



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ, 1359 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ENGÜRÜCÜ VE KURTUL MAH. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-... 16.1113455	
Nilüfer TAŞAN Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 23709 Oda Sicil No: 1841	TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHUT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Odunluk Mah. Erdoğan Sinyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81 Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA Mersis No: 0735017731700013 LC TUE PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Tank ERDEM Meclis Katibi	Berna Esentürk Kampanya
Gemlik Belediye Meclisi'nin <u>08/09</u> /2025 tarih ve <u>125</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVİREN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>09/10</u> /2025 tarih ve <u>1218</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi'nde yer alan 1359 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu 1359 ada 1 parsel, Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.1.2015 tarih ve 10 sayılı kararıyla uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.1.2015 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı sınırlarındadır.

Bu plan değişikliğinin amacı; söz konusu alanın **E=0.75** ve **Hmax=18.50m** yapılaşma koşullarına sahip olmasına karşın, imar planının da **TAKS** değerinin belirtilmemesi ile ilgili yönetmelik kapsamında ortaya çıkan yapılaşma kısıtının giderilmesidir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 6.fıkrasında; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40,ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." hükmü yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri doğrultusunda, TAKS değeri planlarda açıkça belirtilmemişse, taban alanı kullanımı kısıtlanmakta olup bu durum, parselin planla öngörülen emsal hakkını etkin biçimde kullanmasını engellemektedir. Bu çerçevede, söz konusu kısıtlamanın **emsal artırımı yapılmaksızın** yalnızca taban alanı üzerinden giderilmesi ve plan kararlarıyla uyumlu bir yapılaşma düzeninin sağlanması hedeflenmektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliği, mevcut kullanım kararında ve emsal değerinde herhangi bir artış öngörmeksizin, yapılaşma koşullarının daha işlevsel ve uygulanabilir hale getirilmesini kapsamaktadır. Bu doğrultuda, planlama alanında yapılaşma hakkının korunarak bütünlüğün sağlanması ve yatırımın önündeki teknik sınırlamaların kaldırılması amaçlanmaktadır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1359 ada 1 parsel, kentin kuzeydoğu kesiminde, Gemlik Körfezi'ne yakın konumda bulunmaktadır. Parsel, yerleşim alanlarına oldukça yakın olup, hem kırsal hem de kentsel özellikler taşıyan bir bölgede yer almaktadır.

Parselin bulunduğu alan, ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır. Gemlik ilçe merkezine araçla kısa sürede ulaşılabilir mesafededir ve çevresindeki ana yollarla bağlantılıdır. Parselin yakın çevresinde konut alanları, tarımsal kullanımda olan araziler ve yer yer boş alanlar yer almaktadır.

Hisar Mahallesi, Gemlik'in tarihi dokusunu barındıran mahallelerinden biri olup, bölgedeki parselin konumu doğal çevre ve yerleşim dokusu açısından hem yerleşim hem de çeşitli planlama kararları açısından dikkat çeken bir potansiyele sahiptir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

[Handwritten signature]

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa ili Gemlik ilçesi, hem sanayi hem liman faaliyetleriyle öne çıkan bir sahil kentidir. 2024 yılı verilerine göre ilçenin toplam nüfusu yaklaşık 123.361 kişi olup, bu nüfusun büyük kısmı ilçe merkezinde ve sahil şeridinde yoğunlaşmıştır. Nüfusun yaş yapısı dengeli bir dağılım gösterirken, genç ve orta yaş grubu ağırlıktadır. Ortalama hane büyüklüğü 2,78 kişi civarındadır ve ilçede çekirdek aile yapısı yaygındır. Gemlik genelinde kadın ve erkek nüfusu hemen hemen eşit dağılmıştır. İlçe, hem yerleşik nüfus hem de yaz aylarında artan geçici nüfus bakımından sosyo-ekonomik açıdan canlı bir profile sahiptir.

