



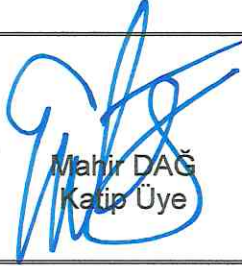
**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ  
GEMLİK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
1274 ADA 3 NOLU PARSELİN BATISINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP-

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ, Dis. No: 10173  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Teahhüt ve Temin Üniteleri San. Tic. Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mühürleri Mahallesi, Gölseki Sokakı No: 159  
Kat: 1 Daire: 2 Kızılderiniler Mahallesi, Bursa  
E-posta: kentsel@kentselplanlama.com.tr  
Niğderer V.D. 544 004 7170

  
Mahir DAĞ  
Katip Üye

  
Sedat ÖZER  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
10/04/2023 tarih ve 60 sayılı kararı ile  
değiştirilerek uygun bulunmuştur.

  
Mehmet Uğur SERTASLAN  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20/07/2023 tarih ve 916 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

  
Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-B-4-D nolu pafta, 1274 ada 3 nolu parselin batısında planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması 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

*EdB*

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 1,2km mesafededir.

Planlama alanı, kuzeydoğusunda yer alan Gemlik Devlet Hastanesi'ne 750m, batısında yer alan Gemlik Belediye binasına 1km, kuzeybatısında yer alan Roda Anadolu İmam Hatip Lisesi'ne 350m, güneyinde yer alan Akşemsettin Cami'ne yaklaşık 250m mesafededir.

Söz konusu alan, güneyinden geçen Bursa-Yalova karayoluna 550m, Gebze-Orhangazi-İzmir otoyoluna yaklaşık 800m mesafededir. Güneyinden geçen sokaktan cephe almaktadır.

Söz konusu alan, batısında yer alan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 2km mesafededir.



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'ı 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	118.037	59.987	58.050
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 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 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 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 ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

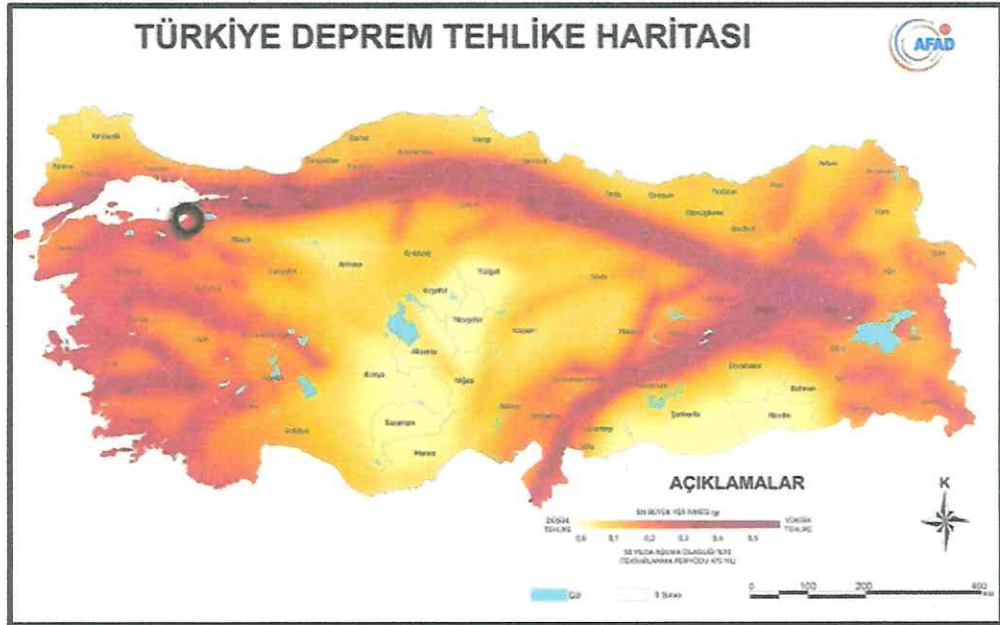
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik altyapı amaçlıdır.

