

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ,
LİMAN ALANI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
KISMİ İPTALİ AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ	5
2. COĞRAFİ YAPI	7
3.SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	7
4.ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	8
5.İDARİ YAPI	13
6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN KIYI TESİSLERİ	15
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	17
8.MÜLKİYET BİLGİSİ.....	19
9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	23
10.PLANLAMA ALANI MERİ 1/5.000 NİP- 1/1.000 UİP PLAN KARARLARI.....	28
11. PLANLAMA ALANI ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	31
12.HALİHAZIR HARİTA	34
13.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR (GÖRÜŞ-RAPOR-ETÜD- ÇED-VB)	34
14.PLAN KARARLARI:.....	40

HARİTALAR

<i>Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....</i>	5
<i>Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri</i>	5
<i>Harita 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü- (Genel).....</i>	6
<i>Harita 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Yakın).....</i>	6
<i>Harita 5 Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri</i>	10
<i>Harita 6 Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri</i>	11
<i>Harita 7 Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri</i>	12
<i>Harita 8 Gemlik İlçe Sınırı (Uydu Görüntüsü).....</i>	13
<i>Harita 9 İdari Yapı ve Sınırlar (İl-İlçe Bütünü)</i>	14

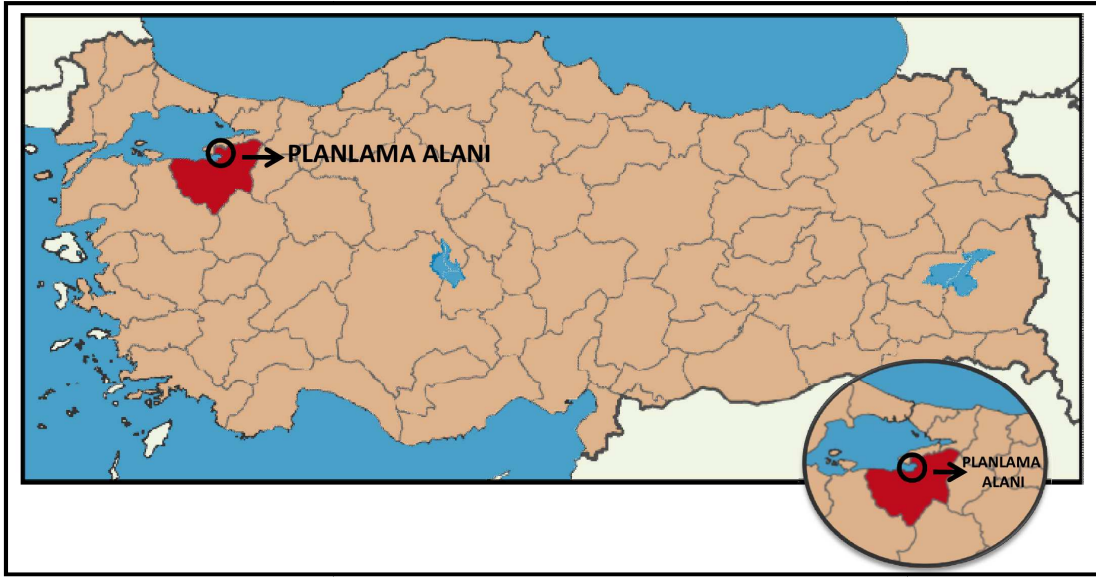
<i>Harita 10 Planlama Alanı Çevresindeki Kıyı Tesisleri.....</i>	<i>16</i>
<i>Harita 11 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Özel Kanunlara Tabi Alanlar</i>	<i>18</i>
<i>Harita 12 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Bilgisi.....</i>	<i>20</i>
<i>Harita 13 Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi.....</i>	<i>21</i>
<i>Harita 14 Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi (İmar Planı)</i>	<i>22</i>
<i>Harita 15 Planlama Alanının Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri</i>	<i>24</i>
<i>Harita 16 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planındaki Yeri</i>	<i>25</i>
<i>Harita 17 Planlama Alanının Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri</i>	<i>26</i>
<i>Harita 18 Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi 1/25.000</i>	<i>27</i>
<i>Harita 19 Planlama Alanının Gemlik Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri</i>	<i>29</i>
<i>Harita 20 Planlama Alanı Meri Uygulama İmar Planı Durumu</i>	<i>30</i>
<i>Harita 21 _26.05.2004 Tarihli Plan Durumu (İlk Onaylı Plan)</i>	<i>31</i>
<i>Harita 22 _19.11.2008 Tarihli Plan Değişikliği</i>	<i>32</i>
<i>Harita 23 _17.05.2011 Tarihli Onaylı İlave İmar Planı.....</i>	<i>32</i>
<i>Harita 24 Meri Uygulama İmar Planı Süreçleri.....</i>	<i>33</i>
<i>Harita 25 Batimetrik Harita.....</i>	<i>36</i>
<i>Harita 26 Roda Limanı ve Geri Sahası Jeolojik- Jeoteknik Etüd Sınırları</i>	<i>38</i>
<i>Harita 27 Kısmi İptal Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şeması</i>	<i>44</i>
<i>Harita 28 Liman Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kısmi İptali.....</i>	<i>45</i>

RESİMLER

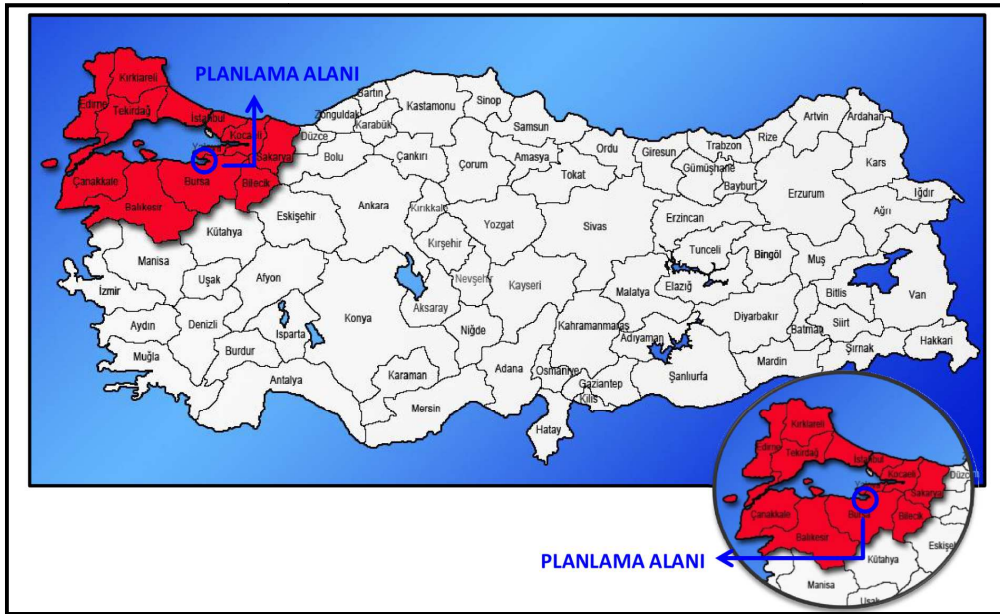
<i>Resim 1 Bursa Limanları Kapasiteleri ve Araç Hareketi Verileri</i>	9
<i>Resim 2 Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müd. İşletme İzni Görüş Yazısı</i>	35
<i>Resim 3 30.04.2012 Tarihli Seyir Hidrografi ve Oşinografi Daire Başkanlığı Yazısı</i>	36
<i>Resim 4 ÇED Belgeleri</i>	39

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. 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. Gemlik İlçesi, 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. Planlama alanı; Gemlik kent merkezinin 7 km güney batısında, Bursa Serbest Bölgesi'nin 2 km kuzeybatısında yer alan “**Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ**” nin faaliyet gösterdiği dolgu liman sahasıdır.



Harita 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Harita 2 Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Harita 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü- (Genel)



Harita 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. COĞRAFİ YAPI

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin kuzey bölümünde yer almaktadır. İlin güneyinde Osmangazi, Yıldırım ve Kestel, güneybatısında Mudanya, doğusunda Yenişehir ve Orhangazi ilçeleri, kuzeyinde ise Yalova İli ile çevrelenmiştir. Gemlik Körfezi'nin doğu kıyısı liman kentidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Kıyıdan başlayarak doğu istikametinde 3-4 km. uzunluk ve 2-3 km. genişliğe sahip ova alanı Gemlik İlçesi'nin yegane düzlüğüdür. İznik Gölü'nden gelen Karsak Deresi bu düzlüğü ikiye bölmüş vaziyettedir. Gemlik Körfezi umumiyetle sakin ve dalgasızdır. Körfez sularının sığ kısımları 1-10 m. derin kısımları ise 100- 150 m. arasındadır.

İklim (Rüzgar-Sıcaklık- Yağış- Bitki Örtüsü): Gemlik İlçesi'nin içinde bulunduğu bölgenin iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışlar çok sert geçmemekte, yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmemektedir. Gemlik İlçesi'nin yıllık yağış miktarı ve ortalama sıcaklıkların dağılımı incelendiğinde, her mevsimde yağışların görüldüğü ve ortalama sıcaklıkların ılıman bir iklim oluşturduğu gözlenmektedir. Yağışlar en çok aralık ve ocak aylarında, en az yaz aylarında gözlenmektedir. En yüksek sıcaklık ağustos ayında 40,6°C, en düşük sıcaklık şubat ayında -9°C, ortalama sıcaklık ise 14,9 °C'dir. Yaz aylarında batıdan deniz yönünden esen rüzgarlar bölgede etkili olmaktadır. Ortalama rüzgar hızı saniyede 18,9 m./sn'dir. Yerleşim alanı haricinde kalan düz ova kısımlarında ve yamaç kesimlerinde hakim bitki dokusu zeytinliklerdir. Ova kesiminde zeytinlik olmayan kısımlarda ekili tarım yapılmaktadır. Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde Samanlı Dağları'nın yamaçlarından itibaren yüksek kesimlere doğru orman arazileri uzanmaktadır. Orman alanlarında hakim bitki dokusu karaçamdır.

3.SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Nüfus: 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Gemlik İlçesi'nin nüfusu 103.390 kişi olup, kilometrekareye 256 kişi düşmektedir. Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. büyük ili olan Bursa'nın 2014 yılı toplam nüfusu 2.787.539 kişidir. Gemlik İlçesi hane halkı büyüklüğü ortalaması 3,13 değer ile Bursa ortalamasına (3,43) yakın durumdadır.

Ekonomi: 2015 yılı BTSO'ya kayıtlı üyelerin sektörel sınıflamaya göre sayıları incelendiğinde; inşaat malzemeleri ve madencilik %15.61 ile birinci, tekstil %10.96 ile ikinci, gıda-tarım-hayvancılık %10.88 ile üçüncü, makine-metal sanayi ve ticareti ise %9.59 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Gemlik İlçesi 1970 yılında Suni İpek Fabrikası'nın kurulmasından sonra nüfus artış hızında önemli bir sıçrama yaşamıştır. 1970 yılından sonra

sanayileşmenin hızla artmasıyla kentsel ve toplam nüfusta artış gözlenirken, kırsal nüfusta azalma gözlenmiştir. Özellikle 2001 yılında Bursa Serbest Bölgesi'nin ticari faaliyetlere başlaması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle kent hızlı şekilde göç almaya başlamış ve kentsel nüfus büyük oranda artmıştır. 2000- 2008 yılları arasında kentsel nüfus 63.710'tan 90.592'a çıkmıştır. Toplam nüfus 2016 yılı itibariyle 107.139'dur.

Yerleşmede ekonomik yapının temelini oluşturan sektör tarımdır. Tarımsal faaliyetler bazında en önemli pay “zeytin üreticiliğine” aittir. Ticaret borsası kayıtlarına göre kayıtlı 296 aktif üyeden 255 tanesi zeytin ticareti ile uğraşmaktadır. Gemlik zeytin kalitesi bakımından hem ülke hem de dünya çapında bir üne sahiptir. Gemlik Sanayi ve Ticaret Odası verilerine göre ilçedeki yıllık zeytin üretimi 35 bin ton civarındadır. İlçede ülkemizin 4. büyük “Serbest Bölgesi “ yer almaktadır. Ayrıca “Borusan”, “Borçelik”, “Gemlik Gübre Sanayi”, “Çimtaş”, “MKS” gibi ağır sanayi tesisleri ve bir adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. İlçe konumu ve sahip olduğu limanları ile birlikte ülke ve bölgesi içinde önemli bir lojistik merkezidir. İlçe sınırları içindeki tarımsal faaliyetler, sanayi, liman-lojistik- depolama işlevlerin yoğunluğu kent merkezindeki hizmetler sektöründe hızlı gelişmeye neden olmuştur. Özellikle son yıllarda toplumsal ve kişisel hizmetler, ticaret, mali kurum ve sigortacılık alt sektörlerinde artış gözlenmiştir.

