



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HAMİDİYE MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
1338 ADA 3 NOLU PARSELİN KUZEYİNDEKİ ALANA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161109419

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehircilik Uzmanı
Orman ve Şehircilik Bakanlığı
KENTSEL PLANLAMA
Eğilim ve Şehircilik Uzmanı
E-posta: guilay.bozkurt@turkiye.gov.tr
Telefon: 0312 444 0044
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Mustafa DURAN
Meclis Katibi

Tank ERDEM
Meclis Katibi

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/10/2025 tarih ve 126 sayılı
kararı ile değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVRİM
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/12/2025 tarih ve 1558 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	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu	11
2.5. ARAZİ KULLANIMI	11
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	11
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	12
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	12
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14
3.1. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ	14
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	15

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda; 1338 ada 3 nolu parselin kuzeyinde 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 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 alanı; Bursa İli, Gemlik İlçe merkezinin doğusunda Hamidiye Mahallesi sınırları içinde, Bursa-Yalova Karayolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 33km Gemlik İlçe merkezine yaklaşık 2,4 km uzaklıktadır.

Planlanan alanın yaklaşık 110m doğusunda İlçe Tarım Orman Müdürlüğü, yaklaşık 400m batısında Gemlik Zeytin Hali yer almaktadır.

Söz konusu alana ulaşım güneyindeki Orhangazi Caddesi'ne bağlanan imar yolu ile 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.

GB

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 Hamidiye Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 16.077 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.

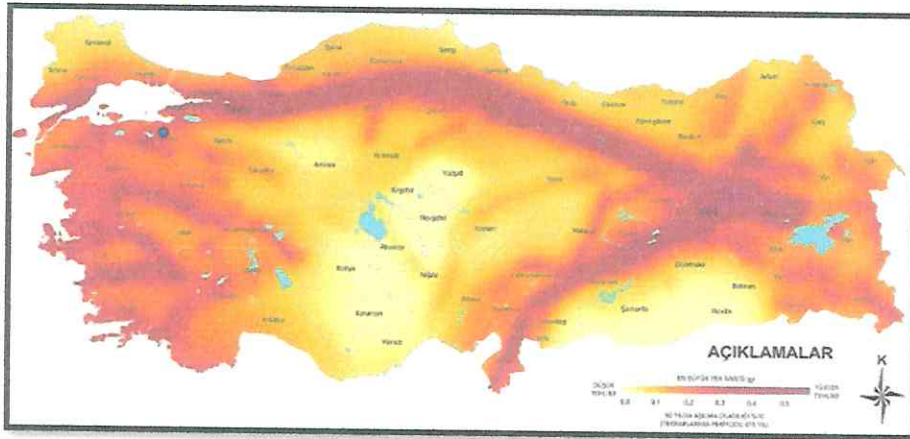
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

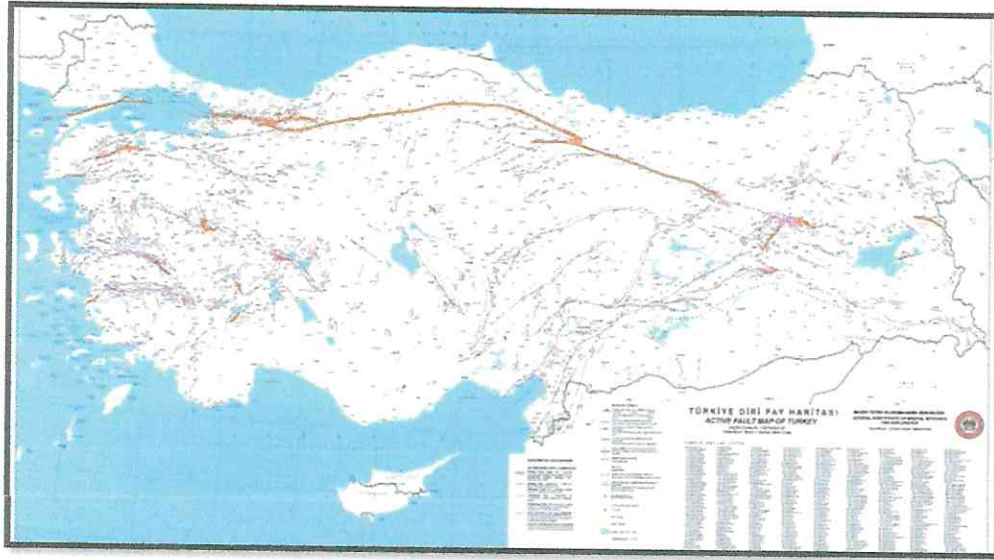
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

