



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
KÜÇÜKKUMLA MAHALLESİ, 285 ADA MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161106443

	Gülşay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı OdTÜ Etil No: 10173 Oda No: 10173 KENTSEL PLANLAMA Pais Tarih: 08/09/2025 Tarih: 08/09/2025 Cumhuriyet Yolu, Akmerkezi Çarşı, Kat: 1 Daire 2 Etil No: 10173 Oda No: 10173 Etil No: 10173 Oda No: 10173 Nispetiye V.D. 544 004 7170
Berna ESENTÜRK Katip Üye	Mustafa DURAN Katip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 08/09/2025 tarih ve 111 sayılı kararı kararı ile uygun bulunmuştur.	Şükrü DEVALAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/10/2025 tarih ve 1218 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	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
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	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükumla Mahallesi, 285 ada 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Mevcut revizyon imar planında park ve yol alanında kalan söz konusu parsellerden 285 ada, 36-37 nolu parsellerin üzerinde ruhsatlı yapı bulunması nedeniyle bu kısımdaki park alanının aynı adada yapılaşma olmayan kısma kaydırılarak mağduriyetin önlenmesi 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.



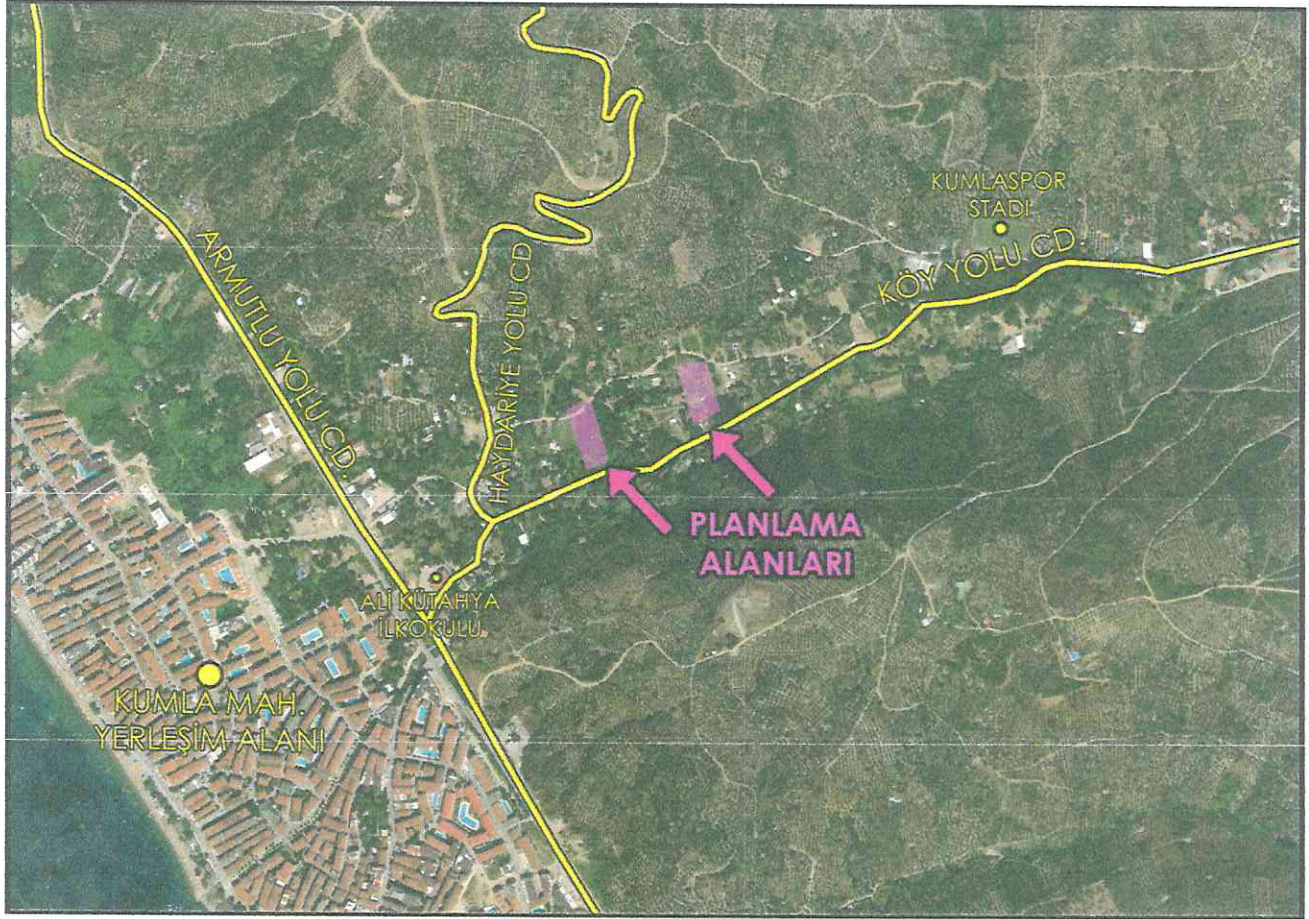
Bursa İli İdari Yapı



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Gemlik ilçe merkezinin kuzeybatısındaki Küçükkuşla Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Bursa kent merkezine yaklaşık 42km Gemlik ilçe merkezine yaklaşık 7km uzaklıktadır.

Alanlar güneybatısında yer alan Ali Kütahya İlkokulu'na 350m, kuzeydoğusundaki Kumlaspor Stadi'na yaklaşık 700m mesafededir. Planlanan alanlara ulaşım güneyinden geçen Köy Yolu Caddesi'nden 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 Küçükumla Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 553 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.

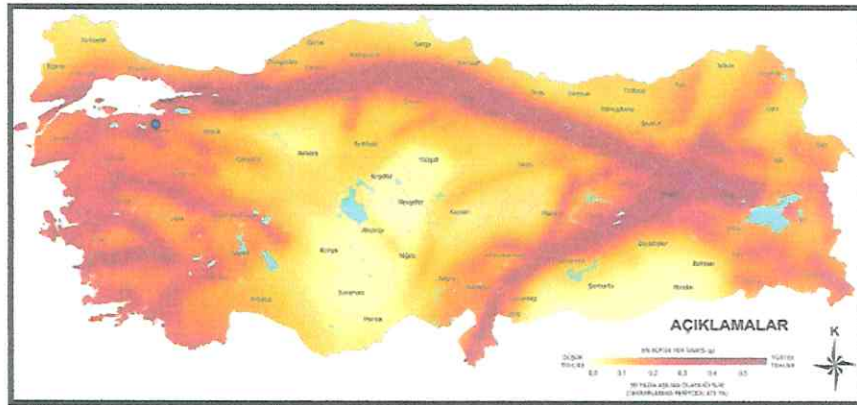
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı 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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

