

ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ DEPOLAMA ALANLARI BATI VE KUZEY KESİMİ (HİSAR-ENGÜRÜCÜK MAHALLELERİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

A.GENEL HÜKÜMLER

- Depolama alanları, toptan ticaret alanları ve küçük sanayi alanlarında her türlü çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko vb. madenleri ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı her türlü maddenin depolanması yapılmayacaktır.
- Planlama alanı sınırları içerisindeki 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.
- Planlama alanındaki yapılaşmalarda 26.10.2009 ve 23.01.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılır.
- Planlama alanında 18.madde uygulama sınırı belediye encümenince belirlenecektir. Ancak planlama alanının, konvensiyonel yük istasyonun batısında kalan kısmında; bu alana, Askeri Hara tarafından erişimi sağlayacak 15 metrelik imar yolu ile beraber imar uygulaması yapılacaktır. İmar planı alan büyüklükleri bu hüküm dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanlarına ilişkin DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün 02.01.2020 tarih 647 sayılı yazısı ile onaylanan onaylı dere ıslah projesi bulunmaktadır. BUSKİ tarafından veya gözetiminde yapılarak dere ıslah edilmeden, taşkın alanlarda yapı ruhsat verilmez.
- Doğalgaz boru hatları üstünde kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- BOTAŞ Ham Petrol ve Doğalgaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Yönetmelik'in 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda "Yumurtatepe-Gemlik yüksek basınçlı doğalgaz boru hattı"na 200m'den daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- "Yumurtatepe-Gemlik yüksek basınçlı doğalgaz boru hattı"nın 12m'lik irtifak sahasından itibaren imar planı paftalarına işlenen 30m alan "Boru Hattı Koruma Kuşağı" olup, BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, teknik personel tarafından özel dedektörler ile sahada tespit çalışması yapılmadan bu alanda kazı yapılamaz.
- Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- Mevcut pylon yerlerinin cinsi korunacak, pylon yeri olarak ayrı parsel oluşturulacak ve parsel büyüklüğü ve parsel cephesi şartı aranmayacaktır.
- İsale hattının geçtiği taşınmazlarda, DSİ uygun görüşü alınmadan kazı yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Belirtilmeyen hususlarda ilgili imar yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılır.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

- Depolama Alanları
 - Depolama alanlarında emsal E=0.70 yükseklik Yençok:18.50m'dir. İdari binalar, bina için verilen subasman kotundan itibaren en çok 3 kat olacaktır.
 - Depolama alanlarında 2500m²'den küçük parsel oluşturulamaz.
 - Plan üzerinde belirtilmeyen durumlarda, yan, arka ve kamusal alanlardan çekme mesafesi parsel büyüklüğü:
 - 2500m² ila 10000m² arası parsellerde 5 metre,
 - 10001m² ila 25000m² arası parsellerde 7 metre
 - 25001m² ila 50000m² arası parsellerde 10 metre
 - 50000m² den büyük parsellerde 13 metredir.
 - Depolama alanlarında asgari parsel uzunluğu 30 metredir.
 - Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında:
 - yangın merdiveni,
 - saçak yüksekliği maks=3,50m'yi geçmeyen, 15m²'den büyük olmamak ve amacı dışında kullanılmamak kaydıyla bekçi kulübesi,
 - kazan dairesi,
 - tamamen toprağa gömülü ve tesviye edilmiş zemin kotunun altında kalmak kaydı ile su deposu,
 - üstündeki sundurma alanı bitişik olduğu binaya taşınmak kaydı ile yükleme/boşaltma rampaları,
 - transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo, enerji odaları vb.)teknik gerekliliği bulunan yapılar, parsel sınırına veya binaya minimum 5m mesafe (geçiş/ring yolu) bırakmak kaydı ile mevzuatta öngörülen emsal ve TAKS hakları dahilinde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.
 - Bahçe mesafeleri içinde, üzeri kapatılmamak ve düzeltme kotları değiştirilmeden sert zemin uygulaması yapılabilir. (Asfalt, beton, parke, taş)
- Toptan Ticaret Alanları
 - Bu alanlarda KAKS=0.75, yükseklik Yençok=9,50m'den fazla olamaz. Asgari parsel büyüklüğü 500m²'dir.
 - Bu alanlarda, büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama ve depolama ve satış galerisi/sergi salonu yer alabilir.
 - Plan üzerinde belirtilmeyen durumlarda, kamusal alanlardan çekme mesafesi 5m olup yan ve arka çekme mesafesi, parsel büyüklüğü:
 - 500m² ila 1500m² arası parsellerde 3 metre
 - 1501m² ila 2500m² arası parsellerde 3.5 metre
 - 2501m² ila 10000m² arası parsellerde 5 metre
 - 10000m² den büyük parsellerde 7 metredir.
 - Toptan ticaret alanlarında parsel cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Syf 1-2

15. %15 ve %15'ten fazla eğimli arazilerde;

15.1 Yapılacak bina tasarımında, açığa çıkan 1. Bodrum katta kademe şartı aranmaz.

15.2 Bina düzenleme kotuna göre, parsel sınırında yapılması zorunlu olan istinat duvarlarının yüksekliği, mimari ve statik gerekliliklere göre belirlenerek yapılacaktır.

16. Teknik gereklilikler olması durumunda, dış cepheden gözüken bina yüksekliğinin (Yençok:18.50) değişmemesi koşuluyla kat yükseklikleri kendi içerisinde belirlenebilir.

17. Küçük Sanayi Alanları

17.1 Küçük sanayi yapılarında Emsal:0.70' bina yüksekliği Yençok=8.50m'dir. Asgari parsel büyüklüğü 450m²'dir.

17.2 Asgari parsel cephesi 15m'dir.

17.3 Küçük sanayi yapı adalarında bodrum katlarda yapı çekme mesafesi şartı aranmaz.

17.4 Küçük sanayi yapı adalarında yapı düzeni blok nizamdır. Blok boyu şartı aranmaz.

17.5 Planda belirtilmeyen durumlarda, kamusal alanlara yapı yaklaşma mesafesi 5m'dir. Arka bahçe mesafesi 5m'dir.

17.6 Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında:

- yangın merdiveni,
- saçak yüksekliği maks=3,50m'yi geçmeyen, 15m²'den büyük olmamak ve amacı dışında kullanılmamak kaydıyla bekçi kulübesi,
- kazan dairesi, tamamen toprağa gömülü ve tesviye edilmiş zemin kotunun altında kalmak kaydı ile su deposu,
- üstündeki sundurma alanı bitişik olduğu binaya taşınmak kaydı ile yükleme/boşaltma rampaları,
- transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo, enerji odaları vb.)
- teknik gerekliliği bulunan yapılar, parsel sınırına veya binaya minimum 3,50m mesafe (geçiş/ring yolu) bırakmak kaydı ile mevzuatta öngörülen emsal ve TAKS hakları dahilinde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.

18. 993 ada 1 parsel ve 994 ada 1 parsel, kısmen plan onama sınırları içinde olup, büyük çoğunluğu Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" içinde yer aldığından, bu taşınmazlar için Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kararlarında yapılaşma koşulları ve plan hükümleri geçerlidir.

19. Kadastro Müdürlüğü'nce onaylanmış olan karayolu kamulaştırma sınırlarına ilişkin hudutlara uyulacaktır.