



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KÜÇÜKKUMLA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR
PLANI SINIRLARI İÇİNDE, ŞUYULANDIRMA SINIRI VE
ETKİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA
TAKS VE BAHÇE MESEFALERİNİN DÜZENLENMESİNE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161123 567

GÜLAY BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 16173 Oda No: 1 No: 261
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve Yatırım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Katun Cd. Sığın Sitede 2 Blok No: 163
Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel: 0312 24 45 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@gmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Tarık ERDEM
Katip Üye

Mustafa DURAN
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
08/12/2025 tarih ve 165 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Şükrü AKSU
Meclis Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/01/2026 tarih ve 37 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu.....	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	9
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı Ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda Taks Ve Bahçe Mesefelerinin Düzenlenmesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu'nu kapsamaktadır.

Plan değişikliği ile söz konusu alandaki yapılaşma koşullarında yoğunluk artışı yapılmamak kaydı ile yapıların mimari açıdan daha estetik ve kullanışlı şekilde gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin kuzey sınır ilçelerinden biri olan Gemlik İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinin kuzeybatısındaki Küçükkumla Mahallesi sınırları içinde mevcut Kumla yerleşim alanı ile kuzeydoğusundan geçen Bursa-Armutlu Karayolu arasında kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 42km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 7km uzaklıktadır.

Planlama alanının yaklaşık 350m güneybatısında Küçükkumla Sahil yer almaktadır. Planlanan alanlara ulaşım kuzeydoğusundan geçen Armutlu-Gemlik Yolu'ndan ve ona bağlanan imar yollarından sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,93 erkek, %50,07 kadındır.

Gemlik ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 123.361 kişidir. Bu nüfusun 62.078'i erkek ve 61.283'ü kadından oluşmaktadır.

Gemlik İlçesi'nin 2024 yılındaki nüfus artış hızı %0,97'dir.



Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	123.361	62.078	61.283
2023	122.171	61.317	60.854
2022	120.245	60.758	59.487
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467

Planlama alanının yer aldığı Küçükkumla Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 553 kişi kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir. Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursa'nın ithalat-ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir.



Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempport, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir. Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

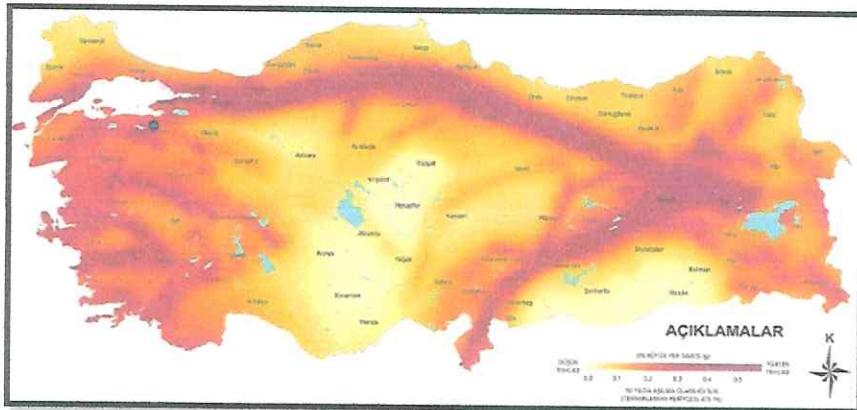
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılardandır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

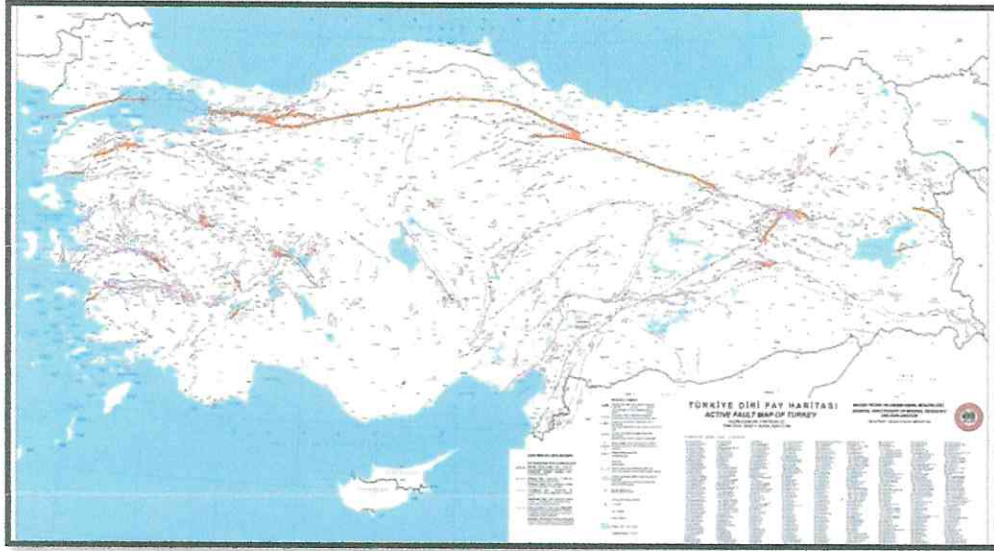
Planlama alanları Küçükkumla Mahallesi yerleşim alanı içinde yer aldığından çevresindeki teknik altyapı hizmetlerinden yararlanabilecek konumdadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



