



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
953 ADA 53 NO'LU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK 1.ETAP REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161117013

Esin Mıncıoğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 611287
Yeterlilik Grubu No: Diploma No: 17300
V.N. 6200229130 Nilüfer
Tic: 6337 719 02 38

Katip Üye
Mustafa DURAN

Katip Üye
Tarkan ERDEM

Gemlik Belediye Meclisi'nin
8.12.2025 tarih ve 2025/167 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Şükrü AKSU
Meclis Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/02/2025 tarih ve 196 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

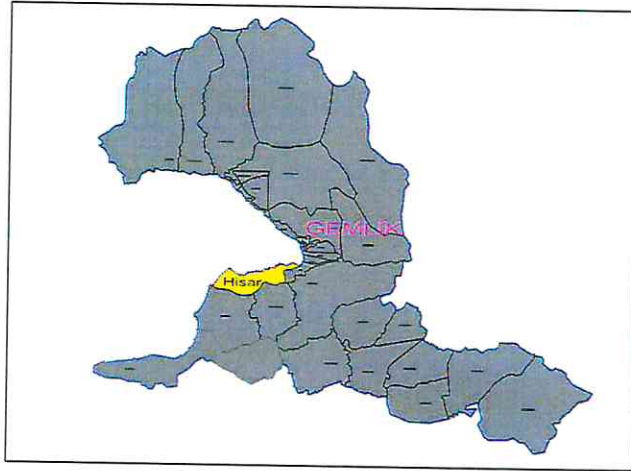
Plan Değişikliği; Gemlik, Hisar mahallesi 953 ada 53 no'lu parselde 1/1000 ölçekli gemlik 1.Etap Revizyon İmar Planı kapsamında yapı yaklaşma mesafeleri olmayan parsel sınırı arasında yapı yaklaşma mesafelerini düzenlemeye yönelik plan notu düzenlemesi yapılmasıdır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanları, Bursa, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallelesinde almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya İlçesi, Marmara denizi ile çevrilidir.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi -Mahalleler

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı; Gemlik, Hisar Mahallesi Bursa merkezine 36,4 km, Gemlik Merkezine 5,9 km uzaklıkta Gemlik Serbest bölge İl yolu üzerinde yer almaktadır



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

[Handwritten signature]

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli 2024 yılı nüfusu 3.238.618 kişidir. Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin ilçe nüfus büyüklüklerine göre 5. İlçesidir. Gemlik 2024 nüfusu 123.361 kişidir.

İLÇELER	NÜFUS(KİŞİ)-2024 YILI
1-OSMANGAZİ	885.441
2-YILDIRIM	654.998
3-NİLÜFER	561.730
4-İNEGÖL	302.251
5-GEMLİK	123.361
6-MUDANYA	110.797
7-GÜRSU	104.867
8-MUSTAFAKEMALPAŞA	103.581
9-KARACABEY	85.968
10-ORHANGAZİ	82.111
11-KESTEL	76.659
12-YENİŞEHİR	55.606
13-İZNİK	45.208
14-ORHANELİ	19.069
15-KELES	11.171
16-BÜYÜKORHAN	9.596
17-HARMANCIK	6.204
BURSA İL	3.238.618.

Tablo 1: Bursa İl ve İlçeleri Nüfus Verileri ,Kaynak-TUİK-2024

Hisar Mahallesi 2024 nüfus 7.525 kişidir

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı: Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir. İlin Sanayisinin ve ihracatının temelinde yatan ana sektörler otomotiv, tekstil, makine imalatı ve gıda sektörleridir. (Sanayi Durum Raporu 2017)

