



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, CİHATLI MAHALLESİ,
155 ADA 16-17-18-19-20-21-22 PARSELLER VE
0 ADA 1949 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16.113.6945

<p>Nilüfer TAŞAN Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 23709 Oda Sicil No: 1841</p> <p>TURGUT YALÇI GRUBU ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI Oda Sicil No: 1841 Dip. No: 23709 Kocak Mah. Atatürk St. No: 19 Tf: 0224 234 6976 Fks: 0224 234 6977 Nilüfer / BURSA</p>	<p>TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</p> <p>Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel 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: 0735017731700012</p> <p>LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.</p>
<p>Mustafa DURAN Katip Üye</p>	<p>Erdi ŞAHİN Katip Üye</p>
<p>Gemlik Belediye Meclisi'nin <u>09/02</u>/2026 tarih ve <u>27</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Şükrü AKSU Meclis 1. Başkan Vekili</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>12/02</u>/2026 tarih ve <u>323</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği, Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi'nde yer alan 155 ada 16-17-18-19-20-21-22 parseller ve 0 ada 1949 parseli (eski 0 ada 1534 - 1537 - 1544 - 1546 - 1547 - 1550 parselleri) kapsamaktadır.

Söz konusu parseller onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında (Belediye Depoları-Açık Depolama Alanı) olarak planlıdır. Plan değişikliğine konu parsellerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5. Maddesi'nde belirtilen kullanımlardan Belediye Hizmet Alanı (Asfalt Tesisi) olarak belirlenmesi ve plan notlarının güncel mevzuat hükümlerine uygunluk sağlaması amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Gemlik İlçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır.



Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu

Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km²' dir.

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.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Cihatlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı Gemlik ilçe merkezinin doğusunda, Cihatlı yerleşim alanının güneyinde ve İstanbul-İzmir Otoyolunun 300 metre kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 65.913,24 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

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.

Cihatlı Mahallesi, Gemlik'in merkez yerleşimine yaklaşık 4–5 km mesafede, kırsal nitelikli bir yerleşim alanıdır. Bölgenin güneyinden Gebze–Orhangazi–İzmir Otoyolu geçmekte ve Gemlik Devlet Hastanesi bölgeye yakın konumdadır.

Cihatlı Mahallesi, özellikle kentsel gelişim projeleriyle (TOKİ ve belediye konut projeleri) dikkat çeken bir yerleşim yeridir. Mahallenin güncel nüfusu 1.864 kişidir.

Genel olarak, Gemlik ilçesi ve Cihatlı 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 konumu itibarıyla tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Özellikle Cumhuriyetten sonra Türkiye'nin ekonomik yapılanmasında bölgedeki sanayi yatırımlarıyla lokomotif gücü üstlenen illerden birisi olmuştur.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

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 Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, 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 Zeytininin 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 yoğun olarak yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesinde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgedeki teknik altyapı hizmetleri genel olarak yeterli düzeydedir:

Ulaşım: Mahalle içindeki yollar asfalt kaplamalıdır. Toplu taşıma hizmetleri otobüsler tarafından 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.

