



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ  
334 ADA 326-327 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU GÜNEYİ  
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161018753

**Esin Mihçioğlu**  
Şehir Plancısı  
Oda Tescil No: 1611287  
Yeterlilik Grubu: 15/19/2010/17300  
V.N. 202222130 Nilüfer  
Tel: 0537 710 02 38

**MAHİR DAĞ**  
Katip Üye

**SEDAT ÖZER**  
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin  
12.06.2023 tarih ve 2023/79 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Mehmet Uğur SERTASLAN**  
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20/07/2022 tarih ve 916 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAS**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

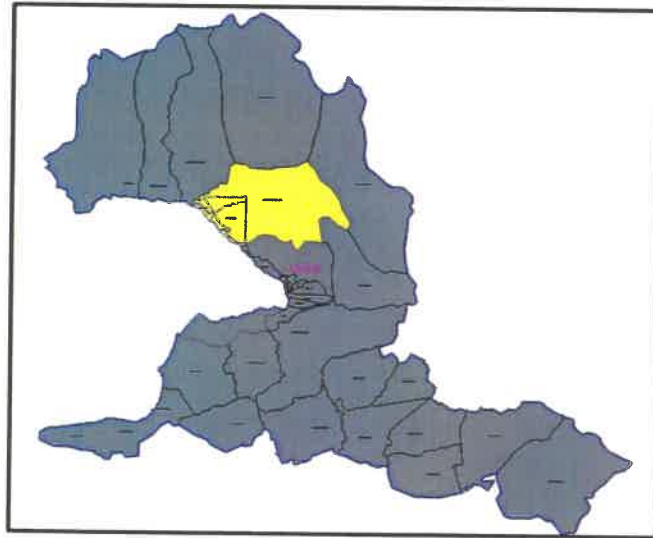
Plan Değişikliği, Gemlik Belediye Encümenininin 9.03.2023/180 sayılı yazısı, mevcut durum tespiti doğrultusunda, mevcut traфонun İmar Planına işlenmesi gerekçesiyle hazırlanmıştır. Plan değişikliği alanı 334 ada 326 ve 327 parselleri kapsamaktadır.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanı, Bursa, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesiinde yer 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. Küçükkumla Gemlik İlçesinin Mahallelerinden biri olup Gemlik merkeze 6km, Bursa şehir merkezine 38km uzaklıktadır.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi -Mahalleler

## 2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı; Bursa İli, Gemlik İlçe merkezinin kuzeybatısında, Küçükumla Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Gemlik İlçe merkezine mesafesi yaklaşık 3km'dir.

Plan Değişikliği alanı kuzeyinde Bursa-Armutlu İl yolu, güneyinde Çamlık Caddesi bulunmaktadır



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

**Gemlik Nüfus:**Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Gemlik İlçesi, Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 118.037 kişidir. Bu nüfusun 59.987'si erkek ve 58.050'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,82'si erkek, %49,18'i kadındır.

**Kumla Nüfus:**Planlama alanın yer aldığı kumla Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 5.995 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	<b>118.037</b>	59.987	58.050
2020	<b>115.404</b>	58.074	57.330
2019	<b>113.493</b>	57.427	56.066
2018	<b>111.488</b>	56.295	55.193
2017	<b>109.494</b>	55.263	54.231
2016	<b>107.139</b>	54.003	53.136
2015	<b>105.484</b>	53.148	52.336

*Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus*

**Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı:** 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.



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 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.

