



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAH.**  
**REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**  
**1360 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- **16325 923**



**Murat İLKME**  
Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 3322  
Dip. No: 1783 (D.E.Ü)



**MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.**  
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,  
Kariye Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A  
Blok, K. 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA  
Nilüfer VD. Vergi No: 6211035309  
Mersis No: 052110353490001  
Tel/Fax: 0224 413 14 06 Gsm: 0537 780 91 54

**ULUAY KOÇAK GÜVENER**  
A. Çubukçu Y. Şehir Plancısı  
Dip. No: MGSÜ 10385  
Oda Sicil No: 1840

**Mahir DAĞ**  
Meclis Katibi

Katip Üye

**Sedat ÖZEP**  
Meclis K.

Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin **06/06**2022 tarih ve ...**88**.....sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mehmet Uğur SERTASLAN**  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **21.10**2022 tarih ve ...**918**.....sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAS**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



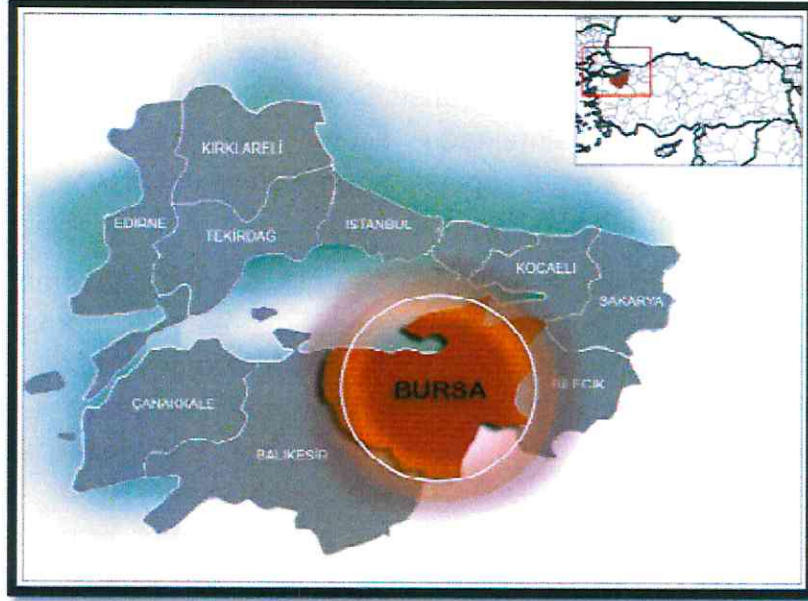
## 1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında yer alan H22a08c2d pafta 1360 ada 4 numaralı parseldir. Parselin yüzölçümü 21.000,00 m<sup>2</sup>'dir. Plan Değişikliği sınırı parsel sınırındır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parsel, Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.1.2015 tarih ve 10 sayılı kararıyla uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.1.2015 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında: Emsal=0,75, yollardan 7 metre, park alanından 5 metre, komşu parselden yönetmelik çekme mesafeli T1 – Ticaret Alanında kalmaktadır. Gemlik Belediyesi tarafından parsel için 17.6.2021 tarih ve 2021/141 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. **Yapı Ruhsatı; 12523 m<sup>2</sup> alanlı, yol kotu altında 0, yol kotu üstünde 1, toplam 1 katlı depo için verilmiştir.** İmar Planına göre parselin emsale dahil inşaat alanı 15750 m<sup>2</sup> olabilecek iken TAKS sınırlaması sebebiyle zeminde 3227 m<sup>2</sup> emsale dahil inşaat alanı kullanılamamıştır. 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS değeri belirtilmemiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 6.fıkrasında; **“Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.”** hükmü yer almakta olup imar planında TAKS değeri belirtilmediğinden TAKS değeri yönetmeliğe tabi olmakta ve %60 ile kısıtlanmaktadır.

