



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ
KÜÇÜKKUMLA KARAYOLU KUZEYİ
ORMAN SINIRLARININ DÜZELTİLMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161109978

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve Temin Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Yolu Nispetiye Halısı Cd. Selin Sitesi 8 Blok No: 152
Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel: 0224 220 46 65-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
NİÜfer V.D. 544 004 7170

Mustafa DURAN
Katip Üye

Tarık ERDEM
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/10/2025 tarih ve 128 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Şükrü DEVİREN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/12/2025 tarih ve 1558 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerini kapsamaktadır.

2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Belediyesinde, onaylı Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan hükümlerine aynı bölgede siluet ve uygulama farklılıkları oluşmaması için ilişkin bazı plan notları ilave edilmesi kararı alınmıştır.

3. MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Küçükkumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı mevcut plan hükümleri şöyledir:

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KADASTRAL ve ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESASTIR.
2. EĞİMDEN DOLAYI BİR KATTAN FAZLA KAT KAZANILAMAZ.
3. YOL GEÇİŞ İZNİ ALINACAK ORMAN ALANLARINDA KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. MEVCUT DURUMDA İMALATI TAMAMLANMIŞ YOLLARDA KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMALAR GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
4. ORMAN SINIRI NEDENİYLE DEVAMLILIĞI SAĞLANAMAYAN YOLLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
5. YAPILARA KOT BİNA KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.
6. MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜD RAPORUNA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASINDAN DOLAYI DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
9. ALANDA YER ALAN AĞAÇLARA İLİŞKİN BELEDİYESİNCE PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. PEYZAJ PROJESİNDE, PLANDA VERİLEN TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE OTOPIK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GEREKLİ OTOPIK ALANI İHTİYACI TOPLAMINDAN FAZLA ALANDA, AĞAÇ SÖKÜLMEMESİ ve KESİLMEMESİ ESASTIR.
10. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ, (DEPREM, SİĞINAK, OTOPIK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VB.) GEÇERLİDİR.
11. AYRIK NİZAMDAKİ YAPILARDA OTOPIK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 OTOPIK, 180 M² VE ÜZERİ HER DAİRE İÇİN 2 ADET OTOPIK OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. BU HÜKÜM DIŞINDA DİĞER TÜM HUSUSLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI YAZISI İLE YAYIMLANAN VE 25.03.2021 TARİH VE 31434 SAYI İLE RESMİ GAZETEDİ YÜRÜRLÜĞİ GİREN OTOPIK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
12. ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDA KALAN ALANLARDA İNŞAAT UYGULAMALARI İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
13. DSİ'NİN 27.06.2016 TARİH ve 11759 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KÜÇÜKDİRE'NİN



ISLAHININ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

14. PLANDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLAR, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0.05$, $YENÇOK=4.50$ M. DİR.
15. ORMAN SINIRI NEDENİYLE DEVAMLILIĞI SAĞLANAMAYAN YOLLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. YOL GEÇİŞ İZNİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
16. PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLenen SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

4. PLAN KARARLARI

4.1. ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

Onaylı Küçükumla Karayolu Kuzeyi Orman Sınırlarının Düzeltilmesi Amaçlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerine aşağıdaki plan hükümleri ilavesi yapılmıştır:

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KADASTRAL ve ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESASTIR.
2. EĞİMDEN DOLAYI BİR KATTAN FAZLA KAT KAZANILAMAZ.
3. YOL GEÇİŞ İZNİ ALINACAK ORMAN ALANLARINDA KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. MEVCUT DURUMDA İMALATI TAMAMLANMIŞ YOLLARDA KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMALAR GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
4. ORMAN SINIRI NEDENİYLE DEVAMLILIĞI SAĞLANAMAYAN YOLLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
5. YAPILARA KOT BİNA KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.
6. MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜD RAPORUNA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASINDAN DOLAYI DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
8. 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
9. ALANDA YER ALAN AĞAÇLARA İLİŞKİN BELEDİYESİNCE PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. PEYZAJ PROJESİNDE, PLANDA VERİLEN TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE OTOPIRK YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA GEREKLİ OTOPIRK ALANI İHTİYACI TOPLAMINDAN FAZLA ALANDA, AĞAÇ SÖKÜLMEMESİ ve KESİLMEMESİ ESASTIR.
10. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ, (DEPREM, SİĞİNAK, OTOPIRK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VB.) GEÇERLİDİR.
11. AYRIK NİZAMDAKİ YAPILARDA OTOPIRK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 OTOPIRK, 180 M² VE ÜZERİ HER DAİRE İÇİN 2 ADET OTOPIRK OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. BU HÜKÜM DIŞINDA DİĞER TÜM HUSUSLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI YAZISI İLE YAYIMLANAN VE 25.03.2021 TARİH VE 31434 SAYI İLE RESMİ GAZETEDİ YÜRÜRLÜĞİ GİREN OTOPIRK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
12. ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDA KALAN ALANLARDA İNŞAAT UYGULAMALARI İLGİLİ

KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

13. DSİ'NİN 27.06.2016 TARİH ve 11759 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KÜÇÜKDERE'NİN İSLAHININ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
14. PLANDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK TANIMLANAN ALANLAR, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.05, YENÇOK=4.50 M. DİR.
15. ORMAN SINIRI NEDENİYLE DEVAMLILIĞI SAĞLANAMAYAN YOLLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. YOL GEÇİŞ İZNİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
16. PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMeye BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

17. PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA, RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE BULUNAN İNŞAATLAR (TADİLAT RUHSATI TANZİM EDİLMEK ÜZERE) İLE YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL KOTU İLE BİNA DÜZENLEME KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR KADEMELİ VEYA KADEMESİZ OLARAK 5 METREYİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İSTİNAT DUVARI YAPILACAKTIR.
18. PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ÜZERİNDE OLDUĞU DURUMLARDA, RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE BULUNAN İNŞAATLAR (TADİLAT RUHSATI TANZİM EDİLMEK ÜZERE) İLE YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL KOTU İLE BİNA DÜZENLEME KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADEMELİ İSTİNAT DUVARI YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. YOLDAN GÖZÜKEN İSTİNAT DUVARI YÜKSEKLİĞİ İLK KADEMEDE 5 M'Yİ GEÇEMEZ. İKİ DUVAR ARASINDAKİ MESAFE, YÜKSEK OLAN DUVARIN YÜKSEKLİĞİNİN YARISI KADAR OLMALIDIR.
19. KOMŞU PARSELLERDE ŞEVLİ BAHÇE YAPILAMAZ. YOLA CEPHELİ PARSELLERDE İSE %15 EĞİME KADAR ŞEVLİ BAHÇE YAPILABİLİR.
20. ORTAK PARSEL SINIRLARINDA YAPILACAK OLAN İSTİNAT DUVARLARINDA; PARSEL SINIRINDA İMALATI TAMAMLANMIŞ OLAN İSTİNAT DUVARI OLMASI HALİNDE, KOMŞU PARSEL TARAFINDAN YAPILACAK OLAN YENİ İSTİNAT DUVARI (İSTİNATLARIN ÜST ÜSTE GELMEMESİ İÇİN) MİNİMUM 1 METRE GERİ ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.
21. 1.50 METRE ÜZERİNDE TAŞ DUVAR YAPILAMAZ.
22. %15 VE %15'DEN DAHA FAZLA EĞİMLİ ARAZİLERDE, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE ARAZİ EĞİMİNDEN FAYDALANMAK İÇİN TRAFİK ÖNLEMLERİ ALINARAK, ÖN BAHÇEDE ÜZERİ YEŞİL BAHÇE (EN AZ 30CM TOPRAĞA GÖMÜLÜ) YAPILMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE MESAFESİNDE PARSELİN HER CEPHESİNDEN, HER 25M GENİŞLİK İÇİN EN FAZLA 1 ADET GİRİŞ 1 ADET ÇIKIŞ OLMAK KAYDI İLE KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- 22.1 PARSEL ÖN CEPHESİNE 3M'DEN DAHA YAKIN KAPALI OTOPARK ALANI DÜZENLENEMEZ. ANCAK BU ALAN OTOPARK İÇİN MANEVRA VE BAĞLANTI YOLU OLARAK KULLANILABİLİR.

plan değişikliği onama sınırı

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