

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE
KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
(YAKLAŞIK 330 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ
2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE
KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI (YAKLAŞIK 330 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ

2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Fatih KÖSE – İmar ve Şehircilik Müdürü

Müge GÜRSOY – Şehir Plancısı

Sercan Erdem DEMİR - Şehir Plancısı

Damla DEMİR – Şehir Plancısı

CALIŞMA EKİBİ

DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ

Hasan ŞAHİNTÜRK- Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

Saim LELOĞLU- Mimar- A Grubu Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

Hakan TÜRKAN-Şirket Müdürü

Planlama Ekibi

Aysun ÜNAL AYAS-Şehir Plancısı

Merve ZIVLAK-Şehir Plancısı

Semra YURTGAN-Şehir Plancısı

Emine BAYRAM-Şehir Plancısı

Esra ABİ-Şehir Plancısı

Rümeysa Nur DAĞ-Şehir Plancısı

Betül GİTGÖR- Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Muhammet Furkan ARAZ-Mimar

Kübra SELÇUK-Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK-Harita Mühendisi

Büşra KARABULUT -Harita Mühendisi

Ebubekir AKBULUT-Harita Teknikeri

Peyzaj Mimarlığı Ekibi

Abdullah Ömer AKMAN-Peyzaj Mimarı

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	5
AMAÇ- KAPSAM-YÖNTEM	7
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME	8
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	9
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	9
2.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	10
2. COĞRAFİ YAPISI	11
2.1. YER ŞEKİLLERİ	11
2.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	11
3. FİZİKSEL YAPI	13
3.1. MORFOLOJİ	13
3.2. EĞİM DURUMU	13
3.3. JEOLojİK YAPI	14
3.4. DEPREM DURUMU	17
4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	19
4.1. KARAYOLU	19
4.2. TOPLU TAŞIMA	21
4.3. DENİZ YOLU	22
4.4. HAVAYOLU	22
4.5. DEMİRYOLU	23
5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU	25
5.1. YAPI ALANLARI DURUMU	25
5.4. DONATI DURUMU	25
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU	26
6.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ	26
6.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME	26
6.4. DOĞALGAZ HATLARI VE REGÜLATÖRLERİN TESPİTİ	26
6.5. İÇME SUYU ŞEBEKESİ	27
6.6. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ	27
6.7. KANALİZASYON ŞEBEKESİ	27
7. MÜLKİYET DURUMU	29
7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ	29
7.2. MÜLKİYET BÜYÜKLÜKLERİ	30
8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	32
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	32
8.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	32
8.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	33
8.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	33
8.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	34
9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI	37
9.1. NÜFUS	37
9.1.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	37
9.2. EŞİK SENTEZİ	40
9.2.1. 06.06.1991 Onay Tarihli Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Çiftliği'ne İlişkin Uygulama İmar Planı ve Kurşunlu 13.03.2008 Tarih Ve 176 Sayılı Kararı İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Planlarının Değerlendirilmesi	41
9.3. GELİŞME POTANSİYELLERİ	45
9.3.1. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi	47

10. KURUM GÖRÜŞLERİ	62
10.1. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	62
10.2. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAHİL HİZMETLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI SAHİL PLANLAMA VE YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	62
10.3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	62
10.4. BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	63
10.5. T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	63
10.6. T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	64
10.7. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ	64
10.8. AKSA GEMLİK DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.....	64
10.9. T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	64
10.10. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	65
10.11. BURSA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	65
10.12. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	65
10.13. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ.....	65
10.14. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI MALMÜDÜRLÜĞÜ	66
10.15. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ	66
10.16. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	66
10.17. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ	67
10.18. T.C. BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	67
10.19. T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ.....	67
11. PLAN KARARLARI	68
12. PLAN HÜKÜMLERİ	87
GENEL HÜKÜMLER.....	87
ÖZEL HÜKÜMLER.....	91
13. KURUM GÖRÜŞLERİ	93

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Nüfus Projeksiyonu	37
Tablo 2. Nüfus Projesiyonu	37
Tablo 3. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri	38
Tablo 4. Alan Dağılımı	85
Tablo 5. Yürürlük Plan ve Öneri Plan Nüfuslarının Karşılaştırılması	86
Tablo 6. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Kişi Başı Standartların İrdelenmesi	86

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu.....	9
Şekil 2. Planlama Alanı Uzak Konum	10
Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Konum	10
Şekil 4.Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri	18
Şekil 5.Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	20
Şekil 6.Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Odak Noktaları.....	21
Şekil 7. PlanlamaAlanındaki Otobüs Hatları	21
Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	23
Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı	24
Şekil 10. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri	31
Şekil 11- 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan.....	32
Şekil 12- 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	33
Şekil 13-Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	33
Şekil 14-Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	34
Şekil 15. Yapı Adaları, Yol, Yeşil Alan ve Park Alanlarıyla Çakışan Orman Alanları	41
Şekil 16. Yeşil Alan, Yol ve Yapı Adalarıyla Çakışan Orman Alanları	41
Şekil 17. Yeşil Alan, Yol ve Sağlık Tesisi ile Çakışan Orman Alanları	42
Şekil 18. Yeşil Alan, Park, Yol ve Yapı Adaları ile Çakışan Orman Alanları	42
Şekil 19. 1991 ve 2008 Yılları Planlarındaki Donatıların Karşılaştırılması	43
Şekil 20. 1991 ve 2008 Yılları Planlarındaki Donatıların Karşılaştırılması	44
Şekil 21. 1991 ve 2008 Yılları Planlarındaki Donatıların Karşılaştırılması	45
Şekil 22. Bursa Kıyı Alanları.....	47
Şekil 23. Kurşunlu Mevcut Kıyı Kullanımları	48
Şekil 24. Kurşunlu İskeleler.....	49
Şekil 25. Kurşunlu Kıyı Tipolojisi	49
Şekil 26. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Kapsamında Kurgulanan Odak Noktaları.....	50
Şekil 27. Kentsel Tasarım Uygulama Projesi Konsept Şema	52
Şekil 28. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Vaziyet Planı	53
Şekil 29. Karşılama Odağı Vaziyet Planı.....	54
Şekil 30. Karşılama Odağına Ait Kesitler.....	54
Şekil 31. Sanat Odağı Vaziyet Planı	55
Şekil 32. Sanat Odağına Ait Kesit	55
Şekil 33. Eğlence Odağı Vaziyet Planı	56
Şekil 34. Eğlence Odağına Ait Kesitler	56
Şekil 35. Spor Odağı Vaziyet Planı	57
Şekil 36. Spor Odağına Ait Kesitler	57
Şekil 37. Doğa Odağı Vaziyet Planı	58
Şekil 38. Doğa Odağına Ait Kesit.....	58
Şekil 39. Mavi Odak Vaziyet Planı.....	59
Şekil 40. Mavi Odağına Ait Kesit	59
Şekil 41. Bağlantı Odağı Vaziyet Planı	60
Şekil 42. Kurşunlu Mahallesi Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	61

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1.Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı	30
Grafik 2.Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı	31
Grafik 3. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	39

RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler	8
Resim 2. Önceki Planda Park Olarak Planlanmış Orman Alanı	69
Resim 3.Orman Alanlarının Sınırlarına Göre Yapılan Düzenleme.....	69
Resim 4. Önceki Planda Konut Alana Olarak Planlanmış Alan	70
Resim 5. Öneri Planda Karayolu Kamulaştırma Sınırına Göre Yeniden Yapılan Düzenleme	71
Resim 6.Önceki Planda Öngörülen Konut Adalarından Geçen Dere Islah Projesi.....	72
Resim 7. Öneri Plan İle Yapılan Yeniden Düzenleme.....	72
Resim 8.Önceki Planda Konut Alanı Olarak Planlanmış Alanlar ile Çakışan Enerji Nakil Hatları.....	73
Resim 9.Enerji Nakil Hatlarına Göre Yapılan Düzenlemeler	73
Resim 10.Önceki Planda Kadastro Hatları ile Ada Hatları Arasındaki Uyuşmazlıklar ve 7 m En Kesitten Daha Dar Planlanan Yollar	74
Resim 11.Kadastro ve 7 m. En Kesit Genel Kabulüne Göre Yapılan Düzenlemeler.....	75
Resim 12. Önceki İmar Planında Eğimli Bir Arazide Tasarlanmış Konut Alanı	76
Resim 13. Öneri İmar Planında Ada Bazında Yapılaşma Kabulüne İstinaden Yapılan Düzenlemeler	76
Resim 14. Önceki Planda Yer Alan İmar Adaları.....	77
Resim 15. Öneri Planda Topoğrafyaya Uygun Olarak Düzenlenen İmar Adaları ve Yolları	77
Resim 16.Önceki Planda Park Alanında Kalan Parseller.....	78
Resim 17.Öneri Planda Belirlenen Şuyulandırma Sınırı.....	78
Resim 18.Önceki İmar Planında Yolda Kalan Parseller Resim 19.Öneri İmar Planında Şuyulandırma Alanı Belirlenerek Yapılan Düzenleme	79
Resim 20. Önceki İmar Planında Eğimli Bir Arazide Açılmayacak Yolların Tasarlandığı ve İmar Uygulaması Gören Bölgeye Örnek Alan	80
Resim 21. Öneri İmar PlanındaYeniden Şuyulandırma Şartı Getirilen Yeniden Düzenlenen Alan	80
Resim 22.Önceki İmar Planında Eğim Açısından Açılması Mümkün Olmayan İmar Yolu Tasarımı	81
Resim 23. Öneri İmar Planında Tevhid Şartı Getirilen Parseller	81

AMAÇ- KAPSAM-YÖNTEM

AMAC

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nin yaklaşık 330 hektar alanını kapsayan Uygulama İmar Planının kurumlardan alınan güncel kurum görüşleri, arazide yapılan analitik etüt çalışmaları, resmi kurumların arşivlerinden temin edilen bilgi ve belgeler bağlamında revize edilmesi amaçlanmaktadır.

KAPSAM

Bu plan açıklama raporunun kapsamı, Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesinde Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı(Yaklaşık 330 Hektar) Hazırlanması İşi'ne ilişkin belirlenen Planlama Alanının 2 Nolu Bölgesi olarak tanımlanan yaklaşık 302 hektar alandan oluşan bölge için revizyon uygulama imar planı çalışmasıdır.

YÖNTEM

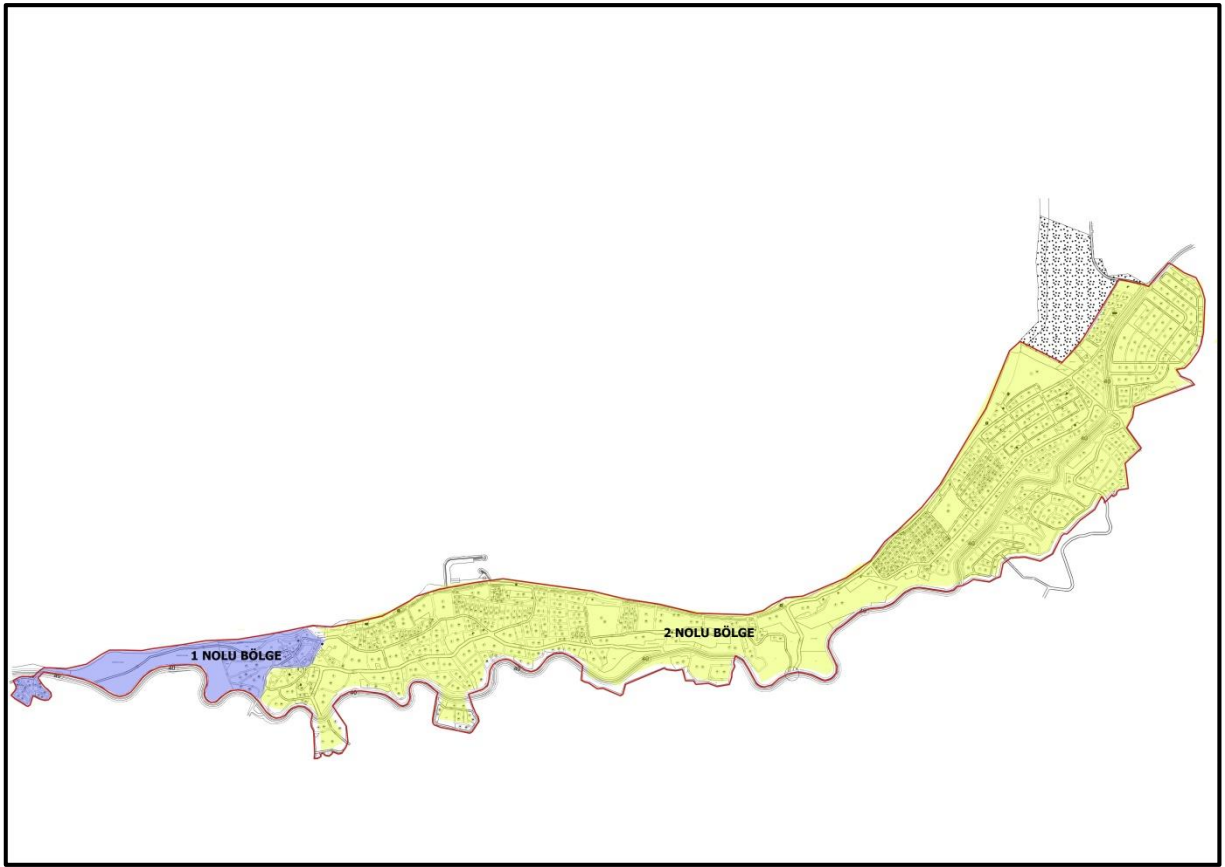
İmar planı araştırma sürecinde Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nde ilgili belediyesinden elde edilen veriler ve kurumlardan temin edilen görüşlerin yanı sıra arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu süreçte, tespit çalışmaları dışında ilgili konular bağlamında literatür taraması yapılmış ve belgeler elde edilmiştir. Coğrafi yapı, fiziksel yapı, ulaşım ve teknik altyapı konularıyla ilgili veriler oluşturulmuş, mülkiyet durumu ve yürürlük planları incelenmiştir. Bu veriler doğrultusunda oluşturulan analizler bağlamında sentez çalışması yapılarak plana girdi verecek hususlar belirlenmiştir. Bu araştırma raporunda Bursa İli, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nin fiziki, doğal, sosyal özellikleri ve gelişme potansiyelleri alan ile ilgili mevcut projeler, kurum görüşleri ve kurumlardan alınan diğer veriler ve arazi çalışmaları doğrultusunda haritalar ve tablolarla anlatılacaktır.

İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME

Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı(Yaklaşık 330 Hektar) Hazırlanması İşi'ne ilişkin planlama çalışmaları alanı iki ayrı bölgeye bölerek hazırlanmıştır. Alanın iki ayrı bölgeye bölünmesinin sebebi; Köy İçi ve alanın batısındaki alana ilişkin imar planlarının 1992 yılından sonra, Köy İçi'nin doğusundan başlayıp çalışma alanının sonuna kadar devam eden bölgenin imar planlarının 1992 yılından önce planlanmış olmasından kaynaklanmaktadır. Köy İçi'nin doğusundan başlayıp çalışma alanı sonuna kadar devam eden kıyı hattını içeren 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Revizyon İmar Planı İl İdare Kurulu tarafından 06.06.1991 tarihinde onaylanmıştır. Bu bölgede Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışmaları yapılmıştır. Ancak Köy İçi'ni ve alanın batısındaki bölgeyi içeren imar planları 1996 yılı ve devamında onaylandığı için Kısmi Yapılaşma Tespiti yapılamamıştır.

Yukarıda aktarılan sebeplerden dolayı da planlama alanı 1 Nolu Bölge ve 2 Nolu Bölge olarak ikiye ayrılmıştır. Bölge Sınırlarını gösteren resim aşağıda yer almaktadır(Resim 1).

Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Ülke Ve Bölge İçindeki Yeri

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır(Şekil 1).

Şekil 1.Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Kaynak:http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

Planlama alanının bulunduğu 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 İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km²' dir.Söz konusu planlama alanı ise Gemlik Kurşunlu yerleşiminin tamamını kapsamaktadır.(Şekil 2),(Şekil 3).

Şekil 2. Planlama Alanı Uzak Konum



Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Konum



2.2. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş

Gemlik Bursa'nın 30 km. kuzeybatısında, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezin kıyısında kurulmuş olup, 19.13 derece doğu meridyeni ile 40.12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır, ilçe 413 km² yüzölçümüne sahiptir. Güneyinde Bursa Osmangazi, Yıldırım ve Kestel, güneybatısında Mudanya, doğusunda Yenişehir ve Orhangazi ilçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 15 km ve Bursa iline ise 35 km mesafede yer almakta olan Kurşunlu Mahallesi'dir. Planlama Alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Atatürk, Cumhuriyet ve Şükrükaya Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu üç mahallenin tamamını kapsayan Kurşunlu Mahallesi'nden oluşan bir yerleşmedir.

2. COĞRAFİ YAPISI

2.1. Yer Şekilleri

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Gemlik'in üç tarafı kısmen ihtiyarlamış tek ve sıradağlarla kuşatılmış olup yalnız batısı Marmara Denizi'ne doğru açıktır. İznik Gölü'nden gelen Karsak Deresi Gemlik'i ikiye bölmüştür. Kuzeyden Samanlı Dağları'yla güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Samanlı Dağları'ndan ayrılan bazı kollar kıyıya dik bir şekilde inerek sivri burunlar oluşturmuştur. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir. Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Bursa ve ilçeleri haritası Kuzeyden Samanlı Dağları'yla, güneyden Katırlı Dağları'nın batıya doğru uzantıları Gemlik Körfezi'ni kapalı bir havza haline sokmuştur. Dağların arasında suların oyduğu derin vadilerle çökme neticesinde meydana gelen çukurluk alanlar vardır. Gemlik'in kurulduğu nokta denize dikey inen az yükseklikte bir sırtla bunun yamaçları ve denizin çekilmesinden meydana gelen dar kıyı düzlüklerinden ibarettir. İlçenin kıyıları eski kayıkthane burnundaki kayalık çıkıntılar bir tarafa bırakılacak olursa tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyıları derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.¹

2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Bursa ilinin Gemlik ilçesinde genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmekle birlikte Karadeniz iklimine geçiş sahası manzarası göstermektedir. Gemlik ilçesine kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Gemlik ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 14,5'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı 658 mm'dir. İlçede Temmuz ayı 22 mm yağışla en kurak ay, Aralık ayı ise 98 mm yağış ile en fazla yağışın gözlendiği aydır. 23,3 °C sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayı, Ocak ayında ortalama sıcaklık 5,8 °C'dir. İlçede yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 76 mm olup yıl boyunca ortalama sıcaklık 17,5 °C dolaylarında değişim göstermektedir.²

¹ <http://www.gemlik.bel.tr/Gemlik.aspx>

² Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Gemlik'in topraklarının ancak % 8'i ekime elverişli değildir. % 43'ü zeytinliklerle % 44'ü tarlalar ve üst dağlık bölgeleri de içine alan yerlerde % 5'i çayır ve meralarla kaplıdır. zeytinlik saha oldukça geniştir.³

Çalışma Alanı'na ilişkin yapılan arazi ve ofis çalışmaları sonucu, çalışma alanının %27'si yapılaşmış alan, %28'i ekilen alan, %5'i tescilli orman arazisi olup %24'ü ağaçlık/çalılık araziden oluşmaktadır. Geriye kalan %16'sı ise kentsel yeşil alanlar ve boş alanlardan oluşmaktadır.

Orman Alanları; çalışma alanında yoğun olarak, alanın güneyinde yer almaktadır.

3 URL: <http://gemlik.bel.tr>

3. FİZİKSEL YAPI

3.1. Morfoloji

Çalışma alanının eğimi kıyıdan iç kesimlere doğru artmaktadır. En geniş düzlükler; çalışma alanının doğusunda Kurşunlu Jandarma Karakol Komutanlığı alanı ve çevresi ve çalışma alanının merkezinde (Kurşunlu Beldesi dönemi Cumhuriyet Mahallesi) Kurşunlu Balıkçı Barınağı ve etrafında bulunan alanlardır.

Alanının genel yapısını kuzey – güney doğrultusunda uzanan vadiler ve sırtlardan oluşmaktadır. Aynı zamanda alanda morfolojik yapı üzerinde belirleyici rol oynayan kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları bulunmaktadır. Çalışma alanında toplamda 13 dere bulunmaktadır. Bu dereler: Buldu Dere, Deynecik Dere, Kapan Dere, Karga Dere, Kuru Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Tilki Dere, Yıldız Dere, Çatal Dere, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere ve Şükrükaya Mahallesi Dere’leridir. “Topoğrafik olarak oldukça dik yamaçlardan toplanan yüzeysel sular, sahil kesimlerinde düşük eğim, dere yatak kesitleri yetersizliği ve derelere yapılan müdahaleler yüzünden taşkın problemlerine yol açmaktadır. Bu kapsamda: Tilki Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şükrükaya Mahallesi Dere, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere ve Kuru Derenin memba bölümlerinde doğal yatakları bulunmakta olup; mansap bölümlerinde ise dere yatakları tespit edilmemiştir. Kapan Dere, Çatal Dere ve Yıldız Dere’nin ise denize mansaplandığı bölümlerinin mevcut olduğu tespit edilmiştir.

3.2. Eğim Durumu

Çalışma alanı; kıyıdan 60 ila 320 metre arasında değişen mesafelerde yükselmeye başlamaktadır. Özellikle kurşunlu Balıkçı Barınağı’na yakın olan yerleşim kesimi, en geniş düzlükte konumlanmaktadır. Gemlik’e doğru ilerledikçe yüksek arazi ile kıyı arasındaki mesafe azalmaktadır.⁴

Çalışma Alanının Doğusu ile Kurşunlu Balıkçı barınağına yakın bölgeler % 0-10 arazi eğime sahiptir. Şükrükaya Mahallesi’nin büyük bir kısmı %10-20 aralığındadır. Çalışma alanı, güneye gidildikçe artan bir eğim karakterine sahiptir. Çalışma alanının güney sınırı çoğunlukla %30-40 arası ve %20-30 arası eğime sahiptir.

⁴ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

3.3. Jeolojik Yapı⁵

Gemlik Belediyesi arşivinden 19.02.2016 onaylı “Bursa İli Gemlik İlçesi 1. Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” temin edilmiştir. Temin edilen bu rapor “Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesi’nde Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (yaklaşık 330 ha) Hazırlanması İşİ” kapsamında incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Çalışma Alanı İçerisinde Önlemleri Alanlar 1.1., Önlemleri Alanlar 5.1. ve Önlemleri Alanlar 2.1. olmak üzere 3 jeolojik yapı ifade edilmektedir.

Önlemleri Alanlar 1.1. (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

Alüvyon birimlerden oluşmaktadır. Topoğrafik eğim % 0-10 arasındadır. Yeraltı suyu seviyeleri 1,00-15,00 m aralığındadır. Yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan bölgelerdir. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşana bilecek alanlardır. Ekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir (EK-3).

Bu alanlarda; - Dinamik ve statik koşullara bağılı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır. - Zayıf zemin özelliklerine bağılı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi ve imalatlarının yapılması (denetim altında) gerekir. - Deprem Yönetmeliği’nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı, Deprem yönetmeliğinin de öngördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir. - Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

5 Bursa İli Gemlik İlçesi 1. Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Bu alandaki zemin verileri dikkate alındığında, mevcut imar planının düşük yoğunluklu olarak revize edilmesi uygun olacaktır.

- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alanlar 5.1.a (ÖA-5.1a): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Alüvyon birimlerden oluşmaktadır. Topoğrafik eğim (%0- %10) arasındadır. Şişme değerinin düşük-orta olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, oturma- taşıma gücü vb. sorunlar beklendiğinden dolayı ÖA-5.1a olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır. -Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel

etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalıdır. -Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu

Alanlar

İnceleme alanı jeolojisini Kurbandağı Formasyonu, Dürdane Formasyonu ve Yamaç Molozu oluşturmaktadır. Topoğrafik eğim %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaçların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

-Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

- Yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır. Ayrıca, zayıf ve tehlikeli zemin koşullarını içeren tüm önlemleri alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılganlıkları belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

Aynı zamanda çalışma Alanı Qal (alüvyal) ve Td (Dürdane Formasyonu) olmak üzere 2 jeolojik yapı ifade edilmektedir.

Dürdane Formasyonu (Td):

Birim kırmızısı kahve, mor, yeşil renkli, orta-kalın, düzgün tabakalı konglomera-kumtaşı-killi kireçtaşıdan oluşmaktadır. Birim volkanik malzemeden oluşmuştur. Tabanda kötü boylanmış, derecelenme gösteremten kalın tabaklı, 10-15 cm. çaplı çakıllar içeren, üst seviyelere doğru tane boyu incelen, iri konglomeralar bulunur. Bunun üzerine kumtaşı gelir. Kumtaşları çamurtaşları ile aradalanmalıdır.

KUVATERNER – Alüvyon (Qal):

Çalışma alanında en genç birim, geniş yayılım gösteren, tutturulmamış çakıl, kum, silt ve kilden oluşan alüvyondur. Başlıca alüvyon alanları Gemlik Körfez’inin doğusundaki Gemlik Ovası, güneydoğusundaki Engürü Ovası, kuzeyindeki Küçükkuşla ve Büyükkuşla arasındaki ovadır. İrili ufaklı birkaç vadide de çökelmiştir.

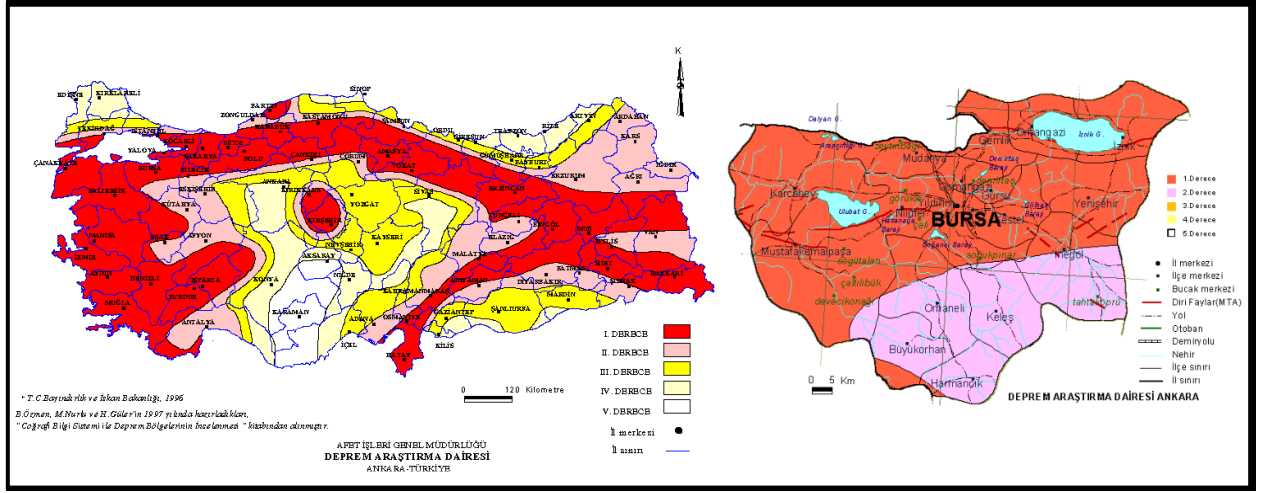
Engürü Ovası’nda DSI’nin açtığı sondajda, 180 m. derinliğine inilmiş ve alüvyonun kumlu, çakıllı, killi, siltli seviyeleri 60m.’ye kadar devam etmiştir. Ovanın deniz kenarında alüvyon daha kalın, doğu kısımlarında daha incedir. Gemlik Ovası’nda alüvyon iri malzemelidir. Denize doğru malzeme incelik, tabanda Paleozoyik şistler bulunur. Alüvyon kalınlığı 115m. kadardır.

3.4. Deprem Durumu⁶

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri” haritasına göre Şekil 4’te de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

⁶ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Şekil 4.Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri



Kaynak: <http://www.deprem.gov.tr>

Planlama alanının bulunduğu bölgede depremsellik açısından KAF (Kuzey Anadolu Fayı) dışında, Gemlik ve civarını etkileyebilecek aktif fay bu Gemlik Fayı'dır. Gemlik Fayı 14 km uzunluğundadır. D-B uzantılı bir doğrultuya sahiptir. Sağ yanal atımlı bir faydır (Koçyiğit, 2005). Doğuda Karsak Köyü'nün 2 km kuzeyinden başlar ve Karsak Çayı boyunca devam ederek Gemlik yerleşim yerine ulaşır. Gemlik Körfezinin G sınırını oluşturur ve Marmara Denizi içine girer. Fay boyunca gözlenen bazı sıcak su kaynakları, ani yükselen bir topoğrafya ve uydu görüntülerinin yorumu bu fayın aktif bir fay olduğunun göstergesidir.

