

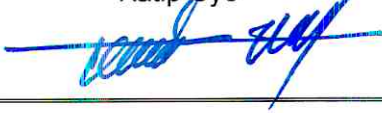
BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ
13 PAFTA 2544-2543 PARSELE İLİŞKİN
ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ, DEPOLAMA ALANLARI
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16232152

Esin Minçioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 1611287
Yeterlilik Grubu: 2, Diploma No: 17300
V.N. 2244022/130 Nilüfer
Tel: 0537 749 02 38

Fatih AYDIN
Kâtip Üye



Sedat ÖZER
Kâtip Üye



Gemlik Belediye Meclisi'nin 07/03/2022
tarih ve 2022/39 Sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16 / 05 / 2021 tarih ve 646 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı



MART 2022

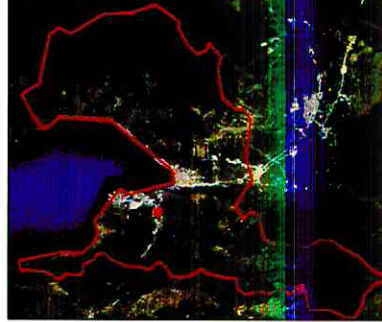
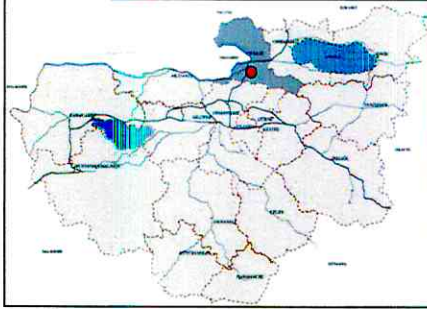
1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi 13 Pafta 2544-2543 Parsel Bağcı Antrepo Depo Lojistik İşletmeleri Ticaret Limited Şirketine aittir. Bağcı Antrepo Depo Lojistik İşletmeleri Ticaret Limited Şirketince, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, Engürücük - Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Revizyon İmar Planı kapsamında kalan 2544 parsellerinin 2543 Parselle birlikte kullanılacağından iki parselin aynı fonksiyonda olması amacıyla 2544 parselin depolama alanına alınması ve 2544-2543 parsellerde, Karayolu kamulaştırma sınırına göre imar hattı –yaklaşma mesafesi ilgili plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı Bursa, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi sınırları içinde, Bursa Yalova Yoluna cepheli, Gemlik merkeze 5km, Engürücük Mahalle Merkezine 500m mesafededir.



Şekil 1: Engürücük Mahallesi 2544 -2543 Parselin Bursa ve Gemlik İlçe Sınırları İçindeki Konumu



Şekil 2: Engürücük Mahallesi 2544-2543 Parselin Gemlik İlçesi Konumu ve Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İl ve Gemlik İlçe Nüfus Bilgileri

Bursa İli 2020 yılı nüfusu 3.101.833 kişidir. Gemlik İlçesi, Bursa İlinin ilçe nüfus büyüklüklerine göre 5. İlçesidir. 2020 nüfusu 115.404 kişidir.

		2015	2016	2020
1	Osmangazi	826.742	841.756	881.459
2	Yıldırım	643.681	649.731	657.176
3	Nilüfer	397.303	415.818	484.832
4	İnegöl	249.091	255.032	281.384
5	Gemlik	105.484	107.139	115.404
6	Mustafakemalpaşa	99.781	99.753	102.523
7	Mudanya	83.174	86.426	101.820
8	Gürsu	79.540	84.326	96.985
9	Karacabey	80.573	81.629	84.666
10	Orhangazi	76.669	77.297	80.118
11	Kestel	54.959	57.818	70.865
12	yenişehir	52.591	53.061	54.315
13	İznik	42.467	42.530	44.102
14	Orhaneli	20.371	19.656	19.055
15	Keles	12.773	12.452	11.499
16	Büyükorhan	10.774	10.421	9.485
17	Harmancık	6.574	6.551	6.145
	toplam	2842547	2.901.396	3.101.833

Tablo 1: Bursa İl ve İlçeleri Nüfus Verileri, Kaynak-TÜİK-2019

Bursa İl ve Gemlik İlçesi Ekonomik Yapı Bilgileri

Bursa, ekonomik yapı içerisindeki durumu ile Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Otomotiv, tekstil, makine imalatı ve gıda sektörleri Bursa'da önde gelen sektörler arasında yer almaktadır. Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ilidir.

