



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ, H22A08D3C VE H22A08C4D
PAFTALAR, 1209 ADA 1 PARSEL, 1854, 1855, 22, 29 VE 30 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161056197



PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TIC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No: MSGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener

Yüksek Şehir Plancısı (A Grubu
Karne Sahibi)

Gökçe Araç

Yüksek Şehir Plancısı & Kentsel
Tasarım Uzmanı

Mücahit Sak

Şehir Plancısı

Berna İŞIKDOĞAN
Kâtip Üye

Tarık ERDEM
Kâtip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.05.2024
tarih ve 95 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22.11.2024 tarih ve 105 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.	AMAÇ VE KAPSAM	3
2.	ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1.	ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	3
2.2.	DEMOGRAFİK YAPI	5
3.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	5
3.1.	DEPREMSELLİK.....	5
3.2.	JEOLJİK YAPI	7
4.	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	9
4.1.	MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU.....	9
4.2.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	11
5.	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	12
5.1.	PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU	12
5.2.	PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU .	12
6.	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13
6.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ	13
6.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	16

ŞEKİL&TABLO LİSTESİ

Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	4
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 3. Engürücük Mahallesi Nüfus Grafiği	5
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	5
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası	6
Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası	6
Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası	7
Şekil 8. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-1	10
Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-2	10
Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafı-3	10
Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Parseller	11
Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	12
Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	13
Şekil 14. 12.10.2023-843 sayılı Encümen Kararı	14
Şekil 15. 08.02.2024-54 sayılı Encümen Kararı	15
Şekil 16. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	17
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri	11
Tablo 2. Alan Kullanımı	16

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A08D3C ve H22A08C4D Paftalar, 1209 Ada 1 Parsel, 1854, 1855, 22, 29 ve 30 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

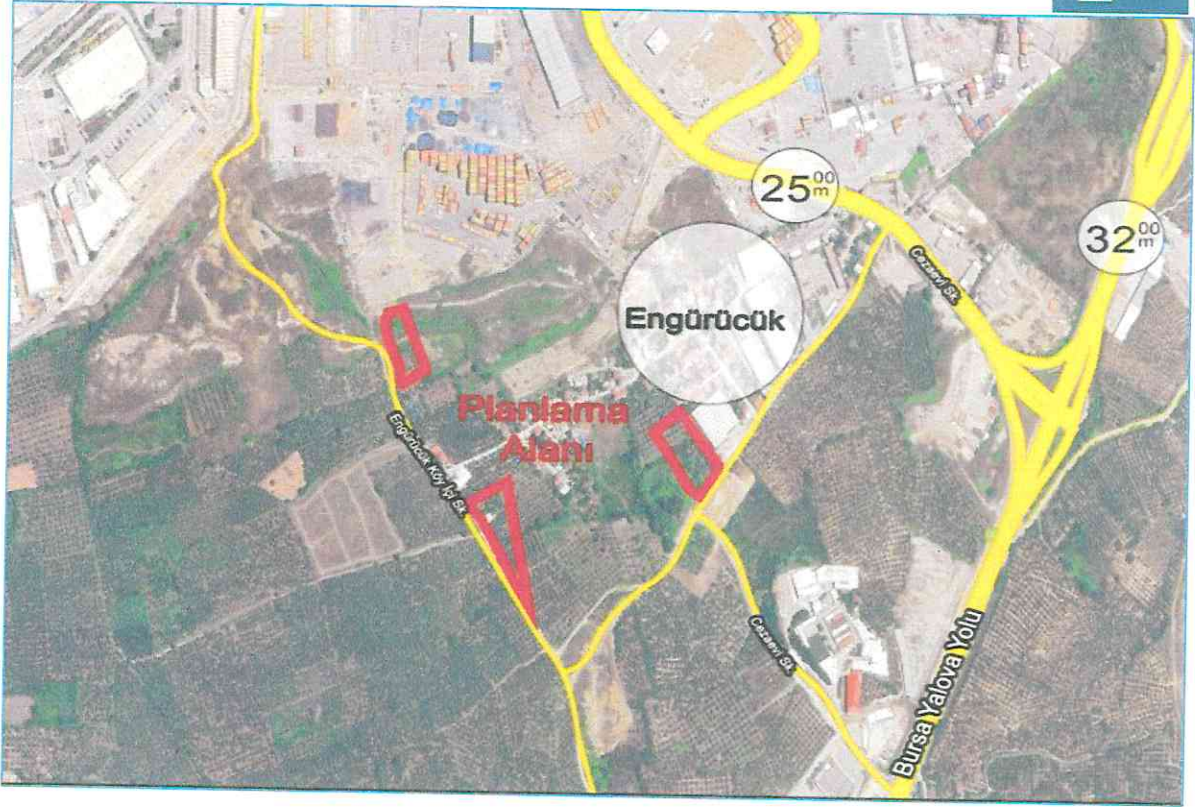
Gemlik Belediye Encümenininin 10.08.2023 tarih ve 605 sayılı kararı ile Engürücük ve Hisar Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi yaklaşık 95 hektar alanda (Depolama 3. Etap) 18. Madde uygulaması 2. Kez askıya çıkmıştır. Askıya yapılan itirazlar değerlendirilmiş ve 12.10.2023 tarih ve 843 sayılı Gemlik Belediyesi Encümen kararına göre yeni bir imar uygulaması ve plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile, 12.10.2023 tarih ve 843 sayılı Gemlik Belediyesi Encümen kararına uygun plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır. Plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanları ve Depolama Alanlarının konumlarında değişiklik yapılmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 12583,969 m² büyüklüğündedir ve Gemlik İlçesi Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

