



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ
GEMLİK (BURSA) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
175 ADA 12 NOLU PARSEL VE GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: 161141552

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis. No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taah. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Mah. Cd. Sefin Sitesi: 8 Blok No: 150
Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer/BURSA Tel & Faks: 0224 220 66 44-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@ohetmail.com
Nilüfer V.D.: 544 004 7170

Getin PEHLIVAN
Katip Üye

Sabahattin KUL
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06 / 07 / 2026 tarih ve 163 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Şükrü DEMİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 09 / 2026 tarih ve 1000 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Şahin BIBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan Vekili



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	9
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 175 ada 12 nolu parsel ve güneyindeki alanı kapsamaktadır.

Söz konusu parseldeki riskli yapının incelenmesi sonucunda Bursa Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Teknik Heyeti'nin 27.03.2026/16_1/15/3239967/1 nolu kararının doğrultusunda Gemlik Belediyesi'nin talebi ile söz konusu alanda plan değişikliği yapılması 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 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'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.



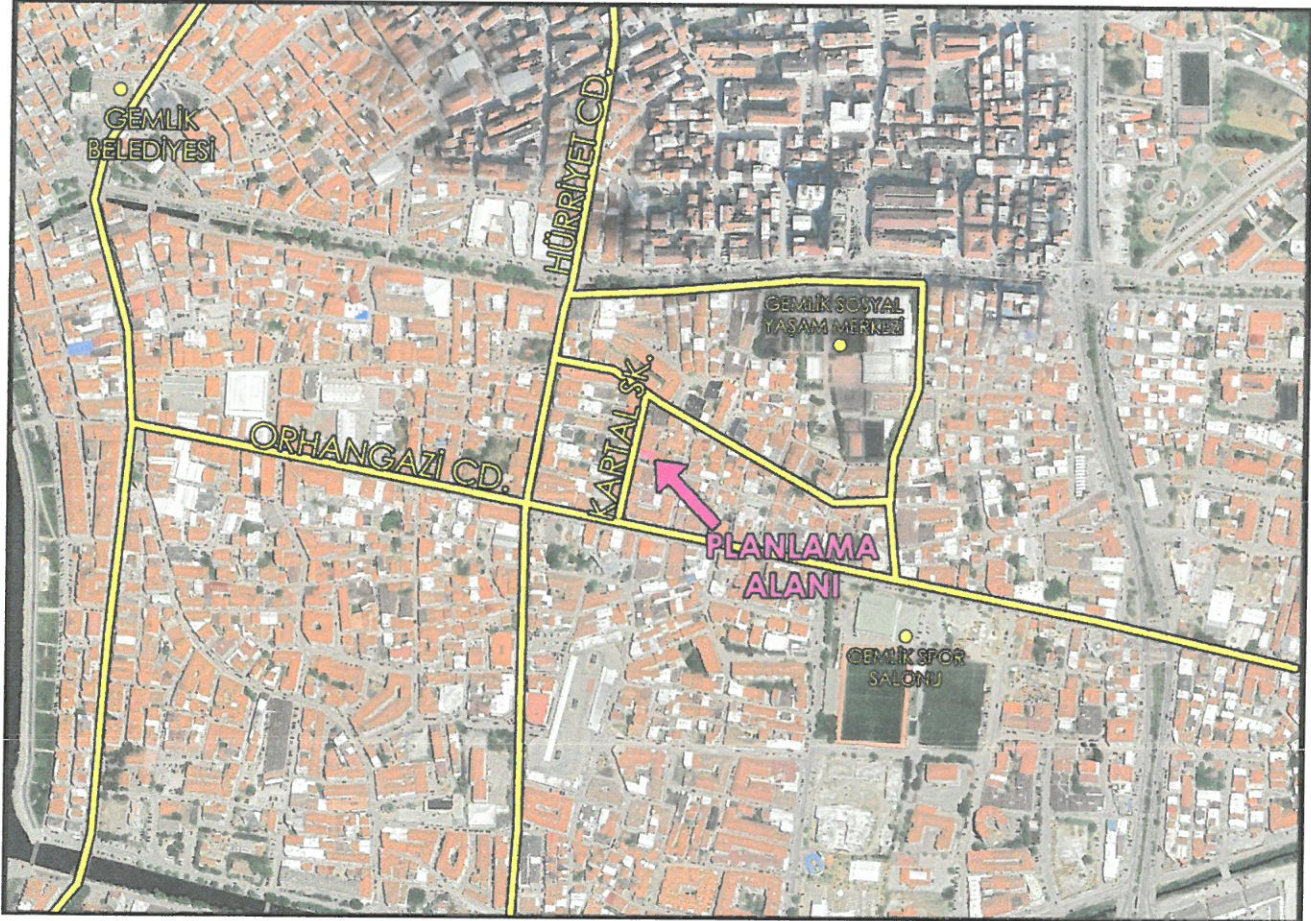
Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinde yer alan Hamidiye Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 36km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 1km uzaklıktadır.