Sanayi Sicil Bilgi Sistemi (SSBS) kayıtlarına göre Bursa ilinde 2021 yılında 2.075'i OSB'lerde, 2.405'i sanayi sitelerinde ve 6.991'i planlı sanayi bölgeleri dışında, Yıllık İşletme Cetveli (YİC)4 veren toplam 11.471 sanayi işletmesi 5 vardır. İşletmelerin 216'sı (%1,88) madencilik, 11.205'i (%97,68) imalat, 50'si (%0,44) enerji sektöründedir. SSBS kayıtlarına göre Bursa ilinde 2021 yılında sanayide istihdam edilen toplam 354.125 kişinin 4.193'ü (%1,18) madencilik, 347.551'i (%98,14) imalat, 2.381'i (%0,67) enerji sektöründedir. Bursa ilinde sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde; ilk sırada %20,74 ile '13.Tekstil ürünlerinin imalatı', ikinci sırada %18,58 ile '31. Mobilya imalatı', üçüncü sırada ise %9,59 ile '25.Fabrikasyon metal ürünleri imalatı ' alt sektörlerinin yer aldığı görülmektedir. İlde faaliyet olmayan alt sektör yoktur. (Sanayi Durum Raporu 2021)

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 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

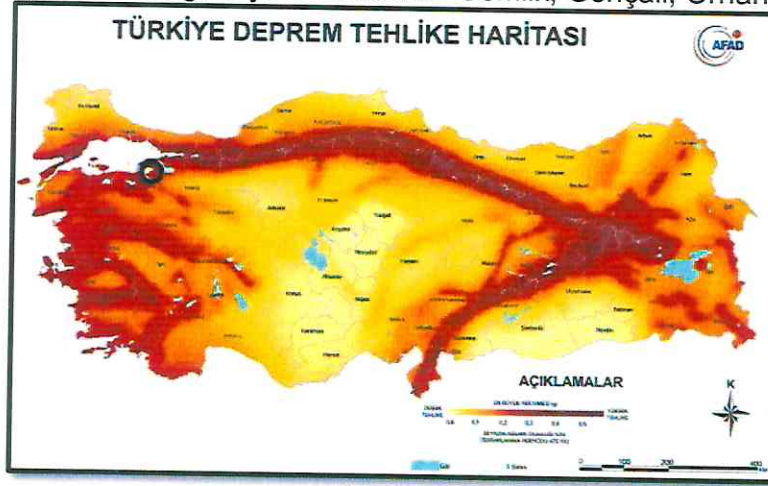
Plan Değişikliği alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

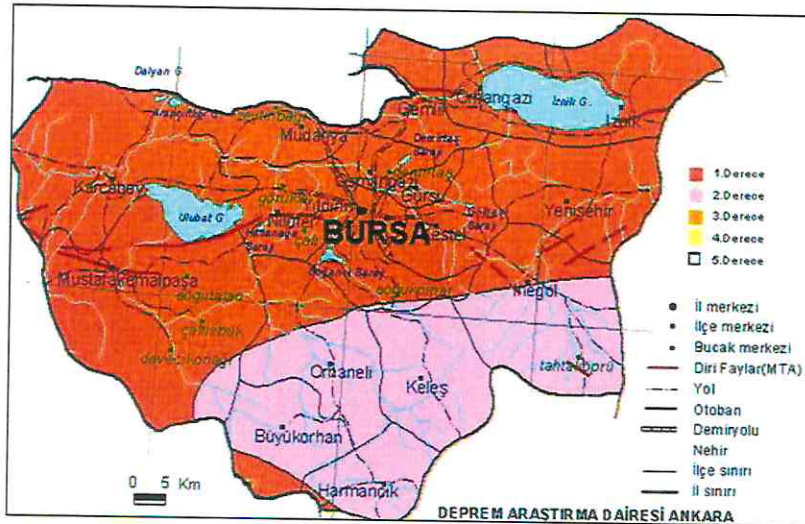
2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede en büyük deprem magnitudü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Plan Değişikliği alanı, 23.01.2015 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bursa İl Müdürlüğüne onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Hisar Mahallesi, 953 ada 53 parsel Ö.A(1-1) ve Ö.A(5-1) Önemli Alanların'da kalmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

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 Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

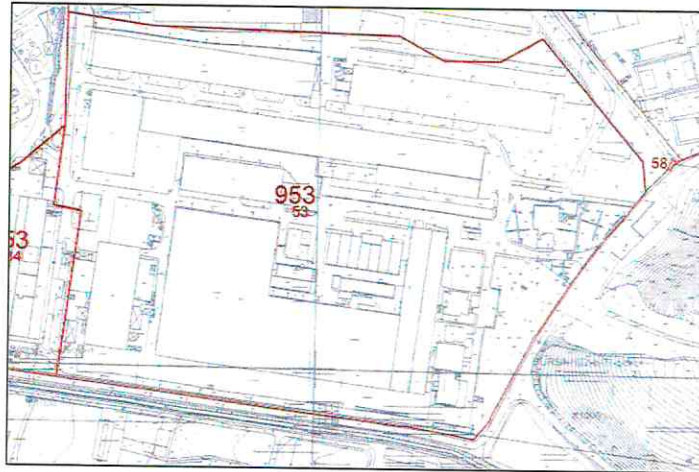
Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğerleri Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir.

