



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ,  
ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ DEPOLAMA ALANLARI  
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP- **16420289**

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sicil No:254  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahhüd. Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.  
Cumhuriyet Mh.Niüfer Hatun Cd.Selin Sitesi  
B Blok No 150 Kat 1 Daire 2 Niüfer/BURSA  
Tel&Faks:0224 222 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@netmail.com  
Niüfer V.D. 544 00 7170

**Mahir DAĞ**  
Katip Üye

**Sedat ÖZER**  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
16/05/2022 tarih ve 71 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

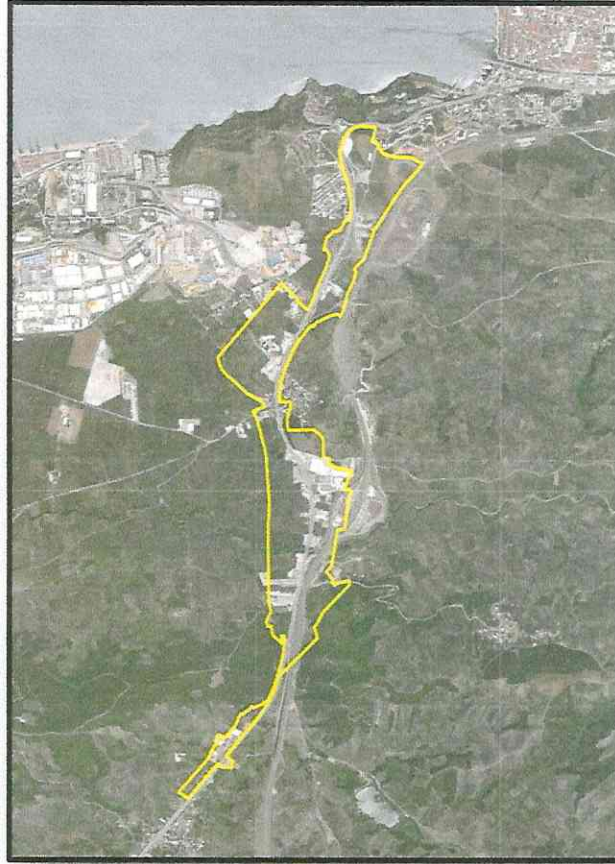
**Mehmet Uğur SERTASLAN**  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**21/07/2022** tarih ve **918** sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAS**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ**  
**ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ**  
**DEPOLAMA ALANLARI**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## İÇİNDEKİLER TABLOSU

A. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	4
B. PLANLAMANIN AMACI .....	5
C. ANALİZ ÇALIŞMALARI .....	6
1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	6
2. İl İdari Bölünüş .....	7
3. İlçe İdari Bölünüş .....	7
4. Önemli Merkezlere Uzaklıklar .....	9
5. Morfoloji .....	9
6. Eğitim Durumu .....	11
7. Jeolojik Yapı .....	12
8. Türkiye Deprem Durumu .....	14
9. Mülkiyet Durumu .....	17
10. Doluluk Boşluk Durumu .....	18
11. Ruhsat Durumu .....	19
12. Ruhsat Tarihleri .....	20
13. Ruhsat Yükseklikleri .....	21
14. Yapı Cinsleri .....	22
15. Yapı Nitelikleri .....	23
16. Yol Kalitesi .....	24
17. Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı .....	25
18. Arazi Kullanımı .....	26
19. Mevcut Plan Durumu .....	27
D. PLANLAMA .....	31
D.1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ .....	31
D.2. PLAN KARARLARI .....	31
D.3. PLAN HÜKÜMLERİ .....	32



## A. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Gemlik kentsel yerleşim alanının güneybatısında, Gemlik Serbest Bölge ile Gebze-Orhangazi-İzmir otoyolu arasında kalmaktadır.

Söz konusu alan; kuzeydoğusunda kalan Gemlik yerleşim alanına yaklaşık 1,5km mesafededir. Alanın batısında Gemlik Serbest Bölgesi, kuzeybatı bitişğinde Gemlik küçük sanayi sitesi yer almaktadır.

Planlama alanının kuzeydoğu sınırında Bursa-Yalova Karayolu ile İstanbul-İzmir Otoyolu bağlantısını sağlayan kavşak noktası yer almaktadır.

Mevcut durumda alan içinde bazı parsellerde üretim ve depolama tesisleri yer almaktadır.



*Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Yakın Çevre İlişkisi*



## B. PLANLAMANIN AMACI

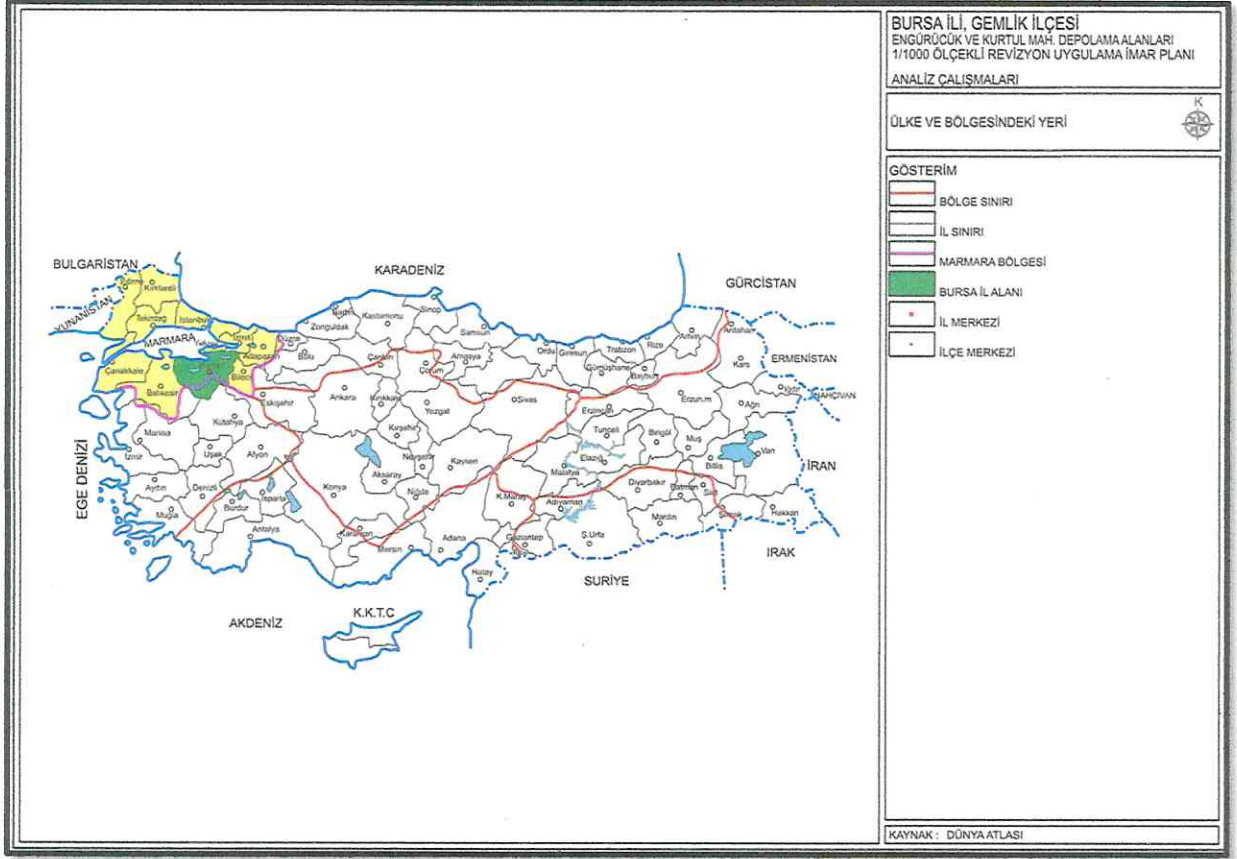
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş olan yapılaşma koşullarından bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak verilmiş bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Yasasında 14.02.2020 tarih, 72216/6 Madde ile imar planlarında bina yüksekliklerinin "Serbest" olarak düzenlenemeyeceğine ilişkin yapılan değişiklik doğrultusunda mevcut imar planında bina yüksekliği Yençok=Serbest olarak verilmiş olan kullanım alanlarında bina yüksekliklerinin emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve bölgedeki silüetler dikkate alınarak, plan üzerinde belirtilmesi amaçlanmıştır.



## C. ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Bursa ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi içinde  $28^{\circ}10'$  ve  $30^{\circ}00'$  doğu boylamları,  $39^{\circ}45'$  ve  $40^{\circ}40'$  kuzey enlemleri arasında yer alır.  $11.027 \text{ km}^2$ 'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının yaklaşık  $1/4$ 'ünü kaplayan Bursa ili kuzeyde Yalova ve Kocaeli, kuzeydoğuda Adapazarı, doğuda Bilecik, güneyde Eskişehir, güneydoğuda Kütahya, güneybatı ve batıda Balıkesir, kuzeybatıda Marmara Denizi ile çevrilidir. İl ölçeğinde göller hariç yüzölçümü  $11.043 \text{ km}^2$ 'dir. 1997 yılı nüfus sayımına göre il nüfusu 1.958.529 kişidir. Bursa % 28,78'lik bir artış oranıyla Türkiye'nin 4. Büyük kenti, Marmara Bölgesinin İstanbul'dan sonra 2. büyük merkezi olmuştur.

Bursa ili idari sınırlar haritasında Marmara Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Marmara Bölgesi sınırları Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Adapazarı, Bursa, Bilecik, Balıkesir ve Çanakkale illerini içine almaktadır.

