

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan imar planı değişikliği, Bursa İli Gemlik İlçesi, Umurbey yerleşim alanının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, plan hükümlerini kapsamaktadır.

Mevcut Durum:

Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planının Plan Hükümleri şöyledir;

Plan Hükümleri

Genel Hükümler:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılarda;

- 1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.
- 2)I.derece deprem bölgesinde bulunduğundan; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.
- 3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4)Kentsel Sit Alanı içinde kalan alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 5)Yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 6)Aytepe Mesire Alanı'nın II. Derece Doğal Sit Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.10.1991 tarih,2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.
- 7)Sit alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

I.Konut Alanlarında Bitişik Nizam Yapı Düzeninde (B):

- 1)Kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır.
- 2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılamaz ve bağımsız bölüm numarası alamaz.
- 3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark, vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.
- 4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilecektir.
- 5)Zemin katları zirai depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katta parsel alanının tamamını kullanılabilecektir. Sit alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

Ayrık Nizam Yapı Düzeninde (A):

- 1)Konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.
- 2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğitimden dolayı kat kazanılamaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç katı geçemez.)

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğitimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz, kazanılan kat bağımsız b6l6m numarası almamak ve 6st6ndeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız b6l6m oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

İkiz Nizam Yapı D6zeninde (İ):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek başına bağımsız b6l6m numarası almamak kaydıyla ve 6st6ndeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız b6l6m oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

3)Sit alanı dışında ikiz nizam yapı d6zenindeki konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçemez.

4)Sit alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında k6ře başı parsellerde; İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibariyle ikiz bina inşaat yapılamaması durumunda ,(Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel ebatlarının inşaat çekme mesafelerini ve min.bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak b6y6kl6kte olması ve max. Bina derinliğinin 10,00 mt'yi geçmemek koşulu ile ayrıık nizam bina yapılabilir.

5)Sit alanı dışındaki İkiz Nizam Konut Alanlarında; plan 6zerinde işlenmiş yapılanma şekline uymak kaydı ile ikizi oluşturan parsellerin tevhid edilerek tek parsel6 dönüşmesi ve s6z konusu parselin ayrıık nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10,00m'yi geçmeyen Ayrıık Nizam Bina yapılabilir.

Ayrıca:

1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağını, daha sonra kat artırımına gitmeyeceğini noterden taahh6t etmesi ve taahh6d6n yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla inşaat izni verilecektir. Bu şartla bina yapılan parselde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılma istenildiğinde daha 6nce yapılan binanın yıkılması, plan h6k6mlerinde belirtilen koşullara uyması şartıyla yapı izni verilecektir.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Kentsel Sit Alanı dışında bitişik ve ayrıık nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Bursa B6y6kşehir Belediyesi İmar Y6netmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parsel6 birden fazla bina yapılmak istenildiğinde;

*Bina birimleri arasındaki yaklaşma mesafesi minimum 6 metre olacaktır.

*Her binanın derinliği maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.

*Her bir binada en fazla d6rt bağımsız b6l6m yer alabilecektir. Bağımsız b6l6m6n cephe uzunluğu minimum 6 metre olacaktır.

*Kentsel Sit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=01.02,2017/37)

(B.B.B.M.K.=21,02,2017/442)

5)Bir parsel6 tek bina yapılması durumunda;

*Binanın cephe uzunluğu 15m ve derinliği 15m'yi geçemez.

*Binada en fazla 4 adet bağımsız b6l6m yer alabilecektir.

6)Sit b6lgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Y6netmelikleri ile Bursa B6y6kşehir İmar Y6netmeliği'ne uygun şekilde çatı tamamlanmadan Yapı Kullanma İzni verilemez.

7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktasındaki eğimi %15 ve yukarısı eğimli arazidir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayırık nizam yapı düzenindeki 2. Ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktalarının en yüksek ve en düşük olanı arasındaki eğim &15 ve yukarısı olmalıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

8)Sit bölgesi dışındaki konut alanlarında çatı eğimi %33'ü geçemez. Ancak planda verilen kat adedinden az yapılması durumunda çatı eğimi %45'e kadar kullanılabilir.

9) Bitişik ve ayırık nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir

(G.B.M.K.=19.09.2017/299)

(B.B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

III-Akaryakıt İstasyonlarında:

1)Maks. inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

2)KAKS=0.30(maks. inşaat toplam alanı)

3)Bina yüksekliği H.Maks=6.50m'dir.

4)Bina yaklaşma mesafesi karayolundan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.