Gemlik Bölgesinde önemli bir diğer fay Gençali Fayı olup yaklaşık 12 km uzunluğundadır (Koçyiğit, 2005). Gençali Fayı, Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) Marmara Bölgesi'nde bulunan küçük bir parçasıdır. Bu fay D-B doğrultulu bir faydır. Bu fay kuzeye dik eğimli doğrultu atımlı bir fay olarak tanımlanmıştır. Dünya Grup Jeoloji Mühendislik Ltd. tarafından gerçekleştirilmiş olan zemin etüt çalışması kapsamında yapılan çalışmalarda geçmiş yıllara ait deprem kayıtların dış merkez noktalarının bu fay ile ilişkilendirilemediği görülmüştür.

4. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

4.1.Karayolu⁷

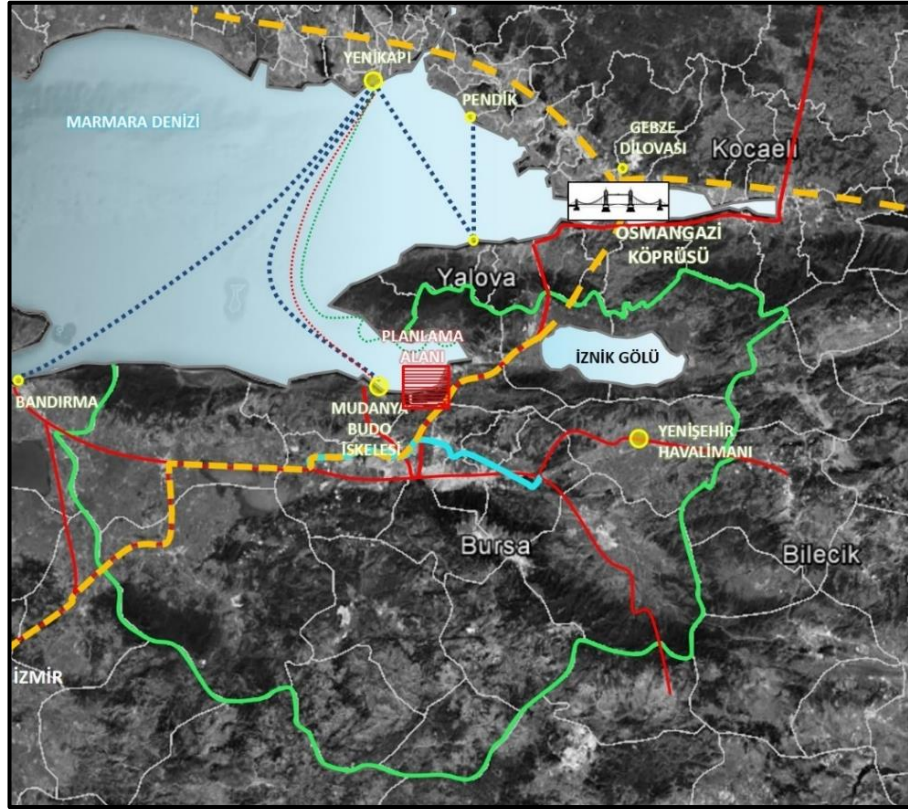
Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır.

Marmara Bölgesi'ndeki karayolu aksları ile İç Anadolu ve Ege Bölgeleri Bursa üzerinden birbirine bağlanmaktadır. Bursa'yı Marmara Bölge'sine ve ülkenin diğer kesimlerine bağlayan yolların en yoğun ve önemlisi İstanbul-Bursa Karayolunun 65 km'lik bölümünü oluşturan Bursa - Yalova karayoludur. Bu yol İstanbul ve Avrupa ile İç ve Batı Anadolu arasındaki yolcu ve yük taşımacılığında büyük önem taşır. İstanbul'un Ege ile bağlantısının sağlanması ve Bursa'nın dışa açılan kapısı olan Gemlik Limanından geçmesi yolun önemini artırmaktadır. Bursa-Gemlik karayolu başta olmak üzere İç ve Batı Anadolu sanayileri için gerekli hammaddelerin ve anamallar ile özellikle dış satım ürünlerinin pazarlanması açısından önem taşıyan bir yoldur.

Planlama alanını da kapsayan bölgede gerçekleştirilecek İstanbul-Bursa-İzmir otoyolu projesi ile Marmara ve Ege bölgeleri birbirlerine otoyol bağlantısı ile bağlanmış olacaktır. Bu durumda Kurşunlu konumu açısından avantajlı olup olumlu yönde etkileneceği öngörülmektedir.

⁷ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Şekil 5. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Projenin gerçekleştirileceği Kurşunlu Mahallesi, Gemlik ilçe merkezinin güneybatısında ve ilçe merkezine 15 km, Bursa İli'ne ise 35 km mesafede yer almaktadır. Gemlik yönünden proje alanına ulaşmak için sırasıyla Cumhuriyet Caddesi, Bursa Caddesi ve Gemlik-Mudanya karayolundan geçilmektedir. Mudanya merkezden proje alanına ulaşım ise sırasıyla Mudanya-Yenikaraağaç ve Gemlik-Mudanya karayolu ile sağlanmaktadır. Proje alanına Bursa il merkezinden Bursa-Mudanya karayolu üstünden Gemlik-Mudanya karayolunu takiben veya Bursa –Yalova karayolu üzerinden Bursa Caddesi ve Gemlik-Mudanya yolunu takiben ulaşılabilir. Proje alanı ve yakın çevresindeki odak noktaları ve bahsi geçen karayolları Şekil 6'da gösterilmiştir.

Şekil 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Odak Noktaları



Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

4.2. Toplu Taşıma

Planlama alanının yer aldığı bölgede hizmet veren 4 adet otobüs hattı mevcuttur. Bu hatlar Şekil 7’de gösterilmiştir.

Şekil 7. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları



Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

4.3.Denizyolu⁸

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir

BUDO seferleri:

- İstanbul(Kabataş)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya)- İstanbul(Kabataş)
- İstanbul(Kabataş)- Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas)- İstanbul(Kabataş)
- Armutlu (İhlas)- Bursa (Mudanya)

Bursa Deniz Otobüsleri:

- Hüdavendigar
- Nilüfer Hatun
- Yıldırım Beyazıt
- Emir Sultan
- Uludağ
- Akşemsettin

4.4.Havayolu⁹

Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılarak 1 Haziran 2001 tarihinde faaliyete geçmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m² olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir. Bursa Yenişehir Havaalanı'na toplu taşıma olarak 80 no'lu otobüs hattıyla ulaşım sağlanmaktadır. 80 no'lu otobüs hattı durakları Kent Meydanı - Darmstat Caddesi - Merinos İstasyonu Ankara Yolu - Yenişehir Hava Limanı'dır.

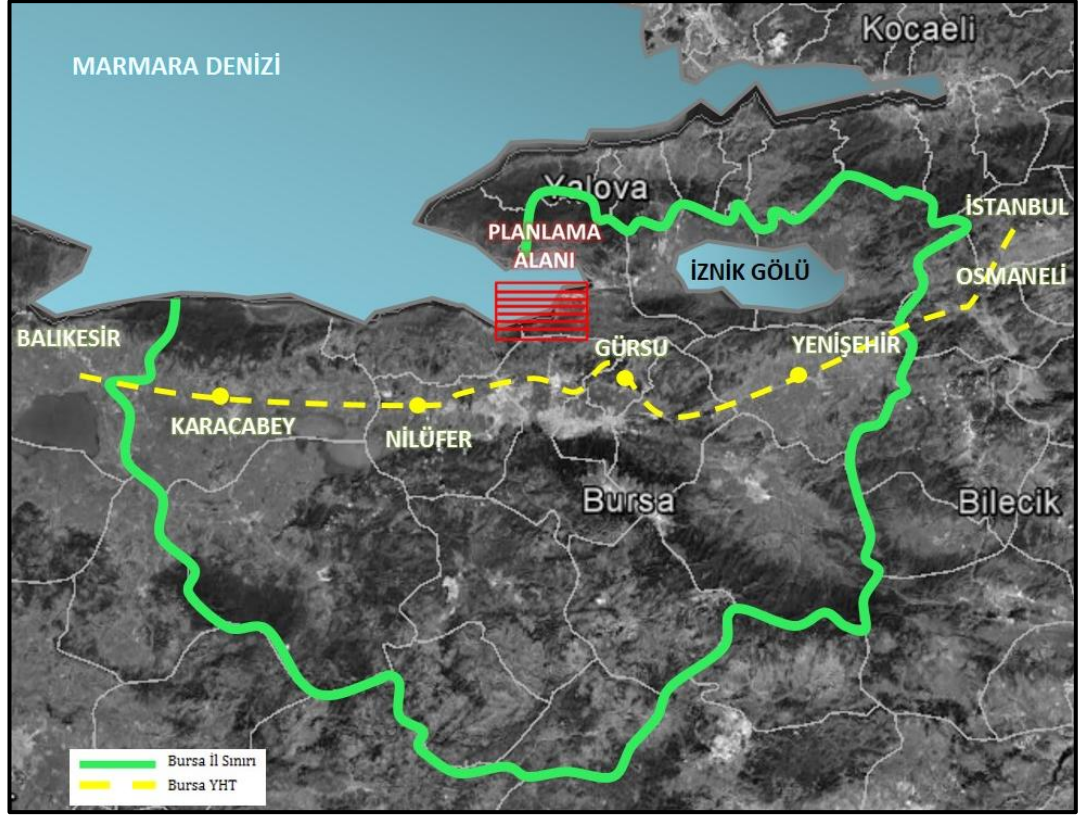
Planlama alanının bulunduğu bölgeye kuş uçuşu yaklaşık 55 km mesafede bulunan Yenişehir Havaalanı'na sırasıyla D575 bağlantı yolu, D575, Bursa çevre yolu ve D160 no'lu karayollarını (Bilecik-Bursa yolunu) takiben ulaşılabilir. Söz konusu güzergâhlar Şekil 8'de verilmiştir.

⁸ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

⁹ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Dolayısıyla bölge turizmine ilgi artacaktır. Bursa YHT Projesi'nin güzergâhı Şekil 9'da verilmiştir.

Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı



Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU

5.1. Yapı Alanları Durumu

Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 15 km ve Bursa iline ise 35 km mesafede yer almakta olan Kurşunlu Mahallesi'dir. Planlama Alanı Gemlik İlçesi'ne bağlı bir belde iken Atatürk, Cumhuriyet ve Şükrükaya Mahalleleri'nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu üç mahallenin tamamını kapsayan Kurşunlu Mahallesi'nden oluşan bir yerleşmedir.

1 ve 2 Nolu bölgeler genelinde çalışma alanında yapılaşmış parsellerin doluluk boşluk oranlarına bakıldığında; yapı alanı toplamda 1.034.134 m²'dir. Bu alanın %77,4'ünü (800.420 m²) alanı boş alanlar oluştururken %22,6'sını (233.714 m²) dolu alanlar oluşturmaktadır. Alanın genelinde orta ve iyi nitelikte konutlar olduğu tespit edilmiş olup kötü nitelikte yapı oldukça azdır. Kötü nitelikte yapıların genellikle kırsal kesimin tarımsal ihtiyaçlarına hizmet eden baraka tipi yapılar olduğu görülmüştür. Alanı içerisinde %84.49 betonarme, %12.52 yığma, %2.05 ahşap ve %0.95 prefabrik yapı bulunmaktadır.

Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak iki üç katlıdır. Kurşunlu Mahallesi çalışma alanı içerisinde yoğunluk değerlerine bakıldığında; TAKS, % 19,5 oranında 0,01-0,10 aralığında, % 20,6 oranında 0,11-0,20 aralığında, %10,1 oranında 0,20-0,25 aralığında, %30,6 oranında 0,26-0,40 aralığında ve %19,2 oranında 0,40 üzeri TAKS değerleri vardır.KAKS, % 47.5 oranında 0,01-0,50 aralığında, %38,1 oranında 0,51-1,00 aralığında, %8,3 oranında 1,01-1,50 aralığında ve %6,1 oranında 1,50 üzeri KAKS değerleri vardır.

5.4. Donatı Durumu

Çalışma Alanı içerisinde bir adet rehabilitasyon merkezi ve hemen yanında resmi kurum alanı bulunmaktadır. Resmi Kurum Alanı'nın etrafında spor salonu ve lojmanları bulunmakta olup mevcut durumda kullanılmadığı görülmektedir. Ayrıca alanda 1 adet PTT şubesi ve 1 adet sağlık ocağı yer almaktadır. Diğer yandan alanda 3 adet cami, 1 adet ilkokul bulunmaktadır.

6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU

6.1. Elektrik Hatları ve Trafoların Tespiti

Arazi Çalışmaları esnasında; eski Şükrükaya Mahallesi'nde 5, eski Cumhuriyet Mahallesi'nde 2, eski Atatürk Mahallesi'nde 2 adet olmak üzere günümüzde Kurşunlu Mahallesi olarak anılan bölgede 9 adet trafo tespit edilmiştir.

TEİAŞ'ın 28.04.2017 tarih ve 166502 sayılı kurum görüşüne göre Kurşunlu Mahallesi'nin içinde bulunduğu Bölge Müdürlüğü'nün 154 kV Bursa D.G.Ç.S.E.İ: Hattı Gemlik Trafo Merkezi'nin olduğu tespit edilmiştir.

6.2. Yol Kalitesi ve Kademelenme

Çalışma Alanında bulunan yollar; asfalt yol, parke yol, stabilize yol ve toprak yol olarak dört grupta sınıflandırılmıştır. Çalışma alanı yol kademelenmesi açısından incelendiğinde; çevre yolu yapım çalışmalarına başlanmış olsa da henüz tamamlanmağı için ulaşım sistemine entegre olamamıştır. Dolayısıyla Kurşunlu Sahil yolu halihazırda hala bölge için önemini korumaktadır. Bölgenin genel karakteri ikinci konut olarak tercih edilen villa tipi yapıların oluşturduğu site tarzı ya da müstakil olarak inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Bu yapılar servis ihtiyaçlarını direkt olarak Kurşunlu Sahil Yolu'ndan sağlamaktadır. Bölgede yol kademeleri arasında belirgin bir fark olmamasına karşın bazı bölgelerde konut kümeleri arasında sürekliliği olan ve köylere devam eden yollar ikinci derece olarak nitelendirilmiş olup, nitelik olarak bakıldığında bazı bölgelerde daralan ve kaplaması aşınmış olduğu veya toprak yol olarak devam ettiği gözlemlenmiştir. Yapılaşmış alanlarda ada içi yollar ile nitelik ve kullanım açısından çok fazla ayırt edici olmayan toplayıcı yollar mevcuttur.

6.4. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti

Çalışma alanında doğalgaz hattı ve regülatör tespit edilememiştir. Ancak 12/05/2017 tarih ve 3126 sayılı AKSA Doğalgaz Gemlik'in kurum görüşüne göre, Kurşunlu Mahallesi'ni yatırım planına almış olup mahallenin gaz arzını gerçekleştirecek iki adet bölge regülatörü konulması gerekli olduğunu belirtmiştir. Çalışma alanında bölge regülatörü konulabilecek yerler ile ilgili yapılan çalışma sonucunda belirtilen alanın batısında işaretli olan, park alanının mülkiyet sorunu olmayan Kurşunlu İmar Planı alanı kenar çizgisi sınırında bulunan ve alanın kuzeydoğusunda işaretli olan, belediye mülkiyetinde bulunan alanda trafoya uzaklığı 25 metre olacak şekilde işaretlenen yerlerin bölge regülatörleri için dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Bölge regülatörleri için 4m x 4m alana ihtiyaç duyulmaktadır.

6.5. İçme Suyu Şebekesi

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 18.04.2017 tarih ve 6234 sayılı yazısı ekinde mevcut içme suyu hatları gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan içme suyu hatlarının Θ 100, Θ 150, Θ 200, Θ 400 ve Θ 600 olmak üzere 5 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Θ) belirlenmiştir.

Alandaki ana hatların kıyı boyunca doğu-batı doğrultusunda devam ettiği ve boru çapının genel olarak Θ 400 çapında olduğu, Atatürk Mahallesi'nin batısından itibaren Mudanya yönüne doğru boru çapının artarak Θ 600 çapına ulaştığı tespit ve alanda kıyıda iç kesimlere doğru olan yapılaşmış alanda boruların ise Θ 100 çapında olduğu tespit edilmiştir.

6.6. Yağmur Suyu Şebekesi

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 18.04.2017 tarih ve 6234 sayılı yazısı ekinde mevcut yağmursuyu hatları gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan yağmursuyu hatlarının Θ 300, Θ 400, Θ 500 ve Θ 800 olmak üzere 4 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Θ) belirlenmiştir.

Alanın batısında Atatürk Mahallesi'nde yağmursuyu şebekesinin genellikle kuzey-güney doğrultusunda Θ 800 çaplı borulardan oluştuğu, alanın Cumhuriyet Mahallesi kısmında da şebekenin kuzey-güney doğrultusunda ve genellikle Θ 800, Θ 300 çaplı borulardan oluştuğu ve alanın doğusunda ise kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda Θ 800 çaplı borulardan oluştuğu tespit edilmiştir.

6.7. Kanalizasyon Şebekesi

Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 18.04.2017 tarih ve 6234 sayılı yazısı ekinde mevcut içme suyu hatları gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen hatlar incelenmiş ve yapılan incelemeler neticesinde;

Alan içerisinde yer alan kanalizasyon hatlarının Θ 300 ve Θ 400 olmak üzere 2 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Θ) belirlenmiştir.

Alanın batısında Atatürk Mahallesi'nde kanalizasyon şebekesinin kuzey-güney ve doğu batı olmak üzere iki doğrultuda ve Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu, alanın Cumhuriyet Mahallesi kısmında şebekenin kuzey-güney doğrultusunda ve genellikle Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu ve alanın doğusunda ise kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda Ø 300 çaplı borulardan oluştuğu tespit edilmiştir.

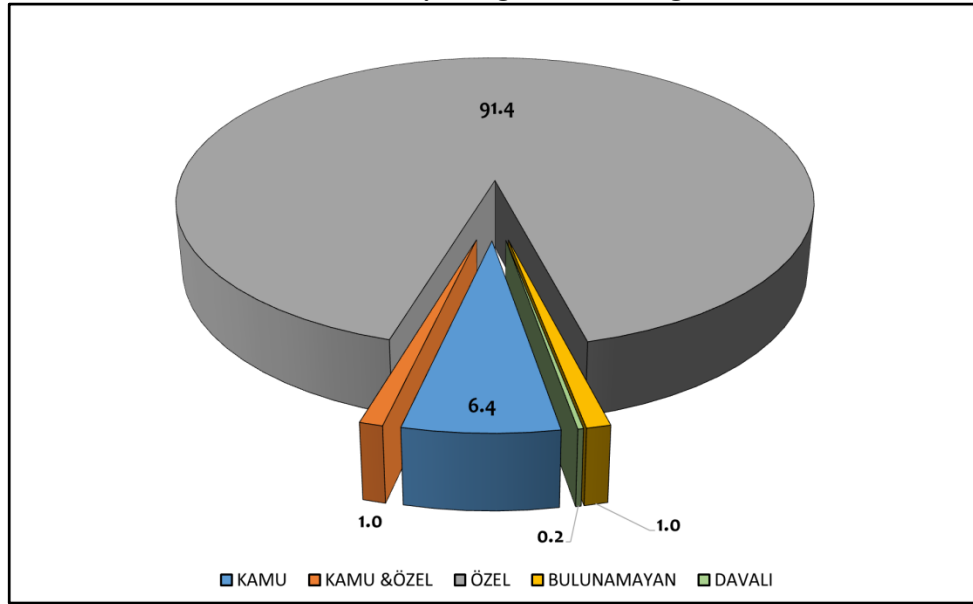
7. MÜLKİYET DURUMU

7.1. Mülkiyet Bilgileri

Çalışma alanında(1 ve 2 Nolu Bölgelerde) 3097 adet parselin bulunduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen söz konusu parsellerin %99'unun (3059 adet) mülkiyet bilgileri elde edilebilmiştir.

Çalışma alanında(1 ve 2 Nolu Bölgelerde) mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde; alanda %1,07 (33 adet) oranında belediye mülkiyetinde parseller, %0,13 (4 adet) oranında belediye ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde parseller, %0,03 (1 adet) oranında belediye ve TEDAŞ mülkiyetinde parsel, %0,06 (2 adet) oranında BUSKİ mülkiyetinde parseller, %0,03 (1 adet) oranında DSİ mülkiyetinde parsel, %1,55 (48 adet) oranında Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetinde parseller, %3,16 (98 adet) oranında Maliye Hazinesi mülkiyetinde parseller, %0,03 (1 adet) oranında PTT mülkiyetinde parsel, %0,29 (9 adet) oranında TEDAŞ mülkiyetinde parseller, %0,03 (1 adet) oranında tüzel ve belediye mülkiyetinde parsel, 0,29 (9 adet) oranında şahıs ve belediye mülkiyetinde parseller, %0,42 (13 adet) oranında şahıs ve maliye hazinesi mülkiyetinde parseller, %0,23 (7 adet) oranında şahıs ve Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetinde parseller, %0,13 (4 adet) oranında dernek ve vakıflar mülkiyetinde parseller, %1,61 (50 adet) oranında tüzel kişiliklerin mülkiyetinde parseller, %0,03 (1 adet) Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde parsel, %89,47 (2771 adet) oranında şahıs mülkiyetinde parseller ve %0,19 (6 adet) oranında şahıs ve tüzel kişilik mülkiyetinde parseller bulunmaktadır (Grafik 8). Sonuç olarak genel duruma baktığımızda kamu mülkiyetinde %6,4 (197 adet) oranında parsel, kamu ve özel mülkiyette %1 (30 adet) oranında parsel, özel mülkiyete ait ise %91,4 (2832 adet) oranında parsel bulunmaktadır. Mülkiyet verisine Gemlik Belediyesi imkanları çerçevesinde mülkiyet bilgisine ulaşılamayan ise %1 (31 adet) oranında parsel ve davalı olduğu için mülkiyete bilgisine ulaşılamayan ise %0,2 (7 adet) parsel bulunmaktadır.

Grafik 1.Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2017)

7.2. Mülkiyet Büyüklükleri

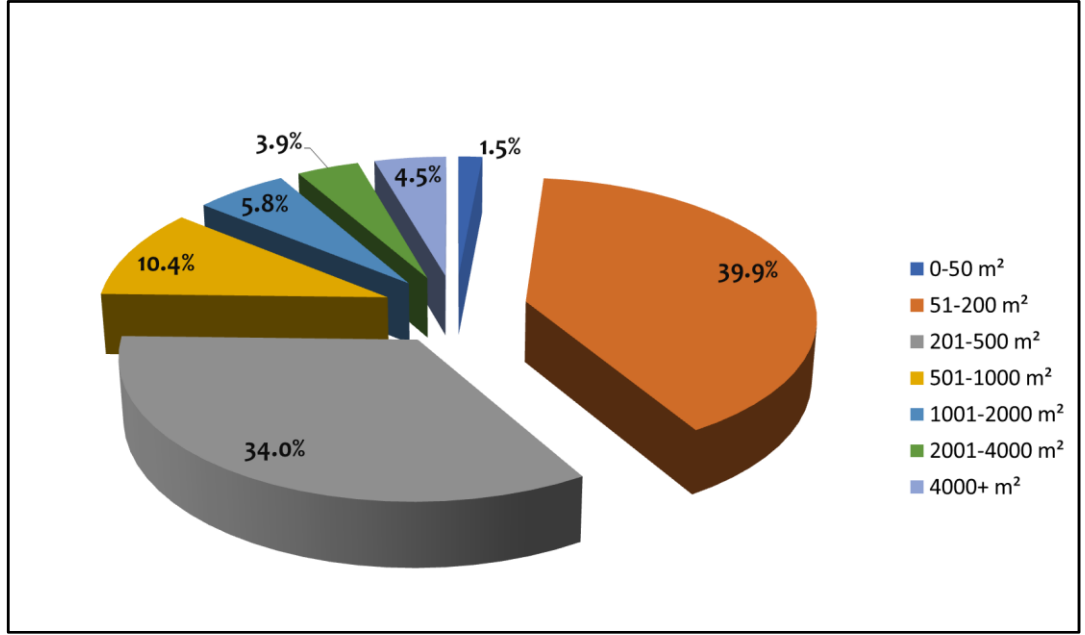
Kurşunlu Mahallesi çalışma alanındaki parseller büyüklüklerine göre incelenmek üzere alansal büyüklüklerine göre bir sınıflandırma yapılmıştır. Yapılan bu sınıflandırma;

- 0 – 50 m² büyüklüğündeki parseller,
- 51 – 200 m² büyüklüğündeki parseller,
- 201 – 500 m² büyüklüğündeki parseller,
- 501 – 1000 m² büyüklüğündeki parseller,
- 1001 – 2000 m² büyüklüğündeki parseller,
- 2001 – 4000 m² büyüklüğündeki parseller,
- 4000 m² üzerinde büyüklüğü olan parseller olacak şekilde değerlendirilmiştir.

Alandaki parsellerin büyüklükleri, yapılan sınıflandırmaya göre incelendiğinde; alanda %1,5 (36 adet) oranında 0-50 m² aralığında parsellerin, %39,9 (994 adet) oranında 51-200 m² aralığında parsellerin, %34 (848 adet) oranında 201-500 m² aralığındaki parsellerin, %10,4 (259 adet) oranında 501-1000 m² aralığındaki parseller, %5,8 (144 adet) oranında 1001-2000 m² aralığında parsellerin, %3,9 (98 adet) oranında 2001-4000 m² aralığında parsellerin ve %4,5 (112 adet) oranında da 4001 m² ve üzeri büyüklüğünde parsellerin yer aldığını tespit edilmiştir (Grafik 2).

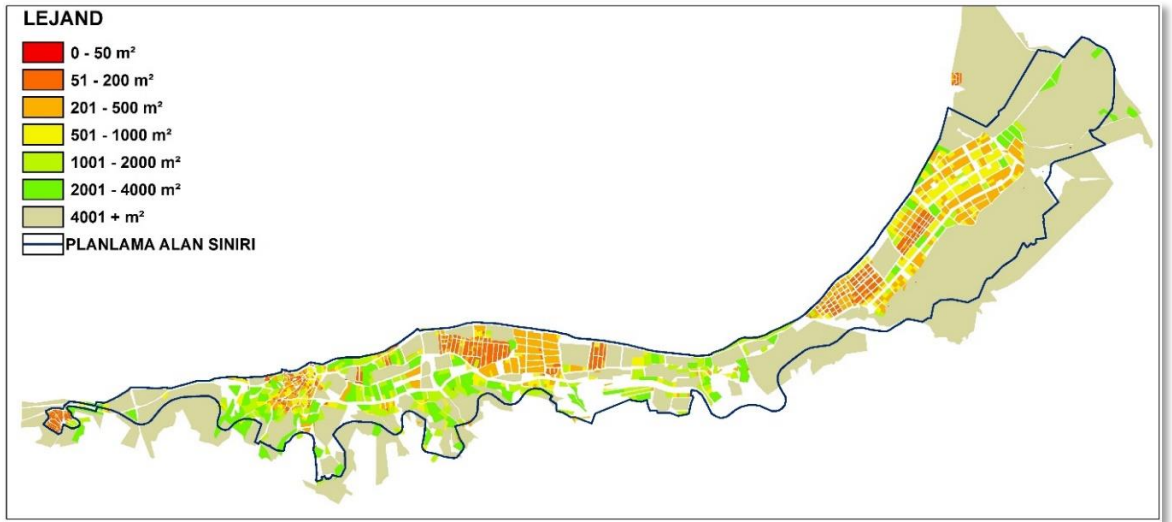
Mülkiyet büyüklüklerinin mekânsal dağılımı belirlenerek 4000 m² üzerindeki parsellerin genel olarak alanın doğusunda ve güneyinde olduğu tespit edilmiştir (Şekil 10).