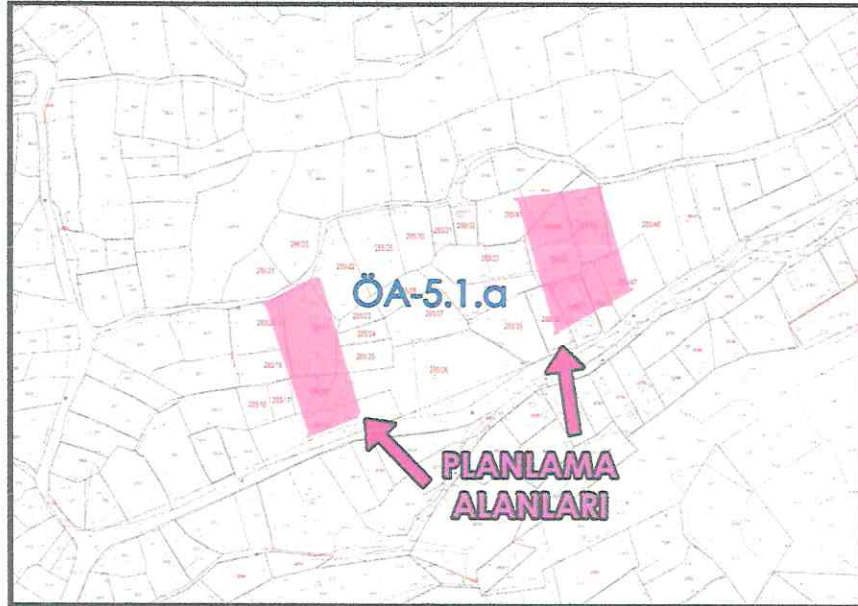




Türkiye Diri Fay Hattı Harita

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlanan alanlar; 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 "Önemli Alan 5.1.a (ÖA5.1.a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma, aşırma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.



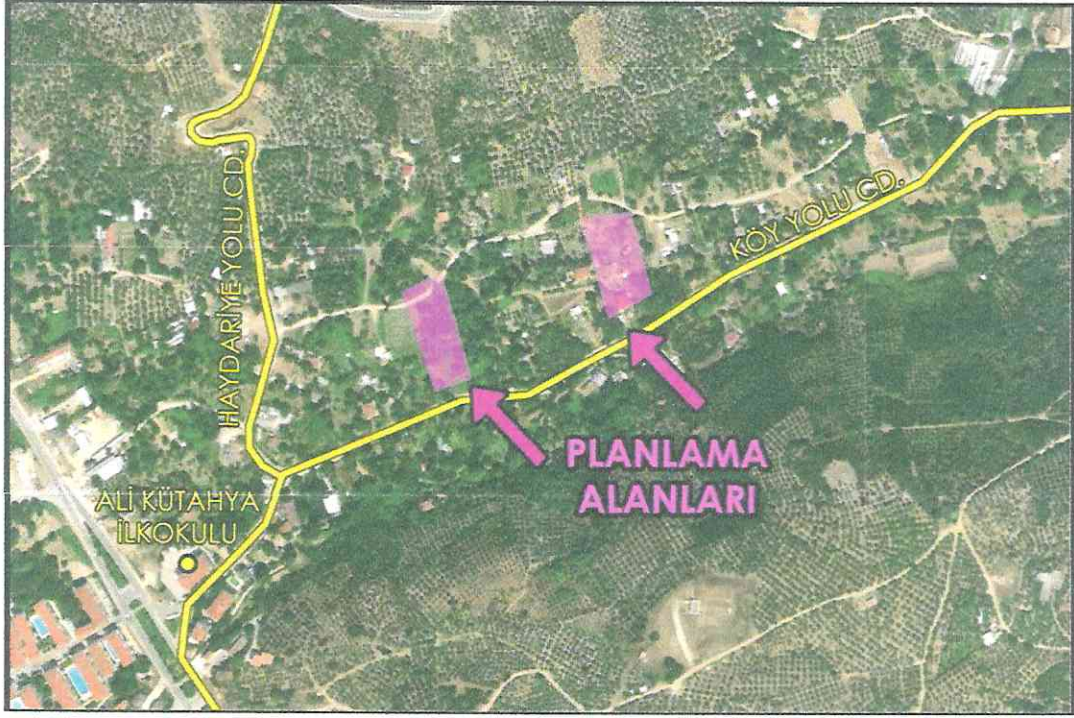
Planlama Alanının Yerleşim Uygunluk Durumu

2.4.3. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlanan alanların eğim değerleri batıdan doğuya doğru artmaktadır. Alanın batısındaki ortalama kot değeri 15m, doğusundaki kot değeri ise 20m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

