



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KUZEY GELİŞME ALANI II. ETAP
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI
(ASKİ İTİRAZLARI)

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161123363

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENFAAA
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT İAAR
SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi H-Şişli
İç Kapı No: 1 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 54
Setbaşı V.D. 735017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nih. No: 233 67 54
Mersis No: 0735017731700012

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

TURGUT YALIN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047
Dip. No: 1971/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 NİĞNİ / BURSA

TUER PLANLAMA
LTD. ŞTİ.

Tarık ERDEM
Katip Üye

Mustafa DURAN
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
10/11/2025 tarih ve 147 sayılı kararı ile
kabul edilmiştir.

Sükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20 / 01 / 2026 tarih ve 118 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Revizyon Uygulama İmar Planı; 1/5.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı Olarak Belirlenen, Uygulama İmar Planı kapsamında II. Etap olarak belirlenen bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanı; Gemlik İlçesi, Osmaniye ve Cihatlı mahalleleri sınırları dâhilinde kalan, Gemlik kent merkezinin kuzey ve kuzeydoğu yönünde, Gemlik Çevreyolu Doğusu ile kentin kuzeyindeki orman alanları arasında kalan 56.66 ha alanı kapsamaktadır.

Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Revizyon İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak Gemlik Belediye Encümeni'nin 14.09.2018 tarih ve 1159 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İlgili sayılı Encümen kararı ile Gemlik İlçesi Osmaniye ve Cihatlı Mahallesi sınırları dahilinde, muhtelif parsellerde yapılan Kuzey Planları 2. Etap 18. Madde uygulamasına, Maliye Hazinesi ve özel mülkiyet sahipleri tarafından yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda plan revizyonu yapılması ihtiyacı oluşmuştur. Revizyon imar planı hazırlanmasında bir diğer amaç Kuzey II. Etap İmar Planı kapsamında yapılan 18. Madde uygulamasının DOP oranının yüksek çıkmasıdır. Dolayısı ile gelişme konut alanlarında bölge nüfusunun ihtiyaçları göz önünde bulundurularak DOP oranının düşürülmesi, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, gelişme konut alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarının belirlenmesi hedeflenmiştir.

Uygulama imar planının revize edilmesi süreci içerisinde Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2018/600 E. - 2019/154 K. sayılı ve 12.02.2019 tarihli karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Encümenin 23.01.2018 tarih ve 2018/227 sayılı karar ile onaylanan parselasyon işleminin dayanağı olan Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih ve 101 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.06.2016 tarih ve 1298 sayılı karar ile onaylanan Kuzey II. Etap Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.

Bölgede çevre yapılaşmalar, hane büyüklüğü (m²) ve hane halkı büyüklüğüne ilişkin veriler, mevcut konut alanları ve yapılaşma koşulları irdelenerek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revize edilmiştir.

Arazinin topografyası, zemin özellikleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması'na ilişkin askı itirazları doğrultusunda, İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygun, sağlıklı bir şekilde gelişmesini yönlendirecek

imar planında tespit edilen eksikliklerin giderilmesi, uygulamayı kolaylaştırıcı düzenlemelerin yapılması ve arazinin daha rantabl kullanılmasını sağlamak amacıyla imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 12.02.2019 tarih 49 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 8.04.2023 tarih 588 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Söz konusu plan revizyonuna yasal askı süresi ve sonrasında gelen itirazlar değerlendirilmiştir.

Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında itirazların değerlendirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih 46 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 971 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Söz konusu plan revizyonuna yasal askı süresinde gelen itirazlar değerlendirilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Gemlik İlçesi kent merkezinin kuzey ve kuzeydoğu yönünde, Gemlik Çevreyolu'nun doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı hazine mülkiyetindeki ve şahıs mülkiyetinde olan alanlar ile kadastral yollardan oluşan toplam 572.985,76 m² (57,29 ha.) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Askı itirazına konu alan 10.493,34 m² büyüklüğündedir.



