



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ,
1064 ADA 2-3-4 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161141251

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURGUT YALGI
GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 60 00001 No: 16610047
Dip. No: 000000001/3901
Konak Mh. Akmerkezi Sk. No: 3 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Cetin PEHLIVAN
Katip Üye

Sabahattin KUL
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/07/2026 tarih ve 162 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Şukru DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/09/2026 tarih ve 1000 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1064 ada 2-3-4 parselleri kapsamaktadır.

Türkiye’de demografik yapı giderek yaşlanmakta olup, yaşlı bireylerin bakım hizmetlerine erişimi bir sosyal devlet yükümlölüğü haline gelmiştir. Bu kapsamda, yaşlı bakım hizmetlerinin erişilebilir, sürdürülebilir ve planlı bir şekilde sunulabilmesi için uygun alanların planlanması zorunluluk arz etmektedir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile; planlama alanı ve yakın çevresinde artan yaşlı nüfusun bakım, sağlık ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak, mevcut imar planında “Konut Alanı” olarak planlı parsellerin **“Yaşlı Bakımevi Alanı”** olarak düzenlenmesi hedeflenmektedir.

Söz konusu plan değişikliği ile;

- Yaşlı bireylerin yaşam kalitesinin artırılması,
- Sağlık ve bakım hizmetlerine erişimin kolaylaştırılması,
- Sosyal donatı alanlarının dengeli dağılımının sağlanması ve kentsel donatı standardı içinde eksikliği hissedilen sosyal altyapı türünün tamamlanması,
- Kamu hizmeti niteliği taşıyan bir tesise uygun imar koşullarının getirilmesi,

amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği hazırlanan parseller ana ulaşım akslarına yakın konumda, kentsel teknik ve sosyal altyapı hizmetlerinden yararlanabilir durumda, çevresinde yeşil alan ve sosyal donatı alanları bulunan bir bölgede yer almaktadır.

Plan değişikliği, yalnızca belirtilen parsellerin kullanım kararını değiştirmekte olup; bölgenin genel ulaşım sistemi, yoğunluk dağılımı, altyapı kapasitesi ve diğer plan kararlarına müdahale etmemektedir. Osmaniye Mahallesi, 1064 ada 2-3-4 parsellerin kullanım fonksiyonun “Yaşlı Bakımevi Alanı” olarak düzenlenmesi ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Gemlik İlçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır.

Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km² dir.

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.



Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Osmaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı Gemlik-Armutlu Karayolu'nun (Cumhuriyet Caddesi) 320 metre doğusunda, Şehit Ömer Halisdemir Caddesinin 60 metre batısında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan 966,07 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa ili Gemlik ilçesi, hem sanayi hem liman faaliyetleriyle öne çıkan bir sahil kentidir. . 2025 yılı verilerine göre ilçenin toplam nüfusu yaklaşık 124.400 kişi olup, bu nüfusun büyük kısmı ilçe merkezinde ve sahil şeridinde yoğunlaşmıştır. Nüfusun yaş yapısı dengeli bir dağılım gösterirken, genç ve orta yaş grubu ağırlıktadır. Ortalama hane büyüklüğü 2,78 kişi civarındadır ve ilçede çekirdek aile yapısı yaygındır. Gemlik genelinde kadın ve erkek nüfusu hemen hemen eşit dağılmıştır. İlçe, hem yerleşik nüfus hem de yaz aylarında artan geçici nüfus bakımından sosyo-ekonomik açıdan canlı bir profile sahiptir.

Osmaniye Mahallesi, ilçe merkezi sınırları içinde yer alan ve ilçe merkezinin en büyük yerleşim bölgelerinden biri durumundadır. Gemlik'in merkezi yerleşimine doğrudan entegre olmuş, hem konut hem ticari alan düzenlemeleriyle kentsel dokusu gelişmiş olup ulaşım bağlantılarıyla ilçenin kentsel yapısında önemli bir rol oynar. Mahallenin güncel nüfusu 6.215 kişidir.