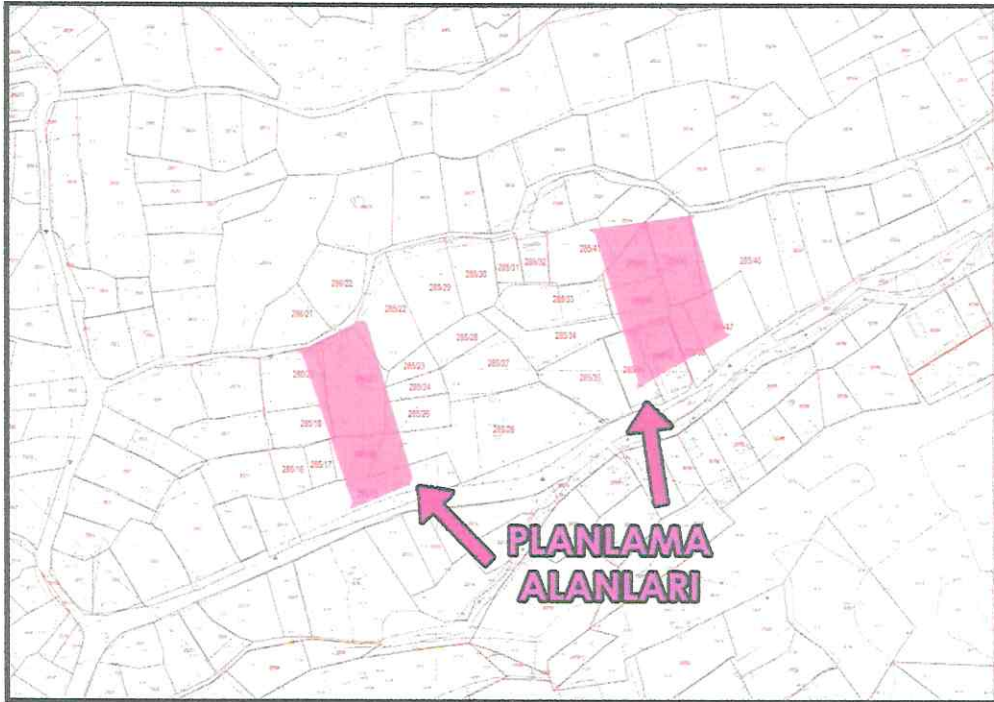
Planlama alanlarının yakın çevresinde konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut Durumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 285 ada 15, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47 nolu parseller özel mülkiyete aittir. 36 ve 37 nolu parseller haricinde diğer parsellerde henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

