



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ,
2420 ADA 1 PARSEL VE 2423 ADA 1 PARSELİN
BİR KISIMINA İLİŞKİN ORMAN ALANI AMAÇLI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161136756

LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 9, 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: 073501731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TÜRSUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271, Büro Tescil No: 16510047
Dip. No: 073501971/3901
Koruk Mah. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 09 75 Faks: 0 224 234 09 40 Nilüfer / BURSA

Çetin PEHLİVAN
Katip Üye

Sabahattin KUL
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
11 / 05 / 2026 tarih ve 114 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Sükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

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

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili
Büyükşehir Belediye Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan 2420 ada 1 parsel ve 2423 ada 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan ve onaylı imar planlarında **Eğitim Kampüsü Alanı** olarak planlanan alanın, ilgili kurum tarafından alınmış olan izin kapsamında **saha teslim tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde yatırım yapılmaması** nedeniyle izin iptal edilmiştir.

İzinin iptal edilmesi sonucunda söz konusu alanın plan kararları açısından yeniden değerlendirilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda, mevcut imar planlarında Eğitim Kampüsü Alanı ve bu kullanıma hizmet eden ulaşım bağlantılarının kaldırılarak alanın yeniden Orman Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinin temel amacı;

- Planlama alanı içerisinde daha önce Eğitim Kampüsü olarak planlanan ancak ilgili yatırımın gerçekleştirilmemesi nedeniyle izin süresi dolarak iptal edilen alanın mevcut hukuki statüsüne uygun hale getirilmesi,
- Söz konusu alanın orman vasfı taşıması nedeniyle doğal alan niteliğinin korunması,
- Eğitim Kampüsü kullanımına bağlı olarak planlanmış ulaşım bağlantılarının kaldırılması,
- Kamu yararı doğrultusunda alanın yeniden Orman Alanı olarak planlanması,
- Plan kararlarının uygulanabilir, sürdürülebilir ve hukuka uygun hale getirilmesidir.

Bu doğrultuda mevcut planlarda bulunan **Eğitim Kampüsü kullanım kararının kaldırılması ve alanın Orman Alanı olarak düzenlenmesi** 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

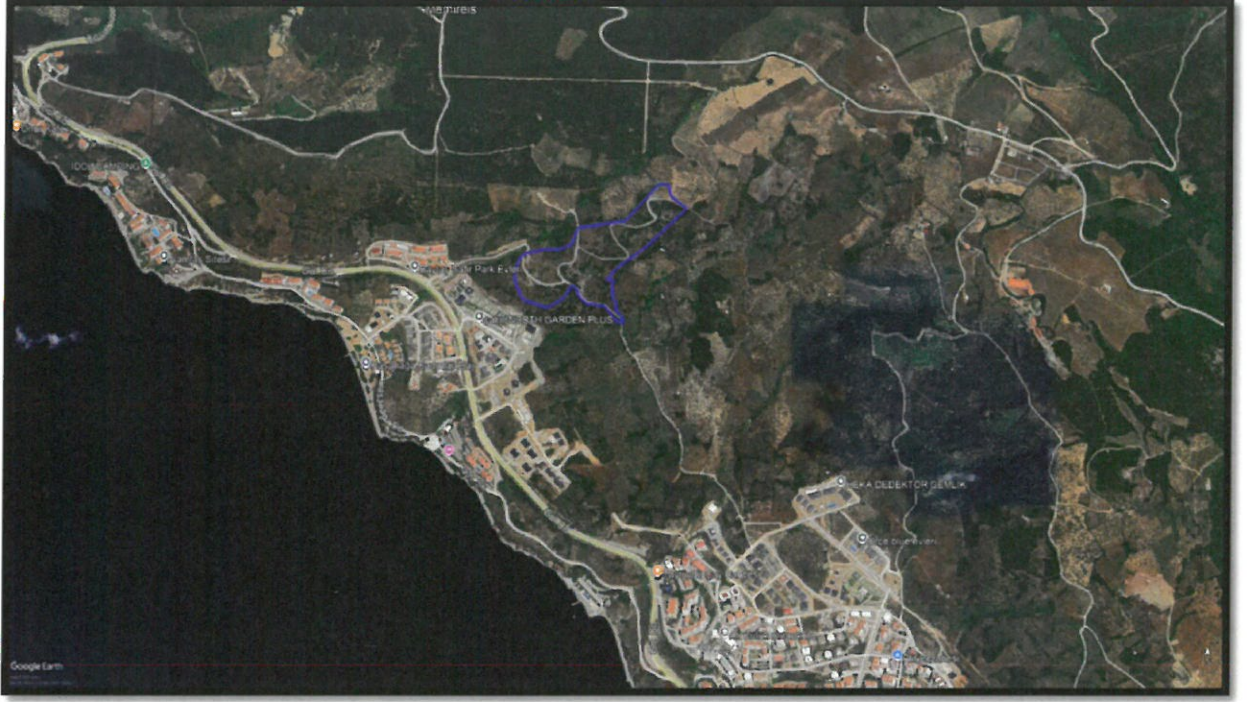
Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km²' dir.