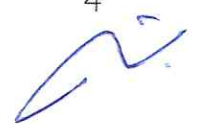
Plana konu taşınmazların yer aldığı bölge, Gemlik Merkezin 6 km güneyinde, Serbest Bölgenin doğusunda, Bursa Yalova Yolunun 630 metre batısında yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

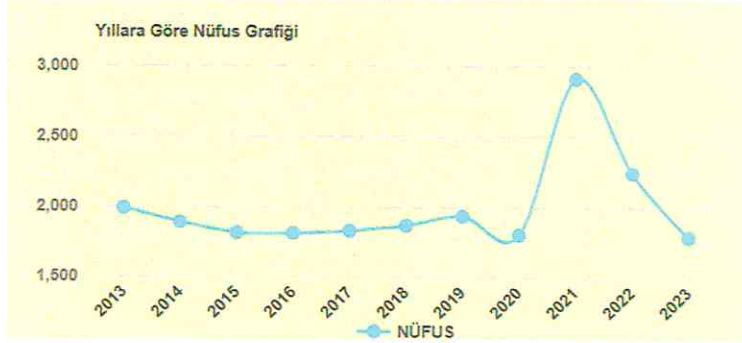


Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Ulaşım Bağlantıları



2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alandaki parsellerin bulunduğu Engürücük Mahallesi'nin 2023 yılı nüfusu; 1.290 erkek, 495 kadın olmak üzere toplam 1.785 kişidir.

