



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

<b>GEMLİK (BURSA), 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINDA BÖLGE OTOYOL ALANLARI BELİRLENMESİNE YÖNELİK MUHTELİF ADA PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</b>	
<b>AÇIKLAMA RAPORU</b>	
PİN: UİP-16803007	
<b>PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE SAN. MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.</b> 23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028 Mersis No:0729 0844 3120 0001	<b>ULUAY KOÇAK GÜVENER</b> A Grubu Y. Şehir Plancısı Diy. No: MSGSİ 10385 Oda Sicil No: 1840
<b>Planlama Ekibi</b>	
Uluay Koçak Güvener	Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)
Gökçe Araç	Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı
Sedat ÖZER Kâtip Üye	Fatih AYDIN Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 08/12/2021 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>15/12/2021</u> tarih ve <u>1646</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

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.

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. Plan değişiklikleri yapılan alanlardaki bölge otoparkları tüm Gemlik İlçesi sınırları değerlendirilerek, Gemlik İlçesi Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışması Analiz Raporu (Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildi, Kasım 2021) çerçevesinde belirlenmiştir. Her plan değişikliği için ayrı plan raporu hazırlanmıştır. Analiz raporu "Gemlik İlçesi Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışması Analiz Raporu" (Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildi, Kasım 2021) şeklinde düzenlenmiş olup, bu plan açıklama raporunun bir bütünüdür. (Ek-1: Gemlik İlçesi Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışması Analiz Raporu" (Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildi, Kasım 2021)).

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 Mahallesi 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), bu plan açıklama raporunun bir bütünüdür. [Ek-2: "Bursa, Gemlik Belediyesi Merkez Mahalleler ve Umurbey Mahallesi 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)].

Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası'nda bulunan 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 ve 16 nolu otoparklar için Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında plan değişiklikleri hazırlanmıştır [Ek-2: "Bursa, Gemlik Belediyesi Merkez Mahalleler ve Umurbey Mahallesi 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)].

Çalışma alanı kapsamı, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içindedir. Gemlik İlçesi, Demirsubaşı, Eşref Dinçer, Hamidiye ve Hisar Mahallelerinde H22A09A4A, H22A09A4B, H22A09A3A, H22A09A4C, H22A09A3C, H22A09D1A, H22A08B1B ve H22A08B1C paftalar, 233 ada 6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-22-23 nolu parseller, 570 ada 3-26-27-28-34 nolu parseller, 111 ada 3-8 nolu parseller, 1235 ada 3 nolu parsel, 84 ada 3-4-5-6-8-9-10-17-18 nolu parsellerin, 172 ada 35-36-37-73 nolu parseller, Tescil harici alan (661 ada üstü), Tescil harici alan (1028 ada 1 parsel yanı)ve Tescil harici alanda (342 ada yanı) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

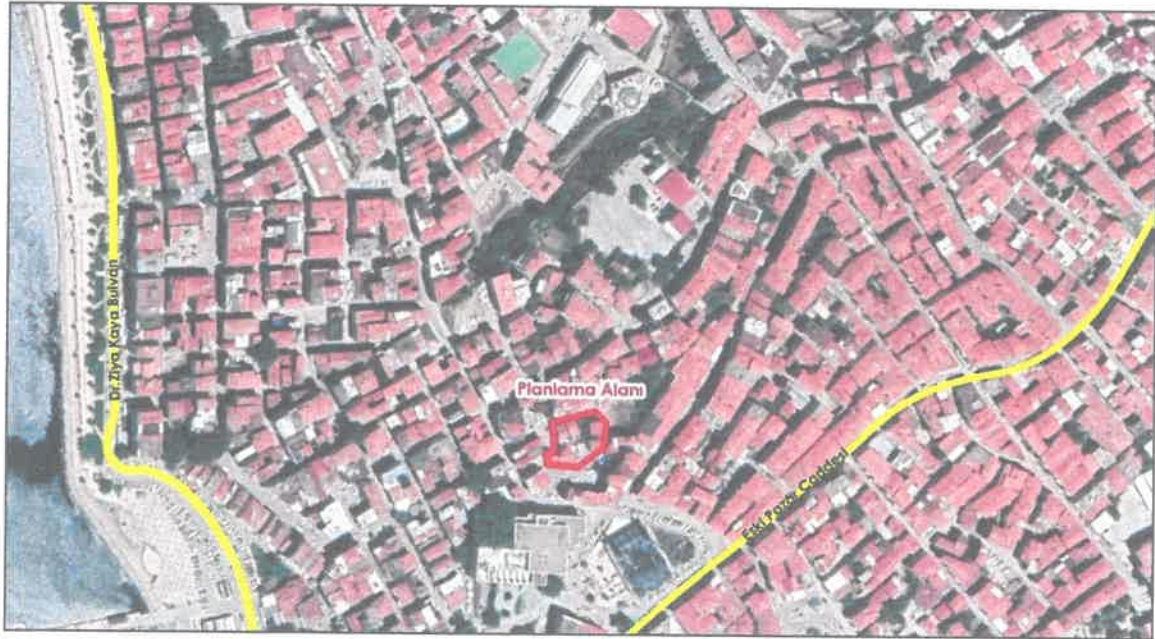
Plan değişikliği yapılan alan 112.572,81 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

## 2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu 4 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı 233 ada 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 22, 23 parseller Bursa İli, Gemlik İlçesi, Demirsubaşı Mahallesiinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölge Dr. Ziya Kaya Bulvarının doğusunda ve 400 m uzaklıktadır, Eski Pazar Caddesinin batısında yer almaktadır ve 190 m uzaklıktadır.

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu 4 nolu Bölge Otopark Alanının Uydu Görüntüsü





5 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı 570 ada 3-26-27 ve 34 parseller ve 111 ada 8 parsel Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dinçer Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı bölge İrmak Sokak'ın kuzeyinde ve 350 m uzaklıktadır, Derya Sokak'ın batısında yer almaktadır. Aynı zamanda Türkiye İş Kurumunun kuzeyinde yer almaktadır ve 800 m uzaklıktadır.

Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu 5 nolu Bölge Otopark Alanının Uydu Görüntüsü



6 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı 1235 ada 3 parsel Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dinçer Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan Cumhuriyet Caddesine 300 m uzaklıktadır.

Şekil 3. Plan Değişikliğine Konu 6 nolu Bölge Otopark Alanının Uydu Görüntüsü





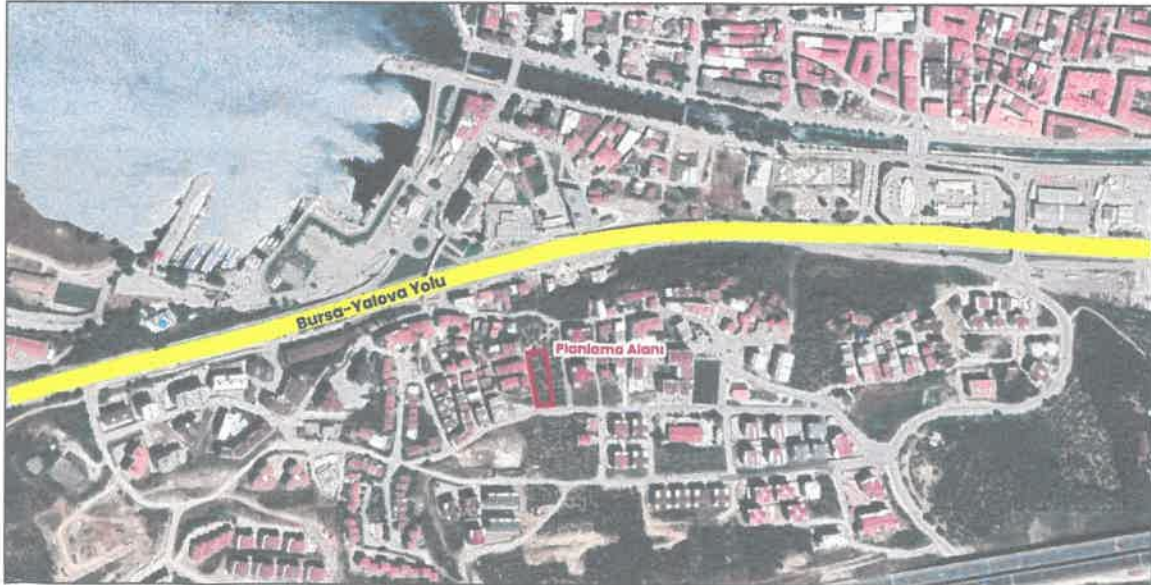
11 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı alan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölge; Gemlik Zeytin Hali'nin güneyinde, Cumhuriyet Caddesine 56 m uzaklıktadır.

Şekil 6. Plan Değişikliğine Konu 11 nolu Bölge Otoparkının Uydu Görüntüsü



12 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı alan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölge; Bursa-Yalova yolunun 450 m güneyinde, Kırış Sokak üzerinde yer almaktadır.

Şekil 7. Plan Değişikliğine Konu 12 nolu Bölge Otoparkının Uydu Görüntüsü





7 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı 84 ada 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 ve 18 parseller Bursa İli, Gemlik İlçesi, Eşref Dinçer Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölge Irmak Sokağın kuzeyinde ve 99 m uzaklıktadır. Aynı zamanda Türkiye İş Kurumunun kuzeybatısında yer almaktadır ve 400 m uzaklıktadır.

Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu 7 nolu Bölge Otoparkının Uydu Görüntüsü



10 nolu Bölge Otoparkının yer aldığı 172 ada, 35-36-37 ve 73 parseller Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölge Irmak Sokağın güneyinde ve 220 m uzaklıktadır. Aynı zamanda Gemlik Belediyesinin batısında ve 750 m uzaklığında yer almaktadır.

Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu 10 nolu Bölge Otoparkının Uydu Görüntüsü



16 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu tescil harici alan (342 ada 50 parselin aşağısı) Bursa İli, Gemlik İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı bölge Kumla Caddesinin güneyinde ve 150 m uzaklıktadır. Aynı zamanda Yunus Emre Kültür Merkezi'nin batısında yer almaktadır ve 850 m uzaklıktadır.

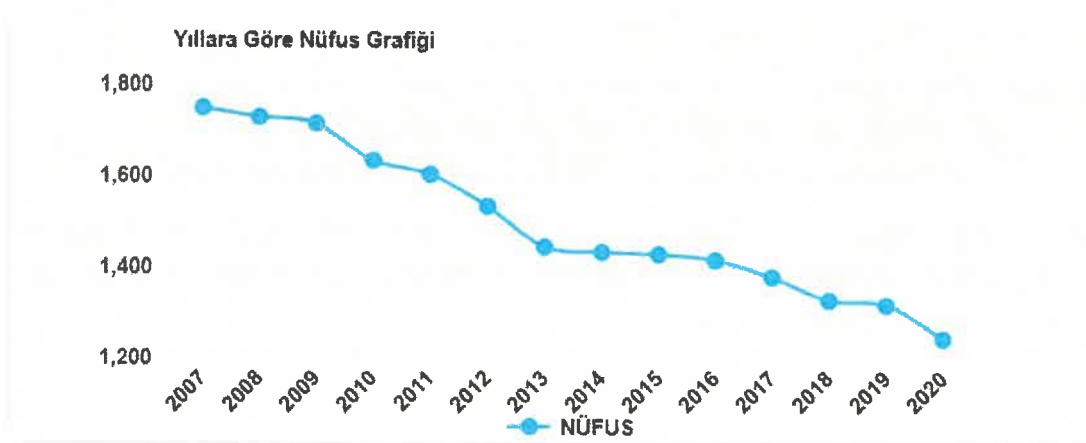
Şekil 8. Plan Değişikliğine Konu 16 nolu Bölge Otoparkının Uydu Görüntüsü



## 2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanındaki 233 adadaki parsellerin tamamının bulunduğu Demirsubaşı Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 630 kadın, 612 erkek olmak üzere toplamda 1242 kişidir.