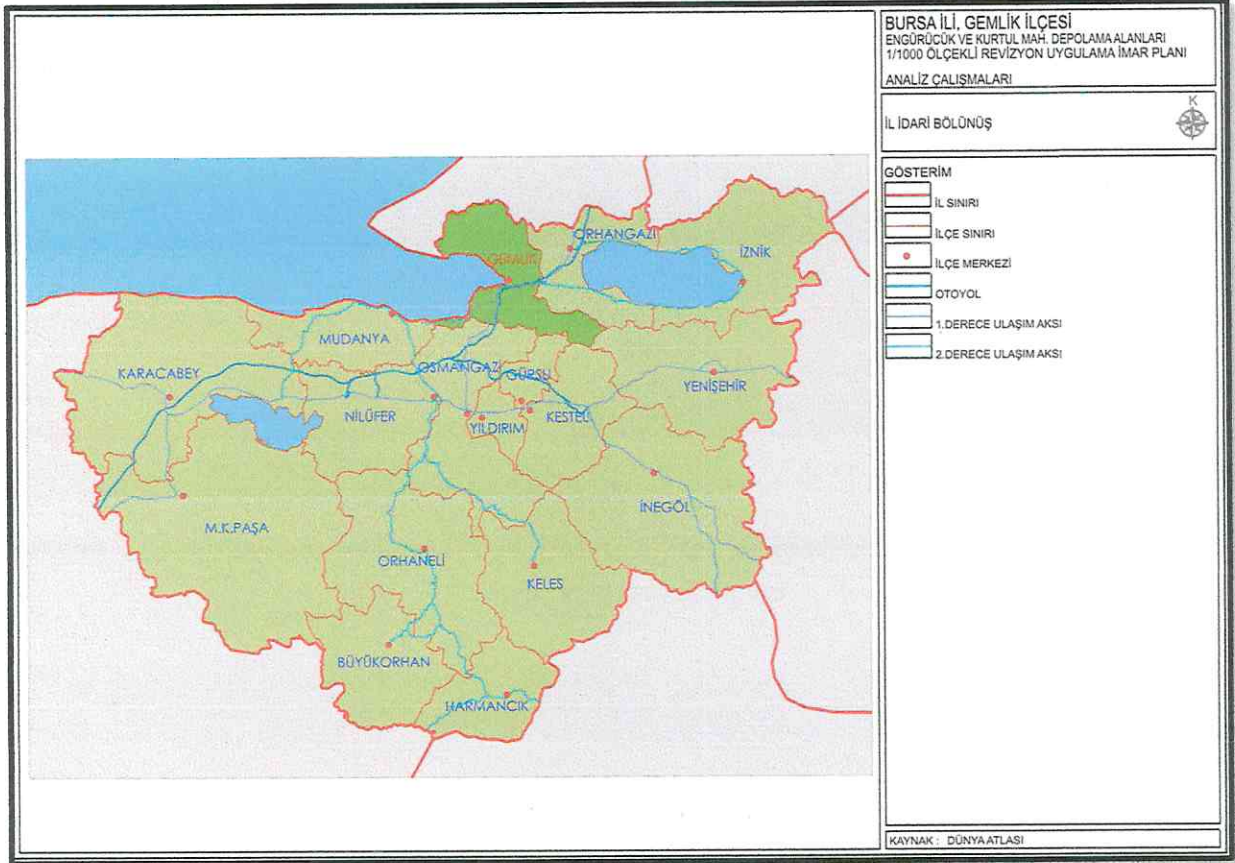
Bursa ili Marmara Bölgesinin Doğu Marmara Bölümünde kalmaktadır. Doğu Marmara Bölgesi İstanbul, Bursa, Kocaeli, Bilecik, Adapazarı illerini kapsamaktadır.

İlde  $\text{km}^2$ 'ye 184 kişi düşmektedir. Mustafakemalpaşa ve Orhaneli ilçeleri  $1.731 \text{ km}^2$ 'lik yüzölçümleri ile il içinde en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Bunları  $1.692 \text{ km}^2$  ile

merkez ilçeler izlemektedir. Karacabey ise 1.285 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle ilde 4. büyük yerleşme konumundadır.

## 2. İl İdari Bölünüşü

Bursa İli, 3 merkezi ilçe (Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım) dışında Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi ilçelerinden oluşmaktadır. İle bağlı ilçe sayısı 17 mahalle sayısı 1.060'dır.



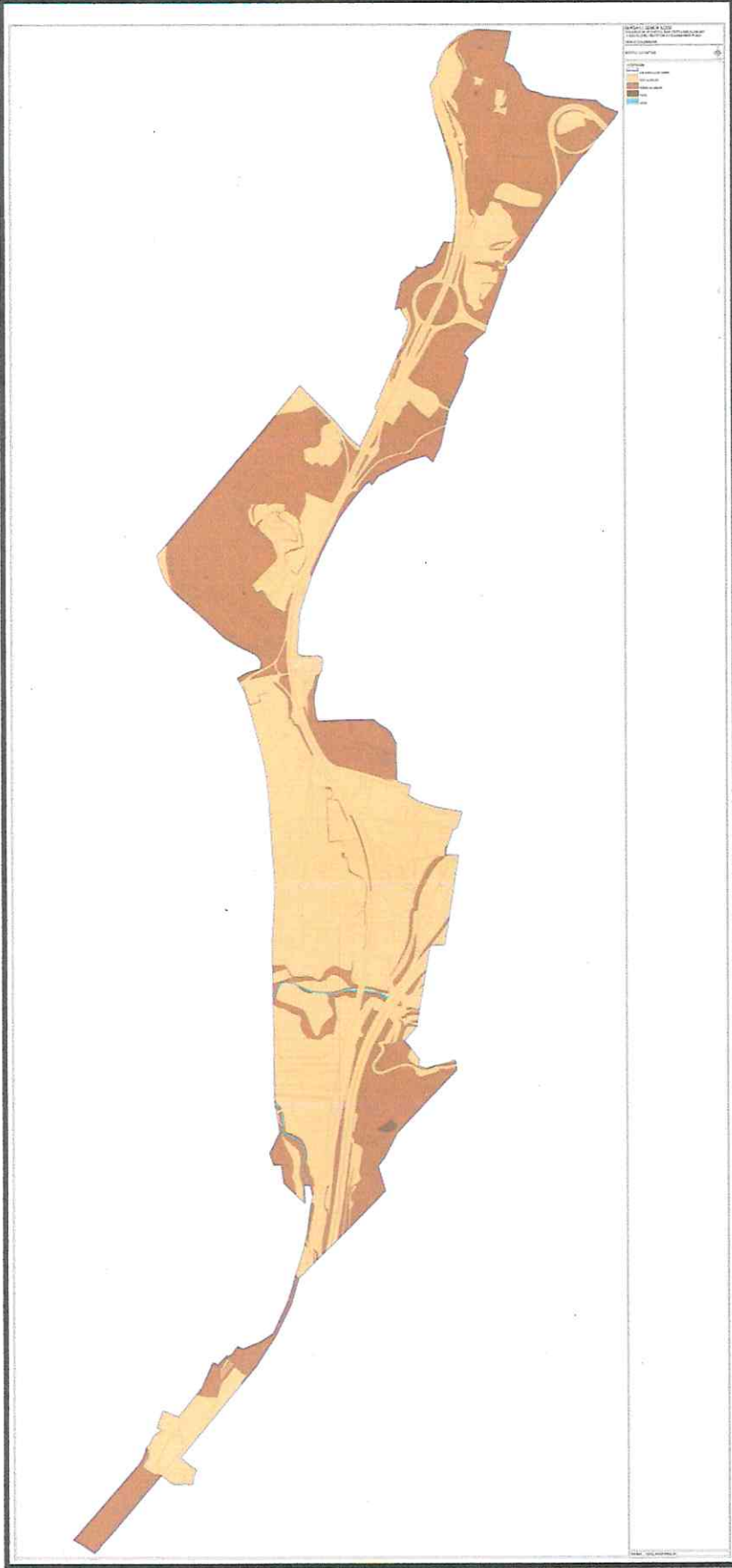
Bursa İli İdari Bölünüşü

## 3. İlçe İdari Bölünüşü

Gemlik, Bursa'nın 30km kuzeybatısında, Gemlik Körfezi kıyısında, 29.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey paraleli üzerinde bulunmakta ve yüz ölçümü 413km<sup>2</sup>'dir.

Gemlik İlçesi'nin 35 mahallesi bulunmaktadır. Adliye, Büyükkumla, Cihatlı, Engürücük, Fevziye, Fındıcak, Güvenli, Hamidiyeköy, Haydariye, Karacalı, Katırlı, Kurtul, Muratoba, Narlı Şahinyurdu, Şükriye, Yeniköy, Ata, Balıkpazarı, Demirsubaşı, Dr.Ziya Kaya, Eşref Dinçer, Gençali, Halitpaşa, Hamidiye, Hisar, Kayhan, Osmaniye, Yenimahalle, Cumhuriyet, Kurşunlu, Umurbey, Orhaniye, Kumla, Küçükkumla ilçenin mahalleleridir.



