

PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. 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.
2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nce 17.09.2013 tarihinde onanan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Yeniköy Köyü, 1/1000 Ölçeli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
5. 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'nin 27.02.2015 Tarih ve 21484 Sayılı Görüşüne uyulacaktır.
6. Mevcut pylon yerlerinin cinsi korunacak, pylon yeri olarak ayrı parsel oluşturulacak ve parsel büyüklüğü ve parsel şartı aranmayacaktır.
7. Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
8. Planda belirtilen kademe hattı sematik olup, bu hatlar esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime Belediyesi yetkilidir.
9. Cami alanında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
10. Yapının ihtiyacını karşılamak üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstemilat yapılabilir.
11. Konutların zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmaman ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari birimler yerleştirilebilir.
12. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltimle ya da yapılaşmanın biçime göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yay yollarını planda yazılı değerden 2 metreye kadar genişletmeye Belediye yetkilidir.
13. Yol Geçiş İzni Alınacak Orman Alanlarında; kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Mevcut durumdaki imalatı tamamlanmış yollarda, kurum görüşüne göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

B. YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. 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 nedeni ile bina derinliğinin 7 metreden az kalması 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 parsel bitişik ya da ayrı yapılabılır. Ayrı 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 yapılarda 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

1.6. 250 m²'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.

- 1.7. En çok yapı yüksekliği Yençok=6.50 metre 2 kattır.

2. GELİŞME KONUT ALANLARI

- 2.1. TAKS: 0.30 KAKS: 0.60 Kat adedi 2, Yençok=6.50 metreyi geçemez.

C. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA YAPILANMA HÜKÜMLERİ

1. Konut Alanlarında plan hükümlerinin B.1. Yerleşik Konut Alanları ve B.2. Gelişme Konut Alanlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.
2. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun aynen uygun görmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
3. Kısmen veya bütünü ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde kalan parsellerde, Belediye'nin inşaat izni verimeden önce Müze Müdürlüğü Uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğü'nce Kurul'a iletilin Kurul Kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.
4. Kısmen veya bütünü ile III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde kalan parsellerde hazırlanacak teknik altyapı projelerinde (kanalizasyon, su isale hattı, yer altı elektrik hattı, vb.) Bursa KVBK uygun görüşü ve Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Kurul onaylı projelerde zaman içerisinde meydana gelebilecek aksaklıklara ilişkin (kanalizasyon, su taşıma, hat yenileme, vb.) ıslah çalışmaları Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Uygulama öncesi ve sonrasında ait bilgi ve belgeler (rapor, fotoğraf, vb.) Bursa KVBK Müdürlüğü'ne iletilir.
5. Planlama alanı bütününde ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan parsellerde, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler kapsamında yapılacak uygulamalar (tevhit, ifraz, yola terk, ihdas, 18. Mükde uygulaması, vb.) ilgili Belediye'nin izni ve yetkisindedir.

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

GBMK: 06.07.2021 / 90

BBBMK: 26.10.2020/1582

BKVKBK: 29.07.2021/ 10607