Grafik 2.Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı



Kaynak:Arazi ve Ofis Çalışmaları(2017)

Şekil 10. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri



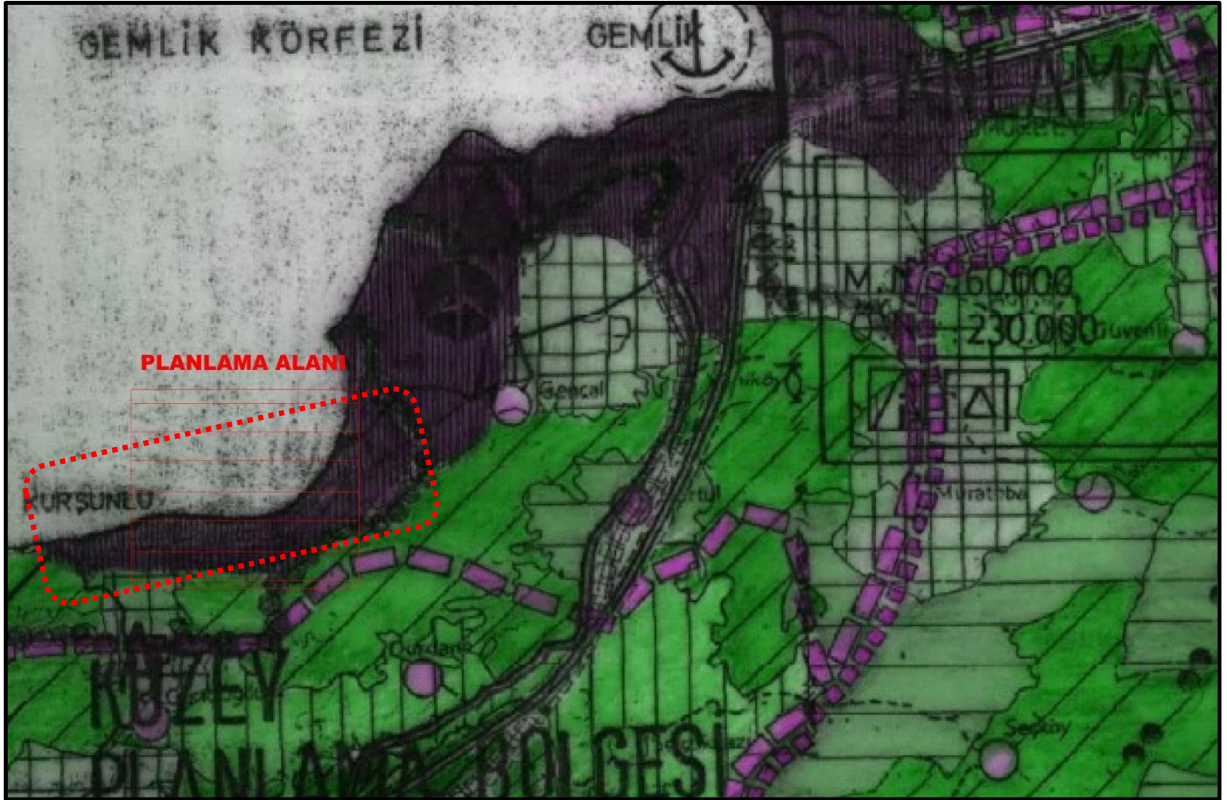
Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

8.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmakla birlikte, “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak gösterilmiştir. Şekil 11’de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 11- 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



8.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur’u ile onaylanan “Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı” içerisinde bulunmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolu Projesi BKAP’ta belirlenen alt bölgelerden Kumsaz-Kurşunlu alt bölgesinde yer almaktadır. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı çalışması kapsamında alt bölgede yer alan öncelikli kullanımlar; “Yat Limanı, Yolcu Terminali ve Vapur İskelesi, Turizm ve Rekreatif Amaçlı Kıyı Düzenlemeleri, Su Sporları Faaliyetleri ve Tesisleri”dir. Şekil 12’de 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir. Kıyı ardındaki bölgenin de söz konusu planının kararlarından etkileneceği düşünülmektedir.

PLANLAMA ALANI

3 KUMSAZ-KURŞUNLU

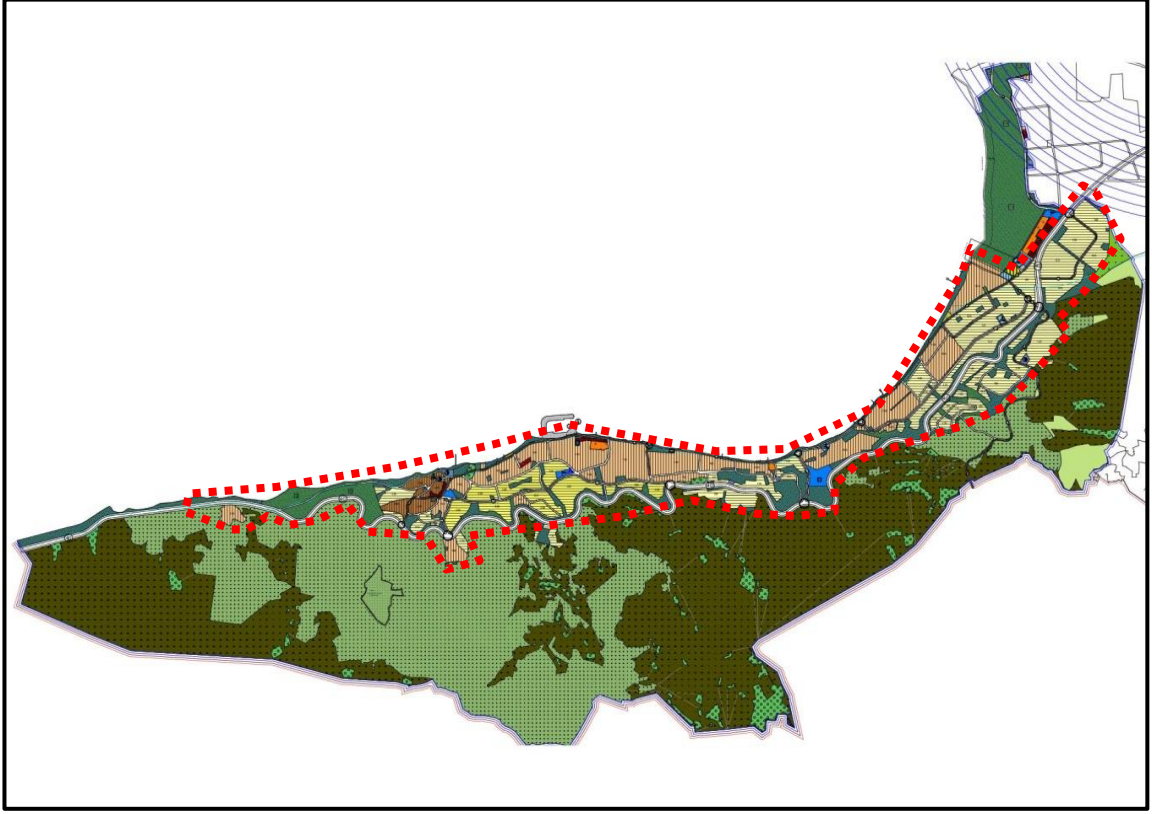
Mevcut ve Planlı Tesisler	Öncelikli Tesisler
B	Y
Y	S

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı “ Az Yoğunlukta Meskun Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Turizm ve İkinci Konut Alanları, Ticaret Alanları, Yenilenecek Konut Alanları, Park Alanları, Rekreasyon Alanları ve Donatı Alanları” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 13’de verilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Kurşunlu Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; "Orta yoğunlukta Meskun Konut Alanları-

250 kişi/ha., Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanları-150 kişi/ha., Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı-120 ya da 200 kişi/ha., Tali İş Merkezi, Pazar Alanı, Günübirlik Turizm Alanı, Turizm Tesis Alanı, Askeri Alan, Park Alanı, Rekreatyon Alanı ve Donatı Alanları” olarak planlanmıştır. Söz konusu plan şekil 14’te verilmiştir.

řekil 14-Kurřunlu Belediyesi 1/5000 Öłçekli Nazım İmar Planı



8.5. 1/1000 Öłçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına günümüze kadar yapılmış olan tüm planlar incelenmiştir. Tarihsel süreçte alana ilişkin yapılmış olan aşağıda aktarılmıştır.

1977 yılında onaylanan şükrükaya Çiftliği İmar Planı;

Planlama alanının ortalarına doğru, doğusunda kalan ve mevcut yapılaşma açısından alanın geneline göre daha küçük yapı adalarını içeren şükrükaya Çiftliği olarak tanımlanan bölgede ilk plan çalışmasının yapıldığı, bu alanda inşaat ruhsatı almış olan binaların resmi belgelerinden tespit edilmiştir Söz konusu plan şükrükaya Çiftliği İmar Planı olarak tanımlanmaktadır. şükrükaya Çiftliği İmar Planı Bayındırlık ve İşkan Bakanlığı tarafından 14.06.1977 tarihinde onaylanmıştır. Ancak söz konusu planın paftaları arşivde bulunamamıştır.

1987 yılında onaylanan Şükrükaya Çiftliği Revizyon İmar Planı;

Planlama alanın ortalarına doğru, doğusunda kalan ve mevcut yapılaşma açısından alanın geneline göre daha küçük yapı adalarını içeren Şükrükaya Çiftliği olarak alanda 1977 onaylı plandan sonra 1987 yılında revizyon imar planının yapıldığı yine bu alanda inşaat ruhsatı almış olan binaların resmi belgelerinden tespit edilmiştir. Ancak yapılan arşiv çalışmalarında plan paftalarına ulaşılamamıştır.

1987 yılında 1486 parselle ilişkin onaylanan Mevzii İmar Planı;

Planlama alanının güney batısında yer alan ve köyiçi yerleşiminin güneyinde kalan alanda yer alan 1486 parselle ilişkin hazırlanan plan İl İdare Kurulu tarafından 30.07.1987 tarihinde onaylanmıştır

1989 yılında 1885-2237 parsellere ilişkin onaylanan Mevzii İmar Planı;

Planlama alanının güney batısında yer alan ve köyiçi yerleşiminin içinde kalan alanda yer alan 1885-2237 parsellere ilişkin hazırlanan plan İl İdare Kurulu tarafından 12.01.1989 tarihinde onaylanmıştır.

1991 yılında onaylanan Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Çiftliğine ilişkin onaylanan Uygulama İmar Planı;

Planlama alanının bir bölümünü kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Revizyon İmar Planı İl İdare Kurulu tarafından 06.06.1991 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Temin edilen plan paftalarında planın 1 paftası(OJ-IV) bulunamamıştır.

1995 yılında onaylanan Gemlik-Kurşunlu Revizyon İmar Planı;

Planlama alanı bir bölümünü kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Revizyon İmar Planı Kurşunlu Belediye Meclisi'nin 19.10.1995 tarih ve 1995/04 sayılı kararı onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Plan paftalarının tamamı bulunabilmiştir.

1996 yılında onaylanan Gemlik-Kurşunlu Revizyon İmar Planı;

Planlama alanının bir bölümünü kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Revizyon İmar Planı Kurşunlu Belediye Meclisi'nin 01.10.1996 tarih ve 1996/05 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Plan paftalarının 3 adedi(2G-III, OJ-IV, pafta anahtarı bulunamayan pafta) arşiv çalışmalarında bulunamamıştır.

1996 yılında onaylanan Eski Köyiçi İmar Planı;

Planlama alanının köyiçi bölümünü kapsayan imar planı ilk olarak 1996 yılında onaylanmıştır. Köyiçine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kurşunlu Belediye Meclisi'nin 01.10.1996 tarih ve 1996/05 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Köyiçini kapsayan

plan ve köyiçinin doğusundaki alanı kapsayan 1996 yılı onaylı plan Kurşunlu Belediye Meclisi'nin aynı meclis kararıyla onaylanmıştır.

2001 yılında onaylanan Bursa İli-Kurşunlu Belediyesi Uygulama İmar Planı;

Planlama alanının köyiçi ve köyiçinin doğusunda kalan alanları kapsayan plan Kurşunlu Belediye Meclisi'nin 08.06.2001 tarih ve 06 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Köyiçi alanı ve alanın doğusundaki alanı ilk defa birlikte kapsayan plan bu plandır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Ancak plana ilişkin 2 adet pafta(H22A11D3C-H22A11C4D)arşiv çalışmalarında bulunamamıştır..

2008 yılında onaylanan Kurşunlu Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı;

Planlama alanı genel olarak içeren Kurşunlu Belediyesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2008 tarih ve 176 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

H22A12C1A Pafta 2642 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

H22A12C1A Pafta 2642 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 14.09.2008 tarih ve 18 sayılı kararı ile onaylanırken; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2008. tarih ve 799 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Güncel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;

Planlama alanına ilişkin en güncel 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı 2008 onaylı imar planı ve daha sonradan yapılan plan değişiklikleri ve ilave planların yapılması ile elde edilmiştir.

9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI

9.1. Nüfus

9.1.1. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında revizyon uygulama imar planının hedef yılı olan 2040 yılına kadar nüfus projeksiyonları yapılmıştır. 1985 yılından 5'er yıllık periyodlarla 2015 yılına kadar nüfus büyüklükleri 4 ayrı nüfus projeksiyon yöntemi kullanılarak değerlendirilmiş ve bu çerçevede farklı büyüklüklerin ortalamaları kullanılarak 2040 yılına ait projeksiyon nüfus tespit edilmiştir. Hesaplarda kullanılan nüfus projeksiyon yöntemleri;

Üssel Yöntem

En Küçük Kareler Yöntemi

Bileşik Faiz Yöntemi

Tablo 1. Nüfus Projeksiyonu

YILLAR	x	Nüfus(P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x		r (Log)
1985	-3	883	9	-2649	2.9460	-8.8379		
1990	-2	3475	4	-6950	3.5410	-7.0819		0.3152
1995	-1	3001	1	-3001	3.4773	-3.4773		-0.0289
2000	0	2591	0	0	3.4135	0.0000		-0.0290
2005	1	1934	1	1934	3.2865	3.2865		-0.0568
2010	2	1443	4	2886	3.1593	6.3185		-0.0569
2015	3	1221	9	3663	3.0867	9.2601		-0.0329
Toplam	0	14548	28	-4117	22.9101	-0.5319		0.0185

Tablo 2. Nüfus Projeksiyonu

		En Küçük Kareler		Bileşik	Üssel Artış			
Yıllar	x	Doğrusal	Logaritmik	Faiz	(1)	(2)	(3)	(4)
2020	4	1490	1574	1338	1339	1771	1409	1339
2025	5	1343	1506	1466	1469	2569	1625	1468
2030	6	1196	1442	1607	1611	3727	1875	1610
2035	7	1049	1380	1761	1767	5407	2163	1766
2040	8	902	1321	1929	1937	7844	2495	1937

Tablo 3. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri

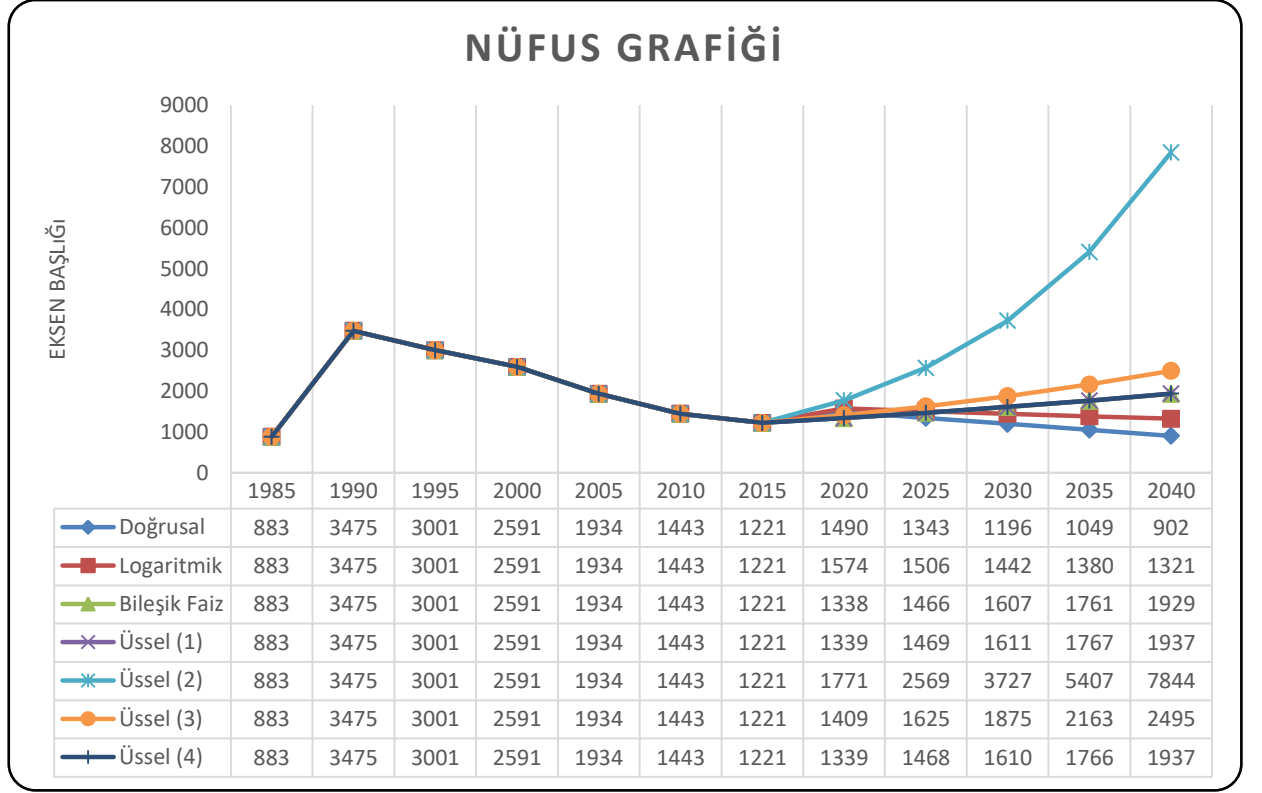
GRAFİK BİLGİLERİ							
Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1985	883	883	883	883	883	883	883
1990	3475	3475	3475	3475	3475	3475	3475
1995	3001	3001	3001	3001	3001	3001	3001
2000	2591	2591	2591	2591	2591	2591	2591
2005	1934	1934	1934	1934	1934	1934	1934
2010	1443	1443	1443	1443	1443	1443	1443
2015	1221	1221	1221	1221	1221	1221	1221
2020	1490	1574	1338	1339	1771	1409	1339
2025	1343	1506	1466	1469	2569	1625	1468
2030	1196	1442	1607	1611	3727	1875	1610
2035	1049	1380	1761	1767	5407	2163	1766
2040	902	1321	1929	1937	7844	2495	1937

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu Mahallesi planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hedef yılı olan 2040 yılına kadar nüfus projeksiyonu yapılmıştır. Çalışma alanı için nüfus yalnızca artış hızına bağlı kestirimler bağlamında düşünüldüğünde nüfus artış hızı azalarak arttığından bileşik faiz yöntemi sonuçları kabulü uygun görülmüştür. Ancak çalışma alanıyla ilgili olarak yapılan Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi ile birlikte Kurşunlu Mahallesi'nin kent merkezine yakın olması ve kentin trafik, ses ve hava kirliliği gibi sorunlarından uzak olması bu kıyı kentini bir çekim noktası haline getireceği ve yine aynı şekilde sahil yolu projesiyle planlama alanına yapılacak yatırımların artacağı öngörüldüğünden, nüfus, artış hızına bağlı kestirimlerden daha fazla artacağı düşünüldüğünden projeksiyon yöntemlerinin ortalaması olan kentsel nüfus kabul edilmiştir. Kabul edilen bu nüfus büyüklüğü 2623 kişidir.

Kurşunlu Mahallesi planlama alanı, Bursa'da deniz turizminin gerçekleştiği bir bölge olduğundan nüfus verileri yaz ve kış mevsimlerinde değişiklik göstermektedir. Kış aylarında 1300 kişi civarı olan Kurşunlu mevcut nüfusu yaz aylarında yaklaşık olarak 5-6 katına kadar çıkmaktadır.

Grafik 3. Kentsel Nüfus Projeksiyonu



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

9.2. Eşik Sentezi

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek atanması gereken işlev, yapılaşma koşulu gibi alınacak plan kararlarıyla ilişkili durumların belirlenmesinde ya da yapılaşacak alanlar bağlamında eşik teşkil edecek alanlar belirlenmesinde önemli rol oynayacak bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır.

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler:

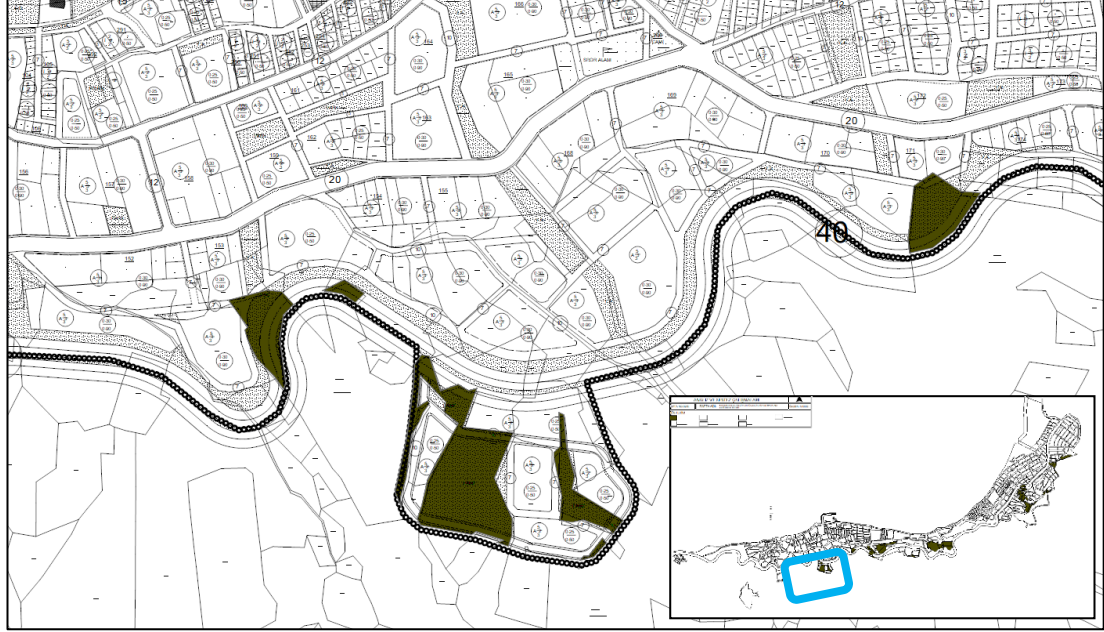
- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen eğim verileri doğrultusunda %30 ve üzeri olan eğime sahip alanlar,
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden istenen 07.06.2017 tarih ve 178559 sayılı yazısının ekinde referansla belirlenen Mudanya-Kurşunlu Ayr. İl Yolu kapsamında kamulaştırma koridoru,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nde istenen 439161 sayı ve 23.06.2017 tarihli yazısının ekinde referansla kuru ve akan nitelikte dereler ve dere yatakları,
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 21.04.2017 tarih ve 16393 sayılı yazısının ekinde referansla enerji nakil hattı, yeraltı kablo hattı ve trafo binaları,
- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.06.2017 tarih ve 1308166 sayılı yazısının ekinde referansla orman niteliğindeki alanlar,
- Gemlik Belediyesi'nin arşivinden elde edilen jeolojik yapı verileri kapsamında; Önemli Alanlar 1.1-Sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alanlar, Önemli Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önemli Alanlar 5.1-Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve
- Kurşunlu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan sınırı

olarak tespit edilmiştir.

9.2.1. 06.06.1991 Onay Tarihli Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Çiftliği'ne İlişkin Uygulama İmar Planı ve Kurşunlu 13.03.2008 Tarih Ve 176 Sayılı Kararı İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Planlarının Değerlendirilmesi

Yürürlükteki İmar Planı İle Orman Alanlarının Karşılaştırılarak İrdelenmesi

Şekil 15. Yapı Adaları, Yol, Yeşil Alan ve Park Alanlarıyla Çakışan Orman Alanları



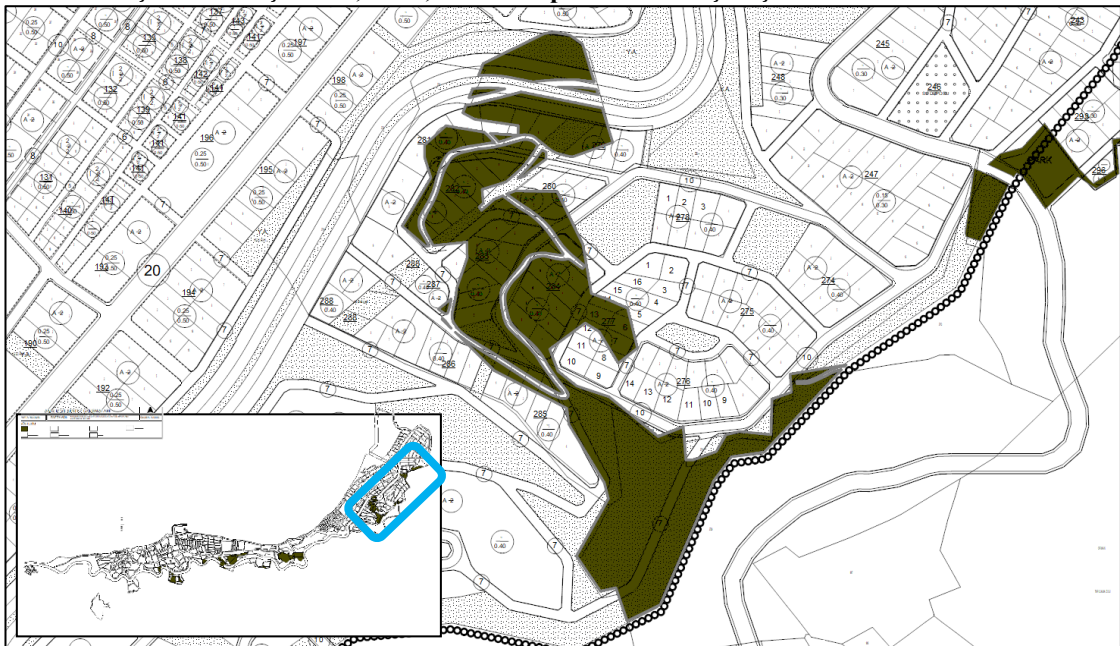
Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 16. Yeşil Alan, Yol ve Yapı Adalarıyla Çakışan Orman Alanları



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 18. Yeşil Alan, Park, Yol ve Yapı Adaları ile Çakışan Orman Alanları



42

niteliğine sahip alanlarla çakışan bu alanlar yapılacak plan revizyonunda ilgili kanun, yönetmelik ve var ise mahkeme kararlarına göre yeniden düzenlenecektir.