Alanlar kuzeydoğusundaki Gemlik Sosyal Yaşam Merkezi'ne yaklaşık 320m, güneydoğusundaki Gemlik Spor Salonu'na yaklaşık 320m, kuzeybatısındaki Gemlik Belediyesi'ne yaklaşık 760m mesafededirler.

Söz konusu alanlara ulaşım batısından geçen Kartal Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,90'ı erkek, %50,10'u kadındır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2025 yılına göre 124.400 kişidir. Bu nüfusun 62.434'ü erkek ve 61.966'sı kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçesi'nin 2025 yılındaki nüfus artış hızı %0,84'tür.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	124.400	62.434	61.966
2024	123.361	62.078	61.283
2023	122.171	61.317	60.854
2022	120.245	60.758	59.487
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

Planlama alanının yer aldığı Hamidiye Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 16.130 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.

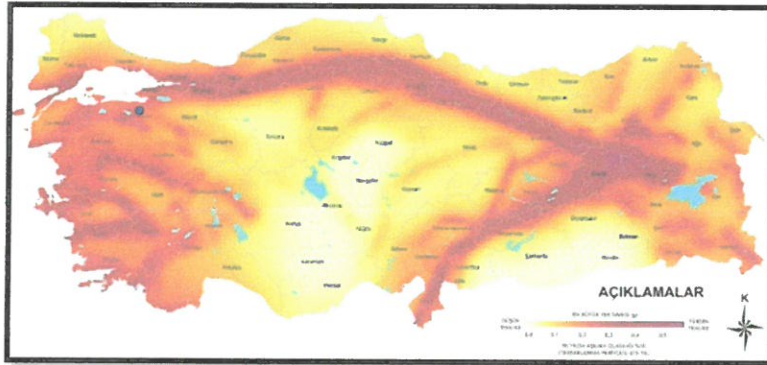
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanları Hamidiye Mahallesi yerleşim alanı içinde yer aldığından çevresindeki sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır.

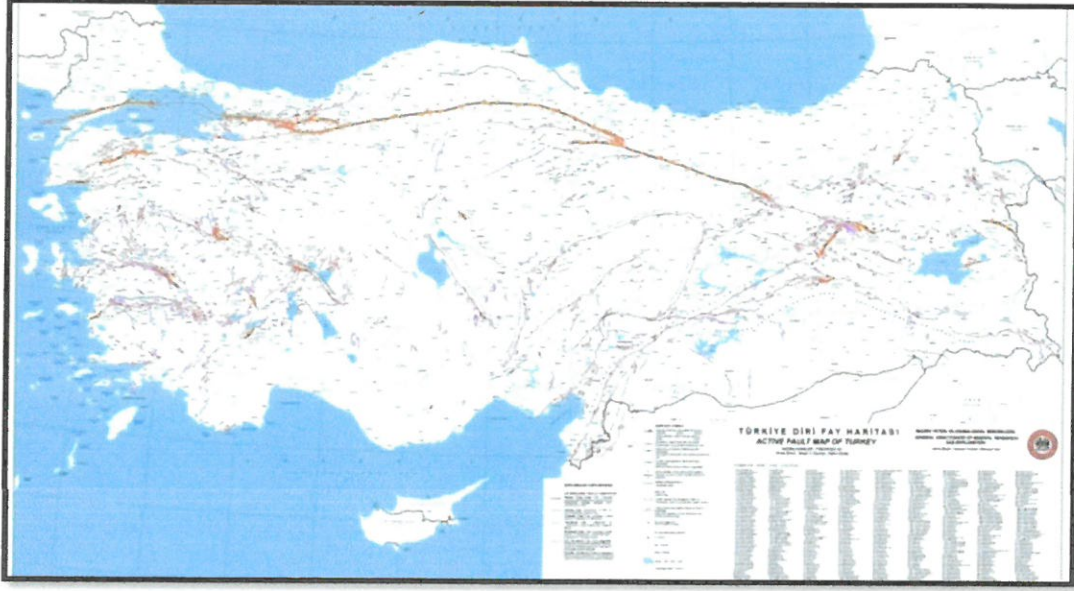
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