Hazırlanan imar planı kısmi iptal düzenlemesi ile; onaylı imar planında mevcut kullanım alanından geniş olarak tasarlanan bölgelerin iptal edilmesi ve işletme iznini etkileyen sorunların çözümünü amaçlanmış olup, imar planında esaslı değişiklik ve kullanım kararı getirilmemiştir. Yapılan düzenleme ile Roda Liman Depolama ve Lojistik Aş **mevcut şekli ile** bölgeye liman- depolama hizmeti sunmaya ve ekonomik katma değer oluşturmaya devam edecektir.

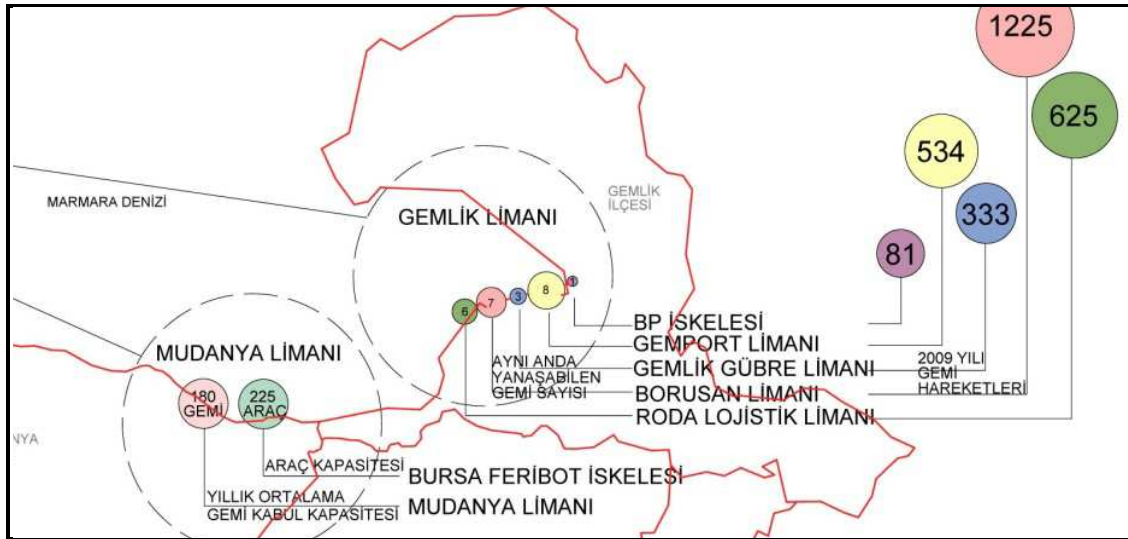
4.ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Karayolu: Gemlik İlçesi'ni ulusal merkezlere bağlayan en önemli ulaşım eksenini D-575 Devlet Karayolu'dur. Bu karayolu, Bursa kent merkezinden geçmekte olup, kuzeyde Yalova - Kocaeli üzerinden İstanbul'a, güneyde Bursa'ya bağlantıyı sağlamaktadır. Aynı zamanda doğudan Orhaneli-İznik üzerinden Adapazarı'na bağlanmaktadır. Planlama alanına Bursa-Yalova karayolu ve bu yola paralel olarak uzanan İstanbul- Bursa- İzmir otoyolu üzerinden serbest bölge bağlantı yolu ile ulaşılmaktadır.

Havayolu: Gemlik İlçesi havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Ancak İstanbul'a yakın olması sebebi ile kuş uçuşu 60 km mesafedeki Sabiha Gökçen Hava Limanı'na ve 40 km mesafedeki Bursa Yenişehir Hava Limanı'na rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Denizyolu: Gemlik İlçe sınırları içinde bulunan özel sektöre ait 1 adet iskele, 4 adet liman ve Gemlik Belediyesi'ne ait 1 adet iskele ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman merkezi olma yolundadır. Bu limanlar, Bursa ve yakın çevresinde üretilen sanayi ürünlerinin ihracat ve ithalat kapılarıdır. Bursa İli'nde, Denizcilik Müsteşarlığı Liman Başkanlığı kontrolünde hizmet veren limanlar; Gempport Limanı, Borusan Limanı, Gemlik Gübre Rıhtımı, BP İskelesi, Roda Lojistik Limanı, Marmara Kimya Sanayi, Mudanya İskelesidir.

BURULAŞ kapsamında hizmet veren BUDO, Bursa-İstanbul, Armutlu-İstanbul, Bursa-Adalar ve Bursa-Armutlu olmak üzere toplam 4 hat üzerinde karşılıklı seferler düzenlemektedir.



Resim 1 Bursa Limanları Kapasiteleri ve Araç Hareketi Verileri

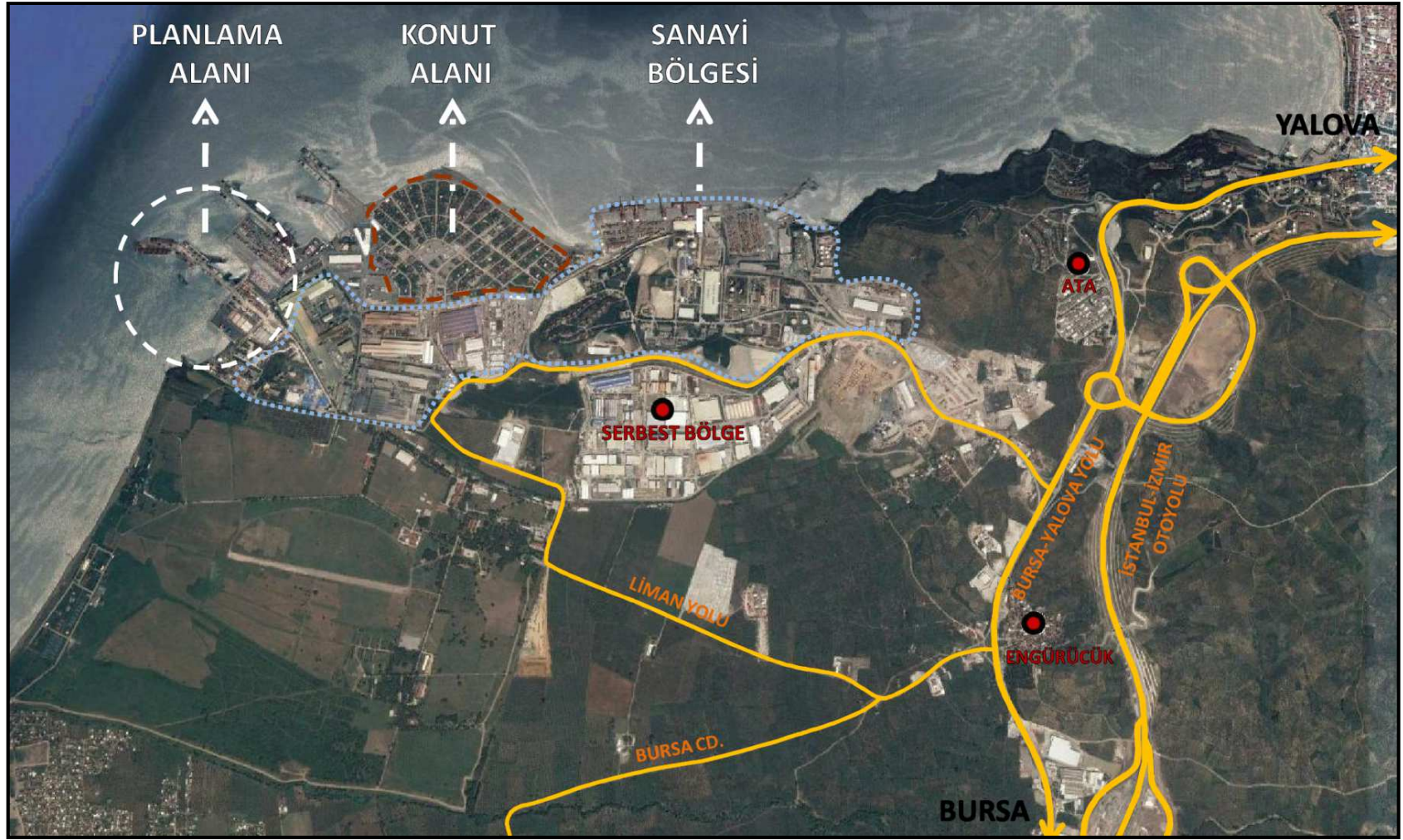
Demiryolu: Gemlik İlçesi konum itibarı ile demiryolları ağının dışında kalmaktadır.



Harita 5 Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 6 Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



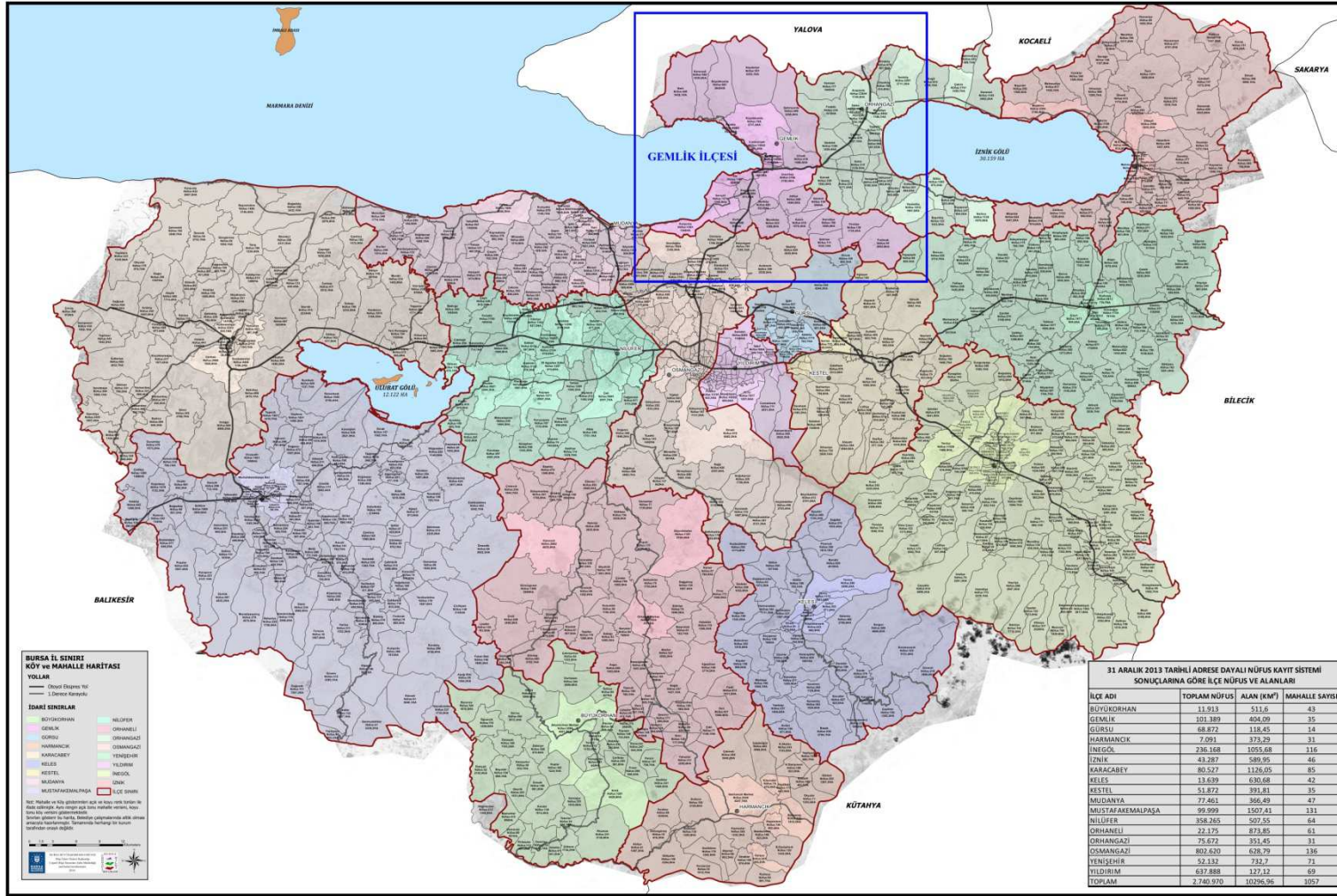
Harita 7 Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

5.İDARİ YAPI

Gemlik İlçe sınırları dahilinde toplamda 35 adet mahalle bulunmaktadır. Kent merkezinde; Cumhuriyet, Orhaniye, Balıkpazarı, Halitpaşa, Yeni Mahalle, Kayhan, Osmaniye, Eşref Dinçer, Hamidiye, Demirsubaşı, Ata Mahallesi, Hisartepe, Dr. Ziya Kaya adlarıyla 13 adet mahalle bulunmaktadır. 6360 Sayılı Kanun kapsamında Narlı, Hisar, Karacaali, Küçükkumla, Cihatlı, Umurbey, Kurşunlu, Engürücük, Adliye, Güvenli, Yeniköy, Kurtul, Muratoba, Katırlı, Hamidiye, Fevziye, Şükriye, Fındıcak, Büyükkumla, Gençali, Haydariye ve Şahinyurdu köyleri mahalle statüsü kazanmıştır. Gemlik ilçe sınırı aynı zamanda Gemlik Belediyesi sınırını tanımlamaktadır.



