

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ  
953 ADA 15, 458 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI  
SAYISALLAŞTIRMA VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

--

--	--

Plan İşlem Numarası: UİP-.....  ..... Belediye Meclisi'nin ....../....../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur	İlçe Belediye Başkanı
--	-----------------------

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

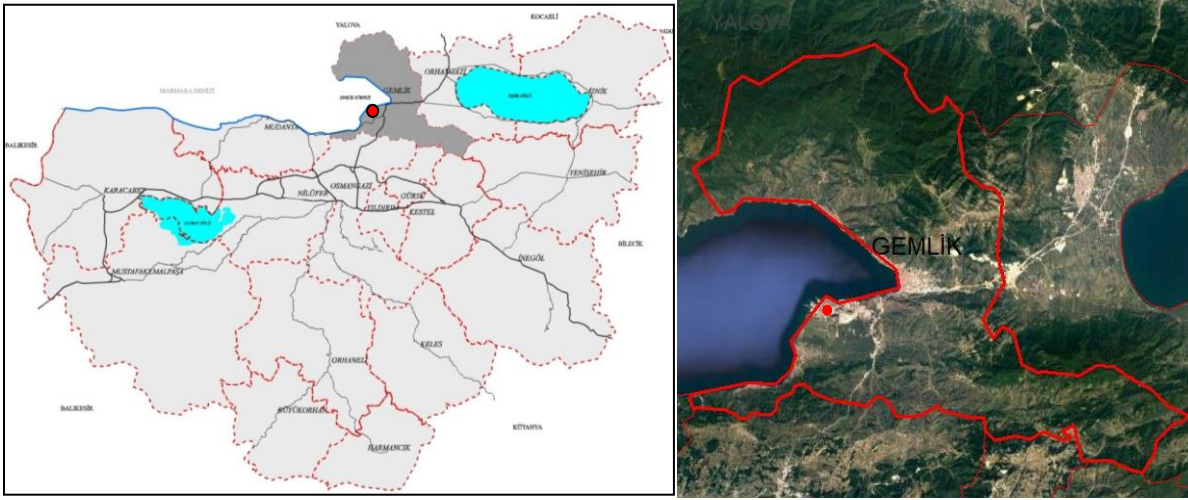
# Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi,953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Sayısallaştırma ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ:

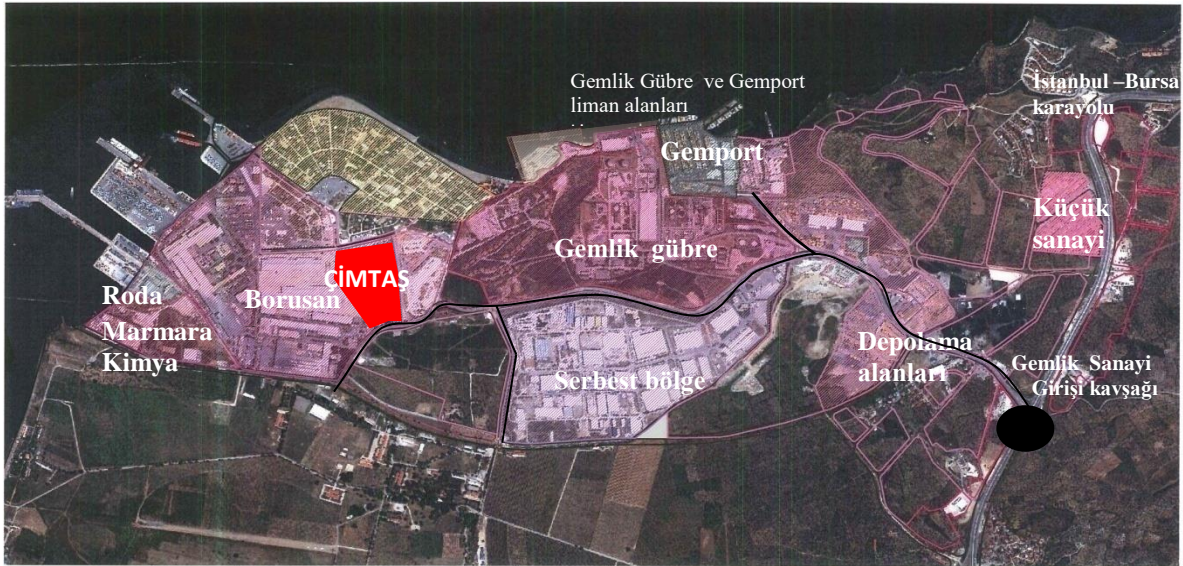
Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içinde yer alan Çimtaş A.Ş.' ye ait **953 Ada 15** ve **458 Ada 1** parsellerde onaylı imar planının sayısallaştırması ve teknik gerekçelerle emsal katsayısı ile ilgili plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI KONUMU:

Planlama alanı Bursa ili, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi sınırları içinde, sanayi ve Depolama Alanlarının bulunduğu bölgede kalmakta olup Bursa-Yalova Karayoluna 4km, Gemlik kent merkezine 8 km mesafede, Gemlik Serbest bölge yoluna cephelidir.



Şekil 1: Planlama Alanının Bursa İl Sınırları ve Gemlik İlçe Sınırları İçindeki Konumu

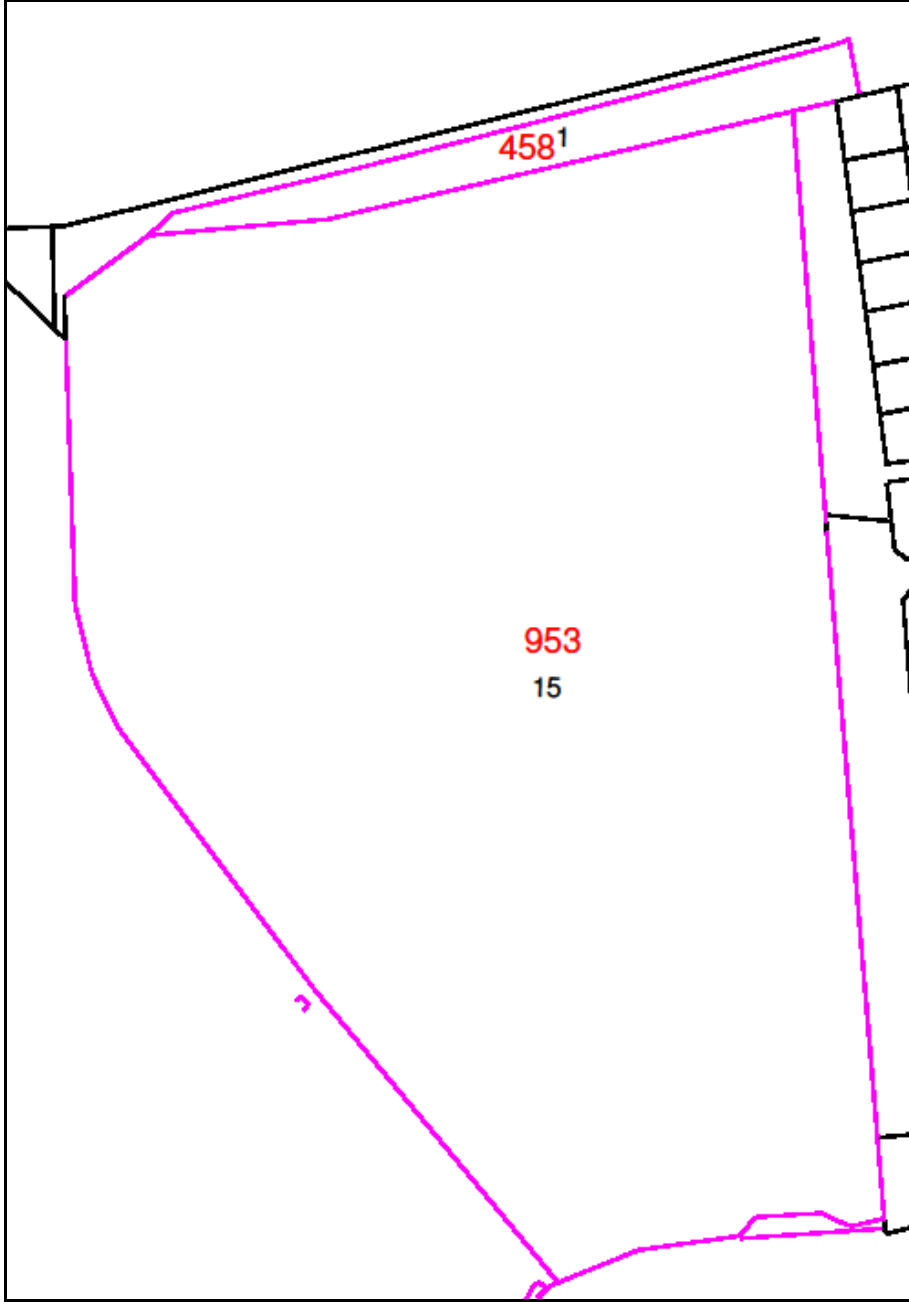


Şekil 2: H22A07C3B Pafta 953 Ada 15, 458 Ada 1 parseller Alanı ve Çevresi Genel Konumu

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET DURUMU:**

953 ada 15 parsel 102, 452,91 m<sup>2</sup> olup arsa vasıflı üzerinde fabrika binası olan parseldir.