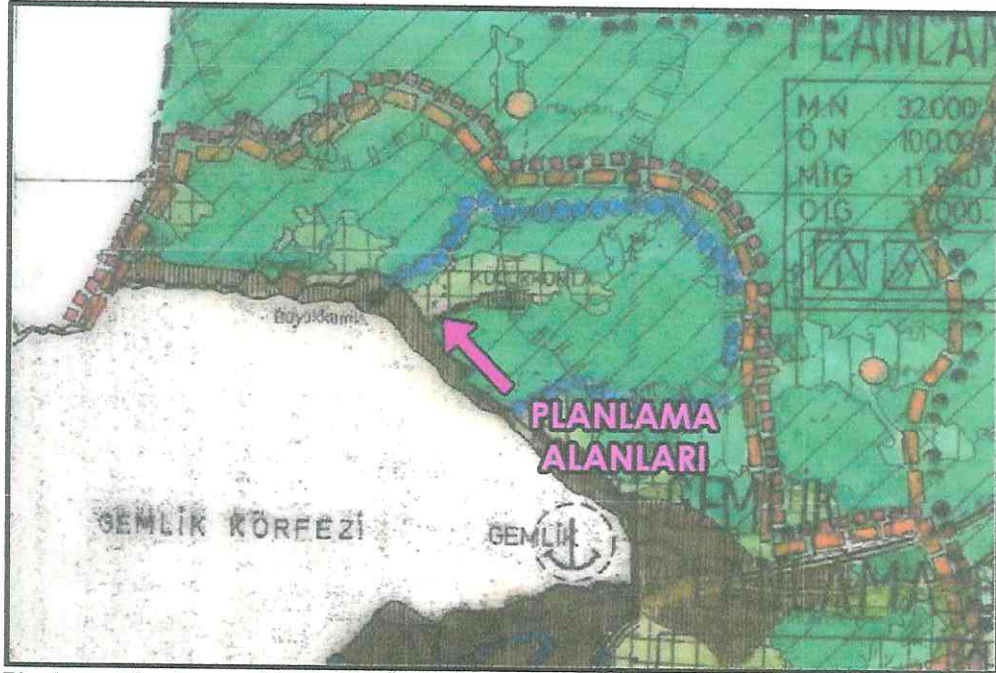


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

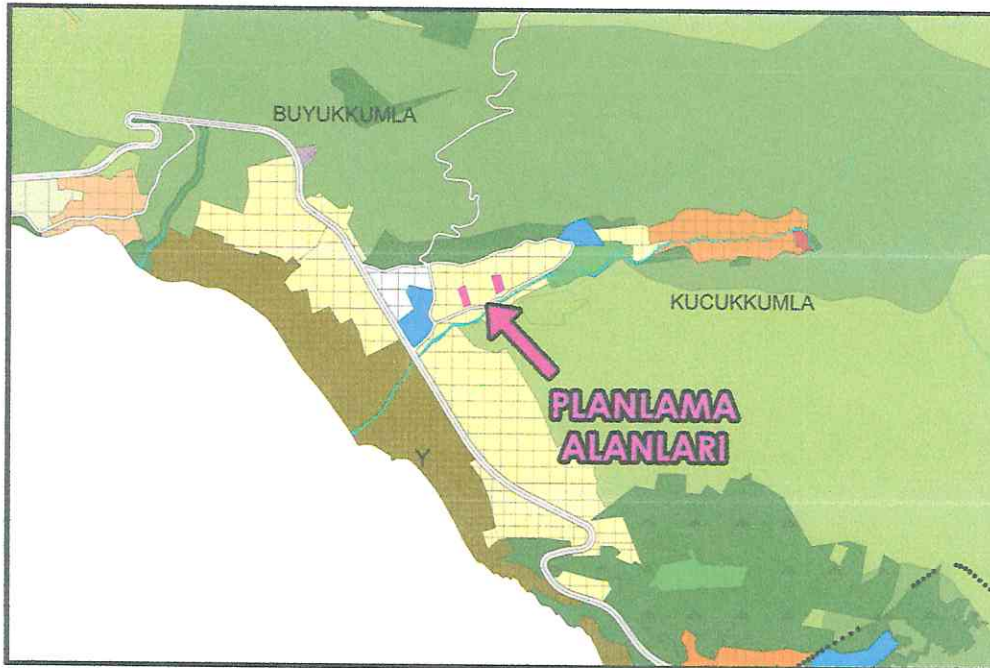
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Özel Mahsul Alanları'nda" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

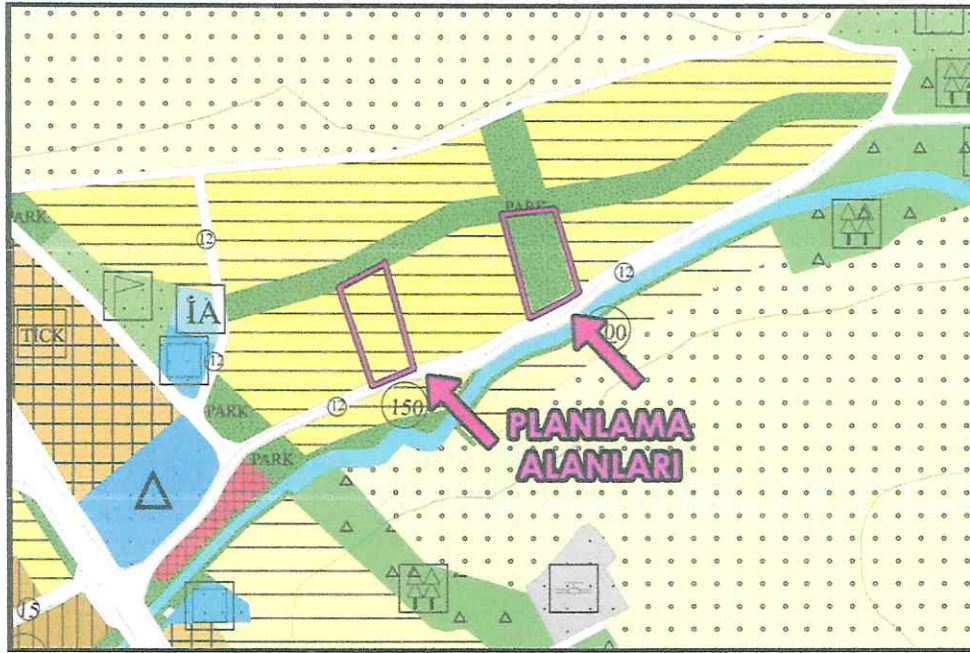
Planlama alanları, onaylı 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