Harita 8 Gemlik İlçe Sınırı (Uydu Görüntüsü)



Harita 9 İdari Yapı ve Sınırlar (İl-İlçe Bütünü)

6.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN KIYI TESİSLERİ

Bölgede ticari olarak faaliyet gösteren başlıca liman tesisleri arasında Gempport Limanı, Gemlik Gübre (Yılyak) Rıhtımı, Borusan Limanı ve Roda Limanı yer almaktadır. Gemlik'teki limanlarda elleçlenen ana ürünler; otomotiv, mermer, gıda, demir çelik, seramik, porselen, cam, tekstil, mobilya, kimyevi mamuller, elektrik-elektronik ve PVC-plastik ürünlerdir. Gemlik Limanları ihracat ve ithalatının büyük bir kısmı karayolu ile Bursa odaklı gerçekleştirmektedir. Bunun yanı sıra İstanbul, Sakarya, Ankara ve Yalova illerinde daha düşük oranda olmak üzere karayolu yük taşımalarının gerçekleştiği tespit edilmiştir.

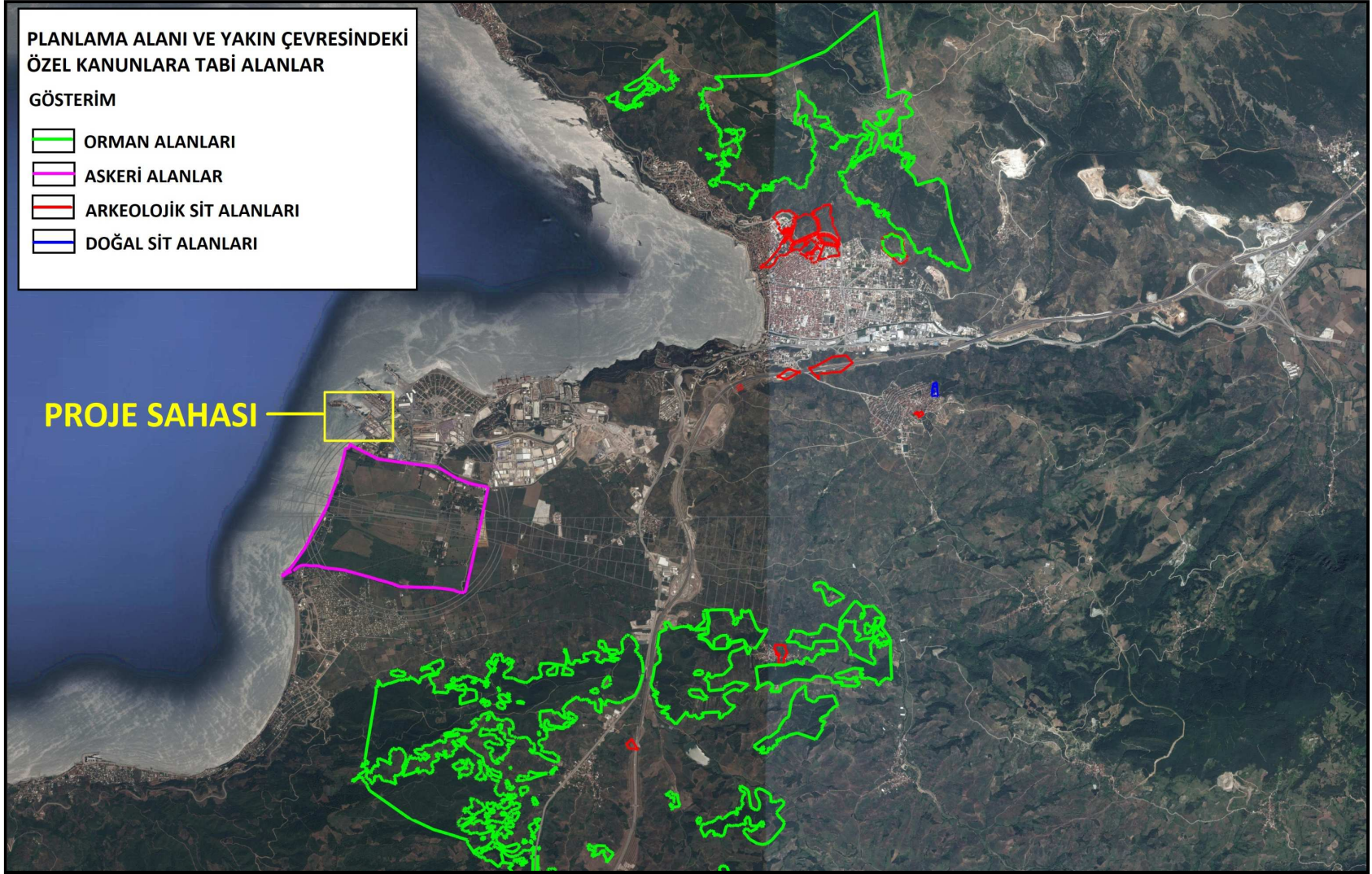
Bursa Serbest Bölgesi; Gemlik İlçesi sınırlarında, Bursa kent merkezine 35 km mesafede ve GEMPORT, BORUSAN, RODA ve YILFERT limanları bitişiğinde kurulmuş olup 11 Mayıs 2001 tarihinde resmi açılış yapılarak hizmete girmiştir. **Bölgenin en önemli özelliklerinden birisi, liman bölgesinin hemen gerisinde üretim yapabilmesi ve lojistik kolaylık sağlamasıdır.**



Harita 10 Planlama Alanı Çevresindeki Kıyı Tesisleri

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı yakın çevresinde özel kanunlara tabi alanlardan; orman alanı, askeri alan, doğal sit alanı ve arkeolojik sit alanlarının yer aldığı görülmektedir. Söz konusu sahalar planlama sahası dışarısında konumlanmaktadır. Askeri saha içerisinde yer alan pist uçuş amaçlı kullanılmamaktadır. Bölge mania kriterleri açısından uygun yön ve yüksekliktedir. Bölgede kıyı şeridi bulunması sebebiyle uygulamalar 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda yapılmaktadır.



Harita 11 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Özel Kanunlara Tabi Alanlar

8.MÜLKİYET BİLGİSİ

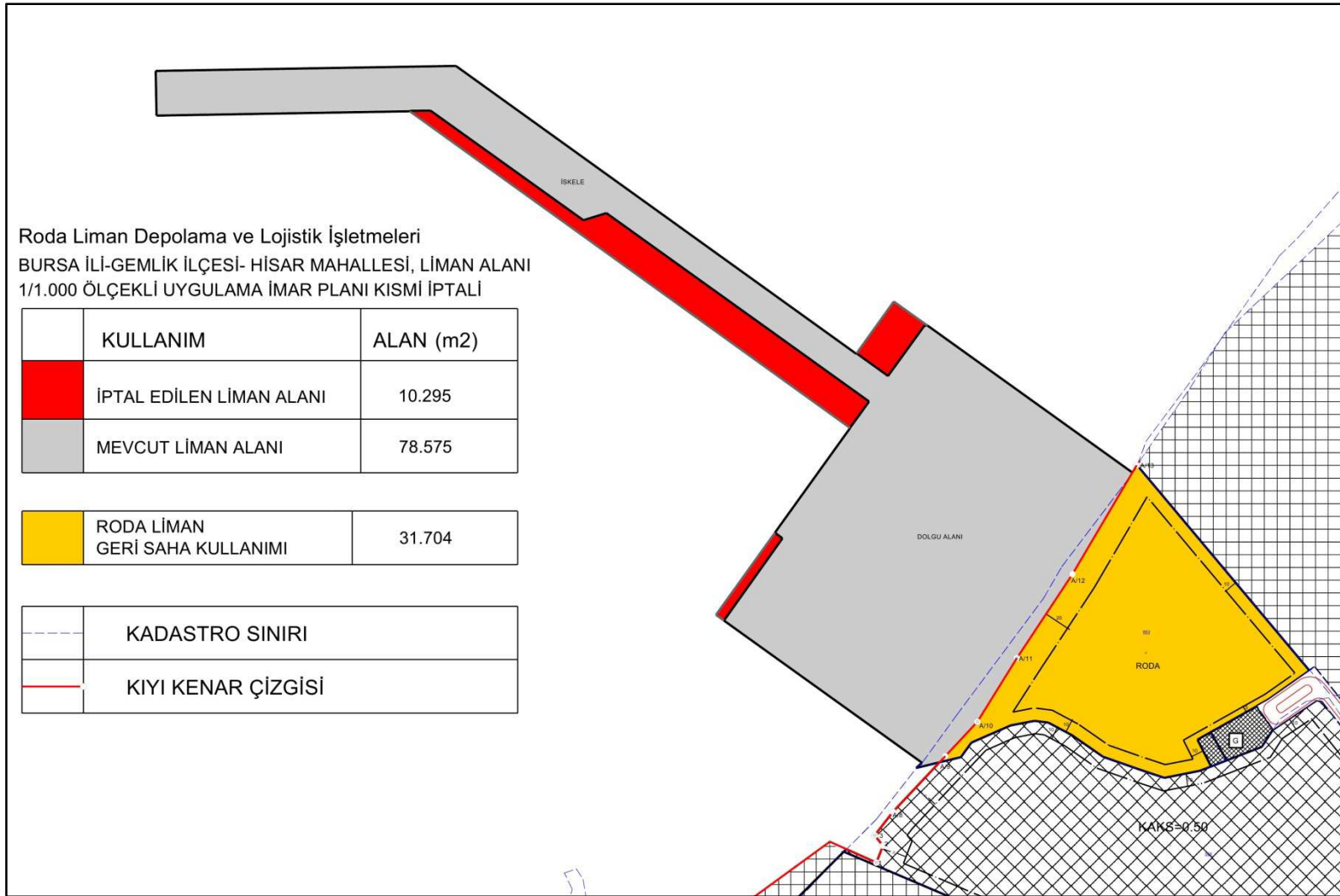
Planlamaya konu dolgu liman sahası, onaylı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır. 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamındaki dolgu alanı ile ilgili olarak kiralama ve irtifak haklarının tesis işlemleri “RODA Liman Depolama ve Lojistik AŞ” adına tamamlanmıştır.

Planlamaya konu liman sahasının kara tarafında, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 Ada 28 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konu parsel Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ mülkiyetinde olup, liman geri hizmet ve destek faaliyetleri yapılmaktadır. Şirketin maliki olduğu 953 ada 28 parsel nolu taşınmazın 2.717,64 m² lik kısmı 3621 Sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyıya terk edilmesi gerekmektedir.

