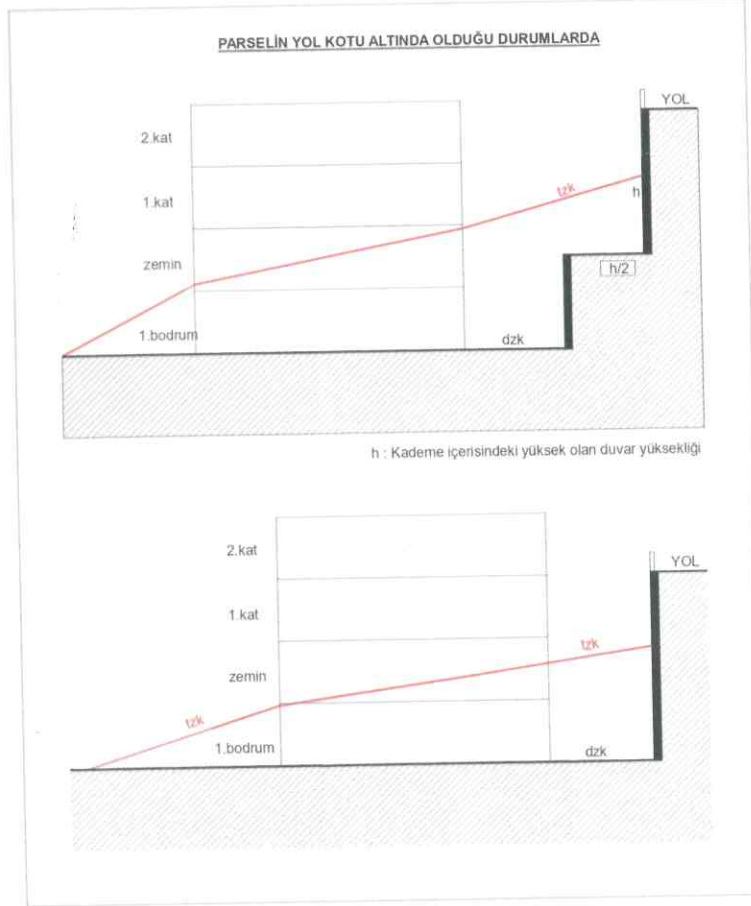


GEMLİK (BURSA) KUZEY GELİŞME ALANI I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

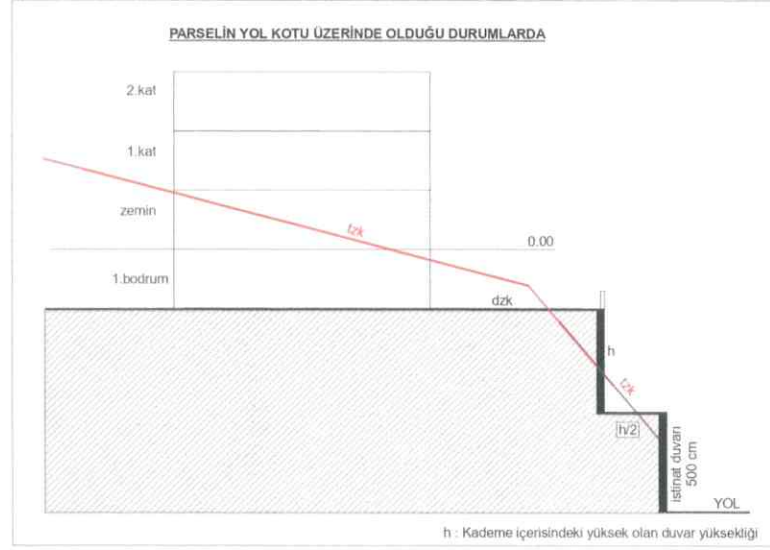
1. İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.
2. Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.
3. Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
4. İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
5. Gemlik Belediye'since onaylanan peyzaj projesine göre bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.
6. Planda konut ve yol boyu ticaret kullanımı birlikte gösterilen alanlarda, ticaret kullanımı parsellerin yalnızca 20m'lik yola cepheli ön sıradaki yapılarda gerçekleştirilebilir.
Ayrıca yol boyu ticaret alanları haricinde konut alanlarında zemin katta ve eğimden kazanılan bodrum katta isteğe bağlı halkın gürbülirlik ihtiyacını karşılamaya yönelik ticaret kullanımları yer alabilir.
7. Planda yol boyu ticaret kullanımı getirilen bölgelerde, zemin katta isteğe bağlı olarak konut yapılabilir.
8. Konut alanlarında imar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği aynı kalmak kaydı ile %20 oranında arttırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değışikliğı ile imar adalarının yollarla bölünmesi sonucunda oluşacak yeni imar adalarında emsal değeri artışı geçerli değildir.
9. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmese halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kademeli veya kademesiz olarak istinat duvarı yapılacaktır.



Smetrajı geliştirilecek şekilde

10. Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne uygun görülmese halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kademeli istinat duvarı yapılarak düzenlenebilir. Yoldan gözükken istinat duvarı yüksekliği ilk kademede 5 m'yi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.

GEMLİK (BURSA) KUZEY GELİŞME ALANI I. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ



11. Mevcutta açılmış yol ve komşu parsel sınırlarındaki kazı istinatları yapılmadan bina inşaatına başlanamaz.
12. Komşu parsellerde şevli bahçe yapılamaz. Yola cepheli parsellerde ise %15 eğime kadar şevli bahçe yapılabilir.
13. Ortak parsel sınırlarında yapılacak olan istinat duvarlarında;
Parsel sınırında imalatı tamamlanmış olan istinat duvarı olması halinde, komşu parsel tarafından yapılacak olan yeni istinat duvarı (istinatların üst üste gelmemesi için) minimum 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.
14. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parseller hariç olmak üzere, 1.50 metre üzerinde taş duvar yapılamaz.
15. %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.
 - 15.1. Parsel ön cephesine 3m'den daha yakın kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark için manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.
16. Ayrık nizamata tabi binalarda kot verilmesi:
 - 16.1 Binanın sıfır kotu, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
 - 16.2 İkinci bodrum kat açığa çıkamaz.
17. Kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile H.maks.=6.50 mt. olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %10, H.maks.=9.50 mt. olarak belirlenen imar adalarında yükseklik maksimum %13 artırılabilir.
18. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
19. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği geçerlidir.