



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

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI  
1326 ADA 8 NOLU PARSELİN BATISINDAKİ ALANA AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161089437

**Gülay BOZKURT**  
A. Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip No: 16173 Oda No: 254  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taah. Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Site 3 Blok No: 153  
Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74  
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com  
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Berna ESENTÜRK  
Katip Üye

Tarık ERDEM  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
04/09/2025 tarih ve 47 sayılı kararı ile  
09.04 uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
14/10/2025 tarih ve 1291 sayılı kararı ile  
değiştirilerek onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU

**İÇİNDEKİLER**

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



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda; 1326 ada 8 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 sakın 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 alanı; Bursa İli, Gemlik İlçe merkezinin güneyindeki Hisar Mahallesi sınırları içinde, Bursa-Yalova Karayolu ile Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu arasındaki bölgede kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 27km Gemlik İlçe merkezine yaklaşık 1,6km uzaklıktadır.

Söz konusu parsel, kuzeyinden geçen 232.Sk'tan cephe almaktadır.

Planlanan alanın yaklaşık 170m güneyinde Gemlik Adliye Sarayı, yaklaşık 300m doğusunda Şehit Gökhan Aydınlı Ortaokulu yer almaktadır.



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,93 erkek, %50,07 kadındır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 123.361 kişidir. Bu nüfusun 62.078'i erkek ve 61.283'ü kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçesi'nin 2024 yılındaki nüfus artış hızı %0,97'dir.

| Yıl  | Gemlik Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|---------------|--------------|--------------|
| 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       |
| 2014 | 103.390       | 51.923       | 51.467       |

Planlama alanının yer aldığı Hisar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 7.528 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.

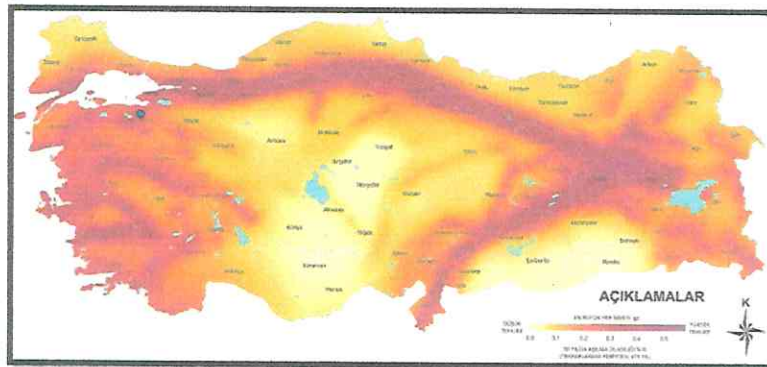
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı 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 alt yapı amaçlıdır.

## 2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



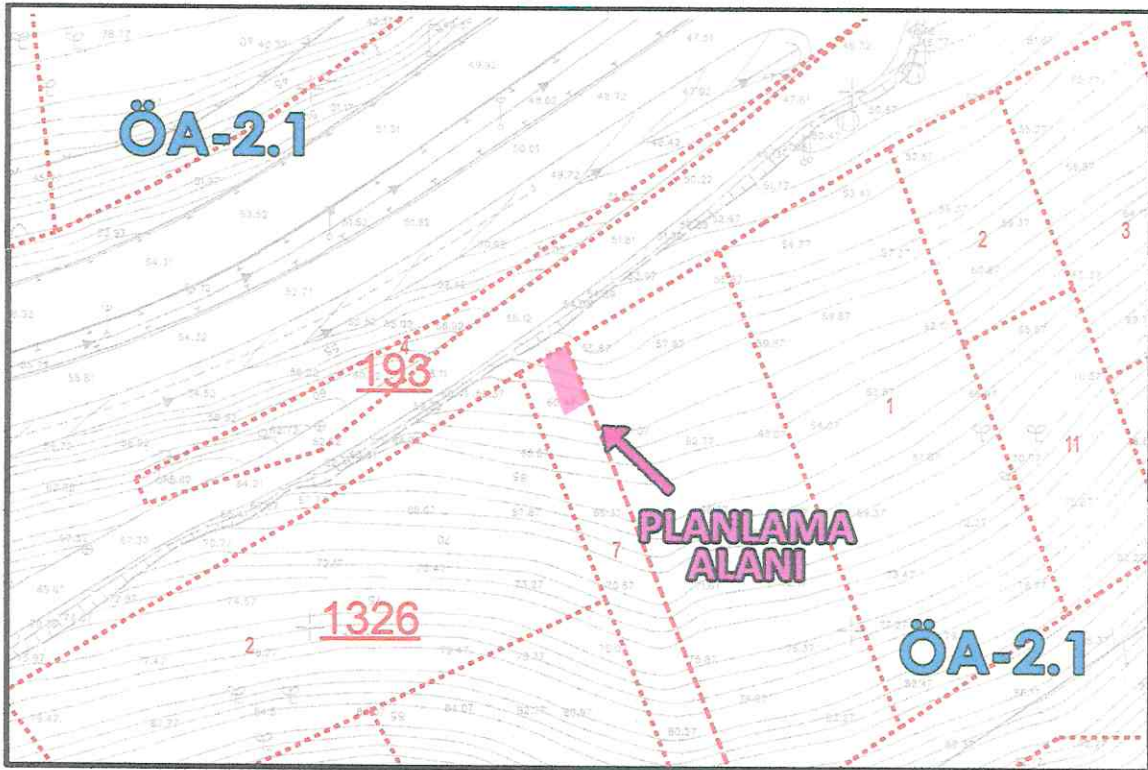
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Haritası

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 19-02-2016 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alan Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da (ÖA-2.1) kalmaktadır.



