



22.10.2025
Sayı: 776069

GEML K BELEDİYE BAŐKANLIĐI
İMAR VE ŐEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEML K İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UMURBEY KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
1849 ADA 15-16 NOLU PARSELLER VE 601 NOLU PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: U P- 161110135

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dia No: 10173 Gök     r: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve T r m     rleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet K  n    r Hatun Cd. S  n     r 3 Blok No: 152
Kat: 1 Daire 2 N    r/BURSA T    r     r 224 221 66 66 243 07 74
E-posta: kentselplanlama@nolmail.com
T    r N    r: 544 004 7170

Berna ESENTÜRK
Katip     r

Tarık ERDEM
Katip     r

G ml k Belediye Meclisi'nin
12/05/2025 tarih ve 61 sayılı kararı ile
uygun bulunmuŐ tur.

Ő kr  DE İREN
G ml k Belediye BaŐkanı

Bursa B      r Belediye Meclisi'nin
16/09/2025 tarih ve 1149 sayılı
kararı ile onaylanmıŐ tır.

M stafa BOZBEY
B      r Belediye BaŐkanı

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. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	13



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 15-16 nolu parseller ve 601nolu parseli kapsamaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 27/09/2023 tarih, 12710 sayılı karar ile 22/08/2023 tarih, 12569 sayılı kararlar doğrultusunda söz konusu parsellerde 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 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 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 180m, batısındaki Umurbey Cami'ye yaklaşık 80m, güneybatısında yer alan Abdullah Fehmi İlkokulu'na ise yaklaşık 280m mesafededir.

Söz konusu alana ulaşım kuzeyinden cephe aldığı Reşide Bayar Caddesi'nden 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	13.361	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

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.

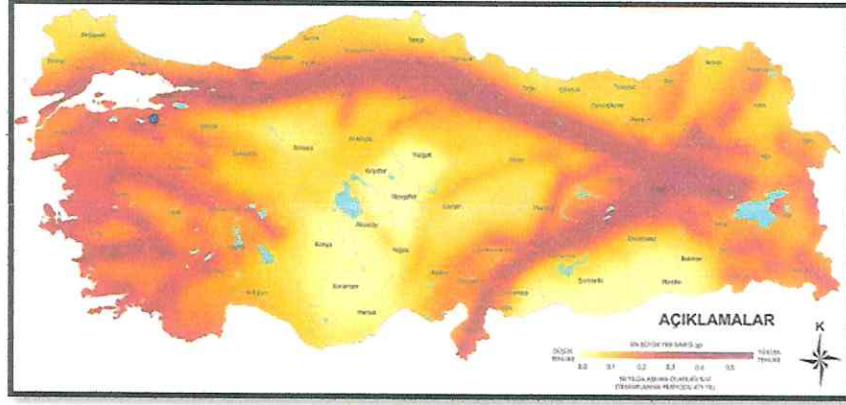
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

