

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ,  
195 ADA 82-96 NOLU PARSELLER İLE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

  
**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sicil No:254

 **KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahh. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi  
B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA  
Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com  
Nilüfer V.D. 544 004 7170

  
Mahir DAĞ  
Katip Üye

  
Sedat ÖZER  
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:  
UIP-...1074...255

Gemlik Belediye Meclisi'nin 01.10.2020  
tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

  
Mehmet Şimşir  
Gemlik Belediye Başkanı V-

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
22.10.2020 tarih ve 1479 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

  
DEĞİŞTİRİLEREK  
TUYGUN BULUNDU  
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, Yalova Yolu Caddesi, 195 ada 82-96 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

### Konum:



Söz konusu parselleri kapsayan alan, Gemlik yerleşim alanının güneybatısında Bursa- Yalova Karayolu'nun güneyinde servis yoluna cepheli konumdadır.

Parsellerin kuzeyinden geçen Bursa-Yalova Karayolu'na yaklaşık 20m kuzeyindeki sahile yaklaşık 100m Gemlik kent merkezine yaklaşık 1,30km mesafededir.

Parselin üzerinde 6 katlı, birbirine bitişik 6 bloklu site yer almaktadır. Sitede 66 adet konut birimi ve 4 dükkân mevcuttur.

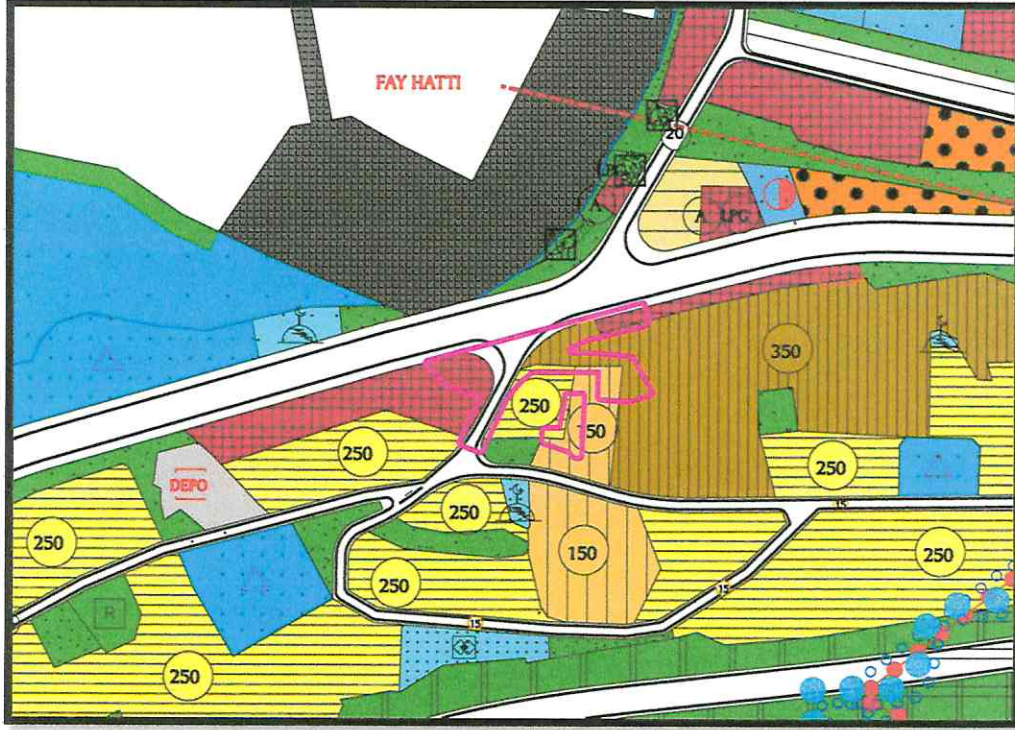
Söz konusu parselin 22.03.1984 tarih ve 198/2-27 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat aldığı dönemdeki imar durumu Bitişik Nizam 6 kat olduğundan, ruhsat projesi de bu şekilde onaylanmıştır. Daha sonra ki yapılan revizyon imar planları ile imar durumlarında değişiklik yapılmıştır.