Genel olarak, Gemlik ilçesi ve Osmaniye Mahallesi, hem nüfus yoğunluğu hem de demografik yapıları itibarıyla kentleşmenin sürdüğü, yerleşim taleplerinin devam ettiği ve sosyo-kültürel çeşitliliğin gözlemlendiği bölgeler arasında yer almaktadır.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibariyle tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Özellikle Cumhuriyetten sonra Türkiye'nin ekonomik yapılanmasında bölgedeki sanayi yatırımlarıyla lokomotif gücü üstlenen illerden birisi olmuştur.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

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 Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, 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 Zeytininin 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 yoğun olarak 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

Bölgedeki teknik altyapı hizmetleri genel olarak yeterli düzeydedir:

Ulaşım: Mahalle içindeki yollar asfalt kaplamalıdır. Toplu taşıma hizmetleri otobüsler tarafından sağlanmaktadır.

Su ve Kanalizasyon: İçme suyu ve kanalizasyon hizmetleri düzenli olarak sunulmaktadır. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır.

Elektrik ve Telekomünikasyon: Elektrik ve telefon altyapısı mevcuttur ve hizmetler sorunsuz bir şekilde sağlanmaktadır.

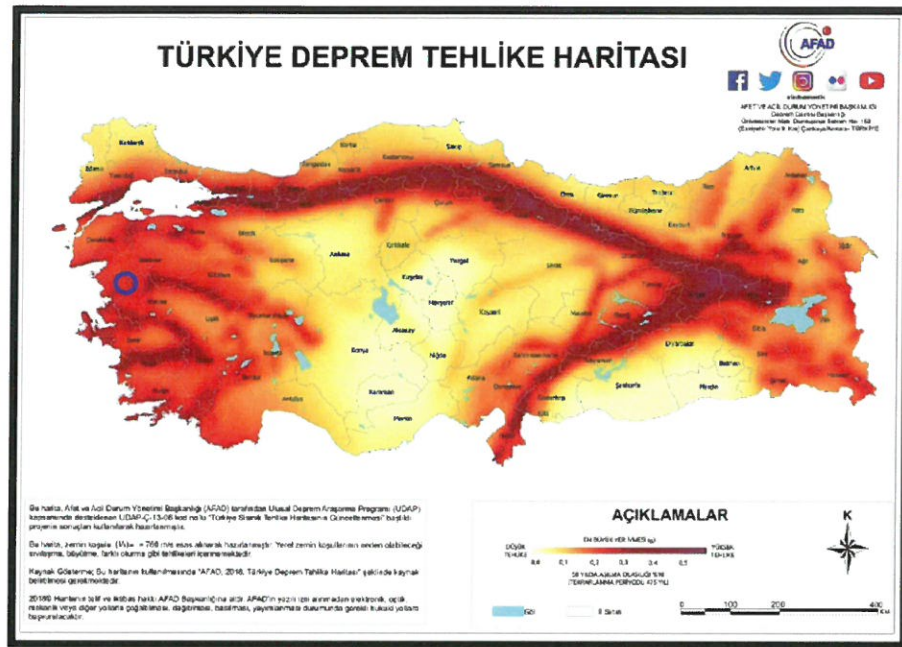
Doğalgaz: Bölgeye doğalgaz altyapısı ulaştırılmış olup, haneler bu hizmetten faydalanmaktadır.

Atık Yönetimi: Çöp toplama hizmetleri düzenli olarak yürütülmektedir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