Gemlik, Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

2.4.3.1. Eğim-Yönelim Durumu

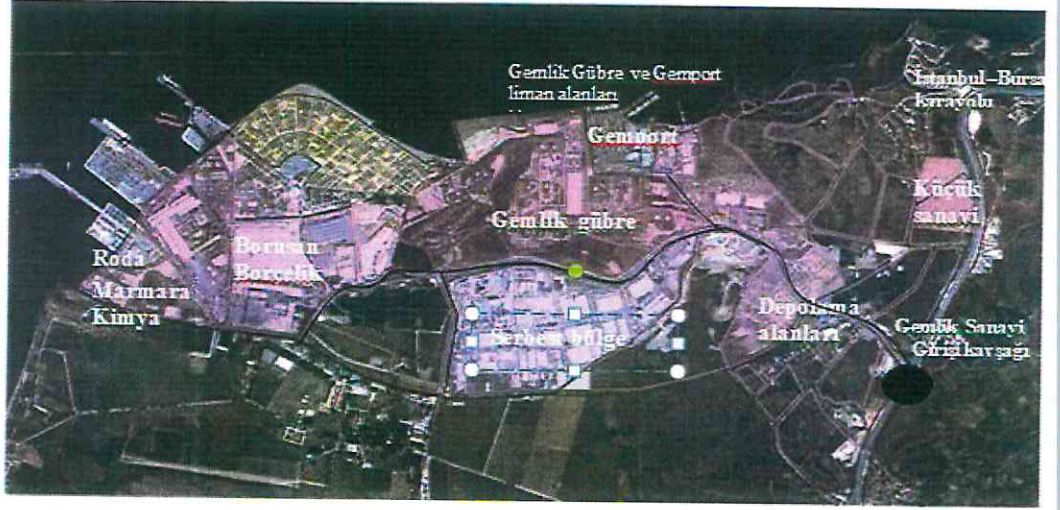
Plan Değişikliği alanının arazi yapısı hafif eğimlidir..Arazideki kot değerleri 4m-6m arasında bulunmaktadır.



Şeki8: Planlama Değişikliği alanı Eğim Haritası

2.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI ARAZİ KULLANIMI

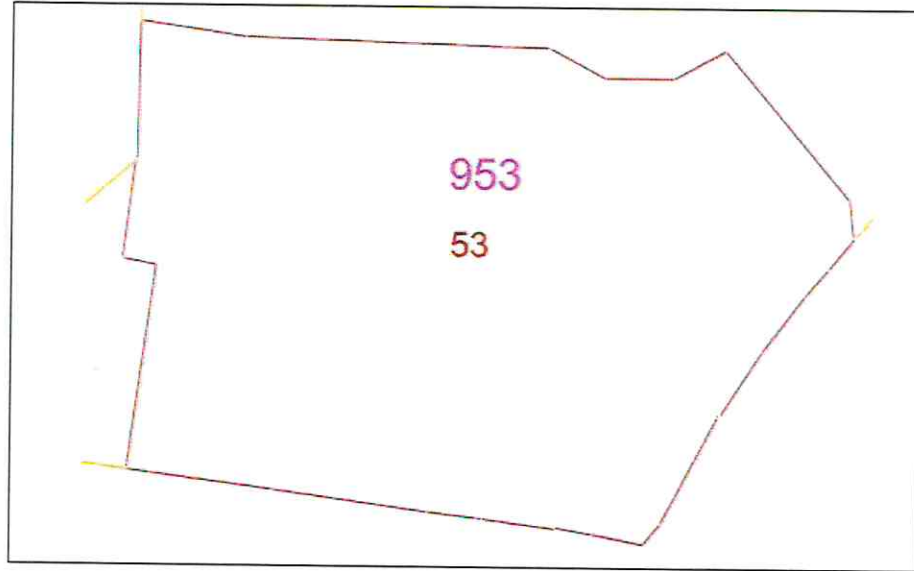
Plan değişikliği, Gemlik,Hisar 953 ada 53 no'lu parsel alanında sanayi yapıları,çevresinde sanayi,depolama alanları bulunmaktadır.