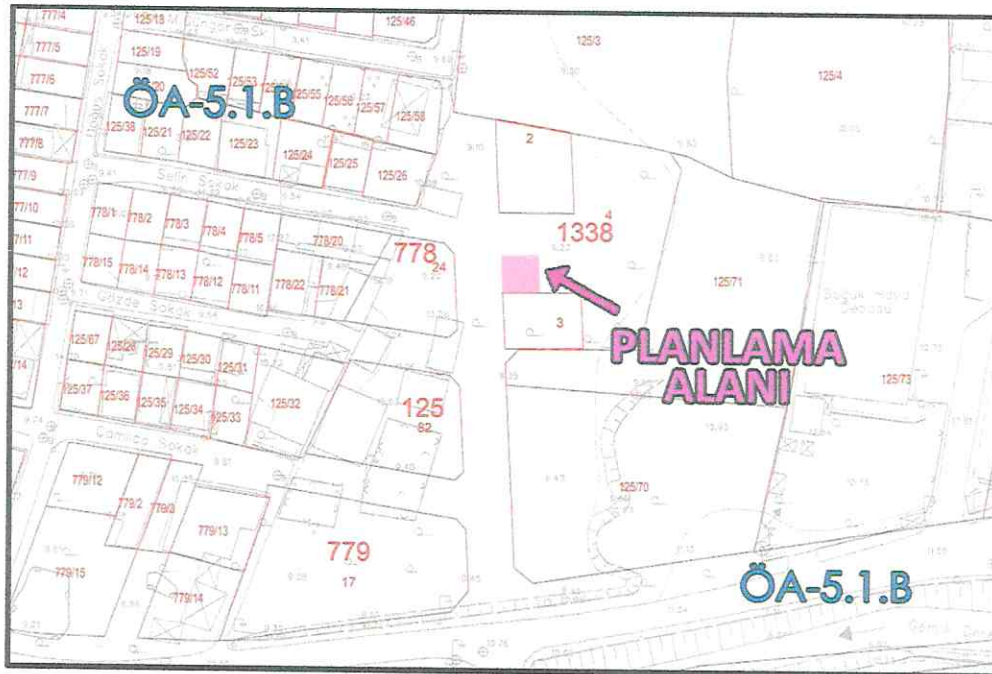
GP



Türkiye Diri Fay Hattı Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.02.2016 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alan "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar'da (ÖA-5.1.b)" kalmaktadır.



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

JEOLOJİ BİLGİ FORMU

KROKİ EKTEDİR

AÇIKLAMA

Ö.A.-5.1.b "Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar"

NOT: 19.02.2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Jeolojik-Jeoteknik Zemin Etüt Raporunda Gemlik İlçesi, Hamidiye Mahallesi 1338 ada, 3 nolu parselin bulunduğu bölge, Ö.A.5.1.b "Mühendislik problemleri açısından (Sisime, Oturma, Taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek" alanlarda kalmaktadır.