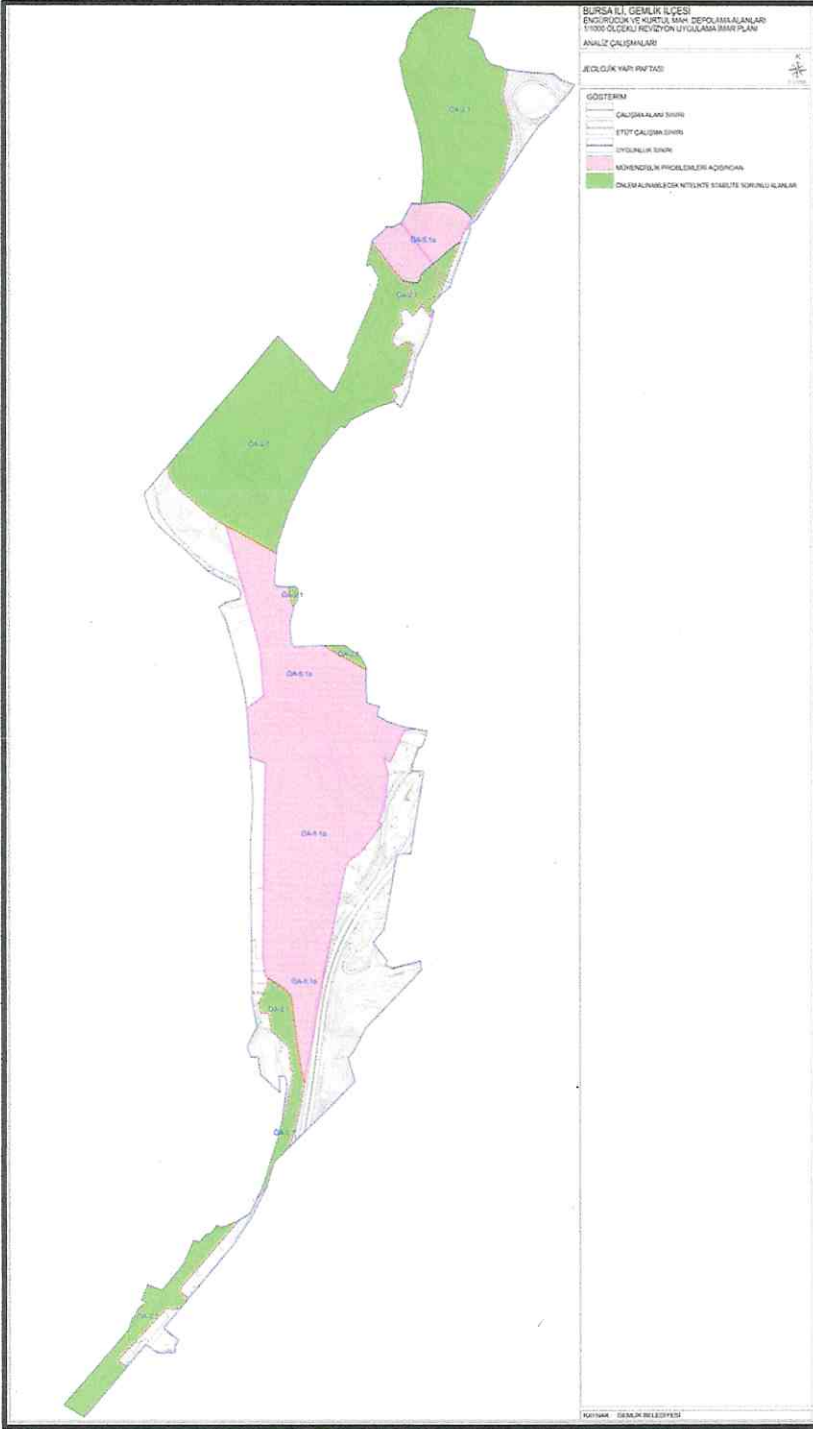


Planlama alanı; doğusundaki Engürücük yerleşim alanı ile kuzeybatısındaki körfez arasında kalan Engürücük Ovası'nda yer almaktadır. Alan içinde kuzey ve doğu yönlerinde eğimli tepeler yükselmektedir. Kuzeybatısında kalan Gemlik Körfezine mesafesi yaklaşık 550m'dir.

Planlama Alanına Ait Morfoloji Durumu



## 7. Jeolojik Yapı



Planlama Alanı Jeolojik Etüt Durumu

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre, "ÖA-5.1a: Mühendislik Problemleri Açısından(Şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar, ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar ile UOA-1.1(Uygun Olmayan Alanlar): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)"nde kalmaktadır.

### **Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar:**

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- o Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- o Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- o Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- o Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- o Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- o Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- o Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- o Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- o Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önemli alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

**Önemli Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşım gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar:**

Alüvyon birimlerden oluşmaktadır. Topoğrafik eğim (%0- %10) arasındadır. Şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma- taşım gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

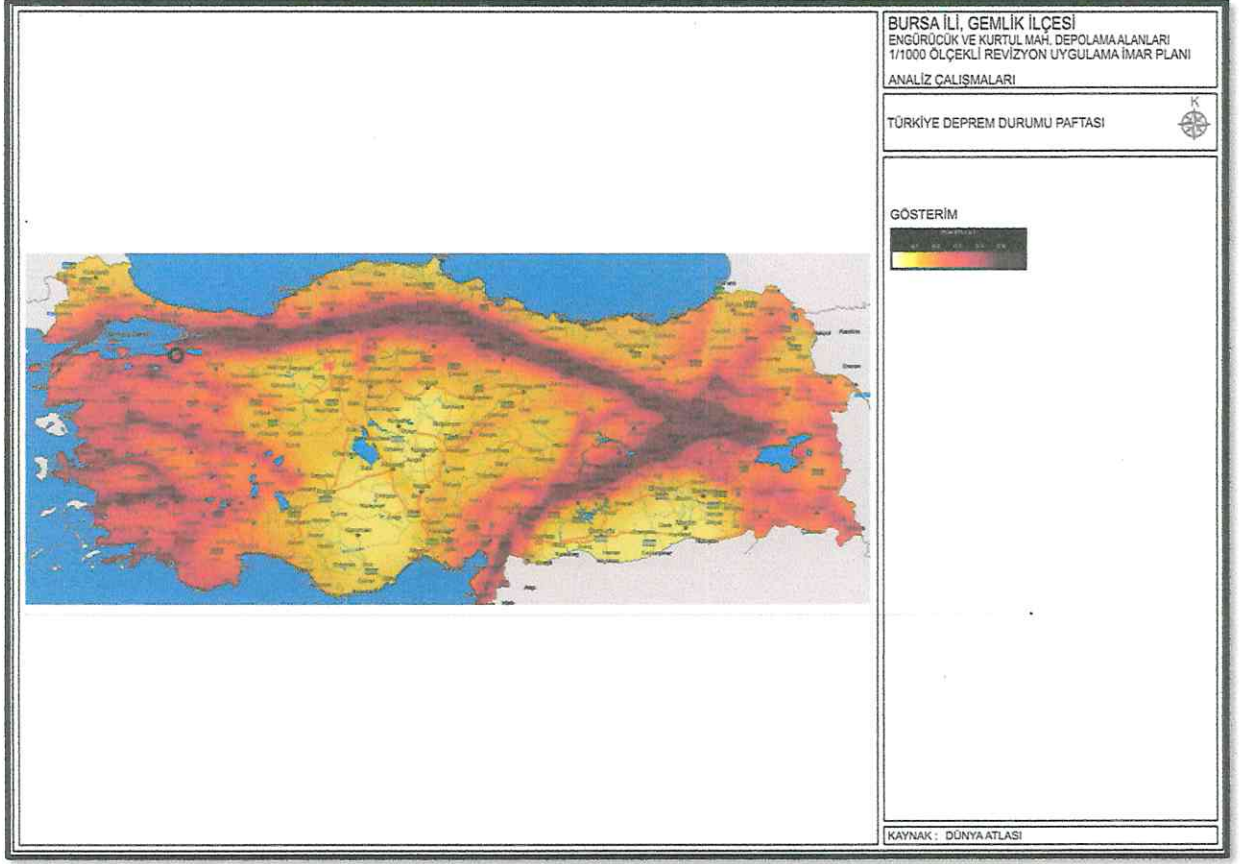
- o Yapı yükleri, şişme-oturma-taşım gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- o Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.



- 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 büyümesi 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.

## 8. Türkiye Deprem Durumu

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.

