

İmza



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
27/08/26 gün ve 15675 sayılı
karar ekidir.

**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ,
UMURBEY (BURSA) 1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
1821 ADA 7, 11, 14, 17, 18, 20, 21, 22, 23 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: Kuip - 161141899

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehirci Plancısı
ODU Dis. No: 10150
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tutarı 2000 TL ve Form Unvanı Sanat er L d. Ş .
Cumhuriyet AVM/1. Kat H r n Cd. Sefir Sitesi B Blok No: 150
Kat: 1 Daire: 2 Kat: 2 BURSA Tels. Fak. 0374 220 44 44-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
NİĞter V.D. 544 004 7170

Lalezar BOZKURT
Y. Mimar
DA  (Dip. No)= 052259
Gezi  nv. (Dip. No)= 83/ 2015/ 276285

Lalezar BOZKURT
Y. Mimar
DA  (Dip. No)= 052259
Gezi  nv. (Dip. No)= 83/ 2015/ 276285
(Restorasyon uzmanı
mimar)

Mustafa DURAN
Katip  ye

Sabahattin KUL
Katip  ye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12/01/2026 tarih ve 11 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Ő kr  DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa BüyükŐehir Belediye Meclisi'nin
16 /06/2026 tarih ve 689 sayılı
kararı ile onaylanmıŐtır.

Őahin BİBA
BüyükŐehir Belediyesi Başkan Vekili





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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
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. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1821 ada 7,11,14,17,18, 20, 21, 22, 23 nolu parselleri kapsamaktadır.

Gemlik Belediyesi'nin talebi ile söz konusu parsellerde Umurbey Kadın Girişimcileri Derneği için yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde plan değişikliği hazırlanması ve 7-14 nolu parsellerde tescil taraması ile imar hatlarının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları 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 alanları; Bursa İli, Gemlik İlçe merkezinin güneydoğusundaki Umurbey Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 28km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 3km uzaklıktadır.

Söz konusu alanlar kuzeyindeki Celal Bayar Anıtı'na yaklaşık 130m, güneybatısındaki Selçuk Cami'ye yaklaşık 310m, güneyindeki Umurbey Abdullah Fehmi İlkokulu'na ise yaklaşık 150m mesafededir.

Alanlara ulaşım güneyinden geçen Halilbey Sokak ile kuzeyden geçen Celal Bayar Caddesi ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,90'ı erkek, %50,10'u kadındır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2025 yılına göre 124.400 kişidir. Bu nüfusun 62.434'ü erkek ve 61.966'sı kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçesi'nin 2025 yılındaki nüfus artış hızı %0,84'tür.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	124.400	62.434	61.966
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 2025 yılına göre nüfusu 4.831 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.

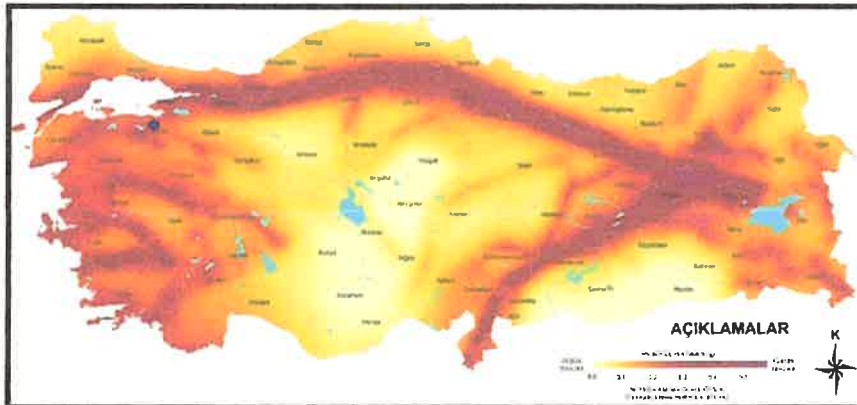
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılardandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanları Umurbey Mahallesi yerleşim alanı içinde yer aldığından çevresindeki sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

