

**GEMLİK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ**

**GEMLİK İLÇESİ
HİSAR MAHALLESİ, SERBEST BÖLGE BATISI
DEPOLAMA ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

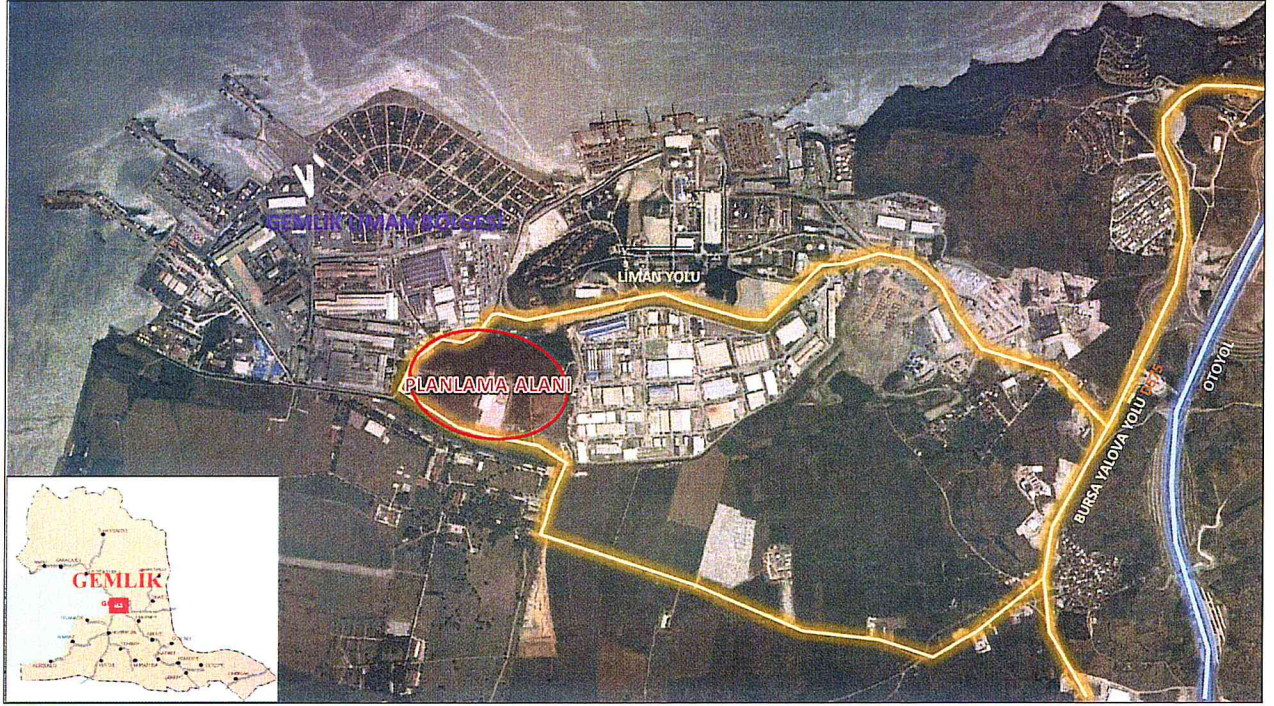


2018

KONUM

Bursa İli Gemlik ilçesi, Türkiye'nin sayılı, belli başlı sanayi bölgeleri arasında yer almaktadır. Türkiye genelinde 5 büyük sanayi tesisi ilçede bulunmaktadır. Ayrıca bir serbest bölge ve birçok sanayi tesisi bulunmaktadır. İlçe aynı zamanda sahip olduğu limanlarla da bir liman kenti durumundadır.