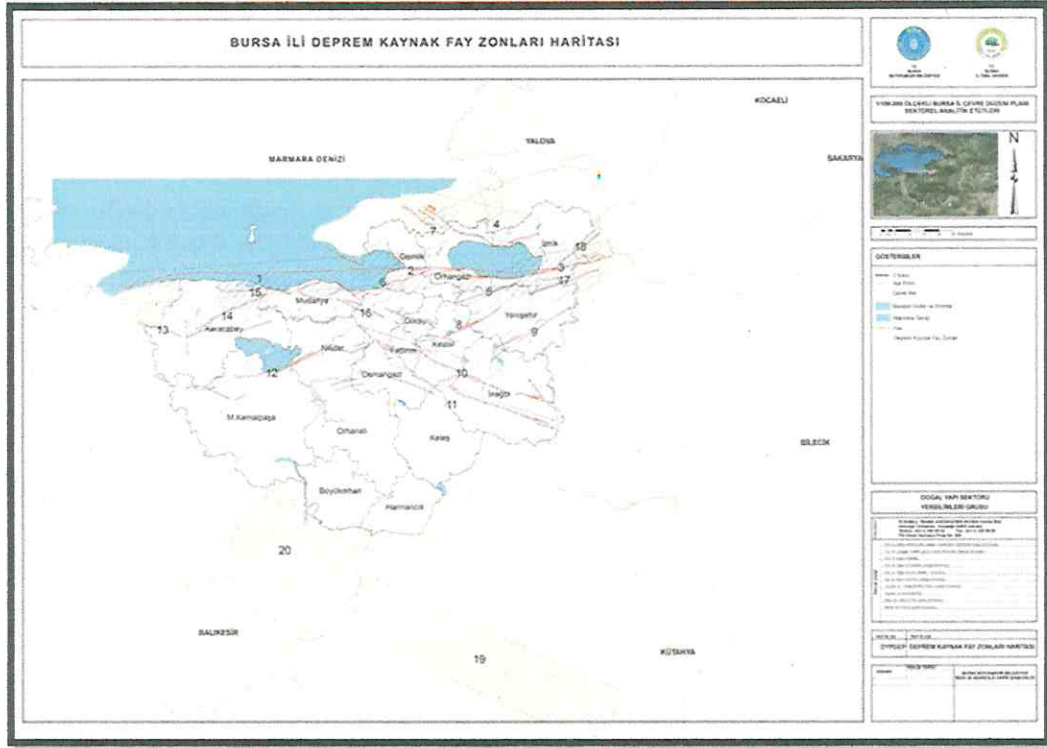
### 2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 2.4.1. Depremsellik



*Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası*

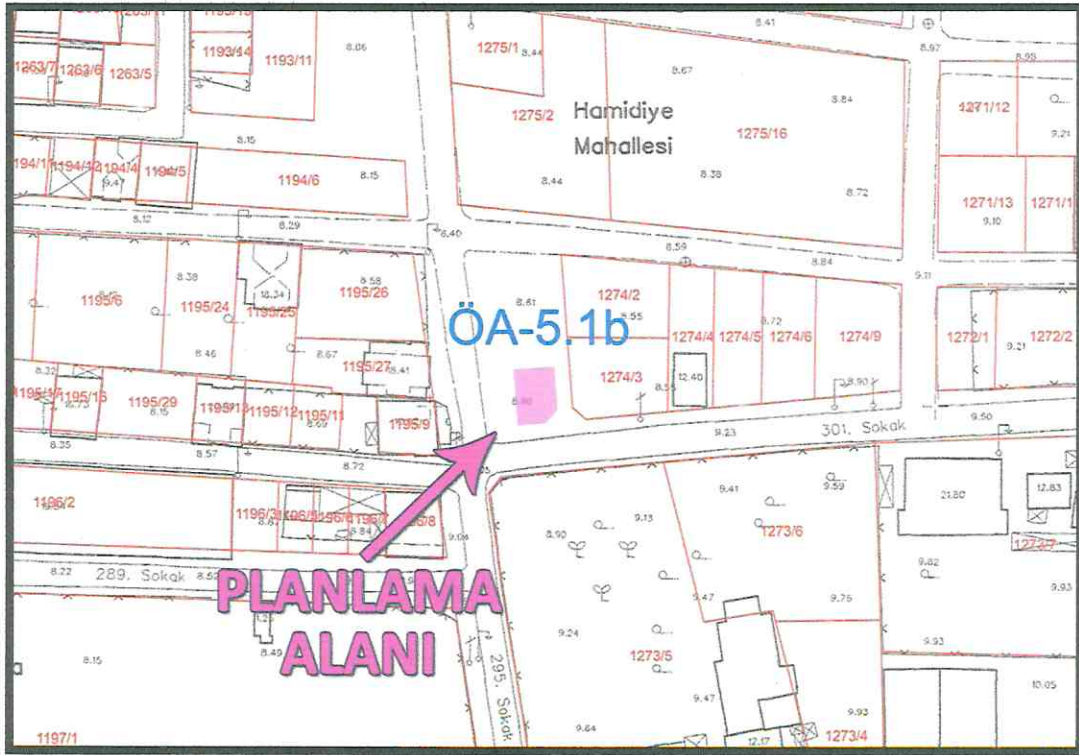
1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama 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 ile UOA-1.1(Uygun Olmayan Alanlar): Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)" alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı; Gemlik yerleşim alanının doğu kısmında kalmaktadır. Bölgenin kuzey ve güneydoğusu dağlıktır. Batısında kalan Gemlik Körfezine mesafesi yaklaşık 2km'dir.

