

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ,
1/25000 ÖLÇEKLİ GEMLİK PLANLAMA BÖLGESİ
NAZIM İMAR PLANI**

VE

**1/5000 ÖLÇEKLİ GEMLİK BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANLARI
617 ADA, 79, 80 ve 81 PARSELLERE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

...../...../20... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

TURKUT YALKI
A GRUPO ŞEHİR PLANÇISI
ŞEHİR PLANLAMA VE İMAR MÜHÜRÜ
DİĞER MÜHÜRLER

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No: 35

Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Tarih : 10.01.2019

Sayı : 2019 - 01

Konu : 1/25000-1/5000 Nazım İmar Plan Değişikliği Plan Raporu

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ, 617 ADA, 79, 80 VE 81 PARSELLER 1/25000-1/5000 NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI

a- Kadastral Bilgiler

Planlama alanı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 617 ada adalardan ibarettir.

b- Bölge İçindeki Yeri

Planlama Alanı Bursa Serbest Bölgesinin (BUSEB) de içinde bulunduğu alan, Marmara Bölgesi, Bursa - Gemlik Karayolu üzerinde, Bursa Şehir merkezine 35 km, Gemlik İlçe merkezine ise 10 km. mesafede yer almaktadır.



RESİM -1 Bölgenin Marmara bölgesi içindeki yeri

c- Ulaşım

Bölgeye karayolu ile Bursa - Gemlik karayolundan ulaşıldığı gibi İstanbul – İzmir Otoyolunun hizmete açılan Orhangazi Köprüsü – Bursa Otoyolundan da ulaşılabilir.

Bölgenin deniz yolu ile ulaşımı, bölgenin kuzey kesiminde kalan Gempport, Borusan, Roda ve Yılıfert limanlarından sadece yük taşımacılığı için kullanılmaktadır.

Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutvalki@gmail.com

OD'TÜ Dip. No: 1971/3901 – Karne Seri No: 1083 Dosya No: 35

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: Karne Grubu ve No'su No: A / P-1083 - Dosya no: 35 Geçerlilik Tarihi: 15.06.2020

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No: 35

Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM -2 Planlama alanının Bölge, Gemlik ve yakın çevresi ilişkilerini gösterir uydu fotoğrafı

d- Fiziki, İdari ve İşletim Bilgileri

Planlama Alanının 617, 941 ve 943 adaların bir kısmı ile 921 adadan 939 adaya kadar olan adaların tamamından oluşan kısmı daha önce serbest bölge olarak ilan edilmiş olup 813.999,84 m2 alan büyüklüğüne sahiptir. BUSEB - Bursa Serbest Bölge olması nedeniyle T.C. Ekonomi Bakanlığına bağlıdır. Bölgede imar mevzuatı da dahil olmak üzere tüm uygulamalar Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili mevzuatı gereğince yürütülmektedir.

Toplam 83.053,08 m2 alanlı 617 ada 79, 80 ve 81 parseller BUSEB' in sahibi ve işleticisi olan Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşleticisi A.Ş. tarafından alınmış ve serbest bölge sınırları dışında kalmaktadır. Bu nedenle bu kesimdeki yapılacak imar uygulamaları 06.12.2018 tarihine kadar İmar Kanunu ve ilgili mevzuata tabidir.

06.12.2018 tarih ve 417 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 07.12.2018/30618 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanması ile 617 adadaki anılan parseller Serbest Bölge sınırları içine alınmış ve başvurulacak yasal mevzuat değişmiştir.

e- Yapılan Plan Çalışmasının Türü, Ölçeği;

Planlama alanında 1/100.000 Ölçekli 2020 Bursa Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı 1/5.000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planları onaylı olarak yürürlüktedir ve yapılan plan çalışması Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile serbest bölge sınırlarına alınan kısım, mevcut serbest bölgesi ile bütünleşecek şekilde 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;

a- Planlama Alanının Bölgedeki Ve Ulusal Koordinat Sistemindeki Yeri;

KÖŞELER	COORDİNAT DEĞERLERİ
A Köşesi	423840.00 / 4475210.95
B Köşesi	424113.39 / 4475191.12
C Köşesi	424055.31 / 4474858.62
D Köşesi	443768.52 / 4474960.72

Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com

ODTÜ Dip. No: 1971/3901 – Karne Seri No: 1083 Dosya No: 35

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: Karne Grubu ve No'su No: A / P-1083 - Dosya no: 35 Geçerlilik Tarihi: 15.06.2020

TURGUT YALKI

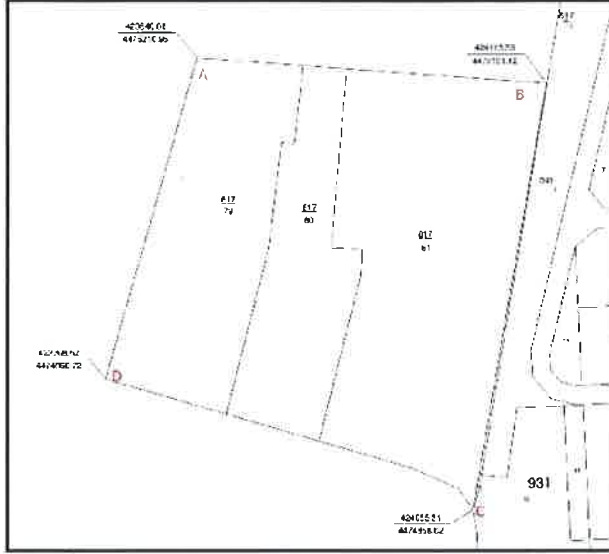
A GRUP ŞEHİR PLANLARI

Karne Seri No: 0494 Dosya No: 35

Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

b- Planlama Alanının Kadastral Durumu;

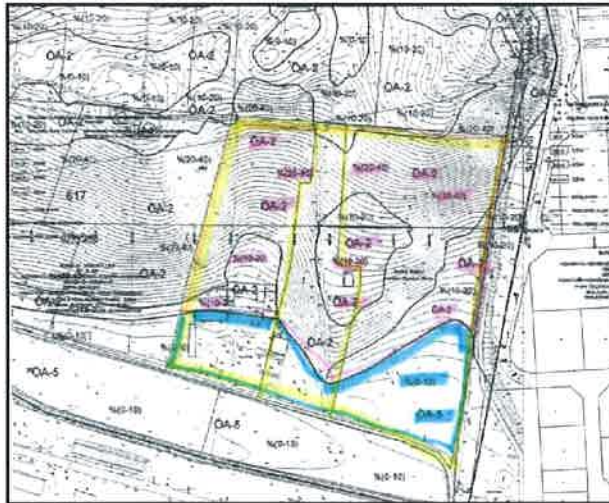


RESİM -3 Kadastral Durum

Planlama alanını oluşturan 3 parsel BUSEB alanı ile Roda tesisleri arasında kalmaktadır. Gerek BUSEB, gerekse Roda alanlarının uygulama imar planları bulunmaktadır.

c- Planlama Alanının Jeolojik Durumu;

Gemlik Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan "Jeolojik Bilgi Formu" ndan anlaşılabileceği üzere bölgenin 18.03.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa İl Müdürlüğüne onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır



RESİM -4 Planlama Alanının Jeolojik Haritası

Rapora göre planlama alanı ; " Ö.A.-5 - Mühendislik problemleri açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b) Önemli Alanlar " ile " Ö.A.-2 - Kütile hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar" da kalmaktadır.

Rapor her iki alanda yapılaşmaya engel bir durum olmadığını ancak, inşaat ruhsatı alınmasından önce yapılacak inşaat hesaplarına veri olmak üzere daha detaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun yaptırılmasını, elde edilecek veriler çerçevesinde statik projelerin hazırlanmasını, parsellerde yapılacak kazı sırasında alınacak önlemleri belirtmektedir.

Deprem Yönetmeliği gereği, ruhsat alınmadan önce bu tür araştırma ve çalışmaların yapılması, ruhsat projelerinin bu doğrultuda hazırlanmasını zorunlu kılmaktadır. Bu veriler çerçevesinde alanda gerekli önlemleri alınmak kaydıyla imar uygulaması yapılmasında sakınca yoktur.

3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ;

Planlama alanını etkileyen 4 adet plan bulunmaktadır. Bunlar planlama hiyerarşisindeki sıralarıyla; 1/100000 Ölçekli 2020 Bursa Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı ve planlama alanının her iki yanında bulunan 1/1000 Ölçekli BUSEB- Bursa Serbest Bölgesi Vaziyet Planı 1/1000 Ölçekli 617 Ada, 78 Parsel (Roda Tesisleri) Uygulama İmar planlarıdır.

