



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
GEMLİK İLÇESİ ENGÜRÜCÜK VE KURTUL MAHALLELERİ
DEPOLAMA ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-161106453

Berna ESENTÜRK Katip Üye	Mustafa DURAN Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 08/09/2025 tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVİREN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/10/2025 tarih ve 1218 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi Engürücük Ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerini kapsamaktadır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Belediyesi'nce; onaylı Bursa İli, Gemlik İlçesi Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümlerine bazı kullanım alanlarındaki yapılaşma koşulları ile ilgili maddelere ilave edilmesi talep edilmiştir. Söz konusu ilave plan hükümleri planın sınırlarında yer alan "Gemlik İlçesi, Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları Hisar Batı ve Kuzey Kesimi (Hisar-Engürücük Mahalleleri) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" hükümlerinin aynısı olup bölgedeki depolama alanlarının yapılaşma ve silüet koşullarının uygulamasında farklılık göstermemesi amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Bursa İli, Bursa İli, Gemlik İlçesi Engürücük Ve Kurtul Mahalleleri Depolama Alanları 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri şöyledir:

PLAN NOTLARI

1)DEPOLAMA ALANLARI

- 1.1)Depolama alanlarında 2500 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.
- 1.2)Depolama alanlarında ~~emsal E=0.70 olarak belirlenmiştir. Yükseklik ilgili idarece belirlenir.18.50m'den sonra yüksek binalar ayrıca belediye meclisince değerlendirilir. İdari binalar en çok 3 kat olacaktır. bina yüksekliği Yençok=18.50m'dir. Yapılaşma emsali ve inşaat çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.~~

2)T1 LEJANTLI TİCARET ALANLARI

- 2.1)T1 lejantlı ticaret alanlarında ~~emsal E=0.75 olarak belirlenmiştir. Yükseklik ilgili idarece belirlenir.18.50m'den yüksek binalar ayrıca belediye meclisince değerlendirilir. İdari binalar en çok 3 kat olacaktır. Bina yüksekliği Yençok=18.50m'dir. Yapılaşma emsali ve inşaat çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.~~
- 2.2)A ile işaretli adalar içinde kalan ve daha önce 18.madde uygulaması ile %40 terk alınmış imar parsellerinde emsal değeri plan genel zayıtı hesabından kalan metrekare alanın emsal:0.75 ile çarpılması sonucu oluşur.
- 2.3)T1 lejantlı ticaret alanlarında 1500 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.
(1-1.1-1.2-2-2.1-2.2-2.3 nolu maddeler) (G.B.M.K.=17.04.2015/106)(B.B.B.M.K.=17.06.2015/1302)

3.TOPTAN TİCARET ALANLARI

- 3.1.Bu alanlarda KAKS=0.75, kat adedi 3 (üç) olarak belirlenmiştir. Asgari parsel büyüklüğü 500 m²'dir.
- 3.2.Bu alanlarda, büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama ve depolama vb. yer alabilir.

4.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- 4.1.Asgari parsel cephesi 15m'dir.
- 4.2.Asgari parsel büyüklüğü 450m²'dir.
- 4.3.Küçük sanayi yapılarında yükseklik Yençok=8.50m'dir.
- 4.4.Küçük sanayi yapı adalarında 8.50m yüksekliğinde asma katlı 1 zemin kat ve normal kat veya 1 zemin kat ve normal kat inşaat yapılabilir.
- 4.5.Küçük sanayi yapı adalarında bodrum katlarda yapı çekme mesafesi şartı aranmaz.
- 4.6.Küçük sanayi yapı adalarında yapı düzeni blok nizamdır. Blok boyu şartı aranmaz.

5)Planlama alanı sınırları içerisindeki yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

6)Ticaret alanları, sanayi ve depolama alanları, toptan ticaret alanları ve küçük sanayi alanlarında her türlü çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko vb. madenleri ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı her türlü maddenin depolanması yapılmayacaktır.