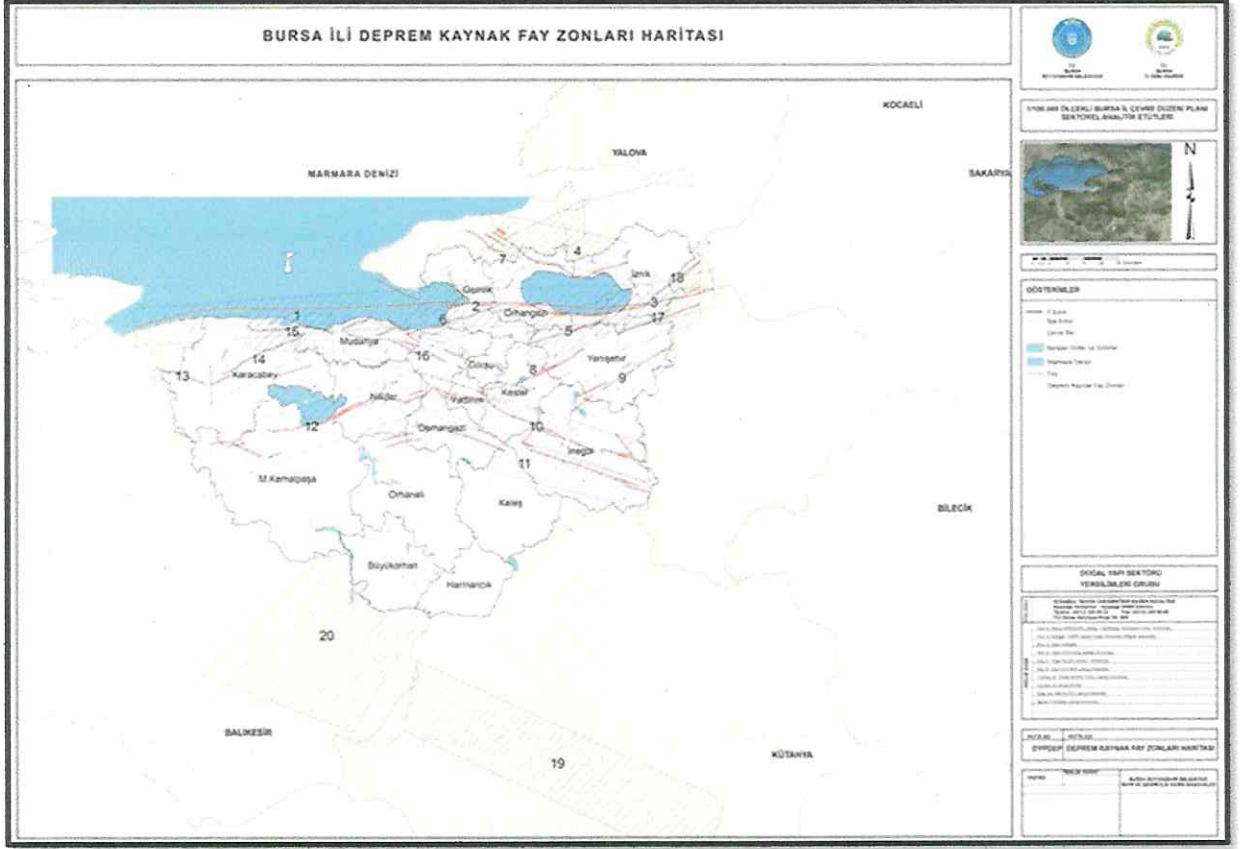


Planlama Alanı Deprem Durumu

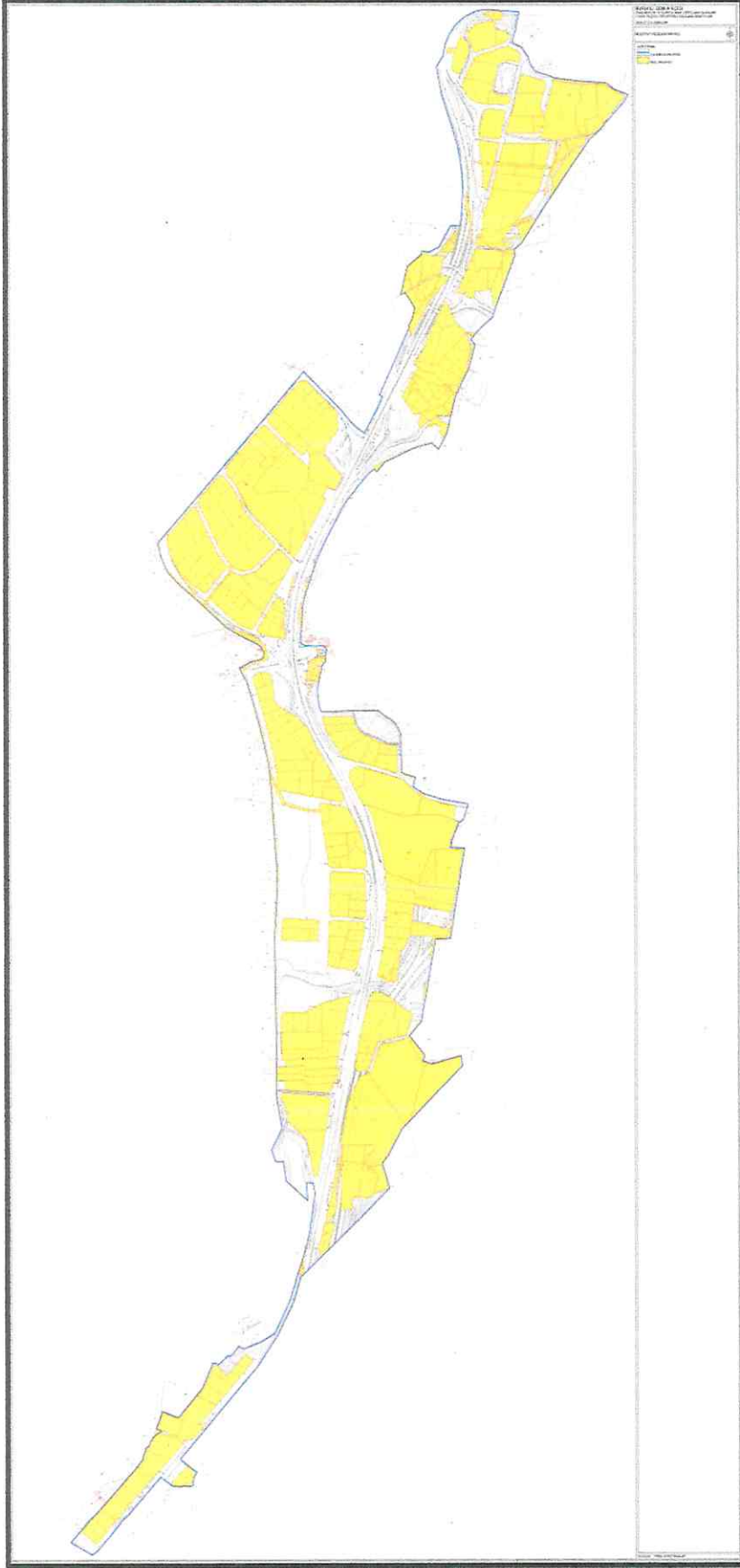
### **Deprem durumu:**

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana geldiği görülmektedir. Gemlik ve çevresinde meydana gelen 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 Fayı, Gençali Fayı, Orhangazi Fayı'dır.





## 9. Mülkiyet Durumu

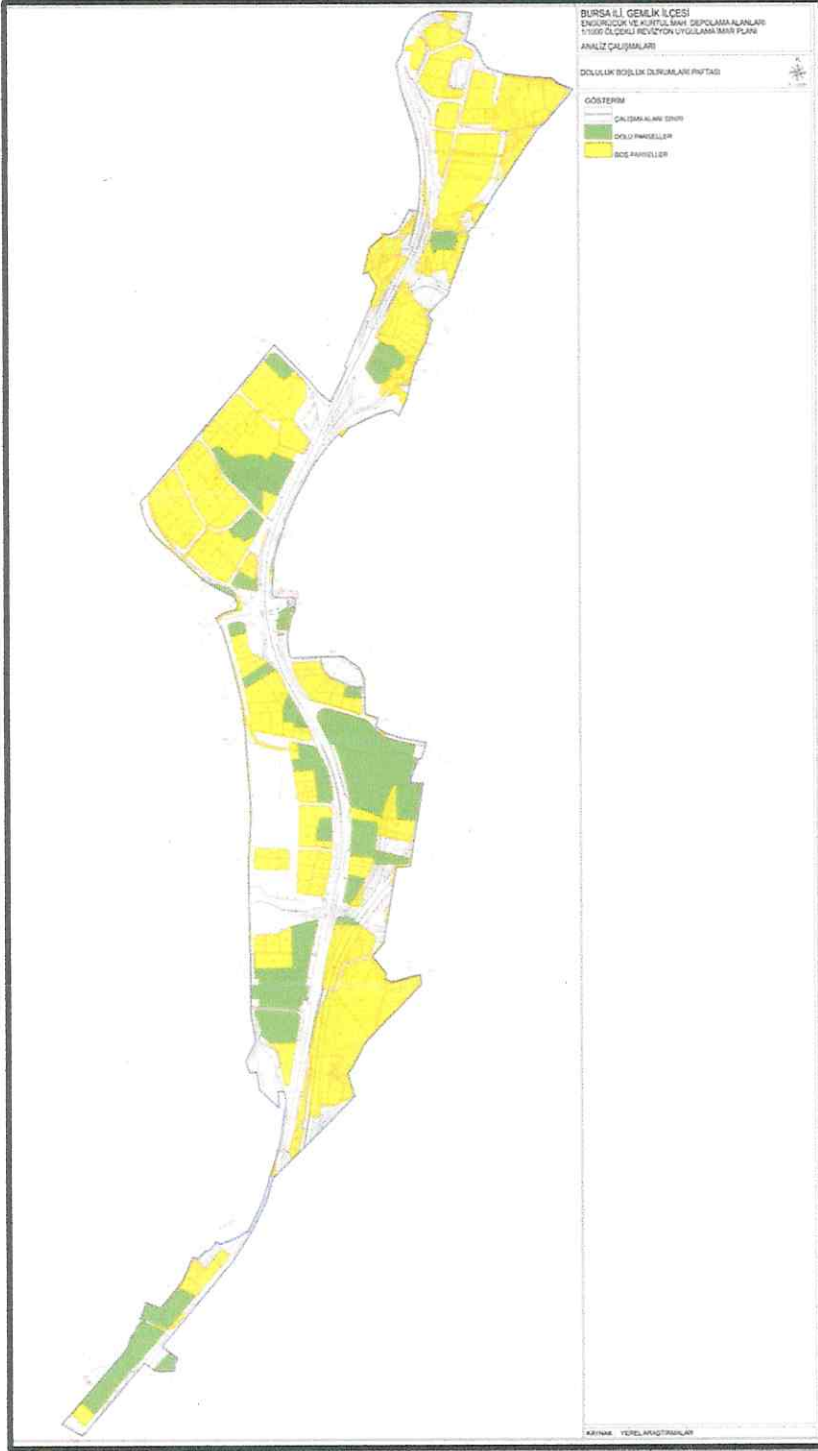


Planlama alanında yer alan parseller özel mülkiyete aittir.

