



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

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ  
GEMLİK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
1401 ADA 1 NOLU PARSELİN BATISINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

**Gülay BOZKURT** *005*  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dis. No: 1017/1983 Sırt No: 1017/1983  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Teahhüt ve İnşaat Kurumları San. Tic. Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mühürleri Hastane Cad. Sakinler Sitesi Blok No: 1/50  
Kat: 1 Daire 2 Katlı/BURSA/16150 Fikri/224 220 55 te-043 07 74  
E-posta: kentselplanlama@eholmail.com  
Nispetiye V.D. 544 004 7170

*Mahir DAĞ*  
Mahir DAĞ  
Katip Üye

*Sedat ÖZER*  
Sedat ÖZER  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
10/04/2023 tarih ve **62** sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

*Mehmet Uğur SERTASLAN*  
Mehmet Uğur SERTASLAN  
Gemlik Belediye Başkanı

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

*Alinur AKTAS*  
Alinur AKTAS  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22-A-03-C-3-D nolu pafta, 1401 ada 1 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

*E.Ö.*

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda kalan Gemlik İlçe merkezinin kuzeybatısında, Orhaniye Mahallesi yerleşim alanının kuzeyinde kalmaktadır. Söz konusu alan Orhaniye yerleşim alanına 250m Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 3,5km mesafededir.

Planlama alanı, güneydoğusunda yer alan Gemlik İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 1,5km, güneybatısında yer alan Ali Kütük İlköğretim Okulu'na yaklaşık 480m mesafededir.

Söz konusu alan, güneybatısından geçen Kumla Caddesi'ne 650m mesafededir. Alana ulaşım, 30m batısından geçen fiilen açılmış toprak yol ile sağlanmaktadır.

Planlama alanı, batısında yer alan Gemlik Körfezi'ne yaklaşık 1km mesafededir.



Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 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'ü 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 alanının yer aldığı Orhaniye Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 1.658 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.

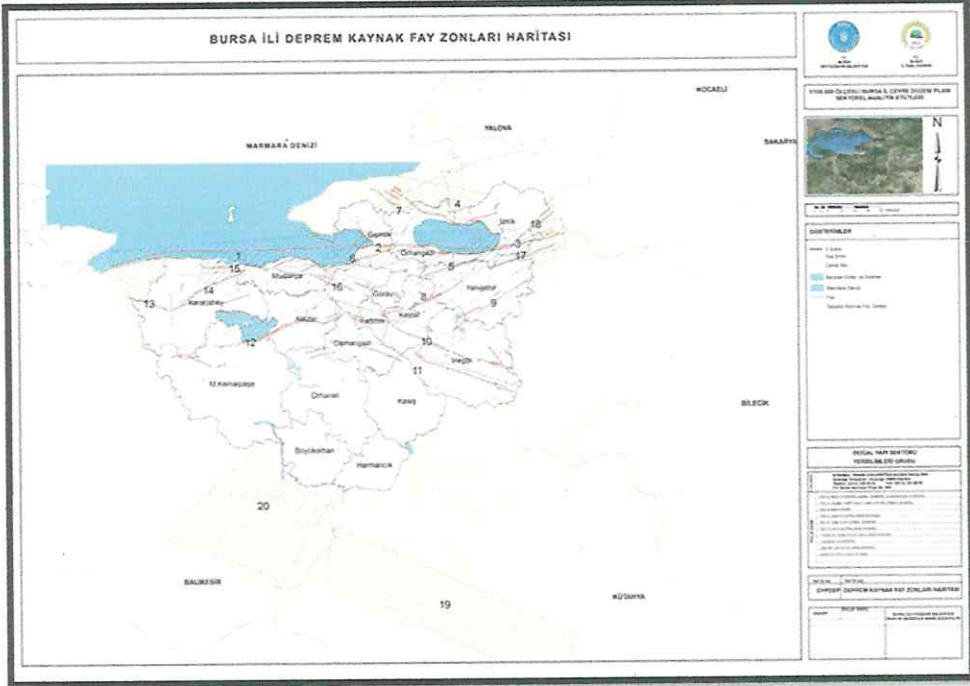
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 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

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı; Gemlik yerleşim alanının kuzeyinde eğimli kısımda kalmaktadır. Bölgenin kuzeydoğusu dağlıktır. Batısında kalan Gemlik Körfezine mesafesi yaklaşık 1km'dir.