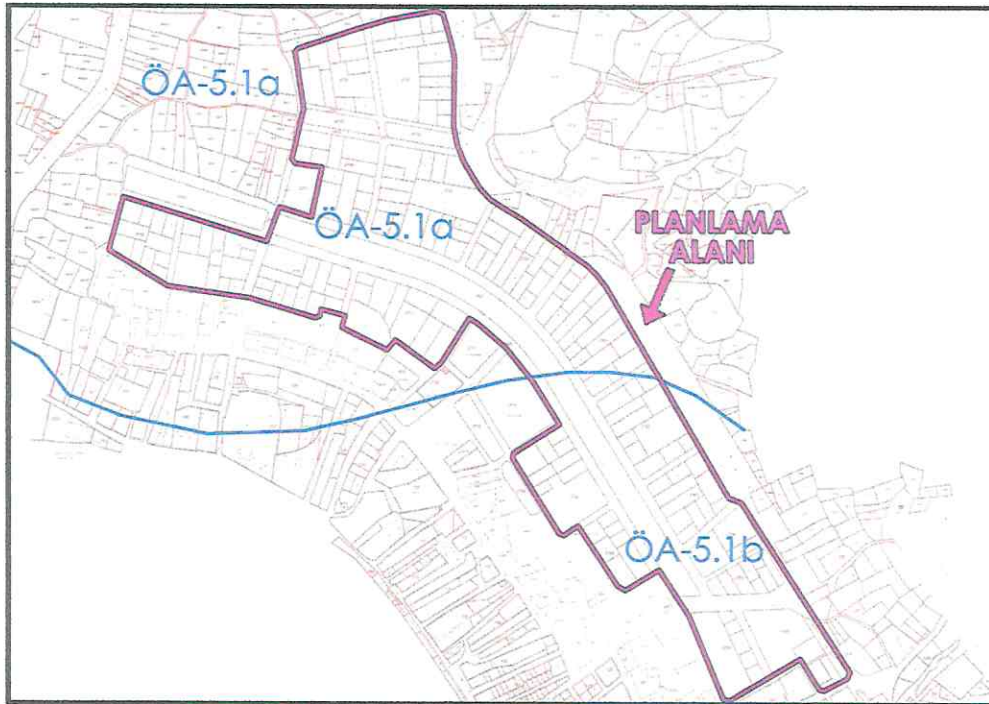
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2.Jeolojik Yapı

19.02.2016 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda planlama alanının kuzey ve kuzeybatı kısmı "Önlemleri Alan 5.1.a (ÖA5.1.a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma, aşırma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" olarak, planlama alanının güneyinde ise "Önlemleri Alan 5.1.b (ÖA5.1.b): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma, aşırma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" değerlendirilmiştir.



Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu

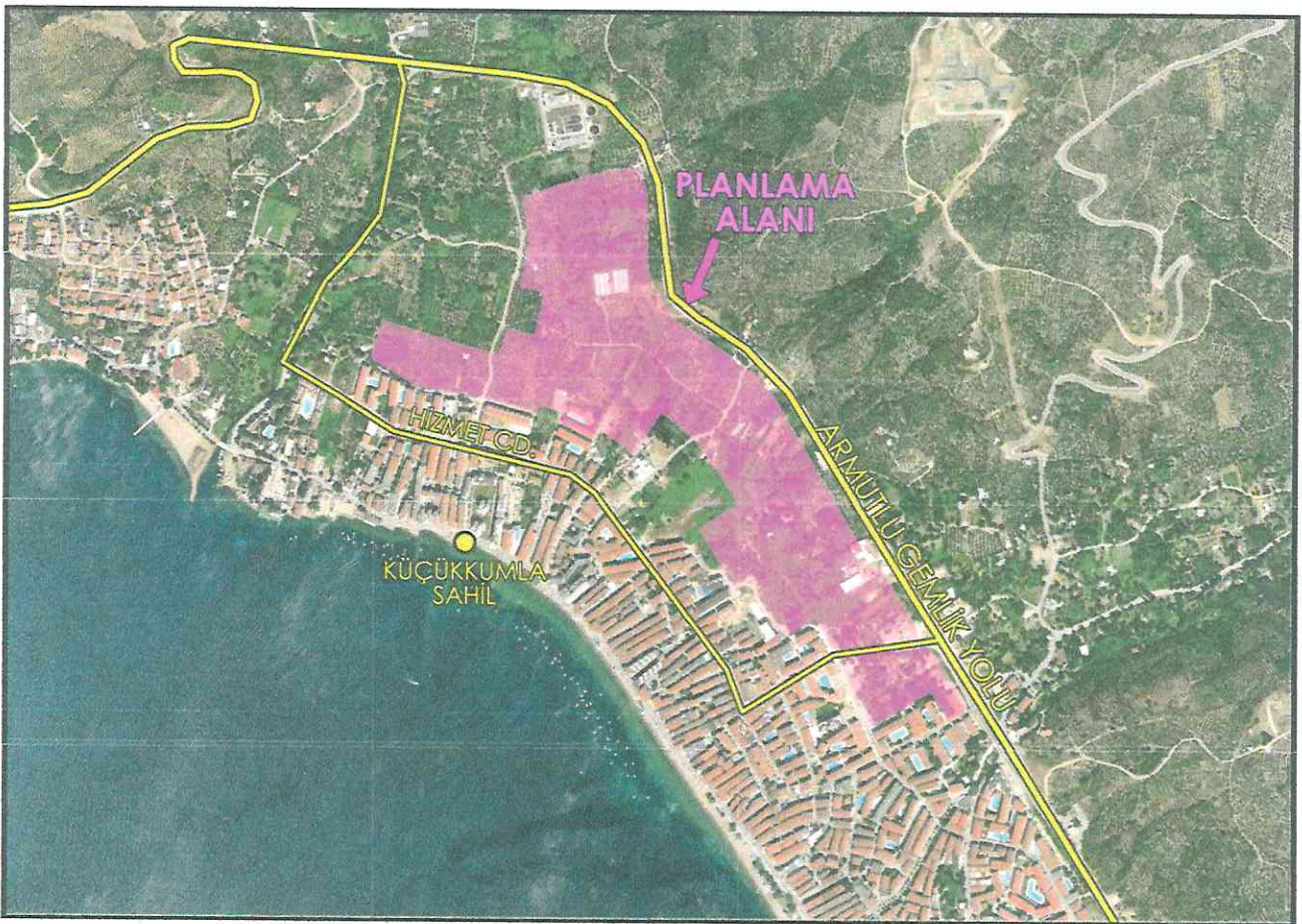
2.4.3.Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanların eğim değerleri güneybatıdan kuzeydoğu yönüne doğru artmaktadır. Alanın kuzeybatısındaki ortalama kot değeri 2.20m, doğusundaki ortalama kot değeri ise 5.30m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği yapılan alanda henüz mevcut imar planına göre yapılaşma gerçekleşmemiştir. Alanda onaylı imar planından önce gerçekleşmiş birkaç yapı yer almaktadır. Alanın büyük bir kısmı boştur.