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

Plan değişikliği hazırlanan pareler Bursa ili, Gemlik ilçesi, Orhaniye Mahallesi sınırları içerisinde, Gemlik ilçe merkezinin batı sınırında yer almaktadır. Gemlik-Armutlu Karayolunun 200 metre kuzeydoğusunda yer alan planlama alanı güney-güneybatısından imarlı alanlara komşu olup diğer cepheleri Tarım ve Orman Alanlarına sınırdır.

Plan değişikliğine konu alan 69.426,65 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. 2025 yılı verilerine göre ilçenin toplam nüfusu yaklaşık 124.400 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.

Orhaniye Mahallesi (Cumhuriyet Mahallesi dahil), ilçe merkezi sınırları içinde yer alan ve ilçe merkezinin en büyük sahil yerleşim bölgelerinden biri durumundadır. Gemlik'in merkezi yerleşimine doğrudan entegre olmuş, hem konut hem ticari alan düzenlemeleriyle kentsel dokusu gelişmiş bir yerleşim alanıdır. Mahallenin güncel nüfusu 16.701 kişidir.

Genel olarak, Gemlik ilçesi ve Orhaniye 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 itibariyle 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

Plan değişikliğine konu parseller kentsel yerleşik alana komşu durumda olup henüz teknik altyapı hizmetleri tamamlanmamıştır. Alanın bitişik olduğu meskun alanda 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.

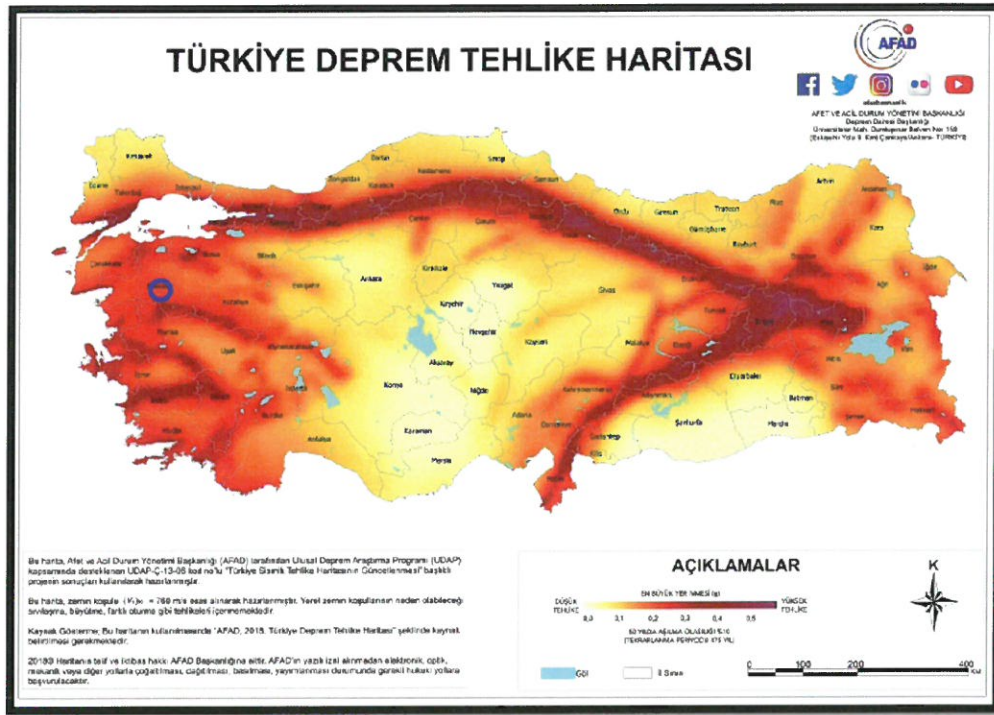
Atık Yönetimi: Çöp toplama hizmetleri düzenli olarak yürütülmektedir.

