılacak terk ile ihdas işlemi, m² ve bedel şartı aranmadan kullanılabilir olarak yapılacaktır. (G.B.M.K.-11.11.2019/255)(B.B.B.M.K.-24.09.2020/1257)

1)Akaryoluk ve Servis İstasyonu Alanında, bu kullanımlara yönelik tesisler ve Oto-Market, Çay Ocağı, mesnet, Kafe, Büfe, Lokanta ve Ticaret Birimleri yer alabilir. (G.B.M.K.-06.07.2020/75)(B.B.B.M.K.-24.09.2020/1257)

1)Plan değişikliği sınırları içinde, diğer yoldan ve komşu parsel sınırından çekme mesafesi aranmaz. 2) Zemin katında ticaret, üst katlarında konut kullanımı yer alacaktır. (G.B.M.K.-10.02.2020/31)(B.B.B.M.K.-24.09.2020/1257)

1- Kot statik projeye göre dilatasyon yapılması gereken kitle içerisinde tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2-Arka bahçe mesafesi aranmaz (G.B.M.K.-10.02.2020/33)(B.B.B.M.K.-22.10.2020/1479)

2021 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Çatı püskürtülmesinin önlenmesi amacıyla çatı örtüsü üzerinde kışık yapılabilir. Bu pencereler saçak uçundan ve çatı köşelerinden itibaren çekme yapılmadan uygulanabilir.