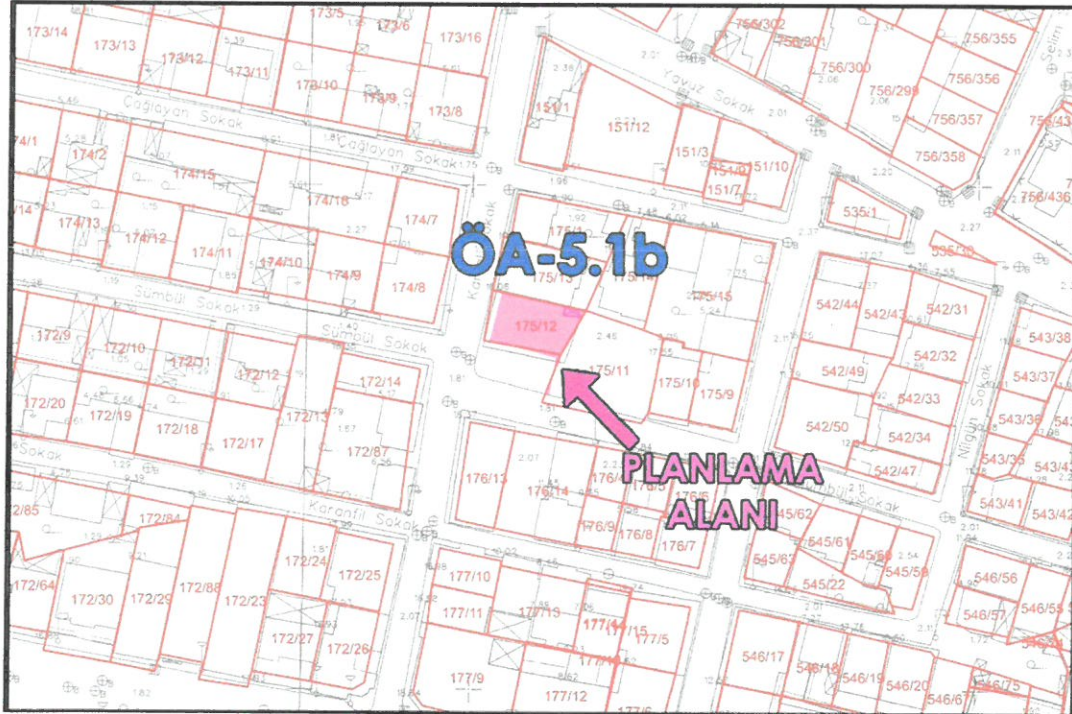




Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2. Jeolojik Yapı

19.02.2016 tarihinde Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Bursa İli, Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda planlanan alan ÖA-5.1b (Önlemlen Alan 5.1b) alan olarak belirlenmiştir.



