

YENİKÖY (GEMLİK) UYGULAMA İMAR PLANI VE KÖYİÇİ 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

AYRIK DÜZEN

TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)

KAT ADEDİ

EMSAL

Yençök...m BİNA YÜKSEKLİĞİ

ÖN BAĞÇE MESAFESİ

YAN BAĞÇE MESAFESİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KADEME HATTI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

ANAKÜL ALANI

İLKÖKÜL ALANI

ORTAKÜL ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

MEZARLIK ALANI

KORUNACAK ALANLAR

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALAN SINIRI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK
KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU (7 m- 5 m)

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

TEKNİK ALTYAPI ALANI

ENERJİ NAKİL HATTI

JEOLOJİK YAPI

ÖNEMLİ ALAN-2
(KÜTLE HAREKETLERİ TEHLİKELERİ VE
YÜKSEK EĞİM AÇIĞINDAN ÖNEMLİ ALAN)

KATIRLI FORMASYONU

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Kanun, 3573 Sayılı Kanun, 5491 Sayılı Kanun, 2863 Sayılı Kanunda geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
- Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nce 17.09.2013 tarihinde onanan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeniköy Köyü, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
- Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.03.2015 Tarih ve 6923 Sayılı Görüşünde belirtilen hükümlere ve Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 27.02.2015 Tarih ve 21484 Sayılı Görüşüne uyulacaktır.
- Mevcut pilon yerlerinin cinsi korunacak, pilon yeri olarak ayrı parsel oluşturulacak ve parsel büyüklüğü ve parsel sınırları aranmayacaktır.
- Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- Planda belirtilen kadememe hattı şematik olup, bu hatlar esas alınarak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.
- Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.
- Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gündüzlü ve kısıtlı olmayan ve imalatlara niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yer alabilir.
- Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediye yetkilidir.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

- YERLEŞİK KONUT ALANLARI**
 - 1.1. Planda A-2 olarak belirlenmiş alanlardır.
 - 1.2. Ön bahçe mesafesi en az 3 metre'dir. Arka bahçe mesafesinde yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ancak parsel boyutları nedeniyle ile bina derinliğinin 7 metreden az kalmaya ya da 'Meri mevzuatına göre yapılmış ve yasal olarak kabul gören binanın yönetmelikte belirtilen arka bahçe mesafeleri şartını sağlamaması durumunda ön bahçe mesafesinin tayininde, ruhsat vermeye yetkili kurumdaki ilgili Müdürlük yetkili olup, arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
 - 1.3. Binalar komşu parselde bitişik ya da ayrıtk yapılabilir. Ayrıtk yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.
 - 1.4. Parsel cephesi en az 7 metre, parsel derinliği en az 12 metre olacaktır. Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır. Müstemilat yapılarında en az bina genişlik ve derinlik şartı aranmaz.
 - 1.5. KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü(m ²)	KAKS	En Fazla KAKS Alanı (m ²)
0 - 150	1,20	150
151 - 250	1,00	200
251 - 500	0,80	250
501 ve Üzeri	0,60	Parsel Alanına Bağlı
 - 1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'i tabanda kullanılacaktır.
 - 1.7. En çok yapı yüksekliği Yençök=6.50 metre 2 kattır.
- GELİŞME KONUT ALANLARI**
 - 2.1. TAKS: 0,30 KAKS: 0,60 Kat adedi 2, Yençök=6.50 metreyi geçemez.

C. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPILANMA HÜKÜMLERİ

- Konut Alanlarında plan hükümlerinin B.1. Yerleşik Konut Alanları ve B.2. Gelişme Konut Alanlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun aynen uygun görmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

ONAY TARİHLERİ

G.B.M:04.07.2018-181

B.B.B.M:18.101.2018-2407

B.K.V.K.B.K:25.09.2019-9089

ASKI TARİHLERİ

30.10.2019-30.11.2019