Şeki9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan Değişikliği Alanı, Gemlik,Hisar 953 ada 53 no'lu parsel Borusan Birleşik Boru Fabrikaları Sanayi ve Ticaret A.Ş. şirketine ait tapu alanı 181.430.61m2dir



Şeki10:Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

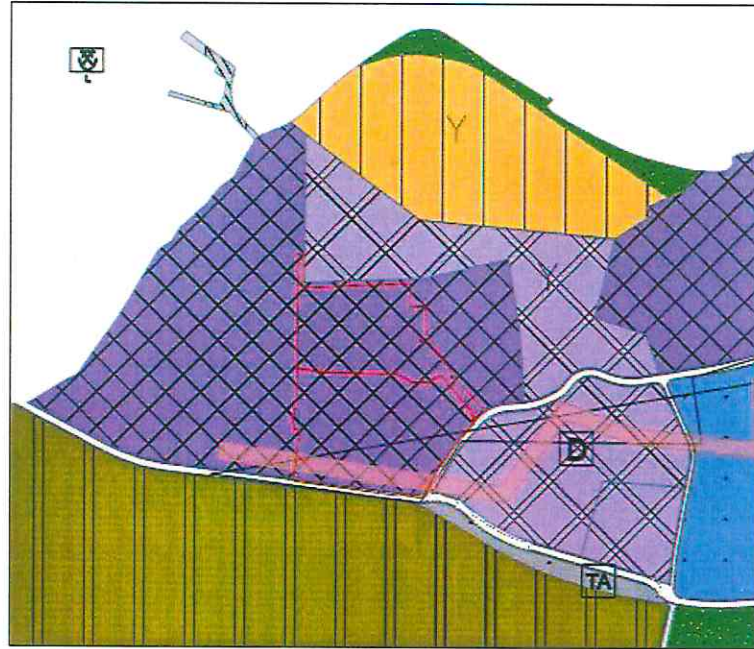
Plan Değişikliği Alanı 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" "Mevcut sanayi alanı" içerisinde kalmaktadır.



Harita 15: Planlama Alanının Bursa Çevre Düzeni Planı Konumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'sanayi alanı'nda kalmaktadır.

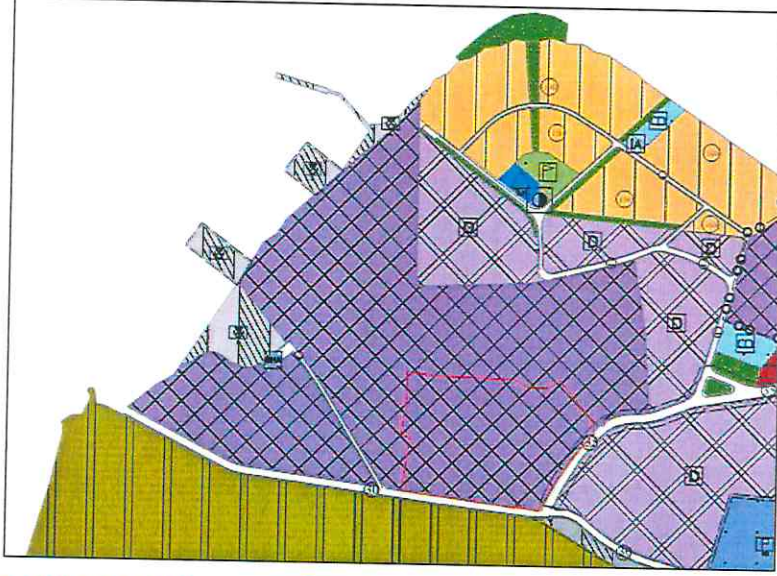


Şekil 12: Plan Değişikliği Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

[Handwritten signature]