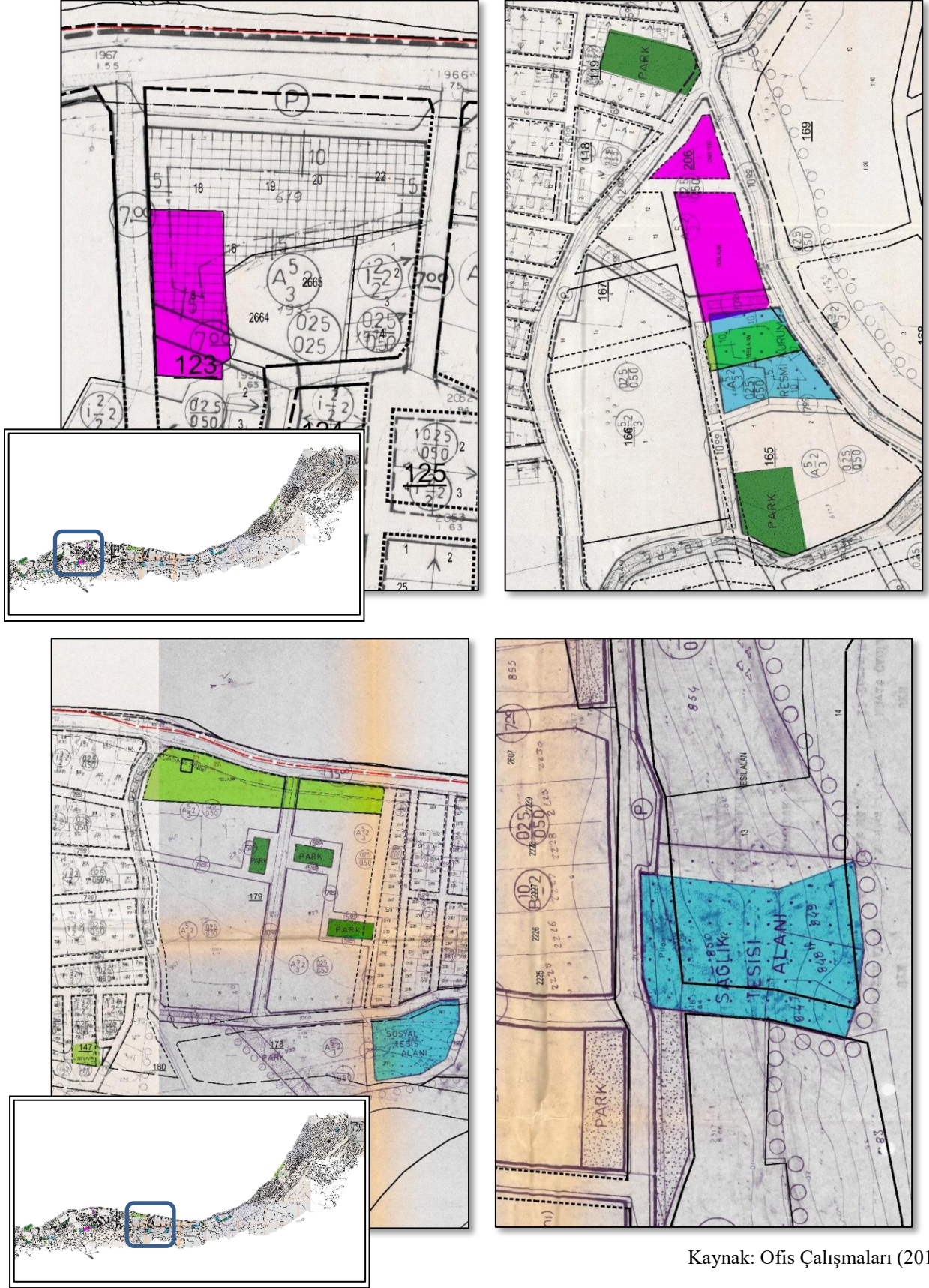
Yürürlükteki İmar Planı İle 1991 Şükrükaya Çiftliğine Dair İmar Planında Farklılaşan Donatı Alanları

Şekil 19. 1991 ve 2008 Yılları Planlarındaki Donatıların Karşılaştırılması



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 20. 1991 ve 2008 Yılları Planlarındaki Donatıların Karşılaştırılması



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 21. 1991 ve 2008 Yılları Planlarındaki Donatıların Karşılaştırılması



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Yürürlükteki imar planı İle 1991 Şükrükaya Çiftliğine Dair İmar Planı kentsel donatılar bağlamında karşılaştırılarak incelenmiştir. Yapılan bu çalışmanın sonucunda donatılar 4 ayrı kategoride nasıl değiştiği irdelenip eklenen donatılar ve alansal olarak azalan donatılar tespit edilmiştir. İncelenen çalışma alanı;

-  -1991 yılı onaylı Şükrükaya Çiftliğine dair imar planında bulunup güncel planda bulunmayan kentsel açık yeşil alanlar,
-  -1991 yılı onaylı Şükrükaya Çiftliğine dair imar planında bulunup güncel planda bulunmayan kentsel donatılar alanlar,
-  -Güncel Kurşunlu Revizyon İmar Planı'nda bulunup 1991 yılı onaylı planda bulunmayan kentsel açık yeşil alanlar ve
-  -Güncel Kurşunlu Revizyon İmar Planı'nda bulunup 1991 yılı onaylı planda bulunmayan donatılar olmak üzere 4 kategoride değerlendirilmiştir.

Donatılarda meydana gelen alansal olarak değişimlerle konut alanlarının da nasıl farklılaştığı kapasite nüfus nasıl değiştiği ve bu nüfusun gereksinimlerini karşılayabilecek donatıların yeterli olup olmadığı konuları açısından 1991 yılı Şükrükaya Çiftliği'nde dair imar planı sınırları çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Yapılan plan karşılaştırması sonucunda;

- Kentsel açık yeşil alan 1296 m² artmış,
- Sağlık tesisi alanı 3615 m² azalmış,
- Spor alanları 2565 m² azalmış,
- Resmi kurum alanı 7195 m² azalmış,
- Dini tesis alanları 1957 m² artmış,
- Eğitim alanları 3737 m² azalmış,
- Sosyal tesis alanları 3319 m² azalmış,
- Pazar yeri alanı ise 2312 m² artmıştır.

Kentsel donatı alanlarının 14.866 m² eksildiği tespit edilirken konut alanlarındaki değişimin, donatılarda gözlemlenenin aksine 21.247 m² arttığı tespit edilmiştir. Sonuç olarak 1991 yılı onaylı Şükrükaya Çiftliği'ne dair imar planından 2008'de onaylanan revizyon imar planına geçişte yapılaşmaya açılan alanlar haricinde gerçekleşen konut artışı 21.247 m² ve kentsel donatılardaki azalma alansal olarak 14.866 m²'dir. 2008 Kurşunlu Revizyon İmar Planı'nda yapılaşmaya açılan alanların da 515,668 m² konut alanı olduğu ve bu alanlar haricinde, kentsel donatı olarak sadece 5479 m² belediye hizmet alanlarının ve 256 m² dini tesis alanının ilave edildiği değerlendirildiğinde, kentsel donatılar bağlamında mevcut plandaki donatıların sürdürülebilir bir plan hazırlama kapsamında yeterli olamayacağı,

Kurşunlu Mahallesi planlama alanında yeni donatılara gereksinim duyulacağı öngörülmektedir.

9.3. Gelişme Potansiyelleri

9.3.1. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi

Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nin “mevcut kıyı potansiyellerini değerlendirip, kentlinin kıyı alanlarında sosyal etkileşim açısından ve rekreasyonel açıdan optimum düzeyde yararlanabilmesini sağlayan bir çekim alanı haline getirmek” vizyonu ile planlama süreci şekillenen Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi, Kurşunlu Mahallesi'nin gelişmesi üzerinde ve kentsel kimliği bağlamında yeniden şekillenmesi adına oldukça önemli bir projedir.

115 km olan Bursa kıyı bandındaki sahil kentlerinin hem birbiriyle bağlantısını sağlamak hem de bu kıyının 4 km'lik kısmını oluşturan Kurşunlu kıyı sahil yolunun yeşil alanlarla, kentlilerle, plaj ve spor alanlarıyla entegre olmasını sağlayacak olması bu alanı Bursa için bir çekim noktası haline getirecektir.

Şekil 22. Bursa Kıyı Alanları



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu Sahil Yolu Projesi ile; planlama alanında kıyı boyunca ulaşım aksları ile yeşil alanların bir bütünlük arz edeceği süreklilik hedeflenmiş olup, Gemlik girişinden başlayan yaya yolunun mevcut sahil yolu ile birleştirilerek kıyı boyunca gezinti yolları, yeşil alanlar, açık spor alanları, oyun alanları, oturma grupları, kafe-restoran, denize girme alanları gibi fonksiyon alanları üretilerek “kıyıların toplum yararına kullanımları”nı aktif hale getirmek hedeflenmektedir.

Şekil 23. Kurşunlu Mevcut Kıyı Kullanımları

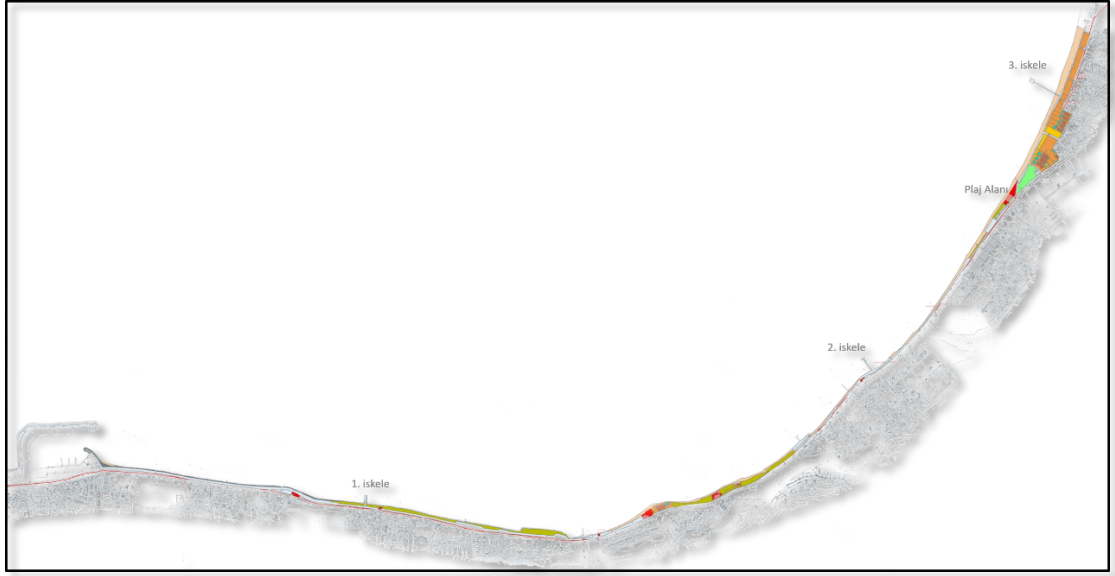


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Alan içerisinde 3 adet iskele bulunmakta olup bu iskeleler; seyir, güneşlenme ve balık tutma amaçlı kullanılan iskelelerdir. Kurşunlu Balıkçı Barınağından başlayıp 1. iskeleye kadarki bölgede mevcutta bulunan dolgu alanı anroşmanlarla bitmektedir. Bu alandaki dolgu alanı yayalar tarafından aktif olarak kullanılan alandır. Fakat oturma-dinlenme alanı açısından yetersizdir. Çamlık bölgesi alanın en yüksek bölgesidir. Sahil yolu boyunca yer yer çay bahçeleri ve büfeler bulunmaktadır. Barınağın bitişiğinde ve sahil yolunun bitiminde plaj alanları bulunmaktadır. Çamlık bölgesinden 2. iskeleye kadar olan bölümde deniz tarafında bulunan duvarlar ve merdivenler tahrip olmuş durumdadır.

Kurşunlu Mahallesinde nüfus, hem sanayi bölgesine ve il merkezine yakınlık hem de yazlık bölge olmasından kaynaklı oldukça fazladır. Yaz aylarında yörede yaklaşık 20.000-25.000 arasında yazlık nüfus ve 5.000 kadar bağımsız konut bulunmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolu geri sahası yoğun olarak ikincil konut kullanımının yer aldığı bir bölgedir. Kurşunlu sahil yolu boyunca kesintisiz olarak bisiklet ile gezinilebilecek ve yürüyüş yapılabilecek alanlar hemen hemen hiç yoktur.

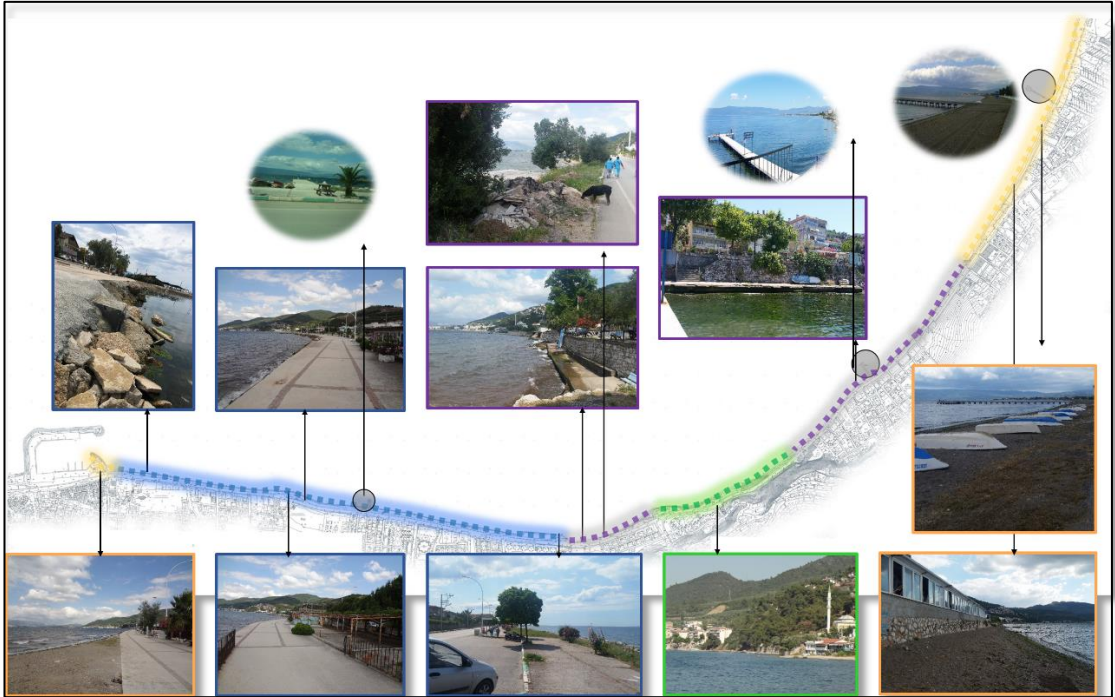
Şekil 24. Kurşunlu İskeleler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu Sahil Yolu kumsalla başlayıp, anroşmanlı bir kıyı yapısı ile devam etmektedir. Mevcut dolgu alanının ve kentsel açık alanın büyük bir bölümü ve iskelenin bulunmaktadır. Kıyıda anroşmanlarla sonlanan bir yapı bulunmaktadır. Kıyıda duvarlarla sonlanan bir yapı bulunmaktadır. Yolun hemen kenarında kıyıda duvarlarla sonlanan bir yapı bulunmakta olup, denize inmek amacıyla yer yer merdivenler bulunmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolunun kuzey kesiminde büyük bir kumsal alanı bulunmaktadır.

Şekil 25. Kurşunlu Kıyı Tipolojisi

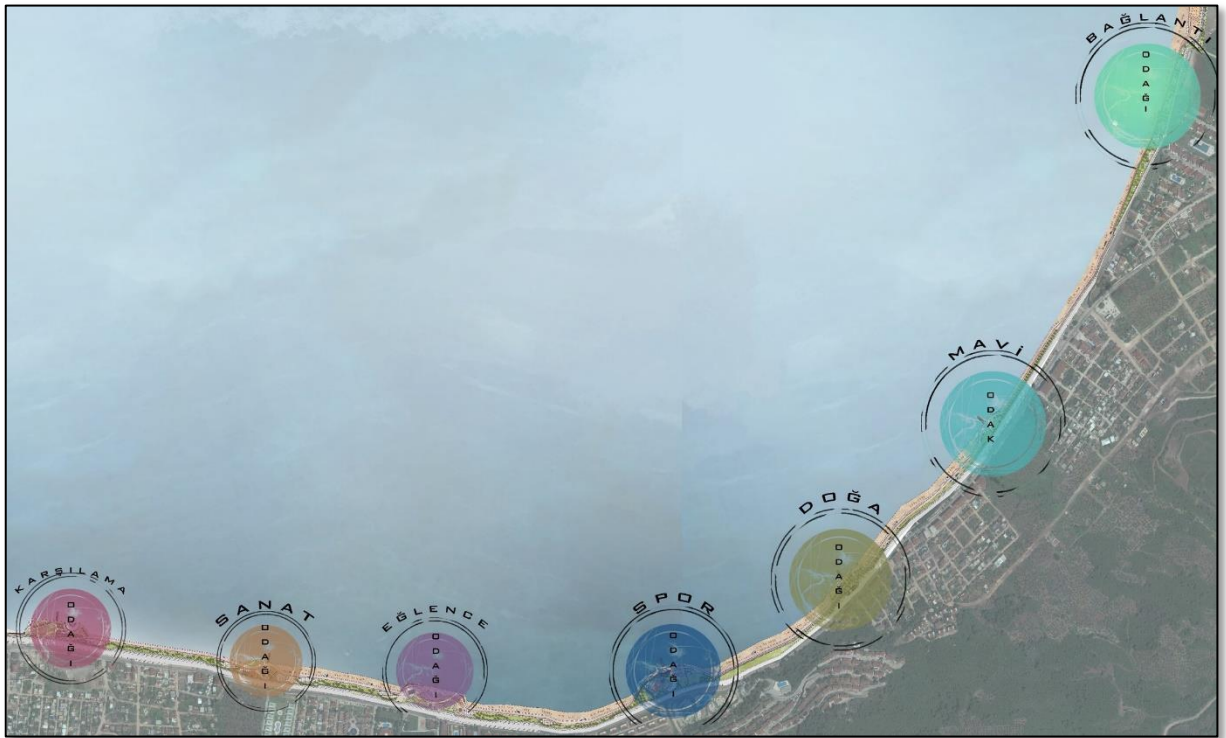


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kavramsal Yaklaşım

Kentsel tasarım projesi kapsamında kentin var olan potansiyellerinin kullanılması ve ön plana çıkartılması temel tasarım yaklaşımı olarak belirlenmişken, bozulan kıyının yeniden canlandırılması, kıyıya yönelik yeşil alanların olanaklarından yararlanabilen, bugünün ve yarının mevcutta bölgede koparılan kıyı-insan ilişkilerini önemseyecek yaşamsal kıyı parkı olarak insan-kıyı buluşmasının yeniden sağlanması olarak belirlenmiştir. Alanı bütüncül olarak ele almak ve bölgeye kimlik kazandırmak tasarımın ana hedeflerini oluşturmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolu, kentlinin sosyal etkileşim ve rekreasyonel açıdan kullanacağı bir çekim alanıdır.

Şekil 26. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Kapsamında Kurgulanan Odak Noktaları



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Tasarım İlkeleri

❖ Kent Bütünü ve Çevre İle İlişkiler

Alan içerisinde mevcut kent dokusu odakları belirlemede öncelikli olmuştur. Tahtalı çarşının bulunduğu ticaret alanı ve çamlığın bulunduğu ağaçlık alanların potansiyelleri göz önüne alınmış tasarlanan odaklarla alan içi fonksiyonlarla ilişkilendirilmesinin sağlanması amaçlanmıştır.

❖ Çok Odaklı-Kamusal Yaklaşım

Kıyı bandı boyunca, mevcut kent dokusu içerisinde farklı kullanımlara olanak sağlayacak potansiyel odak noktaları bulunmaktadır. Proje kapsamında bu potansiyel alanlara

yeni işlevler kazandırarak kıyı bandı boyunca farklı nitelikte odak noktaları öngörülmüş ve «kıyı bandının işlevsel sürekliliğinin sağlanması» hedeflenmiştir.

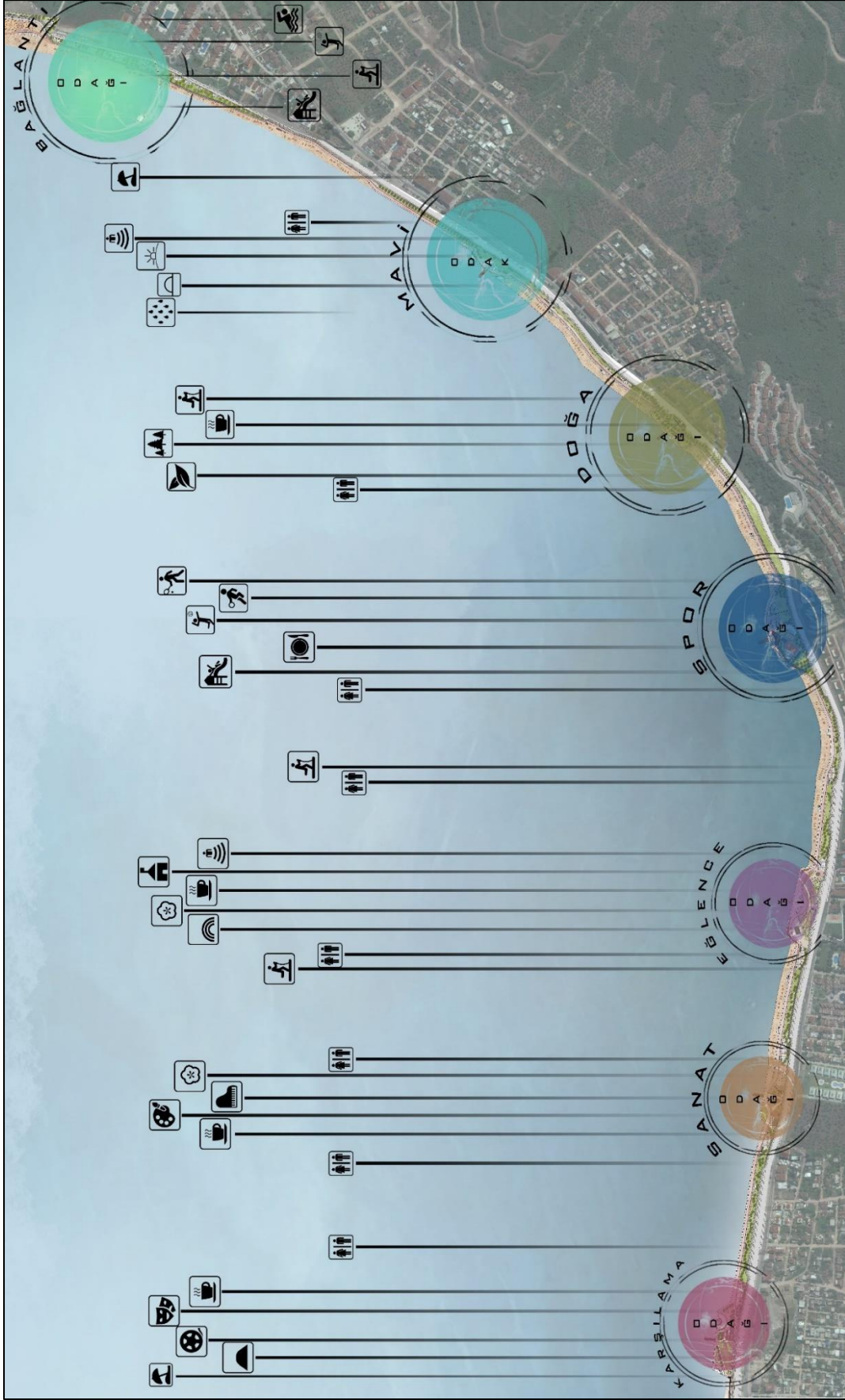
❖ **Sürekli ve Entegre Tasarım Yaklaşımı**

Alan içerisinde oluşturulan odaklar, gündelik kentsel yaşantının yaya ve bisiklet sirkülasyonunun, sosyal ilişkiler ağının kesintisiz olarak sürekliliğini sağlamaktadır.

❖ **Bütünleşik Kurgu**

Proje, kentle kıyıyı bütünleştiren, yaklaşık 4 km.lik sahil yolunu Kumsaz bölgesi'ndeki plaj alanı ile birleştiren, kesintisiz su deneyimini sağlayan sürekli ağlardan ve yeşil alanlardan, birbirine bağlı tematik odaklardan oluşmaktadır.

Şekil 27. Kentsel Tasarım Uygulama Projesi Konsept Şema



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 28. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

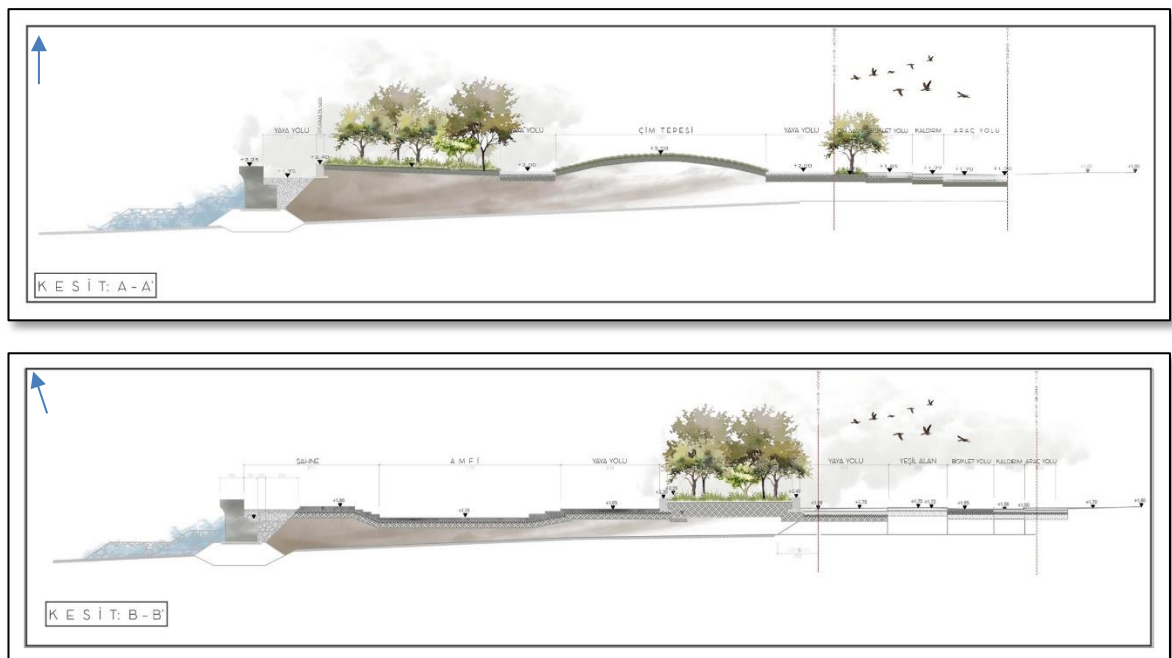
Karşılama Odağı

Şekil 29. Karşılama Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 30. Karşılama Odağına Ait Kesitler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu bölgesi ise bu anlamda Gemlik ve Mudanya bölgelerinin orta kesiminde yer alması ulaşım olanaklarının daha kolay olması gibi sebeplerden dolayı alternatif olarak düşünülebilecek bir lokasyon olarak öne çıkmaktadır. Konumunu göz önüne aldığımızda, mahallenin girişi olarak kabul edilen alan ‘‘karşılama odağı’’ olarak belirlenmiştir.

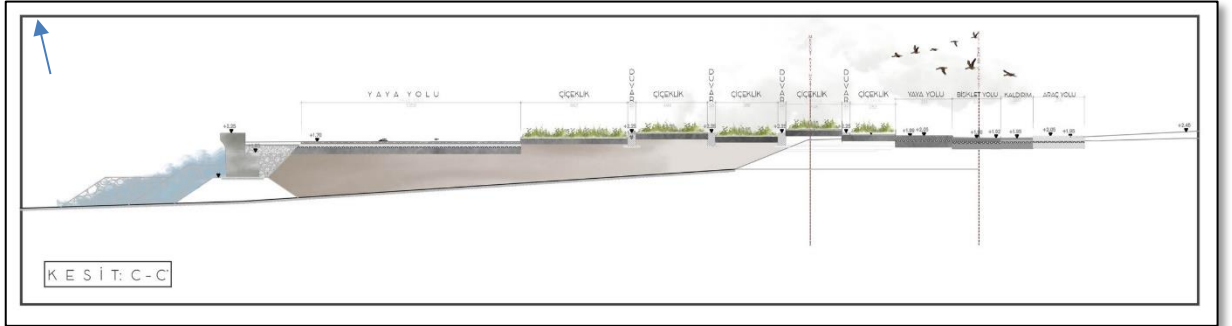
Sanat Odağı

Şekil 31. Sanat Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 32. Sanat Odağına Ait Kesit



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kütüphane, resim ve müzik atölyelerinin de yer aldığı hobi odaları, görsel ve işitsel sanat dallarına gönderme yapan kentsel donatı elemanlarıyla tasarlanan sanat meydanı, liman kenti kimliğiyle tanınan Venedik gibi kentlerle analogi yapılarak tasarlanan denizden kente giriş niteliğinde karşılama meydanı gibi kentsel açık alanlar, amfi ve çocuk oyun alanları ile de entegre edilmiştir ve alan “sanat odağı” kimliği kazanmıştır.

