

# GEMLİK İLÇESİ BÖLGE OTOPARKLARI BELİRLENMESİNE YÖNELİK ÇALIŞMASI ANALİZ RAPORU

## Çalışma Ekibi

Uluy KOÇAK GÜVENER  
Gökçe ARAÇ

Gizem TÜRKÖZ  
Cevriye GÜLHAN  
Şerife KUZGUN

## Proje Koordinatörü

Gemlik Belediyesi Başkanlığı  
İmar ve Şehircilik Müd. Kentsel Dönüşüm Şube Müd.

## İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE METODU .....	6
1.1. OTOPARK İHTİYACI BULUNAN PARSELLERİN BELİRLENMESİ .....	7
1.2. İHTİYAÇ DUYULAN OTOPARK BÜYÜKLÜĞÜNÜN HESAPLANMASI.....	8
1.3. ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ PLANLANMIŞ OTOPARK ALANLARININ TESPİTİ .....	11
1.4. İMAR PLANLARINA DAHİL EDİLECEK BÖLGE OTOPARKLARININ YER SEÇİMİNİN YAPILMASI .....	11
2. ANALİZLER .....	12
2.1. OTOPARK İHTİYACI BULUNAN PARSELLERİN BELİRLENMESİ .....	12
2.1.1. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 120M <sup>2</sup> 'DEN KÜÇÜK VE İMAR PLANINA GÖRE 3 VE ÜZERİ KATLI BİNA YAPILABİLECEK PARSELLER .....	12
2.1.2. "UKOME KARARI" VE "BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR" İLE BELİRLENMİŞ, PARSELE ARAÇ VE/VEYA OTOPARK GİRİŞ/ÇIKIŞI YASAKLANMIŞ CADDE VE SOKAKLARDAN CEPHE ALAN PARSELLER .....	22
2.1.3. GEMLİK BELEDİYESİ KARARI İLE ARAÇ/ GİRİŞ ÇIKIŞINA KAPALI (YAYALAŞTIRILMIŞ VEYA MERDİVENLİ) CADDE VE SOKAKLARDAN CEPHE ALAN PARSELLER.....	31
2.1.4. ÜZERİNDE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI (TESCİLLİ YAPI) BULUNAN PARSELLER.....	35
2.1.5. KARAYOLU ÜZERİNDE VE KARAYOLU İLE KAVŞAK MESAFESİ 100 METRE MESAFİYİ SAĞLAMADIĞI İÇİN PARSELE ARAÇ/GİRİŞ ÇIKIŞI VERİLEMİYEN PARSELLER.....	45
2.1.6. OTOPARK İHTİYACI BULUNAN PARSELLER .....	53
2.2. İHTİYAÇ DUYULAN OTOPARK BÜYÜKLÜĞÜNÜN HESAPLANMASI....	61
2.3. ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ PLANLANMIŞ OTOPARK ALANLARININ TESPİTİ .....	64
2.4. İMAR PLANLARINA DAHİL EDİLECEK BÖLGE OTOPARKLARININ YER SEÇİMİNİN YAPILMASI .....	66

Şekil 1. Mahalle bazında ortalama daire büyüklükleri .....	9
Şekil 2. Otopark Yönetmeliği Ek-1 .....	10
Şekil 3. Otopark Yönetmeliği Madde-6.....	11
Şekil 4. Analiz-1- Mahalle Sınırına Göre .....	17
Şekil 5. Analiz-1- Plan Sınırına Göre .....	21
Şekil 6. Analiz-2- Mahalle Sınırına Göre .....	27
Şekil 7. Analiz-2- Plan Sınırına Göre .....	31
Şekil 8. Analiz-3- Mahalle Sınırına Göre .....	33
Şekil 9. Analiz-3- Plan Sınırına Göre .....	35
Şekil 10. Analiz-4- Mahalle Sınırına Göre .....	40
Şekil 11. Analiz-4- Plan Sınırına Göre .....	44
Şekil 12. Analiz-5- Mahalle Sınırına Göre .....	49
Şekil 13. Analiz-5- Plan Sınırına Göre .....	52
Şekil 14. Mahalle Sınırına Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Tüm Parseller .	60
Şekil 15. Plan Sınırına Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Tüm Parseller .....	61
Şekil 16. Planlanmış Otoparkların Tespiti.....	64
Şekil 17. Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası .....	69

Tablo 1. Yapılaşma Koşulları.....	8
Tablo 2. Mahalle bazında ortalama daire büyüklükleri .....	10
Tablo 3. Analiz-1: Boş Parseller .....	12
Tablo 4. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	14
Tablo 5. Analiz-1: Metruk Parseller .....	15
Tablo 6. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller .....	16
Tablo 7. Analiz-1: Boş Parseller .....	17
Tablo 8. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	18
Tablo 9. Analiz-1: Metruk Parseller .....	19
Tablo 10. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller.....	20
Tablo 11. UKOME Kararına Göre Araç Trafikğine Kapatılan Sokaklar .....	22
Tablo 12. Analiz-2: Boş Parseller .....	23
Tablo 13. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	24
Tablo 14. Analiz-2: Metruk Parseller .....	25
Tablo 15. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller.....	26
Tablo 16. Analiz-2: Boş Parseller .....	28
Tablo 17. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	29
Tablo 18. Analiz-2: Metruk Parseller .....	29
Tablo 19. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller.....	30
Tablo 20. Yayalaştırılmış Yollar .....	32
Tablo 21. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	32

Tablo 22. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	34
Tablo 23. Analiz-4: Boş Parseller .....	35
Tablo 24. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	36
Tablo 25. Analiz-4: Metruk Parseller .....	37
Tablo 26. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller.....	38
Tablo 27. Analiz-4: Boş Parseller .....	40
Tablo 28. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	41
Tablo 29. Analiz-4: Metruk Parseller .....	42
Tablo 30. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller.....	43
Tablo 31. Analiz-5: Boş Parseller .....	45
Tablo 32. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	46
Tablo 33. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller.....	47
Tablo 34. Analiz-5: Boş Parseller .....	49
Tablo 35. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	50
Tablo 36. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller.....	51
Tablo 37. Mahallelere Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Parsellerin Sınıflandırılması .....	53
<i>Tablo 38. Plana Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Parsellerin Sınıflandırılması</i> .....	60
<i>Tablo 39. Mahallelere Göre İnşaat Alanları</i> .....	62
<i>Tablo 40. Mahallelere Göre Hane Sayısı</i> .....	62
<i>Tablo 41. Mahallelere Göre Otopark İhtiyacı Duyulan Araç Sayısı</i> .....	63
<i>Tablo 42. Mahallelere Göre Otopark İhtiyacı Büyüklüğü</i> .....	63
Tablo 43. Mahalle bazında ortalama planlanmış otopark büyüklükleri .	65
Tablo 44. Mahalle bazında gerekli olan otopark büyüklüğü.....	65
Tablo 45. Bölge Otoparkı Bilgileri .....	66
Grafik 1. Analiz-1: Boş Parseller .....	13
Grafik 2. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	14
Grafik 3. Analiz-1: Metruk Parseller .....	15
Grafik 4. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller .....	16
Grafik 5. Analiz-1: Boş Parseller .....	18
Grafik 6. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	19
Grafik 7. Analiz-1: Metruk Parseller .....	20
Grafik 8. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller .....	21
Grafik 9. Analiz-2: Boş Parseller .....	24
Grafik 10. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	25
Grafik 11. Analiz-2: Metruk Parseller .....	26
Grafik 12. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller .....	27
Grafik 13. Analiz-2: Boş Parseller .....	28

Grafik 14. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	29
Grafik 15. Analiz-2: Metruk Parseller .....	30
Grafik 16. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller .....	31
Grafik 17. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	33
Grafik 18. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	34
Grafik 19. Analiz-4: Boş Parseller .....	36
Grafik 20. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	37
Grafik 21. Analiz-4: Metruk Parseller .....	38
Grafik 22. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller .....	39
Grafik 23. Analiz-4: Boş Parseller .....	41
Grafik 24. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	42
Grafik 25. Analiz-4: Metruk Parseller .....	43
Grafik 26. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller .....	44
Grafik 27. Analiz-5: Boş Parseller .....	46
Grafik 28. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	47
Grafik 29. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller .....	48
Grafik 30. Analiz-5: Boş Parseller .....	50
Grafik 31. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller .....	51
Grafik 32. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller .....	52

Gemlik İlçesi bölge otoparkları belirlenmesine yönelik çalışması, bundan sonra, Gemlik İlçesinde yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı parklanma ve trafik sorunlarının çözümü için şehir gelişiminde faydalı olacağı düşüncesiyle hazırlanmıştır. Bu çalışmada değerli katkılarından dolayı Gemlik Belediye Başkanlığı'na, Zeynep Akış Serintürk, Pınar Taş Ateşli, Damla Demir, Hande Aslan, Petra Planlama LTD. ŞTİ. bünyesinde SEP programı çerçevesinde Bursa Teknik Üniversitesi meslektaş adayları Gizem Türköz, Şerife Kuzgun, Cevriye Gülhan'a, çalışmanın başından sonuna değerli katkılarından dolayı Sercan Erdem Demir'e, çalışmaların etkin ve verimli gitmesinde katkısından dolayı Gökçe Araç'a en derin teşekkürlerimi sunarım.

Uluay Koçak Güvener

A Karne Grubu, Y. Şehir Plancısı

## 1. ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE METODU

Resmi Gazetenin 31434 sayı ve 25/3/2021 tarihli yayımlanan, Otopark Yönetmeliği çerçevesinde Gemlik İlçesi sınırlarında yapılan bu çalışma; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında kalan belediyelerde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı parklanma ve trafik sorunlarının çözümü için otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerde otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esaslarını düzenlemek amacıyla yapılmıştır.

Çalışma ile Gemlik İlçesi bölge otoparkları belirlenmesine yönelik çalışma kapsamı ve metodu aşağıda belirtilmiştir. Gemlik Belediyesi tarafından yaptırılmış olan 2020 tarihli Gemlik İlçesi Merkez Mahalleler ve Umurbey Mahallesi Analitik Etüt Çalışmaları kapsamında Gemlik analiz verilerinden faydalanılarak yapılmıştır.

Bu çalışma ile Gemlik İlçesi sınırında belirlenen alan içerisinde, mevcut durum ve planlanan imar planları üzerinden değerlendirme yapılarak her imar planı ve imar planlarındaki mahalle sınırları içinde tespit edilen otopark ihtiyacını karşılamak üzere bölge otoparkları belirlenmesi amaçlanmıştır. İhtiyaç duyulan otoparkların belirlenmesi için analiz metodu adım adım kurgulanmıştır. Belirlenen çalışma metodunda, analizin gerçekleştirilebileceği şekilde yapılaşma koşullarına ve imar planı içeriğine sahip planlama bölgelerinin kapsama alınması hedeflenmiştir. Dolayısıyla,

Çalışma alanı kapsamı, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarındaki imar planına göre Konut, Ticaret, TİCK (Ticaret + Konut) ve Turizm gibi özel mülkiyete konu imar alanlarına yöneliktir. Analizler doğrultusunda, gerekçe raporları ile beraber liste, harita ve planlama çalışmaları yapılmıştır.

- Kurşunlu planlama alanında ve revizyon çalışmaları ile bölge otoparkları belirlenmiş olduğundan,
- Kumla imar planında 235 hektarlık alanda revizyon çalışmaları kapsamında bölge otoparkları belirlenmiş olduğundan,
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanı, Gemlik Kuzey Planlama Alanı, Engürücük Gelişme, Yeniköy ve Kurtul İmar Planları ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahip olduğu, parselinde otopark alanları çözülebileceği değerlendirildiğinden,

- Kumsaz İmar Planı için belediye tarafından revizyon çalışmaları yapılması planlandığından

analiz dışında bırakılmıştır.

Bölge otoparkları belirlenmesine yönelik çalışma metodu 4 aşamadan oluşmaktadır;

1. Otopark ihtiyacı bulunan parsellerin belirlenmesi
2. İhtiyaç duyulan otopark büyüklüğünün hesaplanması
3. Onaylı imar planlarındaki planlanmış otopark alanlarının tespiti
4. İmar planlarına dahil edilecek bölge otoparklarının yer seçiminin yapılması

## 1.1.OTOPARK İHTİYACI BULUNAN PARSELLERİN BELİRLENMESİ

Otopark ihtiyacı bulunan ve gelecekte otopark ihtiyacı doğabileceği düşünülen parseller; parsel büyüklüğü, onaylı imar planındaki yapılaşma koşulları, çeşitli yönetmelik maddelerinin etkisi, alınan kurum kararlarının etkisi ve korunması gerekliliğine göre değerlendirilerek 4 grupta (Boş, Ruhsatsız, 2007 yılı öncesi Ruhsatlı ve Metruk Parseller) ve 5 alt başlıkta incelenmiştir. Analizler belirlenen plan sınırları içerisindeki Konut, Ticaret, TİCK (Ticaret + Konut) ve Turizm gibi özel mülkiyete konu imar alanları kapsamındadır. Buna göre;

1. Parsel Büyüklüğü 120 m<sup>2</sup>'den küçük ve imar planına göre 3 ve üzeri katlı bina yapılabilecek,
2. "UKOME kararı" ve "Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına İlişkin İlke ve Esaslar" ile belirlenmiş, parsele araç ve/veya otopark giriş/çıkışı yasaklanmış cadde ve sokaklardan cephe alan (yasak olmayan başkaca bir yola cepheli ise dahil edilmemiştir),
3. Gemlik Belediyesi kararı ile araç/ giriş çıkışına kapalı (yayalaştırılmış veya merdivenli) cadde ve sokaklardan cephe alan (araç/giriş çıkışı yapılabilecek bir yola cepheli ise dahil edilmemiştir),
4. Üzerindeki korunması gerekli kültür varlığı (tescilli yapı) bulunan,
5. Karayolu üzerinde ve karayolu ile kavşak mesafesi 100 metre mesafeyi sağlamadığı için parsele araç/giriş çıkışı verilemeyen,

Boş, Ruhsatsız, 2007 Yılı Öncesi Yapı Bulunan ve Metruk Yapı Bulunan tüm parseller mükerrer olmayacak şekilde, her imar planı ve imar planlarındaki mahalle sınırları içinde gerekli otopark sayısını ortaya koymak için ayrı ayrı belirtilerek tespit edilmiştir. Analizler sonucunda birden fazla analizde bulunan parsel var ise çakışma önlenerek şekilde revize edilmiştir.



Belirlenen 4 ayrı gruptaki parsellerin büyüklüğü, buldukları mahalle sınırına ve plan sınırına, onaylı imar planındaki yapılaşma koşullarına ve fonksiyonlarına göre tasnif edilmiş ve yorumlanmıştır.

Önceden yaptırılmış analitik etüt çalışmaları kapsamında elde edilmiş

- Jeolojik Uygunluk Durumu
- Yol kademelenmesi,
- Yol kalitesi,
- Doluluk-boşluk
- Mahalle sınırları ve yoğunlukları
- Sosyal donatı
- Sit sınırları ve korunacak yapılar
- Yapı niteliği
- Kat adetleri
- Yapı niteliği
- Kat adetleri
- Yapı belgeleri analizi
- İlk yapı ruhsatlarının dağılımı
- Son yapı ruhsatlarının dağılımı
- Hasarlı binalar (1999 sonrası gözlemsel tespit)
- Metruk binalar
- Mevcut imar planı
- Plandaki tüm donatılar paftaları

verileri çalışma sürecinde faydalanmak üzere Gemlik Belediyesi tarafından sağlanmıştır.

## 1.2.İHTİYAÇ DUYULAN OTOYARK BÜYÜKLÜĞÜNÜN HESAPLANMASI

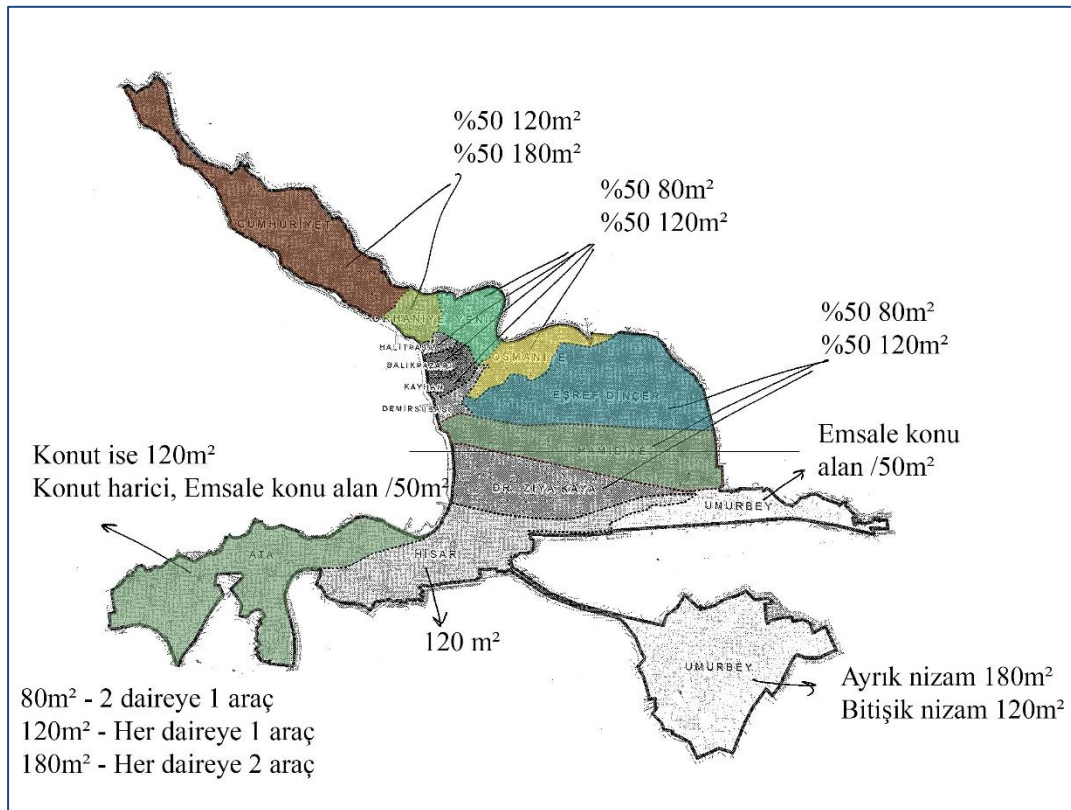
İlk olarak, otoyark ihtiyacı bulunan parsellerinin imar planı ile belirlenmiş imar adası içinde kalan alan büyüklükleri ve imar planı ile belirlenmiş yapılaşma koşulları üzerinden toplam emsale dahil inşaat alanı her bir mahalle sınırı için hesaplanmıştır. Hesaplama yapılırken bitişik nizam ve blok nizam için TAKS: 0.60 değeri sabit alınmış, ayrı nizam yapılaşma koşulu için ise mahallelere göre belirlenmiş olan Emsal değerleri kabul edilmiştir.

Tablo 1. Yapılaşma Koşulları

YAPILAŞMA KOŞULLARI					
BİTİŞİK NİZAM	BLOK NİZAM	AYRIK NİZAM- EMSAL			
TAKS		HİSAR MAH.	CUMHURİYET MAH.	UMURBEY MAH.	DİĞERLERİ
0.60	0.60	1.50	1.50	0.90	1.30

Yapılaşma koşulları Konut, Ticaret ve TİCK (Ticaret + Konut) alanları için kullanılmıştır. Turizm Alanı olarak planlanan parseller Ticaret Alanlarına dahil edilmiştir. TİCK alanları için hesaplama yapılırken, zemin kat ticaret olduğu için sadece ilk kat ticaret alanı olarak, diğer katları ise konut alanı olarak hesaplanmıştır. Örneğin; yapılaşma koşulu bitişik nizam 4 katlı olan bir parsel için büyüklüğün %25'i ticaret alanı, %75'i ise konut alanı olarak sınıflandırılmıştır. İnşaat alanları her mahalle için Konut alanı ve ticaret alanı olarak iki grupta belirtilmiştir.

İkinci olarak, toplam inşaat alanı verisi üzerinden hane sayıları hesaplanmıştır. Hane sayılarını hesaplarken her mahalle için Gemlik Belediyesi tarafından belirlenmiş olan ortalama daire büyüklükleri dikkate alınmıştır ve inşaat alanlarının daire büyüklüğüne bölünmesiyle hane sayısı elde edilmiştir. Konut harici alanlarda daire büyüklüğü tüm mahallerde 40 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Konut alanlarındaki daire büyüklükleri ise mahalleye göre değişmektedir.



Şekil 1. Mahalle bazında ortalama daire büyüklükleri

2 farklı daire büyüklüğü olan mahallelerde o mahalle için hesaplanmış olan inşaat alanının yarısı ilk daire büyüklüğüne, diğer yarısı ise ikinci daire büyüklüğüne bölünerek hesaplanmıştır.

Tablo 2. Mahalle bazında ortalama daire büyüklükleri

MAHALLE	DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	
BALIKPAZARI	80.00	120.00
CUMHURİYET	120.00	180.00
DEMİRSUBAŞI	80.00	120.00
DR. ZİYA KAYA	80.00	120.00
EŞREF DİNÇER	80.00	120.00
HALİTPAŞA	80.00	120.00
HAMİDİYE	80.00	120.00
HİSAR	120.00	-
KAYHAN	80.00	120.00
ORHANİYE	120.00	180.00
OSMANİYE	80.00	120.00
UMURBEY	120.00	-
YENİ	80.00	120.00

Elde edilen hane sayıları verisini kullanarak, 25.03.2021 tarihinde güncellenen otopark yönetmeliği “Ek-1: Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları” bölümünde belirtildiği üzere daire büyüklüğüne göre gerekli olan otopark sayısı hesaplanmıştır.

Kullanım Çeşitleri	Otopark zorunluluğu
<b>1- Meskenler</b> (Değişik: RG-25/3/2021-31434)	80 m <sup>2</sup> altı her 3 daire için 1 adet 80 m <sup>2</sup> den 120 m <sup>2</sup> ye kadar (120 m <sup>2</sup> hariç) her 2 daire için 1 adet 120 m <sup>2</sup> den 180 m <sup>2</sup> ye kadar (180 m <sup>2</sup> ) hariç her daire için 1 adet 180 m <sup>2</sup> ve üzeri her daire için 2 adet
<b>2- Ticari Amaçlı Binalar</b> (Değişik: RG-25/3/2021-31434)	
Dükkan, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m <sup>2</sup> için
Market, Süpermarket,	40 m <sup>2</sup> için
Alışveriş Merkezi	35 m <sup>2</sup> için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 50 m <sup>2</sup> için
Sauna ve Hamam	35 m <sup>2</sup> için

Şekil 2. Otopark Yönetmeliği Ek-1

Son olarak gerekli otopark için belirlenen araç sayısı, Otopark Yönetmeliği Madde-4'te “ç) Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m<sup>2</sup>'dir.” şeklinde ifade edildiği gibi araç başına 20 metrekare olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplama sonucunda her mahalle için gereken otopark büyüklüğü tespit edilmiştir.

## 1.3.ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ PLANLANMIŞ OTOPARK ALANLARININ TESPİTİ

Çalışma alanı kapsamındaki Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelenerek her mahalle için planlanmış olan otoparkların yerleri ve büyüklükleri tespit edilmiştir.

## 1.4.İMAR PLANLARINA DAHİL EDİLECEK BÖLGE OTOPARKLARININ YER SEÇİMİNİN YAPILMASI

İhtiyaca yönelik bölge otoparkları tespit ederken saptanacak alanların belirlenmesinde, arazinin eğim durumu, topoğrafik ve jeolojik yapısı, imar durumu ve meri mevzuat hükümleri uygun olarak Otopark Yönetmeliği 6'ncı maddesi dikkate alınacaktır.

### **Bölge ve genel otoparkların düzenlenme esasları**

**MADDE 6 –(1)** Bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planlarında bu kullanımlara ayrılan yerlerde ve plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak gerektiğinde mekanik sistemler de kullanılarak yapılır. **(Ek cümle:RG-25/3/2021-31434)**Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi gibi alanları artırıcı fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planında değişiklik gerektirmez.

(2) Bölge otoparklarında mekanik otopark sistemleri kullanılması halinde, bu sistemler teknik, mekanik ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ilgili idarelerin uygun görüşü doğrultusunda ilgili standartlara göre yapılır ve mekanik otopark sistemlerinin bulunduğu kısımlarda bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere uyulmayabilir.

(3) Valilik veya belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların denetim, bakım, onarım ve işletilmesi valilik veya belediyelere aittir. Bu hizmetler için alınacak ücret valilik veya belediyelerce tespit edilir. Bölge ve genel otoparkların yapımı, bakımı, onarımı ve işletilmesi üçüncü şahıslara verilebilir.

(4) Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, *yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, (Değişik ibare:RG-31/5/2018-30437) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde*; tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi koşullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak; korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabilir. Yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla; trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir.<sup>(1) (2)</sup>

(5) **(Değişik:RG-25/3/2021-31434)** Yeni yapılacak olan bölge ve genel otoparklar ile AVM'lere ait otoparklarda en az %10 oranında otopark yerinin ilgili standartlara göre elektrikli araçlara uygun olarak (şarj ünitesi dâhil) düzenlenmesi şartı aranır. Otuzbin metrekareden büyük AVM'lerde kurulacak şarj ünitelerinden en az birinin, yetmişbin metrekareden büyük AVM'lerde ise en az ikisinin ilgili standartlara göre hızlı şarj kapasitesine sahip olması gerekir. İhtiyaca göre elektrikli araç otopark yeri sayısının artırılması hususunda idarelerce karar alınabilir.

(6) **(Ek:RG-25/3/2021-31434)**Büyükşehir belediyesi kapsamında olan yerlerde genel otoparkların yapım, bakım ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar büyükşehir belediyelerince belirlenir.

Şekil 3. Otopark Yönetmeliği Madde-6

Bu kapsamda imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde; tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin

sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi koşullarına uygun olanlar tercih edilmiştir. Her imar planı için analiz edilen otopark ihtiyacı, bitişiğindeki imar planının uygun görülen alanlarında 1000 metrelik yarıçap içinde kalmak kaydı ile belirlenmiştir.