458 ada 1 parsel 4,800.00 m<sup>2</sup> olup tarla vafındadır.



**Şekil 3: H22A07C3B Pafta 953 Ada 15, 458 Ada 1 parseller Mülkiyet Durumu**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD  
RAPORU VERİLERİ**

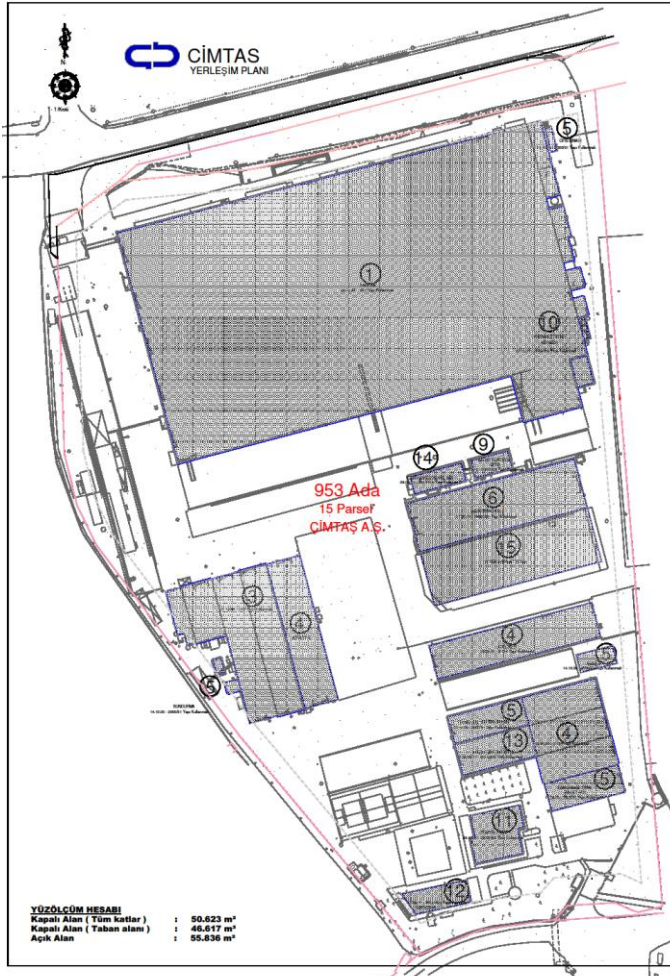
Plan Değişikliği alanı, 23.01.2015 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bursa İl Müdürlüğünce onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Ata Mahallesi,H22a073c pafta 953 ada 15 parsel ve 458 ada 1 parselin bulunduğu bölge Ö.A.1.1.b 'Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar' da kalmaktadır.



**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi,953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel  
1/1000 Ölçekli Sayısallaştırma ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM**

Gemlik Sanayi bölgesinde yer alan Çimtaş A.Ş. mülkiyetinde olan 953 ada 15 parsel alanı içinde idari - sosyal tesis ve fabrika alanı bulunmaktadır.



**Şekil 4: H22A07C3B Pafta 953 Ada 15, 458 Ada 1 Parsel Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü- Parsel Kullanımları**

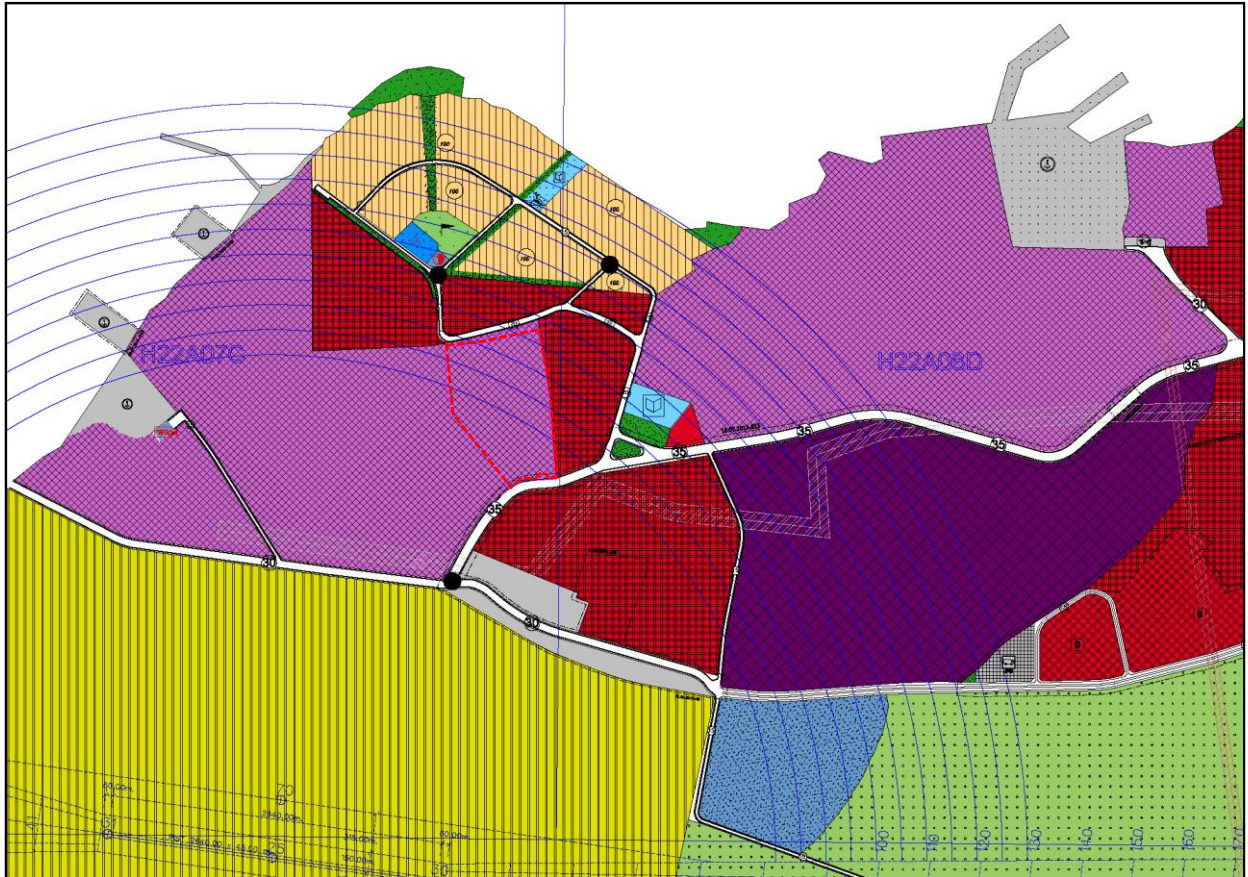
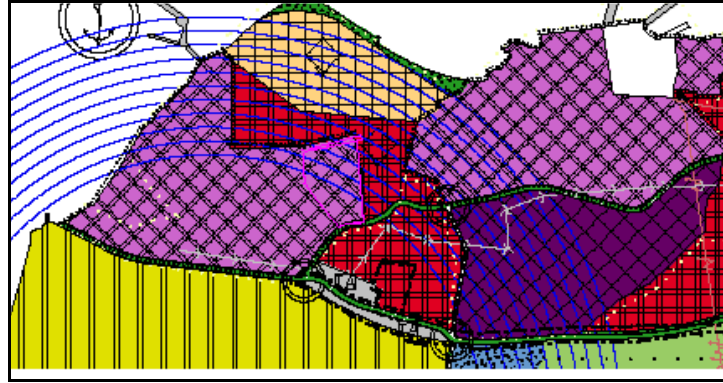


**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi,953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel  
1/1000 Ölçekli Sayısallaştırma ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI**

**Onaylı Nazım İmar Planı**

Plan Değişikliği Alanı Onaylı 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planında sanayi alanında kalmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 gün ve 697 sayılı kararla Onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında, parsel güneyinde Karayolları Bölge Müdürlüğü'nce onaylanan Serbest Bölge İl Yolu proje değişikliği plana veri olarak işlenerek, 18.07.2013 gün ve 823 sayılı kararla onaylanmış, yol genişliği 35 metre olarak belirlenmiştir.



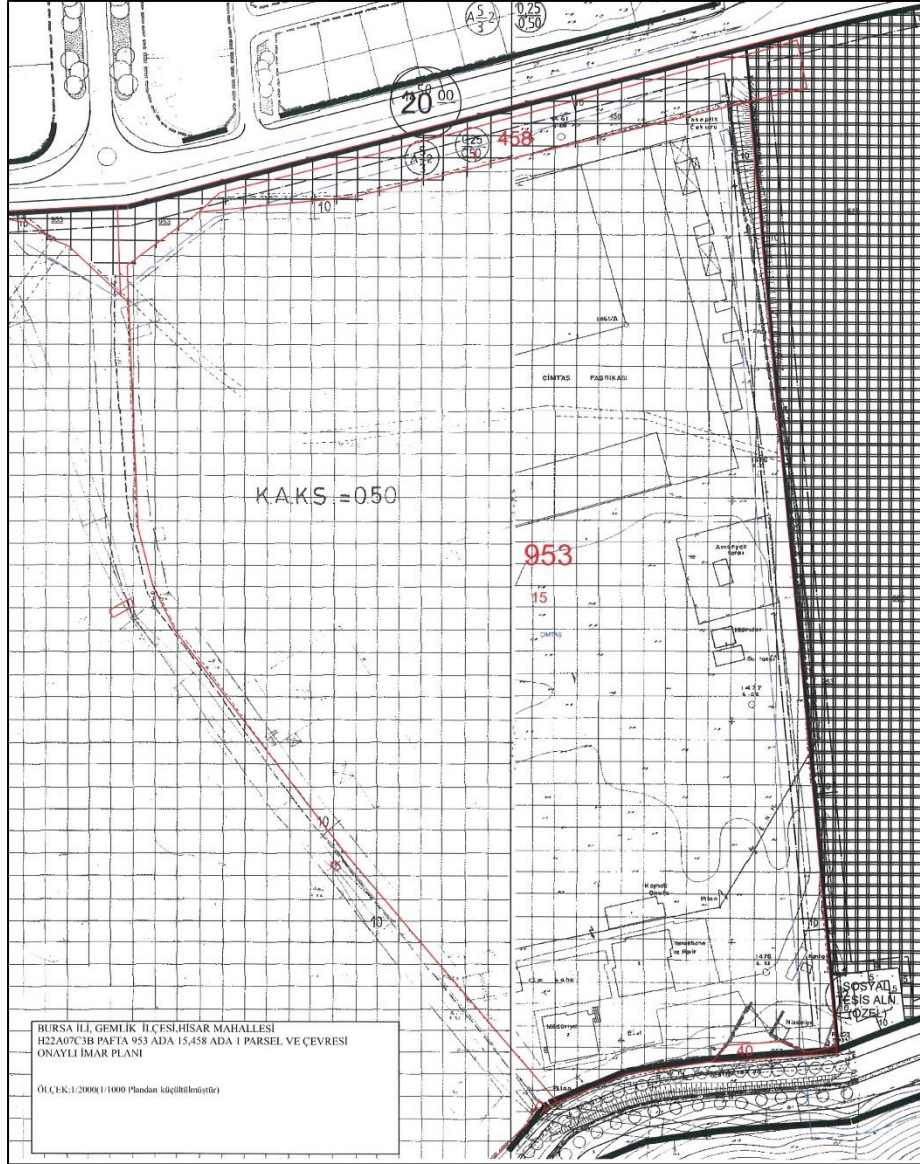
**Şekil 5: H22A07C3B Pafta 953 Ada 15, 458 Ada 1 Parseller ve Çevresi Onaylı 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planları**

# Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Sayısallaştırma ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

## Plan Değişikliği Alanı Onaylı Uygulama İmar Planı

H22A07C3B Pafta 953 Ada 15 parsel alanı Gemlik Belediye Meclisi'nce 25.10.2002 tarihle onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında 0.50 emsal katsayısı olan Sanayi alanında kalmaktadır.

H22A07C3B Pafta 458 ada 1 parsel alanı Gemlik Belediye Meclisi'nce 25.10.2002 tarihle onaylı Gemlik 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında 0.25/0.50 Emsal değerinde A-2 kat konut alanında kalmaktadır. H22A07C3B Pafta 953 Ada 15 parsel Sanayi Alanında güney cephesinde yaklaşma mesafesi 15 metre olarak belirlenmiş, parsel giriş yolu gösterilmiştir. Parselin diğer cephelerinde yaklaşma mesafesi 10 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: H22A07C3B Pafta 953 Ada 15 Onaylı Uygulama İmar Planı

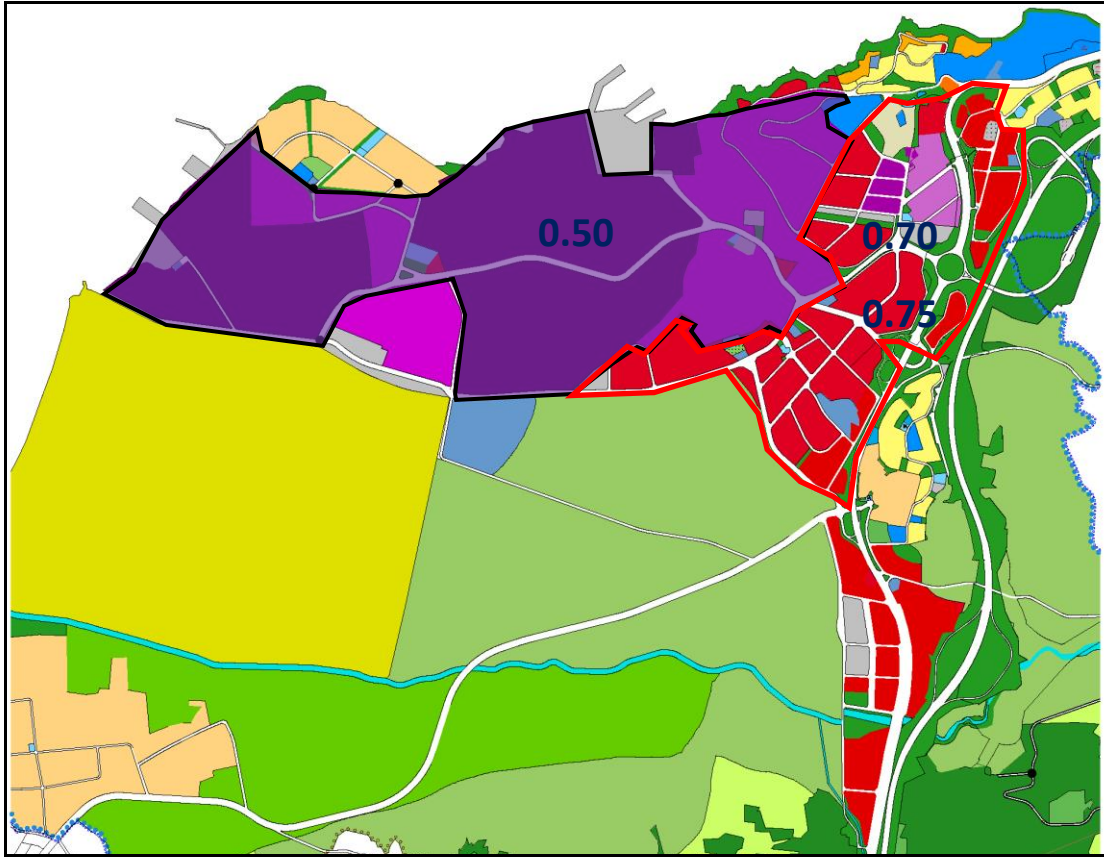


### **İmar Planı Değişikliği Teknik Gerekçeleri**

Gemlik İlçe sınırları içinde 1960 yılından itibaren gelişme gösteren sanayi, depolama ve liman faaliyetleri, Gemlik Körfezi güneyinde yer almaktadır.

Bölgede; Gemlik Serbest Bölge alanı dışında, BP(Petrol, Petrokimya Tesisleri), Çimtaş(Çelik İmalat ve Montaj tesisi), Borusan(Boru İmalat Tesisleri),Borusan Liman Tesisleri, Çimtaş, Gemlik Gübre, Gempport Liman Tesisleri, Roda Liman Tesisleri, Marmara Kimya Tesisleri gibi büyük firmalar üretim yapmaktadır. 1970 yılı İmar Planına göre yapılan alanda eski sanayi planlaması emsal oranı 0.50 olarak kullanılmıştır. 2007 yılında onaylanan Gemlik 1/ 25000 Ölçekli imar planı notlarında yeni mevcut sanayi tesislerinde emsal oranı 0.60 olarak belirlenmiştir.

2007 yılında Gemlik Sanayi Alanına ilave Depolama ve Konut Dışı Çalışma Alanları(toptan ticaret-ticaret alanları) planlanmış ve bu plan doğrultusunda uygulama imar planları yapılmış, depolama alanları, toptan ticaret alanlarında emsal katsayısı 0.70-75 olarak belirlenmiş, ancak sanayi alanlarındaki emsal oranları değiştirilmemiştir. Oysa OSB bölgelerinde daha önce 0.50 olan emsal katsayısı 2014 yılında 0.70 olarak belirlenmiştir.



**Şekil 8: Gemlik Sanayi -Küçük Sanayi-Depolama-Toptan Ticaret-Ticaret alanları Emsal Katsayısı**

## **Çimtaş Çelik İmalat Montaj ve Tesisat Alanı Özellikleri**

Çimtaş Grup; 46 yıllık tecrübesi ve 7 tesisiyle, enerji, petrol, gaz, petrokimya ve inşaat sektörlerinin önde gelen müşterilerine, yıllık 210.000 tonluk üretim kapasitesiyle mühendislik (yapısal, basınçlı kap, boru ve tesis mühendisliği), satın alma (yapısal komponentler, basınçlı kap komponentleri, mekanik ekipmanlar, borulama, vanalar, mesnetler), otomatik ve robot kaynaklı üretim, hassas işleme, modülerizasyon ve montaj hizmetlerine dayalı bütünlük çözümler sunmaktadır.

Tamamı ENKA'ya bağlı olarak kurulan Çimtaş, Türkiye'de 4 ve Çin'de 1 olmak üzere 5 grup şirketinden oluşmaktadır.

Ana faaliyet alanları; basınçlı kaplar, çelik yapılar, çelik rüzgar kuleleri, silindirik ve küresel tanklar, proses ekipmanları, atık ısı kazanları ve güç - proses - türbin borulama sistemlerinin tasarım, mühendislik sıcak büküm ve hassas işleme hizmetleri dahil olmak üzere üretimi, gemi inşası ve enerji – proses modüllerinin imalat ve fabrika montajı olan Çimtaş ve iştirakleri; üretimlerini ASME, AISC, API, AS 9100, AWS, ISO ve EN kalite standartlarına göre yapmakta ve ürünlerini tüm dünyaya sevk etmektedir.

2016 yılı itibariyle toplam ağırlığı 1 milyon tonu bulan Çimtaş ürünleri, dünya çapında 50 farklı noktaya sevk edilmiştir.

Türkiye'de üretilmiş ve tek parça olarak ihraç edilen en ağır ve en büyük ürünler olma unvanını taşıyan devasa basınçlı kaplar, dünyanın en yüksek 2. binası olan Mekke Saat Kulesi, dünyanın en büyük ikinci dönme dolabı olan New York Wheel, dünyanın en uzun 4. asma köprüsü olan Osmangazi Köprüsü gibi alanında rekor kırmış projelerin üreticisi olan Çimtaş,şimdi de dünyanın en uzun asma köprüsünün Türkiye'de üretilmesinin gururunu ülkemize yaşatmaktadır. Dünyanın en uzun ana açıklığına sahip köprüsü olarak hem dünya mühendislik tarihinde yer alan hem de Türkiye ekonomisi ve milli sanayimiz açısından önemli bir değere sahip olan 1915 Çanakkale Köprüsünün toplamda 90.000 tonu bulan çelik kule ve çelik tabliye imalat işlerini Çimtaş üstlenmiştir.

Mevcut durumda 0.50 olan emsal katsayısı sebebi ile yeterli kapalı alan olmaması, Fabrikamızın bulunduğu konum, gerek yol gerek deniz gerekse de diğer işletmeler ile çevrili olmasından dolayı genişleme imkanımızda bulunmaması ve projenin Şubat 2021'de teslim



**Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi,953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel  
1/1000 Ölçekli Sayısallaştırma ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu**

edilecek olması nedenleri ile imalatlar, hava koşullarının müsaade ettiği ölçüde dış sahada yapılmaya çalışılmakta, bu da belirlenmiş imalat programının gerisinde kalınması riskini doğurmaktadır.

İmar planında yaklaşma sınırları içinde belirlenen 89.174 m<sup>2</sup> alanda 0,50 olan emsal katsayısından dolayı sadece 51.000 m<sup>2</sup> alan kullanılabilir. Alan çevresinde depolama alanlarında emsal oran 0,70 olduğundan aynı alanda depolama yapan tesiste tabanda kullanım oranı yaklaşık 72.000 m<sup>2</sup> olabilmektedir.

**UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM TABLOSU**

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi H22A07C3B Pafta 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel Plan Değişikliği toplam 106,639.83 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğinde İmar planı Değişikliği teknik gerekçeleri, Çimtaş Çelik İmalat Montaj ve Tesisat Alanı Özellikleri,1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı notları değerlendirilmesi sonucunda;

1/1000 Ölçekli İmar Planında konut alanı olan 458 Ada 1 parsel alanı Nazım İmar Planına göre Sanayi Alanı olarak planlanmış, Onaylı İmar planında Sanayi alanı olan 953 ada 15 parsel alanında, parsel yola cepheli olduğundan parsel giriş yolu mülkiyete göre yeniden düzenlenmiş, H22A07C3B Pafta 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel alanlarında emsal katsayısı 0.70 olarak belirlenmiştir.

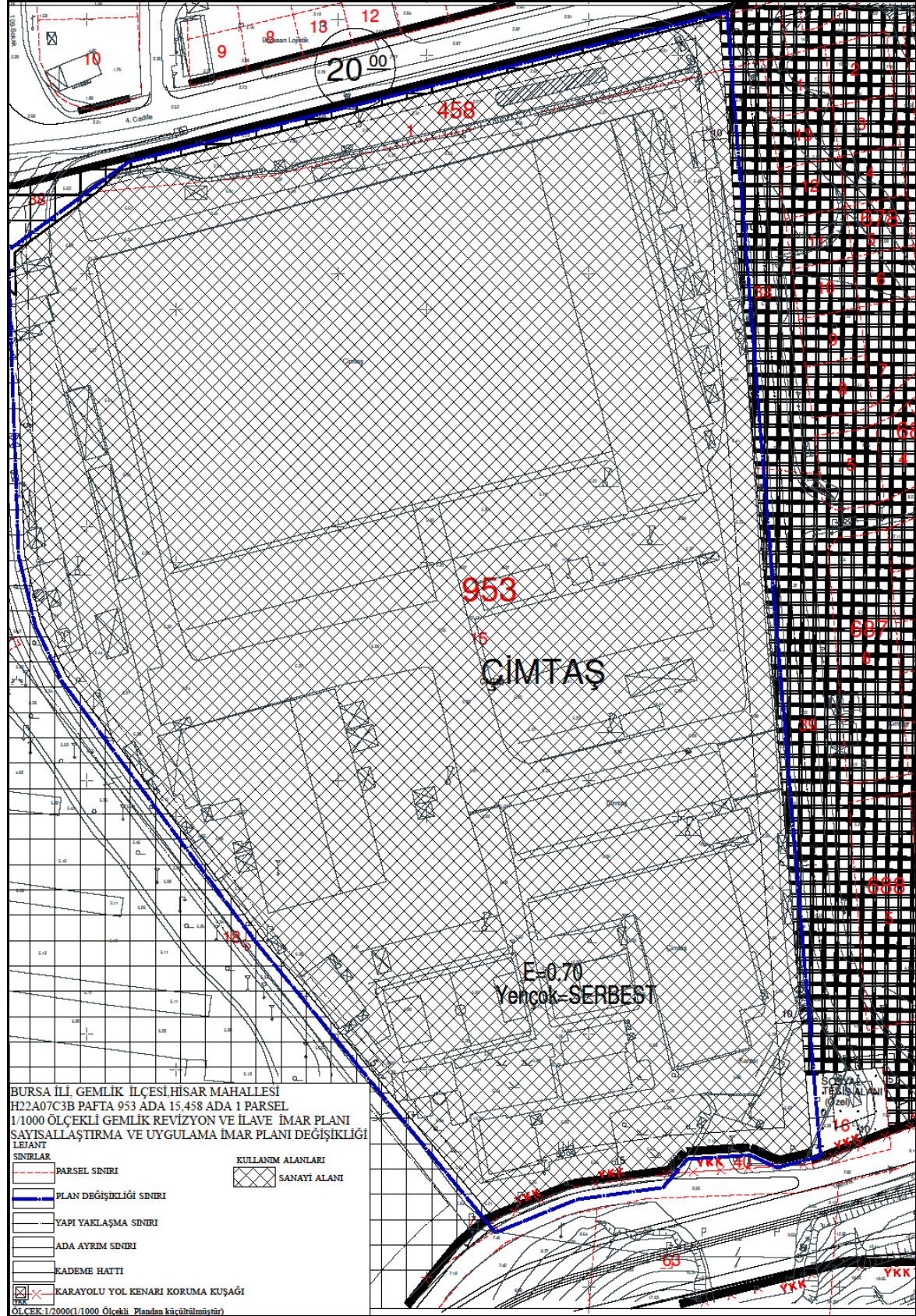
H22A07C3B Pafta 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel alanlarında kadastro sayısallaştırması sonucunda çekme mesafelerinde meydana gelen farklılıklar nedeniyle batı yönünde çekme mesafesi 5m olarak düzenlenmiş, kuzey ve batı yönünde kademe hattı oluşturulmuş, Karayolu Kamulaştırma Sınırı plana veri olarak işlenmiştir.

**Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım Tablosu**

953 Ada 15 Parsel- 102,452,91 m <sup>2</sup> 458 Ada 1 parsel - 4,800.00 m <sup>2</sup> (plana giren kısım 4,186.92 m <sup>2</sup> ) Plan Alanı toplam-106,639.83 m <sup>2</sup>	Onaylı Plan	Plan Değişikliği
Sanayi alanı	102,452, 91 m <sup>2</sup>	106,639.83 m <sup>2</sup>
Konut Alanı	4,186. 92 m <sup>2</sup>	-
TOPLAM	106,639. 83 m <sup>2</sup>	106,639.83 m <sup>2</sup>

**Tablo 1: 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel Alanı İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu**

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel  
1/1000 Ölçekli Sayısallaştırma ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Şekil 9: 953 Ada 15 ve 458 Ada 1 parsel Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Esin Mihçioğlu  
Şehir plancısı