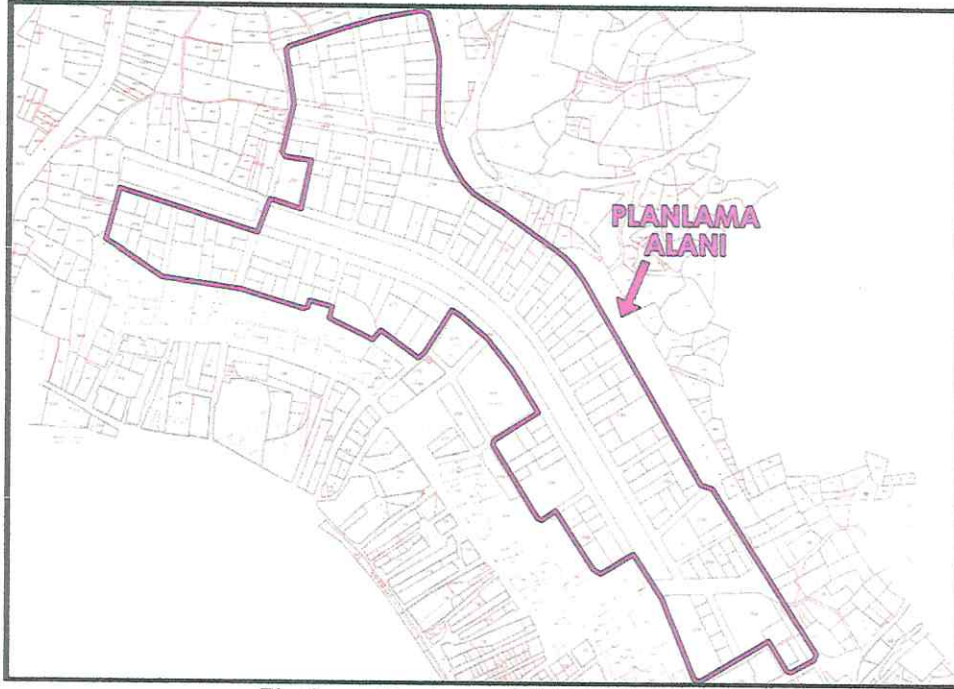
Söz konusu alanın güney ve güneybatısında 4-5 katlı konut binaları, yazlık siteler yer almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut Durumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında 18.madde uygulaması yapılmış müstakil parseller oluşmuştur.

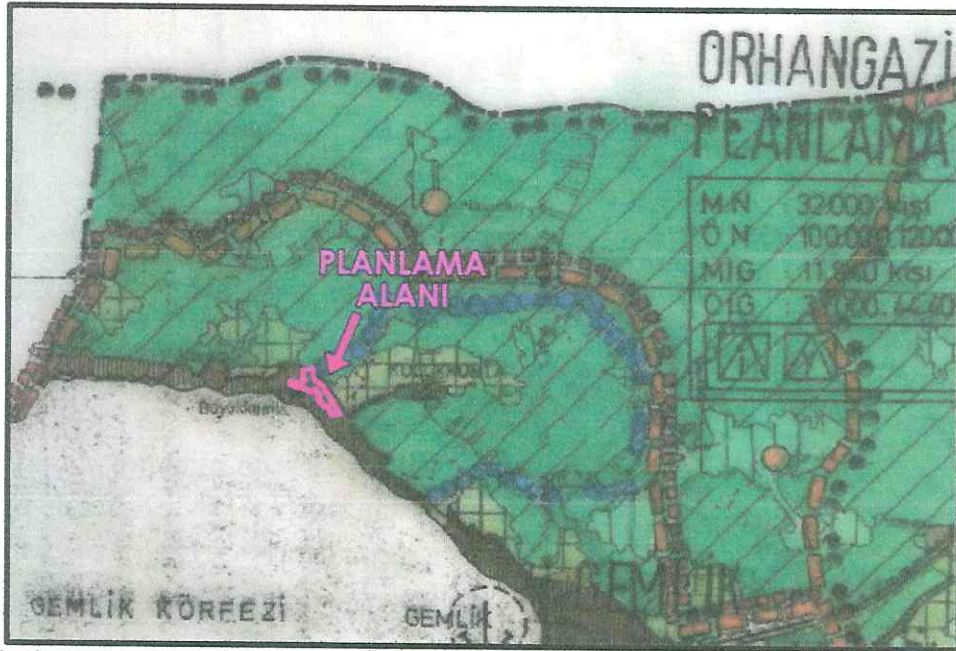


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar) Alanlar'da" kalmaktadır.