## 2. ANALİZLER

### 2.1.OTOPARK İHTİYACI BULUNAN PARSELLERİN BELİRLENMESİ

Boş parsellerin belirlenmesi için önceden yapılan analiz çalışmaları verisi içindeki Arazi Kullanım paftasından yararlanıldı.

2007 öncesi ruhsatlı parsellerin verisi için İlk Yapı Ruhsat Dağılımı analizinden yapı ruhsatı 1900-2007 yılları arasında olan parsellerden faydalanıldı. Ayrıca 2981 sayılı imar affından yararlanan parseller de bu veriye dahil edildi.

Ruhsatsız parsellerin tespiti için de aynı analiz kullanıldı ve ruhsatlı tüm parseller belirlendi. Analizde ruhsatsız parsellerin verisi olmadığı için ruhsatlı parseller çalışma sınırındaki kadastro ile kesiştirildi ve çakışmayanlar ruhsatsız parseller olarak tespit edildi.

Metruk parseller verisi ise Metruk Yapılar analizinde bulunan Belediye Tarafından 2019 yılında tespit edilmiş metruk yapıların bulunduğu parsellerden oluşturuldu.

#### 2.1.1.PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 120M<sup>2</sup>DEN KÜÇÜK VE İMAR PLANINA GÖRE 3 VE ÜZERİ KATLI BİNA YAPILABİLECEK PARSELLER

##### Mahalle Sınırına Göre

Parsel büyüklüğü 120 m<sup>2</sup>'den küçük ve imar planına göre 3 ve üzeri katlı bina yapılabilecek; boş, ruhsatsız, 2007 öncesi ruhsatlı ve metruk binaların bulunduğu parsellerin tespiti yapılmıştır.

Boş parsellere bakıldığında; toplamda 48239.44 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. En fazla boş parselin 13533.82 m<sup>2</sup> ile Hamidiye Mahallesiinde olduğu görülmektedir. En az boş parsel 113.31 m<sup>2</sup> ile Cumhuriyet Mahallesiindedir.

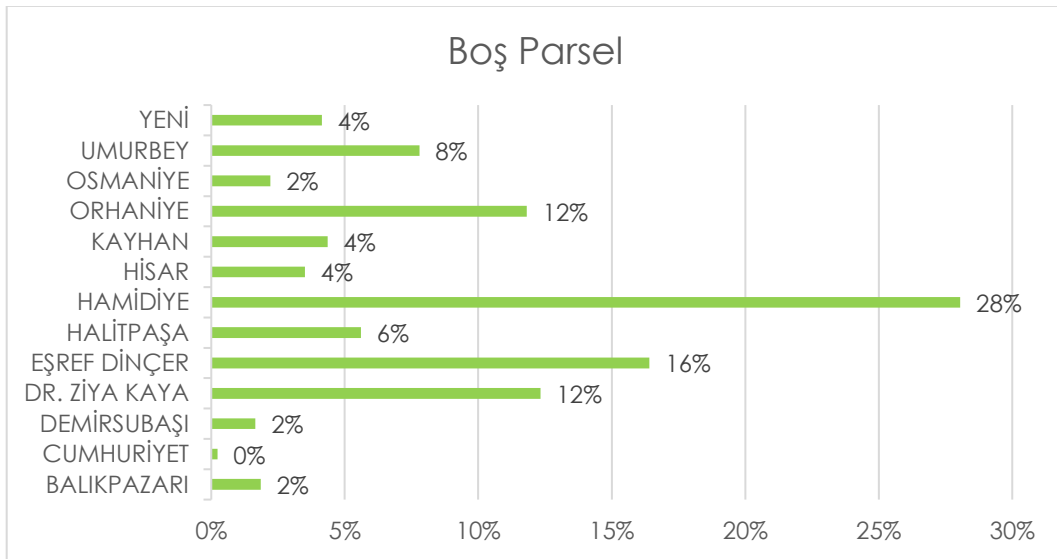
Tablo 3. Analiz-1: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	894.86	2%

Cumhuriyet	113.31	0%
Demirsubaşı	797.69	2%
Dr. Ziya Kaya	5,950.40	12%
Eşref Dinçer	7,917.21	16%
Halitpaşa	2,704.61	6%
Hamidiye	13,533.82	28%
Hisar	1,694.74	4%
Kayhan	2,102.87	4%
Orhaniye	5,701.12	12%
Osmaniye	1,070.47	2%
Umurbey	3,760.38	8%
Yeni	1,997.96	4%
<b>Toplam</b>	<b>48,239.44</b>	<b>100%</b>

Aşağıdaki grafiğe bakıldığında boş parsellerin mahallelere göre yüzdelerle dağılımları gösterilmiştir. Hamidiye mahallesi %28 oranla en fazla boş parsel sahibi mahalledir. Cumhuriyet, Balıkpazarı, Demirsubaşı ve Osmaniye mahalleleri en az boş parsel sahibi mahallelerdir.

Grafik 1. Analiz-1: Boş Parseller



2007 öncesi ruhsatlı parsellere bakıldığında; toplamda 108648.74 m<sup>2</sup> parsel bulunmaktadır. En fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselin 27462.65 m<sup>2</sup> ile Hamidiye Mahallesinde olduğu görülmektedir. En az parsel 669.56 m<sup>2</sup> ile Cumhuriyet Mahallesindedir.

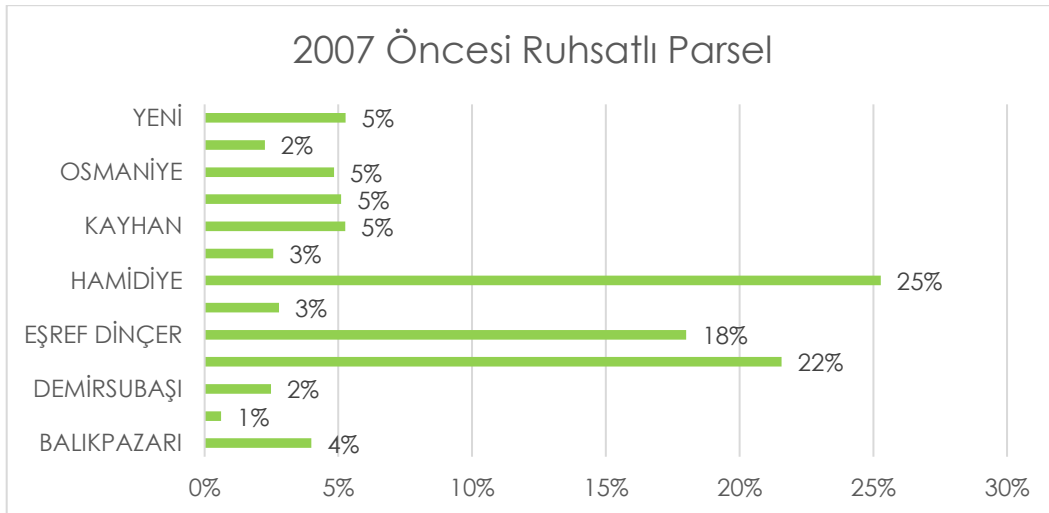


Tablo 4. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	4,328.36	4%
Cumhuriyet	669.56	1%
Demirsubaşı	2,690.23	2%
Dr. Ziya Kaya	23,441.53	22%
Eşref Dinçer	19,562.88	18%
Halitpaşa	3,019.68	3%
Hamidiye	27,462.65	25%
Hisar	2,791.15	3%
Kayhan	5,710.12	5%
Orhaniye	5,547.32	5%
Osmaniye	5,251.17	5%
Umurbey	2,443.27	2%
Yeni	5,730.84	5%
<b>Toplam</b>	<b>108 648.74</b>	<b>100%</b>

Grafiğe bakıldığında Hamidiye mahallesi %25 oranla en fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselde sahip mahalledir. Cumhuriyet mahallesi %1, Demirsubaşı mahallesi %2 ve Umurbey mahallesi %2 oranla en az parselde sahip mahallelerdir.

Grafik 2. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



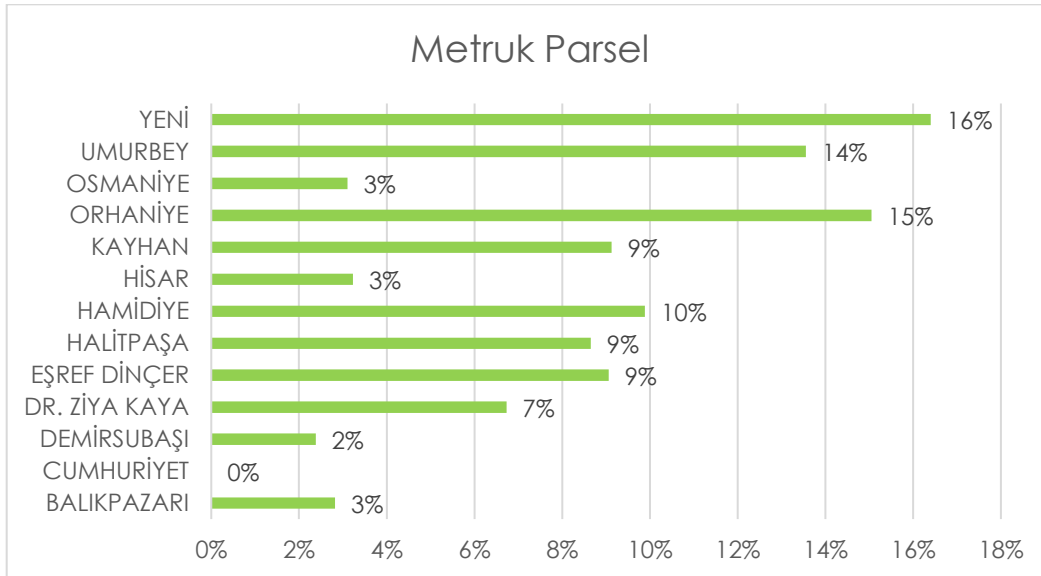
Metruk parsellere bakıldığında; toplamda 11536.56 m<sup>2</sup> metruk parsel bulunmaktadır. En fazla metruk parselin 1891.64 m<sup>2</sup> ile Yeni Mahalgede olduğu görülmektedir. En az metruk parsel 274.83 m<sup>2</sup> ile Demirsubaşı Mahallesindedir.

Tablo 5. Analiz-1: Metruk Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Metruk Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	325.82	3%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	274.83	2%
Dr. Ziya Kaya	776.26	7%
Eşref Dinçer	1,045.05	9%
Halitpaşa	998.02	9%
Hamidiye	1,140.68	10%
Hisar	372.88	3%
Kayhan	1,052.54	9%
Orhaniye	1,736.66	15%
Osmaniye	358.41	3%
Umurbey	1,563.78	14%
Yeni	1,891.64	16%
<b>Toplam</b>	<b>11,536.56</b>	<b>100%</b>

Yeni mahallesi %16 oranla en fazla metruk parseli sahip mahalledir. Demirsubaşı mahallesi %2 oranla en az metruk parseli sahip mahalledir. Cumhuriyet mahallesinde metruk parsel bulunmamaktadır.

Grafik 3. Analiz-1: Metruk Parseller



Ruhsatsız parsellere bakıldığında; toplamda 172111.50 m<sup>2</sup> parsel bulunmaktadır. En fazla ruhsatsız parselin 38969.78 m<sup>2</sup> ile Hamidiye Mahallesinde olduğu görülmektedir. En az ruhsatsız parsel 2552.30 m<sup>2</sup> ile



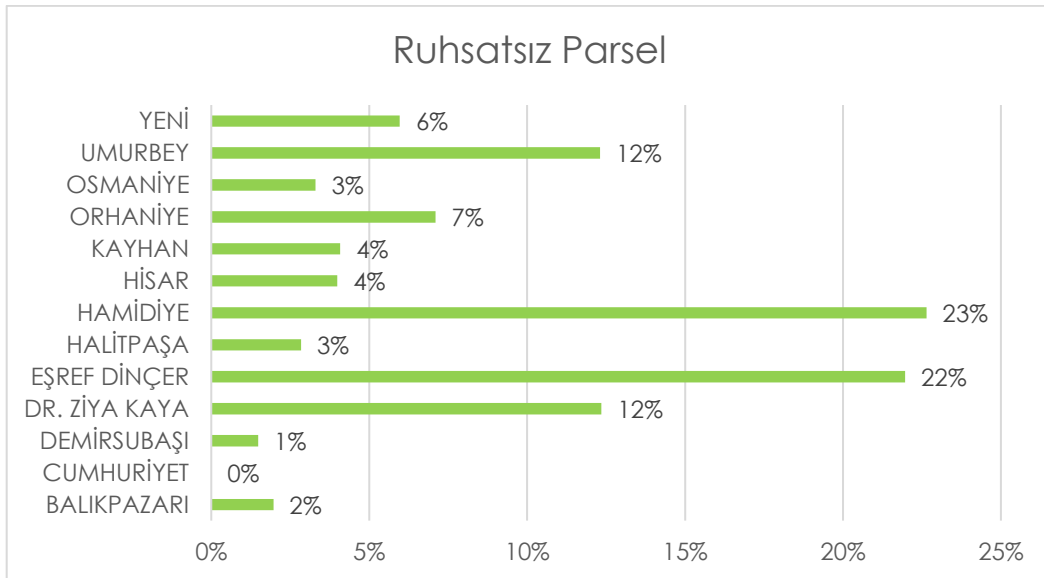
Demirsubaşı Mahallesiye, Cumhuriyet mahallesinde ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

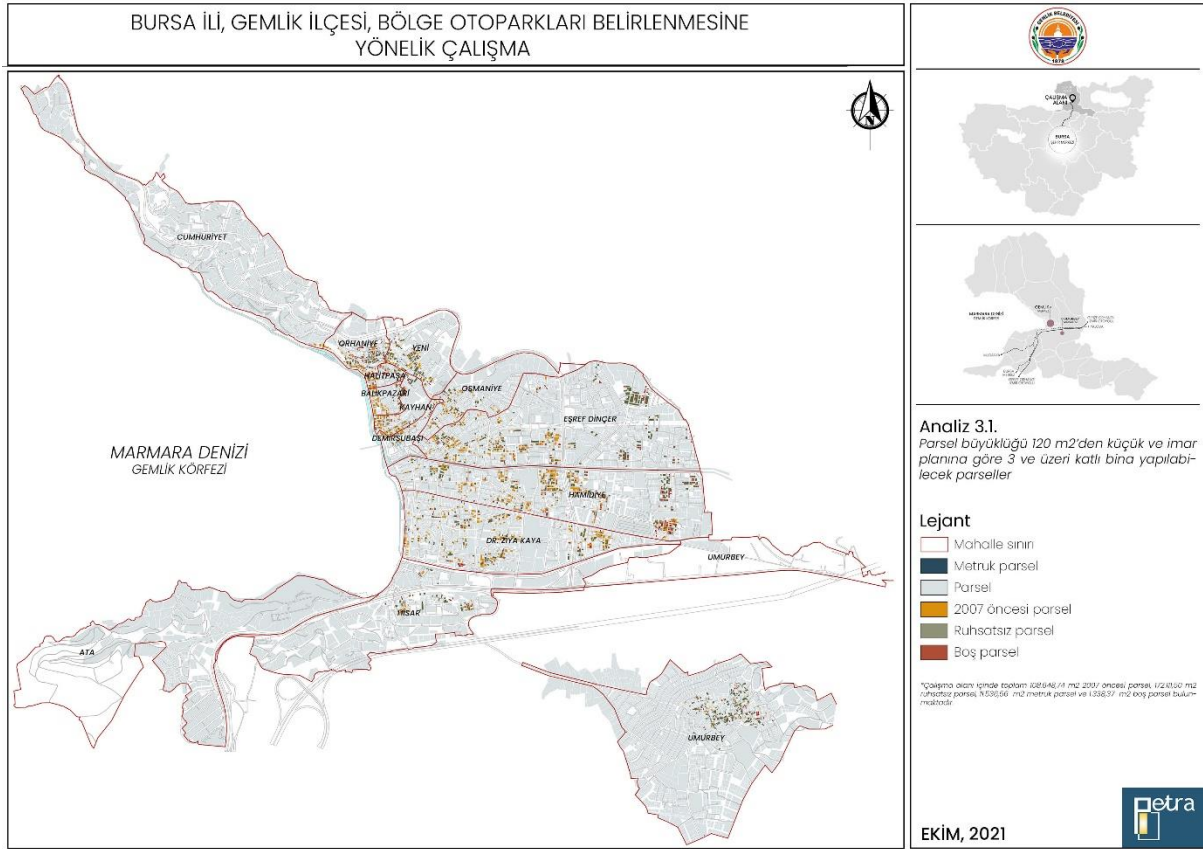
Tablo 6. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	3,389.59	2%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	2,552.30	1%
Dr. Ziya Kaya	21,254.52	12%
Eşref Dinçer	37,799.32	22%
Halitpaşa	4,886.40	3%
Hamidiye	38,969.78	23%
Hisar	6,872.68	4%
Kayhan	7,027.74	4%
Orhaniye	12,216.28	7%
Osmaniye	5,685.82	3%
Umurbey	21,182.07	12%
Yeni	10,275.01	6%
<b>Toplam</b>	<b>172,111.50</b>	<b>100%</b>

Hamidiye %23 oranla en fazla ruhsatsız parselde sahip mahalledir. Demirsubaşı mahallesi %2 oranla en az ruhsatsız parselde sahip mahallelerdir.

Grafik 4. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller





Şekil 4. Analiz-1- Mahalle Sınırına Göre

## Plan Sınırına Göre

Boş parsellere bakıldığında; toplamda 48239.44 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. Tüm plan sınırında boş parsel bulunduğu tespit edilmiştir. En fazla boş parselin 35577.79 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az boş parsel 1464.59 m<sup>2</sup> ile Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planıdır.

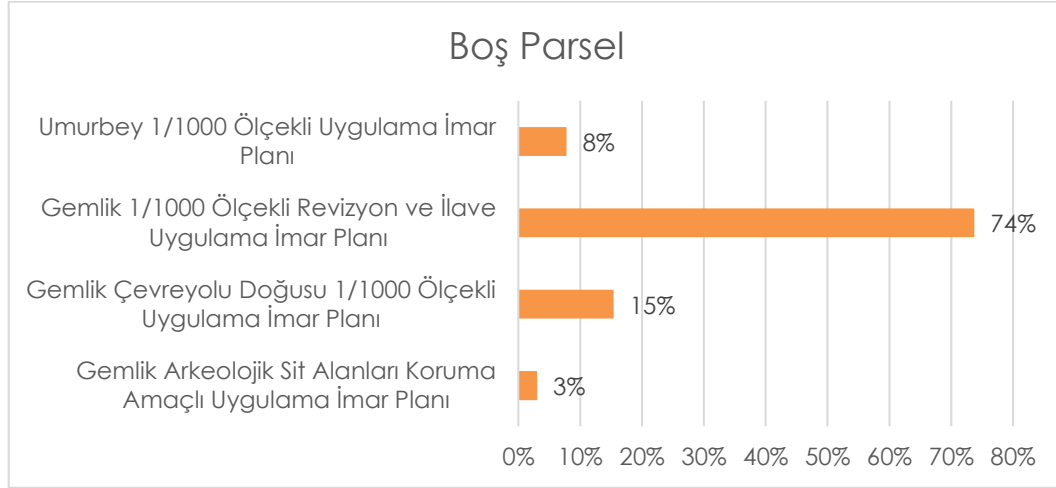
Tablo 7. Analiz-1: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parşel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	1,464.59	3%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7,436.68	15%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	35,577.79	74%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	3,760.38	8%

Toplam	48,239.44	100%
--------	-----------	------

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %74 oranla en fazla boş parselde sahip plan sınıridir. Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda %3 ile en az boş parsel bulunmaktadır.

Grafik 5. Analiz-1: Boş Parseller



Toplamda 108648.74 m<sup>2</sup> 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmaktadır. Tüm plan sınırlarında 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunduğu tespit edilmiştir. En fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselin 104268.00 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az parsel 624.04 m<sup>2</sup> ile Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındadır.

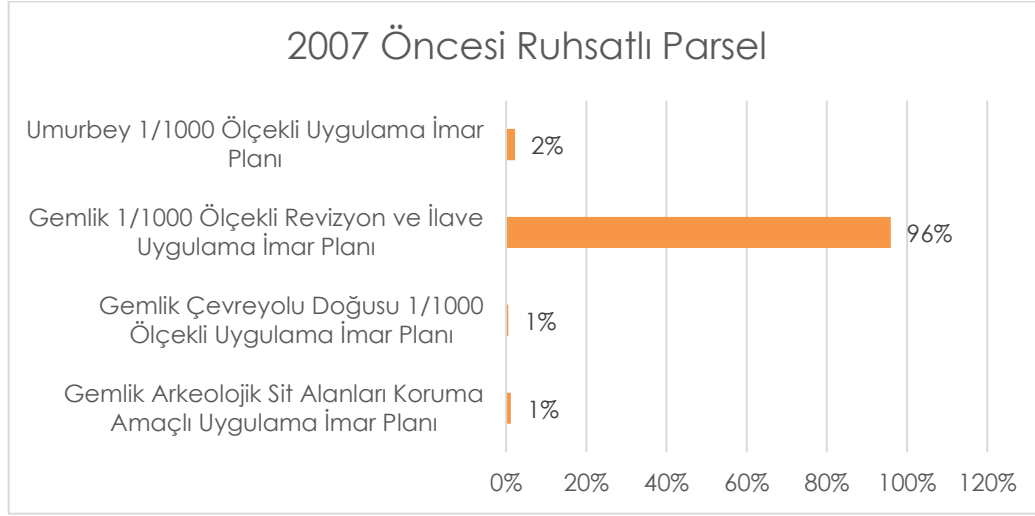
Tablo 8. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	1 313.43	1%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	624.04	1%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	104 268.00	96%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	2 443.27	2%
Toplam	108 648.74	100%

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %96 oranla en fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselde sahip plan sınıridir. Gemlik Çevreyolu

Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda %1 ile en az parsel bulunmaktadır.

Grafik 6. Analiz-1: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



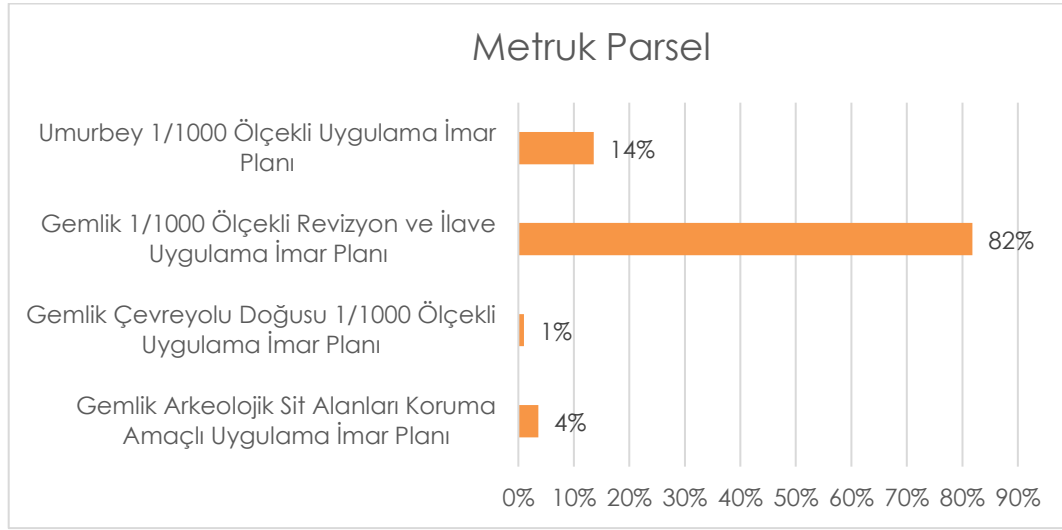
Metruk parsellere bakıldığında; toplamda 11536.56 m<sup>2</sup> metruk parsel bulunmaktadır. Tüm planlarda metruk parsel bulunduğu tespit edilmiştir. En fazla metruk parselin 9439.98 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az 2007 Öncesi Ruhsatlı parsel 119.39 m<sup>2</sup> ile Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'dır.

Tablo 9. Analiz-1: Metruk Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Metruk Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	413.41	4%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	119.39	1%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	9 439.98	82%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	1 563.78	14%
<b>Toplam</b>	<b>11 536.56</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %82 oranla metruk parseli sahip plan sınırındadır. Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda %1 ile en az metruk parsel bulunmaktadır.