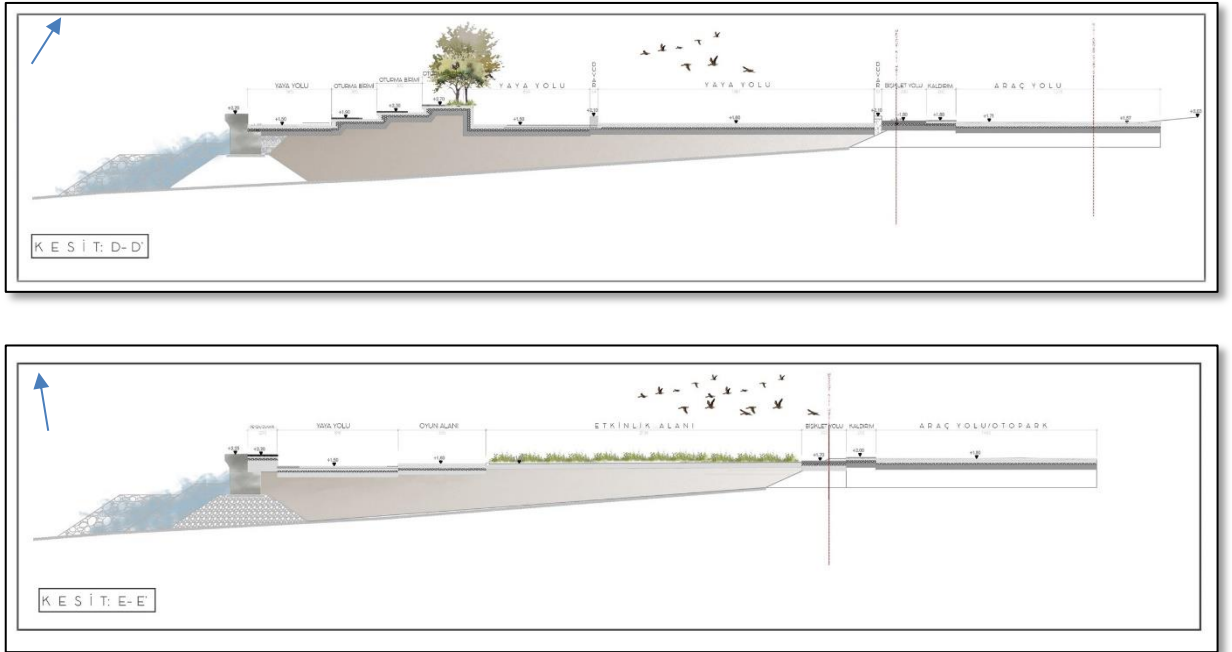
Eğlence Odağı

Şekil 33. Eğlence Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 34. Eğlence Odağına Ait Kesitler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Yaz aylarında artan ziyaretçi sayısı ile beraber alana gelen çocuk sayısı da epey artmaktadır. Tasarlanan bu eğlence odağında, çocukların hayal gücünü kullanarak eğlenebileceği alanlar bulunmaktadır. Masal yolu, gökkuşuğu bahçeleri, şato ve amfilerle Kurşunlu'da her yaş grubuna hitap edecek alanlar yaratmak hedeflenmiştir.

Spor Odağı

Şekil 35. Spor Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 36. Spor Odağına Ait Kesitler



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Hem ziyaretçilere hem de bu alanda yaşayan kentlilere hizmet vermesi kurgulanan spor odağı; basketbol sahası, voleybol sahası, tırmanma tepesi, kayak pisti ve macera parkıyla tüm yaş gruplarına hitap eden çok yönlü bir odak olarak karşımıza çıkmaktadır. Yeşil alanlarla denizin buluştuğu noktada spor aktivitelerimi gerçekleştirme olanağı sağlayan meydana aynı zamanda; çim amfileri, etkinlik çayırları ve çamlık alanları dinlenme için uygun kentsel açık alanları oluşturmaktadır.

Doğa Odağı

Şekil 37. Doğa Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 38. Doğa Odağına Ait Kesit



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Eğimin oldukça fazla olduğu bu odak noktasında doğanın akışına çok fazla müdahale etmeden yalnızca kentlilerin doğayla içiçe, denizin ve çamlık alanın kesişim noktasında yürüyüş yapabilecekleri alanlar oluşturulması ve yeme-içme mekânıyla alandaki ıssızlığın minimuma indirilmesi kurgulanmıştır

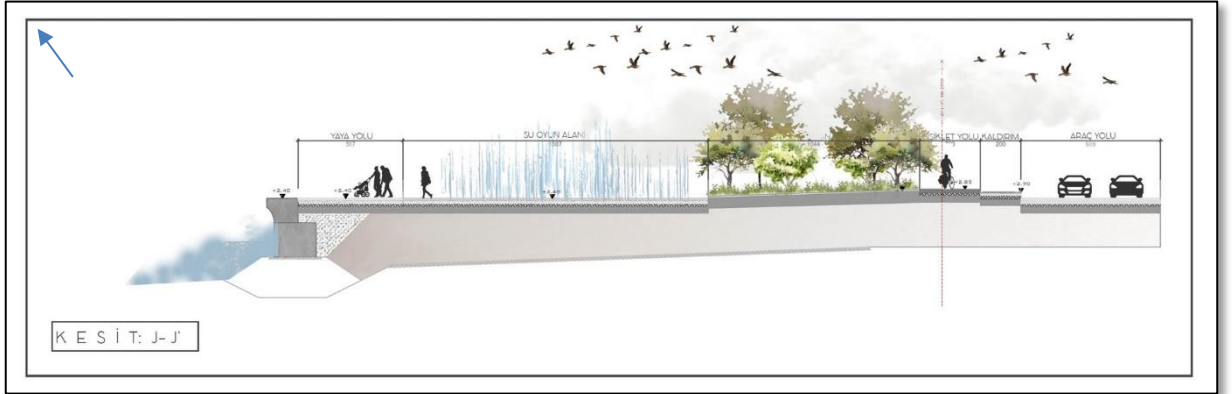
Mavi Odak

Şekil 39. Mavi Odak Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 40. Mavi Odağa Ait Kesit



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kentlinin su ile temasının minimum düzeyde olduğu bu alan ise meydana tasarlanan su oyunları alanı ile kentlinin su ile ilişkisini kurmayı hedeflemiştir. Bu su oyun alanı haricinde tasarlanan gündeğümü ve günbatımı seyir alanları ve çocuk oyun alanıyla odağın çekiciliğinin artırılması hedeflenmiştir.

Bağlantı Odağı

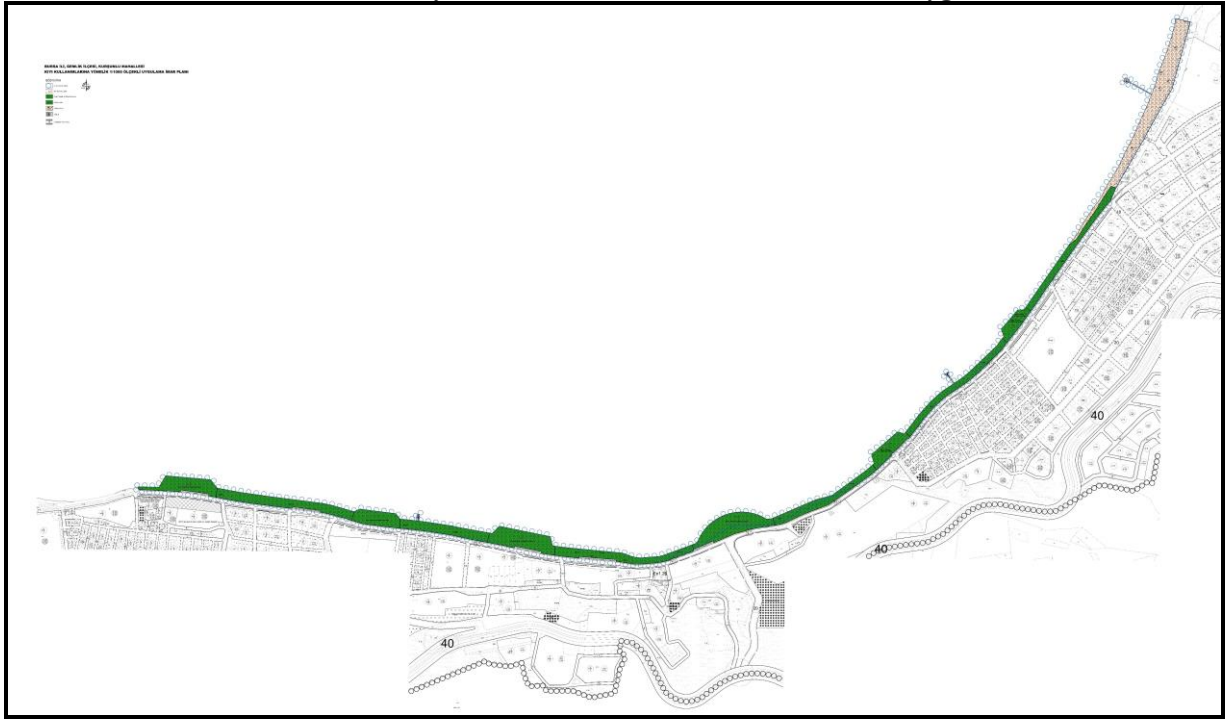
Şekil 41. Bağlantı Odağı Vaziyet Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Kurşunlu Sahil kesiminin sonunda yer alan Kumsaz'da büyük bir plaj ve otopark alanı yer almaktadır. Kumsaz bölgesi bu anlamda park alanı ve rekreatif alan sağlamasından dolayı Kurşunlu Sahil Yolu Projesi için destekleyici bir unsur olacaktır ve her odak için atanan kimliklerle ve iki yerleşme arası bağlantıyı sağlayacak bir alandır.

Şekil 42. Kurşunlu Mahallesi Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Sonuç olarak, planlama alanında yapılacak olan rekreatif amaçlı kıyı düzenlemesi; Kurşunlu halkının ve ziyaretçilerin rekreatif faaliyetlerini yapabileceği minimum dolgu ile çeşitli odaklar yaratılarak kullanım çeşitliğinin de sağlandığı bir alan olarak düşünülerek tasarlanmıştır. Planlanan fuar, piknik ve eğlence alanlarında temel olarak, var olan potansiyelini yeterince kullanamayan Kurşunlu sahil yolunun farklı kullanım ve odaklardan oluşan, kesintisiz yürüme ve bisiklet yolları, seyir terasları, açık çay bahçeleri, lokantalar, spor alanları, oyun alanları ile desteklenen bütünsel kurgu içinde tasarlanmasını amaç edinmiştir. Alan içerisinde düşünülen kullanımlar, gündelik kentsel yaşantının, yaya ve bisiklet sirkülasyonunun, sosyal ilişkiler ağının kesintisiz olarak sürekliliğini sağlamaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 14.03.2018 tarih ve 45308 sayı ile onaylanan Kurşunlu Mahallesi, Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alan **“Fuar, Piknik ve Eğlence Alanı, Park Alanı, İskele ve Kumsal/Plaj Alanı”** olarak planlanmıştır.

Kurşunlu Mahallesi, Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlanan dolgu alanı **111831.69 m²**’dir.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

10.1. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2017 tarih ve 178559 sayılı yazısı eki ile gönderilen sayısal veriler doğrultusunda, kamulaştırma koridorunun kurum adına yol ve yol emniyet sahası olarak kullanılmak üzere revizyon imar planında tadilatın gerçekleştirilmesi, belediye imkanları ile gerçekleştirilmemesi durumunda ise idarelerince yapılacak tadilatın Gemlik Belediyesi'nce onaylanacağına ilişkin Belediye Meclis Kararı alınması hususunda gereği rica edilmiştir.

Aynı kurumun 03.08.2018 tarih ve 292377 sayılı yazısı eki ile gönderilen sayısal veriler doğrultusunda, kamulaştırma planında belirtilen kamulaştırma sınırlarının revizyon imar planına işlenerek gerekli tadilatların yapılması hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Karayolu ile ilişkisi kurulmayan imar adalarının karayolu ile bağlantılarının sağlanması konusunda kuruma bir öneri sunulmuş ve bu öneriler doğrultusunda Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, Gemlik Belediyesi ve yüklenici firma bağlantı noktalarının inlenmesi amacıyla arazi keşfine çıkmıştır. Bu keşif doğrultusunda cevaben T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü bir yazı ile Gemlik Belediyesi'ne dönüş yapmıştır. Kurumdan gelen 04.07.2018 tarih ve 256310 sayılı yazı ile talep edilen bağlantı noktalarının arazi yanal meyilinin fazla oluşu nedeniyle kısmen imalatına girilmiş projeli yoldaki yüksek dolgu şevlerine veya istinat duvarlarına denk geldiği belirlendiğinden proje kriterleri ve trafik güvenliği açısından uygun olmadığı belirtilmektedir.

10.2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü

Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 74417 sayılı yazısı eki ile, Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nca başlatılan, Bursa İli Muhtelif Kıyı Yapıları Fizibilite Raporu, Jeolojik Etüd ve ÇED Raporu, İmar Planı ve Uygulama Projelerinin Hazırlanması İşi kapsamında yapılan çalışmalarla alakalı sayısal veriler gönderilmiştir. Bu veriler doğrultusunda, revizyon imar planı kapsamında kıyı geri sahası planlanırken yazı ekindeki verilerden bilgi edinilmesi talep edilmektedir.

10.3. Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2017 tarih ve 12831 sayılı yazısı ve eki ile yağmursuyu şebeke hatları, kanalizasyon şebeke hatları ve içmesuyu şebeke

hatları gönderilmiştir. Kurumun yazısında mevcut hatların, terfi merkezlerinin ve su deposunun revizyon imar planında korunmasının gerekliliğinden bahsedilmektedir. Bahsi geçen su deposunun imar planlarında ‘‘Su Deposu ve Koruma Alanı’’ olarak işlenmesi talep edilmiştir.

Aynı zamanda revizyon alanını da kapsayan bölgedeki derelere ait ıslah ve taşkın önleme yapılarının uygulama projeleri kurumun genel müdürlüğünce, ‘‘ Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Arazilerin Taşkından Korunmasına Ait Avan Projelerinin Hazırlanması İşi’’ kapsamında hazırlanmaktadır. Bu iş kapsamında sözkonusu derelere ilişkin ıslah güzergahları belirlenmiş ve yazı ekinde sayısal olarak gönderilmiştir. Gönderilen dere güzergahlarının, yaşanan taşkın ve drenaj problemlerinin giderilmesi açısından plana işlenmesi talep edilmektedir.

10.4. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 24.05.2017 tarih ve 3191 sayılı yazısında ‘‘söz konusu revizyon imar planı yapılmakta olan alanın, bakanlığın SAYS sistemi ve Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü’nden devrolan müdürlük arşivinde yapılan inceleme sonucunda doğal sit alanları içerisinde olmadığı belirtilmektedir.

Aynı zamanda söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış ve bakanlıkça 22.06.2015-25.02.2016-15.08.2016 tarihleri arasında onaylanmıştır. Yazı ekinde sayısal verileri gönderilen kıyı kenar çizgisinin bu uygulama imar planı revizyon çalışması kapsamında dikkate alınması talep edilmektedir.

10.5. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 23.06.2017 tarih ve 439161 sayılı yazısında alan içerisinde yer alan Mevcut Su Deposunun, Terfi Merkezi ve Gemlik İçme Suyu İsale Hattı güzergah koordinatlarının korunması talep edilmektedir.

Aynı zamanda planlama alanı sınırları içerisinde geçen dereler yazıda ve ekinde belirtilmiş yamaçlardan gelen derelerin denize mansap şartlarının sağlanması ve alanda yüzeysel suların drenajına yönelik gerekli tedbirlerin alınması talep edilmediği. Söz konusu dereler; Tilki Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şükrükaya Mahallesi Dere, Deynecik Dere, Kapan Dere, İsimsiz1 Dere, Karga Dere, Çatal Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz 3 Dere, Kuru Dere ve Yıldız Dere’dir.

10.6. T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.06.2017 tarih ve 1308166 sayılı yazısında planlama alanı sınırları içerisinde ve bitişiğinde orman alanlarının tespit edildiği ve 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilemeyeceğinden, yazının ekinde gönderilen sayısal veride belirlenen orman alanlarının planlamaya konu edilmemesi talep edilmektedir.

10.7. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 21.04.2017 tarih ve 16393 sayılı yazının ekinde, planlama alanında tespit edilen UEDAŞ'a ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının (havai ve yeraltı) ve mevcut enerjili trafoların sayısal ortamda verileri gönderilmiştir. Bu havai ve yeraltı enerji nakil hatları için 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin' 44. Maddesinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerinin sağlanması ve revizyon uygulama imar planı yapılacak alanın büyük olması dolayısıyla her 250 m yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde yerlerin tahsis edilmesi talep edilmektedir.

10.8. Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

Aksa Gemlik Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 12.05.2017 tarih ve 3126 sayılı yazısı'nda planlama alanı kapsamında mevcutta doğalgaz hattının bulunmadığı ancak bu alan yatırım planlarına alınmış olduğu bu bilgiler doğrultusunda alanın gaz arzını gerçekleştirecek iki adet bölge regülatörü konulmasının gerekliliği belirtilmektedir. Yazı ekinde gönderilen sayısal veride belirtilen iki alan regülatör alanı olarak uygun görülmekte ve bu iki alanda 4m x 4m boyutlarında alanın söz konusu regülatörler için planlanması talep edilmektedir.

10.9. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir ve Planlama Şube Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.05.2017 tarih ve 919949 sayılı yazısı'nda ilgili ekleriyle alakalı olarak, planlama alanının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 tarih ve 697 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı'nda "mevcut ve gelişme konut alanları, donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık alanı, kentsel sosyal donatı alanları, bölge parkı, rekreasyon alanı), turizm alanları, birinci, ikinci derece yolları kapsayan bölgede kaldığı belirtilmektedir. Alanla alakalı üst ölçekli onaylı planlarda (1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı, 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/100000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı) verilen kararlara uyulması gerekliliği belirtilmiştir.

10.10. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.05.2017 tarih ve 1484 sayılı yazısında, planlama alanında kurul kararı doğrultusunda tescil edilen kültür varlıkları ve sit alanlarına yönelik bilgi, belge ve kurul kararlarının iletilmesine yönelik müdürlükleri arşiv taraması yapılarak tarafımıza bilgi verileceği gibi kurum görüşüne esas 2863 sayılı yasa gereği arazi incelemesi çalışmasının da yapılması gerektiği belirtilmektedir. Ancak müdürlüklerinde arkeolog uzman eksikliği nedeniyle alanın muhtemelen kültür varlığı arkeolojik sit potansiyeli açısından Bursa Müze Müdürlüğü uzmanlarında yerinde incelenmesinden sonra hazırlanacak rapor iletilmesi halinde müdürlüklerin 2863 sayılı yasa kapsamından kurum görüşü verilebileceği belirtilmiştir.

10.11. Bursa Valiliği Kadastro Müdürlüğü

Bursa Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 15.05.2017 tarih ve 1115361 sayılı yazısında, söz konusu planlama alanının kadastral altlıklarının sayısal olmadığı ve kadastral teknik bilgi ve belgeler döner sermaye creti ödendikten sonra başkanlıkça görevlendirilecek personele verileceği belirtilmektedir. Ancak daha sonra Kadastro Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler doğrultusunda Kurşunlu için hazırlanan kadastro yenileme çalışmalarının verileri temin edilmiş ve tüm kadastral veriler güncellenmiştir.

10.12. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 15.06.2017 tarih ve 2596 sayılı yazısında, Gemlik Belediyesi tarafından söz konusu alanın Müze Müdürlüğü ile irtibata geçilerek yerinde gösterilmesi halinde kurum görüşüne dair uzman raporları hazırlanabileceği belirtilmiştir.

18.07.2017 tarih ve 3051 sayılı yazısında ise revizyon uygulama imar planına ilişkin; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve bakanlığın bahse konu alana ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından plan revizyonu ile ilgili herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

10.13. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Müze Müdürlüğü

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Müze Müdürlüğü'nün 07.06.2017 tarih ve 848 sayılı yazısında, 2863 sayılı yasa kapsamında yerinde inceleme yapılması gerekliliğinin doğduğu ve bu kapsamda planlama alanına Koruma Kurulunda Tescil durumuna ilişkin görüş yazısı ile

birlikte araç sağlanarak müze uzmanlarına gösterilmesi durumunda kurum görüşüne ilişkin uzman raporu hazırlanabileceği belirtilmiştir.

03.07.2017 tarih ve 950 sayılı yazısında hazırlanan uzman raporu ek olarak gönderilmiştir. Bu uzman raporu bağlamında; anıtsal yapı olarak tescilli Hagios Aberkios Kilisesi'nin planlama alanında kaldığı arşiv incelemeleri sonucunda belirlenmiştir. İlgili yazılar gereği 03.07.2017 tarihinde alana gidilerek arazi şartlarının el verdiğince yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı yasa kapsamına girebilecek (Hagios Aberkios Kilisesi haricinde) herhangi bir arkeolojik bulgu ya da buluntuya rastlanmadığı belirtilmiştir. Ancak planlama alanı sınırlarının revizyonundan sonra bahse geçen alan planlama alanı sınırları dışında kalmaktadır.

10.14. T.C. Gemlik Kaymakamlığı Malmüdürlüğü

Malmüdürlüğü'nün 28.06.2017 tarih ve 1990 sayılı yazısında, plan revizyonu çerçevesinde revize edilecek alanda, yazıda parsel numaraları belirtilen taşınmaların hazineye ait olduğu ve 1825 ve 2000 parsel nolu taşınmazlar haricinde diğer taşınmazlar konusunda uygulamaya dair herhangi bir sıkıntı olmadığı belirtilmiştir. Ancak 1825 ve 2000 parsel nolu taşınmazlar; 1/5000 ölçekli nazım imar planında 15 metre olarak tasarlanan yol aksında kaldığından, 1/5000 nazım imar planına uyulması açısından, mevcutta 12 metre olan bu yol aksının her iki tarafındaki imar hattından yola terk yaptırılarak halihazırda mevcut olan 40 metrelik karayolu aksıyla bağlantısının kurulması talep edilmektedir. Ayrıca 1825 parselin Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli okul alanı olduğu tespit edilmiş ve bu nedenle ilgili kurumun görüşü alınması şartı ile plan değişikliği yapılmasında kurumlarınca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

10.15. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü

Gemlik Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 26.04.2017 tarih ve 237 sayılı yazısında, söz konusu plan revizyonu alanının büyüklüğü ve yeni yerleşim yerlerinin düzenlenecek olması nedeniyle, uygun görülecek alanlarda 2 adet cami ya da mescit ile bir adet Kur'an Kursu yerinin ayrılmasının uygun olacağı görüşü bildirilmektedir.

10.16. T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.05.2017 tarih ve 754 sayılı yazısında, birinci basamak sağlık tesisi planlamalarının aile hekimi başına 4000 kişiden aile hekimi başına 2000 kişi olarak değiştiği belirtilmektedir. Revizyon uygulama imar planı kapsamında mevcutta 2428 ve 2621 parsel nolu taşınmazlarda yer alan sağlık tesisinin korunması ve ek olarak her 2000 kişiye bir aile hekimi olacak şekilde mülkiyeti maliye hazinesi veya

belediyeye ait mahalle merkezine yakın, toplu taşıma araçları ile rahatça erişilebilir konumda olan, asgari 2000 m² alanın sağlık tesisi alanı olarak ayrılması talep edilmektedir.

10.17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

TEİAŞ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 28.04.2017 tarih ve 166502 sayılı yazısında, revizyon uygulama imar planı sahası yakınlarında bahsi geçen müdürlük sorumluluğunda 154 kV Bursa D.G.K.Ç.S.E.İ Hattı ve 154 kV Gemlik Trafo Merkezi'nin bulunduğu belirtilmektedir. Bu bağlamda söz konusu iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarının korunarak imar planlarına işlenmesi, plan çalışmaları kapsamında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 44. maddesinde belirtilen yatay ve düşey yaklaşım mesafelerine uyulması için, "Enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." şeklinde olacak bir plan notunun revizyon uygulama imar planının plan notlarında belirtilmesi talep edilmektedir. Ancak bahse konu iletim hattı planlama alanı sınırları dışarındadır.

10.18. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 66266 sayılı yazısında, revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacak alan ile ilgili İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı belirtilmektedir. Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı resmi gazete)" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmasının gerekliliği vurgulanmaktadır.

10.19. T.C. Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 02.05.2017 tarih ve 110562 sayılı yazısında, yapılacak olan revizyon uygulama imar planı çalışmaları kapsamında İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.

11. PLAN KARARLARI

2 Nolu Bölge olan planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 302 hektar alandan oluşmaktadır. Planlama alanına ilişkin onaylı olan ilk plan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Revizyon İmar Planı'dır. 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Revizyon İmar Planı İl İdare Kurulu tarafından 06.06.1991 tarihinde onaylanmıştır. Alana ilişkin 3621 Sayılı Kıyı Kanunu hükümleri gereğince Kısmi Yapılaşma Tespit Çalışması ve gerekli raporlamalar yapılmış ve kısmi yapılaşmanın gerçekleştiği tespit edilmiştir. Alana dair yapılan kısmi yapılaşma tespiti çalışmaları 13.03.2018 tarih ve 83 sayılı Gemlik Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Kısmi yapılaşma tespiti onaylanan bu bölgede 1991 onaylı plan kıyı ve sahil şeridi kabulüne göre planlama yapılmıştır.

2 Nolu Bölge olarak adlandırılan alanda kurum görüşleri ile elde edilen veriler irdelenmiş ve fiziki eşikler belirlenmiş, arazide analitik etüt çalışmaları yapılmış, kurum görüşlerine istinaden plana aktarılması gerekli görülen hatlar incelenerek çözümlenmiştir. Elde edilen tüm kurum görüşleri ve yapılan tüm analitik etüt çalışmaları doğrultusunda, vatandaş talepleri ve imar komisyonunu talepleri de göz önünde bulundurularak imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

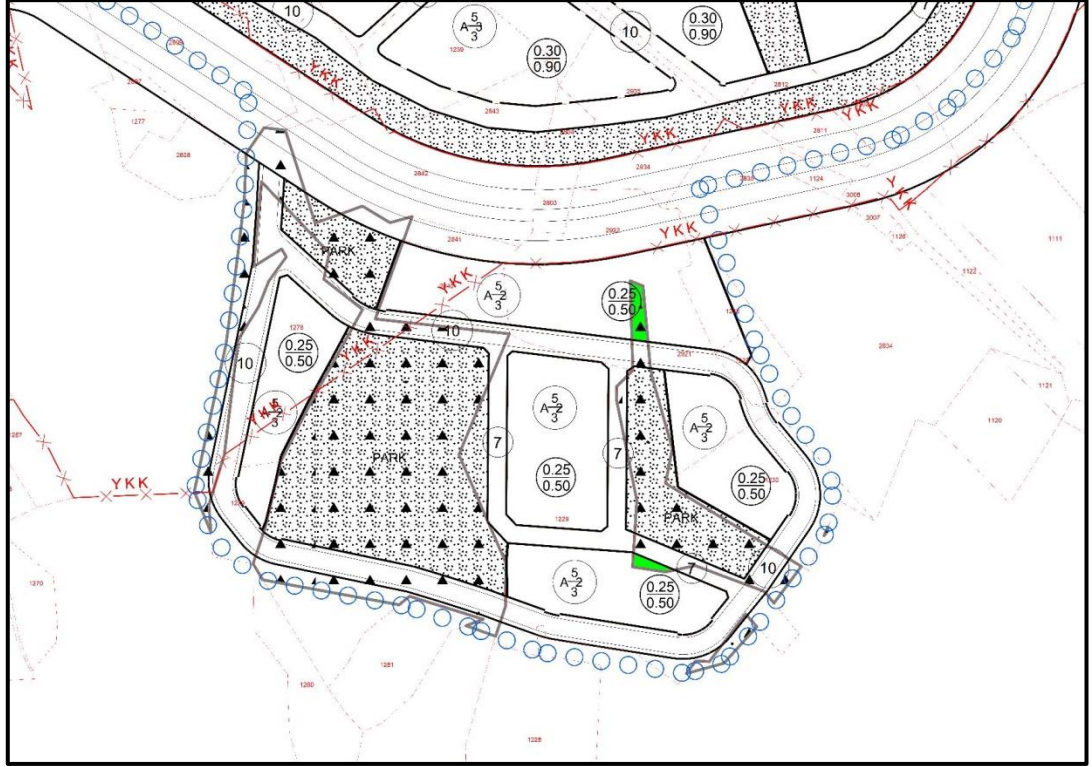
Yapılan düzenlemeler şu şekildedir;

İmar Planındaki kullanım kararları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmiştir. Yönetmelikteki tanımlamalara göre alan kullanımları değiştirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden elde edilen onaylı Kıyı Kenar Çizgisi imar planına aktarılmıştır ve tanımsız alanlarla ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

Orman İşletme Müdürlüğü'nden kurum görüşü ile elde edilen Orman Alanları plana aktarılmıştır. Yapılan bu aktarımda önceki imar planında; güncel kurum görüşüne göre Orman Alanı olarak bildirilen alanların "Park Alanı, Konut Alanı, Sağlık Alanı, Resmi Kurum Alanı" olarak planlandığı görülmüştür. Ancak bu alanlar ilgili kurum görüşüne istinaden yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu düzenleme ile bu kullanım kararlarında azalma gözükse de bu azalma kurum görüşü ile aktarılan Orman Alanları'ndan kaynaklanmaktadır. Park olarak planlanmış, Orman Alanlarına İlişkin örnek alan Resim 2 ve 3'de görülmektedir.