Gemlik'in Hisar Mahallesi ise ilçenin köklü ve tarihi yerleşimlerinden biridir. 2024 yılı itibarıyla nüfusu 7.237 kişi olup, bu sayı yıllar içinde istikrarlı bir şekilde artmıştır. Hisar Mahallesi'nde kadın nüfusu erkeklerden biraz daha fazladır ve ortalama hane halkı büyüklüğü 3,03 kişi ile ilçe ortalamasının üzerindedir. Bu durum, mahallede aile yaşamının güçlü olduğunu ve yerleşik nüfusun yoğunlaştığını göstermektedir. Mahalle, konumu itibarıyla sahile ve ilçe merkezine yakın olması nedeniyle tercih edilen bir yerleşim alanıdır. Ayrıca sosyal dokusu, ulaşım imkânları ve çevresindeki eğitim, sağlık gibi altyapı hizmetleri ile demografik gelişimini sürdüren bir mahalle niteliğindedir.

Genel olarak, Gemlik ilçesi ve Hisar Mahallesi, hem nüfus yoğunluğu hem de demografik yapıları itibarıyla kentleşmenin sürdüğü, yerleşim taleplerinin devam ettiği ve sosyo-kültürel çeşitliliğin gözlemlendiği bölgeler arasında yer almaktadır.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır. Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır. Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa

ilinde kiři başına dūřen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir.

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51.98	265.520	40.08	277.075	33.56
Sanayi	114.684	23.13	207.164	31.27	270.059	32.71
Hizmetler	123.430	24.89	189.833	28.65	278.397	33.72
Toplam (alışan sayısı)	495.813	100.00	662.517	100.00	825.531	100.00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
alıřan Nüfus %	75.30		54.08		38.85	

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur. Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

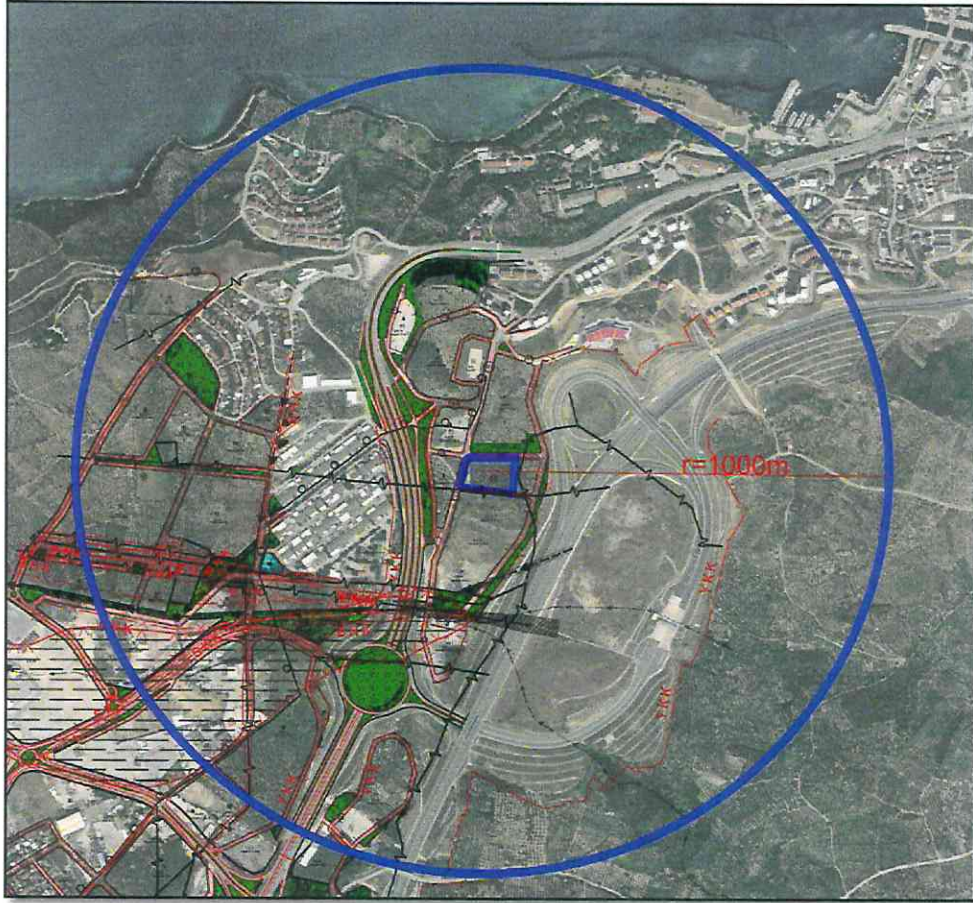
Gemlik ilçesi ve Hisar Mahallesi'nin ekonomik yapısı, sanayi, liman faaliyetleri, tarım ve hizmet sektörlerinin birleşimiyle şekillenmektedir. Gemlik, Türkiye'nin önemli sanayi ve lojistik merkezlerinden biri olup, özellikle otomotiv yan sanayi, kimya, sabun, yağ ve cam sanayi gibi alanlarda faaliyet gösteren çok sayıda organize sanayi bölgesi ve büyük ölçekli fabrika barındırmaktadır. İlçenin ekonomik dinamiklerinde Gemlik Limanı ve Serbest Bölge'nin büyük rolü vardır; bu alanlar hem dış ticaretin hem de istihdamın temel taşı niteliğindedir. Tarım da ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutar; özellikle sofralık zeytin ve zeytinyağı üretimi, hem yerel tüketim hem de ihracat açısından yüksek bir değere sahiptir.

