



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), KURTUL VE ENGÜRÜCÜK MAHALLELERİ DEPOLAMA
ALANLARI MUHTELİF PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI ASKI İTİRAZINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. 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

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MSGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)

Gökçe Araç

Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı

Mahir DAĞ
Kâtip Üye

Sedat ÖZER
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.12.2022 tarih ve 178 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2022 tarih ve 588 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 875,968.25 m² büyüklüğünde plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 61 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2022 tarih ve 1209 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan 12.10.2022-10.11.2022 tarihleri arasında askı ilanına çıkmıştır. Bahse konu plan değişikliğine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.10.2022 tarih ve 46330 sayılı yazısı ile askı itirazları kapsamında plan notlarının yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir. Askı sürecinde plana yapılan itirazlar sonucu plan notlarında değişiklik yapılmasına ve imar hatlarında düzenleme yapılmasına karar verilmiştir. Gemlik İlçesi, Kurtul ve Engürücük Mahalleleri, H22A08C3A, H22A08C4D, H22A13B1A paftaları muhtelif parsellerde askı itirazına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

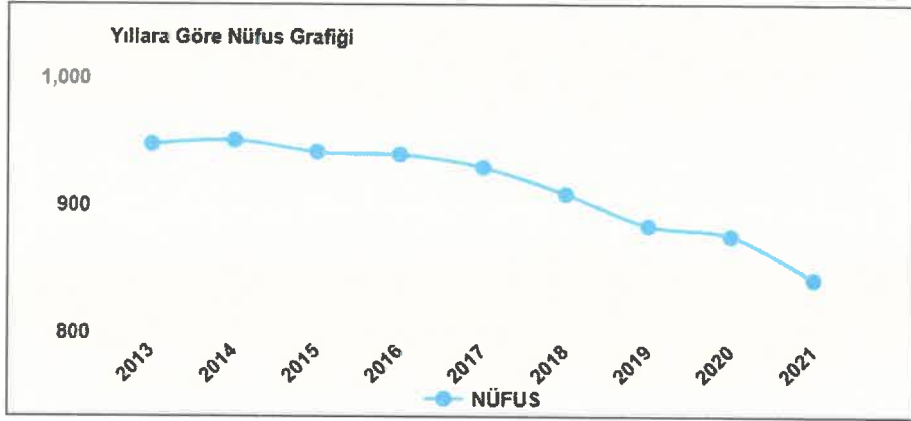
Askı itirazı sonucunda değişikliğe konu taşınmazların yer aldığı bölge, Bursa Merkezine 36,4 km uzaklıkta, Gemlik Merkezine 5,9 km uzaklıkta, Bursa Yalova Yolunun batısında yer almaktadır.

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



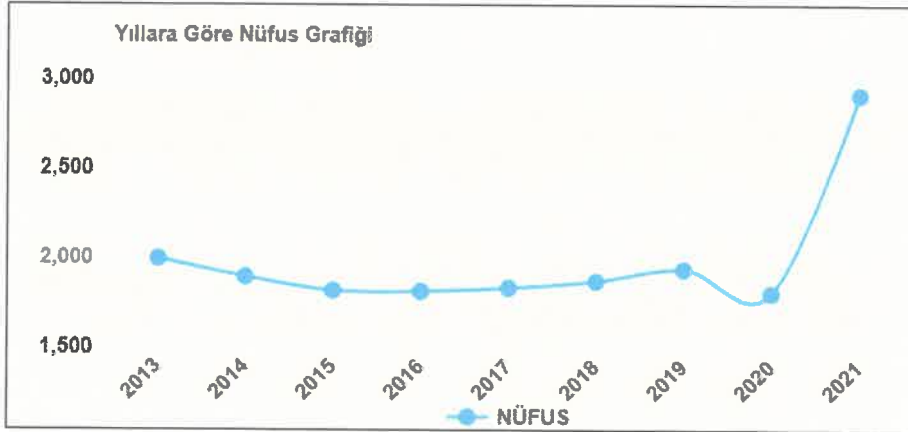
2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanındaki taşınmazların bulunduğu Kurtul Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu; 427 erkek, 415 kadın olmak üzere toplam 842 kişidir.



Şekil 2. Kurtul Mahallesi Nüfus Grafiği

Engürücük Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu ise; 2.407 erkek, 502 kadın olmak üzere toplam 2909 kişidir.



Şekil 3. Engürücük 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 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan değişikliğine konu olan alanın arazi kullanım durumuna bakıldığında yapılaşma görülmemektedir.

Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Fotoğrafı



Şekil 6. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı



Şekil 7. Plan Değişikliğine Konu Alanın Fotoğrafı



4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlar "Özel Mülkiyet" adına kayıtlıdır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Şekil 8. Plan Değişikliğine Konu Parseller



Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
104/10	6.349,75	Arsa
104/11	4.669,43	Arsa
104/12	9.443,85	Arsa
104/13	2.511,70	Arsa
1340/3	3.084,91	Arsa
1340/8	10.281,42	Arsa
1340/5	2.686,28	Arsa
1341/9	6.008,44	Arsa
1341/7	3.167,59	Arsa

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

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

Aski itirazına konu alan "Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Alan "Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" kapsamında "Depolama Alanı, Yol Alanı ve Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak planlıdır.

Şekil 9. Onaylı Nazım İmar Plandaki Durumu

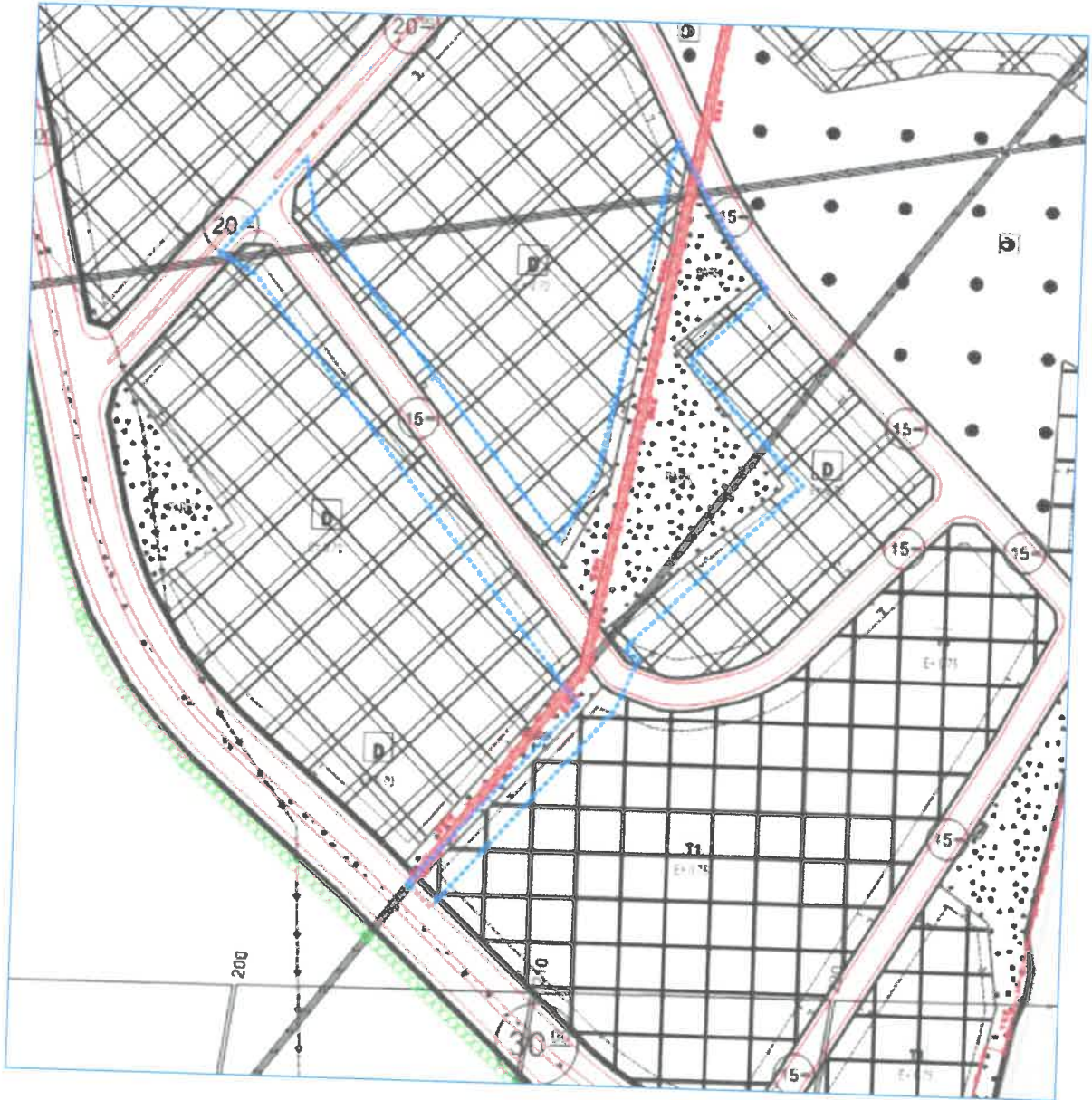


5.2.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Aski itirazına konu alan Gemlik (Bursa), Kurtul ve Engürücük Mahalleleri Depolama Alanları Muhtelif Parseller 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 61 sayılı kararı ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine göre kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2022 tarih ve 1209 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Alan, "Depolama Alanı, T1 Ticaret Alanı Park Alanı, Yol Alanı, Doğalgaz Hattı ve Enerji Nakil Hattı" olarak planlanmıştır.