Yatırımcı tarafından imar planı değişikliğine konu 1360 ada 4 parselde kurulmak istenen depo amacı gereği zemin katta kullanıldığında rantabl olmakta üst katlarda kullanım hem amaç ve maliyet açısından yatırımcı tarafından tercih edilmemektedir. Parselin bulunduğu bölge eğimli bir topoğrafyaya sahip olup istinat duvarları ile arazi düzenlemesi zorunluluğu bulunmaktadır. Mer'i planda oluşacak istinat duvarlarına ilişkin bir hüküm bulunmaması imalat yapımında sıkıntıya sebep olmaktadır.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle kullanılamayan eksik inşaat alanının kullanılabilmesi, yatırımcı tarafından ihtiyaç duyulan zemin kullanım alanının oluşturulabilmesi için Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında yer alan H22a08c2d pafta 1360 ada 4 numaralı parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.



Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır. 6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı buldukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir.





## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İlinin toplam nüfusu (2020 ADNKS) 3.101.833 kişidir. Bursa nüfusu bir önceki yıla göre 45.713 artmıştır.

A.D.N.K.S SONUÇLARI			
2007	2.439.876 kişi	2014	2.787.539 kişi
2008	2.507.963 kişi	2015	2.842.547 kişi
2009	2.550.645 kişi	2016	2.901.396 kişi
2010	2.605.495 kişi	2017	2.936.803 kişi
2011	2.652.126 kişi	2018	2.994.521 kişi
2012	2.688.171 kişi	2019	3.056.120 kişi
2013	2.740.970 kişi	2020	3.101.833 kişi