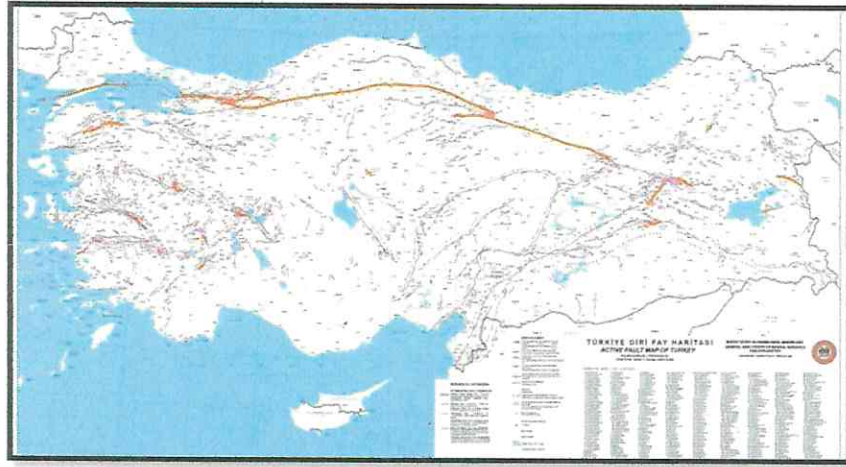


2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

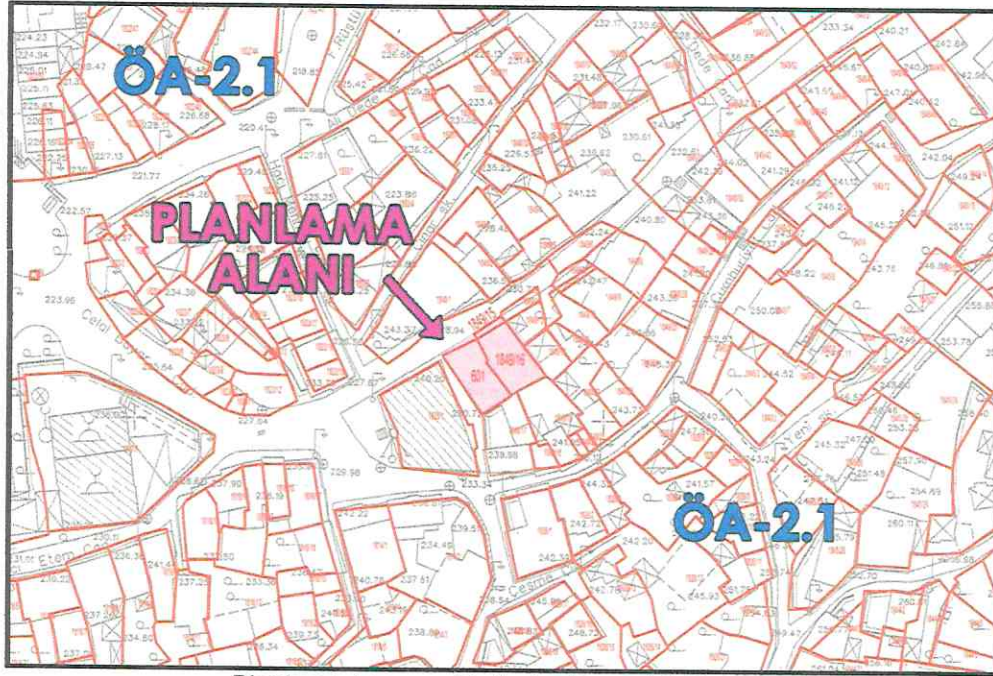


Türkiye Diri Fay Hattı Harita

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 ,taşınma 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 228m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

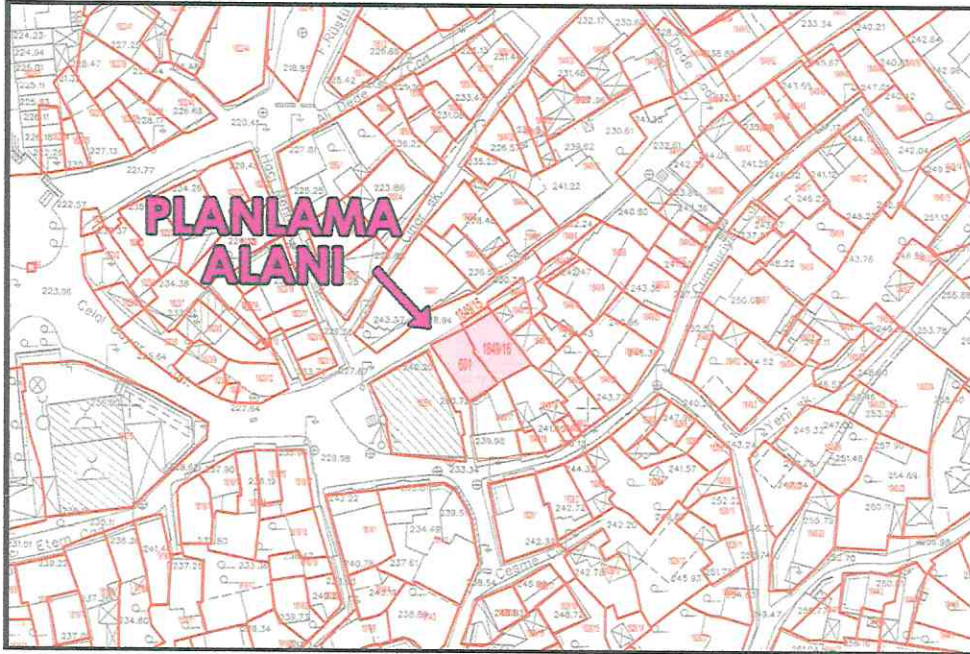
Planlama alanının yer aldığı Umurbey Mahallesi, 1849 ada 15-16nolu parseller ve 601nolu parselde tescilli yapılar yer almaktadır. Söz konusu yapıların çevresinde 2-3 katlı konut binaları bulunmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut Durumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan 1849 ada 15-16nolu parseller ve 601nolu parsel özel mülkiyete aittir.