#### 2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Alanın ortalama kot değeri 9m'dir.

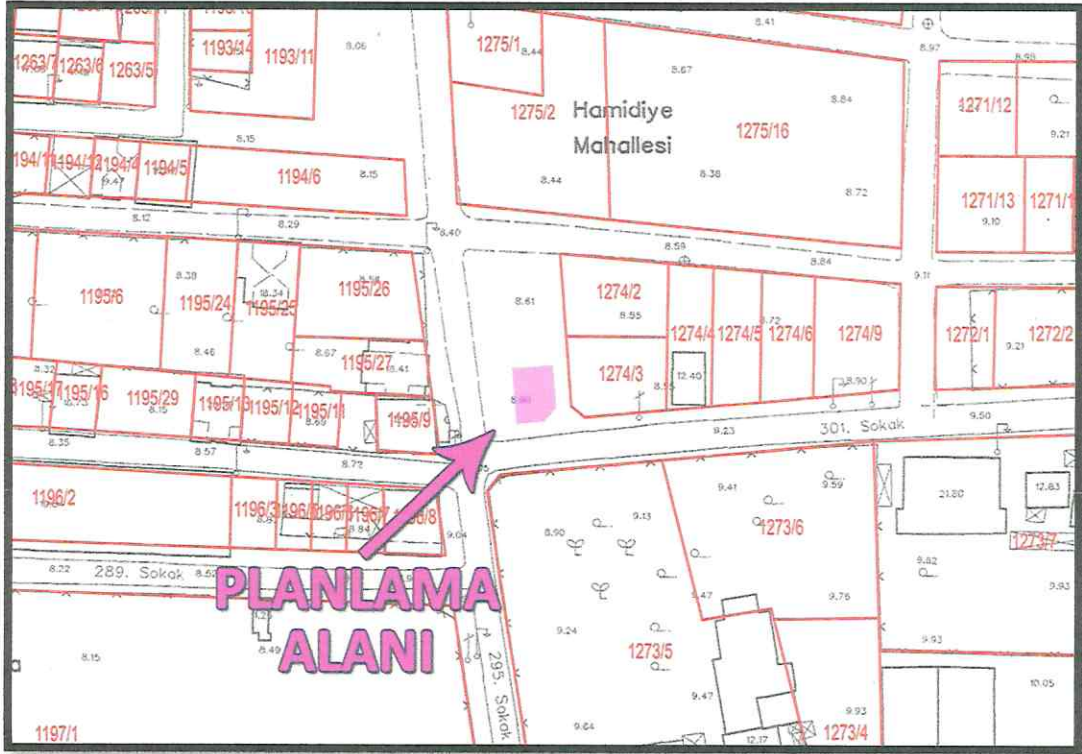
### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Önerilen trafo alanının yakın çevresinde 1-2 katlı konutlar ile 18. Madde İmar uygulaması yapılmış boş arsalar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan, kamu mülkiyetine aittir.



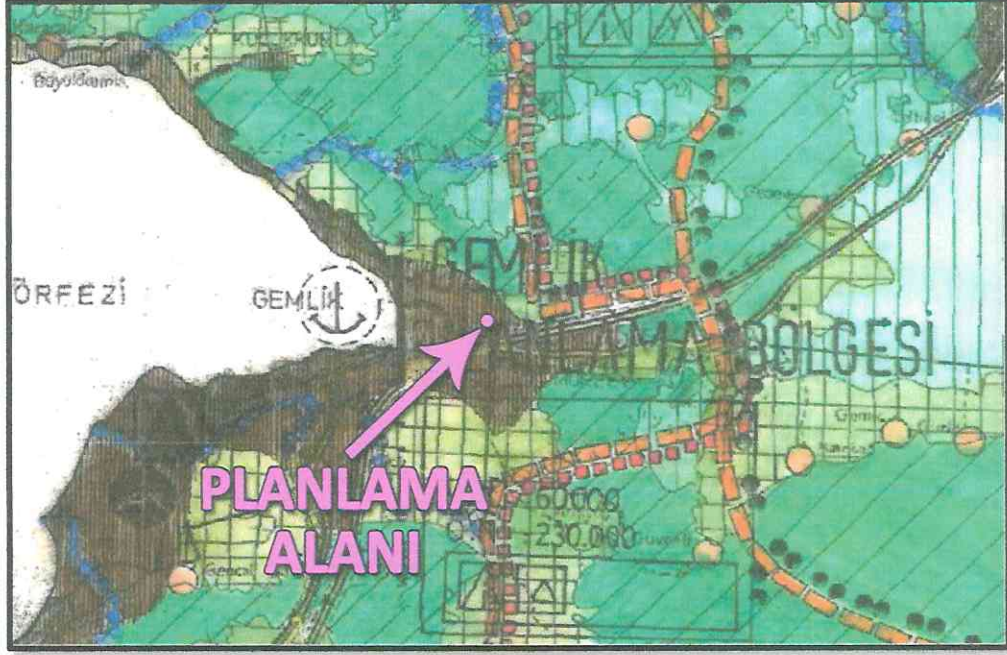
Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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