2.4. JEOLJİK 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.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan 2420 ada 1 parsel ve 2423 ada 1 parsel Orman vasfında olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

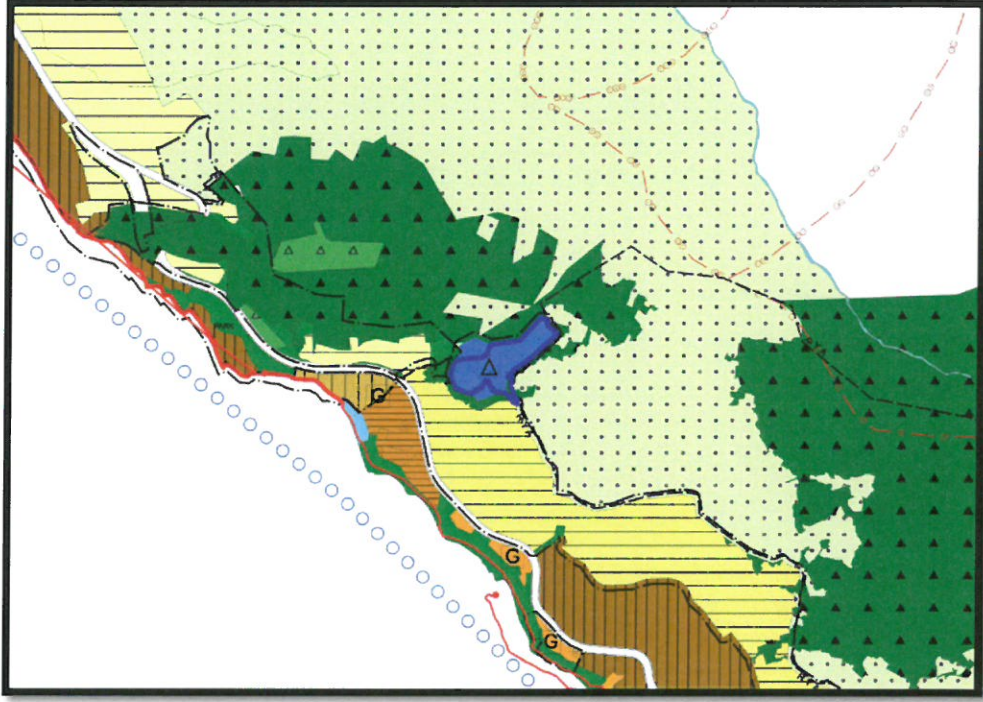
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Özel Mahsul Alanları" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

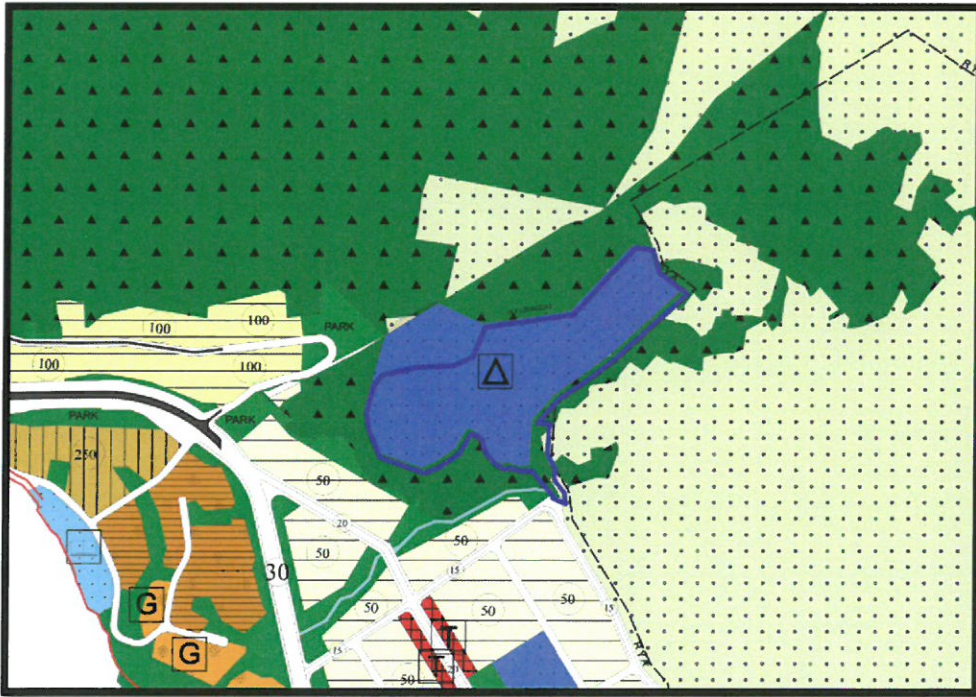
Plan değişikliği hazırlanan parseller 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Eğitim Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

