



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
779 ADA 13-14 NOLU VE 125 ADA 3-15 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 16800634

Gülay BOZKURT  
A Grup Şehir Plancısı  
ODP No: 103/11/19/11  
KENTSEL PLANLAMA  
Proje Top. Çizim ve Tanımlama Şirk. Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Anıtkabul Bulvarı Çiğdemli Sokak No: 3 Etiler/Beşiktaş  
Kot 1 Daire 2 No: 34102/2/PA Tel: 0212 243 07 74  
E-posta: kentsel@kentselplanlama.com.tr  
Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul

Mahir DAG  
Katip Üye

Sedat ÖZER  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
05/07/2022 tarih ve 105 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17/01/2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alihan AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı





Bursa İli İdari Yapı

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23 kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Umurbey Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeydoğusunda, Gemlik kentsel yerleşim alanı, Hamidiye Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 30km'dir.

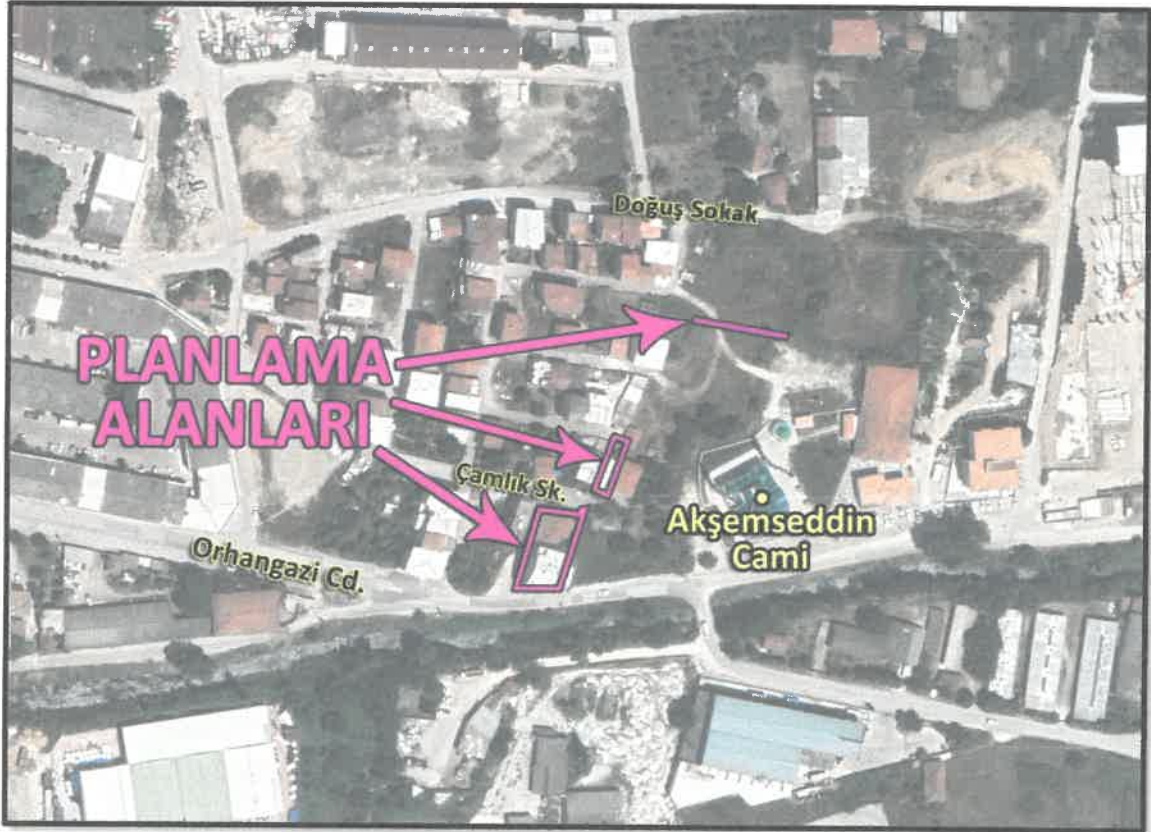
Söz konusu alanların kuzeydoğusunda yer alan Gemlik Devlet Hastanesi'ne uzaklıkları 800m, kuzeybatısında yer alan Gemlik belediye binasına uzaklıkları yaklaşık 1,2km'dir. 779 ada 13-14 nolu parseller ile 125 ada 15 nolu parselin doğusunda, 125 ada 3 nolu parselin güneyinde yer alan Akşemseddin Cami'ne uzaklıkları yaklaşık 70m'dir.

Planlama alanları; güneylerinden geçen Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna 600m, Bursa-Yalova karayoluna yaklaşık 360m mesafededir. Planlama alanlarına ulaşım güneylerinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.





*Planlama Alanı Uzak Çevre İlişkisi*



*Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi*

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

| Yıl  | Gemlik Nüfusu  | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 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       |
| 2014 | <b>103.390</b> | 51.923       | 51.467       |
| 2013 | <b>101.389</b> | 51.076       | 50.313       |
| 2012 | <b>101.257</b> | 51.200       | 50.057       |

Planlama alanın yer aldığı Hamidiye Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 15.750 kişidir.

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.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

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 büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursanın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, 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 sanyie 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 Zeytini'nin 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 ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabesindeki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılardandır.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

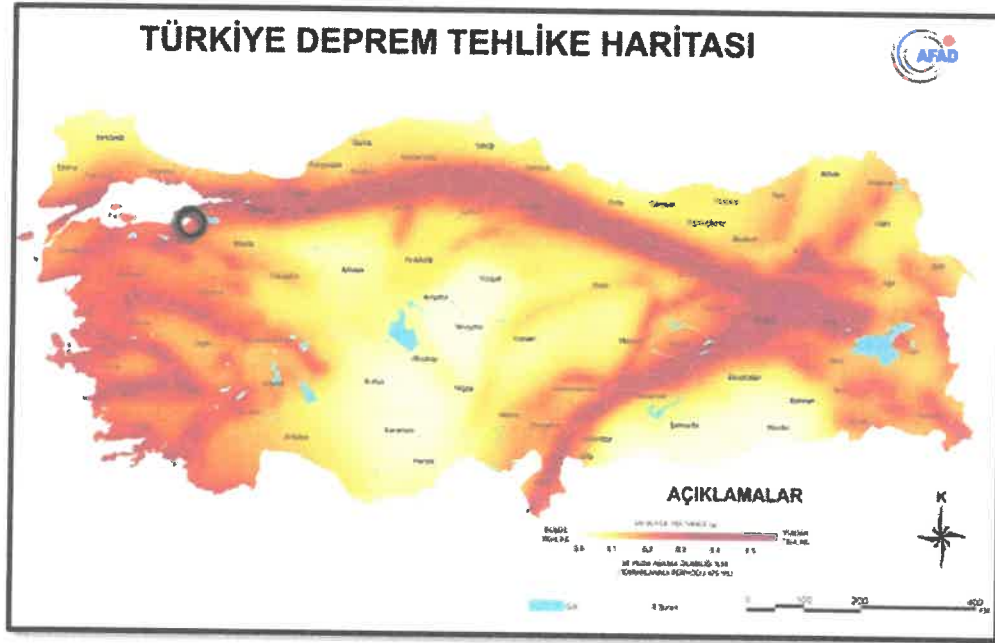


## 2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

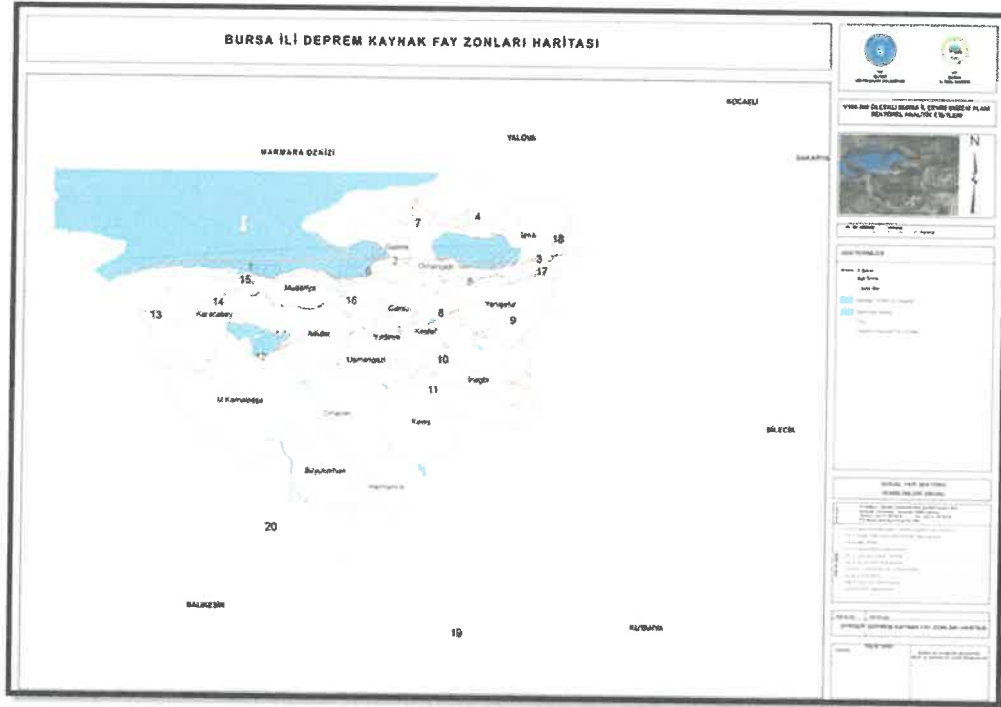
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

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



*Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası*

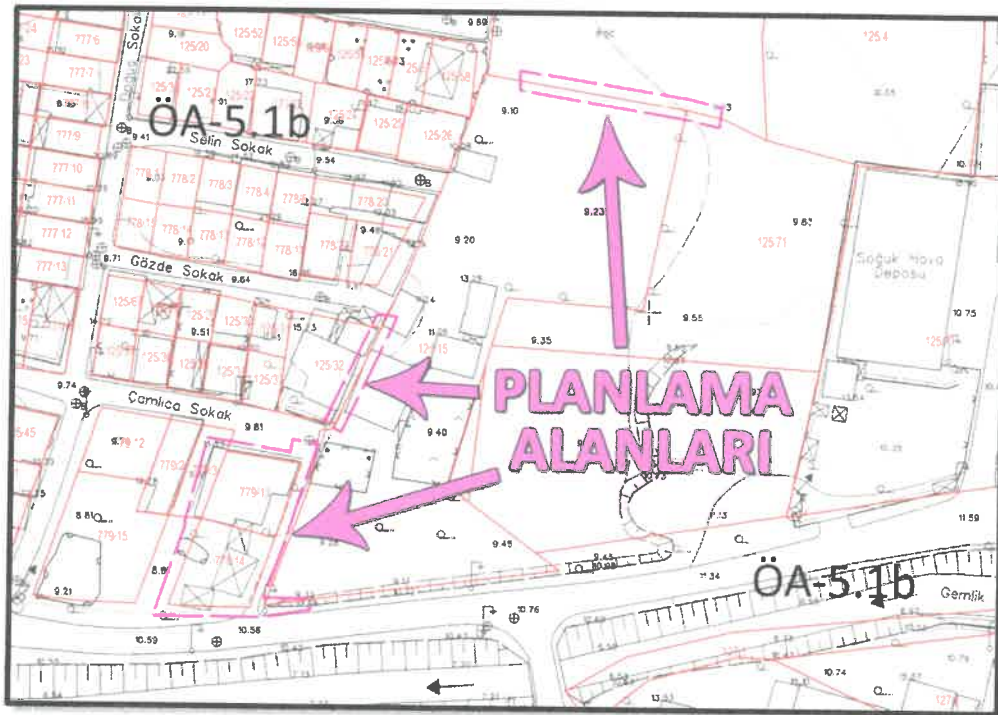
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 19/02/2016 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporuna göre, "ÖA-5.1b: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar'da kalmaktadır.



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





- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

### 2.4.3. 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. Diğeri 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.

Planlama alanları; Gemlik yerleşim alanının düz kısımlarında kalmaktadır. Batısında kalan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 2,1km mesafededir.

#### 2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanlarının arazi yapısı düzdür. Alanın ortalama kot değeri 11m'dir.

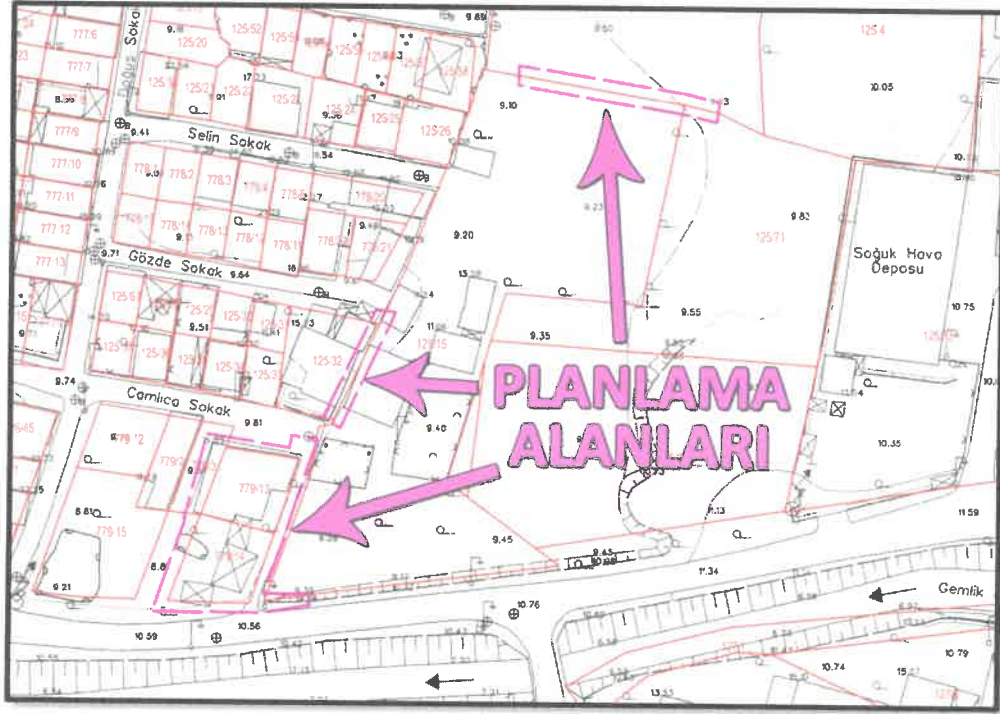
## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 779 ada 13-14 nolu parseller ile 125 ada 3 nolu parselin yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar ile boş arsalar yer almaktadır.

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 125 3 nolu parselde ayrılmış olan belediye hizmet alanında yapılaşma gerçekleşmemiştir. Konut alanı olarak planlı 779 ada 13-14 nolu parseller üzerinde konut binaları mevcuttur.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu; 779 ada 13-14 nolu parseller ile 125 ada 15 nolu parselin mülkiyeti, 125 ada 3 nolu parselin mülkiyeti kamuya aittir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanları, 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.

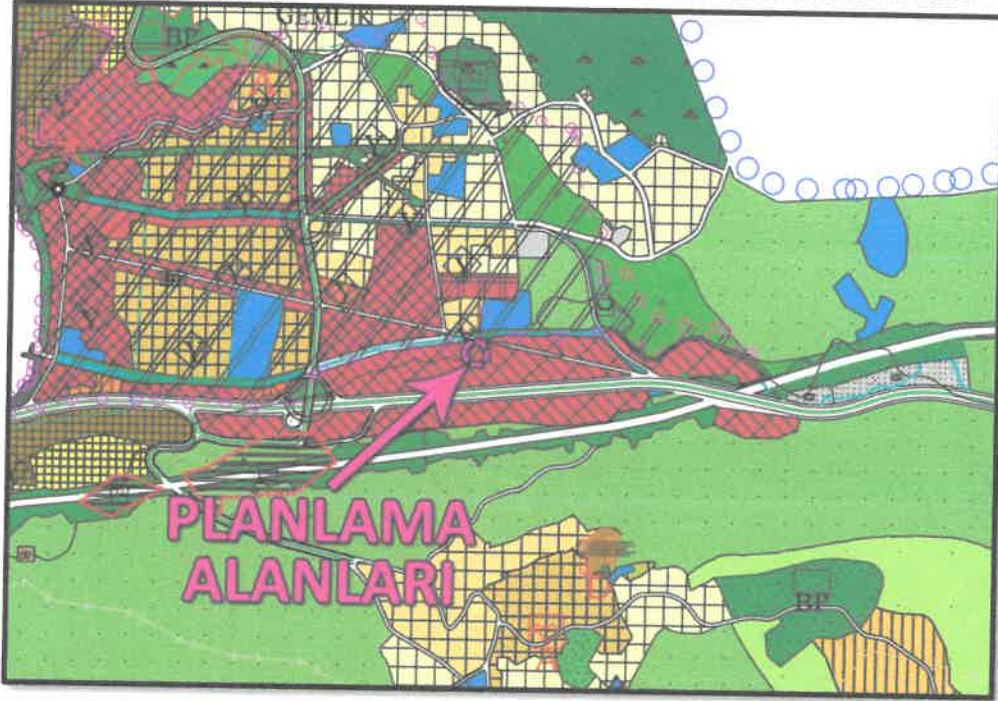


Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu



### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

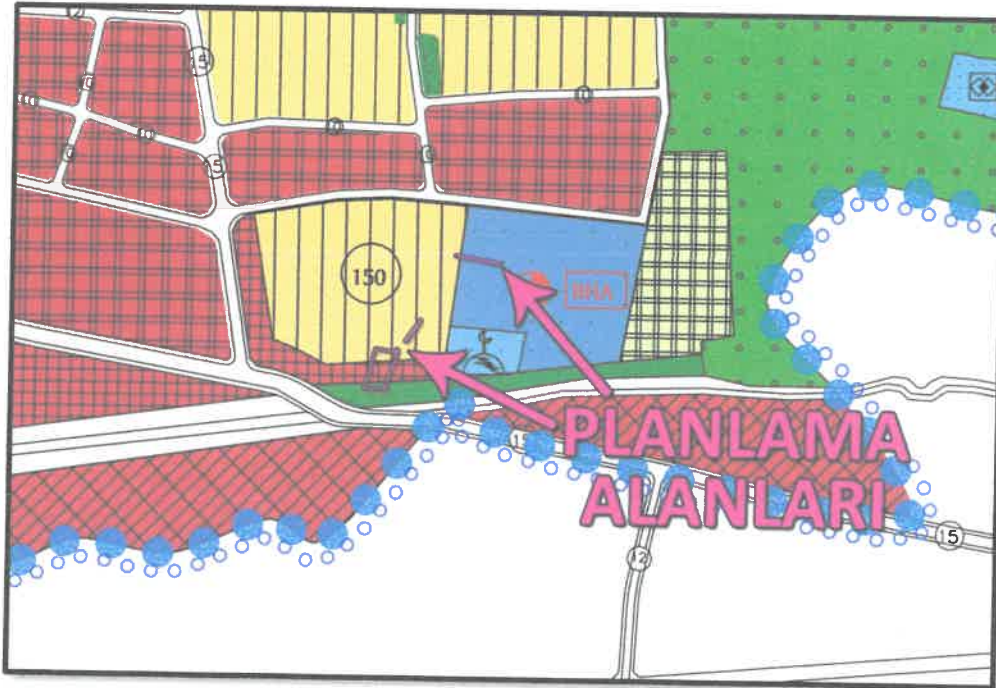
Planlama alanları, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanları, 16.10.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, "Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Dinlenme Alanı'nda" kalmaktadır.

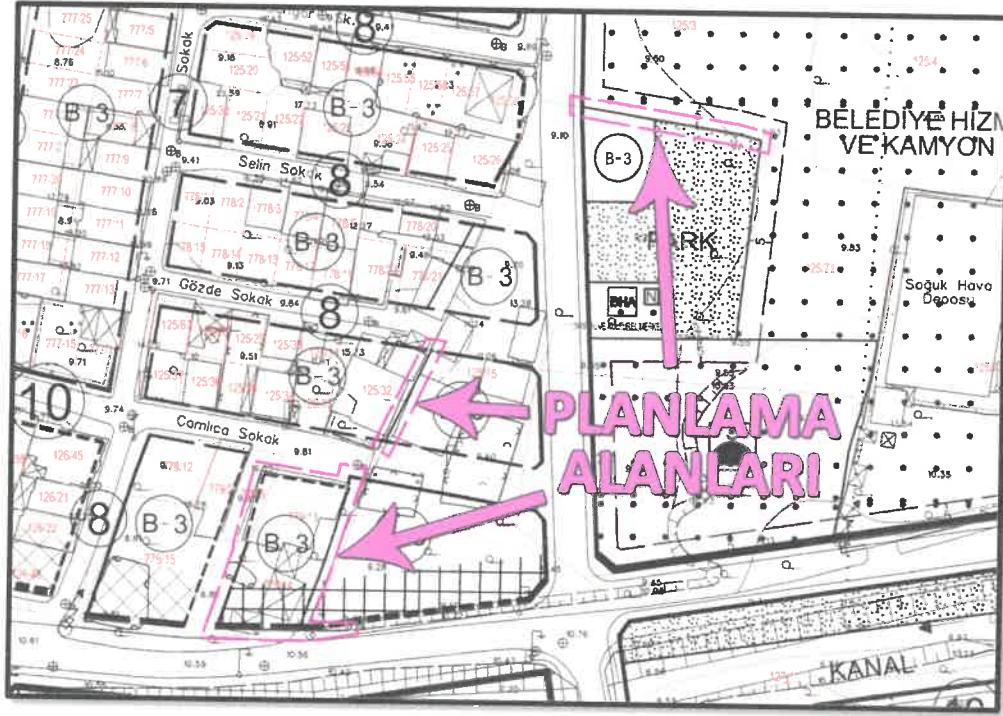


Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



## 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu 779 ada 13-14 nolu parseller ile 125 ada 3-15 nolu parseller "Konut Alanı (B-3), Konut+Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı ile Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Hamidiye Mahallesi, 779 ada 13-14 nolu parsellerin doğusu, 125 ada 3 nolu parselin güneyi ile 125 ada 15 nolu parselin batısındaki ada ifraz hatları ile kadastro arasında farklılıklar bulunduğu ve bir parselde birden fazla fonksiyon tanımlı olduğu anlaşılmış olup söz konusu parsellerdeki imar hatlarının kadastro sınırlarına göre düzenlenmesi gerekmektedir.

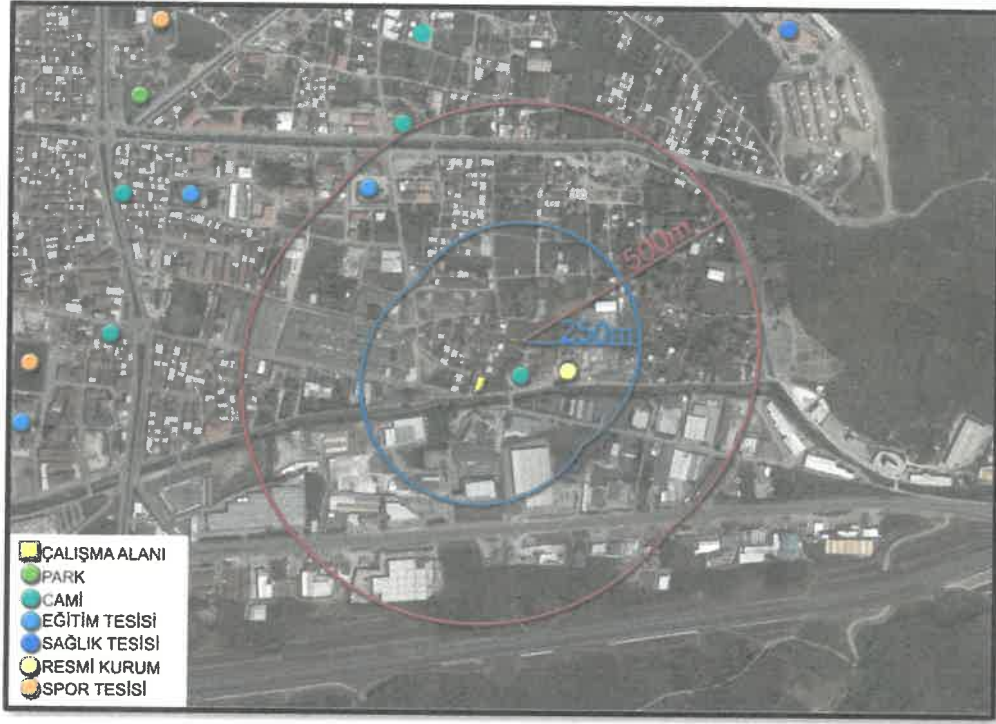
Gemlik Belediye Encümeni'nin onaylamış olduğu 29.03.2016 tarih ve 266 sayılı 01.04.2016 tarih ve 279 sayılı 18. Madde Uygulamasının Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/787 Esas Sayılı dosya ile görülen davada 2017/1456 sayılı iptal kararına istinaden yeniden 18. Madde uygulaması zorunluluğu gerekmiş olup, ilgili işlemin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için 779 ada 13-14 nolu parsellerin doğusu, 125 ada 3 nolu parselin güneyi ile 125 ada 15 nolu parselin batısını kapsayan alanlardaki imar hatlarının kadastro hatlarına uyumlu hale getirilmesi uygun bulunmuştur.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami alanı, 1 adet okul alanı ile 1 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdur.

Planlama alanlarına ulaşım yollarından geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



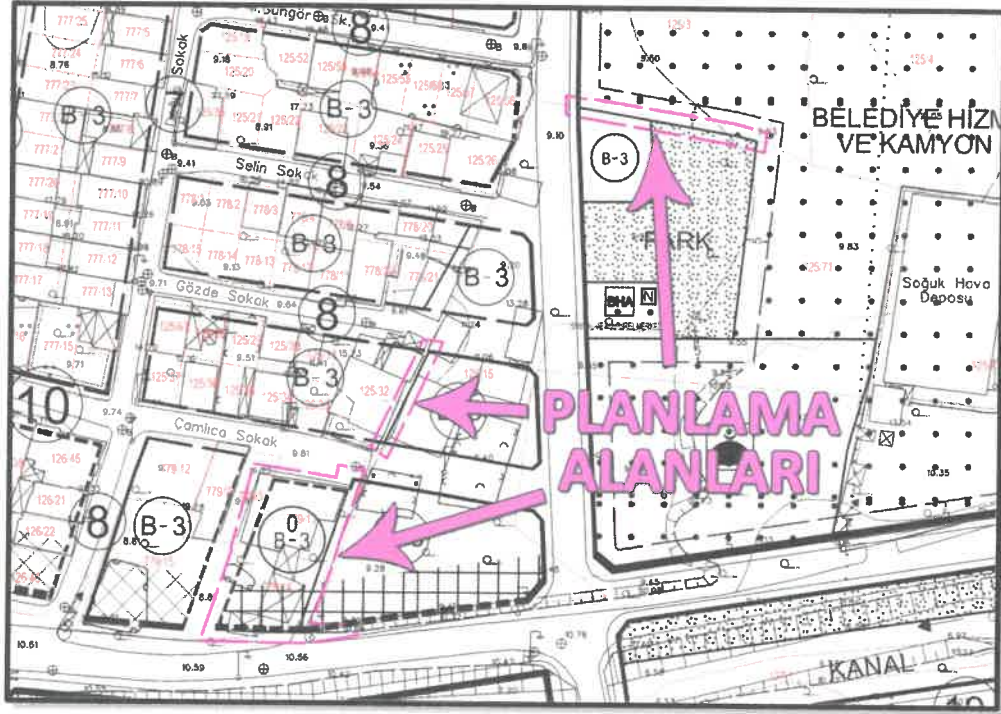
Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-B-4-D nolu pafta, 125 ada 3-15 nolu parsellerdeki ada ifraz hatları ile 779 ada 13-14 nolu parsellerin batısındaki cephe hattı ve ada ifraz hattı mülkiyetlerin mevcut kadaströ sınırlarına göre düzenlenmiştir.

| Kullanım Türü         | Alan Kullanımı                |                              |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                       | Mevcut Plan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan (m <sup>2</sup> ) |
| Park Alanı            | 9                             | -                            |
| Konut Alanı (B-3)     | 420                           | 374                          |
| Ticaret Alanı         | 183                           | 177                          |
| Belediye Hizmet Alanı | -                             | 12                           |
| Yol Alanı             | -                             | 49                           |
| <b>Toplam Alan</b>    | <b>612</b>                    | <b>612</b>                   |



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği; yapılacak imar uygulamasında ortaya çıkacak sorunların çözümlenmesi amacı ile hazırlandığından yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.