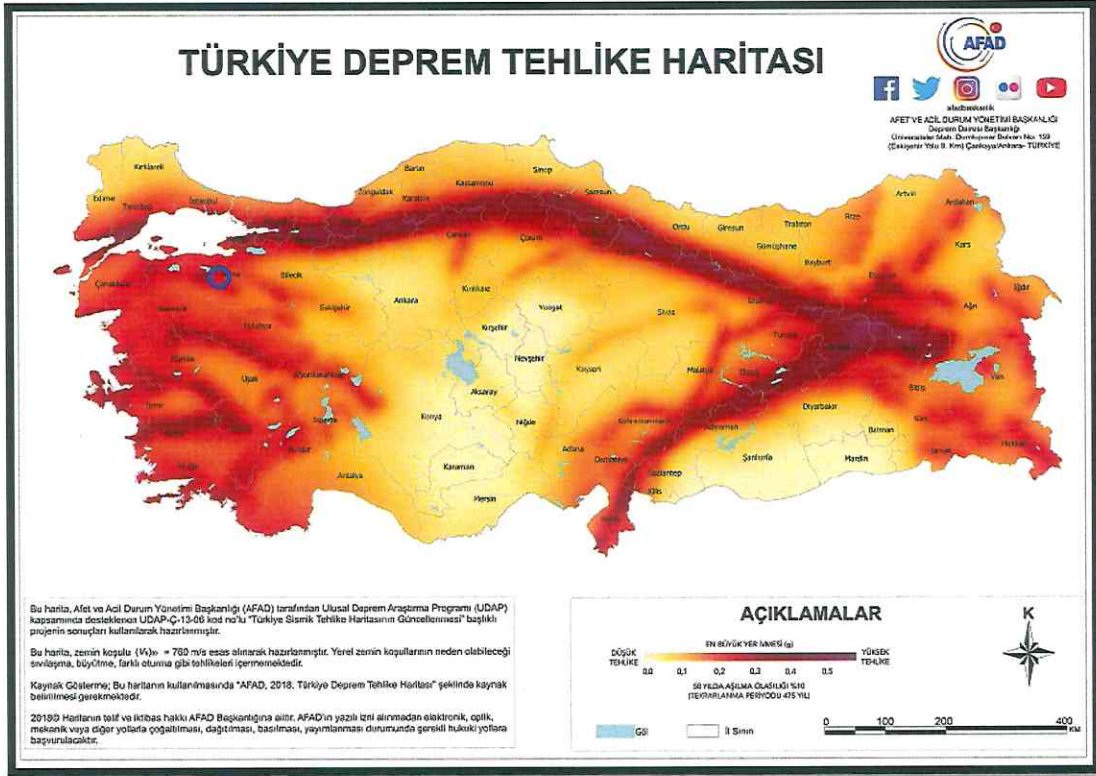
Doğalgaz: Bölgeye doğalgaz altyapısı ulaştırılmış olup, haneler bu hizmetten faydalanmaktadır.

Atık Yönetimi: Çöp toplama hizmetleri düzenli olarak yürütülmektedir.

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.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanının topografik yapısı incelendiğinde, arazinin kuzey yönünden güney yönüne doğru eğimli bir karakter gösterdiği tespit edilmiştir. Alan içerisindeki kot değerleri 106,00 metre ile 67,00 metre arasında değişmektedir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Mevcut durumda yaklaşık 40,00 metrelik kot farkı bulunmakta olup eğim değeri yaklaşık olarak %15'tir. Doğal topografyaya uyumlu şekilde hafriyat dökümleri ile arazinin eğim değeri azaltılmaktadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik kuzey yönünden güney yönüne doğru azalış göstermektedir. Bu doğrultuda alanın en düşük kotları kuzey kesiminde, en yüksek kotları ise güney kesiminde yer almaktadır.

Topografik yapı dikkate alındığında, arazinin hâkim bakı yönü güney olarak belirlenmiştir. Bu durum; yapı yerleşim kararları, güneşlenme potansiyeli, rüzgâr etkisi ve yağmur suyu drenaj çözümleri açısından planlama sürecinde dikkate alınması gereken önemli bir doğal veri niteliğindedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Mevcut durumda söz konusu alan üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup açık depolama / hafriyat döküm alanı olarak kullanılmaktadır.

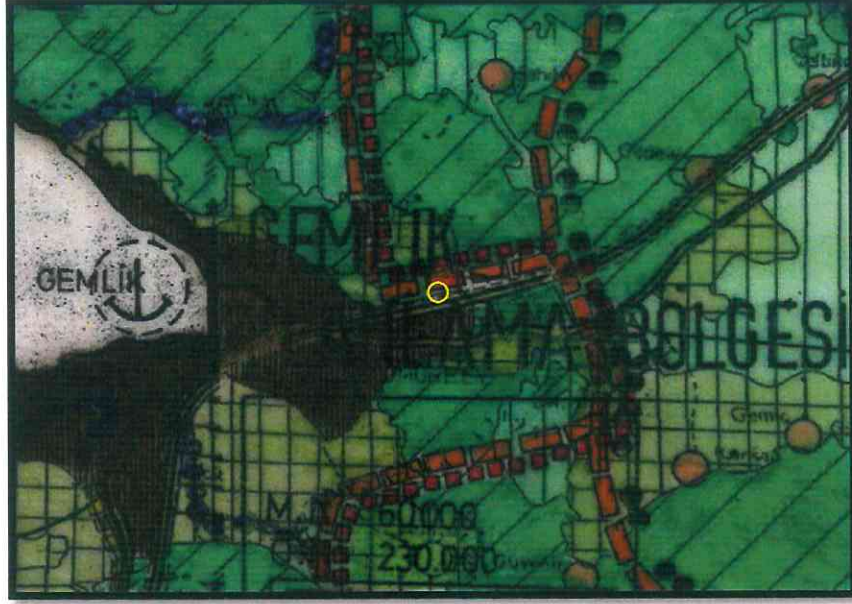
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi'nde yer alan 155 ada 16-17-18-19-20-21-22 parseller ve 0 ada 1949 parsel (eski 0 ada 1534 - 1537 - 1544 - 1546 - 1547 - 1550 parseller) kamu mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

