

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
46 PAFTA 186 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Esin Mihçioğlu
Şehir plancısı

TMMOB Şehir plancıları Odası Tescil No:1611287
İmar Planı yeterlilik grubu:(A) Diploma No:17300
23 Nisan Mahallesi 255. Sokak k.No:1 Ofis TUĞTAŞ
Kat:3- D=9 Nilüfer/BURSA
Tel:05377190238

Sedat ÖZER

Katip Üye

Mahir DAĞ

Katip Üye

Plan İşlem Numarası:

UİP-UİP-16964516

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/07/2020 tarih ve 75 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Emir Birgün

İlçe Belediye Başkanı Y.

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

Büyükşehir Belediye Başkanı

Temmuz 2020

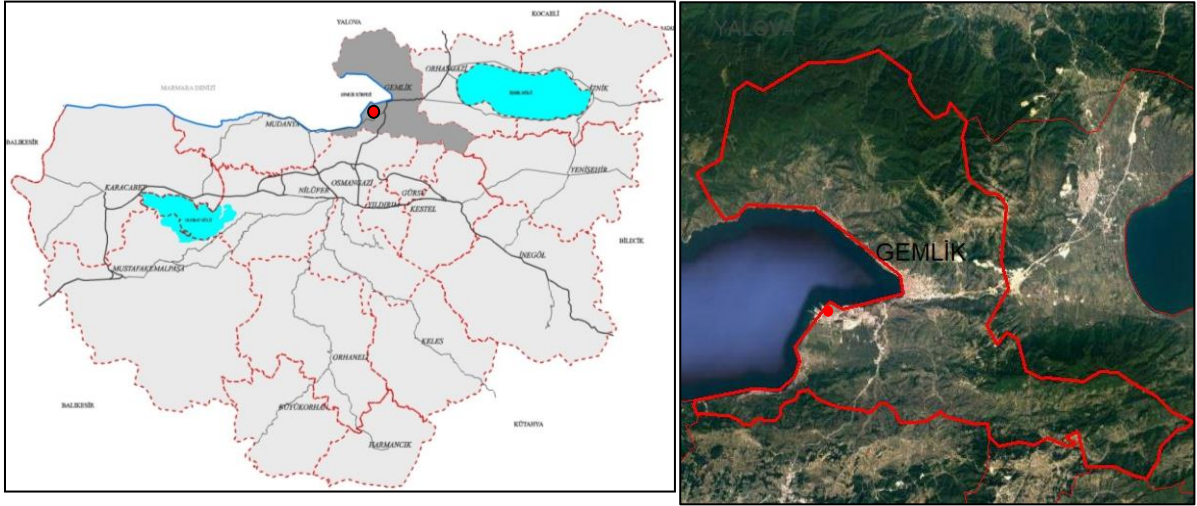
**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 Pafta, 186 Ada 2 Parsele ilişkin
1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ:

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içinde yer alan 186 Ada 2 parselde onaylı imar planında parselin kuzey yönünde yer alan çekme mesafesinin çevre imar adalarının çekme mesafeleriyle birlikte değerlendirilerek yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması talep edilmiştir

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI KONUMU:

Gemlik İlçesi, Bursa merkez alanına 24km mesafede olup, Planlama alanı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içinde, Bursa Yalova Yolu ve Gemlik ana arteri olan Fatih Caddesi arasında, Gemlik merkez bölgesi bitişiğinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bursa İl Sınırları ve Gemlik İlçe Sınırları İçindeki Konumu