Şekil 10. Onaylı Uygulama İmar Plandaki Durumu



6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 875,968.25 m² büyüklüğünde plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 61 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2022 tarih ve 1209 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan 12.10.2022-10.11.2022 tarihleri arasında askı ilanına çıkmıştır. Bahse konu plan değişikliğine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.10.2022 tarih ve 46330 sayılı yazısı ile askı itirazları kapsamında plan notlarının yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Askı sürecinde plana yapılan itirazlar sonucu yapılan incelemelerde Gemlik Belediye Meclisinin 13.12.2022 tarihli ve 178 kararı ile uygun görülen değişiklikler aşağıdadır;

- Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında plan hükümlerindeki ticaret alanlarında asgari cephe uzunluğunun imar uygulamasında efektif kullanım sağlamaya yönelik olarak depolama alanlarında olduğu gibi 30 metre olarak belirlenmesi,
- Plan notlarının güncellenerek Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Genel Hükümlerine eklenmesi,
- "Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü ve Gemlik Belediyesi arasında yapılacak olan protokolde belirlenen hükümlere uyulmadan ruhsat düzenlenemez." şeklindeki plan notunun genel hükümlere eklenmeden Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.04.2022 tarih ve 61 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişiklik sınırları içerisinde kalması,
- 08.11.2022 tarih ve 44711 sayılı dilekçede söz konusu bölgede imar uygulamasını hazırlayan müellif firmanın askı itirazı kapsamındaki talepleri doğrultusunda Engürücük Mahallesi, 1340, 1341 ve 104 adalarda imar uygulamasında daha efektif kullanım ve müstakil parsel oluşturulması amacıyla imar hatlarının güneybatıya ötelenmesi ve 1340 ada 8 parselin güney köşesinde yer alan park alanının 104 adanın güneyinde yer alan park alanına eklenmesidir.