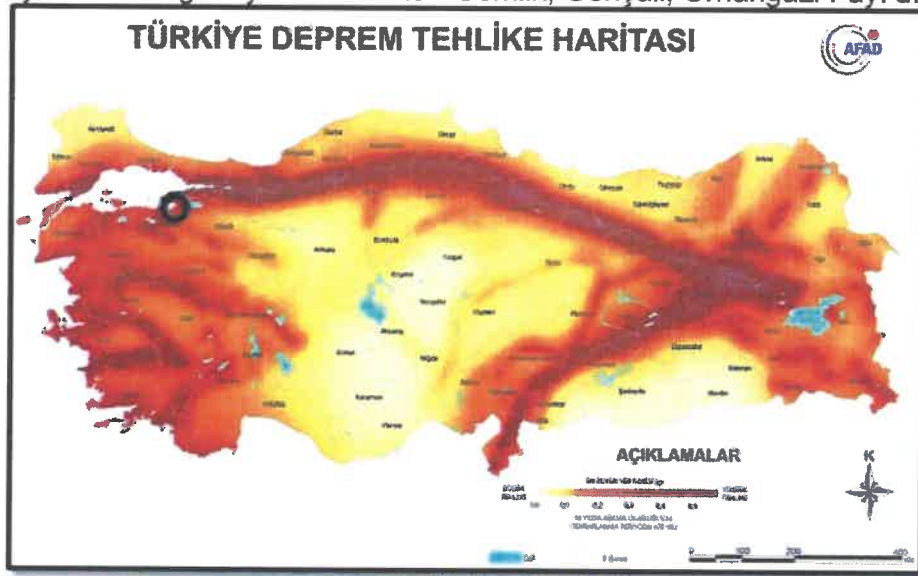


## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

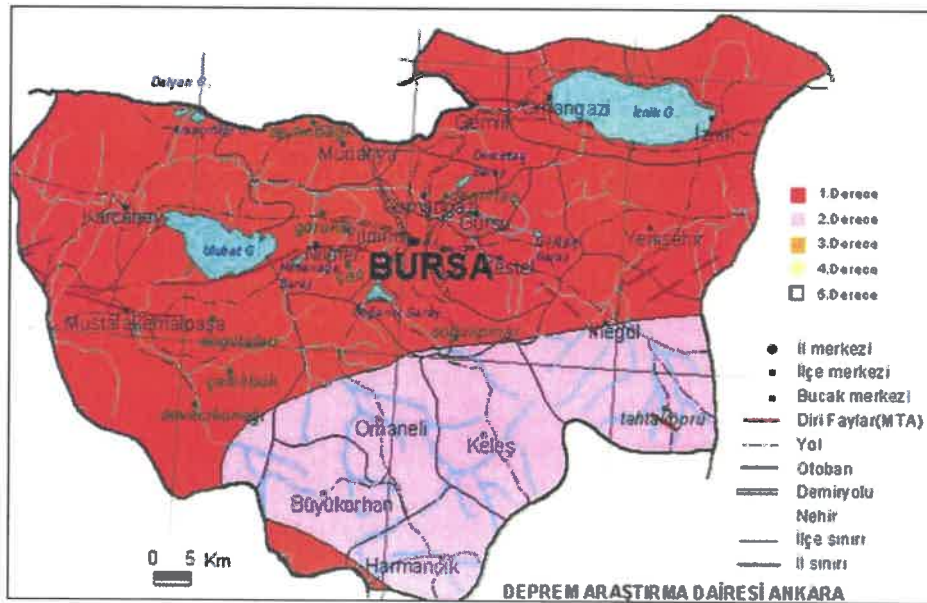
### 2.4.1. Depremsellik

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 magnitüdü 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.