Grafik 7. Analiz-1: Metruk Parseller



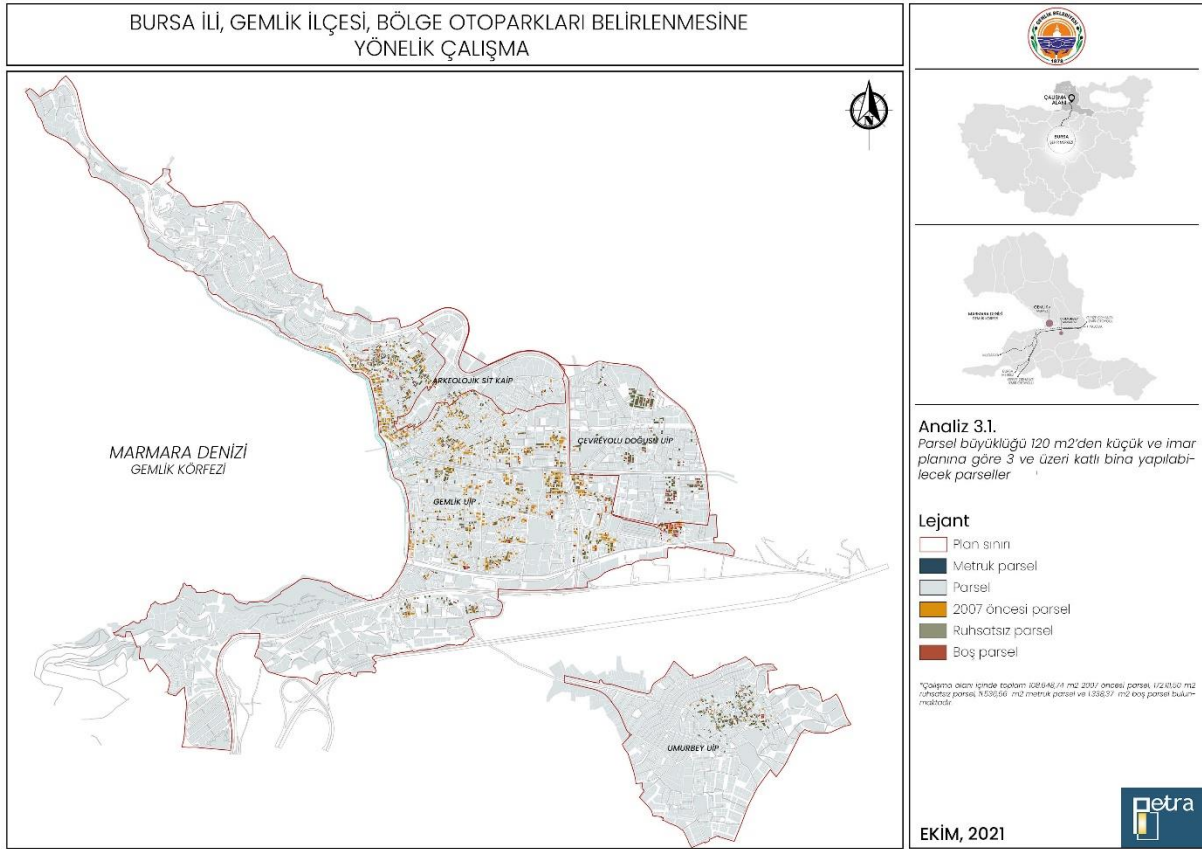
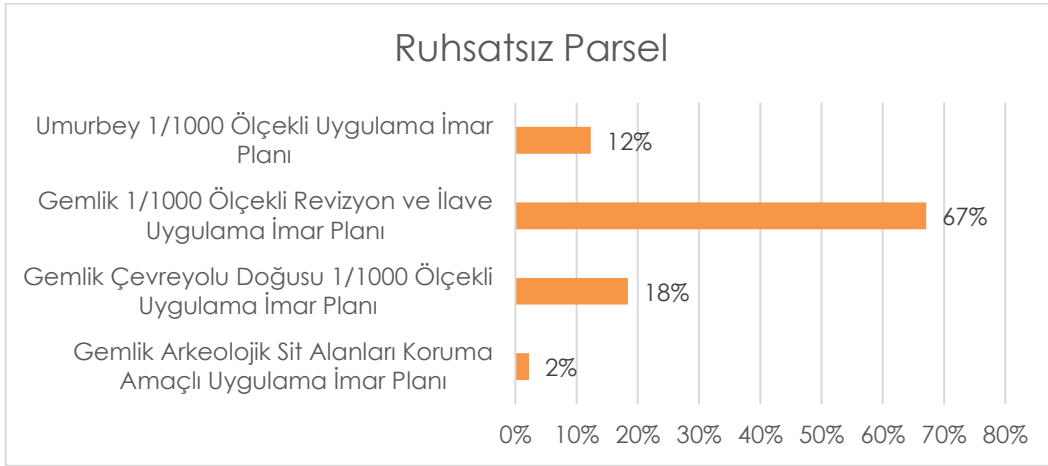
Ruhsatsız parsellere bakıldığında; toplamda 172111.50 m<sup>2</sup> parsel bulunmaktadır. Tüm plan sınırlarında ruhsatsız parsel bulunduğu tespit edilmiştir. En fazla ruhsatsız parselin 115444.10 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az ruhsatsız parsel 3858.30 m<sup>2</sup> Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndadır.

Tablo 10. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	3,858.30	2%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	31,627.03	18%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	115,444.10	67%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21,182.07	12%
<b>Toplam</b>	<b>172,111.50</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %67 oranla ruhsatsız parselde sahip plan sınıridir. Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda %1 ile en az ruhsatsız parsel bulunmaktadır.

Grafik 8. Analiz-1: Ruhsatsız Parseller



Şekil 5. Analiz-1- Plan Sınırına Göre

## 2.1.2.“UKOME KARARI” VE “BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ’NİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLAR” İLE BELİRLENMİŞ, PARSELE ARAÇ VE/VEYA OTOPARK GİRİŞ/ÇIKIŞI YASAKLANMIŞ CADDE VE SOKAKLARDAN CEPHE ALAN PARSELLER

UKOME Kurulu'nun;

30/03/2012 tarih ve 158 sayılı kararıyla alt komisyona havale edilen Orhangazi Caddesi ile İstiklal Caddesi kesişiminde yer alan kavşak alanında İlica Caddesi'nin araç trafiğine kapatılmasına,

26/02/2016 tarih ve 2016/76 sayılı kararıyla Hisartepesi Mahallesi, Yener Sokak üzerinde bulunan Gemlik İlçe Emniyet binası yan kısmında bulunan Bahçelievler Sokağın dar olması nedeni ile trafik açısından tehlike oluşturduğundan bu sokağın sivil araç girişine kapatılmasına,

26/08/2016 tarih ve 2016/620 sayılı kararıyla Gemlik İlçe Emniyet Müdürlüğü hizmet binasının bulunduğu Yener Sokağın güvenlik tedbirleri nedeni ile terminal istikametinden gelişinden Yüksel Sokaktan itibaren araç trafiğine kapatılmasına,

28/08/2015 tarih ve 2015/447 sayılı kararıyla Demirsubaşı Mahallesi, Canlı Balık Sokağın trafiğe kapatılmasına,

30/09/2016 tarih ve 2016/700 sayılı kararıyla Hükümet Konağı önünde resmi araç ve personel araçları park yeri olarak kullanılan alanda güvenlik açısından araç trafiğine kapatılmasına karar verilmiştir.

Tablo 11. UKOME Kararına Göre Araç Trafikine Kapatılan Sokaklar

KARAR TARİHİ	KARAR NO	MAHALLE	CADDE-SOKAK
30.03.2012	158	DR. ZİYA KAYA	İLICA
28.08.2015	2015/447	DEMİRSUBAŞI	CANLI BALIK
26.02.2016	2016/76	HİSAR	BAHÇELİEVLER
26.08.2016	2016/620	HİSAR	YENER
30.09.2016	2016/700	HAMİDİYE	KUMSAL

Ayrıca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2006 tarih, 612 sayılı kararı ile kabul edilen Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına İlişkin İlke ve Esaslara göre otopark giriş ve çıkış sağlanması

kesinlikle mümkün olmayan parseller belirlenmiştir. Gemlik İlçesi sınırları içerisinde belirlenen cadde ve sokaklar şunlardır:

- F.1.5.01- İstiklal Caddesi
- F.1.5.02- Orhangazi Caddesi – Krom Sokak
- F.1.5.03- 1 ve 2 no'lu Caddeler ile Çeşme Sokak
- F.1.5.04- Pazar Caddesinin 15m'lik Yola Bağlanan Kısmı
- F.1.5.05- Kumla Caddesi
- F.1.5.06- Ilıca Caddesi
- F.1.5.07- Lise Caddesi 7 Evlere Kadar Kısmı
- F.1.5.08 – Emin Dalkıran Kordonu
- F.1.5.09- M. Kemal Atatürk Kordonu

### Mahalle Sınırına Göre

Araç giriş/çıkışı yasaklanmış cadde ve sokaklardan cephe alan boş parsellere bakıldığında; toplamda 2.515,77 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. Boş parselin 2.515,77 m<sup>2</sup> ile yalnızca Dr. Ziya Kaya Mahallesi olduğu görülmektedir.

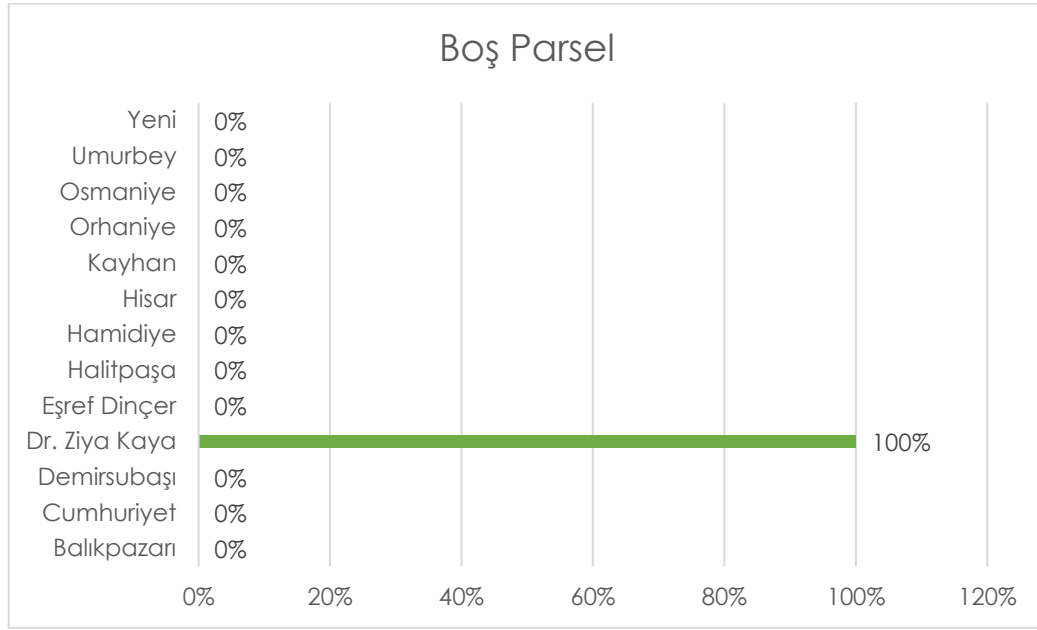
Tablo 12. Analiz-2: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	-
Cumhuriyet	-	-
Demirsubaşı	-	-
Dr. Ziya Kaya	2.515,77	100%
Eşref Dinçer	-	-
Halitpaşa	-	-
Hamidiye	-	-
Hisar	-	-
Kayhan	-	-
Orhaniye	-	-
Osmaniye	-	-
Umurbey	-	-
Yeni	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.515,77</b>	<b>100%</b>

Grafiğe bakıldığında boş parsellerin mahallelere göre yüzdelerle dağılımları gösterilmiştir. Dr. Ziya Kaya mahallesi %100 oranla en fazla boş parsel sahibi mahalledir. Geriye kalan 12 mahallede ise boş parsel görülmemektedir.



Grafik 9. Analiz-2: Boş Parseller



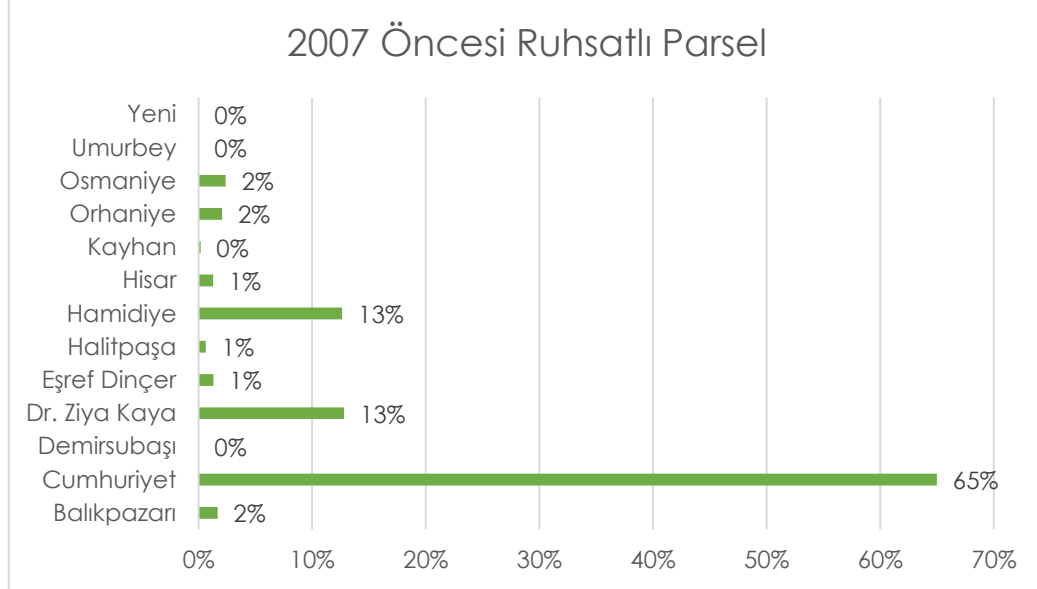
Toplamda 70,911,69 m<sup>2</sup> 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmaktadır. En fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselin 46.074,05 m<sup>2</sup> ile Cumhuriyet Mahallesinde olduğu görülmektedir. Demirsubaşı, Umurbey ve Yeni mahallelerinde 2007 öncesi ruhsatlı parsel görülmemektedir.

Tablo 13. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parşel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	1.185,60	2%
Cumhuriyet	46.074,05	65%
Demirsubaşı	-	-
Dr. Ziya Kaya	9.080,49	13%
Eşref Dinçer	940,14	1%
Halitpaşa	459,29	1%
Hamidiye	8.971,03	13%
Hisar	913,02	1%
Kayhan	125,44	0%
Orhaniye	1.463,44	2%
Osmaniye	1.699,19	2%
Umurbey	-	-
Yeni	-	-
<b>Toplam</b>	<b>70.911,69</b>	<b>100%</b>

Cumhuriyet mahallesi %65 oranla en fazla 2007 öncesi parsele sahip mahalledir. Hisar, Halitpaşa ve Eşref Dinçer mahalleleri %1 oranla en az 2007 öncesi ruhsatlı parsele sahip mahallelerdir.

Grafik 10. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



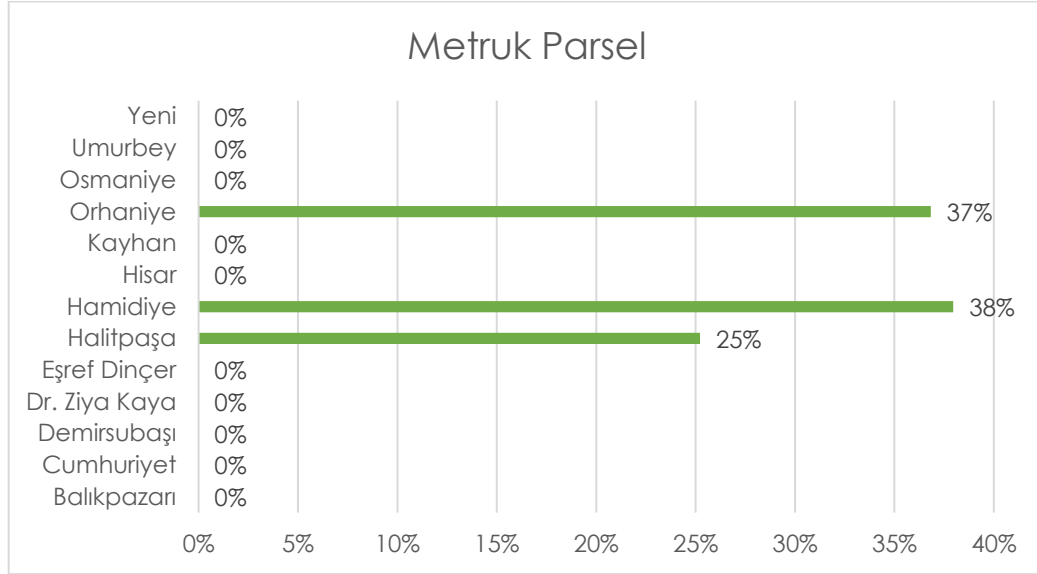
Metruk parsellere bakıldığında; toplamda 1.212,69 m<sup>2</sup> metruk parsel bulunmaktadır. En fazla metruk parselin 460,28 m<sup>2</sup> ile Hamidiye Mahallesinde olduğu görülmektedir. En az metruk parsel 305,82 m<sup>2</sup> ile Halitpaşa Mahallesindedir. Metruk parseli olmayan toplamda 10 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 14. Analiz-2: Metruk Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Metruk Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	-
Cumhuriyet	-	-
Demirsubaşı	-	-
Dr. Ziya Kaya	-	-
Eşref Dinçer	-	-
Halitpaşa	305,82	25%
Hamidiye	460,28	38%
Hisar	-	-
Kayhan	-	-
Orhaniye	446,59	37%
Osmaniye	-	-
Umurbey	-	-
Yeni	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.212,69</b>	<b>100%</b>

Hamidiye mahallesi %38 oranla en fazla metruk parsele sahip mahalledir. Halitpaşa ise %25 oranla en az metruk parsele sahip mahalledir.

Grafik 11. Analiz-2: Metruk Parseller



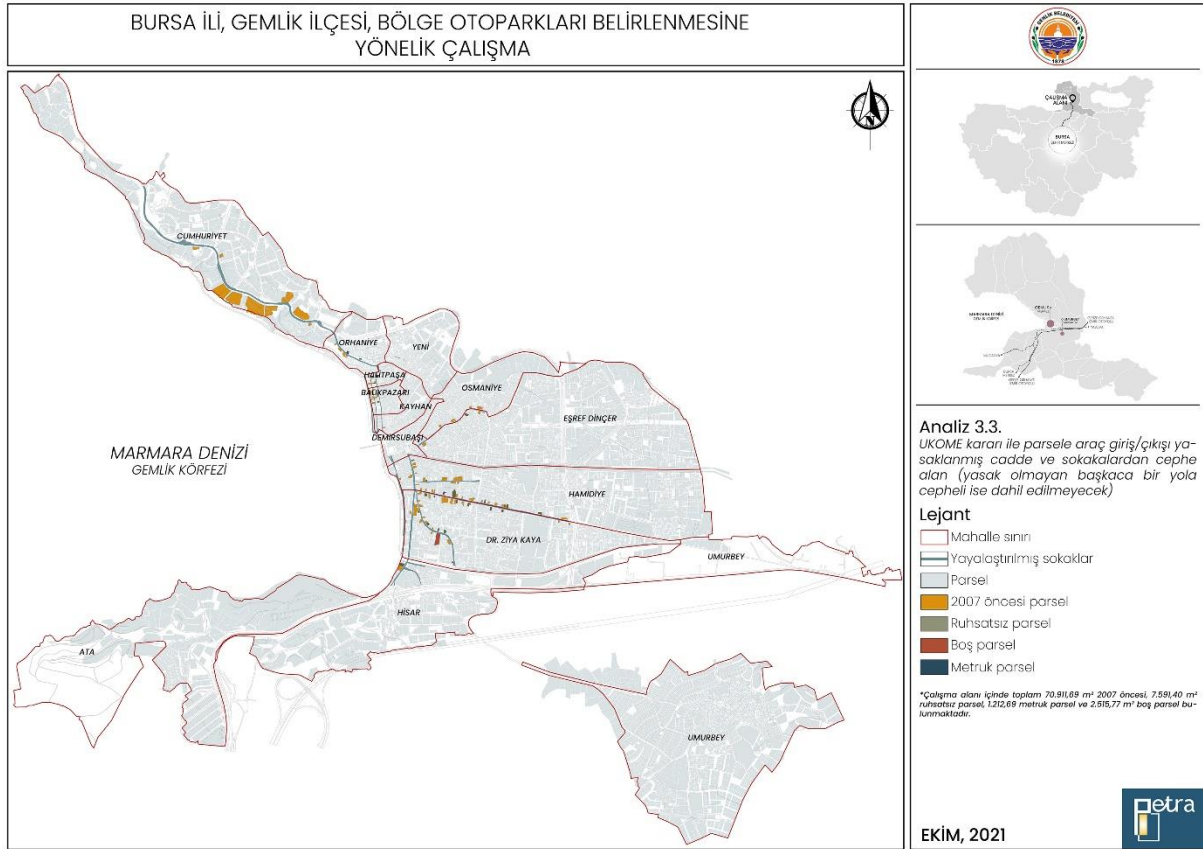
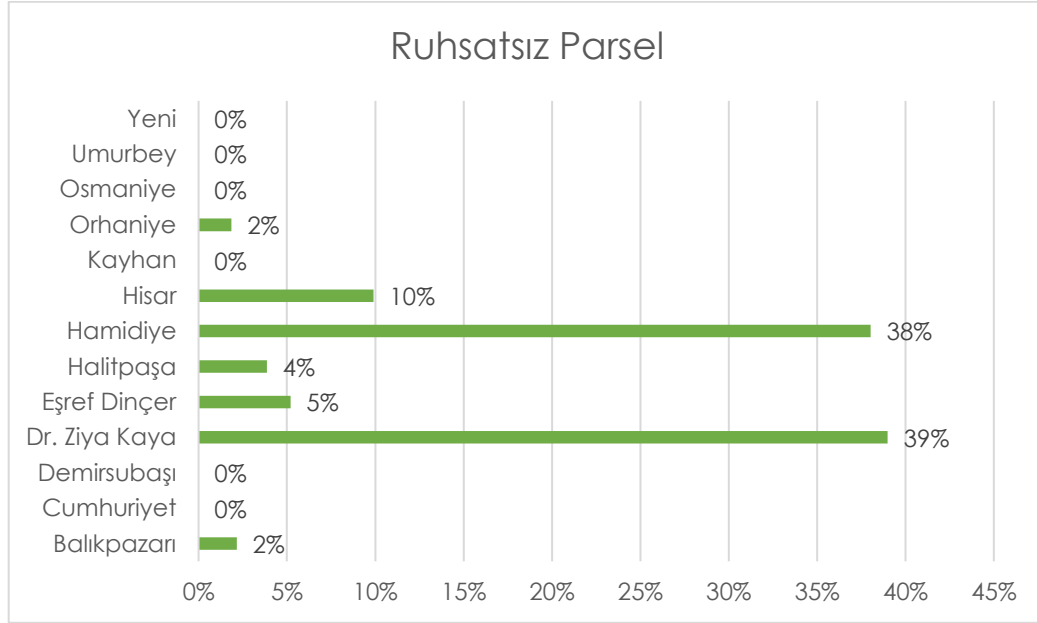
Ruhsatsız parsellere bakıldığında; toplamda 7.591,40 m<sup>2</sup> ruhsatsız parsel bulunmaktadır. En fazla ruhsatsız parselin 2.960,34 m<sup>2</sup> ile Dr. Ziya Kaya Mahallesinde olduğu görülmektedir. En az ruhsatsız parsel 140,66 m<sup>2</sup> ile Orhaniye Mahallesi'dir. Ruhsatsız parseli olmayan toplamda 6 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 15. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	163,90	2%
Cumhuriyet	-	-
Demirsubaşı	-	-
Dr. Ziya Kaya	2.960,34	39%
Eşref Dinçer	395,21	5%
Halitpaşa	293,54	4%
Hamidiye	2.886,60	38%
Hisar	751,15	10%
Kayhan	-	-
Orhaniye	140,66	2%
Osmaniye	-	-
Umurbey	-	-
Yeni	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.591,40</b>	<b>100%</b>

Grafikte ruhsatsız parsellerin mahallelere göre yüzdelik dağılımları gösterilmiştir. Dr. Ziya Kaya mahallesi %39 oranla en fazla ruhsatsız parsele sahip mahalledir. Balıkpazarı ve Orhaniye mahalleleri %2 oranla en az ruhsatsız parsele sahip mahallelerdir.

Grafik 12. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller



Şekil 6. Analiz-2- Mahalle Sınırına Göre

## Plan Sınırına Göre

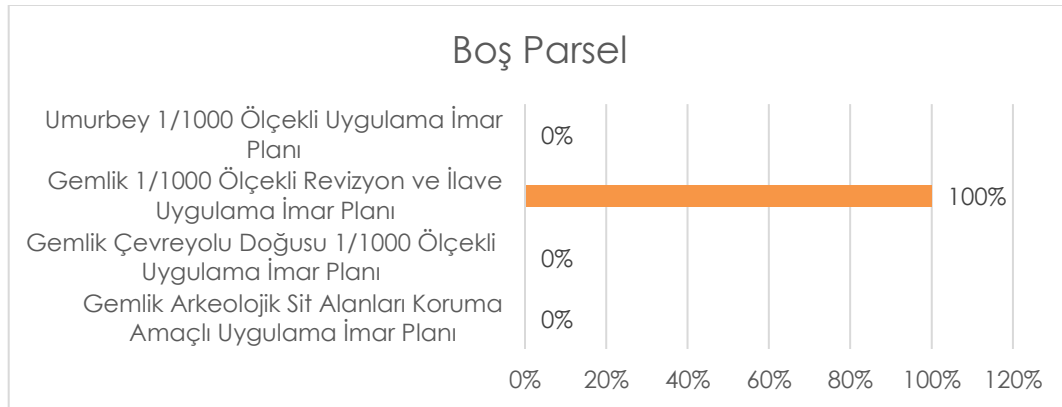
Boş parsellere bakıldığında; Plan sınırları içerisinde toplamda 2.515,77 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. Bunlardan Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda 2.515,77 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. Diğer planlarda boş parsel bulunmamaktadır.

Tablo 16. Analiz-2: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parşel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı	2.515,77	100%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.515,77</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %100 oranla boş parsellerin tamamına sahip plandır.

Grafik 13. Analiz-2: Boş Parseller

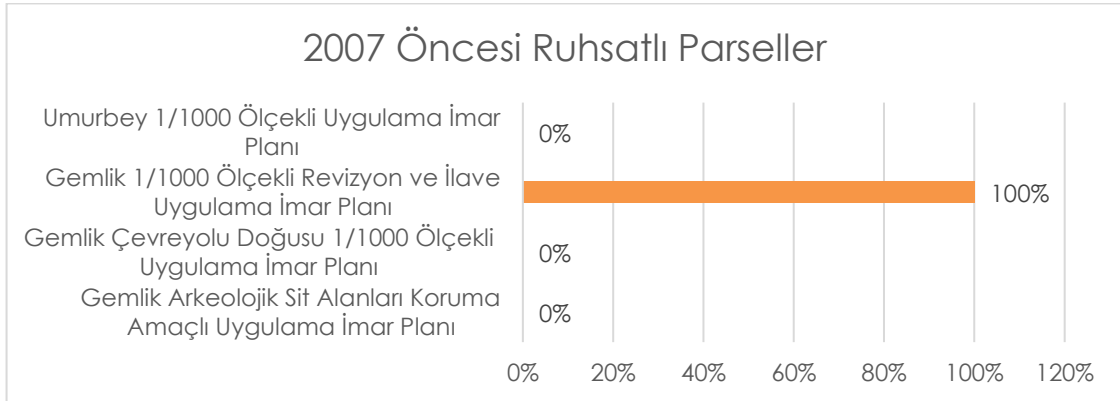


Araç giriş/çıkışı yasaklanmış cadde ve sokaklardan cephe alan 2007 öncesi ruhsatlı parsellere bakıldığında; sadece Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda 70.911,69 m<sup>2</sup> 2007 öncesi ruhsatlı parşel bulunmaktadır. Diğer planlarda ise bulunmamaktadır.