Planlama Alanına Ait Mülkiyet Durumu

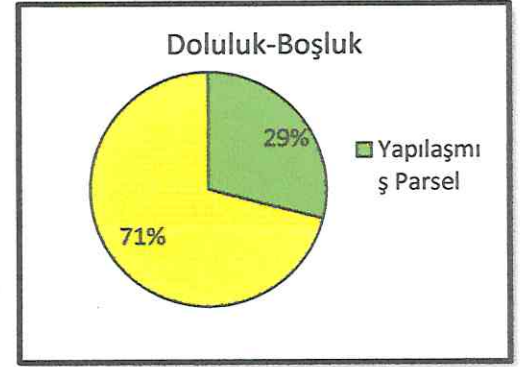


## 10. Doluluk Boşluk Durumu



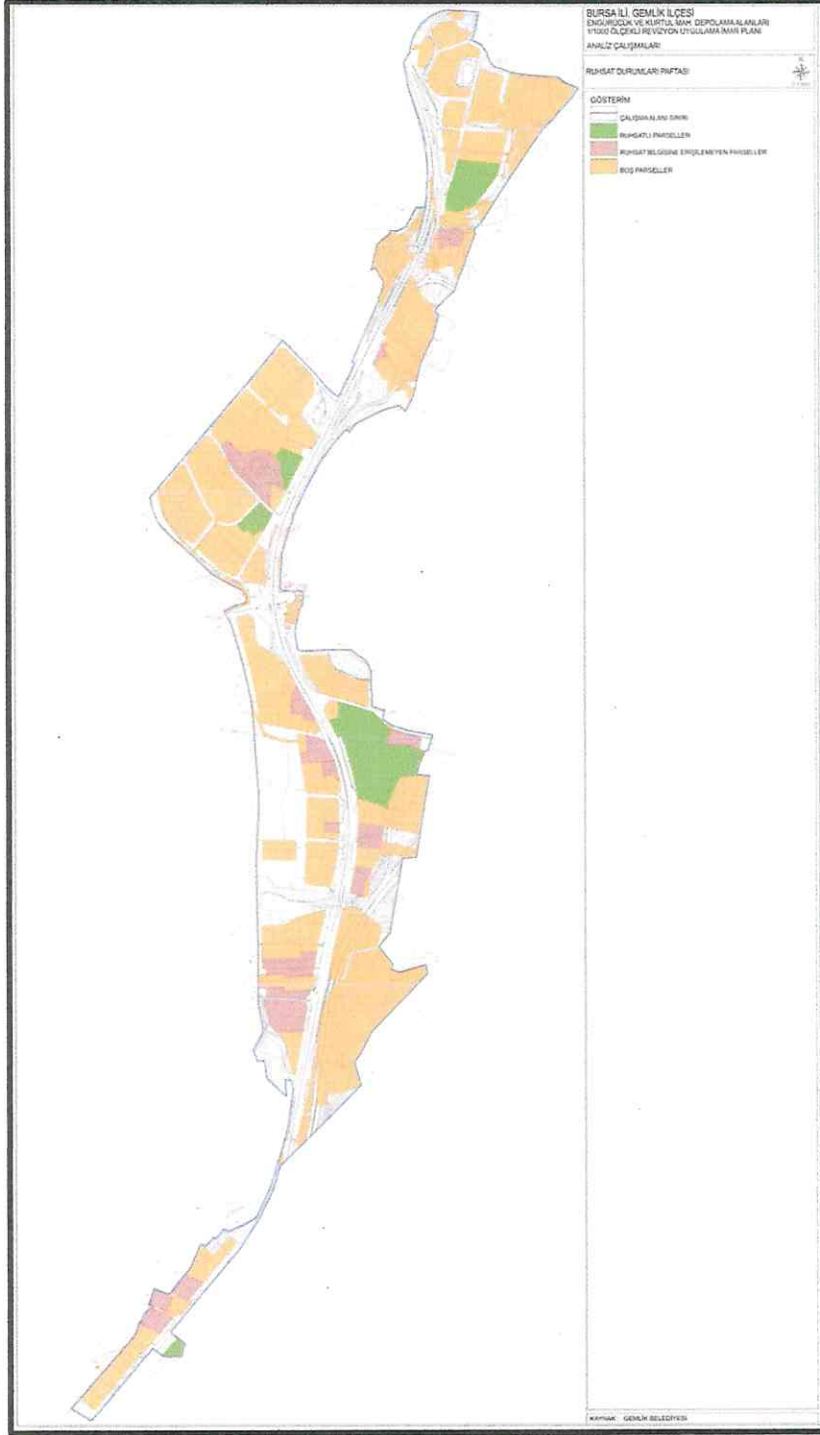
Planlama alanında yer alan toplam parsellerin %29'unun üzerinde yapılaşma gerçekleşmiştir.

Alanın 71'i boştur.



Planlama Alanı Doluluk Boşluk Durumu

## 11. Ruhsat Durumu



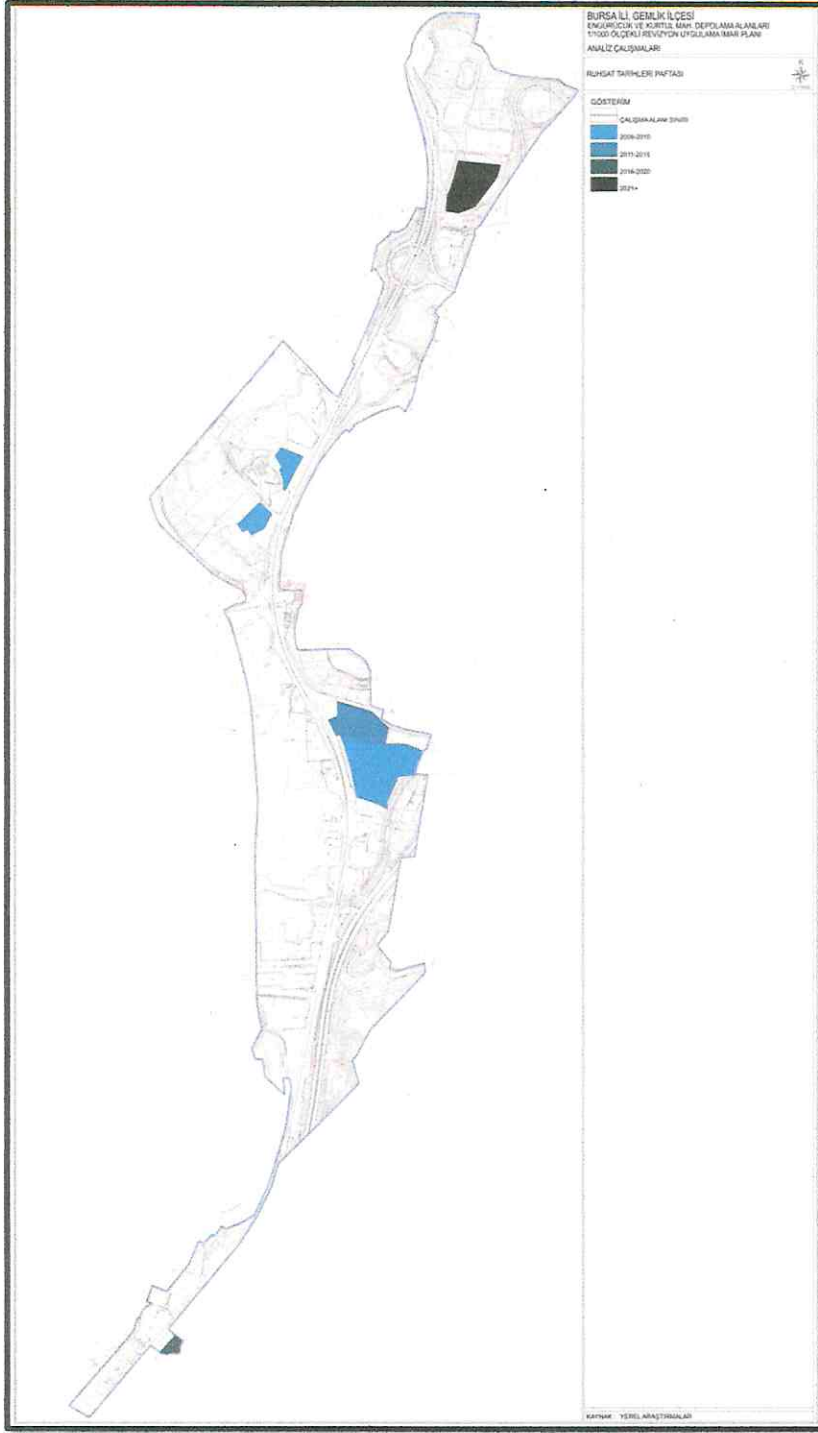
Planlama Alanına Ait Ruhsat Durumu

Planlama alanında yer alan binaların bir kısmının ruhsat bilgilerine erişilememiştir.

Belediyeden temin edilen verilere göre ruhsatlı binaların yer aldığı parseller paftada gösterilmiştir.