Planlama Alanının bulunduğu Gemlik ilçe sınırları içinde 1960 yılından itibaren gelişme gösteren sanayi, depolama ve liman faaliyetleri, Gemlik körfezi güneyinde yer almaktadır.

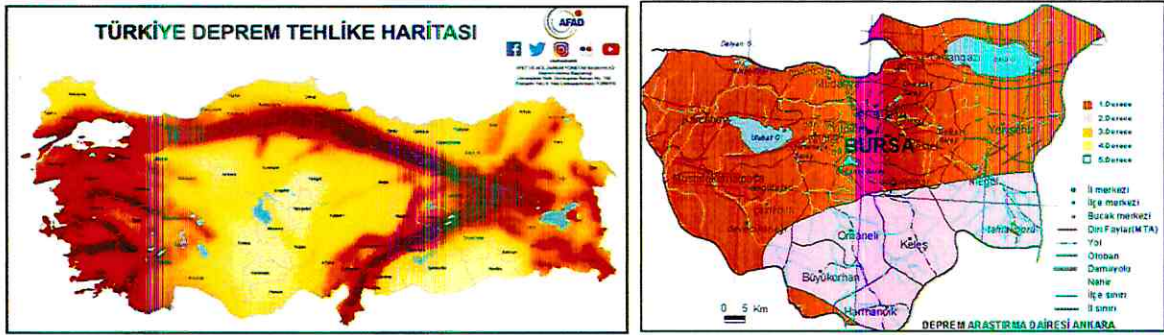
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Gemlik İlçe sınırlarında Onaylı Nazım İmar Planlarında ve Uygulama İmar Planlarında Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları belirlenmiş, bu kararlara göre tesislerin bir kısmı tamamlanmış, bir kısmının yapımı ve projelendirmesi devam etmektedir. Planlama Alanının etilediği alanda mevcut durumda Sosyal ve Teknik Altyapı alanları bulunmakta, bir kısım alanın projelendirme ve yapımları devam etmektedir.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

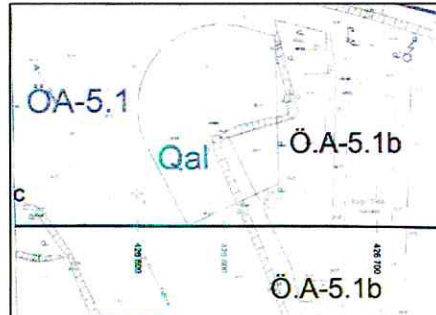
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre, Bursa İli Gemlik İlçesi 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



Şekil 3: Türkiye Deprem Haritası -Gemlik İlçesi, Bursa Deprem Bölgeleri

2.4.2. Jeolojik yapı

Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi 13 Pafta 2544-2543 Parsel, Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 23.01.2015 tarihle onaylı İmar Planına Esas, Jeolojik ve Jeoteknik Raporda Önemli Alan 5.1- Önemli alan 5.1b alanında kalmaktadır.