Hisar Mahallesi ise daha çok konut alanı olarak öne çıkarsa da, mahallede yaşayan nüfusun önemli bir bölümü sanayi tesislerinde ve hizmet sektöründe çalışmaktadır. Küçük esnaf, ticaret işletmeleri ve yerel hizmet faaliyetleri mahalle ölçeğinde ekonomik canlılık yaratmaktadır. Ayrıca Gemlik ilçe merkezine ve liman bölgesine

yakınlığı, Hisar Mahallesi sakinlerine ulaşım kolaylığı sağlayarak istihdam olanaklarını artırmaktadır. Dolayısıyla, bölgenin ekonomik yapısı sanayi ve liman odaklı olmakla birlikte, tarım ve yerel hizmet sektörü ile desteklenmiş çok yönlü bir ekonomik yapı göstermektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının çevresinde bulunan donatı alanlarına olan erişimini incelemek amacıyla yürüyüş mesafesi olarak 1km yarıçapında daire çizilmiştir. Belirtilen mesafeler içerisinde 1 adet cami alanı ve park alanları bulunmaktadır.



Bölgedeki teknik altyapı hizmetleri genel olarak yeterli düzeydedir:

Ulaşım: Mahalle içindeki yollar asfalt kaplamalıdır. Toplu taşıma hizmetleri otobüs ve taksi dolmuşlarıyla sağlanmaktadır.

Su ve Kanalizasyon: İçme suyu ve kanalizasyon hizmetleri düzenli olarak sunulmaktadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır.

Elektrik ve Telekomünikasyon: Elektrik ve telefon altyapısı mevcuttur ve hizmetler sorunsuz bir şekilde sağlanmaktadır.

Doğalgaz: Bölgeye doğalgaz altyapısı ulaştırılmış olup, haneler bu hizmetten faydalanmaktadır.

Atık Yönetimi: Çöp toplama hizmetleri düzenli olarak yürütülmektedir.



Planlama Alanı Ulaşım Ağı

2.4.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.

[Handwritten signature]



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı yükseklik, batı yönünden doğu yönüne doğru artmaktadır. Alanda en küçük kot 63m, en yüksek kot ise 70 m olarak belirlenmiştir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

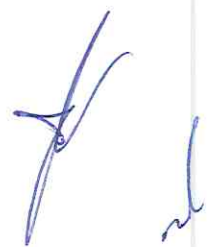
Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında yükseklik batı yönünden doğu yönüne doğru artmaktadır. Batı yönünden Doğu yönünde doğru ciddi bir yükseklik değişmesi görülmemiştir. Alanda ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik batı yönünden doğu yönü yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hâkim bakı yönü batı yönü olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Mevcut durumda 1359 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.





Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

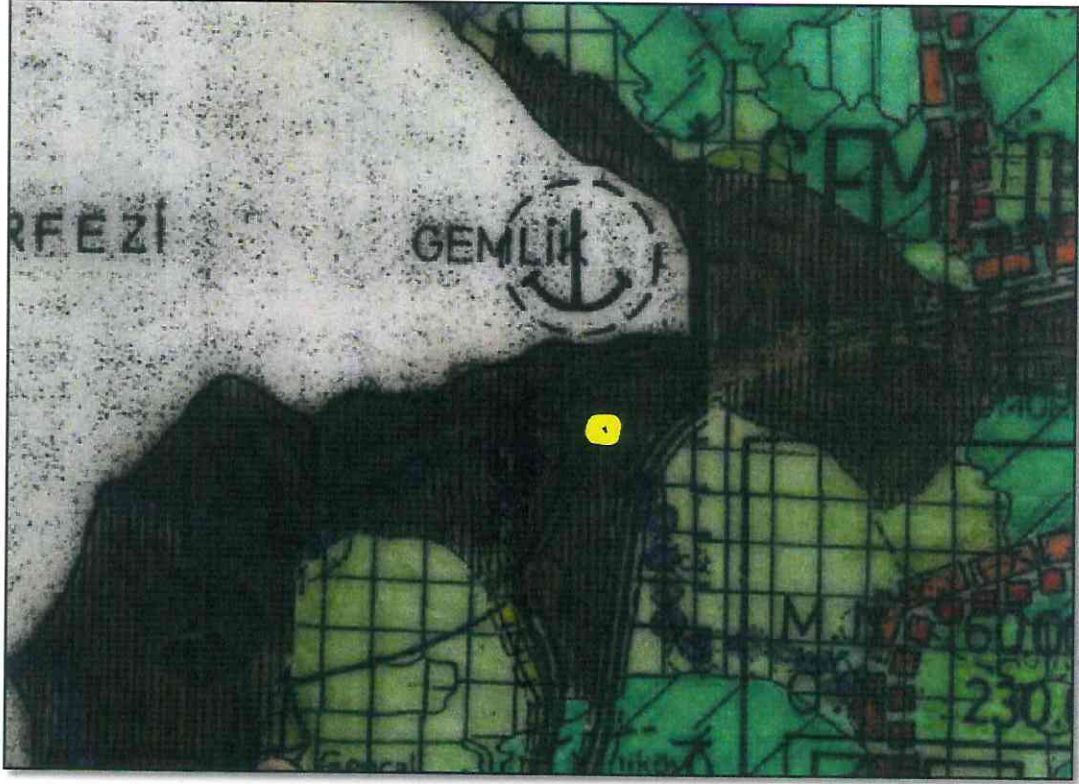
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parsel, tapu kadastro genel müdürlüğü, parsel sorgu uygulamasında arsa vasfındadır. 1359 ada 1 parsel 9.202,58 m² büyüklüğündedir. Söz konusu parsel özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

