




GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK KUZEY GELİŞME ALANI 1.ETAP
UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİNE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16507815


Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254


KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA
Tel: (0224) 2-43 07 74 - 220 68 68
Nispetiye: v.D. 344 004 7170


Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
09/11 /2020 tarih ve 133 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.


Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/01 /2020 tarih ve 47 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.


DEĞİSTİRİLMİŞ
UYGUN BULUNUŞ
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap Uygulama İmar Planı, plan hükümlerini kapsamaktadır.

Gemlik Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap Uygulama İmar Planı'nın serbest çalışan mimar ve mühendislerin proje çalışmalarında karşılaştıkları sorunların çözülmesi amaçlanmıştır.

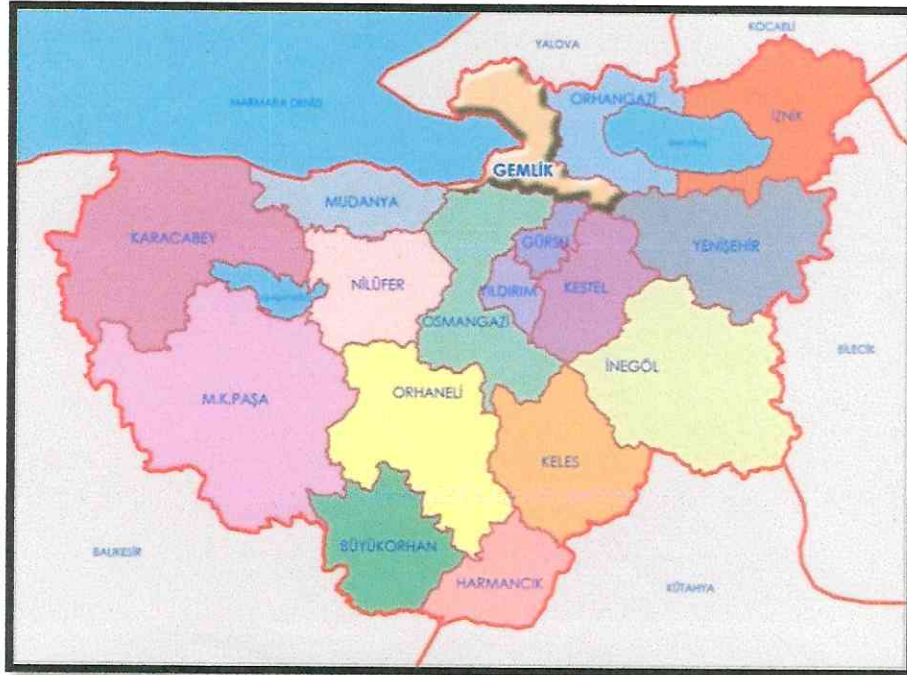
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakini ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.



Bursa İli İdari Yapı

CB

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan, Gemlik yerleşim alanının doğu kısmında, konut yapıları arasında yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin batısındaki Gemlik kent meydanına uzaklığı yaklaşık 2km'dir. Parsellerin batısındaki Gemlik sahiline mesafesi yaklaşık 2,2km güneyinden geçen Bursa-Yalova Karayolu'na mesafesi yaklaşık 400m'dir.



Planlama Alanın Konumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap Uygulama İmar Planı'nın engebeli bir araziye kapsamı nedeni ile serbest çalışan mimar ve mühendisler proje çalışmalarında karşılaştıkları sorunların çözülmesi için, Gemlik Belediyesi'ne taleplerini iletmış, Gemlik Belediyesi'nde yapılan toplantı sonucunda mevcut imar planının, plan hükümlerindeki bazı maddelerin değiştirilmesi ve ilave plan hükümleri getirilmesi uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Kuzey Gelişme Alanı 1.Etap Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde yapılan plan değişikliklerini kapsamaktadır.

Handwritten signature

PLAN HÜKÜMLERİ:

1. Gemlik I.Derece Deprem Bölgesi'nde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet 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. Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
5. Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan Yapı Ruhsatı düzenlenemez.
6. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
7. İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
8. Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.

