








GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

<p>BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURTUL VE ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KURTUL VE ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</p>	
<p>AÇIKLAMA RAPORU</p>	
<p>PİN: UİP- 161040011</p>	
 <p>MAHİR DAĞ Katip Üye</p>	 <p>Esin Mihçioğlu Şehir Plancısı Oda Tescil No: 1611287 Yeterlilik Grubu:(A) Diploma No: 17300 V.N. 24460 Nilüfer Tel: 0537 719 02 18</p>
 <p>SEDAT ÖZER Katip Üye</p>	 <p>Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin 11.12.2023 tarih ve 2023/143 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	 <p>Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>14/03/2024</u> tarih ve <u>317</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	 <p>Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan Değişikliği; Gemlik, Kurtul ve Engürücük Mahalleleri 1/1000 ölçekli Depolama Alanları Revizyon İmar Planı kapsamında, 3194 sayılı kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca İmar uygulaması aşamasında parsel hatları ile imar planı hatları uyumsuzluklarının düzeltilmesi, uygulamanın doğru bir şekilde yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

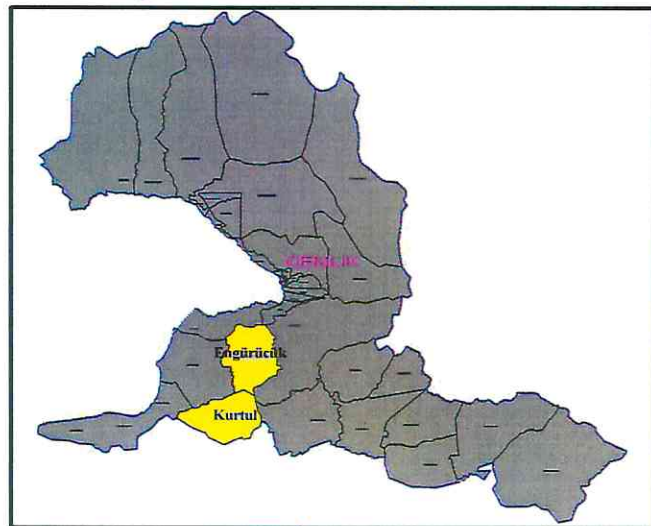
Plan değişikliği; Gemlik Engürücük, eski 76no'lu(yeni1339/19), eski 1339/5-6-7-8-12 no'lu(yeni-1339/19-20-21-24-27-33),eski 1342 ada 2-3no'lu(yeni-1342 /4-5), eski 1343 ada 10-11-13 no'lu (yeni-1343 /40-41-44), eski 1352 ada 1 no'lu (yeni-1352 /3) ve Kurtul eski 1353 ada 6-7no'lu (yeni-1353/11-12) parsel alanlarının bir kısmını kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanları, Bursa, Gemlik İlçesi, Kurtul ve Engürücük Mahallelerinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya İlçesi, Marmara denizi ile çevrilidir.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi -Mahalleler

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı; Gemlik, Kurtul-Engürücük Mahaleleri Bursa merkezine 36,4 km, Gemlik Merkezine 5,9 km uzaklıkta, Bursa- Yalova Yolu üzerinde yer almaktadır



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.869 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

Kurtul Mahallesi Nüfus:Kurtul Mahallesi 2022 yılı nüfusu 827 kişidir.

Engürücük Mahallesi Nüfus:Engürücük Mahallesi 2022 yılı nüfusu 2.239 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	120.245	60.758	59.487
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

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı: Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir.

Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

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 Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, 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 yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesinde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

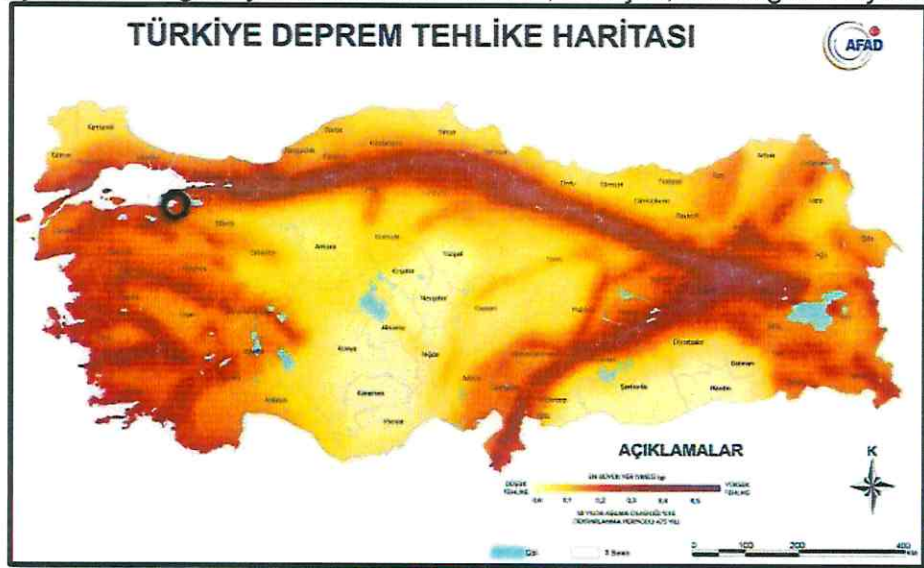
Plan Değişikliği alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

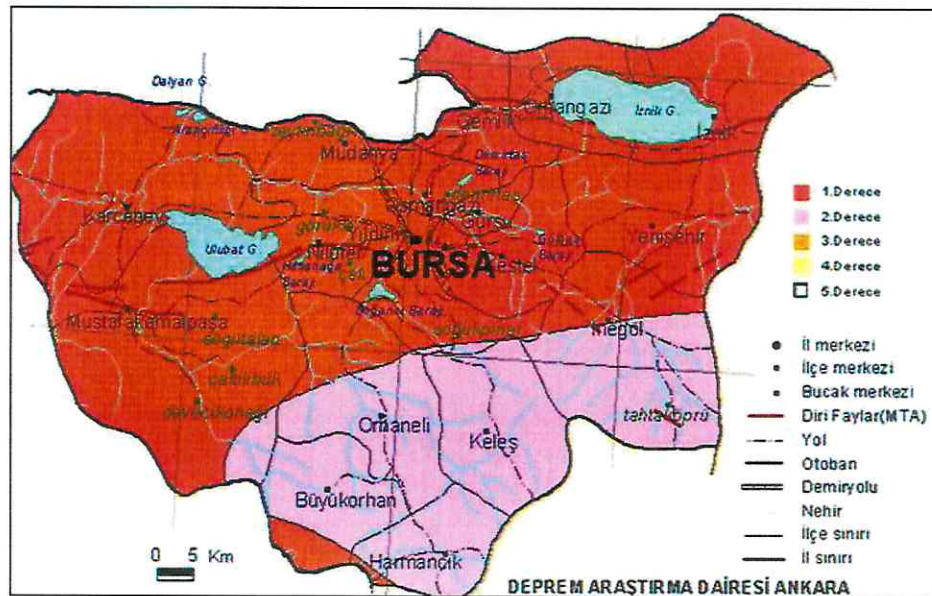
2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