- 7)Rekreasyon alanlarında emsal E=0.05 yükseklik Yençok=3.50m'dir.
8)Havaalanı Mania Bölgesi içerisinde kalan parsellerde ilgili kurum görüşü olmadan ruhsat verilemez.
9)Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
10)Mevcut pilon yerlerinin cinsi korunacak, pilon yeri olarak ayrı parsel oluşturulacak ve parsel büyüklüğü ve parsel cephesi şartı aranmayacaktır.
11)Doğalgaz boru hatları üstünde kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.
12)Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları DSİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmadan ruhsat verilmeyecektir.
13.Planlama alanında 18.madde uygulama sınırı belediye encümenince belirlenecektir.
14.Planlama alanındaki yapılaşmalarda 26.10.2009 ve 23.01.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılır.
15.Açık spor tesis alanında emsal E=0.10, kat adedi en çok 2 olacaktır.
(14-15 nolu maddeler)(G.B.M.K.=17.04.2015/106)(B.B.B.M.K.=17.06.2015/1302)
16.Belirtilmeyen hususlarda ilgili imar yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılır.

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformator (güç santrali, kojenarasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırına veya binaya min.3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir.(bekçi kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve itiraza konu olmayacaktır. (B.B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.

2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)İmalathane tesisi alanında E=0.70'tir. Yükseklik ilgi İdarece belirlenir. 18.50m'den yüksek binalar ayrıca Belediye Meclisi'nce değerlendirilir. İdari binalar en çok 3 kat olacaktır. Bina yüksekliği Yençok=18.50m'dir. İnşaat çekme mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.
(G.B.M.K.=07.09.2016/165)(B.B.B.M.K.=20.10.2016/2070)

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Dereyatağı düzenlemesi, uygulama projesine göre yapılacaktır.
(G.B.M.K.=---)(B.B.B.M.K.=30.12.2014/604)
1)465 parsel alanında 10 metrelik yoldan çekme mesafesi 5 metre, diğer çekme mesafeleri 3 metredir.
(G.B.M.K.=14.11.2017/358)(B.B.B.M.K.=22.11.2017/3533)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlike ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumlarda otopark bedeli ödenir.
(B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

2020 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1) Belediye Hizmet Alanı (Sokak Hayvanları Rehabilitasyon Merkezi)'nde çekme mesafesi her taraftan 5 metredir. (G.B.M.K.=07.10.2019/226)(B.B.B.M.K.=28.01.2020/287)
1)Taşkın Alanında DSİ 1.Bölge Müdürlüğü ve BUSKİ Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
(G.B.M.K.=09.03.2020/49)(B.B.B.M.K.=22.10.2020/1569)

2022/61 SAYILI KARAR İLE EKLENEN NOTLAR

- KARAYOLLARI 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE GEMLİK BELEDİYESİ ARASINDA YAPILACAK OLAN PROTOKOLDE BELİRLENEN HÜKÜMLERE UYULMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
-EĞİMLİ ARAZİLERDE ÖN, YAN VE ARKA BAĞÇELERDE İSTİNAT İLE DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

2022/178 SAYILI KARARLA EKLENEN NOTLAR

- KADASTRAL HATLAR ESASTIR.
-DEPOLAMA VE TİCARET ALANLARINDA ASGARİ CEPHE UZUNLUĞU 30 METREDİR.
-BOTAŞ HATLARI GÜZERGAHINDA KAZI YAPILMAMASI, 30 METREDEN DAHA YAKINDA YAPILACAK KAZILARIN BOTAŞ BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ İLE İRTİBATA GEÇİLEREK GÖREVLENDİRİLECEK TEKNİK PERSONELİN NEZAKETİNDE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
-BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ'NİN 7. VE 8. MADDELERİ DOĞRULTUSUNDA DOĞALGAZ İLETİM BORU HATLARI VE TESİSLERE 200 METREDEN DAHA YAKINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMALAR, VE ALTYAPI GEÇİŞLERİNDEN (YOL GEÇİŞİ, TRAFO, HAFRİYAT ALANI, ENERJİ NAKİL HATTI, SU/KANALİZASYON HATTI, TELEKOMÜNİKASYON HATTI SONDAJ ÇALIŞMASI VB.) ÖNCE BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINARAK ÇALIŞMALARIN YÖNETMELİKTE BELİRLENEN TEKNİK EMNİYET VE YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNE UYGUN OLARAK YÜRÜTÜLMESİ GEREKMEKTEDİR.



3.TOPTAN TİCARET ALANLARI

3.1.Bu alanlarda KAKS=0.75, kat adedi 3 (üç) olarak belirlenmiştir. Asgari parsel büyüklüğü 500 m²'dir.