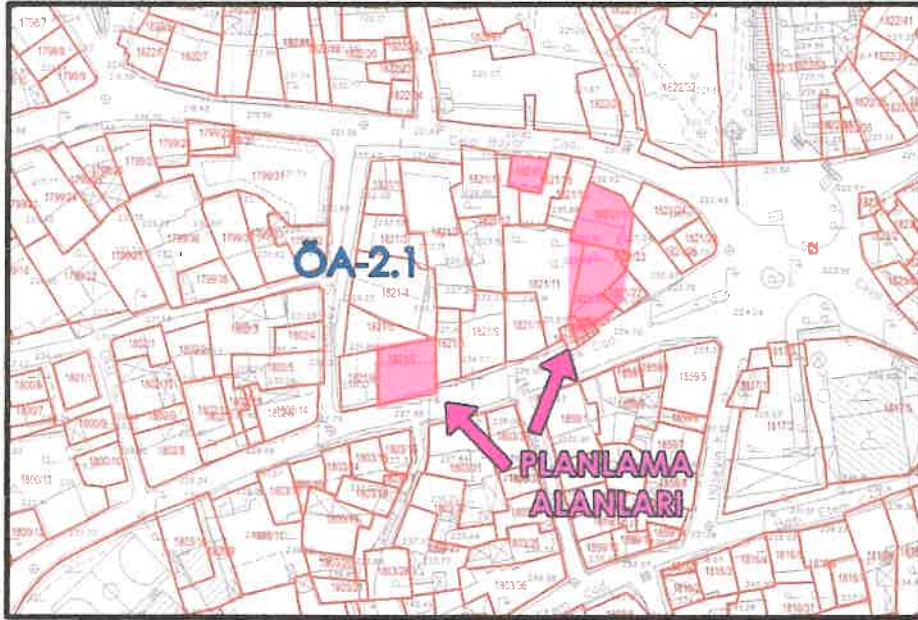




Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2. Jeolojik Yapı

19.02.2016 tarihinde Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Bursa İli, Gemlik İlçesi 2.Etap 1209 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda planlanan alan ÖA-2.1 (Önemli Alan 2.1) alan olarak belirlenmiştir.



Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu

2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanların eğim değerleri kuzeybatıdan güneydoğuya doğru artmaktadır. Alanın kuzeyindeki ortalama kot değeri 221m güneyinde ise 227m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

1821 ada 7 ve 14 numaralı parsellerin üzerinde mevcut durumda tescilli binalar bulunmaktadır.

1821 ada, 11,17,18, 20, 21, 22, 23 nolu parselleri kapsayan BHA alanında yer alan 17 nolu parselin üzerinde Umurbey Kadın Girişim Derneği'nin faaliyette bulunduğu niteliksiz, tek katlı bir yapı bulunmaktadır. BHA alanında yer alan diğer parsellerin ise üzeri boştur.

Alanın yakın çevresinde 2-3 katlı konut binaları ve ticaret alanları yer almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut Durumu

