

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım 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 bloklı site yer almaktadır. Sitede 66 adet konut birimi ve 4 dükkân mevcuttur.

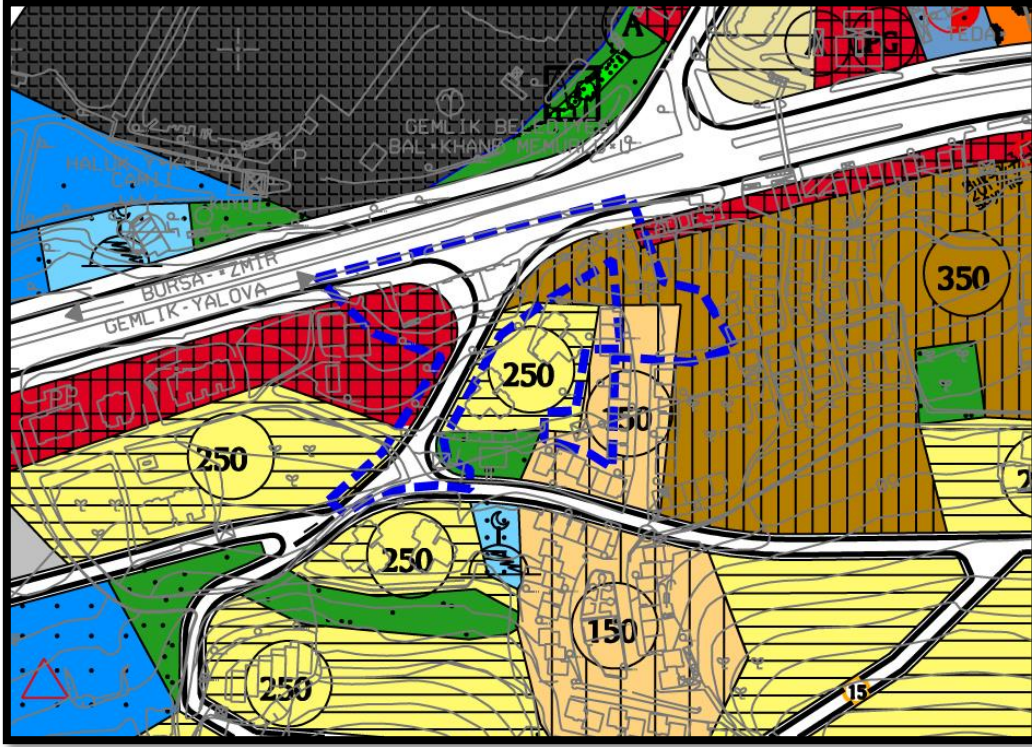
Söz konusu parselin 22.03.1984 tarih ve 198/2-27 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat aldığı dönemdeki imar durumu Bitişik Nizam 6 kat olduğundan, ruhsat projesi de bu şekilde onaylanmıştır. Daha sonra ki yapılan revizyon imar planları ile imar durumlarında değişiklik yapılmıştır.



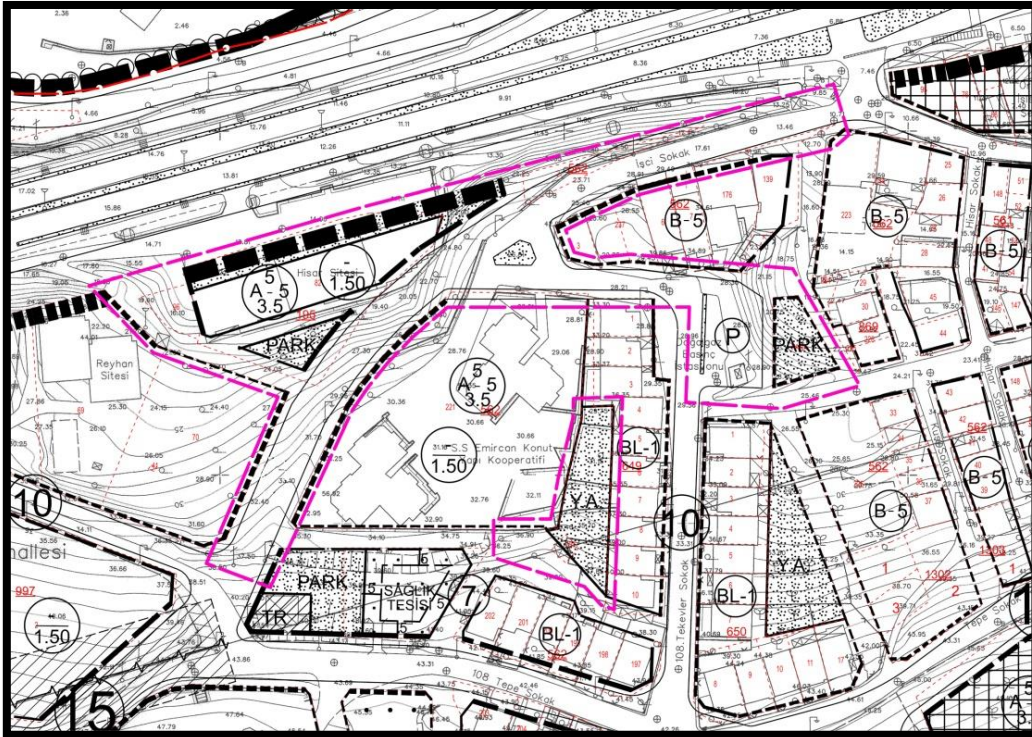
### Mevcut Plan Durumu:

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 Ayırık Nizam 5 Kat, E= 1.50 yapılaşma emsalinde Konut Alanı, Park Alanı ve yolda, 96 nolu parsel yol alanında kalmaktadır.



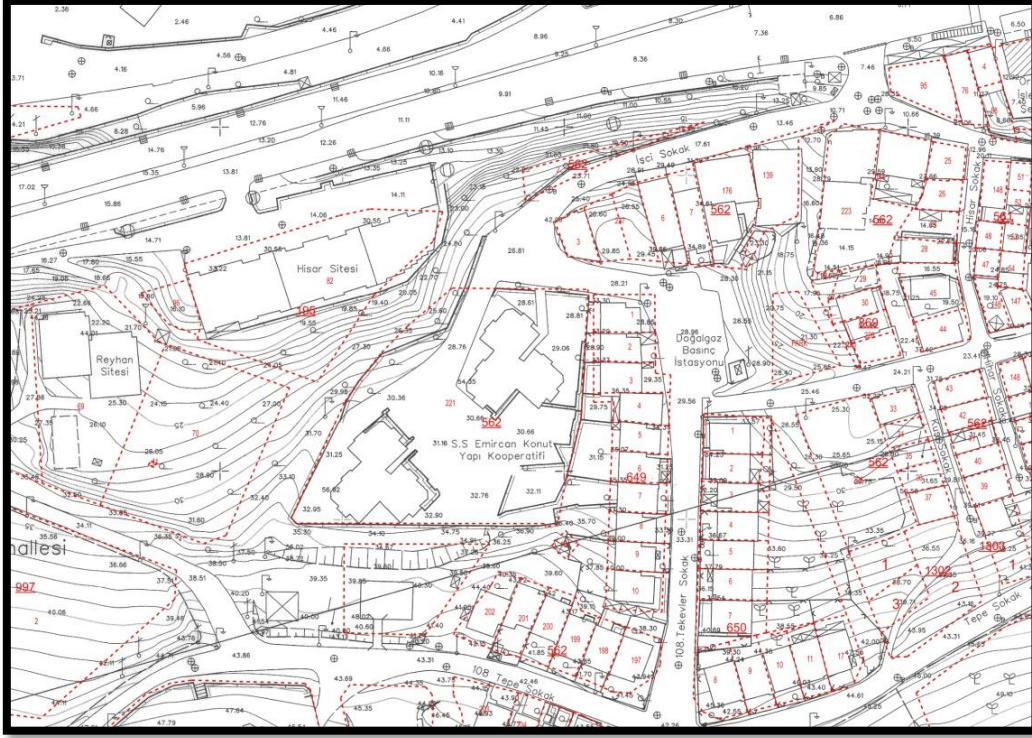
1/5000 ölçekli mevcut nazım imar planı durumu



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 itibariyle dış cephesindeki sıva dökülmeleri 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 195 ada 82 nolu parseldeki mevcut inşa edilmiş ruhsatlı binalar ve arazideki yüksek eğim değerleri dikkate alınarak parselden geçen imar yolu ile parselde ayrılan ticaret alanı kaldırılmış konut alanı mevcut duruma göre düzenlenmiştir.

Plan sınırları içinde yer alan konut alanlarının miktarında 399 m<sup>2</sup>'lik azalma yapılmış, mevcut planda 150 kişi/ha yoğunluklu konut alanı kaldırılmış, 350 kişi/ha yoğunluktaki konut alanında azalma yapılarak konut alanında yaşayacak nüfus miktarları dengelenmiştir. Yapılan planlamada alanda yaşayacak nüfus miktarında artış yapılmamıştır.