Tablo 17. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	70.911,69	100%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>70.911,69</b>	<b>100%</b>

Grafik 14. Analiz-2: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %100 oranla 2007 öncesi ruhsatlı parselde sahip tek plandır.

Metruk parsellere bakıldığında; sadece Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda 1.212,69 m<sup>2</sup> metruk parsel bulunmaktadır. Diğer imar planlarında metruk parsel bulunmamaktadır.

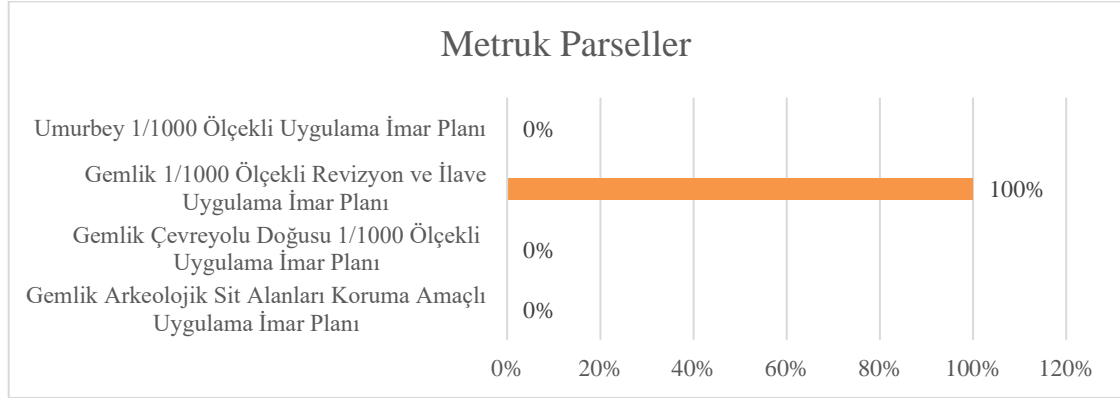
Tablo 18. Analiz-2: Metruk Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Metruk Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	1.212,69	100%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-

Toplam	1.212,69	100%
--------	----------	------

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %100 oranla metruk parselde sahip tek plandır.

Grafik 15. Analiz-2: Metruk Parseller



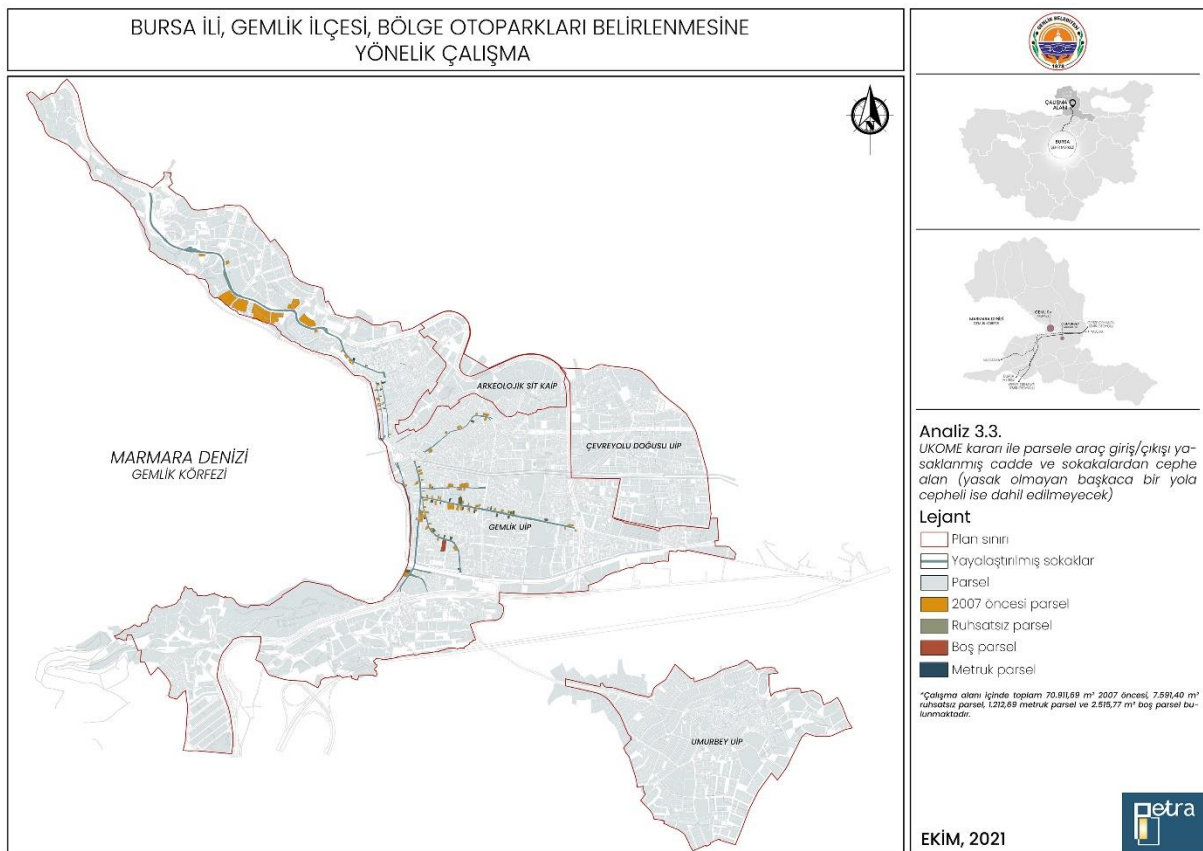
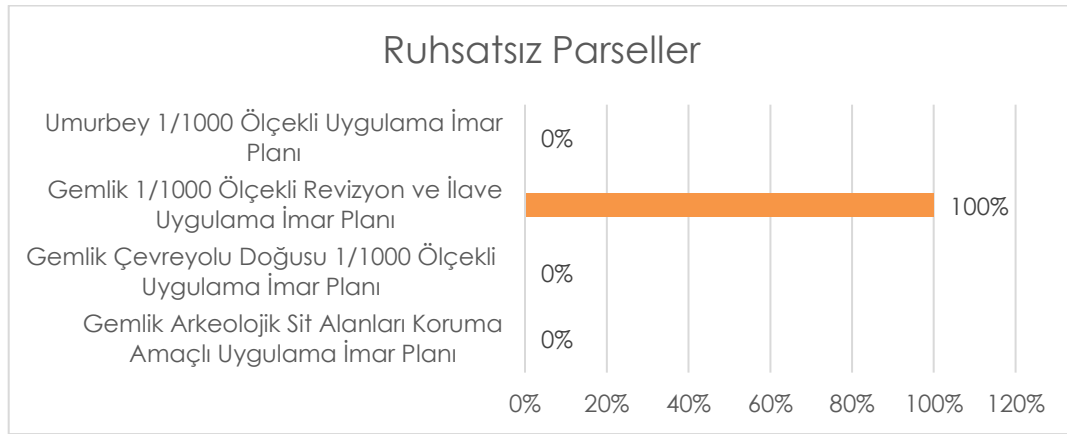
Plan sınırları içerisinde toplamda 7.591,40 m<sup>2</sup> ruhsatsız parsel bulunmaktadır. Bunlardan sadece Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ruhsatsız parsel bulunmaktadır. Diğer plan sınırında ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

Tablo 19. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	7.591,40	100%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.591,40</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %100 oranla ruhsatsız parselde sahip tek plandır.

Grafik 16. Analiz-2: Ruhsatsız Parseller



Şekil 7. Analiz-2- Plan Sınırına Göre

### 2.1.3.GEMLİK BELEDİYESİ KARARI İLE ARAÇ/ GİRİŞ ÇIKIŞINA KAPALI (YAYALAŞTIRILMIŞ VEYA MERDİVENLİ) CADDE VE SOKAKLARDAN CEPHE ALAN PARSELLER

2020 yılında yapılmış olan Gemlik İlçesi merkez mahalleler ve Umurbey Mahallesi analitik etüt çalışmaları sonucu tespit edilmiş olan yayalaştırılmış yol verisinden faydalanılmıştır. Bölge otoparkları belirlenmesine yönelik çalışma kapsamında kalan cadde ve sokaklar listelenmiştir.



Tablo 20. Yayalaştırılmış Yollar

<b>YAYA YOLLARI</b>
Mesudiye Sokak
İstiklal Caddesi
İbrahim Akıt Caddesi
Fırın Sokak
Semerciler Yokuşu Sokak
İmam Hatip Lisesi Caddesi
Borusan Köprüsü
Avukat Ali Aksoy Sokak
İskele Caddesi
Şehit Gökhan Aydınli Sk.
2.Irmak Sokak Kuzeyi Park İçi Yol
Kuvayi Milliye Blv.
Bekar Yokuşu 4
Kayıkhanе Sokak
Sahil yolları

Analiz çalışması incelendiğinde hiçbir mahallede boş, metruk ve ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

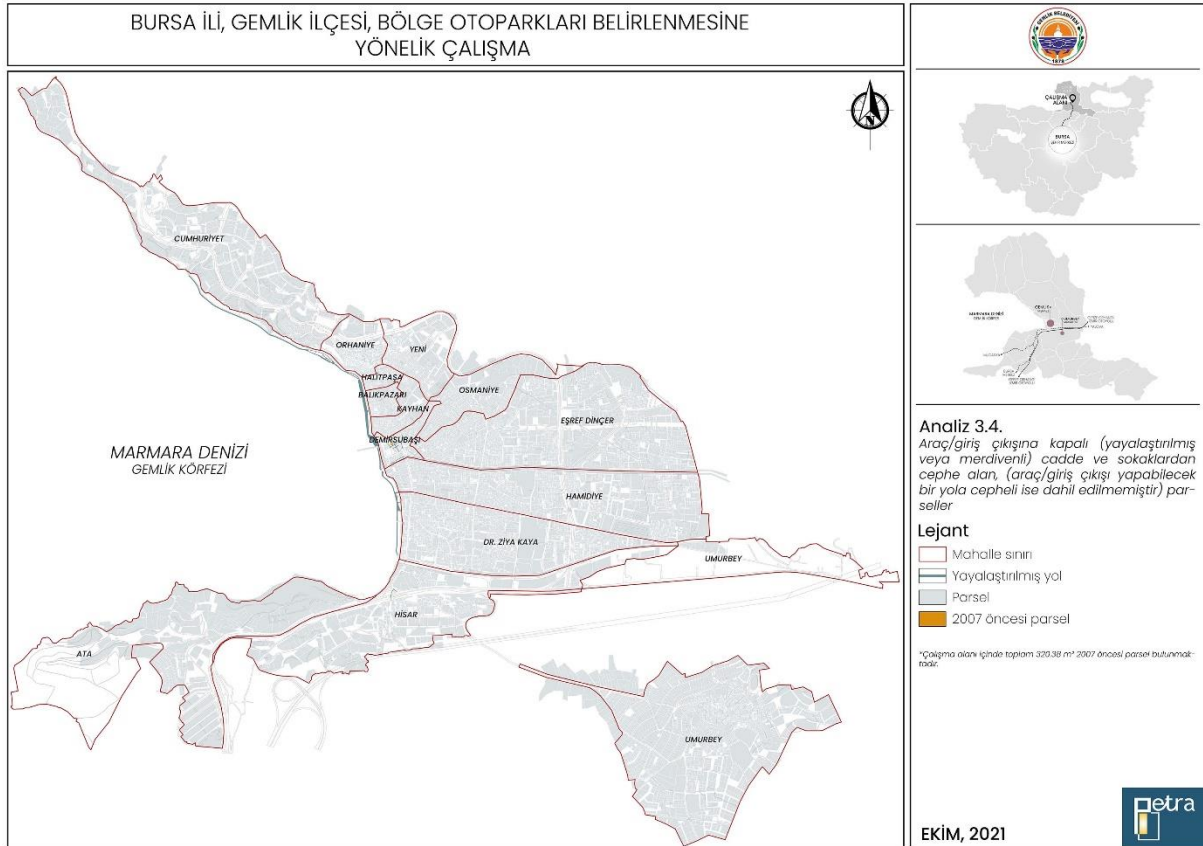
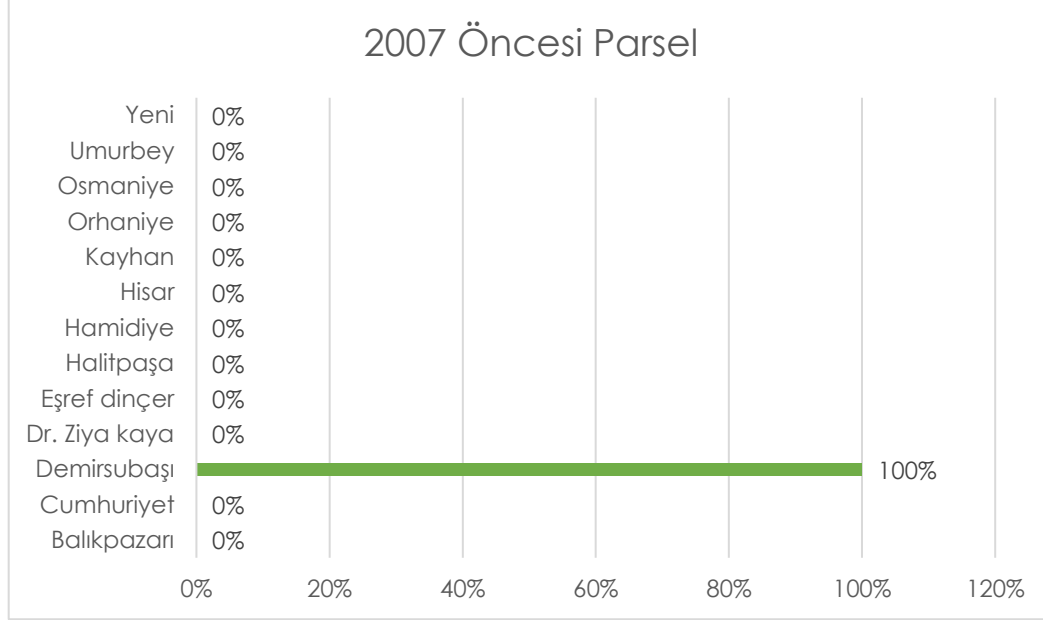
Araç/giriş çıkışına kapalı (yayalaştırılmış veya merdivenli) cadde ve sokaklardan cephe alan, (araç/giriş çıkışı yapabilecek bir yola cepheli ise dâhil edilmemiştir) 2007 öncesi ruhsatlı parsellere bakıldığında; yalnızca Demirsubaşı Mahallesiinde toplam 320.38 m<sup>2</sup> 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmaktadır.

Tablo 21. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

<b>PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m<sup>2</sup>)</b>		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parşel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	0%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	320.38	100%
Dr. Ziya kaya	-	0%
Eşref Dinçer	-	0%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	-	0%
Hisar	-	0%
Kayhan	-	0%
Orhaniye	-	0%
Osmaniye	-	0%
Umurbey	-	0%
Yeni	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>320.38</b>	<b>100%</b>

2007 öncesi ruhsatsız parsellerin mahallelere göre yüzdelerle dağılımları gösterilmiştir. Tüm mahalleler içinde yalnızca Demirsubaşı Mahallesi 2007 öncesi parsel sahibidir.

Grafik 17. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



Şekil 8. Analiz-3- Mahalle Sınırına Göre

## Plan Sınırına Göre

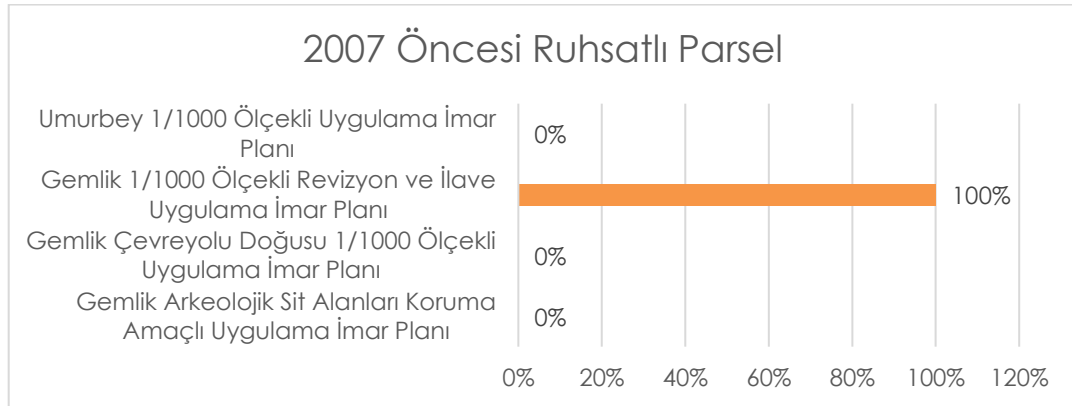
Analiz çalışması incelendiğinde hiçbir plan sınırında boş, metruk ve ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

2007 öncesi ruhsatsız parsellere bakıldığında; yalnızca Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda toplam 320.38 m<sup>2</sup> 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmaktadır.

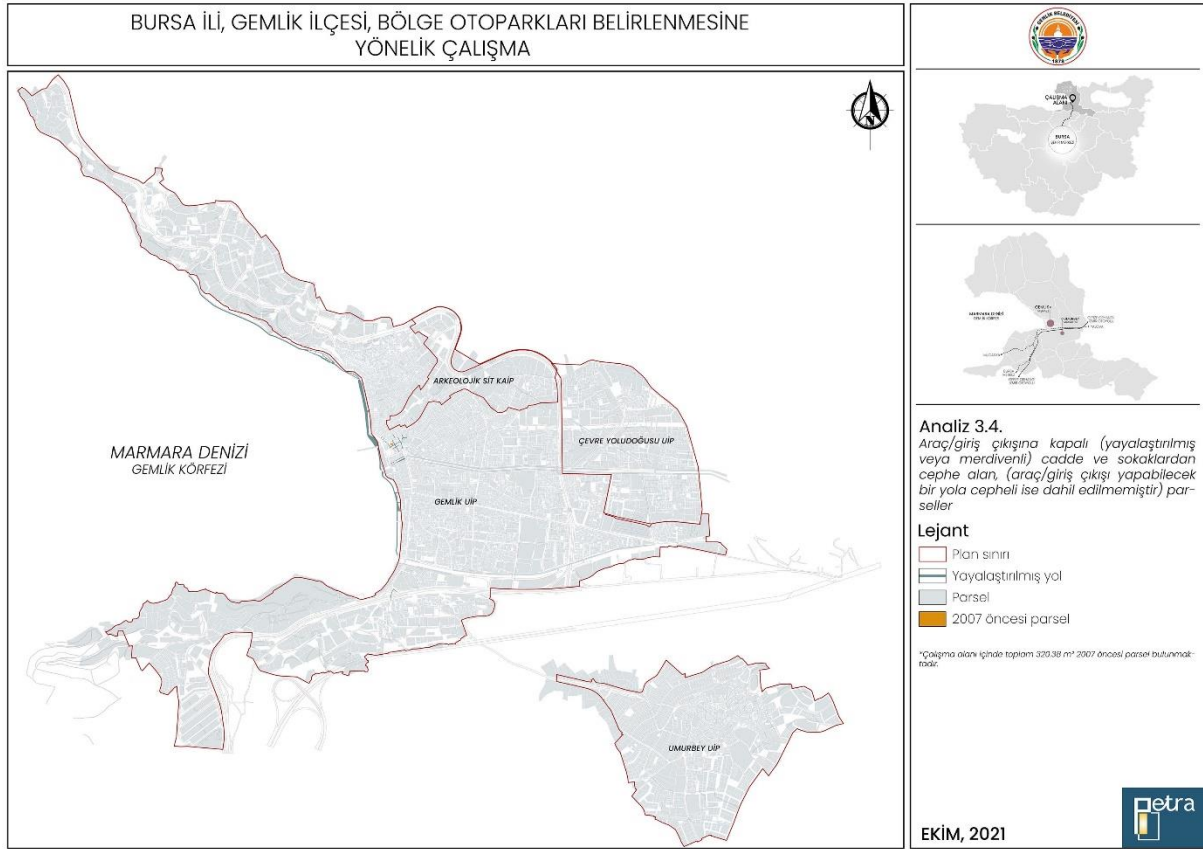
Tablo 22. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parşel		
Plan Sınırı Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	320.38	100%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>320.38</b>	<b>100%</b>

Grafik 18. Analiz-3: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



Tüm plan sınırları içinde sadece Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %100 oranla 2007 öncesi ruhsatlı parşele sahip plan sınırındır.



Şekil 9. Analiz-3- Plan Sınırına Göre

## 2.1.4.ÜZERİNDE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI (TESCİLLİ YAPI) BULUNAN PARSELLER

Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı (tescilli yapı) bulunan boş parsellere bakıldığında; toplamda 1338.37 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. En fazla boş parselin 379.80 m<sup>2</sup> ile Kayhan Mahallesi'nde olduğu görülmektedir. Cumhuriyet, Demirsubaşı, Dr. Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar, Umurbey mahallelerinde boş parsel bulunmamaktadır.

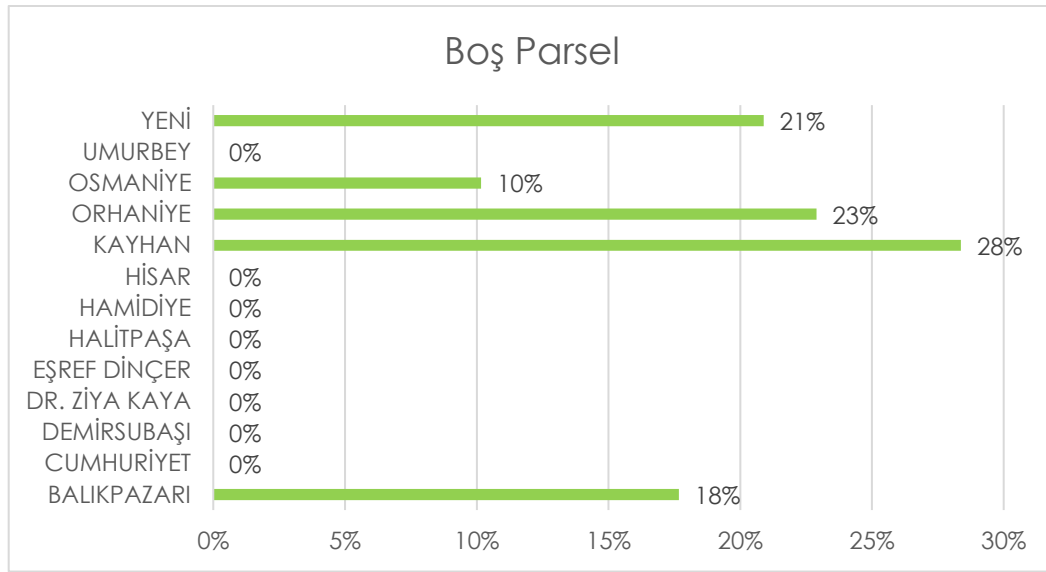
Tablo 23. Analiz-4: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	236.52	18%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	-	0%
Dr. Ziya Kaya	-	0%
Eşref Dinçer	-	0%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	-	0%
Hisar	-	0%

Kayhan	379.80	28%
Orhaniye	306.37	23%
Osmaniye	136.09	10%
Umurbey	-	0%
Yeni	279.59	21%
Toplam	<b>1,338.37</b>	100%

Grafiğe bakıldığında boş parsellerin mahallelere göre yüzdelik dağılımları gösterilmiştir. Kayhan %28 oranla en fazla boş parselde sahip mahalledir.

Grafik 19. Analiz-4: Boş Parseller



2007 öncesi ruhsatlı parsellere bakıldığında; toplamda 414.97 m<sup>2</sup> 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmaktadır. En fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselin 293.74 m<sup>2</sup> ile Kayhan Mahallesinde olduğu görülmektedir. Balıkpazarı, Cumhuriyet, Dr. Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar, Orhaniye, Osmaniye, Umurbey ve Yeni mahallelerinde 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmamaktadır.

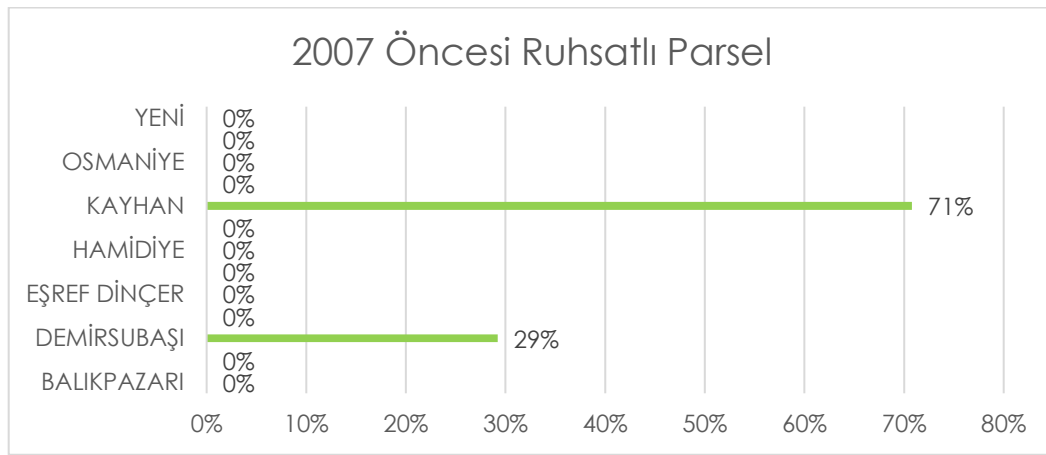
Tablo 24. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	0%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	121.23	29%
Dr. Ziya Kaya	-	0%
Eşref Dinçer	-	0%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	-	0%
Hisar	-	0%

Kayhan	293.74	71%
Orhaniye	-	0%
Osmaniye	-	0%
Umurbey	-	0%
Yeni	-	0%
Toplam	<b>414.97</b>	100%

Grafiğe bakıldığında 2007 öncesi ruhsatlı parsellerin mahallelere göre yüzdelik dağılımları gösterilmiştir. Kayhan %71 oranla en fazla 2007 ruhsatlı öncesi parselde sahip mahalledir.