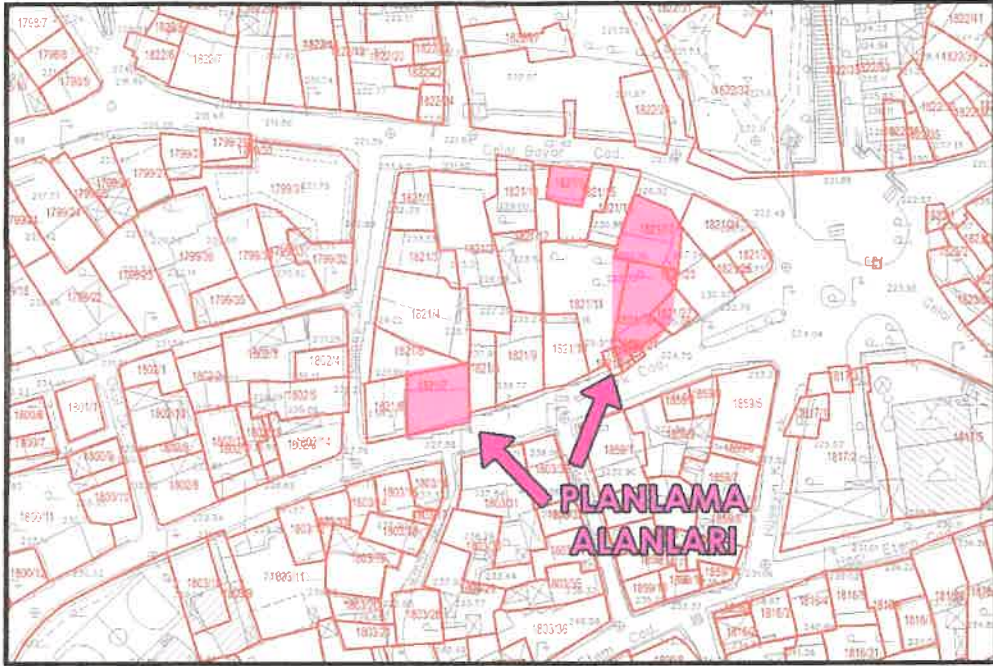
2.5.1.Fotoğraflar



Planlama Alanına Ait Fotoğraflar

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1821 ada 17,22,23 nolu parsellerin mülkiyeti Gemlik Belediyesi'ne aittir. 1821 ada 7,11,14,18,20,21 nolu parseller ise özel mülkiyete aittir.

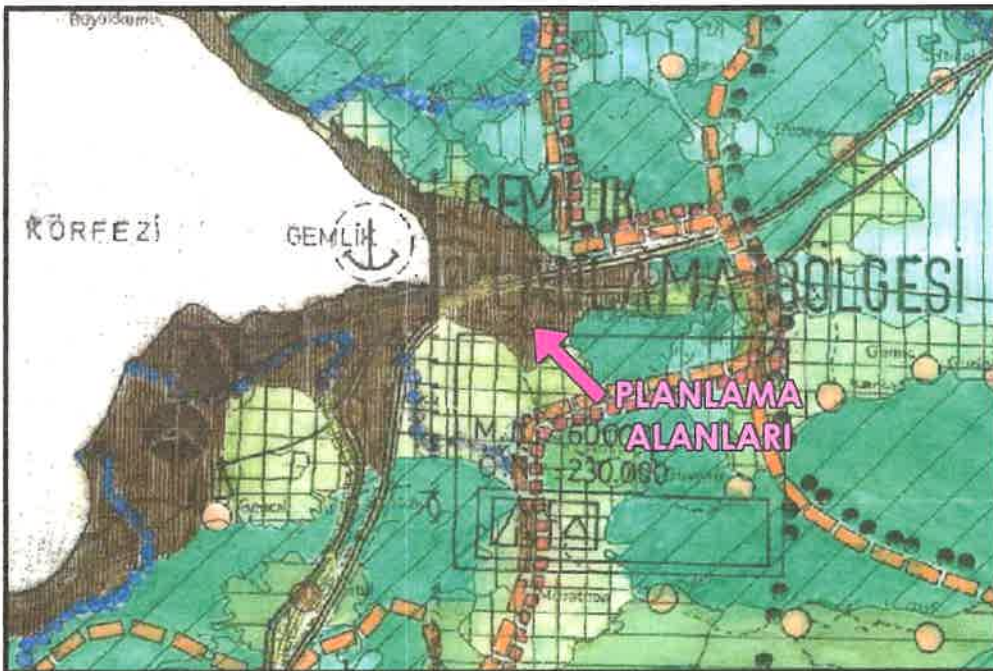


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

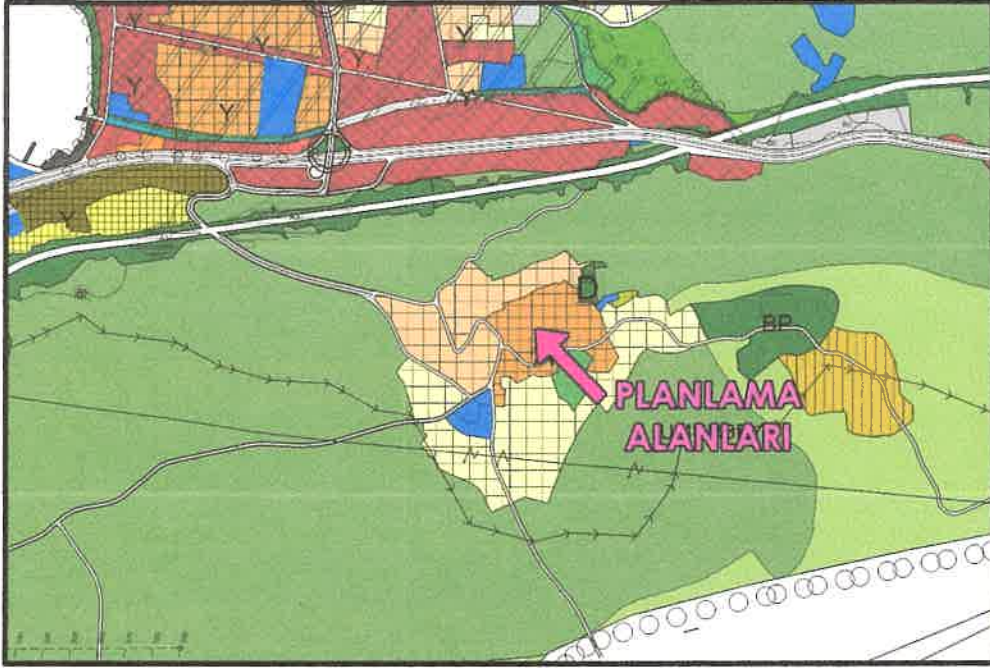
Planlanan alan, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