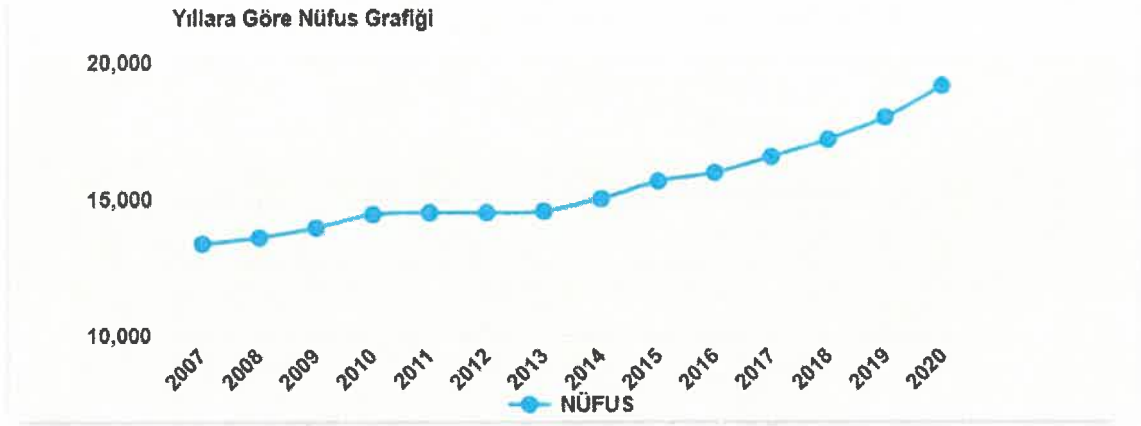
Grafik 1. Demirsubaşı Mahallesi Nüfus Grafiği





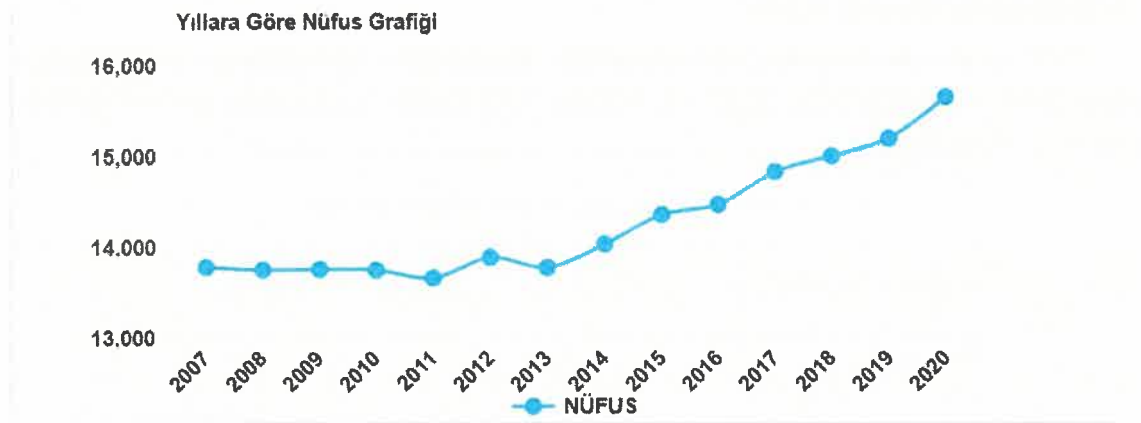
Planlama alandaki 111 ada 8 parselin, 1235 ada 3 parselin ve 84 ada 3 parselin bulunduğu Eşref Dinçer Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 9484 kadın, 9647 erkek olmak üzere toplamda 19131 kişidir.

Grafik 2. Eşref Dinçer Mahallesi Nüfus Grafiği



Planlama alanındaki 172 ada 35-36-37-73 parselin ve tescil harici alanın (661 ada üstü) bulunduğu Hamidiye Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 7757 kadın, 7889 erkek olmak üzere toplamda 15646 kişidir.

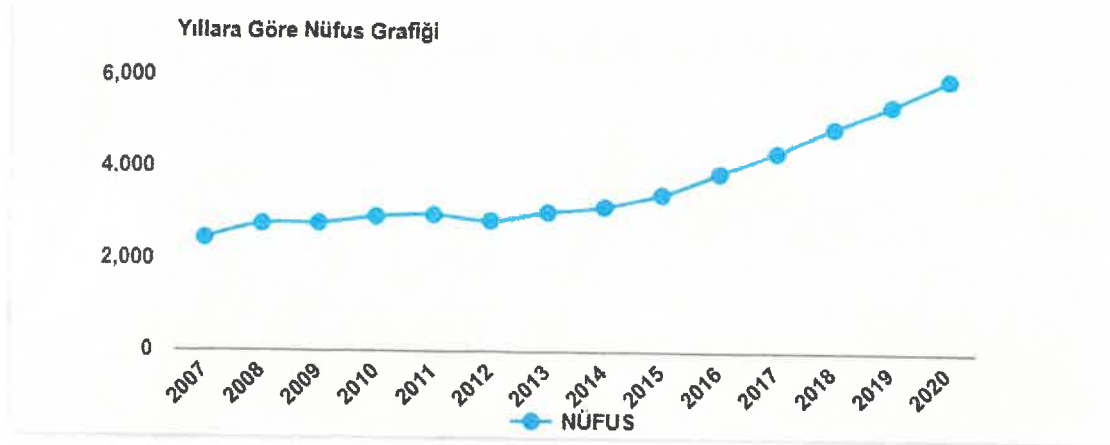
Grafik 3. Hamidiye Mahallesi Nüfus Grafiği



Planlama alanındaki 1028 ada 1 parsel yanındaki tescil harici alanın bulunduğu Hisar Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 3036 kadın, 2926 erkek olmak üzere toplamda 5962 kişidir.

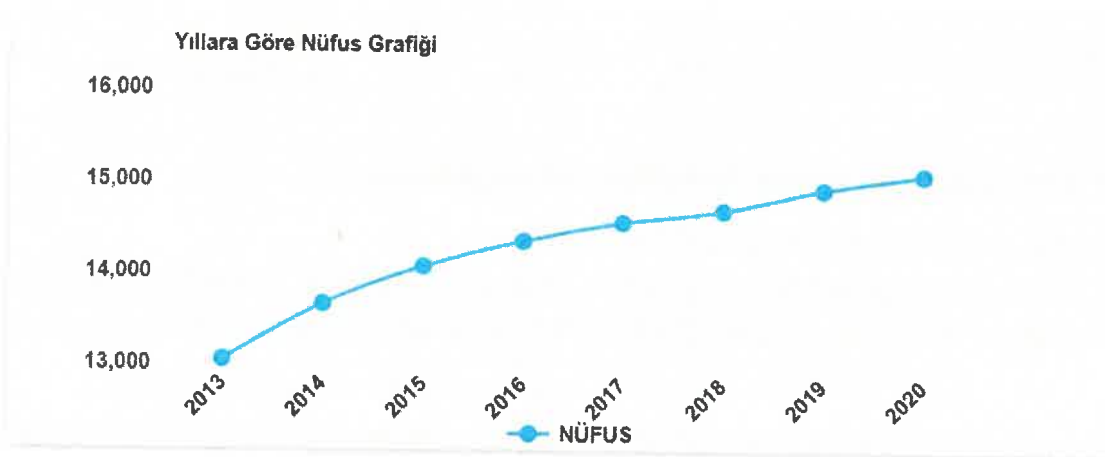


Grafik 4. Hisar Mahallesi Nüfus Grafiği



Planlama alanındaki tescil harici alanın (342 ada yanı) bulunduğu Cumhuriyet Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu 7797 kadın, 7283 erkek olmak üzere toplamda 15080 kişidir.

Grafik 5. Cumhuriyet Mahallesi Nüfus Grafiği

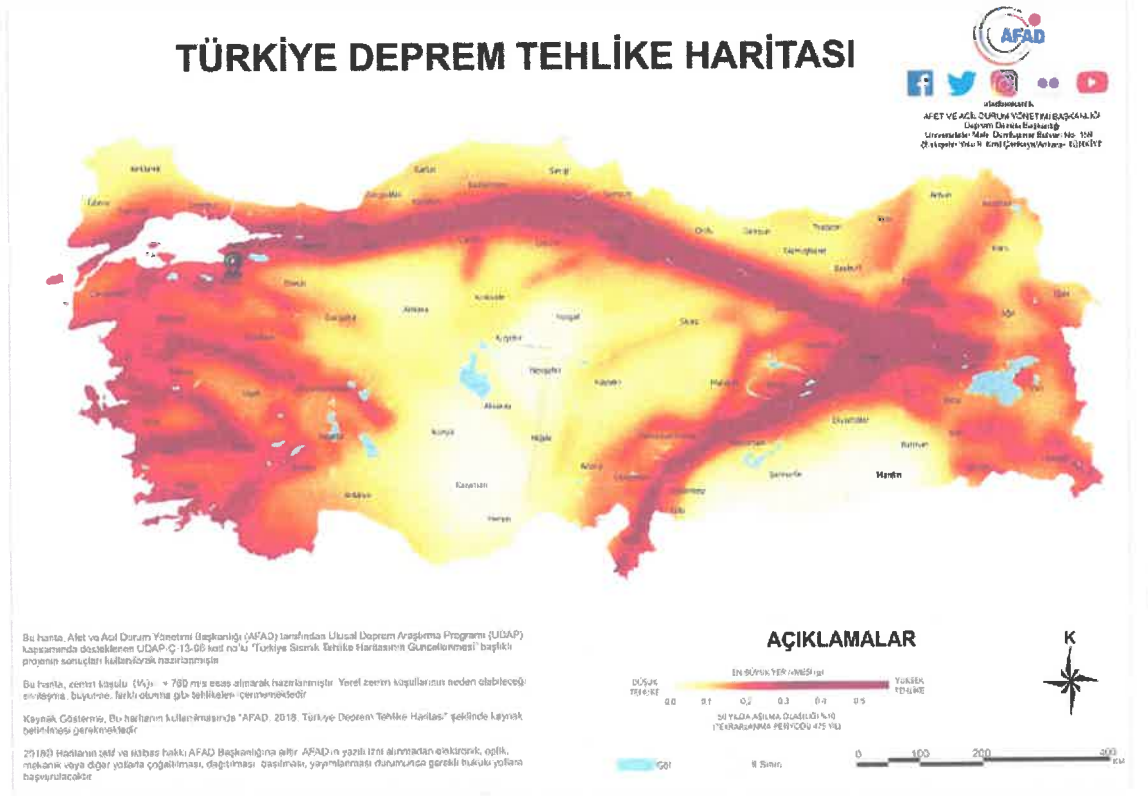


### 3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 3.1. DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.

Şekil 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan değişikliğine konu olan 4 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında konut yapıları bulunmaktadır.

Şekil 10. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 4 nolu Bölge Otoparkı





Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 4 nolu Bölge Otoparkı



Plan değişikliğine konu olan 5 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında konut+ticaret ve konut yapıları bulunmaktadır.