Grafik 20. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



Metruk parsellere bakıldığında; toplamda 277.85 m<sup>2</sup> metruk parsel bulunmaktadır. En fazla metruk parselin 156.92 m<sup>2</sup> ile Kayhan Mahallesinde olduğu görülmektedir. Balıkpazarı, Demirsubaşı, Cumhuriyet, Eşref Dinçer, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar, Orhaniye, Osmaniye, Umurbey ve Yeni mahallelerinde metruk parsel bulunmamaktadır.

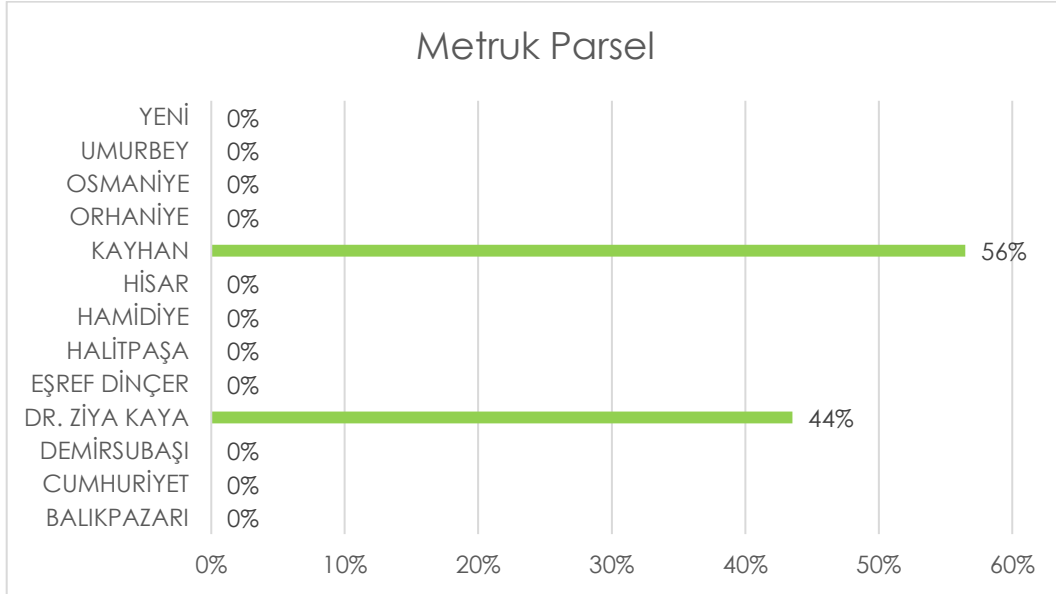
Tablo 25. Analiz-4: Metruk Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Metruk Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	0%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	-	0%
Dr. Ziya Kaya	120.93	44%
Eşref Dinçer	-	0%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	-	0%
Hisar	-	0%
Kayhan	156.92	56%
Orhaniye	-	0%

Osmaniye	-	0%
Umurbey	-	0%
Yeni	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>277.85</b>	<b>100%</b>

Metruk parsellerin mahallelere göre yüzdelik dağılımlarına bakıldığında Kayhan %56 oranla en fazla metruk parselde sahip mahalledir.

Grafik 21. Analiz-4: Metruk Parseller



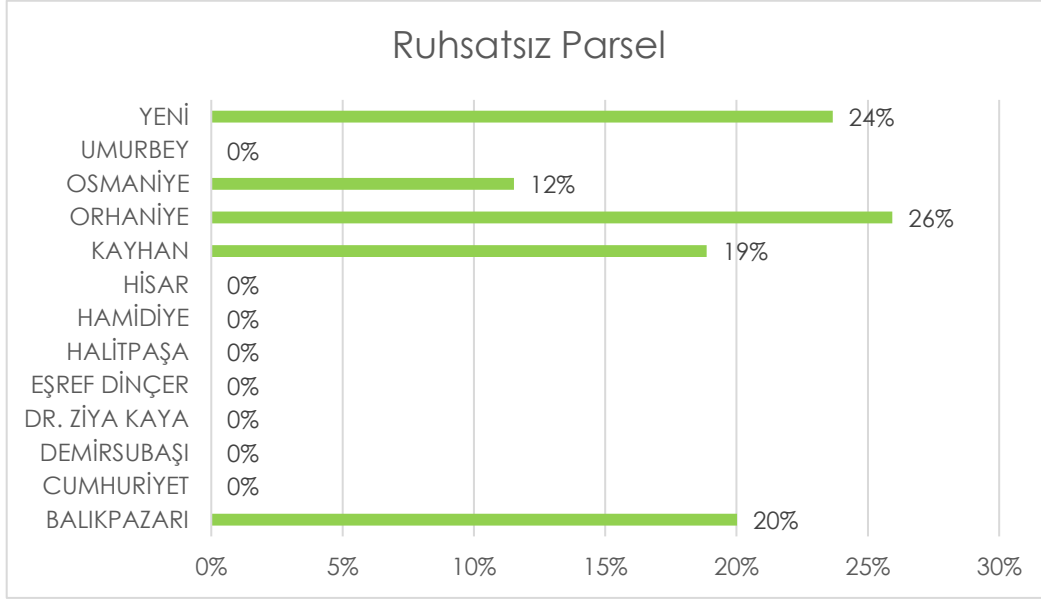
Üzerindeki korunması gerekli kültür varlığı (tescilli yapı) bulunan ruhsatsız parsellere bakıldığında; toplamda 1181.45 m<sup>2</sup> ruhsatsız parsel bulunmaktadır. En fazla ruhsatsız parselin 306.37 m<sup>2</sup> ile Orhaniye Mahallesi olduğu görülmektedir. Cumhuriyet, Demirsubaşı, Dr. Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar ve Umurbey mahallelerinde metruk parsel bulunmamaktadır.

Tablo 26. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	236.52	20%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	-	0%
Dr. Ziya Kaya	-	0%
Eşref Dinçer	-	0%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	-	0%
Hisar	-	0%

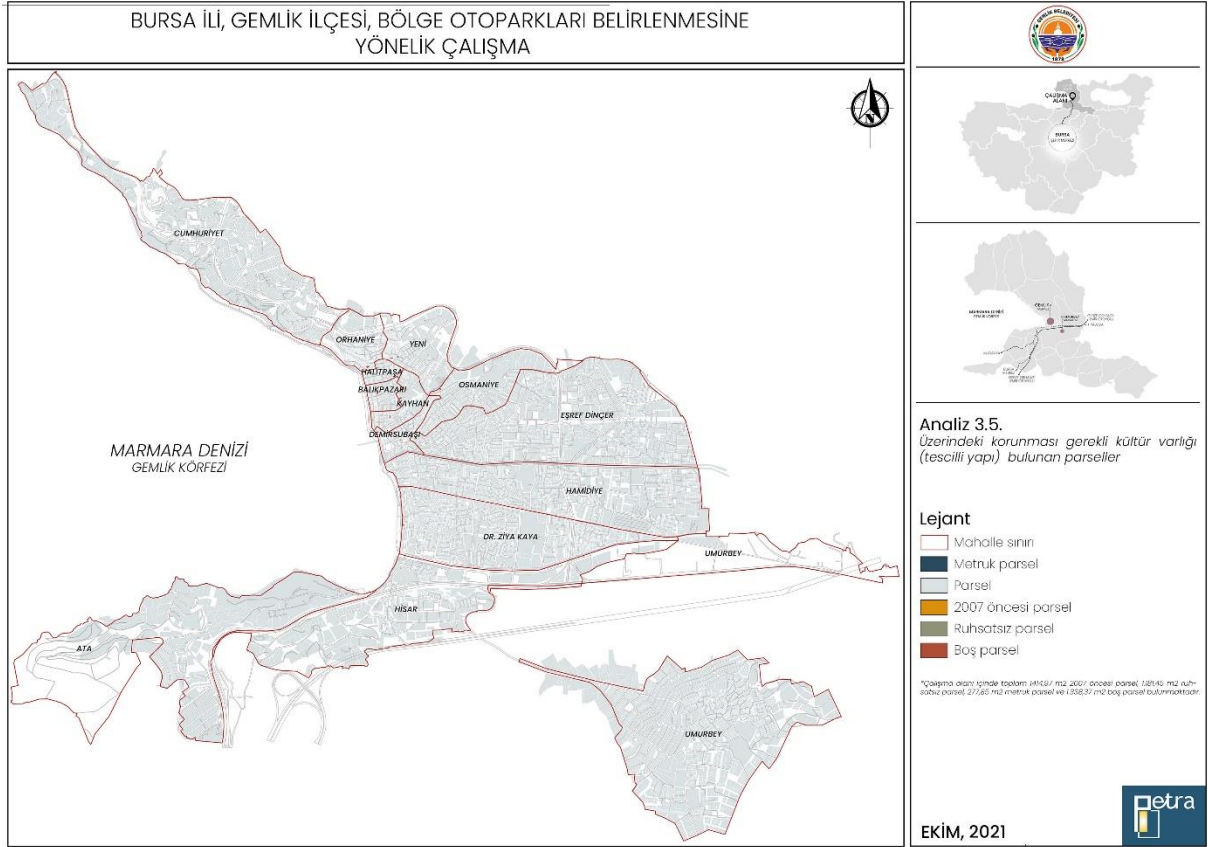
Kayhan	222.88	19%
Orhaniye	306.37	26%
Osmaniye	136.09	12%
Umurbey	-	0%
Yeni	279.59	24%
Toplam	<b>1,181.45</b>	100%

Grafik 22. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller



Yukarıdaki grafiğe bakıldığında ruhsatsız parsellerin mahallelere göre yüzdelik dağılımları gösterilmiştir. Orhaniye %26 oranla en fazla ruhsatsız parseli sahip mahalledir.





Şekil 10. Analiz-4- Mahalle Sınırına Göre

### Plan Sınırına Göre

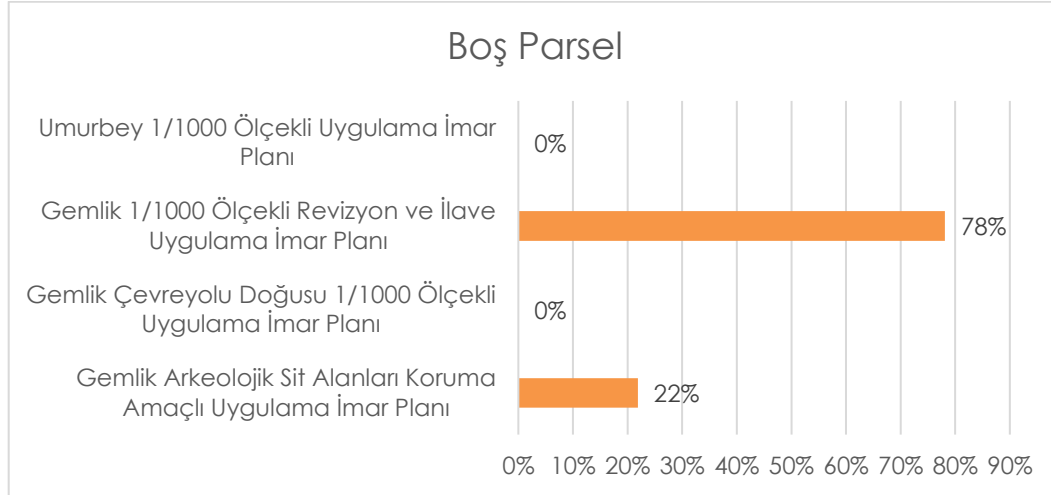
Boş parsellere bakıldığında; toplamda 1338.37 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. En fazla boş parselin 1045.36 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az boş parsel 293.01 m<sup>2</sup> Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndadır.

Tablo 27. Analiz-4: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parşel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	293.01	22%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	1,045.36	78%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>1,338.37</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %78 oranla en fazla boş parselde sahip plan sınıridir. Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda boş parsel bulunmamaktadır.

Grafik 23. Analiz-4: Boş Parseller



2007 öncesi ruhsatlı parsellere bakıldığında; toplamda 414.97 m<sup>2</sup> parsel bulunmaktadır. En fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselin 258.05 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az 2007 öncesi ruhsatlı parsel 156.92 m<sup>2</sup> ile Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındadır.

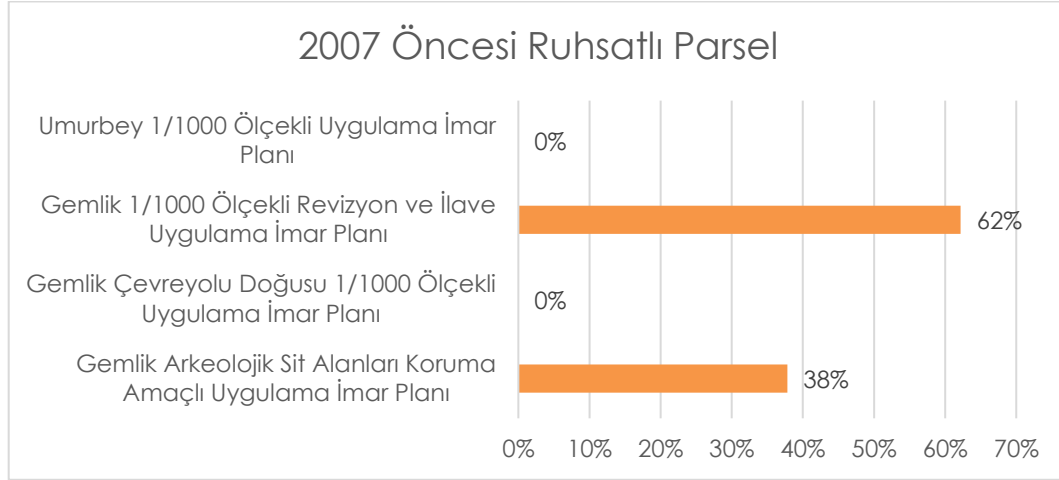
Tablo 28. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parşel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	156.92	38%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	258.05	62%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>414.97</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %62 oranla en fazla 2007 öncesi ruhsatlı parşele sahip plan sınıridir. Gemlik Çevreyolu

Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmamaktadır.

Grafik 24. Analiz-4: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



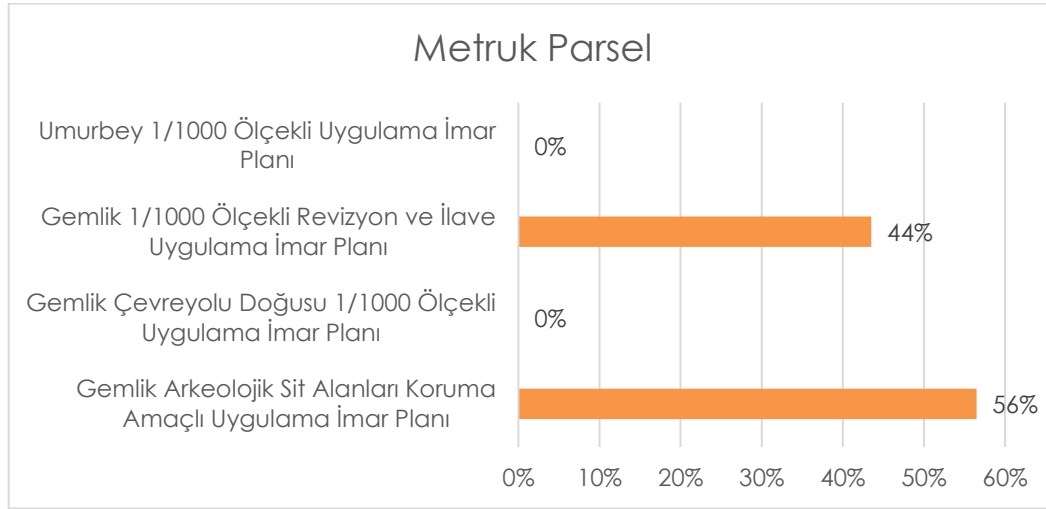
Tescilli yapı bulunan metruk parsellere bakıldığında; toplamda 277.85 m<sup>2</sup> metruk parsel bulunmaktadır. En fazla metruk parselin 156.92 m<sup>2</sup> ile Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda, En az metruk parselin ise 120.93 m<sup>2</sup> Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir.

Tablo 29. Analiz-4: Metruk Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Metruk Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	156.92	56%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	120.93	44%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>277.85</b>	<b>100%</b>

Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı %56 oranla en fazla metruk parseli sahip plan sınırlandır. Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda metruk parsel bulunmamaktadır.

Grafik 25. Analiz-4: Metruk Parseller



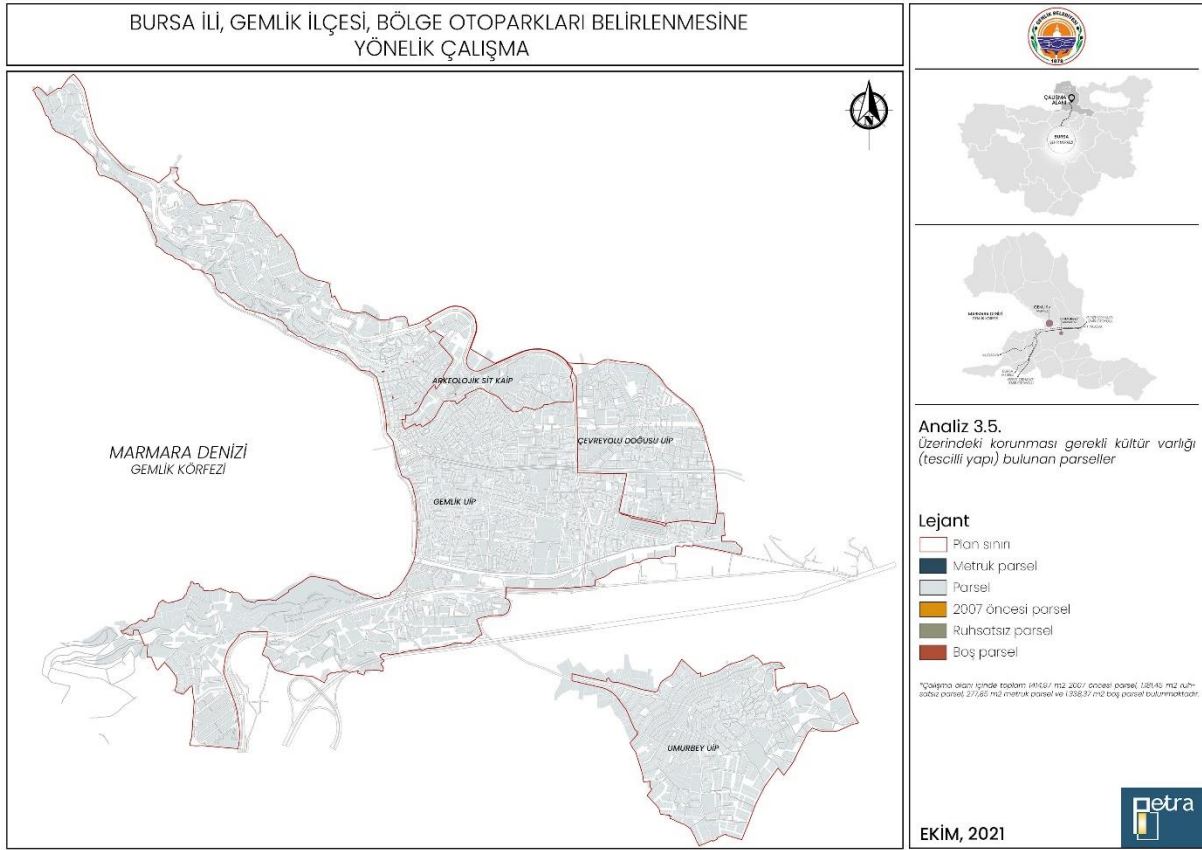
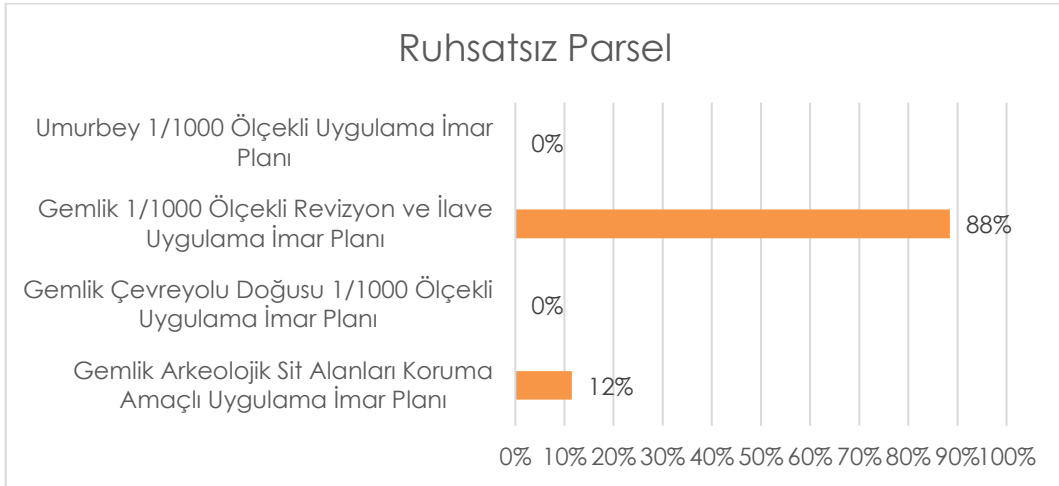
Ruhsatsız parsellere bakıldığında; toplamda 1181.45 m<sup>2</sup> ruhsatsız parsel bulunmaktadır. En fazla ruhsatsız parselin 1045.36 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az ruhsatsız parsel 136.09 m<sup>2</sup> ile Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndadır.

Tablo 30. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller

<b>PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m<sup>2</sup>)</b>		
Ruhsatsız Parsel		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	136.09	12%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	1,045.36	88%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>1,181.45</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %88 oranla en fazla ruhsatsız parseli sahip plan sınıridir. Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

Grafik 26. Analiz-4: Ruhsatsız Parseller



Şekil 11. Analiz-4- Plan Sınırına Göre

## 2.1.5.KARAYOLU ÜZERİNDE VE KARAYOLU İLE KAVŞAK MESAFESİ 100 METRE MESAFEYİ SAĞLAMADIĞI İÇİN PARSELE ARAÇ/GİRİŞ ÇIKIŞI VERİLEMİYEN PARSELLER

### Mahalle Sınırına Göre

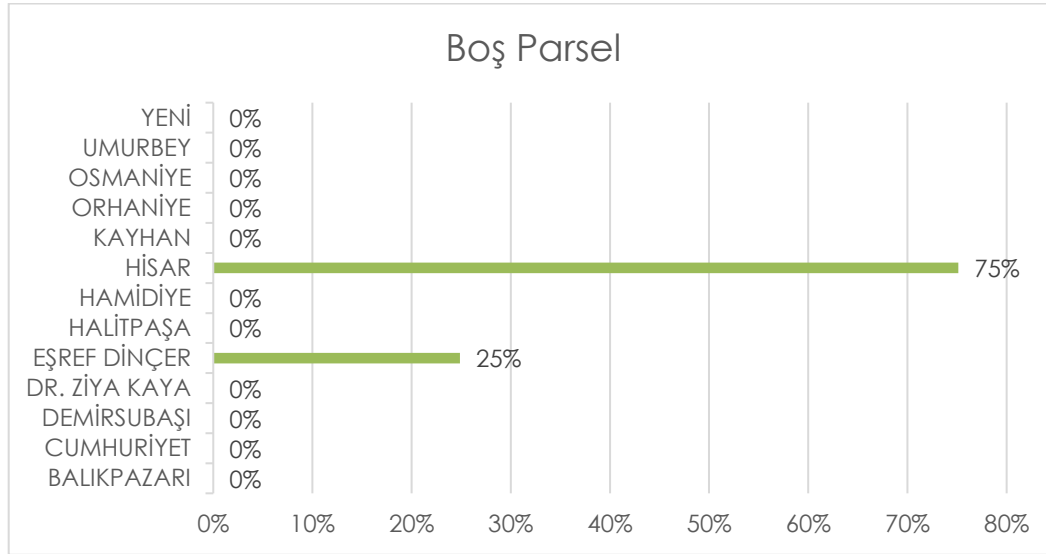
Boş parsellere bakıldığında; toplamda 2,781.81 m<sup>2</sup> boş parsel bulunmaktadır. En fazla boş parselin 2,089.7 m<sup>2</sup> ile Hisar Mahallesinde olduğu görülmektedir. En az boş parsel 692.11 m<sup>2</sup> ile Eşref Dinçer Mahallesindedir.

Tablo 31. Analiz-5: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	0%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	-	0%
Dr. Ziya kaya	-	0%
Eşref dinçer	692.11	25%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	-	0%
Hisar	2,089.7	75%
Kayhan	-	0%
Orhaniye	-	0%
Osmaniye	-	0%
Umurbey	-	0%
Yeni	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>2,781.81</b>	<b>100%</b>

Hisar mahallesi %75 oranla en fazla boş parsele sahip mahalledir. Hisar ve Eşref Dinçer Mahallelerinde boş parseller gözlemlenirken Yeni, Umurbey, Osmaniye, Orhaniye, Kayhan, Hamidiye, Halitpaşa, Dr. Ziya Kaya, Demirsubaşı, Cumhuriyet ve Balıkpazarı Mahallerinde boş parsel bulunmamaktadır.