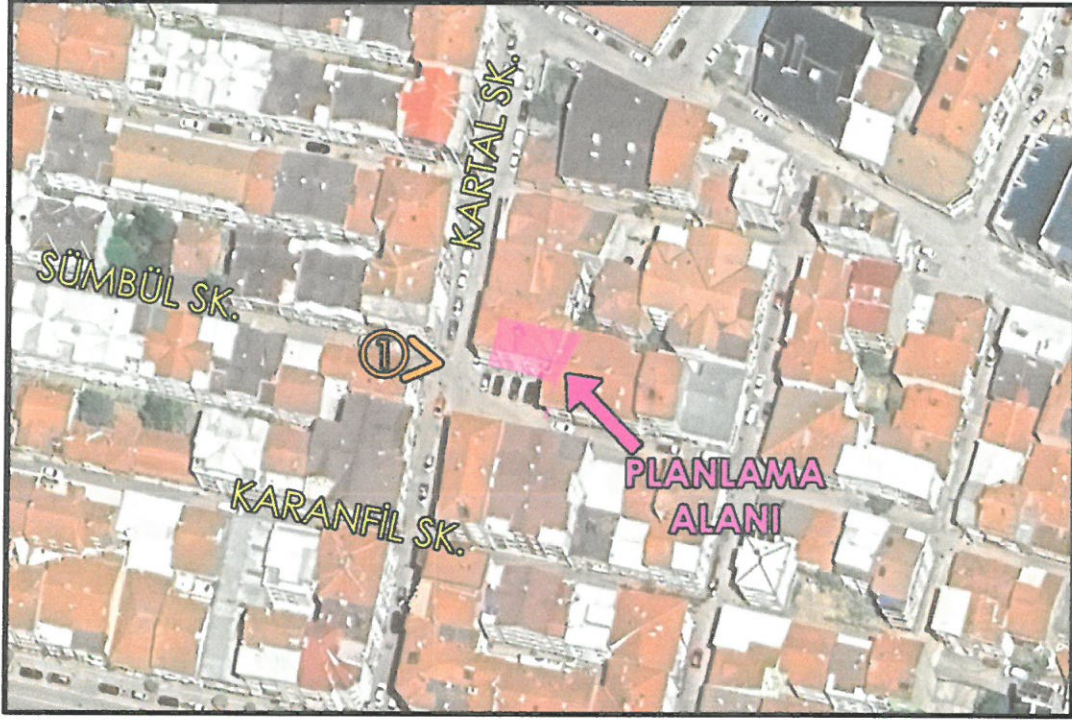
Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu

2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanın eğim değeri batıdan doğuya doğru artmaktadır. Alanın ortalama kot değeri 18m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 175 ada 12 nolu parselin mevcut durumda üzerinde 5 katlı konut binası yer almaktadır. 175 ada 12 nolu parselin güneyindeki alanın ise mevcut durumda üzeri boştur. Söz konusu alanların yakın çevresinde 4-5 katlı konut binaları yer almaktadır.