Kezban AVAZ
Gemlik Belediyesi
Jeoloji Yük. Mühendisi
11.07.2025



**ÖNEMLİ ALANLAR 5.1.B (ÖA-5.1B): MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN (ŞİŞME-
OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ VB.) ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR**

Alüvyon birimlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0 - %10) alanlardır. Küçükumla Beldesinin sahile yakın kesimlerinde ve nüfusun en yoğun olduğu Gemlik şehir merkezinde bulunan alüvyon sahalarında; Genelde 10-15 metre derinlikten itibaren devam eden ve kalınlığı 15-20 metreleri bulan, SPT-N darbe sayısı yer yer 2 olan, çok gevşek-gevşek, çok yumuşak-yumuşak balçık bulunmaktadır. Bu balçık çökeller; Denizel, suya doygun, kilce ve organik maddece zengin, çamur niteliğindedir. Bu alanlar; Balçık çökeller nedeniyle Önemli Alan 5.1b (ÖA-5.1b) olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda; Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas zemin ve temel etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.

- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir.

Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.

Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

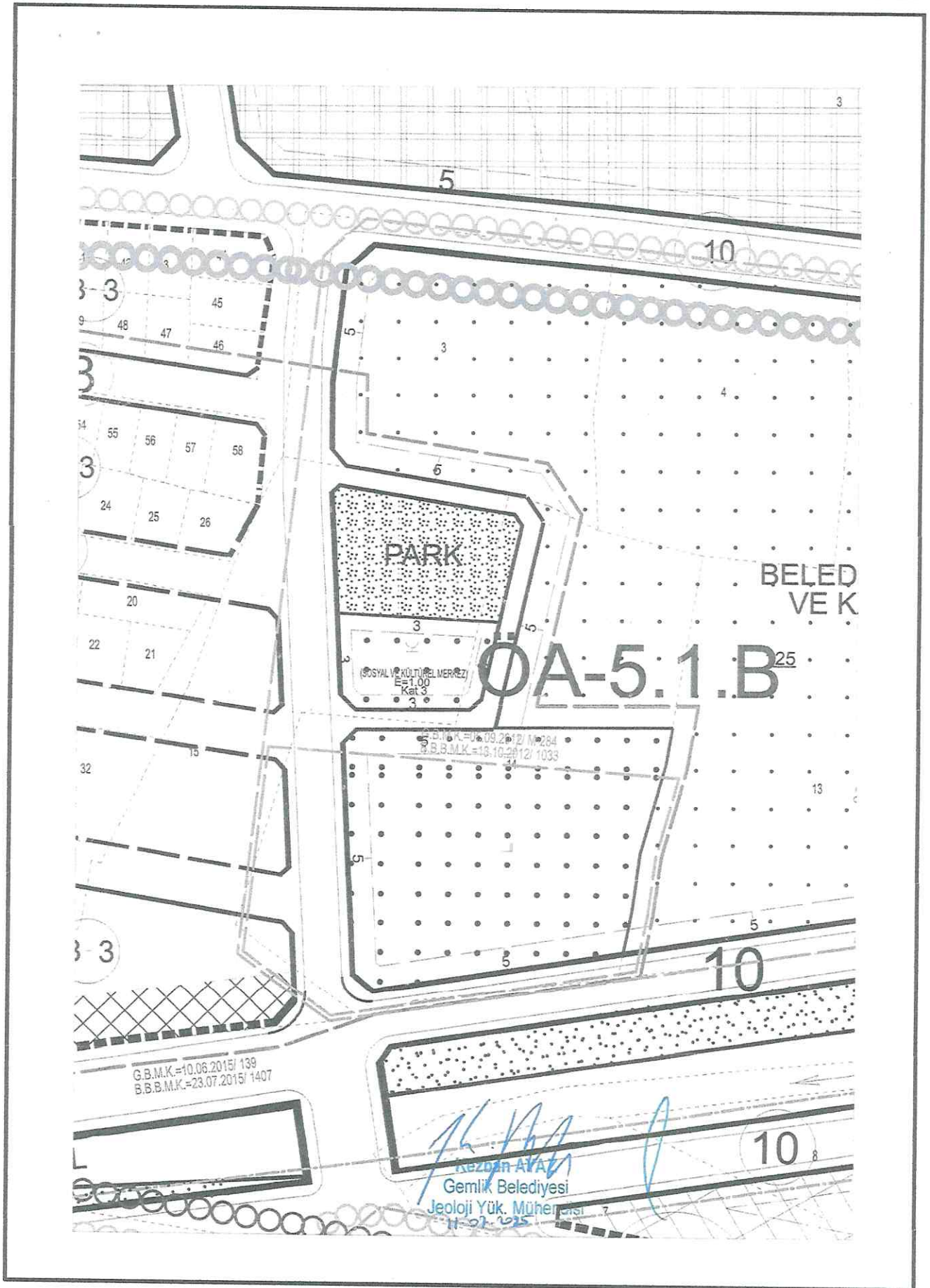
- Bu alandaki mevcut zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1b simgesiyle gösterilmiştir.


