



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ, (E:562 PARSEL) Y:1458
ADA, 29 PARSELE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ, H22A13B3A PAFTA, (E:562 PARSEL) Y:1458 ADA, 29 PARSELE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A13B3A Pafta, E:562 Nolu parsel, Y:1458 ada 29 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 18.671,32 m² alana sahiptir.

Parsel, 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı" olarak tanımlıdır.

Gemlik Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsül Alanı", 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'nda ise parselin bir kısmı "Özel Mahsül Alanları", bir kısmı "Yol Kenar Koruma Kuşağı" bir kısmı ise "Orman Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu parsele 03.09.1982 tarih ve 4/3 sayı, 16.06.1983 tarih ve 6/38 sayı ile besihane ve kesimhane amaçlı inşaat ruhsatları düzenlenmiş, daha sonra bu ruhsatlara 27.10.1982 tarih ve 3/19 sayı, 14.01.1987 tarih ve 6/39, 6/40 sayılarla yapı kullanma izinleri düzenlenmiştir. Bu ruhsatlarla parsel üzerinde et kombinasi tesisleri kurulmuş ve işletilmiştir. Parsel üzerinde faaliyet gösteren firma bahsi geçen kullanımları uzun yıllar devam ettirmiştir. Bahsi geçen ruhsatların alınması aşamasında Tarım Bakanlığı'ndan 21.10.1987 tarih ve 11031 sayılı yazı ile arazinin tarım dışı amaçlı kullanılabileceğine ilişkin kurum görüşü de alınmıştır. Ayrıca günümüzde arazinin bir bölümünde de hafriyat ve döküm çalışmaları yapılmıştır. Parsel üzerindeki bu kullanımlardan hareketle parsel kullanımının depolama kullanımını kapsayacak şekilde tanımlanarak nazım ve uygulama imar planlarına işlenmesi talep edilmektedir.

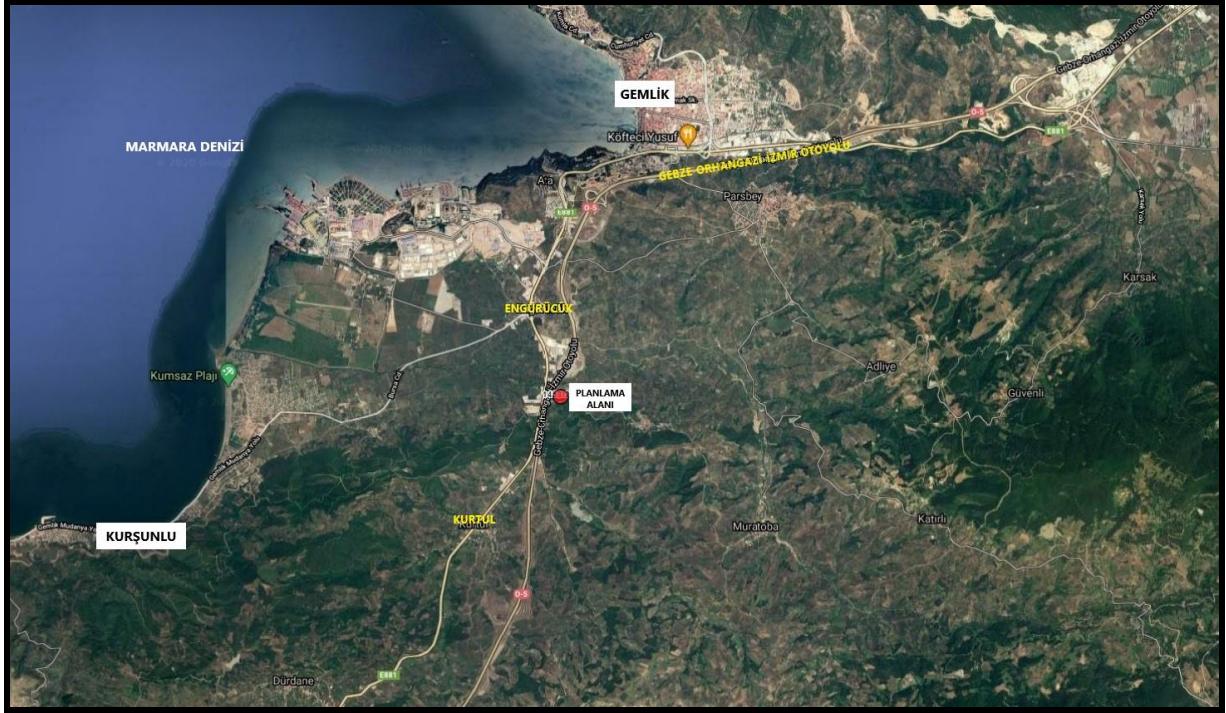
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

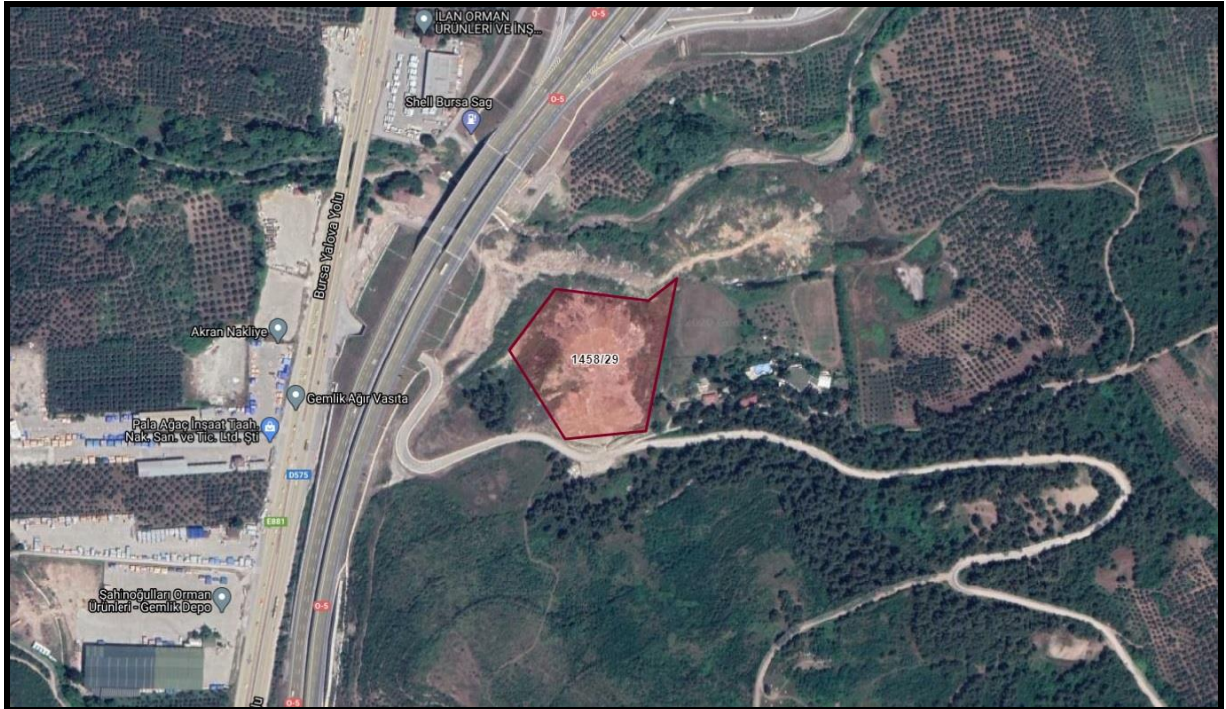
Planlama alanı Gemlik İlçesinde, Engürücük Mahallesi sınırları içerisinde, Gemlik ilçe sınırları ve Engürücük Mahalle sınırlarının güneyinde bulunmaktadır. Engürücük Mahallesi (eski köy yerleşmesi), parselin yaklaşık 1500 metre kuzeyinde olup hala köy yerleşme desenine sahip yerleşik konut dokusudur. Yeni köy yerleşmesi parselin yaklaşık 3150 metre güney doğusunda yer almakta olup parsel güney yönünde yeni köy köy yoluna cephelidir. Bölgedeki önemli arterlerden olan Bursa- İstanbul otoyolu parselin yaklaşık 200 metre batısında bulunmaktadır. Marmara Denizi Gemlik Körfezi, parselin kuzeyinde yaklaşık 4300 metre mesafededir. Parsel, bölgenin ve İlçenin önemli röper noktalarından olan Gempport Liman ve Depolama İşletmelerinin