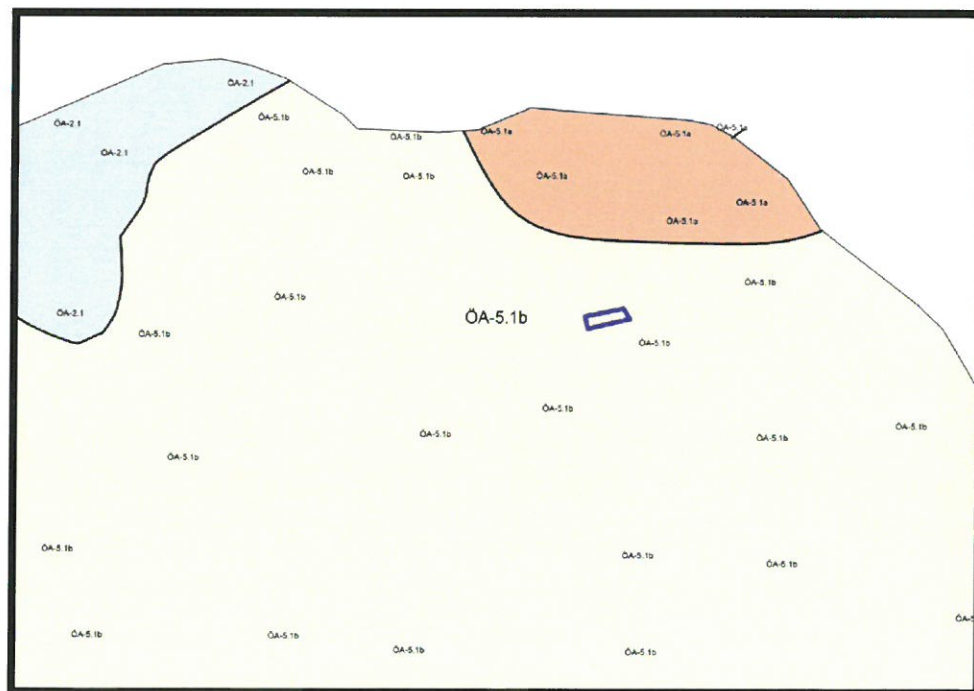
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.02.2016 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüd Raporuna göre “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlarda (ÖA-5.1.b)” kalmaktadır.



Planlama Alanı Jeolojik Yapı

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının topografik yapısı incelendiğinde, arazinin düz bir topografyada yer aldığı tespit edilmiştir. Alan içerisindeki kot değerleri 3 metre ile 5 metre arasında değişmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Mevcut durumda kot farklı bulunmayan bölgede eğim değeri yaklaşık olarak %0-1'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik değişmediğinden hakim bakı yönü bulunmamaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği hazırlanan alan içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup yakın çevresi park alanı ve meskun konut dokusunun bulunduğu kentsel alanlardan oluşmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi'nde yer alan 1064 ada 2-3-4 parseller özel mülkiyet sahipliğindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

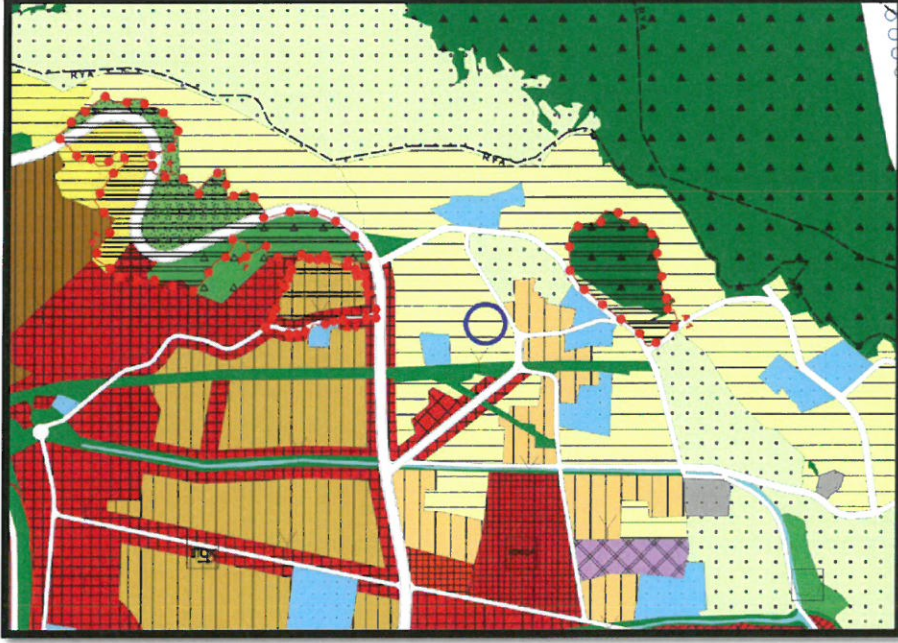
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