3.2.Bu alanlarda, büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptan ticaret, pazarlama ve depolama vb. yer alabilir.

3.3.%15 ve %15'ten fazla eğimli arazilerde;

3.3.1.Yapılacak bina tasarımında, açığa çıkan 1. Bodrum katta kademe şartı aranmaz.

3.3.2.Bina düzenleme kotuna göre, parsel sınırında yapılması zorunlu olan istinat duvarlarının yüksekliği, mimari ve statik gerekliliklere göre belirlenerek yapılacaktır.

3.4.Teknik gereklilikler olması durumunda, dış cepheden gözüken bina yüksekliğinin (Yençok:18.50) değişmemesi koşuluyla kat yükseklikleri kendi içerisinde belirlenebilir.

3.5.Bahçe mesafeleri içinde, üzeri kapatılmamak ve düzeltme kotları değiştirilmeden sert zemin uygulaması yapılabilir. (Asfalt, beton, parke, taş)

plan değişikliği onama sınırı

4.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

4.1.Asgari parsel cephesi 15m'dir.

4.2.Asgari parsel büyüklüğü 450m²'dir.

4.3.Küçük sanayi yapılarında yükseklik Yençok=8.50m'dir.

4.4.Küçük sanayi yapı adalarında 8.50m yüksekliğinde asma katlı 1 zemin kat ve normal kat veya 1 zemin kat ve normal kat inşaat yapılabilir.

4.5.Küçük sanayi yapı adalarında bodrum katlarda yapı çekme mesafesi şartı aranmaz.

4.6.Küçük sanayi yapı adalarında yapı düzeni blok nizamıdır. Blok boyu şartı aranmaz.

4.7.%15 ve %15'ten fazla eğimli arazilerde;

4.7.1.Yapılacak bina tasarımında, açığa çıkan 1. Bodrum katta kademe şartı aranmaz.

4.7.2.Bina düzenleme kotuna göre, parsel sınırında yapılması zorunlu olan istinat duvarlarının yüksekliği, mimari ve statik gerekliliklere göre belirlenerek yapılacaktır.

4.8.Teknik gereklilikler olması durumunda, dış cepheden gözüken bina yüksekliğinin (Yençok:18.50) değişmemesi koşuluyla kat yükseklikleri kendi içerisinde belirlenebilir.

4.9. Bahçe mesafeleri içinde, üzeri kapatılmamak ve düzeltme kotları değiştirilmeden sert zemin uygulaması yapılabilir. (Asfalt, beton, parke, taş)

plan değişikliği onama sınırı

5)Planlama alanı sınırları içerisindeki yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

6)Ticaret alanları, sanayi ve depolama alanları, toptan ticaret alanları ve küçük sanayi alanlarında her türlü çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko vb. madenleri ile yanıcı, parlayıcı, patlayıcı her türlü maddenin depolanması yapılmayacaktır.

7)Rekreasyon alanlarında emsal E=0.05 yükseklik Yençok=3.50m'dir.

8)Havaalanı Mania Bölgesi içerisinde kalan parsellerde ilgili kurum görüşü olmadan ruhsat verilemez.

9)Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.

10)Mevcut pilon yerlerinin cinsi korunacak, pilon yeri olarak ayrı parsel oluşturulacak ve parsel büyüklüğü ve parsel cephesi şartı aranmayacaktır.

11)Doğalgaz boru hatları üstünde kalan alanlarda inşaat uygulamaları, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.

12)Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları DSİ ve BUSKİ'nin hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmadan ruhsat verilmeyecektir.

13.Planlama alanında 18.madde uygulama sınırı belediye encümenince belirlenecektir.

14.Planlama alanındaki yapılaşmalarda 26.10.2009 ve 23.01.2015 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılır.

15.Açık spor tesis alanında emsal E=0.10, kat adedi en çok 2 olacaktır.

(14-15 nolu maddeler)(G.B.M.K.=17.04.2015/106)(B.B.B.M.K.=17.06.2015/1302)

16.Belirtilmeyen hususlarda ilgili imar yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılır.

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m. geçmeyen; bekçi kulübesi, transformatör (güç santrali, kojenarasyon, trafo, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan