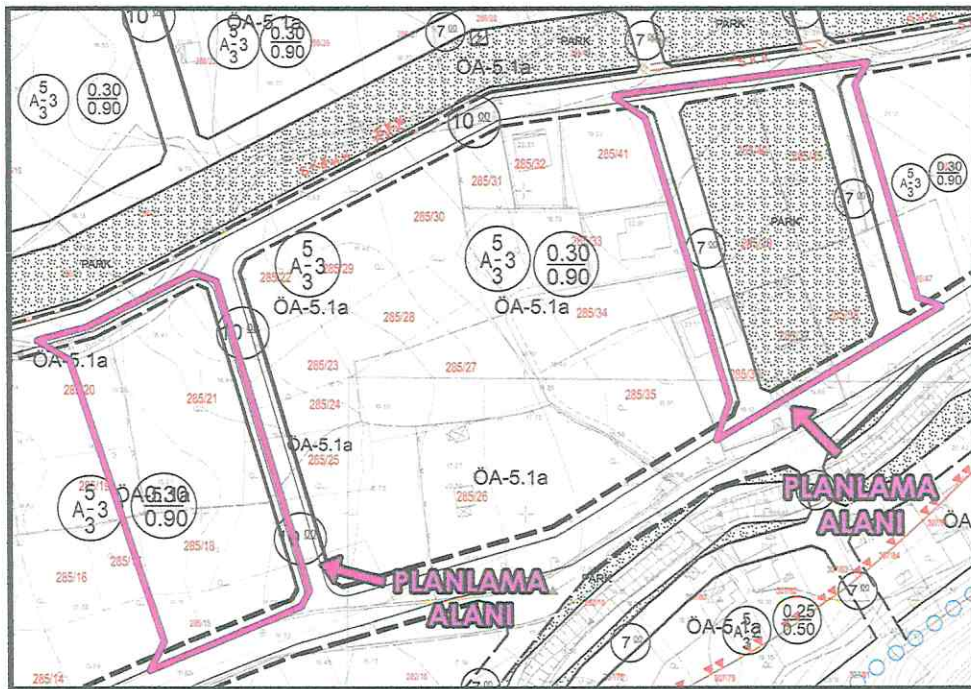
285 ada 15, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 nolu parseller, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "150k/ha Yoğunlukta Konut Alan" nda, 285 ada 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47 nolu parseller ise "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

285 ada 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 nolu parseller onaylı Küçükumla Karayolu Kuzeyi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "TAKS/KAKS=0,30/0,90 Ayrık Nizam 3 Katlı (A-3) Konut Ve Yol Alanında" 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47 nolu parseller ise "Park Ve Yol" alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlan değişikliği yapılan alanda kalan 285 ada, 36-37 nolu parsellerde daha önceki imar planına göre ruhsat alarak inşaatı tamamlanan binalar yer almaktadır. Söz konusu parsellerin bulunduğu kısım 12.08.2021 tarih ve 1142 sayı ile onaylı revizyon uygulama imar planında park ve yol alanı olarak düzenlenen alanda kalmaktadır.