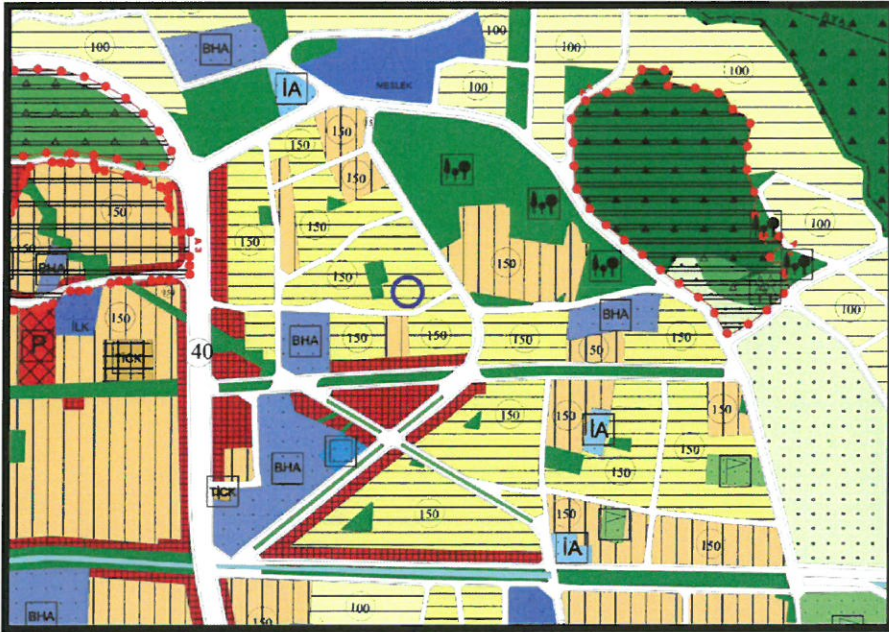
Plan değişikliği hazırlanan parseller 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 3 Katlı Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliği, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yürürlükteki uygulama imar planında Konut Alanı olarak planlı 1064 ada 2-3-4 parselleri kapsamaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "**Belediyenin Görev ve Sorumlulukları**" başlıklı **14. Maddesi**, belediyelere "*sosyal hizmet ve yardım, (...) yaşlılara yönelik sosyal tesisler kurmak veya kurdurmak*" görevini asli bir sorumluluk olarak vermiştir. Hazırlanan imar planı değişikliği, yasanın emrettiği bu sosyal hizmetin mekansal altyapısını oluşturmaya yöneliktir.

Çağdaş belediyeçilik anlayışı, sadece yol, su ve çöp toplama gibi altyapı hizmetlerinden ibaret değildir. "Sosyal Belediyeçilik" ilkesi gereği yerel yönetimler; kentin kimsesizlerine, yaşlılarına, çocuklarına ve engellilerine sahip çıkmakla yükümlüdür. "Kapsayıcı Kent" modeli, yaşlı bireylerin güvenli, sağlıklı ve profesyonel bakım alabileceği alanların kamu veya kamu denetimindeki kurumlar eliyle yaratılması ilkesine dayanmaktadır.

Belediyelerin temel görevleri arasında yer alan belde halkının sosyal ve sağlık ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

