

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

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.

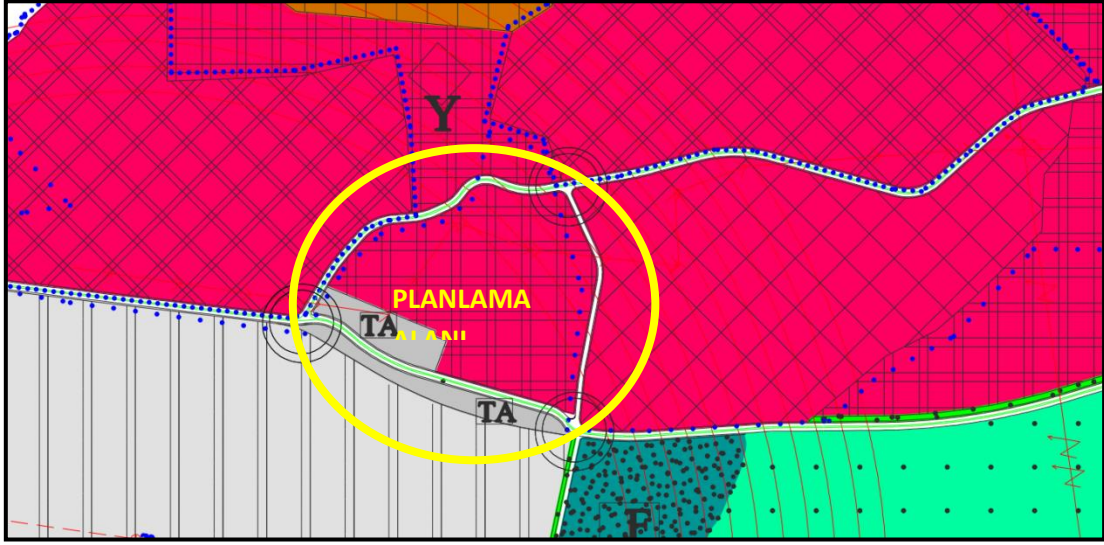
Planlama alanı Bursa il merkezi ile Gemlik ilçe merkezi arasında Bursa-İstanbul (D575) Karayoluna bağlanan, Gemlik İlçesinde liman ve sanayi alanlarına da hizmet sağlayan liman yolu üzerinde yer almaktadır. Şekil:1