Şekil 12. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 5 nolu Bölge Otoparkı



Şekil 13. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 5 nolu Bölge Otoparkı



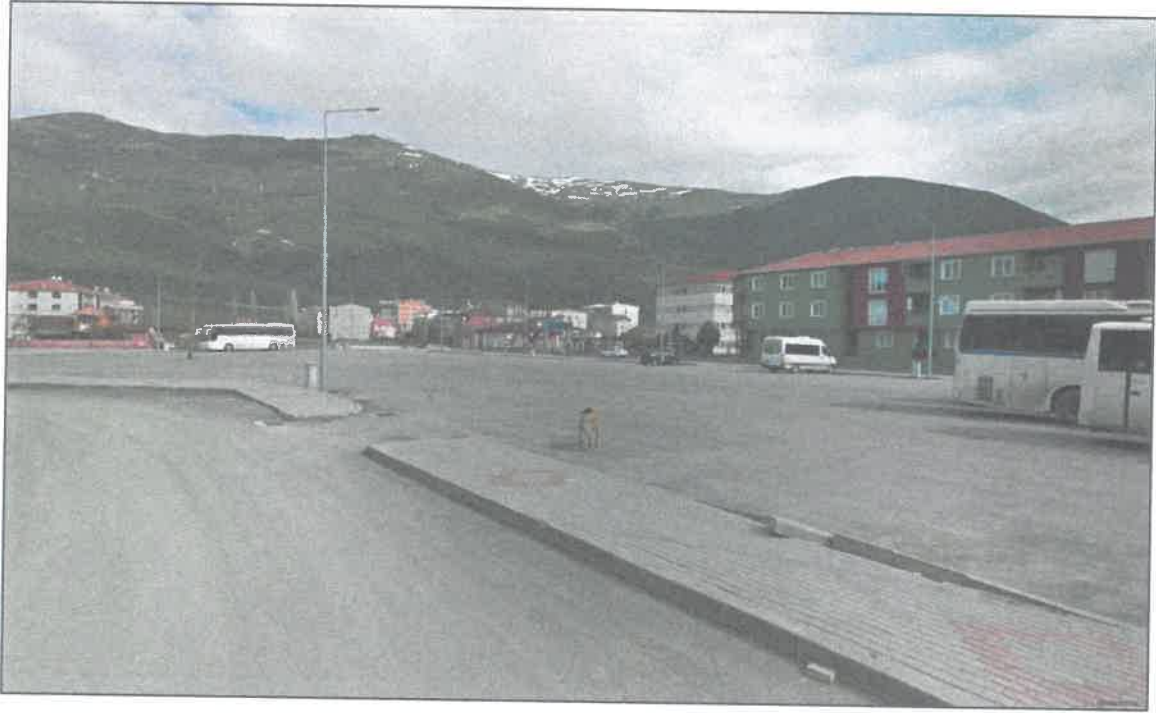
Plan değişikliğine konu olan 6 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında pazar alanı bulunmaktadır.

Şekil 14. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 6 nolu Bölge Otoparkı





Şekil 15. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 6 nolu Bölge Otoparkı



Plan değişikliğine konu olan 7 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında otopark bulunmaktadır.

Şekil 16. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 7 nolu Bölge Otoparkı



Şekil 17. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 7 nolu Bölge Otoparkı



Plan değişikliğine konu olan 10 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında boş arsa ve konut yapıları bulunmaktadır.

Şekil 18. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 10 nolu Bölge Otoparkı





Şekil 19. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 10 nolu Bölge Otoparkı



Plan değişikliğine konu olan 11 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında çocuk oyun parkı olduğu görülmektedir.

Şekil 20. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 11 nolu Bölge Otoparkı



Şekil 21. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 11 nolu Bölge Otoparkı



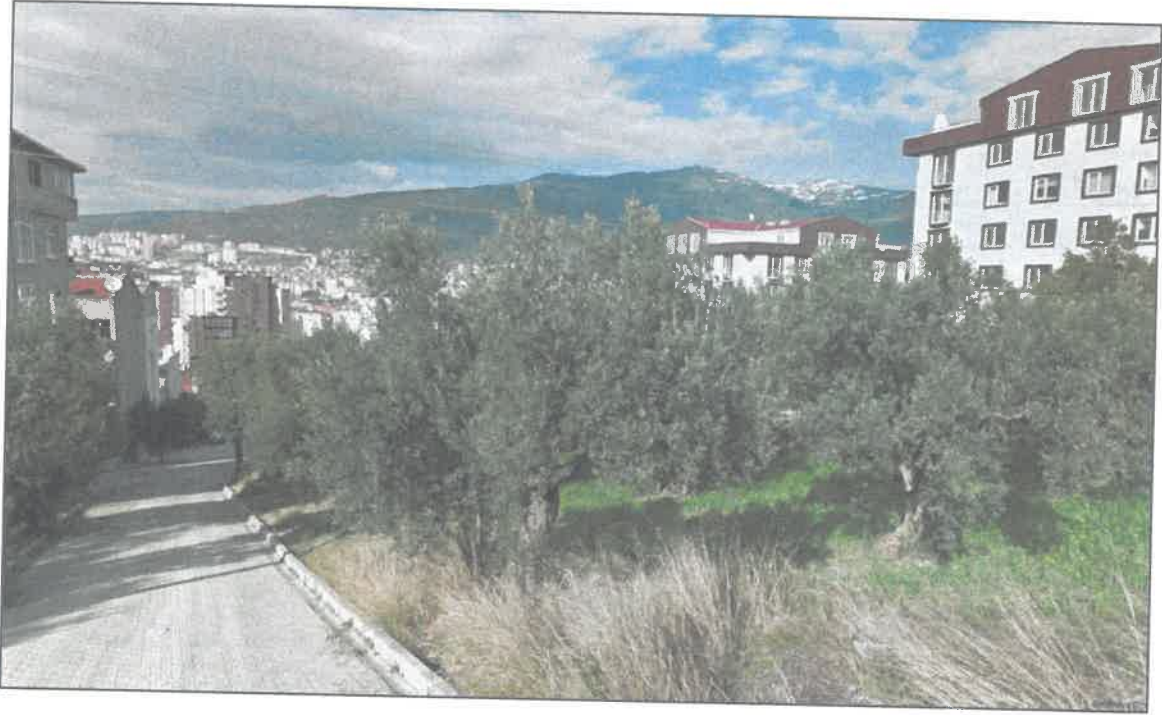
Plan değişikliğine konu olan 12 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında ağaçlık olduğu görülmektedir.

Şekil 22. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı - 12 nolu Bölge Otoparkı





Şekil 23. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafları - 12 nolu Bölge Otoparkı



Plan değişikliğine konu olan 16 nolu Bölge Otoparkının bulunduğu alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında bahçe ve ağaçlık olduğu görülmektedir.

Şekil 24. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydur Fotoğrafları - 16 nolu Bölge Otoparkı



Şekil 25. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı - 16 nolu Bölge Otoparkı



#### 4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Demirsubaşı Mahallesi, H22A09A4A pafta, 233 ada 6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-22 ve 23 parseller "Özel Mülkiyet" adına kayıtlıdır.

Şekil 26. Plan Değişikliğine Konu Parseller



Eşref Dinçer Mahallesi, H22A09A3A ve H22A09A4B paftalar, 570 ada 3-26-27-28 ve 34 parseller, 111 ada 3 ve 8 parseller "Özel Mülkiyet", 1235 ada 3



parsel ve 84 ada, 3-4-5-6-8-9-10-17 ve 18 parseller "Gemlik Belediyesi" adına kayıtlıdır.

Şekil 27. Plan Değişikliğine Konu Parseller



Şekil 28. Plan Değişikliğine Konu Parseller



Şekil 29. Plan Değişikliğine Konu Parseller



Hamidiye Mahallesi, H22A09A4C pafta, 172 ada, 35-36-37 ve 73 parseller, "Özel Mülkiyet" adına kayıtlıdır.

Şekil 30. Plan Değişikliğine Konu Parseller





Demirsubaşı, Eşref Dinçer, Hamidiye Mahallelerinde yer alan parsellere ait yüzölçümü ve nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

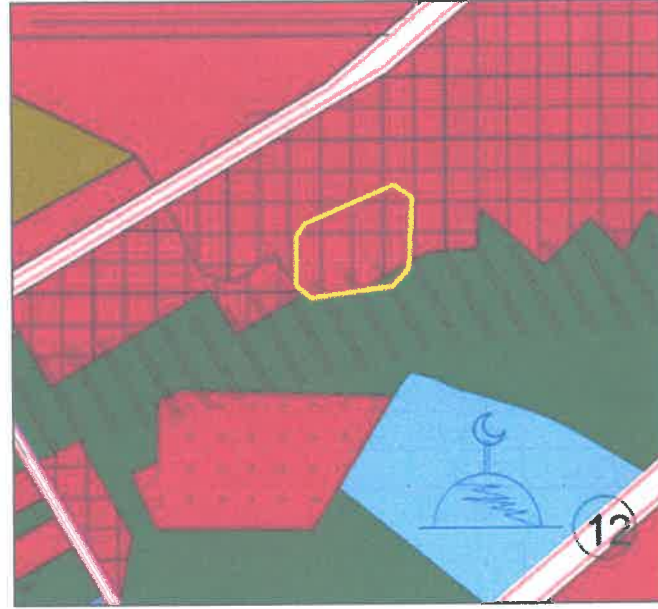
MAHALLE ADI	ADA PARSEL /	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	NİTELİK	OTOPARK NO
Demirsubaşı	233/6	133,73	Arsa	4
Demirsubaşı	233/7	37,22	Ahşap Ev	4
Demirsubaşı	233/8	18,99	Kargir Ev	4
Demirsubaşı	233/9	37,62	Ahşap Ev	4
Demirsubaşı	233/10	87,84	Kargir Apartman	4
Demirsubaşı	233/11	91,56	Bahçeli Kargir Ev	4
Demirsubaşı	233/13	92,17	Arsa	4
Demirsubaşı	233/14	79,34	Avlulu Ahşap Ev	4
Demirsubaşı	233/15	120,78	Avlulu Kargir Ev	4
Demirsubaşı	233/16	58,97	Ahşap Ev	4
Demirsubaşı	233/22	166,12	Bahçeli Kargir Ev	4
Demirsubaşı	233/23	24,25	Trafo Yeri	4
Eşref Dinçer	570/3	518,10	Arsa	5
Eşref Dinçer	570/26	99,50	Arsa	5
Eşref Dinçer	570/27	100,25	Dört Normal Katlı Bir Mağaza Ve Altı Daireli Kargir Apartman	5
Eşref Dinçer	570/28	92,50	Bahçeli Kargir Ev	5
Eşref Dinçer	570/34	127,96	Müfrez Arsa	5
Eşref Dinçer	111//3	127,16	Arsa	5
Eşref Dinçer	111/8	226,25	Arsa	5
Eşref Dinçer	1235/3	4.691,45	Arsa	6
Eşref Dinçer	84/3	263,14	Bahçeli Kargir Ev	7
Eşref Dinçer	84/4	132,40	Arsa	7
Eşref Dinçer	84/5	139,56	Bahçeli Kargir Ev	7
Eşref Dinçer	84/6	162,24	Arsa	7
Eşref Dinçer	84/8	104,10	Avlulu Kargir Ev	7
Eşref Dinçer	84/9	98,85	Bahçeli Kargir Ev	7
Eşref Dinçer	84/10	100,70	Arsa	7
Eşref Dinçer	84/17	237,80	Arsa	7
Eşref Dinçer	84/18	212,52	Arsa	7
Hamidiye	172/35	80,43	Avlulu Kargir Ev	10
Hamidiye	172/36	62,47	Kargir Ev	10
Hamidiye	172/37	148,88	Arsa	10
Hamidiye	172/73	3.242,00	Arsa	10

## 5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 5.1.PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

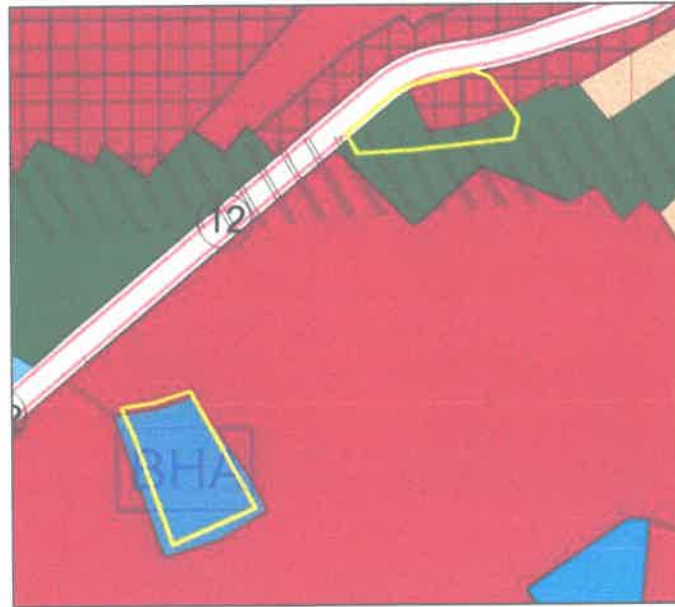
Plan değişikliğine konu olan 4 nolu Bölge Otoparkı alanı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "pazarlama alanları" olarak planlıdır.