Çekirge Cd, No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com

ODTÜ Dip. No: 1971/3901 – Karne Seri No: 1083 Dosya No: 35

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: Karne Grubu ve No'su No: A / P-1083 - Dosya no: 35 Geçerlilik Tarihi: 15.06.2020

a) 1/100.000 Ölçekli 2020 Bursa Çevre Düzeni Planı

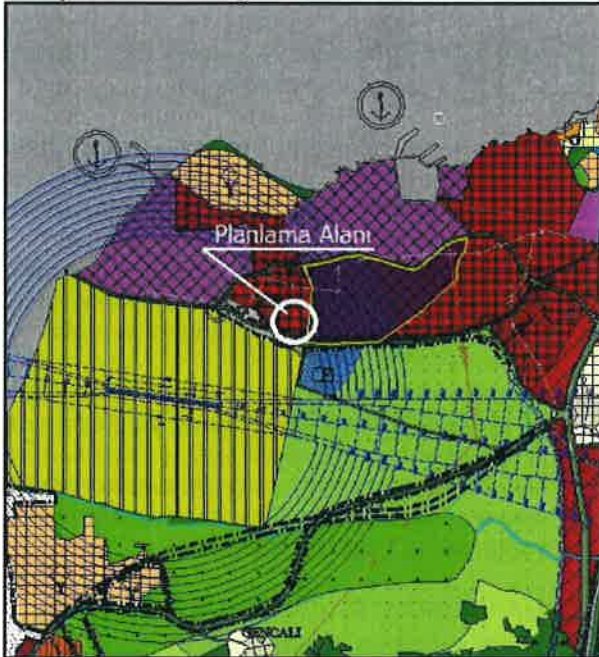


RESİM -4 Planlama Alanının 1/100.000 plandaki yeri.

(Planlama alanı serbest bölgenin batısında kalmaktadır)

19.01.1998 tarihinde onaylanan çevre düzeni planında bölge "Planlama Bölgesi" olarak tanımlanmış ve bu bölgeler, "Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getirilen ve planlama alanları belirlenen bölgeler olarak tanımlanmıştır. 100.000 ölçekli planda ayrıca bölgeyi ilgilendiren; " 6.1.1.1.1.b. Planlama bölgesinde yeni sanayi alanı oluşturulmayacaktır. 6.1.1.1.1.c. Gemlik'te, liman faaliyetlerini geliştirici tesis, depolama ve ambalajlama alanları ayrılacaktır." notları bulunmaktadır.

b) 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



RESİM 5- 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan, 12.04.2007 tarihinde onaylanmış bulunan 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Depolama Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Depolama alanına ilişkin 7.4.6 maddesinin son paragrafında alan ile ilgili olarak;

"Güneyde askeri alan, tarım alanları, batıda Engürücük ve İstanbul yolu ve kuzeyde deniz ile çevrili alanda yer alan bölgede yer alan depolama tesisleri alanında; serbest bölgedeki üretim ilişkilerine benzeyen, çevre sağlığı açısından olumsuzluk arz etmeyen ve depolama, liman işlevleri ile bütünlük arz eden imalatlar yer alabilir."

plan kararı getirilmiştir.

Mevcut serbest bölge ise planda da mevzuata uygun bir şekilde "Serbest Bölge Alanı" olarak belirtilmiştir.

c) 1/5.000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı



RESİM 6- 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da 1/25.000 Ölçekli plana uyumlu olarak "Depolama Alanı" olarak tanımlanmıştır. Planın 3.2 maddesinde depolama alanında dikkate alınması gereken kararlar aşağıda belirtilmiştir.

