GEMLİK ARKEOLOJİK SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; ASKI İTİRAZLARI

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

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

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

CEPHE ÇIZGİSİ

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

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCK - TİCARET-KONUT ALANI
- BHA - BELEDİYE HİZMET ALANI
- AYB - ASKERİ ALAN

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANLARI
- MEZARLIK ALANI

KENTSEL KORUMA ALANLARI

- A1 - I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- A2 - 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

- TRAFO 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)

K

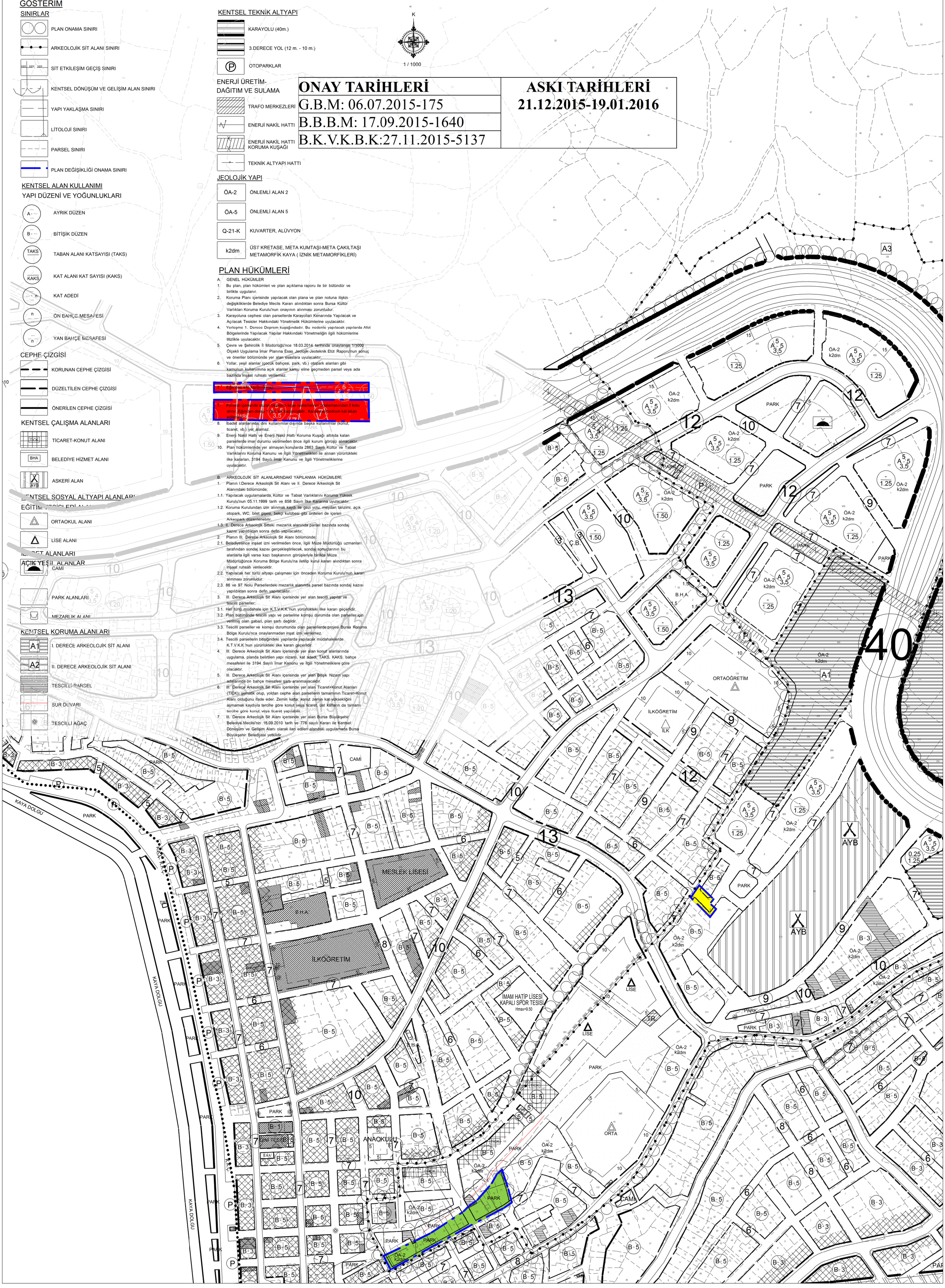
1 / 1000

ONAY TARİHLERİ	ASKI TARİHLERİ
G.B.M: 06.07.2015-175	21.12.2015-19.01.2016
B.B.B.M: 17.09.2015-1640	
B.K.V.K.B.K:27.11.2015-5137	

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 Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
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. Eğimden kat kazanılamaz.
7. Parselin içerisinde oturan binaların köşe noktalarının ortalamasından 0 kotu alınır. Eğimden dolayı 1 (bir) kat kazanılabilir.. Kazanılan bodrum kat iskan edilemez.
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 ve İlgili Yönetmeliklerine 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 İlke Kararına uyulacaktır.
1.2. Koruma Kurulundan izin alınmak kaydı ile gezi yolu, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi 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 III. 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 başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğünce 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.'nun yürürlükteki ilke kararı geçerlidir.
3.2. Plan bütününde tescilli yapı ve parseline komşu durumda olan parseller için verilmiş olan gabari, plan şartı değildir.
3.3. Tescilli parseller ve komşu durumunda olan parsellerde projesi Bursa Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmadan inşat izni verilemez.
3.4. Tescilli parsellerin bitişiğindeki yapılarda yapılacak müdahalelerde K.T.V.K.K.'nun 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 Sayili İmar Kanunu ve İlgili 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 Ticaret+Konut Alanları (TİCK), şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin tamamının Ticaret+Konut Alanı olduğunu ifade eder. Zemin katta; konut zemin kat yüksekliğini aşmamak kaydıyla tercihe göre konut veya ticaret, üst katların da tamamı 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 edileri alandaki uygulamada Bursa Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.