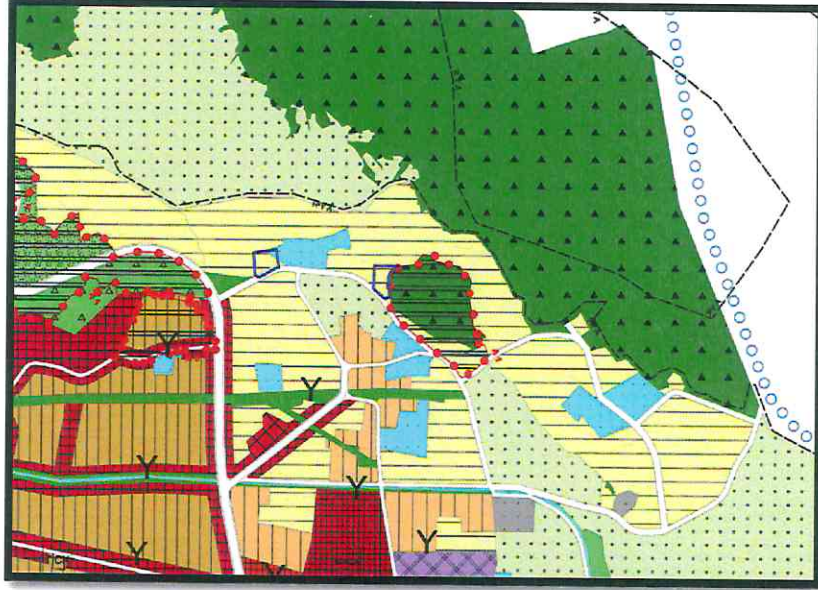
Planlama Alanı Konumu

Handwritten signatures and initials in blue ink.

2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.2.1.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

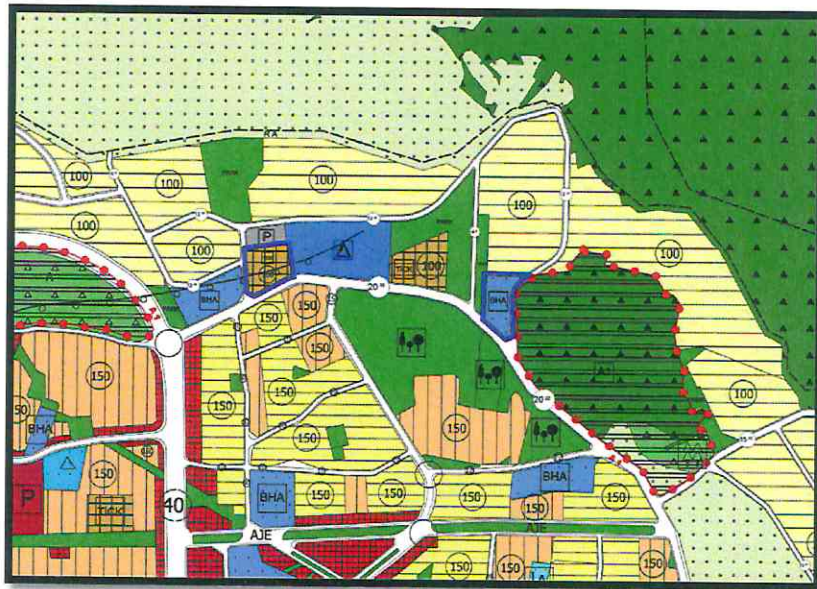
Askı itirazına konu parseller onaylı Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