de 3300 metre güneydoğusunda konumlanmıştır. Parsel halihazırda boş durumda olup parsel çevresi de genel olarak boş arazilerle çevrilidir. Ancak parselin 250 metre batısında bulunan Bursa-Yalova Yolu'na cepheli parsellerde depolama tesisi kullanımı kısmi olarak görülmektedir. Alan kuzey yönünde azalan hafif-orta dereceli eğime sahiptir.

Resim 1. Planlama Alanının Bursa İli İçerisindeki Konumu ve Ulaşım İlişkisi



Resim 2. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 280 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 280/km²'dir. Nüfusun %50.09'u erkek, %49.91 'i kadındır. Bursa'nın en kalabalık 5. ilçesi olan Gemlik İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 113.493 olup, bünyesinde 35 mahalle bulunmaktadır. Gemlik İlçesi'ne bağlı Engürücük Mahallesi'nin de en son alınan verilere göre nüfusu 1935 kişi olup, yıllar bazındaki değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Göre Engürücük Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.935
2018	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.868
2017	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.831
2016	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.812
2015	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.816
2014	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.892
2013	ENGÜRÜCÜK MAHALLESİ	1.993

Görüldüğü üzere Engürücük Mahallesi, hem Gemlik merkeze hem de sanayi bölgesine olan yakınlığından dolayı yerleşim yeri olarak tercih edilmekte ve nüfusu yıllar bazında artmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgenin kuzeyinden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu önemli ulaşım arteridir. Yollar Ana yola bağlı ve belediyelere hizmet veren ara yollar şeklinde devam etmektedir. Bölge genel yapısı itibari ile yeni gelişmeye açılan bir bölge olduğundan dolayı şuan açık olan yollar ve mevcut yol güzergahı oldukça niteliksiz ve ihtiyaca cevap verememektedir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise stabilize yol, toprak yol ve yer yer asfalt yol şeklindedir.

Terminalin doğusunda, sanayi alanları içerisinde ve TEDAŞ'ın batısında olmak üzere 8 adet akaryakıt ve LPG istasyonu bulunmaktadır.

4 hektarlık bir alanı kaplayan mezarlıklar toplamda 3 adettir.

Bölge içerisinde 2 adet olmak üzere toplam 2 hektarlık tatil sitesi bulunmaktadır.

Sosyal donatı alanları açısından incelendiğinde, daha çok kırsal bir yerleşimi andıran Gemlik Belediyesi'nde gelecekteki yatırımlar ve bölgenin gelişimi de göz önüne alındığında zamanla sosyal altyapı alanlarında yetersizlik ortaya çıkacaktır.

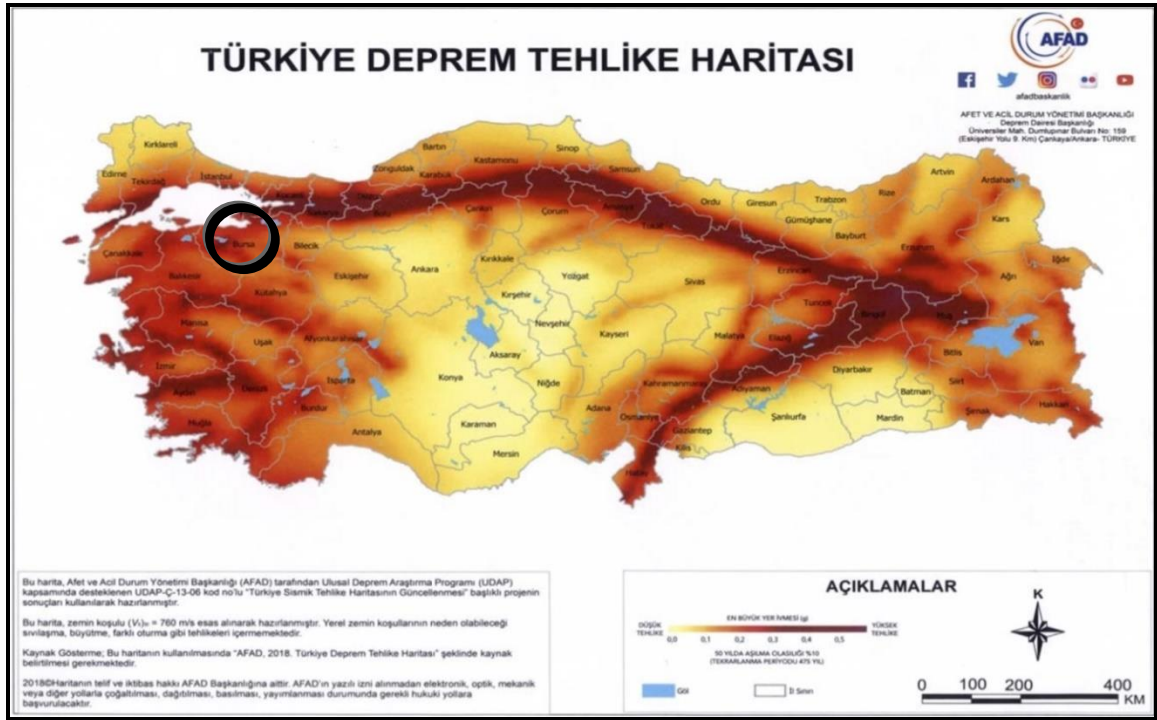
Bölgede 8 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Sosyal altyapı alanı olarak ;

- Eğitim Tesis alanları; alanda 12 adet ilköğretim, 5 orta öğretim okulu ve 1 üniversite alanı bulunmaktadır.
- Dini tesis alanları; alanda 21 adet cami bulunmaktadır.
- Sağlık tesisi alanı; 1 hastane ve 3 adet sağlık ocağı bulunmaktadır.

