



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ
ŞUYULANDIRMA SINIRI VE ETKİ ALANI OLARAK BELİRLENEN
ALANDA 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-16.11.36657

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHUT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Odunluk Mah. Doğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-İ İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 71 81 Sethaşı VD 735 0 273 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA NİKLİFER TAHHUT Şehir ve Bölge Planlama Dip. No: 23709 Oda Sicil No: 1841 TURQUİYALIK İMAR VE ŞEHİRCİLİK ODASI Oda Sicil No: 271 Bursa Şeh. No: 14310047 Dip. No: ODTÜ-2471/3901 Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1 Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.	
Çetin PEHLİVAN Katip Üye	Sabahattin KUL Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/05/2026 tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVİREN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15 / 09 / 2026 tarih ve 1000 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan Vekili Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında otopark alanlarına ilişkin plan notunun yeniden değerlendirilmesi amacıyla plan hükmü değişikliği hazırlanmıştır.

Küçükkumla Mahallesi sahil bandına yakın alanlarda; yüksek yer altı su seviyesi, heterojen ve zayıf zemin yapısı, dolgu karakterli alanların varlığı ve parsel büyüklüklerinin sınırlı olması gibi jeoteknik koşullar nedeniyle, özellikle bodrum katta otopark çözümünün teknik açıdan çoğu parselde mümkün olamadığı, bu durumun ruhsat süreçlerinde yapılan zemin etütleri ve teknik raporlarla da ortaya konulduğu; parsel içinde otopark üretimi yerine bedel karşılığı çözüm yoluna gidildiği mevcut uygulamalardan tespit edilmiştir.

Bu çerçevede; parsel bazlı teknik değerlendirmeye imkan tanıyacak esnek bir sistem oluşturulması, yerel zemin gerçekliğinin dikkate alınması ve uygulama birliğinin sağlanması amacıyla, mevcut plan notunun kaldırılarak otopark ihtiyacının yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesine yönelik Plan Hükmü Değişikliği hazırlanmıştır.

Düzenleme ile, otopark ihtiyacının tek tip ve mutlak bir zorunluluk üzerinden değil; **parselin fiziksel, jeolojik, jeoteknik ve mekânsal özellikleri dikkate alınarak teknik değerlendirme esasına göre** belirlenmesine imkan sağlanması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Gemlik İlçesi, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır.



Gemlik İlçesinin Bölge İçerisindeki Konumu

Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km²' dir.

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.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan notu değişikliğine konu revizyon imar planı Gemlik ilçesi, Küçükkumla Mahallesi sınırları içerisinde, Gemlik-Armutlu Çevreyolu ile Marmara Denizi arasında yer almaktadır. Gemlik-Armutlu Çevreyolu boyunca yaklaşık olarak 1.250 metre boyunca uzanmaktadır.

Planlama alanı, Küçük Kumla Mahallesi meskun konut dokusuna bitişik durumda olup henüz yapılaşmaların tam olarak başlamadığı bir bölgedir.



Plan Değişikliğine Konu İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Sahil bandına yakın alanlarda gözlenen yüksek yer altı su seviyesi, dolgu karakterli zeminler ve heterojen jeolojik yapı nedeniyle, her parselde standart bodrum otopark çözümünün uygulanabilir olmadığı görülmektedir.

Bilimsel şehircilik anlayışı çerçevesinde plan kararlarının, alanın doğal ve fiziksel eşiklerini dikkate alması gerekmektedir. Bu doğrultuda plan değişikliği, uygulamayı zorlaştıran mutlak hüküm yerine, **yerel zemin koşullarını esas alan esnek bir değerlendirme sistemini** benimsemeyi amaçlamaktadır.

Her parselin geoteknik özellikleri farklılık gösterebildiğinden, otopark çözümünün uygulanabilirliğinin proje ve zemin etütleri üzerinden teknik olarak değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Bu yaklaşım sayesinde ruhsat süreçlerinde bilimsel verilere dayalı, nesnel ve teknik değerlendirme yapılması mümkün olacaktır.

Mevcut durumda birçok parselde teknik zorunluluk nedeniyle bedel karşılığı çözüm uygulanmasına rağmen plan hükmü farklı yorumlara neden olabilmektedir.

Plan notunun kaldırılarak otopark ihtiyacının doğrudan yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine tabi hale getirilmesi ile;

- Ruhsat süreçlerinde idari belirsizliklerin azaltılması,
- Uygulama standardının sağlanması,
- Eşitlik ve öngörülebilirlik ilkelerinin güçlendirilmesi

amaçlanmaktadır.