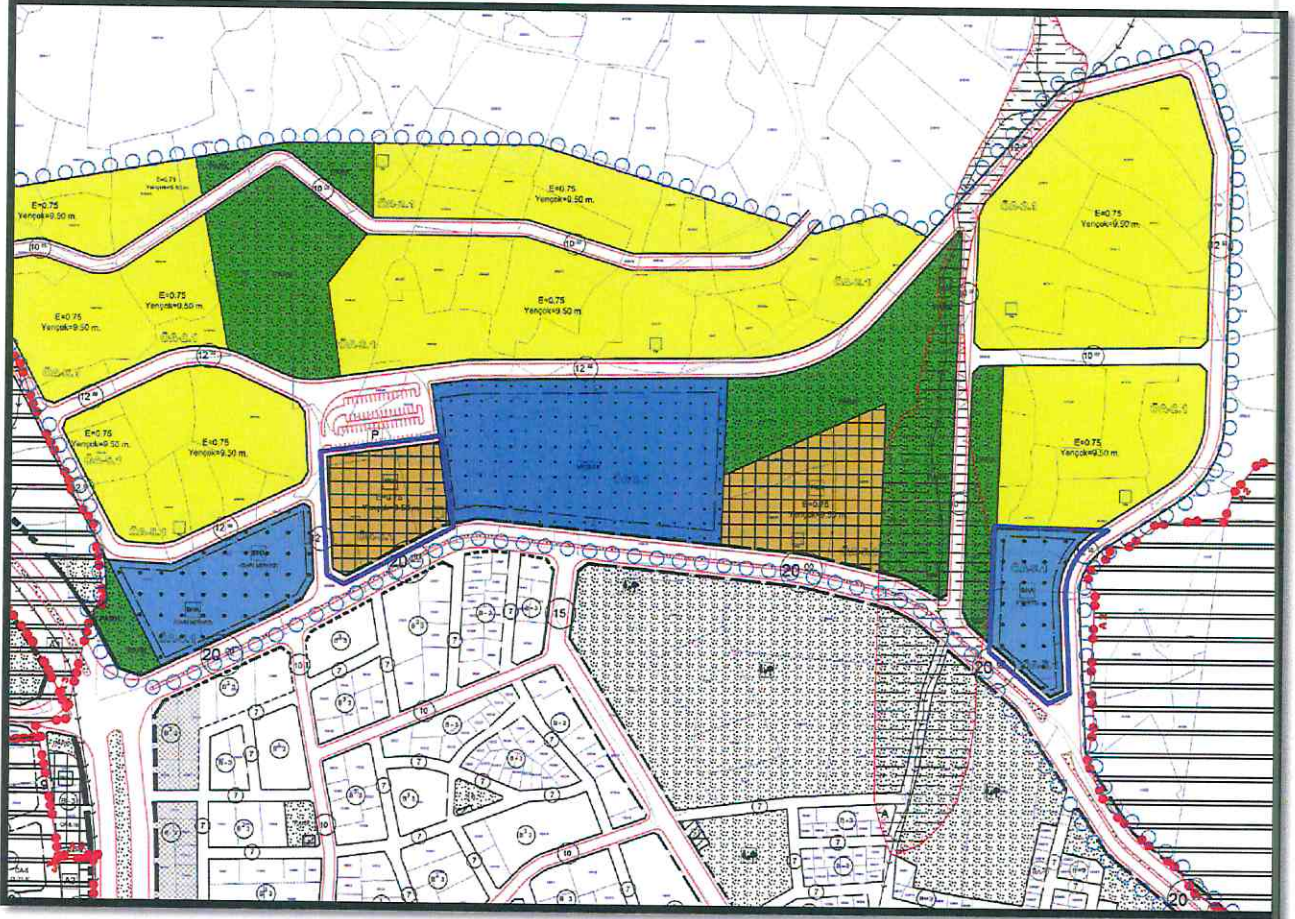
Askı itirazına konu parseller onaylı Gemlik Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 100 Ki/Ha Yoğunlukta Ticaret-Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı durumdadır (1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması sürecinde alt ve üst ölçekli planlar arasında uyumsuzluk olmaması amacıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de hazırlanacaktır).