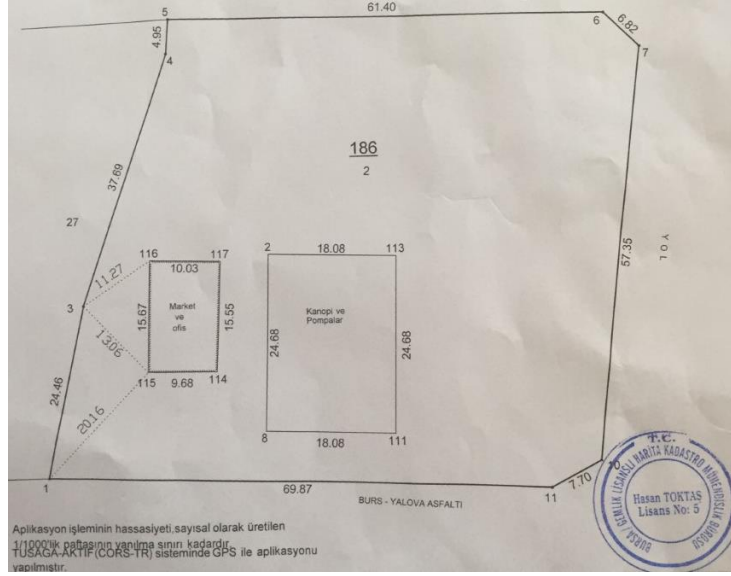


Şekil 2: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parsel Gemlik İlçesi Genel Konumu

**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 Pafta, 186 Ada 2 Parsele ilişkin
1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET DURUMU:

Hisar 46 Pafta 186 ada 2 parsel 4.665,88 m² olup arsa vasıflı üzerinde Akaryakıt istasyonu binası olan parseldir.



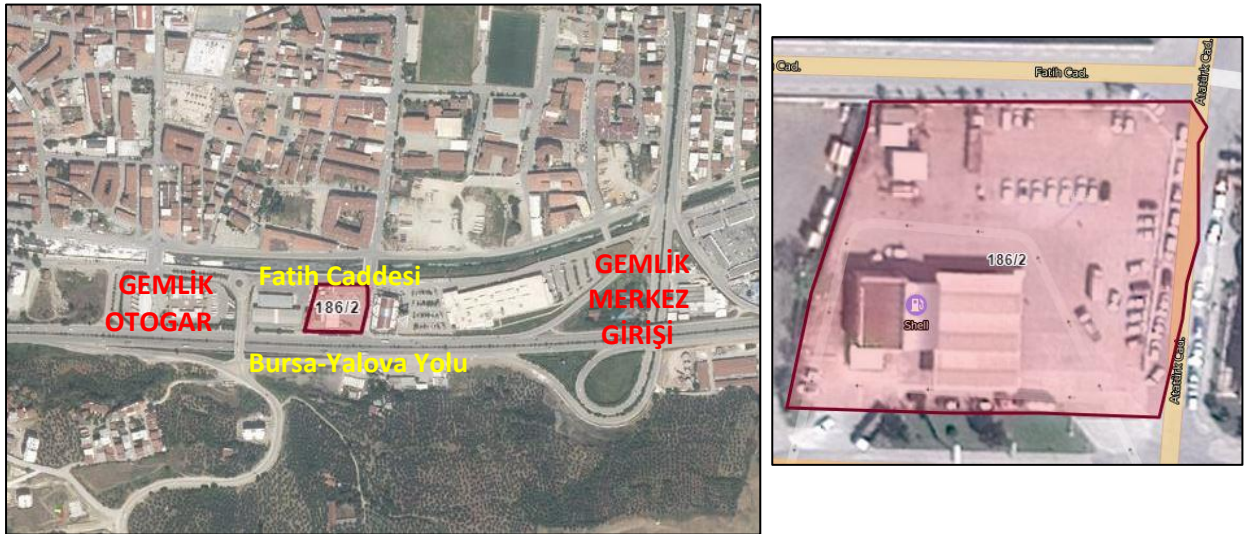
Şekil 3: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parselin Mülkiyet Durumu

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU VERİLERİ

Plan Değişikliği alanı, onaylı mikro bölgeleme 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda 46 pafta 186 ada 2 parselin bir kısmı uygun olmayan alanda, bir kısmı Ö.A.5.1.b alanında kalmaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM

Hisar Mahallesi sınırları içinde kalan 46 Pafta 186 ada 2 parsel Bursa-Yalova Yolu üzerinde, Fatih Caddesine cepheli, üzerinde Akaryakıt İstasyonu Binası bulunmaktadır.