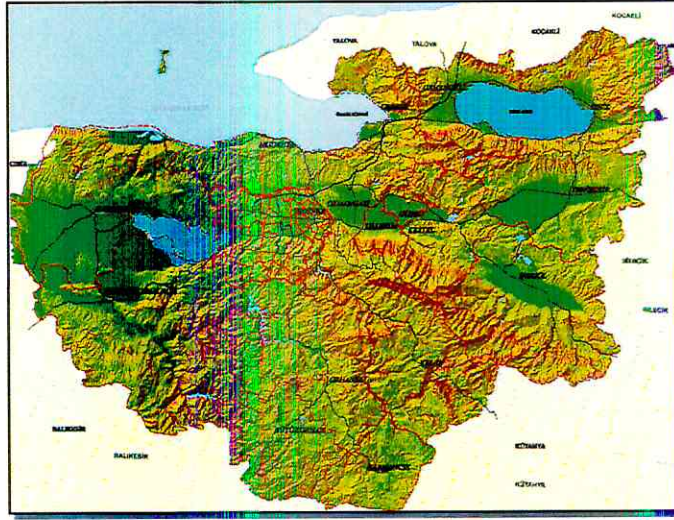


Şekil 4: Engürücük Mahallesi 2544 -2543 Parsel Jeolojik Alan Bilgisi

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1.Eğim Durumu

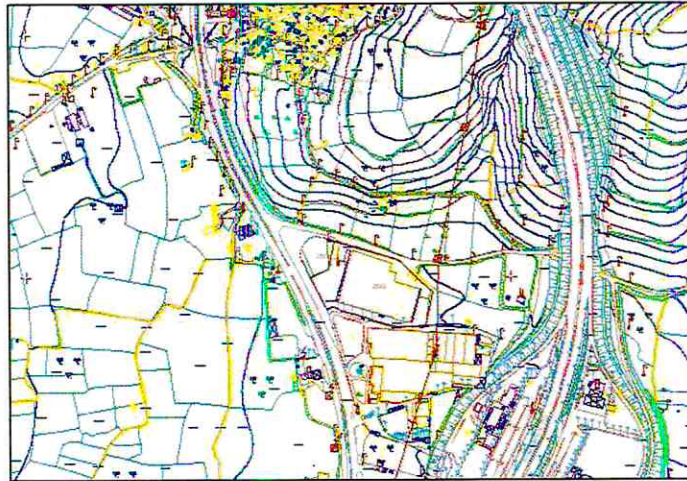
Gemlik İlçesi Gemlik Körfezi'ne bakan eğimli alanlar ile, Gemlik Körfezi'nin güneyindeki düz tarım alanlarından oluşmaktadır. Gemlik Körfezi'ne bakan alanlarda 250 kotuna kadar olan eğimler %20-30 arasında değişmektedir. Körfezin batısındaki düzlükler ise eğimin %5 olduğu tarım alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlardan güneye doğru gidildikçe oluşan orman alanlarında eğim %50'nin üzerine çıkmaktadır.



Şekil 5: Bursa İli ve Gemlik İlçesi Eğim Durumu Haritası

2.4.3.2.Yönelim Durumu

Engürücük 2544 ve 2543 parseller ve çevresinde Eğim yönelim durumu kuzey güney doğrultusundadır



Şekil 6: Engürücük 2544-2543 parseller ve çevresi Eğim Yönelim Durumu

(İmza)

2.5. ARAZİ KULLANIMI

2543 -2544 parselin kuzeyinde kadastro bağlantı yolu, Engürücük mahallesi yerleşimi, güneyinde oto yedek parça tesisleri, batısında Bursa Yalova Devlet Yolu, doğusunda İstanbul-İzmir Otoyolu bulunmaktadır. 2543 parsel alanında Antrepo tesisleri yer almaktadır.



Şekil 7: Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi 13 Pafta 2544-2543 Parsel ve Çevre Kullanımlar

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa-Yalova yolu Devlet yoluna cepheli 13 Pafta 2544 Parsel 4183.94m², 2543 parsel 28.055 m² arsa vasfındadır.



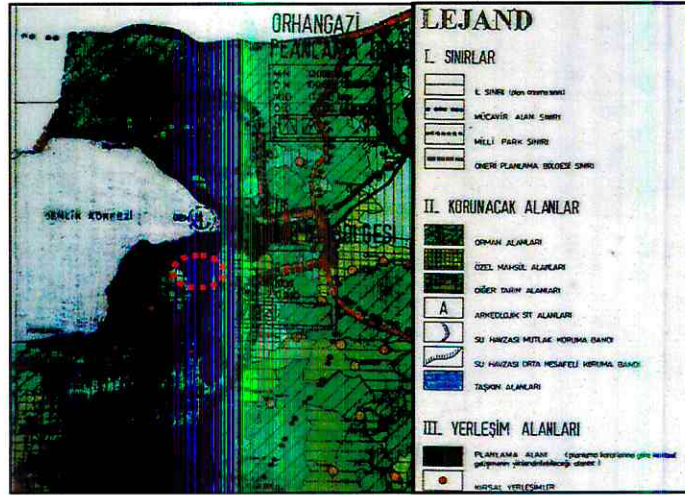
Şekil 8: Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi 13 Pafta 2544-2543 Parsel Uydu Görüntüsü

✓

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama Değişikliği alanı 1998 yılı onaylı 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşimin yönlendirileceği alanda kalmaktadır.