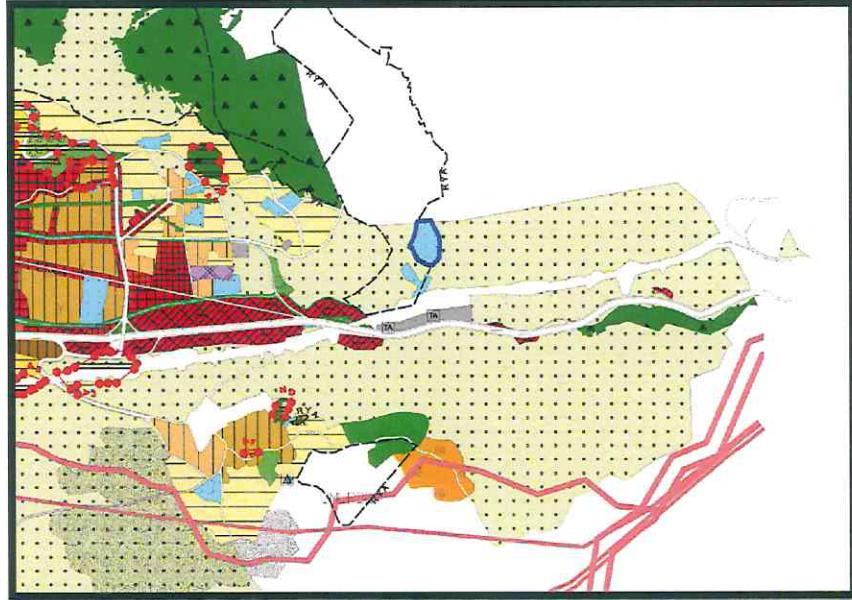
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Özel Mahsul Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

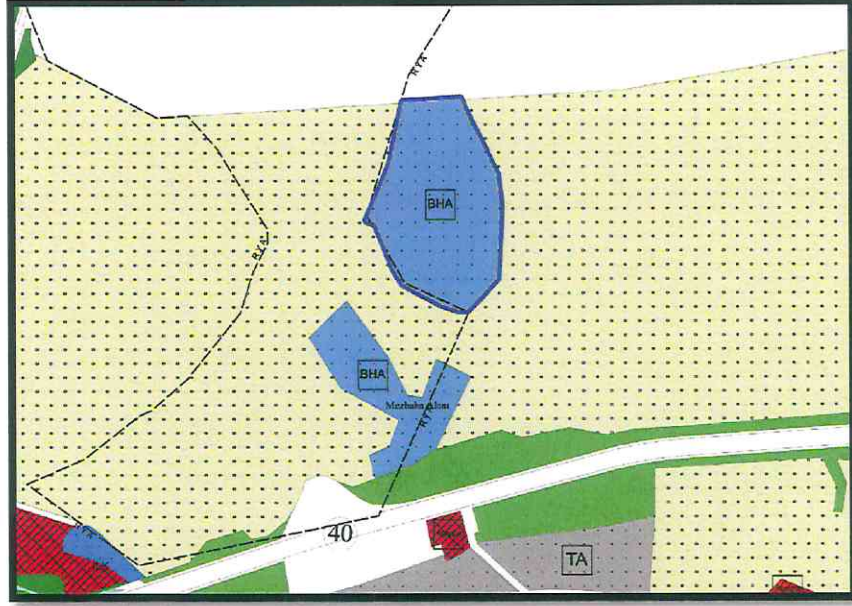
Plan değişikliği hazırlanan parseller 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