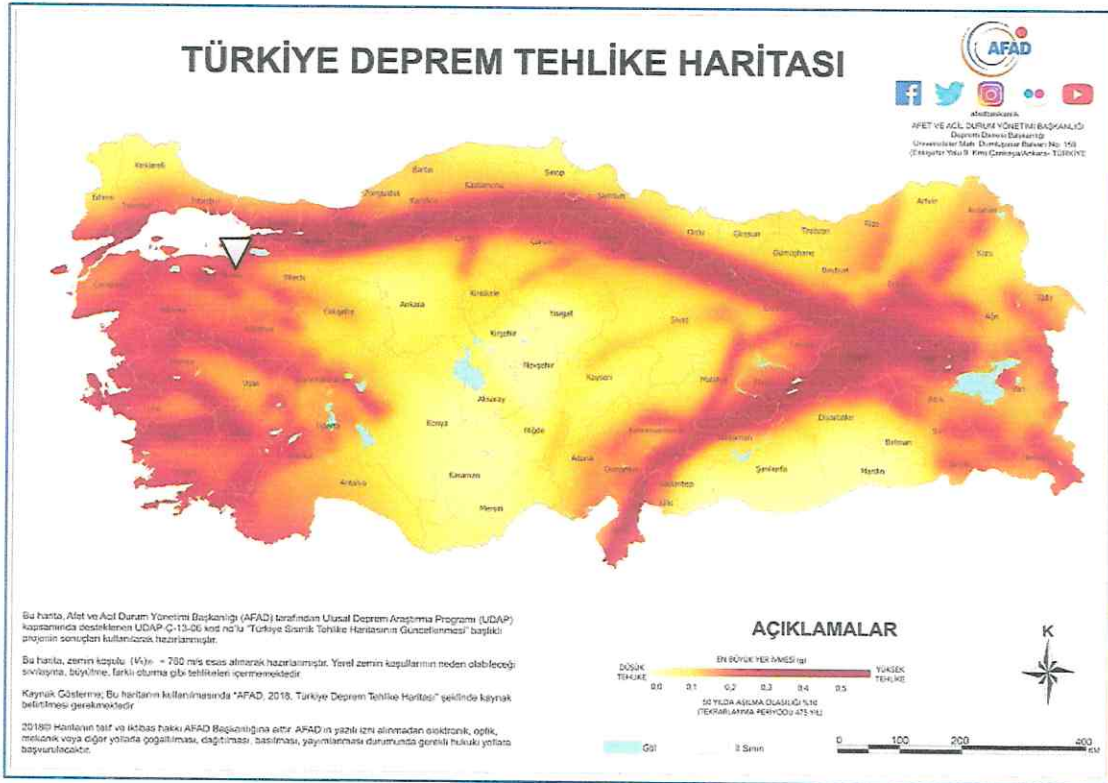


Şekil 3. Engürücük Mahallesi Nüfus Grafiği

3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

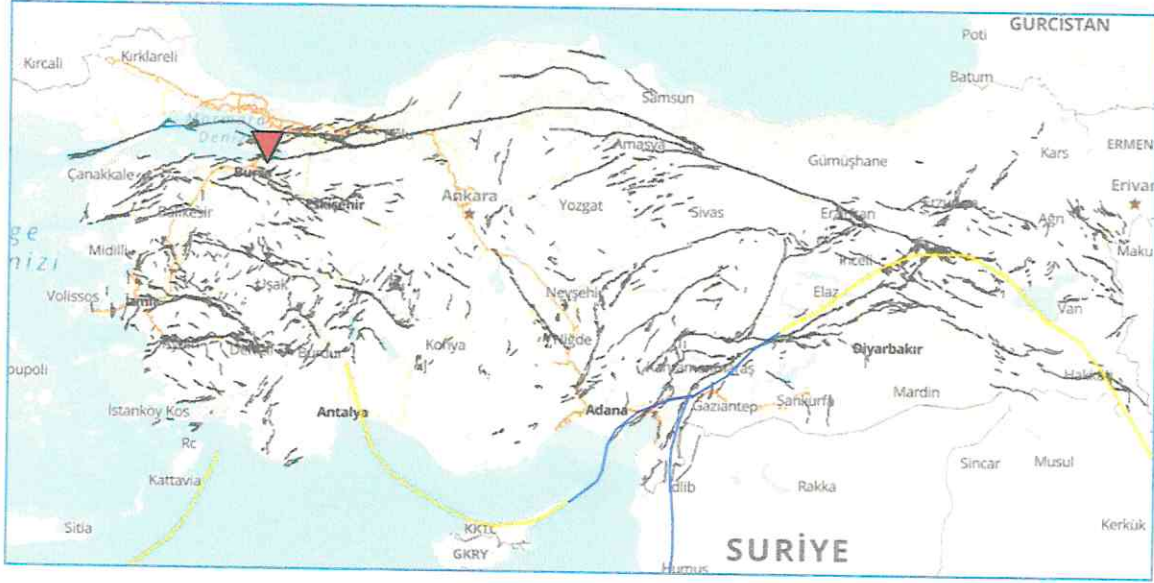
3.1.DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



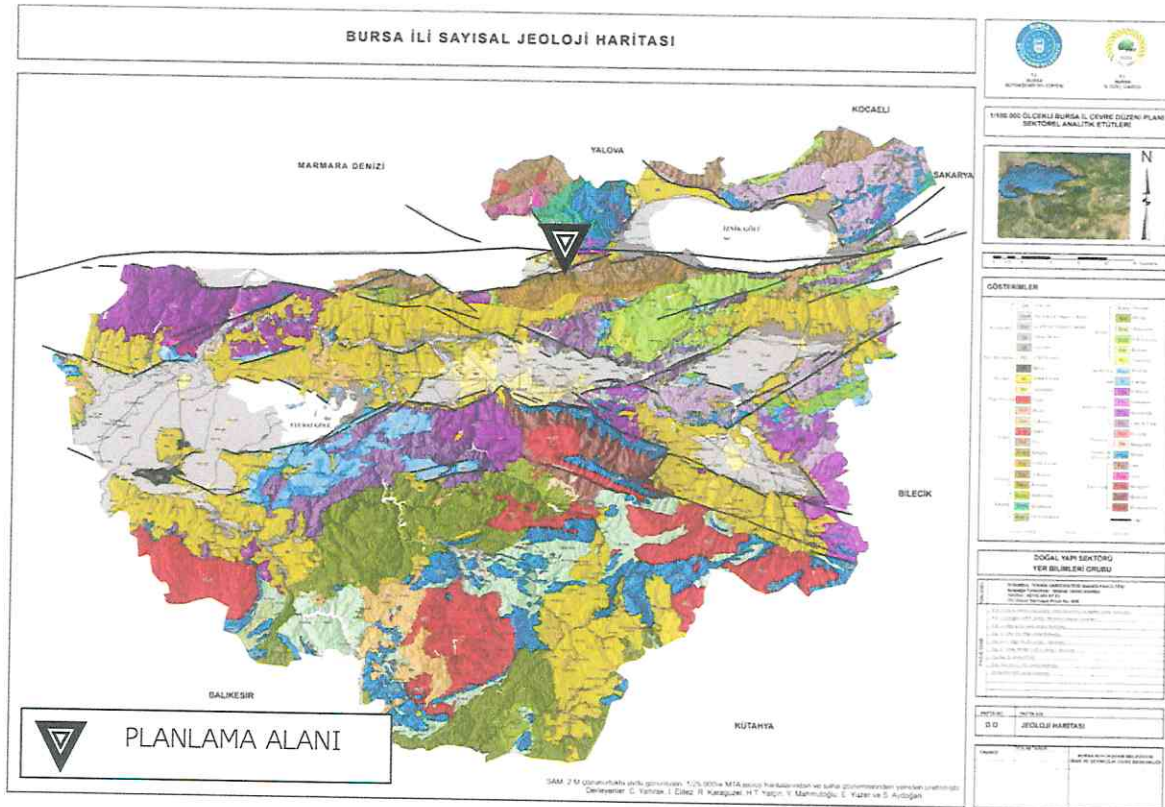
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanının, Maden Tetkik Aramaları Genel Müdürlüğünün "Diri Fay Haritası"na göre bölgeden fay hattı geçtiği görülmektedir.



