

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 204-205-207 nolu adaların bulunduğu alanı kapsamaktadır.

### Konum:



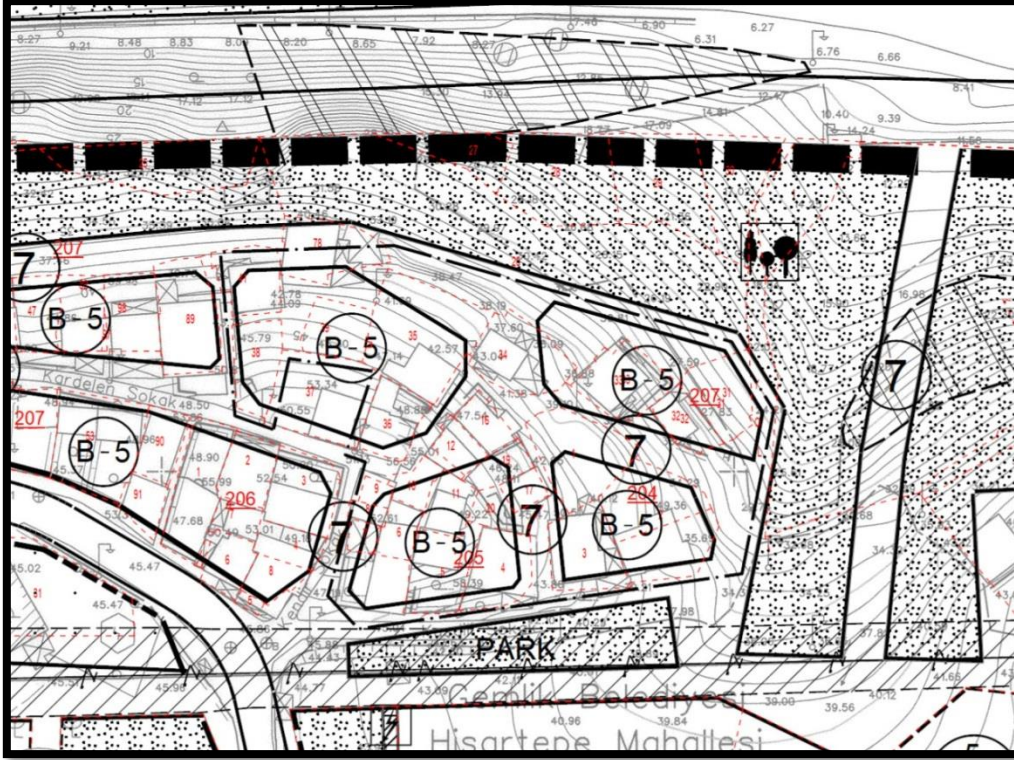
Söz konusu alan, Gemlik yerleşim alanında, yerleşim alanının ve Bursa- Yalova karayolunun güneyindeki tepelik kısımda yer almaktadır.

Alan ile karayolu arasındaki eğimli ve kayalık yamaçlarda bakımsız bitki dokusu mevcuttur. Alanın güneyinde, batı ve doğusunda 4 5 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Plan değişikliği yapılan alanın 100m kuzeyinde Bursa-İstanbul Karayolu, 300m güneyinde Bursa-İstanbul Oto Yolu, 420m kuzey batısında Gemlik Körfezi, 1,5km kuzeyinde ise Gemlik Kent Meydanı yer almaktadır.

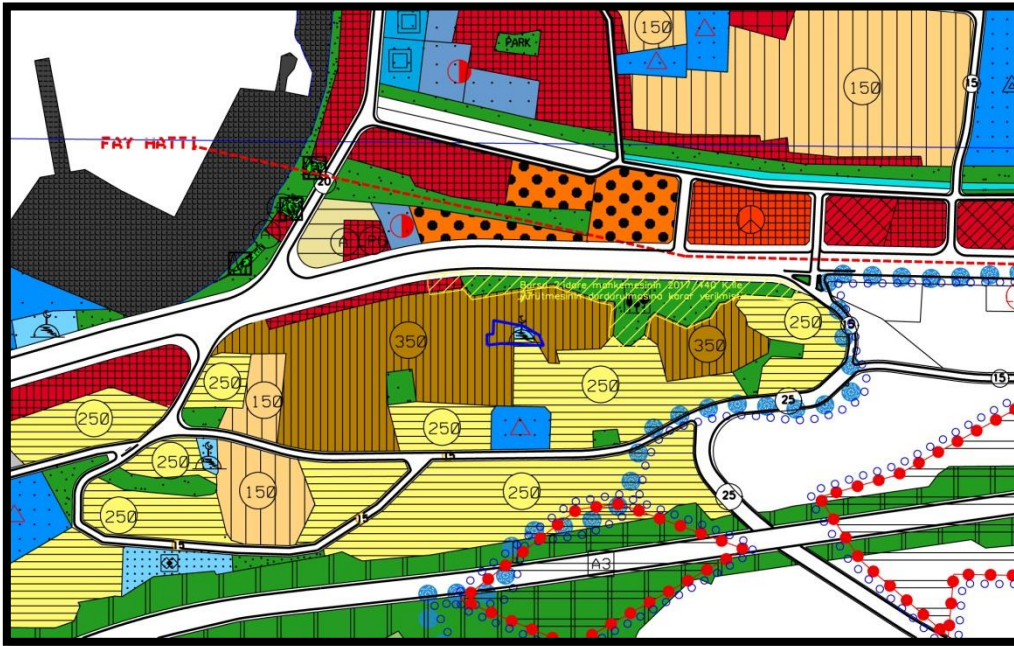
### Mevcut Plan Durumu:

Söz konusu imar adalarını kapsayan alan 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında bitişik nizam 5 kat (B-5) Konut Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında brüt 350 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

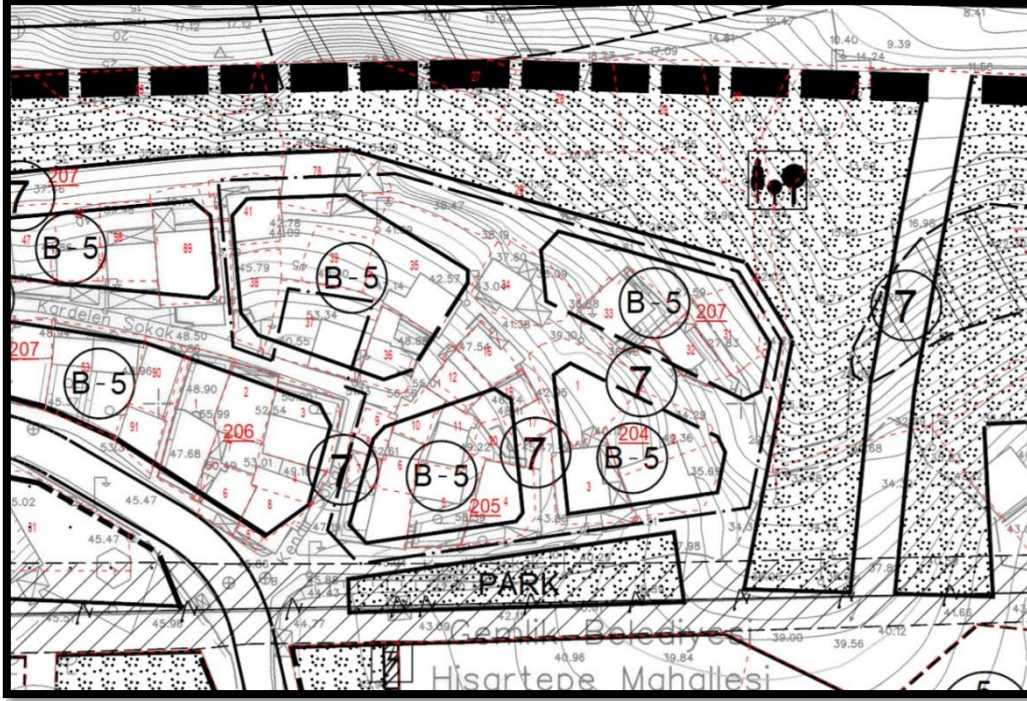
Gemlik Belediyesi, 1/1000 ölçekli Gemlik Uygulama İmar Planında Hisar Mahallesi 204 ve 205 adaların bulunduğu alanda yol genişliklerinin yeniden değerlendirilmesine ilişkin 09.11.2017 tarihli yazılı önerge ile talep edilen plan değişikliğinin incelenmesi sonucunda;

- I. Yapılacak imar uygulaması sonucu oluşacak imar parsellerinde başlanacak inşaatların mevcut yapılarla etkisinin azaltılması amacıyla;
  - a. 207 ada 35 ve 36 parsel nolu taşınmazların doğusundaki imar hattının batıya doğru çekilmesine,
  - b. 207 ada 32, 33, 34 parsel nolu taşınmazların güneyindeki imar hattının kuzeye doğru çekilmesine,
  - c. 204 ada 1 ve 2 parsellerin kuzey cephesindeki imar hattının kuzeye doğru ötelenmesine,
- II. Alandaki günübürlük ticaret ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve yapı silüetinin iyileştirilmesi amacıyla; “1) Hisar Mahallesi 204 ve 205 Adalarda, plan değişiklik sınırları içinde Park Alanına bakan imar parsellerinde isteğe bağlı olarak zemin katta -asmakat yapılmamak ve kat yüksekliği 4,5 metreyi aşmamak kaydıyla-ticaret yapılabilir. 2) Plan değişiklik sınırları içinde, yapılacak çatı piyesi %33 eğim içinde ve çatı feneri yapmamak kaydıyla yapılabilir. Aydınlatma amacı ile güvercinlikler yapılabilir.”  
Plan hükümlerinin eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması uygun bulunmuştur.

### Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

- Hisar Mahallesi, 207 ada 35 ve 36 parsel nolu taşınmazların doğusundaki imar hattı batıya doğru, 207 ada 32, 33, 34 parsel nolu taşınmazların güneyindeki imar hattı ise kuzeye doğru, 204 ada 1 ve 2 parsellerin kuzey cephesindeki imar hattı kuzeye doğru kaydırılmıştır.
- “Hisar Mahallesi 204 ve 205 Adalarda, plan değişiklik sınırları içinde Park Alanına bakan imar parsellerinde isteğe bağlı olarak zemin katta -asmakat yapılmamak ve kat yüksekliği 4,5 metreyi aşmamak kaydıyla- ticaret, plan değişiklik sınırları içinde, yapılacak çatı piyesi %33 eğim içinde ve çatı feneri yapmamak kaydıyla yapılabilir.” plan notu getirilmiştir.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

**Alan Kullanım Tablosu:**

<b>Kullanım</b>	<b>Mevcut Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Öneri Alan (m<sup>2</sup>)</b>
(B-5) Konut Alanı	88	94
Yol Alanı	562	556
<b>Toplam</b>	<b>650</b>	<b>650</b>

Hazırlanan plan değişikliği Gemlik Belediyesi talebi üzerine hazırlanmıştır. Yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.