GBMK: 09.04.2025/46

BBBMK: 22.07.2025/971

ASKI TARİHLERİ: 20.08.2025 - 18.09.2025

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KUZEY GELİŞME ALANI II. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI (ASKI İTİRAZLARI)

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

CEPHE ÇİZGİSİ

- KORUNACAK CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

- E=0.75 Yençok=9.50 — GELİŞİME KONUT ALANI
- N=3 — YAPI NİZAMI; ÖN BAHÇE MESAFESİ; KAT ADEDİ; YAN BAHÇE MESAFESİ
- E:... — YAPI EMSALİ
- Yençok: ... — BİNA YÜKSEKLİĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANI
- RESMİ+KÜLTÜM ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- FORMASYON SINIRI
- ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-2.1)(ÖA-5.1)
- TAŞKINA MARUZ ALAN

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- 20.00 — TAŞIT YOLU
- 12.00 — TAŞIT YOLU
- 5.0 — YAYA YOLU
- P — GENEL OTOPARK

ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

1. Gemlik İlçesince deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her İLKİ yapılaşmasında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2. İmar planı sınırları içindeki yapılaşmalarda, 15.07.2009, 25.12.2012, 12.08.2013 tarihlerinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar&İşlemler Otomasyon Projesi raporlarında belirtilen koşullara uyulacaktır.

3. Plan üzerinde işaretlenen toplan alanlar, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yerinden inceleneceyecek, bu alanlarda yapılaşma rukaşmlarının ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

4. Plan bütününde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uygulaması yapılmadan yapılı kıfkıdır düzenlenmesi,

5. Yollar, yeşil alanlar otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kanu elire geçmeden parsel veya ada bazında İnşaat ruhsatı verilemez.

6. Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

7. Bahçe düzenlemesi yapılmadan yapı kullanma izni verilemez.

8. Konut ve TİCİK (Ticaret+Konut) kullanımlı İmar adalarında İnşaat çekme mesafesi yıkılardan min. 5 metre, kamçı panellerden min. 3 metre dir.

9. Parsel TİCİK (Ticaret+Konut) kullanımlı alanlarda, Ticaret kullanımı parsellerin yalnızca yola cephesi ön sınırdaki yapılarda gerçekleştirilebilir. Zemin kattta ve ıot bahçeden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kattta bileşik olarak Ticaret veya konut kullanımı yer alabilir. Ancak, normal katlar konut olarak kullanılacaktır.

10. Konut ve TİCİK (Ticaret+Konut) alanlarında İmar adası bütününde uygulama yapılması durumunda emsal değeri bina yüksekliği dyn kalmak kaydı ile %20 oranında artırılabilir. Plan onaylandıktan sonra plan değişikliği ve, yıkılır ile İmar adalarının bölünmesi sonucunda oluşacak yeni İmar adalarında emsal değeri artırılamaz.

11. Kamuya ait, okul, cami tesis alanı, su deposu ve açık spor tesis alanında, Belediyelerce onaylanacak mimari avan projelerine göre ruhsat düzenlenebilir. Tapu yüklerşlik, KAKS ve TAKS kıstlarına dıkanmaz.

12. Parselde yapılmaya planlanan binanın köşe kotlarını ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat izinsi İçerisinde bulunan inşaatlar (radıat ruhsatı hariç) edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik MÜDÜRÜ'nün uygun görülmesi halinde yolsıcılı ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kadarınet veya kadarınetsel olarak 3 metreyi geçmeyecek şekilde kıfrıat duvarı yapılacaktır.

13. Parselde yapılmaya planlanan binanın köşe kotlarını ortalamasının yol kotunun üstünde olduğu durumlarda, ruhsat izinsi İçerisinde bulunan inşaatlar (radıat ruhsatı hariç) edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik MÜDÜRÜ'nün uygun görülmesi halinde yolsıcılı ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadarınet kıfrıat duvarı yapılarak düzenlenecektir. Yıkılan gözlükıen kıfrıat duvarı yüksekliği ile kıadarınetsel 3 metreyi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.

14. Mevcutta açılmış yol ve kamçı panel sınırlarındaki kısı kıfrıatlan yapılmadan bina inşaatına bıgılanmaz.

15. Kamçı panellerde yevli bahçe yapılamaz. Yola cepheli parsellerde ile %15 eğime kadar yevli bahçe yapılabilir.

16. Ortak parsel sınırlarında yapılacak olan kıfrıat duvarlarında; Parsel sınırında imalatı tamamlanmış olan kıfrıat duvarı olması halinde, kamçı parsel tarafından yapılacak olan yeni kıfrıat duvarı (kıfrıatların İzi Ölçe gelmemesi İçin) minimum 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.

17. 1.50 metrey Üzerinde taş duvar yapılamaz.