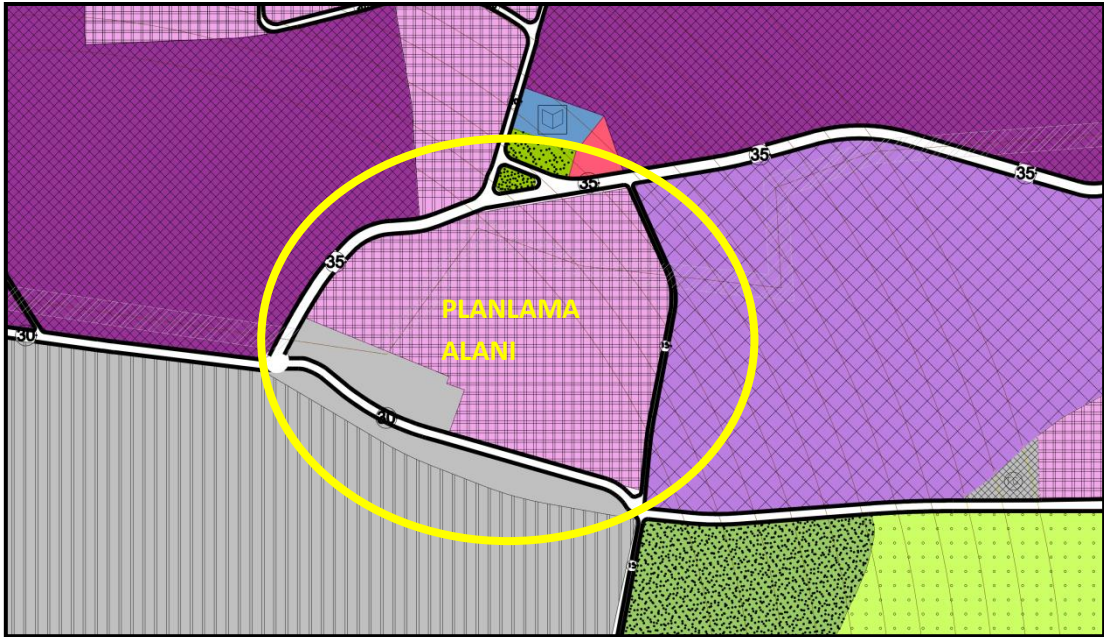
Şekil 1:Planlama Alanı Konum

ÜST ÖLÇEK PLANLAR

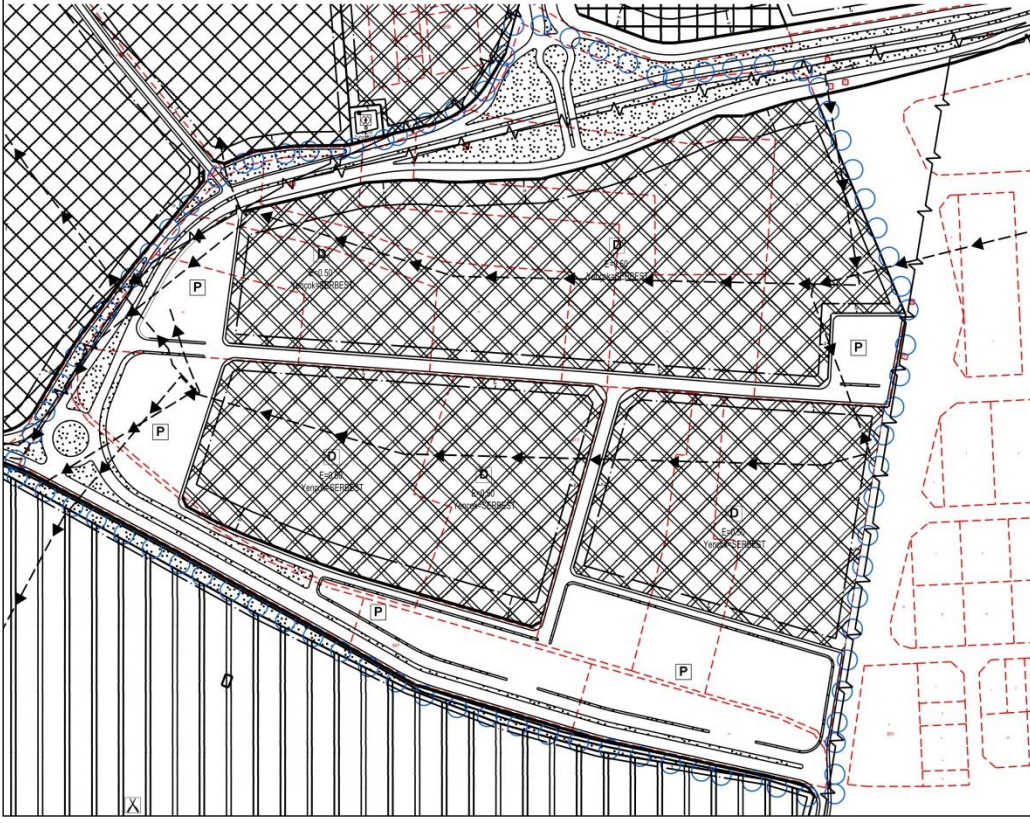
- Planlama Alanı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “*Depolama Alanı*” ve “*Teknik Altyapı Alanı*” olarak planlıdır.
- Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planında “*Depolama Alanı*” ve “*Teknik Altyapı Alanı*” olarak planlıdır.
- Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında “*Depolama Alanı*” ve “*Otopark Alanı*” olarak planlıdır.