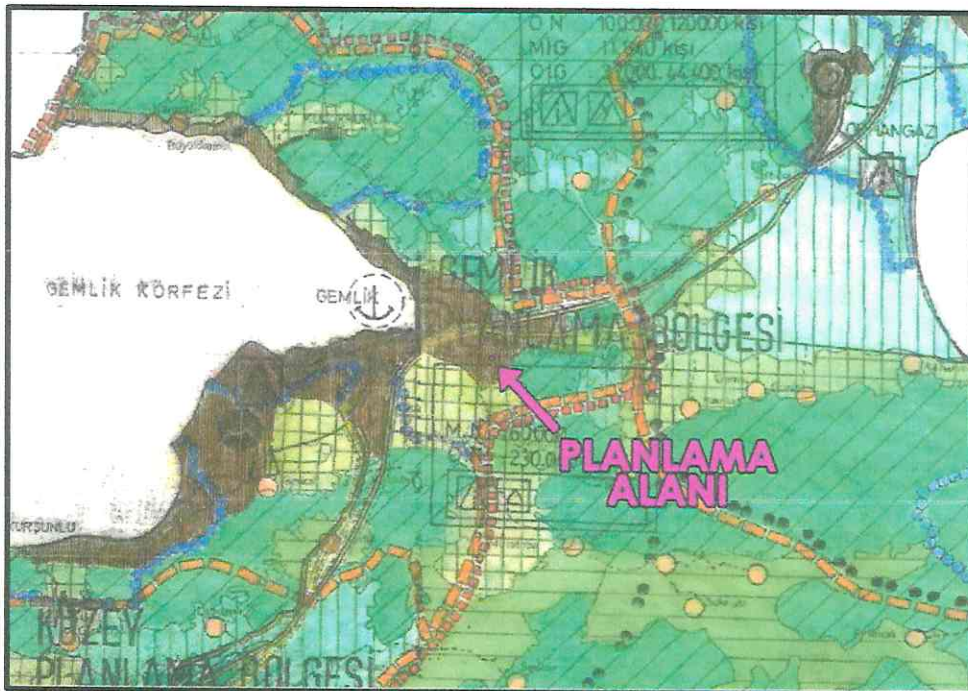


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

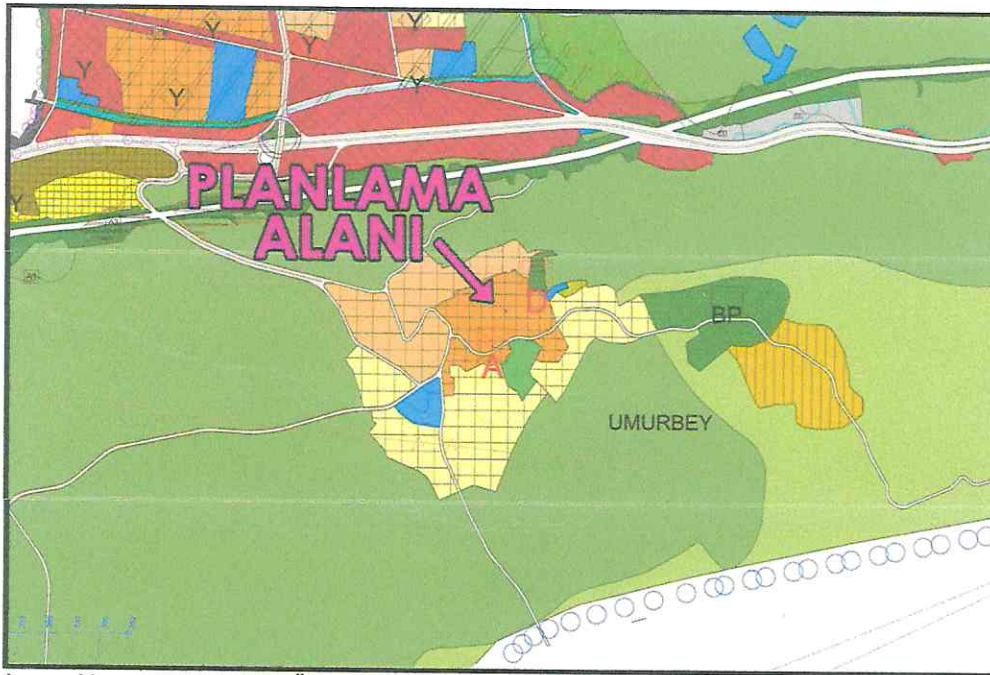
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar) Alanlar'da" kalmaktadır.