5)Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6)Akaryakıt istasyonlarında yapı emsalini aşmamak kaydı ile konaklama, turizm ve günübirlik tesisler yapılabilir.

2013 Yılında Eklenen Plan Notları

(187 ada 1 parsel)

1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamalara uymak kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirtilen iç ölçüler, Taks, Kaks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.

2)İnşaat başlangıç kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınabilir.

3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.

4)Çatı katı ve çekme kat yapılabilir.

(B.B.B.M.K=24.10.2013/1141)

1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozyif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)

(B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 Yılında Eklenen Plan Notları

1)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)

2017 Yılında Eklenen Plan Notları

1)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)

1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hatlarından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.

2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 parsel, 217 ada 6, 7, 9 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 220 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=10.07.2017/212)

(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (ada kenarına) en az 3,00 metreye kadar yaklaşabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214)

(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Gemlik Belediyesi'nce 1/1000 ölçekli Umurbey Uygulama İmar Planının plan hükümlerine yerleşim alanının ihtiyaçları, değişen yönetmelik maddeleri doğrultusunda değerlendirmiş ve söz konusu planın plan hükümlerinin bazı maddelerinde değişiklikler yapılması kararı alınmıştır.

Gemlik Belediye Meclisi'nce 09/04/2018 tarih 124 sayılı karar ile kabul edilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/09/2018 tarih 2169 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği, değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'na iletilmiştir.

Söz konusu plan notları, BKVKK'nda 30/01/2019 tarih 8516 sayılı Kurul kararı ile değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Planlama:

BKVKK'nun 30/01/2019 tarih 8516 sayılı kararı ile uygun bulunan plan notları şöyledir;

Plan Hükümleri

Genel Hükümler:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılarda;

~~1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.~~

~~2)I.derece deprem bölgesinde bulunduğundan; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.~~

1)Gemlik I.Derece Deprem Bölgesi'nde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik " ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2)Gemlik İmar Planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 19.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Belirleme Çalışmalarına Yönelik Bursa İli Gemlik İlçesi 2.ETAP 1209 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüd raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır

3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.

4)Kentsel Sit Alanı içinde kalan alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5)Yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

6)Aytepe Mesire Alanı'nın II. Derece Doğal Sit Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.10.1991 tarih,2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

7) Sit alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

8)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)

Bu hüküm kentsel sit alanı içinde kalan ön bahçe mesafesiz bitişik nizam yapı adalarını da kapsar. Tescilli binalarda ve komşuluğunda, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onaylı projesine göre işlemler yürütülür.

9)Mevcut imar planında Yol Boyu Ticaret Amacı ile kısmen Ticaret Alanı taranmış Konut Alanlarında normal katlarda, konut kullanımı yer alacak olup, zemin katlarda isteğe bağlı olarak ve plan notlarındaki "özel hükümlere" uyulmak kaydı ile halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak Yönetmeliğin 19 maddesi (f) bendi 1. Fıkrasında belirtilen ticaret kullanımları yer alabilir.

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

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

11.1) "Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,

11.2) Kentsel Sit Alanı dışındaki alanlarda, eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):

11.2.1)Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol cephesinde parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.

11.2.2)Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat 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 yeşillendirmesi koşuluyla yol cephesi parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.

12) 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. Tescilli binalarda bu hüküm aranmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onaylı projesine göre işlemler yürütülür.

13) 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 katta artırılır. Kentsel Sit Alanı içerisinde bu hüküm geçerli değildir.

14) Bitişik nizam tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 20.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. 20m'den fazla olması halinde BKKVKB onayı alınacaktır. 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. Tescilli binalarda bu hüküm aranmaz, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onaylı projesine göre işlemler yürütülür.

15) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrık 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. Kentsel Sit Alanı içerisinde bu hüküm geçerli değildir.

16) Eğitim, sağlık, dini tesis, kültür ve altyapı tesisi, belediyece onaylı mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.

17) 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.

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

18.1) 100 m²'den az olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 1.50 metre köşe kırımı yapılacaktır.

18.2) 100 m²'den fazla olan parsellerin yola bakan cephelerindeki köşelerinden cephe boyunca her iki cepheden 2.00 metre köşe kırımı yapılacaktır.

18.3) Köşe parsellerde geri çekme işlemi sadece zemin kat, +1.kat ve zemin katın altında binanın açığa çıkan (zemine oturan) bodrum katındaki bölümlerinde yapılacak olup, normal katlarda Mer'i Yönetmeliğine uygun olarak çıkma yapılabilir.

19) 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmek üzere BKKVKB'na iletilmesine ve BKKVKB tarafından uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.