3.2. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN HÜKÜMLERİ

1) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 19.02.2016 tarihinde onaylanan Bursa İli Gemlik İlçesi 2. Etap 1209 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

2) Plan üzerinde işaretlenen taşkın alanları, ilgili kurumların hazırlayacağı projeler doğrultusunda yeniden irdelenecektir. Bu alandaki yapılaşma taleplerinde ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

3) Enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda inşaat uygulamaları ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda yapılacaktır.

4) Gelişme alanlarında İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile yol, donatı ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

5) Ayrık nizam konut alanlarında her daireye karşılık 1 otopark çözülecek, bitişik nizam konut alanlarında ise Büyükşehir Belediyesi'nin Otopark yönetmeliği uygulanacaktır.

(G.B.M.K.=12.05.2025/62)(B.B.B.M.K.:06.09.2025/1149)

6) (B-5) yapı nizamdaki konut alanlarında zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret ve bina ortak alanı niteliğindeki garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.

7) Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır, zemin kat iskân edilebilir.

8) Ayrık Nizam Konut Adalarının, 15 metre ve 40 metrelik yola bakan cephelerinde yer alacak binaların zemin katları veya eğimden kat kazanılması durumunda kazanılan bodrum katı isteğe bağlı olarak Ticaret amaçlı kullanılabilir.

9) Çatı piyeslerinde tam kat kullanımda, teras balkon veya teras çatı yapılması halinde, teras kenarlarında binayı koruma amaçlı, 50 cm. ye kadar yapılan saçaklar son kat sınırından taşabilir. Parapet duvar veya korkuluklar saçak dış kenarında teşkil edebilir.

10) Su basman seviyesi 0.50 m'den az olamaz.

11) Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.

12) Kamuya ait yapılar projelendirilerek ruhsatlandırılacaktır.

(G.B.M.K.=12.05.2025/62)(B.B.B.M.K.:06.09.2025/1149)

13) Karayolu kenarında planlanan Cami Alanı ve Belediye Hizmet Alanında yan ve ön bahçe mesafesi aranmaz. Ancak Karayolu Kenar sınırından itibaren 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.

14) Bitişik Nizam Konut Adalarında ön bahçe mesafesi 3 metredir. Bitişik Nizam yapı adalarının yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.

15) Atıksu Tesisleri Alanında (Arıtma-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.

16) 15 metrelik yol aksı boyunca bisiklet yolu oluşturulacaktır.

17) Otopark ve culdesaclardan cephe alınabilir.

(G.B.M.K.=12.05.2025/62)(B.B.B.M.K.:06.09.2025/1149)

18) Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kadar kademeli veya kademersiz olarak 5 metreyi geçmeyecek şekilde istinat duvarı yapılacaktır.

(G.B.M.K.=12.05.2025/62)(B.B.B.M.K.:06.09.2025/1149)

19) Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek üzere) ile yeni yapılaşma projelerinde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmesi halinde yol kotu ile bina düzenleme kotu arasındaki mesafe kademeli istinat duvarı yapılarak düzenlenebilir. Yoldan gözüken istinat duvarı yüksekliği ilk kademede 5 m'yi geçemez. İki duvar arasındaki mesafe, yüksek olan duvarın yüksekliğinin yarısı kadar olmalıdır.

(G.B.M.K.=12.05.2025/62)(B.B.B.M.K.:06.09.2025/1149)

20) Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

21) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro su ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayrık nizam yapı adalarında yapılacak yeni imar uygulamalarında, parsel genişliği yan bahçe mesafeleri hariç 4 metreden, parsel derinliği ön ve arka bahçe mesafeleri hariç 7 metreden az olmaz. Bu maddede belirtilen parsel büyüklüklerine uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

22) Parsellerin yola cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla, ön bahçe mesafesi 5 metre ve daha az olan parsellerde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliği, yürürlükte bulunan uygulama imar planı kapsamında yer alan ve plan notlarında tanımlanan otopark kullanımına ilişkin plan notlarının kaldırılmasını kapsamakta olup mevcut imar planı kullanım kararlarını, yapılaşma koşullarını, yapı yoğunluklarını değiştirmemektedir. Bu kapsamda plan değişikliği; planın mekânsal kurgusunu, yapılaşma yoğunluğunu, ulaşım sistemini etkilemeyen, yalnızca **uygulama sürecinin etkinliğini artırmaya yönelik teknik bir düzenleme** niteliğindedir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile onaylı plan hükümlerinin 5. maddesi:

~~5)Ayrık nizam konut alanlarında her daireye karşılık 1 otopark çözülecek, bitişik nizam konut alanlarında ise Büyükşehir Belediyesi'nin Otopark yönetmeliği uygulanacaktır.~~

iptal edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Mahallesi Şuyulandırma Sınırı ve Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup onaylı uygulama imar planı plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.