Grafik 27. Analiz-5: Boş Parseller



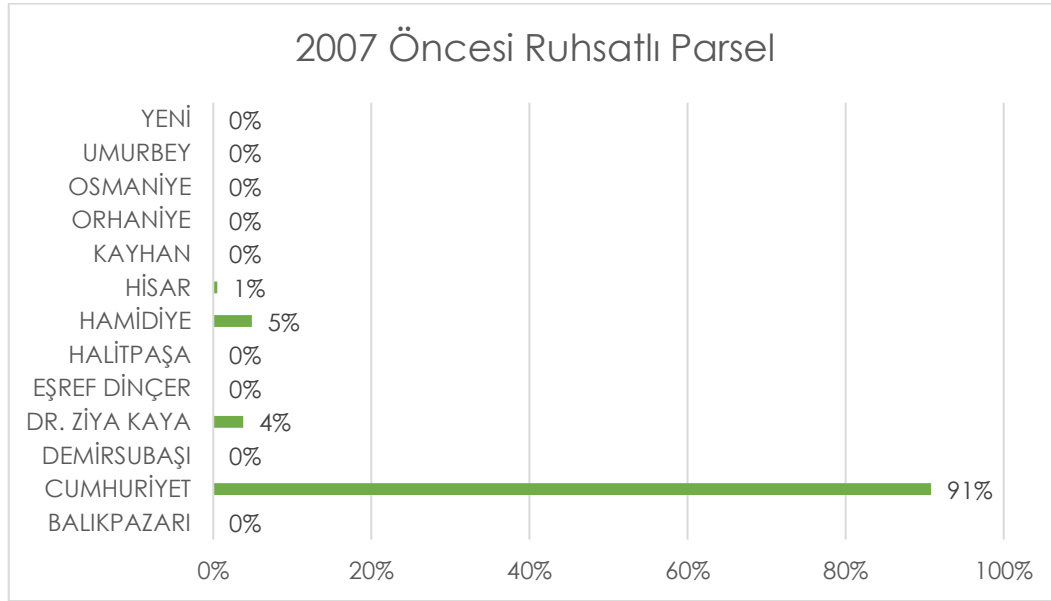
Cumhuriyet mahallesi en fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselle sahip mahalledir. Hisar, Hamidiye, Dr. Ziya Kaya ve Cumhuriyet Mahallelerinde 2007 öncesi ruhsatlı parseller gözlenirken Yeni, Umurbey, Osmaniye, Orhaniye, Kayhan, Halitpaşa, Eşref Dinçer, Demirsubaşı ve Balıkpazarı Mahallerinde 2007 öncesi ruhsatlı parsel bulunmamaktadır.

Tablo 32. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parsel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	0%
Cumhuriyet	21,849.53	91%
Demirsubaşı	-	0%
Dr. Ziya kaya	908.22	4%
Eşref dinçer	-	0%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	1,173.42	5%
Hisar	123.46	1%
Kayhan	-	0%
Orhaniye	-	0%
Osmaniye	-	0%
Umurbey	-	0%
Yeni	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>24,054.63</b>	<b>100%</b>

Cumhuriyet mahallesi %91 oranla en fazla 2007 öncesi ruhsatlı parselle sahip mahalledir.

Grafik 28. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



Karayolu üzerinde ve karayolu ile kavşak mesafesi 100 metre mesafeyi sağlamadığı için parselere araç/giriş çıkışı verilemeyecek ruhsatsız parsellere bakıldığında; toplamda 3,435.96 m<sup>2</sup> ruhsatsız parsel bulunmaktadır. Dr. Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Hamidiye ve Hisar Mahallerinde ruhsatsız parsel bulunduğu tespit edilmiştir. En fazla ruhsatsız parselin 2,089.69 m<sup>2</sup> ile Hisar Mahallesi olduğu görülmektedir. En az ruhsatsız parsel 120.62 m<sup>2</sup> ile Hamidiye Mahallesi'dir.

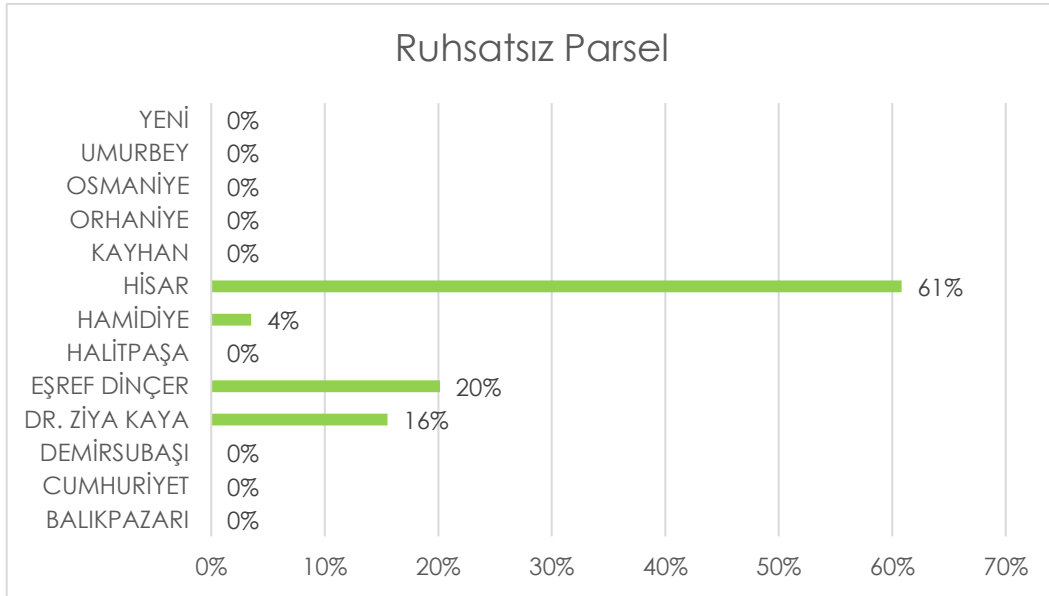
Tablo 33. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parşel		
Mahalle Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Balıkpazarı	-	0%
Cumhuriyet	-	0%
Demirsubaşı	-	0%
Dr. Ziya Kaya	533.54	16%
Eşref Dinçer	692.11	20%
Halitpaşa	-	0%
Hamidiye	120.62	4%
Hisar	2,089.69	61%
Kayhan	-	0%
Orhaniye	-	0%
Osmaniye	-	0%
Umurbey	-	0%
Yeni	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>3,435.96</b>	<b>100%</b>

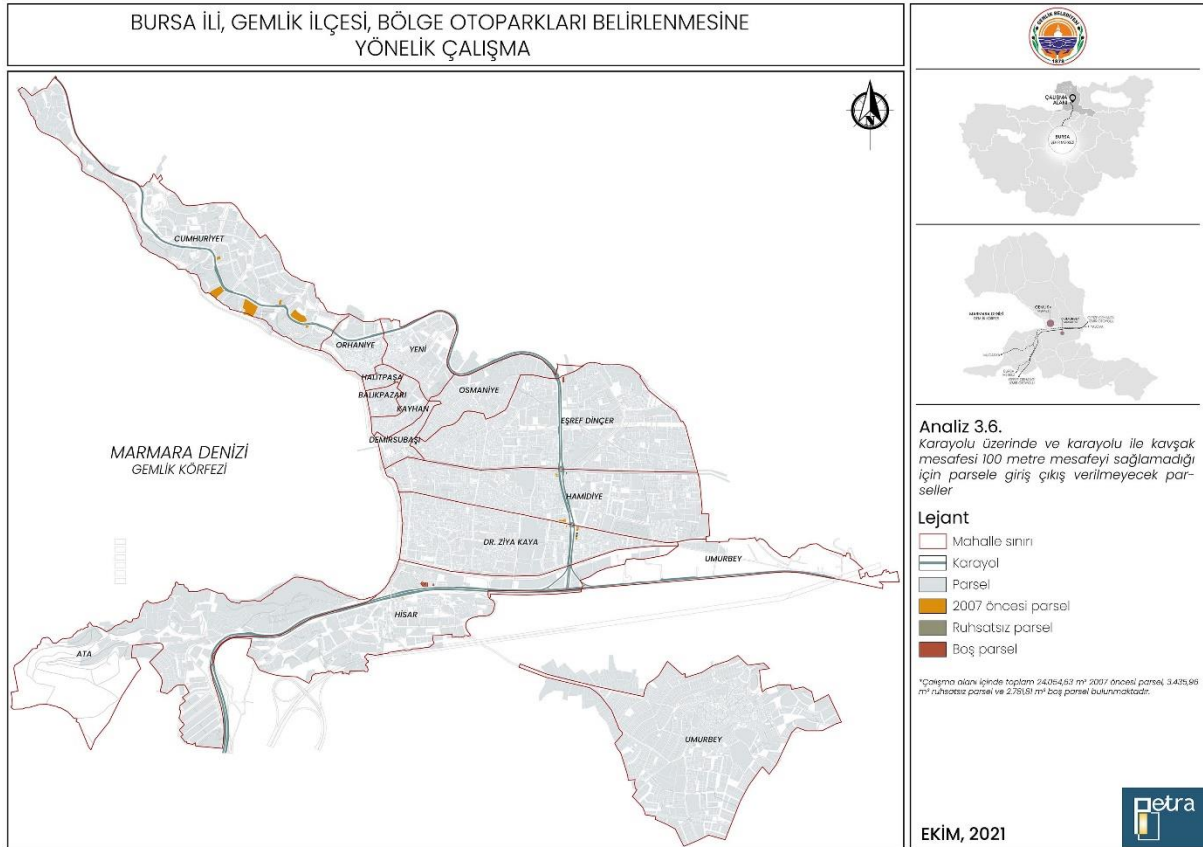


Hisar Mahallesi %61 oranla en fazla ruhsatsız parselle sahip mahalledir. Hisar, Hamidiye, Eşref Dinçer ve Dr. Ziya Kaya Mahallelerinde ruhsatsız parseller gözlemlenirken Yeni, Umurbey, Osmaniye, Orhaniye, Kayhan, Halitpaşa, Demirsubaşı, Cumhuriyet ve Balıkpazarı Mahallerinde ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

Grafik 29. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller



Mahalle sınırları içinde analiz sonucu belirlenen metruk parsel bulunmamaktadır.



Şekil 12. Analiz-5- Mahalle Sınırına Göre

### Plan Sınırına Göre

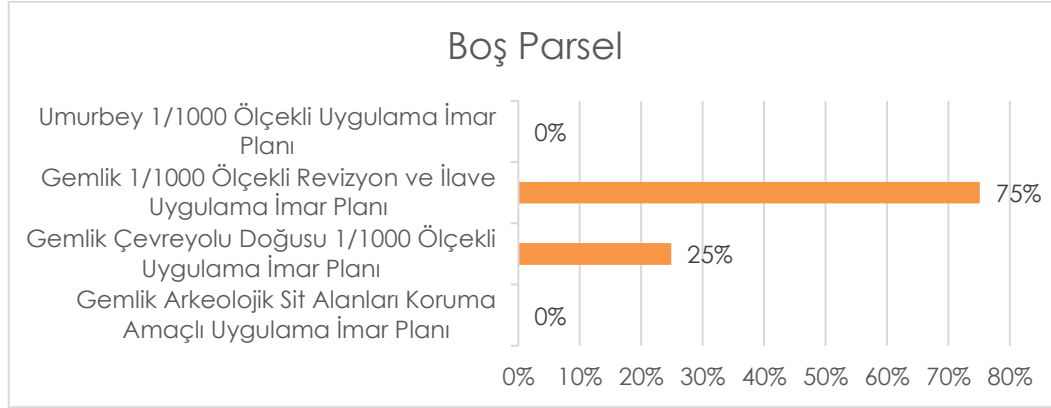
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda boş parsel bulunduğu tespit edilmiştir. En fazla boş parselin 2,089.69 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az boş parsel 629.11 m<sup>2</sup> ile Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'dır.

Tablo 34. Analiz-5: Boş Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Boş Parşel		
Plan Sınırı Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı		- 0%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	692.11	25%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	2,089.69	75%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		- 0%
<b>Toplam</b>	<b>2,781.81</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %75 oranla en fazla boş parselle sahip plan sınıridir. Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda boş parsel bulunmamaktadır.

Grafik 30. Analiz-5: Boş Parseller



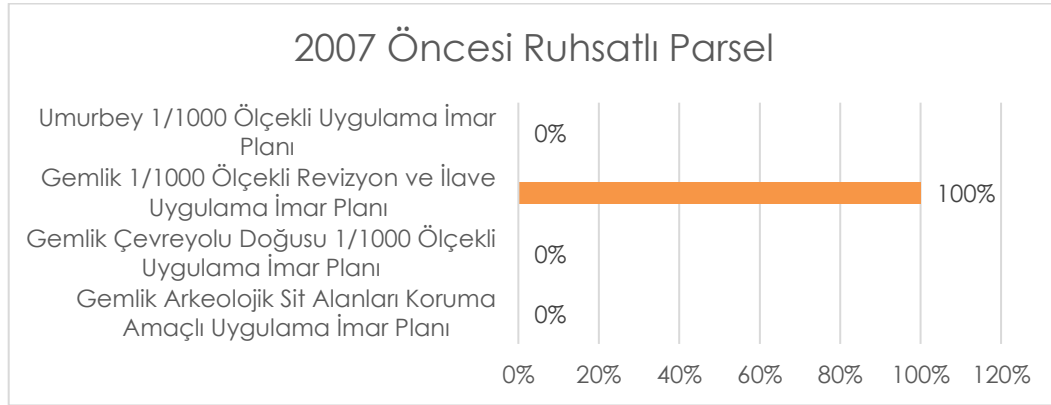
2007 öncesi ruhsatlı parsellere bakıldığında; yalnızca Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda toplam 24,054.63 m<sup>2</sup> parsel bulunmaktadır.

Tablo 35. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
2007 Öncesi Ruhsatlı Parsel		
Plan Sınırı Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	24,054.63	100%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>24,054.63</b>	<b>100%</b>

Tüm plan sınırları içinde bir tek Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %100 oranla 2007 öncesi ruhsatlı parselle sahip plan sınıridir.

Grafik 31. Analiz-5: 2007 Öncesi Ruhsatlı Parseller



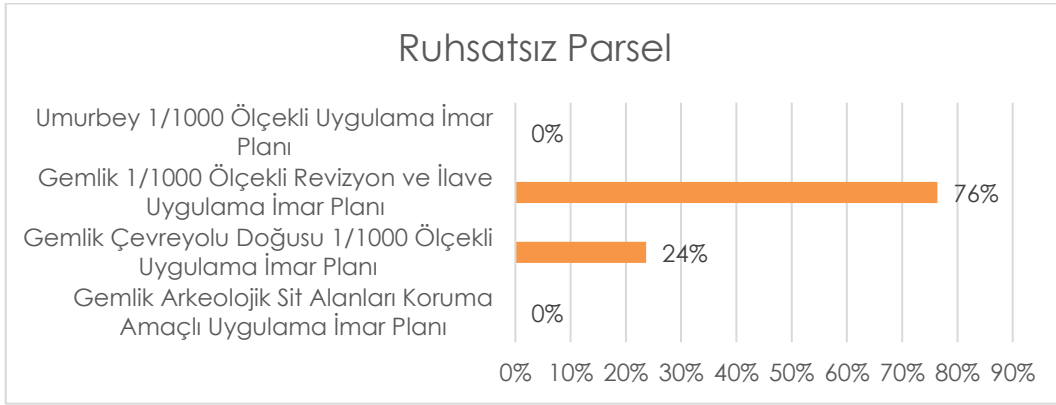
Toplamda 3,435.96 m<sup>2</sup> ruhsatsız parsel bulunmaktadır. En fazla ruhsatsız parselin 2,623.23 m<sup>2</sup> ile Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda olduğu görülmektedir. En az ruhsatsız parsel ise 812.73 m<sup>2</sup> ile Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndadır.

Tablo 36. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller

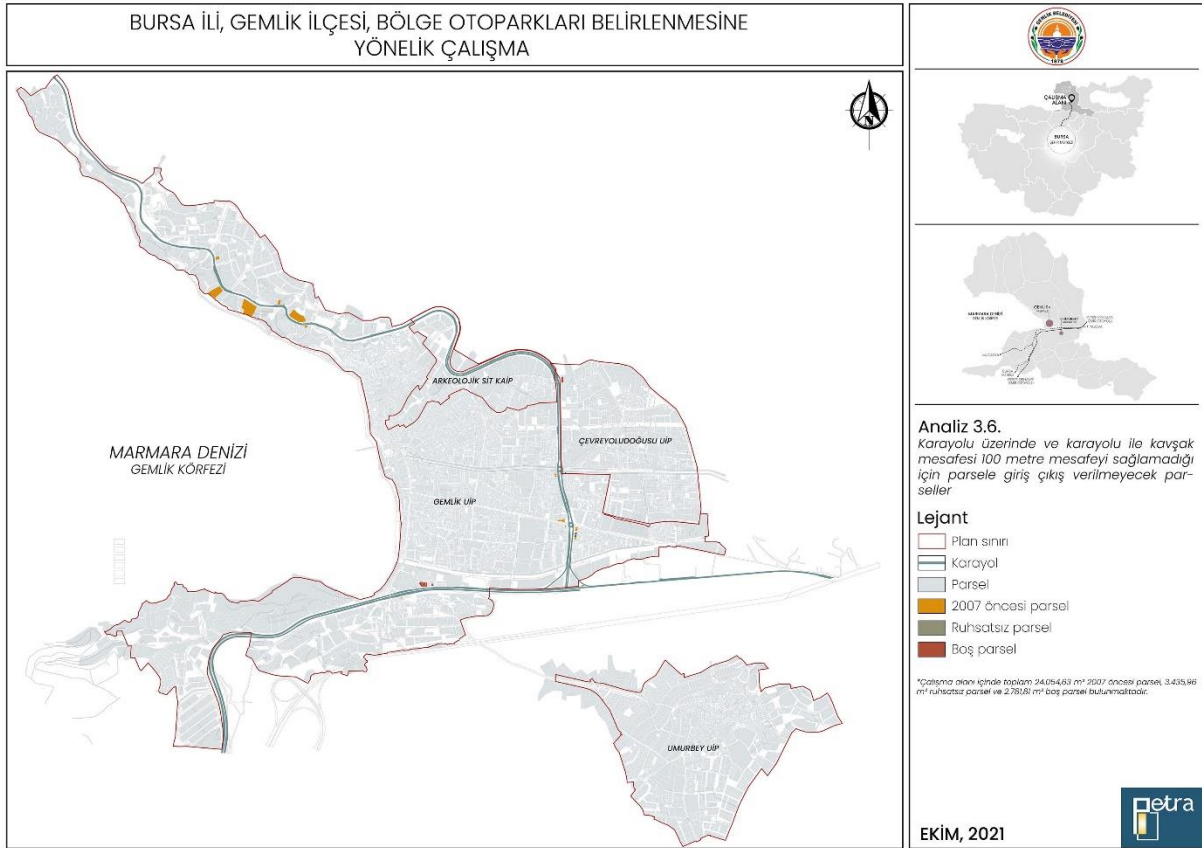
PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Ruhsatsız Parsel		
Plan Sınırı Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	-	0%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	812.73	24%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	2,623.23	76%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	-	0%
<b>Toplam</b>	<b>3,435.96</b>	<b>100%</b>

Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı %76 oranla en fazla ruhsatsız parseli sahip plan sınırlandır. Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ruhsatsız parseller gözlemlenirken; Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ruhsatsız parsel bulunmamaktadır.

Grafik 32. Analiz-5: Ruhsatsız Parseller



Karayolu üzerinde ve karayolu ile kavşak mesafesi 100 metre mesafeyi sağlamadığı için parselere araç/giriş çıkışı verilemeyecek ruhsatsız parsellere bakıldığında; tüm planlar içinde metruk parsel bulunmamaktadır.



Şekil 13. Analiz-5- Plan Sınırına Göre

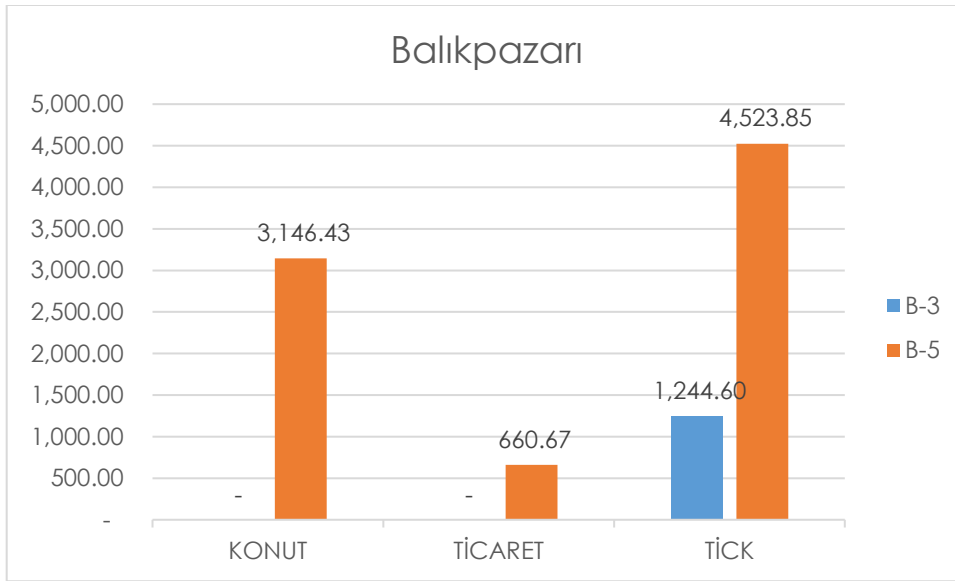
## 2.1.6.OTOPARK İHTİYACI BULUNAN PARSELLER

Analizler sonucunda tüm parseller bir araya getirilmiştir ve mükerrer olmaması için veriler kontrol edildikten sonra bu parsellere yönelik ihtiyaç duyulan otopark sayısını tespit etmek amacıyla mahalle sınırına, plan sınırına ve imar planlarındaki yapılaşma koşullarına ve fonksiyonlarına göre sınıflandırılıp tablolştırılmıştır. Otopark ihtiyacı bulunan 383.194,35 metrekare büyüklüğünde toplamda 4430 adet parsel bulunmaktadır.

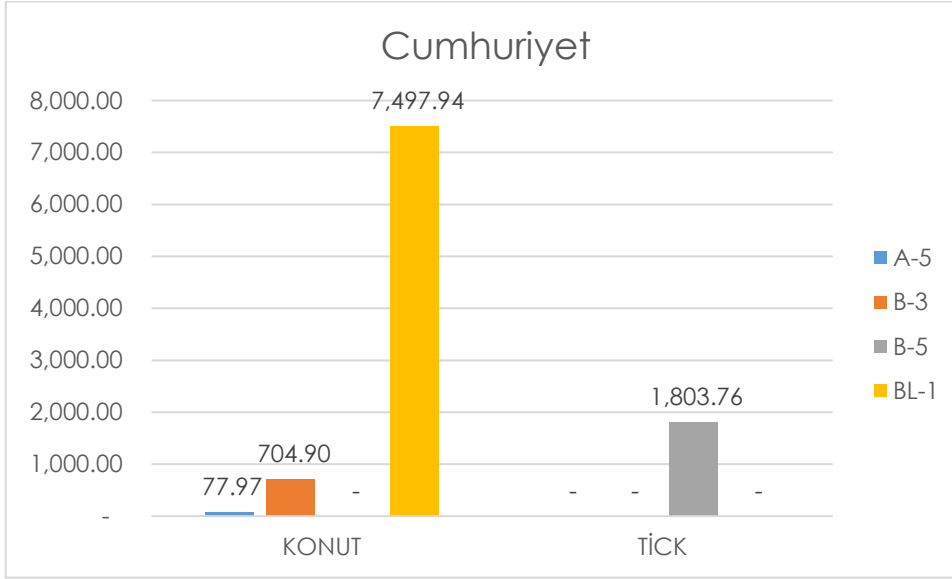
### Mahalle Sınırına Göre

Tablo 37.Mahallelere Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Parsellerin Sınıflandırılması

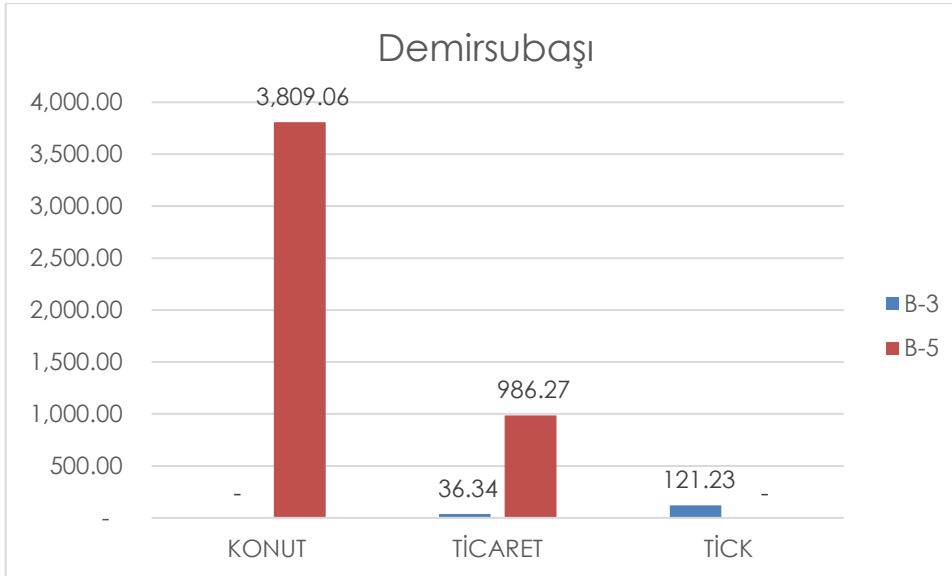
Balıkpazarı	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
B-3	-	-	1,244.60	1,244.60
B-5	3,146.43	660.67	4,523.85	8,330.96
Toplam	3,146.43	660.67	5,768.45	<b>9,575.55</b>



