

ONANDI

06. Kasım. 2025

Sayı : 3815526

Bursa Büyükşehir Belediyesi Koruma
Belge Komisyonu
24/11/2025 14758 sayılı
kararı ile.



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
1849 ADA 60 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

Gülay BOZKURT

A Grubu Şehir Plancısı

ODTÜ Dis.No: 10173 Odunçuyu No: 25A

KENTSEL PLANLAMA
Proje Teşin, Göz ve Tarih Ürünleri San. Tic. A.Ş.
Cumhuriyet / Mh. / R. / Herun Co. / Sefin Sıra / 3 Blok / No: 10
Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer / BURSA Tel: 0224 320 45 46-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Berna ESENTÜRK
Katip Üye

Tarik ERDEM
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
07/07/2025 tarih ve 95 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Şakir DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
09 / 10 / 2025 tarih ve 1218 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



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. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	7
2.4.1. Depremsellik	7
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu	8
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. PLANLAMAMANIN 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 Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, H-22-a-09-c-1-c nolu pafta, 1849 ada 60 nolu parseli kapsamaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 23/01/2023 tarih, 11992 sayılı karar doğrultusunda söz konusu parselde 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 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 ilçe merkezinin güneydoğusundaki Umurbey Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 28km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 3km uzaklıktadır.

Alan kuzeybatısında yer alan Celal Bayar Anıtı'na 158m, güneybatısındaki Umurbey Cami'ye yaklaşık 215m mesafededir. Planlanan alanın 600m kuzeyinden Gebze-İzmir Otoyolu geçmektedir.

Söz konusu alana ulaşım kuzeyinden cephe aldığı İshak Sokak'tan sağlanmaktadır.



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 Umurbey Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 4.635 kişi, 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.

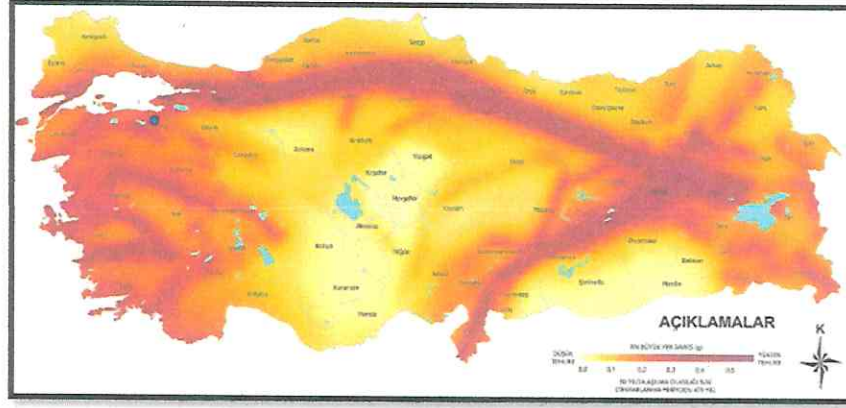
İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