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



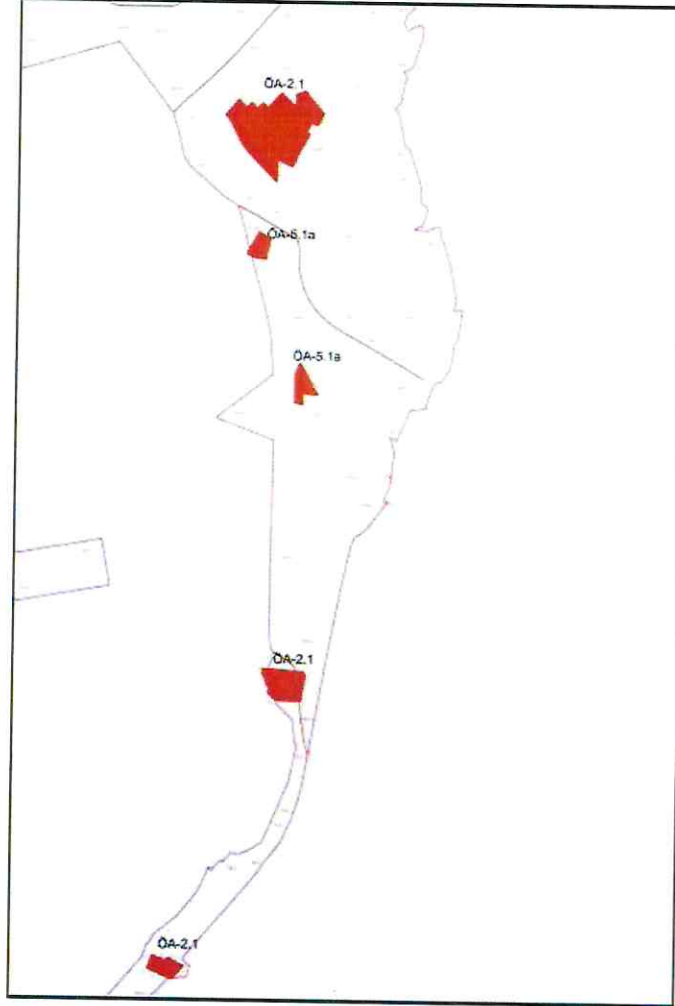
Şekil5:Türkiye Fay Haritası



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliği alanı 9/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda "Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar" ve "Önleml Alan 5.1.a(ÖA-5.1.a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar da kalmaktadır.



Şekil7:Plan Değişikliği alanı jeoloji Haritası

Önleml Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoęrafik 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 stabilitte sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilitte sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilitte analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilitte sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.

- 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 uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna 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.

Önlemler Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon ve Sanayi Karşısı mevkiindeki Kurbandağı Formasyonu rezidüeline ait zeminlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) sahalardır. Alüvyon alanlarda ve Kurbandağı Formasyonu rezidüeline şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlar beklediğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, 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 deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

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 Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

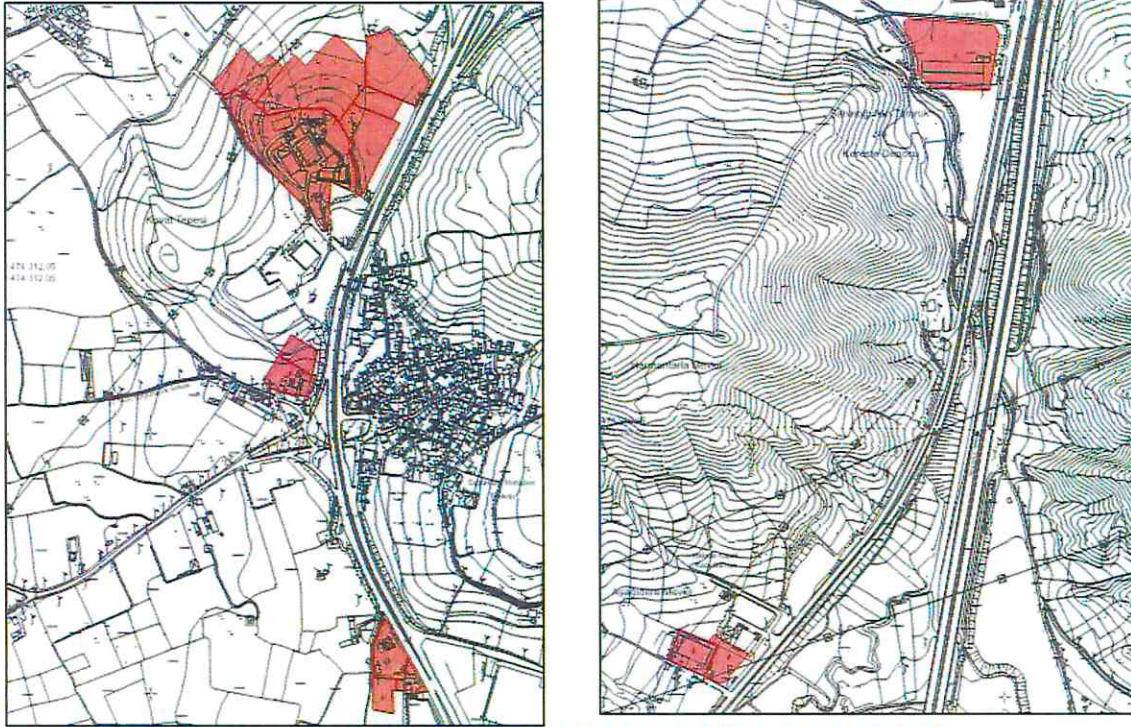
Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

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. Diğeri Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir.

Gemlik, 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.

2.4.3.1.Eğim-Yönelim Durumu

Plan Değişikliği alanının arazi yapısı eğimlidir..Arazideki kot değerleri 36m- 71m arasında bulunmaktadır.