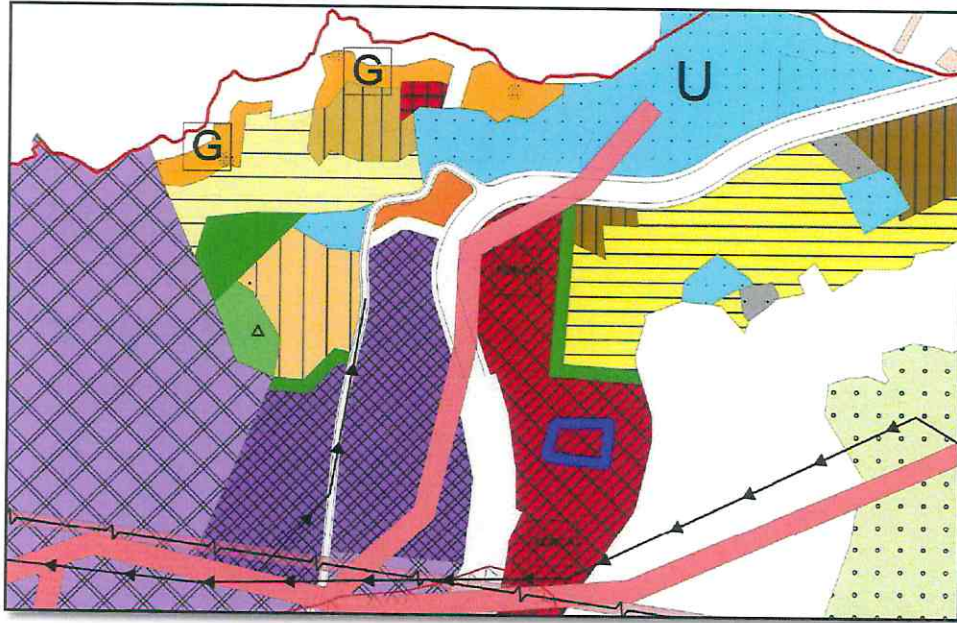
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan parsel 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır.

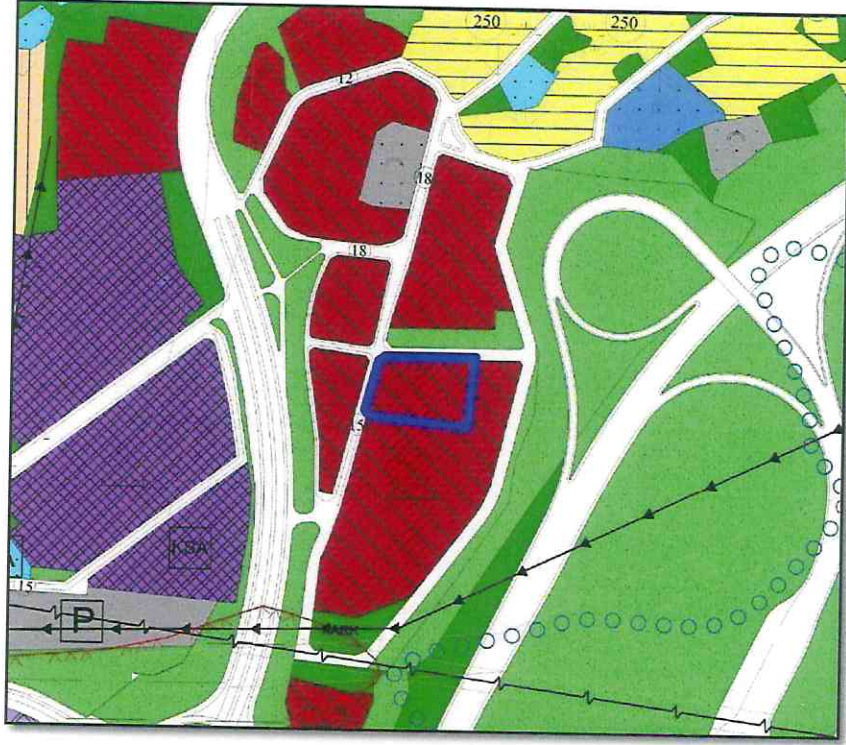


Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

[Handwritten signature]

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında " Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.