Planlama alanı Bursa il merkezi ile Gemlik ilçe merkezi arasında Bursa-İstanbul (D575) Karayoluna bağlanan, Gemlik İlçesinde liman ve sanayi alanlarına da hizmet sağlayan liman yolu üzerinde yer almaktadır. Şekil:1

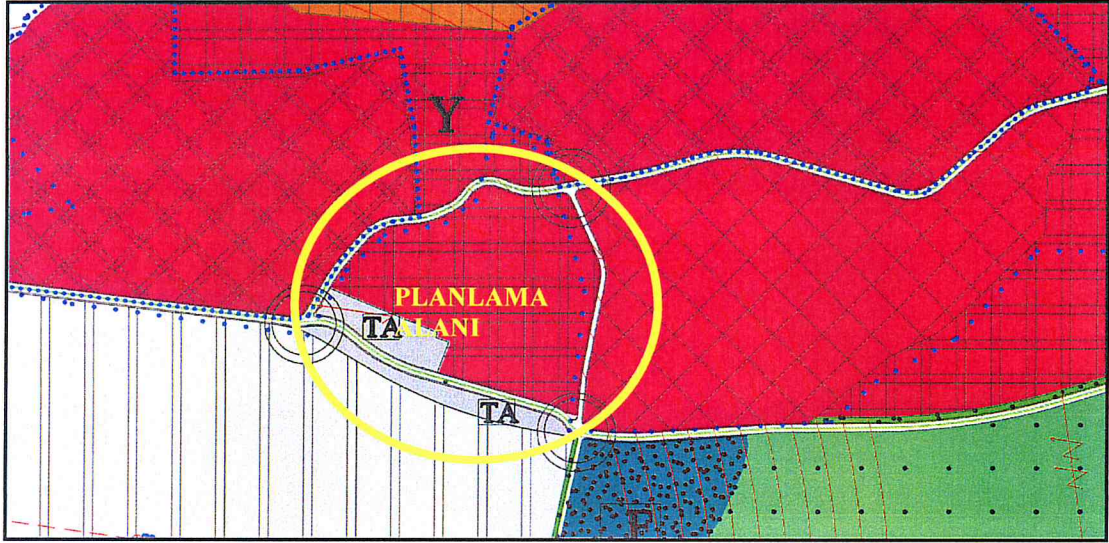


Şekil 1:Planlama Alanı Konum

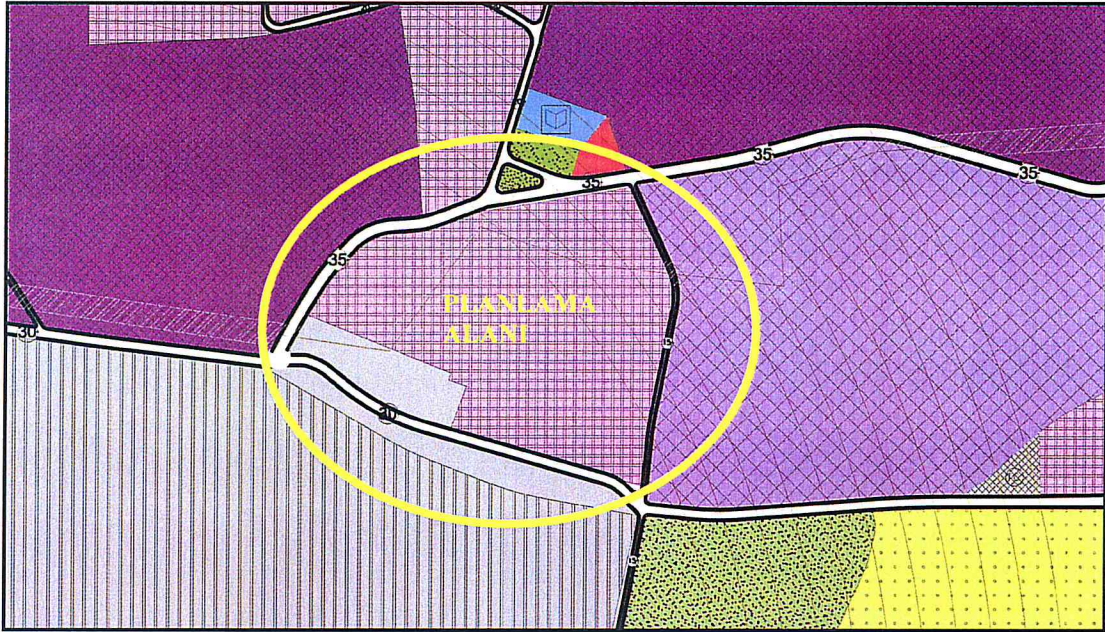
ÜST ÖLÇEK PLANLAR

- Planlama Alanı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “*Depolama Alanı*” ve “*Teknik Altyapı Alanı*” olarak planlıdır.
- Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planında “*Depolama Alanı*” ve “*Teknik Altyapı Alanı*” olarak planlıdır.