Şeki8:Planlama Değişikliği alanı Eğim Haritası

2.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI ARAZİ KULLANIMI

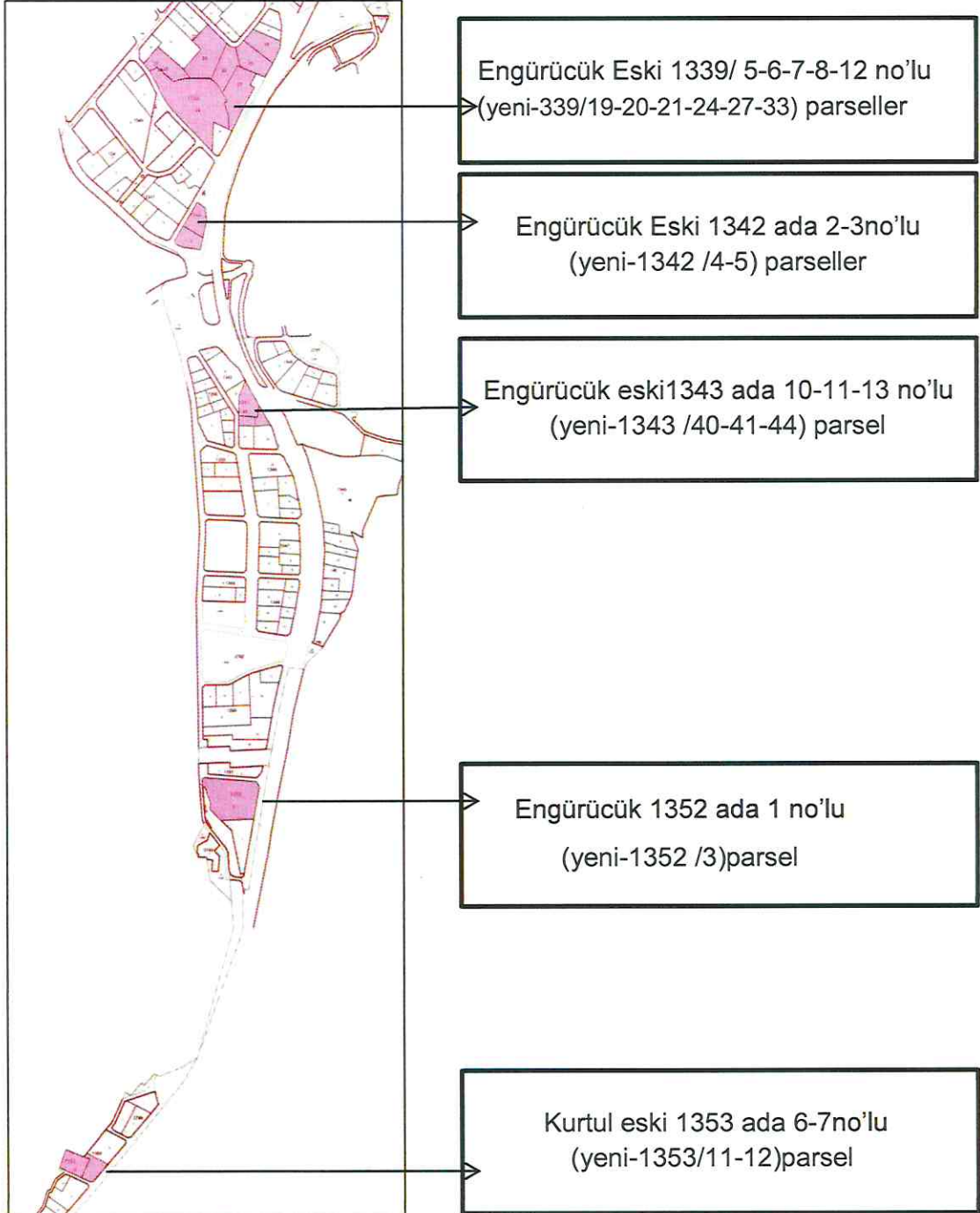
Plan değişikliği, Gemlik Engürücük, Eski 76no'lu(yeni1339/19),eski 1339/5-6-7-8-12 no'lu (yeni-1339/19-20-21-24-27-33), eski 1342 ada 2-3no'lu (yeni-1342 /4-5), 1343 ada 10-11-13 no'lu (yeni-1343 /40-41-44),eski 1352 ada 1 no'lu (yeni-1352 /3) ve Kurtul eski 1353 ada 6-7no'lu(yeni-1353/11-12) parseller alanında konutdışı çalışma alanları olan depolama, imalathane, akaryakıt istasyonu- resmi kurum alanları (Açık cezaevi) ve boş parsel alanları yer almaktadır.



şeki9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan Değişikliği Alanı, Gemlik Engürücük, Eski 76no'lu(yeni1339/19),eski 1339/5-6-8-12 no'lu (yeni-1339/19-20-21-27-33), eski 1342 ada 2-3no'lu (yeni-1342 /4-5), eski 1343 ada 10-11-13 no'lu (yeni-1343 /40-41-44),eski 1352 ada 1 no'lu (yeni-1352 /3) ve Kurtul eski 1353 ada 6-7no'lu(yeni-1353/11-12)parseller şahıs, Engürücük eski 1339/7(yeni 1339/24) maliye hazinesi mülkiyetindedir.



Şekil10:Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

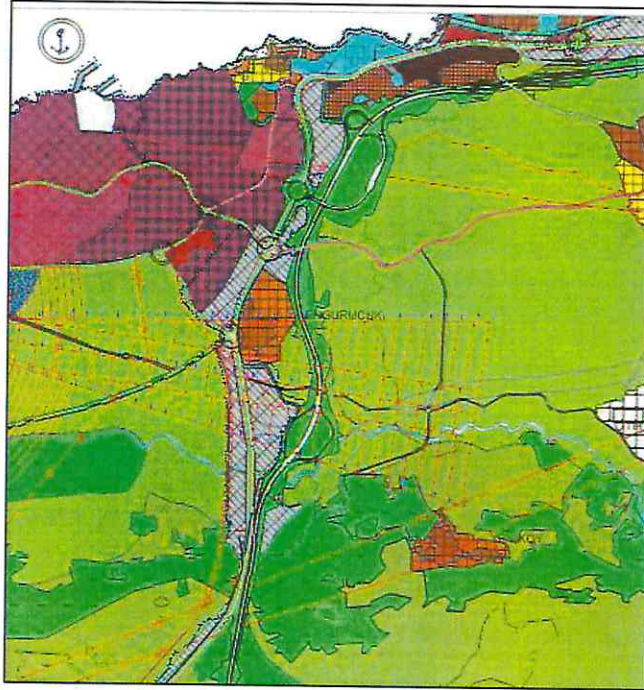
Plan Değişikliği Alanı 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" "Mevcut Kentsel Yerleşimler-yol alanı" içerisinde kalmaktadır.