~~9. Ayrık nizam konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri içinde yoldan 1m uzaklaşmak kaydı ile otopark düzenlenebilir.~~

9. Planda konut ve yol boyu ticaret kullanımı birlikte gösterilen alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 20m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir.
10. Planda yol boyu ticaret kullanımı getirilen bölgelerde, zemin katta isteğe bağlı olarak konut yapılabilir.
11. Konut alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında arttırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değişikliği vb. yollar ile imar adalarının bölünmesi sonucunda oluşacak yeni imar adalarında emsal değeri artışı geçerli değildir.
12. Otopark kendi parseli içinde çözülecektir.
13. 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 1/5.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
14. Belirtilmeyen hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği geçerlidir.

~~16. Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.~~

15. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir.



16. Vaziyet planı hazırlanırken; "plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1,50m'den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır." Bu madde kapsamında eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerinde uyulacak esaslar şöyledir;
- 16.1. Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçeleri yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenlenebilir.
- 16.2. Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):
- 16.2.1. 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 ~~3m~~ ^{2.5m} istinat yapılabilir.
- 16.2.2. 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 cepheli parsel sınırında en fazla ~~3m~~ ^{2.5m}'ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir.
17. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, istenildiği takdirde arazi eğiminden faydalanmak için trafik önlemleri alınarak, ön bahçede üzeri yeşil bahçe (en az 30cm toprağa gömülü) yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde parselin her cephesinden, her 25m genişlik için en fazla 1 adet giriş 1 adet çıkış olmak kaydı ile kapalı otopark düzenlenebilir.
- 17.1. Parsel ön cephesine 3m'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.
- 17.2. Yol cephesinden görünen duvar yüksekliği ~~3m~~ ^{2.5m}'den fazla olamaz.
18. Parselin yola cephesinde 1,50m yüksek olarak teşkil edilecek bahçe duvarı; taş kaplama ve yeşil dikey bahçelerin birlikte yer alacağı tasarım ile kaplanacaktır. Kaplama tasarımı ruhsat aşamasında mimari uygulama projesi ile birlikte sunulacak olup, onaylı projesine göre teşkil edilmeden yapı kullanım izin belgesi düzenlenemez.
19. Yan ve arka bahçelerin tesviyesinde, yönetmelikte tanımlanan dolgu ve hafriyat kotu hizasında, parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan alanlarda da, aynı kot seviyesinde parsel sınırına kadar düzenleme yapılabilir. Bu kota kadar istinat duvarı yapılması ve ruhsatlandırılması zorunludur. *Ancak aşırı istinat duvarlarının yüksekliği 2.5 mi? qeaeemez.*
20. Ayrık nizamaya tabi binalarda kot verilmesi:
- 20.1. Binanın sıfır kotu, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
- 20.2. Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde, her binanın sıfır kotu, aynı düzlemde beraber ele alınacak binaların ortalama sıfır kotundan 1,20m'den az ya da fazla olmamak kaydı ile istenildiği takdirde; beraber kot değerlendirmesi yapılan binaların köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak

ER

- bulunur. Tüm parsele tek bir sıfır kotu belirlenmek istenildiği takdirde de aynı koşul aranır.
- 20.3. İkinci bodrum kat açığa çıkamaz.
21. Çatı düzenlemelerinde şu esaslara uyulacaktır:
- 21.1. Azami mahya yüksekliği 4,50m'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartı ile çatı şekli serbesttir.
- 21.2. Çatıda saçak uçlarına en fazla 1m yaklaşmak kaydıyla; güvercinlik, çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az 3m mesafe bırakılmak zorundadır. Çatı arası yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1,20m² den büyük olamaz. Bu güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5'ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3m'yi geçemez.
22. Yapılara ruhsat düzenlenmesi aşamasında mimari projenin eki olarak 3D görselleştirme çalışması teslim edilecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. Orhaniye Mahallesi 369 ada 9 nolu parselin, 3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde uygulamasından sonra oluşacak (tapu işlemleri sonucu değişmez ise; 1396 ada 4 parsel) imar parselinde emsal (KAKS)=0,5422 üzerinden hesaplanacaktır.

Plan değişikliği Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından, İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.