

<b>ONAY TARİHLERİ</b>	<b>ASKI TARİHLERİ</b>
G.B.M:09.10.2017-324	25.04.2018-25.05.2018
B.B.B.M:16.11.2017-3332	
B.K.V.K.B.K:30.03.2018-7759	

# GEMLİK ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI İLAVE PLAN HÜKMÜNE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



## GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

## GÖSTERİM SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
- SİT ETKİLEŞİM GEÇİŞ SINIRI
- KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- LİTOLOJİ SINIRI
- PARSEL SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

## CEPHE ÇİZGİSİ

- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

## KENTSEL ALAN KULLANIMI

### YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- AYRIK DÜZEN
- BİTİŞİK DÜZEN
- TAKS
- TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)
- KAKS
- KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)
- KAT ADEDİ
- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ

### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET-KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- ASKERİ ALAN

## EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI
- İBADET ALANLARI
- CAMI
- AÇIK YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANLARI
- MEZARLIK ALANI

## KENTSEL KORUMA ALANLARI

- I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- TESCİLLİ PARSEL
- SUR DUVARI
- TESCİLLİ AĞAÇ

## KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- KARAYOLU (40m.)
- 3.DERECE YOL (12 m. - 10 m.)
- OTOPARKLAR
- ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE SULAMA
- TRAFİKO MERKEZLERİ
- ENERJİ NAKİL HATTI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- TEKNİK ALTYAPI HATTI

## JEOLOJİK YAPI

- ÖA-2 ÖNLEMLİ ALAN 2
- ÖA-5 ÖNLEMLİ ALAN 5
- Q-21-K KUVARTER, ALÜVYON
- k2dm ÜST KRETASE, META KUMTAŞI-META ÇAKILTAŞI METAMORFİK KAYA ( İZNİK METAMORFİKLERİ)

## PLAN HÜKÜMLERİ

### A.GENEL HÜKÜMLER

- 1.Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte uygulanır.
- 2.Koruma Planı içerisinde yapılacak olan plana ve plan notuna ilişkin değişikliklerde Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra Bursa Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun onayının alınması zorunludur.
- 3.Karayoluna cephesi olan parsellerde Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
- 4.Yerleşme 1.derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda afet bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- 5.Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 18.03.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- 6.Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.)otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- 7.Parselin içerisinde oturan binaların köşe noktalarının ortalamasının 0 kotu alınır. Eğimden dolayı 1 (bir) kat kazanılabilir. Kazanılan bodrum kat iskan edilemez. (G.B.M.K.=06.07.2015/175) (B.B.B.M.K.=17.09.2015/1640) (B.K.V.K.B.K.=27.11.2015/5137)
- 8.İbadet alanlarında; dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.)yer alamaz.
- 9.Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde imar durumu verilmeden önce ilgili kurum görüşü alınacaktır.
- 10.Plan hükümlerinde yer almayan konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile alınan yürürlükteki ilke kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmeliklere uyulacaktır.

### B.ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDAKİ YAPILANMA HÜKÜMLERİ;

- 1.Planın I.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki bölümünde;
  - 1.1.Yapılacak uygulamalarda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararına uyulacaktır.
  - 1.2.Koruma kurulunun izin alınmak kaydı ile gezi yolu, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekleme kulübesi gibi üniteleri de içeren Arkeopark düzenlenebilir.
  - 1.3.II. Derece Arkeolojik Sitteki mezarlık alanında parsel bazında sondaj kazısı yapıldıktan sonra defin yapılacaktır.
- 2.Planın II. Derece Arkeolojik Sit Alanı bölümünde;
  - 2.1.Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa kazı başkasının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğü'nce Koruma Bölge Kurulu'na iletilip kurul kararı alındıktan sonra inşaat ruhsatı verilecektir.
  - 2.2.Yapılacak her türlü altyapı çalışması için önceden Koruma Kurulu'nun kararı alınması zorunludur.
  - 2.3.86 ve 97 nolu parsellerdeki mezarlık alanında parsel bazında sondaj kazısı yapıldıktan sonra defin yapılacaktır.
- 3.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan tescilli yapılar ve tescilli parseller;
  - 3.1.Her türlü müdahale için K.T.V.K.K.'nin yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.
  - 3.2.Plan bütününde tescilli yapı ve parseline komşu durumunda olan parseller için verilmiş olan gabari, plan şartı değildir.
  - 3.3.Tescilli parseller ve komşu durumunda olan parsellerde projesi Bursa Koruma Bölge Kurulunca onaylanmadan inşaat izni verilemez.
  - 3.4.Tescilli parsellerin bitişindeki yapılarda yapılacak müdahalelerde K.T.V.K.K.'nin yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.

- 4.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan konut alanlarında uygulama, planda belirtilen yapı nizamı, kat adedi, TAKS, KAKS, bahçe mesafeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre olacaktır.
- 5.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.
- 6.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan konut Ticaret+Konut Alanları (TICK), şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin tamamının Ticaret +Konut Alanı olduğunu ifade eder. Zemin katta; konut zemin kat yüksekliğini aşmamak kaydı ile tercihe göre konut veya ticaret yapılabilir.
- 7.III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2010 tarih ve 776 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilen alandaki uygulamada Bursa Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

8.Tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi, bu parsellere cephe veren parsellerdeki talepler hariç, ifraz, tevhid, yollara terk ve ihdas talepleri onaylı Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan hükümleri doğrultusunda Belediyesince değerlendirilecektir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan uygun görüşü alındıktan sonra yürürlüğe girecektir.