Özel Hükümler

I.Konut Alanlarında Bitişik Nizam Yapı Düzeninde (B):

1)Kot tabi zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılamaz ve bağımsız bölüm numarası alamaz.

3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark, vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.

4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilecektir.

5)Zemin katları zirai depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katta parsel alanının tamamını kullanılabilecektir. Sit alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

Ayrık Nizam Yapı Düzeninde (A):

1)Konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası alması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.

2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılamaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç katı geçemez.)

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz, kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

İkiz Nizam Yapı Düzeninde (İ):

1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek başına bağımsız bölüm numarası almamak kaydıyla ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

3)Sit alanı dışında ikiz nizam yapı düzenindeki konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçemez.

4)Sit alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde;İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibariyle ikiz bina inşaat yapılamaması durumunda ,(Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel ebatlarının inşaat çekme mesafelerini ve min.bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak büyüklükte olması ve max. Bina derinliğinin 10,00 mt'yi geçmemek koşulu ile ayrık nizam bina yapılabilir.

5)Sit alanı dışındaki İkiz Nizam Konut Alanlarında; plan üzerinde işlenmiş yapılanma şekline uymak kaydı ile ikizi oluşturan parsellerin tevhit edilerek tek parsel dönüşmesi ve söz konusu parselin ayrık nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10,00m'yi geçmeyen Ayrık Nizam Bina yapılabilir.

Ayrıca:

1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağını, daha sonra kat artırımına gitmeyeceğini noterden taahhüt etmesi ve taahhüdün yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla

inşaat izni verilecektir. Bu şartla bina yapılan parselde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılma istenildiğinde daha önce yapılan binanın yıkılması, plan hükümlerinde belirtilen koşullara uyması şartıyla yapı izni verilecektir.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Kentsel Sit Alanı dışında bitişik ve ayrık nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Mer'i İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parselde birden fazla bina yapılmak istenildiğinde;

*Bina birimleri arasındaki yaklaşma mesafesi minimum 6 metre olacaktır.

*Her binanın derinliği maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.

*Her bir binada en fazla dört bağımsız bölüm yer alabilecektir. Bağımsız bölümün cephe uzunluğu minimum 6 metre olacaktır.

*Kentsel Sit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.

(G.B.M.K.=01.02,2017/37) (B.B.B.M.K.=21,02,2017/442)

5)Bir parselde tek bina yapılması durumunda;

*Binanın cephe uzunluğu 15m ve derinliği 15m'yi geçemez.

*Binada en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.

6)Sit bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikleri ile Mer'i İmar Yönetmeliği'ne uygun şekilde çatı tamamlanmadan Yapı Kullanma İzni verilemez.

7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktasındaki eğimi %15 ve yukarısı eğimli arazidir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayrık nizam yapı düzenindeki 2. Ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktalarının en yüksek ve en düşük olanı arasındaki eğim &15 ve yukarısı olmalıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

8)Sit bölgesi dışındaki konut alanlarında çatı eğimi %33'ü geçemez. Ancak planda verilen kat adedinden az yapılması durumunda çatı eğimi %45'e kadar kullanılabilir.

9) Bitişik ve ayrık nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sit alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir

(G.B.M.K.=19.09.2017/299) (B.B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

10)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)

III-Akaryakıt İstasyonlarında:

1)Maks. inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

2)KAKS=0.30(maks. inşaat toplam alanı)

3)Bina yüksekliği H.Maks=6.50m'dir.

4)Bina yaklaşma mesafesi karayolundan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.

5)Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6)Akaryakıt istasyonlarında yapı emsalini aşmamak kaydı ile konaklama, turizm ve günübirlik tesisler yapılabilir.

2013 Yılında Eklenen Plan Notları

(187 ada 1 parsel)

1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamalara uymak kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirtilen iç ölçüler, Taks, Kaks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.

2)İnşaat başlangıç kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınabilir.

3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.

4)Çatı katı ve çekme kat yapılabilir.

(B.B.B.M.K=24.10.2013/1141)

~~1)Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.~~

(G.B.M.K.=10.09.2013/347) (B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2017 Yılında Eklenen Plan Notları

1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hatlarından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.

2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 parsel, 217 ada 6, 7, 9 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 220 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır."

(G.B.M.K.=10.07.2017/212)

(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (adakenarına) en az 3,00 metreye kadar yaklaşabilir.

(G.B.M.K.=10.07.2017/214)

(B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

Yapılan plan hükümleri değişiklikleri Gemlik Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır. İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.