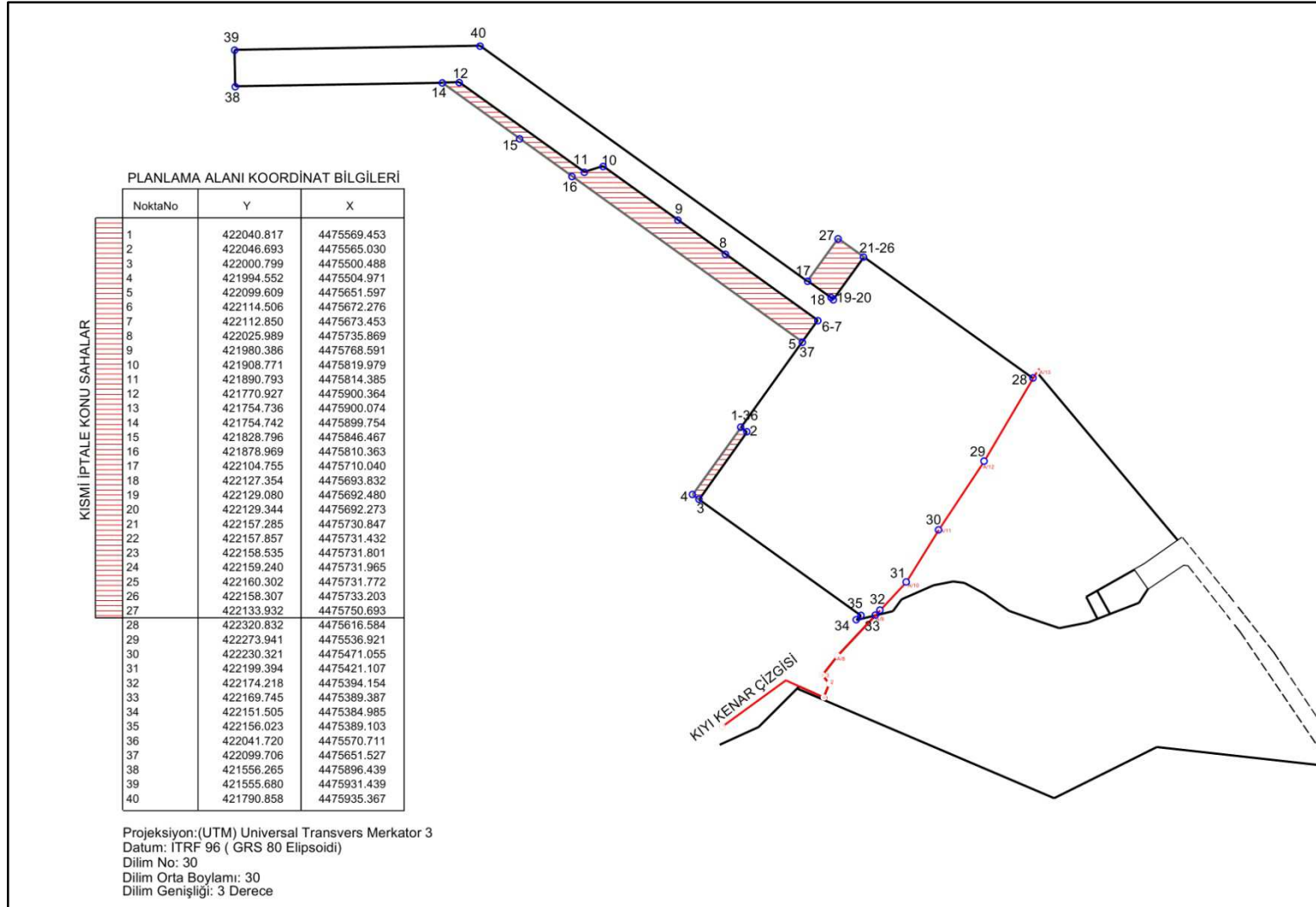
Kiralama İzinleri: Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri AŞ ile Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında 2 adet kullanma izin sözleşmesi bulunmaktadır. **Maliye Hazinesi’nden kiralanan toplam dolgu sahası büyüklüğü 84.500 m² (68.500+16.000) dir.** Kullanım sözleşme ve ekleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

İlk Kullanım İzni: ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında Gemlik 3. Noterliğinde yapılan sözleşme kapsamında **68.500 m² yüzölçümlü Liman ve Depolama Alanını (dolgu alanı ve iskele)** kapsayan bölge için 19.11.2007 tarihinden itibaren 49 yıl süreliğine kullanma izin sözleşmesi yapılmıştır. (40.000 m² lik platform dolgu alanı ve 614.61 m uzunluğunda iskele yapısı)

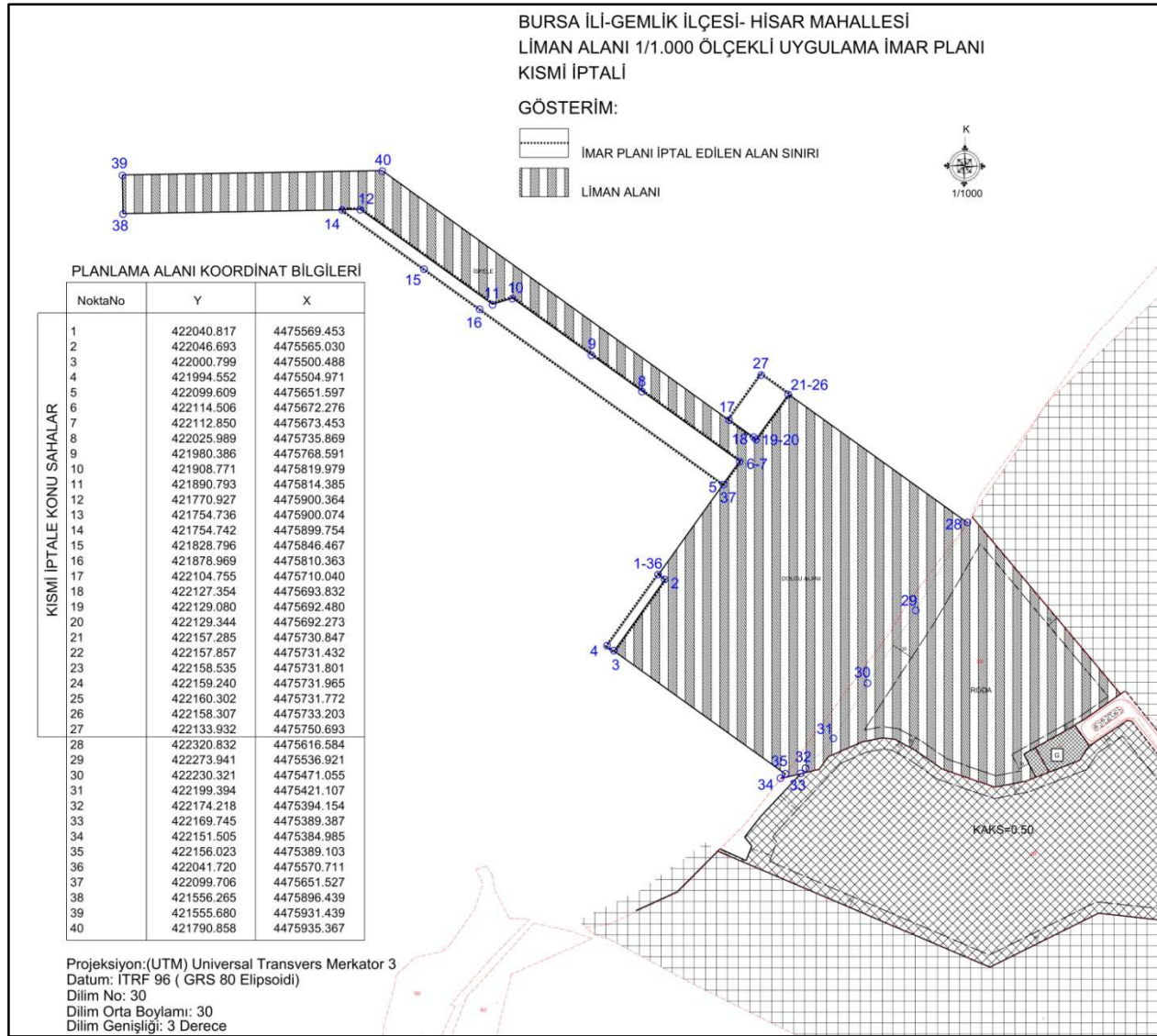
İkinci Kullanım İzni: Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında Gemlik 3. Noterliği’nde yapılan sözleşme kapsamında; **16.000 m² yüzölçümlü İlave Dolgu Alanı ve Dip Taraması Projesi’ni** kapsayan bölge için 15.12.2011 tarihli imza ve 27.12.2011 tarih ve 1370 Sayılı Bakanlık Oluru ile uygun bulunarak 19.11.2056 tarihine kadar kullanma izin sözleşmesi yapılmıştır.



Harita 12 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Bilgisi



Harita 13 Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi



Harita 14 Planlama Alanı Koordinatlı Mülkiyet Bilgisi (İmar Planı)

9. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı: Planlama alanı 1998 yılı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Gemlik Planlama Bölgesi” içerisinde yer almaktadır. Söz konusu liman alanı planlama sahasının deniz tarafında, plansız alanda kalmaktadır. Liman alanının geri sahası “Planlama Kararına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

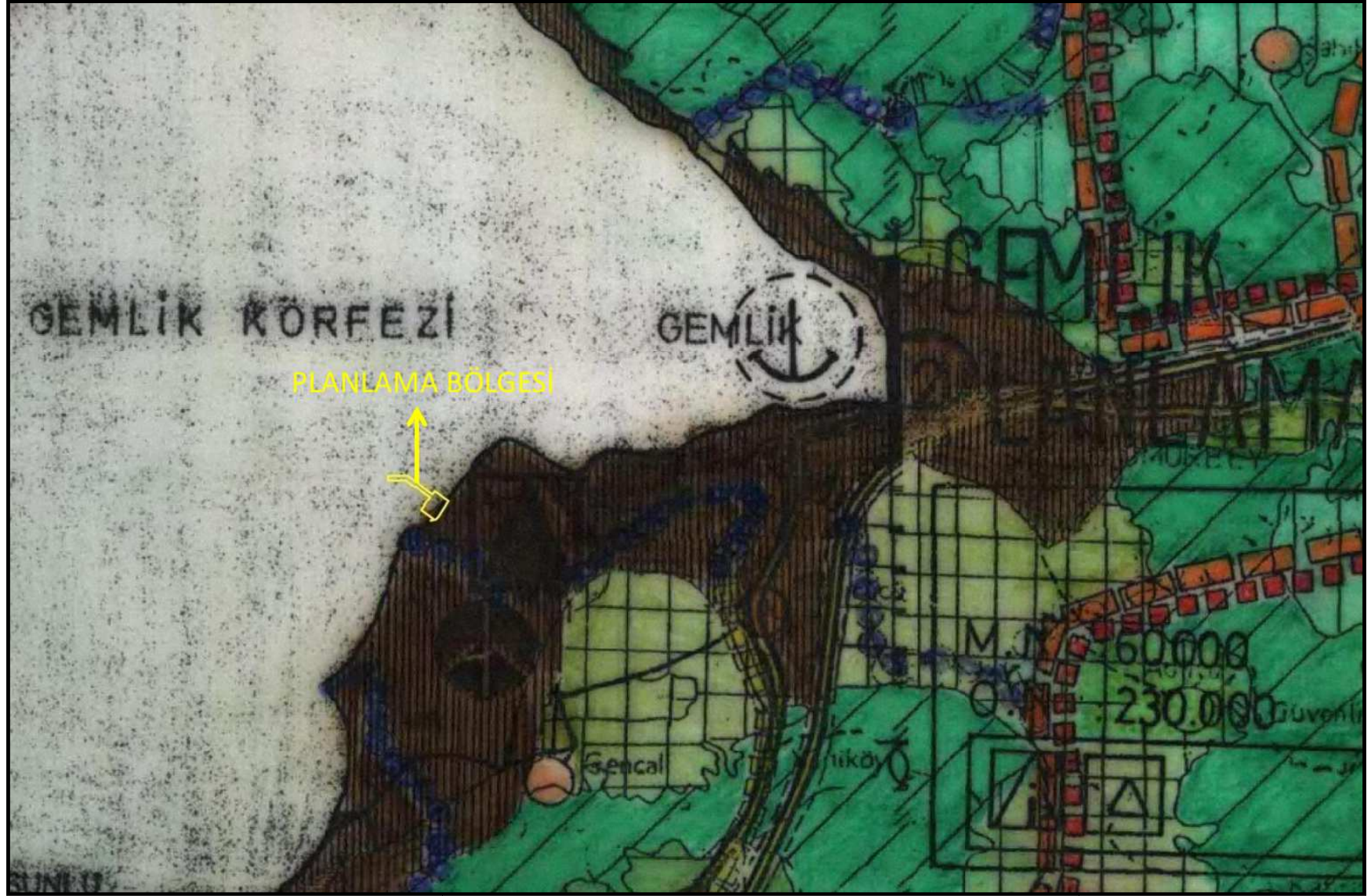
1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında “644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’nin” 7. Maddesi -i- bendi uyarınca 30.12.2014 tarihinde imzalanan protokol kapsamında hazırlanan 1/50.000 Ölçekli “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” 644 sayılı KHK’nın 7. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamınının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur’u ile onaylanmıştır. Söz konusu plan kapsamında liman yapılarını ilgilendiren hükümler aşağıda sunulmuştur. Limancılık faaliyetlerine ilişkin olarak; mevcut limanların yetersiz kalması durumunda ihtiyaca göre limanların rıhtımları uzatılabilir veya yeni liman yapılabilir kararı bulunmaktadır.

5.9. LİMANCILIK FAALİYETLERİ:

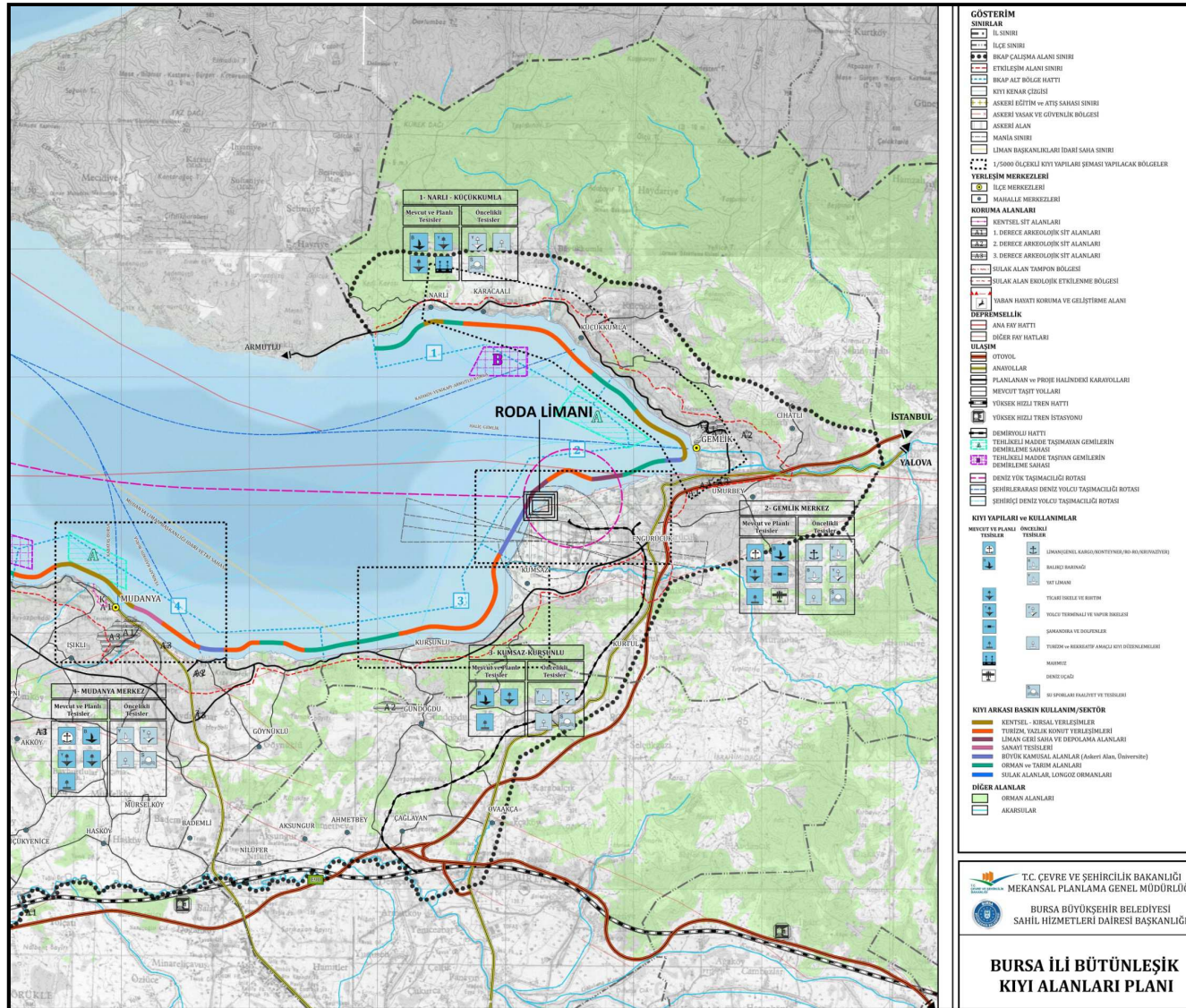
5.9.1. *Gemlik limanlar bölgesinde mevcut limanların yetersiz kalması durumunda öncelikli tesislere dair hükümlerde belirlenen koşullara uyulmak kaydı ile ihtiyaca göre limanların rıhtımları uzatılabilir veya yeni liman yapılabilir. Antrepo alanı ihtiyacı oluşması durumunda mevcut limanların geri bölgesi depo ve antrepo amacıyla kullanılabilir.*

5.9.2. *Mudanya Limanında yer alan yük taşıma faaliyetleri 5.8.4. hükmü çerçevesinde yürütülür.*

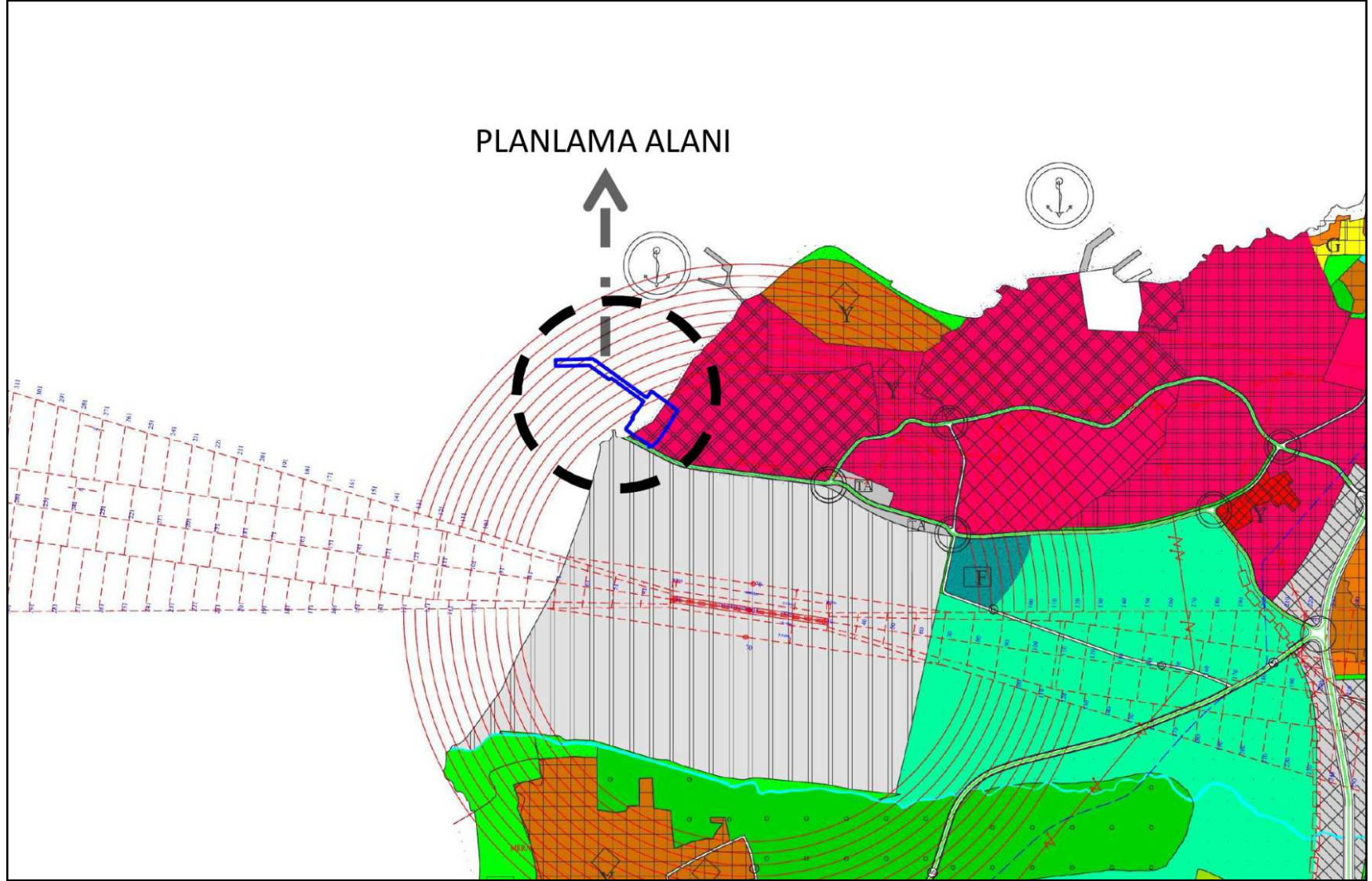
Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Planlamaya konu bölge onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında planlama sahasının deniz tarafında, plansız alanda kalmaktadır. Liman alanının geri sahası “Sanayi Alanı” olarak tanımlanmıştır. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı gösteriminin şematik olması ve kıyı kenar çizgisi aktarımlarınının 2013 yılında revize edilmesi sebebiyle kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan bazı bölümler “Sanayi Alanı” olarak planlı durumdadır.



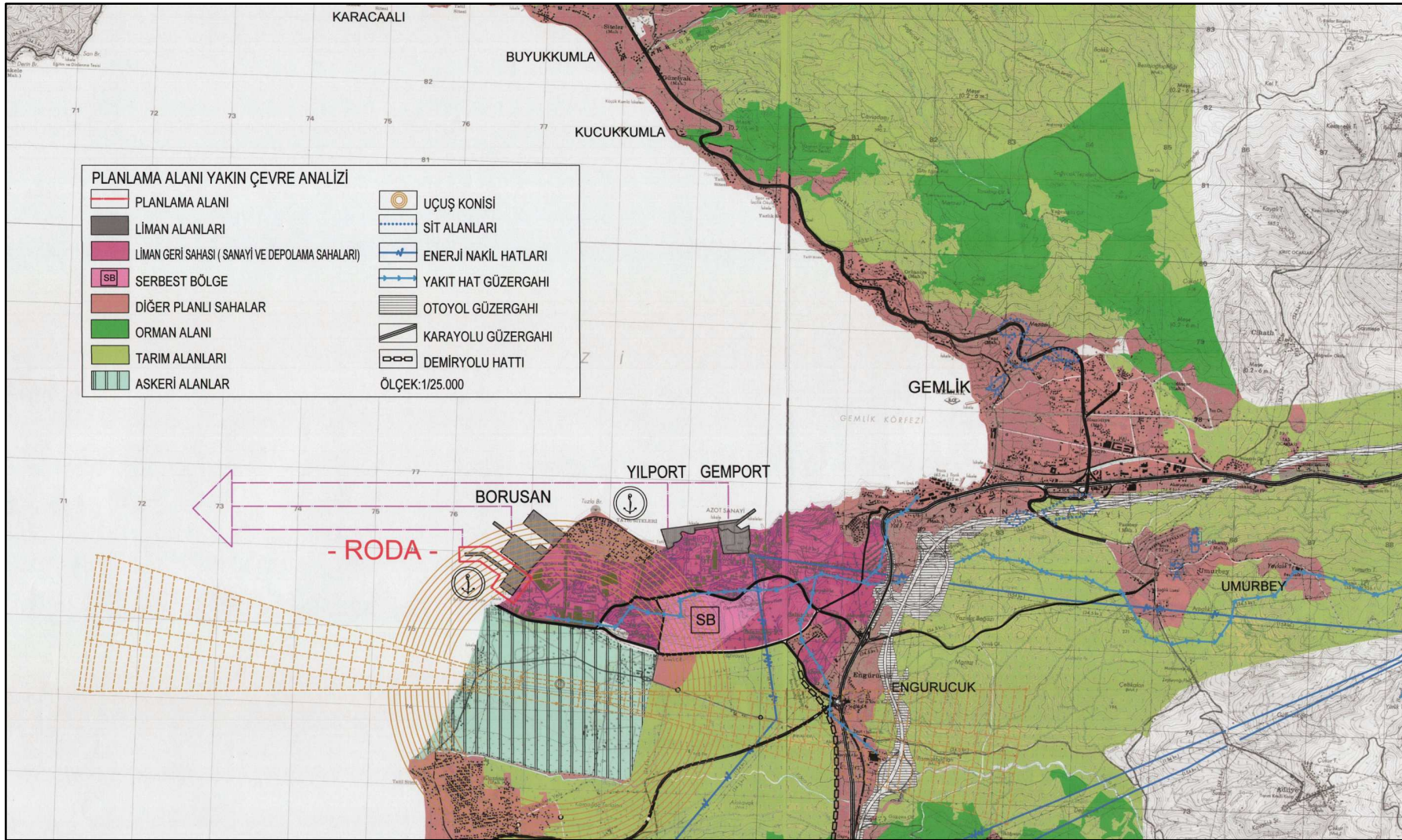
Harita 15 Planlama Alanının Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Harita 16 Planlama Alanınının 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planındaki Yeri