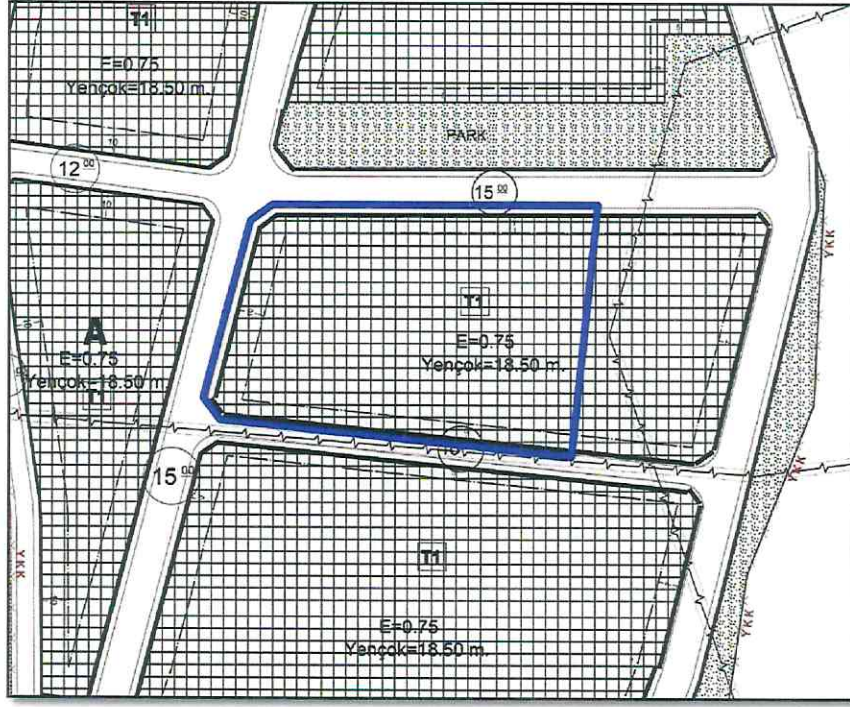
Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu 1359 ada 1 parsel, Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.1.2015 tarih ve 10 sayılı kararıyla uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.1.2015 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında: Emsal=0,75, yollardan

Parsel onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında **ticaret alanı** olarak batısında ve kuzeyinde 10 metre çekme mesafesiyle **Emsal=0.75 Hmax=18.50 yapılaşma şartlarıyla** planlı durumdadır. Ayrıca parselin batısından ve kuzeyinden 15 metre güneyinden ise 10 metre genişinde taşıt yolları mevcuttur.

[Handwritten signature]



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi sınırlarında yer alan 1359 ada 1 parsel, Gemlik Belediye Meclisi'nin 13.01.2015 tarih ve 10 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.01.2015 tarih ve 242 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Engürücük ve Kurtul Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu parsel, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **Ticaret Alanı** olarak planlanmış olup, **E: 0.75 (Emsal)** ve **Hmax: 18.50 m** yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak, aynı planda **TAKS** (taban alanı katsayısı) değeri belirtilmemiştir.

Bu durumda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 6. fıkrası uyarınca; "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."

1359 ada 1 parsel özelinde, TAKS değerin in imar planında yer almaması nedeniyle yönetmelik gereği taban alanı kullanımında sınırlama oluşmakta, bu durum da parselin mevcut emsal hakkını verimli şekilde kullanmasını engellemektedir. Bu sınırlamanın, emsal artırımı yapılmaksızın, yalnızca taban alanı kullanımı üzerinden giderilmesi amacıyla plan değişikliği ihtiyacı doğmuştur.