Şekil 31. 4. Otopark Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



Plan değişikliğine konu olan 5 nolu Bölge Otoparkı alanı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda " Tali İş Merkezleri, Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak 7 nolu Bölge Otoparkı alanı ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıdır.

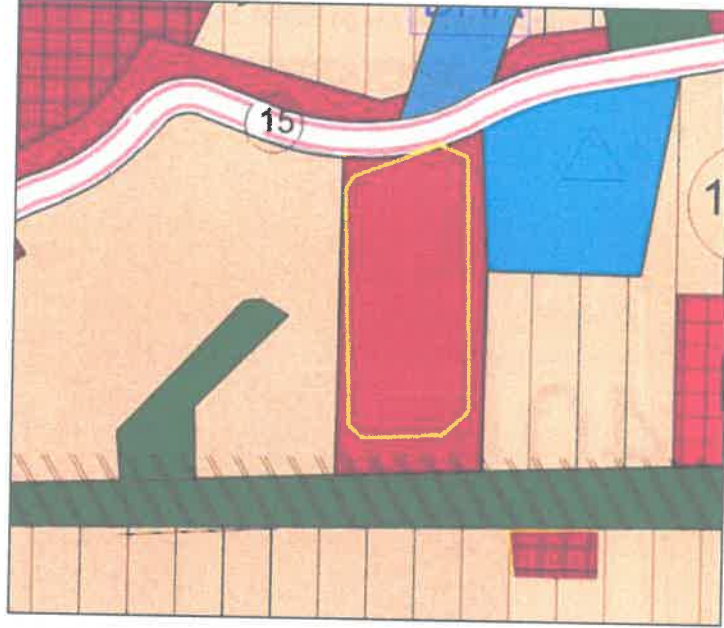
Şekil 32. 5 ve 7. Otopark Alanlarının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu





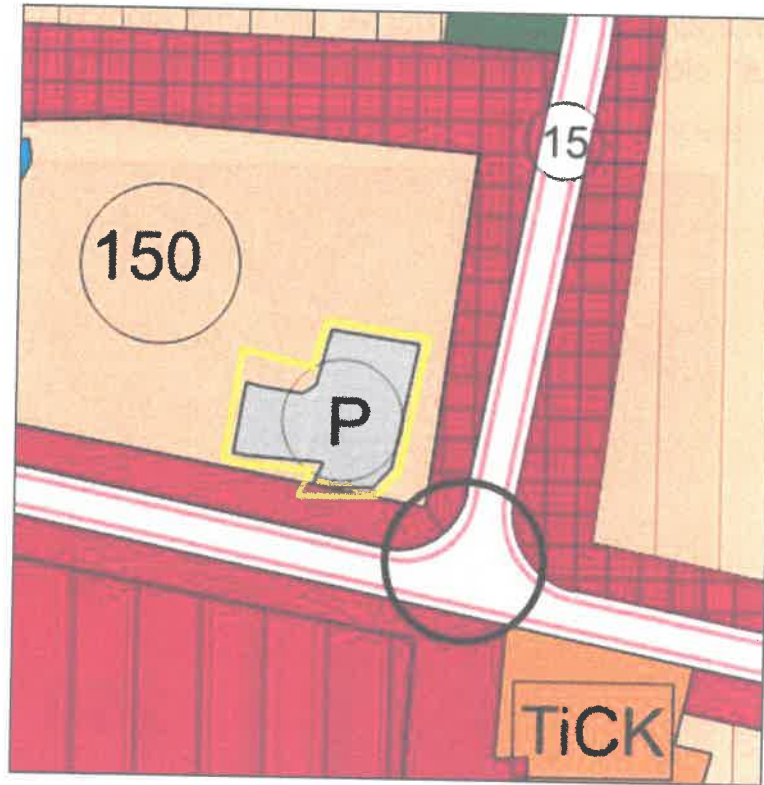
Plan değişikliğine konu olan 6 nolu Bölge Otopark alanı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "pazarlama alanları" olarak planlıdır.

Şekil 33. 6. Otopark Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



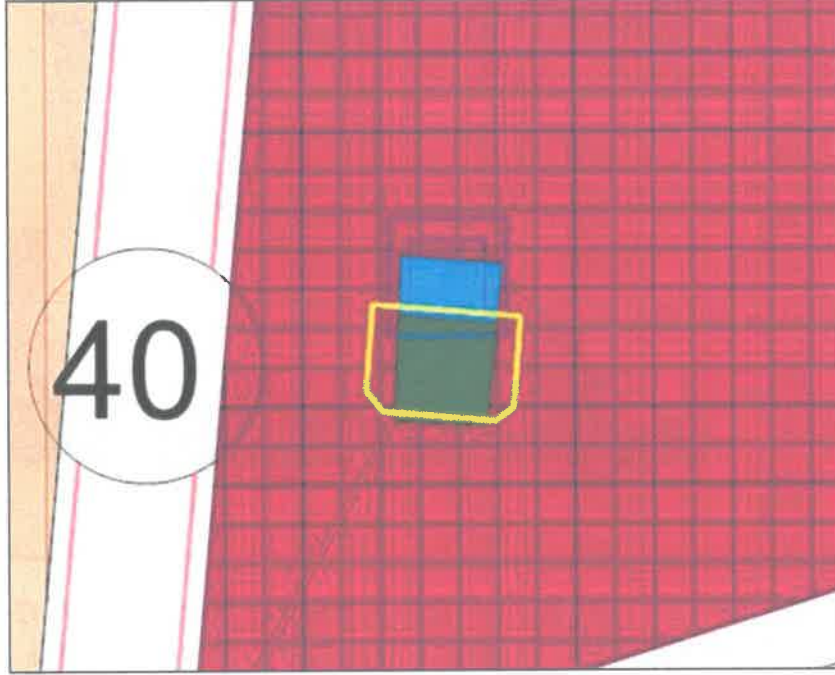
Plan değişikliğine konu olan 10 nolu Bölge Otopark alanı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Genel Otoparklar" olarak planlıdır.

Şekil 34. 10. Otopark Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



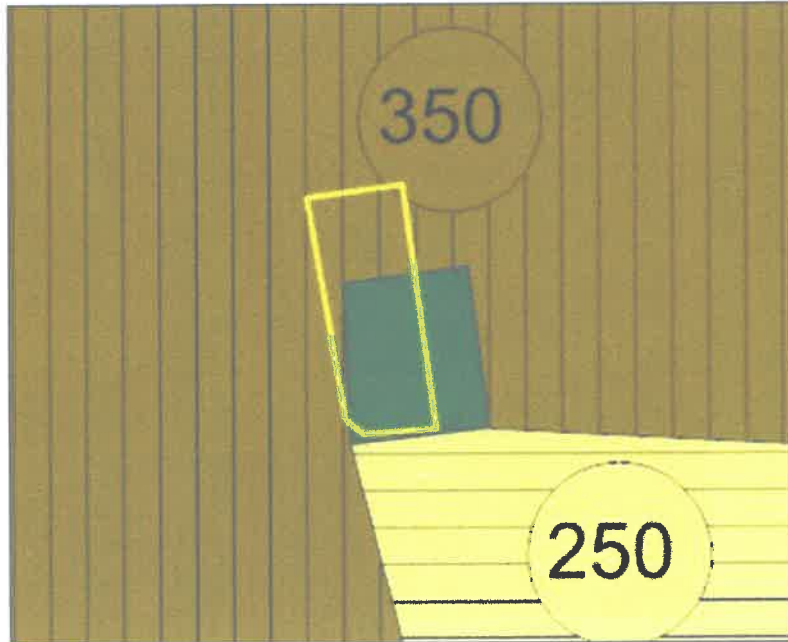
Plan değişikliğine konu olan 11 nolu Bölge Otopark alanı Gemlik 1/5000 lekli Nazım İmar Planı'nda ''Parklar ve Dinlenme Alanları, Tali İř Merkezleri'' olarak planlıdır.

şekil 35. 11. Otopark Alanının Onaylı 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Durumu



Plan değişikliğine konu olan 12 nolu Bölge Otopark alanı Gemlik 1/5000 lekli Nazım İmar Planı'nda ''Parklar ve Dinlenme Alanları, Orta Yoęunlukta Meskn Konut'' olarak planlıdır.

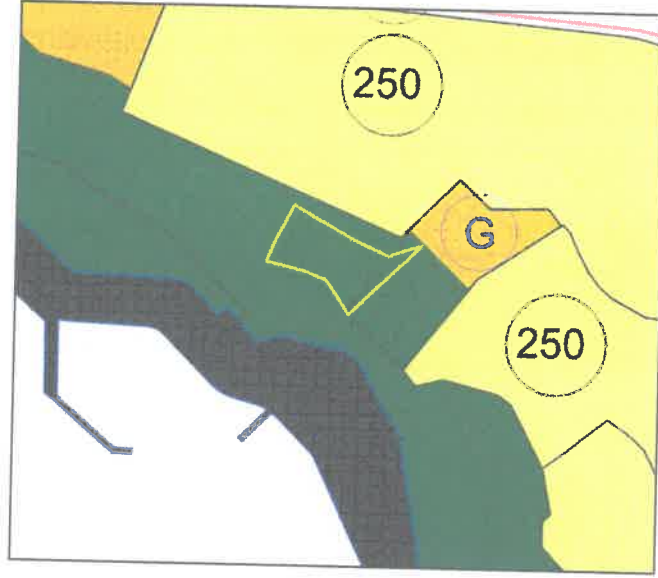
şekil 36. 12. Otopark Alanının Onaylı 1/5000 lekli Nazım İmar Planı Durumu





Plan değişikliğine konu olan 16 nolu Bölge Otopark alanı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak planlıdır.

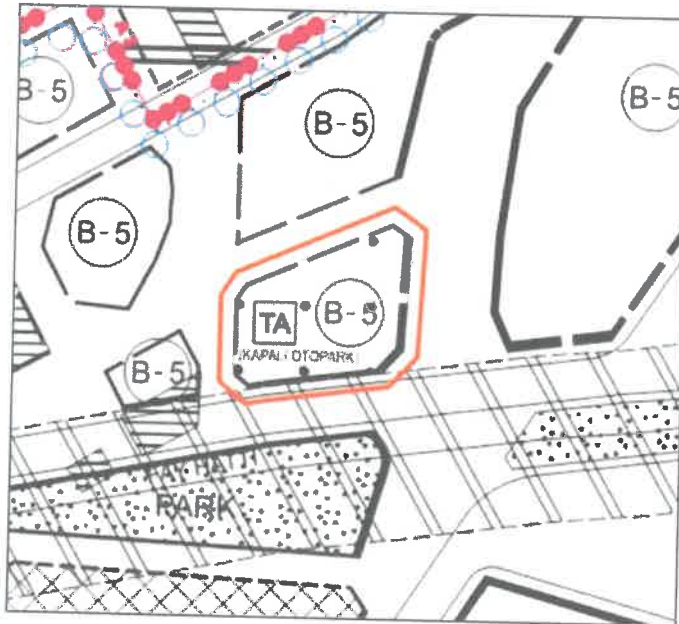
Şekil 37. 16. Otopark Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



## 5.2.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 4 nolu Bölge Otoparkı 'Ticaret Alanı (B-5)' olarak planlanmıştır.

Şekil 38. 4. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu



Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 5 ve 7 nolu Bölge Otoparkı 'Otopark Alanı ve Belediye Hizmet Alanı (Kapalı Otopark)' olarak planlanmıştır.

