



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ
KUMLA ŞUYULANDIRMA ETKİ ALANI İÇERİSİNDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- **161109915**

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dis. No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüd ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi 6 Blok No: 153
Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel: 0274 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@aholmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Berna ESENTÜRK
Katip Üye

Tarık ERDEM
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
12/05/2025 tarih ve 62 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Sükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

16/05/2025 tarih ve **1149** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerini kapsamaktadır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut Küçükumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde; planın ilk onaylandığı tarihten günümüze kadar çeşitli tarihlerde ortaya çıkan sorunların çözümlenmesine yönelik değişiklikler ve ilaveler yapılmıştır.

Gemlik Belediyesi'nde yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

Güncel imar mevzuatına uygun hale getirilmesi, plan hükümlerinin sistemli olması ve sadeleştirilerek uygulamada karışıklık yaşanmaması amacı ile plan hükümlerinin düzenlenmesi gerekli bulunmuştur.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Küçükumla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın mevcut plan hükümleri şöyledir:

- 1) Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür ve birlikte uygulanır.
- 2) Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- 3) Su basman seviyesi 0.50m'den az olamaz.
- 4) (B-5) yapı nizamındaki konut alanlarında zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret ve bina ortak alanı niteliğindeki garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır.
4.1) Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müstemilat kullanımı yer alacaktır, zemin kat iskan edilebilir.
- 5) Gelişme alanlarında İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile yol, donatı ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 6) Bitişik nizama tabi konut ve ticaret alanların otopark kendi içinde veya bedeli ödenmek kaydı ile çevrede bulunan açık veya kapalı genel otopark alanlarında sağlanacaktır.
- 7) Konut alanlarında her bir daireye karşılık 1 (bir) otopark çözülecektir.
- 8) Bitişik nizamda zemin katta yapılan ticaret parsel derinliğince yapılabilir. Ticaret alanlarında arka bahçeye yapılan çıkmalar zemin katın üzerinden başlayabilir, kolon-taşıyıcı sistem bu çıkma hattı sınırından başlayabilir.



- 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) 15 metrelik yol aksı boyunca bisiklet yolu oluşturulacaktır.
- 11) 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.
- 12) Cami alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.
- 13) Kamuya ait donatı alanları mimari avan projesine göre ruhsatlandırılabilir.
- 14) Ayrık Nizam Konut Adalarında ön ve yan bahçe mesafeleri 5 metredir.
- 15) Bitişik Nizam Konut Adalarında ön bahçe mesafesi 3 metredir. Bitişik Nizam yapı adalarının yol cephelerinde bahçe duvarı yapılmayacaktır.
- 16) Atıksu Tesisleri Alanında (Arıtma-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.
- 17) Alanda yer alan ağaçlara ilişkin Belediyesince peyzaj projesi onaylanmadan ruhsat düzenlenemez. Peyzaj projesinde, planda verilen taban alanı büyüklüğü ve otopark yönetmeliği kapsamında gerekli otopark alanı ihtiyacı toplamından fazla alanda, ağaç sökülmemesi ve kesilmemesi esastır.
- 18) 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.
- 19) 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.
- 20) Ayrık nizam yapı adalarında, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katta, bina ortak alanı niteliğindeki otopark, depo veya müstemilat kullanımı yer alacak olup iskan edilemez. Bağımsız bölüm numarası alamaz.
- 21) Ayrık nizam yapı adalarında, Vaziyet planı hazırlanır iken; plsan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır. maddesi de göz önünde bulundurularak eğimli arazilerin bahçe duvarı, ön bahçe düzenlemesi ve istinat çözümlerin yapılması için;
- 21.1) "Ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde, parsellerin ön bahçelerini yol eğimine göre kaldırım seviyesinde düzenleyebileceği,
- 21.2) Eğimli arazilerde (%15 ve %15'den fazla eğimli):
- 21.2.1) Parselin yol cephesindeki köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun üzerinde olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı



tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde yol cephesinde parsel sınırında en fazla 3.00 m istinat yapılabilir.

21.2.2) Parselde yapılması planlanan binanın köşe kotlarının ortalamasının yol kotunun altında olduğu durumlarda, ruhsat süresi içerisinde bulunan inşaatlar (tadilat ruhsatı tanzim edilmek şartıyla) ile yeni yapılaşma projelerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uygun görülmesi halinde ön bahçe, yol kotunun altında yağmur ve sel baskınlarına karşı gerekli önlemlerin alınması ve ön bahçenin yeşillendirmesi koşuluyla yol cepheli parsel sınırında en fazla 3.00 m ye kadar istinat yapılarak düzenlenebilir. Yol genişliğinin 9 metreden dar olması durumunda, istinat duvarı parsel sınırından en az 1 metre geri çekilerek yapılacaktır.