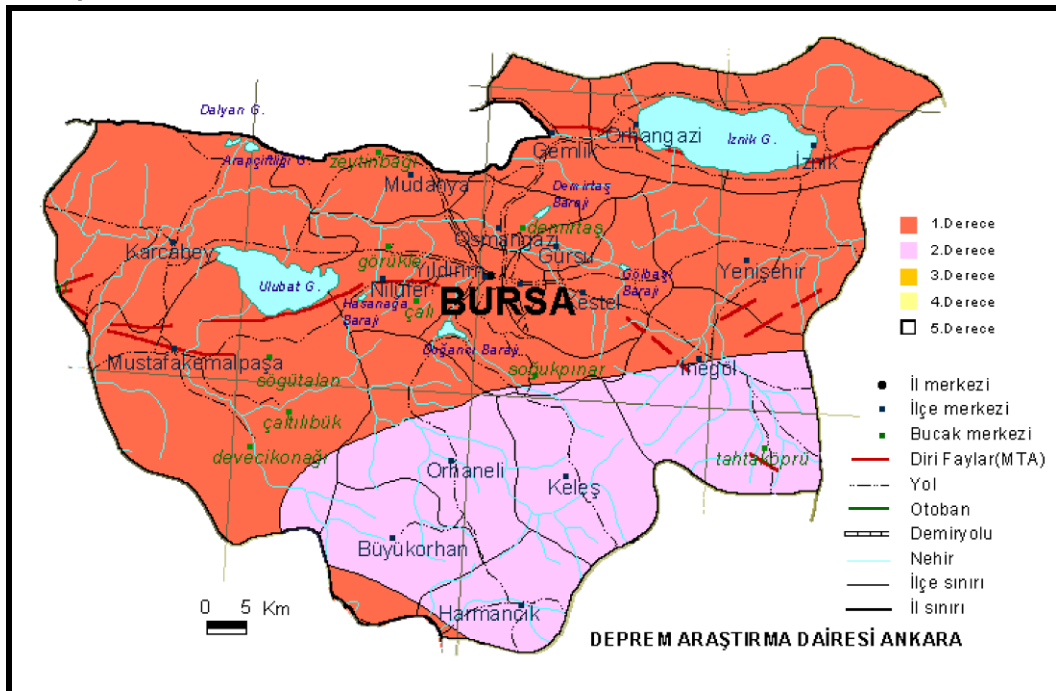
2.4.1. Depressellik

simetri

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



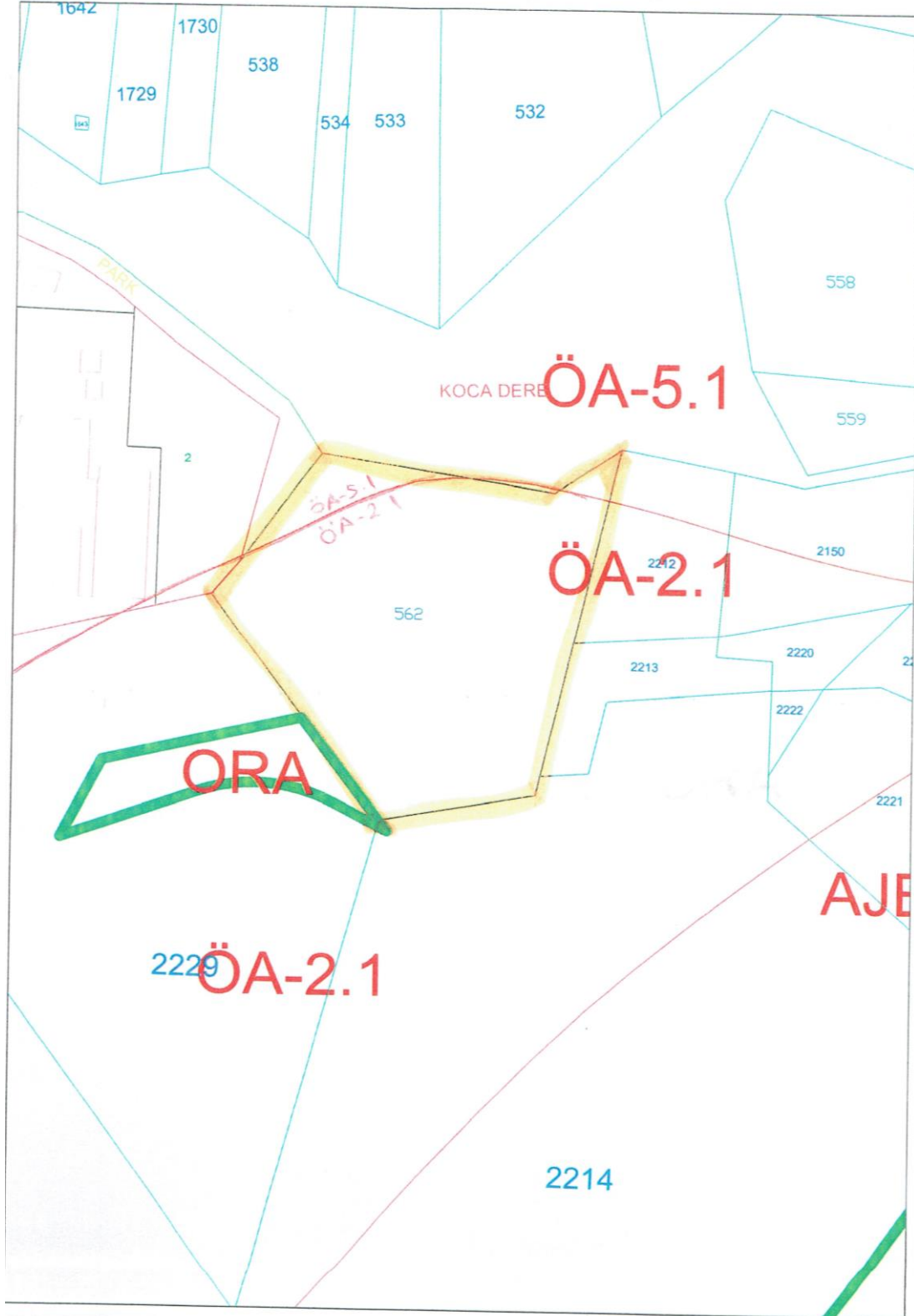
Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2.Jeolojik Yapı

19.04.2013 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Engürücük Köyü 562 Parsel "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ve "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.



- ✓ Yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda komşu binaların çevredeki yolların güvenliği sağlanmalı ve kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- ✓ Üstte ki ayrışma zonları kaldırılarak yapı temelleri homojen zemin birimleri üzerine oturtulmalıdır.
- ✓ Yapılacak yapılarda, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
- ✓ Bu alanlar, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-1.1" simgesi ile gösterilmiştir.

2. Önemli Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj kuyularında Yamaç Molozu, Kurbandağı Formasyonu (Tku) ve Dürdane Formasyonu (Td), İznik Metamorfikleri (Pzş-Pzmr) birimlerine ait ayrışmış kilaşı, kumtaşı, kireçtaşı, metakumtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topoğrafik eğim genellikle % 20-40 arasındadır.