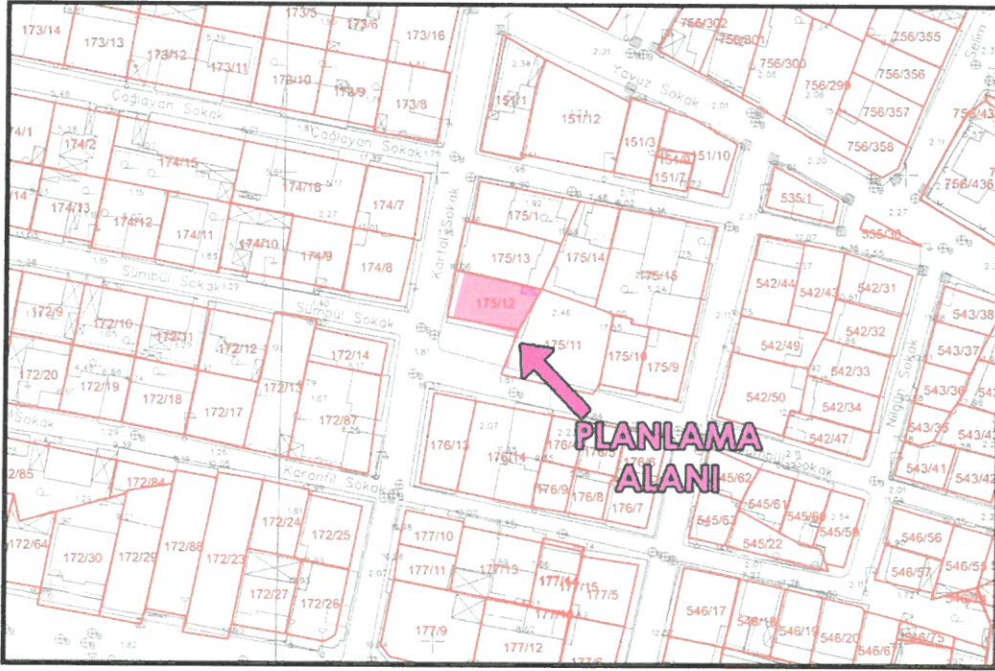
Planlama Alanının Mevcut Durumu



Planlama Alanına Ait Fotoğraf

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 175 ada 12 nolu parsel özel mülkiyete aittir. 175 ada 12 nolu parselin güneyindeki alan ise kamu mülkiyetine aittir.