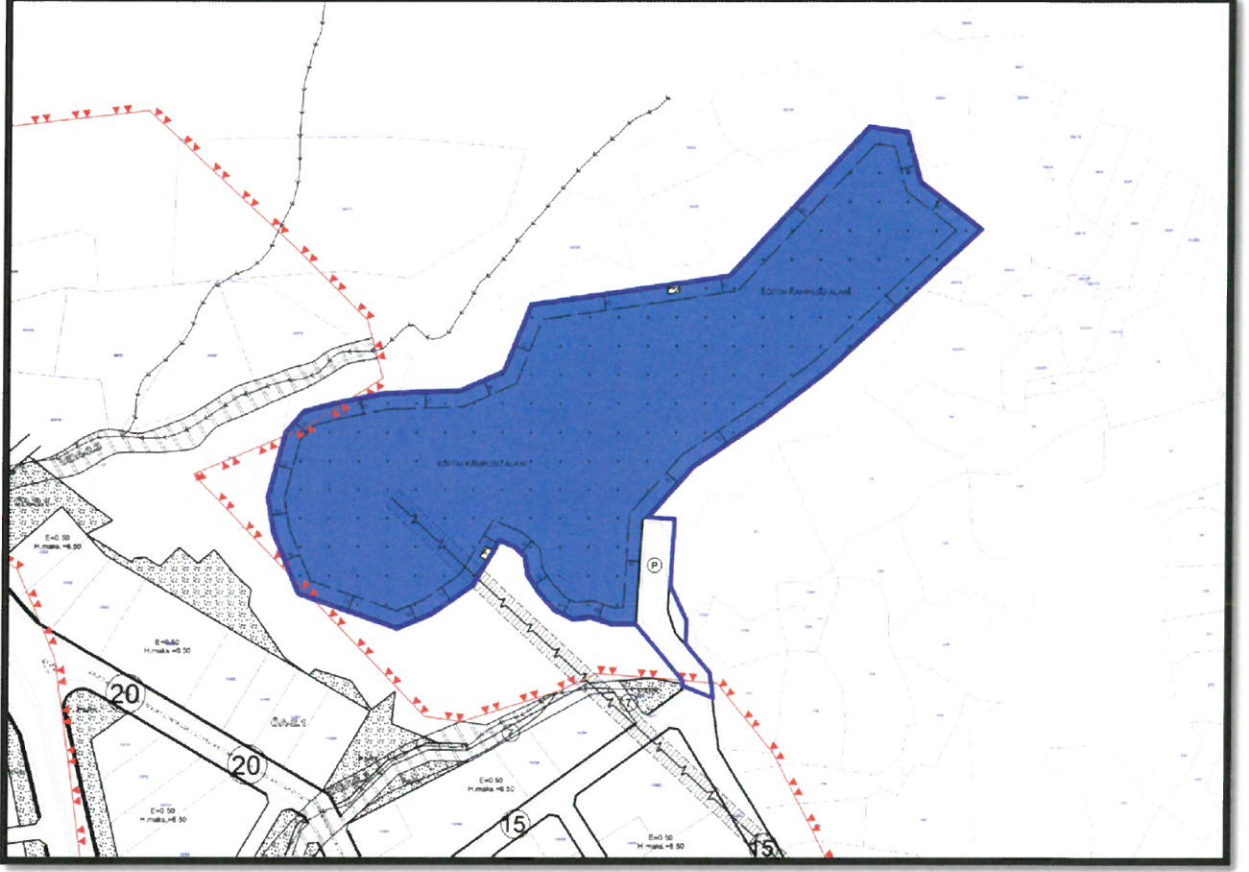
Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı ve Orman Alanı” olarak gösterilmiş olup üzerinde mahkeme iptal kararı işlenmiştir.