Şekil 39. 5 ve 7. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu



Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 6 nolu Bölge Otoparkı 'Belediye Hizmet Alanı (Kapalı Pazar Alanı)' olarak planlanmıştır.

Şekil 40. 6. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu





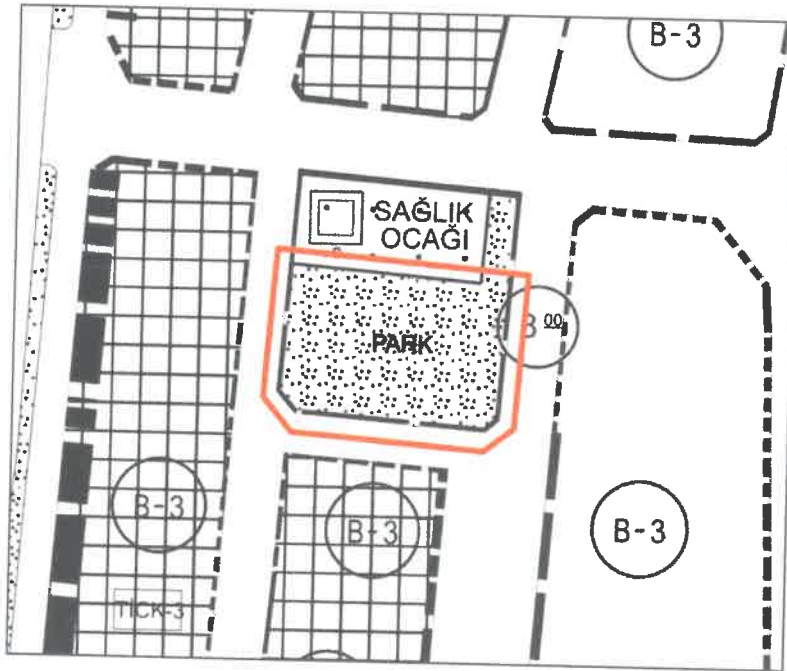
Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 10 nolu Bölge Otoparkı 'Otopark Alanı' olarak planlanmıştır.

Şekil 41. 10.. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu



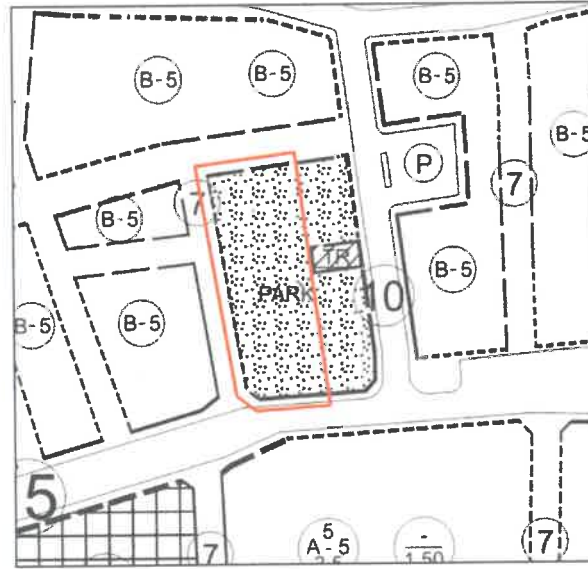
Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 11 nolu Bölge Otoparkı "Park" olarak planlanmıştır.

Şekil 42. 11. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu



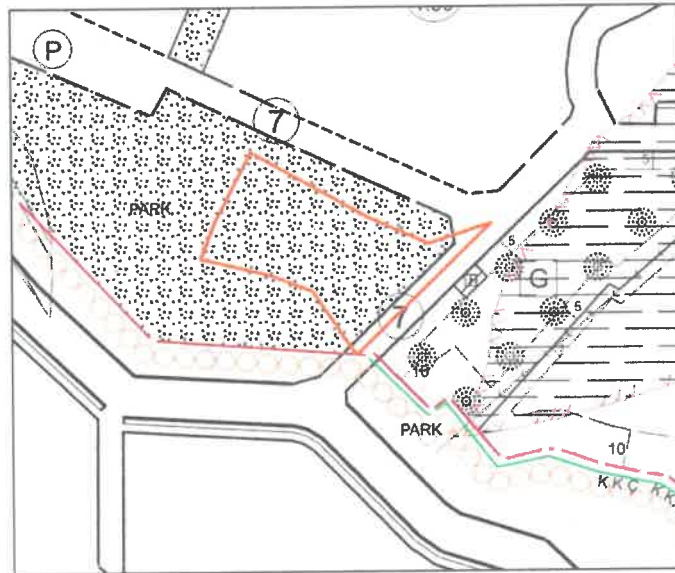
Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 12 nolu Bölge Otoparkı "Park" olarak planlanmıştır.

Şekil 43. 12. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu



Plan değişikliğine konu alanın tamamı 182-183 sayılı 02.06.2010 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 606 sayılı 15.07.2010 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı" kapsamında 16 nolu Bölge Otoparkı "Park" olarak planlanmıştır.

Şekil 44. 16. Otoparkın 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planındaki Durumu





## 6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 6.1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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. Plan değişiklikleri yapılan alanlardaki bölge otoparkları tüm Gemlik İlçesi sınırları değerlendirilerek, Gemlik İlçesi Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışması Analiz Raporu (Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildi, Kasım 2021) çerçevesinde belirlenmiştir. Her plan değişikliği için ayrı plan raporu hazırlanmıştır.

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 amaçlanmıştır. 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 vb.) 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. 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.
4. Gemlik Belediyesince Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından yapılmış Gemlik İlçesi Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışması Analiz Raporunda önerilen otopark alanları uygun olarak değerlendirilmiştir.



Gemlik İlçesi Bölge Otoparkları Belirlenmesine Yönelik Çalışması Analiz Raporunu (Petra Planlama Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildi, Kasım 2021) verilerinden elde edilen 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 seçimin yapılması

Bu aşamalar dikkate alınarak plan değişiklikleri alanları hazırlanmıştır. 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 Mahallesi 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), bu plan açıklama raporunun bir bütünüdür. [Ek-2: "Bursa, Gemlik Belediyesi Merkez Mahalleler ve Umurbey Mahallesi 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)].

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.



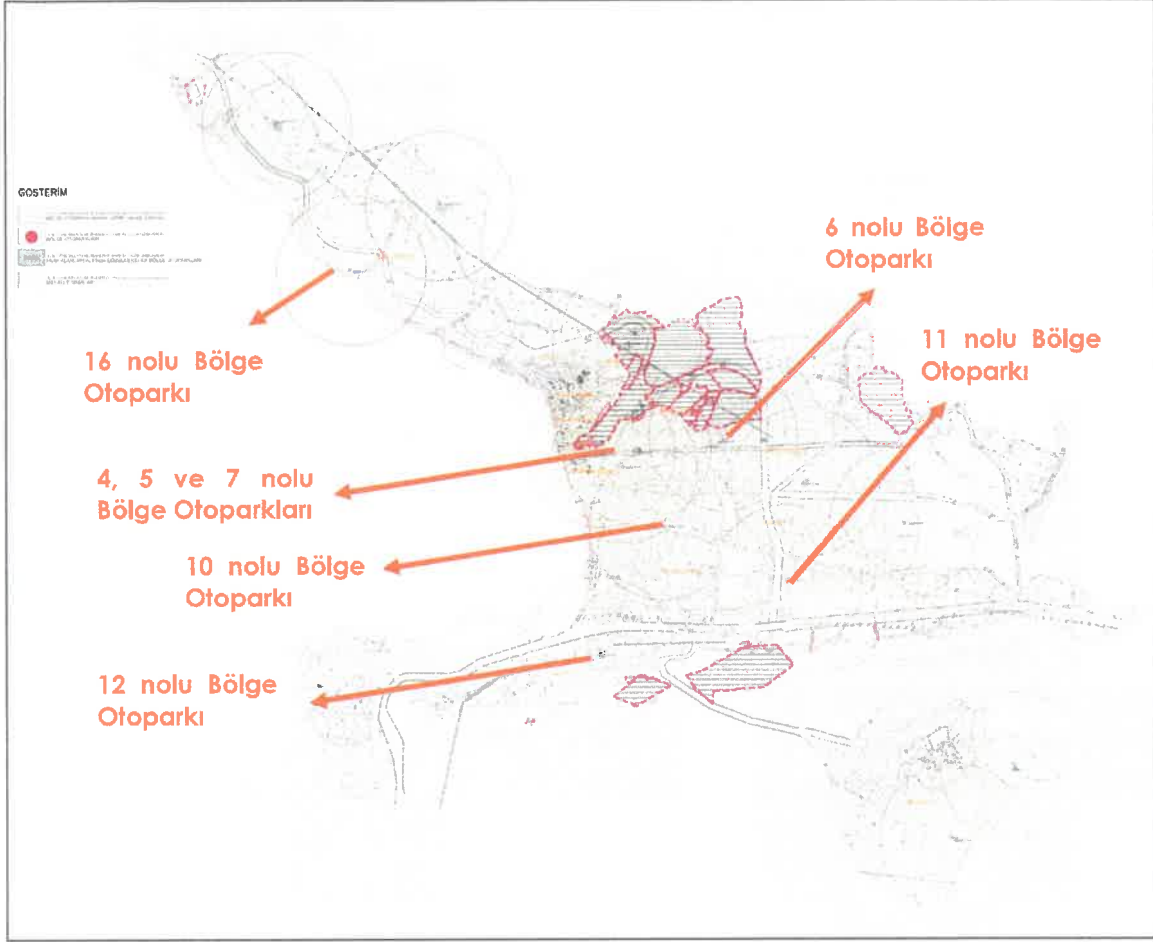
**Genel esaslar**

MADDE 4 – (1) Otoparkta ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:

- a) Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması; bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunludur.
- b) Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen baltce mesafeleri bu Yönetmelikte belirtilen istisnalar hariç otopark olarak kullanılamaz.
- c) Binaların kullanımı için yapılan otopark alanları, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ortak alan olarak yönetilir.
- ç) Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanı kanıyon ve otobüsler için manevra alanı harıç olmaık üzere en az 50 m<sup>2</sup> üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur. Taşıt asansörlü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülmek kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.
- d) İmar planı ve parselasyon planlarında imar parsellerinin büyüklüklerinin otopark yapısını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi esastır.
- e) Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar aşağıda belirtilmiştir:
  - 1) (Değişiklik:RG-31/5/2019-30790) Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkta, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki: park alanı park etme düzeni, dönlüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığını veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığını bir teknik raporla idarece tespit edilmesi.
  - 2) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli tesicilli taşınmaz kültür varlığı parselinde bulunup, ilgili mevzuat uyarınca otopark yapılamaması,
  - 3) (Değişiklik:RG-31/5/2019-30790) Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yer altı su seviyesinin yüksekliği gibi nedenlerle, tüm teknik tedbirler alınmasına rağmen, bodrum kat yapılamadığını ve parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığını idarece tespit edilmesi.
  - 4) Parselin, meskün alanlarda yaya yollarından veya merdivenli yollardan ya da araç trafiğine kapatılmış yol veya yaya bölgelerinde kalan ve Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME) ya da yerel trafik ulaşım komisyonu tarafından otopark giriş-çıkışına izin verilmeyen yollardan cephe alınması ve başka yollardan araç giriş ve çıkışını mümkün olmaması.
- 5) (Mülga:RG-7/9/2018-30528)
- 6) (Ek:RG-31/5/2019-30790) (Değişiklik:RG-25/3/2021-31434) Bitişik nizam parsellerde, bitişik binaların temellerinin alt konundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması.
  - f) Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı:
    - 1) (Değişiklik:RG-25/3/2021-31434) Komşu parsellerde ortak otopark yapılması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır.
    - 2) (Değişiklik:RG-25/3/2021-31434) Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtilak kurulması, tapu kütüğünde beyanlar hanelerinde bu konuda belirleme yapılması kaydıyla: 1000 metrekil yançap içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayırtılabıy müstakil olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır.

Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası'nda bulunan 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 ve 16 nolu otoparklar Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır ve bu otoparklar için plan değişiklikleri hazırlanması ihtiyacı doğmuştur. [Ek-2: "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)].

Şekil 45. Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası



Yapılan plan değişikliği ile, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında Katlı, Gömülü ve Açık Otopark çözümleri ile toplamda 1025 araçlık otopark ihtiyacı karşılanmaktadır.



Tablo 2. Bölge Otoparkları Bilgileri

NO	MAHALLE	ADA/ PARSEL	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ DURUMU	ÖNERİLEN OTOPARK TÜRÜ	OTOPARK TABAN ALANI	YAPILAŞMA ALANI	ARAÇ SAYISI
4	DEMİRUBAŞI	233/ TAMA MI	TEKNİK ALTYAPI (KATLI OP)	KATLI OTOPARK (5K+2B) - BÖLGE OTOPARKI	703.59	2,955.07	148
5	EŞREF DİNÇER	570/3- 26-27- 28-34, 111/3-8	AÇIK OTOPARK+YEŞİ L ALAN+KALDIRI M	KATLI OTOPARK (3K+1B) - BÖLGE OTOPARKI	902.82	2,166.78	108
6	EŞREF DİNÇER	1235/3	BHA (KAPALI PAZAR ALANI)	GÖMÜLÜ + AÇIK OTOPARK (PAZAR KURULAN GÜNLER HARİÇ)	4,691.52	2,814.91	279
7	EŞREF DİNÇER	84/BİR KISMI	BHA (KAPALI OTOPARK)	KATLI OTOPARK (3K+1B) - BÖLGE OTOPARKI	1,105.92	2,654.22	133
10	HAMİDİYE	172/35- 36-37- 73	AÇIK OTOPARK+ KONUT	KATLI OTOPARK (3K+1B) - BÖLGE OTOPARKI	1,935.34	4,644.82	232
11	DR. ZİYA KAYA	TESCİL HARİCİ (661 ADA ÜSTÜ)	PARK	GÖMÜLÜ	739.15	591.32	30
12	HİSAR	TESCİL HARİCİ (1028/1 YANI)	PARK	GÖMÜLÜ	1,224.83	979.87	49
16	CUMHURİYET	TESCİL HARİCİ (342 ADA YANI)	PARK	GÖMÜLÜ	1,160.84	928.67	46
<b>TOPLAM</b>					<b>12,464.02</b>	<b>17,735.66</b>	<b>1,025</b>

## Belirlenen otoparkların Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftasındaki konumları

Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası 4 nolu, 5 nolu ve 7 nolu Bölge Otoparkları;

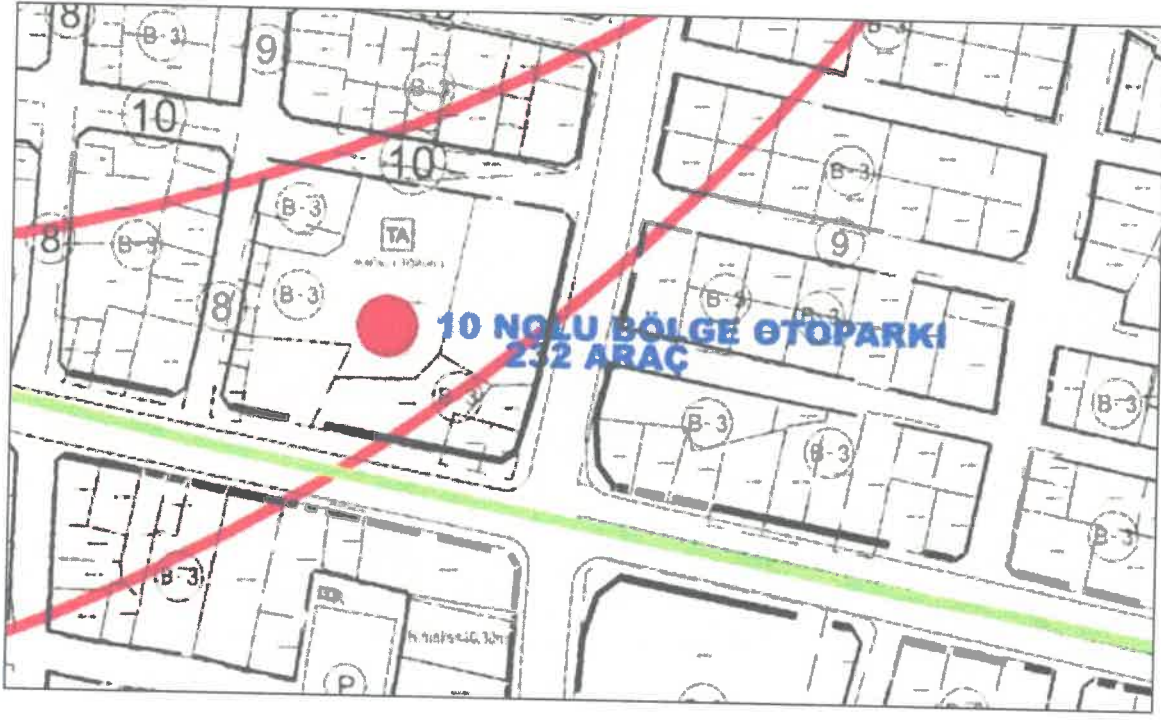


Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası 6 nolu Bölge Otoparkı;





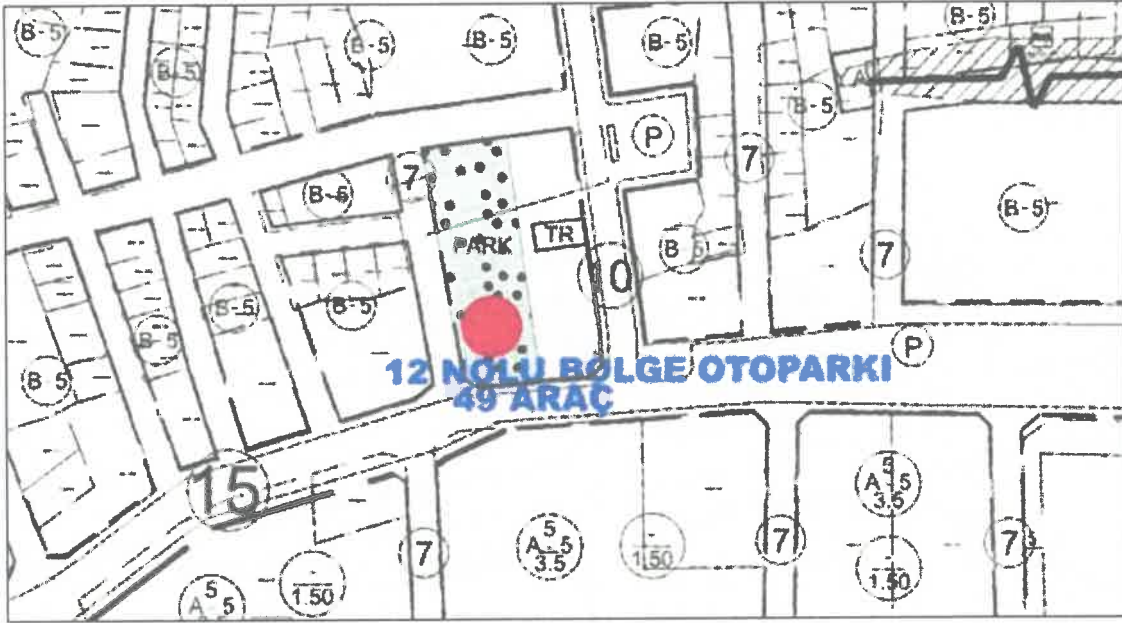
Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası 10 nolu Bölge Otoparkı;



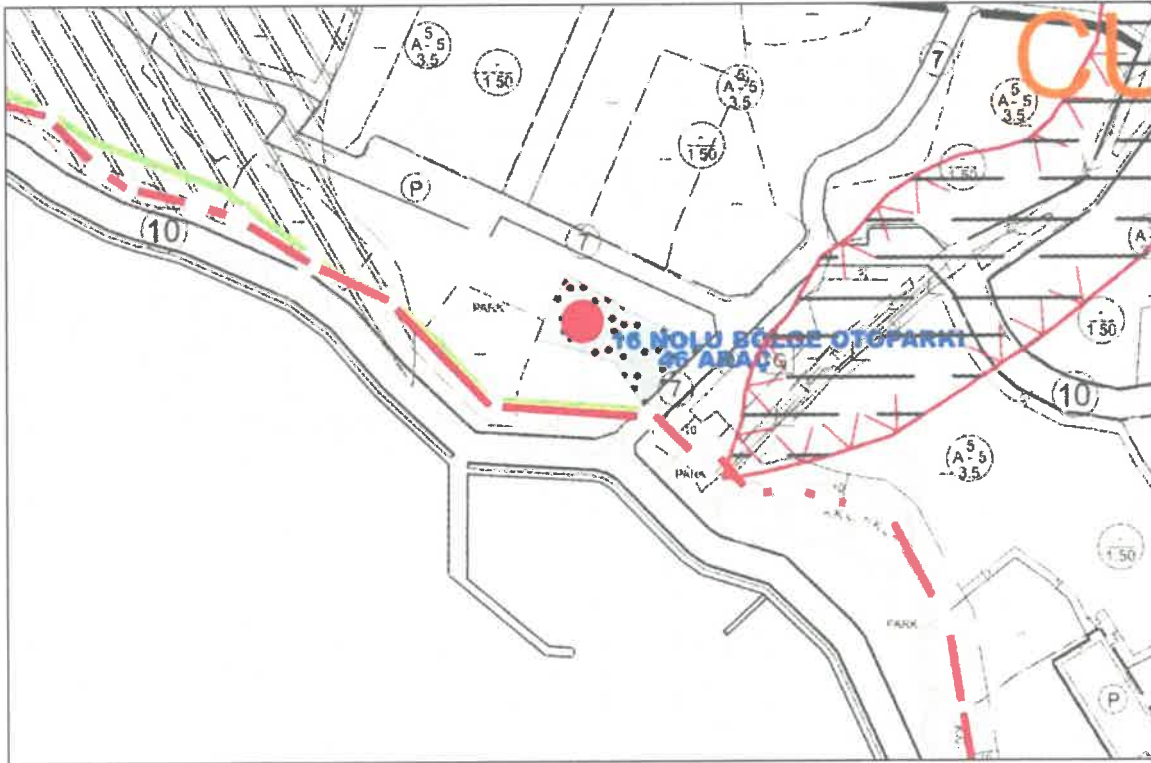
Gemlik Merkez ve Umurbey'e İlişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası 11 nolu Bölge Otoparkı;



Gemlik Merkez ve Umurbey'e ilişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası 12 nolu Bölge Otoparkı;



Gemlik Merkez ve Umurbey'e ilişkin Genel ve Bölge Otoparkları Paftası 16 nolu Bölge Otoparkı;





## 6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Çalışma alanı kapsamı, Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırları içindedir. Gemlik İlçesi, Demirsubaşı, Eşref Dinçer, Hamidiye ve Hisar Mahallelerinde H22A09A4A, H22A09A4B, H22A09A3A, H22A09A4C, H22A09A3C, H22A09D1A, H22A08B1B ve H22A08B1C paftalar, 233 ada 6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-22-23 nolu parseller, 570 ada 3-26-27-28-34 nolu parseller, 111 ada 3-8 nolu parseller, 1235 ada 3 nolu parsel, 84 ada 3-4-5-6-8-9-10-17-18 nolu parsellerin, 172 ada 35-36-37-73 nolu parseller, Tescil harici alan (661 ada üstü), Tescil harici alan (1028 ada 1 parsel yanı) ve Tescil harici alanda (342 ada yanı) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 12.572,81 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir ve Gemlik 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

4 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, yapılaşma koşulları değişmemiştir. Kapalı Otopark alanı olarak tanımlanan Teknik Altyapı alanı Kapalı Bölge Otoparkı olarak tanımlanmıştır.