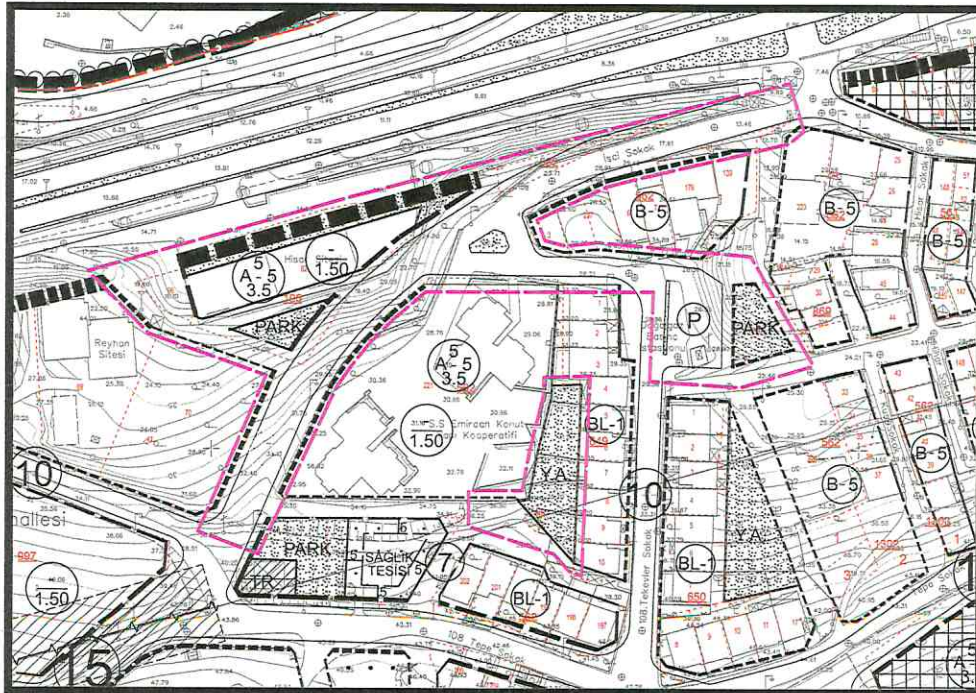
### Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu 195 ada 82 nolu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezleri Alanında ve yolda kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parsellerden 195 ada 82 nolu parsel Ayrık Nizam 5 Kat, E= 1.50 yapılaşma emsalinde Konut Alanı, Park Alanı ve yolda, 96 nolu parsel yol alanında kalmaktadır.

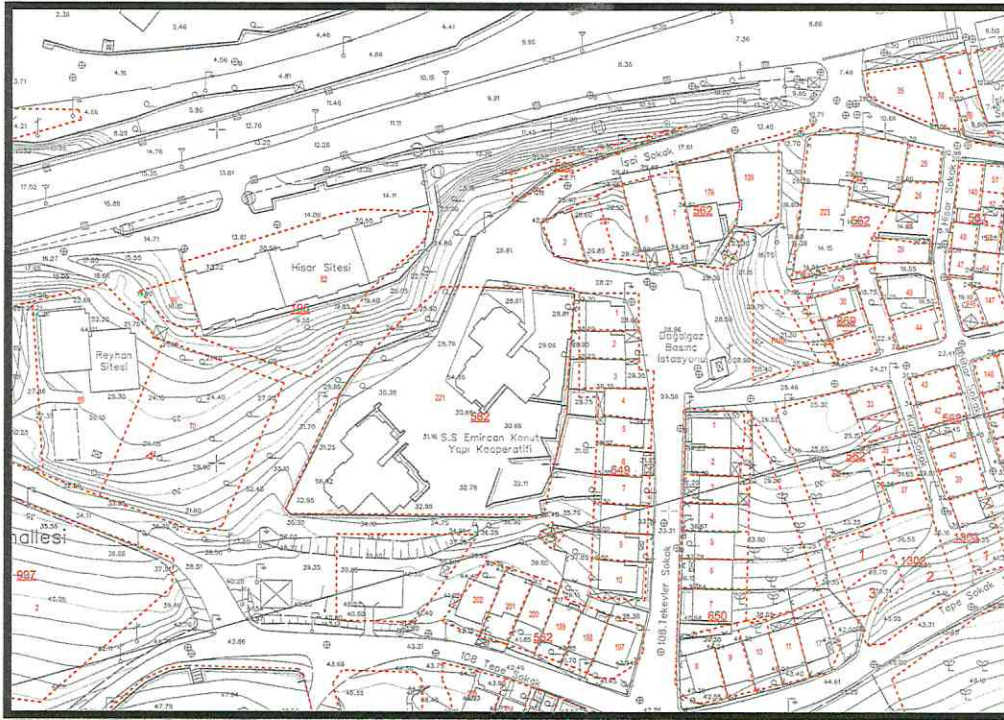


1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planı durumu



1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı durumu

**Mülkiyet Durumu:**



Mülkiyet durumu

195 ada 82 nolu parselin tapu alanı 1902m<sup>2</sup>'dir. Özel mülkiyettedir. 96 nolu parselin mülkiyeti Gemlik Belediyesine aittir ve alanı 141,93m<sup>2</sup>'dir.