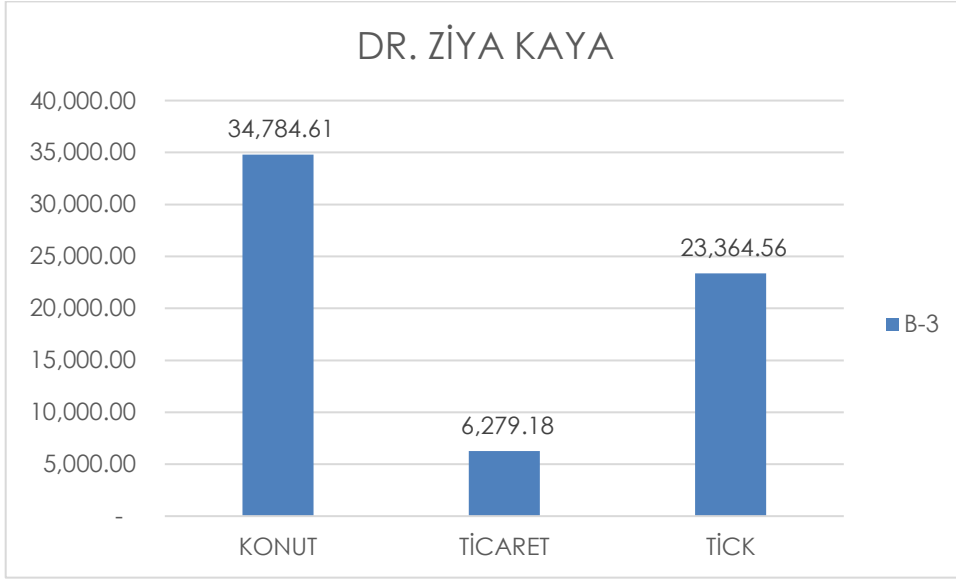
Cumhuriyet	Konut	Tick	Toplam
A-5	77.97	-	77.97
B-3	704.90	-	704.90
B-5	-	1,803.76	1,803.76
BL-1	7,497.94	-	7,497.94
Toplam	8,280.82	1,803.76	<b>10,084.58</b>



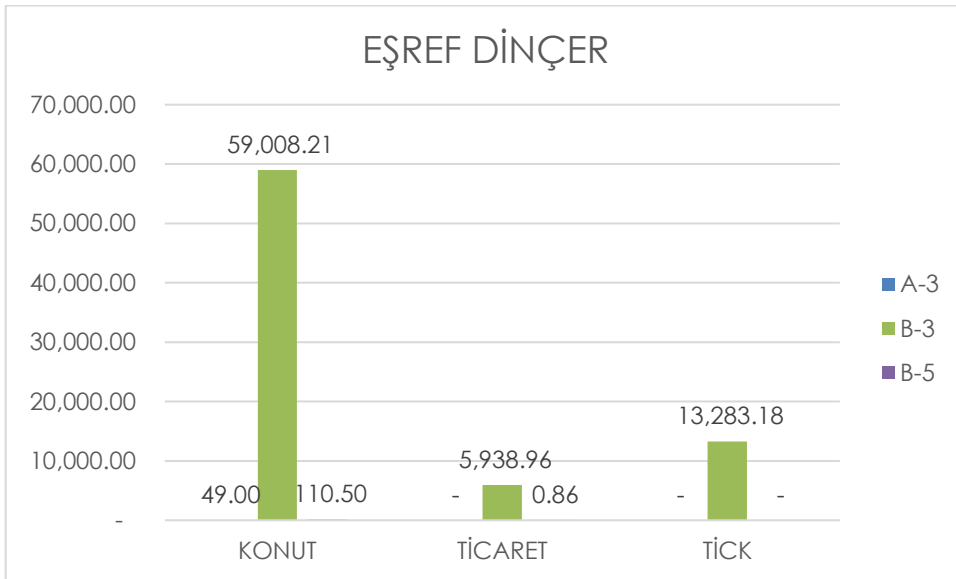
Demirsubaşı	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
B-3	-	36.34	121.23	157.58
B-5	3,809.06	986.27	-	4,795.33
<b>Toplam</b>	<b>3,809.06</b>	<b>1,022.61</b>	<b>121.23</b>	<b>4,952.90</b>



Dr. Ziya Kaya	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
B-3	34,784.61	6,279.18	23,364.56	64,428.34
<b>Toplam</b>	<b>34,784.61</b>	<b>6,279.18</b>	<b>23,364.56</b>	<b>64,428.34</b>

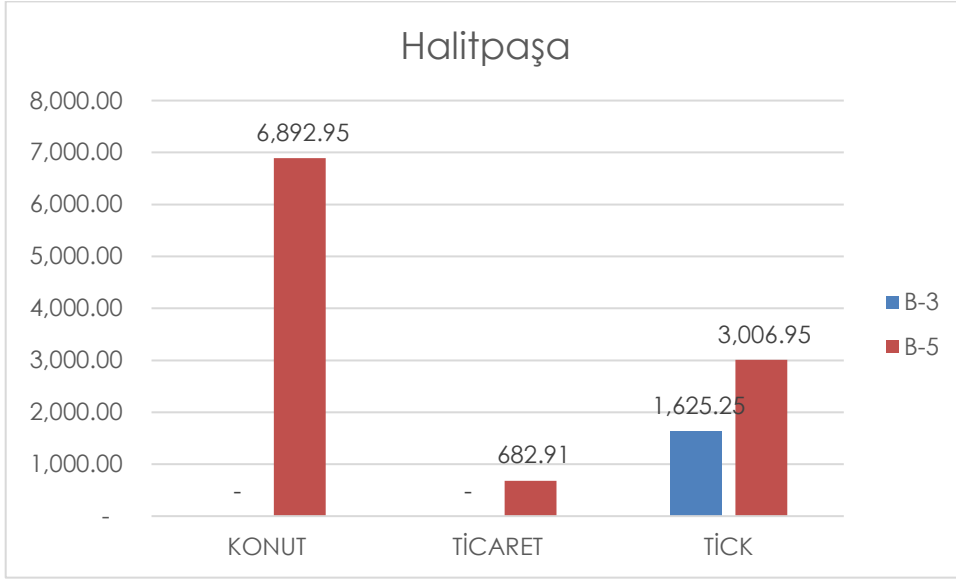


Eşref Dinçer	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
A-3	49.00	-	-	49.00
B-3	59,008.21	5,938.96	13,283.18	78,230.35
B-5	110.50	0.86	-	111.36
<b>Toplam</b>	<b>59,167.71</b>	<b>5,939.82</b>	<b>13,283.18</b>	<b>78,390.71</b>

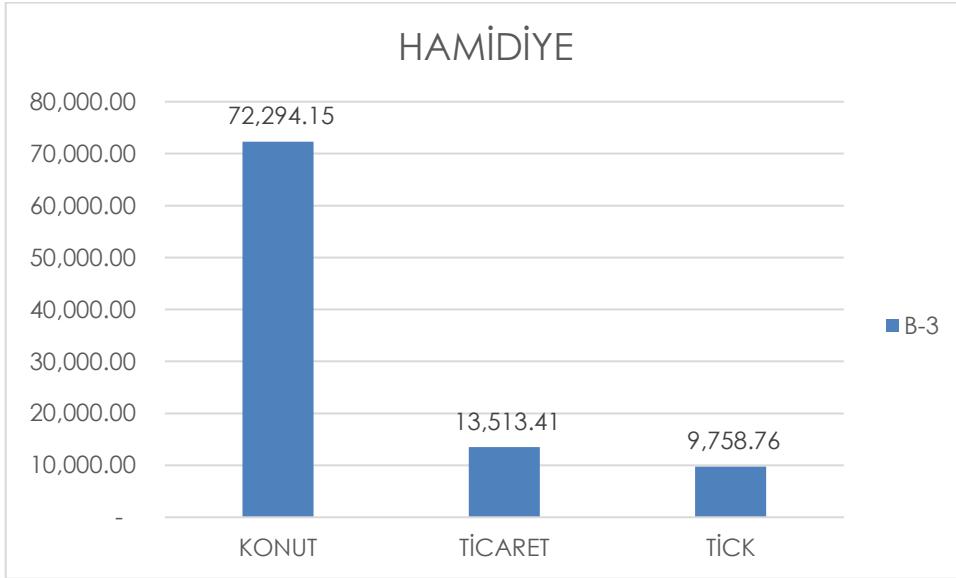


Halitpaşa	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
B-3	-	-	1,625.25	1,625.25
B-5	6,892.95	682.91	3,006.95	10,582.81
<b>Toplam</b>	<b>6,892.95</b>	<b>682.91</b>	<b>4,632.20</b>	<b>12,208.06</b>

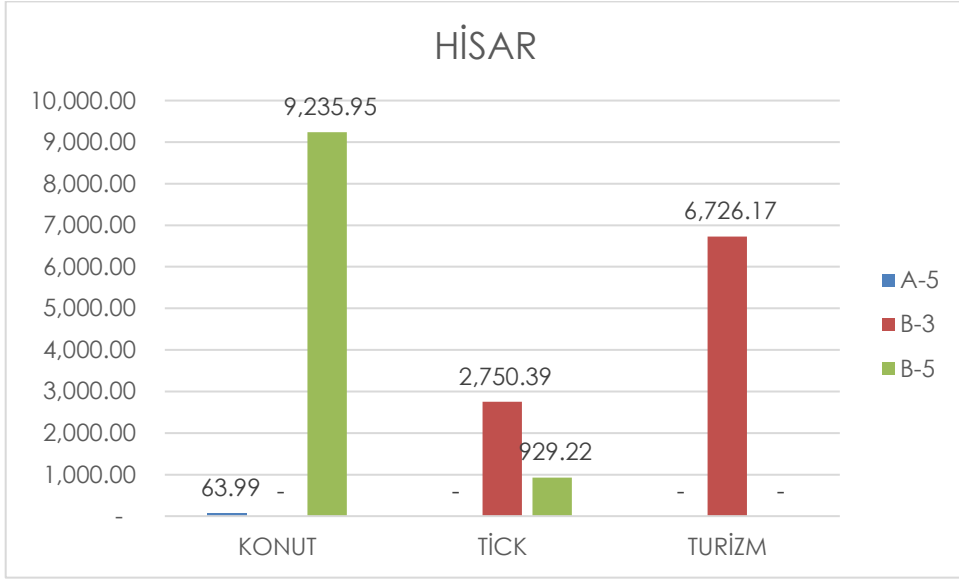




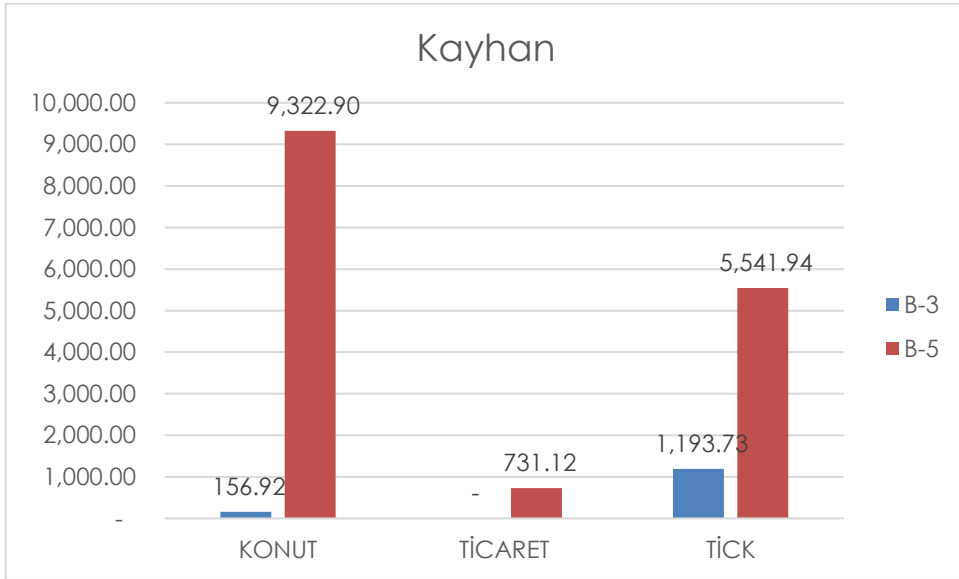
Hamidiye	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
B-3	72,294.15	13,513.41	9,758.76	95,566.31
<b>Toplam</b>	<b>72,294.15</b>	<b>13,513.41</b>	<b>9,758.76</b>	<b>95,566.31</b>



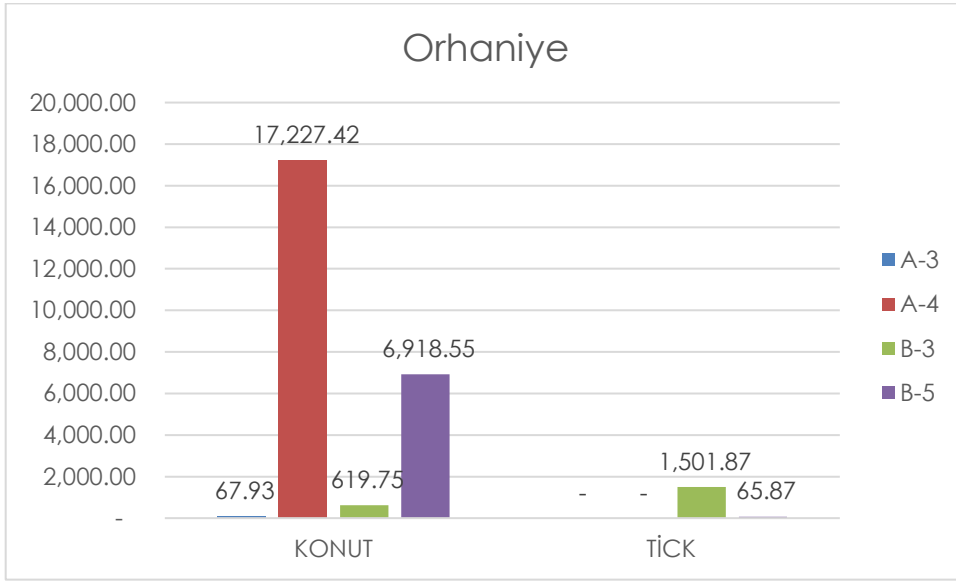
Hisar	Konut	Tick	Turizm	Toplam
A-5	63.99	-	-	63.99
B-3	-	2,750.39	6,726.17	9,476.56
B-5	9,235.95	929.22	-	10,165.17
<b>Toplam</b>	<b>9,299.94</b>	<b>3,679.62</b>	<b>6,726.17</b>	<b>19,705.73</b>



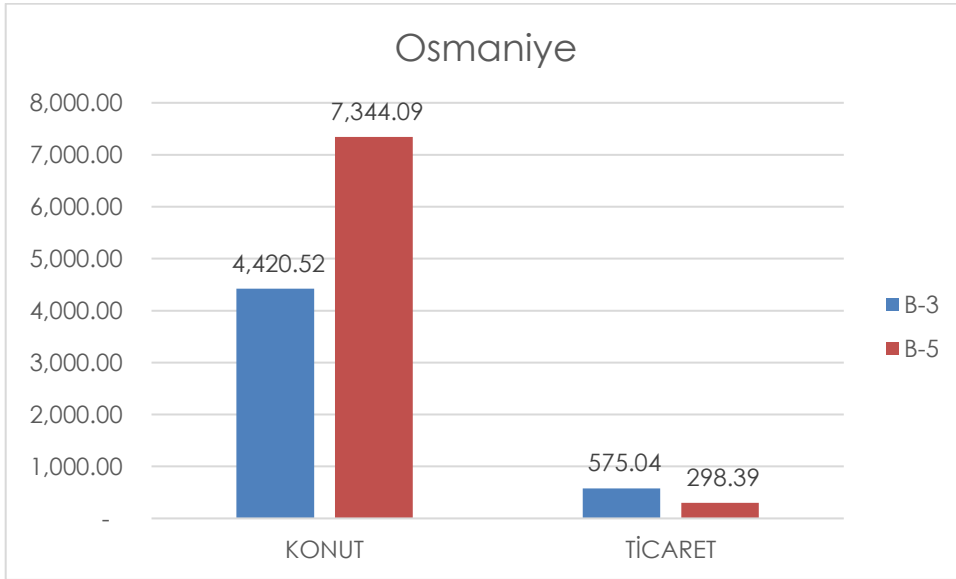
Kayhan	Konut	Ticaret	Tick	Toplam
B-3	156.92	-	1,193.73	1,350.65
B-5	9,322.90	731.12	5,541.94	15,595.96
<b>Toplam</b>	<b>9,479.82</b>	<b>731.12</b>	<b>6,735.67</b>	<b>16,946.61</b>



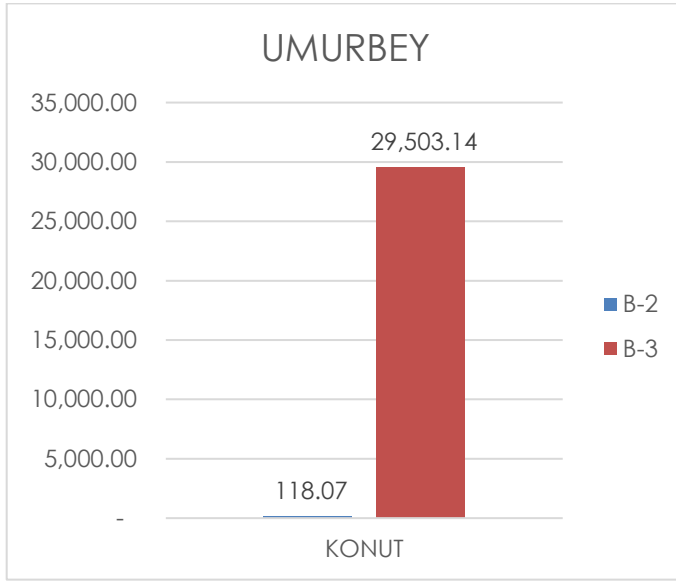
Orhaniye	Konut	Tick	Toplam
A-3	67.93	-	67.93
A-4	17,227.42	-	17,227.42
B-3	619.75	1,501.87	2,121.62
B-5	6,918.55	65.87	6,984.42
<b>Toplam</b>	<b>24,833.65</b>	<b>1,567.73</b>	<b>26,401.38</b>



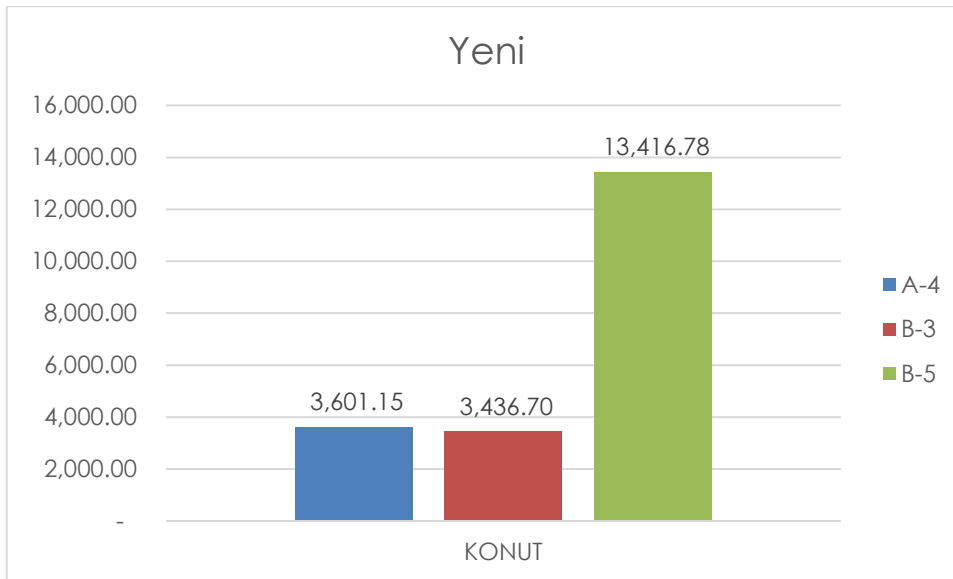
Osmaniye	Konut	Ticaret	Toplam
B-3	4,420.52	575.04	4,995.56
B-5	7,344.09	298.39	7,642.48
<b>Toplam</b>	<b>11,764.61</b>	<b>873.43</b>	<b>12,638.04</b>



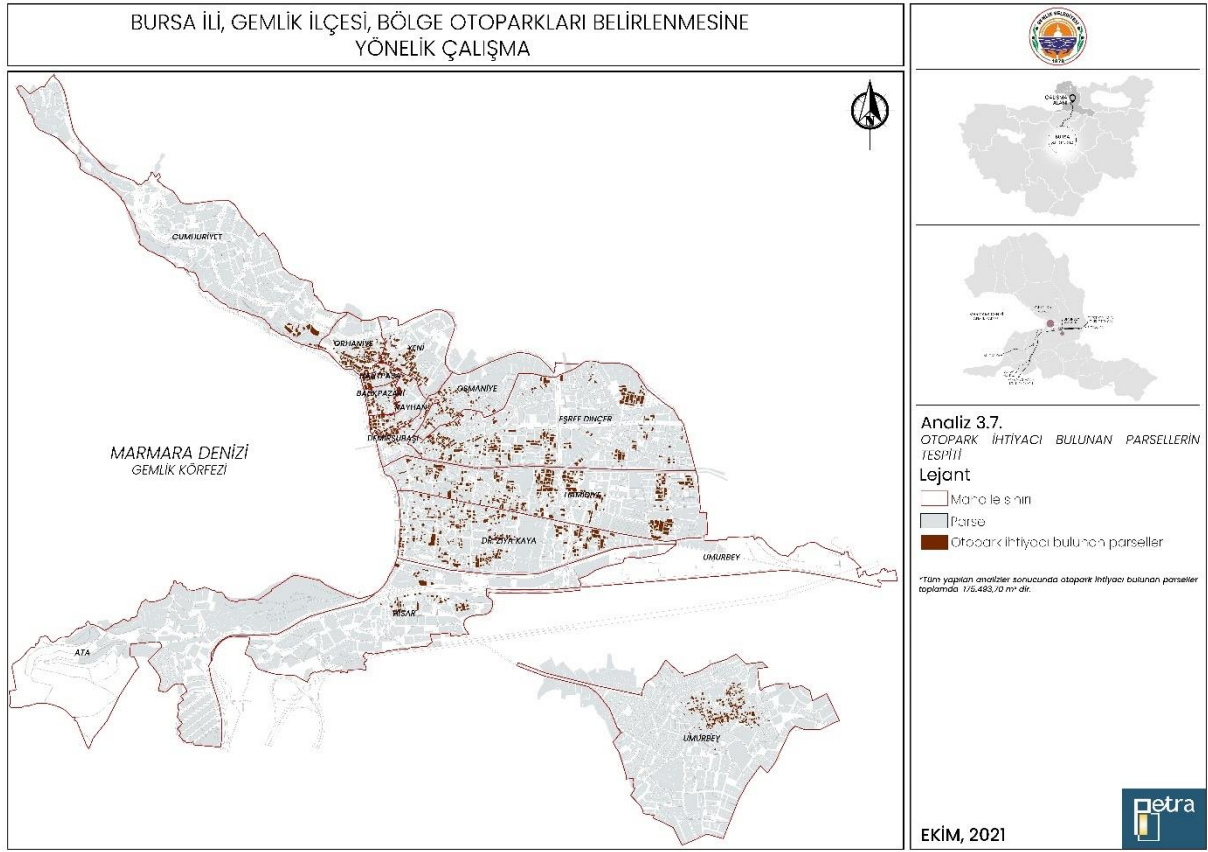
Umurbey	Konut	Toplam
B-2	118.07	118.07
B-3	29,503.14	29,503.14
<b>Toplam</b>	<b>29,621.20</b>	<b>29,621.20</b>



Yeni	Konut	Toplam
A-4	3,601.15	3,601.15
B-3	3,436.70	3,436.70
B-5	13,416.78	13,416.78
<b>Toplam</b>	<b>20,454.63</b>	<b>20,454.63</b>



Otopark ihtiyacı bulunan parsellerin alansal olarak en yoğun olduğu mahalle Hamidiye iken, en seyrek olduğu mahalle ise Demir Subaşı'dır.



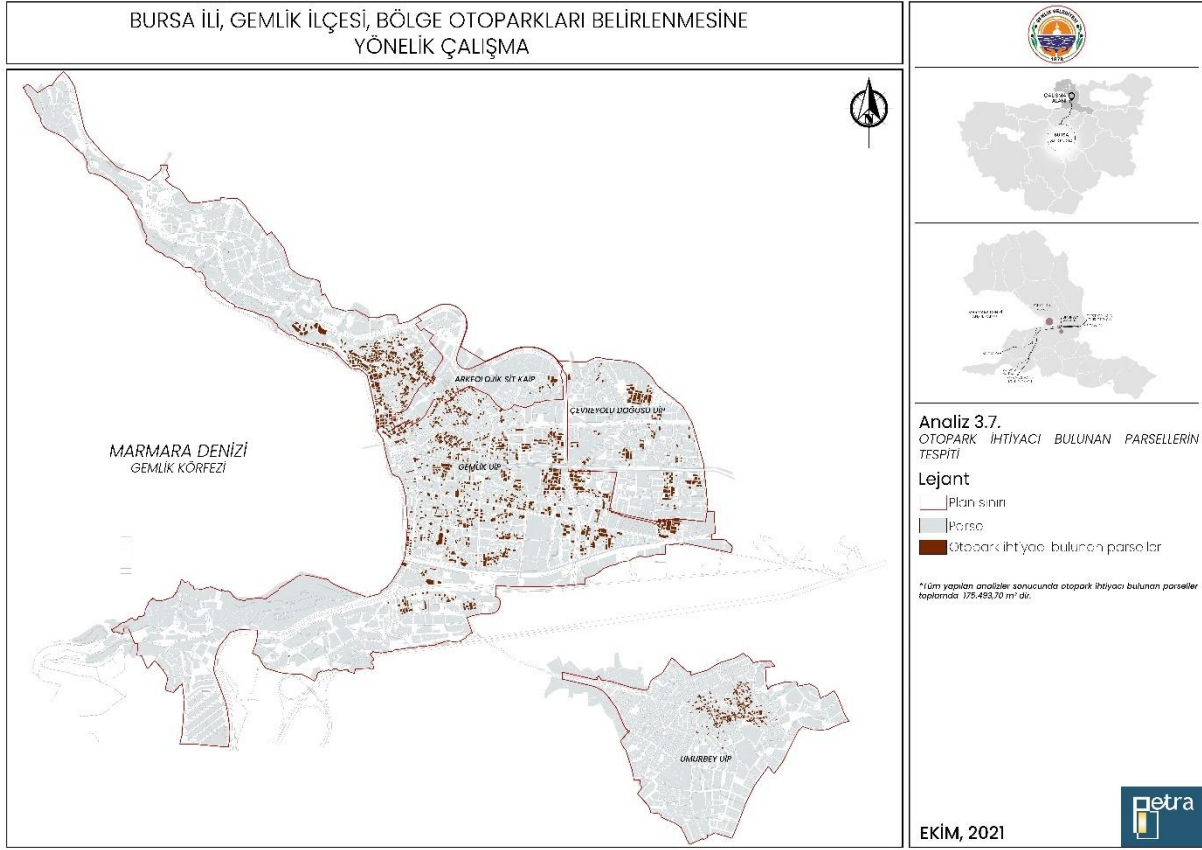
Şekil 14. Mahalle Sınırına Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Tüm Parseller

### Plan Sınırına Göre

Tablo 38. Plana Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Parsellerin Sınıflandırılması

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )		
Plan Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
Gemlik Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	9,732.44	2.54%
Gemlik Çevreyolu Doğusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	42,226.54	11.02%
Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı	301,617.49	78,74%
Umurbey 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	29,506.64	7,7%
<b>Toplam</b>	<b>383,083.12</b>	<b>100%</b>

Plan sınırına göre otopark ihtiyacı bulunan parsellere bakıldığında onama sınırı alansal olarak en büyük planda yoğunlaşma olduğu görülmektedir.