Şekil11:Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

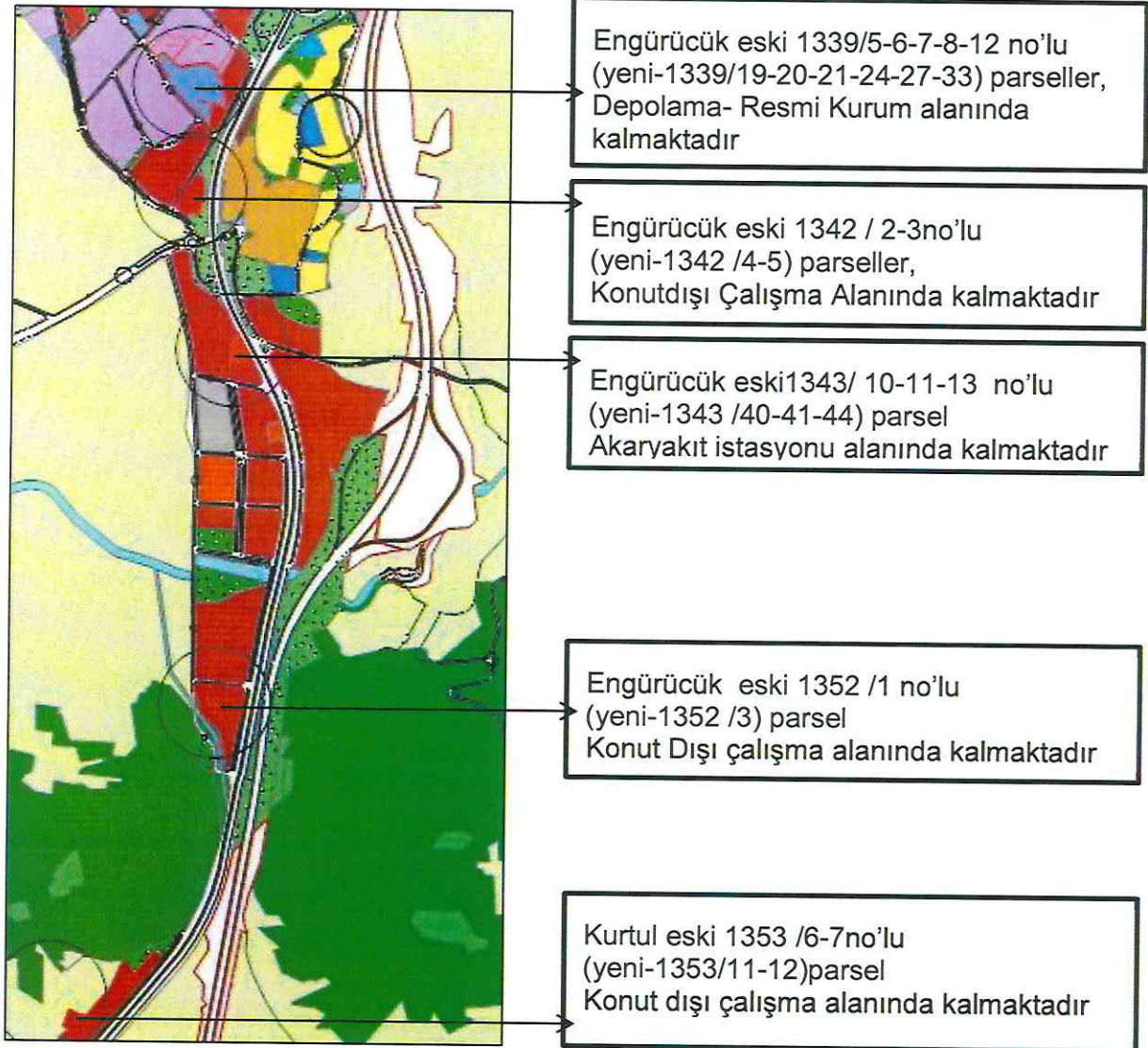
Plan değişikliği alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Depolama- konut Dışı Çalışma alanı' kapsamında kalmaktadır.



Şekil12:Plan Değişikliği Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Değişikliği alanı, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı Gemlik ilçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı "Depolama- konut Dışı Çalışma alanı-Resmi kurum' alanında kalmaktadır.



Şekil13:Plan Değişikliği Alanının 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği alanı,13.01.2015 tarih-10 sayılı Gemlik Belediyesi Meclis Kararıyla ve 27.10.2015 Tarih-242 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla Onaylanan 'Gemlik İlçesi Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" ve bu plan sınırlarında kapsamında Gemlik Belediye Meclisininin 11.04.2022 tarih 61 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisininin 20.09.2022 tarih- 1209 sayılı onaylı muhtelif parsellerde yapılan plan değişikliği kapsamında kalmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan Değişikliği; Gemlik, Kurtul ve Engürücük Mahalleleri 1/1000 ölçekli Depolama Alanları Revizyon İmar Planı kapsamında, 3194 sayılı kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca İmar uygulaması aşamasında parsel hatları ile imar planı hatları uyumsuzluklarının düzeltilmesi, uygulamanın doğru bir şekilde yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan Değişikliği; Gemlik, Kurtul ve Engürücük Mahalleleri 1/1000 ölçekli Depolama Alanları Revizyon İmar Planı kapsamında, 3194 sayılı kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca İmar uygulaması aşamasında parsel hatları ile imar planı hatları uyumsuzluklarının düzeltilmesi, uygulamanın doğru bir şekilde yapılması amacıyla 5 bölgede hazırlanmıştır.