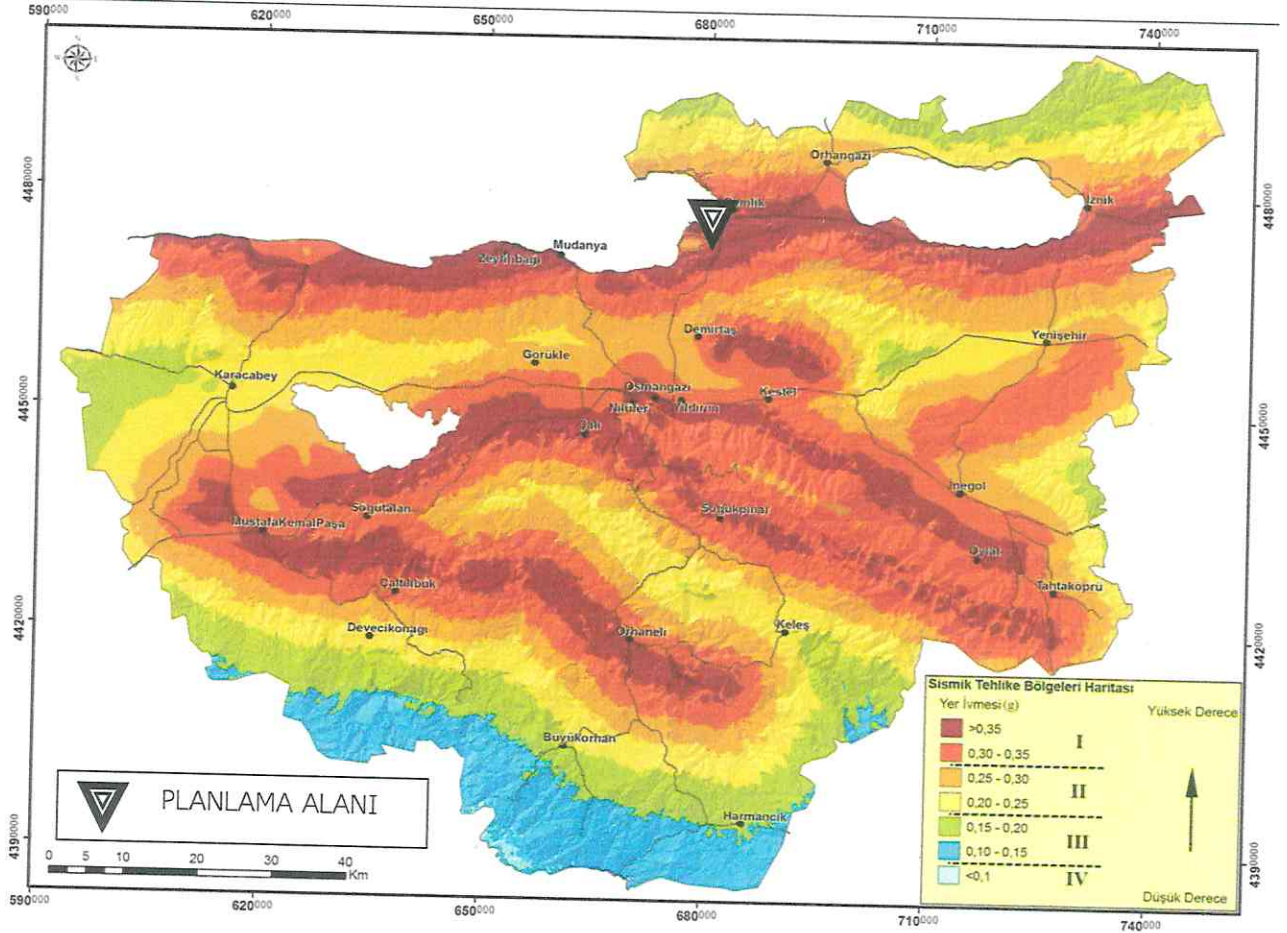
Şekil 5. Türkiye Diri Fay Haritası

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "Paleosen" bölgesinde yer almaktadır.



Şekil 6. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası

Planlama alanı Bursa İl Afet Risk Azaltma Planı (2022) kapsamında hazırlanan Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri haritasında yer ivmesi bakımından I. Bölgede yer almaktadır. Deprem tehlike haritasında Bursa ili için en büyük yer ivmesi değerlerinin fay zonları civarında yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 7. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası

3.2. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 19 Şubat 2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 1.Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliği sınırı ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemlenilen Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlarda kalmaktadır.

Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı jeolojisini Kurbandağı Formasyonu, Dürdane Formasyonu ve Yamaç Molozu oluşturmaktadır. Topoğrafik eğim %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;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

-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 uzaklaştırmasına 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 taşıttırılacağı 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 deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

Önlemler Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma 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- taşıma gücü vb. sorunlar beklendiğinden 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 taşıttırılmalıdır.