5 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda Açık Otopark Alanı, Park Alanı ve Kaldırım olan alan, Teknik Altyapı (Kapalı Bölge Otoparkı) olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 3 katlı olarak belirlenmiştir.

6 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda Belediye Hizmet Alanı (Kapalı Pazar Alanı) olarak planlanan alanın kullanımı değişmemiştir ancak pazarın kurulmadığı günlerde açık otopark olacak şekilde tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulu E=1.00 ve Yençok=9.50 metre olarak belirlenmiştir.

7 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, Kapalı Otopark alanı olarak tanımlanan Teknik Altyapı alanı Kapalı Bölge Otoparkı olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 3 katlı olarak belirlenmiştir.

10 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda Bitişik Nizam 3 katlı konut alanı ve Otopark Alanı olarak planlanan alan Teknik Altyapı Alanı (Kapalı Bölge Otoparkı) olarak değişmiştir. Yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 3 katlı olarak belirlenmiştir.

11 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda Park Alanı olarak planlanan alanda alan kullanımı ve yapılaşma koşulları değişmemiştir, Park Alanının altında gömülü otopark yapılması planlanmıştır.

12 nolu Bölge Otoparkı için yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda Park Alanı olarak planlanan alanda alan kullanımı ve yapılaşma koşulları

değişmemiştir, Park Alanının altında gömülü otopark yapılması planlanmıştır. Gömülü otopark alanı belirlenirken Trafonun bulunduğu kısım dahil edilmemiştir.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Alan Kullanımı Tablosu

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ	ÖNERİ	FARK (m <sup>2</sup> )
	PLAN	PLAN	
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	
TEKNİK ALTYAPI ALANI (KAPALI OTO PARK)	703,59	0	-703,59
TEKNİK ALTYAPI ALANI (KAPALI BÖLGE OTO PARKI)	0	3596,90	3596,90
AÇIK OTO PARK	2619,34	0	2619,34
KALDIRIM	102,68	53,65	-49,03
PARK ALANI	3208,51	3124,82	-83,69
BELEDİYE HİZMET ALANI (KAPALI OTO PARK)	1105,92	0	-1105,92
BELEDİYE HİZMET ALANI (KAPALI BÖLGE OTO PARK)	0	1105,92	1105,92
BELEDİYE HİZMET ALANI (KAPALI PAZAR ALANI)	4691,52	0	-4691,52
BELEDİYE HİZMET ALANI (KAPALI PAZAR ALANI+AÇIK OTO PARK)	0	4691,52	4691,52
KONUT ALANI	141,24	0	-141,24
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>12572,81</b>	<b>12572,81</b>	<b>0</b>

### Plan Notları

4, 5, 7 ve 10 nolu bölge otoparklarına yönelik plan değişikliklerinde plan notu bulunmamaktadır.

6 Nolu bölge otoparkına yönelik plan değişikliğine ilişkin plan notları;

-1235 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN; ALANIN TAMAMINDA YERALTI OTO PARKI YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ.

-BELEDİYESİNCE ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. YAPI NİZAMI ARANMAZ.

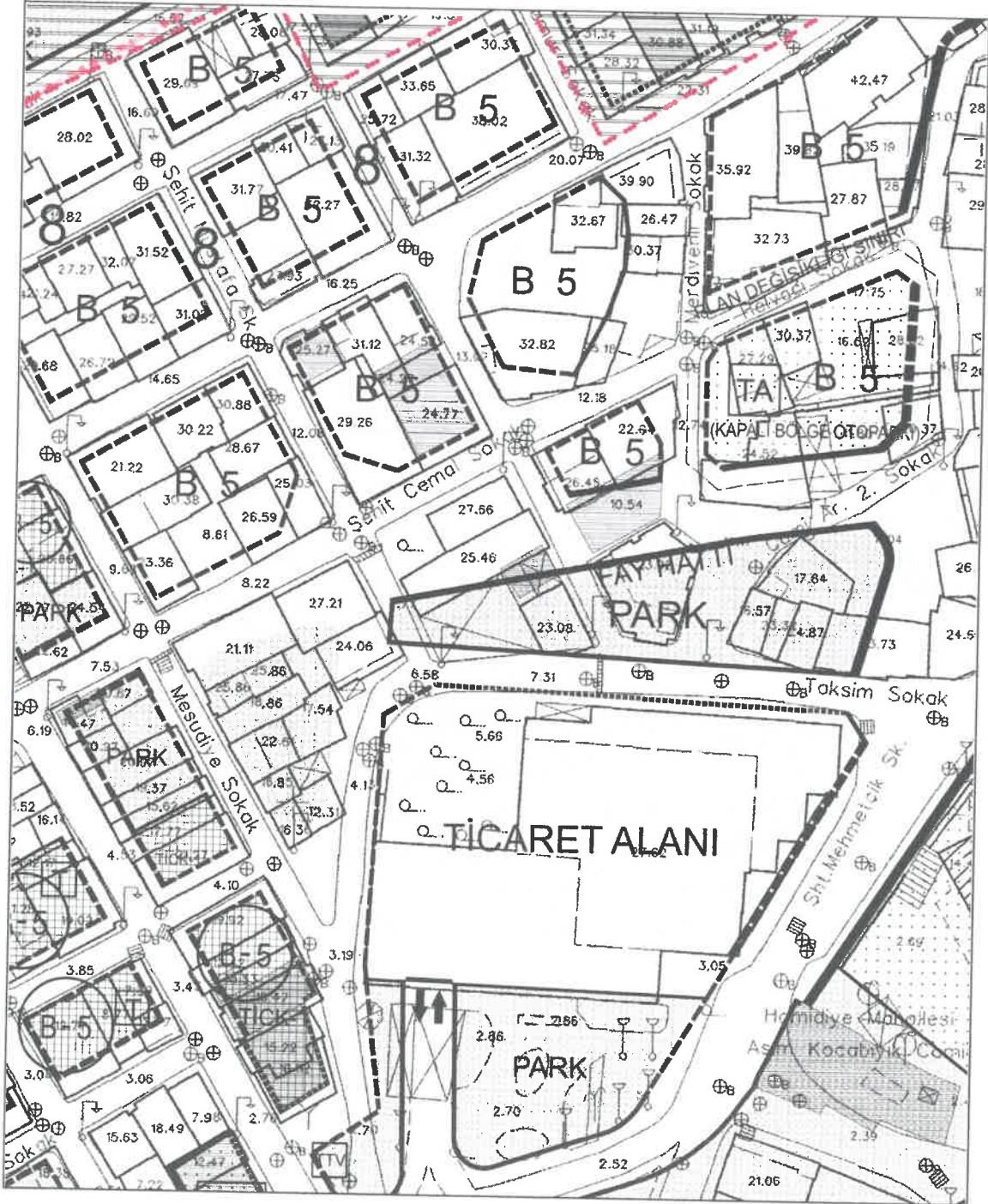
-YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS=1.00, E=1.00 VE YENÇOK=9.50 METREDİR.

-PAZARIN KURULDUĞU GÜNLER HARİCİNDE AÇIK OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR.

11, 12 ve 16 Nolu bölge otoparklarına yönelik plan değişikliklerine ilişkin plan notları;

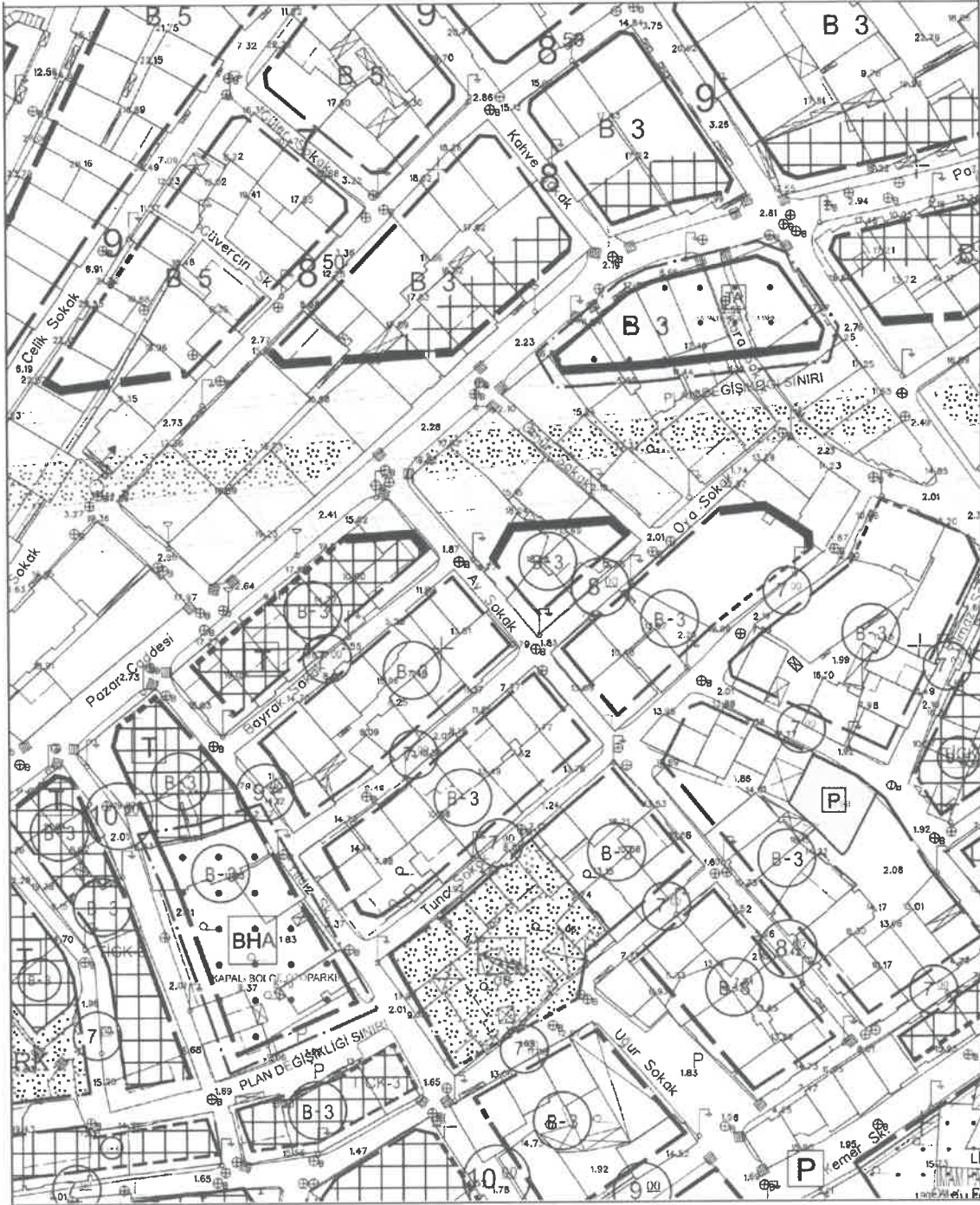
-PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRLARI İÇİNDEKİ PARK ALANLARININ TAMAMINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ŞARTLAR SAĞLANARAK YER ALTI BÖLGE OTOPARKI YAPILABİLİR.