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

### 2.4.3.Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanın arazi yapısı düzdür. Bölgedeki eğim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Alanda ortalama kot değeri 60m'dir.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

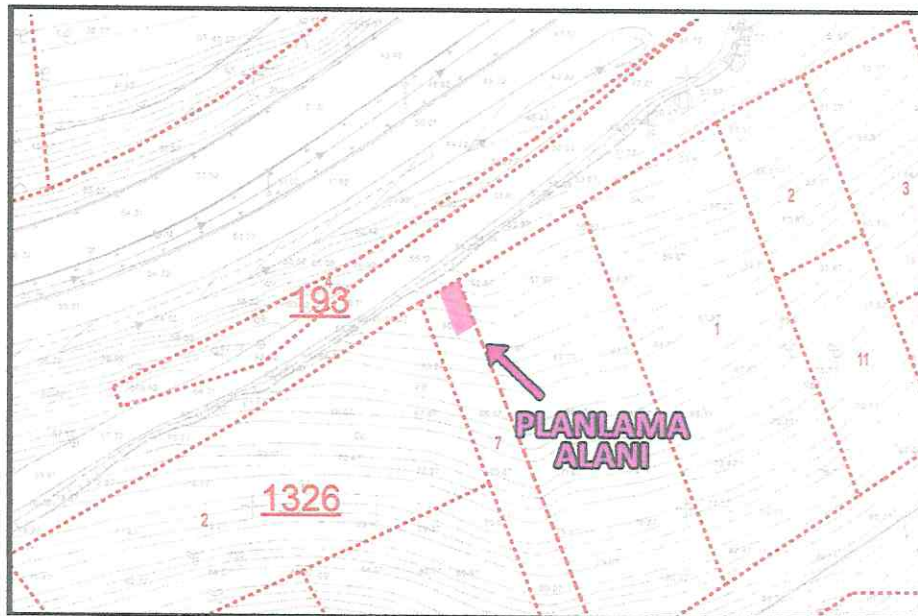
Planlama alanı yakın çevresinde konut binaları yer almaktadır. Planlanan trafo alanının üzeri boştur.



Planlama Alanının Yakın Konumu

### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

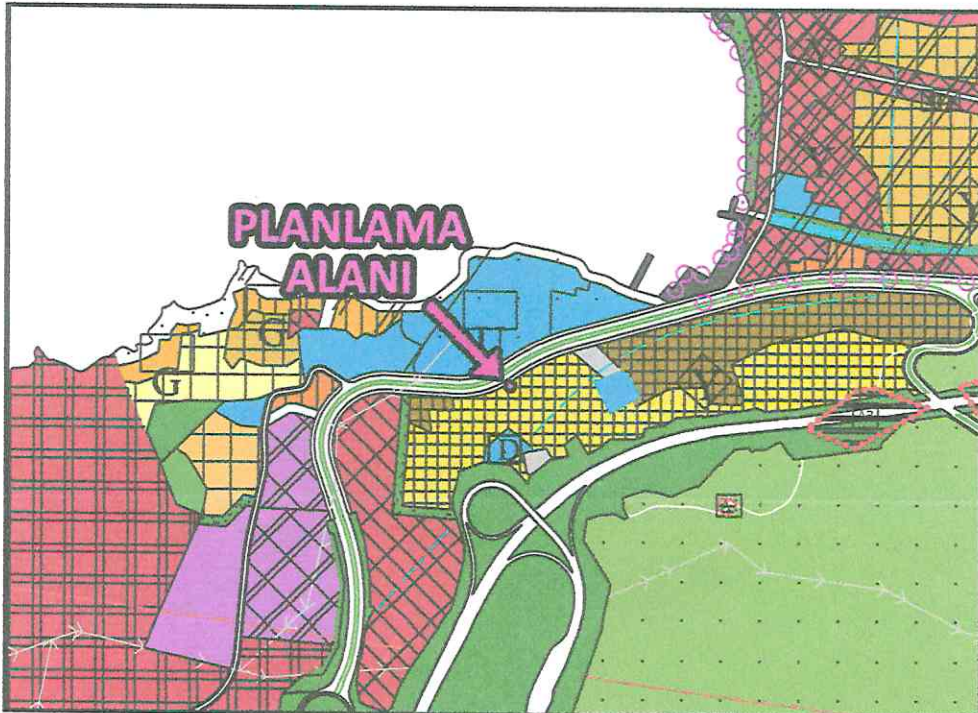
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar) Alanlar'da" kalmaktadır.