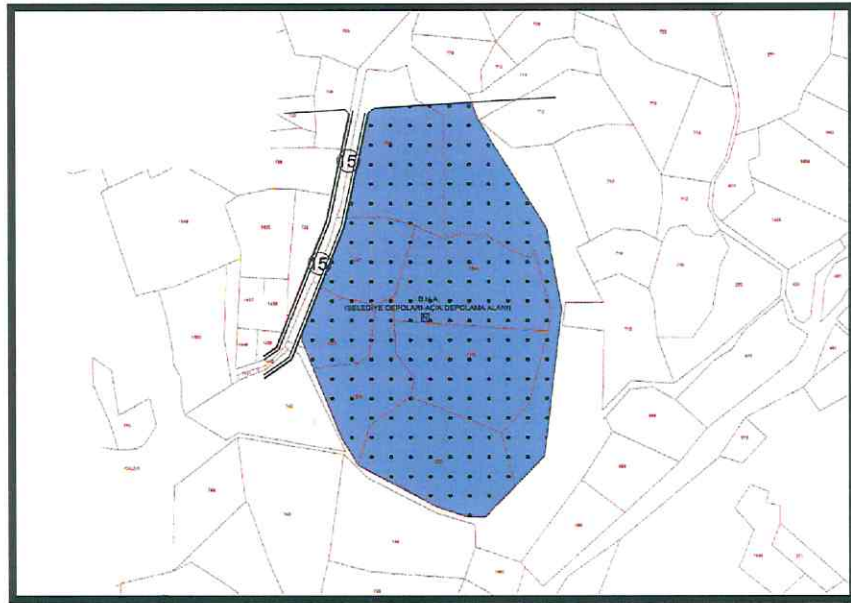
Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (Belediye Depoları-Açık Depolama Alanı) olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği hazırlanan Gemlik İlçesi, Cihatlı Mahallesi 155 ada 16-17-18-19-20-21-22 parseller ve 0 ada 1949 parsel (eski 0 ada 1534 - 1537 - 1544 - 1546 - 1547 - 1550 parseller) onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında (Belediye Depoları-Açık Depolama Alanı) olarak planlıdır.

Belediye sorumluluk alanı içerisinde bulunan yol yapım, bakım ve onarım faaliyetlerinde asfalt ihtiyacının artış göstermesi ve asfaltın özel sektörden temini maliyet ve zaman kaybına yol açmaktadır.

Belediye sınırları içerisindeki ulaşım ağının geliştirilmesi, asfaltlama ve yol bakım-onarım çalışmalarının hızlandırılması ve dışa bağımlılığın azaltılarak kamu yararının en üst düzeye çıkarılması amacıyla bir "Asfalt Üretim Tesisi"ne ihtiyaç duyulmaktadır.

Mevcut plandaki "Depolama ve Açık Depolama" fonksiyonu, kurulması planlanan tesisin teknolojik ve mekânsal gerekliliklerini tam olarak karşılamamakta veya idari izin süreçlerinde tanımsal belirsizlikler yaratabilmektedir. Bu nedenle, alanın fiili kullanım amacına uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