Kezban AYAZ
Gemlik Belediyesi
Jeoloji Yük. Mühendisi
11.07.2025





2.4.3.Eğitim ve Yönelim Durumu

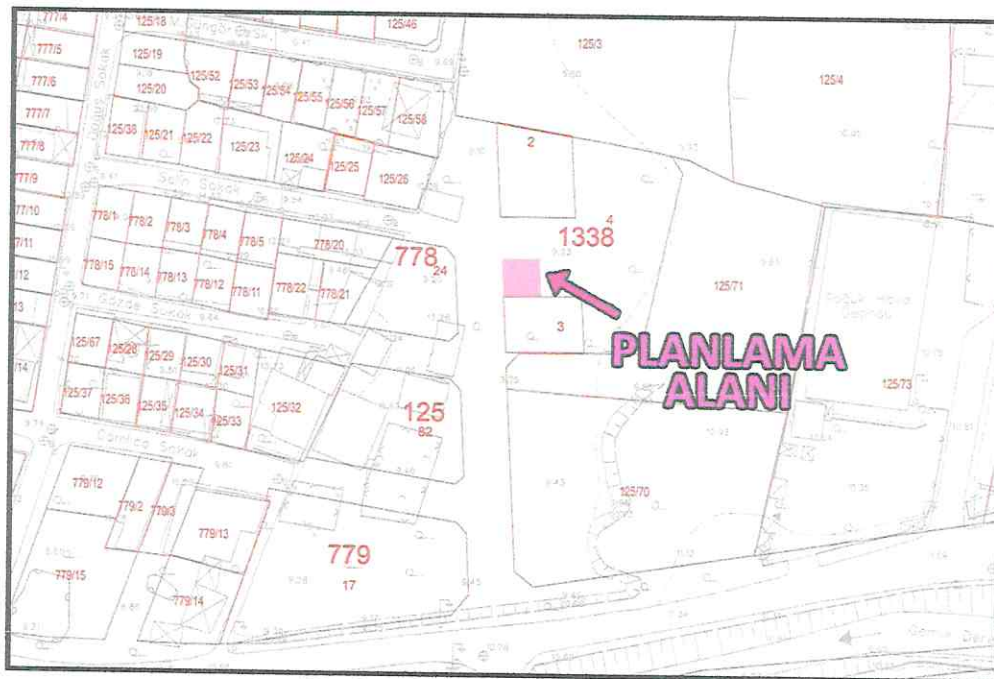
Planlanan alanın arazi yapısı düzdür. Alanda ortalama kot değeri 9m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan kamu mülkiyetindedir.