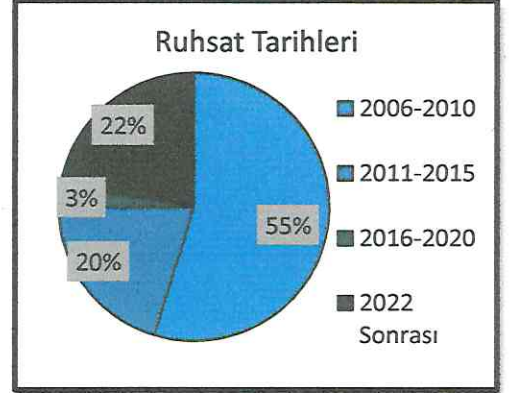


## 12. Ruhsat Tarihleri

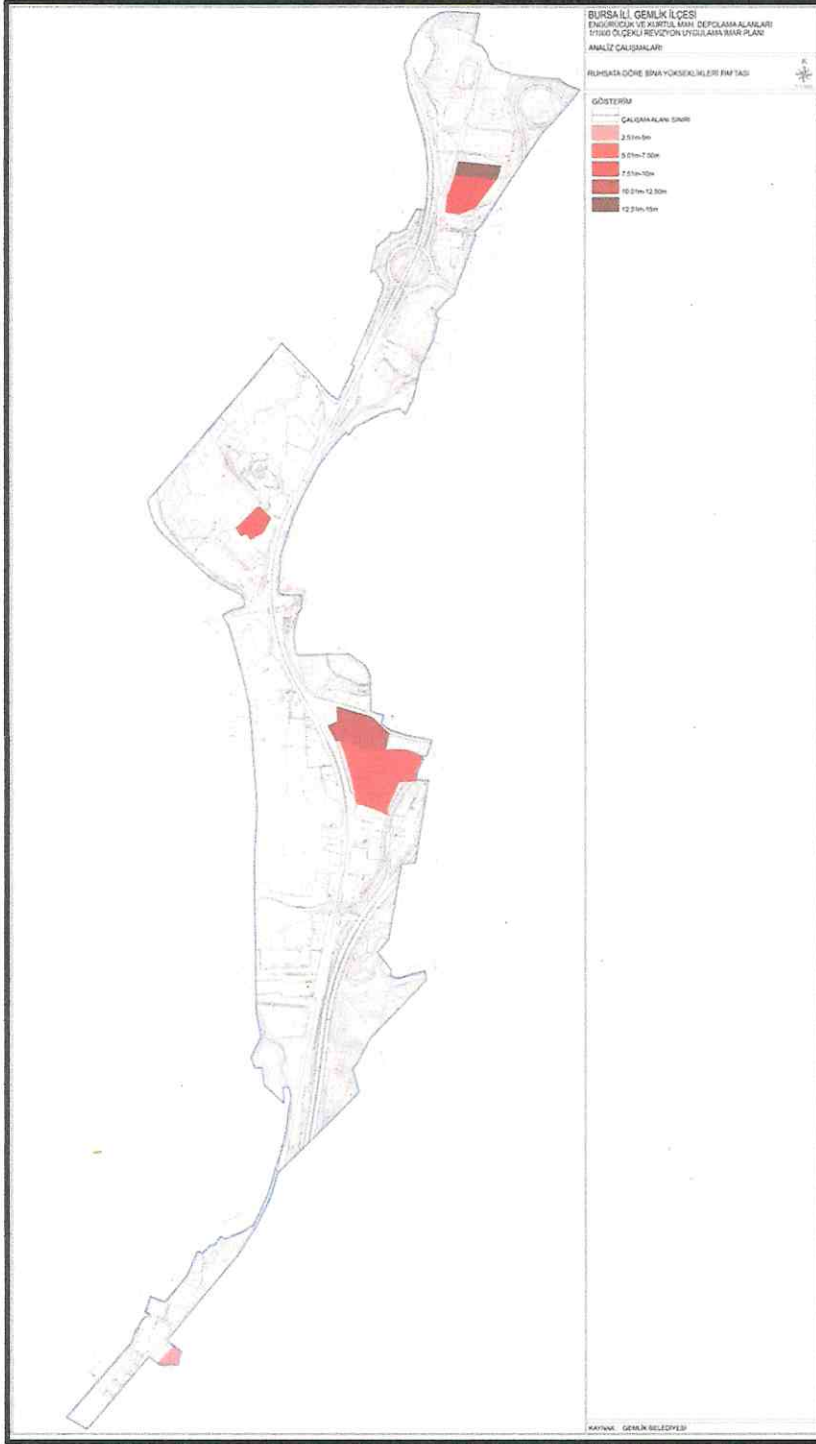


Planlama Alanına Ait Ruhsat Tarihleri

Belediyeden temin edilen ruhsat verilerine göre planlama alanındaki binaların ruhsat tarihleri şöyledir:

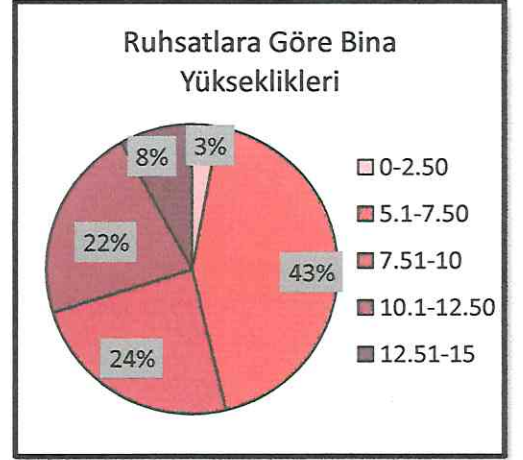


### 13. Ruhsat Yükseklikleri



Planlama Alanına Ait Ruhsat Yükseklikleri

Belediyeden temin edilen ruhsat verilerine göre planlama alanındaki binaların ruhsat yükseklikleri şöyledir:





## 14. Yapı Cinsleri



Planlama alanındaki mevcut binaların büyük bir kısmı betonarmedir.

Planlama Alanına Ait Yapı Cinsleri

## 15. Yapı Nitelikleri



Planlama alanındaki mevcut binaların büyük bir kısmı iyi durumdadır.

Planlama Alanına Ait Yapı Nitelikleri

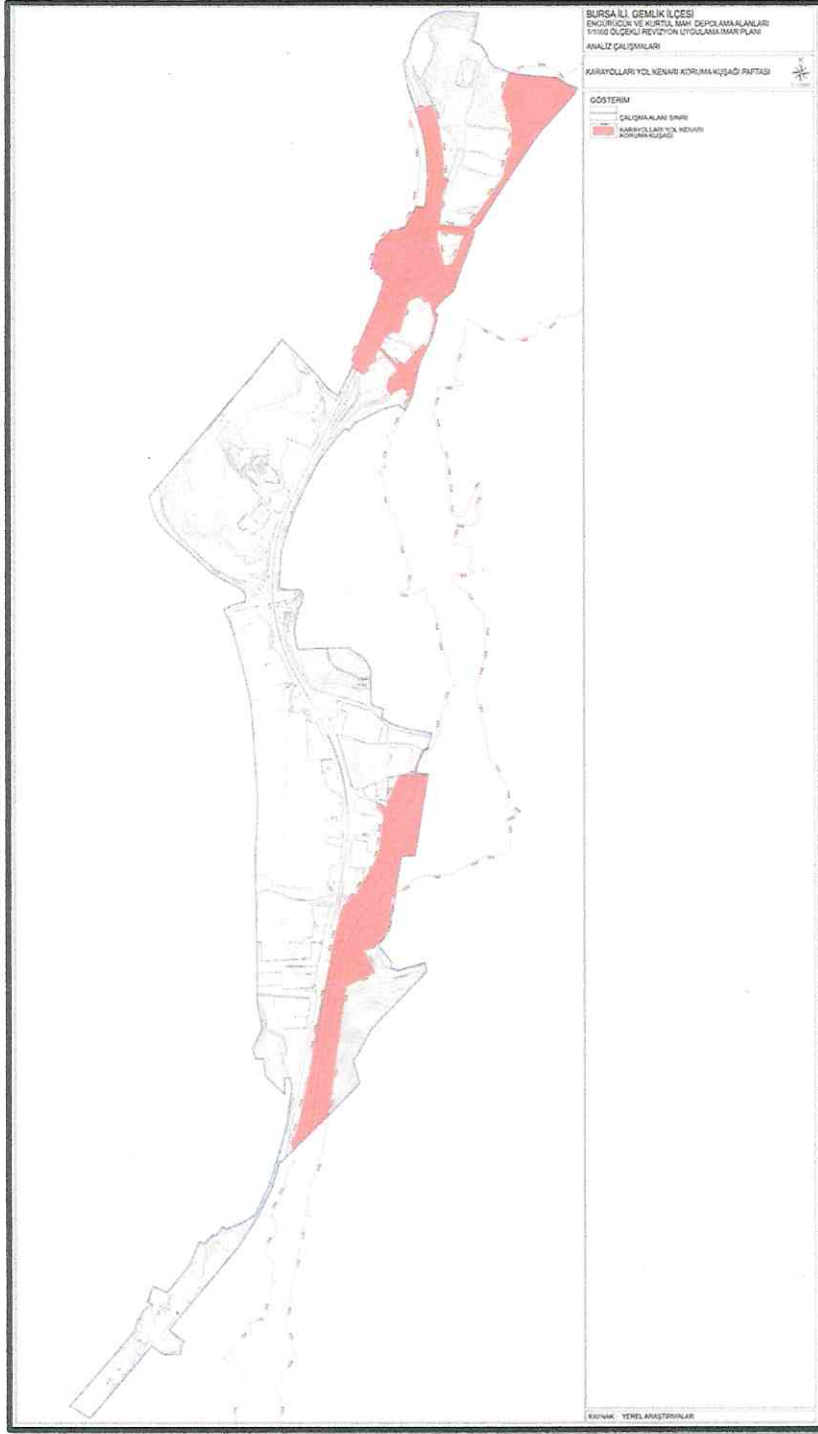


## 16. Yol Kalitesi



Planlama Alanına Ait Yol Kalitesi

## 17. Karayolu Yol Kenarı Koruma Kuşağı



Planlama alanının güneyinden Gebze-Orhangazi-İzmir otoyolu geçmektedir. Otoyolun bir kısmı planlama alanı içinde kalmaktadır.