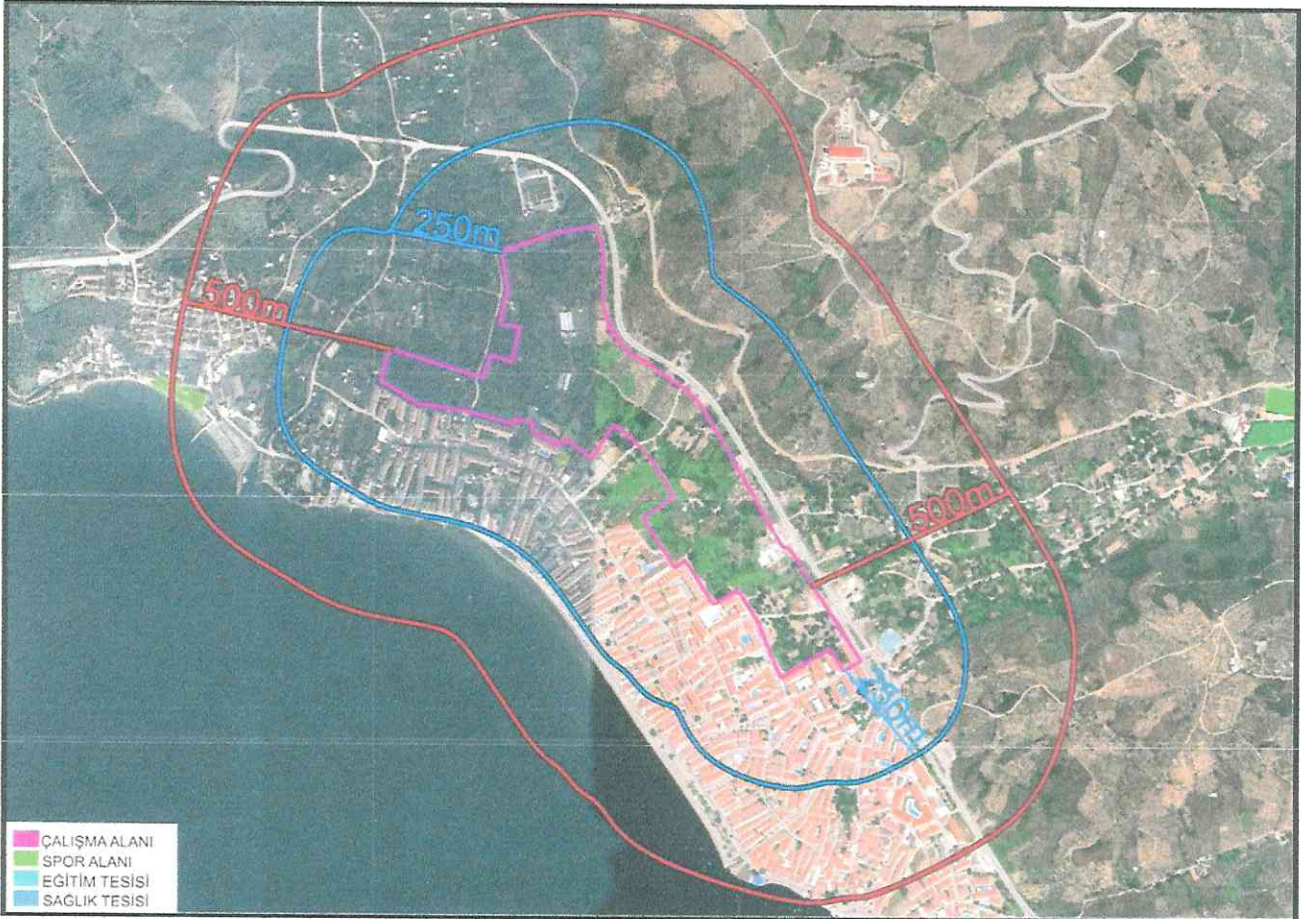
Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

GP

Bu nedenle plandaki emsal değerinin arttırılmadan TAKS:0.30 değerinin 0.40 olarak düzenlenmesi ve yan bahçe mesafelerinin 5 metre yerine 3 metre olarak belirlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami alanı yer almaktadır. Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi 2 adet park ve 1 adet cami mevcuttur.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi, Küçükkumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı Ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alandaki konut alanlarını mevcut imar planında verilmiş olan TAKS=0.30 kullanım değeri TAKS=0.40 olarak düzenlenmiştir. Ayrıca mevcut planda 5m olan yan bahçe inşaat çekme mesafeleri ise 3m olarak belirlenmiştir.

Alandaki KAKS= 1.20 emsal değeri ile ayırık yapı nizami ve kat adedi 4 kat olarak aynen korunmuştur.