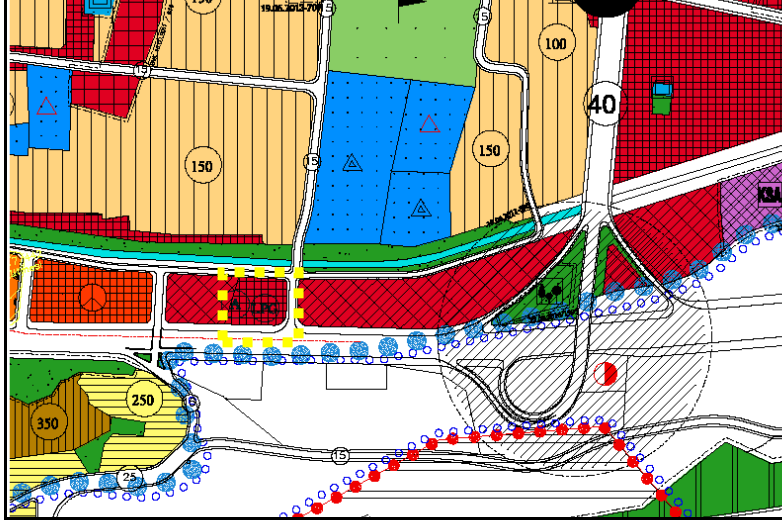
Şekil 4: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parsel Mevcut Kullanım Durumu

**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 Pafta, 186 Ada 2 Parsele ilişkin
1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI

Plan Değişikliği Alanı Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

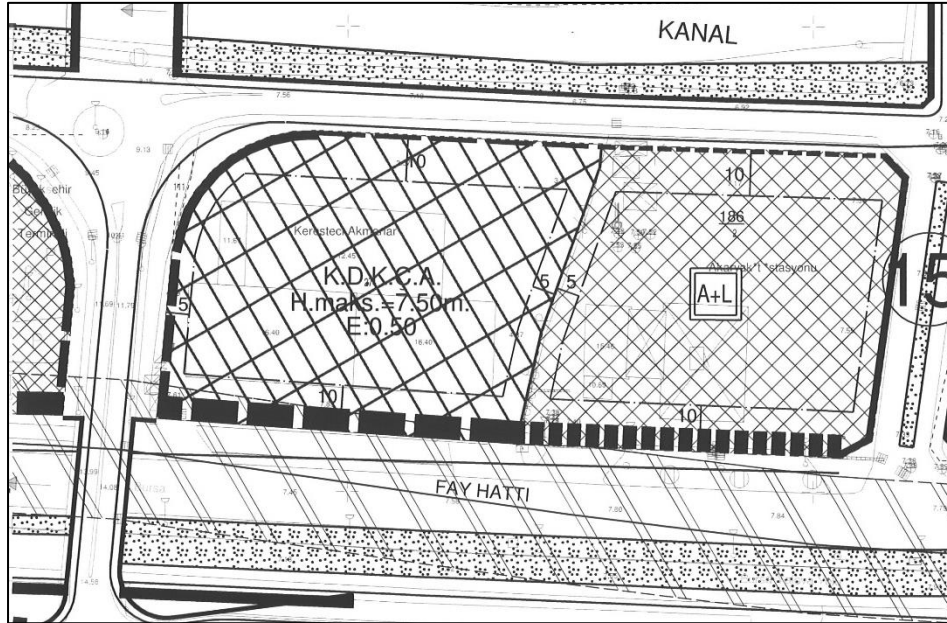
Hisar 46 Pafta 186 Ada 2 parsel alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 gün ve 697 sayılı kararla onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Akaryakıt-LPG İstasyonu alanında kalmaktadır.



Şekil 5: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parsel ve Çevresi 1/5000 Nazım İmar Planı

Plan Değişikliği Alanı Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Hisar 46 Pafta 186 Ada 2 parsel alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi 15.07.2010 gün ve 606 sayılı kararıyla onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave İmar Planında Akaryakıt-LPG İstasyonu alanında kalmaktadır.



Şekil 6: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parsel ve Çevresi Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 Pafta, 186 Ada 2 Parsele ilişkin
1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi 46 Pafta 186 Ada 2 parsel Plan Değişikliği toplam 4.665,88 m² alanı kapsamaktadır.