### 2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının bulunduğu bölgenin arazi yapısı eğimlidir. Arazi kesiminin eğilim yönü doğudan batıya doğrudur. Arazinin ortalama kot değeri 145m'dir.

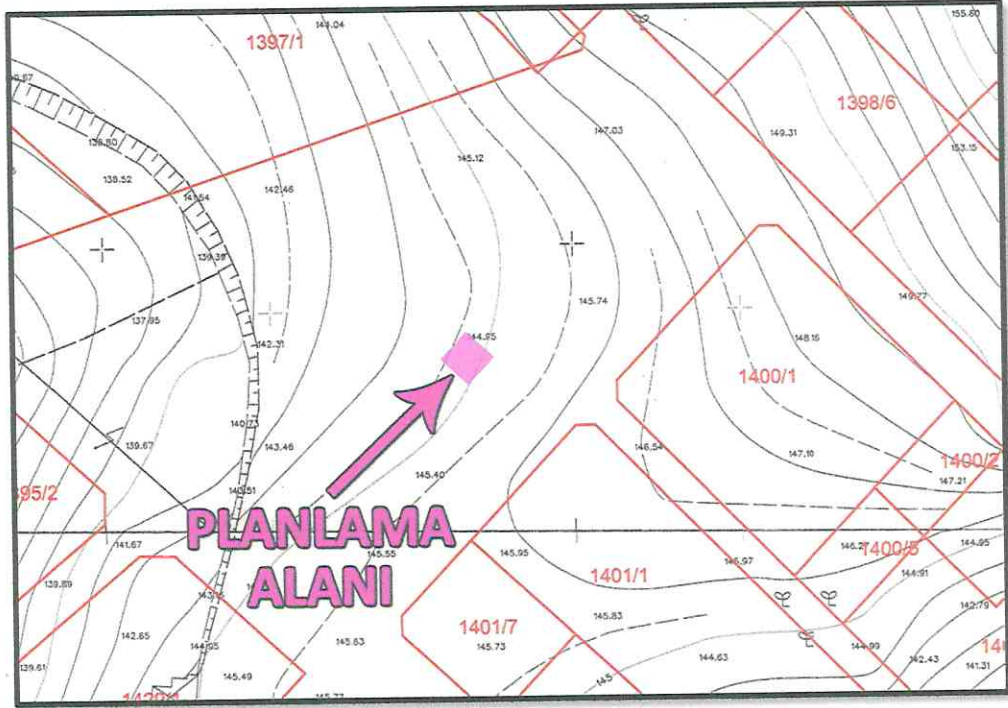
## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Önerilen trafo alanının yakın çevresinde 18. Madde imar uygulaması görmüş boş arsalar yer almaktadır. Güneyinde yer alan konut alanına yaklaşık 250m mesafededir.