Bu alanlarda eğimin yüksek olması, birkaç jeolojik birimin bulunması, kayaların kırıklı çatlaklı yapıda olması, açılacak kazılarda stabilité problemi oluşturabileceğinden bu alanlar, "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiş, 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

- ✓ Eğimin genellikle % 20-40 arasında olduğu ve ayrışmış kilaşı, kumtaşı, kireçtaşı, metakumtaşı birimlerinin görüldüğü alanlar olup herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir ancak yapılaşma esnasında oluşturulacak şevlerde stabilité problemleri meydana gelebileceğinden oluşturulacak her türlü şevler; kontrollü kazı ile ve civardaki her türlü zemin ve yapıya zarar vermeyecek şekilde emniyetli bir şekilde oluşturulmalı, ihtiyaca cevap verecek şekilde ve tekniğine uygun projelendirilmiş gerekli iksa ve istinat önlemleri ile desteklenmelidir.
- ✓ İnceleme alanında açılan kuyularda yer altı suyuyla rastlanmamasına rağmen-bina bazı zemin etütlerinde şişme oturma ve taşıma gücü hesaplamaları yapılarak ayrıntılı olarak irdelenmeli, şişme, oturma, taşıma gücü ve özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel olarak oluşacak yer altı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması ve atık sularının zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.
- ✓ Yapılaşma esnasında hazırlanacak bina bazı zemin etütlerinde yapı temel seviyesinin belirlenmesinde üstte ki ayrışma zonları kaldırılarak yapılardan zemine gelecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak seviyeler tercih edilmelidir.
- ✓ Yapı temellerinde farklı oturma sorunu yaşanmaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı; yapı zemin etkileşimine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- ✓ Yapılacak yapılarda, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.
- ✓ Bu alanlar, 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

3. Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında arazi gözlemleri ve yapılan sondaj kuyularında Alüvyon, Ayrışmış Kurbandağı, Ayrışmış Dürdane Formasyonu birimlerine ait siltli kum yer yer az çakıllı silt, kum, kil birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topoğrafik eğim genellikle % 0-10 arasındadır.

Bu alanlarda, ayrışmış Kurbandağı Formasyonu (Tku), ayrışmış Dürdane Formasyonu (Td) ve Alüvyon Birimleri içinde yapılan temel sondaj kuyularında yeraltı seviyesine 1,80-12,00 metre arasında rastlanılmıştır.

İnceleme alanında **Alüvyon birimlerde** yapılan değerlendirmelerde **düşük ve orta** derecede şişme özelliği belirlenmiştir.

İnceleme alanında **Ayrışmış Kurbandağı Formasyonu** birimlerinde elde edilen Plastisite İndisi (PI) değeri **4,20** olup, Tablo 32'ye göre **Şişme yüzdesi (%) <10** ve şişme derecesi **düşük** dereceli özelliklidir.

İnceleme alanında bazı firmalarca yapılan sondaj kuyularında **Alüvyon birimlerinde** oturma hesapları yapılarak **toplam oturma miktarları 5,84-7,25 cm.** arasında bulunmuş olup, Tablo 34'e göre **kil zeminlerde toplam oturma** miktarları mütemadi ve radye temeller için **izin verilen sınırlar içinde** kalmaktadır.

İnceleme alanında bazı firmalarca yapılan sondaj kuyularında **Dürdane Formasyonu birimlerinde** oturma hesapları yapılarak **toplam oturma miktarları 5,82 cm.** bulunmuş olup, Tablo 34'e göre **kil zeminlerde toplam oturma** miktarları mütemadi ve radye temeller için **izin verilen sınırlar içinde** kalmaktadır.

İnceleme alanında **Alüvyon, Ayrışmış Kurbandağı ve Dürdane Formasyonu** birimlerinde yapılan sondaj kuyularında SPT ile elde edilen Taşıma Gücü (q_u) 3,00-4,50 metreler için 0,40-4,80 kg/cm² arasında bulunmuştur.

Yapılan değerlendirmelere göre, bu alanlarda şişme, oturma ve taşıma gücü problemleri görülebileceğinden Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Önemli Alan 5.1) olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-5.1" simgesi ile gösterilmiştir.

- ✓ Bu alanlarda yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, zemin sınıfı, zemin grubu, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, düşey yatak katsayısı vb. parametreler parsel bazı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- ✓ Yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması ve atık sularının zemine temas etmeden ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir.
- ✓ Yağmur ve yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır.
- ✓ İnceleme alanında destek ve drenaj yapılarının inşasından sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Üstteki yapay dolgu malzemesi kaldırılarak yapı temelleri homojen sertlikteki zemin birimleri üzerine oturtulmalıdır.
- ✓ İnşaat aşamasında oluşacak kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalıdır.
- ✓ Kanalizasyon sistemi yapılmalı ve atık sular için gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Yapılacak yapılarda, "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**" ile "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**" esaslarına uyulmalıdır.
- ✓ Önemli alanlarda önerilen tüm önlemler projeye esas zemin etüt çalışma sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek Gemlik Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Bu alanlar, 1/5000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-5.1" simgesi ile gösterilmiştir.

4. Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE-1)

İ.Ü. Araştırma ve Araştırma ve Yardım Vakfı Eğitim Faaliyetleri İşletmesi tarafından Bursa İli, Gemlik İlçesi Merkez bölgesinde yapılmış olan 05/06/2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Gemlik (Bursa) Alanının Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirlenen İznik ve Gemlik faylarının her iki tarafından 15,00'er metre olmak üzere 30,00'er metre genişlikte fay zonları aynen korunarak Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE-1) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında bulunan Gençali Köyü ve çevresinden geçen yaklaşık olarak 12 km. uzunluğunda, D-B doğrultulu Gençali Fayı ve Kurşunlu Köyü ve çevresinden geçen yaklaşık olarak 9 km. uzunluğunda, D-B doğrultulu Kurşunlu Fayları bulunmaktadır. Bu fayların üzerinde herhangi bir paleosismolojik çalışmalar ve veriler elde edilemediğinden Gençali Fayı ve Kurşunlu Faylarının her iki tarafından 100,00'er metre olmak üzere 200,00'er metre genişlikteki alan Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE-1) olarak değerlendirilmiştir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanı oluşturan parselin bulunduğu topografyadaki orta derece bir araziye sahip olup, en düşük kot 40m en yüksek kot ise 65m'dir. Eğim ortalama %15'tir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alandaki topografya orta derece eğimli bir arazi yapısına sahip ve yönelim anlamında eğim kuzeye doğru azalmakta olduğu görülmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı halihazırda boş durumdadır. Arazinin bir bölümünde hafriyat ve döküm çalışmaları yapılmıştır. Yakın çevresinde, tarım alanları, orman alanları, ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A13B3A Pafta, E:562 parsel, Y:1458 ada 29 nolu Parsel özel mülkiyete ait olup, Süleyman Yavuz adına kayıtlıdır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A13B3A Pafta, E:562 Nolu parsel, Y:1458 ada 29 nolu parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Orman Alanı" içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; Orman Alanları ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

"6.2.5. ORMAN ALANLARI ve ÇAYIR-MERA ALANLARI

6.2.5.1. ORMAN ALANLARI

Bu planda "orman alanı" olarak gösterilen alanlar, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlar olup bu alanlarda uygulamaların bu kanun hükümleri kapsamında yapılması esastır.