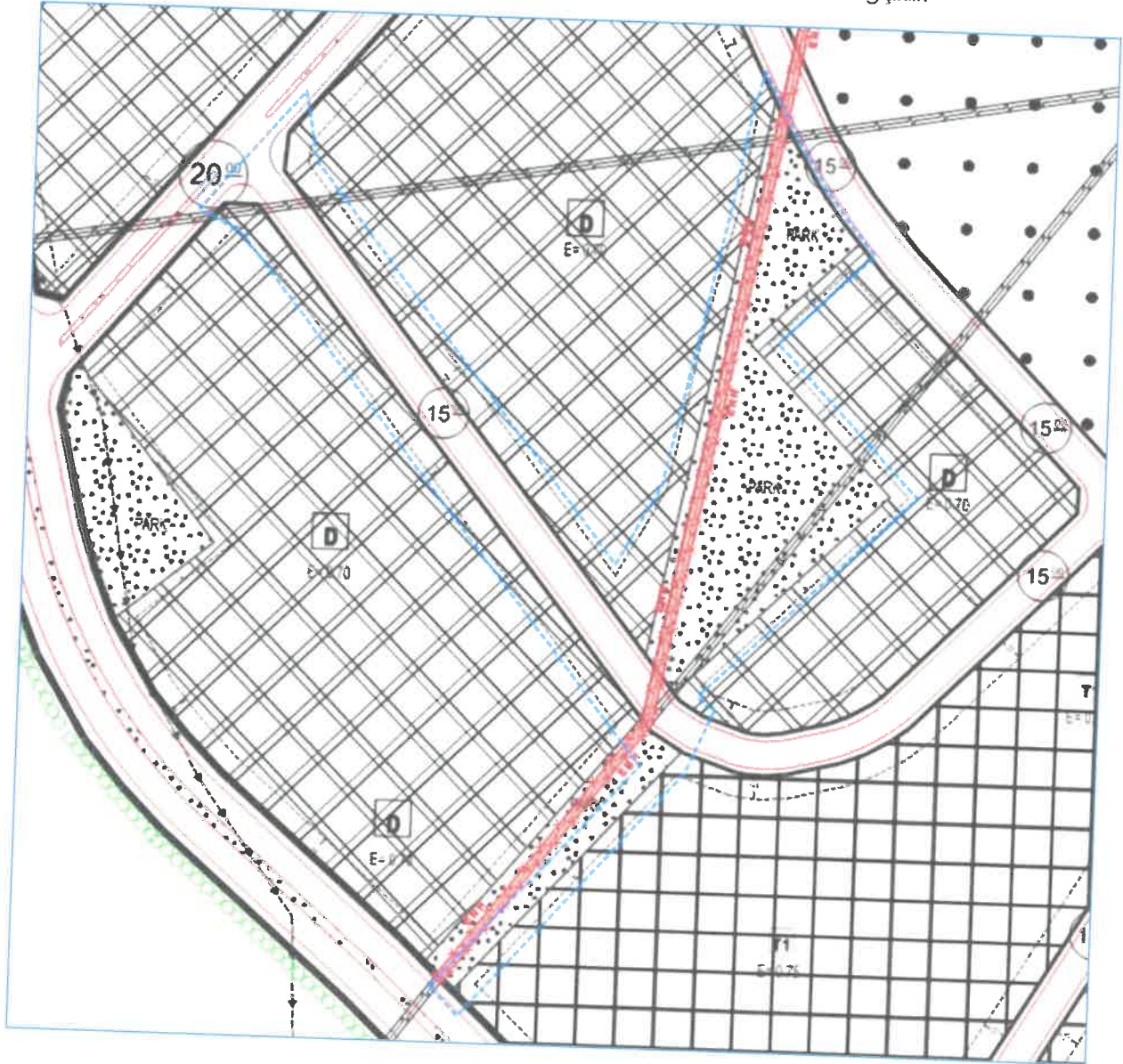


6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Gemlik İlçesi, Kurtul ve Engürücük Mahalleleri, H22A08C3A, H22A08C4D, H22A13B1A paftaları muhtelif parsellerde askı itirazına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile 1340, 1341 ve 104 adalarda imar hatları güneybatıya ötelenmiş ve 1340 ada 8 parselin güney köşesinde yer alan park alanı 104 adanın güneyinde yer alan park alanına eklenmiştir. Park, Ticaret Alanı ve Depolama Alanı arasındaki imar hatları düzenlenmiş dolayısıyla yapı yaklaşma sınırları ve 15 metrelik yol aksı revize edilmiştir.

Şekil 11. Askı İtirazı Sonrası Uygulama İmar Plandaki Değişiklik




Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı Tablosu

ALAN KULLANIMI	ASKI İTİRAZI ÖNCESİ İMAR PLANI	ASKI İTİRAZI SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
PARK	11467,83	11468,27	0,437
TİCARET ALANI	43300,52	42674,55	-625,973
DEPOLAMA ALANI	88342,64	83053,597	-5289,043
YOL ALANI	4766,476	10681,055	5914,579
TOPLAM	147877,5	147877,472	0

Plan notları ise aşağıdaki şekilde güncellenmiştir.

PLAN NOTLARI

- KADASTRAL HATLAR ESASTIR.
- DEPOLAMA VE TİCARET ALANLARINDA ASGARİ CEPHE UZUNLUĞU 30 METREDİR.
- BOTAŞ HATLARI GÜZERGAHINDA KAZI YAPILMAMASI, 30 METREDEN DAHA YAKINDA YAPILACAK KAZILARIN BOTAŞ BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ İLE İRTİBATA GEÇİLEREK GÖREVLENDİRİLECEK TEKNİK PERSONELİN NEZAKETİNDE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ'NİN 7. VE 8. MADDELERİ DOĞRULTUSUNDA DOĞALGAZ İLETİM BORU HATLARI VE TESİSLERE 200 METREDEN DAHA YAKINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMALAR, VE ALTYAPI GEÇİŞLERİNDEN (YOL GEÇİŞİ, TRAFİKO, HAFRİYAT ALANI, ENERJİ NAKİL HATTI, SU/KANALİZASYON HATTI, TELEKOMÜNİKASYON HATTI SONDAJ ÇALIŞMASI VB.) ÖNCE BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINARAK ÇALIŞMALARIN YÖNETMELİKTE BELİRLENEN TEKNİK EMNİYET VE YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YÜRÜTÜLMESİ GEREKMEKTEDİR.

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

ULUAY KOÇAK ÇİVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MSGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840