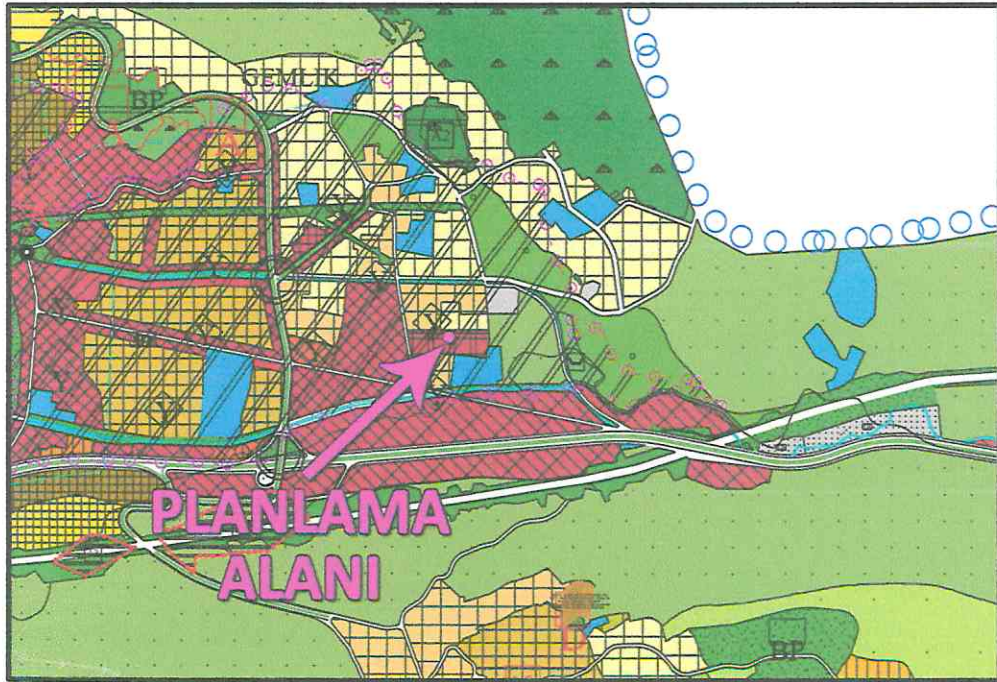
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'nda" kalmaktadır.



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 Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Depolama Alanları'nda" kalmaktadır.



