



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ DEPOLAMA ALANLARI
BATI VE KUZEY KESİMİ (HİSAR-ENGÜRÜCÜK MAHALLELERİ)
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ASKI İTİRAZI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

Gülay BOZKURT

A Grubu Şehir Plancısı

ODTÜ Dip.No:10173

Oda Sicil No:254

KENTSEL PLANLAMA

Proje Taahhüt, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi
B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mahir DAĞ

Katip Üye

Sedat ÖZER

Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin

___/___/2022 tarih ve ___ sayılı
kararı uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN

Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

___/___/2022 tarih ve ___ sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi (Hisar ve Engürücük Mahalleleri) Uygulama İmar Planı Değişikliği; askı itirazları değerlendirmesi sonucu, Engürücük Mahallesi, 1953 nolu parselin tamamı ile 63, 65, 2087, 2105 nolu parsellerin bir kısmını kapsayan alanda yapılan plan değişikliğini kapsamaktadır.

Söz konusu parseller onaylı imar planında kavşak alanında kalmaktadır. 28.05.2021 onaylı imar planının askı sürecinde yapılan itirazların Gemlik Belediyesi'nde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü görüşü doğrultusunda değerlendirilmesi sonucunda adı geçen parselleri kapsayan alanda uygun bulunan plan düzenlemesinin yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzeydoğusunda yer alan Gemlik İlçesi'nde kalmaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Gemlik kentsel yerleşim alanının güneybatısında, Engürücük Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde yer almaktadır. Gemlik yerleşim alanına yaklaşık 3km mesafededir.

Planlama alanının bulunduğu bölge, batıdaki serbest bölge, depolama ve sanayi alanları, limanlar ile Bursa-Yalova Karayolu ve İstanbul-İzmir Otoyolu'na bağlantıyı sağlayan ana ulaşım yollarının ve kavşakların, önemli doğalgaz ve enerji nakil hatlarının yer aldığı bir bölgedir.

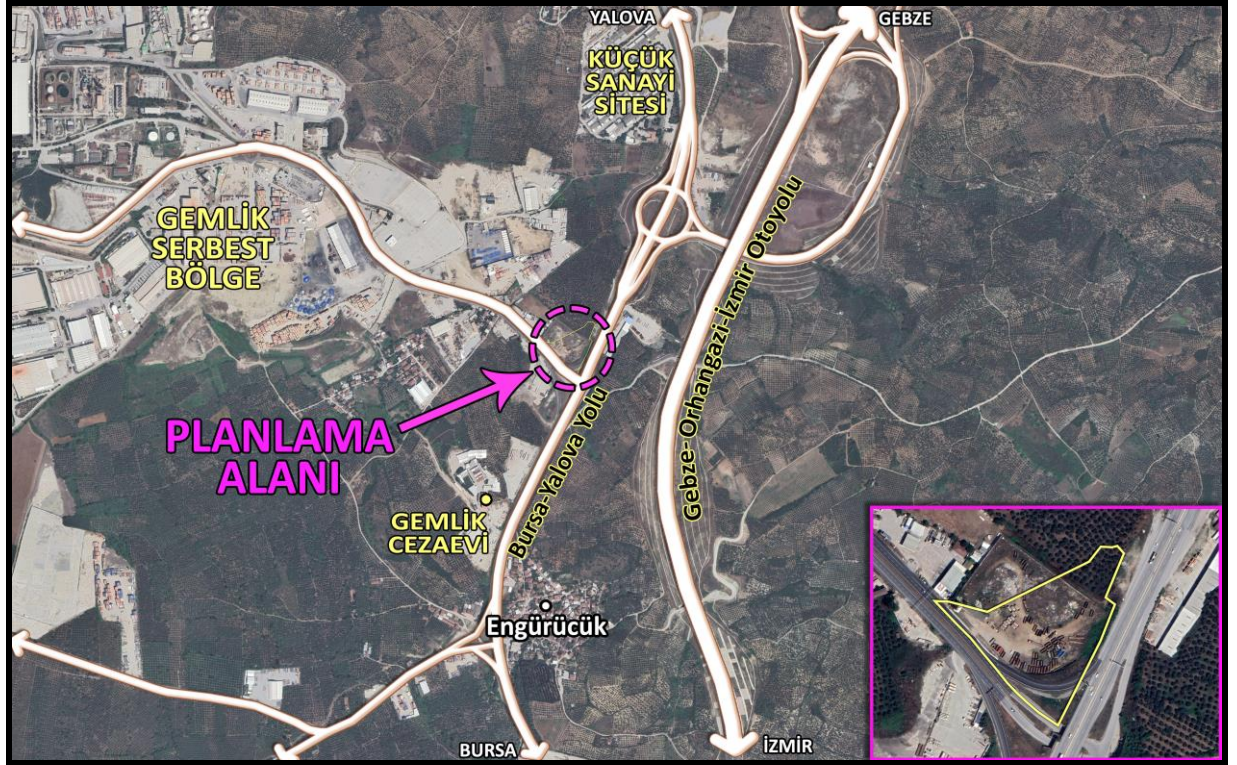
Söz konusu alan; Gemlik Serbest Bölgenin doğusunda kalmaktadır. Kuzeyinde yer alan Gemlik küçük sanayi sitesine 600m, güneybatısında yer alan Gemlik cezaevine 500m, kuzeybatısında yer alan limanlar bölgesine yaklaşık 2km mesafededir.