1-Engürücük eski 79-1339/5-6-7-8-12no'lu(yeni-1339/19-20-21-24-27-33) parseller plan değişikliği

2-Engürücük eski 1342/ 2-3no'lu (yeni-1342/4-5) parseller plan değişikliği

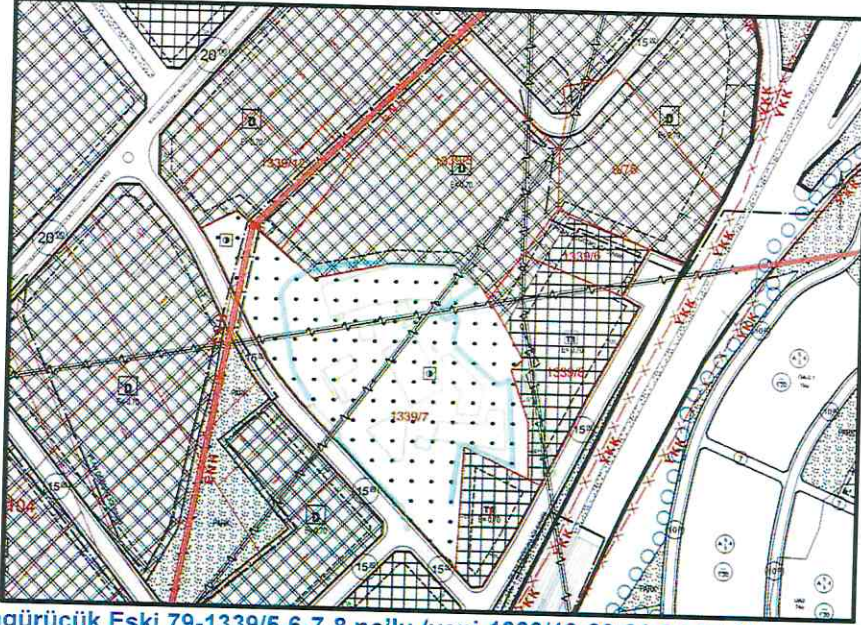
3-Engürücük eski 1343/10-11-13 no'lu (yeni-1343/40-41-44) parseller plan değişikliği

4- Engürücük eski 1351/1 no'lu (yeni-1352/3) parseller plan değişikliği

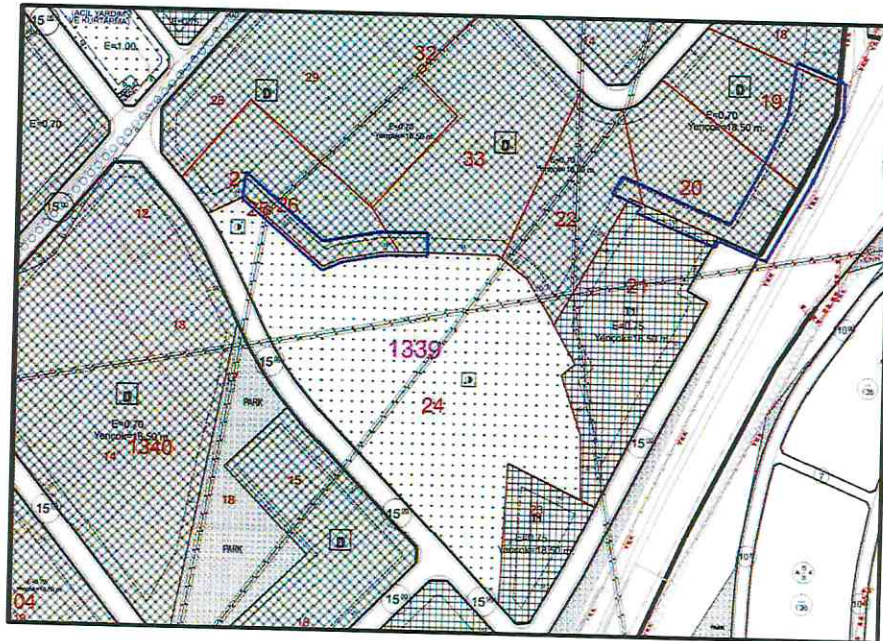
5-Kurtul eski 1353 / 6-7 no'lu (yeni-1353 /11-12)parsel plan değişikliği

1-Engürücük eski 79-1339/5-6-7-8-12no'lu(yeni-1339/19-20-21-24-27-33) parseller plan değişikliği

Engürücük Eski 79-1339/ 5-6-7-8-12no'lu (yeni-1339/19-20-21-24-27-33) parseller, onaylı planda Resmi Kurum Alanı(Açık cezaevi)-depolama alanında kalmaktadır. Plan değişikliğinde resmi kurum alanında Yapılan duvar tespitine ve yeni düzenlenen kadastral hatlara göre ada ayırım çizgisi duvar hattına çekilmiş, çekme mesafesi yeni hatta göre düzenlenmiş, depolama alanında ada kenarı parsel hattına, çekme mesafesi ada kenarına göre düzeltilmiştir.



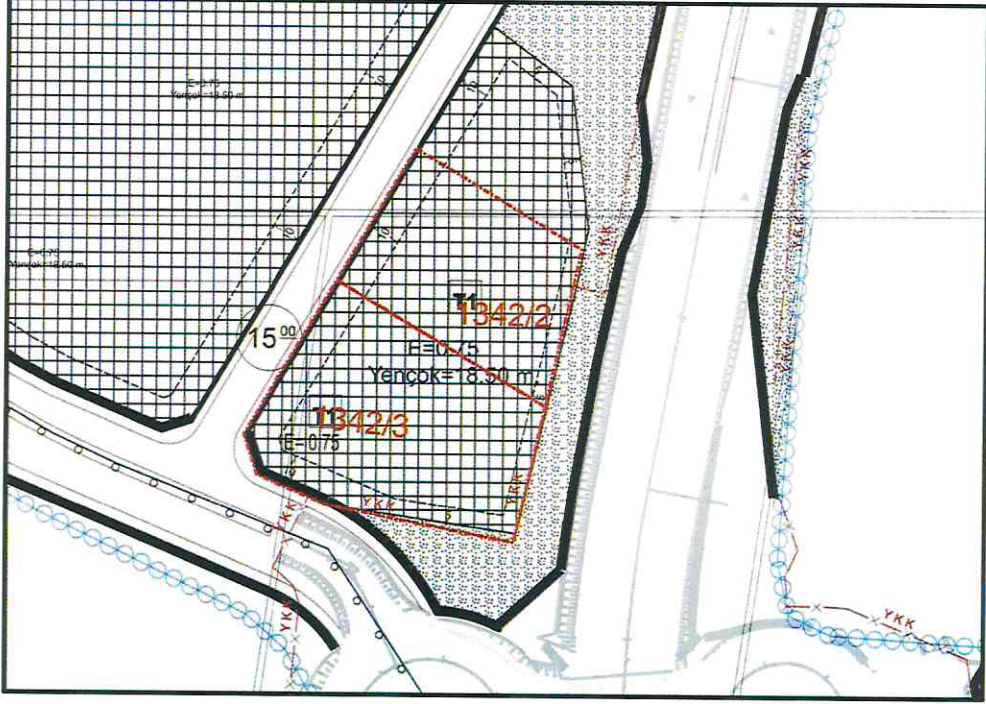
Şekil14: Engürücük Eski 79-1339/5-6-7-8 no'lu (yeni-1339/19-20-21-24-27-33)parsel Onaylı Plan