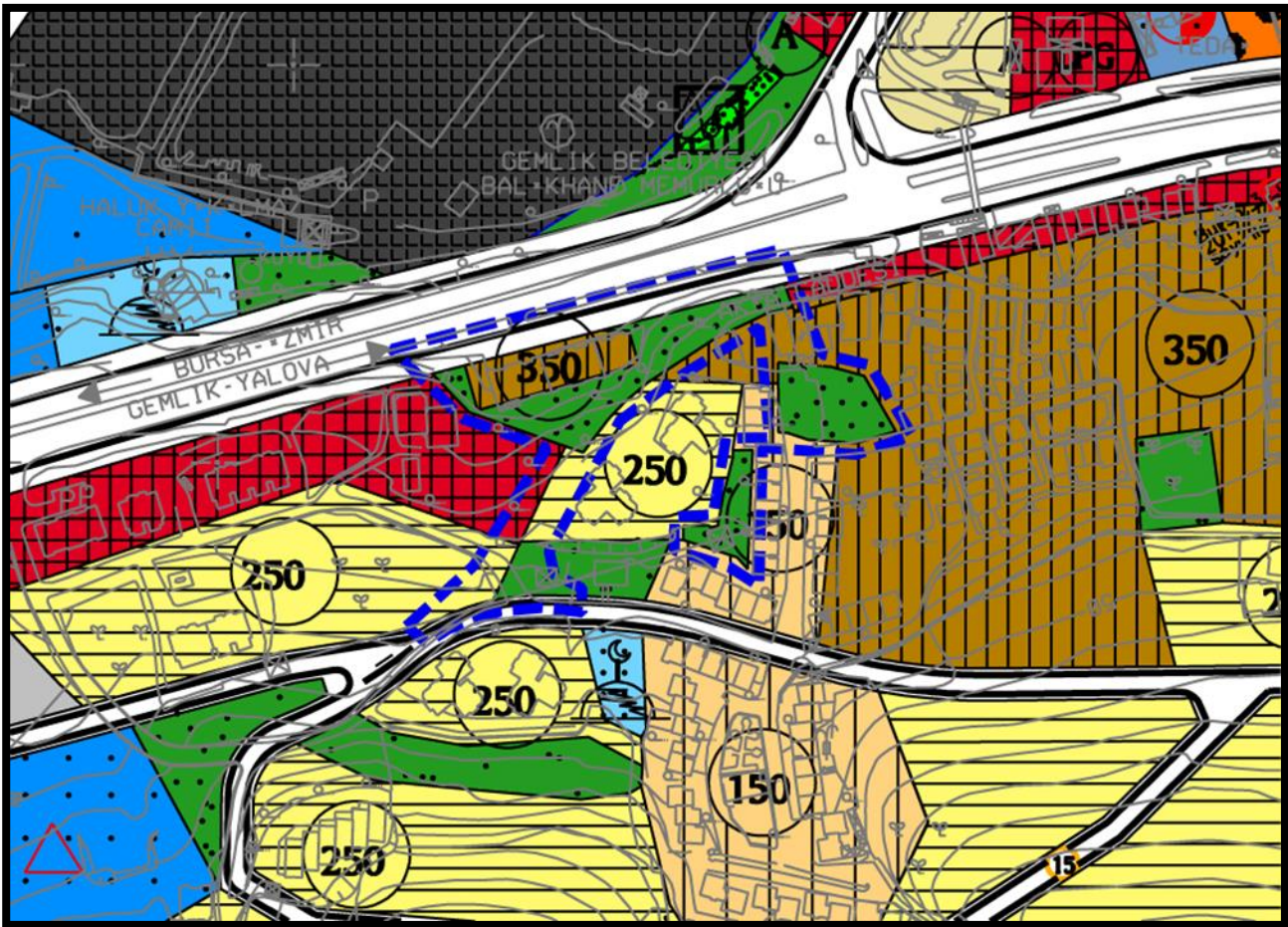
Alanda yapılan düzenleme kapsamında kaldırılan yol alanı miktarındaki alan plan değişikliği sınırları içinde uygun kısımlarda park alanı olarak planlanmıştır.

Kaldırılan yol alanı 3761 m<sup>2</sup>'dir. 5451 m<sup>2</sup> yeşil alan ayrılmıştır.



Konut Alanı Brüt Yoğunluk Değeri (Kişi/ha)	Mevcut planda		Öneri planda yaşayacak nüfus	
	Alan (ha)	Yaşayacak nüfus (kişi)	Alan (ha)	Yaşayacak nüfus (kişi)
250k/ha	0.0195	5	0.1483	37
350k/ha	0.1883	65	0.1603	56
150k/ha	0.1407	21	-	-
Toplam	0.3485	91	0.3086	93

Plan değişikliği ile toplam konut alanına 399 m<sup>2</sup>'lik azalma yapılmış, planlanan konut alanlarının yoğunluk değerlerinde yapılan düzenleme neticesinde toplam nüfusta 2 kişilik artış olmuştur.



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Öneri plan (m <sup>2</sup> )
Park	-	5451
Ticaret (tali iş merkezi)	1533	242
Orta yoğunluklu öneri konut (250kişi/ha.)	195	1483
Orta yoğunluklu meskûn konut (350 kişi/ha.)	1883	1603
Az yoğunlukta meskûn konut (150 kişi/ha.)	1407	-
Yol	3761	-
<b>Toplam</b>	<b>8779</b>	<b>8779</b>

Hazırlanan plan değışikliğı, 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.