Planlama alanı; doğusundan cephe aldığı Bursa-Yalova karayolu ile güneyinden cephe aldığı Gemlik serbest bölgeye bağlanan yolun kesiştiği kavşak noktasında yer almaktadır. Doğusundan geçen Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna yaklaşık 300m mesafededir.

Söz konusu alan, kuzeyinde yer alan Gemlik körfezine yaklaşık 1,7km mesafededir.



Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Planlama alanının yer aldığı Engürücük Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu 2.909 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Bursa, Türkiye içinde gelişmiş bölgeler arasında yer almaktadır. Ekonomik gelişmişlik göstergelerine göre illerin sıralamasında Bursa İli 81 il içinde 6. sırada yer almaktadır. Sosyal gelişmişlik göstergelerine göre illerin sıralamasında Bursa ili sağlık göstergeleri açısından 31'inci sırada, eğitim göstergeleri açısından 12. sırada, ilk/orta öğretim okullaşma oranı açısından 10. sırada yer almaktadır.

Bursa İlinde 2000 yılı itibarıyla hizmetler sektörü 1. sırada (%38), tarım sektörü 2. sırada (%34), imalat sektörü 3. sırada (%25) yer almaktadır. 1990-2000 yılları arasında bütün ilçe merkezlerinde tarım sektörü dışında diğer bütün sektörlerde artış yaşanmıştır. Bursa merkez ilçesi dışındaki tüm ilçelerde tarım sektörü 1. sıradadır.

Bursa İli, 2003 yılında DPT'nin yaptığı illerin ve bölgelerin sosyo ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasına göre Bursa ili imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 4. sıradadır.

İldeki imalat sanayinde tekstil ve hazır giyim ile makine imalatı ve otomotiv ön plana çıkmaktadır.

Liman sayısı 8, organize sanayi sayısı 15'tir.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Türkiye'nin belli başlı sanayi bölgeleri arasında yer almaktadır. Türkiye genelinde 5 büyük sanayi alanı, bir serbest bölge ve birçok sanayi tesisi ilçede bulunmaktadır. İlçe sahip olduğu limanlarla, bir liman kenti özelliği taşımaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