Harita 17 Planlama Alanının Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



Harita 18 Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi 1/25.000

10.PLANLAMA ALANI MERİ 1/5.000 NİP- 1/1.000 UİP PLAN KARARLARI

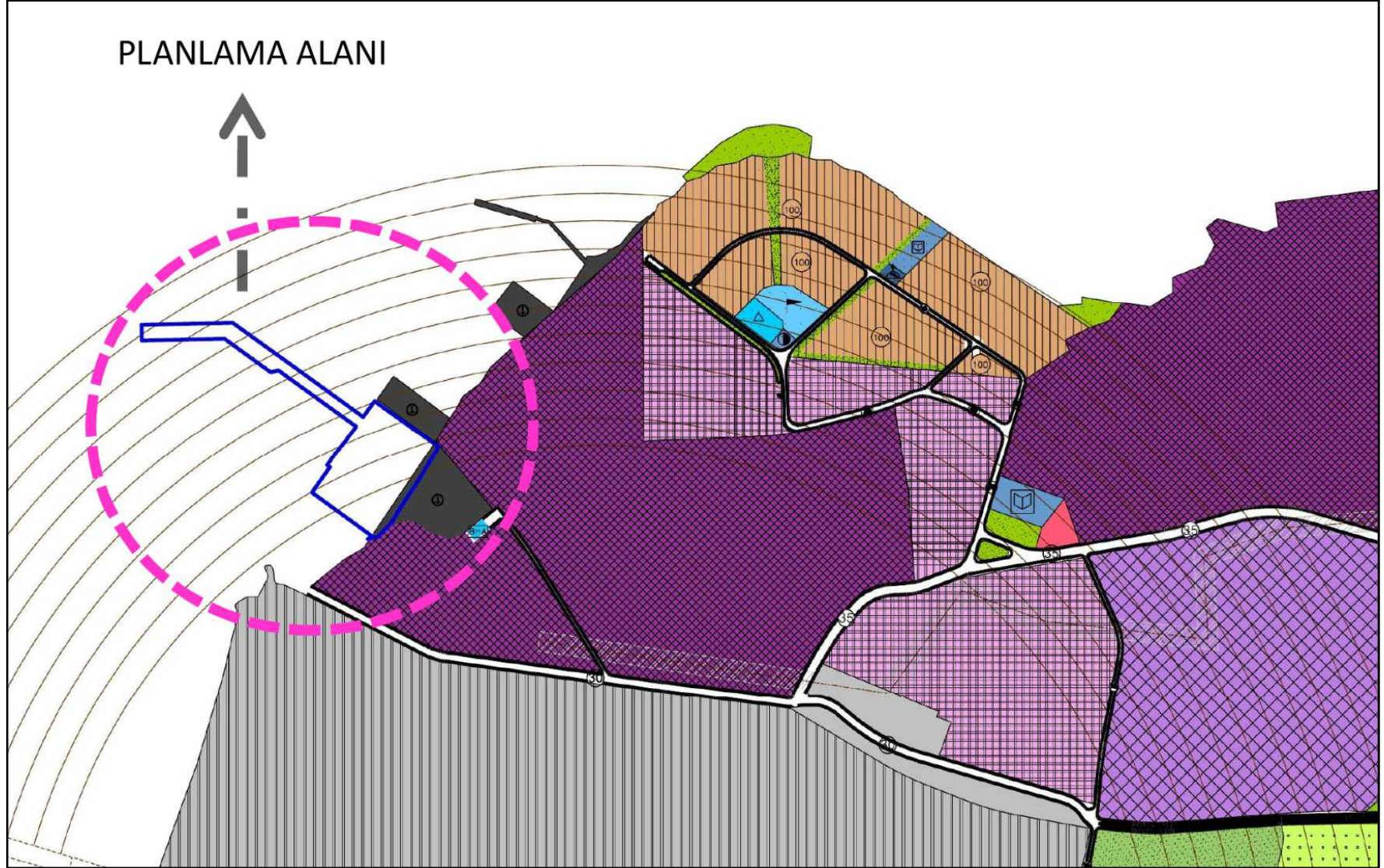
Gemlik Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

Planlamaya konu bölge onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında planlama sahasının deniz tarafında plansız alanda kalmaktadır. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı gösteriminin şematik olması ve kıyı kenar çizgisi aktarımlarının 2013 yılında revize edilmesi sebebiyle kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan bazı bölümler “Liman Alanı” ve “Sanayi Alanı” olarak planlı durumdadır. **Planlamaya konu alanın kıyı kenar çizgisi kara tarafı incelendiğinde;** iskele ve dolgu sahası hizmet ve destek birimlerinin yer aldığı ve mülkiyeti Roda Liman Lojistik ve Depolama AŞ’ye ait olan Hisar Mahallesi, 953 Ada, 28 parsel numarası ile tescilli parsel bulunmaktadır. Söz konusu parsel imar planı kapsamında “Liman Alanı” olarak planlıdır. 953 ada 28 nolu parselin geri sahası ise güney- doğu- batı yönlerinde ise sanayi alanları ile çevrilidir. Planlama alanının güney batısında askeri saha, kuzey doğu yönünde ise farklı firmalara ait liman alan kullanımları mevcuttur.

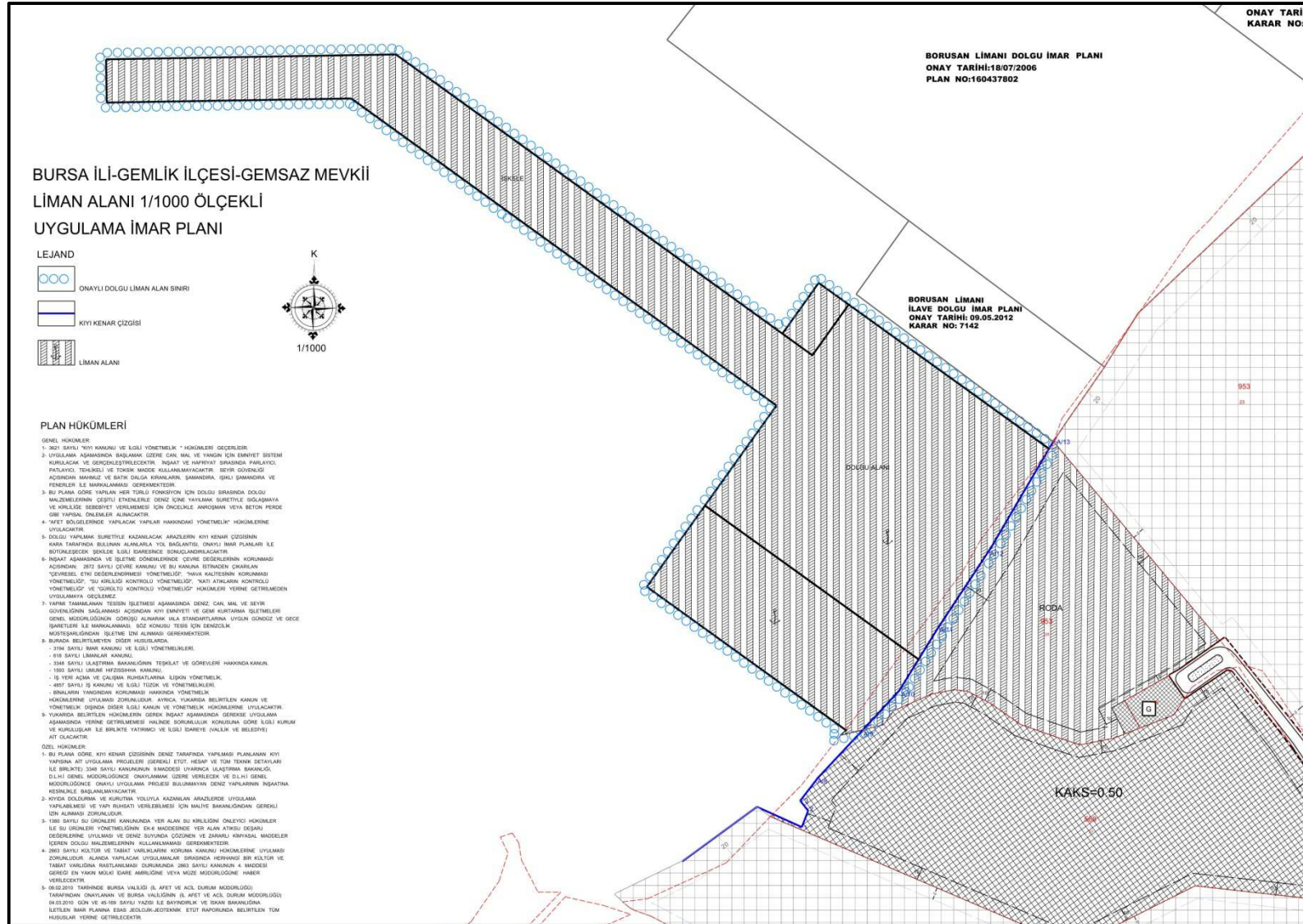
1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlamaya konu alanın kıyı kenar çizgisi kara tarafında geçerli olan imar planı 05.09.2002 tarih ve 36 sayı ile onaylı 1/1.000 Ölçekli Gemlik Revizyonu İmar Planı’dır. Hisar Mahallesi, 953 Ada, 28 parsel numarası ile tescilli bölge onaylı uygulama imar planı kapsamında “Liman Alanı” olarak tanımlıdır. Parsel içerisinde “İdari Hizmet Birimleri” yer almakta ve alanın işletmesi bu bölgeden sağlanmaktadır. Parsel mülkiyeti Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ adına kayıtlıdır. Liman Geri sahasında KAKS=0.20 olup sadece liman kavramı içerisinde yer alacak tesisler yapılabilmektedir. 953 ada 28 nolu parselin geri sahası ise güney- doğu- batı yönlerinde ise “Sanayi Alanı” olarak planlıdır.

Planlamaya konu alanın kıyı kenar çizgisi deniz tarafında geçerli olan imar planları Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 26.05.2004 tarihinde ilk “Dolgu İmar Planı ve İskele Sahası” onaylanmıştır. 19.11.2008 yılında İskele bölümünde “Kısmi İptal”, 17.05.2011 yılında ise güneybatı bölümünde “İlave Dolgu Sahası” düzenlemeleri yapılarak liman sınırları son şeklini almıştır. Onaylı imar planı kapsamında, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer alan liman alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 88.870 m² büyüklüğündedir. Plan süreçleri 11. nolu “Önceki Plan Kararları” başlığında detaylı olarak irdelenmiştir.



Harita 19 Planlama Alanının Gemlik Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



Harita 20 Planlama Alanı Meri Uygulama İmar Planı Durumu


12.HALİHAZIR HARİTA

Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ liman sahası H22A07C1C- H22A07C1D- H22A07C4A- H22A07C4B halihazır paftaları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu paftalar (UTM) Universal Transvers Merkator 3° Projeksiyonunda, ITRF96 (GRS80 Elipsoidi) Datumunda ve Dilim No: 30 koordinatlarında onaylanmıştır. 2013 yılı Haziran Ayında kıyı kenar çizgisi aktarımı yapılan H22A07C1C-H22A07C4A-H22A07C4B nolu paftalar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Harita ve Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanarak kullanıma hazır hale getirilmiştir. H22A07C1D paftasında ise kıyı kenar çizgisi bulunmadığından herhangi bir aktarım süreci yapılmamıştır.

13.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR (GÖRÜŞ-RAPOR-ETÜD- ÇED-VB)

Kurum Görüşleri: Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ' nin faaliyet gösterdiği dolgu liman sahası işletme izni alınmasına ilişkin yapılan yazışmalarda Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2017 tarih ve 49347 sayılı yazısında özetle; "Kıyı tesisinin iskele kısmındaki iskele genişliğinin onaylı imar planına göre tamamlanması ya da kıyı tesisinin halihazır durumuna göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin verilmesi" gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu yazıya istinaden; onaylı imar planında mevcut kullanım alanından geniş olarak tasarlanan bölgelerin iptal edilmesi amacıyla imar planı teklifi hazırlanmıştır.


T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müdürlüğü

Sayı : 63137251-115.01[29.[7]]-E.49347
Konu : İşletme İzni (Roda Gemlik Limanı) 28.06.2017

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Kıyı Tesislerine İşletme İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hak. Yönetmelik.,
b) Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 24/08/2012 tarihli ve 13979 sayılı yazısı.
c) 26/06/2014 tarihli ve 4400 sayılı yazımız.
ç) Roda Liman ve Depolama Loj. İşlet. A.Ş.'nin 05/04/2017 tarihli ve 2017/4 sayılı yazısı.
d) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 16/05/2017 tarihli ve 8314 sayılı yazısı.
e) Gemlik Liman Başkanlığı'nın 25/05/2017 tarihli ve E.549 sayılı yazısı.

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar mahallesi, Gamsaz mevkiinde yer alan ve Roda Liman ve Depolama Lojistik İşletmeleri (RODA) A.Ş. tarafından işletilen Roda Gemlik Limanına; Radyasyon Ölçüm Sistemi Uygunluk Belgesi'nin 11/02/2015 tarihinde yenilenmesi kaydıyla, üçüncü şahıslara ait yükleri taşıyan Genel Kargo, Dökme Yük ve Konteyner gemilerinin yanaşarak tahmil/tahliye yapması için ilgi (c) yazımız ile 25/06/2017 tarihine kadar işletme izni verilmiştir.