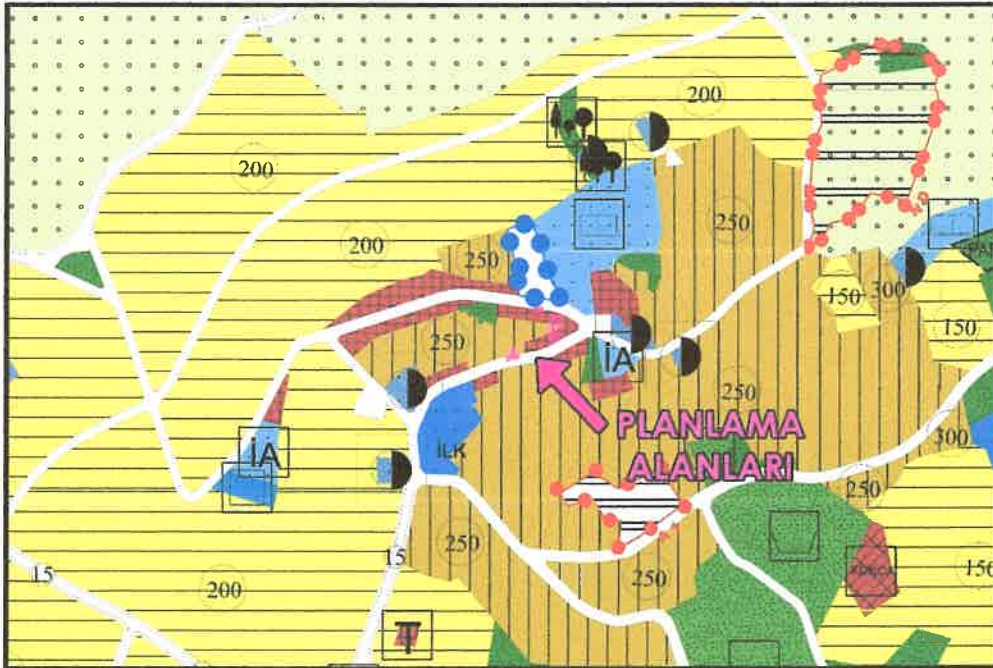
Planlanan alan, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Kırsal Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