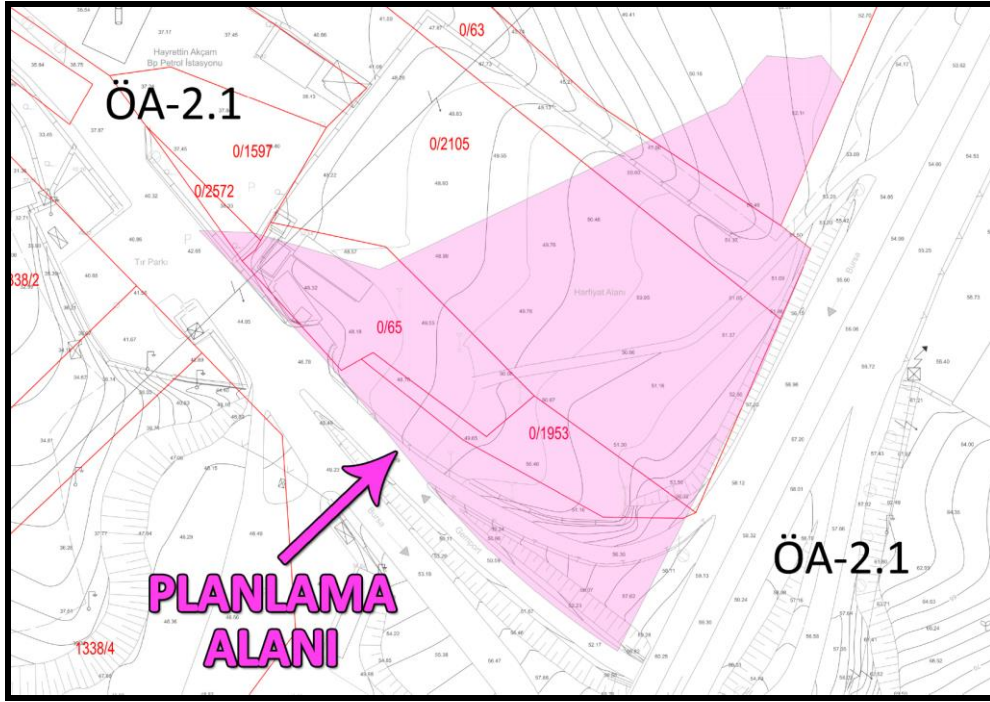
Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılarıdır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen en büyük deprem magnitudü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre, "ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da" kalmaktadır.



Planlama Alanı Jeolojik Durumu

Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğerleri Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

Planlama alanı; Engürücük yerleşim alanının kuzeyinde Engürücük Ovası'nda yer almaktadır. Alanın çevresinde kuzey ve güneydoğu yönlerinde eğimli tepeler yükselmektedir.

2.4.3.1. Topğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı hafif eğimlidir. Arazi kesiminin eğilim yönü doğudan batıya doğrudur. Arazideki en yüksek kot değeri güney köşesinde 57m, en düşük kot değeri batı köşesinde 41m'dir.

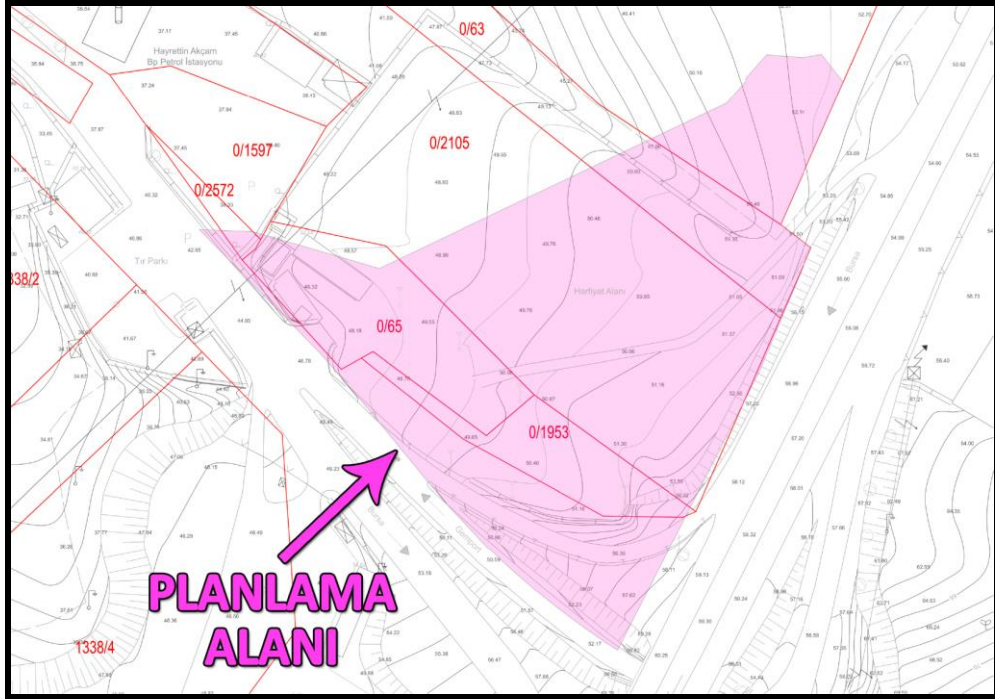
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı; Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde Gemlik serbest bölgenin batısında kalmaktadır. Yakın çevresinde üretim ve depolama alanları mevcuttur.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanını kapsayan parseller özel mülkiyete aittir. Söz konusu parsellerde henüz imar uygulaması yapılmamıştır.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