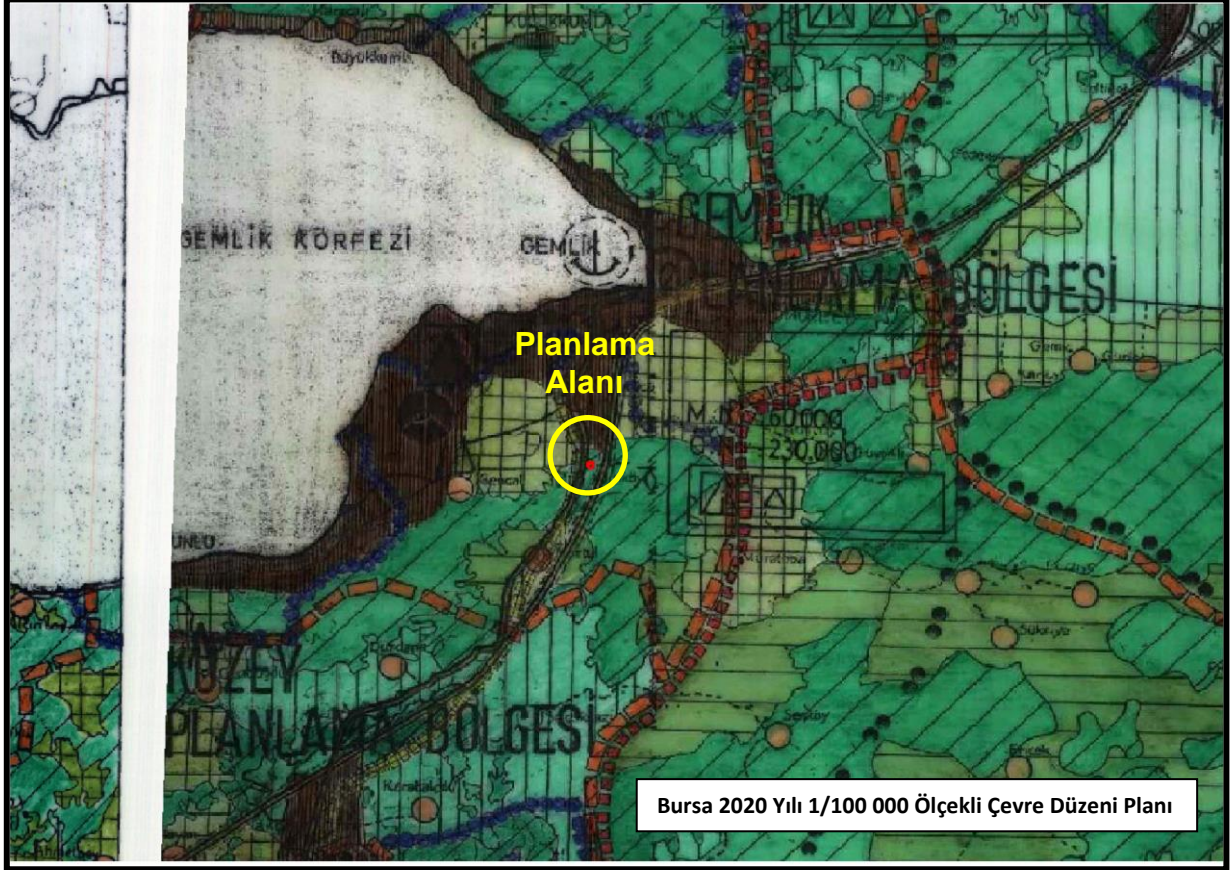
Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.

Bu planla tanımlanan orman alanları içinde yer almakla birlikte, orman alanı olarak tespit edilmeyen ve orman alanı olarak tespit edilmiş alanlar ile tamamen çevrelenmiş konumda bulunmayan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın

onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda 6.2.4. Tarım Alanları başlığı altında yer alan hükümlere göre uygulama yapılır.

Bu planda orman alanı olarak tanımlanmış olmakla birlikte 2B kapsamından çıkarılan arazilerde, ilgili Kanuna göre 2B kapsamından çıkarılma amaçları doğrultusunda bu planın ilgili hükümlerine göre uygulama yapılır.”

Harita 3. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, H22A13B3A Pafta, E:562 Nolu parsel, Y:1458 ada 29 nolu parsel, 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı kapsamında kısmen “Özel Mahsül Alanları” kısmen “Yol Kenar Koruma Kuşağı” kısmen de “Orman Alanı” olarak planlıdır.

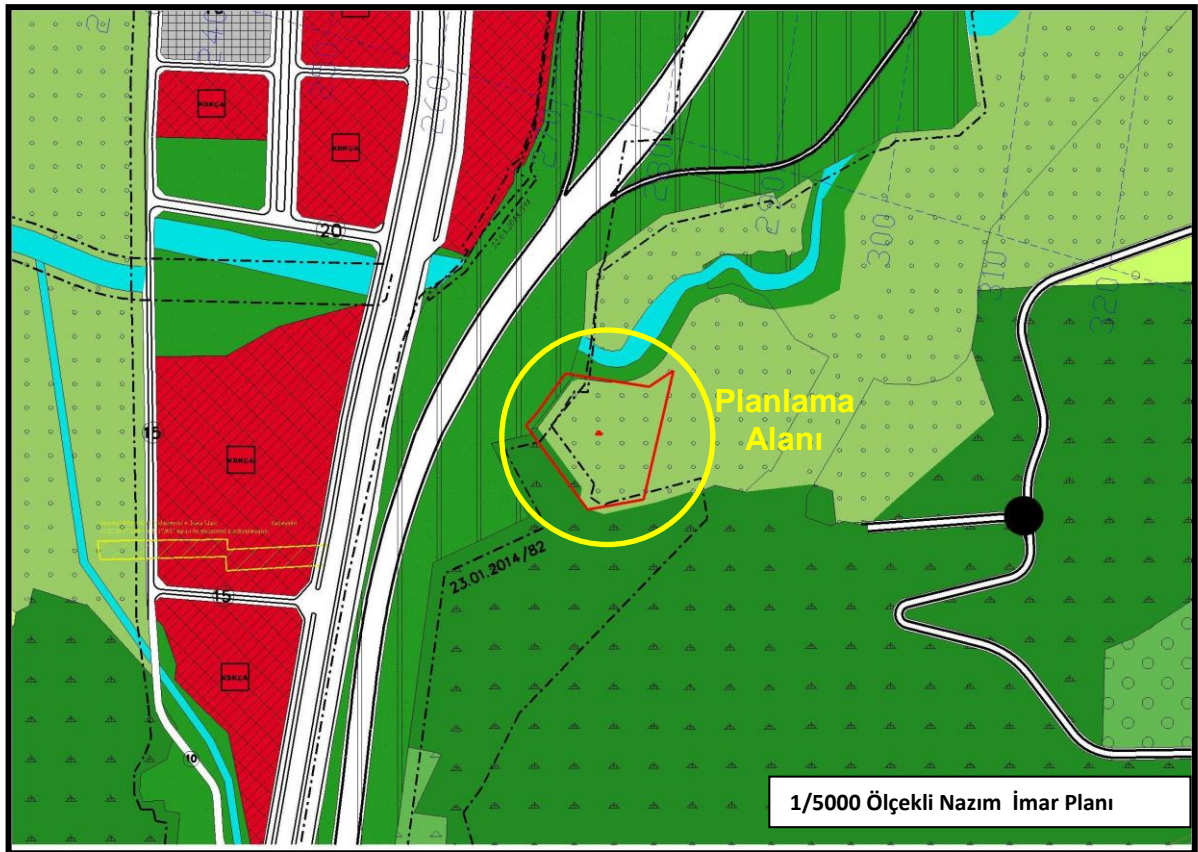
1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı Plan Hükümleri’nde yukarıdaki kullanımlar ile ilgili olarak aşağıdaki maddelere yer verilmiştir.

“5.2. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI’NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCAYA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ.”