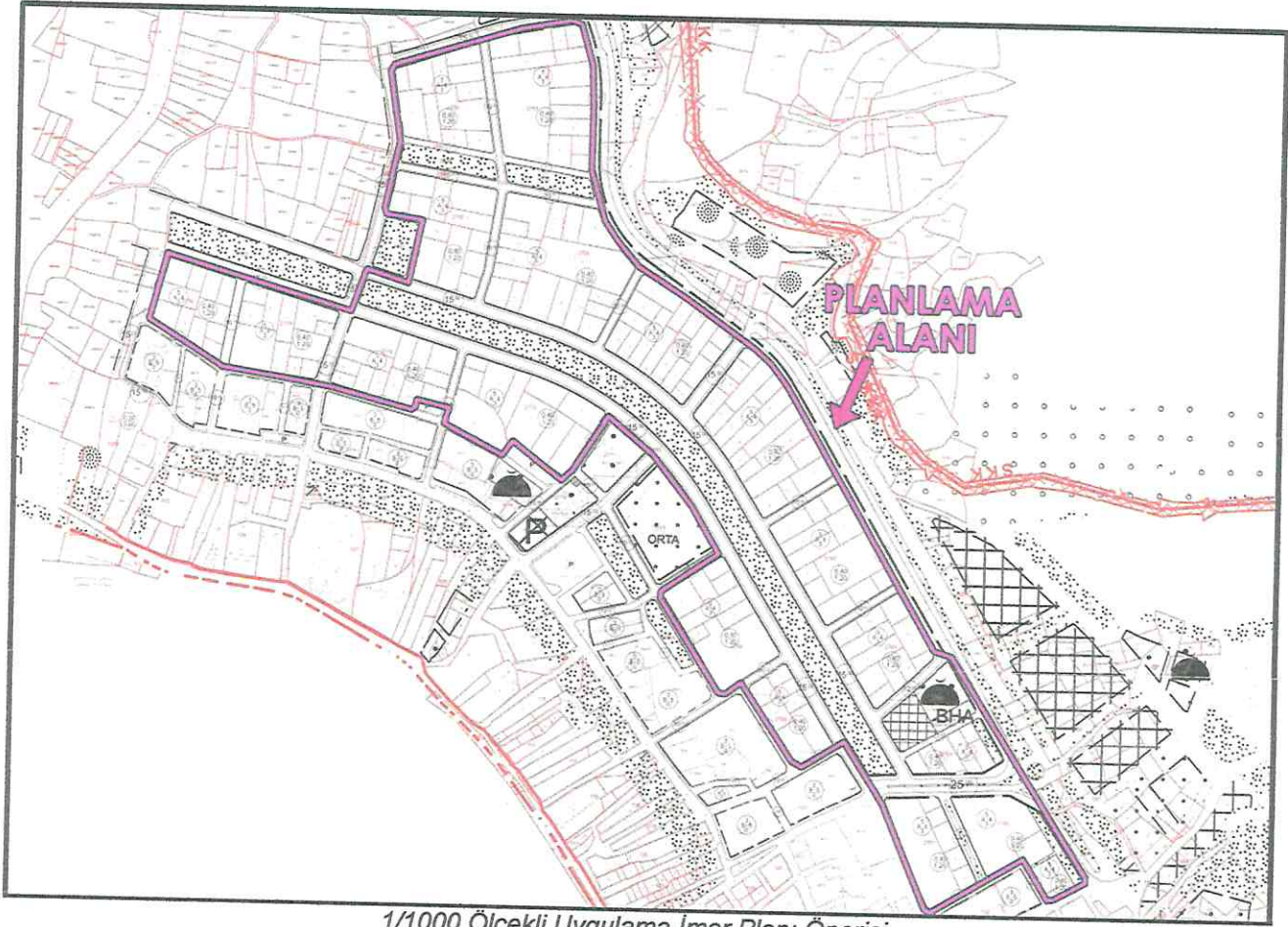




Planlama alanında yer alan diğer kullanım fonksiyonlarının yapılaşma koşullarında da herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Otogar	2.632	2.632
Belediye Hizmet Alanı	913	913
Cami	2.505	2.505
Park	35.263	35.263
Toplam	197.658	197.658



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Belediyesi talebi doğrultusunda hazırlandığından, plandaki nüfus ve yapı yoğunluğu artırılmadığından, İmar Mevzuatı'na ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.