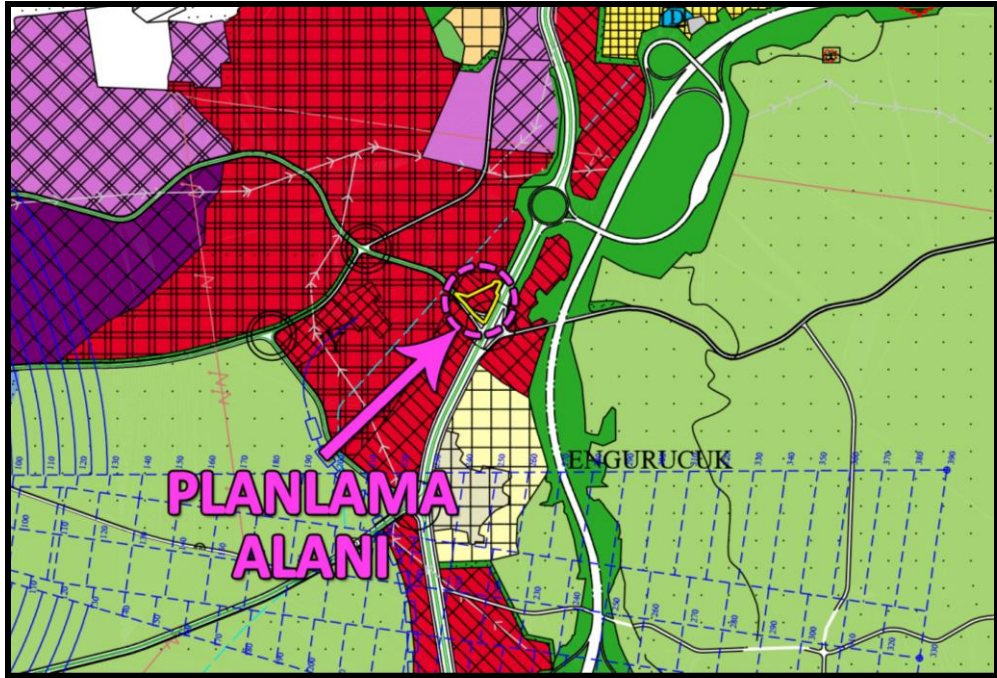
Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "*Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)*" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

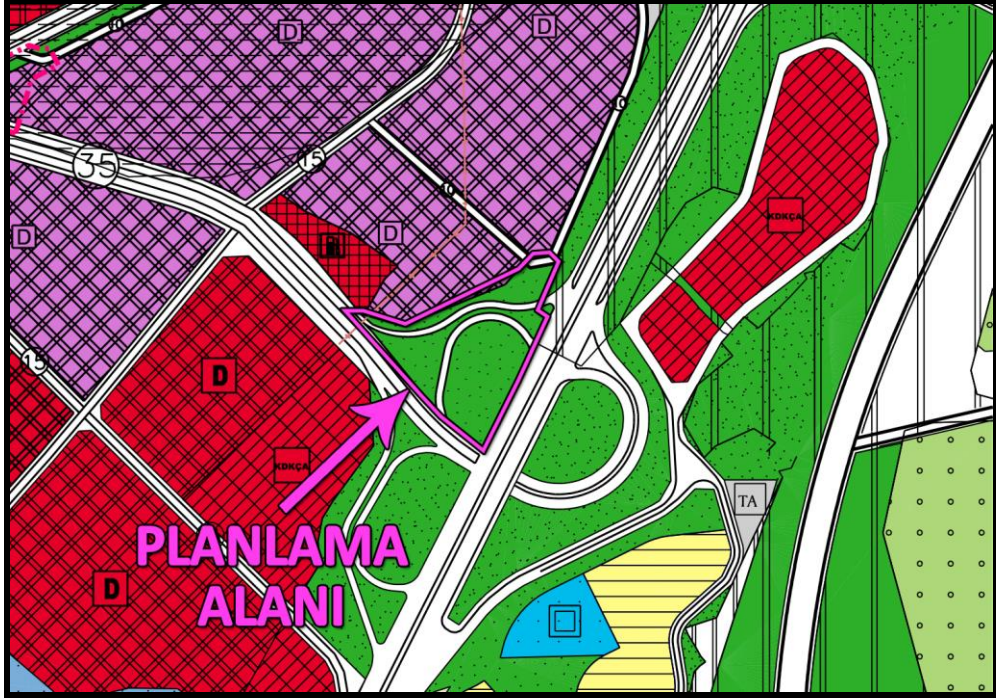
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "*depolama alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ile yol alanında*" kalmaktadır.