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

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

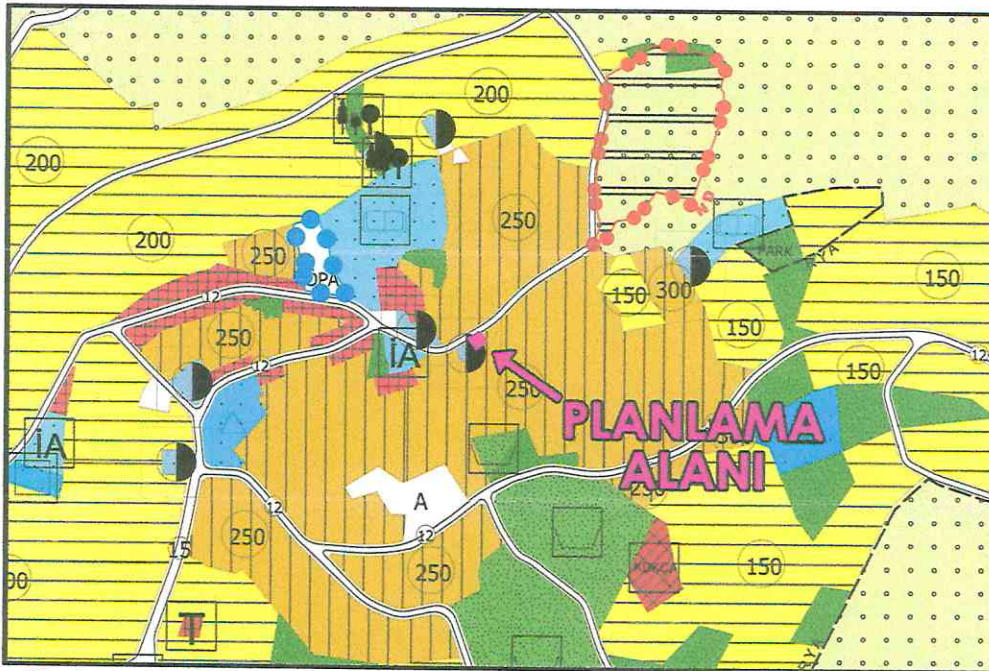
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



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.