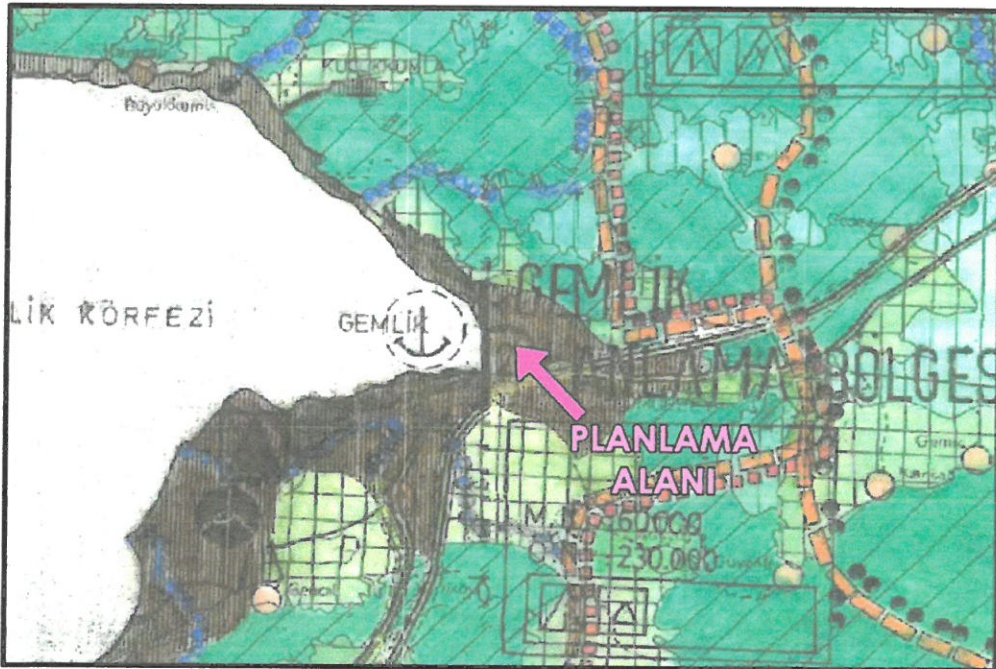


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

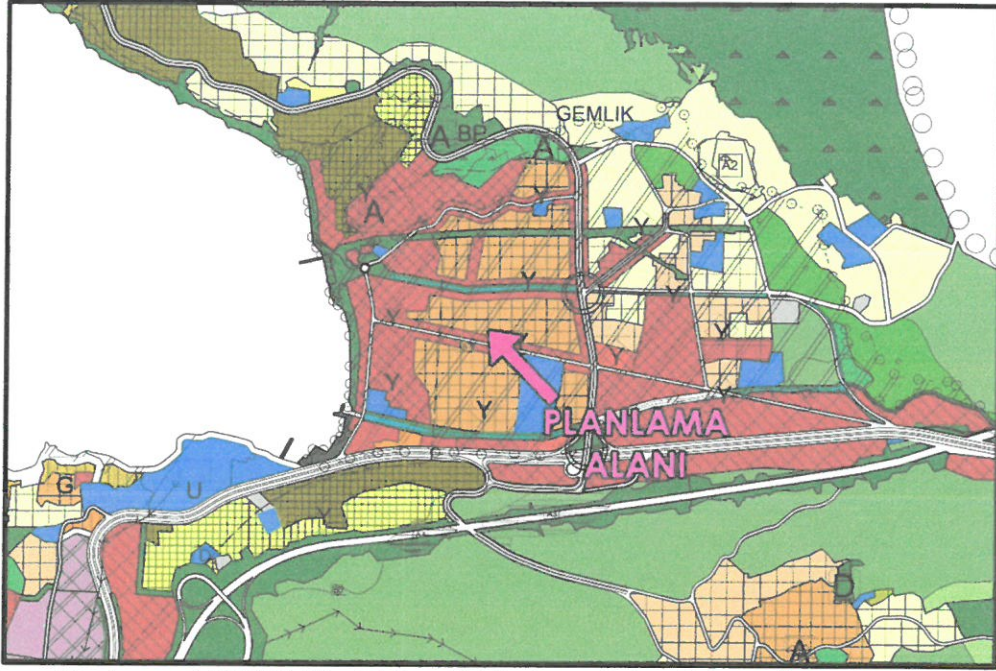
Planlanan alanlar, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlanan alanlar, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



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

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

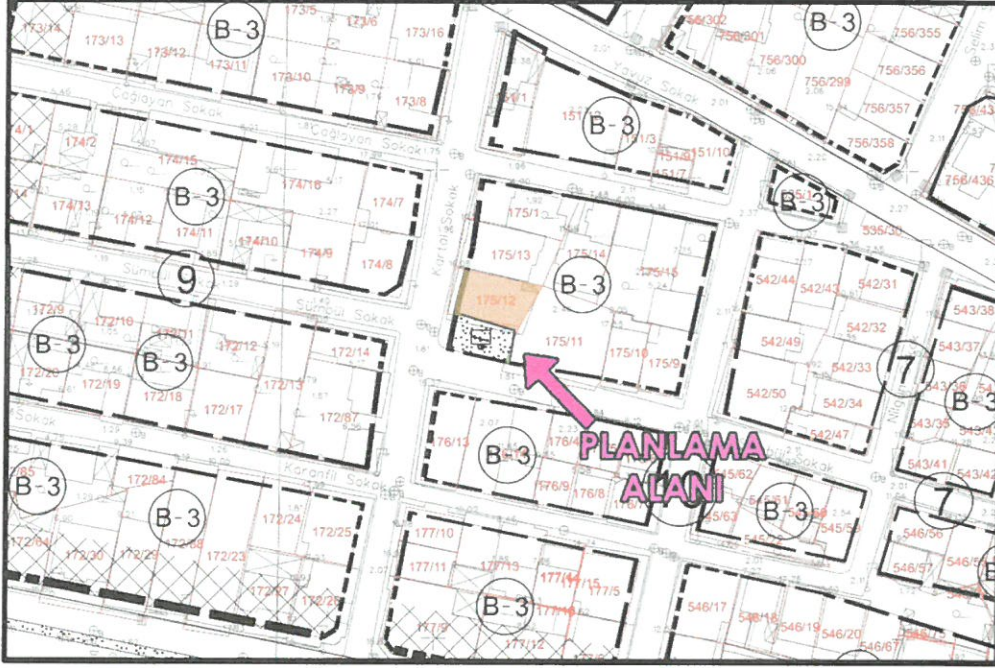
Planlanan alanlar, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "150k/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 Ölçekli Gemlik (Bursa) 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı'nda 175 ada 12 nolu parsel "B-3 Konut Alanı'nda", 175 ada 12 nolu parselin güneyindeki alan ise "Çocuk Bahçesi" alanında kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 175 ada 12 nolu parselin üzerinde mevcut durumda 5 katlı konut binası yer almaktadır. Söz konusu binaya Çevre Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı, Bursa Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Teknik Heyeti tarafından inceleme yapılmış ve 27.03.2026/16_1/15/3239967/1 nolu karar ile yapının riskli olduğu kesinleşmiştir.