-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 taşıttırılacağı 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.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

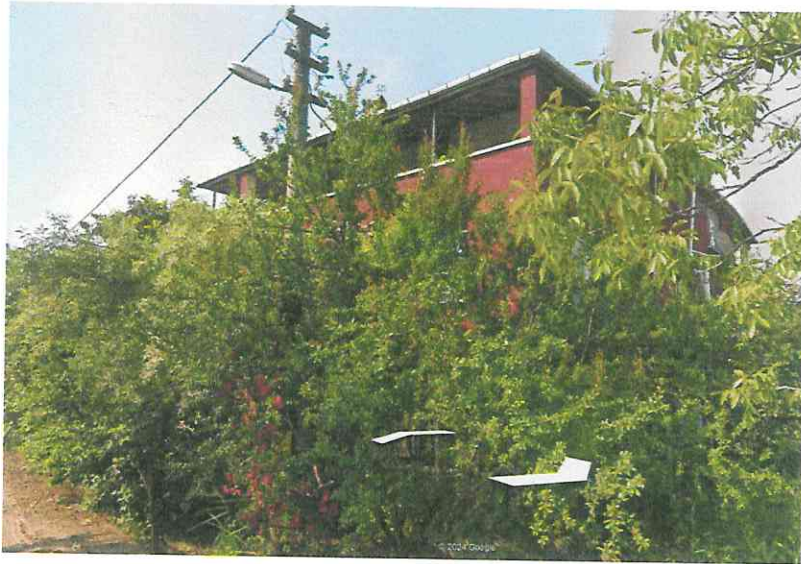
Plana konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında parsellerde kısmi yapılaşma bulunmaktadır.



Şekil 8. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-1



Şekil 9. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-2



Şekil 10. Plana Konu Alanın Fotoğrafi-3

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A08D3C ve H22A08C4D paftalar, 1209 ada 1 parsel, 1854, 1855, 22, 29 ve 30 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Parsellere ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Parseller özel mülkiyet adına kayıtlıdır.



Şekil 11. Plan Değişikliğine Konu Parseller

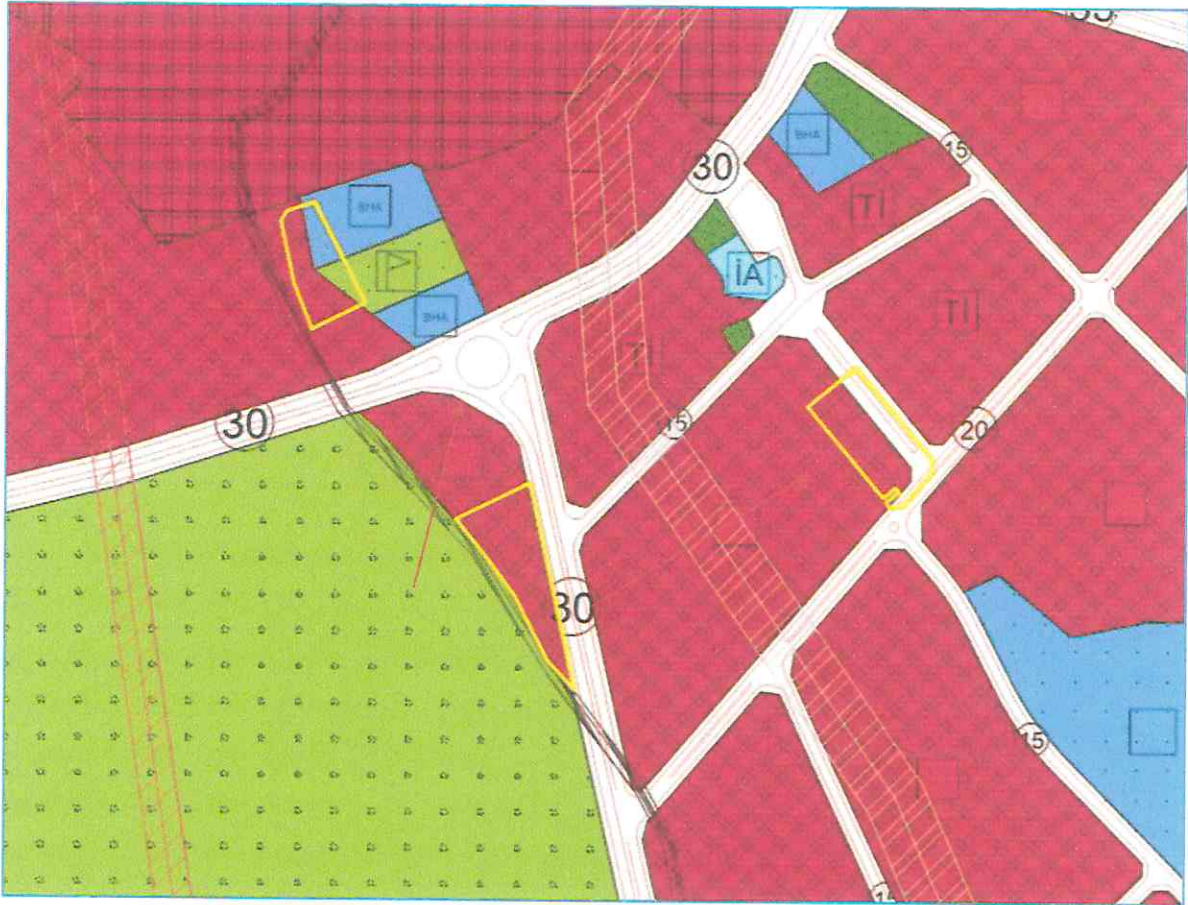
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
1209/1	7.104,66	Arsa
1854	6.720,00	Tarla
1855	28.280,00	Tarla
22	11.320,00	Tarla
29	7.500,00	Zeytinlik
30	9.740,00	Tarla