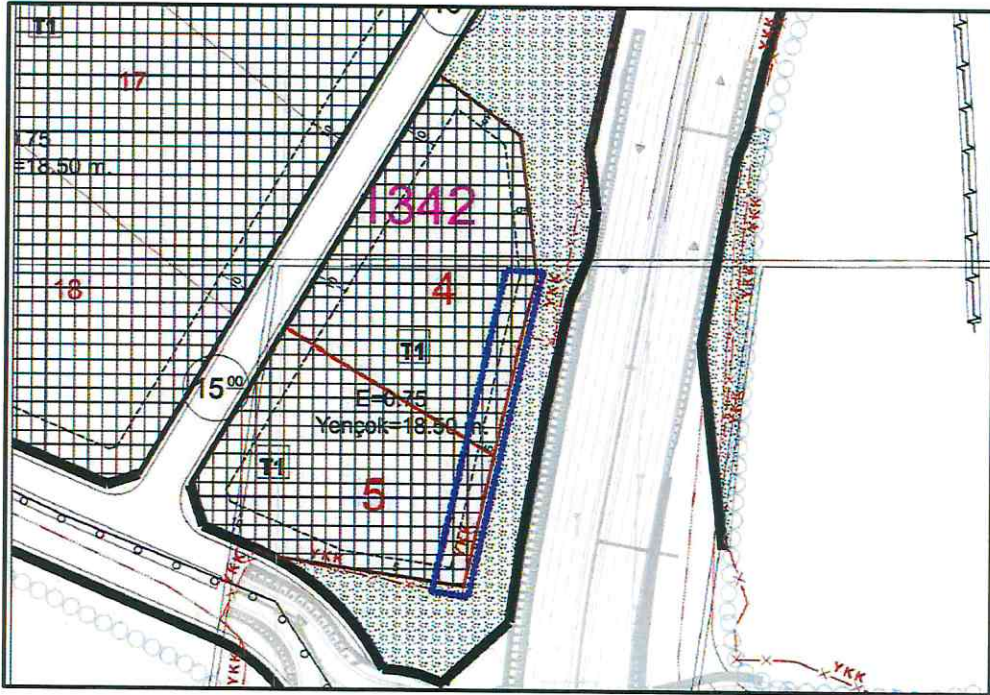
Şekil15: Engürücük Eski 79-1339/5-6-7-8no'lu (yeni-1339/19-20-21-24-27-33)parsel Plan Değişikliği

2-Engürücük eski 1342/ 2-3no'lu (yeni-1342/4-5) parseller plan değişikliği

Engürücük eski 1342/ 2-3no'lu (yeni-1342/4-5) parseller onaylı planda ticaret alanında kalmaktadır. 1342 Ada güney ve doğu sınırında kadastro hat –Karayolu yol koruma kuşağı sınır uyumsuzluğu nedeniyle plan değişikliği yapılmış,ada ayırım çizgisi parcel hattına çekilmiş,çekme mesafesi yeni hatta göre düzenlenmiştir.



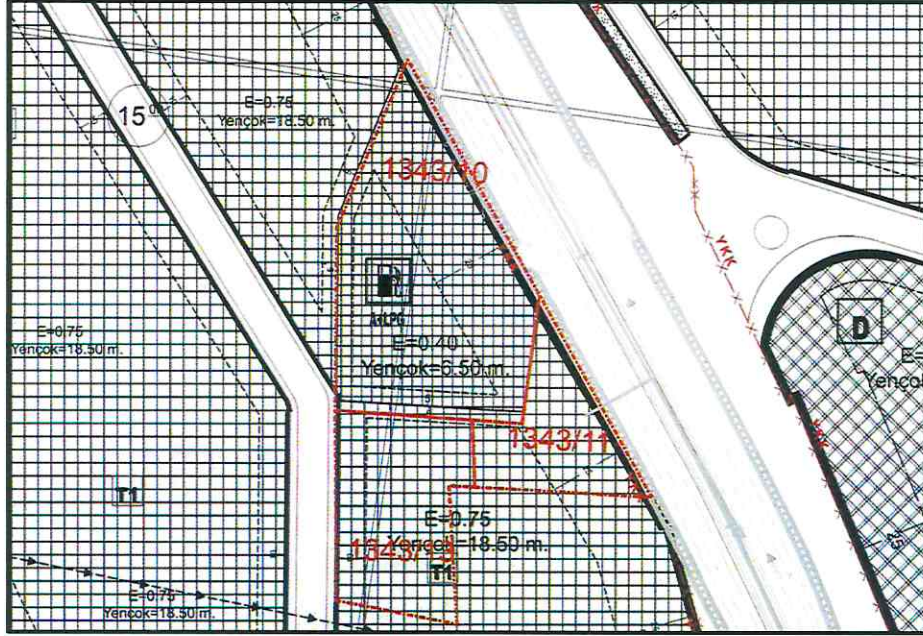
Şekil 16:Engürücük eski 1342/ 2-3no'lu (yeni-1342/4-5) parseller plan Onaylı Plan



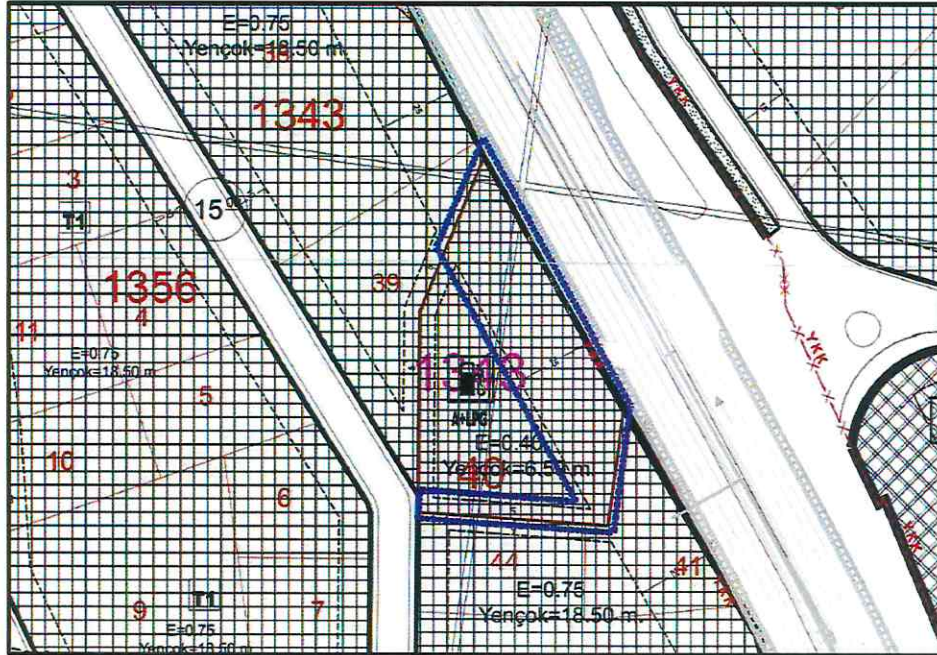
Şekil 17:Engürücük eski 1342/ 2-3no'lu (yeni-1342/4-5) parseller plan Plan Değişikliği

