

BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ

KUMLA ŞUYULANDIRMA ETKİ ALANI İÇERİSİNDE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

- 1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara 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) Gelişme alanlarında İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile yol, donatı ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

- 5) Ayrık nizam konut alanlarında her daireye karşılık 1 otopark çözülecek, bitişik nizam konut alanlarında ise Büyükşehir Belediyesi'nin Otopark yönetmeliği uygulanacaktır.

Plan değişikliği sınırı

- 6) (B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret ve bina ortak alanı niteliğindeki garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır.
- 7) Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müştemilat kullanımı yer alacaktır, zemin kat iskân edilebilir.
- 8) Ayrık Nizam Konut Adalarının, 15 metre ve 40 metrelik yola bakan cephelerinde yer alacak binaların zemin katları veya eğimden kat kazanılması durumunda kazanılan bodrum katı isteğe bağlı olarak Ticaret amaçlı kullanılabilir.
- 9) Çatı piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm. ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.
- 10) Su basman seviyesi 0.50 m'den az olamaz.
- 11) Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

- 12) Kamuya ait yapılar projelendirilerek ruhsatlandırılacaktır.

Plan değişikliği sınırı

- 13) Karayolu kenarında planlanan Cami Alanı ve Belediye Hizmet Alanında yan ve ön bahçe mesafesi aranmaz. Ancak Karayolu Kenar sınırından itibaren 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- 14) Bitişik Nizam Konut Adalarında ön bahçe mesafesi 3 metredir. Bitişik Nizam yapı adalarının yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
- 15) Atıksu Tesisleri Alanında (Aritma-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.
- 16) 15 metrelik yol aksı boyunca bisiklet yolu oluşturulacaktır.

- 17) Otopark ve culdesaclardan cephe alınabilir.

Plan değişikliği sınırı

- 18) 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 görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kademeli veya kademersiz olarak 5 metreyi geçmeyecek şekilde istinat duvarı yapılacaktır.

- 19) 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 görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kademeli istinat duvarı yapılarak düzenlenebilir. Yoldan gözükten istinat duvarı yüksekliği ilk kademede 5 m'yi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.

Plan değişikliği sınırı

- 20) Bitişik nizam tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.
- 21) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve fesis 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.
- 22) 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.

- 23) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddesi'ne istinaden taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar arasında yer alan açık havuzlar, emsale dâhil edilmeyecektir.

- 24) Özelliği olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Mimari Estetik Komisyonu görüşü alınır.

- 25) Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Plan değişikliği sınırı