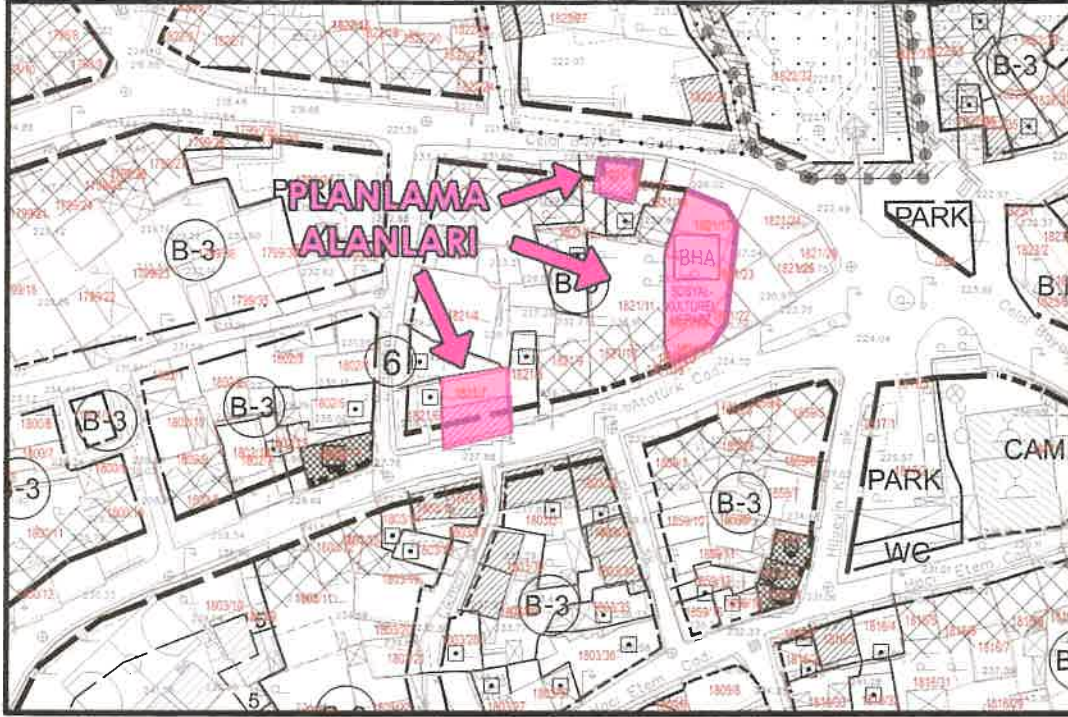
Onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda 1821 ada 7 nolu parsel "250k/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda" 1821 ada 14 ve 17 nolu parseller ise "Tali İş Merkezi Alanı'nda" kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı Umurbey (Bursa) 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 1821 ada, 11,17,18, 20, 21, 22, 23 nolu parselleri kapsayan alan "Belediye Hizmet Alanı'nda (Sosyal Kültürel Merkez)", aynı imar adasında yer alan 7 nolu tescilli parsel "B-3 Konut Alanı'nda" 14 nolu tescilli parsel ise "B-3 zemin kat ticaret üst katlar konut alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu alanlar "Kentsel Sit Alanı" sınırları içinde kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1821 ada, 11,17,18,20,21,22,23 nolu parselleri kapsayan alan mevcut imar planında Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Merkez) olarak planlıdır. Söz konusu parsellerden 17 nolu parselin üzerinde mevcut durumda Umurbey Kadın Girişimi Derneğinin faaliyet yaptığı nitelsiz bir yapı yer almaktadır. 17 nolu parseldeki yetersiz nitelikteki yapı yıkılarak Umurbey Kadın Girişimi Derneğinin kullanması amacıyla yeni bina yapılacaktır.

Gemlik Belediyesi bu nedenle söz konusu BHA alanında plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

Aynı imar adasında yer alan 1821 ada 7,14 nolu parsellerde ise tescil taramalarının İmar Mevzuatına göre güncellenmesi ve imar hatlarının tescilli yapıların mevcut ölçüleri esas alınarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet sosyo-kültürel tesis, 1 adet eğitim tesisi ve 2 adet park yer almaktadır.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 2 adet eğitim tesisi, 1 adet sosyo-kültürel tesis, 3 adet cami, 3 adet park alanı, 1 adet spor tesisi ve 2 adet mezarlık mevcuttur.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

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

Gemlik Belediye Meclisi'nce alınan 12.01.2026 tarih 2026/11 sayılı karar doğrultusunda, Umurbey Mahallesi, 1821 ada, 11,17,18,20,21,22,23 nolu parselleri kapsayan alan kadastro sınırları dikkate alınarak 357m² yüzölçümünde Belediye Hizmet Alanı (Sosyal-Kültürel Merkez) olarak planlanmıştır. Parselin batısında yer alan 1821 ada 16 nolu parselden 3m çekme mesafesi bırakılarak Yençok= 6.50m olarak belirlenmiştir.

Gemlik Belediye Meclisi'nin aynı tarih ve sayılı kararında; 1821 nolu imar adasında yer alan 7 ve 14 nolu parsellerde bulunan tescilli yapıların tescil taramalarının İmar Mevzuatına göre güncellenmesi ve imar hatlarının tescilli yapıların mevcut ölçüleri esas alınarak düzeltilmesi de uygun bulunmuştur.