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



2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

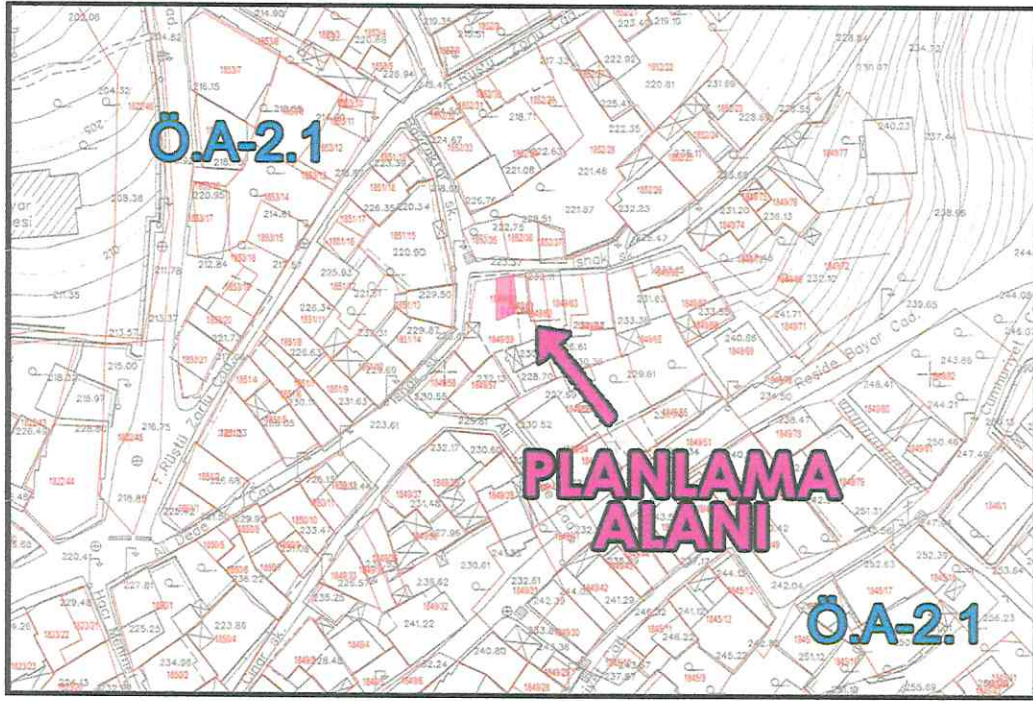


Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlanan alan; 10.09.2014 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi ve Rezerv Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'nda Önemli Alan 2.1 olarak tanımlanmıştır. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Stabilité Sorunlu Alanlar İnceleme alanlarındaki arazi gözlemleri ve yapılan sondaj çalışmalarında Eosen yaşlı Kurbandağı Formasyonuna ait Tamamen ayrıışmış az çakıllı kumlu siltli KİL, az-orta-çok ayrıışmış, kırıklı, çatlaklı ve parçalanmış Kumtaşı-Kiltaşı-Kireçtaşı birimlerine rastlanılmıştır. Bu alanlarda topografik eğim değerinin genellikle %0-10,%10-20,%20-40 ve %40-80 olması, Zemin niteliğindeki ayrıışma zonunun Düşük-Orta-Yüksek şişme potansiyeline sahip olması, taşıma gücü, oturma, sıvılaşma potansiyeli Zemin büyütmesi açısından herhangi bir risk olmayıp oluşturulacak kazı şevlerinde kayaçların ayrıışmış, kırıklı ,çatlaklı, parçalanmış yapı özelliğine sahip olması nedeniyle açılacak kazıda daha çok stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilme olasılığına neden olacaktır. . Bu nedenlerle inceleme alanı Yerleşime Uygunluk yönünden "Önemli Alan 2.1 (ÖA2.1): Önlem Alınabilecek Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli halihazır haritalarda "Ö.A-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.





Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu

2.4.3.Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanın eğim değerleri batıdan doğuya doğru artmaktadır. Alanın ortalama kot değeri 222m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının yer aldığı Umurbey Mahallesi, 1849 ada 60nolu parselde tescilli yapı yer almaktadır. Söz konusu yapıların çevresinde 2-3 katlı konut binaları bulunmaktadır.