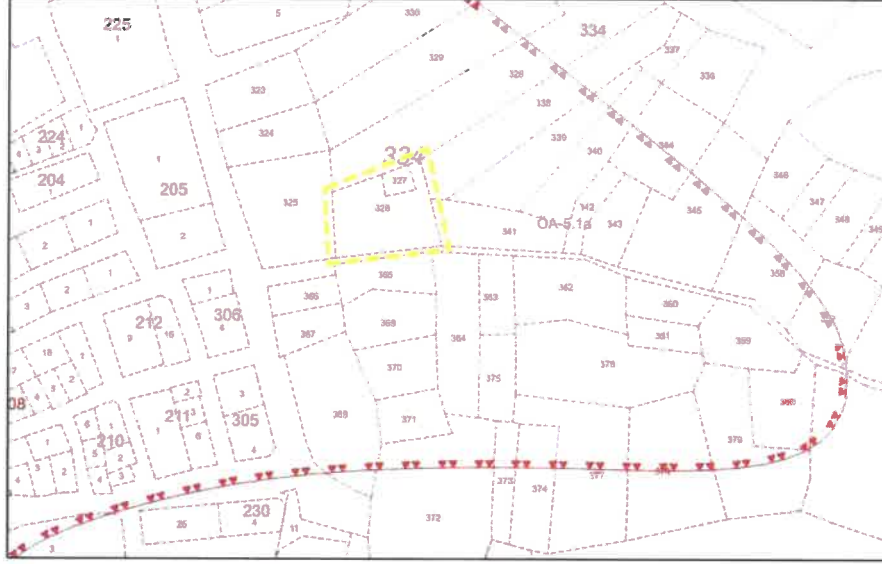
Şekil5:Türkiye Fay Haritası



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Gemlik İlçesi, Küçükkuşla mahallesi, 344 Ada 326-327 parseller "Önemli Alan 2.1 (ÖA-5.1a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.



Şekil7:Plan Değişikliği alanı jeoloji Haritası

### Önemli Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon ve Sanayi Karşısı mevkiindeki Kurbandağı Formasyonu rezidüeline ait zeminlerin hâkim olduğu, düşük eğimli (%0- %10) sahalardır. Alüvyon alanlarda ve Kurbandağı Formasyonu rezidüeline şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, şişme, oturma, taşma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşma 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.
- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır.
- Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

### 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. Diğer Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından 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 eğimlidir. Arazi eğilim yönü doğudan batıya doğrudur. Arazinin eğimi %3-4 aralığındadır. Arazideki kot değerleri kuzeyde 4.23-, güneyde 3.32m arasında bulunmaktadır



Şeki8: Planlama Değişikliği alanı Eğim Haritası



## 2.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI ARAZİ KULLANIMI

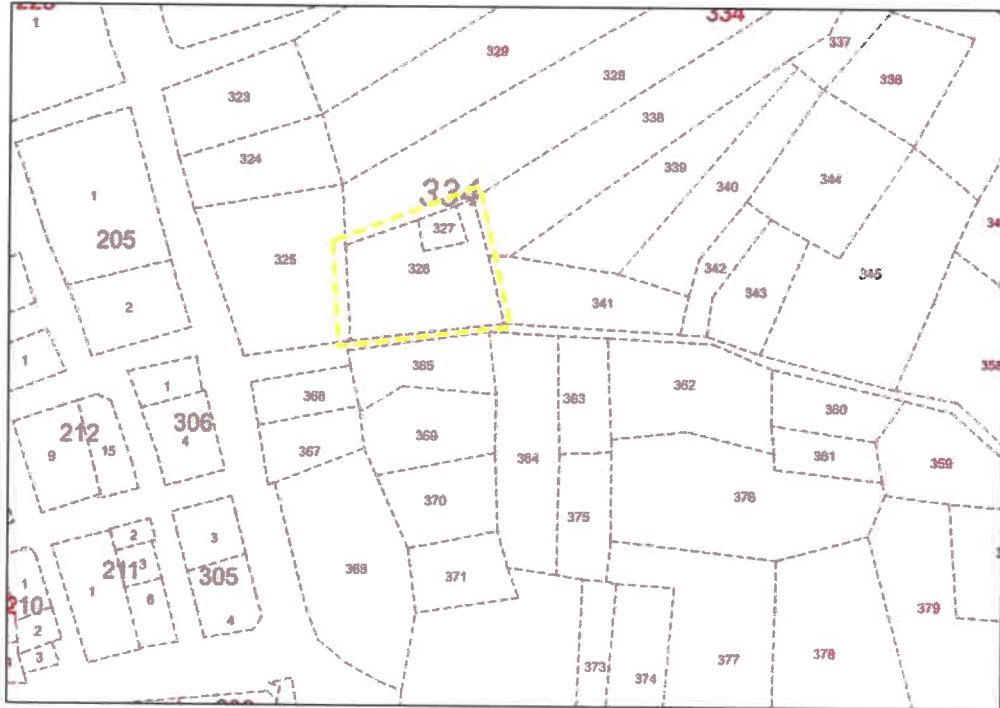
Plan Değişikliği Alanı Küçükumla Mahallesi, 334 Ada 326-327 Parsellerde mevcut trafo yapısı bulunmaktadır. Alanın çevresi mevcut ve gelişme konut alanıdır.