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Askı itirazına konu 2678 ada 26 parsel ve 2680 ada 89-90-91-92 parseller Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih 46 sayılı kararı ile kabul edilen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 971 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Kuzey Gelişme Alanı II. Etap 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda $E=0.75$ Yançok=9.50 m yapılaşma koşulu ile Ticaret-Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı durumdadır.



1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı

(Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 Tarih 971 Sayılı Kararı)

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuzey Gelişme Alanı 2. Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında itirazların değerlendirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih 46 sayılı

kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 971 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Söz konusu plan revizyonuna yasal askı süresinde gelen itirazlar değerlendirilmiştir. Askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda itiraz gerekçeleri uygun görülen askı itirazlarına ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

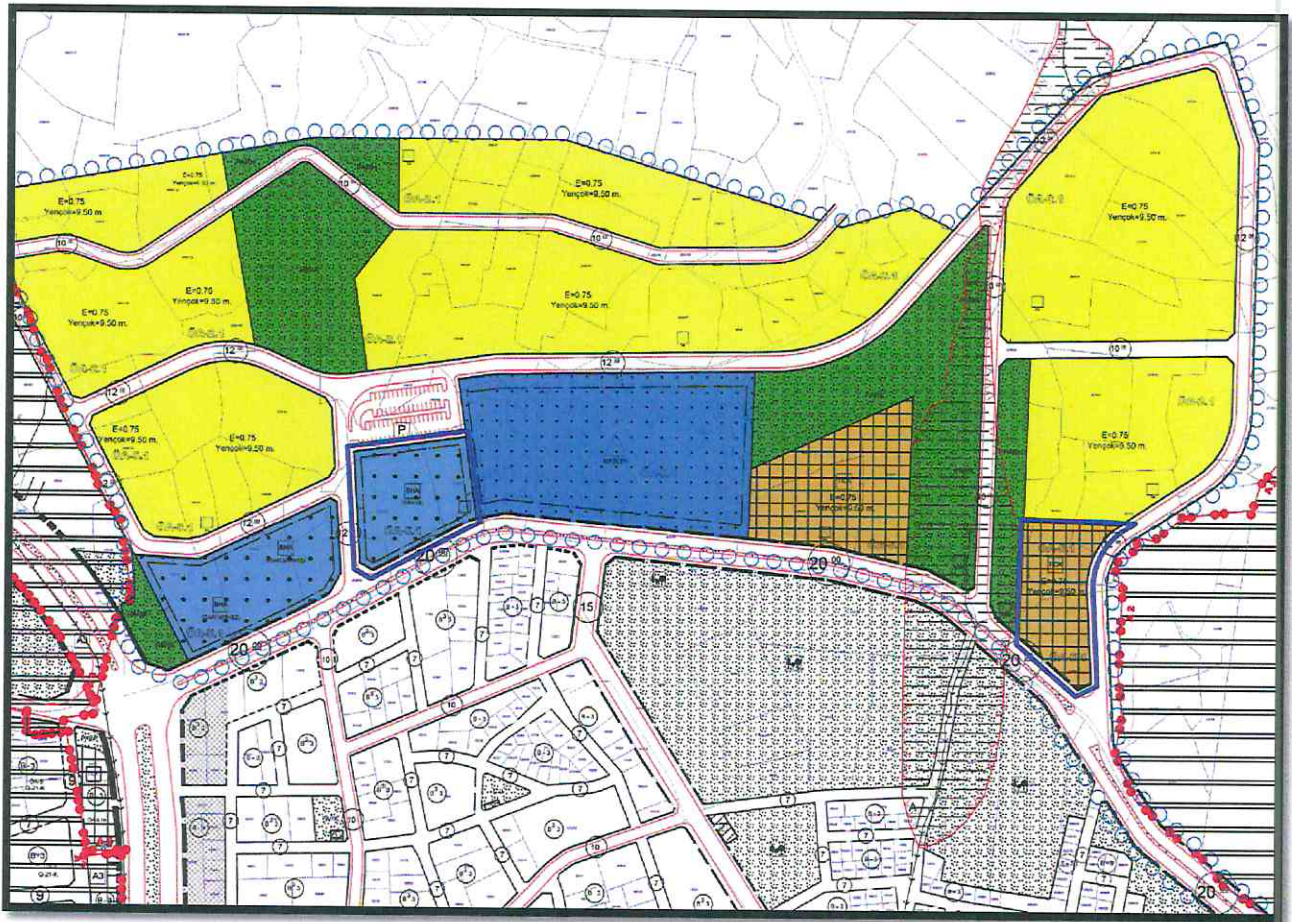
Askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin değerlendirme tablosu aşağıda yer almaktadır.

KUZEY GELİŞME ALANI 2. ETAP 1/000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ASKI SÜRESİNCE GELEN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ						
Sıra	Tarih	Kayıt No	Ada/Parsel	Talep (Özet)	Konu	Sonuç
1	22.08.2025	33262	2678/26	Önceki Planda Konut Alanında kalması sebebiyle, şuan İtfaiye Alanında kalmasına itiraz edilmiştir.	İtfaiye Alanına İtiraz	Parselin bulunduğu alan önceden Konut Alanı olduğundan itiraz kabul edildi. İtfaiye Alanı 2680 ada 89-90 parsellerin bulunduğu alanda belirlendi.
2	29.08.2025	34020	415/11-65/6	Adaların bütünlüğü ve yolların arazi topoğrafyasına göre geçirilmesi için itiraz edilmiştir.	Arazi topoğrafyasına göre yolların geçirilmesi	Büyükşehir-Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın belirlediği uygun topografyaya göre yollar belirlendiğinden itiraz reddedilmiştir.
3	08.09.2025	34738	156/13	Parselin bşir kısmı TİCK, bir kısmı Cami, bir kısmı park alanında kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	Mülkiyet hakkını olumsuz etkilediği belirtilerek itiraz	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
4	09.09.2025	34897	156/13	Parselin bşir kısmı TİCK, bir kısmı Cami, bir kısmı park alanında kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	Mülkiyet hakkını olumsuz etkilediği belirtilerek itiraz	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
5	09.09.2025	34896	156/13	Parselin bşir kısmı TİCK, bir kısmı Cami, bir kısmı park alanında kaldığı belirtilerek itiraz edilmektedir.	Mülkiyet hakkını olumsuz etkilediği belirtilerek itiraz	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.
6	18.09.2025	36029	2680/60	Arsanın ortasından yol geçirilmesine itiraz edilmektedir.	Yol geçirilmesine itiraz	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması yapılacağından itiraz reddedildi.

Askı itirazların değerlendirilmesi sonucunda; itirazların kısmen kabulü ve kısmen reddi sonucunda hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

- 2678 ada 26 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alan önceki planlarda Konut Alanı fonksiyonunda kaldığından, söz konusu parselin bulunduğu alanın, Emsal=0.75, Yençok=9.50 metre Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak, 2680 ada 89-90-91-92 parsellerin bulunduğu alanda Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) olarak düzenlenmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 25. ve 26. Maddeleri ile ilgisine göre diğer kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.



1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı Askı İtirazı Değişikliği

Handwritten signature and initials in blue ink.

Planlama Alanı Kullanımları:

Uygulama imar planı değişikliği sonrasında oluşan alan kullanımı dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK (M2)
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)	
TİCARET-KONUT ALANI	5,737.99	54.68%	4,755.35	45.32%	-982.64
BELEDİYE HİZMET ALANI	4,755.35	45.32%	5,737.99	54.68%	982.64
TOPLAM ALAN	10,493.34	100.00%	10,493.34	100.00%	0.00

Askı itirazına ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında Ticaret-Konut Alanının azalıyor olması sebebi ile ilave Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı ihtiyacı oluşmamıştır.