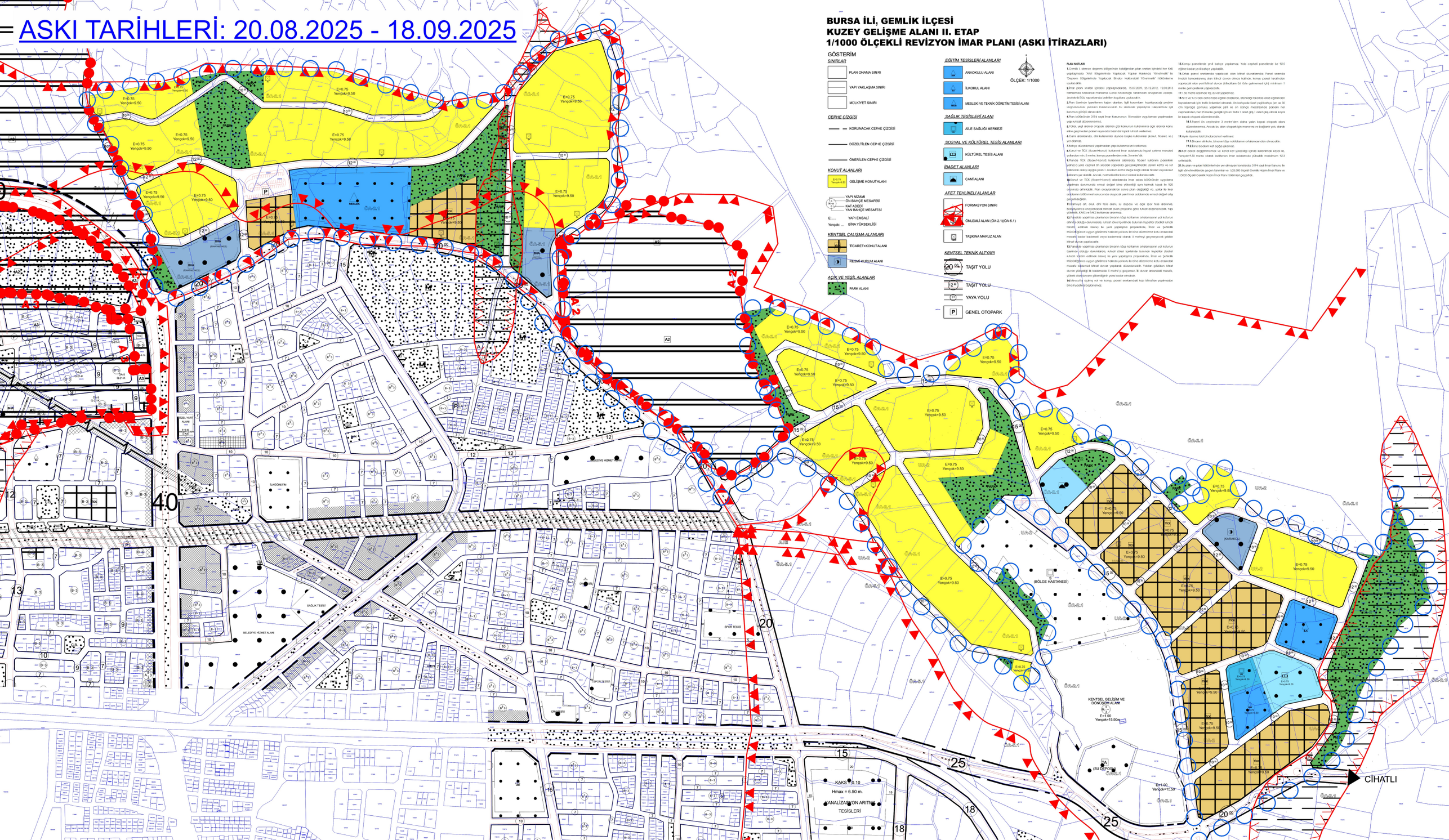
18. %15 ve %15'den daha fazla eğimli arazilerde, İrtenkıdığı takdirde arazi eğiminden kaçınılarınak İçin trafik İnkamet olmanak, ön bahçede Güet yıgıl bahçe yen az 30 cm toprağa gomsuz yapılmak şartı ile ön bahçe mesafesinde parsen, her cephesinden, her 25 metre genişlik İçin en fazla 1 adet çıkış 1 adet çıkış olmak kaydı ile kapalı otopark düzenlenebilir.

18.1 Parsel; Ön cephesine 3 metre'dem daha yıdan kapalı otopark alanı düzenlenemez. Ancak bu alan otopark İçin manevra ve bağlantı yolu olarak kullanılabilir.

19. Ayrık nizamsa tabi binalarda kat verilmesi.

19.1. Binanın altı kısıtı, binanın köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.

19.2. Bina'ı bodrum kat dağıtı çıkamaz.

20. Kat adedi belirlenmemiş ve kendi kat yüksekliği İçinde kullanmak kaydı ile, Yençok=9.50 metrey olarak belirlenen İmar adalarında yüksekliğı maksimum %13 artırılabilir.

21. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile İlgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 Ölçeklı Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçeklı Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.