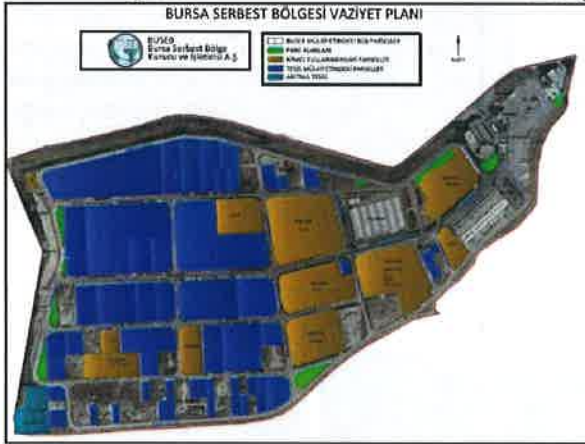
3.2. Depolama Alanları

3.2.1. Her türlü tarım, gıda, sanayi, mamul, hammadde, ara ve ana malı depolamak amacıyla ayrılan ve düzenlenen alanlardır.

3.2.2. Bu alanlarda "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği" uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde "Sağlık Koruma Bandı" bırakılacaktır.

3.2.3. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

d) 1/1.000 Ölçekli BUSEB- Bursa Serbest Bölgesi Vaziyet Planı



RESİM 7- Bursa Serbest Bölgesi Vaziyet Planı

Planlama alanı bitişiğindeki, BUSEB - Bursa Serbest Bölgesi idari işlemleri ile birlikte tüm imar uygulamaları da 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili mevzuatı doğrultusunda yürütülmektedir. Bu konularda yetkili organ T.C. Ekonomi Bakanlığı T.C. Ekonomi Bakanlığı, Serbest Bölgeler, Yurtdışı Yatırım ve Hizmetler Genel Müdürlüğüdür.

Bölgenin "Vaziyet Planı" ile eki olan "Bursa Serbest Bölgesi Yapılaşma Temel Prensipleri, Yapı ve Tesis Temel Prensipleri" anılan idarece onaylanmış olup imar uygulamaları bu belgelere göre yapılmaktadır.

Planlama alanı ile BUSEB alanının 06.12.2018 tarih ve 417 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Serbest Bölge Kapsamına alınması ile çevre imar planı ve uygulamaları ile ilgisi kalmamış ancak bölgenin bütünlüğünün algılanması ve bu doğrultuda plan çalışmalarının yapılabilmesi için bölgenin imar uygulamaları ile ilgili yol şeması ve plan kullanım alanları bilgi amaçlı eklenmiştir.

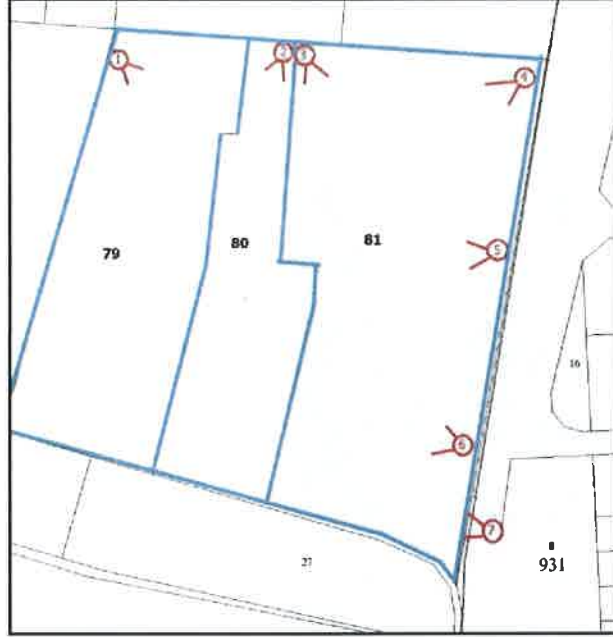
TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancılar Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU VE ÇEVRE FOTOĞRAFLARI



RESİM 8- Planlama Alanı Fotoğraf Çekim Yönleri



1 nolu fotoğraf



2 nolu fotoğraf



3 nolu fotoğraf



4 nolu fotoğraf



5 nolu fotoğraf



6 nolu fotoğraf



7 nolu fotoğraf



Bursa Serbest Bölgesinin güney-kuzey istikametinde havadan görünüşü



Bursa Serbest Bölgesinin kuzey-güney istikametinde havadan görünüşü

6- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI YAPIM ÇALIŞMASI

a- Planın Yapım Amacı

Yukarıda da belirtildiği gibi 617 ada 79, 80 ve 81 parsellerden oluşan planlama alanının 06.12.2018 tarih ve 417 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile serbest bölge kapsamına alınması ile hukuksal statüsü değişmiş, 3194 sayılı İmar kanununa göre uygulama yapılma olanağı kalmamıştır. Bundan böyle anılan alanda 3218 ve bazı değişiklikler getiren 6772 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili mevzuatı gereği uygulama yapılacaktır.

Serbest Bölgenin plana işlenmesinin 2 amacı vardır, birincisi bu alanlar dışında yapılacak imar uygulamalarında böyle bir verinin olduğunun bilinmesi, ikinci olarak ta bölge içi her ne kadar İmar kanunu kapsamında olmasa da serbest bölgenin, dışındaki alan ve kullanımlar ile bağlantısının sağlanmasında bilinmesi gereken verileri göstermesidir.

b- Plan Çalışmasının Kapsamı

Planlama alanı yukarıda da belirtildiği gibi Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, toplam 83.053,08 m2 alanlı 617 ada 79, 80 ve 81 parsellerden ibarettir.

c- Plan Notları

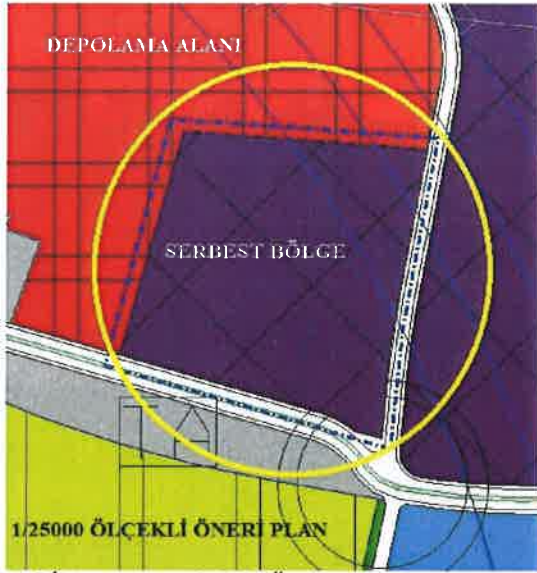
BUSEB Serbest Bölgesi içinde 3218 ve 6772 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili mevzuatı hükümleri geçerlidir.

TURGUT YALKI

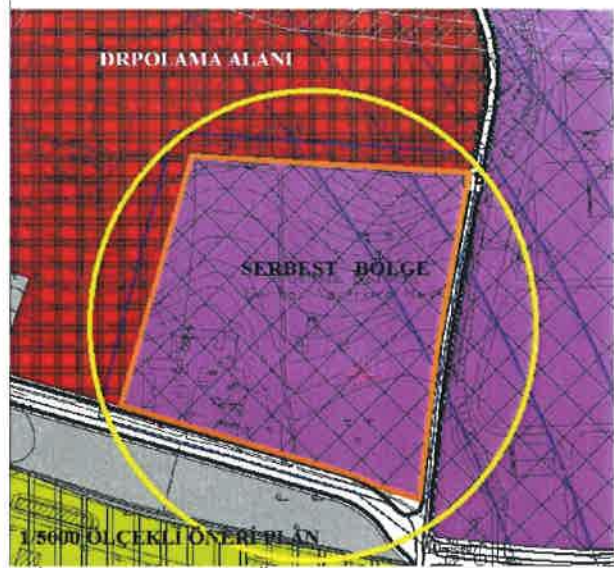
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372

Şehir Plancılar Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744



RESİM 9- 1/25 000 Ölçekli öneri plan



RESİM 10- 1/5 000 Ölçekli öneri plan

d- Plan Kullanım Alanları

Kullanım kararlarının fiziksel olarak kapladığı alanların dökümü aşağıya çıkarılmıştır.

Depolama Alanları, 65.295,44 m2, Yollar-17.804,37 m2, Yeşil Alanlar-46,73 m2dir

Serbest Bölgeler Kanunu, yasal mevzuat ve dayanakları, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ile 1/5.000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı 617 ada 79, 80 ve 81 Parseller İmar Planı değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır..

Turgut Yalkı
Şehir Plancısı

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No:271 Büro Tescil No:1661007
Dip. No:ODTÜ-1971/3901
Çekirge Mah.Çekirge Cd.Urgancıoğlu Apt.A Bl. No:103 D:2
Tlf:0224 234 99 75 Fax:234 99 40 Osmangazi / BURSA