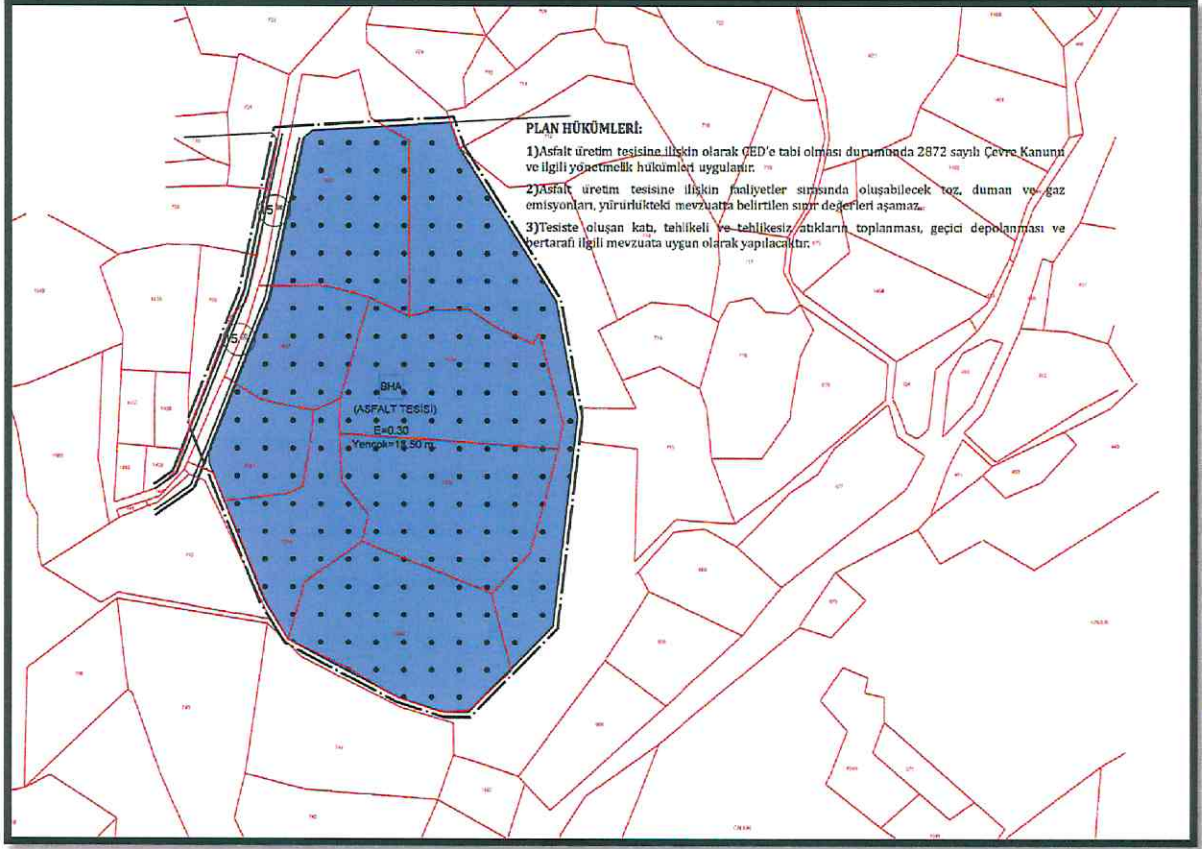
Plan değişikliğine konu parsellerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5. Maddesi'nde belirtilen kullanımlardan Belediye Hizmet Alanı (Asfalt Tesisi) olarak belirlenmesi ve plan notlarının güncel mevzuat hükümlerine uygunluk sağlaması amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" başlıklı 5. Maddesi'nde Belediye Hizmet Alanı; Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmet tesislerinin yer alabileceği alanlar olarak tanımlanmıştır. Asfalt üretim tesisleri, belediyenin altyapı ve yol hizmetlerine yönelik faaliyetleri kapsamında değerlendirildiğinden Belediye Hizmet Alanı kullanımı içerisinde yer almaktadır. Dolayısıyla plan değişikliği ile önerilen kullanım, üst ölçekli plan kararları ve plan hiyerarşisi ile uyumludur.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile:

- Yönetmelik esaslarına uygun olarak, söz konusu alanın kullanım kararı, genel "Belediye Hizmet Alanı" tanımı içerisinde, yapılacak işin niteliğine uygun olan "**Belediye Hizmet Alanı (Asfalt Tesisi)**" olarak düzenlenmiştir.
 - Yapılaşma koşulları:
 - **Emsal (E)=0,30**
 - **Yençok= 18,50 metre** olarak belirlenmiştir.
 - Belediye Hizmet Alanındaki kullanım değişikliği sebebiyle ve değişen mevzuat hükümleri doğrultusunda; söz konusu planda mevcutta bulunan plan hükümleri,
 - ~~Meskûn Mahallerde ufak mermer atölyeleri, hurdacı ve tüpçü olarak faaliyet gösteren imalathaneler, bu alanlara yönelik Küçük sanayi alanı belirleninceye kadar gerekli önlemlerin firmalar tarafından alınması kaydıyla geçici olarak Belediye Hizmet Alanı içinde faaliyet gösterebilir.~~
 - ~~Taşınabilir hafif malzemedен 21 m2 kapalı alan yazıhane ve sundurma yapılabilir.~~
 - ~~Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir.~~
- kaldırılmıştır.
- Plan hükümlerine;
 - ~~Asfalt üretim tesisine ilişkin olarak ÇED'e tabi olması durumunda 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.~~
 - ~~Asfalt üretim tesisine ilişkin faaliyetler sırasında oluşabilecek toz, duman ve gaz emisyonları, yürürlükteki mevzuatta belirtilen sınır değerleri aşamaz.~~
 - ~~Tesiste oluşan katı, tehlikeli ve tehlikesiz atıkların toplanması, geçici depolanması ve bertarafı ilgili mevzuata uygun olarak yapılacaktır.~~
- plan notu ilavesi yapılmıştır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
BELEDİYE HİZMET ALANI	62,855.05	95.36%	62,855.05	95.36%	0.00
YOL ALANI	3,058.19	4.64%	3,058.19	4.64%	0.00
TOPLAM ALAN	65,913.24	100.00%	65,913.24	100.00%	0.00