Planlama Alanının mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

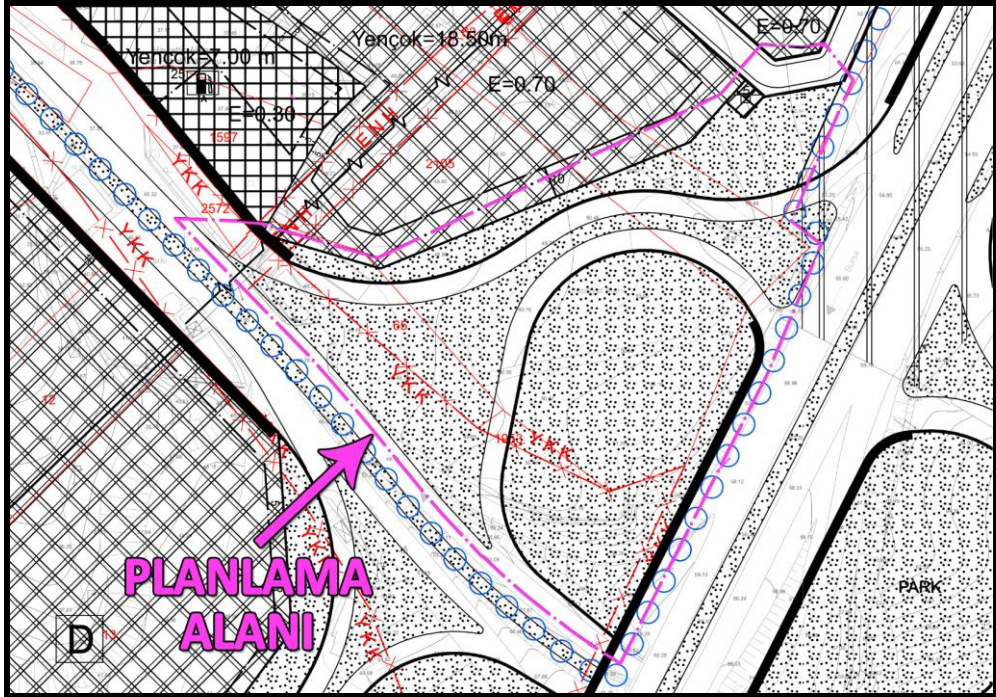
Planlama alanı; onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Pasif Yeşil Alan ile Yol Alanında" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı, Pasif Yeşil Alan ile Yol Alanında" kalmaktadır.