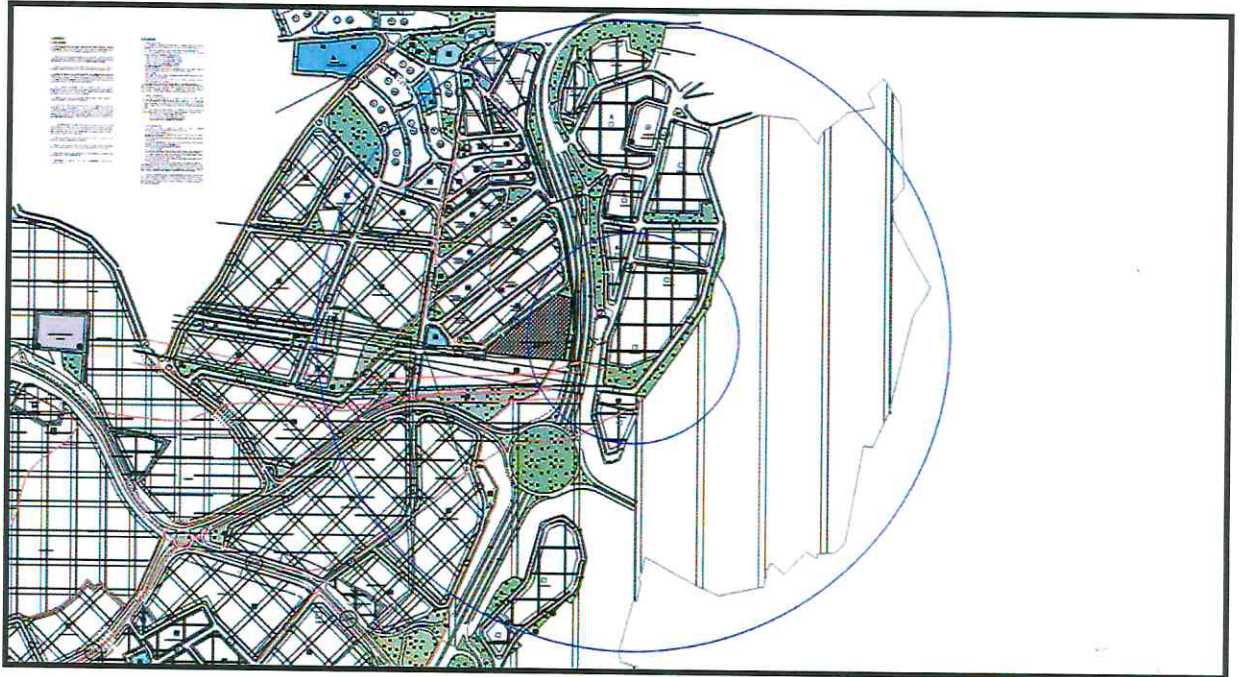


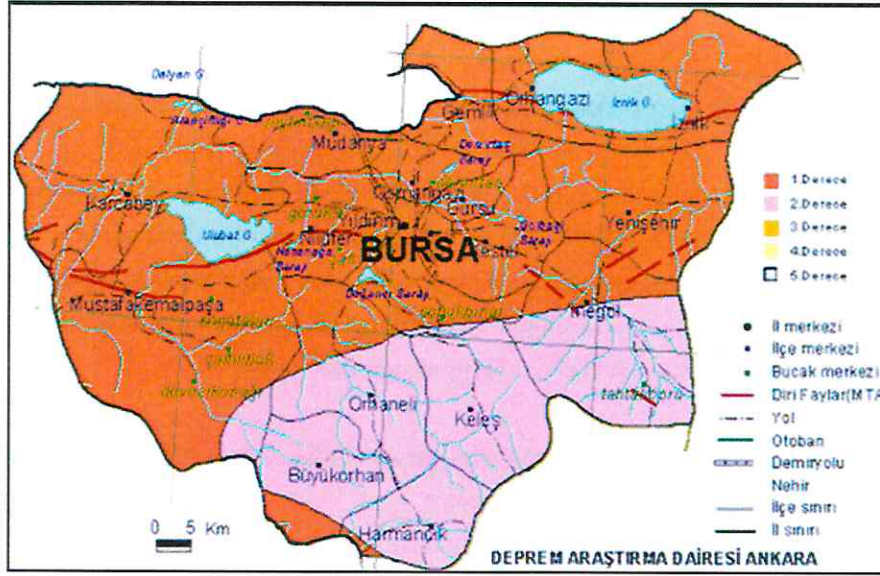
### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parselin dahilinde yer aldığı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.1.2015 tarih ve 10 sayılı kararıyla uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.1.2015 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporunda yer alan arazi kullanım tablosu ve plan görseli aşağıdaki gibidir.



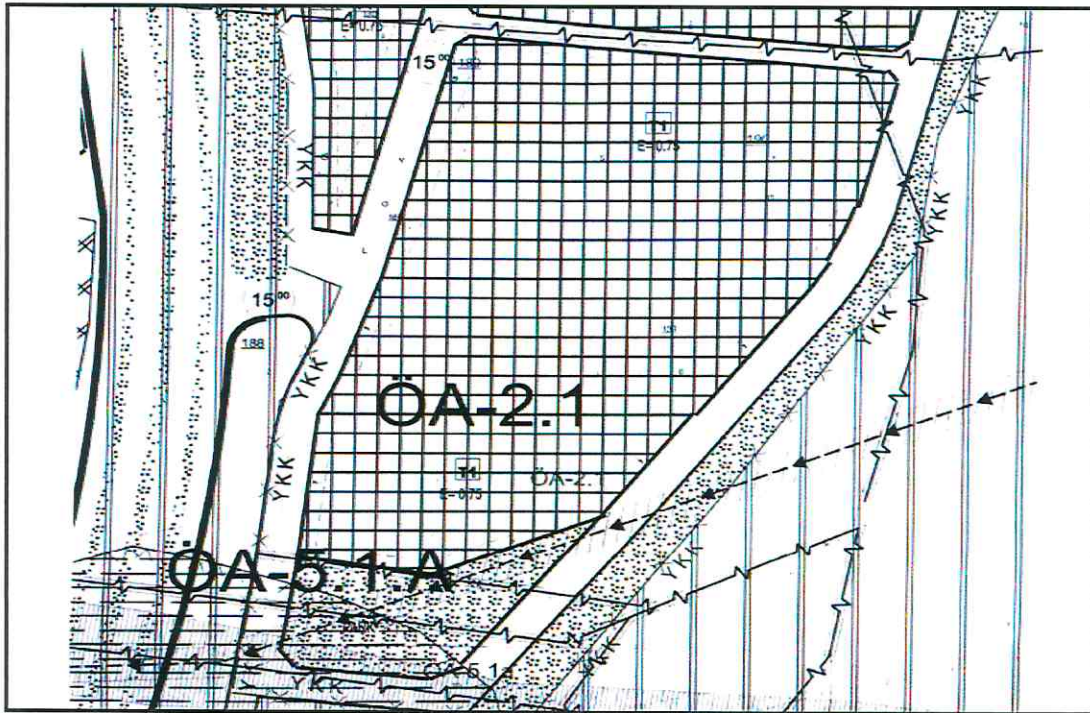
1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parsel merkez kabul edilerek 500 metre çap içinde Park Alanları, 1500 metre çap içinde Park Alanları, 1 adet Cami Alanı, 1 adet İlköğretim Alanı yer almaktadır.





## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 2.2.2021 tarihinde alınan bilgiye göre İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parsel Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.2.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunda “Önlemlenmiş Alan 5.1.a ve Önlemlenmiş Alan 2.1” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.




### 2.4.3. Morfolojik Yapı

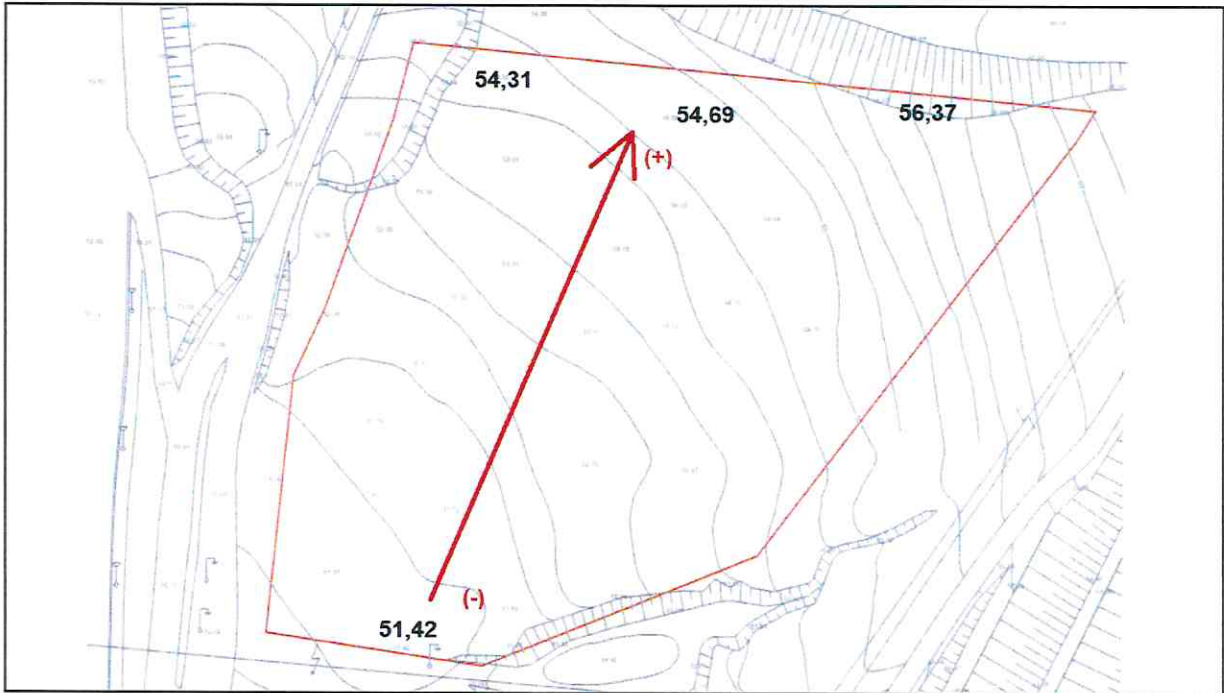
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı 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 nisbeten 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, akarsular açısından 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. Planlama alanı; doğudaki Engürücük yerleşim alanı ile kuzeydeki körfez arasındaki Engürücük Ovası'nda yer almaktadır. Alanın çevresinde kuzey ve doğu yönlerinde eğimli tepeler yükselmektedir.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parselin kuzey sınırı ortalama +54 kotunda, güney sınırı ortalama +51 kotunda yer almakta olup eğim % 0 – 2 aralığındadır.