Şeki9:Plan Değişikliği Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

## 2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Küçükumla, 334 Ada 326 parsel şahıs,327 parsel TEDAŞ mülkiyetindedir.

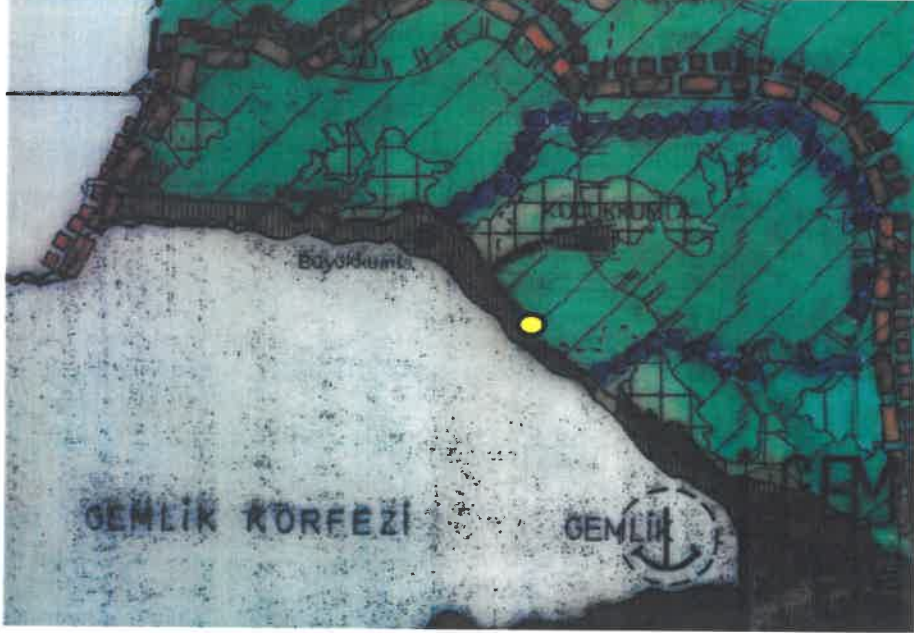


Şeki10:Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

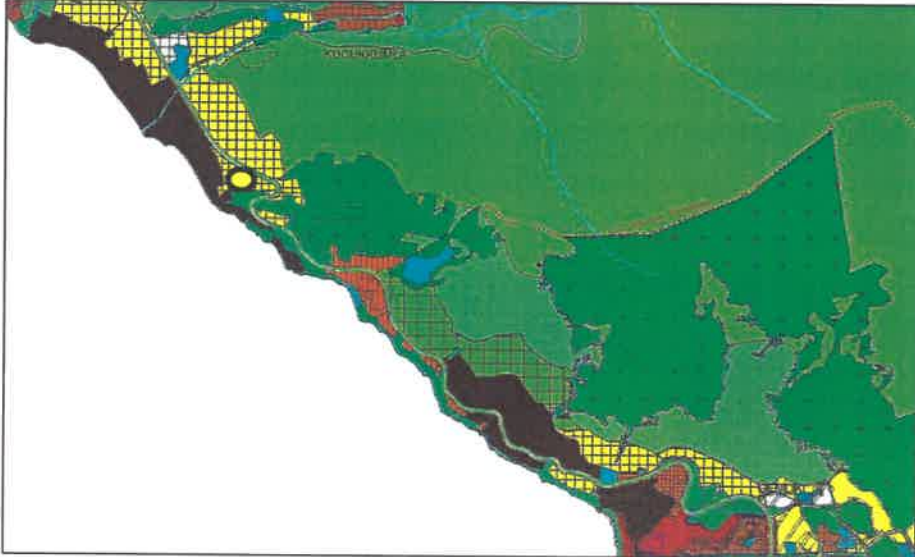
Plan Değişikliği Alanı 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde kalmaktadır.



Şekil11:Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

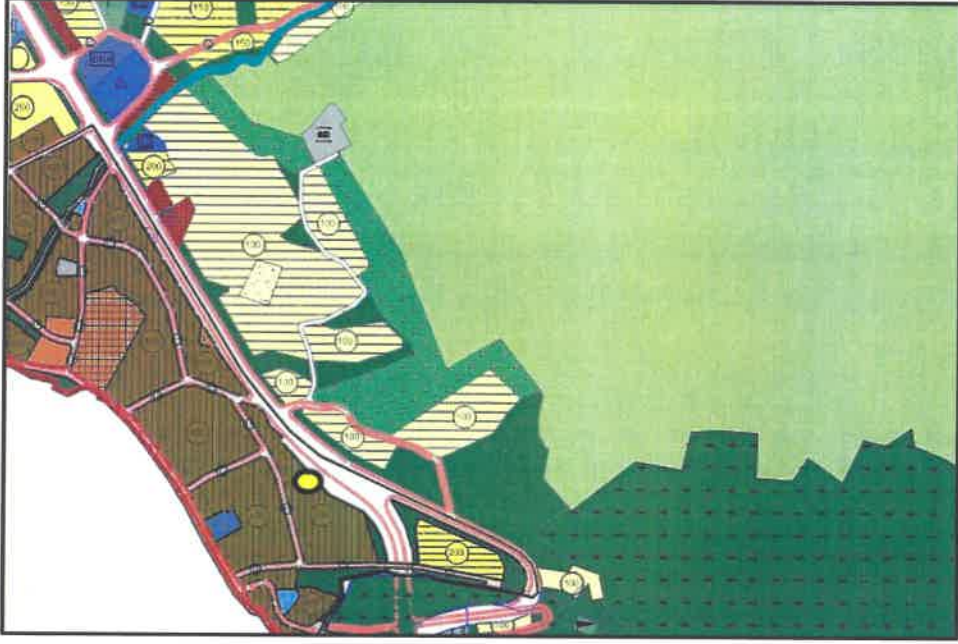
Plan değişikliği alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda gelişme konut alanları kapsamında kalmaktadır.



Şekil12:Plan Değişikliği Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

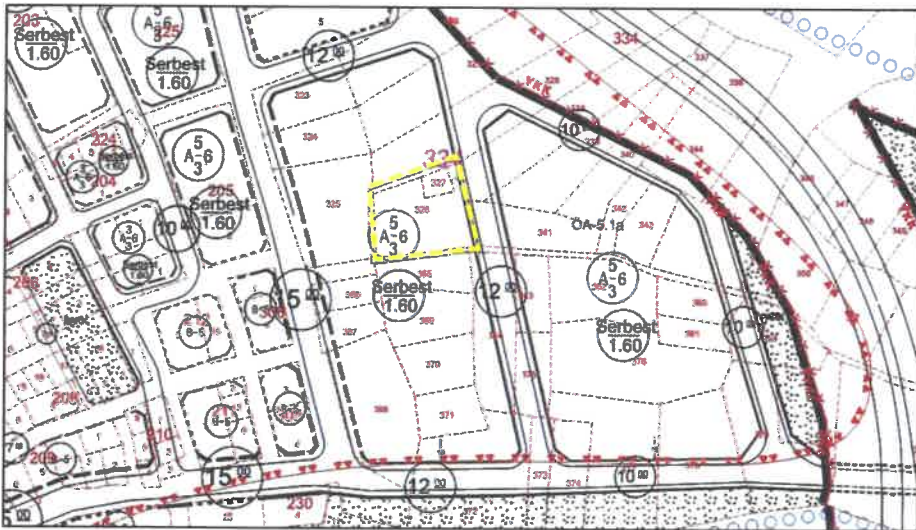
### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Değişikliği alanı,28.05.2021/830 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 Ölçekli Bursa,Gemlik ilçesi, Küçükkuşla Mahallesi 1/5000 ölçekli Küçükkuşla Nazım İmar Planı "Meskun Konut Alanı' , alanında kalmaktadır.



### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliği alanı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 140 sayılı kararı,Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 tarih ve 811 sayılı kararı ile onaylanan Küçükkuşla Karayolu Güneyi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında konut alanında kalmaktadır.



Şekil14:Plan Değişikliği Alanı'nın Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

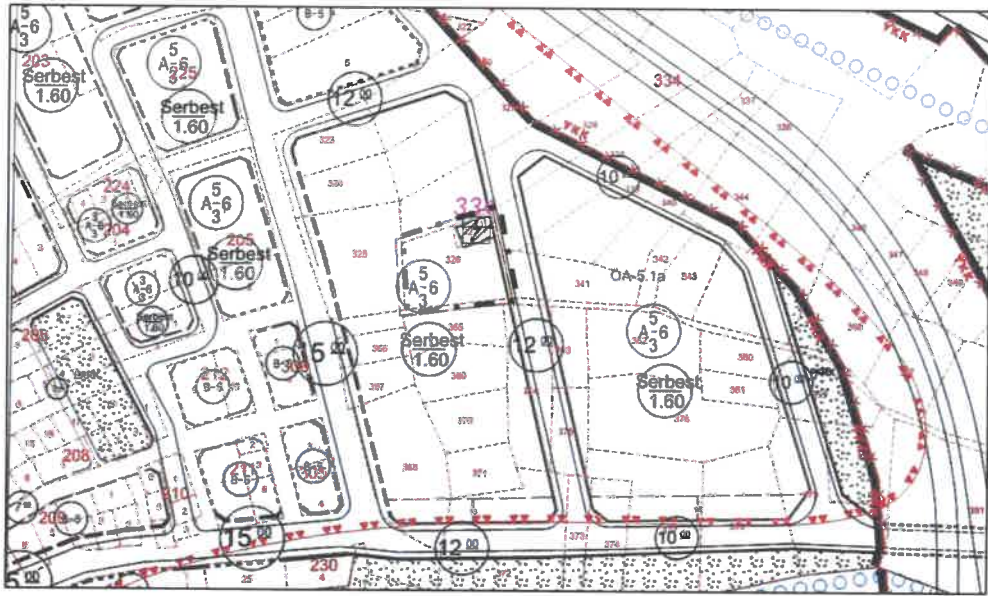
### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, Gemlik Belediye Encümeninin 9.03.2023 /180 sayılı yazısı, mevcut durum tespiti doğrultusunda mevcut trafo alanının İmar Planına işlenmesi gerekçesiyle hazırlanmıştır.

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan Değişikliği 334 ada 326-327 parseller kapsamında yapılmış, onaylı İmar Planında konut alanı olan mevcut trafo alanının olduğu alan 116.82 m<sup>2</sup> trafo alanı olarak düzenlenmiştir



Şekil15: Plan Değişikliği (Küçükkumla 334 ada 326-327 no'lu parseller)

#### Plan değişikliği Arazi kullanım Tablosu





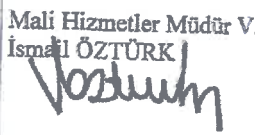

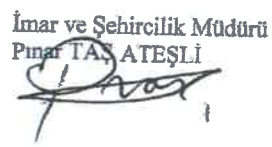
KULLANIM	ONAYLI PLAN (m <sup>2</sup> )	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	1.100,69	983,87
Trafo Alanı		116,82
Toplam	1.100,69	1.100,69

Tablo2: Plan Değişikliği Arazi kullanım Tablosu

Esin Mihçioğlu

Şehir plancısı

T.C.  
GEMLİK BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

<b>Karara Esas Olan Evrağın</b>			
<b>Karar No : 180</b>	<b>Gün.No :10 / 42</b>	<b>Gel.No :115.01.07-54007</b>	<b>Dairesi : İMAR VE</b>
<b>Karar Tar:09/03/2023</b>	<b>Gün.Tar:09/03/2023</b>	<b>Gel.Tar:23/02/2023</b>	<b>ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</b>
<b>KONUSU</b>			
Gemlik Belediye Encümeninin 08.12.2022 tarih ve 810 sayılı kararı ile askıya çıkan Küçükumla Karayolu Güneyi 32. Etap 18. Madde Uygulaması hakkında verilecek kararın belirlenmesi.			
<b>ENCÜMEN BAŞKANI:</b> Zeynep AKIŞ SERİNTÜRK			
<b>ENCÜMEN ÜYELERİ:</b> Nihat ÇETİN, Sedat ÖZER, Oğuz HANÇER, Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK, Yazı İşleri Müdürü Faruk BİLGİLİ, İmar ve Şehircilik Müdürü Pınar TAŞ ATEŞLİ			
Başkanlık Makamından 09/03/2023 günü Encümenimize havale edilmesi üzerine, evrak okunarak yapılan görüşme sonucunda;			
"İlgi: 07.02.2023 tarih ve 3710 kayıt numaralı dilekçe.			
İlgi sayılı dilekçe ile belirtilen hususlara istinaden Küçükumla Karayolu Güneyi 32. Etap 18. Madde Uygulaması hakkında verilecek kararın belirlenmesi işlemlerinin, 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre değerlendirilmesini, uygun görülmesi halinde, düzenleme sınırı, parselasyon planı, dağıtım ve tahsis cetvellerinin kabul edilerek bir ay süre ile askıya çıkarılması ve askı süresinin bitiminde kontrol ve tescil işlemlerinin yapılabilmesi için Kadastro Müdürlüğüne gönderilmesi için gerekli encümen kararının alınması hususunda,			
Emir ve müsaadelerinize arz ederim." Denilmekte olup;			
<b>Konunun Encümenimizde görüşülmesi sonucunda:</b> Gemlik Belediye Encümeninin 08.12.2022 tarih ve 810 sayılı kararı ile askıya çıkan Küçükumla Karayolu Güneyi 32. Etap 18. Madde Uygulamasının iptal edilmesine, imar planında şuyulandırma sınırı içerisinde imar adasında kalan mevcut trafoyun, planda trafo yeri olarak plana işlenmesine yönelik plan değişikliği çalışmalarının başlatılmasına,			
İşin gereği ve takibi için İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine. 09.03.2023 tarihli toplantısında mevcudun oy birliği ile karar verildi.			
 Encümen Başkanı Zeynep AKIŞ SERİNTÜRK	 Encümen Üyesi Nihat ÇETİN	 Encümen Üyesi Sedat ÖZER	 Encümen Üyesi Oğuz HANÇER
 Mali Hizmetler Müdür V. İsmail ÖZTÜRK	 Yazı İşleri Müdürü Faruk BİLGİLİ	 İmar ve Şehircilik Müdürü Pınar TAŞ ATEŞLİ	