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 Eğitim Kampüsü Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği, Gemlik İlçesi, Orhaniye Mahallesi'nde yer alan 2420 ada 1 parsel ve 2423 ada 1 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 25.09.2025 tarih ve 17074287 sayılı yazında "Bursa İli, Gemlik İlçesi, Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü, Gemlik Orman İşletme Şefliği, sınırları dahilinde Manastır Mevkiinde, Manastır Konaklamasız Orman Parkı kurulması planlanmaktadır. Konu ile ilgili 25.09.2025 tarih ve 121759 sayılı görüş yazılarınızda belirtilen; "Talebe konu saha ile ilgili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.11.2013 tarih ve 1238 sayılı kararı ile onayladığı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Eğitim Kampüsü alanında kaldığı" belirtilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Orman Parkı talebine konu Devlet Ormanı mülkiyeti olan sahanın Milli Eğitim Bakanlığı adına Gemlik Orhaniye Eğitim Kampüsü olarak Makamın 23.03.2015 tarih ve 171 sayılı oluru ile izin verildiği fakat ilgili kurumun sözleşme gereği saha tesliminden itibaren 3 yıl içerisinde yatırım yapmaması nedeni ile verilen izin iptal edilmiştir. İptal Olur'u yazımız ekinde sunulmuştur."denmektedir.

Söz konusu yazı, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanunu çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir. İlgili mevzuat doğrultusunda belediyeler, yerleşme alanlarının gelişimini düzenlemek ve planları güncel koşullara uygun hale getirmek amacıyla imar planlarında değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

Söz konusu alan için verilen yatırım izninin saha tesliminden itibaren üç yıl içerisinde yatırım yapılmaması nedeniyle iptal edilmesi, plan kararlarının uygulanabilirliğini ortadan kaldırmıştır. Bu nedenle mevcut plan kararının korunması planın uygulanabilirlik ilkesi ile çelişmektedir.

Alanın mevcut hukuki statüsüne uygun olarak yeniden orman alanı olarak düzenlenmesi, plan kararlarının mevzuatla uyumlu hale getirilmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Kentleşmenin planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, belediyeciliğin temel ilkelerindendir. Mevcut plan kararlarının güncel hukuki duruma uygun hale getirilmesi, planlılık ilkesinin gereğidir.

Orman alanlarında verilen izinlerin iptal edilmesi durumunda, alanın yeniden orman rejimine sokulması hukuki bir zorunluluktur. İmar planlarında yapılan fonksiyon değişiklikleri, bu hukuki zorunluluğun mekânsal yansımasıdır.

Danıştay kararlarında da vurgulandığı üzere, orman alanlarının imar planlarında orman fonksiyonu dışında gösterilmesi, ancak geçerli bir izin sürecine dayanması halinde mümkün olup, iznin sona ermesi veya iptal edilmesi durumunda planların buna uygun hale getirilmesi zorunludur.

- Mevcut imar planında "Eğitim Kampüsü" olarak tanımlı alan, "Orman Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.
- Eğitim Kampüsüne hizmet amacıyla planlanan bağlantı yolları, kampüs fonksiyonunun iptali nedeniyle kaldırılmış ve bu güzergâhlar da yeniden "Orman Alanı" olarak düzenlenmiştir.
- Plan değişikliği ile alanın doğal karakterinin korunması ve mevcut hukuki statü ile plan kararlarının uyumlu hale getirilmesi sağlanmıştır.

[illegible]

12 / 13

4 7

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 (%)	
EĞİTİM KAMPÜSÜ ALANI	67,012.79	96.52%	0.00	0.00%	-67,012.79
ORMAN ALANI	0.00	0.00%	69,426.65	100.00%	69,426.65
TRAFO ALANI	82.56	0.12%	0.00	0.00%	-82.56
YOL ALANI	2,331.30	3.36%	0.00	0.00%	-2,331.30
TOPLAM ALAN	69,426.65	100.00%	69,426.65	100.00%	0.00