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 "Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



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

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda 1326 ada E=6 parselde yer alan park alanının kuzey ucunda bir adet trafo alanı ayrılmıştı.

Ancak Gemlik Belediyesi'nce yapılan plan değişikliği ile söz konusu park alanı 1326 ada Y=8 E=3 nolu parselin batısına kaydırılmıştır. Yapılan plan değişikliğinde daha önceki park alanında ayrılmış trafo alanı taşınan park alanına işlenmesi sehven unutulmuştur.

UEDAŞ yetkilileri tarafından söz konusu trafo alanının yeri değiştirilen yeşil alana işlenmesi talep edilmiştir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 2 adet cami, 1 adet ortaokul, 2 adet idari tesis, 3 adet teknik altyapı, 1 adet yükseköğretim alanı mevcuttur.

Planlama alanına ulaşım, kuzeyinden geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

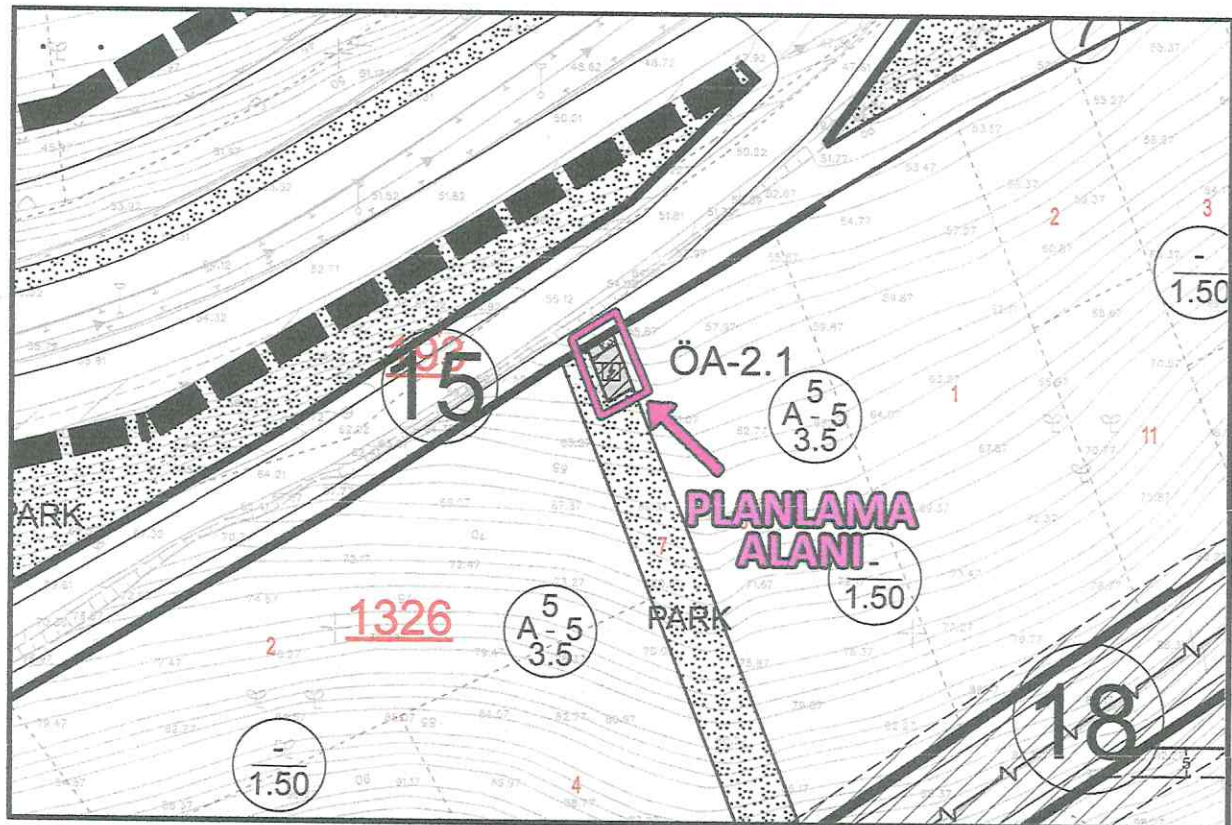
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle;

Hisar Mahallesi 1326 nolu imar adasında yeri kaydırılarak 7 nolu parselde oluşturulan park alanının kuzey ucunda, yoldan 3m inşaat çekme mesafesi bırakılarak, 56m<sup>2</sup> yüzölçümünde bir adet trafo alanı ayrılmıştır.

### Alan Kullanım Tablosu

| Alan Kullanımı | Mevcut Plan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| Park           | 56                            | --                           |
| Trafo Alanı    | --                            | 56                           |
| <b>Toplam</b>  | <b>56</b>                     | <b>56</b>                    |

Daha önce 1326 ada E=6 nolu parselde yer alan trafo alanı aynı miktarda 1326 ada Y=7 nolu parselde taşınması nedeniyle park, trafo miktarlarında değişiklik yapılmamıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan ve ilgili kurumun talebi ile hazırlandığından yeşil alan, trafo alanı miktarlarında değişiklik yapılmadığından, İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

CP