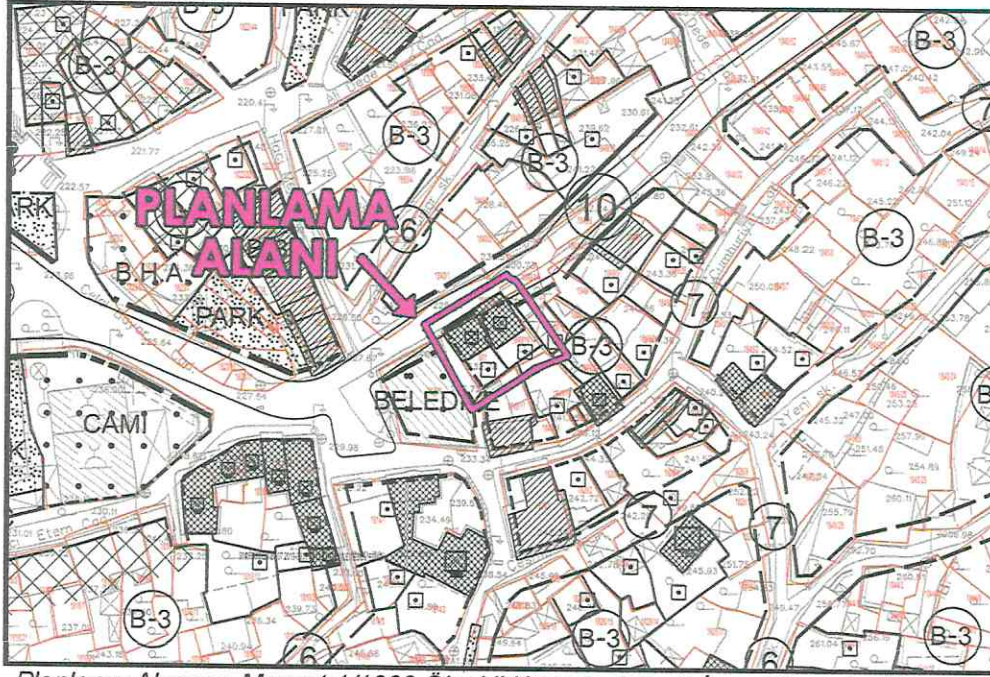


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu



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 27/09/2023 tarih, 12710 sayılı kararı ile 22/08/2023 tarih, 12569 sayılı kararına ilişkin hazırlanmıştır.

Umurbey Mahallesi, Y:601(E:7619) nolu parsel Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/03/2014 tarih ve 3078 sayılı kararı ile "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescillidir. 22/08/2023 tarihli ve 12572 sayılı karar ile rölevesi uygun görülen özel mülkiyetteki yapının tescilli yapı olarak gösterilmesine yönelik hazırlanan plan değişikliğinde tescilli yapının kuzey kısmının imar hattının önünde gösterilmesi nedeniyle yolda kaldığı tespit edilmiştir. Bu durumun 2863 sayılı Yasa'nın 18.maddesine aykırı ve tescilli yapıyı olumsuz etkileyeceği dikkate alınarak söz konusu taşınmazın kuzey cephesindeki imar hattının, taşınmazın kuzey cephe sınırı esas alınarak düzenlenmesi kararı alınmıştır.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanında kalan özel mülkiyette, 1849 ada, 16nolu (E:77/28) parsel üzerindeki yapı 84 envanter numarasıyla "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescillidir.



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20/02/2023 tarih ve 12071 sayılı kararı ile söz konusu yapının mail-i inhidam durumu ve rölevesi uygun bulunan yapıya ait hazırlanmış olan restitüsyon projesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun bulunmuştur.