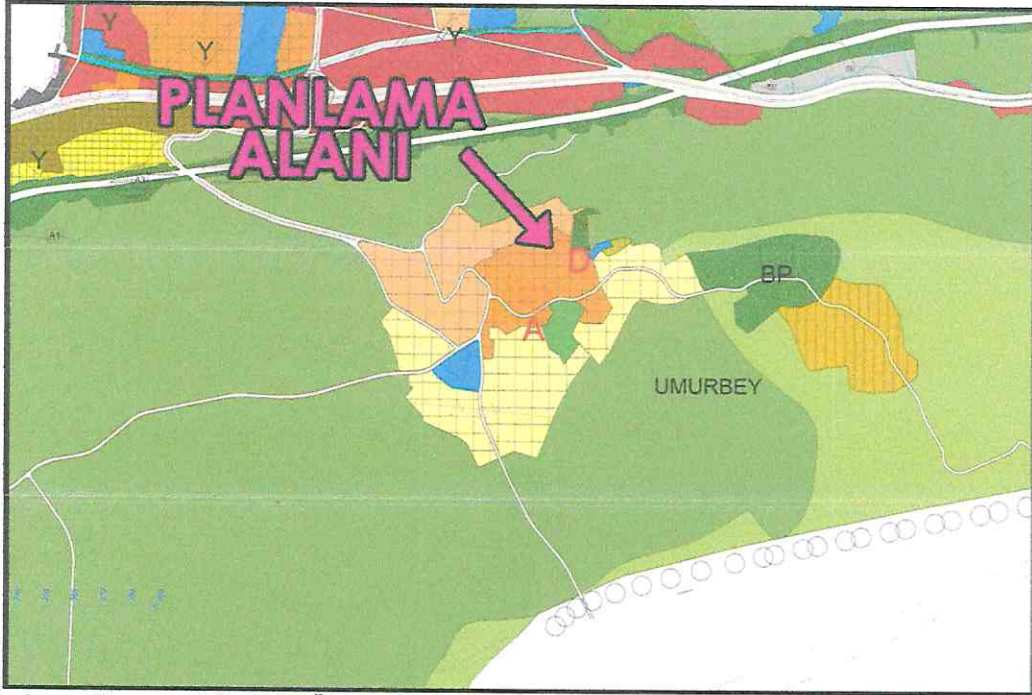


Planlama Alanının Mevcut Durumu



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

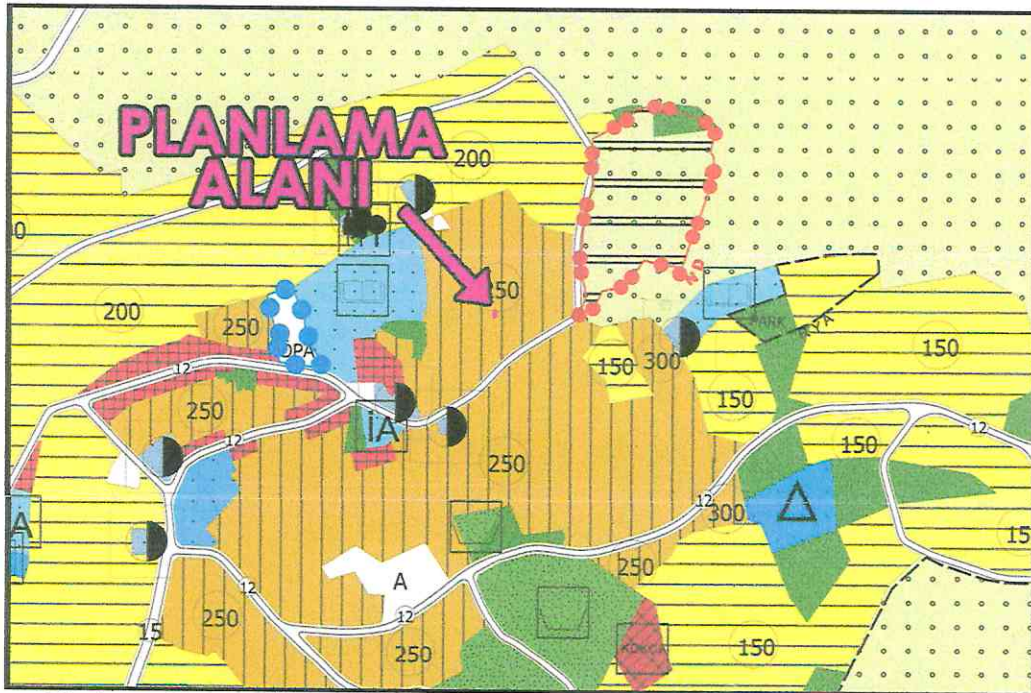
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "250k/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanları'nda" kalmaktadır.