Harita 3. Parselin 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu parsel 03.09.1982 tarih ve 4/3 sayı, 16.06.1983 tarih ve 6/38 sayı ile besihane ve kesimhane amaçlı inşaat ruhsatları düzenlenmiş, daha sonra bu ruhsatlara 27.10.1982 tarih ve 3/19 sayı, 14.01.1987 tarih ve 6/39, 6/40 sayılarla yapı kullanma izinleri düzenlenmiştir. Bu ruhsatlarla parsel üzerinde et kombinasi tesisleri kurulmuş ve işletilmiştir. Parsel üzerinde faaliyet gösteren firma bahsi geçen kullanımları uzun yıllar devam ettirmiştir. Bahsi geçen ruhsatların alınması aşamasında Tarım Bakanlığı'ndan 21.10.1987 tarih ve 11031 sayılı yazı ile arazinin tarım dışı amaçlı kullanılabileceğine ilişkin kurum görüşü de alınmıştır. Ayrıca günümüzde arazinin bir bölümünde de hafriyat ve döküm çalışmaları yapılmıştır. Parsel üzerindeki bu kullanımlardan hareketle parsel kullanımının depolama kullanımını kapsayacak şekilde tanımlanarak nazım ve uygulama imar planlarına işlenilmesi talep edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği ile parselin kullanımı eskiden üzerinde bulunan yapılar ve günümüzde yapılan çalışmalar dikkate alınarak **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** olarak belirlenmiştir. Temel olarak parselde depolama kullanımı öngörülmektedir. Bu durum alt ölçekli planlarda dikkate alınacak ve plan üzerine işlenecektir. Alanın içerisinde bulunduğu nazım imar planına ait plan notlarında konut dışı kentsel çalışma alanları ile ilgili aşağıdaki notlar tanımlanmıştır:

A) GENEL HÜKÜMLER,

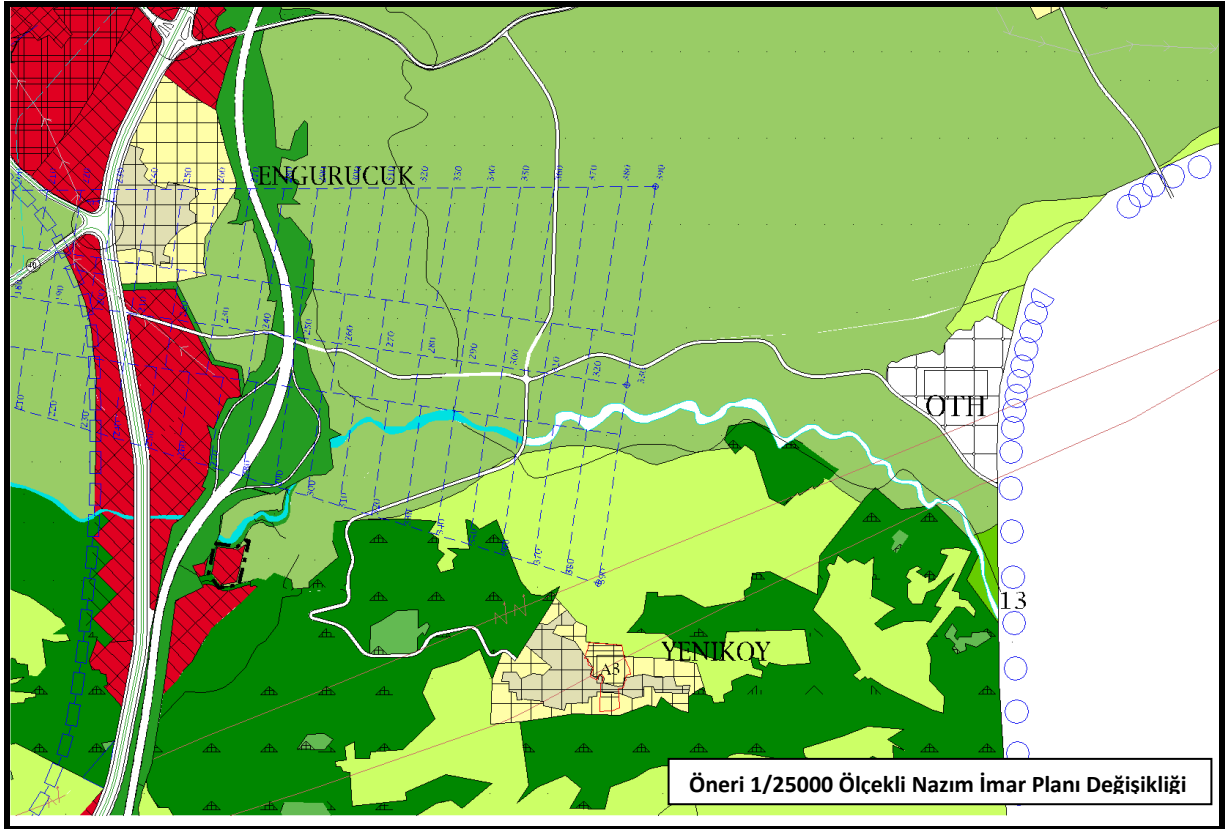
3.3. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.3.1. İÇİNDE KARAYOLU SERVİS HİZMETLERİ VERECEK TESİSLER, ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARSI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FAALİYETLERİ, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMİYEN DEPOLAR, KİRLİTİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, RESMİ YADA ÖZEL, İDARİ, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, SAĞLIK, EĞİTİM, , YURT SPOR TESİSLERİ, BÖLGESEL MARKETLER, İŞ VE TİCARET MERKEZLERİ, İLE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.3.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE KALIP, KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER KARAYOLUNUN SÜREKLİ GİRİŞ VE ÇIKIŞLARLA ZEDELENMEMESİ AMACIYLA ÖN CEPHELERİNDE SERVİS YOLU, ARKA CEPHELERİNDE TARIM ALANLARINA SINIR BÖLGELERDE DE TAMPON GÖREVİ

GÖRECEK YEŞİL ALAN TERKLERİNİ YAPMALARI ZORUNLUDUR. YİNE BU ALANLARDA GÖRSEL KİRLİLİĞİN ÖNLENMESİ VE KENT PRESTİJİNE DEĞER KATACAK CEPHE DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR. KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ, GÖRSEL KİRLİLİK VB. AÇISINDAN SORUN OLUŞTURACAK ALANLARDA BETON SANTRALLERİ YER ALAMAZ.

Bölgede faaliyet gösteren diğer depolama alanlarının varlığı ve aynı zamanda depolama alanı açığı da göz önüne alınmış ve parsel kullanımı tanımlanmıştır. Parselin güney cephesindeki yeni köy yolundan cephe alacağı öngörülmüş olup tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



Tablo 2:Planlama Alan Kullanımı Karşılaştırması

KULLANIM ALAN	TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ÖZEL MAHSÜL ALANI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	18.671,32m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	18.671,32m ²

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; “e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; “MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.”

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili gerekli kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler Ekte verilmiştir.

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.153597

15.10.2018

Konu : Afete Maruz Bölge(Gemlik İlçesi,
Engürücük Mahallesi, 562 parselde Konut
Dışı Kentsel Çalışma Alanı)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 10.09.2018 tarihli ve 78058637-160889 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 562 nolu parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Arazide yapılan gözlemsel incelemede söz konusu parselin hafriyat döküm sahası olarak kullanılmış olduğu görülmüştür. İmar uygulamaları öncesinde jeolojik-jeoteknik çalışmaları yapılarak parseldeki dolgu kalınlığı net olarak belirlenmeli, zeminde oluşabilecek mühendislik problemlerine (ani oturma, göçme, taşıma gücü, yanal yayılma, vb.), deprem, heyelan gibi olası afet risklerine karşı gerekli tedbirler alınmalıdır.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.



e-imzalıdır

Mustafa ÖZSOY

Vali a.