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDAKİ DURUMU

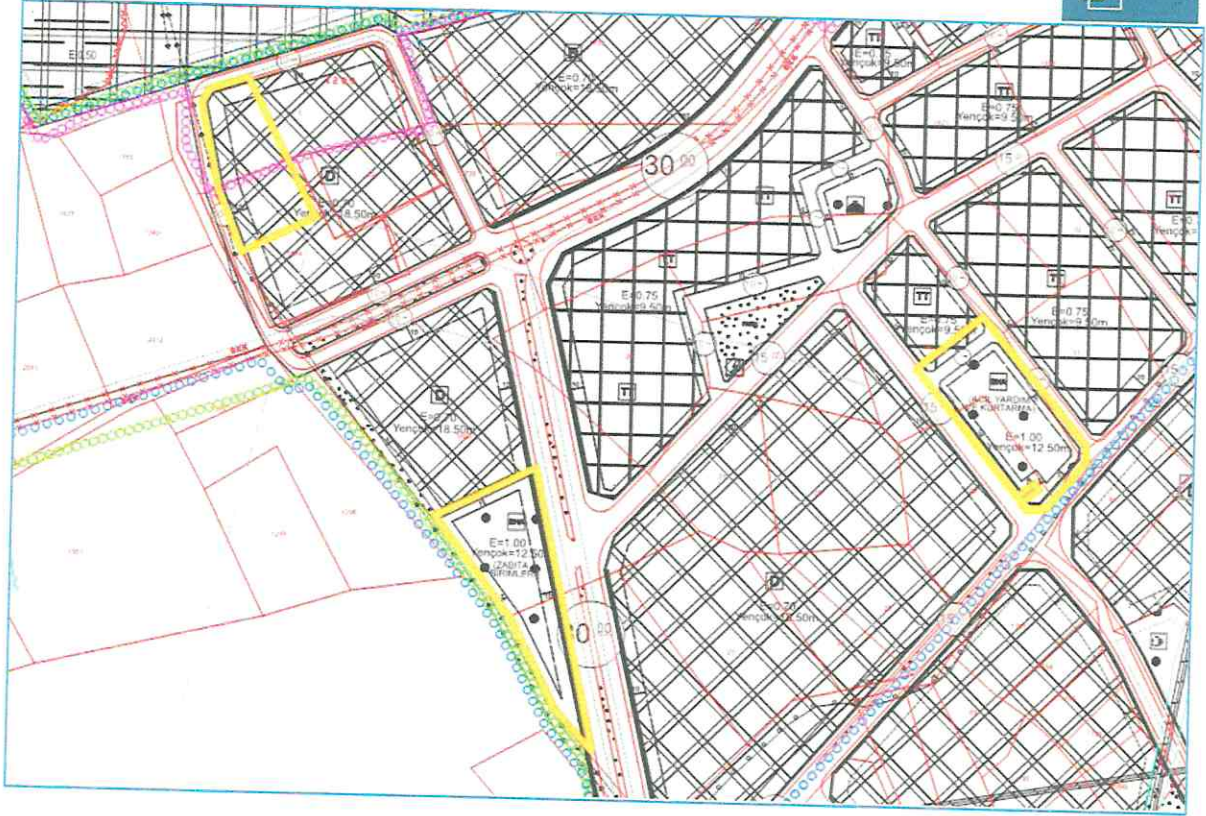
Çalışma alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi Gemlik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırında Belediye Hizmet Alanı, Depolama Alanı, Yol Alanı ve Spor Alanı olarak nitelendirilmiştir.



Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.2. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Çalışma alanı Gemlik Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Planlama alanı sınırları içinde yer alan 1209 Ada 1 No'lu parsel ve 1854 No'lu parsel Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Depolama Alanı olarak nitelendirilmiştir. 1855 No'lu parsel Yol Alanı, Depolama Alanı ve Toplu İşyeri Alanı olarak nitelendirilmiştir. 22, 29, 30 No'lu parseller ise Yol Alanı ve Depolama Alanı niteliğindedir.



Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A08D3C ve H22A08C4D Paftalar, 1209 Ada 1 Parsel, 1854, 1855, 22, 29 ve 30 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Yürürlükteki imar planında söz konusu alanlar Depolama Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Yol Alanı ve Toplu İşyeri Alanı olarak planlıdır.

Gemlik Belediye Encümeninin 10.08.2023 tarih ve 605 sayılı kararı ile Engürücük ve Hisar Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi yaklaşık 95 hektar alanda (Depolama 3. Etap) 18. Madde uygulaması 2. Kez askıya çıkmıştır. Askıya yapılan itirazlar değerlendirilmiş ve 12.10.2023 tarih ve 843 sayılı Gemlik Belediyesi Encümen kararına göre yeni bir imar uygulaması ve plan değişikliği yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile, 12.10.2023 tarih ve 843 sayılı Gemlik Belediyesi Encümen kararına uygun plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanları ve Depolama Alanlarının konumlarında değişiklik yapılmıştır.

T.C.
GEMLİK BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

Karara Esas Olan Evrağın			
Karar No : 843	Gün.No :38 / 16	Gel.No :115.01.07-69951	Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Karar Tar:12/10/2023	Gün.Tar:12/10/2023	Gel.Tari:11/10/2023	

Gemlik Belediye Encümeninin 10.08.2023 tarih ve 605 sayılı kararıyla askıya çıkan Engürütük ve Hisar Mahalleleri Depolama Alanları 3.Etap 18.Madde uygulamasına gelen itirazların değerlendirilmesi.

ENCÜMEN BAŞKANI: Zeynep AKIŞ SERİNTÜRK
ENCÜMEN ÜYELERİ: Mehtap ÜNLÜ, Fatih AYDIN, Oğuz HANÇER, Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK, Yazı İşleri Müdürü Faruk BİLGİLİ, İmar ve Şehircilik Müdür V. Hakan ASLAN

Başkanlık Makamından 12/10/2023 günü Encümenimize havale edilmesi üzerine, evrak okunarak yapılan görüşme sonucunda;

- "İlgi: 1. 27.09.2023 tarih ve 25321 kayıt numaralı dilekçe.
2. 28.09.2023 tarih ve 25392 kayıt numaralı dilekçe.
3. 05.10.2023 tarih ve 26088 kayıt numaralı dilekçe.
4. 05.10.2023 tarih ve 26089 kayıt numaralı dilekçe.
5. 05.10.2023 tarih ve 26090 kayıt numaralı dilekçe.

Gemlik Belediye Encümeninin 10.08.2023 tarih ve 605 sayılı kararıyla askıya çıkan Engürütük ve Hisar Mahalleleri Depolama Alanları Batı ve Kuzey Kesimi yaklaşık 95 Hektar Alanda (Depolama 3. Etap) 18. Madde Uygulaması 2. Askı 'ya gelen yukarıdaki 5 adet itirazın, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre değerlendirilmesi işlemleri için Gemlik Belediyesi Encümeni'ne havale edilmesi hususunu,

Emir ve müsaadelerinize arz ederim." Denilmekte olup;

Konunun Encümenimizde görüşülmesi sonucunda: 1 nolu 27.09.2023 tarih ve 25321 kayıt numaralı dilekçe (Ekrem BECERİKLİ) talebinin imar uygulaması işleminden sonra yapılacak yeni bir uygulama ile giderilmesine. İmar uygulama çalışmalarının devamına. Plan değişikliği çalışmasının başlatılmasına. 2 nolu 28.09.2023 tarih ve 25392 kayıt numaralı dilekçe (Can YÜCELEN) talebinin reddine. 3 nolu 05.10.2023 tarih ve 26088 kayıt numaralı dilekçe (Adile AYAR) talebinin kabulüne, parselasyon plan değişikliğinin askıya çıkarılmasına. 4 nolu 05.10.2023 tarih ve 26089 kayıt numaralı dilekçe (Rebiye GİCİK) talebinin kabulüne, parselasyon plan değişikliğinin askıya çıkarılmasına. 5 nolu 05.10.2023 tarih ve 26090 kayıt numaralı dilekçe (Nazlı PADİR) talebinin kabulüne, parselasyon plan değişikliğinin askıya çıkarılmasına.

İşin gereği ve takibi için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine.
12.10.2023 tarihli toplantısında mevcudun oy birliği ile karar verildi.

<p>Encümen Başkanı Zeynep AKIŞ SERİNTÜRK</p>	<p>Encümen Üyesi Mehtap ÜNLÜ</p>	<p>Encümen Üyesi Fatih AYDIN</p>	<p>Encümen Üyesi Oğuz HANÇER</p>
<p>Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK</p>	<p>Yazı İşleri Müdürü Faruk BİLGİLİ</p>	<p>İmar ve Şehircilik Müdür V. Hakan ASLAN</p>	

Şekil 14. 12.10.2023-843 sayılı Encümen Kararı

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A08D3C ve H22A08C4D paftalar, 1209 ada 1 parsel, 1854, 1855, 22, 29 ve 30 parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