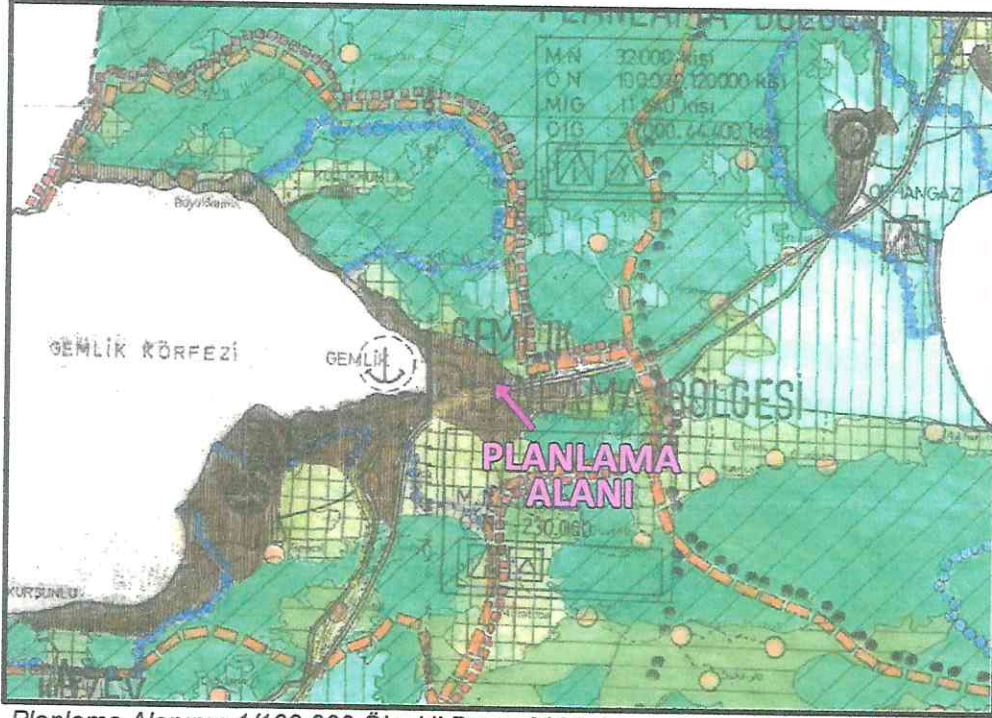


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

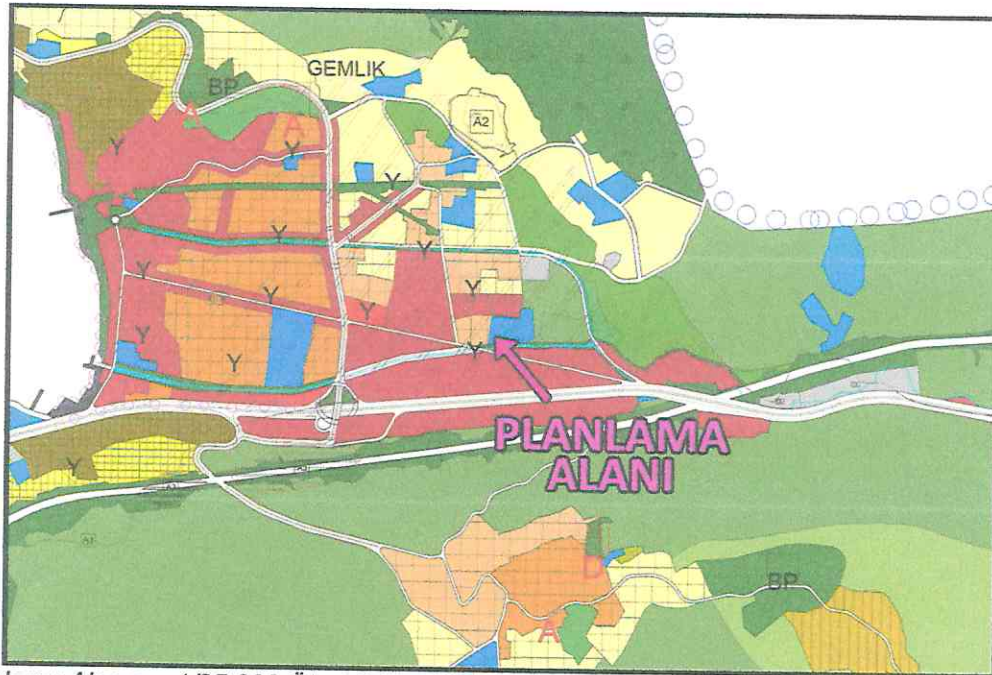
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar) Alanlar'da" kalmaktadır.