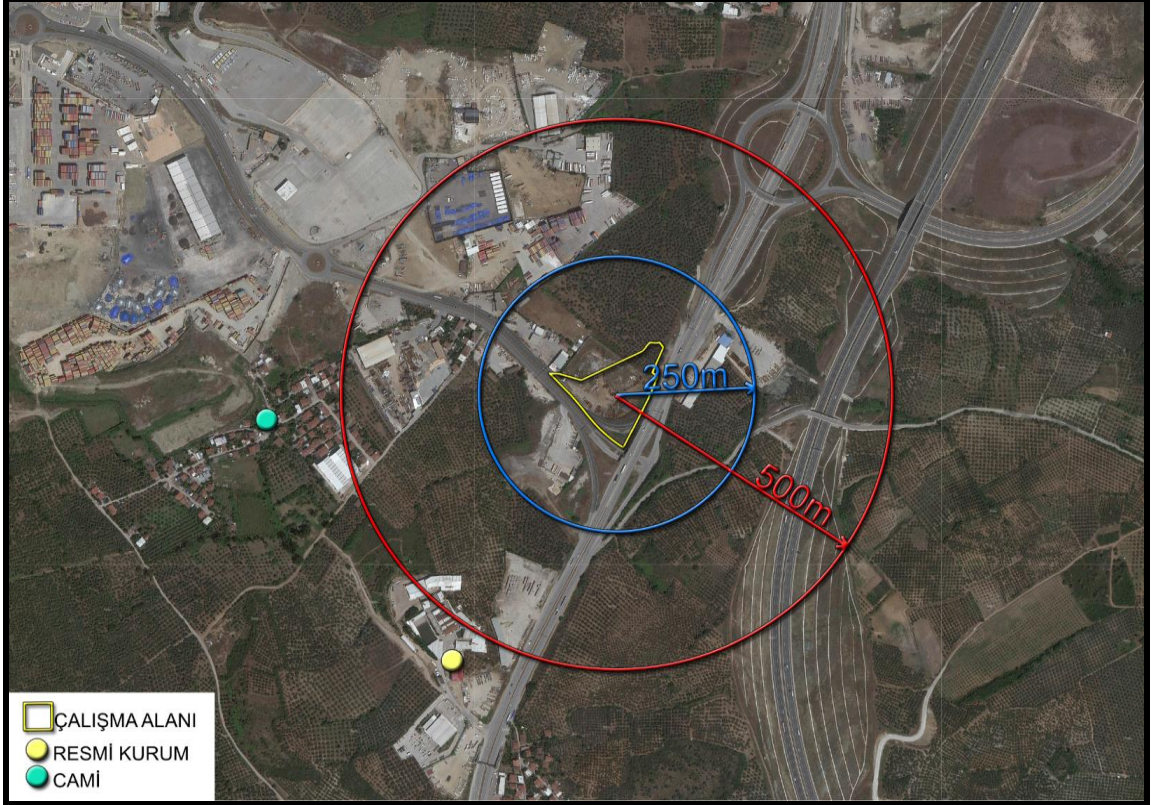
Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde sosyal donatı alanı bulunmamaktadır.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanı; doğusundan cephe aldığı Bursa-Yalova karayolu ile güneyinden cephe aldığı Gemlik serbest bölgeye bağlanan yolun kesiştiği kavşak noktasında kalmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi'nde 1953 nolu parselin tamamı ile 63, 65, 2087, 2105 nolu parsellerin bir kısmını kapsayan alan 28.05.2021 tarih onaylı mevcut imar planında kavşak düzenlemesi kapsamında yeşil alanda kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 13.01.2022 tarih 34 sayılı karar ile değiştirilerek onaylanan Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi (Hisar-Engürücük Mahalleleri) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Gemlik Belediyesi'nde askı ilanına çıkartılmıştır.

Askı ilanı sürecinde söz konusu parsellerle ilgili düzenlemeye itiraz edilmiştir.

Gemlik Belediyesi'nde söz konusu itirazın incelenmesi sonucunda parselleri kapsayan alanda yapılan kavşak düzenlemesi ile ilgili Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş ve alınan görüş yazısında söz konusu kavşak düzenlemesinin Kurumlarının yetki alanında olmadığı bildirilmiştir.

Gemlik Belediyesi'nde konuya ilişkin yapılan değerlendirme sonucunda: söz konusu parselleri kapsayan kısımdaki kavşak alanının yeniden düzenlenmesi ve imar hatlarının karayolları kamulaştırma sınırına göre geçirilmesi, kamulaştırma sınırı dışında kalan kısmının bitişindeki alanlarda olduğu gibi depolama alanı olarak planlanması uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi (Hisar ve Engürücük Mahalleleri) Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi'nde yer alan 1953 nolu parselin tamamı ile 63, 65, 2087, 2105 nolu parsellerin bir kısmını kapsayan alanda Gemlik Belediyesince uygun görülen düzenleme yapılmıştır.