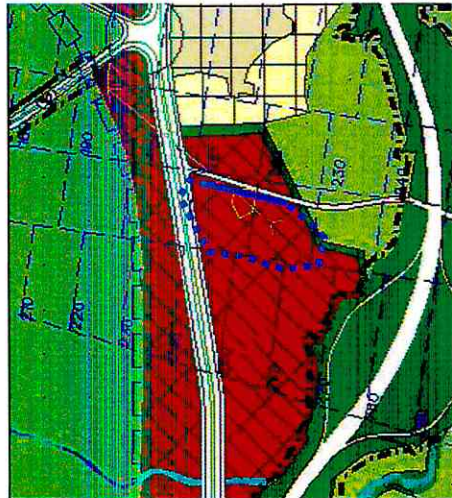


Şekil 9: 13 Pafta 2544 Parselin Onaylı 1/100000 Ölçekli Bursa çevre Düzeni Planı Konumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi 13 Pafta 2544 Parsel ,Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2007 gün ve 218 kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Çalışma Alanında kalmaktadır.



Şekil 10: 13 Pafta 2544-2543 Parselin Onaylı 1/25000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar planı Konumu

✓

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

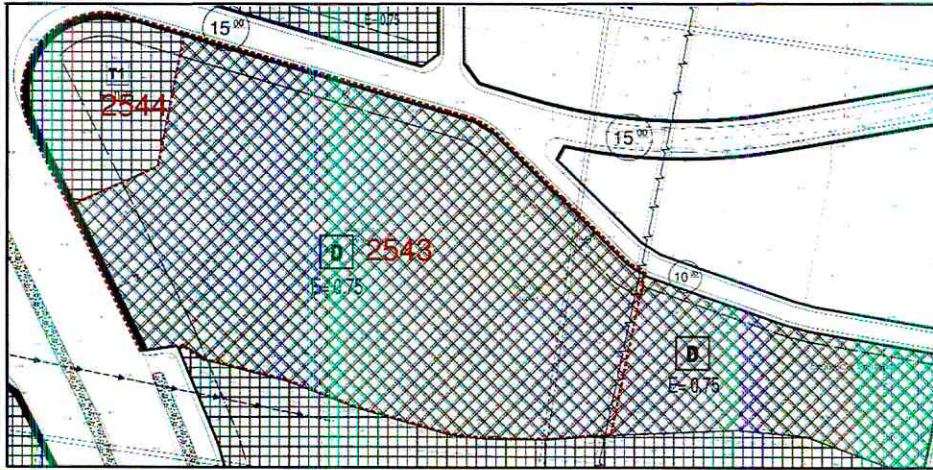
2543 parsel Onaylı Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, 2544 parsel Nazım plan Değişikliğinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 11: 2544-2543 Parselin 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar planı Değişikliği içindeki Konumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Engürücük, 13 Pafta 2543 Parsel Gemlik Belediye Meclisinin 14.11.2017 gün/ 358 sayılı ve Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 22.11.2017/3533 kararı ile onaylı Engürücük ve Kurtul Mahalleleri, Depolama Alanları 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde 0.75 emsal değerinde depolama alanında, 2544 parsel Gemlik Belediye Meclisinin 14.11.2017/ 374 sayılı ve Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21.12.2017/3662 kararı ile onaylı Engürücük ve Kurtul Mahalleleri, Depolama Alanları 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde 0.75 emsal değerinde T1 Ticaret Alanında kalmaktadır.



