



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ,
KURTUL ENGÜRÜCÜK DEPOLAMA ALANI İÇERİSİNDE
GEMSAZ MEVKİİ, BORUSAN A.Ş. VE ÇİMTAŞ A.Ş. YE AİT
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: 161143366

Guidy BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
0010 Değer: 10173 Odası No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje İlan Çıkarma Formu ve Şerh Çıkartma
Kullanım ve Ücret Bilgi Formu - Çekim Şerh A Büt. No: 101
KİT. 1/2500, 1/5000, 1/25000, 1/50000, 1/100000, 1/200000, 1/500000, 1/1000000
Çekim Kuvveti: 1/50000, 1/100000, 1/200000, 1/500000, 1/1000000
Nüfus V.D. 544 004 7170

Mustafa DURAN
Katkı Etki

Fatih ŞAHİN

Gemlik Belediye Meclisi'nin
09/02/2026 tarih ve 26 sayılı kararı ile
değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16 / 05 /2026 tarih ve 910 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurtul Engürücük Depolama Alanı İçerisinde Gemsaz Mevkii, Borusan A.Ş. Ve Çimtaş A.Ş. ye ait parsellere ilişkin plan hükümleri değişikliğini kapsamaktadır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Hisar Mahallesi, Gemsaz Mevkii (Yaklaşık 41 Hektar Alanda) 18.Madde uygulaması Gemlik Belediye Encümeninin 05.12.2024 tarih, 1023 sayılı kararı ile askıya çıkarılmıştır. Gemlik Belediye Encümeninin 16.01.2025 tarih, 59 sayılı kararında, askı sürecinde yapılan itirazlarda imar hatları ve kadastro uyumsuzluğuna ilişkin itirazlar kabul edilmiştir. Gemlik Belediyesi'nin talebi ile plan notlarına ilave yapılması gerekmektedir.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Gemsaz Mevkii, Borusan A.Ş ve Çimtaş A.Ş'ye ait mevcut plan hükümleri şöyledir:

1. Depolama alanında; her türlü tarım, gıda, sanayi, mamul, hammadde, ara ve ana malı depolama tesisleri ile liman işlevleri ile bütünlük arz eden imalatlar yer alabilir.
2. Depolama alanında emsal $E=0.50$, bina yüksekliği H_{max} =depolama türüne göre belediyesince belirlenecektir.
3. Depolama tesisleri alanında açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları, tamir ve bakım atölyeleri ile idari ve sosyal tesisler yer alabilir.
4. Yapı yaklaşımda plan üzerinde belirtilen mesafeler esas alınacaktır.
5. Yapılacak ifrazlarda min. parsel cephesi 30 metre, min. parsel derinliği 30 m. min. parsel büyüklüğü ise 3000 m²'dir. İfraz sonucu oluşan parsellerde yapı yaklaşma mesafesi komşu parsellerden 5 m. olacaktır.
6. 5 ve 10 metre olan yapı yaklaşma mesafeleri sağlık koruma bandı olarak bırakılacaktır.
7. Otopark ve sığınak yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
8. Enerji nakil hattı altında kalan parsellerde elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
9. Depolama tesisleri alanında 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayınlanan 'tekel dışı bırakılan patlayıcı maddelerle, av malzemesi ve benzerleri üretimi, ithali, taşınması, saklanması, depolanması, satışı, kullanılması yok edilmesi, denetlenmesi usul ve esaslarına ilişkin tüzük' te belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin depolanması yapılamaz.
10. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1. Gemlik ilçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, patlayıcı, inovatif ve teknik madde üreten, kullanan ve depolanan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.
(G.B.M.K= 10.09.2013/347)(B.B.B.M.K=24.10.2013/1117)

**2016 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI**

1. Plan değişikliği sonrasında ortaya çıkacak kamulaştırma Bedelleri Gemlik Gübre, Çimtaş A.Ş.Ve Borusan Holding tarafından karşılanacaktır.
2. Hisar mahallesi 616 ada 87 parsel ve 489 ada 12 parsel nolu taşınmazlar yola terkleri bedelsiz yapmadan ruhsatlandırılmaz.
3. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmadan önce plan değişikliği hakkında Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınacaktır.

(G.B.M.K= 09.05.2016/100)(B.B.B.M.K=20.10.2016/2070)

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 ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir.
(B.B.B.M.K=24.01.2018/242)

4. PLAN KARARLARI**4.1. ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ**

Onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Kurtul Engürücük Depolama Alanı, Gemsaz mevki Uygulama İmar Planında Gemlik Belediyesi encümen kararı ile onaylanan 18.madde uygulamasında Borusan A.Ş. ve Çimtaş A.Ş.'ye ait alanda kadastro hatları arasında uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu durumun düzeltilmesi için Gemlik Belediyesi talebi ile plan hükümlerine aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir.

1- Kadastral sınırlar esastır.

plan değişikliği sınırı

Hazırlanan plan hükümlerine ilişkin plan değişikliği Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.