İlgi (ç) yazıda; söz konusu kıyı tesisinin işletme izninin yenilenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talebe yönelik olarak, ilgi (a) Yönetmelik kapsamında dosya muhteviyatı ve ilgi (e) yazının incelenmesi neticesinde;

- Bursa 8. Noterliği'nin 19/11/2007 tarihli ve 15025 yevmiye numarası ile tasdikli kullanma izni sözleşmesinde; Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar mahallesi, Gamsaz mevkiindeki 68.500,00 m² yüzölçümlü iskele ve dolgu alanının ve Gemlik 3. Noterliği'nin 29/12/2011 tarihli ve 12249 yevmiye numarası ile tasdikli kullanma izni sözleşmesinde; 16.000,00 m² yüzölçümlü liman dolgusu, rıhtım ve iskele vasıflı alanlara yönelik olarak RODA A.Ş. adına kullanma izni verildiği,
- İlgi (d) yazıda; 26/05/2004 onay tarihli Liman Alanı 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planının, 19/08/2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Liman Alanı Dolgu İmar Planının Kısmi İptali ve 25/05/2011 onay tarihli Liman Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının mevcut olduğu,
- İlgi (b) yazıda; söz konusu kıyı tesisinin 05/08/2011 tarihli ve 15789 sayılı yazısı ile onaylı olan uygulama projesine göre tamamlandığı,

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

Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA Bilgi için: Mehmet YILMAZ Uzman


T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müdürlüğü

Sayı : 63137251-115.01[29.[7]]-E.49347
Konu : İşletme İzni (Roda Gemlik Limanı) 28.06.2017

- İlgi (e) yazı ekindeki kıyı tesisinde hurda elleçlenmesine yönelik Radyasyon Ölçüm Sistemi Uygunluk Belgesinin 11/02/2019 tarihine kadar geçerli olduğu ve söz konusu tesiste hurda elleçlenmesinin yetkili personel sorumluluğunda yapılması durumunda uygun görüldüğü,
- Bahse konu tesisin onaylı projesinin onaylı uygulama imar planı sınırları içerisinde kaldığı, ancak onaylı imar planı bütünlüğünün sağlanmadığı,


hususları tespit edilmiş olup, ilgi (a) Yönetmelik kapsamında;

- Kıyı tesisinin iskele kısmındaki iskele genişliğinin onaylı imar planına göre tamamlanması yada kıyı tesisinin halihazır durumuna göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için verilmesi gerektiği,
- Kıyı tesisinin onaylı imar planlarına göre tamamlanması için termin planının verilmesi gerektiği,
- Kıyı tesisini hak lehtarlığını tevsik edici krokinin Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Genel Müdürlüğümüze gönderildikten sonra kıyı tesisi ile ilgili yeniden bir değerlendirme yapılabileceği,

hususları tespit edilmiş olup, kıyı tesisinin halihazır durumunun onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bütünlüğünde tamamlanmaması nedeniyle, geçici işletme izni verilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu itibarla; söz konusu kıyı tesisine, yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesini teminen, **kıyı tesisinin halihazır durumu ile imar planı arasındaki farklılık hususlarında 1 (bir) ay içerisinde anılan termin planının Genel Müdürlüğümüze sunulması, seyir, can, mal ve çevre emniyetine yönelik tedbirlerin sürekliliğinin sağlanması kaydıyla, ilgi (c) yazımız ile verilen işletme izninin aynı şartlarla, 25/06/2017 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süreyle geçici işletme izni olarak yenilenmesi hususu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde uygun görülmüştür.**

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

 e-imzalıdır
Ahmet Selçuk SERT
Bakan a.

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

Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA Bilgi için: Mehmet YILMAZ Uzman

Resim 2 Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müd. İşletme İzni Görüş Yazısı

Batimetrik Harita Raporu- Oşinografik Etüd Raporu- Fiziblite-Modelleme Raporu:

Hazırlanan kısmi iptal amaçlı imar planı düzenlemesinin ilave dolgu sahası veya kapsamlı bir değişiklik teklifi içermemesi nedeniyle söz konusu raporların hazırlanmasına gerek duyulmamıştır. Bununla birlikte alana ilişkin 2012 yılında yaptırılan ve Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Seyir, Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı tarafından incelenen 1/1.000 Ölçekli Batimetrik Harita, Ölçüm ve Raporlarının standartlara uygun ve yeterli olduğu 30.04.2012 tarih ve 125-12 sayılı yazı ile bildirilmiştir.



Harita 25 Batimetrik Harita

DENİZ KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI
SEYİR, HİDROGRAFI VE OŞİNOGRAFI DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ÇUBUKLU/İSTANBUL

TEK.GR. : 3600-125-12/O.Ş.Ş. 30 Nisan 2012

KONU : Batimetri Ölçüm Raporu.

ÇAĞDAŞ HARİTA MÜH.MÜŞ.İNŞ.SAN.TIC.LTD.ŞTİ.'NE

İLGİ: (a) Çağdaş Harita Müh.Müş.İnş.San.Tic.Ltd.Şti.'nin 10 Nisan 2012 tarihli yazısı.
(b) Seyir, Hid. ve Oş.D.Bşk.İğininin 30 Mart 2012 tarihli ve TEK GR:3600-104-12/O.Şi. Ş. sayılı ve "Batimetri Ölçüm Raporu" konulu yazısı.
(c) 1738 Sayılı Seyir ve Hidrografi Hizmetleri Kanunu ile İlgili Uygulama Yönetmeliği.

1. Bursa İli, Gemlik İlçesi sınırları içerisinde mevcut Roda Limanı'na yönelik Roda Liman Depolama ve Lojistik A.Ş. adına şirketinizce hazırlatılan Hidrografik Ölçüm Raporuna ilişkin ilgi (a) ile istenen görüş ve önerilerimiz ilgi (b) ile bildirilmiştir, ilgi (b) ile bildirilen eksik hususlar doğrultusunda revize edilen bahse konu rapor ilgi (c) ile Başkanlığımıza iletilmiştir.

2. Revize edilen Roda Limanı Hidrografik Ölçüm Raporu'nun ilgi (b) yazı ve ilgi (c) gereğince incelenmesi neticesinde; hazırlanan 1/1000 ölçekli batimetrik harita, ölçüm ve çalışmaların "Hidrografik (Batimetrik) Ölçümlere Ait Standartlar ve Rapor Formatı"ni karşıladığı görülmüştür.

3. Bu bilgiler ışığında, bahse konu bölgede mevcut liman alanına yönelik yapılan batimetrik, ölçüm ve çalışmanın yeterli ve uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Rica ederim.

SEYİR, HİD. O.Şİ. D. BŞK. NAMINA

Resim 3 30.04.2012 Tarihli Seyir Hidrografi ve Oşinografi Daire Başkanlığı Yazısı

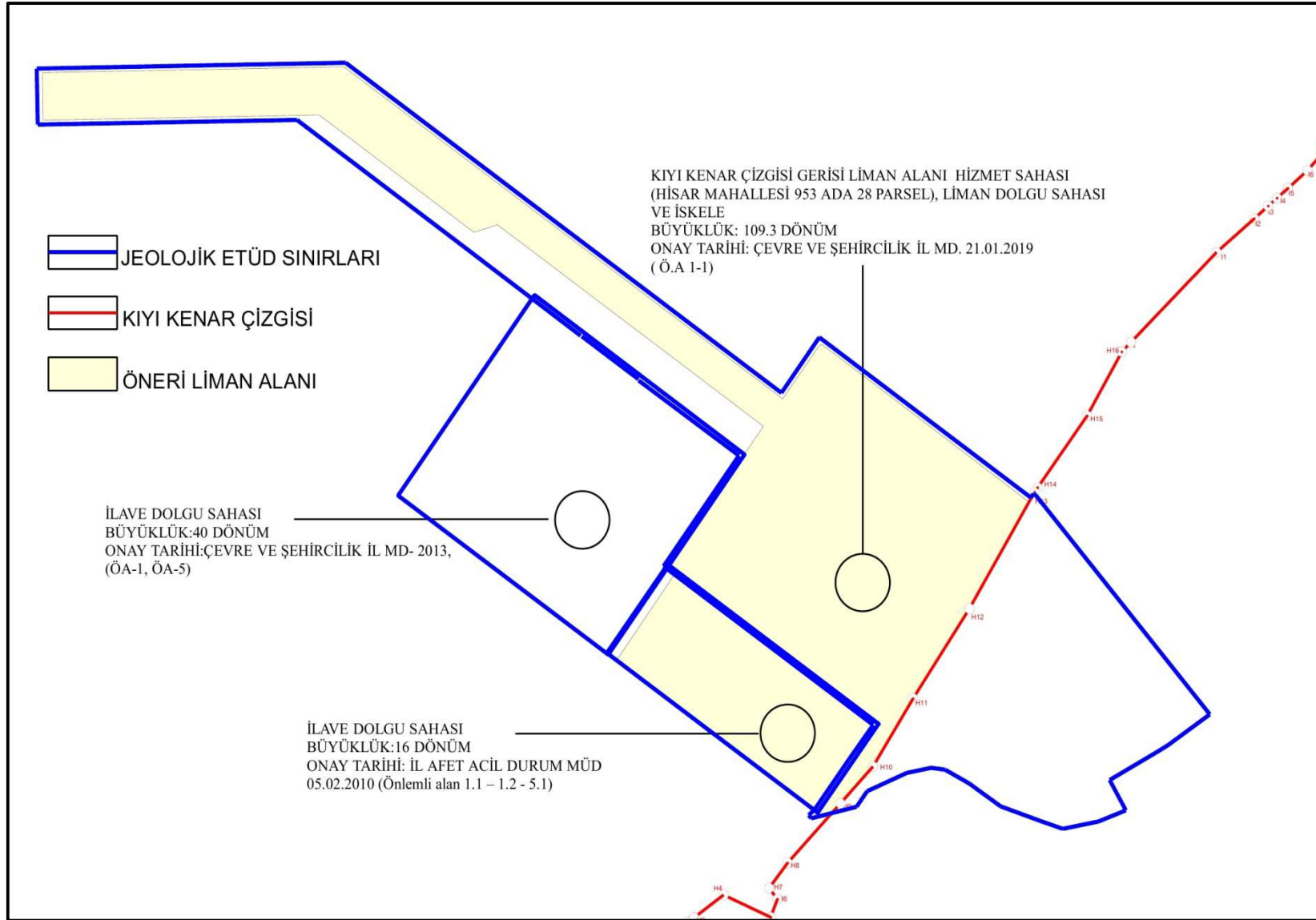
Jeolojik Etüd Raporları:

- Roda Liman Sahası inşaat aşaması öncesinde **ana iskele ve liman sahasına** ilişkin yapılan ilk etüt raporu “İskele- Rihtım ve Dolgu Yerleri Zemin İncelemesi” adıyla GEOSAN adlı firma tarafından Temmuz 2005 yılında hazırlanmıştır. Söz konusu etüt raporuna ilişkin Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar, Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar neticesinde, 06.09.2006-16743 tarih/sayılı nihai Bakanlık yazısında proje ve hesaplar uygun bulunarak belirtilen hususlar doğrultusunda inşaat yapımına geçilmesi uygun bulunmuştur.

Yukarıda bahse konulu etüdü zemin etüdü olması sebebiyle; Kıyı Kenar Çizgisi gerisi Liman Alanı Hizmet Sahası (Hisar Mahallesi 953 Ada 28 Parsel), Liman Dolgu Sahası ve İskele Alanını kapsayan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planına esas 109.3 dönüm büyüklüğündeki sahaya ilişkin hazırlatılan jeolojik etüt raporu **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 21.01.2019** tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu etüt kapsamında bölge **Önlemler Alan (Ö.A 1-1)** şeklinde tanımlanmıştır.

- 16 dönümlük ilave dolgu sahasını kapsayan alana ilişkin olarak hazırlatılan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu **05.02.2010** tarihinde **Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü** tarafından onaylanmıştır. Söz konusu etüt kapsamında bölge **Önlemler Alan 1.1 – 1.2 - 5.1** şeklinde sınıflandırılmıştır.
- Liman alanının gelecek yatırım programlarında kullanılabilmesi amacıyla, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında, mevcut iskele sahası (batı yönünde) ile 16 dönümlük ilave dolgu sahası arasında yaklaşık 40.000 m² alan için hazırlatılan plana esas jeolojik etüt raporu **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce** onaylanmış **01.07.2013 tarih ve 12001** sayılı yazı ile dağıtım yapılmıştır. Söz konusu etüt kapsamında bölge **Önlemler Alan 1 ve Önlemler Alan 5** şeklinde sınıflandırılmıştır. Söz konusu bölgede liman imalatı yapılmamıştır.

Hazırlanan liman alanı 1/1.000 ölçekli kısmi iptal düzenlemesi ile meri imar planında esaslı değişiklik, ilave dolgu sahası veya kullanım kararı getirilmemiştir. Yapılan düzenlemede meri imar plan ile mevcut durum arasında yaşanan ve işletme iznini etkileyen **imalat fazlası alanların** iptal edilerek, fiziki durum ile uyumlu bir plan oluşturulması amaçlanmıştır. **Roda Limanı ve geri sahasına ait farklı zamanlarda onaylatılan 3 adet imar planına esas jeolojik etüd sınırı çakıştırıldığında planlama sahasının tamamının jeolojik etüd kapsamında olduğu görülmektedir.** Jeolojik etüd verileri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.