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

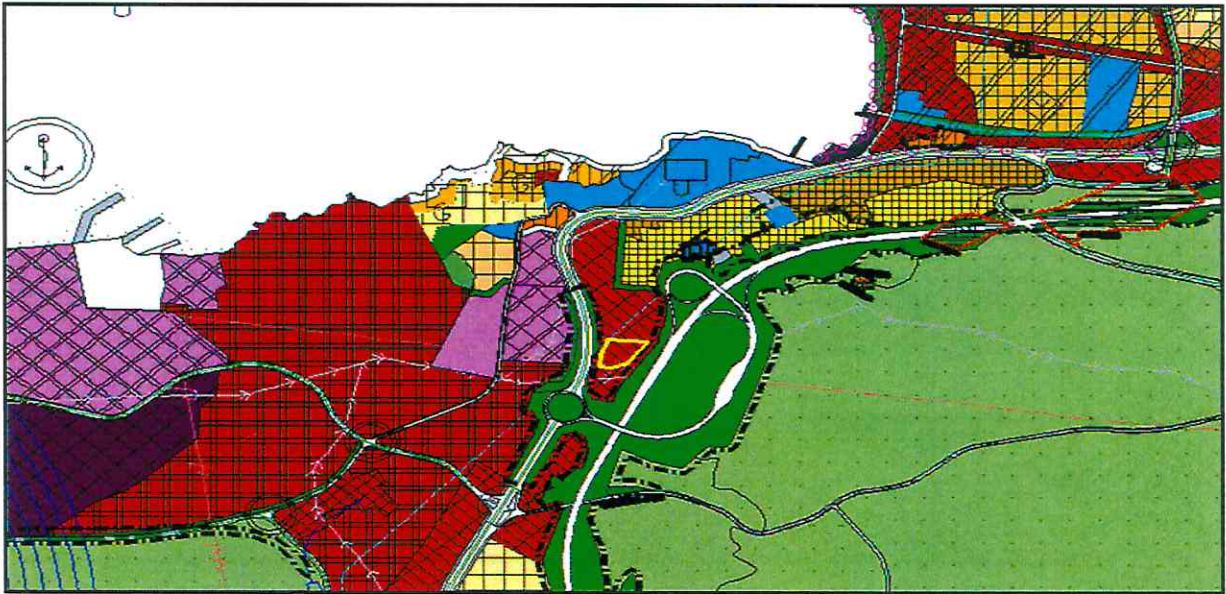
### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; **“Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirebileceği alanlar)”** kapsamında kalmaktadır.



### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında **“K.D.K.Ç.A”** kapsamında kalmaktadır.







## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

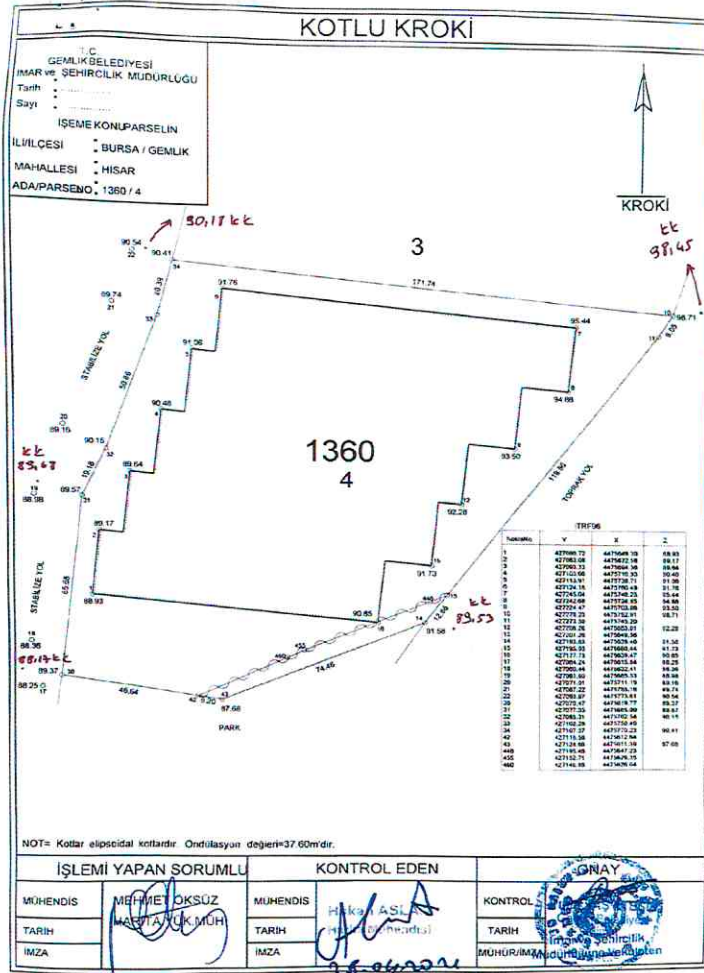
### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında yer alan H22a08c2d pafta 1360 ada 4 numaralı parseldir. Parselin yüzölçümü 21.000,00 m<sup>2</sup>'dir. Plan Değişikliği sınırı parsel sınırındır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1360 ada 4 parsel, Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.1.2015 tarih ve 10 sayılı kararıyla uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.1.2015 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında: Emsal=0,75, yollardan 7 metre, park alanından 5 metre, komşu parselden yönetmelik çekme mesafeli T1 – Ticaret Alanında kalmaktadır. Gemlik Belediyesi tarafından parsel için 17.6.2021 tarih ve 2021/141 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. **Yapı Ruhsatı; 12523 m<sup>2</sup> alanlı, yol kotu altında 0, yol kotu üstünde 1, toplam 1 katlı depo için verilmiştir.** İmar Planına göre parselin emsale dahil inşaat alanı 15750 m<sup>2</sup> olabilecek iken TAKS sınırlaması sebebiyle zeminde 3227 m<sup>2</sup> emsale dahil inşaat alanı kullanılamamıştır. 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında TAKS değeri belirtilmemiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 6.fıkrasında; **“Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.”** hükmü yer almakta olup imar planında TAKS değeri belirtilmediğinden TAKS değeri yönetmeliğe tabi olmakta ve %60 ile kısıtlanmaktadır.

Yatırımcı tarafından imar planı değişikliğine konu 1360 ada 4 parselde kurulmak istenen depo amacı gereği zemin katta kullanıldığında rantabl olmakta üst katlarda kullanım hem amaç ve maliyet açısından yatırımcı tarafından tercih edilmemektedir.

Parselin bulunduğu bölge eğimli bir topoğrafyaya sahip olup istinat duvarları ile arazi düzenlemesi zorunluluğu bulunmaktadır. Mer'i planda oluşacak istinat duvarlarına ilişkin bir hüküm bulunmaması imalat yapımında sıkıntıya sebep olmaktadır. Zemin kullanım alanının oluşturulabilmesi gerekçesine ek olarak parselin doğusundan geçmekte olan kadastral yol cephesindeki yol kodu kuzeydoğu ucunda 98,71 koduna oturmaktadır. Parsel ise 94-95 kodu arasındadır. Bu bölgede yapılacak istinat duvarı yüksekliği ile plan notu düzenlemesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu nedenle 1360 ada 4 numaralı parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Plan Notlarının düzenlenmesi gerekmektedir.



### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçelerle Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında yer alan H22a08c2d pafta 1360 ada 4 numaralı parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde mer'î imar planında olduğu gibi çekme mesafeleri yoldan 7 metre, park alanından 5 metre, komşu parselden 3 metre olarak belirlenmiş, taban alanı kullanımını arttıracak, ancak genel inşaat alanını arttırmayacak şekilde TAKS 0,70 olarak düzenlenmiş, topoğrafyadan kaynaklı eğimden oluşacak istinat duvarlarına yönelik plan notu düzenlenmesi yapılmıştır. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde emsal, yükseklik, fonksiyon vb. yapılaşma şartları değiştirilmeden taban kullanımının artırılması amaçlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