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 03.12.2019 tarih ve 111 sayılı yazısında, Hisar Sitesi, C Bloкта ikamet eden bir site sakini tarafından yapılan şikayet doğrultusunda C Blok'un ivedilikle tahliye edilerek boşaltıldığı, site yönetimine Belediyemiz tarafından en kısa zamanda depreme dayanıklılık testi yaptırılması hususunda yazı yazıldığı, yürürlükteki imar planı maliklerin haklarını korumadığı için kentsel dönüşüme giremediklerini, site malikleriyle yapılan ortak toplantıda sahip oldukları tüm hakların korunması ve her hak sahibine getirilecek mali yükün de en aza indirilmesi yönünde yeni imar planı değişikliği olduğu takdirde 6306 sayılı kanun doğrultusunda işlem yapacakları kararını oyçokluğuyla aldıklarından talebin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Hisar Mahallesi, 195 ada 82 parsel 6 Bloklı, 66 adet bağımsız bölüm ve 4 dükkân bulunan bir sitedir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, Belediyemize yazılan 04.10.2019 tarih ve E.52104 sayılı yazısında, İl Müdürlüğü teknik personellerince yapılan gözlemsel incelemelerde, şikayete konu C blokta binanın kolon ve kirişlerinde söz konusu elemanların taşıyıcılık özelliğini yitirmesine neden olabilecek çatlaklar görüldüğü, binanın yapım yılı ve şartları itibarıyla dış cephesindeki sıva dökümleri ve çatlakların olduğu ve binanın sol yan cephesinden bitişik bulunan B blok ile aralarında ayrılmanın olduğu, bu nedenle söz konusu binanın can ve mal güvenliği açısından tehlike arz edebilecek durumda olduğu, binanın boşaltılması gerektiği bildirilmiştir. Belediyemiz tarafından C Bloğun tahliye işlemleri

gerçekleştirilmiş olup, diğer bloklar ile ilgili 6306 sayılı kanun kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği hususunda site yönetimine yazı yazılmıştır.

Söz konusu parselin 22.03.1984 tarih ve 198/2-27 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmakta olup, ruhsat aldığı dönemdeki imar durumu Bitişik Nizam 6 kat olduğundan, ruhsat projesi de bu şekilde onaylanmıştır. Daha sonra yapılan revizyon imar planları ile imar durumlarında değişiklik olduğundan, onaylı imar planı ile mevcut durum arasında bulunan uyumsuzluk nedeniyle kentsel dönüşüm yapılması mümkün gözükmemektedir.

Konuya ilişkin Gemlik Belediyesi'nde yapılan değerlendirmede:

Hisar Mahallesi, 195 ada 82 parselde 66 daire 4 dükkân bulunan sitenin 6306 sayılı kanun doğrultusunda Kentsel Dönüşüm yapılarak vatandaşların can güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla;

Hisar Mahallesi 195 ada 82 parsel ve mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne ait 96 parselin Bitişik Nizam 5 kat, ön bahçe mesafesi 5m konut alanı olacak şekilde belirlenmesine, 195 ada 70 parselin doğusunda otopark alanı ayrılması ve yolun 9m olacak şekilde düzenlenmesine, 649 adanın doğusunda bulunan park+otopark alanının tamamının park alanına alınmasına, batısında bulunan park alanının güneye doğru büyütülmesine ve konut alanının çevresinde bulunan alanın park alanı olarak planlanmasına;

"1- Kot statik projeye göre dilatasyon yapılması gereken kütle içerisinde tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2- Arka bahçe mesafesi aranmaz.

3- Bu plan ve plan notları 6306 sayılı Kanun doğrultusunda Riskli Yapı şerhi konulduğu takdirde yürürlüğe girecektir." şeklinde plan notu getirilmesi ilişkin 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin yapılması kararı alınmıştır.

#### **Planlama:**

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 195 ada 82 ve 96 nolu parsellerin bulunduğu kısımda ayrılan konut alanına önden 5 m. çekme mesafeli bitişik nizam 5 kat (B-5) yapılaşma koşulu verilmiştir.