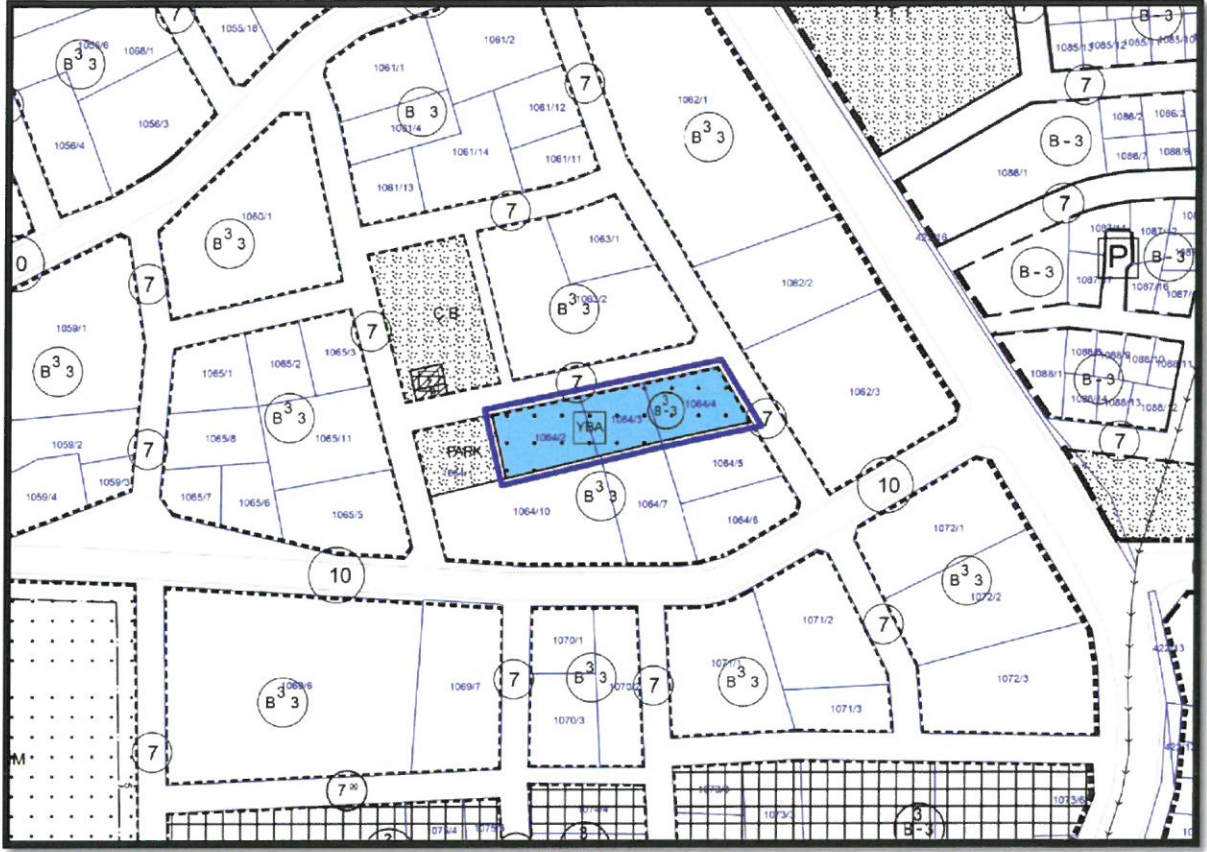
Bölge halkının sosyal ve sağlık ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla inşa edilmesi planlanan tesisin mekânsal altyapısını yasal bir zemine oturtmak ve söz konusu alanın kullanım kararının ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile:

- Mevcut uygulama imar planında **Konut Alanı** olarak planlı Osmaniye Mahallesi 1064 Ada 2-3-4 Parsellerin kullanım fonksiyonu "**Yaşlı Bakımevi Alanı**" olarak düzenlenmiştir.
- Yaşlı Bakımevi Alanının yapılaşma koşulları onaylı imar planına uygun olarak Ön Bahçe Mesafesi 3 metre olan Bitişik Nizam 3 Kat olarak belirlenmiştir.
- **"1064 Ada 2-3-4 Parsellerde belirlenen Yaşlı Bakımevi Alanının batısındaki Park Alanından bahçe mesafesi bırakılmayacaktır."** plan hükmü eklenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde ilgisine göre diğer kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1064 Ada 2-3-4 Parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup onaylı uygulama imar planı plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
KONUT ALANI	966,07	100.00%	0,00	0.00%	-966,07
YAŞLI BAKİMEVİ ALANI	0,00	0.00%	966,07	100.00%	+966,07
TOPLAM ALAN	966,07	100.00%	966,07	100.00%	0.00