1



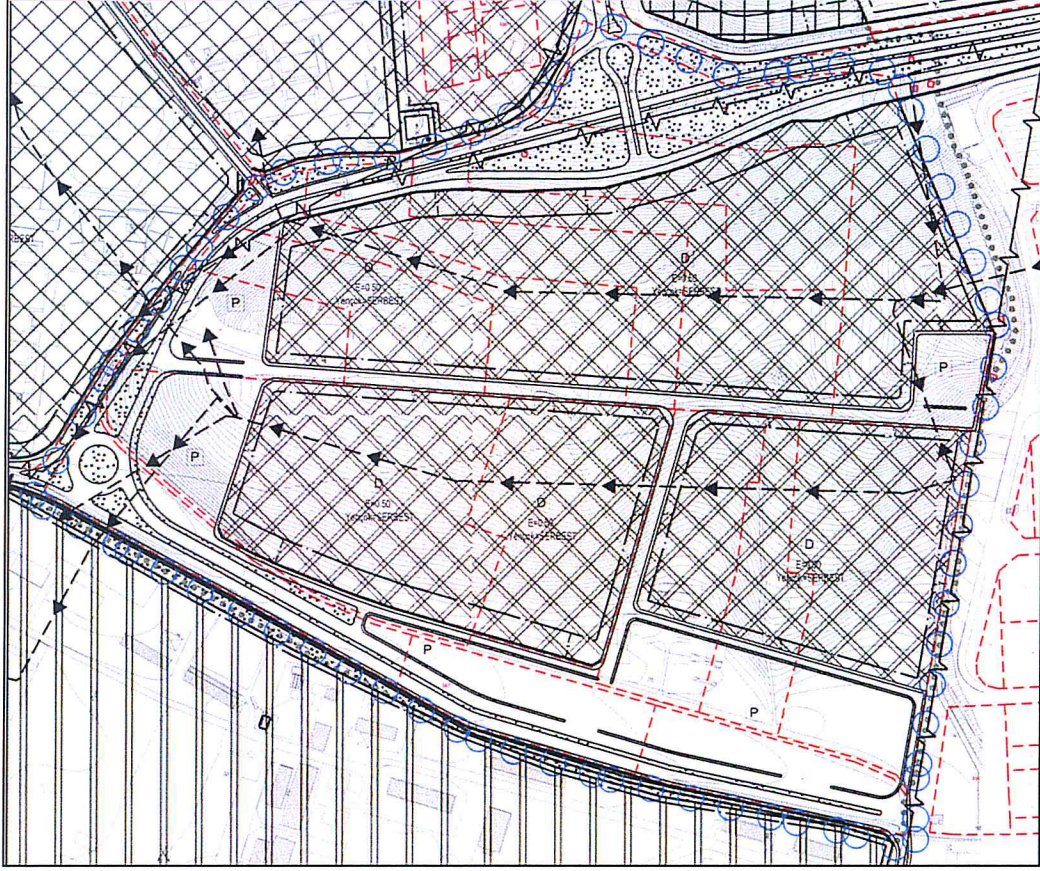
Yürürlük 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Yürürlük 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

GEREKÇE

Gemlik liman Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcuttur, fakat serbest bölge batısındaki 430035m²'lik alanın uygulama imar planı bulunmamaktadır. Alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Depolama Alanı ve Teknik Altyapı Alanı" olarak planlıdır, Üst ve alt ölçekteki planlar arasındaki uyumsuzluğu gidermek, plan bütünlüğü oluşturmak ve yerleşim alanlarının gelişiminin planlı ilerleyebilmesi amacıyla söz konusu 430035m²'lik alanda 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapılması gerekmektedir.