Yapılan düzenlemede: 195 ada 70 parselin doğusunda Otopark Alanı ayrılmış, otoparka bağlanan yol 9m genişlikte düzenlenmiş, 649 adanın doğusunda bulunan Park+ Otopark alanının tamamı Park Alanına alınmış, batısında bulunan Park Alanı güneye doğru büyütülmüş ve konut alanı olarak düzenlenen kısmın çevresindeki alan Park alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca planda konut yapılacak kısımdaki yapılaşmaya ilişkin plan notu getirilmiştir.

#### **Plan notu:**

1- Kot statik projeye göre dilatasyon yapılması gereken kütle içerisinde tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2-Arka bahçe mesafesi aranmaz.

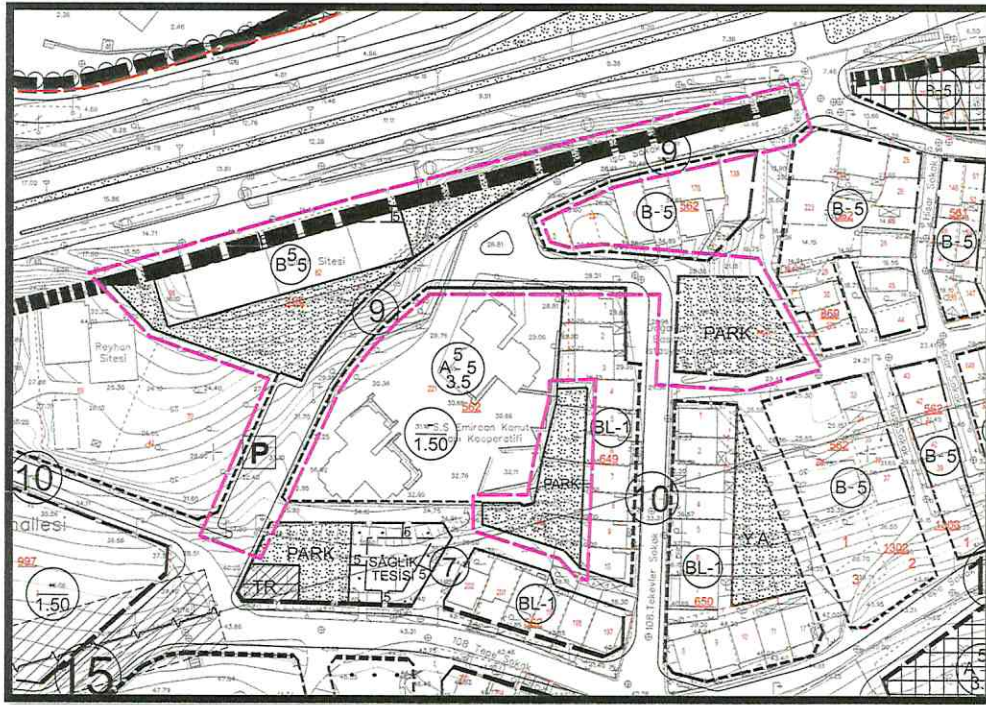


~~3- Bu plan ve plan notları 6306 sayılı Kanun doğrultusunda Riskli Yapı şerhi konulduğu takdirde yürürlüğe girecektir."~~

Planlamada konut alanı  $1542m^2 - 976m^2 = 566m^2$ , park alanı  $3904m^2 - 1857m^2 = 2047m^2$  artmıştır.

Mevcut toplam inşaat alanı  $976 m^2 \times 1.5 = 1464m^2$   
Öneri toplam inşaat alanı  $1542 m^2 \times 3.00 = 4626 m^2$   
Artan inşaat alanı  $4626 m^2 - 1464 m^2 = 3162 m^2$  dir.  
 $3162 m^2 \div 100 m^2 = 31$  konut biriminde yaşayacak nüfus:  
31 konut birimi  $\times$  2.99 kişi / aile = 92 kişidir. (Artan nüfus)  
Artan nüfus için sosyal donatı alanı  $2047m^2$  artırılmıştır.

Yol ve otopark alanı ise  $6254 m^2 - 3641 m^2 = 2613m^2$  azalmıştır.



1/1000 ölçekli öneri imar planı durumu

Alan Kullanım Tablosu

| Alan kullanımı     | Mevcut plan<br>(m <sup>2</sup> ) | Öneri plan<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Konut alanı        | 976                              | 1542                            |
| Park               | 1857                             | 3904                            |
| Yol, genel otopark | 6254                             | 3641                            |
| <b>Toplam</b>      | <b>9087</b>                      | <b>9087</b>                     |

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Belediyesi'nin talebi ile Kentsel Dönüşümün sağlanması amacı ile hazırlandığından, artan nüfusun sosyal donatı ihtiyacı sağlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Gülay BOZKURT  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Orda Sic.No:254