

**DÜZELTMEYLE  
UYGUNDUR**

05.09.2024  
Sayı : 2469581



ASLI GIBİDİR

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
27/03/2024 gün ve 13309 sayılı  
karar ekidir.

**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

Ercan CEYLAN  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, EŞREF DİNÇER MAHALLESİ  
2536 ADA 2-3 NO'LU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161031625

**Esin Mihçioğlu**  
Şehir Plancısı  
Oda Tescil No: 1611287  
Yeterlilik Grubu: 2017 Diploma No: 17300  
V.N. 32206229130 Nilüfer  
Tel: 0332 749 02 38

**FATİH AYDIN**  
Katip Üye

**SEDAT ÖZER**  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
09/10/2023 tarih ve 2023/118 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Mehmet Uğur SERTASLAN**  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
14/12/2023 tarih ve 1686 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**İNCELENDİ**

**Umut Ünsal GÖKTAŞ**  
Şehir Plancısı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planı Değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.03.2023 gün ve 12139 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliği, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.03.2023 gün ve 12139 sayılı kararı ekinde sınırları belirlenen Eşrefdinçer Mahallesi, 2536 ada 2-3 no'lu parsel ve çevresi 'Korunma Alanı'nı kapsamaktadır.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanı, Bursa, Gemlik İlçesi, merkez Eşrefdinçer Mahallesinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu, Osmangazi ve batısında Mudanya ilçesi ve Marmara denizi ile çevrilidir. Gemlik Eşrefdinçer Mahallesi Gemlik merkezde yer almaktadır.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleri –Eşrefdinçer Mahallesi

## 2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı, Eşrefdincer Mahallesi Gemlik İlçesi merkez Mahallelerinden olup ,Bursa şehir merkezine 38km uzaklıktadır

Plan Değişikliği alanı, Gemlik Çarşısı Hamamı Eskipazar Caddesi ve Açelya Sokağına cephelidir.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

**Bursa-Gemlik Nüfus:** Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.839 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'si erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

**Eşrefdinçer Mahallesi Nüfus:** Planlama alanın yer aldığı Eşrefdinçer Mahallesi'nin 2022 yılına göre nüfusu 19.853 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	<b>120.245</b>	60.758	59.487
2021	<b>118.037</b>	59.987	58.050
2020	<b>115.404</b>	58.074	57.330
2019	<b>113.493</b>	57.427	56.066
2018	<b>111.488</b>	56.295	55.193
2017	<b>109.494</b>	55.263	54.231
2016	<b>107.139</b>	54.003	53.136
2015	<b>105.484</b>	53.148	52.336

**Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus**

**Bursa Gemlik Ekonomik Yapı:** Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesinde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

## **TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI**

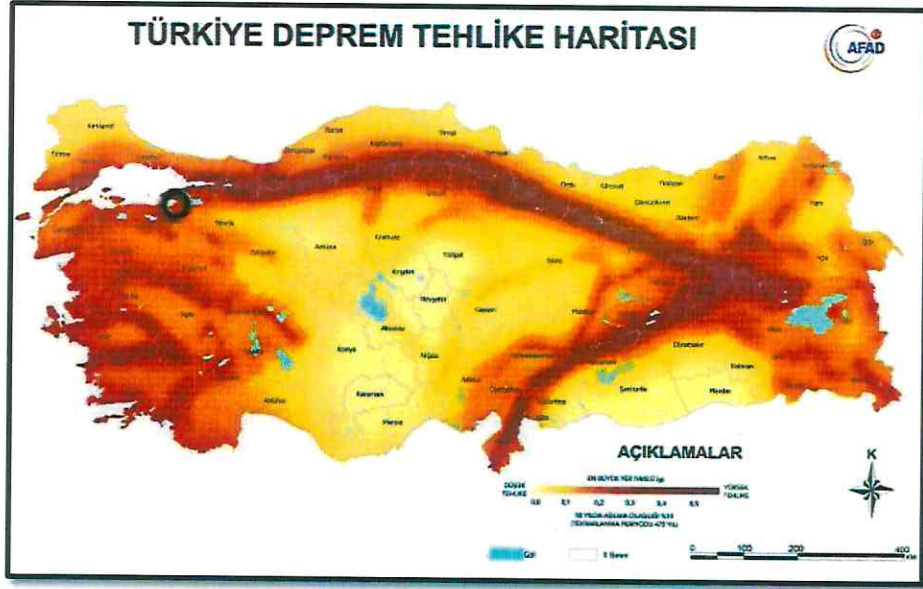
Plan Değişikliği alanı çevresinde yerleşim alanları su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1. Depremsellik

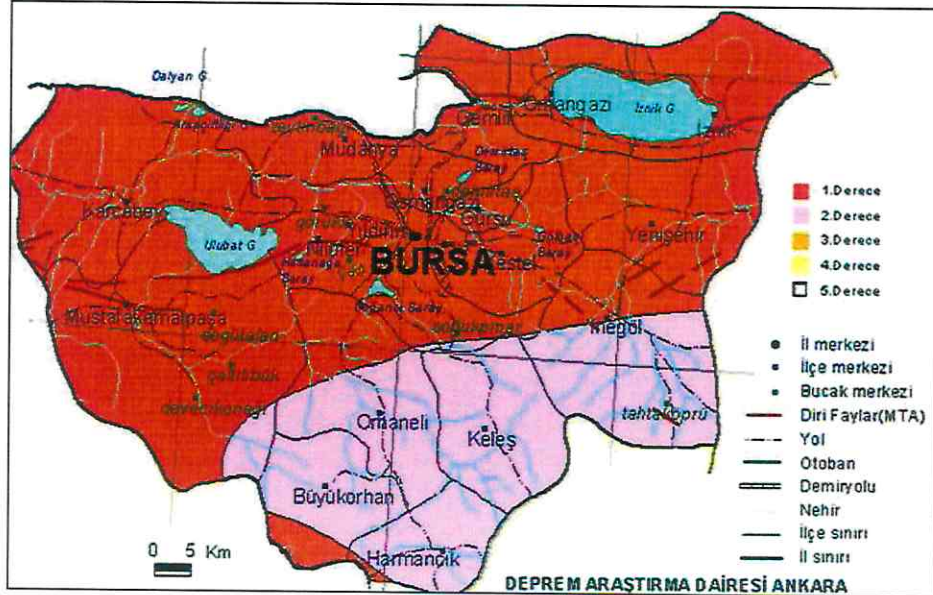
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

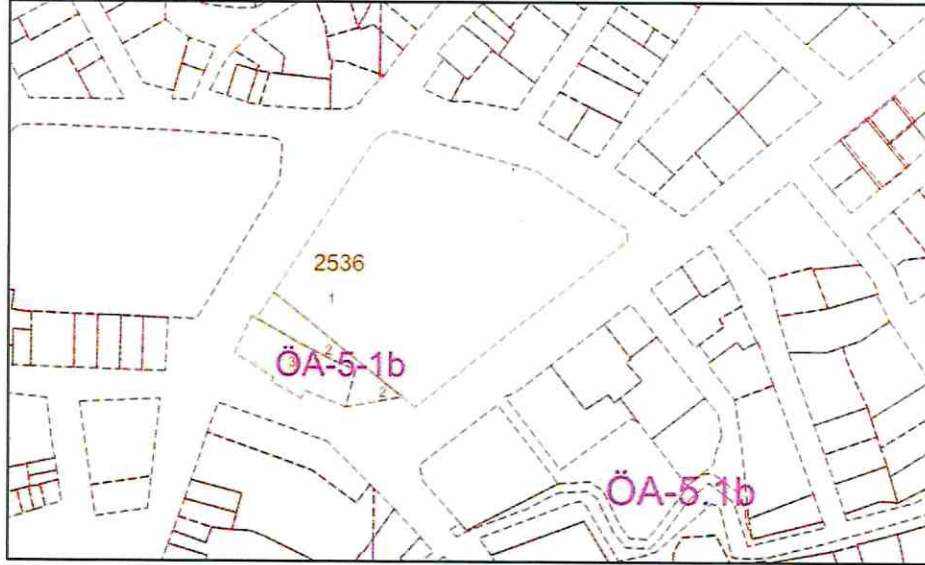
Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

### 2.3.2. Jeolojik Yapı

19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Eşrefdinçer Mahallesi, 2536 Ada 2- 3 parsel ve çevresi "Önlemlenmiş Alan 5.1b (ÖA-5.1.b) alanında kalmaktadır.



*Şekil7: Plan Değişikliği Alanı, Eşrefdinçer 2536ada 2-3 parsel ve çevresi jeoloji Haritası*

#### **Önlemlenmiş Alanlar 5.1.b (ÖA-5.1b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar**

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) alanlardır. Küçükumla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarda; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doygun, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önlemlenmiş Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.

Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA- 5.1b simgesiyle gösterilmiştir



### 2.3.3. Morfolojik Yapı

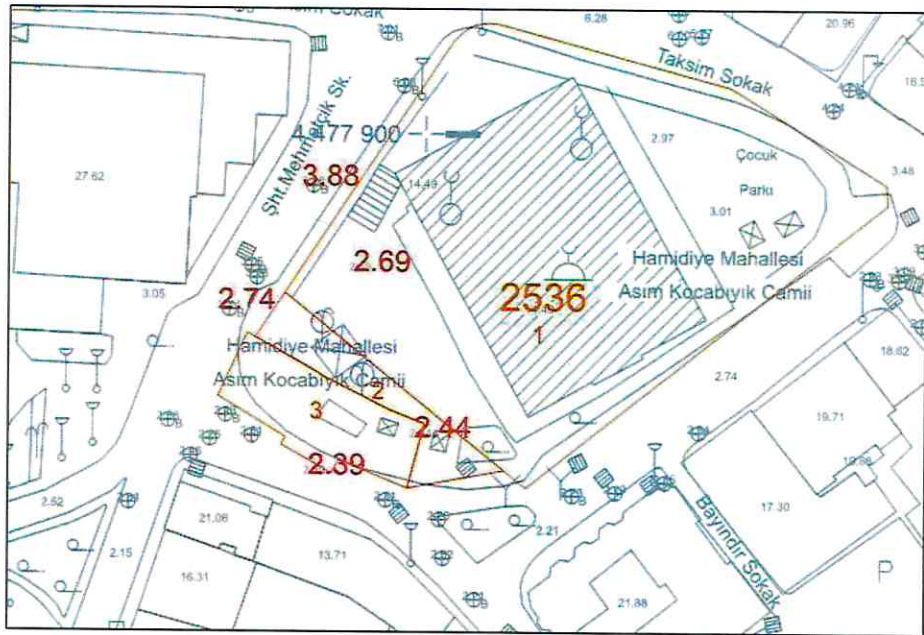
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğer Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

#### 2.3.3.1- Yönelim- Eğim Durumu

Plan Değişikliği alanında eğim kuzeyden güneye doğru inmektedir. Arazideki kot değeri 2.44 -2.74m arasındadır.



Şekil8: Plan Değişikliği Alanı, Eşrefdinçer Mahallesi, 2536 ada 2-3 parsel Eğim Haritası

## 2.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği Alanı içinde bina bulunmamaktadır.Bursa Kültür Varlıkları Koruma Kurulu tarafından tescil edilen Hamam yapısı yıkılmış durumdadır.



Şekil9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

## 2.5. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği Eşrefdinçer 2536 ada 3 parsel (295.16 m<sup>2</sup>),2536 ada 2 parsel (206.78m<sup>2</sup>) Gemlik Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır.

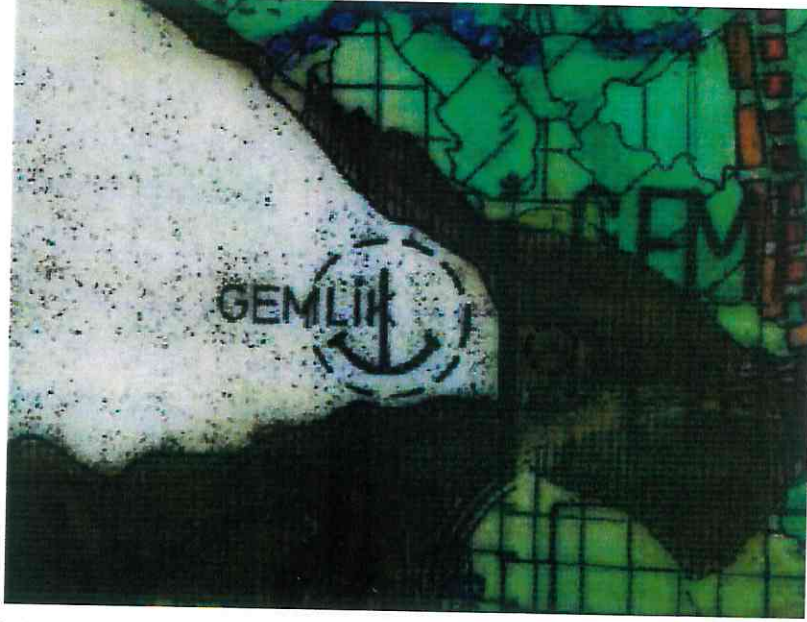


Şekil10:Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Değişikliği alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları"nda" kalmaktadır.



Şekil11:Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

### 2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

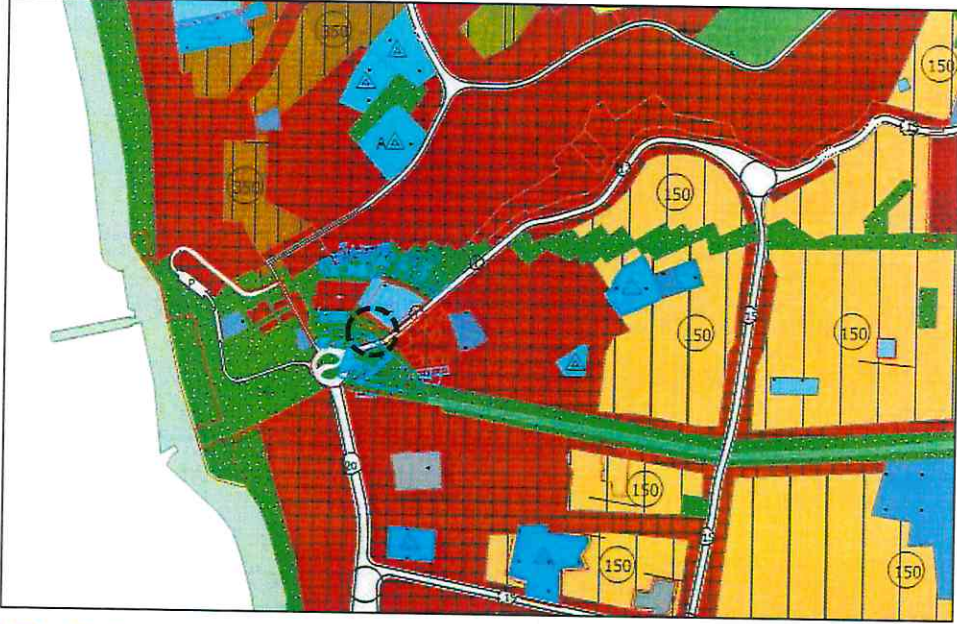
Plan Değişikliği alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda park alanında " kalmaktadır.



Şekil12:Plan Değişikliği Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

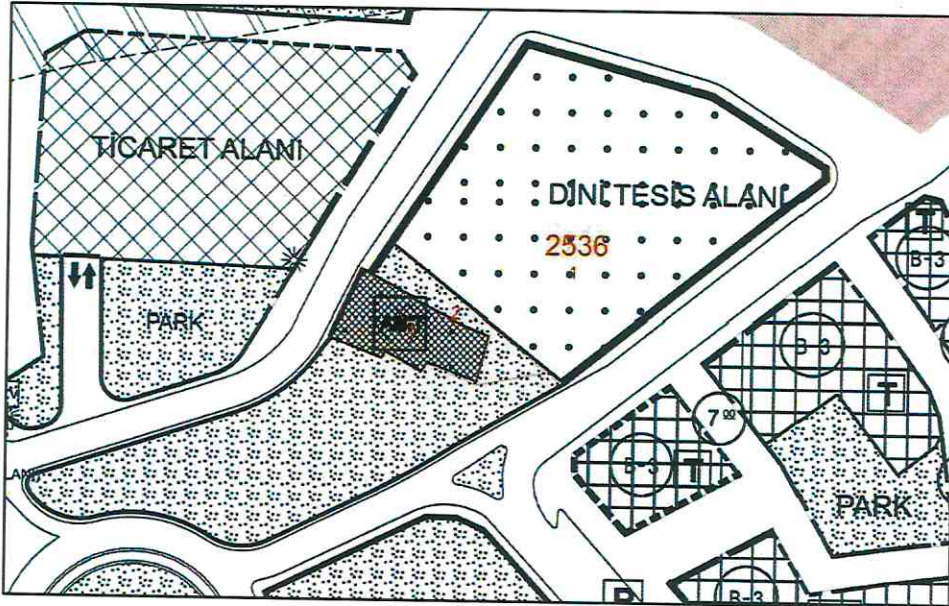
Plan Değişikliği Alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda " 'Park' alanında kalmaktadır.



Şekil13: Plan Değişikliği Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği Alanı; onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı ve Tescilli Parsel" alanında kalmaktadır.



Şekil14: Plan Değişikliği Alanı'nın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

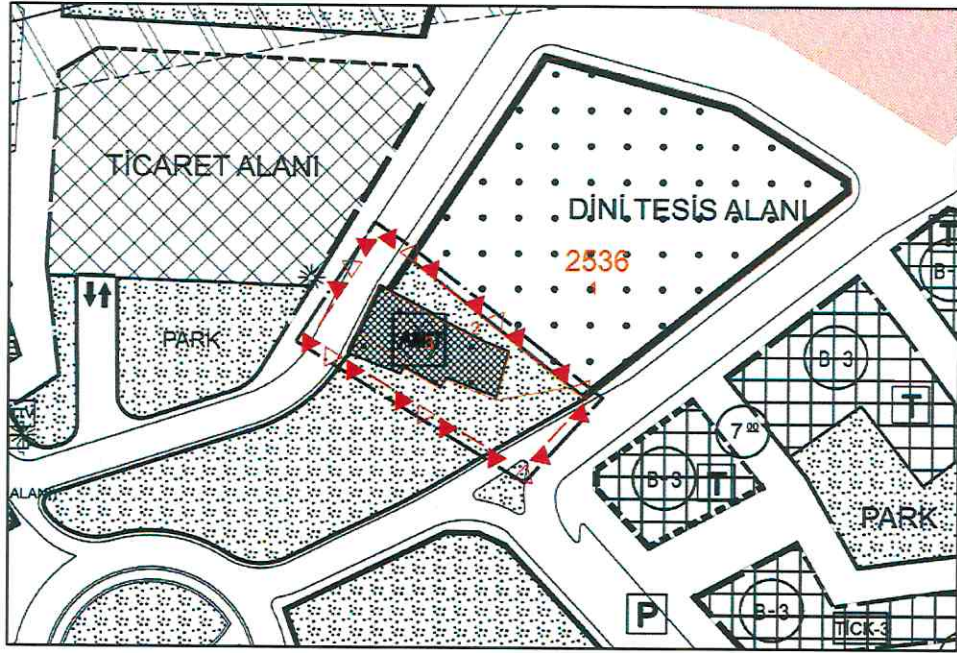
### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planı Değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.03.2023 gün ve 12139 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanmış, Eşrefdinçer 2536 ada.2-3 no'lu parseli kapsamaktadır.

#### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan Değişikliğinde; Eşrefdinçer 2536 ada.2-3 no'lu parsellerde, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.03.2023 gün ve 12139 sayılı kararı ekinde Hamam yapısı çevresi, Korunma Alanı olarak belirlenen ve koordinatları verilen sınırlarda korunma alan sınırı düzenlemesi yapılmış, Hamam yapısı Sosyal Tesis Alanı ve Tescilli Yapı olarak planlanmıştır.



Şekil15: Plan Değişikliği (Gemlik, Eşrefdinçer Mahallesi, 2536 ada 2-3 parsel)

#### PLAN NOTU:

-Çarşı Hamamı ve çevresi (2536 ada 2-3 no'lu parsel ve çevresi) Korunma alanındadır.

-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması halinde geçerlidir.

-2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olan tescilli hamamın yapılaşma koşulları BKVKBK kararına göre belirlenecektir.

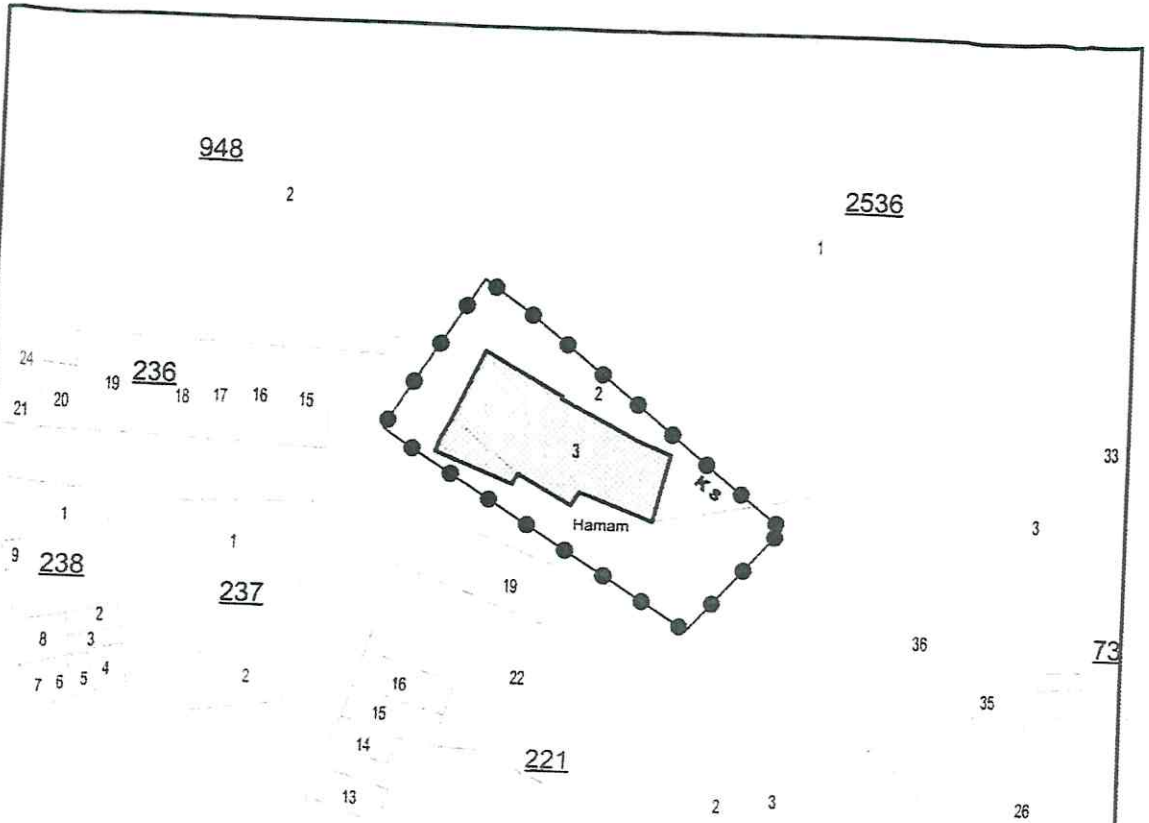
*Korunma Alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi, Koruma Bölge Kurulu izni alınacaktır.*

Alan kullanım tablosu

KULLANIM ALANI	ONAYLI PLAN (m <sup>2</sup> )	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m <sup>2</sup> )
Park Alanı- Tescilli yapı	331.420	
Sosyal Tesis Alanı-Tescilli yapı	-	331.420
Park alanı	494.417	494.417
yol	212.014	212.014
Toplam Korunma alanı	1,037.851	1,037.851

Tablo2:Plan Değişikliği Alanı Arazi Kullanım tablosu

~~Esin Mihçioğlu  
Şehir Plancısı  
Oda Tescil No: 1611287  
Yeterlilik Grubu(A) Oda No: 17300  
V.Ş. 3244226/50 Nilüfer  
Tel: 037 719 02 38~~



HAMAM KORUNMA ALANI KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	428414.961	4477850.226	X1	428404.794	4477858.244
X2	428402.634	4477836.587	X3	428380.296	4477877.561
X4	428374.703	4477881.367	X5	428381.925	4477861.691

(1/750 ölç.) 3. Düzeyde

BURSA İLİ

GEMLİK İLÇESİ

EŞREFDİNÇER MAHALLESİ



HAMAM



HAMAM KORUNMA ALANI SINIRI

PAFTA :

ADA / PARSEL : 2536 / 2, 3

ÖLÇEK : 1 / 750

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun

20/03/2023...gün ve 12.139...sayılı  
karar ektidir.

ASLI GİBİDİR



*[Handwritten Signature]*

Gem Uluç BARIŞI AN  
*[Handwritten Signature]*