Vali Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : GNXXFWPZALEVCMVTEVS Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belgegeçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr

Bilgi için: Kürsat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No:(224) 216 00 00-143



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

Sayı : 26106802-405.02.99-E.1949088
Konu : Diğer (Boru Hatları Koruma Faaliyetleri)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 10/09/2018 Tarih ve 160889 Sayılı Yazınız

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Engürücük Mahallesi 562 parsel üzerinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı imar planı yapılacak olup, ilgi yazı ile Kuruluş görüşümüz talep edilmektedir.

Yazı ekindeki veriler tarafımızdan incelenmiş olup söz konusu parselde mevcut veya planlanan boru hattımız ve tesisimiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[E-İmzalı]
Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmzalı]
Zülfü YILDIRIM
Daire Başkanı

Adres	: Bilkent Plaza A-2 Blok 06800 Bilkent/ANKARA	Bilgi için : Esra ÇANKAYA ERKAN Teknisyen
Telefon	: (312) 297 2000 Faks : (312) 266 0733-34	Telefon : 0(312) 297 2179
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	e-posta : esra.cankaya@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27864308-730.10-22546

Konu: Gemlik İlçesi, Engürüçük Mahallesi İmar Revizyonu Hk.

02/10/2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : 10/09/2018 tarihli ve 160889 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Gemlik İlçesi, Engürüçük Mahallesi 562 parselin " Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" 1/25000 Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı olarak değiştirilmesi için Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu parsellerde Genel Müdürlüğümüz'e ait mevcut ve planlanan altyapı tesisi(kanalizasyon, yağmursuyu içmesuyu ve tarımsal sulama) bulunmamaktadır. Faaliyet esnasında ortaya çıkacak atıksuların yeraltı su rezervini etkilemeyecek şekilde önlemlerin faaliyet sahibince alınarak sızdırmaz fosseptikte toplanması gerekmektedir. Ayrıca imar plan değişikliğine konu parsel sınırından geçen Engürüçük Deresi'ne ilişkin DSI 1. Bölge Müdürlüğünce onaylı "Engürüçük Deresi Uygulama Projesi " bulunmaktadır. Yapılacak faaliyetin derenin akış kesitine müdahale etmemesi, kesiti daraltmaması için gerekli önlemler ile doğal yapının korunması yer altı sularının ve kaynakları kirlilemeyecek bütün önlemlerin faaliyet sahibi tarafından alınması, İlgili mevzuat kapsamında ilgili kurum/ kuruluşlardan gerekli izin ve uygun görüşlerin alınması, muhtemel içmesuyu talebi ve işletmeden kaynaklanacak atıksularla ilgili olarak yukarıda açıklanan şartların yerine getirilmesi koşuluyla, sözkonusu faaliyet Kurumumuzca uygun mütaala edilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Gürhan KILIÇ
Plan Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk
(e-imzalıdır)

Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.
(e-imzalıdır)

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah.
Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/BURSA
Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi : buskigm@hs01.kep.tr



Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Gülsüm ÖZEL
buski@buski.gov.tr

Evrakı Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BEL93P7RN>



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 27264143-622.02-E.33212
Konu : Görüş Ve Teklifler

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı- Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 10.09.2018 tarihli ve 40935987-160889 sayılı yazınız.

İlimiz, Gemlik İlçesi, Engürücük Mah. 111 ada, 562 nolu parsellerde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/ 25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği talep edildiği, plan değişikliğine konu olan alan, onaylı Bursa 2020 yılı 1/ 100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, "Orman Alanları" nda kaldığı, Gemlik İlçesi, Engürücük Mah. 562 nolu parsel, onaylı 2020 yılı 1/ 25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi, Nazım İmar Planında kısmen "Parklar ve Dinlenme Alanları" Kısmen "Tarım Alanı" nda kaldığı, söz konusu alan onaylı, 1/ 5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında ise kısmen tarım alanı, kısmen "Yol Koruma Bandı" ve kısmen de "Orman Alanlarında kaldığı belirtilmiş olup; Söz konusu talep incelenerek, 1/ 25.000 Ölçekli, 1/ 5000 Ölçekli Nazım İmar Planını değişikliği ile Uygulama İmar Planına esas kurum görüşümüz ilgi yazınız ile sorulmaktadır.

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğümüz ile Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğümüz arasında yapılan iç yazışmamız neticesinde;

Görüşü istenilen Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 111 ada ve 562 nolu parsel için Şube Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğümüz ile ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan iç yazışmamız neticesinde;

Söz konusu plan ve plan değişikliği işlemleri ile ilgili olarak, Şube Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Bununla birlikte, bahse konu alanda yapılacak olan planlarla ilgili olarak, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması gerektiği belirtilmiştir.

İlimiz, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 111 ada ve 562 nolu parselin bulunduğu yerde; 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu bulunmamaktadır

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Selçuk Ziya NAMLI
Vali a.
İl Müdür Yardımcısı

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Veysi TARHAN
İnşaat Mühendisi



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-721914
Konu : İmar İşleri

19.10.2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Bursa)

İlgi : a)10.09.2018 tarihli ve 160889 sayılı yazınız.
b)22.09.2017 tarihli ve 48376342-120/646258 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızda; Bursa ili, Gemlik ilçesi, Engürücük mahallesi, 562 parsel sayılı taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı plan değişikliğinin talep edildiği belirtilerek, bahse konu Nazım İmar Planı değişiklikleri ile Uygulama İmar Planına esas Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekli haritada sınırları çizilen söz konusu taşınmazın, Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Bahse konu taşınmazın kuzeyinden Koca Dere geçmekte olup, Kurumumuzca hazırlatılan "Engürücük (Koca) Dere Islahı Uygulama Projesi"ne ilgi (b) yazı ile Kurumumuz görüşü verilmiştir. Bu kapsamda Koca Derede taşkın kontrolüne yönelik gerekli ıslah çalışmaları yapılmadan, taşınmazın kuzeyinde bulunan toprak yol kotunun altında faaliyette bulunulmaması gerekmektedir.

Mevcut durumda taşınmazın büyük bölümünün dolgu yapılarak yükseltildiği yerinde yapılan incelemede belirlenmiş olup; bu nedenle topoğrafik olarak eğimli arazilerden gelebilecek yüzeysel sulara karşı gerekli drenaj tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte bahse konu taşınmaz yeraltı suyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. Heride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini arz ederim.

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: BAFP-HA12-AG53-1617

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duanı 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi.1blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadirsarialtin@dsi.gov.tr

Kadir SARIALTIN
İnşaat Mühendisi



T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18824468-349-7960/15384
Konu : Kurum görüşü

12/ 10/ 2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi: 10.09.2018 tarih E.160889 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, İlçemiz Engürücük Mahallesi 562 parselin “konut dışı kentsel çalışma alanına” olarak tanımlanmasına ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hakkında kurum görüşü verilmesi istenmektedir.

İlçemiz Engürücük Mahallesi 562 parsel nolu taşınmazlar üzerine kayıtlarımızda, onaylı 1/1000 ölçekli mevzi imar planına rastlanmamıştır.