3-Engürücük eski 1343/10-11-13no'lu(yeni-1343/40-41-44)parşel plan değişikliği

Engürücük eski 1343/10-11-13no'lu(yeni-1343/40-41-44)parşel onaylı planda Akaryakıt istasyonu alanında ve ticaret alanında kalmaktadır. Plan değişikliğinde 1343 Ada 40 no'lu parşel güney ve doğu sınırında kadaştro hat uyuşmazlığı nedeniyle plan değişikliği yapılmış, ada ayırım çizgisi parşel hattına çekilmiş,çekme mesafesi yeni hatta göre düzenlenmiştir



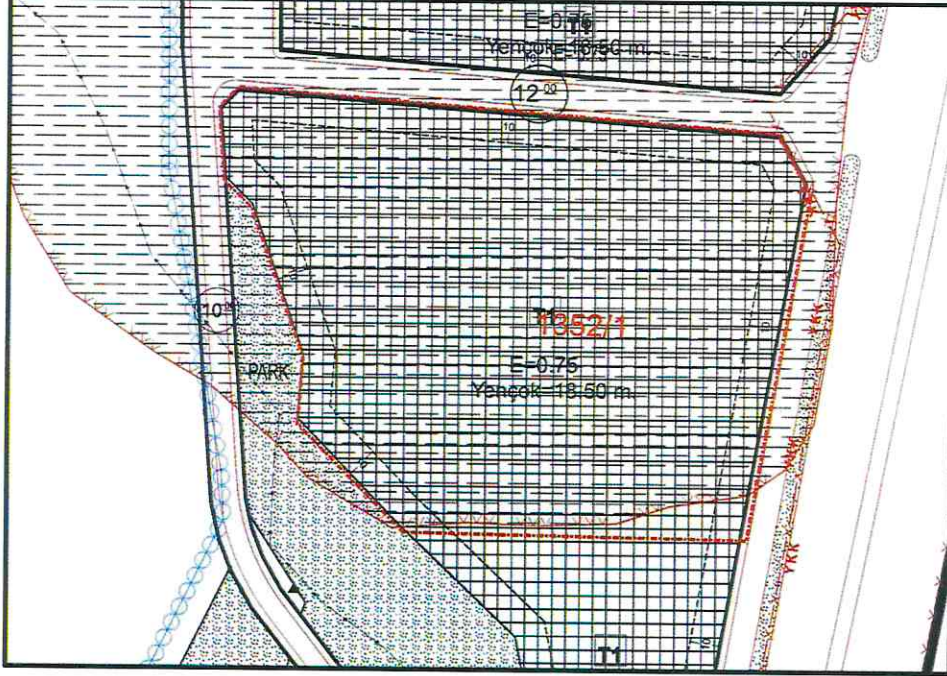
Şekil 18: Engürücük eski 1343/10-11-13no'lu(yeni-1343/40-41-44)parşel Onaylı Plan



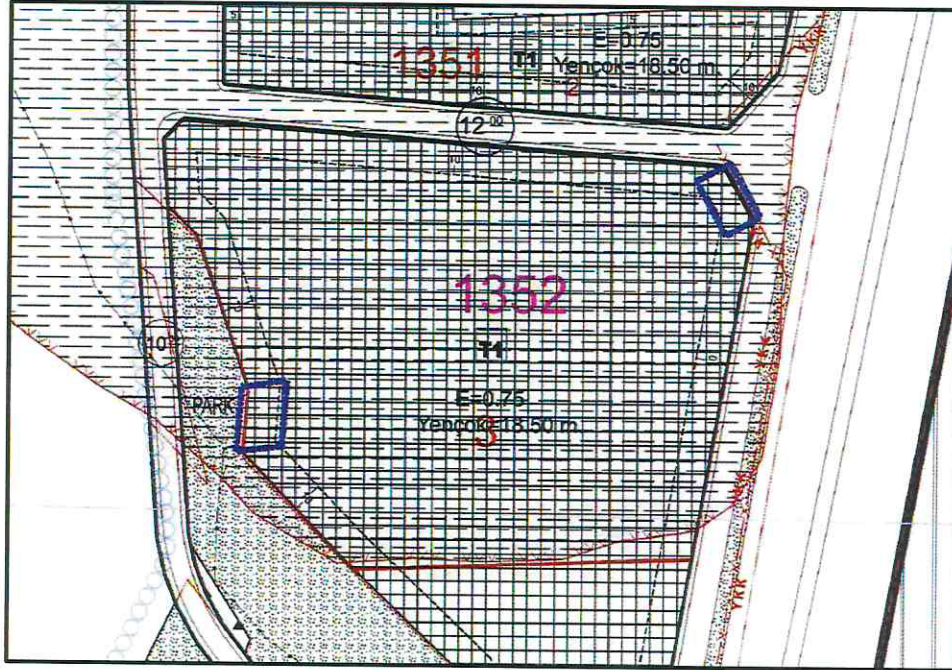
Şekil 19: Engürücük eski 1343/10-11-13no'lu(yeni-1343/40-41-44)parşel Plan Değişikliği

4-Engürücük eski 1352/ 1no'lu(yeni-1352/3no'lu)parsel plan değişikliği

Engürücük eski 1352/ 1no'lu(yeni-1352/3no'lu)parsel onaylı planda ticaret alanında kalmaktadır. Plan Değişikliğinde 1352 Ada 3 no'lu parsel kuzeydoğu-batı sınırında kadastro hat uyuşmazlığı nedeniyle plan değişikliği yapılmış, adakenarı ve ada ayırım çizgisi parsel hattına çekilmiş, çekme mesafesi yeni hatta göre düzenlenmiştir