Harita 26 Roda Limanı ve Geri Sahası Jeolojik- Jeoteknik Etüd Sınırları

CED Durumu:

Roda Ana Liman Sahası: 68.500 m² yüzölçümlü Liman Tesisi projesine ilişkin 11.09.2003 tarih ve 853 sayılı karar numarası ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir. (200m x 200m_ 40.000 m² lik platform dolgu alanı ve 614.61 m uzunluğunda iskele yapısı)

Roda İlave Liman Sahası: Mevcut işletilen liman sahasında batı yönünde ilave dolgu alanı kazandırılması, gemilerin iskeleyle rahatlıkla yanaşabilmesi ve gerekli deniz derinliğinin sağlanabilmesi amacıyla 16.000 m² yüzölçümlü (200 m x 80 m) İlave Dolgu Alanı ve Dip Taraması Projesi’ne ilişkin; proje tanıtım dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görüldüğünden 26.08.2008 tarih ve 553 sayılı karar numarası ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.

T.C.
ÇEVRE ve ORMAN BAKANLIĞI
ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ VE PLANLAMA
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi: 11.09/2003
Karar No : 853...

ÇED OLUMLU BELGESİ

06 Haziran 2002 tarih ve 24777 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin 15. maddesi gereğince; “Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri A.Ş. Bursa-Gemlik Liman Tesisi” projesi hakkında “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı” verilmiştir.

Osman TÜZÜN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Proje Sahibi : Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri A.Ş.
Projenin Yeri : Bursa, Gemlik

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Çevre ve Orman Müdürlüğü

Karar Tarihi : 26 Ağustos 2008
Karar No : 553

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

17 Temmuz 2008 tarih ve 26939 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği’nin Ek II Listesinde yer alan “16.000 m² İlave Dolgu Alanı ve Dip Taraması Projesi” ile ilgili olarak inceleme- değerlendirilme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu projeye ÇED Yönetmeliği’nin 17. maddesi gereğince Valiliğimizce “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı” verilmiştir.

Selman YENİGÜN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Proje Sahibi : Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri A.Ş.
Projenin Yeri : Hisar Mah.146 nolu sk.No:5 H22A07C4B pafta, 953 ada, 28 parsel Gemlik/BURSA

Resim 4 ÇED Belgeleri

14.PLAN KARARLARI:

Tesisin Konumu ve Tanıtımı:

Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ; Bursa İli Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 146 Nolu Sokak, No:5 Gemlik/ Bursa adresinde toplam 103.225 m² gümrüklü alanda faaliyet gösteren Liman İşletmesidir.

Planlama alanı, Gemlik kent merkezinin 7 km güney batısında, Bursa Serbest Bölgesi'nin 2 km kuzeybatısında kalmaktadır. Tesise ulaşım Bursa- Yalova Karayolu ve İstanbul-Bursa- İzmir Otoyolu üzerinden Bursa (Gemlik) Serbest Bölge kavşak bağlantı noktasından sağlanmaktadır. Liman sahası kavşak noktasının 4.4 km batı yönünde konumlanmaktadır.

Aralık 2007'de genel yük, kuru yük, konteyner elleçleme ve depolama faaliyetine başlayan Roda'nın sahasında konteyner depolama kapasitesi 7000 TEU dur. 164 adet ısı ayarlı konteyner bağlama noktasına sahiptir. Uydu kontrollü adresleme sistemi ve kablosuz veri aktarımı ile konteynerlerle ilgili anlık verilere acente/müşteri/gümrük yetkilileri tarafından kolaylıkla ulaşılabilir. 3000 m² kapalı sundurma binasında 35 tonluk raylı vinçlerle, hava koşullarından etkilenmemesi gereken; rulo sac/paket sac levha gibi ağır yüklere konteynerlerden boşalan hassas yüklere, elektrikli forklift kullanılması gereken gıda ürünlerine vb gibi kapalı alanda depolanması gereken tüm yüklere depolama hizmeti verilmektedir. 5 adet toplam 7.000 m² alan üzerinde kurulu yatay depolarda dökme ve birimleştirilmiş yüklere depolama hizmeti verilmektedir. Dolu/boş, 20'- 30'- 40'- 45' vb gibi tiplerde, Box- HC-EP-WP-Tank türlerde, tehlikeli yük içeren (Imo Class 1,2,7 hariç), taşımali taşımasız, kabotaj, transit her türde konteynere depolama hizmeti verilmektedir.

Makine parkında bulunan 4 adet 100 ton kapasiteli liman vinci, 17 sıralı konteyner gemilerine ve Post Panamax'a (70.000 DWT) kadar genel ve dökme yük gemilerine hizmet verebilmeyi mümkün kılmakta, 1 adet 84 ton 3 adet 12 ton kapasiteli mobil liman vinciyle ise daha küçük ölçülerde genel ve dökme yük gemilerine hızlı ve esnek çözümler sunulmaktadır. Tüm bunlarla birlikte limanın yıllık konteyner elleçleme kapasitesi 150.000 TEU, genel yük elleçleme kapasitesi 2.000.000 ton'dur.

İmar Planı veya Teklifinde Mevcut Olan Kıyı Yapıları ve Dolgu Alanına İlişkin CED Yönetmeliği Kapsamında Yapılan İş ve İşlemler İle Bu Yapıların İnşaat ve İşletmeye

Alınma Tarihleri: Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri AŞ dolgu liman sahalarına ait CED Yönetmeliği kapsamında yapılan iş ve işlemler ile bu yapıların inşaat ve işletmeye alınma tarihleri incelendiğinde;

Ana Liman Sahası: 68.500 m² yüzölçümlü liman tesisi projesine ilişkin 11.09.2003 tarih ve 853 sayılı karar numarası ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı verilmiştir. Roda Liman Lojistik Depolama ve Lojistik İşletmeleri ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında Gemlik 3. Noterliğinde yapılan sözleşme kapsamında 68.500 m² yüzölçümlü **Limana ve Depolama Alanını (dolgu alanı ve iskele)** kapsayan bölge için 19.11.2007 tarihinden itibaren 49 yıl süreliğine kullanma izin sözleşmesi yapılmıştır.

Kullanım izin sözleşmesi ve 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında; **40.000 m² lik platform (dolgu alanı) ve 614.61 m uzunluğunda iskele yapısı** T.C. Ulaştırma Bakanlığı Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nün 17 Aralık 2007 tarihli 18896 sayılı yazısı ile inşası onaylanarak T.C. Başbakanlık Denizcilik Müsteşarlığı Deniz Ulaştırması genel Müdürlüğü'nün 18 Aralık 2007 tarihli işletme izni ile işletmeye alınmıştır.

İlave Liman Sahası: Mevcut işletilen liman sahasında ilave dolgu alanı kazandırılması, gemilerin iskeleye rahatlıkla yanaşabilmesi ve gerekli deniz derinliğinin sağlanabilmesi amacıyla **16.000 m² yüzölçümlü İlave Dolgu Alanı ve Dip Taraması Projesi'ne** ilişkin; proje tanıtım dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görüldüğünden 26.08.2008 tarih ve 553 sayılı karar numarası ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.

Roda Liman Depolama ve Lojistik İşletmeleri ve Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında Gemlik 3. Noterliğinde yapılan sözleşme kapsamında 16.000 m² yüzölçümlü **İlave Dolgu Alanı ve Dip Taraması Projesi'ni** kapsayan bölge için 15.12.2011 tarihli imza ve 27.12.2011 tarih ve 1370 sayılı bakanlık oluru ile uygun bulunarak 19.11.2056 tarihine kadar kullanma izin sözleşmesi yapılmıştır.

Kullanım izin sözleşmesi ve 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında; **16.000 m² lik liman dolgusu inşaatı** T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 13979 sayılı yazısıyla 27 Ağustos 2012 tarihinde inşası onaylanarak işletmeye alınmıştır.

Mevcut kıyı yapıları ve yanaşma yerlerinin boyutları ve taşıma kapasitesi ile alanlara yanaşmakta olan en büyük deniz aracının kapasitesi (DWT biriminden):

Mevcut kıyı yapısı boyutları; (ilave dolgu sahası dahil toplam imal edilen saha) 280 x 200 ebatlarında platform (dolgu alanı) ve 614.61 m uzunluğunda iskele yapısı şeklindedir.

Makine parkında bulunan 4 adet 100 ton kapasiteli liman vinci, 17 sıralı konteyner gemilerine ve Post Panamax'a (70.000 DWT) kadar genel ve dökme yük gemilerine hizmet verebilmeyi mümkün kılmakta, 1 adet 84 ton 3 adet 12 ton kapasiteli mobil liman vinciyle ise daha küçük ölçülerde genel ve dökme yük gemilerine hızlı ve esnek çözümler sunulmaktadır. Tüm bunlarla birlikte limanın yıllık konteyner elleçleme kapasitesi 150.000 TEU, genel yük elleçleme kapasitesi 2.000.000 ton'dur.

Planlanan kıyı yapıları ve yanaşma yerlerinin boyutları ve kapasitesi ile bu alanlara yanaşabilecek deniz aracının kapasitesi (DWT biriminden):

İmar planı teklifi dolgu ve iskele sahası çevresi boyunca, 3 ayrı noktada, meri imar planlarında işli bulunan ancak fiziki olarak imal edilmeyen kısımların iptal edilmesini içermektedir. Yapılan düzenleme iptal amaçlı olduğundan, kıyı yapıları ve yanaşma yerleri boyutları ve taşıma kapasitesi mevcut durum ile benzer şekilde olacak, iskele ve dolgu sahaları uzunluğunda herhangi bir değişim yaşanmayacaktır. 280 x 200 ebatlarında platform (dolgu alanı) ve 614.61 m uzunluğunda iskele ana kütlesi korunacak bazı noktalarda bölgesel daralmalar yapılacaktır. Liman sahası 17 sıralı konteyner gemilerine ve Post Panamax'a (70.000 DWT) kadar genel ve dökme yük gemilerine hizmet vermeyi sürdürecektir.

Proje kapsamında dolgu ve tarama yapılıp yapılmayacağı, yapılacaksa miktarı ve amacı:

İmar planı teklifi dolgu ve iskele sahası çevresi boyunca, 3 ayrı noktada, meri imar planlarında işli bulunan ancak fiziki olarak imal edilmeyen kısımların iptal edilmesini içermektedir. Bu nedenle alan içerisinde ilave dolgu ve tarama yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Liman Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kısmi İptali Gerekçesi:

Roda Liman Depolama ve Lojistik AŞ' nin faaliyet gösterdiği dolgu liman sahası işletme izni alınmasına ilişkin yapılan yazışmalarda Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2017 tarih ve 49347 sayılı yazısında özetle aşağıda belirtilen hususlarda düzenleme yapılması gerektiği belirtilmiştir.

- *Bahse konulu tesisin onaylı projesinin onaylı uygulama imar planı sınırları içerisinde kaldığı, ancak onaylı imar planı bütünlüğünün sağlanmadığı,*
- *Kıyı tesisinin iskele kısmındaki iskele genişliğinin onaylı imar planına göre tamamlanması ya da kıyı tesisinin halihazır durumuna göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin verilmesi gerektiği,*
- *Bu kapsamda kıyı tesisinin halihazır durumu ile imar planı arasındaki farklılık hususlarında 1 (bir) ay içerisinde alınan temrin planının Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Deniz ve İçsular Düzenleme Genel Müdürlüğü'ne sunulması, seyir, can, mal ve çevre emniyetine yönelik tedbirlerin sürekliliğinin sağlanması kaydıyla verilen işletme izninin 25.06.2017 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile geçici işletme izni olarak yenilenmiştir.*

Söz konusu yazı doğrultusunda tesisinin halihazır durumu ile onaylı imar planı arasında yaşanan uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla "Liman Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kısmi İptali Amaçlı" yapılması gereği doğmuştur.

Bu kapsamda meri imar planlarından gelen liman alanı fonksiyonu ve plan hükümlerine herhangi bir müdahale getirilmeden, meri imar plan ile mevcut durum arasında yaşanan ve işletme iznini etkileyen imalat fazlası alanların iptal edilmesine yönelik esaslı değişiklik içermeyen bir düzenleme hazırlanmıştır. 3 ayrı noktada yapılan kısmi iptaller ile fiziki durum ile uyumlu bir plan oluşturulması hedeflenmiştir.

Söz konusu düzenleme; liman sahası yanaşma yerlerinin boyutları, kapasitesi ve bu alanlara yanaşabilecek deniz aracı niteliği açısından herhangi bir farklılık yaratmayacak olup, liman sahası mevcut haliyle işletilmeye devam edecektir.

Bölgenin kıyı kenar çizgisi deniz tarafı meri plan büyüklüğü **88.870 m²** olup yapılan düzenleme kapsamında; **10.295 m²** liman alanı iptal edilerek yeni durumda liman sahası **78.575 m²** olarak düzenlenmiştir.

Yapılan düzenlemelere ilişkin oluşan alan dağılımı aşağıda sunulmuştur.