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 "Kentsel Sosyal Donatı Alanları'nda" kalmaktadır.

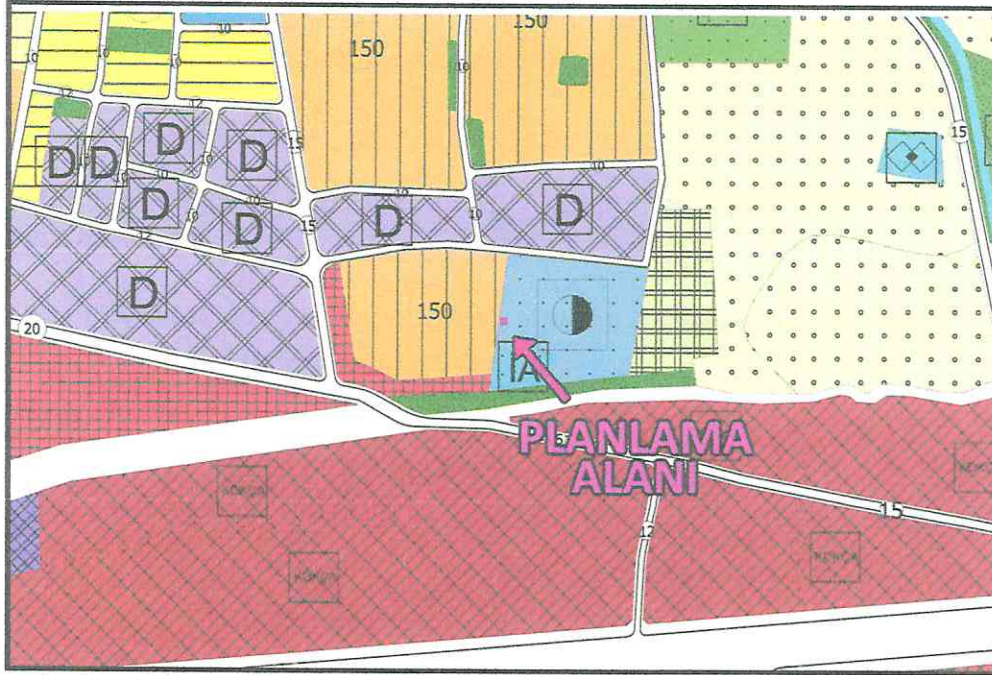


Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

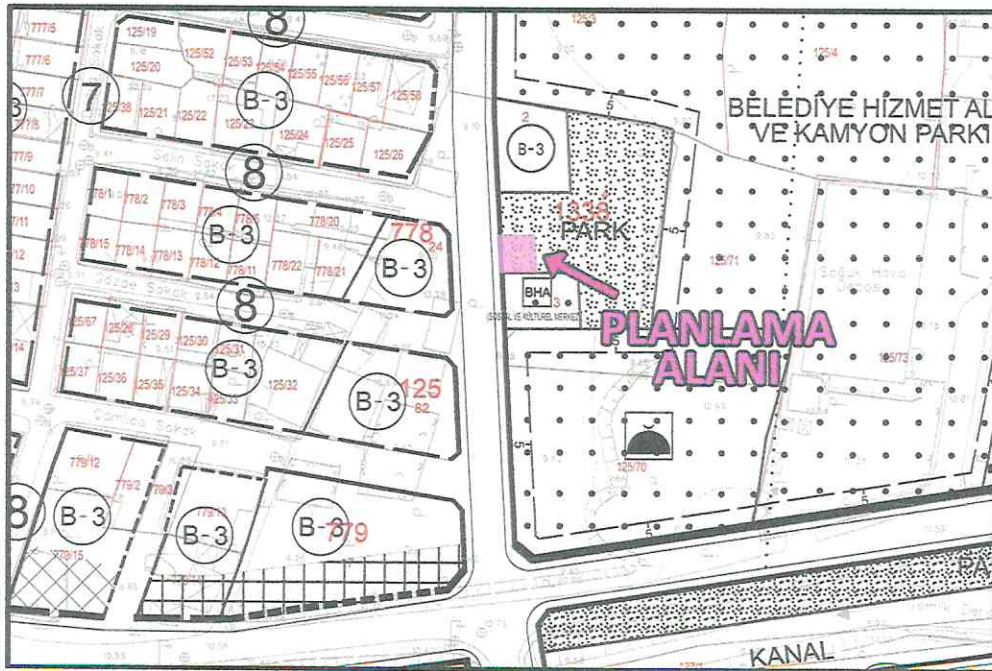
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı'nda" kalmaktadır.



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 Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



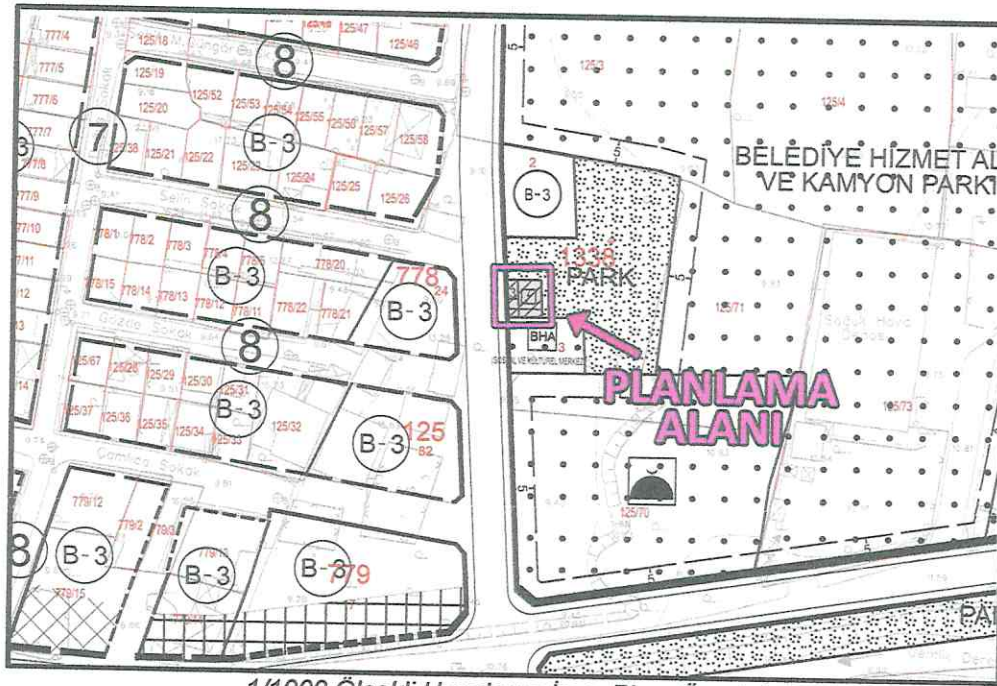
Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Hamidiye Mahallesi, 1338 ada 3 nolu parselin kuzeyindeki park alanının batı kısmında, cephe aldığı 10m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı ayrılmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park Alanı	64	---
Trafo Alanı	---	64
Toplam	64	64



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan ve ilgili kurumun talebi ile hazırlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

GP