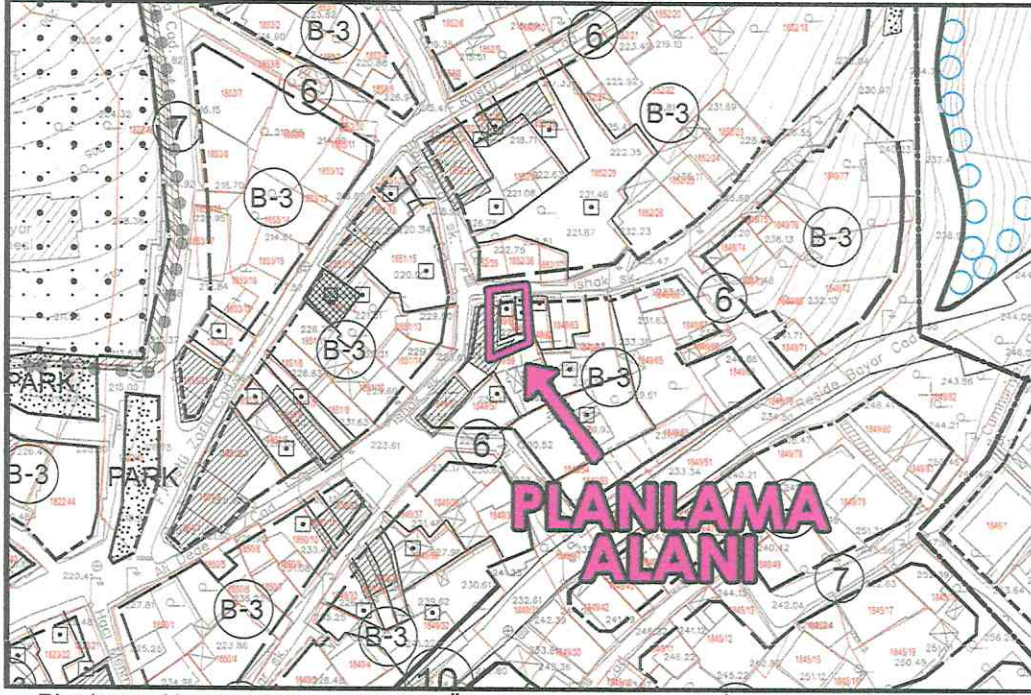


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı'nda "B-3 Konut Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Umurbey Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun aldığı 23/01/2023 tarih, 11992 sayılı karara ilişkin hazırlanmıştır.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanında kalan özel mülkiyete ait, 1849 ada, 59-60nolu (E:550-551) parsel üzerindeki yapı 17 envanter numarasıyla "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescillidir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08/12/2016 tarih, 6449 sayılı kararında belirtilen ve tescil fişinde de yer alan Y:60 (E:551) nolu parselin tescil taramasının imar planına işlenerek Kurul'a iletilmesi istenilmiştir.

Söz konusu karar uyarınca 1849 ada, Y:60 (E:551) nolu parseli kapsayan alanda koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet sosyo-kültürel tesis, 1 adet park, 1adet spor tesisi ve 1 adet cami alanı mevcuttur.



Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi 1 adet sosyo-kültürel tesis, 1 adet park, 1adet spor tesisi,1 adet cami ve 1 adet eğitim tesisi mevcuttur.



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile;

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23/01/2023 tarih, 11992 sayılı kararına istinaden Umurbey Mahallesi, 1849 ada Y:60 (E: 551) nolu parselin tescil taraması "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak ilgili yasal mevzuatlara uygun şekilde imar planına işlenmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut Alanı (B-3)	24	25
Yol	1	--
Toplam	25	25

Ayrıca parselin yola cepheli kısmındaki cephe hattı mevcut yapıya göre düzeltilmiştir.