Ayrıca, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik telifinin, alınacak kurum görüşleri dikkate alınarak, Mer’i mevzuat hükümlerine göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ve uygulamada karşılaşılabilecek yasal ve yönetsel sorunlar göz önüne alınarak değerlendirilmesi hususunda,

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Vedat BÜYÜKGÖLCİGEZLİ
Başkan a.
Başkan Yard.

Hamidiye Mahallesi İrmak Sokak NO.138 16600 Gemlik/BURSA
Telefon:(0 224)5134520-5135021 Fax:(0 224)5134528 e posta:gemlikbelediyesi@gmail.com
Web: www.gemlik.bel.tr



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü



Sayı : 45706566/23799
Konu : Görüş



15.11/2015

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne

İlgi : 02.11.2015 tarih ve 181401 sayılı yazınız

İlgi sayılı yazınız ile Gemlik İlçesi Engürücük Mahallesi 562 nolu parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/25000-1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Plan değişikliği hazırlanarak taşınmazın Konut dışı kentsel çalışma alanına alınması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; ilgili parselde 3.9.1982 tarihinde yapı kullanım izni alınarak kombina tesisi yapıldığı, 2.10.1987 tarihinde Mülga Köy Hizmetleri 17. Bölge Müdürlüğünde görevli Ziraat Mühendisi Fuat Savaş ÜNVER tarafından yapılan etüt çalışmasında ise parselin VI. Sınıf tarım toprağı olduğu ,bina inşa edildiği ve tarım dışı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Parselle ilgili işlemlerin ve izinlerin kanunlara uygun olarak 11.03.1989 tarihinden önce gerçekleştirildiği anlaşıldığından 5403 sayılı kanun açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Ömer ÇELİK
Vali a.
İl Müdürü

İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Hürriyet/BURSA
Telefon : (0 224) 246 42 30 / 195
e-posta : bilgiedinme@bursatarim.gov.tr

gAyrıntılı Bilgi İçin : Zir.Müh.Günay UÇAR
Faks : (0 224) 247 43 24
Elektronik Ağ : www.bursatarim.gov.tr



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : 45706566-230.04.02-E.2868029
Konu : Görüş

04.10.2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 11.09.2018 tarihli ve 40935987-161682 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazı ile Gemlik İlçesi Engürücük Mahallesi 562 parsel ile ilgili 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi ve 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar planları değişikliği talep edilmektedir.

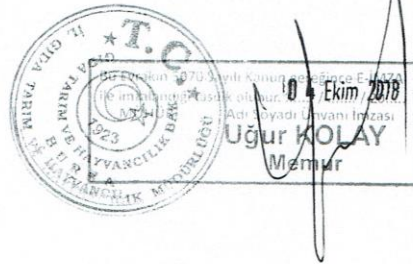
Talep edilen parselle ilgili 18.11.2015 tarih ve 23799 sayılı yazımız ile verilen ekteki görüşümüz geçerlidir.

Gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Hacı Dursun YILDIZ
Vali a.
İl Müdürü

Ek : Görüş (1 Sayfa)



Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

Bilgi için: Günay UÇAR
Mühendis





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 84113134- 045 / E.352082
Konu : Gemlik, Engürücük Mahalelisi, 562
Parsel hk.

04.10.2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi: 10/09/2018 tarihli ve 40935987/160889 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 562 parsel numaralı taşınmazın konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri talep edildiği bildirilerek konuya dair kurum görüşümüz sorulmuştur.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu parselin mevcut ve planlanan karayolu güzergahlarımız dışında kaldığı tespit edilmiş olup konunun Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu açısından da incelenebilmesi için Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge (KÖSOB) Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Murat Olgun ARMUTLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden."vlnyy51669E0" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin: Abdullah Sami GÜZEL

Çevre, İzin ve Kontrol Mühendisi

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 3607028

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : aguzel4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje Ve Çevre Başmühendisliği -



1 / 1

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-169.09.99-E.852934
Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi Engürücük
Mahallesi, 562 parsel, Nazım İmar Planı
değişikliği hk. kurum görüşü

19.10.2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 10.09.2018 tarihli ve 40935987-160889 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürücük Mahallesi, 562 parselin "konut dışı kentsel çalışma alanı" olarak tanımlanmasına yönelik 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin kurum görüşü istenen ilgi yazınız incelenmiştir.

Bahse konu alana yönelik Müdürlüğümüz arşiv ve dosyasında yapılan incelemede sonucunda; herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı, arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı ve/veya koruma alanı tescil kaydına rastlanmamıştır.

Ancak; 2863 sayılı Yasa kapsamında istenen görüşün verilebilmesi için, alanın muhtemel kültür varlığı arkeolojik sit potansiyeli açısından irdelenmesine yönelik, Bakanlığımızın ildeki temsilcisiyle irtibata geçilmesi hususunda;

Bununla birlikte; yapılacak inşai ve fiziki uygulamalar sırasında, kültür varlığı niteliğinde herhangi bir taşınır veya taşınmaza rastlanması halinde, çalışmanın durdurularak 2863 sayılı yasanın "Haber verme zorunluluğu" başlıklı 4.maddesi gereği Müze Müdürlüğü ile irtibata geçilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

 e-imzalıdır

Serpil ARIK
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-imza
ile imzalandığı tasdik olunur. 19 Ekim 2018

MÜHÜR



Adı Soyadı - İmzası
Cemal DEMİRBİLEK

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : OJXKJEZMCFAWBFJSDGDE Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Osmangazi Caddesi Orhangazi Çıkmaşı No:22 16040 Tophane Osmangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr

Bilgi için: Begüm SAĞIR
Şehir Plancısı



Sayı : 21330151-754-E.20396
Konu : Kurum Görüşü

28.09.2018

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 10/09/2018 tarih ve E.160889 sayılı yazınız.

İlimiz, Gemlik İlçesi Engürüçük Mahallesi 562 sayılı parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanununun 8/c-e maddeleri ve ilgili mevzuat/yönetmelikler çerçevesinde plan hakkında kurum görüşümüzün ivedi bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Konu hakkında yapılan inceleme sonucunda;

-Söz konusu parselin Hazineye ait olmadığı, bu nedenle yapılan plan talebinin Hazineyi ilgilendiren hususu bulunmadığından kurum görüşü verilememektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

Ahmet ARIN

İl Müdürü a.

Milli Emlak Dairesi Başkan V.

ASLİ
ELEKTRONİK İMZALIDIR
28.09.2018

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Defterdarlık Ek Hizmet Binası Ahmetpaşa Mah. Ermutlu Sk. No:15 16050
Osmangazi/BURSA
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 222 20 86

Bilgi için:Kadir ÇAMOĞLU
V.H.K.İ.

ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği



25/09/2018

Sayı : 41932
Konu : Gemlik, Engürütük, 562 parsel Hk.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü 'ne
(Zafer Mh. Ankara Yolu Cd. B Blok K:2 No:1 16240)
Osmangazi/BURSA

İlgi : 19/09/2018 tarihli ve E.160889 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürütük Mahallesi, 562 no'lu parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin **1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı Değişikliği** talep edildiği belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Gemlik İlçesi, Engürütük Mahallesi, 562 no'lu parsel üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin **1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı Değişikliği** yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dvssorau.uedas.com.tr/en/Vision-Sorula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEKR7DUD2> Pin Kodu: 94402

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Fatih KESKİN / E-Posta Adresi : fatih.keskin@uedas.com.tr
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.