Resim 2. Önceki Planda Park Olarak Planlanmış Orman Alanı

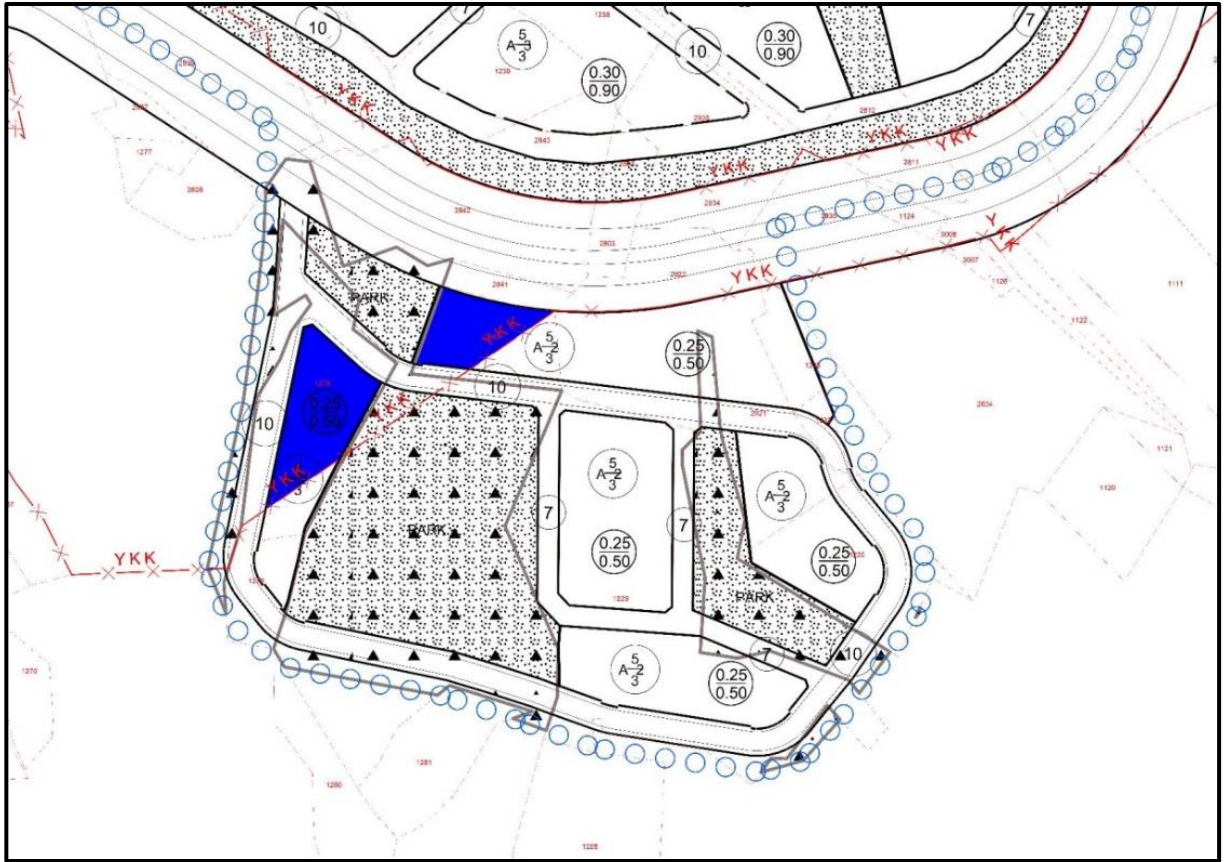


Resim 3. Orman Alanlarının Sınırlarına Göre Yapılan Düzenleme



Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden alınan Karayolu Projesi ve Karayolu Kamulaştırma Sınırı plan üzerine işlenmiştir. Karayolu Kamulaştırma Sınırı imar planı üzerine aktarılırken, hattın bazı bölgelerden güzergahının değiştiği, bazı bölgelerde de hattın genişletildiği tespit edilmiştir. Yapılan bu genişletmelerden kaynaklı olarak önceki imar planında “Park Alanı, Konut Alanı” olarak planlı alanların da güncel Karayolu Kamulaştırma Sınırı'nın içinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu tespitler doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca önceki imar planında Karayolu Kamulaştırma Sınırı içinde kalan alanların da “Park Alanları”nın planlandığı görülmüştür. Ancak Karayolu Kamulaştırma Sınırı'nın içinde “Park Alanı” planlanamayacağından bu doğrultuda düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenlemelere örnek Resim 4 ve 5'te görülmektedir.

Resim 4. Önceki Planda Konut Alana Olarak Planlanmış Alan

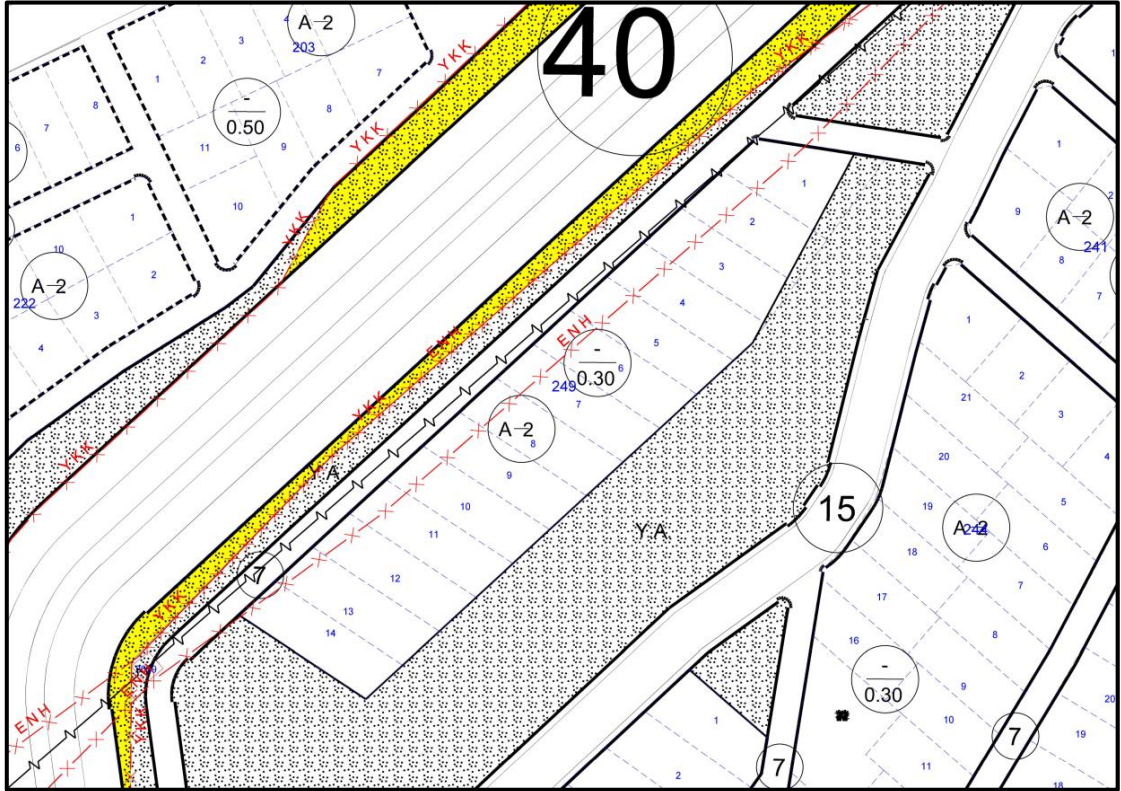


Resim 5. Öneri Planda Karayolu Kamulaştırma Sınırına Göre Yeniden Yapılan Düzenleme

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nden alınan dere güzergahları ve ıslah projeleri imar planı üzerine aktarılmıştır. Bazı bölgelerde yapılan aktarımdan sonra bazı sıkıntılar tespit edilmiştir. Dere ıslah projelerinin konut alanlarının içinden geçtiği, bazı bölgelerde de açık kanal olarak öngörülen ıslah projelerinin imar uygulaması görmüş parsellerin üzerinden geçtiği tespit edilmiştir. Bu tespitler doğrultusunda düzenlemeler yapılmış ve bu mağduriyetler çözümlenmiştir. Ayrıca dere ıslah projelerinin yürürlükteki imar planına göre bazı bölgelerde değiştirildiği görülmüş ancak yapılan bu revizyonda ada hatları değiştirildiğinden dere güzergahları doğal eğimi ve topografyasına göre yeniden revize edilmiş ve bu revize edilen projeler üzerinden BUSKİ ile ilgili gerekli görüşmeler yapılmıştır. Dere ıslah projelerine göre yeniden yapılan düzenlemeler Resim 6 ve 7'de görülmektedir.

[illegible]

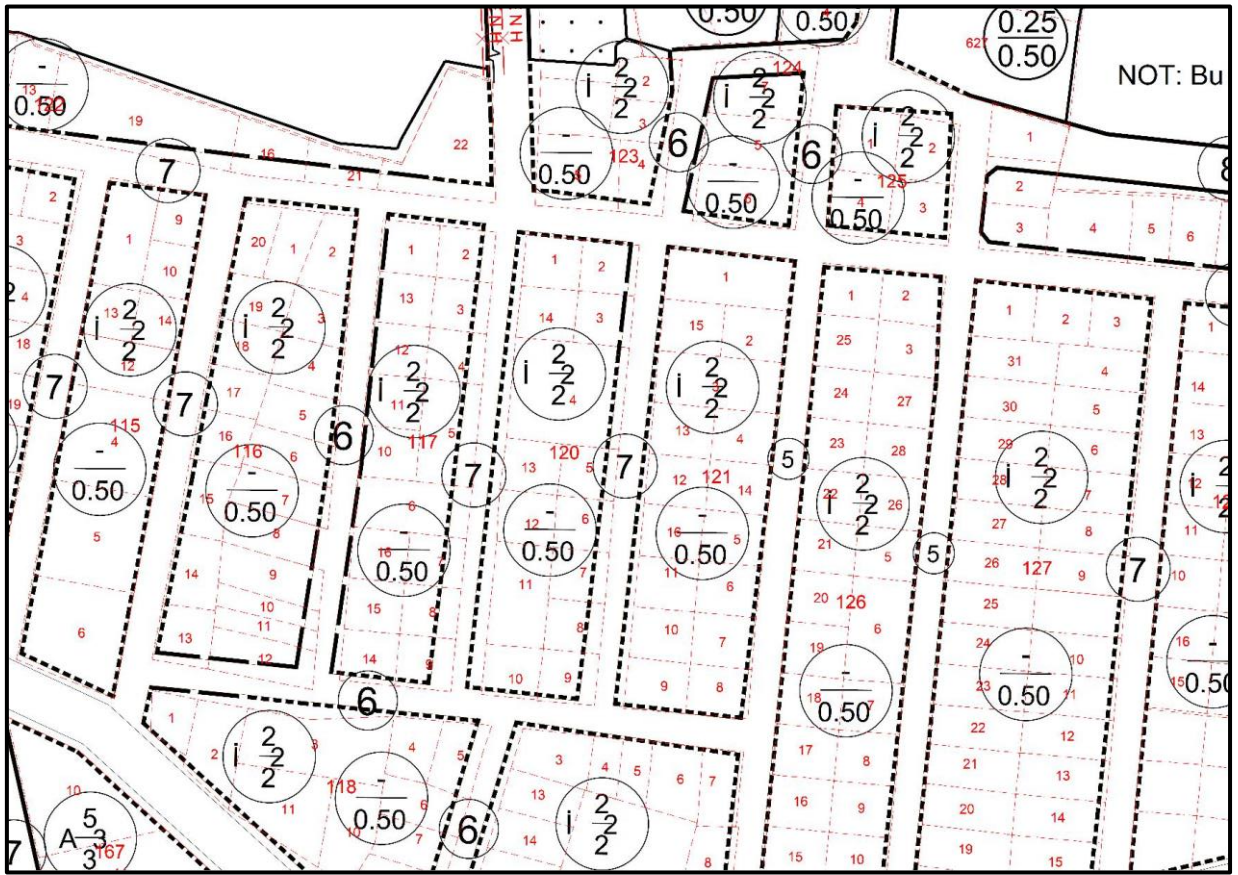
Resim 8.Önceki Planda Konut Alanı Olarak Planlanmış Alanlar ile Çakışan Enerji Nakil Hatları



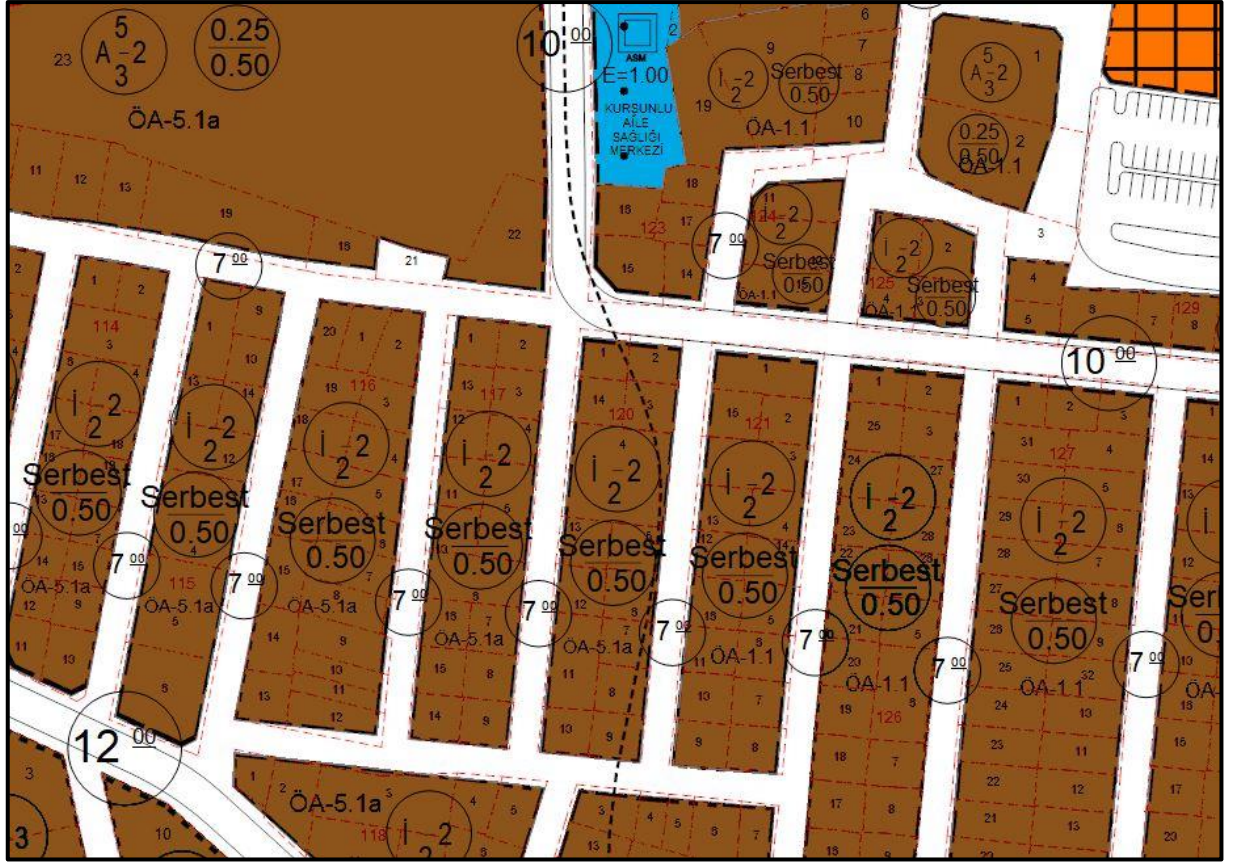
Planlama alanına ilişkin kadastro hatları, alanda günümüze kadar yapılmış olan tüm uygulamalar geçmişten bu yana araştırılmış ve Kadastro Müdürlüğü'nden elde edilen tüm güncel veriler ile karşılaştırılmıştır. Sonuç olarak hazırlanan son güncel kadastro hatlarına göre ada hatları yeniden düzenlenmiştir. Kadastro hattı ile ada hattı arasında kaynaklanan sıkıntılar yüzünden uygulamada oluşan mağduriyetler çözümlenmiştir.

Önceki imar planında 7 metrenin altında tanımlanmış olan imar yolları can güvenliği açısından genel bir kabul yapılarak minimum 7 metre olarak planlanmıştır. Yapılan çözümlere ilişkin örnek Resim 10 ve 11'de görülmektedir.

Resim 10.Önceki Planda Kadastro Hatları ile Ada Hatları Arasındaki Uyuşmazlıklar ve 7 m En Kesitten Daha Dar Planlanan Yollar

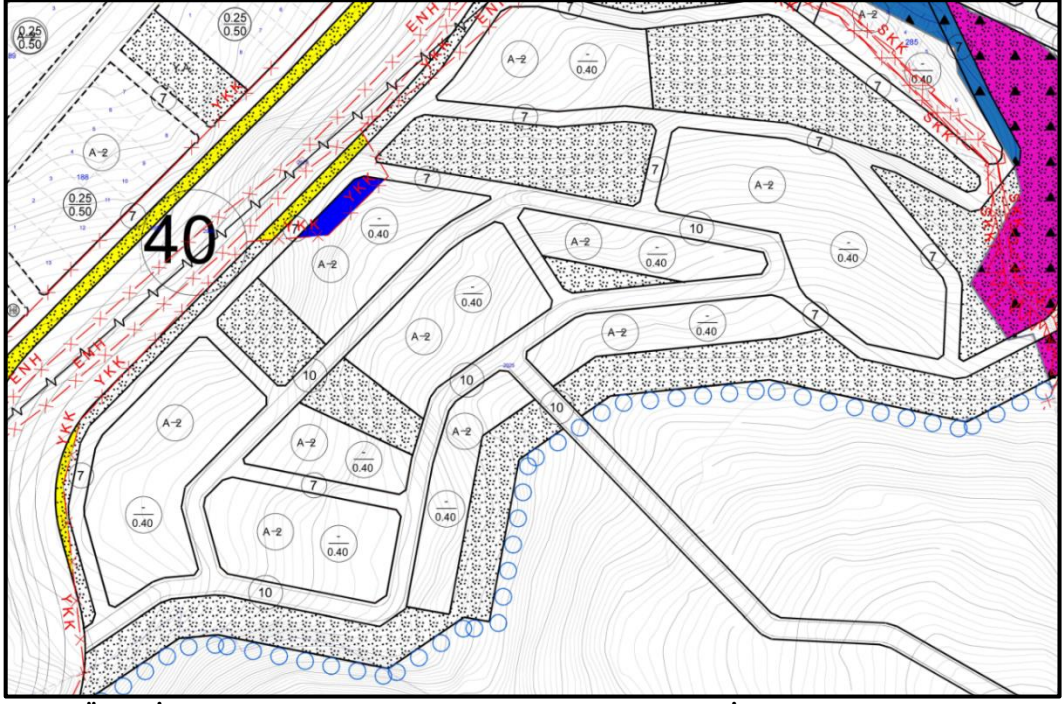


Resim 11.Kadastro ve 7 m. En Kesit Genel Kabulüne Göre Yapılan Düzenlemeler



Önceki imar planında eğim açısından açılması mümkün olmayan ya da sıkıntılı olan imar yolları yeniden irdelenmiş ve yapılan bu çalışmalar sonucunda bazı bölgelerde ada formlarında ve yol akslarında yeniden düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca revizyon imar planı genelinde gelişme konut alanı olarak açılmış planlama alanının güneyinde yer alan bölgelerde daha nitelikli ve sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleşmesi açısından genel olarak mülkiyetin aynı olduğu adalarda ada bazı yapılaşmalar, mülkiyetin farklılaştığı alanlarda ise tüm parseller imar yolundan cephe alacak şekilde yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Bu kabule istinaden de ada büyüklükleri yeniden düzenlenmiş bazı bölgelerde bütüncül adalar oluşturulmuştur. Yapılan bu düzenlemeler örnek Resim 12 ve 13'te görülmektedir.

Resim 12. Önceki İmar Planında Eğimli Bir Arazide Tasarlanmış Konut Alanı



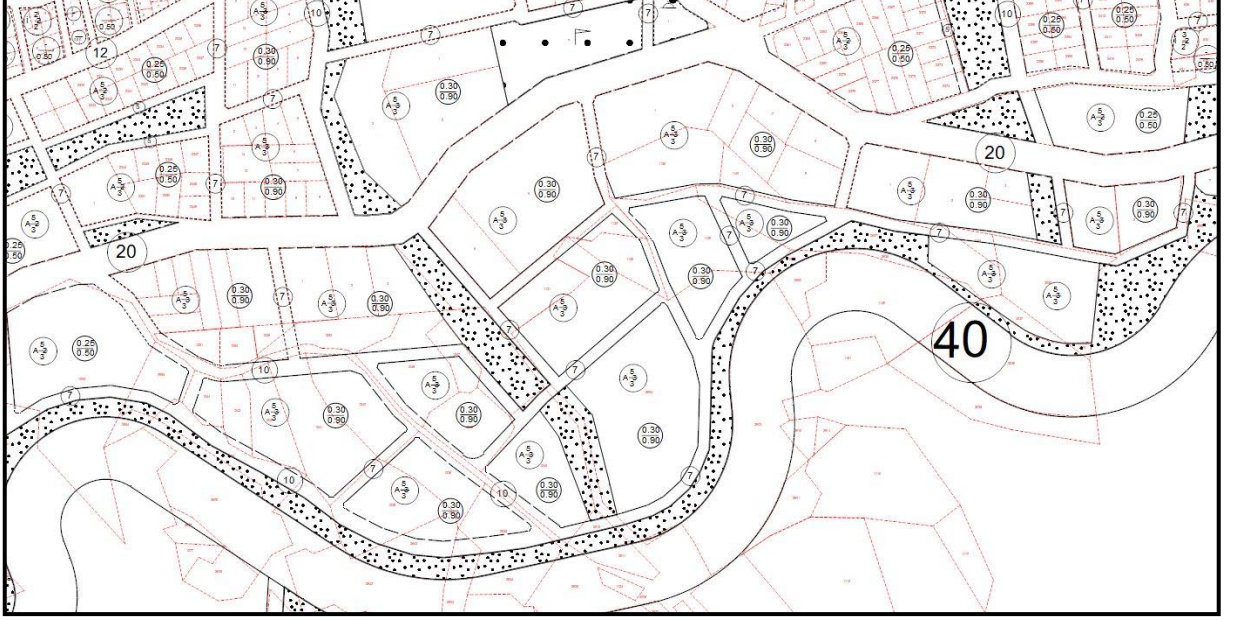
Resim 13. Öneri İmar Planında Ada Bazında Yapılaşma Kabulüne İstinaden Yapılan Düzenlemeler



Planın genelinde uygulama yapılmış ve yapılmamış alanlar irdelenmiş, bu irdeleme sonucunda uygulama yapılmayan alanlarda terk miktarlarının farklı olmasından dolayı ya da parsellerin tamamının yolda ya da park alanında kalmasından dolayı bazı problemler olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle planın sıkıntısız ve hakkaniyetli bir şekilde uygulanabilmesi açısından alanda 15 adet şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Bu belirlenen şuyulandırma

sınırları içerisinde kalan tüm parsellerden %40 terk alınıp, her parselde imar adasında yer verilecek şekilde ada büyüklükleri düzenlenmiştir. Bu sınırlar idarenin karar mercinin (Belediye Encümeni) yönlendirmesine yönelik olup, plan karar eki olarak sunulmuştur. Uygulama sınırını belirlemeye belediye encümeni yetkilidir. Yapılan düzenlemelere ilişkin örnek Resim 14, 15, 16, 17, 18 ve 19’da verilmiştir.

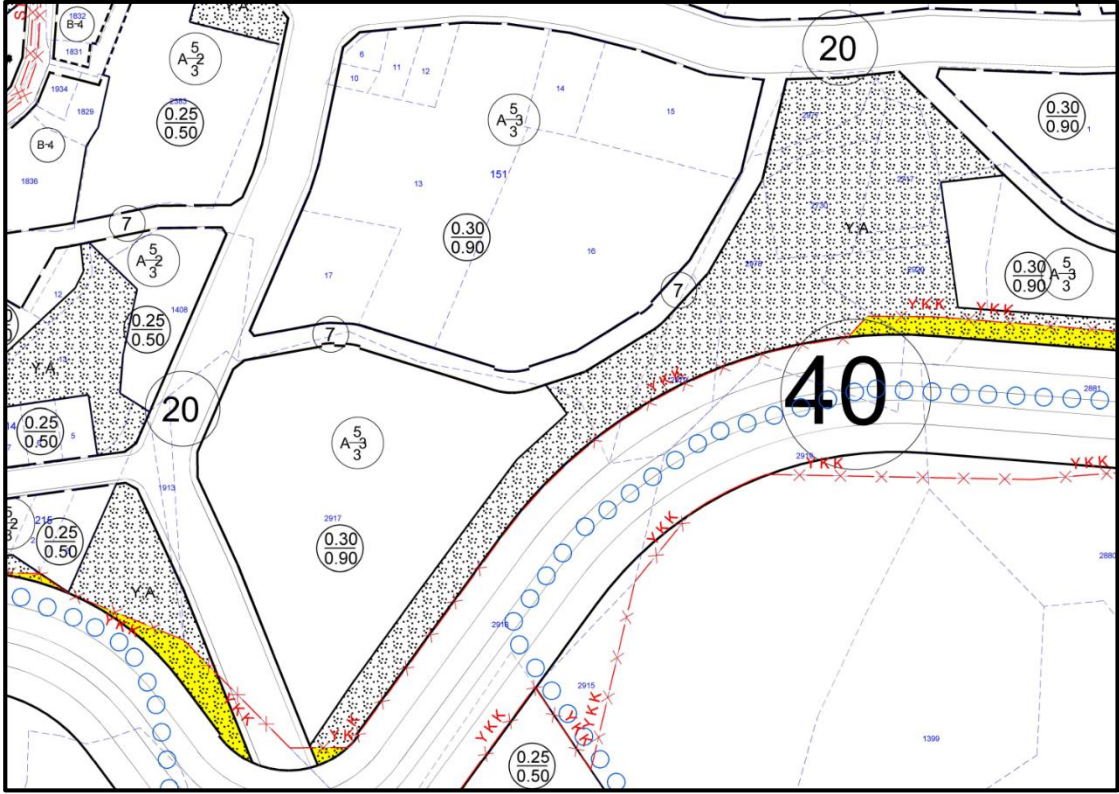
Resim 14. Önceki Planda Yer Alan İmar Adaları



Resim 15. Öneri Planda Topoğrafyaya Uygun Olarak Düzenlenen İmar Adaları ve Yolları



Resim 16.Önceki Planda Park Alanında Kalan Parseller



Resim 17.Öneri Planda Belirlenen Şuylandırma Sınırı



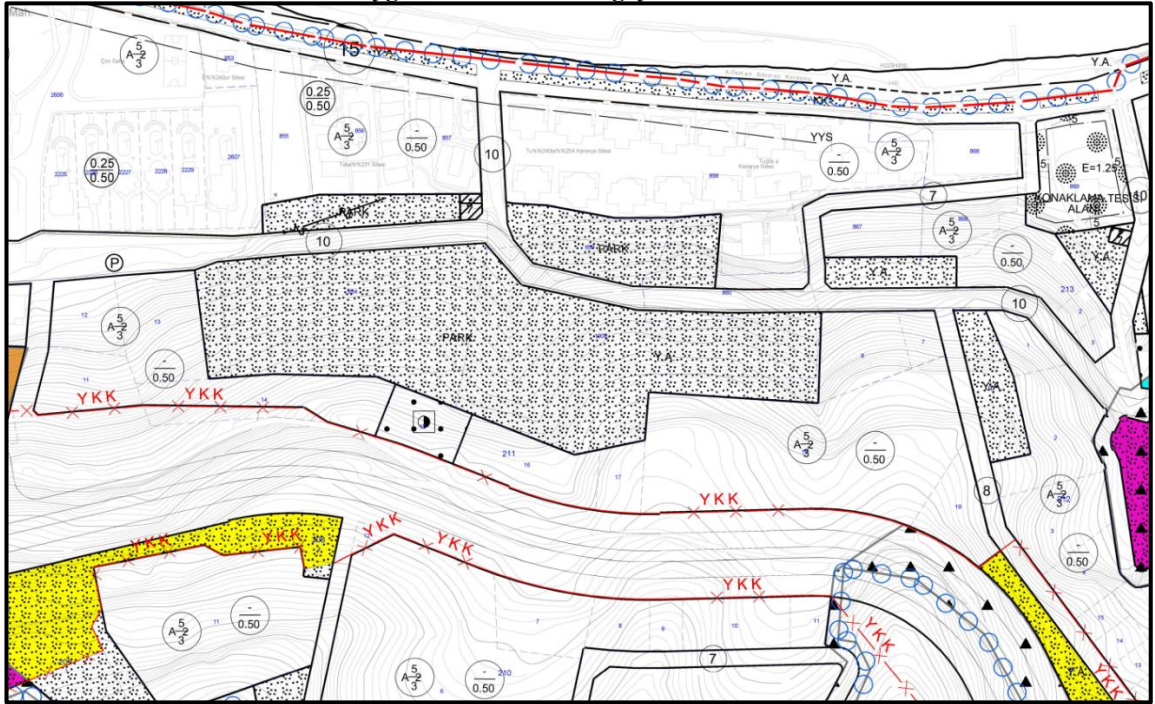
Resim 18.Önceki İmar Planında Yolda Kalan Parseller