Yıkımı yapılarak yeniden inşa edilecek yapının güneyindeki çocuk bahçesinden inşaat çekme mesafesi bırakılması durumunda yapılaşmaya uygun alan kalmamaktadır.

Bu nedenle bina yapılamaması nedeniyle Gemlik Belediyesi'nin talebi ile söz konusu parselde yapılacak yeni binanın inşaat çekme mesafelerine ilişkin plan notunun getirilmesi gerekmiştir.

Ayrıca alandaki mevcut imar hatları ile kadaströ hatları arasındaki uyumsuzlukların da düzeltilmesi gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park, 2 adet spor tesisi yer almaktadır.



Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 2 adet spor tesisi, 3 adet park alanı, 5 adet eğitim tesisi, 3 adet idari tesis, 1 adet sosyo-kültürel tesis ve 1 adet pazar alanı yer almaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Bursa Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Teknik Heyeti tarafından 27.03.2026/16_1/15/3239967/1 nolu karar ile riskli yapı ilan edilen 175 ada 12 nolu parselde yeni yapılacak yapının eski imar durumundaki gibi bitişik nizam yapılaşma düzeninde yapılacak olması nedeniyle güneyindeki çocuk bahçesinden çekme mesafesi bırakılmamasına ilişkin plan notu getirilmiştir.

Ayrıca Hamidiye Mahallesi, 175 ada 12 nolu parsel ve güneyindeki çocuk bahçesi alanındaki imar hatları ile kadastro hatları arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.

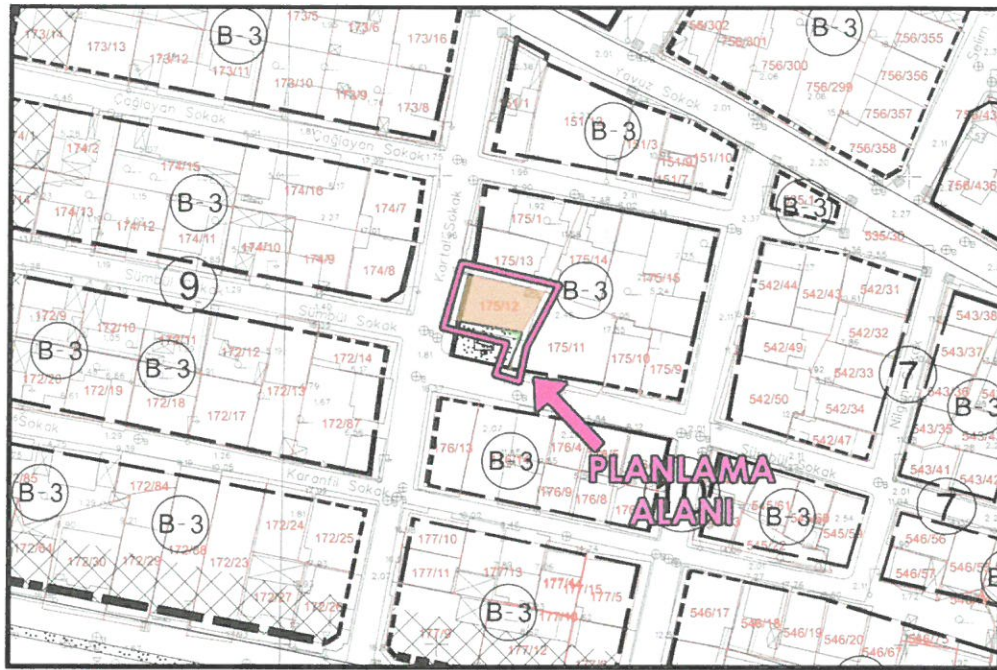
Söz konusu parseldeki yapılaşmaya ilişkin aşağıdaki plan notu getirilmiştir:

Plan Notları:

1. Plan değişikliği yapılan 175 ada 12 nolu parselde güney bitişigindeki çocuk parkı alanından inşaat çekme mesafesi bırakılmayacaktır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut Alanı (B-3)	158	155
Çocuk Bahçesi	3	6
Toplam	161	161



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlanan plan değişikliği, yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

CP