Şekil 12: G.B.M. 14.11.2017 / 358 sayılı ve B.B.B.M 22.11.2017/3533 kararı ve G.B.M.14.11.2017/ 374 sayılı ve B.B.B.M 21.12.2017/3662 kararı ile onaylı 2544-2543 parseller Engürücük ve Kurtul Mahalleleri, Depolama Alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (2544 ve 2543 parsel Plan değişiklikleri Birleştirilerek oluşturulmuştur)

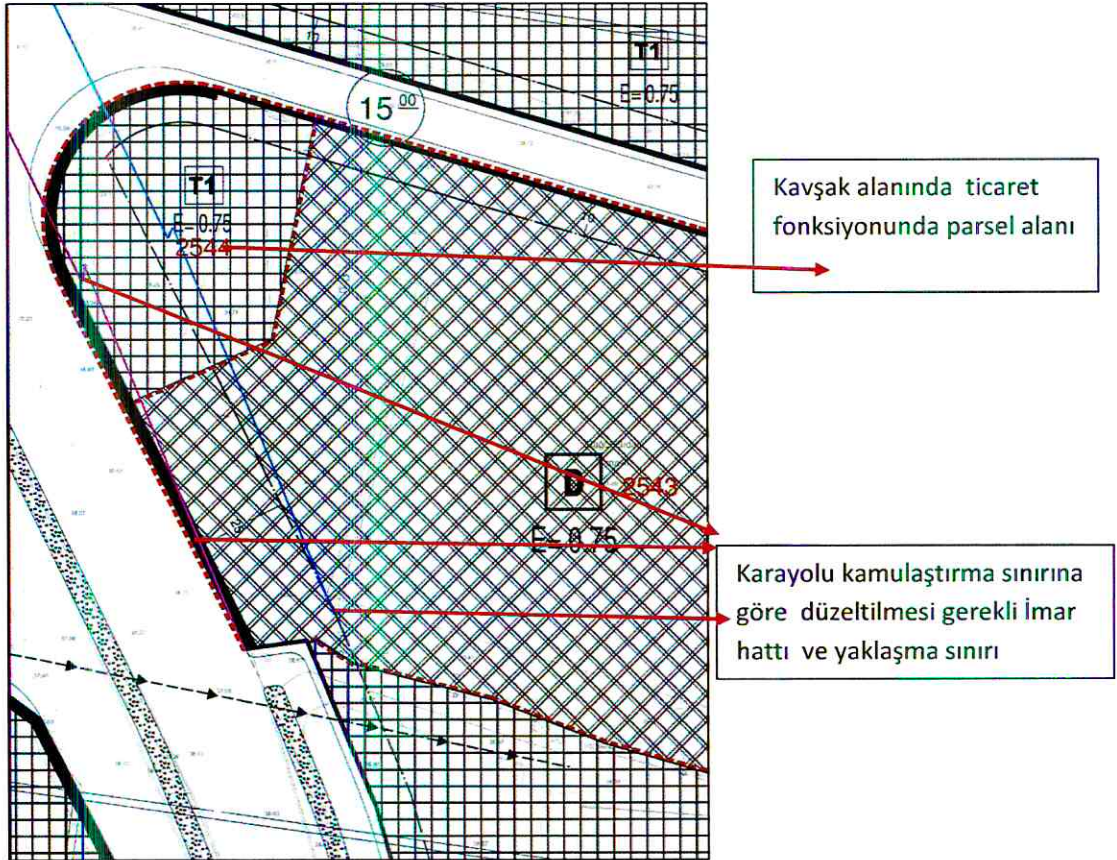
(Handwritten signature)

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, Engürücük - Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Revizyon İmar Planı kapsamında kalan 2544 parsel 2543 Parselle birlikte kullanacağından iki parselin aynı fonksiyonda olması amacıyla ve 2544-2543 parsellerde, Karayolları Bölge Müdürlüğünün yazıları doğrultusunda Karayolu kamulaştırma sınırına göre imar hattı –yaklaşma mesafesi değişikliği yapılması gerekçesiyle plan değişikliği düzenlenmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER



Şekil 13: Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 2544-2543 Parsel Plan Değişikliği analizi