Resim 19.Öneri İmar Planında Şuylandırma Alanı Belirlenerek Yapılan Düzenleme

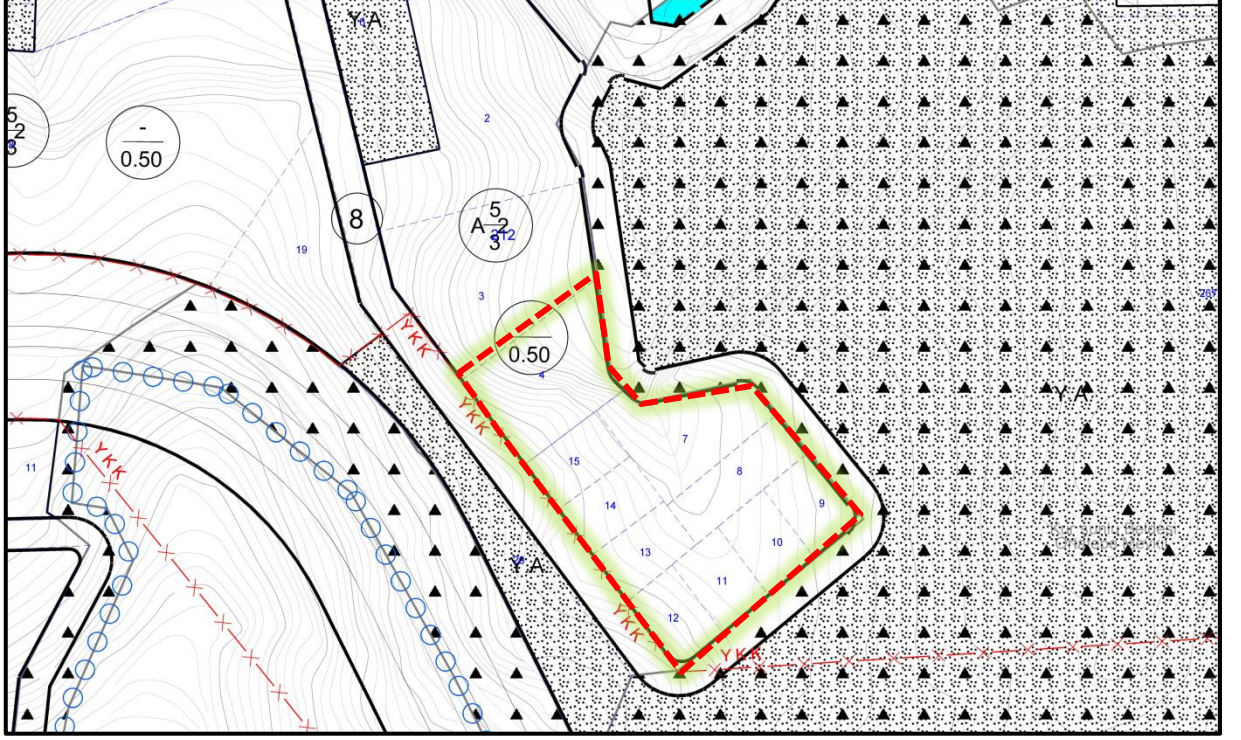


Resim 20. Önceki İmar Planında Eğimli Bir Arazide Açılamayacak Yolların Tasarlandığı ve İmar Uygulaması Gören Bölgeye Örnek Alan

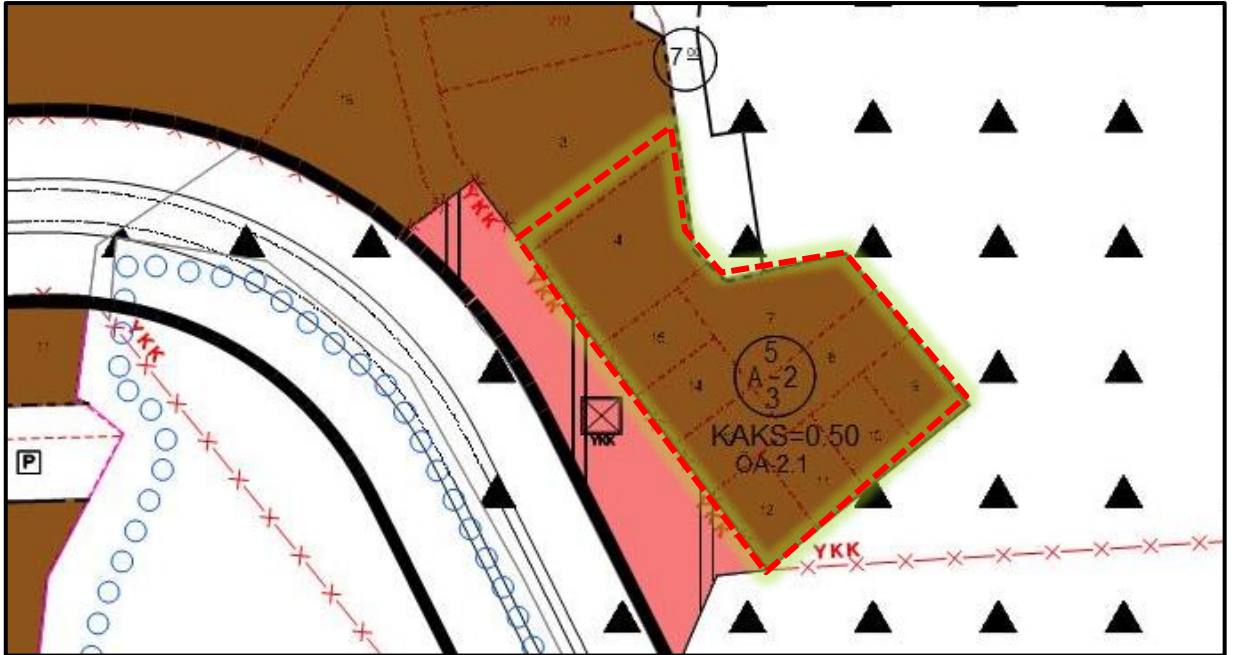


Önceki imar planda Karayolu Kamulaştırma Sınırı içerisinde, Orman Alanlarından ya da eğim açısından yolların açılmayacağı bölgelerden imar yollarının tasarlandığı ve bu bölgelerde de imar uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Vatandaşın hak kaybının olmaması da göz önünde bulundurularak bu alanlarda parsel cepheleri yeniden değerlendirilmiş ve yapılan bu değerlendirme sonucunda bazı bölgelerde tevhid şartı getirilmiştir. Yapılan bu düzenlemelere örnek Resim 22 ve 23’de görülmektedir.

Resim 22.Önceki İmar Planında Eğim Açısından Açılması Mümkün Olmayan İmar Yolu Tasarımı



Resim 23. Öneri İmar Planında Tevhid Şartı Getirilen Parseller



Vatandaş Talepleri Doğrultusunda İmar Komisyonunca Yapılan Düzenlemeler

Revizyon planı kapsamında vatandaşlardan gelen dilekçelerin İmar Komisyonu tarafından incelemesi yapılmış ve yapılan inceleme neticesinde, taleplere ilişkin planda yapılacak değişiklikler belirlenmiş ve aşağıda verilmiştir.

- a) 172 ada 1 parsel nolu taşınmaza yönelik 08.02.2018 tarih 2750 belediye kayıtlı dilekçeye istinaden, taşınmaz İmar Kanunu 18. Madde uygulaması ile oluşmuş olduğu tespit edildiğinden, taşınmazın ortasından kuzey-güney yönünde geçen yolun kaldırılarak, batısındaki parkın kuzeyden gelen 5 metrelik yol güzergahı hizasına göre konut alanına alınması,
- b) 175 ada 4, 8 parsel nolu taşınmaza yönelik 20.03.2018 tarih 6166 ve 31.07.2018 tarih 17272 belediye kayıtlı dilekçelere istinaden, 20 metrelik yol güzergahının güneyinden bulunan ve topografik olarak alüvyon zeminden farklı bir eğime sahip olan 174 ve 175 nolu Konut Adalarında, yine aynı özelliklerde bulunan ve 20 metrelik yolun güzergahının güneyinde kalan konut Adalarındaki Ayrık Nizam 3 Kat TAKS:0,30 KAKS:0,90 yapılaşma koşullarının belirlenmesi,
- c) 266 ada 4 parsel nolu taşınmaza yönelik 28.05.2018 tarih 2187 sayılı Mal Müdürlüğü yazısında; Taşınmazın Belediye Hizmet Alanından Ticaret Alanına değiştirilmesi talep edilmekte olup, taşınmazın bitişiğindeki 266 ada 1 parselde Bursa Büyükşehir Belediyesine ait Rehabilitasyon Merkezi yer aldığından ve merkezin genişleme alanı olarak değerlendirilebileceğinden, ilgili belediyesinden olumlu görüş getirildikten sonra Mal Müdürlüğü talebinin değerlendirilebileceği,
- d) 211 ada 16 parsel nolu taşınmaza yönelik 15.12.2017 tarih 28208 belediye kayıtlı dilekçe ile taşınmazdaki yola terkin giderilmesi istendiği anlaşılmakta olup; Karayoluna cepheli konumdaki taşınmazın, karayolu projesine göre karayolundan giriş/çıkış yapma imkanı görülmediğinden, imar planı kararları ile yeniden şuyulandırma şartı getirildiği,
- e) 2507 parsel nolu taşınmaza yönelik 27.01.2018 tarih 6638 belediye kayıtlı dilekçeye istinaden, yol hatlarının mevcut kadastral durumlar dikkate alınarak, güneyindeki yolun aks devamlılığı bozulmayacak şekilde düzenlenmesi,
- f) 2256 parsel nolu taşınmaza yönelik 1.8.2018 tarih 17407 belediye kayıtlı dilekçeye istinaden; yol hatlarının mevcut kadastral durumlar dikkate alınarak, doğusundaki 7

metrelik yol genişliğin korunacak ve yolların aks devamlılığı bozulmayacak şekilde düzenlenmesi,

- g) 2925 ve 2927 parsel nolu taşınmazlar hakkında 28.01.2019 tarih 1472 belediye kayıtlı dilekçeye istinaden 2927 parselin bulunduğu taraftaki taşınmazın, 2925 parselin bulunduğu taraftan imar uygulaması ile verilmesi talep edilmekte olup; alandaki yükselti farkı ve karayolu kamulaştırma sınırları dikkate alınarak, plan teklifi ile bu yönde imar uygulaması yapılmasına yönelik planlama kararları getirildiği,
- h) 290 ada 3 parsel nolu taşınmaz hakkında 25.1.2019 tarih 1413 belediye kayıtlı dilekçeye istinaden, yol hatlarının mevcut kadastral durum dikkate alınarak düzenlenmesi,
- i) 209 ada, 1 parsel nolu taşınmaz hakkında 31.03.2017 tarihli dilekçe ile parselinin 18. Madde uygulaması ile oluştuğunu ancak imar planında park alanında bırakıldığını ve bu mağduriyetinin giderilmesini talep edilmektedir. Vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi için planda değişiklik yapılmış ve parselin Karayolu Kamulaştırma Sınırı dışında kalan alanı kadar 209 ada, 11 parselin güneyinde konut alanı oluşturulmuştur. Söz konusu trampa işlemi de plan notlarına işlenmiştir.

İmar Komisyonu Talepleri Doğrultusunda Yapılan Düzenlemeler

İmar Komisyonu'na sunulan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı incelenmiş ve aşağıda belirtilen alanlarda ifade edilen değişikliklerin yapılmasına karar verilmiştir.

- a) Bursa Kadastro Mahkemesi'nde 2014/182 Esas numaralı davaya konu olan 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 ve 288 adaların ada hatlarının korunması ancak yapılaşma açısından uygun olmayan yerde oluşturulmuş 274 ada-1/2/3/4 parseller ve 278 ada-1/2/3/4 parsellerin öneri imar planında 278 ve 274 adaların batısında oluşturulan konut alanlarına transfer edilmesine,
- b) 288 ada, 5 ve 6 parsellerin güneyinden imar yolu planlanması,
- c) BUSKİ Genel Müdürlüğünden 13.06.2017 tarih ve 12831 sayılı alınan kurum görüşüne istinaden plan üzerine işlenen Sınırtarla ve Şükrükaya derelerine ait ıslah projeleri, kısmen 285 ada, 286 ada, 288 ada-6 parsel, eski 1958(yeni 267 ada-24 parsel) parsel, 267 ada-1 ve 2 parsellerin üzerinden geçtiğinden bu alanların teknik altyapı alanı olarak planlanmasına ve planlanan bu alanların kamuya bilabedel terk edilmesi halinde emsal alanının önceki tapu metrekaresi üzerinden hesaplanması ile ilgili plan notu yazılması,

- d) 247 ve 248 adanın ortasından geçen ve 247 adanın güneyinden devam eden imar yolunun arazinin topografyası ve alanda BUSKİ tarafından planlanmış bir açık kanal projesi bulunduğundan kaldırılması,
- e) Eski 1819 parselin (Yeni 2245 ada/2 parsel) ilk imar planına göre yola ve park alanına terkinden elde edilen alan, 2008 yılında onaylanan planda, park alanından konut alanına dönüştürölüp Kurşunlu Belediyesi adına ihdasen Eski 2756 parsel (Yeni 2245 ada/5 parsel), ve Eski 2757 parsel (Yeni 2245 ada/4 parsel) olarak tescil edilmiştir. Şu anda pasif olan 1821 parsel ile eski 2757 (Yeni 2245 ada/4 parsel) parselin birebir takas işlemini gerçekleştirdiği alanda; 1991 yılı onaylı plana istinaden eski plandaki fonksiyonlarına dönüştürölmesine ve başabaş trampa işleminin yapılması,
- (Konunun yapılan müzakeresi sonucunda; İmar Komisyonu raporunun Meclis Üyesi Gülşen USLU'nun; e maddesinde yer alan karar ile alakalı olarak, 'eski 1819 parselle ilgili kısmın çıkartılarak bu kısımla ilgili mevcut planın korunması" şeklinde sözlü ifadesi eklenip e maddesi revize edilerek f maddesi şeklinde düzenlenmiştir.)
- f) Eski 1819 parselle ilgili mevcut planın korunması kararları alınmıştır.

Yapılan genel düzenlemelere bazı örnekler yukarıdaki görsellerde verilmiştir. Ayrıca genel olarak erişilebilir yol ağı sistemi kurmak adına imar yollarında da düzenlemeler yapılmıştır. Kentlerin insanlar için olduğu gerçeğinden yola çıkarak kentsel ulaşırmada araçların değil insanların ve yüklerin taşınmasında hareket özgürlüğünü sağlamak ve kentsel etkinliklere erişimlerini kolaylaştırmak; yaya ve bisiklet ulaşımını geliştirmek ve özellikle kent merkezinde otomobil kullanımını azaltmak stratejik hedefler arasında olmalıdır. Tüm dezavantajlı gruplar için erişilebilir bir kent tasarlamak adına, en azından önemli ulaşım aksları ve kamusal alanlara erişilebilirlik konusu bağlamında 1/1000 plan ölçeğince mümkün olan tüm müdahaleler yapılmalıdır.

Bu gereklilikler doğrultusunda planlama alanında önem taşıyan toplu taşıma aksları ve ana yaya aksları yaya erişilebilirliği açısından kaldırım ve yol izi genişlikleri yeniden değerlendirilmiştir. Sahil şeridinde yer alan 15 metrelik kuzeydoğu güneybatı doğrultusundaki ana aks kentin kimliği ve yaya erişilebilirliği bağlamında değerlendirildiğinde, kıyı kenti olan Kurşunlu Mahallesi'ndeki kentlilerin kıyı ile daha sağlıklı ilişki kurabilmesi adına araç izinin 7 metrede sabit tutularak yaya, bisiklet yolları ve otopark alanları için toplamda 8 metre eninde alan bırakılmasına karar verilmiştir.

Yapılan plan düzenlemelere ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4. Alan Dağılımı

2 NOLU BÖLGE ALAN DAĞILIMI			
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m²)		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	132307,08	130845,17	-1461,91
AYRIK NİZAM EMSAL=0.40	95751,75	108884,05	13132,30
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	920280,31	857735,98	-62544,33
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	198375,27	216318,56	17943,29
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	14224,12	0,00	-14224,12
İKİZ NİZAM EMSAL=0.50	200984,44	186928,41	-14056,03
BLOK NİZAM EMSAL=1.20	1649,23	1648,31	-0,92
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	0,00	3146,22	3146,22
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	17591,26	17961,25	369,99
TİCARET ALANI	15576,77	0,00	-15576,77
TİCARET TURİZM ALANI EMSAL=0.50	0,00	7372,61	7372,61
TİCARET TURİZM ALANI EMSAL=0.80	0,00	24010,56	24010,56
TURİZM KONUT ALANI EMSAL=0.80	12852,24	0,00	-12852,24
OTEL ALANI	2324,50	1785,62	-538,88
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	3088,28	2878,30	-209,98
AKARYAKIT ALANI	2819,06	2818,92	-0,14
NET ALAN TOPLAMI	1617824,31	1562333,96	-55490,35

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINDA PARK TANIMLI YERLER İLE İLGİLİ DAĞILIM*			
ORMAN ALANI OLAN ANCAK YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA PARK OLARAK GÖSTERİLEN ALAN	132536,74	0,00	
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇİNDE KALAN ANCAK YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA PARK OLARAK GÖSTERİLEN ALAN	38059,50	0,00	
PARK VE REKREASYON ALANI	308743,67	330909,52	22165,85
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	11106,57	0,00	-11106,57
ORMAN ALANI	11523,27	216817,67	205294,40
PASİF YEŞİL ALAN	0,00	6664,58	
CAMİ ve MESCİD ALANI	3462,81	10025,04	6562,23
ÖZEL AÇIK SPOR ALANI	0,00	6181,34	6181,34
AÇIK SPOR ALANI	11081,34	3719,12	-7362,22
İLKOKUL ALANI	3686,17	12204,24	8518,07
BELEDİYE HİZMET ALANI	5415,48	5415,50	0,02
PAZAR YERİ	2325,79	0,00	-2325,79
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	0,00	794,56	794,56
SAĞLIK ALANI	22156,97	13339,29	-8817,68
RESMİ KURUM ALANI	4754,85	714,77	-4040,08
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2585,74	7477,17	4891,43
ASKERİ ALAN	7301,65	6863,75	-437,90
TRAFO ALANI	2607,71	2786,81	179,10
SOSYAL TESİS ALANI	3496,65	0,00	-3496,65
REGÜLATÖR ALANI	0,00	75,40	75,40
FUAR	0,00	2885,59	2885,59
MEZARLIK	0,00	4093,63	4093,63
KARAYOLULARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI	0,00	53680,44	53680,44
YOL VE OTOPARK ALANI	833617,60	781969,01	-51648,58
TOPLAM ALAN	3022286,82	3022286,82	0,00
*YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINDA PARK ALANI OLARAK TANIMLI ANCAK PLAN ÇALIŞMALARINDA ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİNE İSTİNADEN ORMAN ALANI YA DA KARAYOLU KAMULAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN PARK ALANLARINI İFADE ETMEK ADINA BU ŞEKİLDE DAĞILIM YAPILMIŞTIR.			

Tablo 5. Yürürlük Plan ve Öneri Plan Nüfuslarının Karşılaştırılması

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	1134,06	1121,53	-12,53
AYRIK NİZAM EMSAL=0.40	1094,31	1244,39	150,08
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	13146,86	12253,37	-893,49
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	5101,08	5562,48	461,40
AYRIK NİZAM EMSAL=1.60	650,25	0,00	-650,25
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI	0,00	143,83	143,83
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT KONUT ALANI	1608,34	1642,17	33,83
BLOK NİZAM EMSAL=1.20	56,55	56,51	-0,03
İKİZ NİZAM EMSAL=0.50	2871,21	2670,41	-200,80
TURİZM KONUT ALANI EMSAL=0.80	293,77	0,00	-293,77
TOPLAM NÜFUS	25956	24695	-1262

Öneri Planda yeni şuyulandırma alanları belirlenip tüm terk dengeleri sağlandığı için önceki imar planına göre net alanlar azalmış, donatı alanları arttırılmıştır. Yapılan düzenlemeler sonucunda kapasite plan nüfusunda da değişiklikler gerçekleşmiştir. Önceki plandaki 25.950 kişi olan plan nüfusu, öneri planda 24.448 kişi olarak hesaplanmıştır. Öneri plana göre hesaplanan plan nüfusu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki standartlara göre irdelenmiş ve Park Alanı standardının sağlandığı ve İbadet Yeri ile Teknik Altyapı Alanlarının standardına da yakın bir değerde olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca nüfus büyüklükleri hesaplanırken; mevcut alan büyüklükleri ve öneri alan büyüklükleri emsal değerleriyle çarpılarak inşaat alanlarının hesabı yapılmıştır. Kişi başı inşaat alanının 35 m² olduğu kabulünden hareketle; inşaat alanları, kişi başı inşaat alanına bölünerek mevcut plan nüfusu ve öneri plan nüfusları hesaplanmıştır.

Tablo 6. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Kişi Başı Standartların İrdelenmesi

TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU				
NÜFUS GRUPLARI		0 - 75.000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NÜFUSU=25956 KİŞİ		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=24695 KİŞİ	
		m ² /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN m ² /kişi
ALTYAPI ALANLARI	İlkokul	2,00	3686,17	0,14	12204,24	0,49
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10,00	308743,67	11,89	330499,86	13,38
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Fuar, Panayır ve Festival Alanı		0,00	0,00	2885,59	0,12
	Aile Sağlığı Merkezi	1,50	0,00	0,00	794,56	0,03
İBADET YERİ	Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	22156,97	0,85	13339,29	0,54
	İbadet Yeri	0,50	3462,81	0,13	10025,04	0,41
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00	5193,45	0,20	12181,18	0,49

12. PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- 1) DONATI ALANLARI(YOL, YEŞİL ALAN V.B.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 2) APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR. KORUNAN CEPHE ADA HATTI TANIMLANMIŞ İMAR ADALARINDA KADASTRAL SINIRLARA İLİŞKİN 1 METREYE KADAR OLUŞACAK KAYIKLIKLARDA SIKINTIYI GİDERMEK ADINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 3) AYRIK NİZAM YAPILAŞMADA CEPHESİ 10 M.'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE VERİLEN EMSALE UYULMAK KAYDIYLA İKİZ NİZAM YAPILAŞMA YAPILABİLİR.
- 4) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA KAT ADEDİ 1(BİR), EMSAL=0,10, YENÇOK=4.50 M.DİR. BU ALANLARDA İFRAZ ŞARTI 1000 M²'DİR. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, KAFE, BÜFE, LOKANTA VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 5) PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, KOROZİF VE TOKSİK MADDE ÜREten, KULLANAN VE DEPOLAYAN KULLANIMLARIN KAPASİTE GELİŞİMİNE VE YENİ TESİS YAPIMINA İZİN VERİLMEYECEK OLUP BU GİBİ ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN VE TOPLUM SAĞLIĞINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK OLAN KÖMÜR, KROM, KURŞUN, BAKIR, ÇİNKO, MAGNEZYUM VB MADDELERİN DEPOLANMASI YAPILMAYACAKTIR.
- 6) ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİYEN BİTİŞİK NİZAM VE İKİZ NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.
- 7) ÇATI PİYESLERİNDE TAM KAT KULLANIMINDA, TERAS BALKON VEYA TERAS ÇATI YAPILMASI HALİNDE, TERAS KENARLARINDA BİNAYI KORUMA AMAÇLI, 50CM.'YE KADAR YAPILAN SAÇAKLAR SON KAT SINIRLARINDAN TAŞABİLİR. PARAPET DUVAR VEYA KORKULUKLAR SAÇAK DIŞ KENARINDA TEŞKİL EDİLEBİLİR.
- 8) AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA 0 “SIFIR” KOTU, BİNA KÖŞE NOKTALARININ ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
- 9) 2(İKİ) KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN YALNIZCA 1'İNCİ (BİRİNCİ) BODRUM

KAT İSKAN EDİLEBİLİR. DİĞER KATLAR TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAKTIR.

- 10) 3 (ÜÇ) KAT VE DAHA YÜKSEK KATLI YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA, EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. 1'İNCİ (BİRİNCİ) BODRUM KATI OTOPARK OLMASI HALİNDE AÇIĞA ÇIKABİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAKTIR. 1. BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMAYAN KISIMLARINDA; SİĞINAK, MÜŞTEMİLAT NİTELİĞİNDEKİ ORTAK ALANLAR DEPO, KAPICI DAİRESİ VB. BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİNDE OLMAYAN MAHALLER YER ALABİLİR. KAPICI DAİRESİ, YÖNETMELİĞİN GETİRDİĞİ DOĞAL IŞIK ALMA ZORUNLULUĞU SEBEBİYLE BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKAN KISMINDA YER ALABİLİR.
- 11) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ, 1/25.000 ÖLÇEKLİ GEMLİK NAZIM İMAR PLANI VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ KURŞUNLU NAZIM İMAR PLANINDA GEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 12) KAMUYA AİT, OKUL, DİNİ TESİS ALANI, SU DEPOSU VE AÇIK SPOR TESİS ALANINDA BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE RUHSAT DÜZENLENEBİLİR. YAPI YÜKSEKLİK, KAKS VE TAKS KISITLAMASI ARANMAZ. ANCAK BÖLGEDEKİ KAT REJİMLERİ ESAS ALINACAKTIR.
- 13) ORMAN SINIRI NEDENİYLE DEVAMLILIĞI SAĞLANAMAYAN YOLLAR İÇİN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 14) KARAYOLUNA CEPHESİ OLMAYAN CAMİ ALANLARINDA ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ.
- 15) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ VE İNŞAATINA BAŞLANMIŞ OLAN YAPILARDA, RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ ŞARTLARA GÖRE(TAKS, KAKS, KAT ADEDİ, ÇEKME MESAFESİ) İNŞAATA DEVAM EDİLEBİLİR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, KAT İRTİFAKİ, KAT MÜLKİYETİ DÜZENLENEBİLİR.
- 16) MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE İFRAZ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK BU PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERİN TEVHİDİNDE YÖNETMELİKTEKİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

ARANMAZ. AYRICA YİNE BU PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİ HARİÇ YAPI CEPHESİ MİNİMUM 4 M VE YAPI DERİNLİĞİ MİNİMUM 7 METRE OLACAK VE MİNİMUM YAPI TABAN ALANI 28 M²'DEN KÜÇÜK OLMAYACAK ŞEKİLDE RUHSAT DÜZENLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN CEPHE VE DERİNLİK ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE YOLA TERK AMAÇLI DA OLSA İFRAZ YAPILAMAZ.

- 17) YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK, BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA DAİR İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMLARDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR. BU BEDELLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 18) OTOPARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTOPARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 19) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER ALABİLİR.
- 20) KONUT ALANLARINDA 14.02.2018 TARİH VE 2018/51 SAYILI GEMLİK BELEDİYESİ MECLİS KARARINA İSTİNADEN KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ TÜM PARSELLERDE YOL BOYU TİCARET TEŞEKKÜL ETTİĞİNDEN İSTEĞE BAĞLI OLARAK YÖNETMELİĞİN 19. MADDESİ (F) BENDİ 1. FIKRASINDA SIRALANAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YOL BOYU TİCARET HİZMETLERİ YER ALABİLECEKTİR.
- 21) İMAR DURUMU TALEPLERİNDE PARSELİN BULUNDUĞU ADADA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLMAYAN PARSEL BULUNMASI HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 19. MADDESİNE İSTİNADEN PARSELASYON PLANI

HAZIRLANMADAN ADADAKİ PARSELLERİN HİÇBİRİNE İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ.