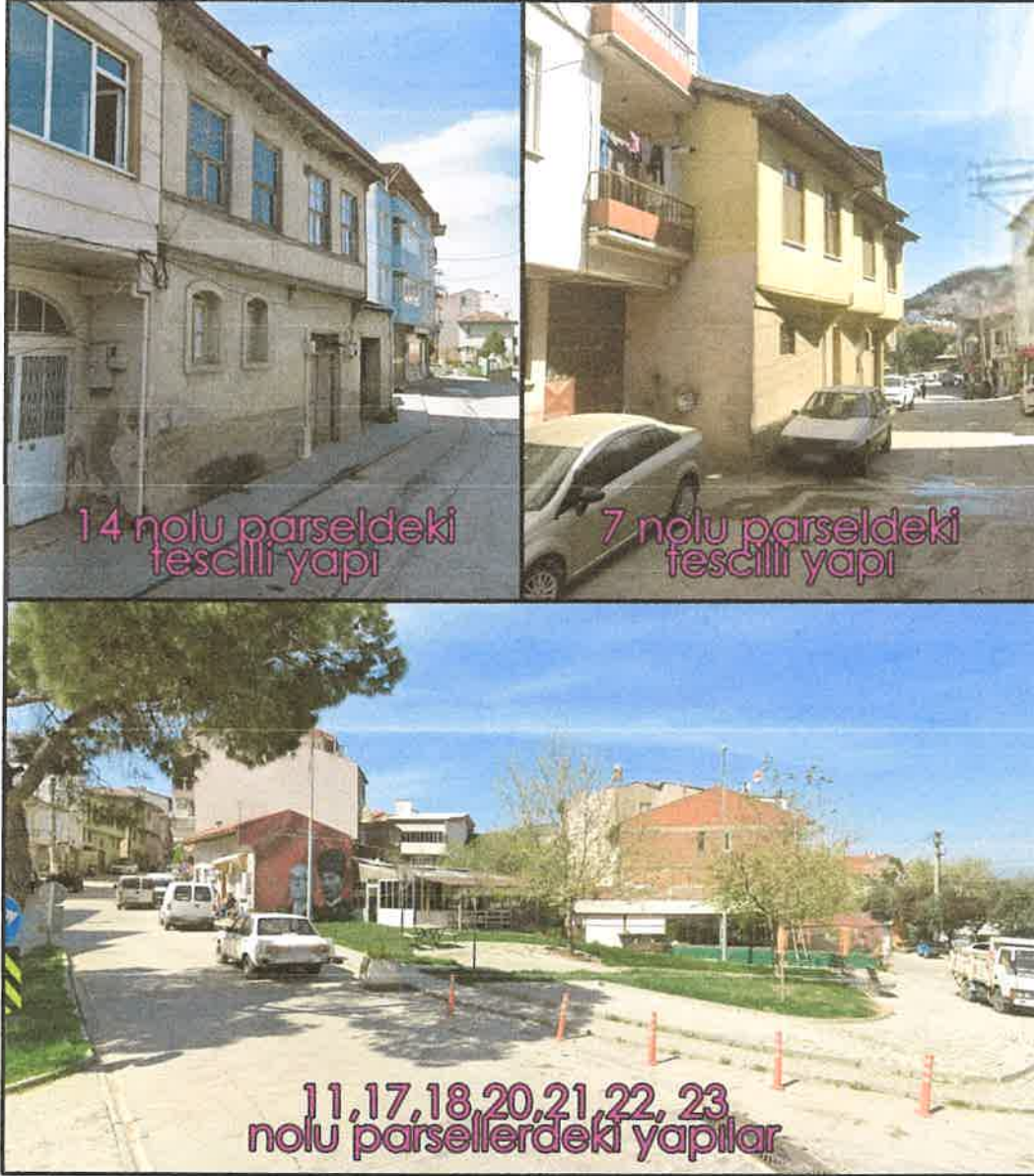
Mevcut planda "B-3 zemin kat ticaret üst katlar konut alanı" olarak planlı olan 1821 ada 14 nolu parsel ise mevcut kullanımında konut kullanımlı tescilli yapı olması nedeni ile "B-3 konut alanı" olarak düzenlenmiştir.



Mevcut durumda söz konusu yapının konut kullanımlı olması ve bu şekilde tescil edilmiş olması nedeni ile yapılan plan değişikliği ile nüfus yoğunluğunda artış söz konusu değildir.