Şekil 15. Plan Sınırına Göre Otopark İhtiyacı Bulunan Tüm Parseller

## 2.2.İHTİYAÇ DUYULAN OTO PARK BÜYÜKLÜĞÜNÜN HESAPLANMASI

İmar planı ile belirlenmiş yapılaşma koşulları üzerinden toplam emsale dahil inşaat alanı her bir mahalle sınırı için hesaplanmıştır. Hesaplamalar sadece Konut, Ticaret ve TİCK (Ticaret + Konut) alanları için gerçekleştirilmiştir. Turizm Alanı olarak planlanan parseller Ticaret Alanlarına dahil edilmiştir. TİCK alanları için hesaplama yapılırken, zemin kat ticaret olduğu için sadece ilk kat ticaret alanı olarak, diğer katları ise konut alanı olarak hesaplanmıştır.

Hesaplama yapılırken bitişik nizam ve blok nizam için TAKS: 0.60 değeri sabit alınmış, ayrıık nizam yapılaşma koşulu için ise mahallelere göre belirlenmiş olan Emsal değerleri kabul edilmiştir. Bu değerler imar planı baz alınarak Hisar ve Cumhuriyet mahalleleri için E:1.50, Umurbey mahallesi için E:0.90 ve diğer mahalleler için E:1.30 olarak belirlenmiştir.

Tablo 39. Mahallelere Göre İnşaat Alanları

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )			
MAHALLE	KONUT	TİCARET	TOPLAM
BALIKPAZARI	21,790.05	5,443.09	27,233.14
CUMHURİYET	10,213.56	1,082.25	11,295.81
DEMİRSUBAŞI	11,572.66	3,096.96	14,669.62
DR. ZİYA KAYA	90,649.77	25,321.25	115,971.02
EŞREF DİNÇER	122,566.48	18,662.62	141,284.72
HALİTPAŞA	29,845.83	4,828.04	34,673.87
HAMİDİYE	141,839.97	30,179.39	172,019.37
HİSAR	33,630.76	14,314.87	47,649.32
KAYHAN	42,984.29	6,234.76	49,219.06
ORHANIYE	46,236.43	940.64	47,177.07
OSMANİYE	29,989.20	1,930.24	31,919.45
UMURBEY	53,247.33	-	53,247.33
YENİ	51,117.89	-	51,117.89

Otopark ihtiyacı bulunan parsellere ait imar planına göre belirlenen toplam inşaat alanı en fazla Hamidiye, Eşref Dinçer ve Dr. Ziya Kaya mahallelerindedir. Umurbey ve Osmaniye mahallelerindeki inşaat alanı sadece konut alanlarından oluşmaktadır.

İnşaat alanı verisi üzerinden hane sayıları hesaplanmıştır. Hane sayılarını hesaplarken her mahalle için Gemlik Belediyesi tarafından belirlenmiş olan ortalama daire büyüklükleri dikkate alınmıştır ve inşaat alanlarının daire büyüklüğüne bölünmesiyle hane sayısı elde edilmiştir.

Tablo 40. Mahallelere Göre Hane Sayısı

MAHALLE	HANE SAYISI	
	KONUT	TİCARET
BALIKPAZARI	227	136
CUMHURİYET	71	27
DEMİRSUBAŞI	121	77
DR. ZİYA KAYA	944	633
EŞREF DİNÇER	1277	467
HALİTPAŞA	311	121
HAMİDİYE	1477	754
HİSAR	280	358
KAYHAN	448	156
ORHANIYE	321	24
OSMANİYE	312	48
UMURBEY	444	0
YENİ	532	0

Elde edilen hane sayıları verisini kullanarak, 25.03.2021 tarihinde güncellenen otopark yönetmeliği “Ek-1: Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları” bölümünde belirtildiği üzere daire büyüklüğüne göre gerekli olan otopark sayısı hesaplanmıştır. Buna göre 80 metrekare daireler için 2 daireye 1 araç, 120 metrekare daireler için daire başına 1 araç ve 180 metrekare daireler için ise her daireye 2 araç olacak şekilde hesaplama yapılmıştır.

Tablo 41. Mahallelere Göre Otopark İhtiyacı Duyulan Araç Sayısı

MAHALLE	ARAÇ SAYISI
BALIKPAZARI	295
CUMHURİYET	126
DEMİRSUBAŞI	161
DR. ZİYA KAYA	1295
EŞREF DİNÇER	1361
HALİTPAŞA	339
HAMİDİYE	1788
HİSAR	638
KAYHAN	469
ORHANİYE	474
OSMANİYE	267
UMURBEY	444
YENİ	373
TOPLAM	<b>8029</b>

Son olarak gerekli otopark için belirlenen araç sayısı, Otopark Yönetmeliğinde *manevra alanı dâhil en az 20 m<sup>2</sup>* şeklinde ifade edildiği gibi araç başına 20 metrekare olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplama sonucunda her mahalle için gereken otopark büyüklüğü tespit edilmiştir.

Tablo 42. Mahallelere Göre Otopark İhtiyacı Büyüklüğü

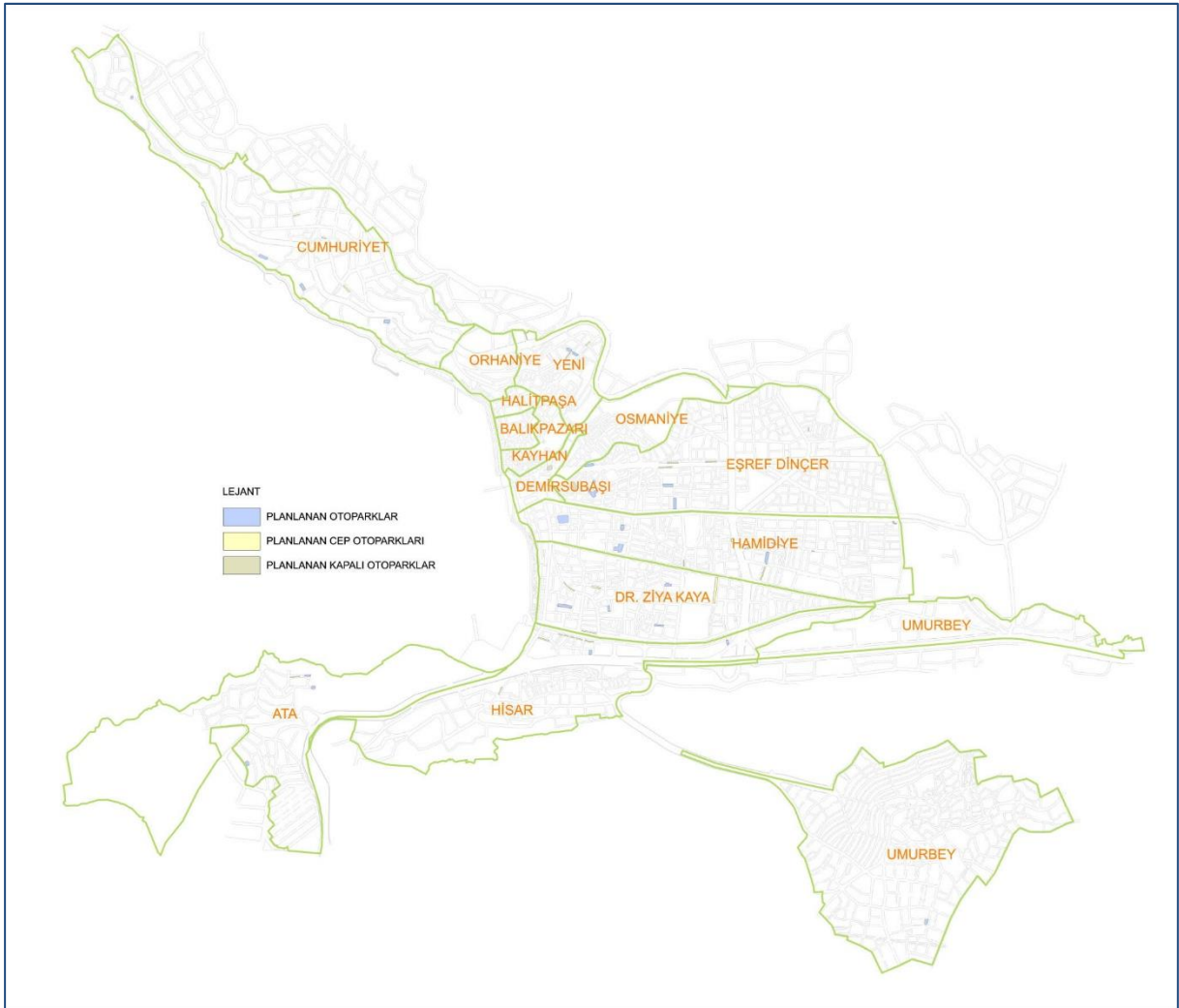
MAHALLE	İHTİYAÇ DUYULAN OTOPIRK BÜYÜKLÜĞÜ (M2)
BALIKPAZARI	5,897.72
CUMHURİYET	2,520.00
DEMİRSUBAŞI	3,227.68
DR. ZİYA KAYA	25,890.00
EŞREF DİNÇER	27,220.00
HALİTPAŞA	6,772.52
HAMİDİYE	35,760.00
HİSAR	12,760.00
KAYHAN	9,388.54
ORHANİYE	9,470.42



OSMANİYE	5,333.43
UMURBEY	8,880.00
YENİ	7,454.69
TOPLAM	<b>160,574.99</b>

## 2.3.ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ PLANLANMIŞ OTOPARK ALANLARININ TESPİTİ

Otopark alanları genel otopark, cep otoparkı ve kapalı otopark olacak şekilde gösterilmiştir.



Şekil 16. Planlanmış Otoparkların Tespiti

İmar planlarındaki planlanmış otopark büyüklükleri mahalle sınırına göre sınıflandırılmıştır. Onaylı imar planlarında planlanmış olan otoparkların konumları incelendiğinde toplamda 9,2 hektarlık otopark alanı planlandığı belirlenmiştir. Ancak yoğun bir araç akışının bulunduğu bölgelerde ve çevresinde otopark ihtiyacı bulunan resmi kurum, sağlık tesisi vb. fonksiyonlara yakın olan otopark

alanları zaten bahsedilen ihtiyaçları karşılamaya yönelik olduğu için bölge otoparkı değerlendirmesi açısından verimli bulunmamıştır ve değerlendirme dışı bırakılmıştır. Geriye kalan toplamda 3,2 hektarlık planlanmış otopark belirlenmiştir.

Tablo 43. Mahalle bazında ortalama planlanmış otopark büyüklükleri

MAHALLE	PLANLANAN OTOPARK (m2)
ATA	1,388.00
BALIKPAZARI	-
CUMHURİYET	3,345.93
DEMİRSUBAŞI	2,390.71
DR. ZİYA KAYA	5,817.08
EŞREF DİNÇER	7,444.10
HALİTPAŞA	-
HAMİDİYE	7,842.25
HİSAR	2,287.43
KAYHAN	-
ORHANİYE	-
OSMANİYE	-
UMURBEY	461.68
YENİ	1,461.05
TOPLAM	<b>32,438.24</b>

Bir önceki analize göre otopark ihtiyacı en fazla olan mahalleler sırasıyla Hamidiye, Eşref Dinçer ve Dr. Ziya Kaya mahalleleri olarak belirlenmiştir. İmar planındaki otopark alanlarına bakıldığında en fazla otopark planlanan mahalle ise yine bu mahallelerdir. Dolayısıyla ihtiyaç duyulan otopark büyüklüğü ile zaten planlanmış olan otopark büyüklüklerini birlikte değerlendirmek gerekmektedir. Bu hesaplama yapılırken katlı otoparklara ait büyüklükler kat sayısına ve o mahalle için belirlenen yapılaşma koşullarına göre hesaplanmıştır.

Sonuç olarak çalışma alanında 14 mahalle ve 4 imar planı kapsamında toplamda 12,8 hektarlık otopark ihtiyacı hesaplanmıştır. İhtiyacın en fazla olduğu mahalleler Hamidiye ve Eşref Dinçer mahalleleridir.

Tablo 44. Mahalle bazında gerekli olan otopark büyüklüğü

MAHALLE	İHTİYAÇ DUYULAN OTOPARK BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	PLANLANAN OTOPARK	FARK
ATA	-	1,388.00	1,388.00
BALIKPAZARI	5,897.72	-	- 5,897.72
CUMHURİYET	2,520.00	3,345.93	825.93
DEMİRSUBAŞI	3,227.68	2,390.71	- 836.97
DR. ZİYA KAYA	25,890.00	5,817.08	- 20,072.92
EŞREF DİNÇER	27,220.00	7,444.10	- 19,775.90

HALİTPAŞA	6,772.52	-	- 6,772.52
HAMİDİYE	35,760.00	7,842.25	- 27,917.75
HİSAR	12,760.00	2,287.43	- 10,472.57
KAYHAN	9,388.54	-	- 9,388.54
ORHANIYE	9,470.42	-	- 9,470.42
OSMANIYE	5,333.43	-	- 5,333.43
UMURBEY	8,880.00	461.68	- 8,418.32
YENİ	7,454.69	1,461.05	- 5,993.64
<b>TOPLAM</b>	<b>160,574.99</b>	<b>32,438.24</b>	<b>- 128,136.75</b>

## 2.4.İMAR PLANLARINA DAHİL EDİLECEK BÖLGE OTOPARKLARININ YER SEÇİMİNİN YAPILMASI

Analiz sonucunda ihtiyaç duyulabilecek otopark alanları belirlenmiş ve analiz çalışmalarının son aşaması olan “İmar planlarına dahil edilecek bölge otoparklarının yer seçimin yapılması” aşamasında Bölge Otoparkı Paftası oluşturulmuştur “Bursa, Gemlik Belediyesi Merkez Mahalleler ve Umurbey Mahallesinde Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışma Hazırlanması İş; Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası” (Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildi, Kasım 2021).

İlk etapta 16 adet bölge otoparkı yeri belirlenmiştir ve bu alanlarda toplamda 1802 araçlık otopark ihtiyacı karşılanması öngörülmektedir. Yapılaşma alanları hesaplanırken gömülü otoparklarda TAKS=0,80 olarak belirlenmiştir. Katlı otoparklarda ise TAKS:0,60 olarak belirlenmiştir, kat sayısı ise mahallelerin yapılaşma koşullarına uygun olarak belirlenmiştir.

Tablo 45. Bölge Otoparkı Bilgileri

NO	MAHALLE	ADA/PARSEL	MÜLKİYET	PARSEL ALANI	YAPILAŞMA ALANI	ARAÇ SAYISI
1	CUMHURİYET	1406/7	ÖZEL	5,581.01	4,464.81	223
2	YENİ	TESCİL HARİCİ (959 ADA YANI)	TH	1,882.53	1,506.02	75
3	YENİ	960/2-3-5	GBEL+ ÖZEL	1,338.24	1,070.60	54
4	DEMİRSUBAŞI	233/TAMAMI	ÖZEL	703.59	2,955.07	148
5	EŞREF DİNÇER	570/3-26-27-28-34, 111/3-8	ÖZEL+TH	902.82	2,166.78	108
6	EŞREF DİNÇER	1235/3	GBEL	4,691.52	2,814.91	279
7	EŞREF DİNÇER	84/BİR KISMI	GBEL	1,105.92	2,654.22	133
8	EŞREF DİNÇER	TESCİL HARİCİ (1155 ADA ÜSTÜ)	TH	1,497.31	1,197.84	60

9	HAMİDİYE	TH (1270 ADA YANI)	TH	1,123.62	898.90	45
10	HAMİDİYE	172/35-36-37-73	ÖZEL	1,935.34	4,644.82	232
11	DR. ZİYA KAYA	TH (661 ADA ÜSTÜ)	TH	739.15	591.32	30
12	HİSAR	TH (1028/1 YANI)	TH	1,224.83	979.87	49
13	UMURBEY	TH (187/1 YANI)	TH	2,426.70	1,941.36	97
14	UMURBEY	TH (222 ÜSTÜ)	TH	2,198.77	1,759.02	88
15	CUMHURİYET	TESCİL HARİCİ (1381 ADA YANI)	TH	3,389.49	2,711.59	136
16	CUMHURİYET	TESCİL HARİCİ (342 ADA YANI)	TH	1,160.84	928.67	46
TOPLAM				31,901.69	33,285.79	1,802

\*TH= Tescil Harici Alan

Bölge otoparkı paftası oluşturulurken Otopark yönetmeliği çerçevesinde, bölge otoparklarının yerleri belirlenirken otoparklar arası 1000 metrelik mesafeyi oluşturacak şekilde erişim alanı belirlenmiştir.

Söz konusu madde, 25/03/2021 Tarihli ve 31434 Sayılı Resmî Gazete' de Yayımlanan "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin" 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinin (2) numaralı alt bendinde belirtilen;

" Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1000 metrelik yarıçap içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır."

maddesidir.

Analiz çalışmasına göre tespit edilen otopark büyüklüklerinin yer seçimi yapılırken bazı kriterlere dikkat edilmiştir. Bu kriterler;

1. Çalışmanın usul ve yasa çerçevesinde, belediyenin mekânsal projelerine, devam eden imar planı süreci dikkate alınarak, eldeki mevcut arazi kullanım verilerine göre hazırlanması amaçlanmaktadır. Çalışmada mevcut ve öneri tüm otopark alanlarından bölge otoparkı olarak belirlenmesi teklif edilenlere ilişkin yapılmaktadır. Esas amaç analiz sonucu tespit edilen kullanım

alanlarından doğan otopark ihtiyacının giderilmesi olduğundan, yerinde uygulanabilir tatbik edilebilir, belediyece ruhsat aşamasında tapuya şerh düşüldükten sonra tahsis edilebilir alanlar elde etmek önemlidir.

2. Bölge otoparkı olarak teklif edilen mevcut/ önerilen otoparkların türü (kapalı, toprak altı gömülü, açık, cep otoparkı) belirtilmiştir. Otoparkların hizmet ettiği alan 1000 metreden fazla olmamak üzere belirtilmiştir. Otopark hizmet etki alanının, özellikle analizlerde otopark ihtiyacı olduğu tespit edilen taşınmazları kapsar nitelikte olmasına dikkat edilmiştir. Tespit edilen otopark alanlarındaki otopark sayıları, otopark kapsama alanı, otopark niteliği, kapalı otopark ise yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

3. Önerilen bölge otoparklarından, resmi kurum alanlarında yer seçimi yapılanlar için, görüş sorulması gereken kurumlar ve görüş sorulacak ada/ parseller listelenmiştir.

4. Sahildeki mevcut cep otoparkları, sosyal donatı alanı, eğitim tesisi, dini tesis, resmi kurum alanı gibi alanların civarında mevcut plan ile belirlenmiş olan cep otoparkları, alana gelenlerce devamlı sirkülasyona sahip olan, yoğun araç kullanımına sahip otopark alanları olarak "genel otopark alanı" niteliğinde olup, otopark ihtiyacını parselinde karşılayamayacak binalar için tapuya tescil edilmesi uygulamada problemlere neden olabileceğinden, otopark yönetmeliğinde amaçlanan ihtiyacı karşılar nitelikte olmadığından bölge otoparkı olarak teklif edilmemesi yaklaşımı benimsenmiştir.

5. Sosyal donatı alanı, eğitim tesisi, dini tesis, resmi kurum alanlarında önerilen bölge otopark alanları, mevcut yapılaşma dikkate alınarak, tesislerin bahçelerinde ve gömülü olarak yapılabileceği hususu göz önünde tutulmuştur. Bu nedenle, resmi kurum alanlarında bölge otoparkı önerileri, parseldeki bahçe alanı gömülü otopark yapmak için yeterli büyüklüğe ve topografyaya sahip ise öneri olarak sunulmuştur.

6. Park alanlarında gömülü otopark yapılabileceğinden, toprak altına gömülü yapılabilecek büyüklükte ve topografyaya sahip park alanlarında önerilmesi uygun bulunmuştur. Bu büyüklük minimum 1000 metrekare olarak kabul edilmiştir.

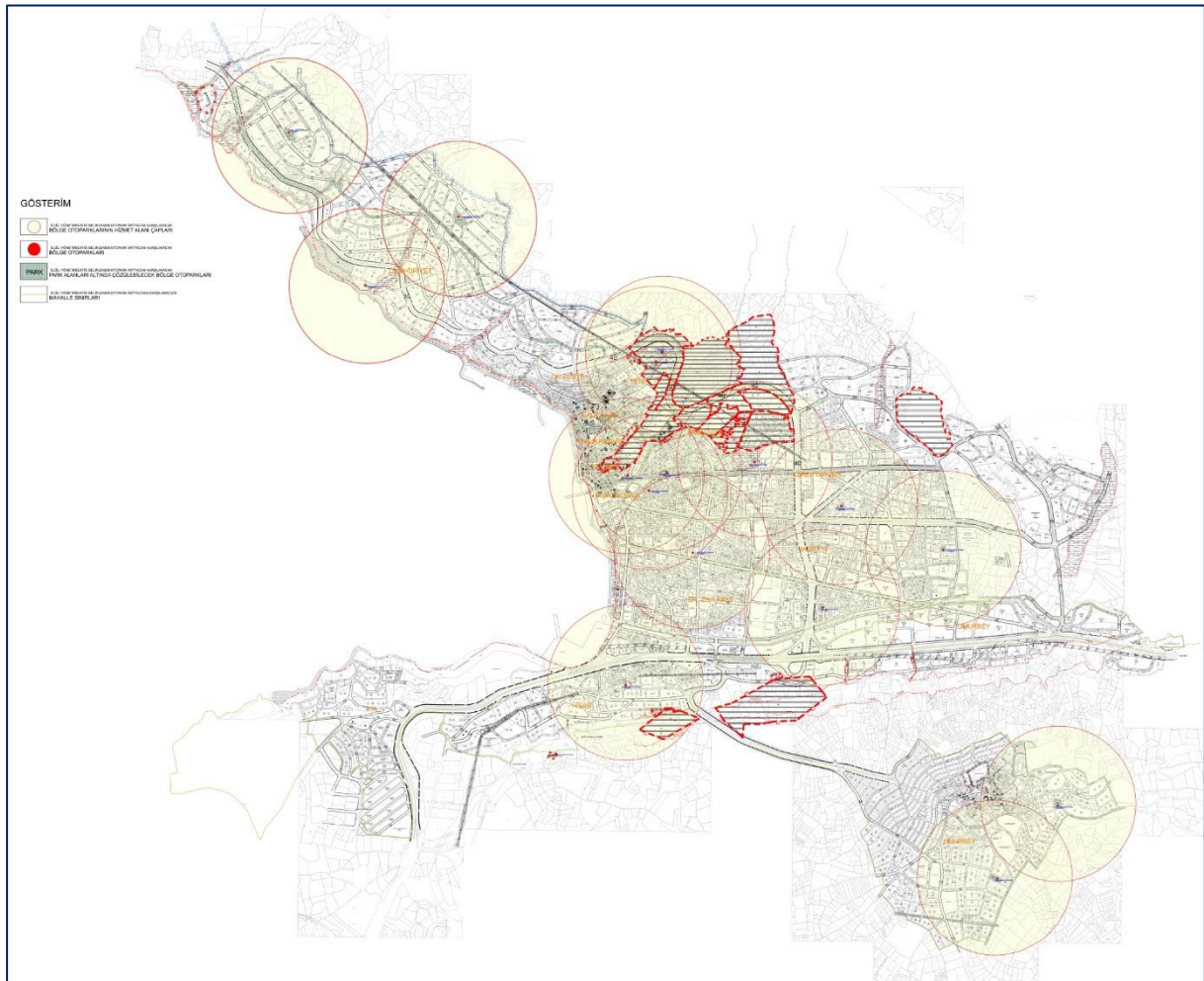
7. Tescilli yapıların yıkılarak otopark olması kurul tarafından uygun görülmeyeceği için bu alanlarda otopark önerilmemiştir.

8. Cep otoparkı olarak teklif edilen otoparkların, araç park tasarımı yapılarak, çıkan araç sayısı üzerinden otopark adedi hesaplanmak suretiyle ihtiyaç duyulan otopark sayısının sağlanıp sağlanmadığı incelenmiştir.

9. Yeni, Halitpaşa ve Orhaniye mahallerinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje çalışması yapılacağından, projeyi kısıtlayacak bir karar almamak için, proje alanında Bölge Otoparkı önerilmemiştir.

10. Bölge Otoparkı tekliflerinde, mevcut imar planlarına işlenmemiş ancak imar planı değişikliği onama süreci devam eden plan değişiklikleri dikkate alınmıştır.

11. Gemlik Belediyesince Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından önerilen otopark alanları uygun olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 17. Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası