



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

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI  
904 ADA 4 NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALANA AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP-

Mahir DAĞ  
Katip Üye

Sedat ÖZER  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
10/01/2022 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
\_\_\_/\_\_\_/2022 tarih ve \_\_\_\_\_ sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/1000 Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda, Orhaniye Mahallesi, H22-A-09-A-1-D pafta, 904 ada 4 nolu parselin kuzeyinde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda, 904 ada 4 nolu parselin kuzeydoğusunda planlanmış olan trafo alanının gerçekleştirilmemesi nedeni ile bu alanın mevcut uygulama imar planından kaldırılıp, 904 ada 4 nolu parselin kuzeyinde düzenlenerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzey sınır ilçelerinden biri olan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km<sup>2</sup> (göl dâhil)'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

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 ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.



*Bursa İli İdari Yapı*

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinin kuzeybatısında, Orhaniye Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde kalmaktadır. Gemlik ilçe merkezine mesafesi yaklaşık 1,6km'dir.

Söz konusu alan, güneybatısında yer alan Gemlik İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 220m, güneydoğusunda yer alan Şükrü Şenol Ortaokulu'na yaklaşık 500m mesafededir.

Planlama alanı, güneyinden geçen Bursa-Yalova Karayolu'na 2km, Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu'na yaklaşık 2,4km mesafededir. Alanın 90m güneyinden Cumhuriyet Caddesi geçmektedir.

Söz konusu alan, batısında yer alan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 500m mesafededir.



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.550.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. % 50'si erkek, %50'si kadındır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2020 yılına göre 115.404 kişidir. Bu nüfusun 58.074'ü erkek ve 57.330'u kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,32'si erkek, %49,68'i kadındır.

Gemlik İlçesi, 2020 yılı nüfus artış hızı %1.68'dir.

Yıl	Nüfus Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Orhaniye Mahallesi 2020 yılına göre nüfusu 1.720 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 Bursa'nın 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 Gempört, 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 Gempört, 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 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 kasabasındaki 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.

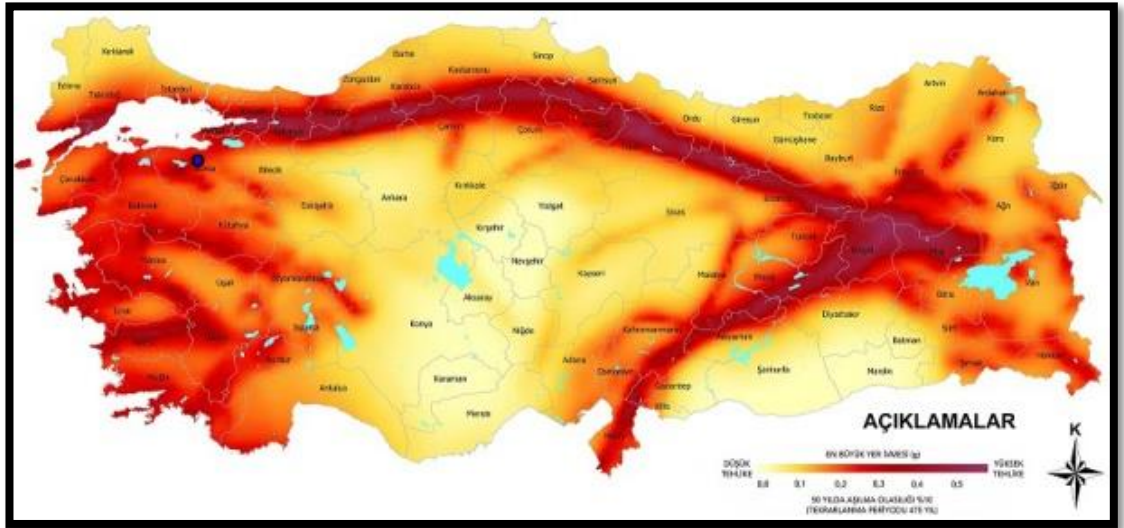
### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

Planlama çalışması teknik altyapı amaçlıdır.

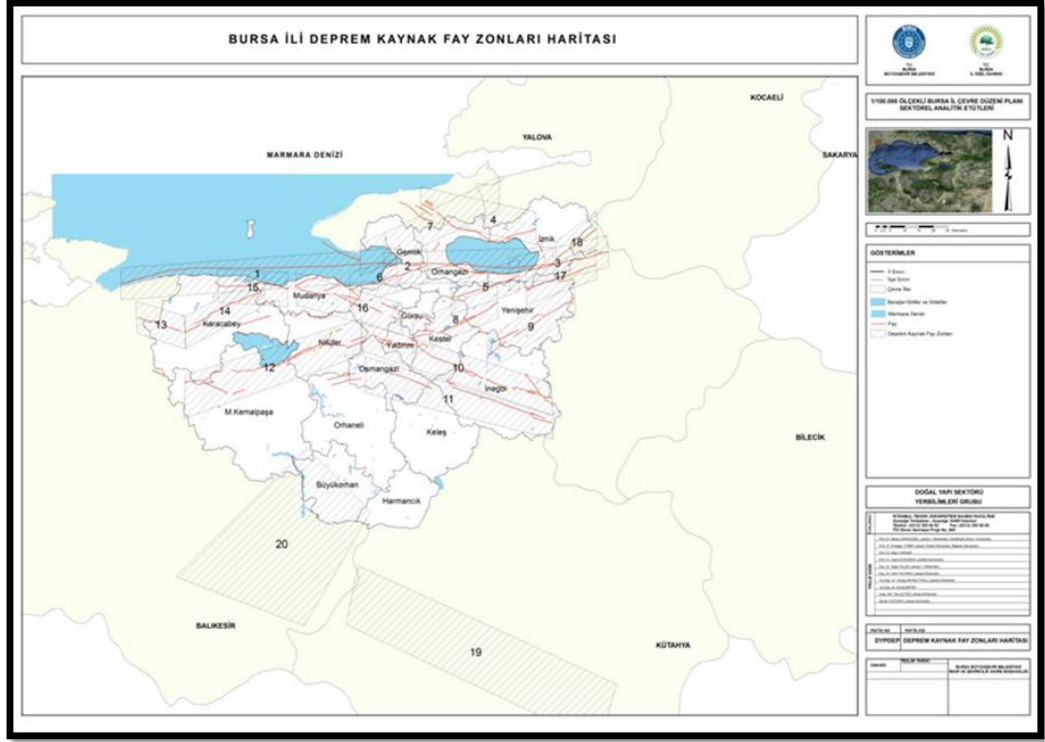
### 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 2.4.1. Depremsellik



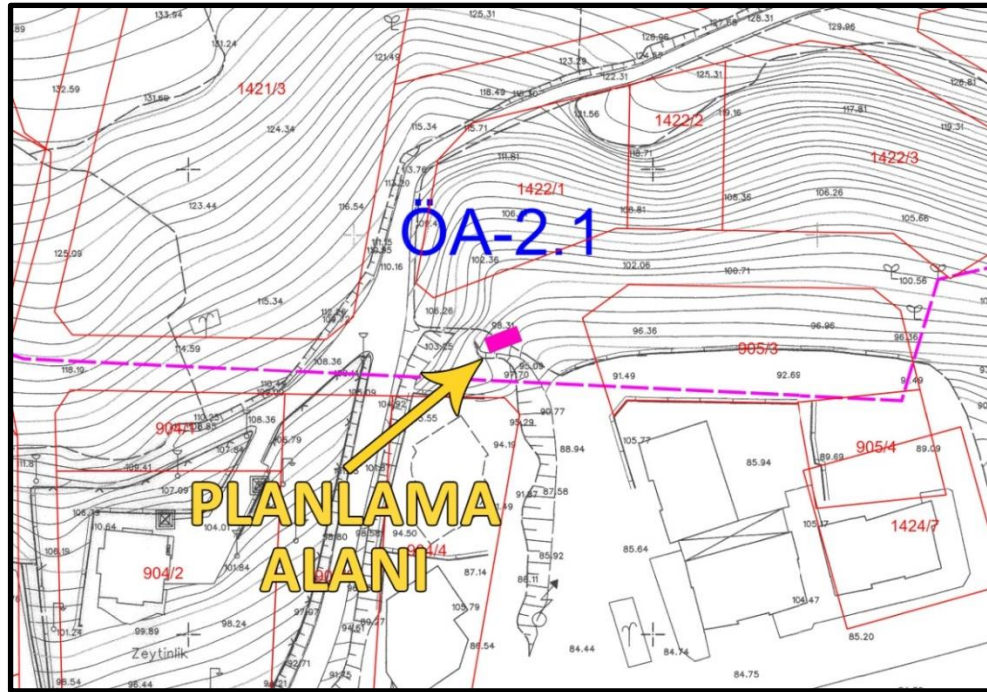
*Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası*

1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

## 2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

Planlama alanı; 19/02/2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na göre "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar"da kalmaktadır.

## **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:**

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorununa yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, oturma, farklı oturma, 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 veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemler alanlarda;

Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı, Gemlik ilçe yerleşim alanının kuzey sınırında yer almaktadır. Bölgenin kuzeydoğu ve güneydoğu kesimi dağlıktır. Alanın yaklaşık 500m güneybatısında Gemlik Körfezi yer almaktadır.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının arazisi eğimlidir. Alanın ortalama kot değeri 98m'dir. Arazinin eğilim yönü kuzeybatıdan güneydoğuya doğrudur.

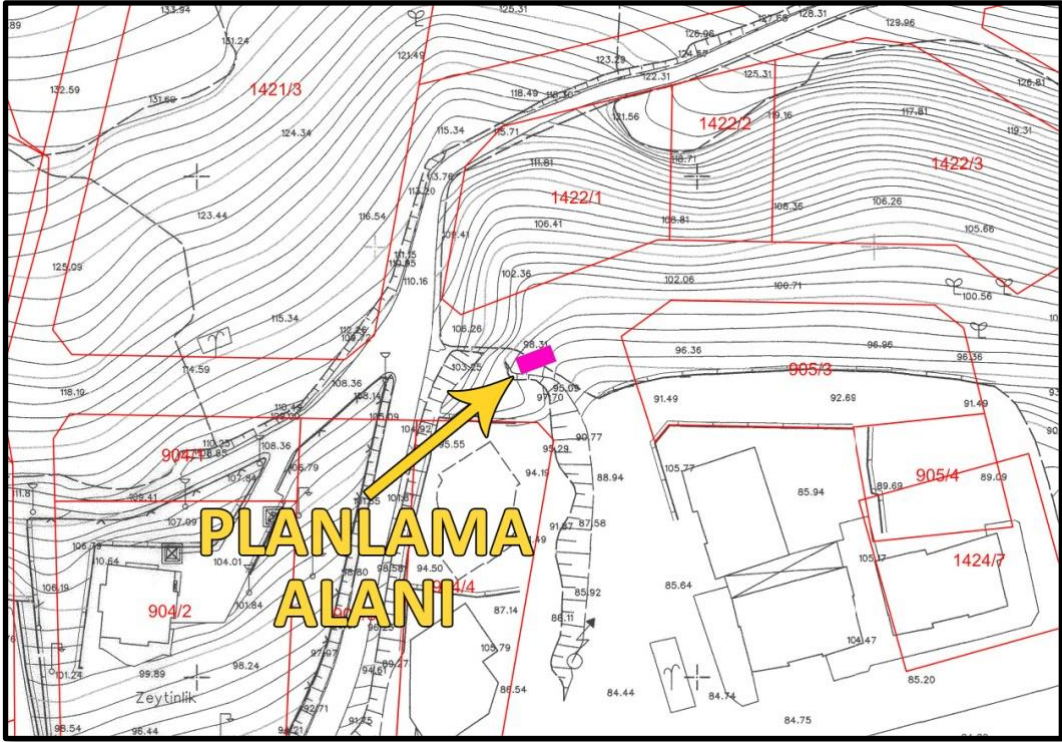
### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Önerilen trafo alanının yakın çevresinde 5-6 katlı konut siteleri ile boş arsalar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan 904 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki alan kamu mülkiyetine aittir.

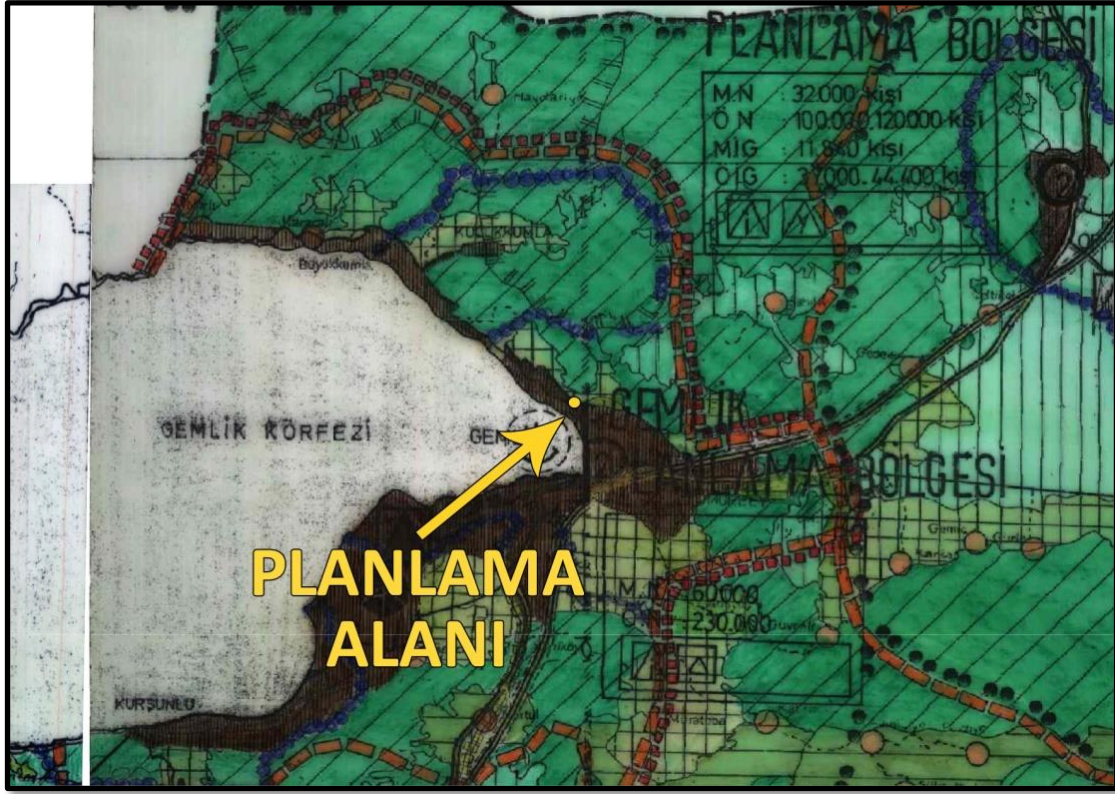


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

### 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

#### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

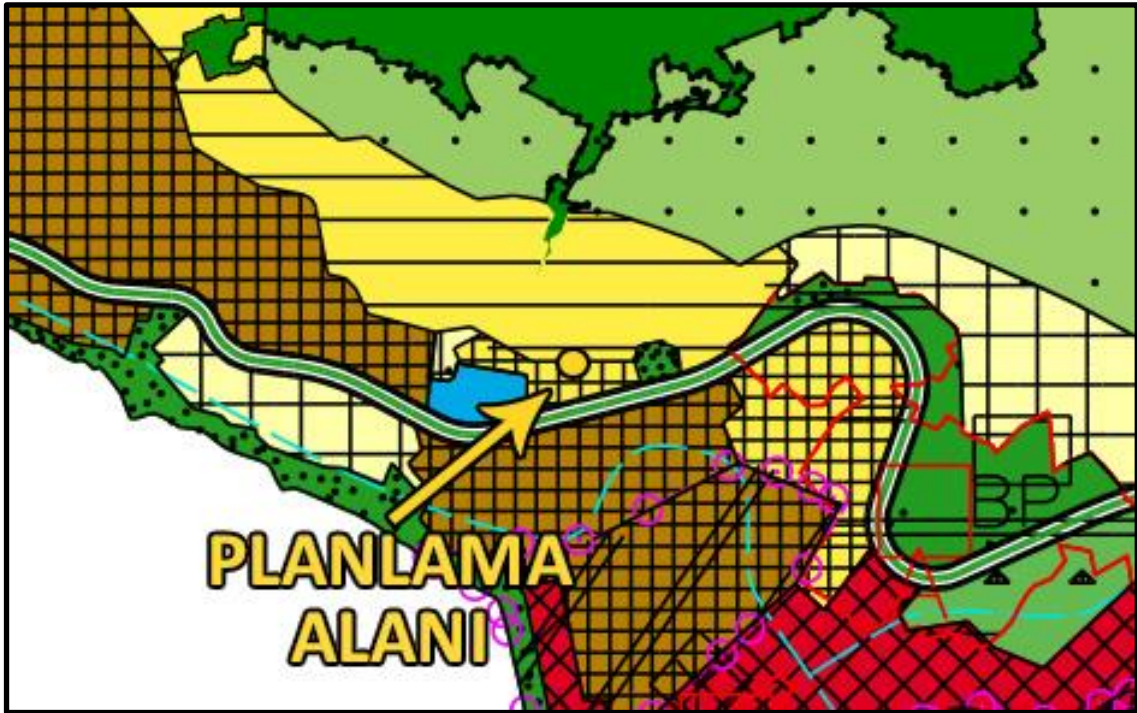
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı(Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişiminin Yönlendirilebileceği Alanlar'da" kalmaktadır.



*Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu*

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

Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanları'nda" kalmaktadır.

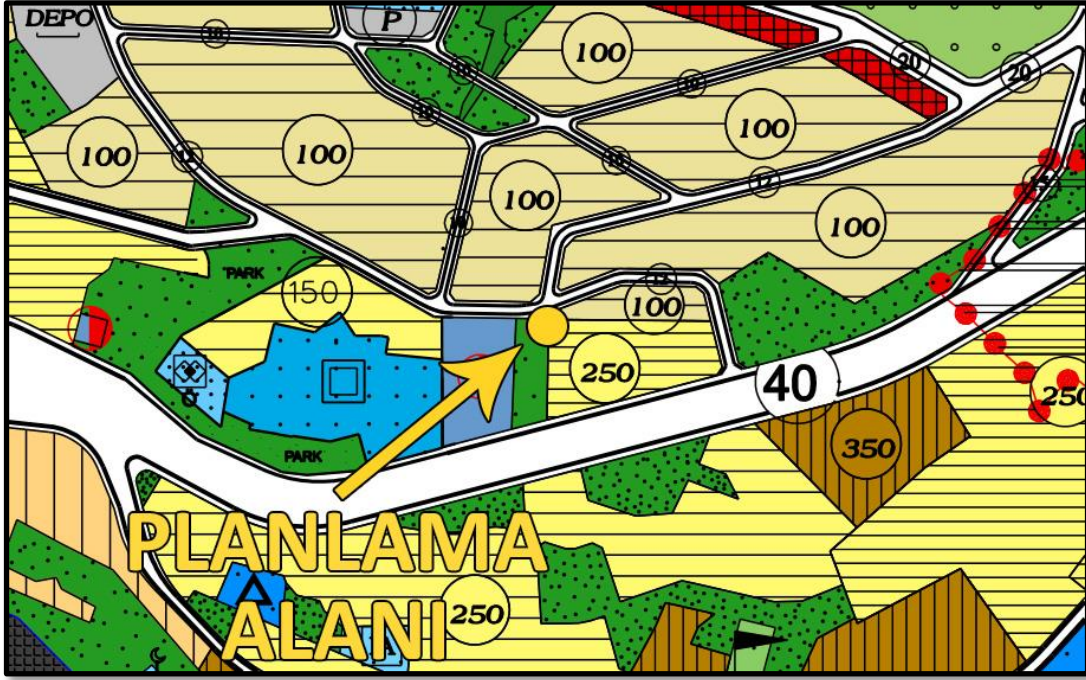


*Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu*



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

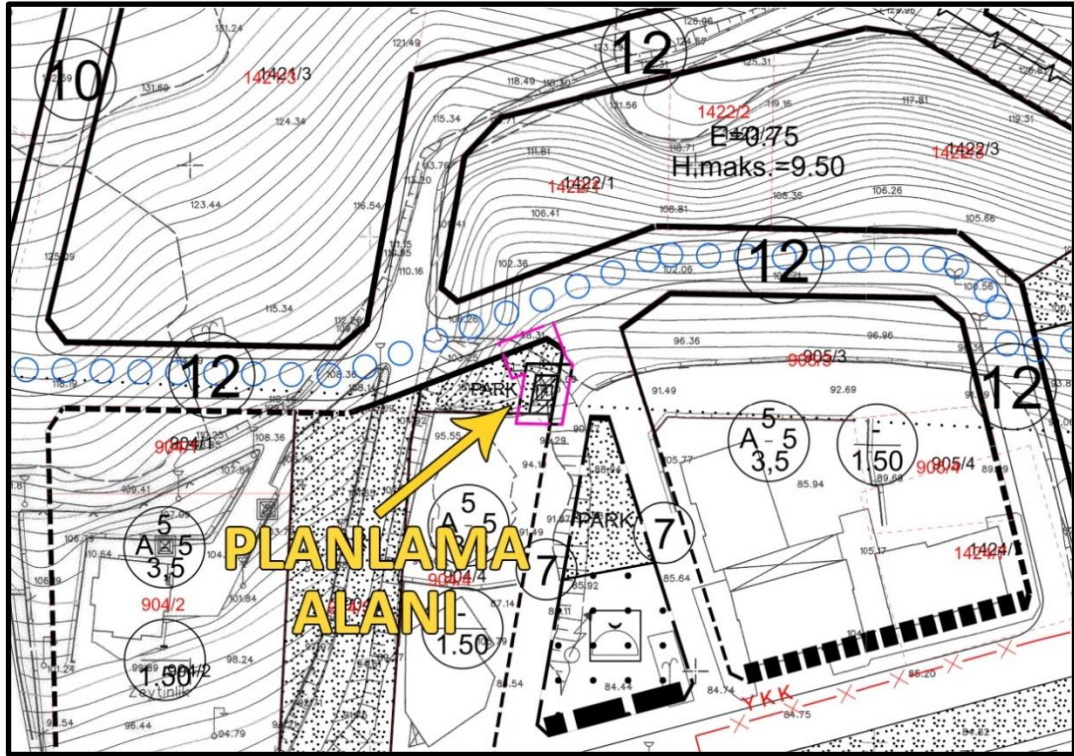
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Trafo Alanı" ile "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanı'nın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

UEDAŞ tarafından Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 904 nolu imar adası, 4 nolu parselin kuzeyindeki park alanının güneydoğu köşesinde planlanmış ancak teknik nedenlerden dolayı gerçekleştirilmemiş trafo alanının kaldırılarak, 904 nolu imar adası 4 nolu parselin kuzeyinde planlanması talep edilmiştir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresindeki önemli sosyal donatı ve kullanım alanları şöyledir:



#### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

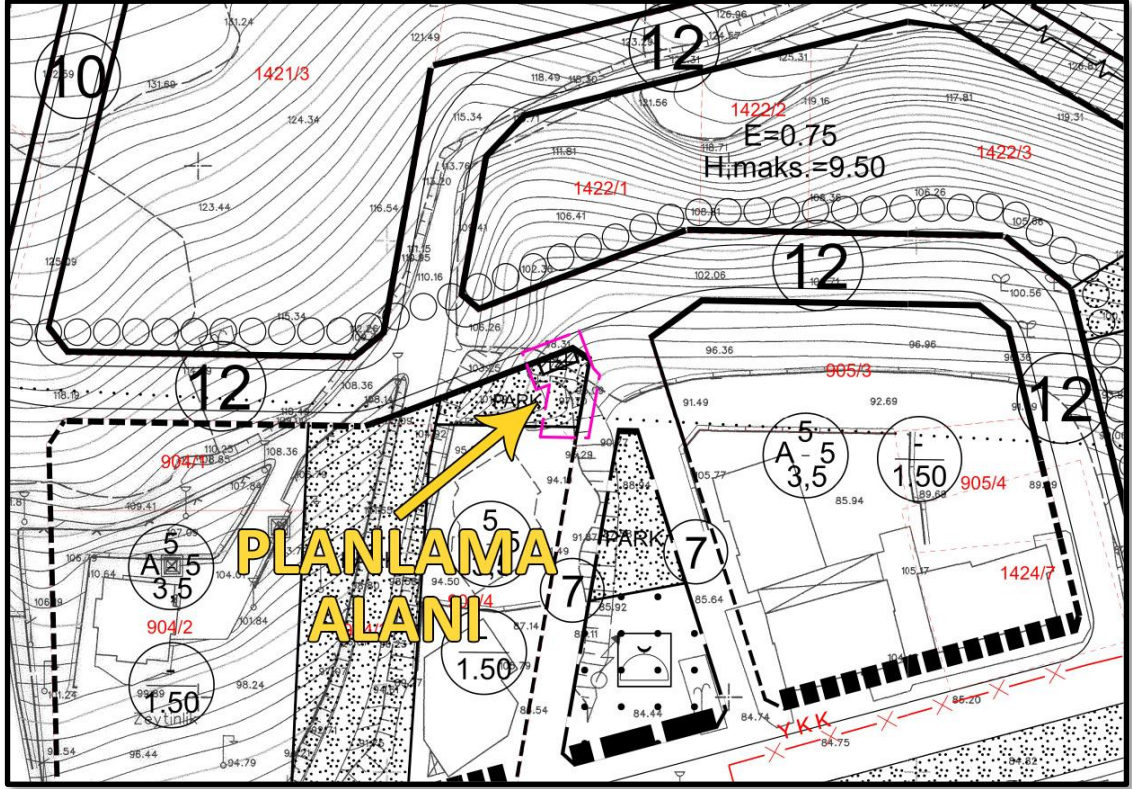
Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, H22-A-09-A-1-D pafta, 904 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki park alanının güneydoğu köşesinde planlanmış ancak gerçekleştirilmemiş olan trafo alanı UEDAŞ'ın talebi ile kaldırılmış, bu alan "*park alanı*" olarak planlanmıştır.

Kaldırılan trafo alanına karşılık, 904 ada 4 nolu parselin kuzeyindeki park alanının kuzeydoğusunda, kuzeyindeki 12m genişliğinde taşıt yoluna cepheli konumda, 3,5x7,5 ebadında, yaklaşık 26m<sup>2</sup> yüzölçümünde bir adet "*trafo alanı*" planlanmıştır.



## Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Öneri plan (m <sup>2</sup> )
Park	26	40
Trafo	40	26
<b>Toplam</b>	<b>66</b>	<b>66</b>



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Plan değişikliği teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, sosyal donatı ve teknik altyapı miktarı azaltılmadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.