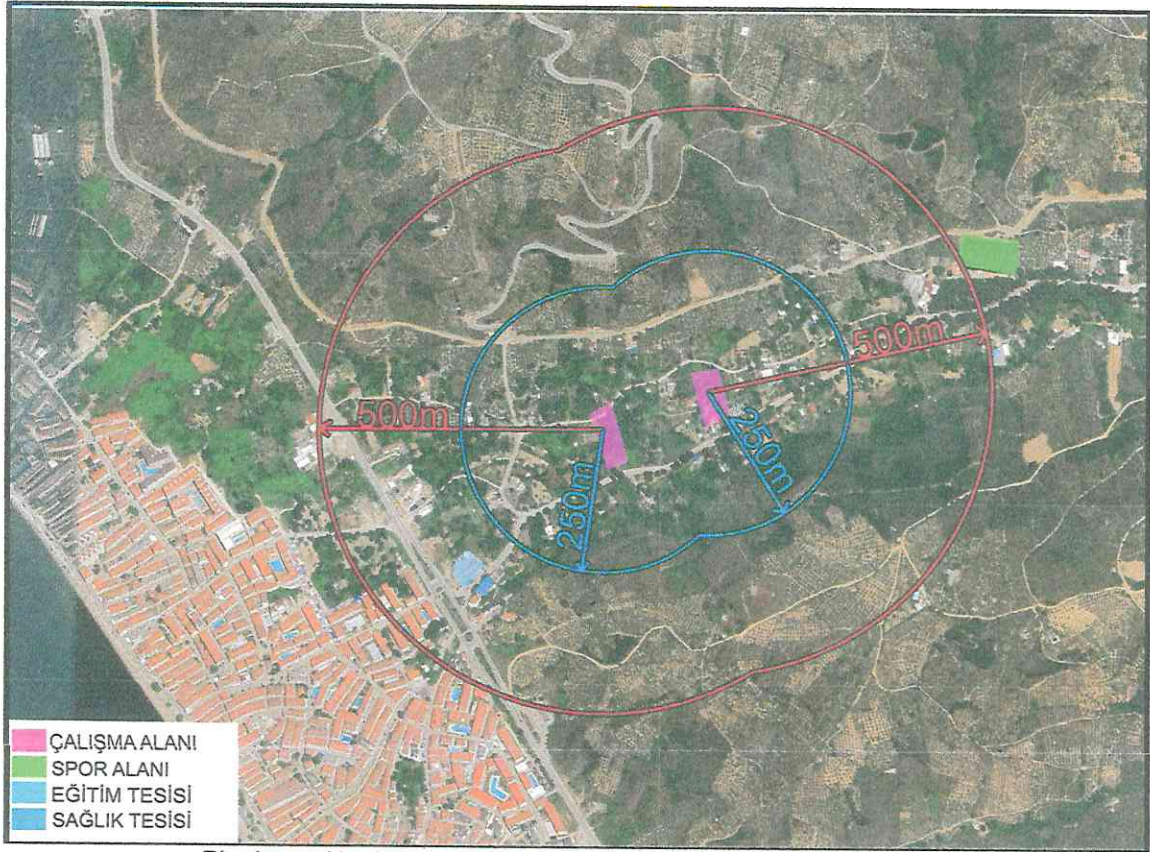
Parsel malikleri revizyon imar planının askıya çıkartıldığı süreçte Gemlik Belediyesi'ne itirazda bulunmuştur. Gemlik Belediye Meclisi'nce uygun bulunan itiraz Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce reddedilmiştir. Bunun üzerine, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 23.06.2025 tarih ve 2023/1637 Esas No ile 2025/767 sayılı kararda dava konusu işlemin (Söz konusu taşınmazı kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Revizyon imar planının kabulüne ilişkin Gemlik Belediye Meclisinin 09/11/2020 tarih ve 141 sayılı kararı ile bu kararın değiştirilerek onanmasına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/08/2021 tarih ve 1142 sayılı kararının) iptaline karar verilmiştir. Mağduriyeti giderilmeyen parsel maliklerinin Gemlik Belediyesi'ne yeniden yaptıkları müracaat Gemlik Belediyesi'nde değerlendirilmiş ve park alanının 285 adada başka boş bir alana kaydırılmasına ilişkin plan değişikliği yapılması kararı alınmıştır.