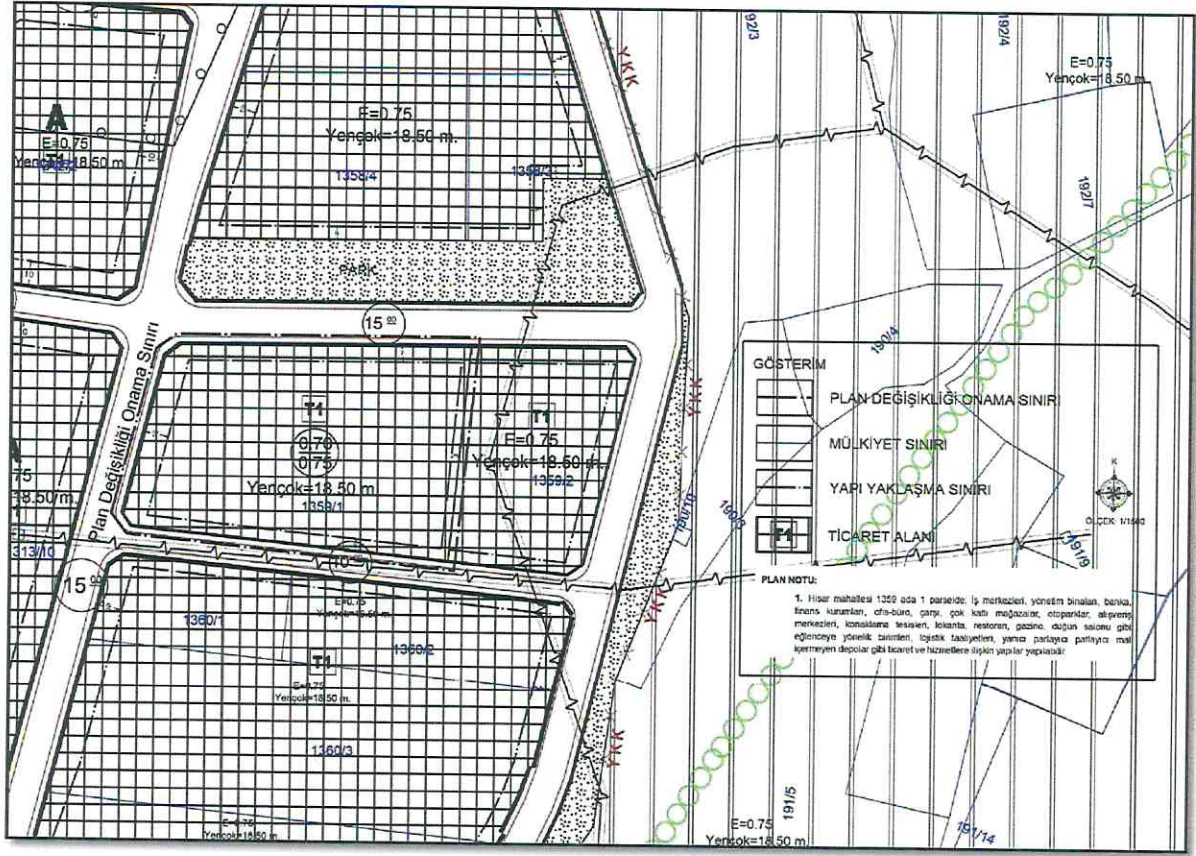
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 1359 ada 1 parseli kapsamaktadır. Meri imar planında TAKS değerin in belirtilmemesi nedeniyle yapılaşma, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda taban alanı kullanımı sınırlandırılmakta, bu durum emsal değerin in efektif kullanımını engellemektedir. Bu sınırlamanın kaldırılarak yapılaşma koşullarının daha işlevsel hale getirilmesi amacıyla, plan değişikliği ile **TAKS=0.70** ve **KAKS=0.75**, **Yençok=18.50m.** olarak belirlenmiştir.

Yatırımcı talebi doğrultusunda, parselin mevcut **"Ticaret Alanı"** fonksiyonu korunmakla birlikte, bu fonksiyon kapsamında lojistik faaliyetlerinde içerisinde yer aldığı **depolama amaçlı alan kullanımı** öngörülmektedir. Fonksiyon değişikliği yapılmaksızın, sadece mevcut kullanım kararı kapsamında işlevsel çeşitliliğin sağlanması amacıyla plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Ayrıca, Parselin yer aldığı imar adasında, doğu yönünde 2 nolu parsel bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği kapsamında, 1359 ada 1 parselin kuzey, güney ve batı yönlerindeki çekme mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış, yalnızca doğuda yer alan 2 nolu parsel bakan cephede 3 metre çekme mesafesi getirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile yapılaşma hakkı korunarak, parselin ticari faaliyetlere yönelik daha etkin ve fonksiyonel kullanımının sağlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, çevre yapılaşma koşulları ve komşu parsellerle uyum gözetilerek plan bütünlüğü korunmuştur.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.3. PLAN NOTU

1. Hisar mahallesi 1359 ada 1 parselde; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimleri, lojistik faaliyetleri, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, mal içermeyen lojistik amaçlı depolar gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.