Planlama Alanına Ait Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

## 18. Arazi Kullanımı

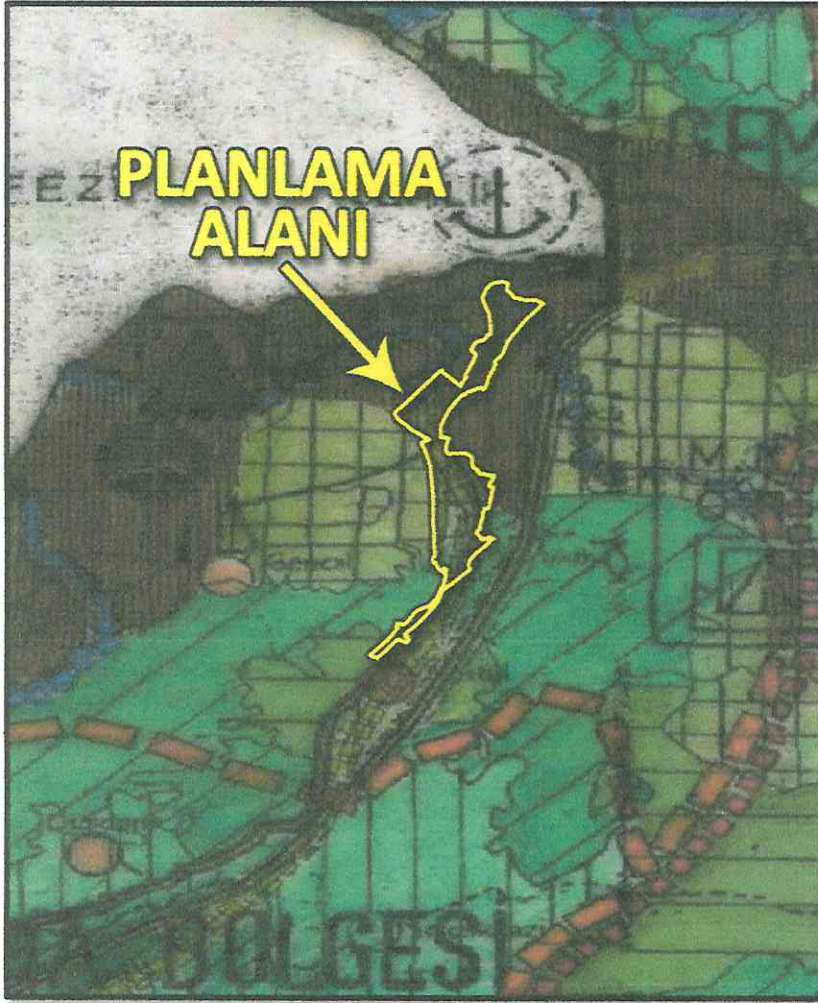


Planlama Alanı Arazi Kullanımı



## 19. Mevcut Plan Durumu

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı:

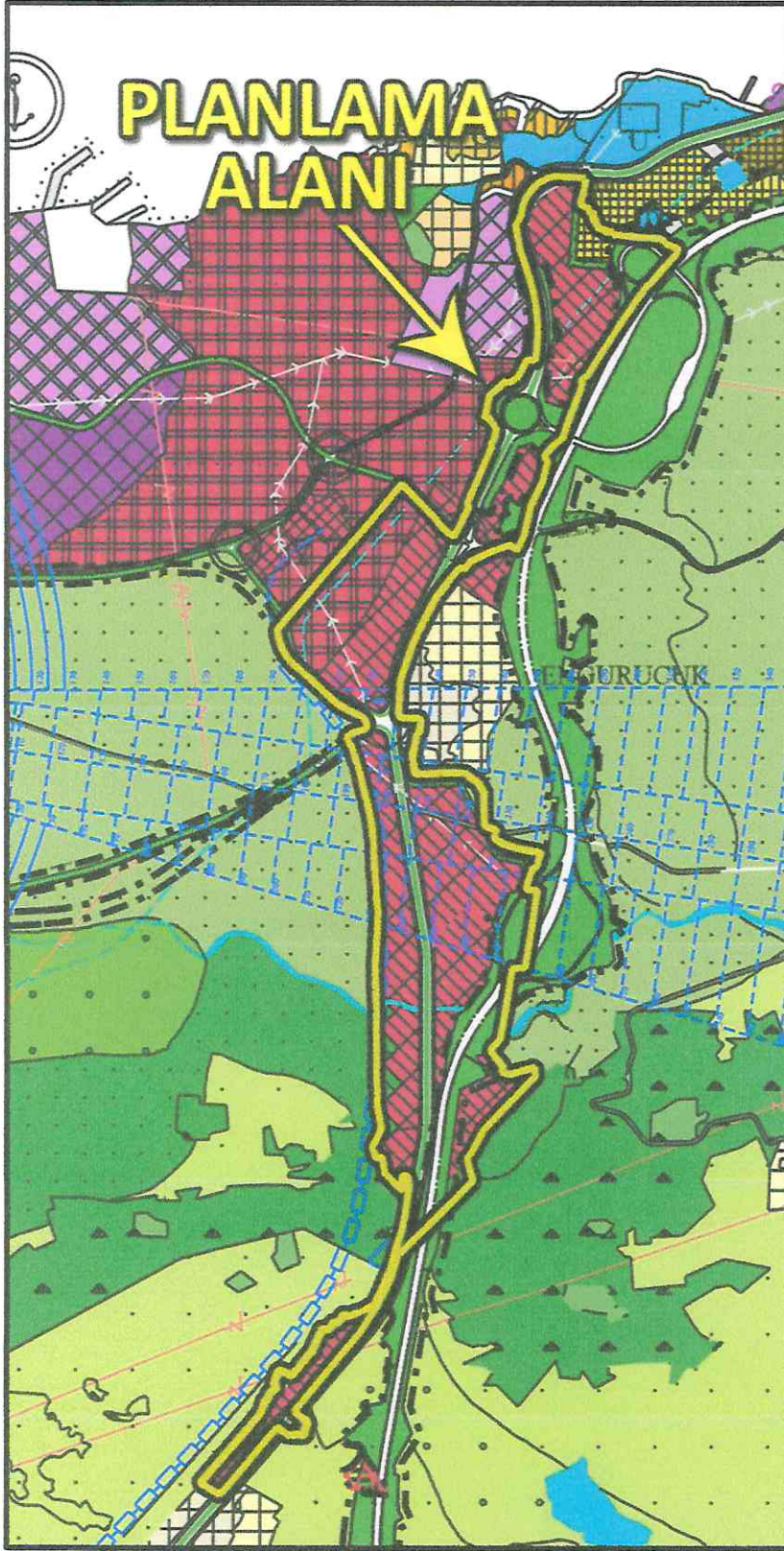


Planlama alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar, Özel Mahsul Alanları ile Orman Alanları'nda" kalmaktadır.

*Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli  
Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu*



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

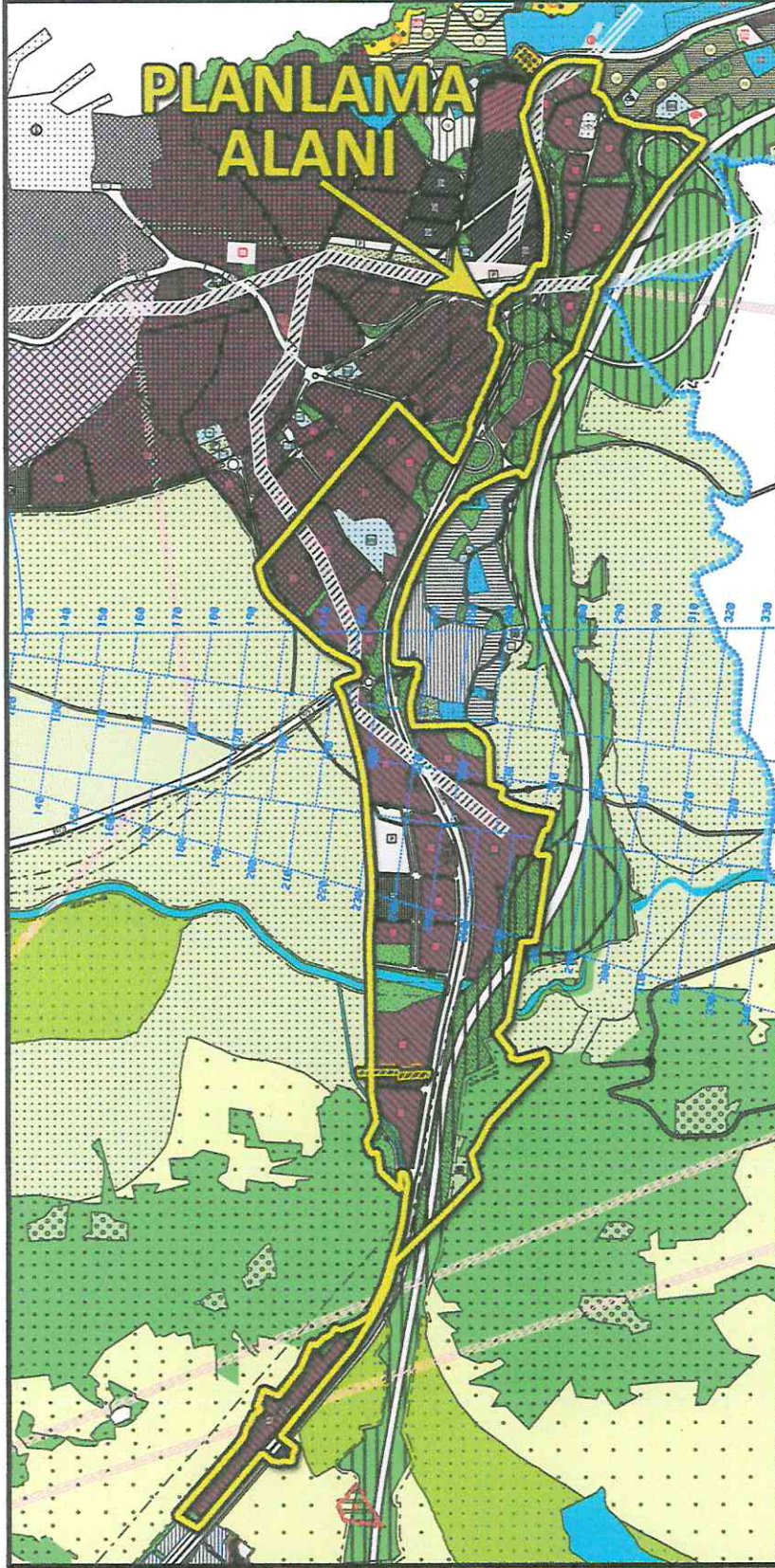


Planlama alanı; onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Özel Mahsul Alanı, Diğer Tarım Alanı, Yol Kenarı Koruma Bandı Alanı ile Yol Alanında" kalmaktadır.

Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:



Planlama alanı, 16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Bakım ve Akaryakıt İstasyon Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Tır Parkı, Otopark, Park alanı, Pasif Yeşil Alan ile Yol Alanında" kalmaktadır.

Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu





## D. PLANLAMA

Hazırlanan plan revizyonu, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yaklaşık 233ha alanı kapsamaktadır.

### D.1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (b) bendinde 14/2/2020 tarih, 7221 sayılı Kanunun 6.maddesi ile yapılan düzenlemede:

- o *"İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez."*
- o *"Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.(...)"*

hükümleri yer almaktadır.

İmar Mevzuatında yapılan bu düzenleme neticesinde Yençok=Serbest verilmiş olan bina yüksekliklerinin mevcut imar planındaki emsal alanlarında değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüetler dikkate alınarak belirlenmesi için Gemlik İlçesi Engürücük Ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda revizyon yapılması gerekmiştir.

### D.2. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı revizyonunda;

Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda bir önceki planda imalathane, depolama ve ticaret kullanımlarına verilmiş olan Yençok=Serbest bina yükseklikleri koşulu kaldırılmış ve bu alanlardaki bina yükseklikleri Gemlik yerleşim alanında diğer depolama alanlarına mevcut imar planlarında verilmiş olan bina yükseklikleri, Bursa il sınırları içinde benzer alanlara verilmiş olan bina yükseklikleri ve çevredeki mevcut yapılaşmalar ile bölgenin genel silüeti dikkate alınarak Yençok=18.50m olarak belirlenmiştir.

Plan revizyonu yapılan alandaki mevcut yapılaşma emsalinde ve diğer yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.





### D.3. GEMLİK İLÇESİ ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ DEPOLAMA ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Plan Notları Hakkında Bilgilendirme:

1. Ada/ parsel bazında alınan plan notları pembe ile renklendirilmiştir.
2. Onay süreci tamamlanmayan plan notları kırmızı ile renklendirilmiştir.

(G.B.M.K.=13.10.2014/363)(B.B.B.M.K.=21.10.2014/1152)

#### PLAN NOTLARI

##### 1)DEPOLAMA ALANLARI

1.1)Depolama alanlarında 2500 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz.

1.2)Depolama alanlarında ~~emsal E=0.70~~ olarak belirlenmiştir. Yükseklik ilgili idarece belirlenir.18.50m 'den sonra yüksek binalar ayrıca belediye meclisince değerlendirilir. İdari binalar en çok 3 kat olacaktır. bina yüksekliği Yençok=18.50m'dir. Yapılaşma emsali ve inşaat çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

##### 2)T1 LEJANTLI TİCARET ALANLARI

2.1)T1 lejantlı ticaret alanlarında ~~emsal E=0.75~~ olarak belirlenmiştir. Yükseklik ilgili idarece belirlenir.18.50m'den yüksek binalar ayrıca belediye meclisince değerlendirilir. İdari binalar en çok 3 kat olacaktır. Bina yüksekliği Yençok=18.50m'dir. Yapılaşma emsali ve inşaat çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

2.2)A ile işaretli adalar içinde kalan ve daha önce 18.madde uygulaması ile %40 terk alınmış imar parsellerinde emsal değeri plan genel zayıyatı hesabından kalan metrekare alanın emsal:0.75 ile çarpılması sonucu oluşur.

2.3)T1 lejantlı ticaret alanlarında 1500 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz.

(1-1.1-1.2-2-2.1-2.2-2.3 nolu maddeler)

(G.B.M.K.=17.04.2015/106)(B.B.B.M.K.=17.06.2015/1302)

##### 3.TOPTAN TİCARET ALANLARI

3.1.Bu alanlarda KAKS=0.75, kat adedi 3 (üç) olarak belirlenmiştir. Asgari parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>'dir.

3.2.Bu alanlarda, büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama ve depolama vb. yer alabilir.

##### 4.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

4.1.Asgari parsel cephesi 15m'dir.

4.2.Asgari parsel büyüklüğü 450m<sup>2</sup>'dir.

4.3.Küçük sanayi yapılarında yükseklik Yençok=8.50m'dir.

4.4.Küçük sanayi yapı adalarında 8.50m yüksekliğinde asma katlı 1 zemin kat ve normal kat veya 1 zemin kat ve normal kat inşaat yapılabilir.



- 4.5.Küçük sanayi yapı adalarında bodrum katlarda yapı çekme mesafesi şartı aranmaz.
- 4.6.Küçük sanayi yapı adalarında yapı düzeni blok nizamdır. Blok boyu şartı aranmaz.
- 5)Planlama alanı sınırları içerisindeki yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.
- 6)Ticaret alanları, sanayi ve depolama alanları, toptan ticaret alanları ve küçük sanayi alanlarında her türlü çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko vb. madenleri ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı her türlü maddenin depolanması yapılmayacaktır.
- 7)Rekreasyon alanlarında emsal E=0.05 yükseklik Yençok=3.50m'dir.
- 8)Havaalanı Mania Bölgesi içerisinde kalan parsellerde ilgili kurum görüşü olmadan ruhsat verilemez.
- 9)Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 10)Mevcut pilon yerlerinin cinsi korunacak, pilon yeri olarak ayrı parsel oluşturulacak ve parsel büyüklüğü ve parsel cephesi şartı aranmayacaktır.
- 11)Doğalgaz boru hatları üstünde kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
- 12)Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları DSİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmadan ruhsat verilmeyecektir.
- 13.Planlama alanında 18.madde uygulama sınırı belediye encümenince belirlenecektir.
- 14.Planlama alanındaki yapılaşmalarda 26.10.2009 ve 23.01.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılır.
- 15.Açık spor tesis alanında emsal E=0.10, kat adedi en çok 2 olacaktır.

(14-15 nolu maddeler)(G.B.M.K.=17.04.2015/106)(B.B.B.M.K.=17.06.2015/1302)

16.Belirtilmeyen hususlarda ilgili imar yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılır.

#### **2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min.3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir.(bekçi kulübesi alanı 15 m<sup>2</sup> yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır.

(B.B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.



### 2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) İmalathane tesisi alanında E=0.70'tir. Yükseklik ilgi idarece belirlenir. 18.50m'den yüksek binalar ayrıca Belediye Meclisi'nce değerlendirilir. İdari binalar en çok 3 kat olacaktır. Bina yüksekliği Yençok=18.50m'dir. İnşaat çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

(G.B.M.K.=07.09.2016/165)(B.B.B.M.K.=20.10.2016/2070)

### 2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Dereyatağı düzenlemesi, uygulama projesine göre yapılacaktır.

(G.B.M.K.=---)(B.B.B.M.K.=30.12.2014/604)

1) 465 parsel alanında 10 metrelik yoldan çekme mesafesi 5 metre, diğer çekme mesafeleri 3 metredir.

(G.B.M.K.=14.11.207/358)(B.B.B.M.K.=22.11.2017/3533)

### 2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

### 2020 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1) Belediye Hizmet Alanı (Sokak Hayvanları Rehabilitasyon Merkezi)'nde çekme mesafesi her taraftan 5 metredir.

(G.B.M.K.=07.10.2019/226)(B.B.B.M.K.=28.01.2020/287)

1) Taşkın Alanında DSİ 1.Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

(G.B.M.K.=09.03.2020/49)(B.B.B.M.K.=22.10.2020/1569)





Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



Planlama alanına ait alan kullanım tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan (ha)	Öneri Plan (ha)
Depolama Alanı	22.72	22.72
İmalathane Tesis Alanı	0.51	0.51
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	0.89	0.89
Belediye Hizmet Alanı	0.47	0.47
Resmi Kurum Alanı	3.24	3.24
Ticaret Alanı	67.20	67.20
Orman Alanı	7.51	7.51
Zeytinlik Alan	2.30	2.30
Ağaçlandırılacak Alan	1.28	1.28
Park Alanı	30.13	30.13
Pasif Yeşil Alan	0.004	0.004
İçme Suyu Tesisleri Alanı	0.68	0.68
Trafo Alanı	0.004	0.004
Genel Otopark Alanı	3.16	3.16
Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı	2.29	2.29
Teknik Altyapı Alanı	0.12	0.12
Otoyol	42.38	42.38
Yol Alanı	48.41	48.41
<b>Toplam</b>	<b>233.30</b>	<b>233.30</b>

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile depolama, imalathane ve ticaret alanlarının bina yüksekliklerinin İmar Mevzuatına uygun olarak düzenlenmesi nedeni ile yapılan planlama çalışması İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.