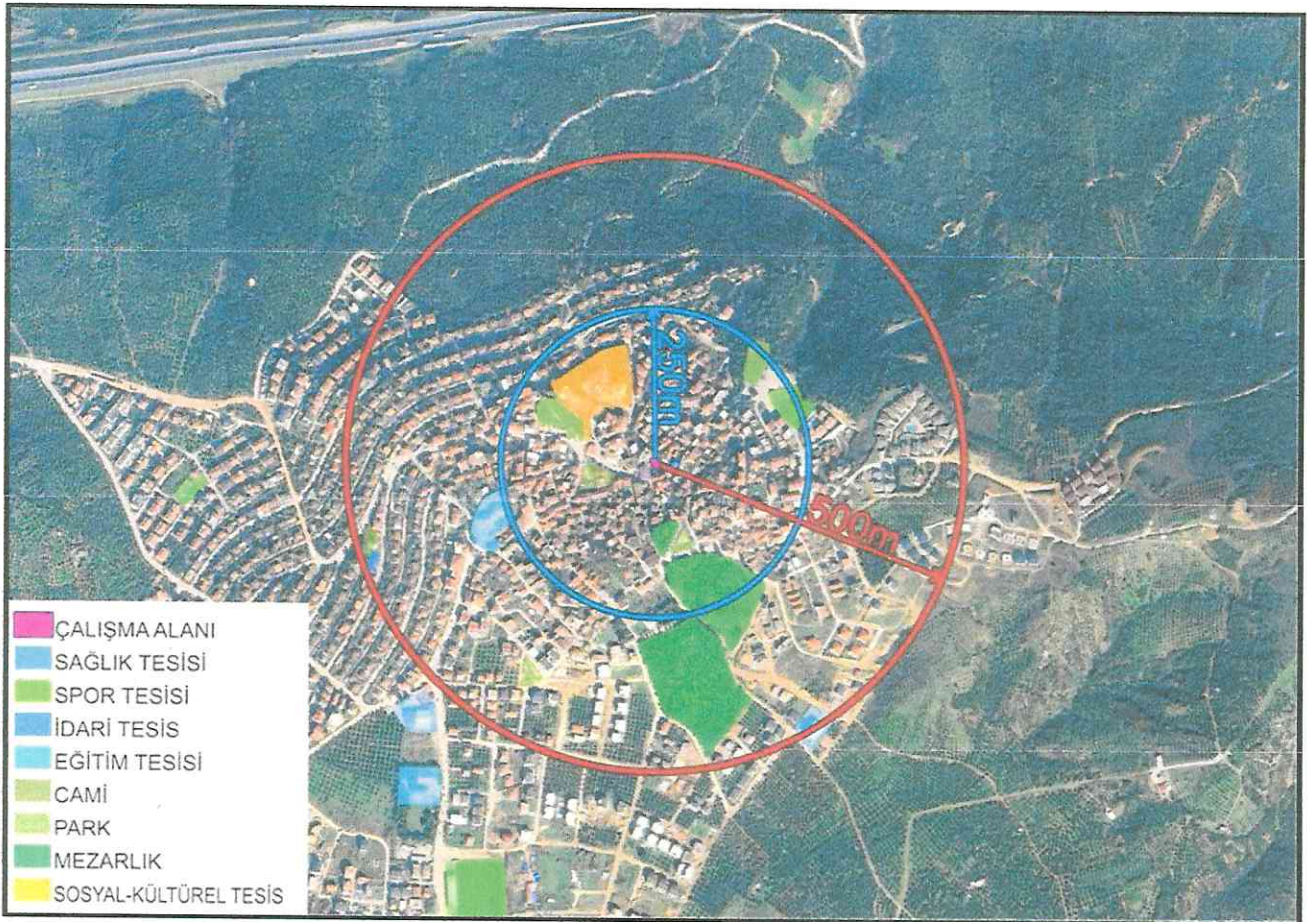
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22/08/2023 tarih ve 12569 sayılı kararı ile; yapının ihyasına yönelik hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurula iletilmesine, bu aşamada anılan ilke kararı gereğince taşınmazın başka bir amaçla kullanılamayacağına, plandaki imar hattının restitüsyon projesi esas alınarak tescilli yapı parselini koruyacak şekilde (ada, 16parcel) düzenlenmesine ve 1849 ada, 15 parselde yer alan tescil taramasının kaldırılmasını öngören plan değişikliğinin Kurula iletilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu karar uyarınca 1849 ada, 15-16 nolu parselleri kapsayan alanda koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet mezarlık, 1 adet sosyo-kültürel tesis, 3 adet park, 1adet idari tesis ve 1 adet cami alanı mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet mezarlık, 1 adet sosyo-kültürel tesis, 4 adet park, 1 adet idari tesis, 2 adet eğitim tesisi, 1 adet spor tesisi ve 2 adet cami mevcuttur.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

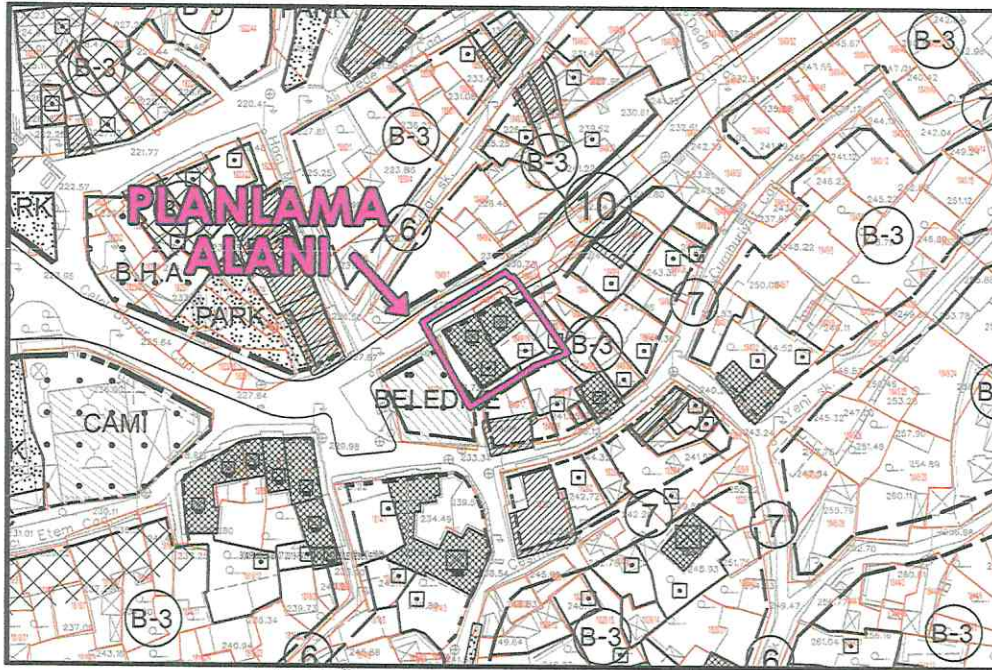
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI**Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile;**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22/08/2023 tarih, 12569 sayılı kararına istinaden Umurbey Mahallesi, 1849 ada 15nolu parselde yer alan tescil taraması kaldırılmış, 1849 ada, 16nolu parselin imar hattı restitüsyon projesi esas alınarak, tescilli yapı parselini koruyacak şekilde düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin bitişiğinde yer alan Y:601(E:7619) nolu parselde yer alan tescilli yapının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/09/2023 tarih ve 12710 sayılı kararı doğrultusunda, yapının kuzey ve batı cephelerindeki imar hatları, taşınmazın mülkiyet sınırları dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut Alanı (B-3)	236	234
Yol	16	18
Toplam	252	252



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22/08/2023 tarih, 12569 sayılı kararına istinaden aşağıda belirtilen plan notu getirilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun bulunması halinde geçerlidir.

Hazırlanan plan değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/09/2023 tarih, 12710 sayılı kararı ile 22/08/2023 tarih, 12569 sayılı kararı ve Gemlik Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlandığından, İmar Mevzuatı'na ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