Adı geçen parsellerin imar hatları karayolları kamulaştırma sınırına göre geçirilmiş, parsellerin kamulaştırma sınırı dışında kalan kısımları depolama ve yol alanı olarak planlanmıştır.

Yapılan düzenleme neticesinde söz konusu parsellerin 9.335m²'si depolama alanı olarak mevcut imar planındaki depolama alanlarına ilave edilmiştir.

Yapılaşma koşulları; mevcut imar planındaki depolama alanlarındaki gibi belirlenmiştir. Yapılaşma emsali E=0.70, bina yüksekliği Yençok=18.50m olarak verilmiştir. İnşaat çekme mesafeleri, karayolu cephesinden 25m, 10m'lik yoldan 10m'dir.

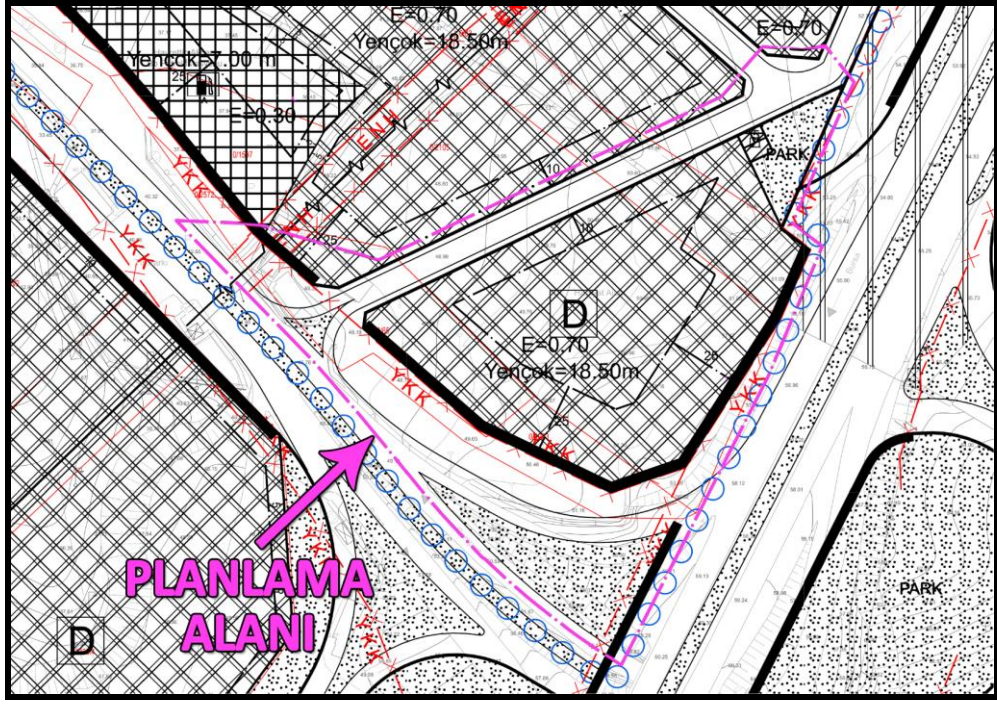
Mevcut imar planında alanın kuzeyinde ayrılmış olan trafo alanı, büyüklüğü korunarak planlanan depolama alanının kuzeybatı bitişine kaydırılmıştır.

Gemlik-Yalova karayolundan alanın batısından geçen 35m'lik karayoluna bağlanan trafik güzergâhı karayollarından alınan kamulaştırma sınırı dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin kuzeybatı bitişindeki depolama alanlarından gelen karayolu kenarında düzenlenmiş olan 10m genişliğindeki servis yolu da söz konusu parsellerden geçirilerek 35m'lik karayoluna bağlanmıştır.

Planlama Alanına Ait Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Askı İtirazı Öncesi İmar Planı (m²)	Askı İtirazı Sonrası Plan Değişiklikleri (m²)
Depolama Alanı	447	9.335
Trafo Alanı	80	80
Pasif Yeşil Alan	13.318	1.526
Park Alanı	-	540
Yol Alanı	2.955	5.319
Toplam	16.800	16.800



Planlama Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Bilgilerinize arz ederim.