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.

23) Bitişik nizam 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 parsel verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

24) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girme tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununu 15, 16, 17, 18 maddeleri ve tesis kadastro ile oluşmuş parsellerdeki bitişik nizam ve ayırık 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.

25) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 40. Maddesindeki Çatılar Bölümü hakkında aşağıdaki açıklamalar dikkate alınacaktır:

25.1) Her bağımsız bölüm için cephede ve derinlikte en dar yeri 3 m olan teraslar yapılabilir. Yapılacak olan teraslar arasındaki mesafelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 40. Maddesinin 12. Fıkrası hükümleri esastır.

25.2) Tüm cephelerde cephenin toplam uzunluğunun 2/3'ünü geçemeyen ve % 45 lik eğim hattını aşmayan çatı kuşluğu altında kapalı mekanlar yapılabilir. Tüm cephelerde kısmen kapalı, tamamen çatı veya tamamen üstü açık teraslar yapılabileceği gibi parselin geometrik köşelerinde teras yapılmak istenirse sadece bu teraslar kapatılamaz. Köşeler haricindeki çatıların altındaki teras, balkon ve odalar çatı altında kaldığından üstü kapalı olabilir.

25.3) Çatılar; eğimi en fazla % 45 eğim ve max. mahya yüksekliği 4.50 m.yi aşmayacak şekilde ve çatı örtüsü düzlemi döşemeye oturacak şekilde uygulanacaktır. Ancak; çatı sınırları (en fazla % 45 eğim ve 4.5 mahya yüksekliği) içerisinde kaldığı bu izi hiçbir noktada aşmadığı takdirde, çatının uzantısının saçak uçlarında döşemeye oturma şartı aranmayacaktır.

25.4) Bina yüksekliği imar durumunda belirtilen en fazla imar yüksekliğinden az yapılması durumunda çatı, en fazla imar yüksekliğinde yapılacak parapet üzerine konumlandırılabilir. Ancak çatının oturacağı parapet yüksekliği her hâlükârda 1.10 m. yi aşamaz.

25.5) İmar Planına ve yönetmelikle belirlenen bina yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içinde kalmak şartı ile çatı arası piyes çözümlerinde taşıyıcı sistem; betonarme, ahşap, yığma veya çelik yapı sistemleri ile inşa edilebilir.



25.6) Özelliği olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Estetik Komisyon görüşü alınır.

26) Planlama Alanı Sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına izin verilmeyecek olup, bu gibi çevresel olumsuz etkisi bulunan ve toplum sağlığını olumsuz etkileyebilecek olan kömür, krom, kurşun, bakır, çinko, magnezyum vb. maddelerin depolanması yapılmayacaktır.

27) Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve 1/25.000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlke ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

1)Bitişik nizam 5 kat konut alanları hariç, bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

4. PLAN KARARLARI

4.1. ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Küçükkuşla 1/1000 Ölçekli Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde, Şuyulandırma Sınırı Etki Alanı Olarak Belirlenen Alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerinde yapılan düzenlemeler neticesinde güncellenen plan hükümleri şöyledir:

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.

Plan değişikliği sınırı



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

7) Eğimden kat kazanılması durumunda bodrum katta garaj, depo veya müştemilat 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.

Plan değişikliği sınırı

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 (Aritma-Terfi Merkezi) bahçe mesafesi aranmaz.

16) 15 metrelik yol aksı boyunca bisiklet yolu oluşturulacaktır.

17) Otopark ve culdesaclardan cephe alınabilir.

Plan değişikliği sınırı

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 kademeli olarak 5 metreyi geçmeyecek şekilde istinat duvarı yapılacaktır.

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.

Plan değişikliği sınırı

20) Bitişik nizam 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 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.

~~22) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddesi'ne istinaden taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar arasında yer alan açık havuzlar, emsale dâhil edilmeyecektir.~~

~~23) Özelliği olan binalarda ve estetik amacıyla farklı çatı sistemi uygulanmak istenilmesi halinde Mimari Estetik Komisyonu görüşü alınır.~~

~~24) Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği geçerlidir.~~

Plan değişikliği sınırı

Hazırlanan plan hükümlerine ilişkin plan değişikliği güncel imar mevzuatı doğrultusunda Gemlik Belediyesi'nin talebi ile hazırlandığından imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.