Yürürlük 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Yürürlük 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



DEĞERLENDİRME

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih 697 sayılı kararı ile onaylı Gemlik Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan, Hisar Mahallesi 617 ada 79, 80 ve 81 sayılı parsellere ilişkin İlave Uygulama İmar Planı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 08.01.2018 tarih 18 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2018 tarih 298 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plana askı süresince 3 adet itiraz yapılmıştır. Bu doğrultuda;

- 617 ada 78 parselde mevzi imar planı bulunduğu ve bu mevzi imar planının yapılaşma koşullarının da incelenerek yeni plan ile emsal artışı olup olmadığının değerlendirilmesi,
- 953 ada 35 parsel sınırı girişinde 10 metrelik yol bağlantısı girişinin kaldırılması
- İmar Planı plan notlarının 6.maddesinin düzenlenerek değiştirilmesi,
- 06.12.2018 tarih ve 417 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile değişen Bursa Serbest Bölge Sınırı içine giren bölgenin plan onama sınırı dışında kalacak şekilde, plan onama sınırının değiştirilmesi,

- Planlama alanında yaklaşık %33 düzenleme ortaklık payı öngörüldüğü ve bu şekilde imar uygulaması görmüş olan Engürücük ve Hisar Mahallesi'ndeki Depolama Alanlarında Emsal:0,70 olarak değiştirilmesi,

Söz konusu itirazlar değerlendirilmiş ve Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun kararları doğrultusunda imar planındaki Depolama Alanlarında Emsal:0,70 olarak değiştirilmiş, 953 ada 35 parsel sınırı girişinde gösterilen yol bağlantısının kaldırılmış ve Plan notlarının 6.maddesi de "PLANLAMA ALANINDA 18.MADDE UYGULAMASI YAPILARAK KAMUYA AİT ALANLAR TERK EDİLMEDEN RUHSATLANDIRILAMAZ. DÜZENLEME SINIRI PLAN İÇERİSİNDEKİ TÜM PARSELLERİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENECEKTİR. " şeklinde değiştirilmiş, Bursa Serbest Bölge Genişleme Sahası plan onama sınırı dışında kalacak şekilde plan onama sınırı değiştirilmiş, plana işlenmiştir.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçe, Hisar Mahallesi sınırlarında 22A07C3/B-C 22A08D4/A-B-D paftalarında kalan alana ilişkin 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Plan değişikliğinde **Emsal:0.70, Yencok:Serbest** olmak üzere "*Depolama Alanı*" olarak planlanmıştır.



Öneri 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

HESAPLAR

Öneri plana ait alan dağılımları ve terk hesabı aşağıda belirtilmektedir. (Tablo1-2)

Tablo 1:Öneri Plana Ait Hesap Tablosu

FONKSİYONLAR	ALAN M²	ALAN YÜZDESİ %
DEPOLAMA ALANI	199583	57
YOLVE OTOPARK ALANI	151520	43
TOPLAM PLANLAMA ALANI	351103	

Tablo 2: Öneri Plana Ait Terk Hesabı

TERK HESABI		
NET ALAN	199583	68%
TERK ALAN	93681	32%
PLANLAMA ALANINDAKİ TOPLAM PARSEL ALANI	293263	

*617 Ada 78 Parselin Mevzi İmar Planının Olmasından Dolayı Parsele Ait Terk İşlemi Yapılmıştır. Bu Nedenle Planlama Alanına İlişkin Yapılan Terk Hesabında 617 Ada 78 Parsel Hesabın Dışında Tutulmuştur.

PLAN NOTLARI

1. DEPOLAMA ALANLARI

- DEPOLAMA ALANLARINDA 2500M²'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.
- DEPOLAMA ALANLARINDA EMSAL E= 0,70 OLARAK BELİRLENMİŞTİR. YÜKSEKLİK ÜRETİM TÜRÜNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

2. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KORUZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEN, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEMEYECİK 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. DÜZENLEME

SINIRI PLAN İÇERİSİNDEKİ TÜM PARSELLERİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENECEKTİR.

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

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

9. İDARİ BİNALARDA YENÇOK= 9,50 OLACAKTIR.