3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde herhangi bir sosyal donatı alanı yer almamaktadır. Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi 1 adet sağlık tesisi, 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet spor tesisi 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;

285 ada, 36 ve 37 nolu parsellerin bulunduğu kısımdaki park ve yol alanı aynı adanın batısında boş parsellerin bulunduğu kısma kaydırılmıştır.

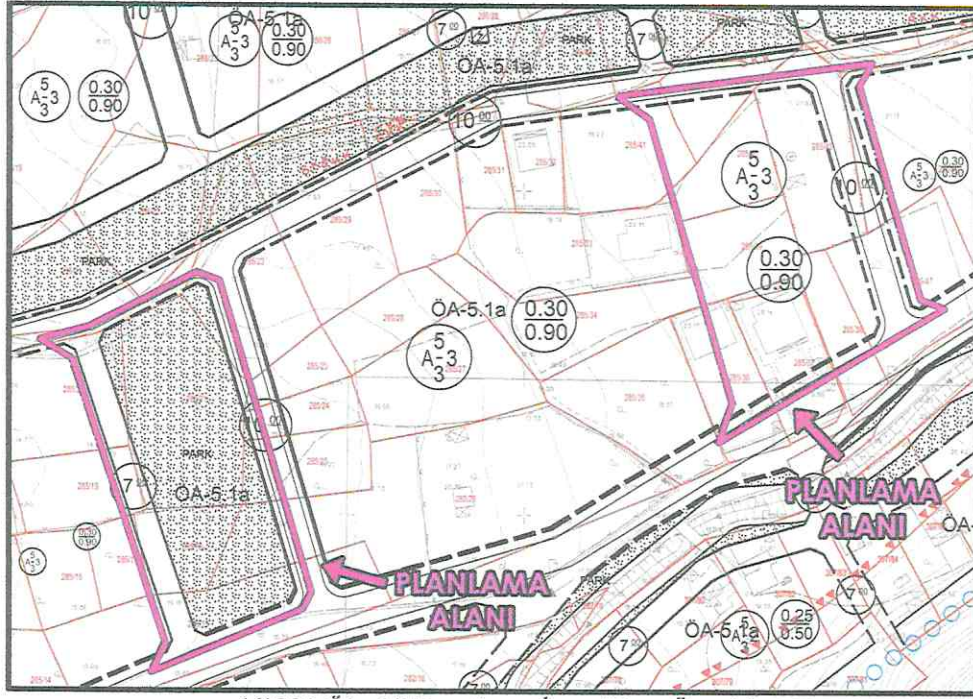
Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 23.06.2025 tarih ve 2025/767 sayılı kararı doğrultusunda üzerinde ruhsatlı yapı bulunan parsellerin yapılaşma olan kısımları ile kaldırılan park alanında kalan parseller konut alanı olarak düzenlenmiştir. Planlanan konut alanındaki yapılaşma koşulları mevcut imar planındaki gibi A-3, yapılaşma emsali TAKS/KAKS=0.30/0.90 olarak verilmiştir.

Yapılan düzenlemede park alanı miktarı mevcut plandaki gibi korunmuştur. Söz konusu parselleri kapsayan alanda mevcut plan kararları doğrultusunda 18.madde uygulaması yapılacaktır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park Alanı	3638	3638
Konut Alanı (A-5)	4593	4367
Yol	1301	1527
Toplam	9532	9532





1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, Gemlik Belediyesi talebi doğrultusunda hazırlandığından, plandaki yeşil alan azaltılmadığından, İmar Mevzuatı'na ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

[illegible]