1821 ada 7 nolu parseldeki mevcut tescilli yapı ise onaylı imar planında "B-3 Konut Alanı" olarak planlıdır. Kullanım fonksiyonunda her hangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Söz konusu tescilli yapıların imar hatları, mevcut konum ve sınırları esas alınarak düzenleme yapılmıştır.



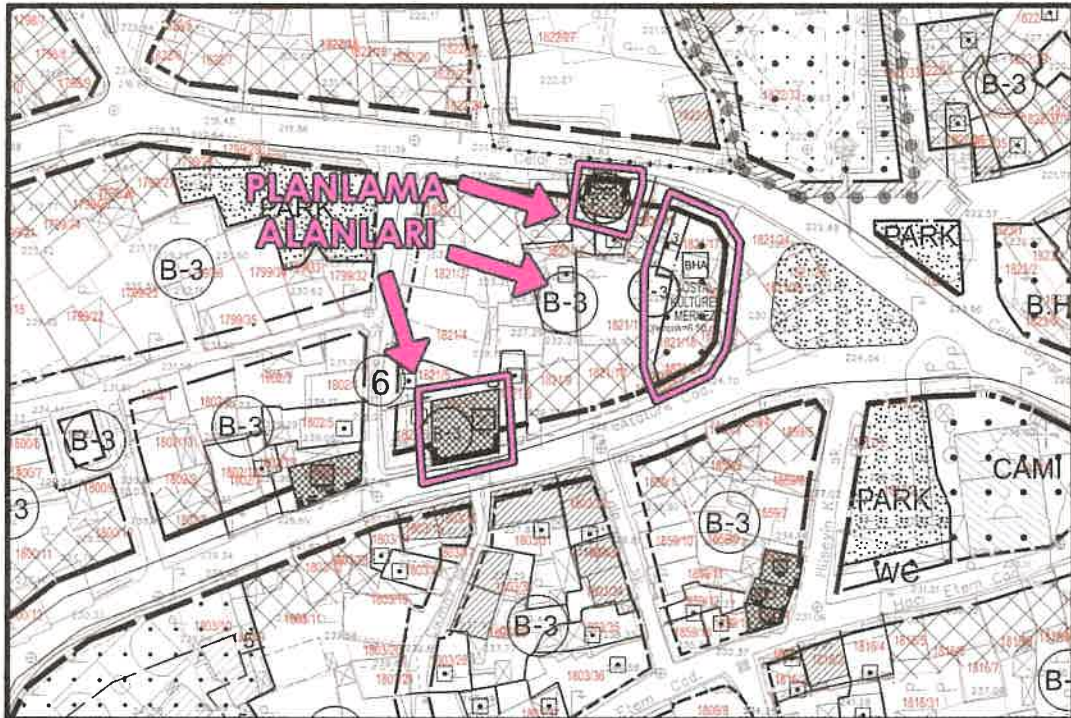
Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Zemin kat ticaret üst katlar konut alanı (B-3)	68	--
Konut Alanı (B-3)	136	291
Belediye Hizmet Alanı	396	357
Yol	61	13
Toplam	661	661

Yapılan plan değışikliğındeki yapılaşma koşulları plan notlarında belirtilmiştir.

Plan Notları:

1. BHA (Belediye Hizmet Alanı) fonksiyonunda bulunan 1821 ada 17 parselde yapılacak yapılaşmada ön ve yan bahçe mesafeleri aranmaz. Ancak 1821 ada 16 parselde komşu cephede 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
2. Yençok: 6.50 metre olacaktır.
3. BHA (Belediye Hizmet Alanı) fonksiyonunda bulunan 1821 ada 17 parselde; sosyal, kültürel, eğitim ve yerel üretimi destekleyici faaliyetleri kapsamında, atölye ölçeğinde gıda ve yöresel ürünlerin hazırlanmasına yönelik birimler ile bu faaliyetlere bağlı tanıtım ve satış amaçlı sınırlı kullanım alanları yer alabilir. Bu alanlar bağımsız ticari kullanım oluşturamaz.
4. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilmez.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda hazırlanan plan değışikliğı, Gemlik Belediyesi'nin talebi ile İmar Mevzuatı doğrultusunda hazırlandığından yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