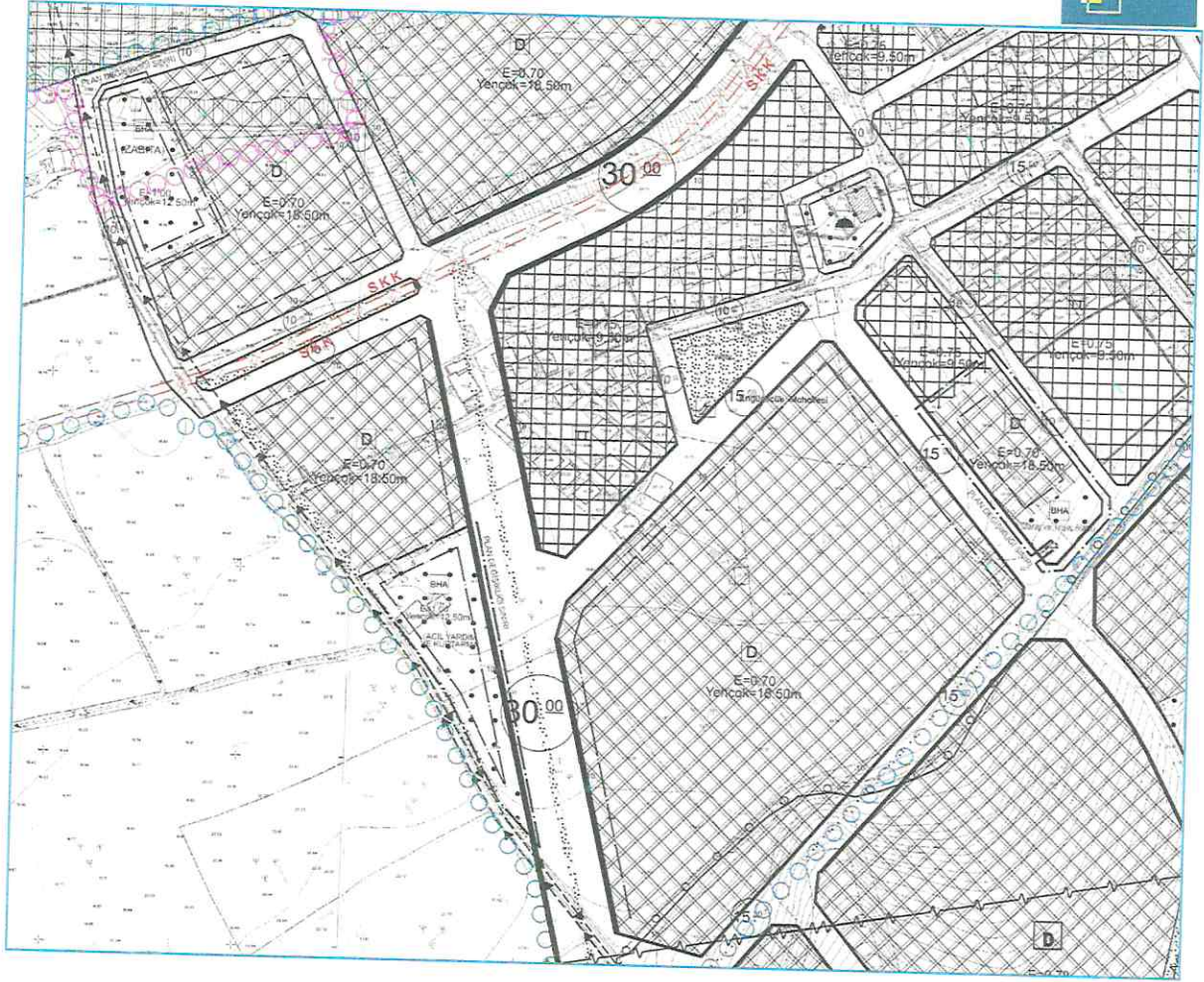
Söz konusu alanda,

- 1209 ada 1 parsel ve 1854 parselde bulunan Depolama Alanının bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (Zabıta) olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları $E=1.20$, $Yençok=12,50$ olarak belirlenmiştir. Çekme mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.
- 1855 parsel ve 22 parselde bulunan Belediye Hizmet Alanı, Zabıta yerine Acil Yardım ve Kurtarma alanı olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşullarında ve çekme mesafelerinde bir değişiklik olmamıştır.
- 23 ve 30 parsellerin bulunduğu alanda ise Toptan Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı arasındaki 10 metrelik taşıt yolu kaldırılmış, yerine depolama alanı planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı (Acil Yardım ve Kurtarma) yerine de Depolama Alanı ve Belediye Hizmet Alanı (Garaj ve Triyaj Alanı) planlanmıştır. Çekme mesafeleri güncel imar adası sınırlarına göre revize edilmiştir.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
BELEDİYE HİZMET ALANI	8950,176	9282.024	331,843
DEPOLAMA ALANI	3294,145	3294,145	0
YOL ALANI	331,843	0	-331,843
TOPTAN TİCARET ALANI	7,8	7,8	0
TOPLAM ALAN	12583,964	12583,964	0



Şekil 16. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255 Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
Dip. No. MSGSİD 10285
Oda Sicil No: 1840