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

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

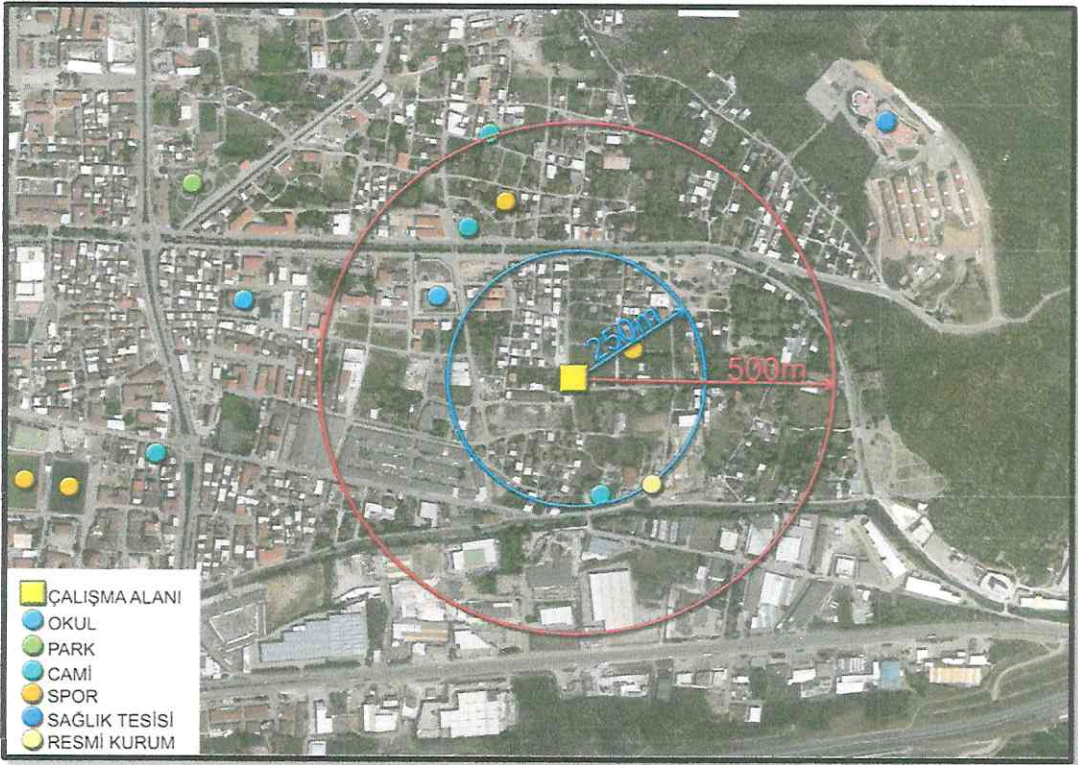
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet okul, 2 adet cami, 1 adet resmi kurum ile 2 adet spor alanı mevcuttur.

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

Planlama alanına ulaşım güneyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



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

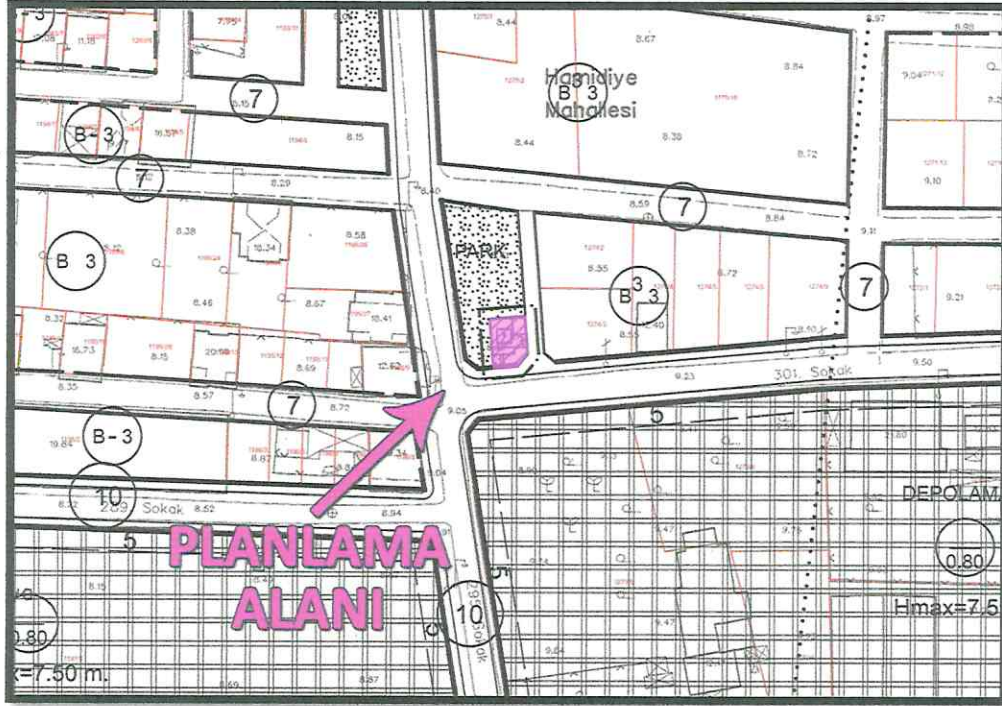
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, H22-A-09-B-4-D nolu pafta, 1274 ada 3 nolu parselin batısındaki park alanının güneydoğu köşesinde 85m<sup>2</sup> yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı güneyinden geçen 10m genişliğindeki imar yolundan ve batısından geçen 3m genişliğindeki yaya yolundan 3m inşaat çekme mesafesi bırakılmıştır.

## Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Öneri plan (m <sup>2</sup> )
Trafo Alanı	-	85
Park Alanı	85	-
<b>Toplam</b>	<b>85</b>	<b>85</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.