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

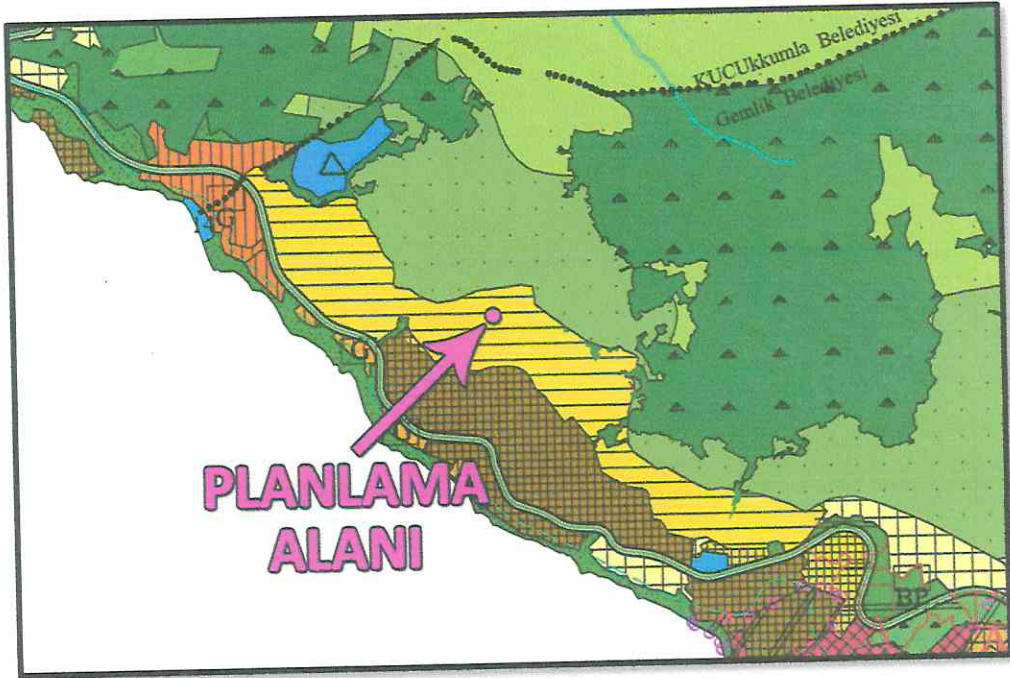
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Özel Mahsul Alanları'nda" kalmaktadır.



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 "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



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



### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

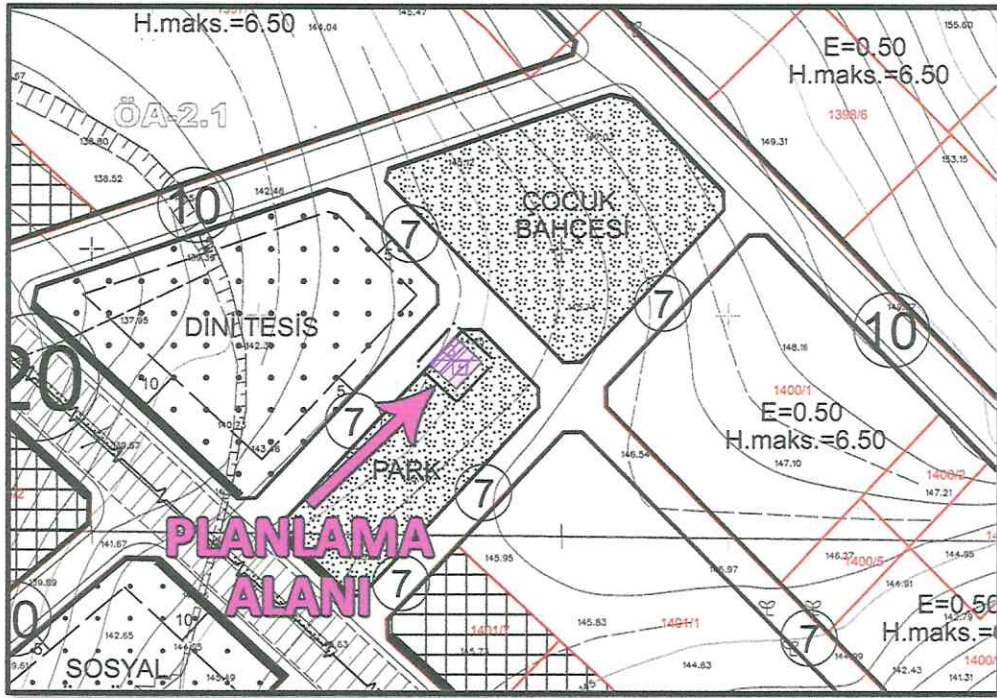
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi, H22-A-03-C-3-D nolu pafta, 1401 ada 1 nolu parselin batısındaki park alanının kuzeybatısında 8mx8m ebadında 64m<sup>2</sup> yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı kuzeybatısından geçen 7m'lik imar yolundan 3m inşaat çekme mesafelidir.

Alan kullanım tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Öneri plan (m <sup>2</sup> )
Trafo Alanı	-	64
Park Alanı	64	-
<b>Toplam</b>	<b>64</b>	<b>64</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.