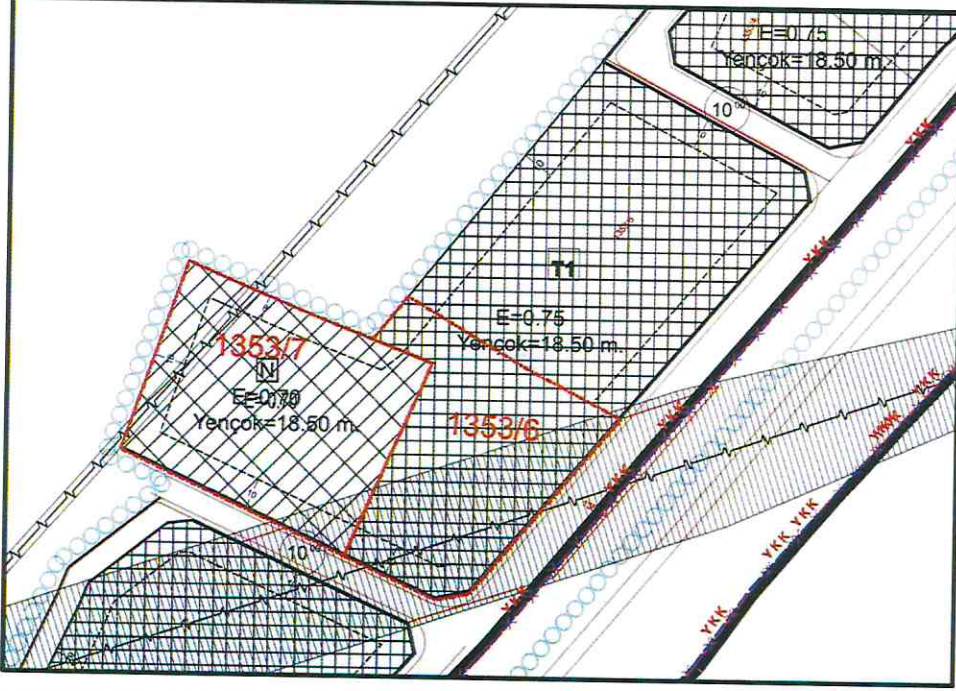
Şekil 20:-Engürücük eski 1352/ 1no'lu(yeni-1352/3)parsel Onaylı plan



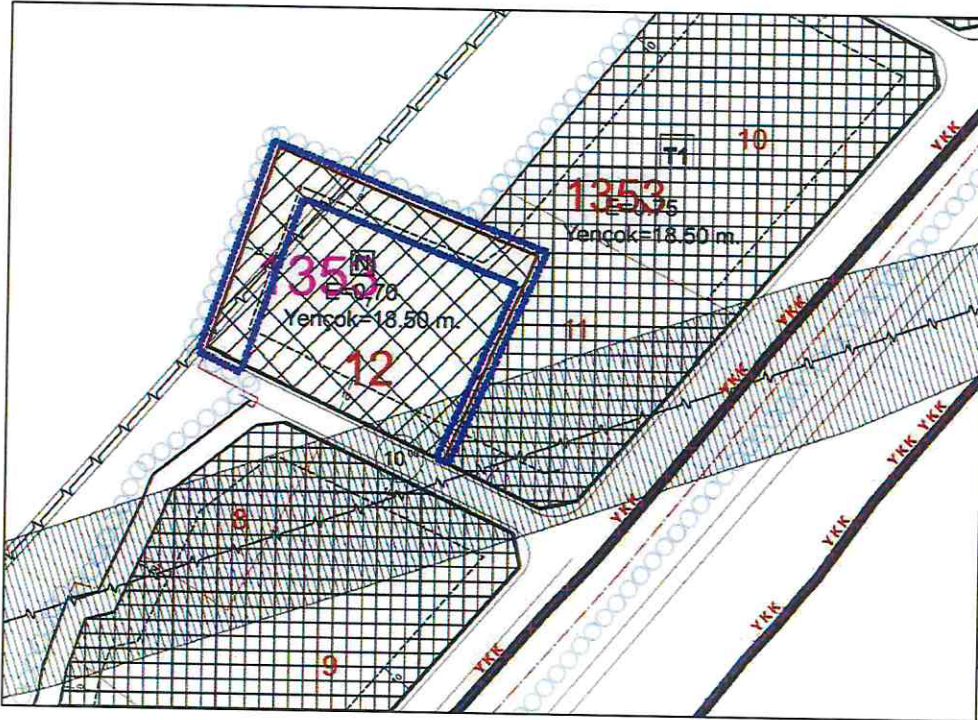
Şekil 21:-Engürücük eski 1352/ 1no'lu(yeni-1352/3)parsel plan Değişikliği

5-Kurtul eski 1353 / 6-7 no'lu (yeni-1353 /12-11)parsel plan değişikliği

Kurtul eski 1353 / 6-7 no'lu (yeni-1353 /11-12)parseller onaylı planda imalathane alanı ve ticaret alanında kalmaktadır. 1353 Ada 12 no'lu parsel kuzey ,doğu ve güney sınırında kadastro hat uyuşmazlığı nedeniyle plan değişikliği yapılmış, ada ayrım çizgisi parsel hattına çekilmiş, çekme mesafesi yeni hatta göre düzenlenmiştir



Şekil 22: Kurtul eski 1353 / 6-7 no'lu (yeni-1353/11-12)parsel Onaylı plan



Şekil 23: Kurtul eski 1353 / 6-7 no'lu (yeni-1353/11-12)parsel Plan Değişikliği

Plan Notu:

-Kadastro Müdürlüğü'nce onaylanmış olan Karayolu Kamulaştırma sınırlarına ilişkin Hudutlara Uyulacaktır.

-1/1000 ölçekli Kurtul ve Engürücük Mahallesi Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

Plan Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN(m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)	fark
AKARYAKIT İSTASYONU ALANI	4,934.548	5,137.719	203.171
İMALATHANE ALANI	5,177.055	5,180.427	3.372
RESMİ KURUM(CEZAEVİ)	32,461.879	32,446.862	-15.017
TİCARET ALANI	49,441.702	49,234.438	-207.264
DEPOLAMA ALANI	42,643.206	42,818.294	175.088
YOL ALANI	159.350		
TOPLAM ALAN	134,817.740	134,817.740	

Arazi kullanım onaylı ve Plan değişikliği sonucu kullanım alanlarını belirtmektedir.
Plan değişikliği sınırı hat düzeltmesi yapılan alanları kapsamaktadır.

Tablo2:Plan Değişikliği Arazi kullanım Tablosu

Esin Mihçioğlu

Şehir plancısı