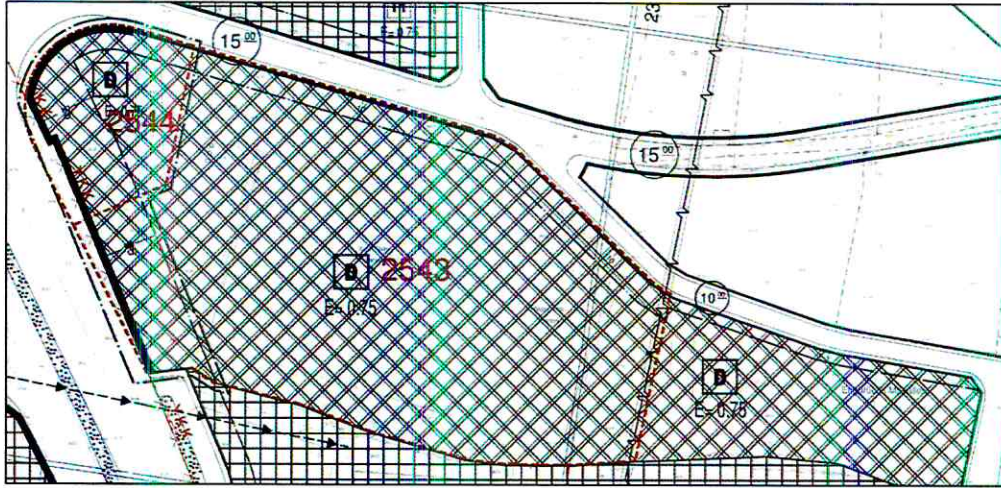
3.3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük ve Kurtul Mahalleleri, Depolama Alanları 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliğinde; Değişiklik talebinin, İmar Planlarının, mülkiyet verisinin, İlgili Kanun ve Yönetmeliklere göre incelenmesi sonucunda Engürücük 13 pafta 2544 parsel kullanım fonksiyonu, ticaret Alanından Depolama alanına alınmış, emsal değeri aynen korunmuştur.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü 21.01.2020 gün ve 33337095- 175.09 /E.19509 sayılı görüş yazısı doğrultusunda 2544-2543 parsellerde karayolu kamulaştırma çizgisine göre imar hattı yapı yaklaşma sınırı yeniden düzenlenmiştir.

Engürücük 2544 parselin Depolama alınması sonucunda 2543 parselle tevhid edilerek parsel giriş ana parselden yapılacağından kavşak mesafe sorunu ilgili yönetmelik şartları sağlanmıştır.

Plan notu: Depolama Alanı İçinde Emsal alanının %10'u oranında ticari birimler yer alabilir. ticari birimde Yençok=10.50m olacaktır.



Şekil 14: Gemlik, Engürücük Mahallesi, 13 Pafta 2544-2543 Parsel, Engürücük ve Kurtul Mahalleleri, Depolama Alanları 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği

Arazi Kullanım Alanları Değişikliği Tablosu

13 Pafta 2544 Parsel 4,183.94 m ² 13 Pafta 2543 Parsel 28,055.41 m ²	ONALI PLAN m ²	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ m ²
Ticaret Alanı(2544parsel)	4,183.94	
Depolama(2544parsel)	-	3,888.40
Depolama(2543 parsel)	28,055.41	27,877.97
Karayolu kamulaştırma yol	-	472.98
TOPLAM	32,239.35	32,239.35

Tablo 2: Gemlik, Engürücük Mahallesi, 13 Pafta 2544-2543 Parsel, Plan Değişikliği Arazi Kullanım

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü 21.01.2020 gün ve 33337095- 175.09 /E.19509 sayılı görüş yazısı

Görüş yazısında, plan değişikliğinin kavşak mesafesi şartını sağlamadığı, 575-02 K.K.No'lu Yalova-Bursa Devlet Yolu projesine göre imalatları tamamlanmış, olduğu, mevcut duruma göre değerlendirme yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Karayolları görüşü doğrultusunda karayolları kamulaştırma hattına göre imar hattı yeniden düzenlenmiştir. Kavşak mesafesi parsel tevhide yapılarak sağlanacaktır.

Esin Mihçioğlu

Şehir plancısı