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

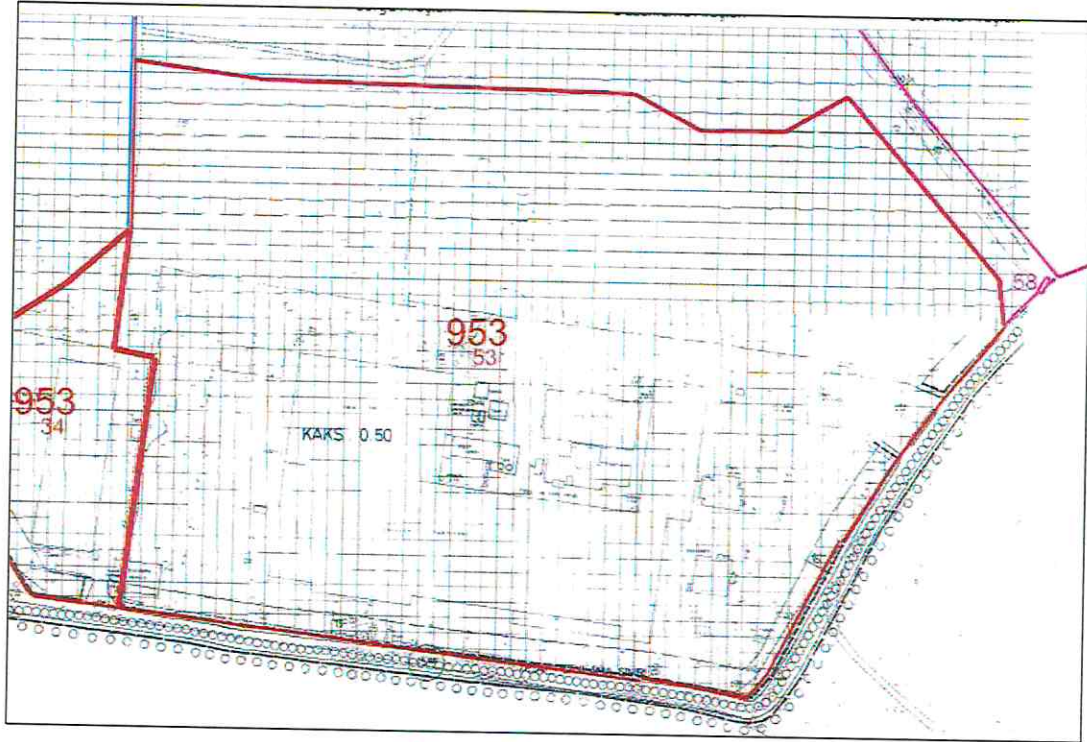
Planlama Değişikliği alanı, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı Gemlik ilçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı"nda alanında kalmaktadır.



Şekil13: Plan Değişikliği Alanının 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği alanı, 25.10.2002 tarihinde onaylı Gemlik 1.Etap Revizyon İmar planında KAKS:0.50 olan sanayi alanında kalmaktadır.



Şekil14: Plan Değişikliği Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Handwritten signature or mark in blue ink.

3-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan Değişikliğinde Gemlik, Hisar mahallesi 953 ada 53 no'lu parselde 1/1000 ölçekli Gemlik 1.Etap Revizyon İmar Planı kapsamında yapı yaklaşma mesafeleri olmayan parsel sınırı arasında yapı yaklaşma mesafelerini düzenleye yönelik plan notu oluşturulmuştur.

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1-Onaylı Gemlik 1. Etap Revizyon Uygulama İmar planı Hükümleri geçerlidir.

2-953 ada 53 no'lu parselde plan üzerinde belirtilmeyen çekme mesafeleri 5 metre olarak uygulanacaktır.

Plan Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ONAYLI PLAN(m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)
SANAYİ ALANI	181.430.61	181.430.61
TOPLAM ALAN	181.430.61	181.430.61

Tablo2:Plan Değişikliği Arazi kullanım Tablosu

Esin Mihçioğlu

Şehir plancısı

Esin Mihçioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tescil No: 1611287
Yeterlilik Grubu:(A) Diploma No: 17300
V.N. 30/04/2029 Nilüfer
Tel: 0537 749 02 38