Şekil 46. Öneri Plan Değişikliği (4 nolu Bölge Otoparkı)

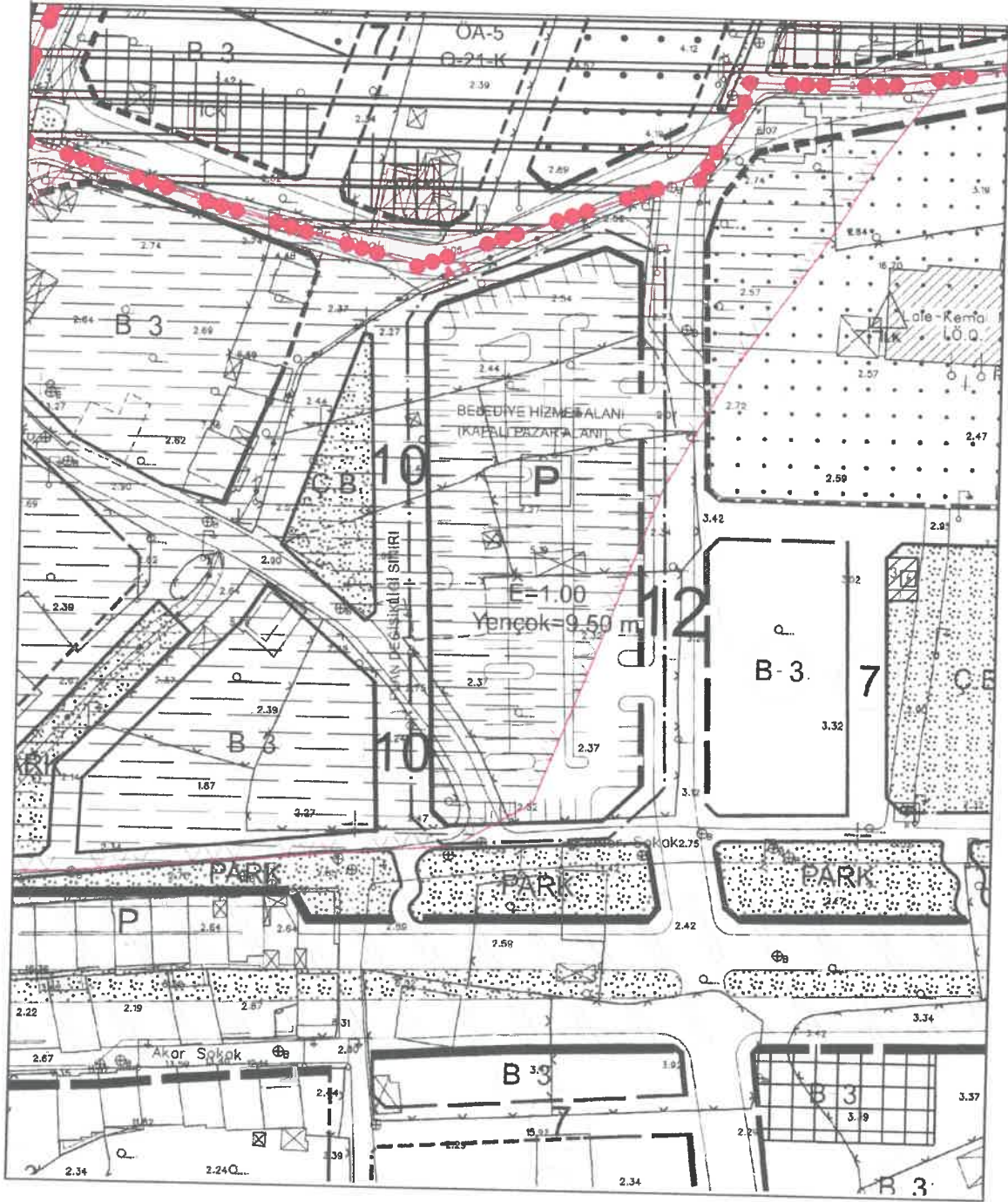




Şekil 47. Öneri Plan Değişikliği (5 ve 7 nolu Bölge Otoparkı)



Şekil 48. Öneri Plan Değişikliği (6 nolu Bölge Otoparkı)



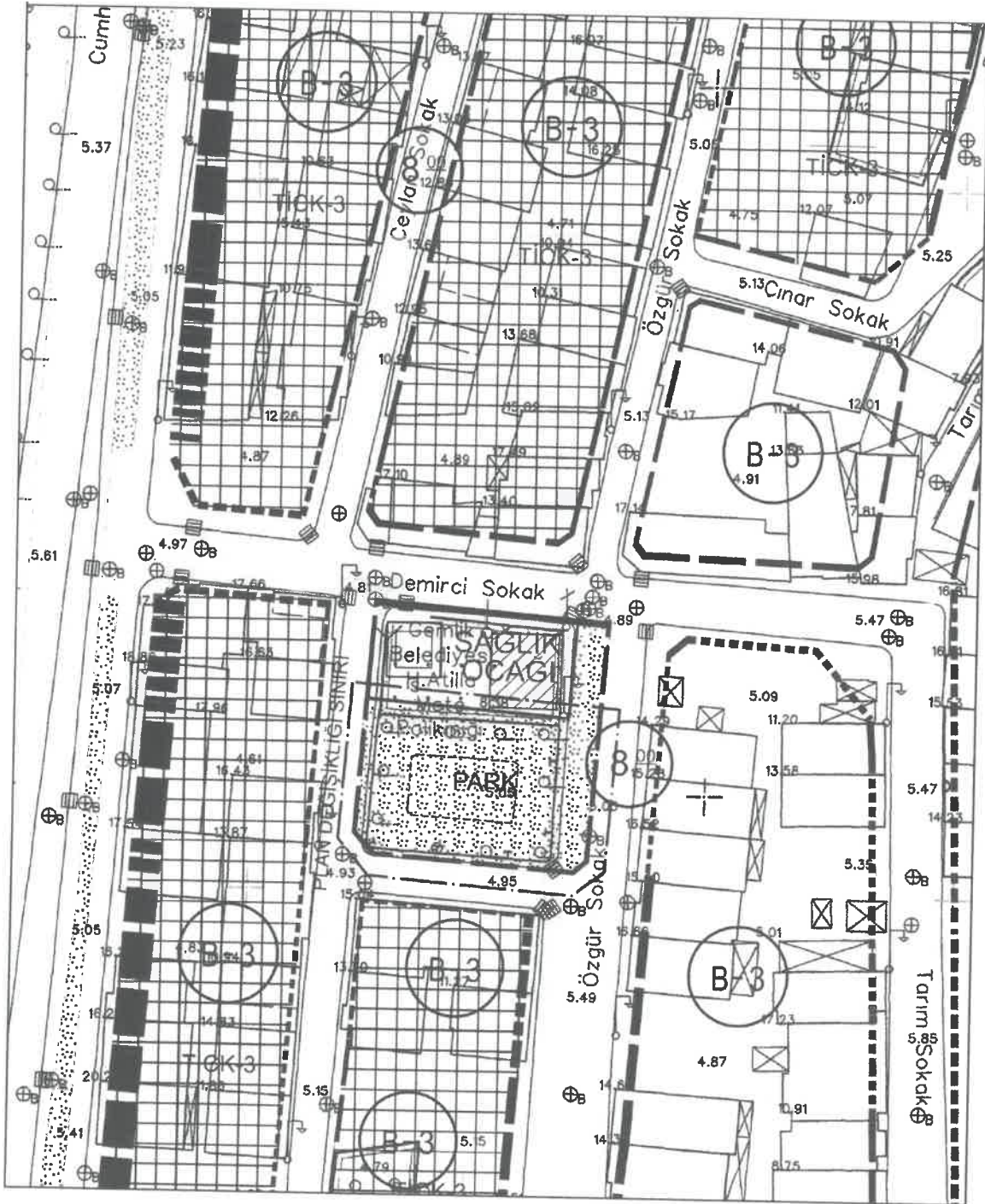


Şekil 49. Öneri Plan Değişikliği (10 nolu Bölge Otoparkı)





Şekil 50. Öneri Plan Değişikliği (11 nolu Bölge Otoparkı)

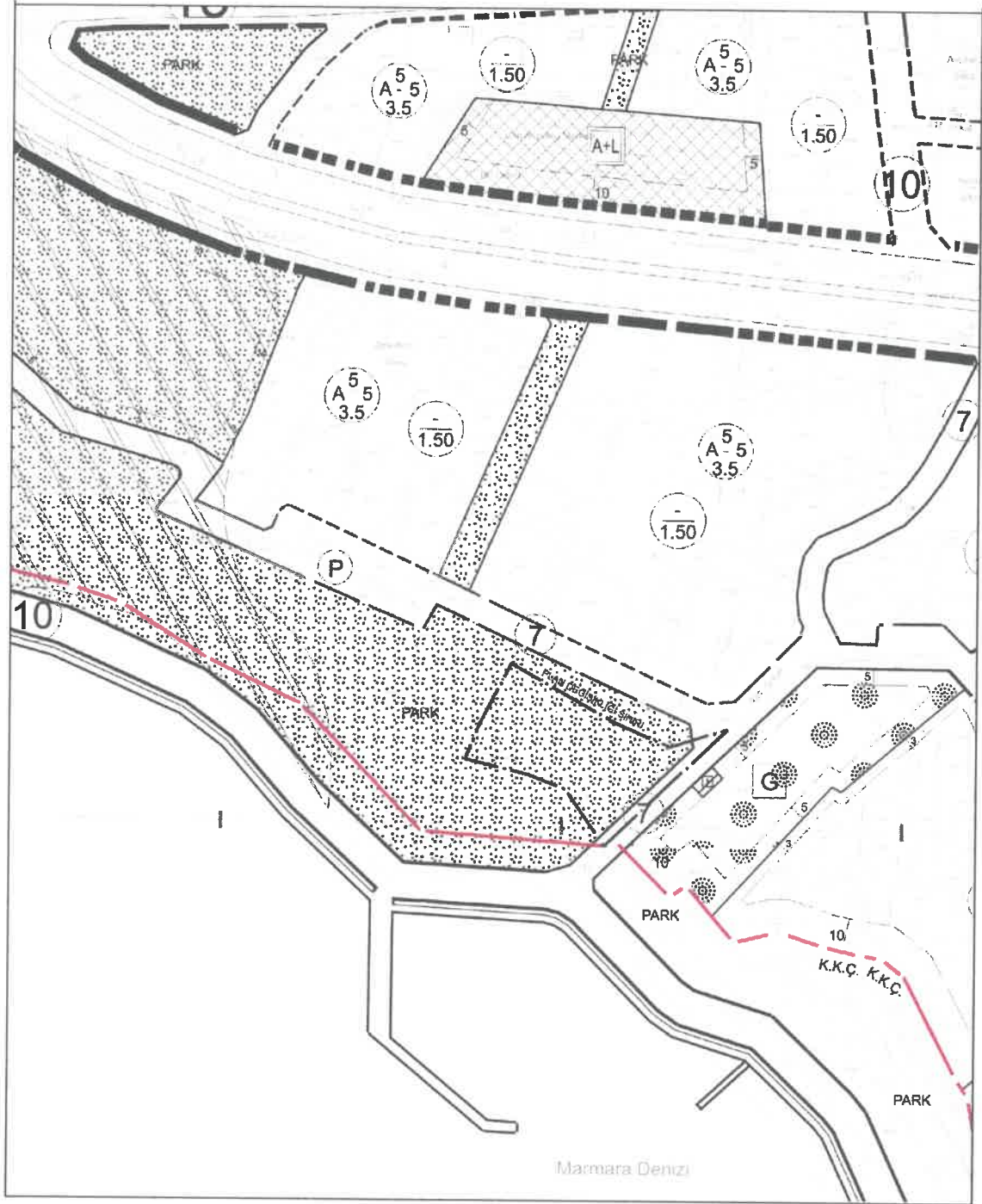


Şekil 51. Öneri Plan Değişikliği (12 nolu Bölge Otoparkı)





Şekil 52. Öneri Plan Değişikliği (16 nolu Bölge Otoparkı)



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN  
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.  
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA  
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028  
Mersis No:0729 0844 3120 0001

**İLİYAY KOÇAK GÖVENER**  
K Grubu Y. Şehir Plancısı  
Dip. No: MSGSÖ 10385  
Orta Sicil No: 1840



01/20/2020 10:00 AM  
10/20/2020 10:00 AM  
10/20/2020 10:00 AM

01/20/2020 10:00 AM  
10/20/2020 10:00 AM  
10/20/2020 10:00 AM