1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

PLAN KARARLARI

Söz konusu alana ait 28.09.2011 tarihinde 102732 sayılı genelge ile onaylanan jeolojik etüd raporuna göre planlama alanının olduğu kısım “Yerleşime Uygun Alan” kapsamında yer almaktadır. Sonuç olarak planlama alanında yerleşim için sakıncalı alanlar ibaresi olmadığından, planlama çalışmaları bu doğrultuda yapılmıştır.

Planlama alanında 617 ada 78 parselin mevzi imar planı mevcuttur ve parselde ait terk işlemleri yapılmıştır. Bu nedenle söz konusu parseldeki plan hakları korunmuş ve Planlama alanına ait terk hesabı dışında tutulmuştur. Depolama alanına ilişkin yapılan Planda 255476 m²’lik %68 oranında net alan oluşturularak planlama alanının terki %32 olmuştur.(Tablo:2)

Yapılan plandaki depolama alanları, liman bölgesi işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ve doğal eşikler göz önüne alınarak oluşturulmuştur.

Depolama Alanı

Planlama alanında E:0.50 Yençok:Serbest çekme mesafeleri ana yoldan 25 metre servis yollarından 10 metre yapılaşma koşullu 255476 m²lik “**Depolama Alanı**” planlanmıştır.(Tablo:1)

Genel Otopark Alanı

Depolama Alanlarına hizmet edecek 59528m²lik “**Genel Otopark Alanları**” düzenlenmiştir. (Tablo:1)

Tablo 1:Planlama Alanı Fonksiyon Dağılımları

FONKSİYONLAR	ALAN M ²	ALAN YÜZDESİ %
DEPOLAMA ALANI	255476	59
PASİF YEŞİL ALAN	34719	8
OTOPARK ALANI	59528	14
YOL ALANI	80313	19
TOPLAM PLANLAMA ALANI	430035	

Tablo 2:Planlama Alanına Ait Terk Hesabı

TERK HESABI		
NET ALAN	255476	68%
TERK ALAN	119121	32%
PLANLAMA ALANINDAKİ TOPLAM PARSEL ALANI	376109	

*617 ADA 78 PARSELİN MEVZİ İMAR PLANININ OLMASINDAN DOLAYI PARSELE AİT TERK İŞLEMİ YAPILMIŞTIR. BU NEDENLE PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YAPILAN TERK HESABINDA 617 ADA 78 PARSEL HESABIN DIŞINDA TUTULMUŞTUR.

PLAN NOTLARI

- DEPOLAMA ALANLARI
 - DEPOLAMA ALANLARINDA 2500M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.
 - DEPOLAMA ALANLARINDA EMSAL E: 0,50 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. YÜKSEKLİK ÜRETİM TÜRÜNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
- PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI,KOROZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEK, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEMEYECER OLUP, BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYEBİLECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB. MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.

3. ENERJİ NAKİL HATLARININ ALTINDA KALAN ALANLARDA İNŞAAT UYGULAMALARI, İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

4. MEVCUT PİLON YERLERİNİN CİNSİ KORUNACAK, PİLON YERİ OLARAK AYRI PARSEL OLUŞTURULACAK VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

5. DOĞALGAZ BORU HATLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA İNŞAAT UYGULAMALARI, İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

6. PLANLAMA ALANINDA 18.MADDE UYGULAMASI YAPILARAK KAMUYA AİT ALANLAR TERK EDİLMEDEN RUHSATLANDIRILAMAZ. SINIRI BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENECEKTİR.

7. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILAŞMALARDA 18.03.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

8. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. İDARİ BİNALARDA YENİ GÖK=9.50 METRE OLACAKTIR.



PLAN İŞLEM NO : UIP 30569

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Gemlik Belediye Meclisi'nin
08.01.2018 tarih 18... sayılı
karar ile uygun bulunmuştur.

Ersin KAHRAMAN
Meclis Katibi

Fehmi ARSLAN
Meclis Katibi

Refik YILMAZ
Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince
15/02/2018 gün ve
298... sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU