



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA, GEMLİK İLÇESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİNDE,  
KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN ASKI İTİRAZLARI  
DOĞRULTUSUNDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**



**DEVİNGEN**

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN VE TİC LTD. STİ.  
Atınova Mh.Fuar Cd Butun Plaza No 63 İc Kapı No 1003  
Tel:(0 224) 211 14 92 Fax 211 14 93 Osmangazi BURSA  
Tic.Sic.No: 44795 Mersis No 029 400 474 550 0011  
ULUDAĞ V.D. 294 004 7455

**Saim FİLOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Orta Sicil No: 10581

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
17/11/2022 tarih ve 1481 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK  
MÜHÜR BULUNDU**

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

GEMLİK BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA MAHALLELERİNDE  
KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR)  
HAZIRLANMASI İŞİ

**KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR  
PLANINA İLİŞKİN ASKI İTİRAZLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



HAZİRAN, 2022

**GEMLİK BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KÜÇÜKKUMLA, KUMLA ve BÜYÜKKUMLA MAHALLELERİNDE  
KUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ve UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 235 HEKTAR)  
HAZIRLANMASI İŞİ

**KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR  
PLANINA İLİŞKİN ASKI İTİRAZLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2022

**PROJE KOORDİNATÖRÜ**

**Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

**Pınar TAŞ ATEŞLİ – İmar ve Şehircilik Müdürü**  
**Hande ASLAN – Şehir Plancısı**

**ÇALIŞMA EKİBİ**

**DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ**

**Hasan ŞAHİNTÜRK – Şehir Plancısı-Şirket Müdürü**  
**Saim LELOĞLU – Mimar- A Grubu Şehir Plancısı-Şirket Müdürü**  
**Hakan TÜRKAN – Şirket Müdürü**

**Planlama Ekibi**

**Aysun ÜNAL AYAS – Y.Şehir Plancısı**  
**Esra ABİ TARI – Şehir Plancısı**  
**Gizem ERGENE – Şehir Plancısı**  
**Onur İlker ÖZDEMİR – Şehir Plancısı**  
**Beste SUCU YAVUZ – Şehir Plancısı**

**Mimarlık Ekibi**

**Fatih Enes AKDEMİR – Mimar**

**Harita Ekibi**

**Zekeriya ŞAHİNTÜRK – Harita Mühendisi**  
**Ebubekir AKBULUT – Harita Teknikeri**

## İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ.....	4
AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM .....	6
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME .....	7
1. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER .....	9
1.1. ÇALIŞMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	9
1.2. İL İDARI BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARI BÖLÜNÜŞ .....	9
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR .....	11
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	11
2.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI .....	11
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	12
2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	13
2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
3. GEREKÇE .....	15
4. ASKI İTİRAZLARI DOĞRULTUSUNDA GEMLİK BELEDİYESİNCE ALINAN PLAN KARARLARI .....	16
4.1. KONULARI KAPSAMINDA İTİRAZLAR .....	23
4.2. HESAPLAR.....	38
5. ASKI İTİRAZLARI DOĞRULTUSUNDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER..	46
5.1. HESAPLAR.....	49
6. PLAN HÜKÜMLERİ .....	53
GENEL HÜKÜMLER .....	53
ÖZEL HÜKÜMLER.....	56
ASKI SÜRECİNDE ELDE EDİLEN KURUM GÖRÜŞLERİ.....	58
<b>TABLO LİSTESİ</b>	
Tablo 1. Askı İtirazları Liste .....	16
Tablo 2. Konularına Göre Askı İtirazları .....	23
Tablo 3. Plan Değişikliği Onama Sınırları Kapsamında Alan Dağılımı .....	41
Tablo 4. Askıdaki Plan ve Öneri Plan Nüfus Dağılımı .....	42
Tablo 5. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi.....	43
Tablo 6. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan ve Askı İtirazları Sonrası İlçesince Uygun Görülen Planların Alan Dağılımı .....	45
Tablo 7. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan ve Askı İtirazları Sonrası Öneri Planların Nüfus Hesabı.....	45
Tablo 8. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi.....	45
Tablo 9. Red Olan Askı İtirazları Liste.....	46
Tablo 10. Plan Değişikliği Onama Sınırları Kapsamında Alan Dağılımı .....	49
Tablo 11. Plan Değişikliği Onama Sınırları Kapsamında Nüfus Değişimi .....	49
Tablo 12. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan, Askı İtirazları Sonrası İlçesince Uygun Görülen ve BBB'nce Onanan Planların Alan Dağılımı .....	51
Tablo 13. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan, Askı İtirazları Sonrası İlçesince Uygun Görülen ve BBB'nce Onanan Plan Nüfusları .....	52
Tablo 14. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi.....	52
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b>	
Şekil 1. Çalışma Alanının Konumu.....	9
Şekil 2. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları .....	10
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan .....	11
Şekil 4. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı .....	12
Şekil 5. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	12
Şekil 6. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	13

Şekil 7. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı .....	14
Şekil 8. Tablo 1'de Açıklanan 18 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan.....	24
Şekil 9. Tablo 1'de Açıklanan 18 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği.....	24
Şekil 10. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8, 9 ve 14 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan .....	25
Şekil 11. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8, 9 ve 14 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	26
Şekil 12. Tablo 1'de Açıklanan 2 ve 3 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan.....	27
Şekil 13. Tablo 1'de Açıklanan 2 ve 3 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	27
Şekil 14. Tablo 1'de Açıklanan 50 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan.....	29
Şekil 15. Tablo 1'de Açıklanan 50 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği.....	29
Şekil 16. Tablo 1'de Açıklanan 1, 11, 22, 23, 24, 27, 28, 40, 41, 59 ve 83 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan.....	31
Şekil 17. Tablo 1'de Açıklanan 1, 11, 22, 23, 24, 27, 28, 40, 41, 59 ve 83 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	31
Şekil 18. Tablo 1'de Açıklanan 26 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	32
Şekil 19. Tablo 1'de Açıklanan 58 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	33
Şekil 20. Tablo 1'de Açıklanan 70 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	33
Şekil 21. Tablo 1'de Açıklanan 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 ve 82 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği.....	34
Şekil 22. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Korunma Sınırı İşlenen Alan.....	35
Şekil 23. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Korunma Sınırı İşlenen Alan Plan Değişikliği .....	35
Şekil 24. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Teknik Altyapı Alanları .....	36
Şekil 25. Tablo 1'deki 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Teknik Altyapı Alanları Askı Sonrası Plan Değişikliği.....	36
Şekil 26. Tablo 1'deki 87 Sayılı İtiraza Konu Teknik Altyapı Alanları ve Askı Sonrası Plan Değişikliği.....	36
Şekil 27. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Teknik Altyapı Alanları ve Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	37
Şekil 28. 2001 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı.....	39
Şekil 29. 22.09.2021 - 21.10.2021 Tarihlerinde Askıya Çıkan Uygulama İmar Planı.....	40
Şekil 30. Askı İtirazları Sonrası Öneri Uygulama İmar Planı .....	40
Şekil 31. Öneri Açık Spor Alanı .....	42
Şekil 32. 2001 Onaylı Uygulama İmar Planında Park Olarak Planlanan Zeytinlik Alanlar .....	43
Şekil 33. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8 ve 9 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan .....	47
Şekil 34. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8 ve 9 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği .....	47
Şekil 35. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8 ve 9 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince Red Olan Askı İtirazları Sonucu Onaylanan Plan.....	48

#### RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme .....	7
Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme .....	8

## **AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM**

### **AMAÇ**

Bu açıklama raporundaki amaç; Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkuşla, Kumla ve Büyükkuşla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşi kapsamında, Küçükkuşla Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na, askıda bulunduğu süre olan 22.09.2021 - 21.10.2021 tarihleri arasında ve sonrasında yapılan askı itirazlarının değerlendirilmesi ve yapılan değerlendirmelerin aktarılmasıdır.

### **KAPSAM**

Küçükkuşla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na ilişkin 22.09.2021-21.10.2021 askı tarihleri arasında 86 adet askı itirazı yapılmış ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve DSİ'nin 1. Bölge Müdürlüğü'nün planlama alanına ilişkin iletilen kurum görüşlerine istinaden imar komisyonunca bu konuya ilişkin de düzenlemeler yapılmıştır. Böylelikle toplam itiraz sayısı 87 adet olarak değerlendirilmiştir. Yapılan plan değişiklikleri askı itirazları ve kurum görüşleri kapsamında alınan kararlar neticesinde düzenlenen alanlardır.

### **PROJENİN AMACI**

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesi sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; mevcut dokunun karakterini bozmadan koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmektir.

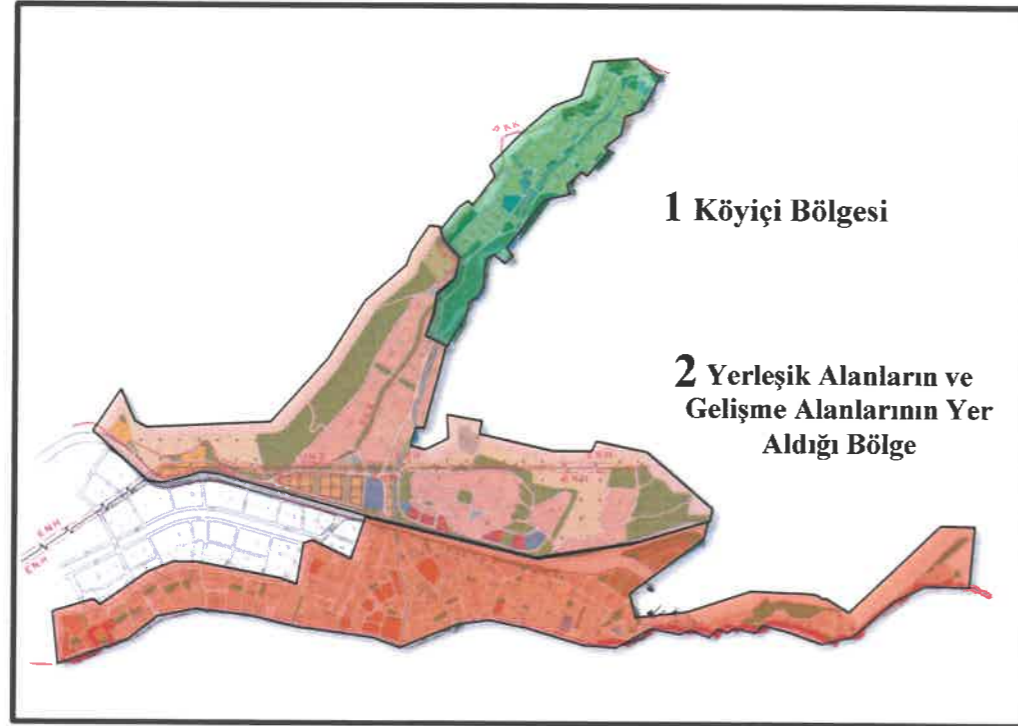
Alanda ekolojik dengenin korunması ve hem sosyo – ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.

Plana yapılan askı itirazları da projenin aktarılan amaçları ve hedefleri çerçevesinde değerlendirilmiştir.

## İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Küçükkumla, Kumla Ve Büyükkumla Mahallelerinde Kumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 235 Hektar) Hazırlanması İşine ilişkin planlama çalışmaları alanı öncelikli olarak iki ayrı bölgeye bölerek hazırlanmıştır. Alan üç farklı dokudan oluşmaktadır. Bu dokular köyünde görülen organik doku, karayolu kuzeyinde görülen sonradan gelişen kent dokusu ve karayolu güneyindeki yerleşik alan dokusudur. Organik dokunun yer aldığı alanda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından sivil mimari örneği olarak tescillenecek nitelikte yapıların bulunduğu ve bu yapılarla dair tescil çalışmalarının yapıldığı tarafımıza şifahi olarak iletilmiştir. Organik dokuya dair tescil çalışmalarının tamamlanması plan süreci açısından oldukça önemlidir ve organik doku ya dair ayrıntılı çalışmalar yapılması gerekmektedir. Bu nedenle alan organik doku ve gelişme ve yerleşik alan dokusu olarak iki farklı bölge için ayrı planların üretilmesi Gemlik Belediyesi'nce teklif edilmiştir. Yukarıda aktarılan sebeplerden dolayı da planlama alanı Köyiçi Bölgesi ve Yerleşik Alanların ve Gelişme Alanlarının Yer Aldığı Bölge olarak ikiye ayrılmıştır. Bölge Sınırlarını gösteren resim aşağıda yer almaktadır (Resim 1).

Resim 1. İmar Planındaki 1. Bölgeleme



Yerleşik alanlar ve gelişme alanlarını içeren Köyiçi Bölgesi dışında kalan 2 Nolu bölgenin de kendi içerisinde üç ayrı bölgede çalışılması Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu tarafından talep edilmiştir. Bu alanlar; Kumla Karayolu Kuzeyi Planlama Alanı, Kumla Karayolu Güneyi Planlama ve Büyükkumla 4,7 ha Planlama Alanı'dır (Resim 2). Bu alanları birbirinden farklılaştıran ve ayrı planlanmasındaki gerekçeler şunlardır:

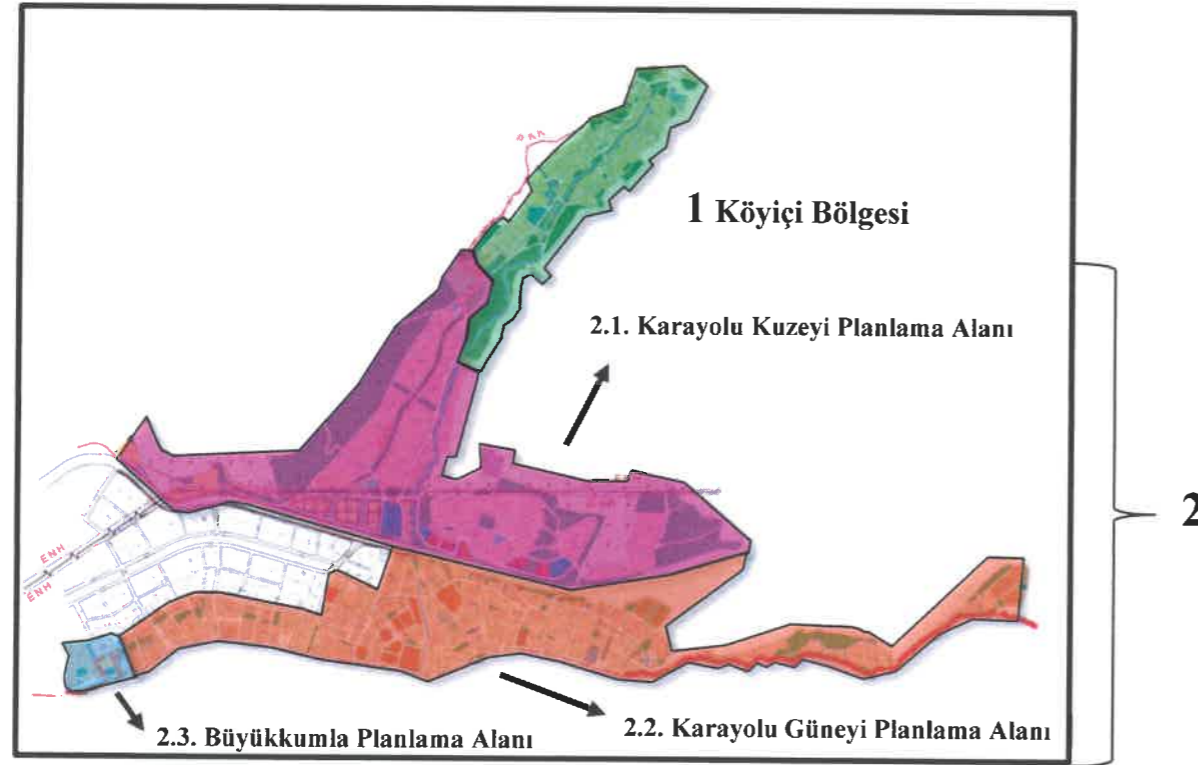
- Karayolu Kuzeyi gelişme konut alanlarından oluşan henüz yapılaşmanın başladığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge genellikle daha önce imar uygulaması görmemiş kök parsellerden oluşan ve yapılaşmanın henüz birkaç parselde gerçekleştiği bir alan olduğundan plan onaylandıktan sonra İmar Kanunu'nun 18. Maddesi bağlamında hızlıca imar



uygulamasının yapılıp yasal olarak yapılaşmaya başlanabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle diğer alanlara dair yapılabilecek itirazlar ya da sıkıntılardan etkilenmemesi adına gelişme konut alanlarının ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.

- Karayolu Güneyi neredeyse tamamının yapılaştığı alanları barındıran bölgedir. Bu bölge deprem riski yüksek olan Gemlik İlçesi içerisinde oldukça yoğun yapılaşmış ve sağlıksız yapı stoğunu barındırmaktadır. Dolayısıyla öncelikli olarak bu alana dair imar planının kentsel dönüşüm kapsamında ayrıntılı olarak çalışılması gerekmektedir. Bu alanın radikal müdahalelerle yapı stoğunu yenilemeye yönelik olarak revize edilmesi gereken ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.
- Büyükkumla ise mevzi imar planları üzerinden uygulama imar planı revize edilecek ve ilave uygulama imar planı üretilecek bölgedir. Bu bölgenin bazı kısımlar ilk olarak 1988 ve 1991 yıllarında planlanmıştır. Bazı kısımları ise hala plansız alanlardır. Bu alan da ilave imar planı üretileceği için diğer alanlardan farklılaşmaktadır. Revize+ilave uygulama imar planı üretilecek bir alan olduğundan ayrı bir plan olarak onanmasına karar verilmiştir.

Resim 2. İmar Planındaki 2. Bölgeleme



Bu rapor kapsamında "Küçükumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" açıklanacaktır.



Şekil 2. Çalışma Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Belediye Arşivi ve Ofis Çalışmaları (2018)

## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

### 2.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, "Mevcut Kentsel Yerleşimler", "Orman Alanları" ve "Özel Mahsül Alanları" olarak gösterilmiştir. Şekil 22'de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

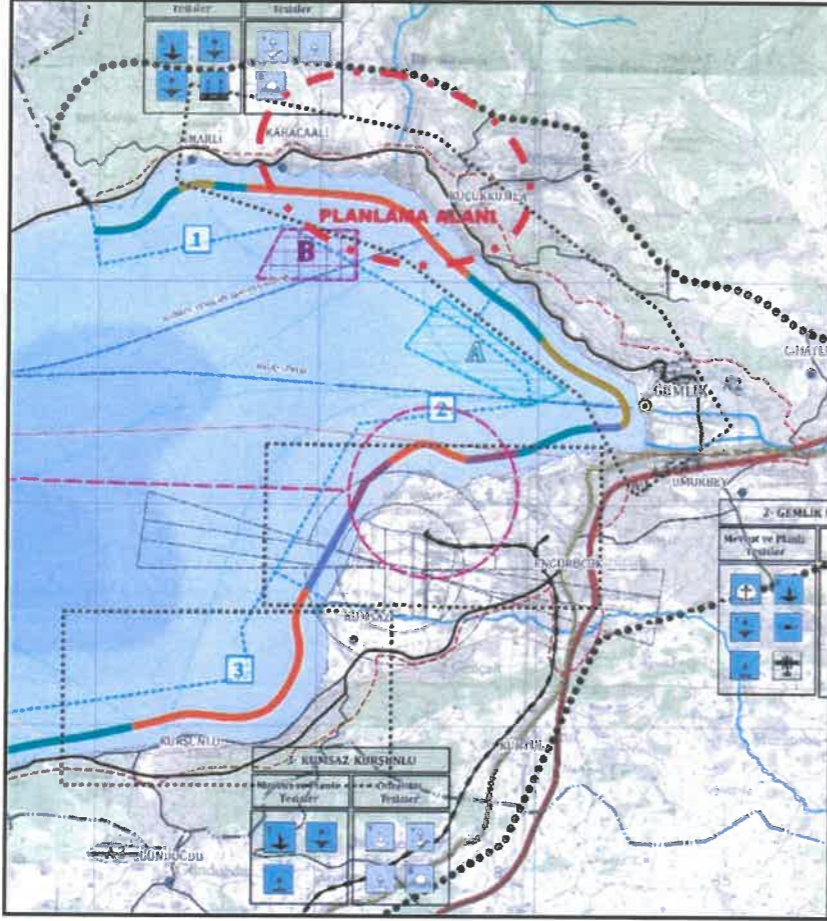
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



### 2.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan "Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı" içerisinde bulunmaktadır. Kumla, Büyükkumla ve Küçükumla alt bölgesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden ilk bölge olan Narlı-Karacaali-Küçükkumla alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; "Yat Limanı, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri"dir. Ayrıca "Tehlikeli Madde Taşıyan Gemilerin Demirleme Sahası" olarak da tanımlanmıştır. Şekil 23'de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

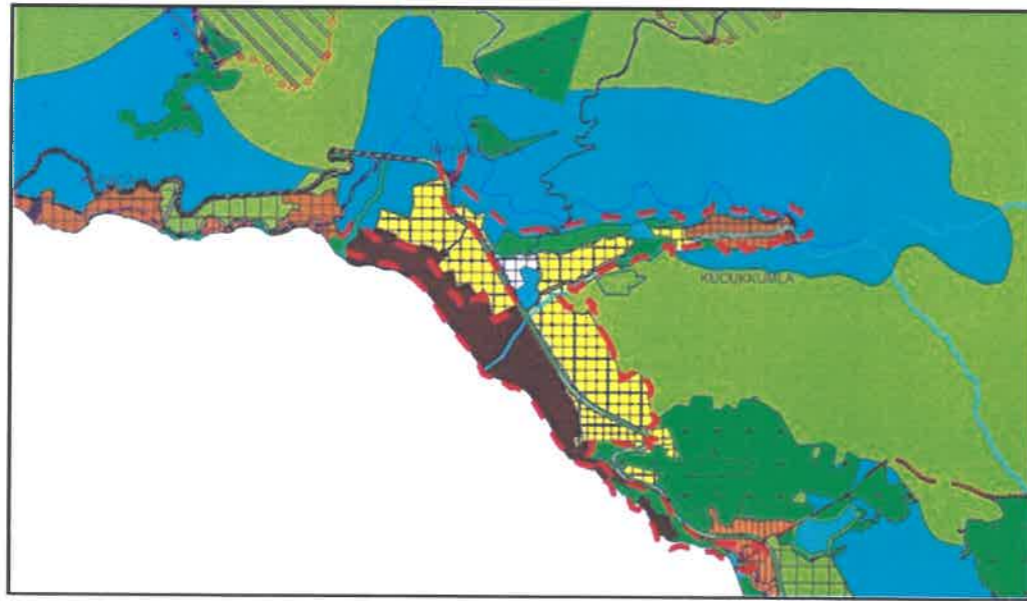
Şekil 4. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



### 2.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Küçük Sanayi Sitesi, Ağaçlandırılacak Alanlar, Park Alanları ve Donatı Alanları" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 24'te verilmiştir.

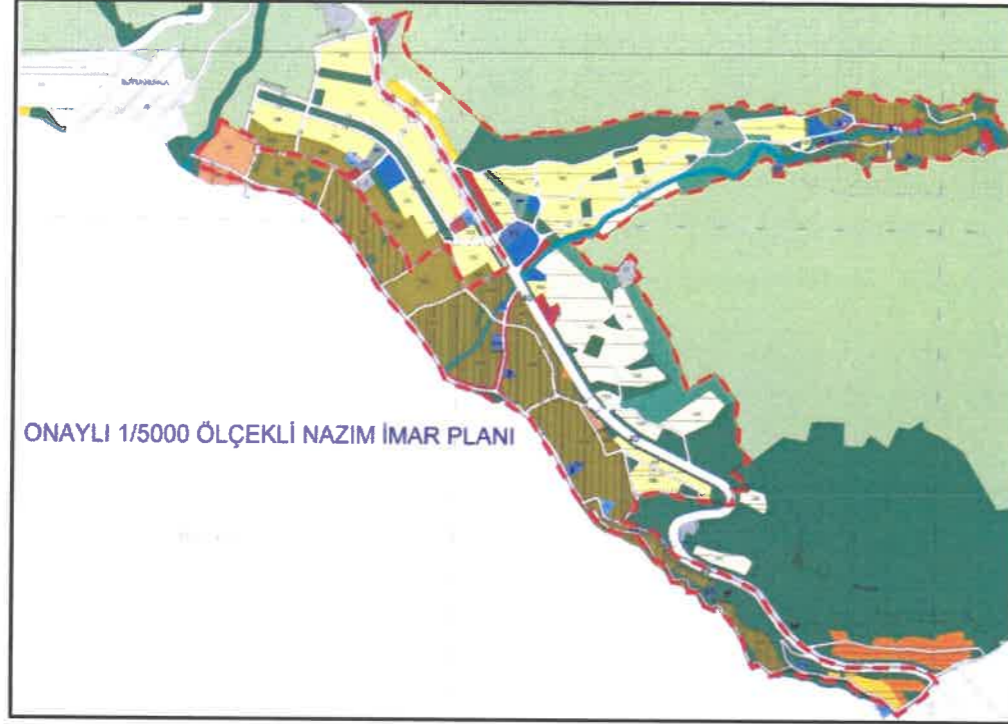
Şekil 5. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



#### 2.4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Kumla Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı-100 kişi/ha., Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı-150 kişi/ha.,200 kişi/ha., Tali İş Merkezi, Günübirlik Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt Alanı, Küçük Sanayi Sitesi, Ağaçlandırılacak Alan, Orman Alanı, Park Alanı, Tarım Alanı, Dere Alanları, Su Deposu ve Donatı Alanları" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 25'te verilmiştir.

Şekil 6. Gemlik Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



#### 2.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına günümüze kadar yapılmış olan tüm planlar incelenmiştir. Tarihsel süreçte alana ilişkin onaylı 1/1000 uygulama ve mevzi imar planları bu bölümde aktarılmıştır.

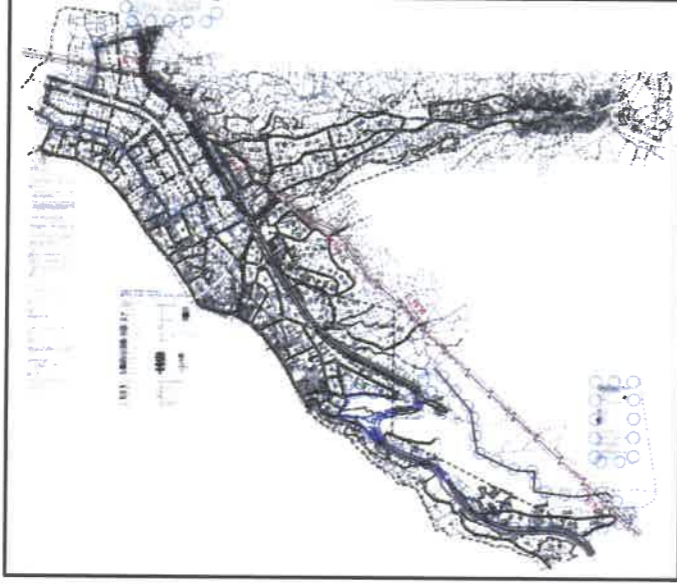
##### **16.03.1988 tarih ve 988/10 sayılı Kumla Belediye Meclisi kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçük Kumla (Bursa) İmar Planı**

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı ve karayolu kuzeyinde yer alan ekilen ve ağaçlık alanlar hariç alanın kalanını kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Küçük Kumla İmar Planı Kumla Belediye Meclisi tarafından 16.03.1988 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'da verilmektedir.

##### **23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçük Kumla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçük Kumla (Bursa) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı**

Planlama alanının Büyükkumla Mahallesi'nde bulunan kısmı hariç tamamını kapsayan 1/1000 Ölçekli Küçük Kumla Revizyon ve İlave İmar Planı 23.02.2001 tarih ve 51 sayılı Küçük Kumla Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Gemlik Belediyesi arşivinden temin edilmiştir. Bahse konu plana ilişkin bulunan plan paftalarının birleştirilmiş Pafta 28/A'de verilmektedir.

Şekil 7. 23.02.2001 Tarih ve 51 Sayılı Küçükkuşla Belediye Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Küçükkuşla (Bursa)  
Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



### 3. GEREKÇE

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi sınırlarında karayolu kuzeyinde gelişme konut alanlarının bulunduğu bölgede H22A03D1A, H22A03D1B, H22A03D1C, H22A03D2D, H22A03A4C, H22A03A3D, H22A03A4D, H22A02B3B, H22A02B3C ve H22A03D1D paftalarda kalan muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih 141 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nde ise 12.08.2021 tarih 1142 sayılı karar ile 7 paftada değişiklik yapılarak onaylanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan söz konusu plan ilçe belediyesince 22.09.2021 - 21.10.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Askıya çıkarılan Küçükkumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına dair askı süresince 86 adet itiraz yapılmıştır. Tüm itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek düzenleme yapılması gerekli alanlar belirlenmiştir.

Bunlara ek olarak imar komisyonunca da kurum görüşlerine istinaden bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 22/09/2020 tarihli ve 9825 sayılı karara istinaden Korunma Alanı Sınırı ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattıdır. Bu veriler de revizyon uygulama imar planına işlenmiştir. Derivasyon hattına istinaden teknik altyapı alanları belirlenmiştir.

Yapılan itirazlar ve kurum görüşleri Gemlik Belediyesi imar komisyonunca değerlendirilerek 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda plan değişiklikleri yapılması gerekliliği doğmuştur.

Gemlik Belediyesince uygun bulunan düzenlemeler Bursa Büyükşehir İmar Komisyonunca da değerlendirilmiş ve belediye meclisininin 17/11/2022 tarih ve 1481 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunarak yeniden düzenleme yapılması gerekliliği oluşmuştur.



#### 4. ASKI İTIRAZLARI DOĞRULTUSUNDA GEMLIK BELEDİYESİNCE ALINAN PLAN KARARLARI

Tablo 1. Askı İtirazları Liste

KÜÇÜKÖZÜMLÜ MAHALLESİ KARAYOLU KUZUYI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NA, ASKI SÜRESİNCE GELEN İTIRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ						
22.09.2021-21.10.2021 TARİHLERİ ARASI VE SONRASI ASKI İTIRAZLARI						
Sıra	Tarih	Kayıt No	Ada/Parsel	Talep(Özet)	Konu	Sonuç
1	29.09.2021	27908	0/5913-5915	Emsal değerleri düşürüldüğünden itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULLUNA İTIRAZ	Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
2	29.09.2021	27938	250/1	Revizyon öncesi planda sanayi alanında kaldığı ve eski plana döndürülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	FONKSİYON KARARINA İTIRAZ	Söz konusu alanda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletmiş olan güncel denkasyon hatına göre düzenleme yapılmıştır. Parselin fonksiyonu revizyon öncesi plandaki gibi küçük Sanayi Alanı olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
3	29.09.2021	27941				
4	01.10.2021	28132	248/21	Tarım alanı vasfından çıkarılarak imarı olarak planlanması talep edilerek itiraz edilmektedir.	TARIM ALANINDAN NET ALANA GEÇMEK İSTİYENLERİN İTIRAZI	Mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisiince karar verilmişinden itiraz reddedildi.
5	01.10.2021	28133	249/12	Tarım alanında inar durumu alınak istenmektedir.		Mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisiince karar verilmişinden itiraz reddedildi.
6	01.10.2021	28134	252/77	Tarım alanında inar durumu alınak istenmektedir.		Mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisiince karar verilmişinden itiraz reddedildi.
7	01.10.2021	28189	285/40	Park alanı ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.	DÜZMİTTİ ALANINDA KALDIRICI İÇİN İTIRAZ	Revizyon öncesi planda park alanı olarak tanımlı olduğu göz önünde bulundurularak itiraz reddedildi.
8	01.10.2021	28190				Park alanının yeri değiştirilerek itiraz kabul edildi.
9	04.10.2021	28311	285/39	Revizyon öncesi planda 0.30-0.90 imarî alanda kaldığı belirtilmiş ve revizyon planda park alanı ve yolda kaldığı için itiraz edilmiştir.	DÜZMİTTİ ALANINDA KALDIRICI İÇİN İTIRAZ	Park alanının yeri değiştirilerek itiraz kabul edildi.
10	30.09.2021	28339	0/31	Arsa düzenlemesinin yeniden yapılması gerektiği, tamamının yolda kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	DÜZMİTTİ ALANINDA KALDIRICI İÇİN İTIRAZ	Plan onama sınırının dışında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.
11	06.10.2021	28569	334/94	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULLUNA İTIRAZ	Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
12	07.10.2021	28679	286/6	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTIRAZ	Söz konusu parsel şuyulandırma sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.
13	07.10.2021	28680	286/53	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTIRAZ	Söz konusu parsel şuyulandırma sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.
14	07.10.2021	28731	285/45	Park alanı ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.	DÜZMİTTİ ALANINDA KALDIRICI İÇİN İTIRAZ	Park alanında kalan kısmı konut adası olarak planlanmış park alanının yeri değiştirilmiştir. İtiraz kısmen kabul edildi.
15	07.10.2021	28734	334/300	İlkokul alanında kaldığından itiraz edilmektedir.	DÜZMİTTİ ALANINDA KALDIRICI İÇİN İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
16	07.10.2021	28744	286/1-2	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTIRAZ	Söz konusu parsel şuyulandırma sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.
17	08.10.2021	28790	286/37	Yeşil alanda kaldığından itiraz edilmektedir.	DÜZMİTTİ ALANINDA KALDIRICI İÇİN İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
18	08.10.2021	28793	285/64-65	Önceki plana göre terk ve projelerin yapıldığı iki parsel arasındaki yolun kaldırılması gerektiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	AÇILAN YOLA İTIRAZ	İtiraz dilekçesinde belirtilen hususlar doğrultusunda (revizyon öncesi plana göre terkinin yapıldığı) iki parsel arasındaki yol kaldırılarak konut adasına dâhil edilmiştir. İtiraz kabul edildi.
19	08.10.2021	28818	286/30	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTIRAZ	Söz konusu parsel şuyulandırma sınırları içerisinde kalmaktadır. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.

10

20	08.10.2021	28824	290/12	Park alanı ve yol kurusunun yeniden düzenlenerek Tık alanına alınması gerekliliği ile itiraz edilmektedir.	DÜZMATE ALANINDA KALDIRGI İÇİN İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
21	08.10.2021	28826	286/44	Parselin ortasından yol geçtiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	AÇILAN YOLA İTIRAZ	Ada bütünlüğünün bozulmaması ve şuyulandırma sınırları içerisinde kalması hususları doğrultusunda itiraz reddedildi.
22	08.10.2021	28858	334/44	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekliliği ile itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTIRAZ	Revizyon planda ayrıntı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
23	08.10.2021	28859				
24	08.10.2021	28861	334/43-67-89	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekliliği ile itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTIRAZ	Revizyon planda ayrıntı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
25	08.10.2021	28862	249/193	Revizyon planda bir kısmı güdümlük tesis, bir kısmı park ve bir kısmı tarım alanında kaldığı belirtilmiş, konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.	FONKSIYON KARARINA İTIRAZ	Söz konusu parselin bulunduğu eğimli arazi yapısından dolayı konut fonksiyonuna elverişli olmadığı ve güdümlük tesis alanlarının karayoluna giriş çıkış açısından erişilebilir noktada planlandığı göz önünde bulundurularak itiraz reddedildi.
26	08.10.2021	28863	334/65-94	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekliliği ile itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTIRAZ	65 nolu parselin bir kısmı zeytinlik alanında kaldığından bu alanda emsal değeriyle ilgili yapılacak işlem bulunmamaktadır. 94 parselde yönelik yapılmış olan 11 nolu itiraz sonucunda belirtildiği üzere revizyon planda ayrıntı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilmiştir. İtiraz kısmen kabul edildi.
27	08.10.2021	28881	334/44	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekliliği ile itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTIRAZ	Revizyon planda ayrıntı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
28	11.10.2021	28943	334/65	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekliliği ile itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTIRAZ	Revizyon planda ayrıntı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
29	11.10.2021	28947	248/15	Tarım alanında kaldığı belirtilip konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.	TARIM ALANINDAN NET ALANA GEÇMEK İSTEYENLERİN İTIRAZI	Mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisinin karar verildiğinden itiraz reddedildi.
30	11.10.2021	28994	286-71 (0/772)	İstimak edilmesi istenmediğinden itiraz edilmektedir.	DÜZMATE ALANINDA KALDIRGI İÇİN İTIRAZ	Dilekçede ki ada parsel bilgileri kayıtlı olmayıp mülkiyet bilgilerinden 772 parselde yönelik itiraz talebi olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu parsel askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
31	11.10.2021	29017	249/191	Revizyon öncesi planda konut alanı olarak planlandığı, revizyon planda sosyal tesis alanı olarak planlandığı belirtilerek eski haline döndürülmesi talep edilmiştir.	FONKSIYON KARARINA İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
32	12.10.2021	29061	0/778	İmar uygulamasında belirsizlik yarattığı ada içinde fazla park alanı belirlendiği belirtilerek itiraz edilmektedir.	FONKSIYON KARARINA İTIRAZ	MPYY hükümleri doğrultusunda yeşil alan belirlendiğinden ve şuyulandırma sonrası uygulamaya yönelik itiraz yapılabileceğinden itiraz reddedildi.
33	12.10.2021	29069	0/772	Arsanın Park alanından çıkartılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	FONKSIYON KARARINA İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
34	12.10.2021	29070	286/40	Park alanında kaldığı ve konut alanı olarak planlanması talep edilerek itiraz edilmektedir.	DÜZMATE ALANINDA KALDIRGI İÇİN İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
35	12.10.2021	29071	286/57	Park alanında kaldığı ve konut alanı olarak planlanması talep edilerek itiraz edilmektedir. (Konut alanı ve yolda kalmaktadır)	DÜZMATE ALANINDA KALDIRGI İÇİN İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
36	12.10.2021	29095	285/62	Yeşil alan ve yolda kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir. (Konut alanı ve yolda kalmaktadır)	DÜZMATE ALANINDA KALDIRGI İÇİN İTIRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.

37	12.10.2021	29097	770-774 parseller	Park alanında kaldığı için itiraz edilmektedir.	<b>DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ</b>	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
38	12.10.2021	29120	248/6 ve 307/8	Revizyon planda zeytinlik ve yeşil alanda kaldığı belirtilip konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.	<b>TARIM ALANINDAN NET ALANA GEÇMEK İSTEYENLERİN İTİRAZI</b>	Yeşil alanda kalan söz konusu parsel askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde yer almakta olduğundan ve itiraz konu zeytinlik alanı, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisince karar verildiğinden itiraz reddedildi.
39	13.10.2021	29182	286/41	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	<b>GENEL İTİRAZ</b>	İtiraz dilekçesinde belirtilen parsel revizyon planda konut, park ve yolda kalmakta olup şuyulandırma sınırı içerisinde dir. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.
40	13.10.2021	29191	307/25	Emsal değerleri düşürüldüğünden itiraz edilmektedir.	<b>YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ</b>	Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip inar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
41	13.10.2021	29253	334/430	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	<b>YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ</b>	Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip inar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
42	14.10.2021	29331	290/37	Revizyon planda sağlık ocağı olarak planlandığı, konut alanı ve konut + ticaret alanı olarak planlanması talep edilerek itiraz edilmektedir.	<b>FONKSİYON KARARINA İTİRAZ</b>	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
43	14.10.2021	29366	286/49-50	İmar affından faydalandığı belirtilerek parsellerden geçen yolun mevcut yol üzerine getirilmesi talebiyle itiraz edilmektedir.	<b>AÇILAN YOLA İTİRAZ</b>	DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattı projesine istinaden değerlendirme yapılmış olup itiraz reddedildi.
44	14.10.2021	29371	286/54 (0/812)	Park alanında kaldığından itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
45	14.10.2021	29373	286/29	Park alanında kaldığından itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
46	14.10.2021	26399	286/31-40	Park ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
47	14.10.2021	29400	307/87, 286/31, 286/40	Park ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
48	14.10.2021	29402	286/31, 286/40	Park ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
49	15.10.2021	29451	286/47	Parselin ortasından geçen yolun kaldırılarak parselden kuzeyinden geçen kadastral yola kaydırılması talep edilerek itiraz edilmektedir.	<b>AÇILAN YOLA İTİRAZ</b>	DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattı projesine istinaden değerlendirme yapılmış olup itiraz reddedildi.
50	15.10.2021	29459	334/80-83	Park alanında kaldığı belirtilmiş ve uygulama aşamasında inşaatı elverişli büyüklükte konut alanından yer verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir. (Park, ilkokul alanı, ticaret alanı ve yolda kalmaktadır.)	<b>İMAR UYGULAMASINDAN SONRA KONUT ALANINDAN YER VERİLMESİ TALEBİ</b>	334 adada tanımlı ticaret alanlarının fonksiyonunun TİCK-2 (Ticaret-Konut Alanı) olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Donatı alanlarına yönelik değişiklik yapılmamıştır. İtiraz kısmen kabul edildi.
51	15.10.2021	29484	307/96	Park ve yolda kaldığı belirtilmiş konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
52	15.10.2021	29503	779-780 parseller	Park alanında kaldığından itiraz edilmektedir.		Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
53	18.10.2021	29653	285/51	Yolda kaldığı belirtilip konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.		Aynı adada şuyulandırma yapılacak şekilde planlandığı karşı adada ruhsatlı yapı olduğu göz önünde bulundurularak itiraz reddedildi.

1



54	18.10.2021	29689	282/5	Adada mevcut durumda 4-5 katlı yapıların bulunduğu, revizyon planında belirlenen ayrıntı yapılaşma koşullarının mağduriyet yaratacağı belirtilerek bitişik nizam yapılaşma koşullarına dönülmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Mevcutta ayrıntı ve/veya serbest nizam şeklinde yapılaşma olduğu göz önünde bulundurularak itiraz reddedildi.
55	18.10.2021	29731	286/31-40 ve 252/530	Parsellerin park ve yolda kaldığı, korşu parsellere göre müdahalenin daha fazla olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	31 ve 40 parseller askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. 530 parsel ise revizyon öncesi planda da park alanı olarak tanımlıdır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
56	19.10.2021	29856	334/300	İlkokul alanında kaldığından itiraz edilmektedir.	EDİVATİ ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
57	19.10.2021	29857	334/300	İlkokul alanında kaldığından itiraz edilmektedir.	EDİVATİ ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
58	19.10.2021	29858	307/2	Revizyon öncesi planda bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullarında, revizyon planında ayrıntı nizam 2 kat 0.10-0.30 yapılaşma koşullarında olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Ada bitünlüğünün sağlanması için ayrıntı nizam yapılaşma koşulunun korunması, TİCK-2 fonksiyonunun Konut Alanı olarak değiştirilmesi ve Revizyon planında ayrıntı nizam kt. 0.10-0.30 şeklinde yapılaşma öngörülen imar adalarında itirazların genelinde olduğu gibi 0.25-0.50 şeklinde emsal değeri belirlenmiştir. İtiraz kısmen kabul edildi.
59	19.10.2021	29878	334/430	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planında 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Revizyon planında ayrıntı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.
60	19.10.2021	29899	285/44	Park ve yol alanında kaldığı belirtilmiş olup bitişik nizam 4 kat olacak şekilde planlanması talep edilerek itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
61	19.10.2021	29903	291/11	Parselin oku alanında kaldığı belirtilerek bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullarında planlanması ve 282/5 parseldeki hisseye ilave edilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	MPYY hükümleri doğrultusunda oku alanı belirlendiğinden ve TİCK-3 alanında kalan 282/5 parsel için şuyulandırma sonrası uygulamaya yönelik itiraz yapılabileceğinden itiraz reddedildi.
62	19.10.2021	29906	862/286 (286/28)	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTİRAZ	Dilekçede belirtilen ada/parsel bilgilerine ulaşılamamış olup mülkiyet bilgilerine göre eski 842 parsel ve eski 121 parsel ile ilgili itirazlar olabileceği çıkarım yapılmıştır. 121 parsel plan onama sınırında, 842 parsel (Yeni 286 ada 28 parsel) ise park alanında kaldığından ve askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde olduğu için itiraz reddedildi.
63	19.10.2021	29910	307/4	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.
64	19.10.2021	29911	334/34	Plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Değerlendirilerek itiraz reddedildi.
65	19.10.2021	29939	0/786	Arazi butunluğunun bozulduğu ve yol geçişi belirtilerek itiraz edilmektedir.	AÇILAN YOLA İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
66	20.10.2021	29966	334/301	Park alanında kaldığı belirtilip konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.	EDİVATİ ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
67	20.10.2021	30011	334/42	Park alanında kaldığı belirtilip konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.	EDİVATİ ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.
68	21.10.2021	30227	334/96	Önceki planda konut alanı olarak revizyon planında ağaçlandırılacak alan olarak planlandığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	FOHKSİYON KARARINA İTİRAZ	Revizyon plan öncesi ağaçlık alan (zeytinlik) olarak tanımlı olduğu, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisinince karar verildiğinden itiraz reddedildi.
69	21.10.2021	30245	0/5967	Tarım alanında kaldığından itiraz edilmektedir.	TARIM ALANINDAN NET ALANA GEÇMEK İSTEYENLERİN İTİRAZI	Revizyon plan öncesi park alanı olarak tanımlı olduğu, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisinince karar verildiğinden itiraz reddedildi.

7



70	21.10.2021	30252	334/38	Revizyon öncesi planda 0.60 olan emsalin 0.30'a düşürüldüğü belirtilerek itiraz edilmektedir	YAPILAŞMA KOŞULLUNA İTİRAZ	Revizyon öncesi planda söz konusu parselde emsal değeri 0.50'dir. Revizyon planda ayrıncı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kısmen kabul edildi.	
71	21.10.2021	30253	291/17	Eğitim alanından çıkarılıp konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	MPYY hükümleri doğrultusunda eğitim alanı olarak belirlendiğinden ve askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kaldığından itiraz reddedildi.	
72	21.10.2021	30255	0/5965	Plansız kalan kısmının plan sınırlama alınması talep edilmektedir.	PLAN İÇİNE ALINMAK İSTEDİĞİ İÇİN İTİRAZ	Revizyon öncesi planda söz konusu parsel plan onama sınırı dışında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.	
73	21.10.2021	30256	0/5967	Tarım alanında kaldığından itiraz edilmektedir.	TARIM ALANINDAN NET ALANA GEÇMEK İSTEYENLERİN İTİRAZI	Revizyon plan öncesi park alanı olarak tanımlı olduğu, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisince karar verildiğinden itiraz reddedildi.	
74	21.10.2021	30264					
75	21.10.2021	30265					
76	21.10.2021	30266					
77	21.10.2021	30267					
78	21.10.2021	30268	307/4	Revizyon öncesi planda bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullarında, revizyon planda bir kısmının ayrıncı nizam 2 kat 0.10-0.30 bir kısmının 0.30-0.60 yapılaşma koşullarında olduğu belirtilerek itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULLUNA İTİRAZ	Revizyon planı ayrıncı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda revizyon hükümlerinin 20. maddesine istinaden (istenildiği takdirde zemin katta ticari kullanımın yer alması) TTK-2 fonksiyonunun Konut Alanı olarak değiştirilmesi uygun görülerek itirazlar kısmen kabul edildi.	
79	21.10.2021	30269					
80	21.10.2021	30270					
81	21.10.2021	30271					
82	21.10.2021	30272					
83	21.10.2021	30282	290/1 (290/42-43)	Revizyon öncesi planda 0.25-0.50 olan emsalinin revizyon planda 0.10-0.30'a düşürüldüğü gerekçesiyle itiraz edilmektedir.	YAPILAŞMA KOŞULLUNA İTİRAZ	Revizyon planda ayrıncı nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kabul edildi.	
84	21.10.2021	30304	genel	Millî Ertak Müdürlüğü tarafından Revizyon plan kapsamında teknik rapor hazırlanacağı ve raporun daha sonra iletileceği belirtilerek plana genel olarak itiraz edilmektedir.	GENEL İTİRAZ	Söz konusu taleple ilgili görüşmeler gerçekleştirilmiş olup şuyulandırma işlemi tamamlandıktan sonra teknik raporun sunulacağı bildirildiğinden yapılacak işlem bulunmamaktadır.	
85	21.10.2021	30305	249/20	Günübirlik Turizm tesisi alanında kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	FONKSİYON KARARINA İTİRAZ	Revizyon öncesi planda da günübirlik tesis alanı olarak planlandığı ve yönetmelik hükümleri gereğince yükseklik ve emsal değerleri belirlendiğinden itiraz reddedildi.	
86	22.10.2021	30359	0/812	Arsada yapı kayıt izni binanın bulunduğu belirtilerek itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle itiraz reddedildi.	
87	<b>İMAR KOMİSYONUNCA YAPILAN DÜZELTMELER</b>						
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 22/09/2020 tarihli ve 9825 sayılı karara istinaden Korunma Alanı Sınırı ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletildiği olan güncel derivasyon hattı revizyon uygulama imar planına işlenmiştir. Derivasyon hattına istinaden teknik altyapı alanları belirlenmiştir.							
İmar Komisyonunca yapılan düzeltmeler							

#### 4.1. KONULARI KAPSAMINDA İTİRAZLAR

Tablo 2. Konularına Göre Askı İtirazları

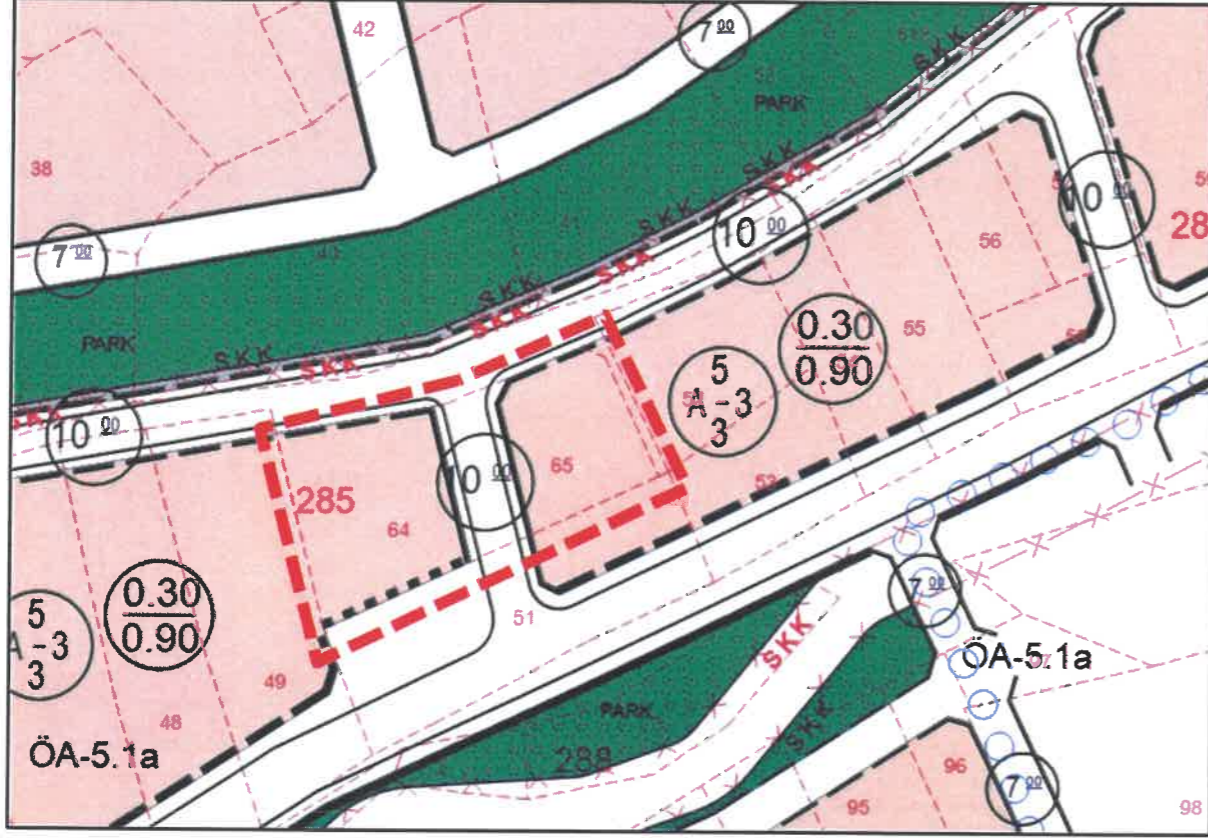
SIRA NO	KONU	SAYI
1	AÇILAN YOL ALANINA İTİRAZ	5
2	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ	28
3	FONKSİYON KARARINA İTİRAZ	8
4	GENEL BİR İTİRAZ	9
5	İMAR UYGULAMASINDAN SONRA KONUT ALANI VERİLMESİ TALEBİ	1
6	PLAN İÇİNE ALINMAK İSTEDİĞİ İÇİN İTİRAZ	1
7	TARIM ALANINDAN NET ALANA GEÇMEK İSTEYENLERİN İTİRAZI	7
8	YAPILAŞMA KOŞULUNA İTİRAZ	27
9	İMAR KOMİSYONUNCA YAPILAN DÜZENLEMELER	1
<b>TOPLAM</b>		<b>87</b>

#### Konu 1 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

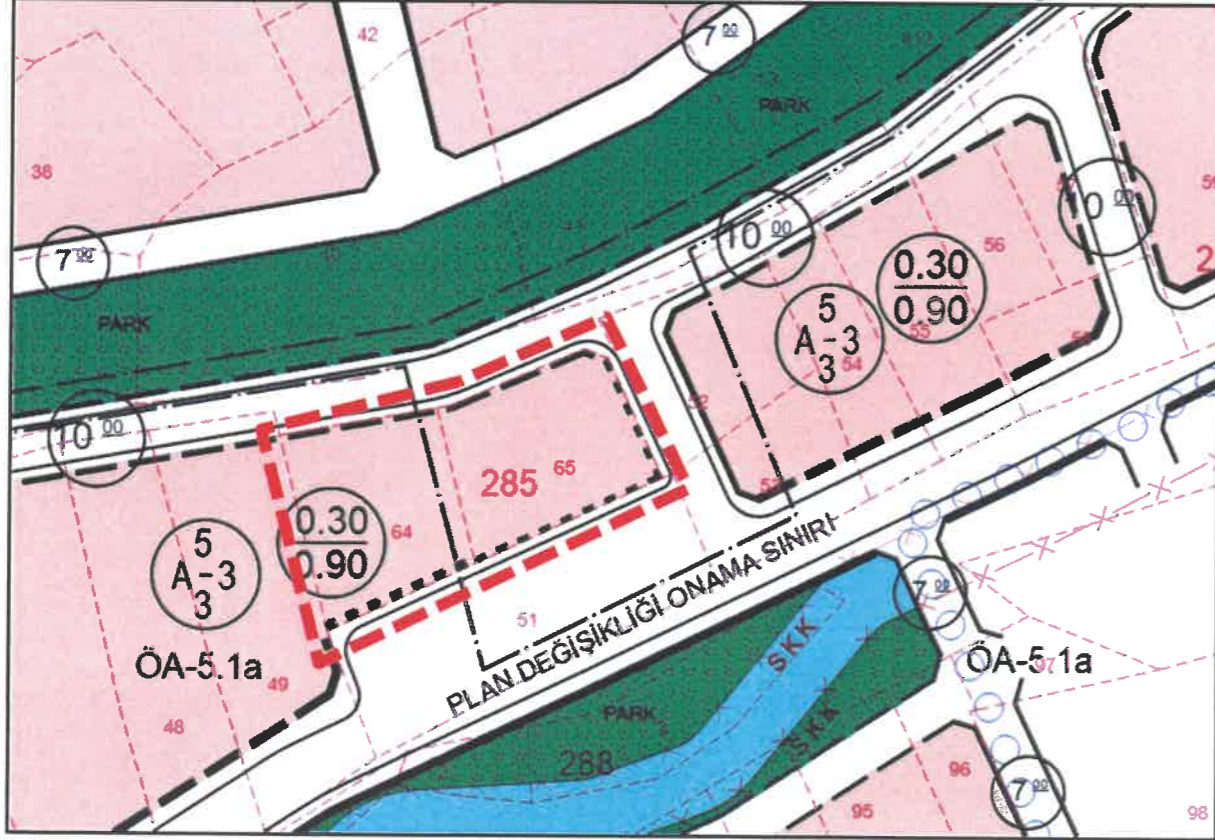
Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 5 adet olup Tablo 1'de açıklanan 18, 21, 43, 49 ve 65 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. İtirazlara konu parseller önerilen yol alanlarında kaldığından yapılmış olan itirazlardır. Bu itirazlardan 18. maddede yer alan itiraz için "...İtiraz dilekçesinde revizyon öncesi plana göre terklerin yapıldığı..." belirtilmektedir. Belirtilen hususlar doğrultusunda iki parsel arasındaki yol kaldırılarak konut adasına dâhil edilmiştir. 21 ve 65 nolu itirazlar öneri planda şuyulandırma sınırları içerisinde kalmaktadır. Dolayısıyla yol alanında kalmayacak olup DOP kesintileri akabinde kalan alan büyüklüklerinin tamamı için konut adasından yer verilecektir. 43 ve 49 nolu itirazlar ise DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattı projesine istinaden değerlendirilmiştir. 43 ve 49 nolu itirazlara konu olan parsellerin bir kısmı DSİ kamulaştırma hattında kalmakta olup 21 ve 65 numaralı itirazda da açıklandığı üzere 18. Madde imar uygulaması sonucu DOP kesintileri sonucu kalan alanları en yakın konut adasında yer alacak şekilde kendilerine tahsis edilecektir. Açıklanan bu nedenlerle 21, 43, 49 ve 65 nolu itirazlar reddedilmiştir (Şekil 8-9).



Şekil 8. Tablo 1'de Açıklanan 18 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan

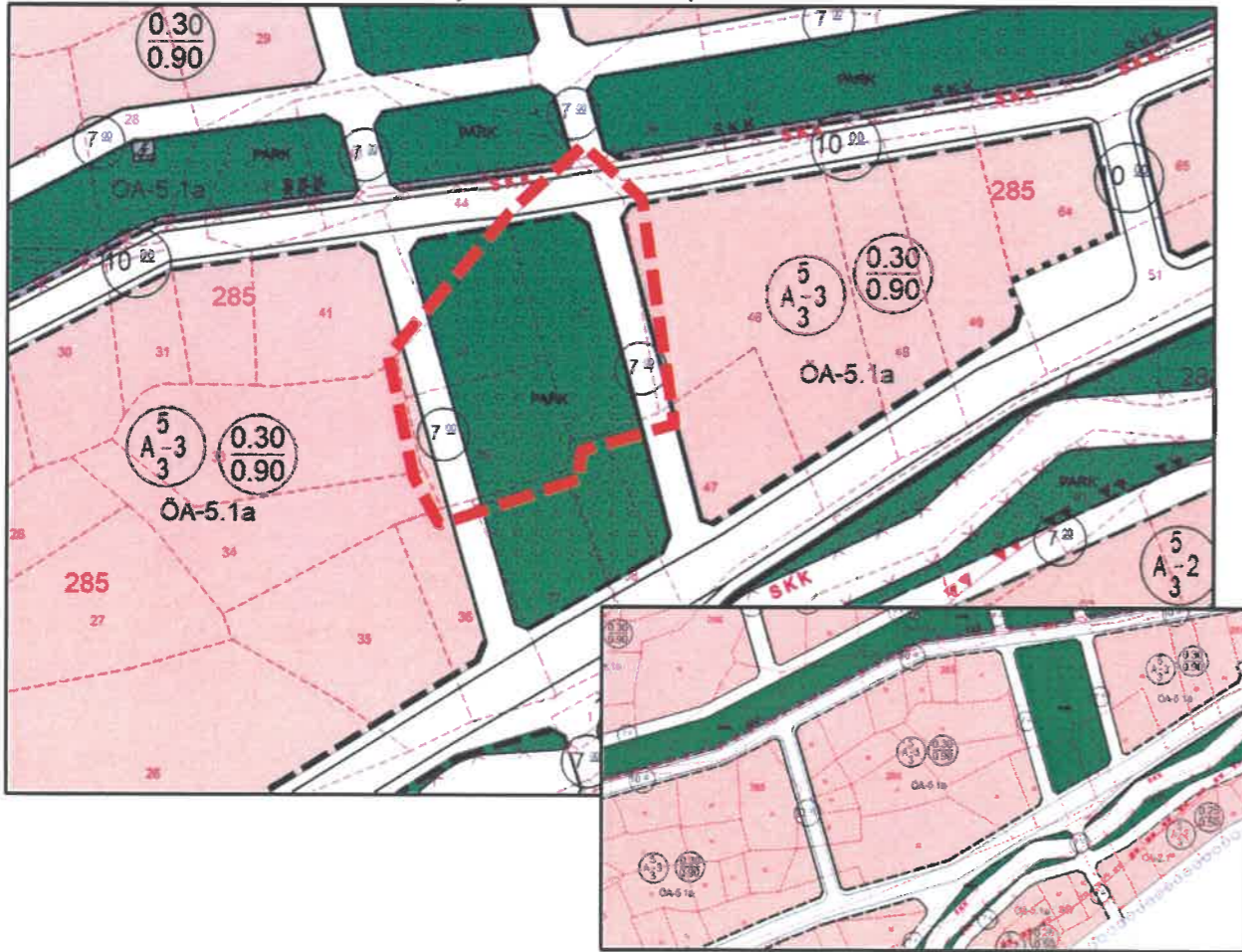


Şekil 9. Tablo 1'de Açıklanan 18 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği

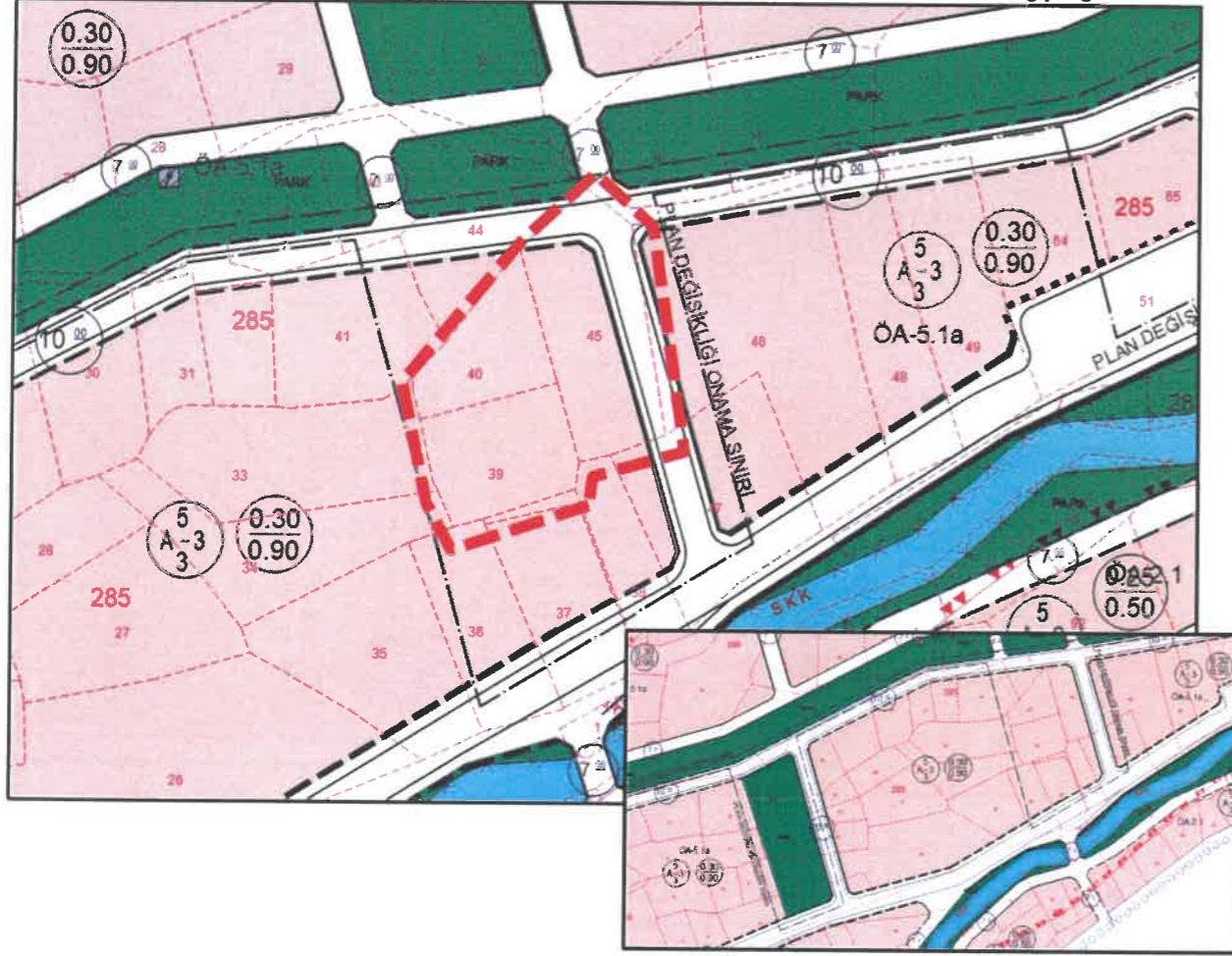


Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 28 adet olup Tablo 1'de açıklanan 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 20, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 56, 57, 66, 67, 71 ve 86 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. İtirazlara konu parseller donatı alanlarında kaldığından yapılmış olan itirazlardır. Bu itirazlar incelenirken genellikle yapılaşmamış olan bölgede 9 ve 14. itirazların parsellerinde yeni yapı yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu bu yapılar park alanında kaldığından itirazlar olumlu olarak değerlendirilmiştir. Plan düzenlenerek mevcut park alanı 20 m<sup>2</sup> büyütülerek batısında yapılaşmanın olmadığı bir alana taşınmıştır. Yapılan bu düzenleme ile 7 ve 8. itiraza konu 285 ada 40 parsel, 9 ve 14. itiraza konu 285 ada 39-45 nolu parsellere komşu olduğundan söz konusu düzenleme ile park alanında kalan kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Ancak yolda kalan kısmına, alanda şuyulandırma sınırları belirlendiği ve 18. madde uygulaması yapılacağı için müdahale edilmemiştir. 15, 17, 20, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 56, 57, 66, 67, 71 ve 86 nolu itirazlar öneri planda şuyulandırma sınırları içerisinde kalmaktadır. Dolayısıyla donatı alanında kalmayacak olup DOP kesintileri akabinde kalan alan büyüklüklerinin tamamı için konut adasından yer verilecektir. Açıklanan bu nedenlerle 21, 43, 49 ve 65 nolu itirazlar reddedilmiştir. Yapılan değişiklikler Şekil 10 ve 11'de aktarılmaktadır.

Şekil 10. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8, 9 ve 14 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan



Şekil 11. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8, 9 ve 14 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği



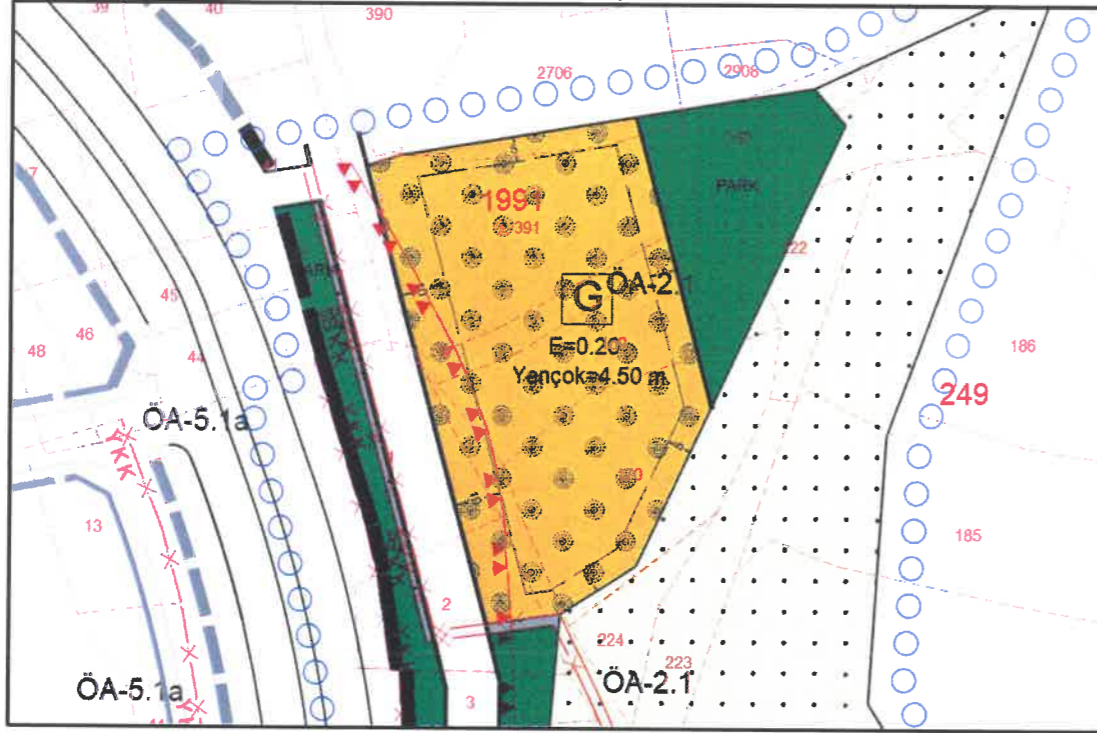
### Konu 3 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 8 adet olup Tablo 1'de açıklanan 2, 3, 25, 31, 32, 42, 68 ve 85 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itirazlar planda önerilen fonksiyon kararına itiraz etmektedirler. 2 ve 3 nolu itirazlar yürürlük planda Küçük Sanayi Alanı olarak planlıdır. Bu alanda Küçük Sanayi Tesisinin yer seçmeyeceği ve fonksiyonun plan bütününe ve vizyonuna uygun olmadığı düşünülerek öneri planda Günübürlük Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Ancak bu alandaki malikler yürürlük plandaki haline dönmek istediklerini belirterek itiraz etmişler. Bu itirazlar Gemlik İmar Komisyonunca değerlendirilip alanda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattına göre düzenleme yapılarak parsellerin fonksiyonu revizyon öncesi plandaki gibi Küçük Sanayi Alanı olarak değiştirilerek itirazlar kabul edilmiştir (Şekil 12 ve 13).

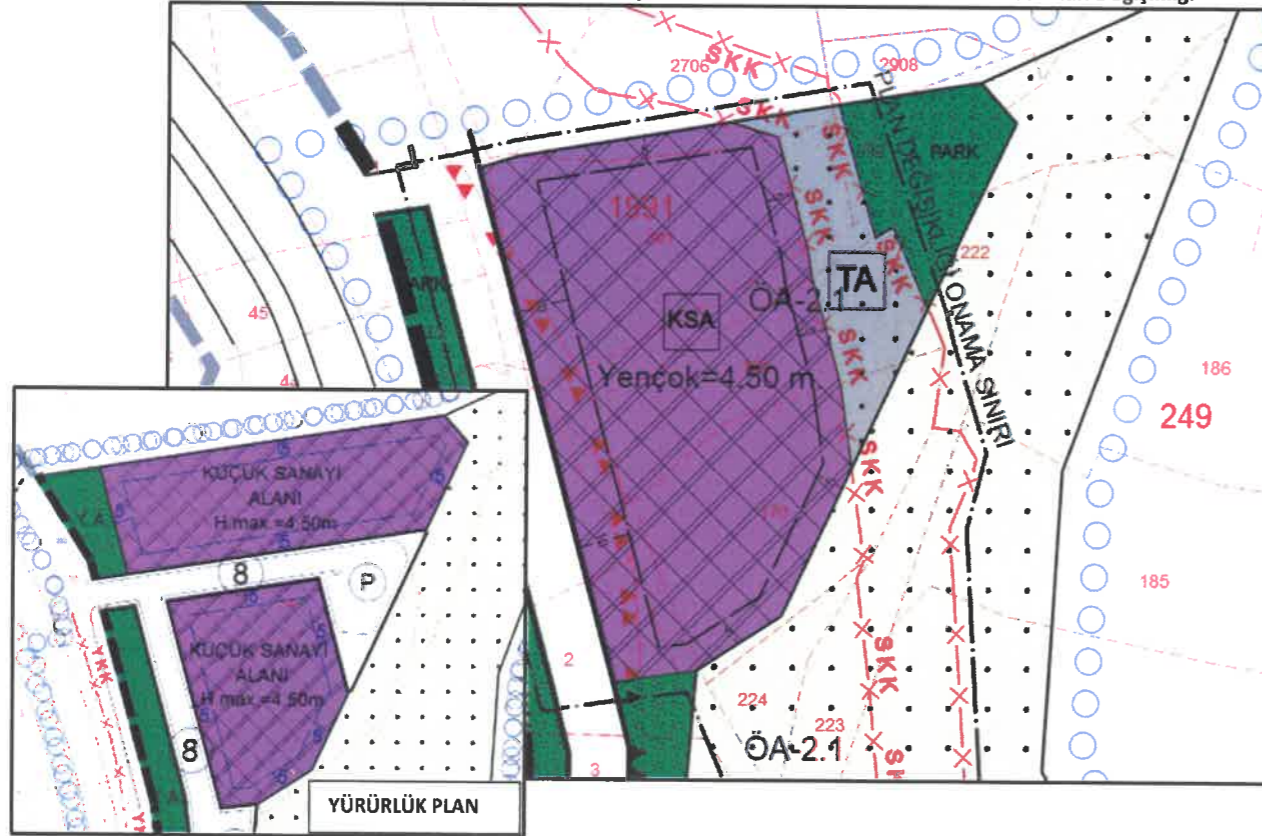
25 nolu itiraz " Söz konusu parselin bulunduğu eğimli arazi yapısından dolayı konut fonksiyonuna elverişli olmadığı ve günübürlük tesis alanlarının karayoluna giriş çıkış açısından erişilebilir noktada planlandığı göz önünde bulundurularak.", 31, 32 ve 42 nolu itirazlar "askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kaldığından.", 68 nolu itiraz " Revizyon plan öncesi ağaçlık alan (zeytinlik) olarak tanımlı olduğu, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisince

karar verildiğinden...” ve 85 nolu itiraz ise “ Revizyon öncesi planda da günübirlik tesis alanı olarak planlandığı ve yönetmelik hükümleri gereğince yükseklik ve emsal değerleri belirlendiğinden..” itirazlar reddedilmiştir.

Şekil 12. Tablo 1'de Açıklanan 2 ve 3 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan



Şekil 13. Tablo 1'de Açıklanan 2 ve 3 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği



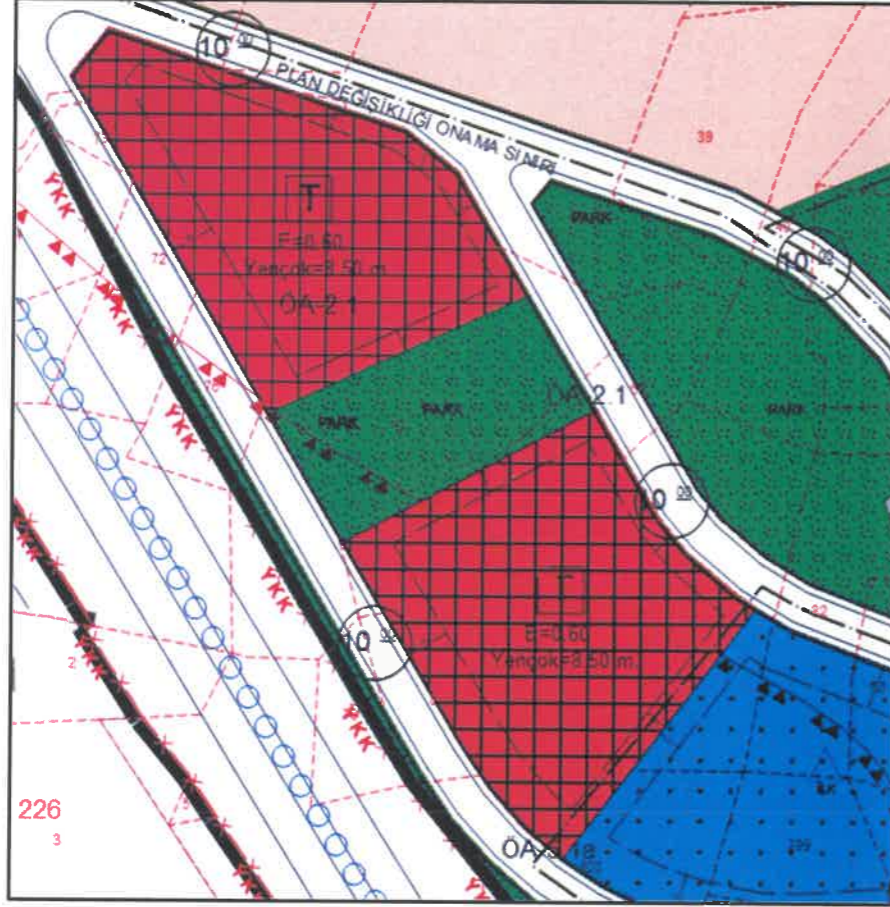
Konu 4 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 9 adet olup Tablo 1'de açıklanan 12, 13, 16, 19, 39, 62, 63, 64 ve 84 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itirazlar öneri plana genel olarak itiraz etmektedirler. 12, 13, 16, 19, 39, 62, 63 ve 64 nolu itirazlar "Planda şuyulandırma sınırları içerisinde kaldığından..." ve 84 nolu itiraz olan Milli Emlak Müdürlüğü'nün itirazında "Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Revizyon plan kapsamında teknik rapor hazırlanacağı ve raporun daha sonra iletileceğı belirtilerek" plana genel olarak itiraz edilmektedir. Söz konusu taleple ilgili görüşmeler gerçekleştirilmiş olup şuyulandırma işlemi tamamlandıktan sonra teknik raporun sunulacağı belirtildiğinden yapılacak işlem bulunmamaktadır.

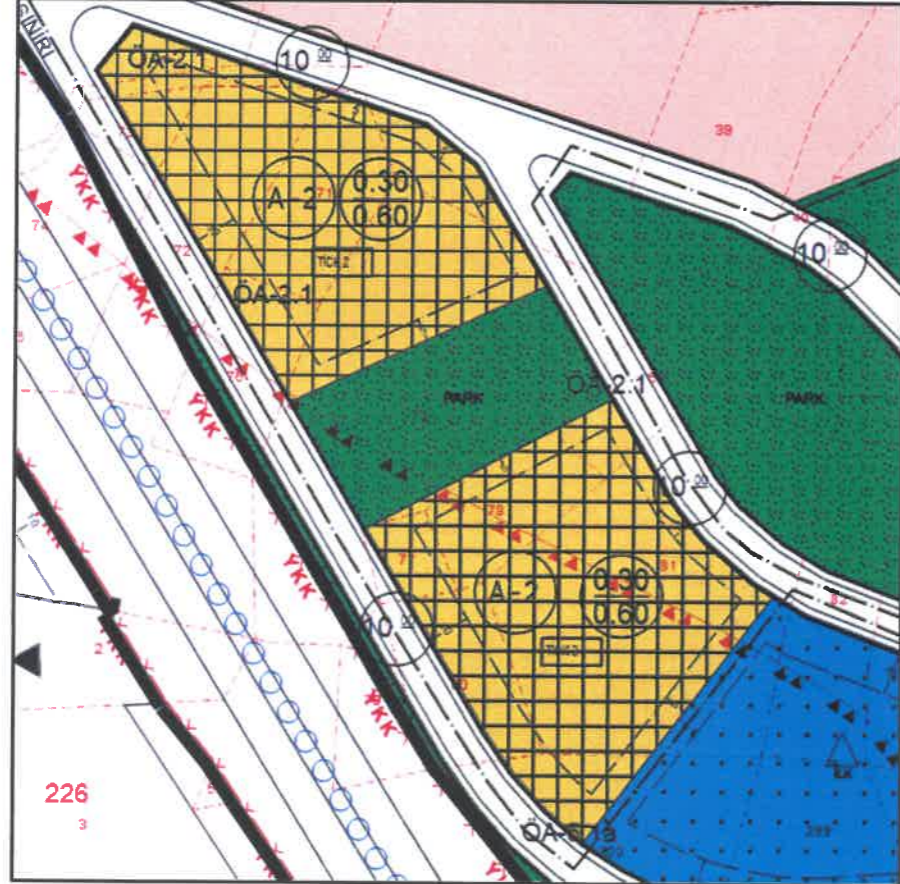
#### **Konu 5 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu'nun Yaptığı Değerlendirmeler**

Bu kapsamda değerlendirilen itiraz 1 adet olup tablo 1'de açıklanan 50 nolu itiraz olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itiraz imar uygulamasından sonra konut alanından yer verilmesi talebi ile itiraz etmektedirler. Söz konusu itirazda park alanında kaldığı belirtilmiş ve uygulama aşamasında inşaata elverişli büyüklükte konut alanından yer verilmesi talep edilerek itiraz edilmektedir. Öneri plansa itiraza konu parseller park, ilkokul alanı, ticaret alanı ve yolda kalmaktadır. Gemlik İmar Komisyonunca bu itiraz değerlendirilerek "334 adada tanımlı ticaret alanlarının fonksiyonunun TİCK-2 (Ticaret-Konut Alanı) olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Donatı alanlarına yönelik değişiklik yapılmayarak itiraz kısmen kabul edilmiştir. Askıdaki plana göre şuyulandırma sonucunda Ticaret Alanında yer verilecek olan parsellere bu plan değişikliği ile birlikte Ticaret+Konut Alanından yer verilecektir. Askıda 0,60 emsal ve Yençok=8,50 m olarak planlanan alanın emsal hakkı korunarak TAKS=0,30 olarak belirlenmiş ve Yerleşme koşulları diğer konut alanlarından farklılaşmaması adına Ayrık Nizam 2 Kat olarak belirlenmiştir (Şekil 14 ve 15).

Şekil 14. Tablo 1'de Açıklanan 50 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan



Şekil 15. Tablo 1'de Açıklanan 50 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği



Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 1 adet olup Tablo 1’de açıklanan 72 nolu itiraz olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itiraza konu parselin %3.1’i plan sınırları içerisinde %96.9’luk kısmı da plansız alanda kalmaktadır. 72 nolu itirazda parselin, plansız alanda kalan 5905,57 m<sup>2</sup>’lik kısmının plan sınırlarına alınması talep edilmektedir. Taleple ilgili revizyon öncesi planda da söz konusu parsel plan onama sınırı dışında kaldığından yapılacak işlem bulunmamaktadır.

#### **Konu 7 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler**

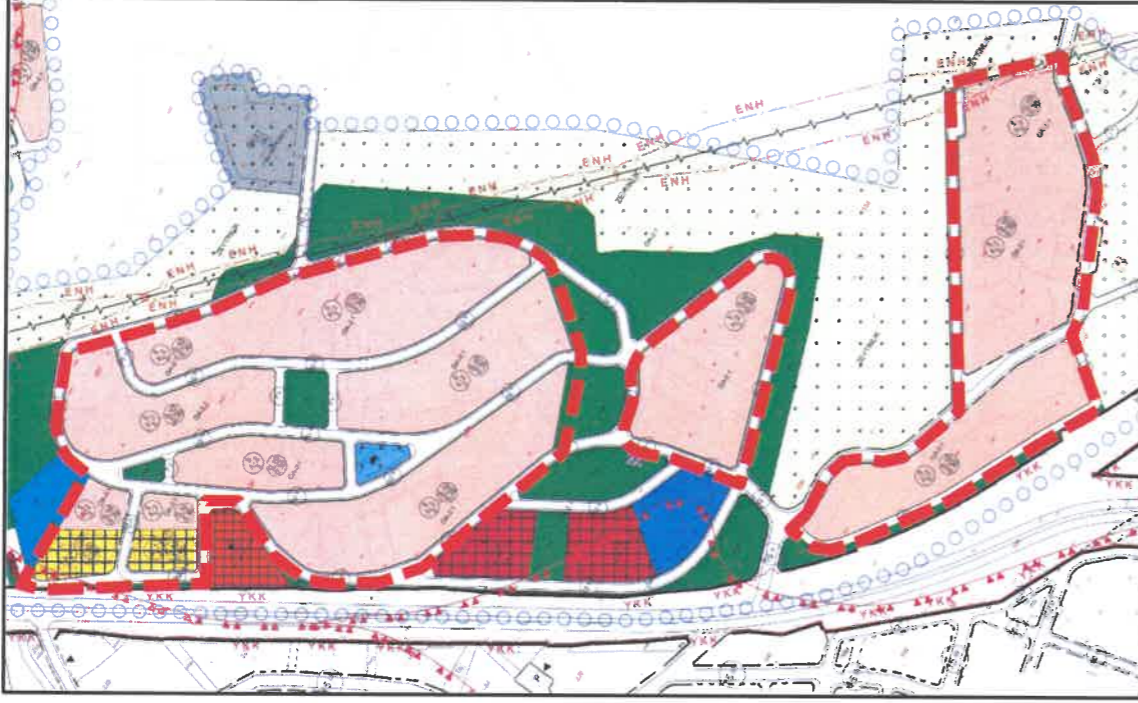
Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 7 adet olup Tablo 1’de açıklanan 4, 5, 6, 29, 38, 69 ve 73 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itirazlar, öneri planda TARİMSAL alanda kalmakta olup tarım alanından konut, ticaret vb. gibi net alana geçmek istemektedirler. Söz konusu itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek 4,5 ve 29. İtirazlar “Mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisince karar verildiğinden”, 6, 69 ve 73. İtirazlar “Revizyon plan öncesi park alanı olarak tanımlı olduğu, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisince karar verildiğinden” ve 38. İtiraz ise “İtiraza konu parsellerden yeşil alanda kalan askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde yer almakta olduğundan ve itiraza konu zeytinlik alanında kalan parsel, mevcutta zeytin ağaçlarının olduğu ve halen tarım yapıldığı kanaatiyle, bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak değiştirilmesine Büyükşehir Belediye Meclisince karar verildiğinden” itirazlar reddedilmiştir.

#### **Konu 8 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler**

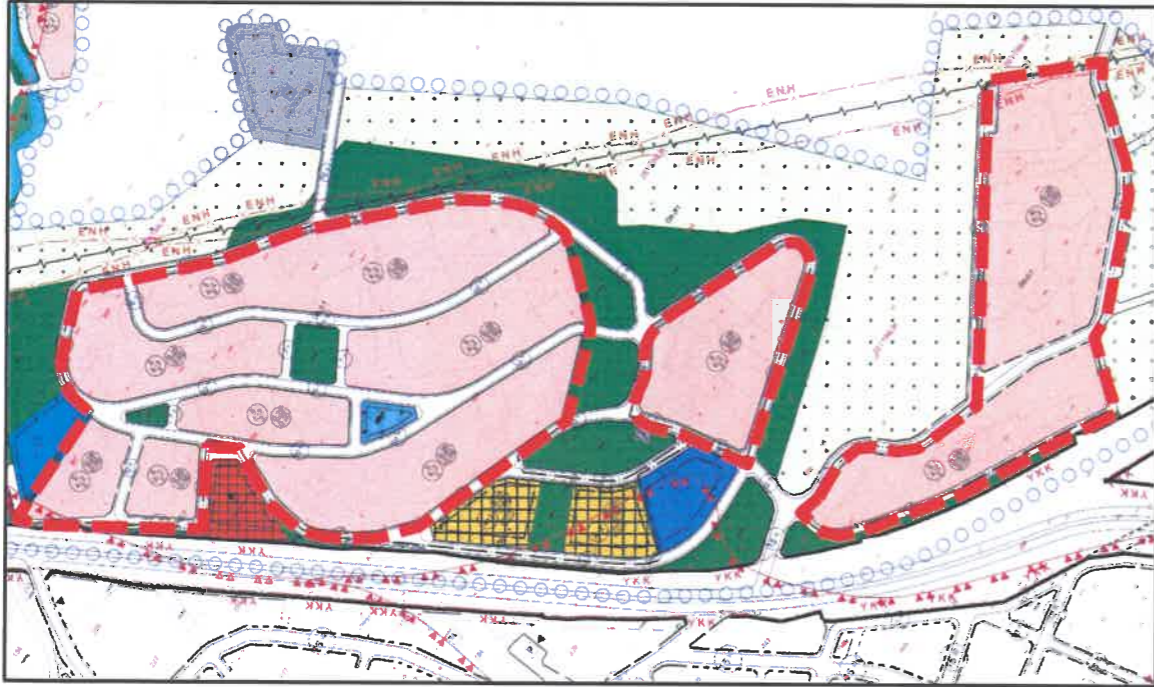
Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 27 adet olup Tablo 1’de açıklanan 1, 11, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 40, 41, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 ve 83 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itirazlar, öneri plandaki yapılaşma koşullarına dair yapılan itirazları kapsamaktadır.

Söz konusu 1, 11, 22, 23, 24, 27, 28, 40, 41, 59 ve 83 nolu itirazlar “Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip olup emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlardır.” Bu itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek uygun bulunmuştur. Bu alanlarda revizyon öncesi yapılaşma koşulları olan Taks: 0.25, Kaks:0.50 şekliyle değiştirilerek itiraz kabul edilmiştir (Şekil 16 ve 17).

Şekil 16. Tablo 1'de Açıklanan 1, 11, 22, 23, 24, 27, 28, 40, 41, 59 ve 83 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan



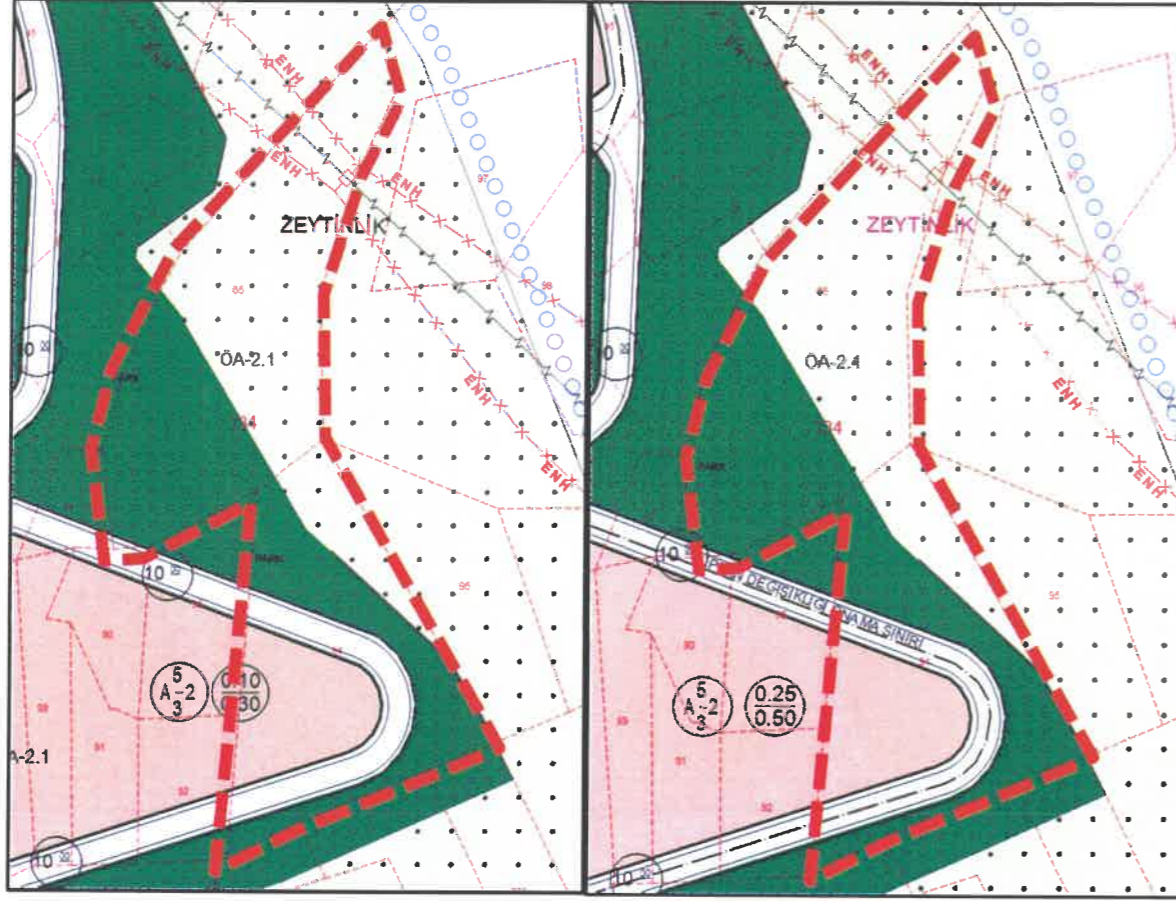
Şekil 17. Tablo 1'de Açıklanan 1, 11, 22, 23, 24, 27, 28, 40, 41, 59 ve 83 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Plan Değişikliği



Söz konusu 26, 58, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 ve 82 nolu itirazlar ise Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca kısmen kabul edilen itirazlardır. Bu itirazlardan 26 nolu itiraz ile alakalı olarak "65 nolu parselin bir kısmı zeytinlik alanında kaldığından bu alanda emsal değeriyle ilgili yapılacak işlem bulunmamaktadır. 94 parseli yönelik yapılmış olan 11 nolu itiraz sonucunda belirtildiği üzere revizyon planda ayrı kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilmiştir. İtiraz kısmen kabul edildi." şeklinde karar alınmıştır (Şekil 18).

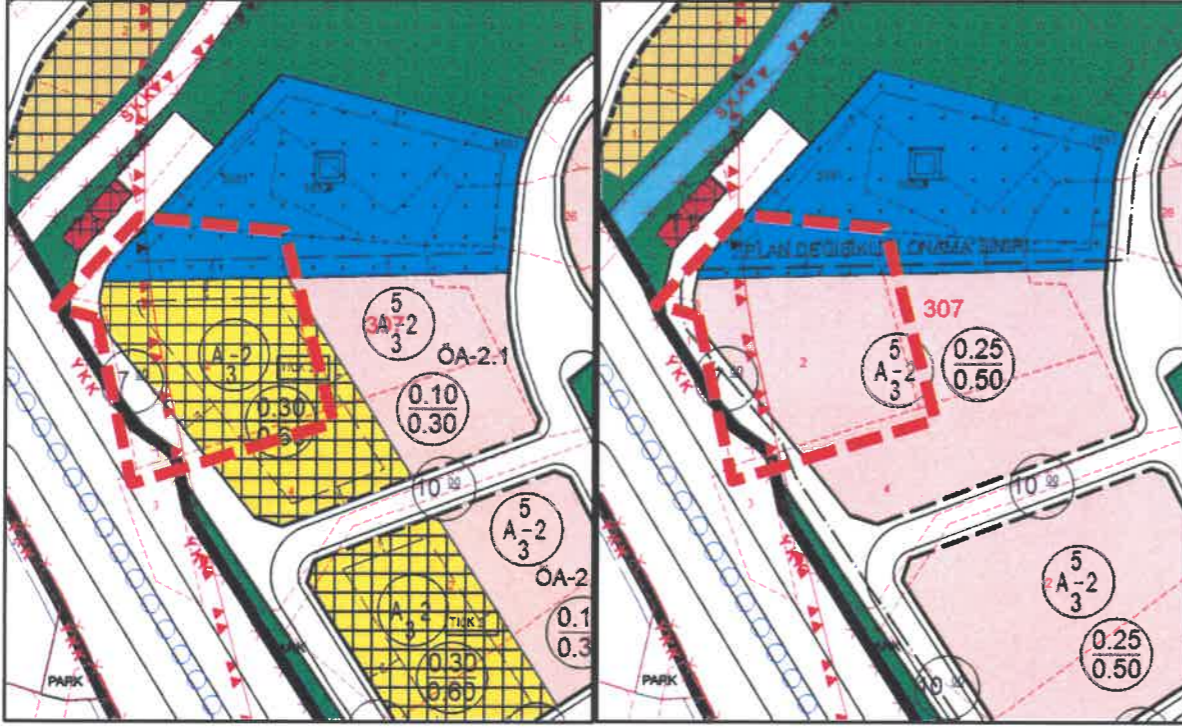


Şekil 18. Tablo 1'de Açıklanan 26 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği



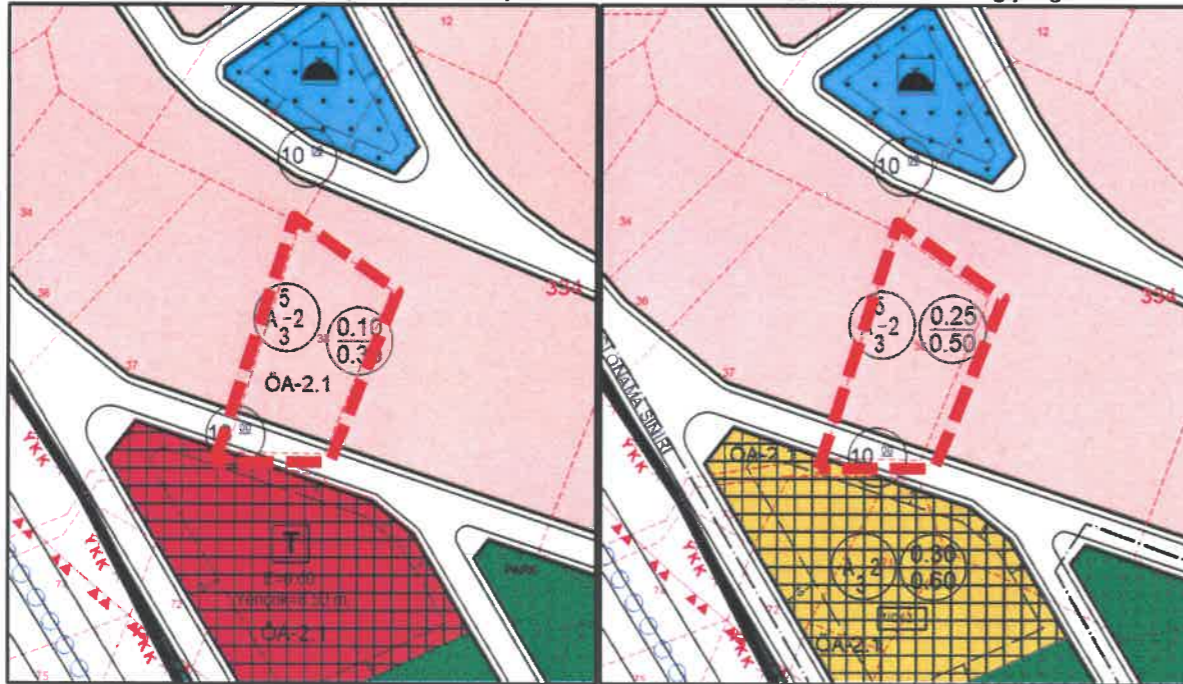
Bu itirazlardan 58 nolu itiraz ile alakalı olarak "Ada bütünlüğünün sağlanması için ayrık nizam yapılaşma koşulunun korunması, TİCK-2 fonksiyonunun Konut Alanı olarak değiştirilmesi ve Revizyon planda ayrık nizam iki kat 0.10-0.30 şeklinde yapılaşma öngörülen imar adalarında itirazların genelinde olduğu gibi 0.25-0.50 şeklinde taks ve emsal değeri belirlenmiştir. İtiraz kısmen kabul edildi." şeklinde karar alınmıştır (Şekil 19).

Şekil 19. Tablo 1'de Açıklanan 58 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği



Bu itirazlardan 70 nolu itiraz ile alakalı olarak "Revizyon öncesi planda söz konusu parselde emsal değeri 0,50'dir. Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilerek itiraz kısmen kabul edildi." şeklinde karar alınmıştır (Şekil 20).

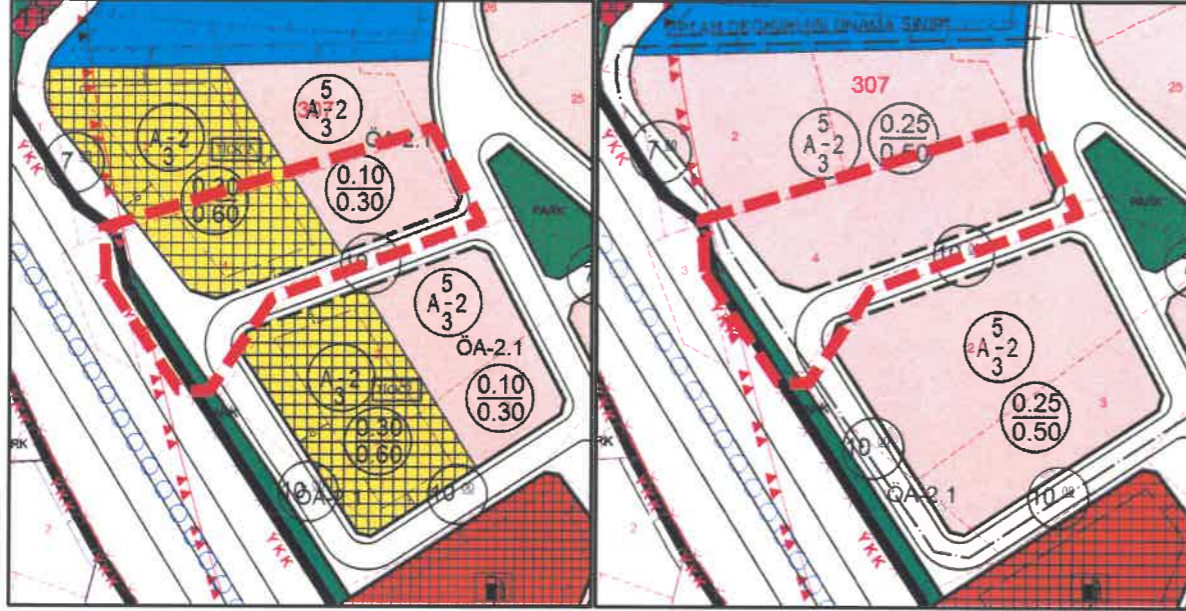
Şekil 20. Tablo 1'de Açıklanan 70 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği



Bu itirazlardan 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 ve 82 nolu itirazlar ile alakalı olarak ise "Revizyon planda ayırık nizam 2 kat Taks: 0.10 Kaks:0.30 yapılaşma koşullarına sahip imar adalarında

emsalin revizyon öncesi plana göre düşürülmesine yönelik itirazlar kabul edilerek bu alanlarda revizyon öncesi planda olduğu gibi Taks: 0.25, Kaks:0.50 olarak değiştirilmiştir. Ayrıca itiraza konu adada plan hükümlerinin 20. maddesine istinaden (istenildiği takdirde zemin katta ticari kullanımların yer alması) TİCK-2 fonksiyonunun Konut Alanı olarak değiştirilmesi uygun görülerek itirazlar kısmen kabul edildi.” şeklinde karar alınmıştır (Şekil 21).

Şekil 21. Tablo 1’de Açıklanan 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 ve 82 Sayılı İtiraza Konu Olan Alan ve Askı Sonrası Plan Değişikliği



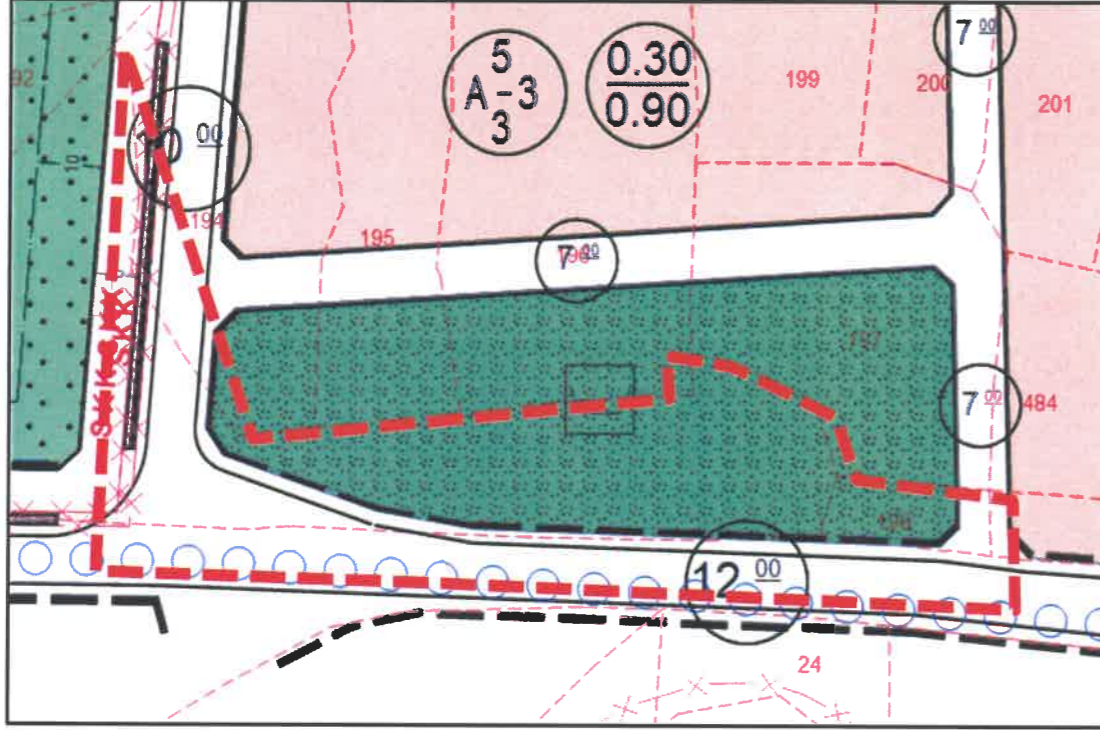
Söz konusu 54, 55, 60 ve 61 nolu itirazlar ise Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca reddedilen itirazlardır. Bu itirazlardan 54 nolu itiraz “Mevcutta ayırık ve/veya serbest nizam şeklinde yapılaşma olduğu göz önünde bulundurularak...”, 55 nolu itiraz “31 ve 40 parseller askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kalmaktadır. 530 parsel ise revizyon öncesi planda da park alanı olarak tanımlı olduğundan...”, 60 nolu itiraz “Askıdaki planda şuyulandırma sınırı içerisinde kaldığından...” ve 61 nolu itiraz ise “MPYY hükümleri doğrultusunda okul alanı belirlendiğinden ve TİCK-3 alanında kalan 282/5 parsel için şuyulandırma sonrası uygulamaya yönelik itiraz yapılabileceğinden...” reddedilmiştir.

#### Konu 9 Kapsamında Gemlik Belediyesi İmar Komisyonu’nun Yaptığı Değerlendirmeler

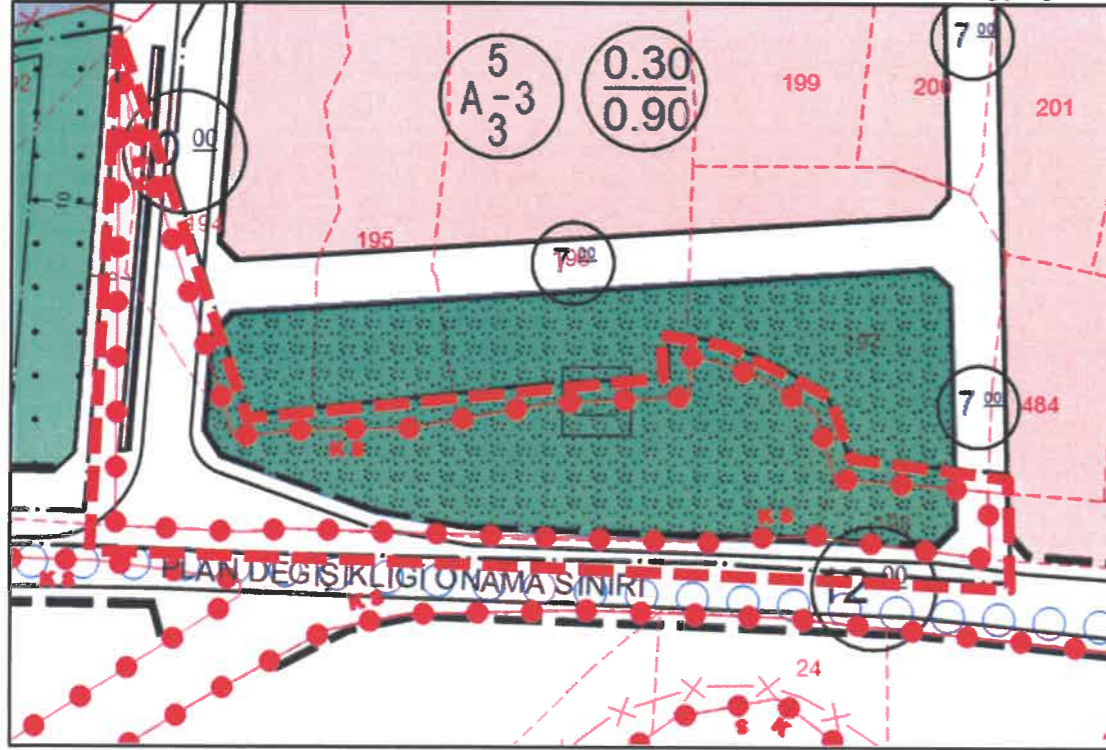
Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 1 adet olup Tablo 1’de açıklanan 87 nolu itiraz olarak gündeme gelmektedir. Söz konusu itiraz güncel olarak 2 kurumdan gelen kurum görüşleri doğrultusunda planın revize edilmesine yönelik olarak Gemlik Belediye İmar Komisyonu’nun önerdiği konulardır. Bu düzenlemeler; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 22/09/2020 tarihli ve 9825 sayılı kararına istinaden Korunma Alanı Sınırı ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattının revizyon uygulama imar planına

işlenmesidir. Derivasyon hattına istinaden teknik altyapı alanları belirlenmiş ve korunma alanı plana işlenmiştir (Şekil 22 ve 23).

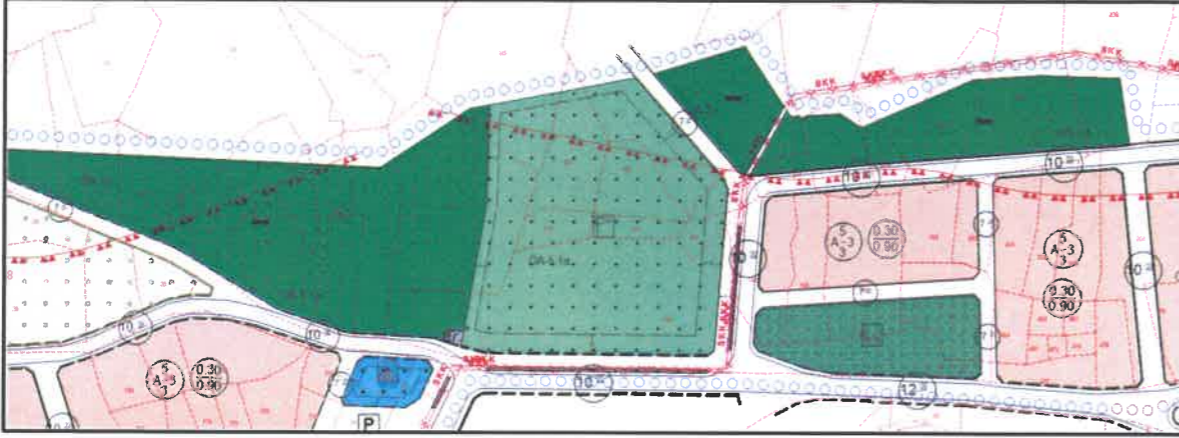
Şekil 22. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Korunma Sınırı İşlenen Alan



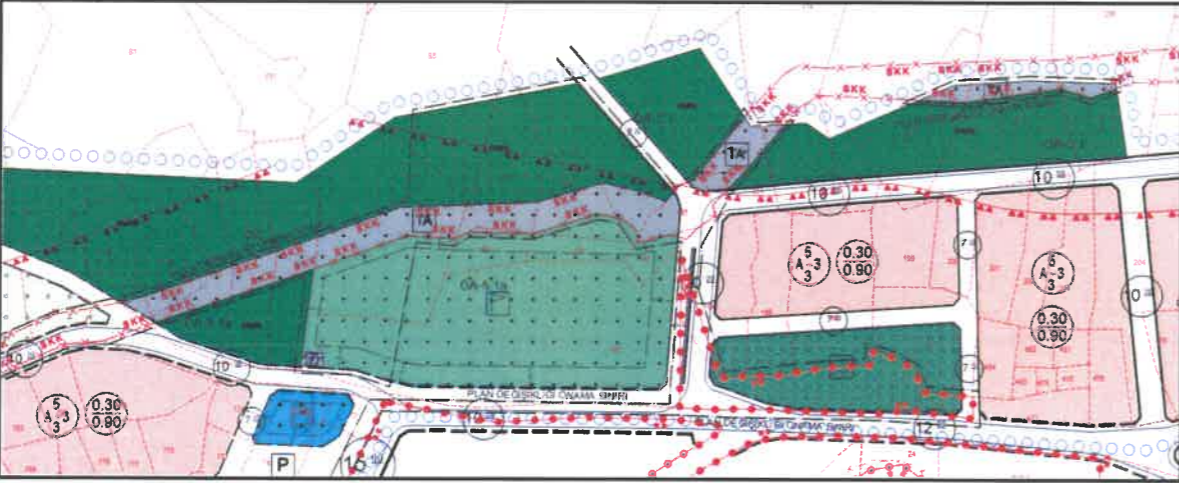
Şekil 23. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Korunma Sınırı İşlenen Alan Plan Değişikliği



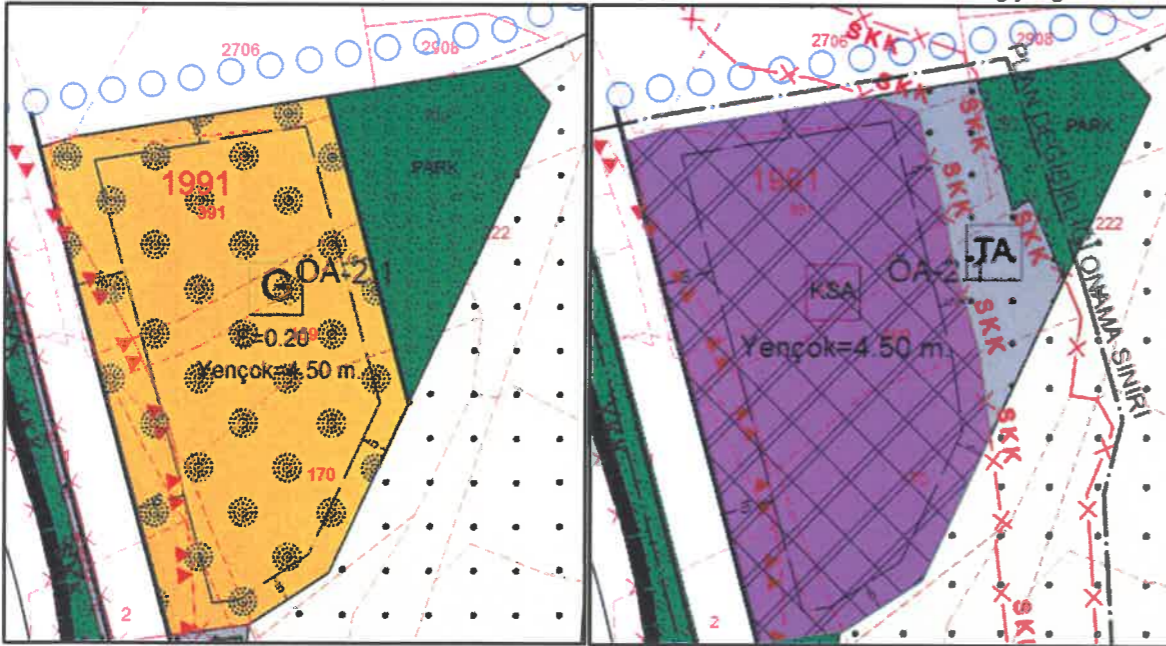
Şekil 24. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Teknik Altyapı Alanları



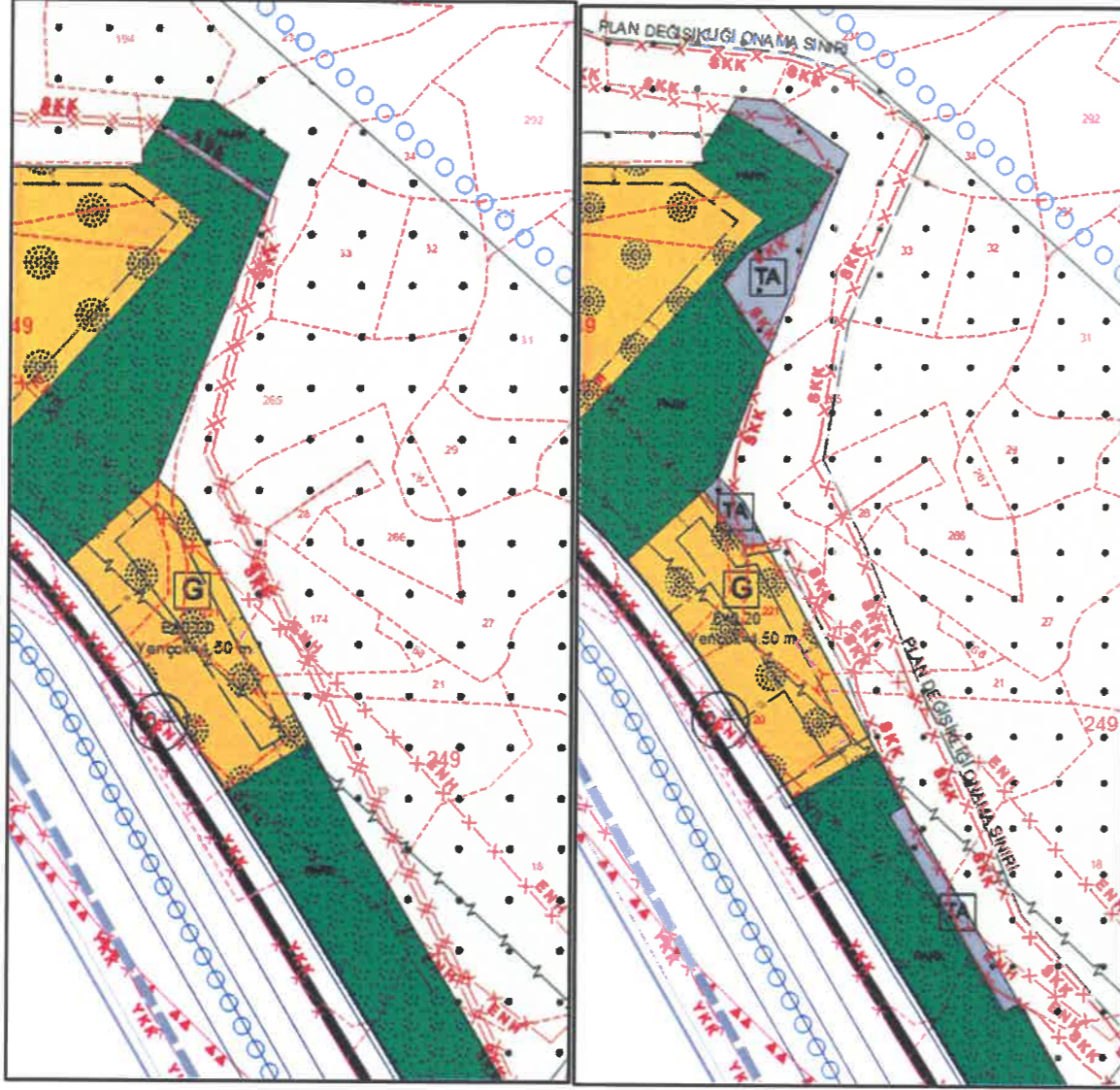
Şekil 25. Tablo 1'deki 87 Sayılı İtiraza Konu Olan Teknik Altyapı Alanları Askı Sonrası Plan Değişikliği



Şekil 26. Tablo 1'deki 87 Sayılı İtiraza Konu Teknik Altyapı Alanları ve Askı Sonrası Plan Değişikliği



Şekil 27. Tablo 1'de Açıklanan 87 Sayılı İtiraza Konu Teknik Altyapı Alanları ve Askı Sonrası Plan Değişikliği



## 4.2. HESAPLAR

Yukarıda aktarılan tüm plan kararları sonucunda alanda; mevcut dokuya ilişkin yapılmış olan ayrıntılı analizler, parsel dokusuna ilişkin yapılan ayrıntılı analizler ve kurum görüşlerinden elde edilen veriler doğrultusunda imar planı revizyonu hazırlanmıştır. Yapılan bu revizyon ile hem alanda planlı yapılaşmayı tetikleyici plan kararları hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının da önerilen şuyulandırma alanları ile nasıl elde edileceğinin belirtilmesi ile kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Öneri imar planı Gemlik İlçe Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 141 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından da 12.08.2021 tarih 1142 sayı ile onaylanarak 22.09.2021 - 21.10.2021 tarihleri arasında askıya çıkmıştır. Askıya çıkarılan Küçükumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına dair askı süresince 87 adet itiraz yapılmıştır. Tüm itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek düzenleme yapılması gerekli alanlar belirlenmiştir. Düzenleme yapılan alanlara ilişkin hesaplar aşağıda aktarılmaktadır. **"4.2.1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Hesaplar"** başlığı altında tüm revizyon plan içerisinde yalnızca askı itirazları ile plan değişikliği yapılan alanlara ilişkin hesaplar aktarılmaktadır. **"4.2.2. Bütüncül Plan Revizyonu Kapsamında Hesaplar"** başlığı altında ise yapılan plan değişiklikleri sonucunda plan bütününe ilişkin hesaplar aktarılmaktadır.

Kişi başına düşen donatı alanı ve plan nüfusuna dair hesaplamalar yapılırken;

- Ayrık nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Kişi başı inşaat alanı belirlenirken şu koşul göz önünde bulundurulmuştur;  
Mevcut yapılaşmada kişi başına düşen inşaat alanı; planlama alanında hane başına inşaat alanı 80-120 m<sup>2</sup> arası değişmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise Gemlik İlçesi'nde TÜİK verilerine göre 3,13 olarak belirlenmiştir. En düşük ve en yüksek inşaat alanı çerçevesinde kişi başı inşaat alanı ortalama yaklaşık 30 m<sup>2</sup> çıktığından plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- Bitişik nizam konut alanlarında ise aynı hespla kişi başına düşen inşaat alanı 25 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### 4.2.1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Hesaplar

Askıya çıkarılan Küçükumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına dair askı süresince 87 adet itiraz yapılmıştır. Tüm itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek düzenleme yapılması gerekli alanlar belirlenmiştir. Yapılan askı düzenlemeleri sonrası öneri imar plan ile askıdaki planın karşılaştırılmasını içeren alan dağılımı Tablo 3'de verilmiştir. Askı itirazları sonucunda yapılan plan değişiklikleri kapsamında askıdaki plan ve öneri plan karşılaştırıldığında ise DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattı plana işlendiğinden teknik altyapı alanları artmış ve askıdaki park alanları teknik altyapı alanı olarak planlandığından park alanı azalmaktadır. Konut, Ticaret, Gününbirlik Tesis Alanı vb. gibi mülkiyete konu olan tahsis alanlarında yapılan değişiklikler rapor kapsamında açıklanmış olup alansal olarak değişimi Tablo 3'te aktarılmıştır. Tablo 4'te plan nüfusu değişimi görülmektedir. Planlama alanının güneydoğusunda yer alan 2001 yılı onaylı yürürlük plandaki şekliyle hiçbir değişiklik yapılmadan "Ayrık Nizam 2 Kat" yapılaşma koşullarına sahip konut alanları "0,25 TAKS ve 0,50 KAKS" ile ilçede uygun görülmüştü. Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunca bu alanlar "0,15 TAKS ve 0,30 KAKS" değerleri ile değiştirilerek onaylanmıştır. Bu alanda birçok itiraz olması sebebi ile askı itirazları kapsamında bu değerler Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek yeniden "0,25 TAKS

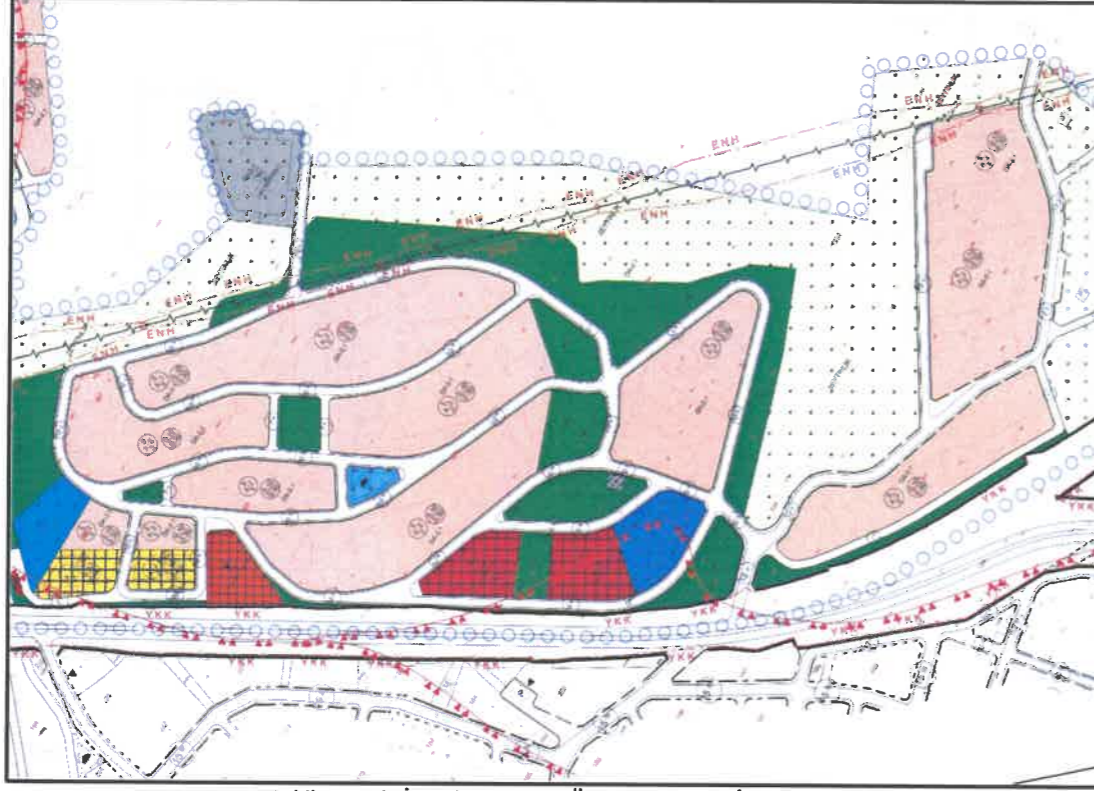
ve 0,50 KAKS' olarak düzenlendiğinden plan bütününde alansal olarak tahsis alanları  $93 \text{ m}^2$  azalsa dâhi söz konusu KAKS değerleri arttığından plan nüfusu askıdaki plana göre 1031 kişi artmaktadır (Tablo 4). Ancak bu artış gerçek durumu yansıtmamaktadır. Şöyle ki; yürürlük planda KAKS=0,50 değerine sahip olan söz konusu bölgedeki konut alanları (Şekil 28), Bursa Büyükşehir Belediyesi imar komisyonunca KAKS=0,30 değeriyile değiştirilerek onaylanmıştır (Şekil 29). Ancak bu alanda çok fazla askı itirazı yapıldığından 2001 yılı onaylı yürürlük plandaki yapılaşma koşulları korunarak ilçe belediyesinde KAKS=0,50 değeri ile uygun görülen ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca KAKS=0,30 şeklinde değiştirilerek onaylanan alanlara dair askı sürecinde yapılan itirazlar sonucunda ilçede yeniden KAKS=0,50 değeri ile uygun görülmüştür (Şekil 30). Bu durumda yürürlük plan ile askı itirazları sonucu önerilen planın emsal değeri aynı olduğundan nüfus artışına sebep olacak bir müdahale değildir. Ortaya çıkan plan nüfusu artışının sebebi plan onanması sürecinde yapılan değişikliklerden kaynaklıdır. Aksine öneri planda imar uygulaması sınırları belirlenerek tüm parsellerden DOP kesintisi yapıp KAKS değeri değiştirilmediğinden **plan nüfusu yürürlük plana göre azalmaktadır.**

Şekil 28. 2001 Yılı Onaylı Uygulama İmar Planı

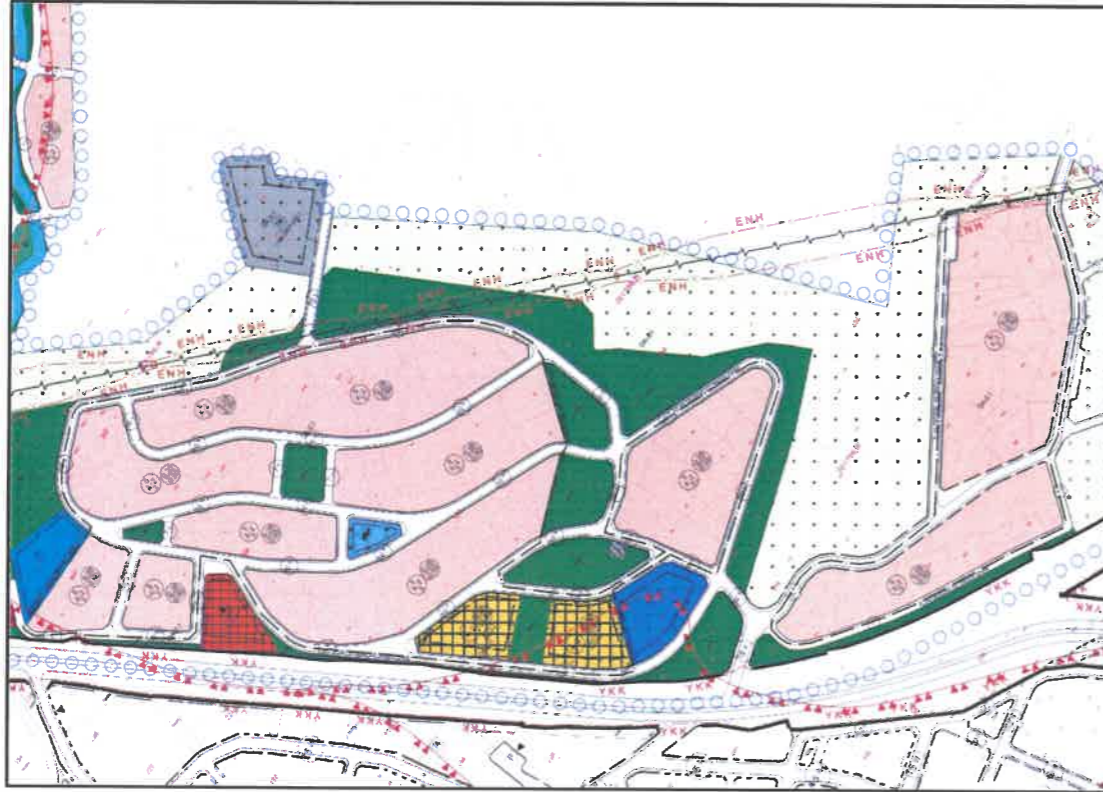




Şekil 29. 22.09.2021 - 21.10.2021 Tarihlerinde Askıya Çıkan Uygulama İmar Planı



Şekil 30. Askı İtirazları Sonrası Öneri Uygulama İmar Planı



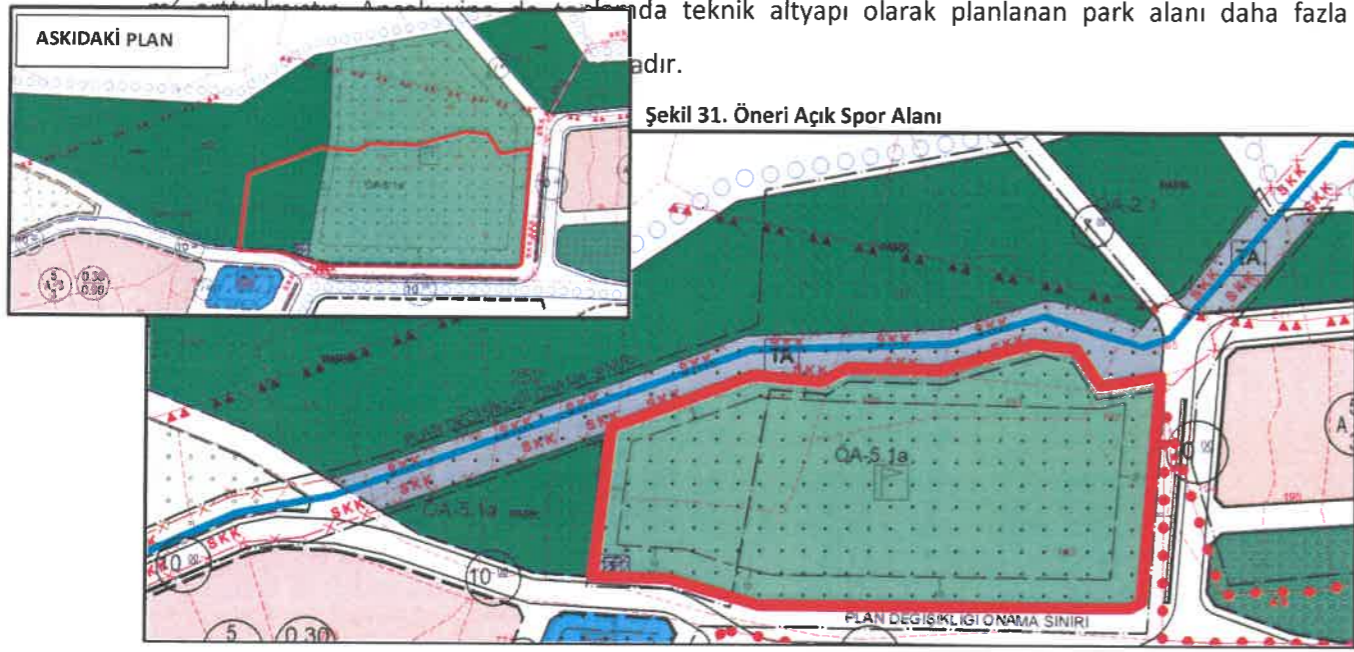
Askıdaki plana göre açıklanan nedenler çerçevesinden plan nüfusunun artıyor olarak gözükmekten kaynaklı olarak plan değişikliği onama sınırı kapsamında kişi başına düşen donatı alanları  $7,08 \text{ m}^2$  azalmaktadır (Tablo 5). Ancak yukarıda da açıklandığı üzere öneri plan nüfusu yürürlük plan nüfusuna göre 2444 kişi azalmakta ve kişi başına düşen donatı alanları  $15,48 \text{ m}^2$  artmaktadır (Tablo 7).

Tablo 3. Plan Değişikliği Onama Sınırları Kapsamında Alan Dağılımı

KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ					
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M <sup>2</sup> )					
FONKSİYON	ASKIDAKİ PLAN	ORAN(%)	ASKI İTirazLARI SONRASI DÜZENLENEN PLAN	ORAN(%)	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	135713	49,1	0	0,0	-135713
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	0	0,0	140983	51,0	140983
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	7361	2,7	7442	2,7	81
TİCARET ALANI	8858	3,2	0	0,0	-8858
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	4984	1,8	167	0,1	-4817
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 2 KAT	5269	1,9	8858	3,2	3589
KUÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI	0	0,0	4644	1,7	4644
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>162186</b>	<b>58,7</b>	<b>162093</b>	<b>58,7</b>	<b>-93</b>
PARK ALANI	21450	7,8	20301	7,3	-1148
ZEYTİNLİK ALAN	16440	6,0	16440	6,0	0
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	10611	3,8	10611	3,8	0
MEZARLIK	2102	0,8	2102	0,8	0
CAMI ALANI	1351	0,5	1351	0,5	0
AÇIK SPOR ALANI	6333	2,3	2479	0,9	-3854
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2837	1,0	7659	2,8	4822
TRAFO ALANI	59	0,0	66	0,0	7
YOL VE OTO PARK ALANI	52856	19,1	53123	19,2	267
<b>TOPLAM ALAN (PLAN ONAMA SINIRI)</b>	<b>276226</b>	<b>100</b>	<b>276226</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Ayrık Nizam 0,30 emsal değerine sahip olan alanlar 2001 yılındaki onaylı hali olan 0,50 emsal olarak revize edildiğinden (Şekil 17) Ayrık Nizam Emsal=0.30 olarak planlı alanlar 135713 m<sup>2</sup> azalmaktadır. Aynı zamanda askıdaki planda Ayrık Nizam 2 Kat Ticaret+Konut Alanı olarak planlanan 2 yapı adası askı itirazları sonucunda Ayrık Nizam Emsal=0.30 olarak (Şekil 21) ve askıda Ticaret Alanı olarak planlı 2 yapı adası da itirazlar sonucunda Ayrık Nizam 2 Kat Ticaret+Konut Alanı planlanmıştır (Şekil 15). Yapılan bu değişiklikler sonucunda Ayrık Nizam Emsal=0,50 olarak planlı alanlar 140983 m<sup>2</sup> artmış, Ticaret Alanı 8858 m<sup>2</sup> azalmış ve Ayrık Nizam 2 Kat Ticaret+Konut Alanı ise 3589 m<sup>2</sup> artmıştır. Bu fonksiyonlar kendi içerisinde değerlendirildiğinde toplamda alansal olarak değişim olmamıştır. Askı itirazları sonucu alanın kuzeybatısında yer alan 4817 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Günübirlük Tesis Alanı'nın 4644 m<sup>2</sup>'si askı itirazlarına istinaden Küçük Sanayi Alanı olarak planlanırken kalan 173 m<sup>2</sup> derivasyon hattı geçtiğinden Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmıştır (Şekil 13). Ayrık Nizam Emsal=0,90 olarak planlı konut alanları ise 81 m<sup>2</sup> artmıştır (Şekil 13). Sonuç olarak tahsis alanları toplamda 93 m<sup>2</sup> azalmıştır.

Donatı alanlarına bakıldığında ise en önemli düzenleme Açık Spor Alanı olan bölgede gerçekleşmiştir. Derivasyon hattından kaynaklı olarak teknik altyapı alanı olarak planlanan alanlardan dolayı açık spor alanı ve park alanlarında düzenlemelere gidilmiştir (Şekil 31). Halihazırda halısağanın yer aldığı ve güneydeki yoldan cephe alan açık spor alanının tam ortasından derivasyon hattı geçmektedir. Bu alan teknik altyapı alanı olarak planlandıktan sonra iki ayrı alan olarak kalan açık spor alanı düzenlenerek mevcut durumda tesisin yer aldığı alan planlama alanı için yeterli büyüklükte bir açık spor alanı olduğundan açık spor alanının kuzeyde yer alan yaklaşık 4200 m<sup>2</sup>'lik kısmı park alanı olarak planlanarak güneyde kalan alan batıya doğru yaklaşık 2065 m<sup>2</sup> arttırılmıştır. Teknik altyapı alanları planlanması sonucunda park alanı azaldığından bu müdahale ile park alanları yaklaşık 2135



Tablo 4. Askıdaki Plan ve Öneri Plan Nüfus Dağılımı

KUMLA - SAHİL - NÜFUS DEĞİŞİMİ	ASKIDAKİ PLAN	ASKI İTirazLARI SONRASI DÜZENLENEN PLAN	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	1357	0	-1357
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	0	2350	2350
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	221	223	2
TİCARET KONUT AYRIK 2 KAT(E=0.60)	53	89	36
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>1631</b>	<b>2662</b>	<b>1031</b>

Plandaki nüfusun artıyor olmasının sebebi askı itirazları sonucunda Şekil 28, 29 ve 30 kapsamında da aktarıldığı şekilde hesapların sadece askı itirazları kapsamında yapılan değişiklikler ile askıya çıkan planın karşılaştırılmasından kaynaklı oluşan bir sonuçtur. Dolayısı ile kişi başına düşen donatı alanlarının da azaldığı yönde katkı oluşturmaktadır. Ancak söz konusu plan toplamda yaklaşık 113 ha'dan oluşan bir alandır ve gerçek verileri elde etmek tüm değişikliklere ilişkin hesaplar plan bütününde yapılmalıdır. "4.2.2. Bütüncül Plan Revizyonu Kapsamında Hesaplar" başlığı altında da inceleneceği üzere yürürlük plan ile öneri bütüncül plan karşılaştırıldığında plan nüfusunun 2444 kişi azaltmakta ve kişi başına düşen donatı alanınının 15,48 m<sup>2</sup> artmakta olduğu görülecektir (Tablo 7, 8).

Tablo 5. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

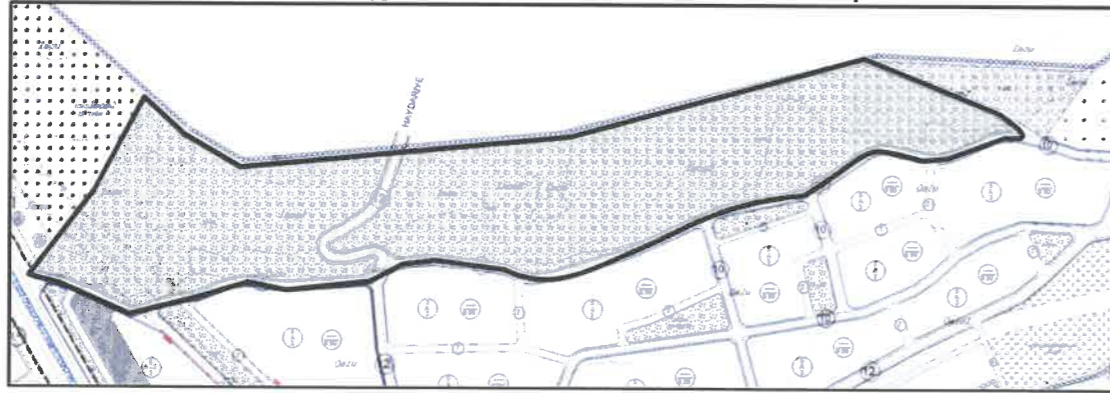
KUMLA - KARAYOLU KUZEYİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU						
ALTYAPI ALANLARI			NÜFUS GRUPLARI		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=1631 Kişi		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=2882 Kişi		FARK
			150.001 - 500.000	m <sup>2</sup> /kişi	ÖNERİ PLAN NÜFUSU=1631 Kişi	m <sup>2</sup> /kişi	ÖNERİ PLAN NÜFUSU=2882 Kişi	m <sup>2</sup> /kişi	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLSE SINIRLARI DİĞİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park	10,00	21449,92	13,15	20301,47	7,63	-5,52	
		Açık Spor Alanı		8333,02	3,68	2478,85	1,52	-2,38	
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Ağaçlandırılacak Alan	5,00		0,00		0,00	0,00	
PARK, REKREASYON ve AĞAÇLANDIRILACAK ALAN			15,00	27782,94	17,03	22780,32	9,15	-7,89	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50		0,00		0,00	0,00	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (İlkokul ve Ortaokul Alanını kapsamaktadır.)			4,00		0,00		0,00	0,00	
İBADET YERİ	İbadet Yeri		0,75	1350,78	0,83	1350,76	0,51	-0,32	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,50	2898,03	1,78	7725,47	2,90	1,13	
TOPLAM			22,75	32029,73	19,64	31856,55	12,56	-7,08	

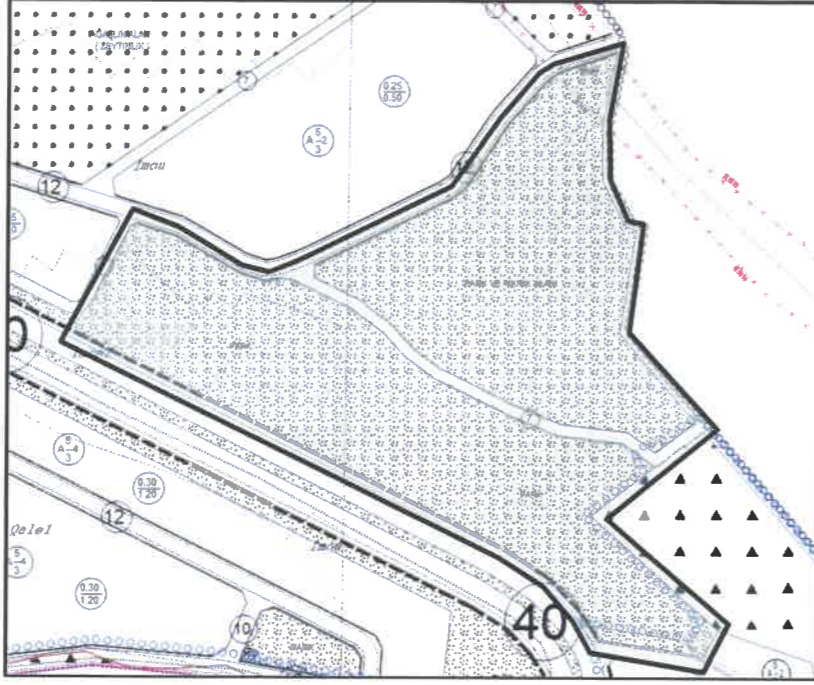
#### 4.2.2. Bütüncül Plan Revizyonu Kapsamında Hesaplar

Askıya çıkarılan Küçükumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına dair askı süresince 87 adet itiraz yapılmıştır. Tüm itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca değerlendirilerek düzenleme yapılması gerekli alanlar belirlenmiştir. Yapılan askı düzenlemeleri sonrası öneri imar plan ile askıdaki planın ve yürürlükteki planın karşılaştırılmasını içeren alan dağılımı Tablo 6'da verilmiştir. Alandaki donatı alanlarının büyüklükleri yürürlük plana göre artmış olup net alanlar ve nüfus azalmıştır. Askıdaki plan ve öneri plan karşılaştırıldığında ise DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattı plana işlendiğinden teknik altyapı alanları artmış ve askıdaki park alanları teknik altyapı alanı olarak planlandığından park alanı azalmaktadır.

Ayrıca 2001 onaylı yürürlükteki imar planında alandaki donatı standartlarını sağlayabilmek adına alanın kuzeyi ve doğusunda zeytinlik olan büyük alanlar park alanları olarak planlanmıştır (Şekil 32).

Şekil 32. 2001 Onaylı Uygulama İmar Planında Park Olarak Planlanan Zeytinlik Alanlar





Bu alanlar ekonomik olarak kamulaştırılması ve kamuya kazandırılması mümkün olmayan alanlardır. Bu alanlara ilişkin olarak öneri planda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca bu alanların Tarımsal Nitelikli Alan olarak planlanmasına kararı verildiği için söz konusu Park Alanı alanları Tarımsal Nitelikli Alan olarak revize edilmiştir. **161867,31 m<sup>2</sup> büyüklüğünde yürürlükte park planlı alan tarımsal nitelikli alan olarak plana işlenmiştir. Sonuç olarak park alanları azalıyor olarak gözükse de bu durum zeytinlik alanlardan kaynaklanmaktadır (Tablo 6). Park olarak planlanan zeytinlik alanlar hariç tutulduğunda revizyon plan kapsamında kişi başına düşen donatı alanı standartları arttırılmış ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının da kamuya bedelsiz kazandırılması için şuyulandırma sınırları belirlenerek kamulaştırma bedeli olmadan donatı alanlarının oldukça büyük bir kısmının elde edilebilmesi sağlanmıştır. Yapı adalarında yapılan düzenlemelerden sonra askıdaki planda yürürlükteki plana göre net alanlar ve bazı konut alanlarında emsal değerleri azaldığından plan nüfusu değişmektedir. Planlama alanının nüfus büyüklüğü azalarak planın kapasite nüfusu yürürlük planda 9922 kişi iken askıdaki planda 6447 kişi ve askı itirazları sonrası düzenleme yapılan öneri planda 7478 kişi olmuştur (Tablo 7). **Yürürlük plana göre son çalışılan öneri planda plan nüfusu 2444 kişi azalmıştır.****

Askıdaki plana yapılan itirazlar neticesinde gerçekleşen düzenlemelerle alansal dağılım değişmiştir. Alanda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarih ve 27630 sayılı yazısı ile iletilmiş olan güncel derivasyon hattı plana işlenmiştir. Derivasyon hattına ilişkin kamulaştırma sınırları teknik altyapı olarak planlanmıştır. Bu alanlar genellikle askıdaki planda park olarak planlı alanların teknik altyapı alanı olarak revize edilmesi ile elde edilmiştir. Bu durum da park alanlarının azalmasına neden olmaktadır. DSİ'nin kamulaştırma yapabilmesi adına bu sınırın içerisinde teknik altyapı olarak planlaması gerekmektedir.

Sonuç olarak askıdaki plana göre toplam kişi başına düşen donatı alanı 3,87 m<sup>2</sup> azalıyor gibi gözükse de planlama süreci bütüncül olarak ele alındığından revize edilen 2001 yılı onaylı yürürlük plana göre kişi başına düşen donatı alanı 15,48 m<sup>2</sup> artmaktadır (Tablo 8).

Tablo 6. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan ve Askı İtirazları Sonrası İlçesince Uygun Görülen Planların Alan Dağılımı

KÜÇÜK KUMULA KARAYOLU KUZEYİ								
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )								
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (1)	ORAN(%)	ASKIDAKİ PLAN (2)	ORAN(%)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI DÜZENLENEN PLAN (3)	ORAN(%)	FARK 3-1	FARK 3-2
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	0	0,0	135713	12,1	0	0,0	0	-135713
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	189177	16,8	10735	1,0	151718	13,5	-37460	140983
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	9612	0,8	0	0,0	0	0,0	-9612	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	189441	16,9	140048	12,5	140128	12,5	-49313	81
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	4728	0,4	0	0,0	0	0,0	-4728	0
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	4618	0,4	0	0,0	0	0,0	-4618	0
TİCARET ALANI	2167	0,2	8984	0,8	126	0,0	-2040	-8858
GÜNÜBÜRÜK TESİS ALANI	15550	1,4	21135	1,9	16318	1,5	768	-4817
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 3 KAT	0	0,0	32833	2,9	32833	2,9	32833	0
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 2 KAT	0	0,0	5269	0,5	8858	0,8	8858	3589
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI	4895	0,4	0	0,0	4644	0,4	-252	4644
AKARYAKIT ALANI	4098	0,4	3739	0,3	3739	0,3	-359	0
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>424286</b>	<b>37,8</b>	<b>858466</b>	<b>31,8</b>	<b>358363</b>	<b>31,8</b>	<b>-65923</b>	<b>-93</b>
PARK ALANI	240927	21,5	136213	12,1	135084	12,0	-105862	-1148
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1978	0,2	2197	0,2	2197	0,2	219	0
ZEYTLİK ALAN	152577	13,6	153377	13,7	153377	13,7	800	0
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	0	0,0	161867	14,4	161867	14,4	161867	0
MEZARLIK	0	0,0	3786	0,3	3786	0,3	3786	0
CAMI ALANI	0	0,0	3292	0,3	3292	0,3	3292	0
MESCİT	0	0,0	896	0,1	896	0,1	896	0
KAPALI SPOR ALANI	28401	2,5	0	0,0	0	0,0	-28401	0
AÇIK SPOR ALANI	0	0,0	17449	1,6	13595	1,2	13595	-3854
EĞİTİM ALANI	11456	1,0	0	0,0	0	0,0	-11456	0
İLKOKUL ALANI	0	0,0	10146	0,9	10146	0,9	10146	0
ORTAOKUL ALANI	0	0,0	5870	0,5	5870	0,5	5870	0
BELEDİYE HİZMET ALANI	7364	0,7	0	0,0	0	0,0	-7364	0
SAĞLIK ALANI	4880	0,4	5666	0,5	5666	0,5	786	0
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8138	0,7	10975	1,0	15787	1,4	7660	4822
TRAFİK ALANI	90	0,0	664	0,1	671	0,1	580	7
DERE ALANI	11761	1,0	8801	0,8	8801	0,8	-2960	0
YOL VE OTOPARK ALANI	230943	20,6	243145	21,7	243412	21,7	12469	267
<b>TOPLAM ALAN (PLAN ÖNAMA SINIRI)</b>	<b>1122801</b>	<b>100</b>	<b>1122801</b>	<b>100</b>	<b>1122801</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tablo 7. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan ve Askı İtirazları Sonrası Öneri Planların Nüfus Hesabı

KUMULA - SAHİL - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (1)	ASKIDAKİ PLAN (2)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI DÜZENLENEN PLAN (3)	FARK 3-1	FARK 3-2
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	0	1357	0	0	-1357
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	3153	179	2529	-624	2350
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	192	0	0	-192	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	5683	4201	4204	-1479	2
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	303	0	0	-303	0
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	591	0	0	-591	0
TİCARET KONUT AYRIK 3 KAT(E=0.90)	0	657	657	657	0
TİCARET KONUT AYRIK 2 KAT(E=0.60)	0	53	89	89	36
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>9922</b>	<b>6447</b>	<b>7478</b>	<b>-2444</b>	<b>1031</b>

Tablo 8. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

KUMULA - KARAYOLU KUZEYİ			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU								
NÜFUS GRUPLARI			YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=9922 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=6447 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=7478 KİŞİ		FARK 3-1	FARK 3-2	
ALTYAPI ALANLARI			m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN (1)	m <sup>2</sup> /kişi	ASKIDAKİ PLAN ÖNERİLEN ALAN (2)	m <sup>2</sup> /kişi	ASKI İTİRAZLARI SONRASI DÜZENLENEN PLANDAKİ ALAN (3)	m <sup>2</sup> /kişi		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLCE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Park*	10,00	79059,30	7,97	136212,71	21,13	135094,26	18,06	10,09	-3,07
		Açık Spor Alanı		0,00	0,00	17449,00	2,71	13594,84	2,11	2,11	-0,60
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Ağaçlandırılacak Alan	5,00	1877,60	0,20	2198,72	0,34	2198,72	0,29	0,09	-0,95
PARK, REKREASYON ve AĞAÇLANDIRILACAK ALAN			15,00	81036,90	8,17	155858,43	24,16	150895,82	20,46	12,30	-3,77
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			1,50	4880,38	0,49	5885,88	0,88	5885,88	0,78	3,27	-0,13
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (İlkokul ve Ortaokul Alanını kapsamaktadır.)			4,00	11498,30	1,15	18018,25	2,48	18018,25	2,14	0,99	-0,34
İBADET YERİ			0,75	0,00	0,00	4188,33	0,65	4188,33	0,56	0,56	-0,09
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,50	8227,70	0,83	11839,25	1,81	16467,69	2,20	1,37	-0,49
<b>TOPLAM</b>			<b>22,75</b>	<b>105601,26</b>	<b>10,64</b>	<b>193368,14</b>	<b>28,99</b>	<b>193193,97</b>	<b>26,13</b>	<b>15,88</b>	<b>-3,87</b>

\*YÜRÜRLÜK PLANDA ZEYTLİK AĞAÇLARININ BULUNDUĞU TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR YÜRÜRLÜK PLANDA PARK OLARAK PLANLANMIŞTIR. ANCAK ÖNERİ PLANDA MEVCUT DURUMDA OLDUĞU GİBİ TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR OLARAK PLANLANMIŞLARDIR. BU NEDENLE YÜRÜRLÜK PLANDAKİ "PARK ALANI=TÜM PARK ALANLARI - ASLINDA TARIMSAL NİTELİKLİ OLUP PARK OLARAK PLANLANAN ALANLAR" ŞEKLİNDE HESAPLANMIŞTIR.

## 5. ASKI İTIRAZLARI DOĞRULTUSUNDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Bu kapsamda değerlendirilen itirazlar 2 adet olup Tablo 9'da açıklanan 7, 8 ve 9 nolu itirazlar olarak gündeme gelmektedir. İtirazlara konu parseller donatı alanlarında kaldığından yapılmış olan itirazlardır. Bu itirazlar Gemlik Belediyesi İmar Komisyonunca incelenirken genellikle yapılaşmamış olan bölgede 9. itirazın parsellerinde yeni yapı yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu bu yapılar park alanında kaldığından itirazlar olumlu olarak değerlendirilmiştir. Plan düzenlenerek mevcut park alanı 20 m<sup>2</sup> büyütülerek batısında yapılaşmanın olmadığı bir alana taşınmıştır. Yapılan bu düzenleme ile 7 ve 8. itiraza konu 285 ada 40 parsel ve 9. itiraza konu 285 ada 39 nolu parseller komşu olduğundan söz konusu düzenleme ile park alanında kalan kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Ancak yolda kalan kısmına, alanda şuyulandırma sınırları belirlendiği ve 18. madde uygulaması yapılacağı için müdahale edilmemiştir. Gemlik İlçe Belediyesi İmar Komisyonunca yapılan değişiklikler Şekil 33 ve 34'de aktarılmaktadır. Askıya çıkan plan Şekil 33'de, askı itirazları kapsamında düzenleme yapılan plan ise Şekil 34'de aktarılmaktadır. Bu değişiklik de dâhil olmak üzere askı itirazları kapsamında yapılan tüm değişiklikler ilçe belediye meclisince **06.06.2022 tarih ve 87 sayılı karar** ile uygun bulunmuştur. 06.06.2022/87 sayılı karar, Bursa Büyükşehir Belediyesi imar komisyonunda değerlendirilerek 01.10.2021 tarih ve 28189 sayılı dilekçe, 01.10.2021 tarih ve 28190 sayılı dilekçe ve 04.10.2021 tarih ve 28311 sayılı dilekçe ile yapılan itirazlar reddedilerek geri kalan değişikliklerin kabulü ile onaylanmıştır. İlçede, uygun görülen Tablo 9'da açıklanan 7, 8 ve 9 nolu itirazlar kapsamında yapılan değişiklik ile 285 ada 40 parseli de kapsayan park alanı yaklaşık 200 m doğuya taşınarak plan düzenlenmişti. Ancak Bursa Büyükşehir Meclis Kararı ile Tablo 9'da açıklanan 7, 8 ve 9 nolu itirazlar reddedilmiştir ve Şekil 34'de aktarılan bu düzenleme uygun görülmemiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17/11/2022 tarih ve 1481 sayılı kararı ile "01.10.2021 tarih ve 28189 sayılı dilekçe, 01.10.2021 tarih ve 28190 sayılı dilekçe ve 04.10.2021 tarih ve 28311 sayılı dilekçe ile yapılan itirazlar reddedilerek geri kalan değişikliklerin kabulü" şeklinde onaylanmıştır. Bu nedenle büyükşehir belediyesince 12.08.2021 tarih 1142 sayılı karar ile onaylanıp askıya çıkan plana geri dönecek şekilde değiştirilerek uygun alınan karar doğrultusunda yapılan değişiklikler ise Şekil 35'de aktarılmaktadır.

Tablo 9. Red Olan Askı İtirazları Liste

No	Tarih	Sayı	Alan	Açıklama	Not
7	01.10.2021	28189	285/40	Park alanı ve yolda kaldığından itiraz edilmektedir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ
8	01.10.2021	28190			
9	04.10.2021	28311	285/39	Revizyon öncesi planda 0.30-0.90 imarlı alanda kaldığı belirtilmiş ve revizyon planda park alanı ve yolda kaldığı için itiraz edilmiştir.	DONATI ALANINDA KALDIĞI İÇİN İTİRAZ





Şekil 35. Tablo 1'de Açıklanan 7, 8 ve 9 Sayılı İtirazlara Konu Olan Alan Askı Sonrası Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince Red Olan Askı İtirazları Sonucu Onaylanan Plan



## 5.1. HESAPLAR

### 4.2.1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Hesaplar

Alanda; mevcut dokuya ilişkin yapılmış olan ayrıntılı analizler, parsel dokusuna ilişkin yapılan ayrıntılı analizler ve kurum görüşlerinden elde edilen veriler doğrultusunda imar planı revizyonu hazırlanmıştır. Yapılan bu revizyon ile hem alanda planlı yapılaşmayı tetikleyici plan kararları hem ulaşım akslarının düzenlenmesi hem de alanda donatı alanlarının oluşturulması ve bu donatı alanlarının da önerilen şuyulandırma alanları ile nasıl elde edileceğinin belirtilmesi ile kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. Öneri imar planı Gemlik İlçe Meclisi'nin 09.11.2020 tarih ve 141 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından da 12.08.2021 tarih 1142 sayı ile onaylanarak 22.09.2021 - 21.10.2021 tarihleri arasında askıya çıkmıştır. Askıya çıkarılan Küçükkumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına dair askı süresince 87 adet itiraz yapılmıştır. Askı itirazları kapsamında yapılan tüm değişiklikler ilçe belediye meclisince 06.06.2022 tarih ve 87 sayılı karar ile uygun bulunmuştur. 06.06.2022/87 sayılı karar, Bursa Büyükşehir Belediyesi imar komisyonunda değerlendirilerek **01.10.2021 tarih ve 28189 sayılı dilekçe, 01.10.2021 tarih ve 28190 sayılı dilekçe ve 04.10.2021 tarih ve 28311 sayılı dilekçe** ile yapılan itirazlar reddedilerek geri kalan değişikliklerin kabulü ile onaylanmıştır.

Yapılan plan değişiklikleri sonucunda hesaplar aktarılmaktadır.

Kişi başına düşen donatı alanı ve plan nüfusuna dair hesaplamalar yapılırken;

- Ayrık nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Kişi başı inşaat alanı belirlenirken şu koşul göz önünde bulundurulmuştur;

Mevcut yapılaşmada kişi başına düşen inşaat alanı; planlama alanında hane başına inşaat alanı 80-120 m<sup>2</sup> arası değişmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise Gemlik İlçesi'nde TÜİK verilerine göre 3,13 olarak belirlenmiştir. En düşük ve en yüksek inşaat alanı çerçevesinde kişi başı inşaat alanı ortalama yaklaşık 30 m<sup>2</sup> çıktığından plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Tablo 10. Plan Değişikliği Onama Sınırları Kapsamında Alan Dağılımı

KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ - ASKI İTİRAZLARI					
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M <sup>2</sup> )					
FONKSİYON	ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇESİNCE DÜZENLENEN PLAN	ORAN(%)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI BBB'NCE DÜZENLENEN PLAN	ORAN(%)	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	19877	78,1	19399	76,3	-477
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>19877</b>	<b>78,1</b>	<b>19399</b>	<b>76,3</b>	<b>-477</b>
PARK ALANI	3657	14,4	3639	14,3	-18
YOL VE OTOPARK ALANI	1901	7,5	2397	9,4	496
<b>TOPLAM ALAN (PLAN ONAMA SINIRI)</b>	<b>25435</b>	<b>100</b>	<b>25435</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Tablo 11. Plan Değişikliği Onama Sınırları Kapsamında Nüfus Değişimi

NÜFUS DEĞİŞİMİ	ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇESİNCE DÜZENLENEN PLAN	ASKI İTİRAZLARI SONRASI BBB'NCE DÜZENLENEN PLAN	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	596	582	-14
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>596</b>	<b>582</b>	<b>-14</b>

Plan değişikliği sonucunda konut alanı azaldığından plan nüfusu azalmaktadır. Nüfus azaldığından Bursa Büyükşehir Belediyesince red olan itirazların düzenlenmesi kapsamında sosyal donatı bağlamında herhangi bir düzenleme yapılması gerekliliği oluşmamıştır.

#### 4.2.2. Bütüncül Plan Revizyonu Kapsamında Hesaplar

Askı itirazları kapsamında yapılan tüm değişiklikler ilçe belediye meclisince 06.06.2022 tarih ve 87 sayılı karar ile uygun bulunmuştur. 06.06.2022/87 sayılı karar, Bursa Büyükşehir Belediyesi imar komisyonunda değerlendirilerek **01.10.2021 tarih ve 28189 sayılı dilekçe, 01.10.2021 tarih ve 28190 sayılı dilekçe ve 04.10.2021 tarih ve 28311 sayılı dilekçe** ile yapılan itirazlar **reddedilerek** geri kalan değişikliklerin kabulü ile onaylanmıştır.

Yapılan plan değişiklikleri sonucunda alan bütününde hesaplar aktarılmaktadır.

Kişi başına düşen donatı alanı ve plan nüfusuna dair hesaplamalar yapılırken;

- Ayrık nizam konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Kişi başı inşaat alanı belirlenirken şu koşul göz önünde bulundurulmuştur;

Mevcut yapılaşmada kişi başına düşen inşaat alanı; planlama alanında hane başına inşaat alanı 80-120 m<sup>2</sup> arası değişmektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise Gemlik İlçesi'nde TÜİK verilerine göre 3,13 olarak belirlenmiştir. En düşük ve en yüksek inşaat alanı çerçevesinde kişi başı inşaat alanı ortalama yaklaşık 30 m<sup>2</sup> çıktığından plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen inşaat alanı 30 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Tablo 12. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan, Askı İtirazları Sonrası İlçesince Uygun Görülen ve BBB'nce Onanan Planların Alan Dağılımı

KÜÇÜKKUMİLA KARAYOLU KUZEYİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M <sup>2</sup> )							
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (1)	ASKIDAKİ PLAN (2)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇESİNDE UYGUN GÖRÜLEN PLAN (3)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANAN PLAN (4)	FARK 3-1	FARK 3-2	FARK 4-3
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	0	135713	0	0	0	-135713	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	189177	10735	151718	151718	-37460	140983	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	9612	0	0	0	-9612	0	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	189441	140048	140128	139651	-49313	81	-477
BITİŞİK NİZAM 2 KAT	4728	0	0	0	-4728	0	0
BITİŞİK NİZAM 4 KAT	4618	0	0	0	-4618	0	0
TİCARET ALANI	2167	8984	126	126	-2040	-8858	0
GÜNÜBÜRLÜK TEŞİS ALANI	15550	21135	16318	16318	768	-4817	0
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 3 KAT	0	32833	32833	32833	0	0	0
TİCARET KONUT ALANI AYRIK 2 KAT	0	5269	8858	8858	8858	3589	0
KUÇUK SANAYİ SİTESİ ALANI	4895	0	4644	4644	-252	4644	0
AKARYAKIT ALANI	4098	3739	3739	3739	-359	0	0
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>424286</b>	<b>358456</b>	<b>358463</b>	<b>357886</b>	<b>-65923</b>	<b>-93</b>	<b>-477</b>
PARK ALANI	240927	136213	135064	135046	-105862	-1148	-18
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1978	2197	2197	2197	0	0	0
ZEYTİNLİK ALAN	152577	153377	153377	153377	800	0	0
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	0	161867	161867	161867	161867	0	0
MEZARLIK	0	3786	3786	3786	3786	0	0
CAMI ALANI	0	3292	3292	3292	3292	0	0
MESCİT	0	896	896	896	896	0	0
KAPALI SPOR ALANI	28401	0	0	0	-28401	0	0
AÇIK SPOR ALANI	0	17449	13595	13595	13595	-3854	0
EĞİTİM ALANI	11456	0	0	0	-11456	0	0
İLÜKÖKUL ALANI	0	10146	10146	10146	10146	0	0
ORTAOKUL ALANI	0	5870	5870	5870	5870	0	0
BELEDİYE HİZMET ALANI	7364	0	0	0	-7364	0	0
SAĞLIK ALANI	4880	5666	5666	5666	786	0	0
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8138	10975	15797	15797	7660	4822	0
TRAFO ALANI	90	664	671	671	580	7	0
DERE ALANI	11761	8801	8801	8801	-2960	0	0
YOL VE OTOPARK ALANI	230943	243145	243412	243908	12469	267	496
<b>TOPLAM ALAN (PLAN ONAMA SINIRI)</b>	<b>1122801</b>	<b>1122801</b>	<b>1122801</b>	<b>1122801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

h

Tablo 13. Yürürlükteki Plan, Askıdaki Plan, Askı İtirazları Sonrası İlçesinde Uygun Görülen ve BBB'nce Onanan Plan Nüfusları

KUMULA - SAHİL - NÜFUS DEĞİŞİMİ	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (1)	ASKIDAKİ PLAN (2)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇESİNDE UYGUN GÖRÜLEN PLAN (3)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANAN PLAN (4)	FARK 3-1	FARK 3-2	FARK 4-3
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	0	1357	0	0	0	-1357	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	3153	179	2529	2529	-624	2350	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.60	192	0	0	0	-192	0	0
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	5683	4201	4204	4190	-1479	2	-14
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	303	0	0	0	-303	0	0
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	591	0	0	0	-591	0	0
TİCARET KONUT AYRIK 3 KAT(E=0.90)	0	657	657	657	657	0	0
TİCARET KONUT AYRIK 2 KAT(E=0.60)	0	53	89	89	89	36	0
<b>TOPLAM NÜFUS</b>	<b>9922</b>	<b>6447</b>	<b>7478</b>	<b>7463</b>	<b>-2444</b>	<b>1031</b>	<b>-14</b>

Tablo 14. Kişi Başına Düşen Donatı Alanlarının Standartlarına Göre İrdelenmesi

KUMULA - KARAYOLU KUZey	FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU												
	NÜFUS GRUPLARI		YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=9922 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=6447 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=7478 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=7463 KİŞİ		FARK 3-1	FARK 3-2	FARK 4-3
	150.001 - 500.000	m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=9922 KİŞİ	m <sup>2</sup> /kişi	ÖNERİ PLAN NÜFUSU=6447 KİŞİ	m <sup>2</sup> /kişi	ÖNERİ PLAN NÜFUSU=7478 KİŞİ	m <sup>2</sup> /kişi	ÖNERİ PLAN NÜFUSU=7463 KİŞİ	m <sup>2</sup> /kişi			
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLAÇ BİRLİKLERİ DİKLİNDE YAPILAN PLANLARDA	10,00	79059,30	7,97	136212,71	21,13	135064,26	18,06	135043,07	18,09	10,09	-3,07	0,03
	İL SINIRLARI İÇİNDEKİ YERLİK PARKLARDA		0,00	0,00	17449,00	2,71	13594,84	1,82	13594,84	1,82	1,82	-0,89	0,00
PARK, REKREASYON ve AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	Park*	5,00	1977,60	0,20	2196,72	0,34	2196,72	0,29	2196,72	0,29	0,09	-0,05	0,00
	İL SINIRLARI İÇİNDEKİ YERLİK PARKLARDA	15,00	81036,90	8,17	159858,43	24,18	159855,82	20,17	159837,43	20,21	12,01	-4,00	0,04
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (İhtisat ve Ortakul Alanını kapsamaktadır.)	Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	4890,36	0,49	5665,86	0,86	5665,88	0,76	5665,88	0,76	0,27	-0,12	0,00
	Eğitim Tesisleri Alanı (İhtisat ve Ortakul Alanını kapsamaktadır.)	4,00	11456,30	1,15	16016,25	2,48	16016,25	2,14	16016,25	2,15	0,99	-0,34	0,00
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	İbadet Yeri	0,75	0,00	0,00	4188,33	0,65	4188,33	0,56	4188,33	0,56	0,56	-0,09	0,00
	TOPLAM	1,50	8277,70	0,83	11639,25	1,81	16467,69	2,20	16467,69	2,21	1,37	0,40	0,00
		22,75	305601,26	10,64	193366,14	29,99	193193,97	25,83	193175,38	25,88	15,19	-4,16	0,05

\*YÜRÜRLÜK PLANDA ZEYTİN AĞAÇLARININ BULUNDUĞU TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR YÜRÜRLÜK PLANDA PARK OLARAK PLANLANMIŞTIR. ANCAK ÖNERİ PLANDA MEVCUT DURUMDA OLDUĞU GİBİ TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR OLARAK PLANLANMIŞLARDIR. BU NEDENLE YÜRÜRLÜK PLANDAKİ "PARK ALANI-TÜM PARK ALANLARI - ASLINDA TARIMSAL NİTELİKLİ OLUP PARK OLARAK PLANLANAN ALANLAR" ŞEKLİNDE HESAPLANMIŞTIR.

## 6. PLAN HÜKÜMLERİ

### GENEL HÜKÜMLER

- 1) BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- 2) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA İSTİNADEN YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA DONATI ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
- 3) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 4) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KORUZİF VE TOKSİK MADDE ÜRETEK, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEMEYİ OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
- 5) VAZİYET PLANI HAZIRLANIRKEN; "PLAN VE KESİTLERİ, ARSANIN CEPHELERİNDEKİ YOL VE BİTİŞİK ARSA KOTLARINI DA KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİP, 1,50M'DEN FAZLA KOT FARKI OLAN BÖLÜMLERDE, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE STANDARTLARA UYGUN ŞEKİLDE İSTİNAT YAPILARI PROJELENDİRİLECEK, İLGİLİ BELEDİYESİNCE RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR." BU MADDE KAPSAMINDA EĞİMLİ ARAZİLERİN BAHÇE DUVARI, ÖN BAHÇE DÜZENLEMESİ VE İSTİNAT ÇÖZÜMLERİNDE UYULACAK ESASLAR ŞÖYLEDİR;
  - 5.1. YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE, PARSELLERİN ÖN BAHÇELERİ YOL EĞİMİNE GÖRE KALDIRIM SEVİYESİNDE DÜZENLENEBİLİR.
  - 5.2. EĞİMLİ ARAZİLERDE (%15 VE %15'DEN FAZLA EĞİMLİ):
    - 5.2.1. PARSELİN YOL CEPHESİNDEKİ KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ÜZERİNDE OLDUĞU DURUMLARDA, YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINDA EN FAZLA 2,5 M İSTİNAT YAPILABİLİR.
    - 5.2.2. PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA, YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE ÖN BAHÇE, YOL KOTUNUN ALTINDA YAĞMUR VE SEL BASKINLARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE ÖN BAHÇENİN YEŞİLLENDİRMESİ KOŞULUYLA YOL CEPHELİ PARSEL SINIRINDA EN FAZLA 2,5 M'YE KADAR İSTİNAT YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR.

- 6) %15 VE %15'DEN DAHA FAZLA EĞİMLİ ARAZİLERDE, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE ARAZİ EĞİMİNDEN FAYDALANMAK İÇİN TRAFİK ÖNLEMLERİ ALINARAK, ÖN BAHÇEDE ÜZERİ YEŞİL BAHÇE (EN AZ 30CM TOPRAĞA GÖMÜLÜ) YAPILMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE MESAFESİNDE PARSELİN HER CEPHESİNDEN, HER 25 M GENİŞLİK İÇİN EN FAZLA 1 ADET GİRİŞ 1 ADET ÇIKIŞ OLMAK KAYDI İLE KAPALI OTOYAPARK DÜZENLENEBİLİR.
- 7) PARSEL ÖN CEPHESİNE 3M'DEN DAHA YAKIN KAPALI OTOYAPARK ALANI DÜZENLENEMEZ. ANCAK BU ALAN OTOYAPARK İÇİN MANEVRA VE BAĞLANTI YOLU OLARAK KULLANILABİLİR.
- 8) YOL CEPHESİNDEN GÖRÜNEN DUVAR YÜKSEKLİĞİ 2,5 M'DEN FAZLA OLAMAZ.
- 9) YAN VE ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİNDE, YÖNETMELİKTE TANIMLANAN DOLGU VE HAFRİYAT KOTU HİZASINDA, PARSEL SINIRI İLE ÇEKME MESAFESİ ARASINDA KALAN ALANLARDA DA, AYNI KOT SEVİYESİNDE PARSEL SINIRINA KADAR DÜZENLEME YAPILABİLİR. BU KOTA KADAR İSTİNAT DUVARI YAPILMASI VE RUHSATLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.
- 10) AYRIK NİZAMA TABİ BİNALARDA KOT VERİLMESİ:
- 10.1. BİNANIN SIFIR KOTU, BİNANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
- 10.2. ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE, HER BİNANIN SIFIR KOTU, AYNI DÜZLEMDE BERABER ELE ALINACAK BİNALARIN ORTALAMA SIFIR KOTUNDAN 1,20M'DEN AZ YA DA FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE; BERABER KOT DEĞERLENDİRMESİ YAPILAN BİNALARIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. TÜM PARSELE TEK BİR SIFIR KOTU BELİRLENMEK İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE DE AYNI KOŞUL ARANIR.
- 10.3. İKİNCİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAMAZ.
- 11) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KUMLA NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 12) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 13) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 14) ŞUYULANDIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ZAYİAT ORANI %45 OLARAK HESAPLANACAKTIR. EK İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA İMAR UYGULAMASI

GÖRMEMİŞ PARSELLERDEN GELEN YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA DA PLAN ZAYİAT BEDELİ ÖDENMESİ ZORUNLUDUR. ZAYİAT BEDELİ ÖDENMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

- 15) KAMUYA AİT TRAFİ, REGÜLATÖR ALANI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI TAKS VE KAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK YAPILAR TEK KATLI OLARAK YAPILABİLİR VE KAT YÜKSEKLİĞİ 3 M. Yİ GEÇEMEZ.
- 16) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, İMAR PLANINDAKİ ŞARTLAR DEĞİŞMİŞ OLSA BİLE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ), RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE (TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, ÇALIŞMA RUHSATI VB. BELGELER DÜZENLENEBİLİR.
- 17) YAPILARDA OTOPIRK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARI 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPIRK İHTİYACI, OTOPIRK YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK KAYDI İLE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPIRK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPIRK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 18) OTOPIRK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPIRK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 19) AYRIK NİZAMDA SU BASMAN KOTU EN FAZLA 1.20 M.'DİR. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN OTOPIRK ALANINA İLİŞKİN TARİF ETTİĞİ SUBASMAN KOTU UYGULANMAZ.
- 20) KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATTA İSTEĞE BAĞLI (PAİY 19/F MADDESİNDE KONUT ALANLARI BAŞLIĞINDA TANIMLANAN) HALKIN GÜNÜBİRLİK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YOL BOYU TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 21) PLAN EKİNDEKİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.
- 22) ALANDA YER ALAN AĞAÇLARA İLİŞKİN BELEDİYESİNCE PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. PEYZAJ PROJESİNDE, PLANDA VERİLEN TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE OTOPIRK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GEREKLİ OTOPIRK ALANI İHTİYACI TOPLAMINDAN FAZLA ALANDA, AĞAÇ SÖKÜLMEMESİ VE KESİLMEMESİ ESASTIR.
- 23) KAMU ALANLARINDA İKAMETE YÖNELİK YAPI YAPILMAZ.
- 24) CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR.
- 25) PLANLANAN ALAN 1.DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.



26) KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPI RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE, 3 BOYUTLU PROJE VE AVAN PROJESİ (ÖN OLUR PROJESİ) MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

27) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

#### **ÖZEL HÜKÜMLER**

##### **KONUT ALANLARI:**

##### **AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:**

28) AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA KAT SAYISI 2 KAT OLARAK TANIMLI ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M<sup>2</sup>, 3 KAT OLARAK TANIMLI ADALARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup> 'DİR.

##### **TİCARET ALANLARI:**

29) T OLARAK TANIMLI TİCARET ALANLARINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA GERÇEKLEŞECEKTİR.

ASGARİ PARSEL CEPHESİ 20 M., PARSEL DERİNLİĞİ 20 M.DİR.

30) İKİ YA DA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.

31) YAPI DERİNLİĞİ MAKSİMUM 20 M.'DİR.

##### **TİCARET-KONUT ALANLARI:**

32) TİCK-2 OLARAK TANIMLI TİCARET- KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %50'Sİ TİCARET, MAKSİMUM %50'Sİ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.

33) TİCK-3 OLARAK TANIMLI TİCARET-KONUT ALANLARINDA; EMSALİN MİNİMUM %40'I TİCARET, MAKSİMUM %60'I KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR. GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ ÖNLEME YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA SES İZOLASYONU YAPILMASI KAYDI İLE İSTENMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK DA KULLANILABİLİR.

34) TİCARET-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup>'DİR.

##### **GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:**

35) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KAT ADEDİ 1(BİR), EMSAL=0,20, Yençok=4.50 M.DİR. BU ALANLARDA İFRAZ ŞARTI 1000 M<sup>2</sup>'DİR. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, KAFE, BÜFE, LOKANTA VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**AÇIK SPOR TESİSLERİ:**

36) AÇIK SPOR TESİSLERİ ALANINDA SPORCULARIN SOYUNMA-GİYİNME, DUŞ, TUVALET, DİNLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK, HAKEM ODASI, İDARİ BİRİM GİBİ ZORUNLU İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE YAPI EMSALİ E=0,10 VE EN FAZLA YÜKSEKLİK YENÇOK=4,50 M YÜKSEKLİĞİNDE YAPI YAPILABİLİR.

**DİĞER HÜKÜMLER:**

37) 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARININ İMAR HUDUTLARI İÇERİSİNE ALINAN BÖLÜMLERİNDE KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULARAK YAPILAŞMA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YAPILAŞAN ALAN DIŞINDA KALAN ZEYTİN AĞAÇLARI KORUNACAKTIR.

---

## ASKI SÜRECİNDE ELDE EDİLEN KURUM GÖRÜŞLERİ

---



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-40761788-755.99-2274245  
Konu : Gemlik Büyükkumla Barajı Tamamlaması  
ve Havza İltim Hattı Küçükumla İletim  
Hattı Revizyonu

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 21.10.2021 tarih ve 18971 sayılı yazınız.  
b) 05.11.2021 tarih ve 20052 sayılı yazınız.

Bölge Müdürlüğümüz sınırları dahilinde yer alan "**Gemlik Büyükkumla Barajı Tamamlaması ve Havza İletim Hattı**" işinde, ilgi yazınız üzerine, Küçükumla İletim Hattı Projemiz ile Kumla 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı işinizin çakıştığı (Projemizin, km: 1+500-km: 4+000 arası) kısımlarda, hizmet alımı yaptığımız, DEVİNGEN Planlama Mim. Müh. Hart. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin şifai görüşleri de dikkate alınarak revizyon yapılmış ve Bölge Müdürlüğümüz tarafından tasdik edilmiştir.

Küçükumla İletim Hattı Revize Projesi, Belediye Başkanlığınız tarafından da uygun görülmek üzere, 1 Takım halinde ekte gönderilmiştir.

Küçükumla İletim Hattı Revize Projesinin, Belediye Başkanlığınız tarafından uygun görülmesi halinde, Küçükumla İletim Hattı güzergah geçişlerimizde, Belediye Başkanlığınız tarafından gereken kolaylıkların gösterilmesi hususunda,

Gereğini rica ederim.

Hacı Ali YAŞAR  
Bölge Müdürü A.

Ek:

- 1 - Küçükumla İletim Hattı Revize Projesi (1 Takım)
- 2 - Küçükumla Hat
- 3 - Küçükumla Derivasyon Düzenlenen 01.12.2021
- 4 - Küçükumla Plan Profil
- 5 - Küçükumla Yol Enkesitleri

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 553591AD-A722-488C-BE72-0317F702C1F1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıyan Yıldırım / BURSA

Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax): (850) 281 09 73

Kep Adresi: [dsi.1blgmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.1blgmud@hs01.kep.tr) Elektronik Ağ: [www.dsi.gov.tr](http://www.dsi.gov.tr)

KEP Adresi : [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Uğur ÜÇÖZ  
Mühendis





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-165.02.03-E.762241

12.10.2020

Konu : 16.02.357 Bursa ili, Gemlik ilçesi,  
Küçükumla Mahallesi Genel Tespit  
ve Tescil İşlemleri hakk

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alınan 22/09/2020 tarihli ve 9825 sayılı karar ve ekleri yazımız ekinde iletilmektedir. Gereğini ve bilgilerinizi arz/rica ederim.

 e-imzalıdır

Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek :

- 1 - Kurul Kararı (3 sayfa)
- 2 - Tescil Fişleri (49 sayfa)
- 3 - Tescil ve Korunma Alanı Paftası (1 sayfa)
- 4 - Köprü Koruma Alanı paftası (1 sayfa)
- 5 - Tescil Listesi (1 sayfa)
- 6 - Tescil Fişi Listesi 2 (1 sayfa)
- 7 - Korunma Alanı Listesi (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE  
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2  
konulmadı)  
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne (Ek-2  
konulmadı)  
Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne  
(Ek-2 konulmadı)

Bilgi:

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
(kvenvanter@ktb.gov.tr)  
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına  
Kurullar Daire Başkanlığına

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Çırpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa  
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606  
bursakurul@kultur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet ULUSOY  
Sanat Tarihçi



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

16.02.367

Toplantı Tarihi ve No : 22/09/2020 - 450  
Karar Tarihi ve No : 22/09/2020 - 9825

Toplantı Yeri  
BURSA

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Küçükkuşla Mahallesi'nde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları kapsamında 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 7. Maddesi doğrultusunda Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespit talebine ilişkin ilgili ve faaliyeti etkilenen kurum ve kuruluşların görüşlerin iletildiği Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 18/05/2018 tarihli ve 73982 sayılı yazısı, Gemlik Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 31/05/2018 tarihli ve 1574857 sayılı yazısı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı İl. Bölge Müdürlüğü'nün 27/06/2018 tarihli ve 146978 sayılı yazısı ile 24/07/2018 tarihli ve 165903 sayılı yazısı, Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25/06/2018 tarihli ve 242475 sayılı yazısı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 28/06/2018 tarihli ve 455688 sayılı yazısı ile 28/08/2018 tarihli ve 590465 sayılı yazısı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/07/2018 tarihli ve 137553 sayılı yazısı ve Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 30/06/2020 tarihli ve e.3039 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22/09/2020 tarihli ve 387037 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden teknik temsilcinin katılımıyla yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Küçükkuşla Mahallesi'nde;

1-Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydı bulunan 2 adet cami, 2 adet hamam ile 1 adet konut yapısının tescil kaydının devamına,

2-Mülkiyeti Küçükkuşla Köyü Camii Vakfı, Hacı Muhyi Camii Vakfı ve Hüseyin Bin İsmail Zaviyesi Vakfı vakıflarına ait olan, tapunun E:70/Y: ) H22a.03b.4d pafta pafta, E:-/Y:329 ada, E: 4320-4329 /Y: 37-21-22 parsellerinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Muhsin Caminin koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı gereğince 1. grup olarak belirlenmesine ve tapunun beyanlar hanesine "1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Camii minaresinin 21 parselde, hazirenin ise özel mülkiyetindeki 22 parselde yer aldığı anlaşıldığından, minarenin; hazırlanmakta olan imar planında tapulama harici alan olan 21 parselde işlenmesine,

Eski Cami, Hazire ve minarenin yer aldığı özel ve vakıf mülkiyetindeki 329 ada, 37-21-22 parsellerin 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli camii alanı' olarak taramasının yapılarak plana işlenmesine,

3-Mülkiyeti Gemlik Belediyesine ait olan, tapunun E:70/Y:H22a.03a.3c pafta, E:-/Y:267 ada, E:4060/Y:6 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Arap Hamamının koruma grubunun tapunun beyanlar hanesine işlenmediği anlaşıldığından; Tapu Müdürlüğü'nce tapunun beyanlar hanesine "1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

16.02.367

Toplantı Tarihi ve No : 22/09/2020 - 450  
Karar Tarihi ve No : 22/09/2020 - 9825

Toplantı Yeri  
BURSA

4-Mülkiyet bilgilerine ulaşılamayan tapunun E:70/Y:H22a.03b.4d pafta, E:-/Y:272 ada, E:4124/Y:3 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli ve yıkılmış olan Hacı Muhi Caminin hazırlanacak planda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli cami olarak gösterilmesine,

Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı gereğince 1. grup olarak belirlenmesine, tapunun beyanlar hanesine "1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

11/07/1995 tarihli ve 4534 sayılı karar, 26/11/1999 tarihli ve 7557 sayılı kararlarla istenilen rölöve, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projeleri ile 29/01/2016 tarihli ve 5394 sayılı kararlar talep edilen kazı rölövesinin hazırlanmasına;

5-Özel mülkiyete ait, tapunun E:70/Y: H22a.03a.3c pafta, E:-/Y:318 ada, Y:1 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli hamamın rölövesi ile restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanmasına,

6-Özel mülkiyete ait, tapunun E:70/Y: H22a.03b.4dc pafta, E:-/Y:326 ada, Y:3 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının ikiz konut olduğu ve 4 parsel üzerinde de yer aldığı anlaşıldığından tescil kaydının tek yapı ölçeğinde 4 parseli de kapsayacak şekilde yeniden revize edilen karar eki güncel tescil fişinin uygun olduğuna,

Özel mülkiyetteki, 326 ada, 4 parsel üzerindeki korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın da koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı gereğince 2. Grup olarak belirlenmesine ve tapunun beyanlar hanesine "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

7-Tapunun 286 ada, 78 parsel; 281 ada, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 parsellerin tamamı ile kısmen 281 ada, 1, 8, 9, 15, 24, 25 parseller, 252 ada, 198 parsel ile kısmen 193 parsellerde kayıtlı taşınmazlar üzerinde yer alan, köyün girişinde güney ve kuzey olarak iki yana ayrılmış karşılıklı olan mezarlık içerisinde in-sitü durumda ve in-sitü olmayan 99 adet tek olarak, 23 adet takım olarak ve 1 adet devşirme 17-21.yy arasında Osmanlı Dönemine ait kitabeli, kitabesiz, motifli mezar taşları bulunan mezarlığın köyün tarihi göz önünde bulundurularak 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. maddesindeki korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşıdığı anlaşıldığından 2863 sayılı Kanununun 7. maddesi gereğince "Küçükumla Mezarlığı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmesine,

8- Kararımız eki listede (Liste I) kadastral bilgileri verilen 3 adet köprünün, 2 adet türbenin ve 1 adet çeşmenin 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıdığı anlaşıldığından 2863 sayılı Kanununun 7. maddesi gereğince "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmesine,

Koruma gruplarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı gereğince 1. grup olarak belirlenmesine ve tapunun beyanlar hanesine "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhlerinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

Muhyi Camii kuzeydoğusunda yer alan köprünün (Köprü 4) Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının tespit çalışmasının tamamlanması ve Karayolları 14.Bölge Müdürlüğüne görüşünün iletilmesi aşamasından sonra kültür varlığı özelliğinin değerlendirilebileceğine,

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

16.02.367

Toplantı Tarihi ve No : 22/09/2020 - 450  
Karar Tarihi ve No : 22/09/2020 - 9825

Toplantı Yeri  
BURSA

9-Kararımız eki listede (Liste II) kadastral bilgileri verilen 18 adet konut ve 1 adet Yağhane (Konut) yapısının 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıdığı anlaşıldığından 2863 sayılı Kanununun 7. maddesi gereğince "korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescil edilmesine,

Koruma gruplarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı gereğince 2. grup olarak belirlenmesi ve tapunun beyanlar hanesine "2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şerhlerinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

10-2863 sayılı Kanununun 8. maddesi gereğince, sınırları kararımız eki paftada işaretli ve kararımız eki Korunma Alanı listesinde kadastral bilgileri verilen taşınmazların, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının "Korunma Alanı" olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğüne kararımız eki listedeki taşınmazların tapu sicil kayıtlarına "Korunma Alanındadır" şerhlerinin konularak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne belgeleriyle birlikte bilgi verilmesine,

11-Gemlik Belediye Başkanlığının 30/06/2020 tarihli ve 3039 sayılı yazısı ile mail-i inhidamı iletilen, özel mülkiyetteki, tapunun 267 ada, 10 parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde yer alan yapının 2863 sayılı Kanununun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşımadığı anlaşıldığından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapılaraya zarar vermeden can ve mal güvenliği alınarak Belediyesi denetiminde yıkılabileceğine,

12-Yapılan tüm düzeltmelerle birlikte hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları açısından 2863 sayılı Kanun kapsamında kurulumuzda değerlendirilmek üzere Koruma Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

**BAŞKAN**  
Hayrettin ELDEMİR  
(İmza)

**ASLI GİBİDİR**  
  
Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge  
Kurul Müdürü

**GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI**  
Erol ÇALIŞKAN  
(İmza)

**ÜYE**  
Doç. Dr. Serdar Hakan ÖZTANER  
(İmza)

**ÜYE**  
Hasan AYDIN  
(İmza)

**ÜYE**  
Ahmet CORUK  
(İmza)

**ÜYE**  
Nurcan ASYALI  
(İmza)

**ÜYE**  
Bursa Büyükşehir Belediye  
Temsilcisi  
Feridun TARIM  
(İmza)

**ÜYE**  
Bursa Vakıflar Bölge  
Müdürlüğü Temsilcisi  
Mustafa EMEK  
(İmza)

**ÜYE**  
Gemlik Belediye Temsilcisi  
Ahmet AKÇAY  
(İmza)





Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesi Tespit ve Tescil Çalışması  
Sivil Mimarlık Örneği Yapılar

No	Class	Adres	Kadastro Bilgileri		
			Pafta	Ada	Parsel
1	Konut	Yapıcam Sok. No:5A	H22a03a3c	276	5
2	Konut	Uzun Caddesi No:17	H22a03a3c	253	13
3	Konut	Uzun Caddesi No:25	H22a03a3c	274	23
4	Konut	Uzun Caddesi No:27	H22a03a3c	274	23
5	Konut	Uzun Caddesi No:31	H22a03a3c	257	4
6	Konut	1. Dere Sokak No:5	H22a03a3c	265	1
7	Konut	2. Dere Sokak No:11-11A	H22a03a3c	330	1
8	Konut - Yalı	1. Dere Sokak	H22a03a4d	268	10
9	Konut	1. Dere Sokak No:27	H22a03a4d	263	13
10	Konut	1. Dere Sokak No:45	H22a03a4d	267	8
11	Konut	1. Çalçıyan Sokak No:116	H22a03a3c	329	16
12	Konut	1. Dere Caddesi No:42	H22a03a4d	325	3
13	Konut	3. Çalçıyan Sokak No:90	H22a03a3c	334	2
14	Konut	1. Çalçıyan Sokak No:80	H22a03a3c	329	1
15	Konut	3. Çalçıyan Sokak No:54	H22a03a3c	317	14
16	Konut	3. Çalçıyan Sokak No:53	H22a03a3c	316	6
17	Konut	3. Çalçıyan Sokak No:40	H22a03a3c	314	2
18	Konut	1. Çalçıyan Sokak No:42	H22a03a3c	312	13
19	Konut	Beypazarı Sokak No:25	H22a03a3c	308	12

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesi Tespit ve Tescil Çalışması  
Anıtsal Yapılar

No	Class	Adres	Kadastro Bilgileri		
			Pafta	Ada	Parsel
1	Türbe	Beyazı Pafta Sok. No:3	H22a03a3c	318	1-2-3
2	Türbe	Sivil Mimarlık Varlığı	H22a03a3c	317	22
3	Çeşme	Sivil Mimarlık Varlığı	H22a03a3c		
4	Köprü-1	Küçükkuşla Köprü			
5	Köprü-2	Eski Beypazarı Hamamı Binasının güney tarafı			
6	Köprü-3	Hacı Bekir Camii güneyi			

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkuşla Mahallesi Tespit ve Tescil Çalışması

No	Class	Adres	Kadastro Bilgileri
1	Mezarlık		H22a.03a. 3d 250-ada 78 parsel, 253 ada, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 parsellerin tamamı ve kısmen 251 ada, 1, 8, 9, 15, 14, 25 parseller, 252 ada, 138 parsel ile kısmen 193 parsel



BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ KÜÇÜKKUŞLA MAHALLESİ  
ÖNERİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUNMA ALANI KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

No	Class	Adres	Köşe Koordinatları
1	Mezarlık		
2	Mezarlık		
3	Mezarlık		
4	Mezarlık		
5	Mezarlık		
6	Mezarlık		
7	Mezarlık		
8	Mezarlık		
9	Mezarlık		
10	Mezarlık		
11	Mezarlık		
12	Mezarlık		
13	Mezarlık		
14	Mezarlık		
15	Mezarlık		
16	Mezarlık		
17	Mezarlık		
18	Mezarlık		
19	Mezarlık		
20	Mezarlık		
21	Mezarlık		
22	Mezarlık		
23	Mezarlık		
24	Mezarlık		
25	Mezarlık		
26	Mezarlık		
27	Mezarlık		
28	Mezarlık		
29	Mezarlık		
30	Mezarlık		
31	Mezarlık		
32	Mezarlık		
33	Mezarlık		
34	Mezarlık		
35	Mezarlık		
36	Mezarlık		
37	Mezarlık		
38	Mezarlık		
39	Mezarlık		
40	Mezarlık		
41	Mezarlık		
42	Mezarlık		
43	Mezarlık		
44	Mezarlık		
45	Mezarlık		
46	Mezarlık		
47	Mezarlık		
48	Mezarlık		
49	Mezarlık		
50	Mezarlık		
51	Mezarlık		
52	Mezarlık		
53	Mezarlık		
54	Mezarlık		
55	Mezarlık		
56	Mezarlık		
57	Mezarlık		
58	Mezarlık		
59	Mezarlık		
60	Mezarlık		
61	Mezarlık		
62	Mezarlık		
63	Mezarlık		
64	Mezarlık		
65	Mezarlık		
66	Mezarlık		
67	Mezarlık		
68	Mezarlık		
69	Mezarlık		
70	Mezarlık		
71	Mezarlık		
72	Mezarlık		
73	Mezarlık		
74	Mezarlık		
75	Mezarlık		
76	Mezarlık		
77	Mezarlık		
78	Mezarlık		
79	Mezarlık		
80	Mezarlık		
81	Mezarlık		
82	Mezarlık		
83	Mezarlık		
84	Mezarlık		
85	Mezarlık		
86	Mezarlık		
87	Mezarlık		
88	Mezarlık		
89	Mezarlık		
90	Mezarlık		
91	Mezarlık		
92	Mezarlık		
93	Mezarlık		
94	Mezarlık		
95	Mezarlık		
96	Mezarlık		
97	Mezarlık		
98	Mezarlık		
99	Mezarlık		
100	Mezarlık		

BURSA İLİ  
GEMLİK İLÇESİ  
KÜÇÜKKUŞLA MAHALLESİ  
KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI (ÖNERİ)

- MEVCUT ANITSAL YAPILAR
- ÖNERİ ANITSAL YAPILAR
- MEVCUT SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR
- ÖNERİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR
- KORUNMA ALANI SINIRI

- MEZARLIK
- CAMİ
- TÜRBE
- ÇEŞME

ÖLÇEK 1/1000

22 Eylül 2020  
22.09.2020  
Yasin Güneş  
Hüsnü Tokdemir  
Y.G.

Bursa Kültür Varlıkları Koruma  
Bölge Kurulunun  
22.09.2020 gün ve 962.5 sayılı  
Kararı ile



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

10.04.2021

Toplantı Tarihi ve No : 22/09/2020 - 450  
Karar Tarihi ve No : 22/09/2020 - 9825

Toplantı Yeri  
BURSA

LİSTE -1 TESCİL EDİLEN ANITSAL YAPILAR

No	Cinsi	Adres	Kadastro Bilgileri		
			Pafta	Ada	Parsel
1	Türbe	Beysu Pınar Sok. No:3	h22a03a3c	313	1-2-3
2	Türbe	Şerif efendi türbesi	H22a03a3c	317	22
3	Çeşme	Şerif efendi türbesi yanı	h22a03a3c		
4	Köprü-1	Küçükkumla Girişi			
5	Köprü-2	Eski Belediye Hizmet Binasının güney batısı			
6	Köprü-3	Hacı Muhi Caminin güneyi			

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Küçükkumla Mahallesi  
Tespit ve Tescil Çalışması Mezarlık

1	Mezarlık		H22a.03a. 3d	286 ada 78 parsel; 281 ada, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 parsellerin tamamı ile kısmen 281 ada, 1, 8, 9, 15, 24, 25 parseller; 252 ada, 198 parsel ile kısmen 193 parseller
---	----------	--	--------------	---



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
22.09.2020.gün ve 9825... sayılı  
kararıdır.

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

10.02.2021

Toplantı Tarihi ve No : 22/09/2020 - 450  
Karar Tarihi ve No : 22/09/2020 - 9825

Toplantı Yeri  
BURSA

LİSTE -1 TESCİL EDİLEN ANITSAL YAPILAR

No	Cinsi	Adres	Kadastro Bilgileri		
			Pafta	Ada	Parsel
1	Türbe	Beysu Pınar Sok. No:3	h22a03a3c	313	1-2-3
2	Türbe	Şerif efendi türbesi	H22a03a3c	317	22
3	Çeşme	Şerif efendi türbesi yanı	h22a03a3c		
4	Köprü-1	Küçükkumla Girişi			
5	Köprü-2	Eski Belediye Hizmet Binasının güney batısı			
6	Köprü-3	Hacı Muhi Caminin güneyi			

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Küçükkumla Mahallesi  
Tespit ve Tescil Çalışması Mezarlık

1	Mezarlık		H22a.03a. 3d	286 ada 78 parsel; 281 ada, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 parsellerin tamamı ile kısmen 281 ada, 1, 8, 9, 15, 24, 25 parseller; 252 ada, 198 parsel ile kısmen 193 parseller
---	----------	--	--------------	---



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
22.09.2020 gün ve 9825 sayılı  
kararıdır

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

16.02.367

Toplantı Tarihi ve No : 22/09/2020 - 450  
Karar Tarihi ve No : 22/09/2020 - 9825

Toplantı Yeri  
BURSA

LİSTE -2 TESCİL EDİLEN SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR

No	Cinsi	Adres	Kadastro Bilgileri		
			Pafta	Ada	Parsel
1	Konut	Yeşilçam Sok. No:5A	h22a03a3c	276	5
2	Konut	Uzun Cadde, No:17	H22a03a3c	253	13
3	Konut	Uzun Cadde No:25	H22a03a3c	274	23
4	Konut	Uzun Cadde No:27	H22a03a3c	274	22
5	Konut	Uzun Cadde No:81	h22a03a3c	257	4
6	Konut	1. Değirmen Sokak No:5	h22a03a3c	265	3
7	Konut	2. Dere Sokak No:11-11A	H22a03a3c	320	1
8	Konut+Yağhane	1. Dere Sokak	h22a03b4d	263	10
9	Konut	1. Dere Sokak No:27	h22a03b4d	263	11
10	Konut	1. Dere Sokak No:45	H22a03b4d	262	8
11	Konut	1.Çağlayan Sokak No:116	H22a03b4d	329	38
12	Konut	1.Dere Caddesi No:42	h22a03b4d	325	3
13	Konut	3. Çağlayan Sokak No:90	H22a03a3c	324	2
14	Konut	1. Çağlayan Sokak No: 80	H22a03a3c	323	1
15	Konut	3. Çağlayan Sokak No:54	h22a03a3c	317	14
16	Konut	3. Çağlayan Sokak No:53	h22a03a3c	316	6
17	Konut	3. Çağlayan Sokak No:40	h22a03a3c	314	2
18	Konut	1.Çağlayan Sokak No:42	h22a03a3c	312	13
19	Konut	Bevnişinar Sokak No:25	H22a03a3c	308	12



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
22.09.2020 gün ve 9825 sayılı  
karar ekidir.

Liste 3

Bursa ili, Gemlik İlçesi, Küçükumla Mahallesi Korunma Alanı içinde Kalan Parseller

- 253 ada: 16,14 ve 12 parseller;  
274 ada: 2,1 ve 21 parseller;  
275 ada: 6, 7, 11, 12, 13, 14, 18,19 ve 23 parseller;  
273 ada: 1 parsel;  
276 ada 4 parsel;  
278 ada: 12,13 ve 14 parseller;  
272 ada: 1 ve 2 parseller;  
311 ada: 14, 15, 16, 17,18 ve 19 parseller;  
267 ada: 1, 2, 3, 4, 5, 11, 10, 9 ve 7 parseller;  
269 ada: 1, 9,10, 11 parseller;  
317 ada: 1, 6, 11, 23, 21, 34, 15 ve 13 parseller;  
318 ada: 8, 2 ve 6 parseller;  
316 ada: 5, 2, 4, 1, 8 ve 7 parseller;  
271 ada: 1, 2, 3, 7, 8 ve 9 parseller;  
270 ada: 1 ve 2 parseller;  
314 ada: 1,4 ve 3 parseller;  
315 ada: 1,11 ve 12 parseller;  
308 ada: 21, 20, 19, 13, 11,8, 29 ve 37 parseller;  
265 ada: 2 ve 4 parseller;  
257 ada: 7, 5, 3 ve 2 parseller;  
312 ada: 9, 12, 14 ve 15 parseller;  
321 ada: 1, 2, ve 9 parseller;  
332 ada: 15, 16 ve 17 parseller;  
264 ada: 9, 15, 16 ve 17 parseller;  
323 ada: 2 ve 14 parseller;  
322 ada: 6 ve 7 parseller;  
324 ada: 1,3 ve 16 parseller;  
326 ada: 7, 8, 2, 5 ve 6 parseller;  
325 ada: 2 ve 4 parseller;  
327 ada: 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller;  
263 ada: 12, 13, 4, 9, 8,7 ve 5 parseller;  
262 ada: 3, 4, 7, 9 ve 10 parseller;  
329 ada: 48, 47, 43, 39, 40, 41, 42, 34, 36, 23, 19 ve 20 parseller;  
4191 ve 4182 parseller;  
154 ada: 5 ve 6 parseller;  
213 ada: 1 parsel;  
282 ada: 1 parsel;  
426 ada: 1 parsel (kısmen);  
307 ada:1 ve 3 parseller, 2 parsel (kısmen).

22/09/2022

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
22.09.2022 gün ve 9825...sayılı  
karar ekidir.



İsmail AYDIN

Ezgi ALTIN  
Şehir Plancısı