Parselin doğusundaki imar adasında kuzeyde çekme mesafesi 3m, parselin kuzeyindeki imar adalarında çekme mesafesi 5m'dir. Çevredeki onaylı benzinliklerde karayolu cephesi dışındaki çekme mesafeleri 5m olarak belirtilmiştir.

Plan değişikliğinde çevre imar adaları çekme mesafelerinin, Onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu verilerinin ilgili Kanun ve Yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi sonucunda;

1/1000 Ölçekli İmar Planında Hisar Mahallesi 46 Pafta 186 Ada 2 parsel Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı kuzey cephesinde çekme mesafesi 5m olarak,

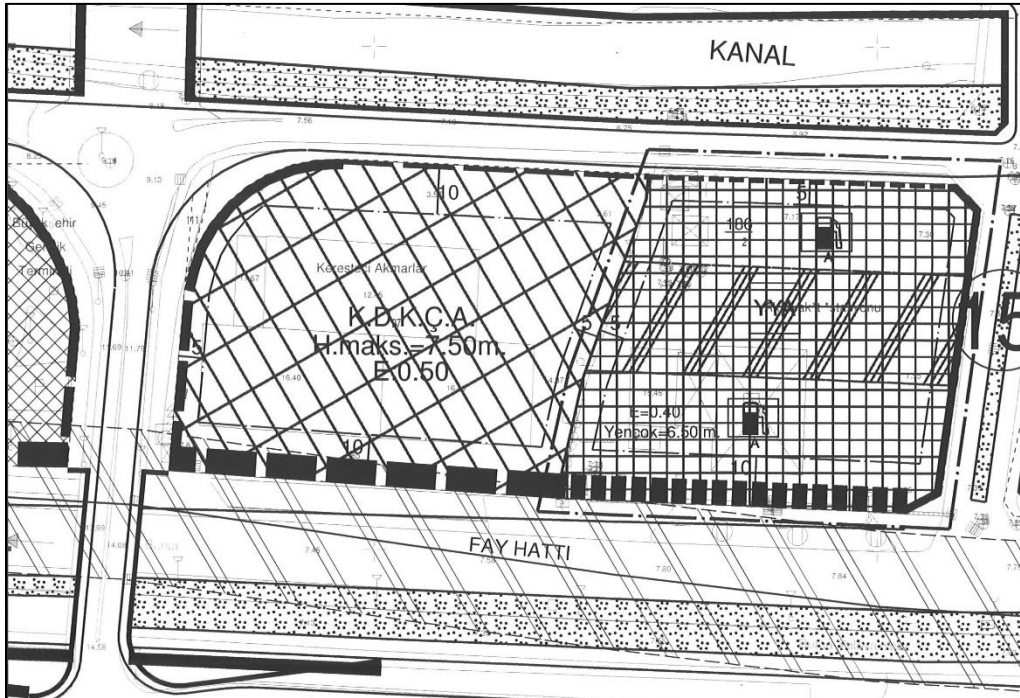
Onaylı imar planında emsal değeri belli olmayan Akaryakıt Servis İstasyonu Alanında emsal değerleri Emsal/KAKS=0.40, yükseklik Yençok= 6.50m olarak düzenlenmiş,

Onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Jeolojik- Jeoteknik Etüd raporu yerleşime uygunluk verileri doğrultusunda 1560 m² alan Yapı Yasaklı Bölge olarak belirtilmiş,

Kullanım fonksiyonuna göre yapı türleri ile ilgili plan notu ilave edilmiştir.

PLAN NOTU:

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında; bu kullanımlara yönelik tesisler ve Oto-Market, Çay Ocağı, mescit, Kafe, Büfe, Lokanta ve Ticaret Birimleri yer Alabilir.



Şekil 7: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parsel /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 Pafta,186 Ada 2 Parsele ilişkin
1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım Tablosu

186 Ada 2 Parsel 4.665,88 m ²	Onaylı Plan	Plan Değişikliği
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	4.665,88 m ²	4.665,88 m ²
TOPLAM	4.665,88 m ²	4.665,88 m ²

Tablo 1: Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 46 pafta 186 Ada 2 Parsel İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

Esin Mihçioğlu
Şehir plancısı