- 22) TAKS DEĞERİ SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN ALANI KISITLAMASI ARANMAZ.
- 23) 19.02.2016 ONAYLI “BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGEME ETÜT RAPORU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 24) OTOPARK VEYA CUL-DE-SAC’LARDAN CEPHE ALINABİLİR.
- 25) AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİNİN 40 METREDEN FAZLA OLAMAZ.
- 26) PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK UYARINCA; “FUAR, PİKNIK, EĞLENCE ALANI” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; AÇIK ALAN AĞIRLIKLIL OLMAK ÜZERE VE EMSALİ AYNI AMAÇLA AYRILAN ALANIN %3’ÜNÜ, YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYAN TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN; LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, SERGİ ÜNİTELERİ VE İDARE BİNALARI YER ALACAKTIR.
- 27) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN VE 13.03.2018 TARİH VE 83 SAYILI GEMLİK BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE KABUL EDİLEN KURŞUNLU KİSMİ YAPILAŞMA TESPİTİNE İSTİNADEN 06.06.1991 TARİHİNDE İL İDARE KURULU TARAFINDAN ONAYLANMIŞ 1/1000 ÖLÇEKLİ GEMLİK-KURŞUNLU ŞÜKRÜKAYA REVİZYON İMAR PLANINDAKİ SAHİL ŞERİDİNE UYULARAK PLAN ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR. PLANDA GÖSTERİLEN SAHİL ŞERİDİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 28) 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.
- 29) PLAN EKİNDEKİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.

- 1) ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.06.2017 TARİH VE 1308166 SAYILI YAZISINA İSTİANDEN ESKİ 1010, 1011, 1012 VE 1013 PARSELLERİ(3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ YENİ 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 VE 288 ADALARDA) İÇEREN ALANA İLİŞKİN BURSA KADASTRO MAHKEMESİNİN 2014/182 ESAS NUMARALI DAVASI SONUÇLANANA KADAR PARSELLERDEKİ TÜM İŞ VE İŞLEMLER DURDURULMUŞTUR MAHKEME KARARI SONUCUNA GÖRE BU ALAN YENİDEN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 2) N1 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞ 194 ADA, 6 PARSELİN TAMAMI BU PLANDA İMAR YOLUNDA KALDIĞINDAN, BU PARSEL 192 ADA, 1 PARSELİN GÜNEY-BATISINDAKİ KONUT ALANINA AYNI TAPU METREKARESİ İLE TRAMPA İŞLEMİ İLE TESİS EDİLECEKTİR.
- 3) BUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN 13.06.2017 TARİH VE 12831 SAYILI ALINAN KURUM GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN PLAN ÜZERİNE İŞLENEN SINIRTARLA VE ŞÜKRÜKAYA DERELERİNE AİT ISLAH PROJELERİ, KISMEN 285 ADA, 286 ADA, 288 ADA-6 PARSEL, ESKİ 1958(YENİ 267 ADA-24 PARSEL) PARSEL, 267 ADA-1 VE 2 PARSELLERİN ÜZERİNDEN GEÇMEKTEDİR. SÖZ KONUSU PARSELLERİN PLANDA BELİRTİLEN TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI BİLABEDEL KAMUYA TERK ETMESİ DURUMUNDA EMSAL ALANI ÖNCEKİ TAPU METREKARESİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 4) KARAYOLU PROJESİ NEDENİ İLE 187, 188, 192, 194 ADALARIN KARAYOLUNDAN GİRİŞ ÇIKIŞ ALMASI İMKAN DAHİLİNDE GÖRÜLMEDİĞİNDEN, BU ADALAR ARASINDA BELİRLENEN YOLA, BU TAŞINMAZLARCA BİLABEDEL KAMUYA TERK YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL ALANI, ÖNCEKİ TAPU METREKARESİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 5) KARAYOLU PROJESİ NEDENİ İLE 187, 188, 192, 194 ADALARIN ARASINDA 7 METRELİK YOL BELİRLENDİĞİNDEN, SÖZ KONUSU ADALARDA YER ALAN TAŞINMAZLARIN BU YOLA OLAN CEPHELERİNDEN BU PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCEKİ PARSEL SINIRLARINA GÖRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR. 7 METRELİK YOLA TERKİ 5 METREDEN

FAZLA OLAN PARSELLERDEN BU YOLA OLAN CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ.

- 6) 22.04.2008 TARİH VE 2018/21 SAYILI ENCÜMEN KARARI İLE 18.07.2008 TARİHİNDE TAPUYA TESCİL EDİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18.MADDE UYGULAMASI KAPSAMINDA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN BİR ALANDA OLUŞAN 274 ADA-1/2/3/4 PARSELLER, 278 ADA-1/2/3/4 PARSELLERİN İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN 278 VE 274 ADALARIN BATISINDA BULUNAN KONUT ALANLARINA TRANSFER EDİLECEKTİR.
- 7) N2 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞ 209 ADA, 1 PARSELİN TAMAMI BU PLANDA İMAR YOLUNDA KALDIĞINDAN, BU PARSEL 209 ADA, 11 PARSELİN GÜNEYİNE BİTİŞİK OLUŞTURULAN KONUT ALANINA AYNI TAPU METREKARESİYLE TRAMPA İŞLEMİ İLE TESİS EDİLECEKTİR.
- 8) KURŞUNLU MAHALLESİ 163 ADADA KAKS (EMSAL), 04.04.2018 TARİH VE 107 SAYILI GEMLİK BELEDİYE MECLİSİ ONAYLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE YAPILAN, İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ OLAN PARSEL METREKARESİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

13. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 84113134- 755.01 / E.256310
Konu : Kurum Görüşü

04.07.2018

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Hamidiye Mah.İrmak Sok.No:138 16600 Gemlik/BURSA

İlgi: 04/05/2018 tarihli 54832815/8079 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Gemlik İlçesi Kurşunlu mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmasının Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğundaki Gemlik-Mudanya karayolu ile kesişimlerinde yapılacak bağlantı noktalarına ilişkin paftaların onaylanması talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yol projesi ile birlikte arazide incelenmiştir. Talep edilen bağlantı noktalarının arazi yanal meyilinin fazla oluşu nedeniyle kısmen imalatına girilmiş projeli yoldaki yüksek dolgu şevlerince veya istinat duvarlarına denk geldiği belirlendiğinden proje kriterleri ve trafik güvenliği açısından uygun olmadığı, Ayrıca proje Km:11+700'de idaremiz onayı alınmadan yapılan yol bağlantısının da karayolu inşaat sahası içinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerini arz ederim.

Kemalettin KARADENİZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "wuvq4DB0869" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi için: Zeynep ARÇOK
Harta Teknikeri



Telefon No: 224 2816000 Faks: 224 3607028
İnternet Adresi: www.kgm.gov.tr KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr
İlgili Birim: Etüt, Proje Ve Çevre Başmühendisliği

Tel - Faks: 224 2816000-
e-posta: h-zeynep.arcok@kgm.gov.tr

1/1



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 68193609- 752.01 / E.178559
Konu : Kamulaştırma

07.06.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kuşunlu Mahallesi sınırlarında Mudanya-Kuşunlu-(Bursa-Gemlik) Ayr. İl Yolu kapsamında 11+538.00-16+462.00 km'ler arası kamulaştırma koridoru yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu kamulaştırma koridorunun Kurumumuz adına yol ve yol emniyet sahası olarak kullanılmak üzere imar planı tadilatının yapılması yada Belediyeniz imkanları ile tadilatın gerçekleştirilememesi durumunda ise İdaremizce yapılacak veya yaptırılacak tadilatın Belediyenizce onaylanacağına ilişkin Belediye Meclis Kararı alınarak bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Gereğini rica ederim.

Murat Olgun ARMUTLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
CD(1 adet)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "ywry3AEB54E" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.
152 cvler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA



Telefon No :224 2816000 Faks: 224 3607028
İnternet Adresi :www.kgm.gov.tr
İlgili Birim : Taahhütler Başmühendisliği -

Bilgi İçin: Tuğçe TÜRKÜ
Şehir Plancısı
Tel - Faks: 0224 360 70 00-1906-
e-posta : h-turko@kgm.gov.tr



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sr. İsmail Demir

Sayı : 68193609- 752.01 / E.292377
Konu : İmar Tadilatı(Mudanya-
Kurşunlu_Bursa-
Gemlik)Ayr._km_11+538_16+462

03.08.2018

GEMLİK BELDEİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Gemlik/BURSA

Bölge Müdürlüğümüz yol ağında yer alan, Mudanya-Kurşunlu-(Bursa-Gemlik) Ayr. İl Yolu projesi kapsamında Bursa ili, Gemlik ilçesi,(Kurşunlu Mah.) hudutları dahilinde KM:11+538.00-16+462.00 arasında kalan taşınmazlar Belediyeniz imar sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yazımız ekinde (sayısal ortam (CD)) gönderilen , kamulaştırma planında (çizim ve hesap dosyası) belirtilen Kamulaştırma sınırlarını imar planınıza işlenerek gerekli tadilatların Belediyenizce yapılması (askıya çıktığı gün itibariyle sayısal ekleriyle birlikte idaremize gönderilmesi) , tadilat işlemleri tarafınızca yaptırılmayacak ancak idaremizce yaptırılacak olan imar tadilatının Belediye Meclisinizde onaylanabileceği, hususlarında gerekli incelemenin yapılarak alınacak meclis kararının idaremize gönderilmesi hususunda;
Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Kemalettin KARADENİZ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı



"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden,"ixup4F1524F" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Telefon No :224 2816000

Faks: 224 3607028

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

Bilgi için: Zerrin AKARSU

Emlek ve İmar Planlama Şehir Plancısı

Tel - Faks: 224 2816000-

e-posta : zerrin.akarsu@kgm.gov.tr



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı
Sahil Planlama ve Yapım Şube Müdürlüğü



Sayı : 63256426-804- E.74417
Konu : Kurum görüşü

2.5.2017

GEMLİK BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

İlgi: 18824468-349-3092/6238 sayı ve 18.04.2017 tarihli yazı.

İlgi yazı ile Kurşunlu yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Kurşunlu Revizyon imar planı yapılacağı belirtilmiştir.

İmar Kanunun 8. Maddesinin "e" bendine göre görüşümüz istenmiştir.

Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığın'ca, Bursa ili Muhtelif Kıyı yapıları Fizibilite Raporu, Jeolojik Etüd ve ÇED Raporu, İmar Planı ve Uygulama Projeleri Hazırlanması İşi kapsamında, Bursa İli kıyılarında çeşitli proje çalışmaları başlatılmıştır. Bu projeler arasında tarafınızdan imar planlaması yapılan alanı da kapsayan Kurşunlu Sahil Düzenleme projesi hazırlanmaktadır.

Alanın; Resmi Gazetenin 06.07.2011 tarihli ve 27986 sayısında yayımlanan "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" hükümleri gereğince taslak imar planı çalışması yazımız ekinde bulunmakta olup bilgi edinilmesi ve gereği rica olunur.

Ek:

Taslak plan (cd)

Abdullah Fehmi ÖKTEN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aşını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.asp/> adresine 72367a12-86a4-4d50-8bac-185df17056e9 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:3 No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 21 01
Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Ulray KOÇAK GÜVENER
Şehir Plancısı
Telefon (224) 444 1600 (1819)

Ref No 11323720



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 72312746-041.02-
Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 18/04/2017 tarihli ve 6234 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, yaklaşık 330 hektar alanda imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup imar planına esas Genel Müdürlüğümüzün görüşü sorulmaktadır.

Kurşunlu Mahallesi'ne ait mevcut ve planlanan içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları ekte verilmiş (CD) olup içmesuyu tesisleri büyük ölçüde tamamlanmıştır. Mevcut hatların, terfi merkezlerinin ve su deposunun imar planında korunması önem arz etmektedir. Ekteki CD de koordinatları ve yerleşimi verilen, planlanan su deposu alanının, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında "Su Deposu ve Koruma Alanı" olarak işlenmesi gerekmektedir.

Bahsi geçen alanı da kapsayan bölgedeki derelere ait, ıslah ve taşkın önleme yapılarının uygulama projeleri Genel Müdürlüğümüzce, "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile Arazilerin Taşkından Korunmasına Ait Avan Projelerinin Hazırlanması İşi" kapsamında, hazırlanmaktadır. İş kapsamında sözkonusu derelere ilişkin ıslah güzergahları belirlenmiş olup ekli CD'de verilmektedir. Bölge topografyası gereği yaşanan taşkın ve drenaj problemlerinin giderilebilmesi açısından, belirtilen dere güzergahlarının imar planlarına işlenmesi büyük önem arz etmektedir. Dere ıslah uygulama projeleri DSİ 1. Bölge Müdürlüğü onayı sonrasında tarafınıza iletilecektir.

Ayrıca, ilgi yazınıza konu planlama bölgesi, Genel Müdürlüğümüzce yapımı devam eden Kurşunlu Atıksu Arıtma Tesisinin(Kurşunlu AAT) havzası içerisinde kalmaktadır. Kurşunlu AAT 2036 yılı nüfusuna göre tek kademe olarak tasarlanmış olup, 2036 yılı için yerleşik nüfusun 40000 kişi olacağı öngörülmüştür. İmar planında arıtma tesisi olarak ayrılan alanın sınırlı olması nedeniyle Kurşunlu AAT için ilave kapasite artışı için gerekli alan bulunmamaktadır. Bu nedenle sözkonusu parsel ile ilgili yapılacak çalışmalarda; bahsi geçen AAT'nin öngörülen nihai kapasiteye göre tasarımının yapıldığı dikkate alınmalıdır.

İlavce olarak, Genel Müdürlüğümüzce yapımı devam eden Gemesaz bölgesi yağmursuyu terfi merkezine ait gerekli irtifak hakkının tesis edilebilmesi amacıyla ekli CD'de yerleşim planı verilen parselin "Teknik Altyapı alanı" olarak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planına işlenmesi önem arz etmektedir.

Bahse konu alan, BUSKI İçmesuyu Havza Koruma Alanı ve sulama sahası dışında kalmaktadır. Ancak alanda endüstriyel amaçlı tesis ve işletmeler yapılması halinde faaliyet esnasında oluşan atıksuların BUSKI kanalizasyon hatlarına ya da sızdırmaz özellikteki fosseptiğe deşarjı durumunda Genel Müdürlüğümüzden Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alınması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederiz.

Necat YARDIMCI
Plan Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk.
(e-imzalıdır)

Güngör GÜLENC
Genel Müdür Yrd.
(e-imzalıdır)

EKLER :
CD

Mevcut Elektronik İmzalar

NECAT YARDIMCI (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 12/06/2017 18:19

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Evrak Doğrulaması: <http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BE8V3N7C1> adresinden yapılabilir.

BUSKI Genel Müdürlüğü 16190 Acemler
Osmangazi/BURSA
Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>



Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Meltem METİN OTO
buski@buski.gov.tr

Evrak Doğrulamak için : <http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BE8V3N7C1>

Sayı : 27264143-045.01-E.3191
Konu : İmar Planı Revizyonu

24.05.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 18.04.2017 tarih ve 6233 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 330 hektar alanda, Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup; söz konusu alanda kurumumuza ait doğal sit alanı, vb. bilgi ve belgeler ile kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Konu ile ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından "söz konusu Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi yaklaşık 330 hektarlık alan için Bakanlığımız SAYS sistemi ve Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğünden devrolan Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucu yazı ekinde gönderilen alanın doğal sit alanları içinde olmadığı hususu" belirtilmektedir.

Söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımlı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış olup Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 22.06.2015-25.02.2016-27.07.2016-15.08.2016 tarihleri arasında onaylanmıştır. Kıyı kenar çizgisi sayısal verilerini içeren CD yazınız ekinde gönderilmektedir. ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından " Bahse konu imar planları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I) ve Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II) kapsamı dışında kalmaktadır. Ancak söz konusu alanlarda başka bir projenin planlanması aşamasında; 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu alanlar üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, saha üzerinde herhangi bir faaliyet yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimizin (İl Müdürlüğü) görüşünün alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususu" belirtilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BLQWHFSZVVDPLCXPVYLM Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için iritibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Çiğdem CAN
Harita Mühendisi

Sayı : 27264143-045.01-E.3191
Konu : İmar Planı Revizyonu

24.05.2017

e-imzalıdır

Selçuk Ziya NAMLI
Vali a.
İl Müdür Yardımcısı.

Ek : CD (1 adet)

Belge...
Gönderen...
Memur

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BLQWHFSZVVDPLCXFVYLM Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Çiğdem CAN
Harita Mühendisi



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-439161
Konu : İmar Planı Revizyonu Hk.

23.06.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Gemlik/BURSA)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 6232 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde 330 hektar alanda, Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacağından bahisle, söz konusu imar planı hakkında Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alan içerisinde Gemlik İçme Suyu İsale Hattı, Terfi Merkezi ve Mevcut Su Deposunun bulunduğu tespit edilmiştir. Terfi Merkezi, Su Deposu ve İsale Hattı güzergâhının koordinatları yazımız ekli CD'de yer almakta olup; Terfi Merkezi, Su Deposu ve horu hattına zarar verecek herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılmaması gerekmektedir.

Planlama sınırları içerisinde Tilki Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şükrükaya Mahallesi Dere, Deynecik Dere, Kapan Dere, İsimsiz1 Dere, Karga Dere, Çatal Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere, Kuru Dere ve Yıldız Dere geçmektedir. Yazımız ekli harita fotokopisinde görüleceği üzere topoğrafik olarak oldukça dik yamaçlardan toplanan yüzeysel sular, sahil kesimlerinde düşük eğim, dere yatak kesitleri yetersizliği ve derelere yapılan müdahaleler yüzünden taşkın problemlerine yol açmaktadır.

Bu kapsamda;

- Tilki Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şükrükaya Mahallesi Dere, İsimsiz1 Dere, İsimsiz2 Dere, İsimsiz3 Dere ve Kuru Derenin memba bölümlerinde doğal yatakları bulunmakta olup; mansap bölümlerinde ise dere yatakları tespit edilememiştir.
- Şükrükaya Mahallesi Derenin memba bölümünde 1,00X1,50 metre ebatlarında, Kapan Dere Yan Kolu üzerinde 1,00X1,50 metre ebatlarında, Kapan Derenin denize mansaplandığı bölümde 2 adet 1,00X1,00 metre ebatlarında menfezlerin yer aldığı tespit edilmiş olup; Q₅₀₀ (Yağış havzalarından gelmesi beklenen 500 yıl tekerrürlü maksimum feyezan debisi) debi değerinin dikkate alınması şartıyla, dere geçişlerinde **asgari** (Minimum) menfez boyutunun 2,00X2,00 metre ebatlarında olması gerekmektedir.
- Kapan Derenin ve Deynecik Derenin memba bölümlerinde bulunan menfezlerin ebatları, yoğun rusubat ve çalılık yüzünden tespit edilememiştir. Yol geçişi için yapılan menfez üstündeki aşırı yüksek dolgularda meydana gelebilecek akmalar, menfezlerin kapanmasına neden olarak, yol geçişinin bir sel vazifesi görmesine ve oluşacak su birikintisinin dolgu malzemesi ile birlikte mansapta ciddi taşkın tehlikesi oluşturmaya neden olmaktadır. Bu nedenle yol geçişi için menfez üstüne yapılan dolgu malzemesinin dere yataklarına akmasını engelleyici tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: KGDX-EQ10-OX63-0059

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacılar 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadirsarialtin@dsi.gov.tr

- Yıldız Derenin doğal yatağı akış kesiti yönüyle yetersiz olduğu, mansap tarafında yer alan menfezin ise yoğun miktarda rusubat ve çalılık ile dolu durumda olduğu belirlenmiştir.
- Çatal Derenin denize mansaplandığı bölümde yer alan menfezin akış kesiti yönüyle yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle yamaçlardan gelen derelerin denize mansap şartlarının sağlanması ve alanda yüzeysel suların drenajına yönelik gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Ayrıca BUSKI Genel Müdürlüğünce "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri İle Arazilerin Taşkından Korunmasına Ait Avan Projelerinin ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin Hazırlanması Danışmanlık Hizmetleri Alımı" işi kapsamında bölgede proje aşamasında dere ıslah çalışmalarına devam edilmektedir. Bahse konu derelerden Karga Dere de söz konusu iş kapsamında dere ıslah projesi hazırlanmış ve Bölge Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur.

Bununla birlikte gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu Kurşunlu Mahallesinin büyük bölümü yeraltısuyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini rica ederim.

Fehmi KÖSE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :

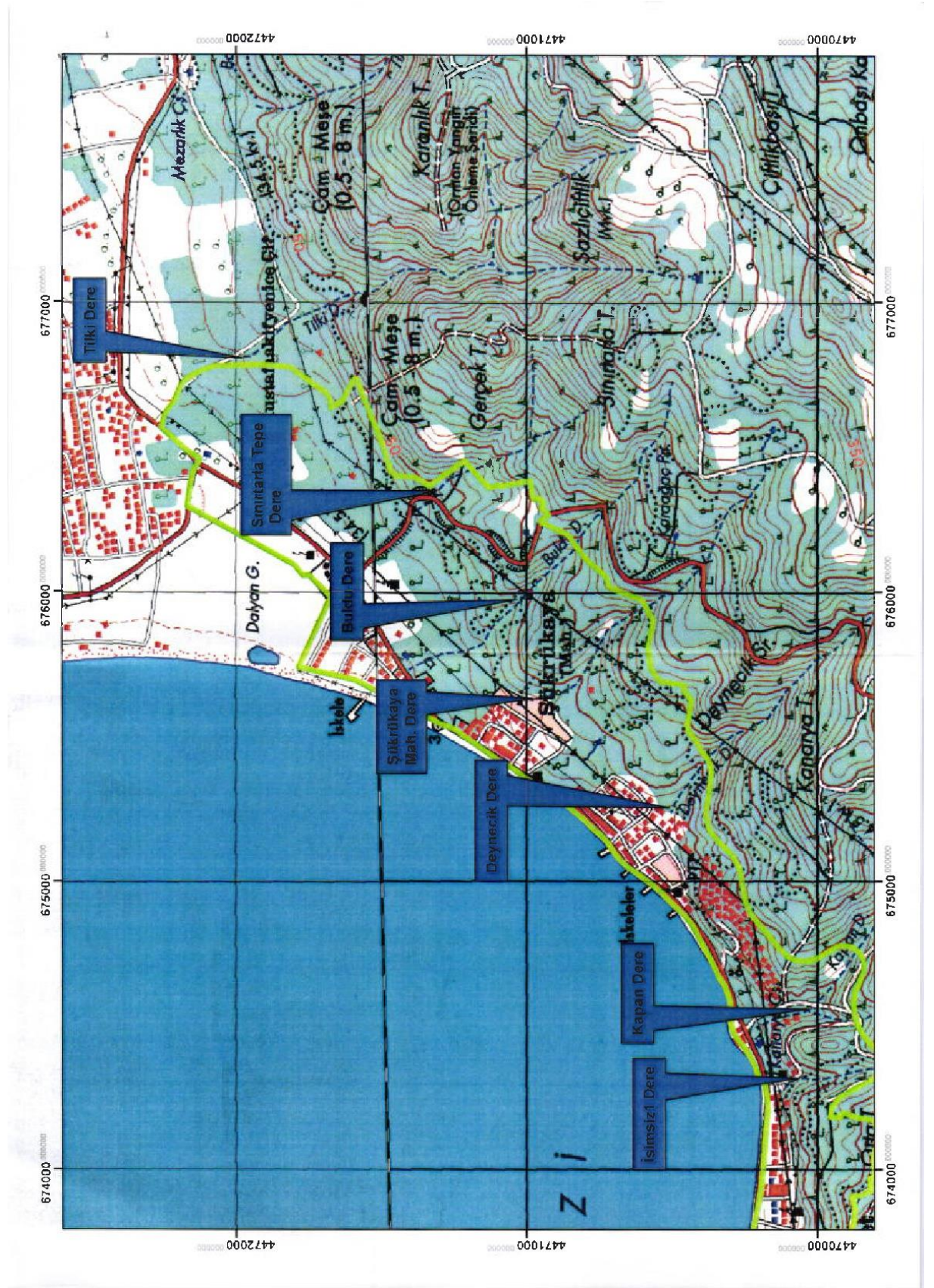
- 1- CD (1 Adet)
- 2- 1/25000 Ölçekli Harita Fotokopisi (3 Sayfa)

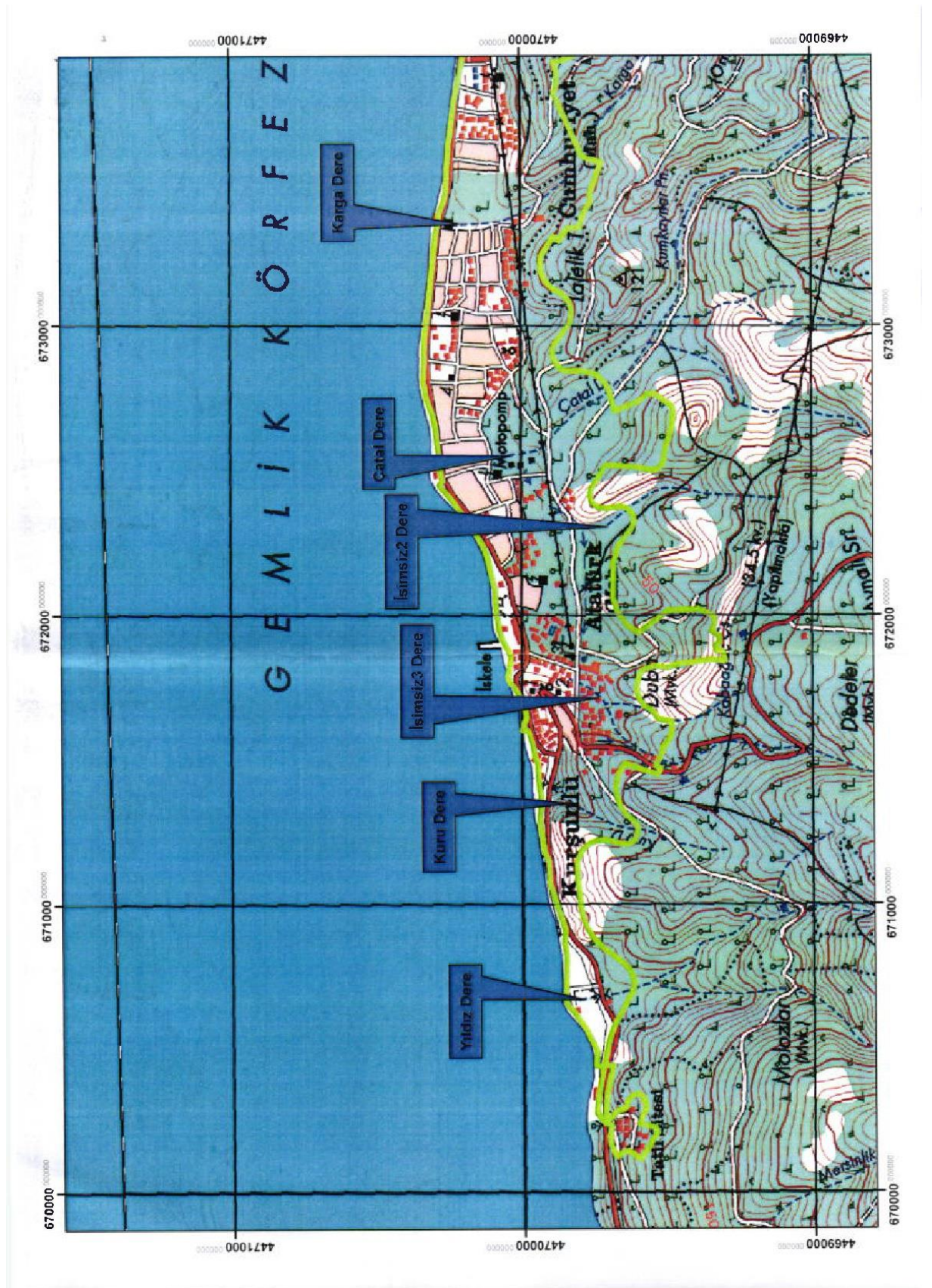


Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: KGDX-EO10-0X63-0059

Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi için:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadirsarialtin@dsi.gov.tr





**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : 16393
Konu : Altyapı Tesislerimiz Hk.

21/04/2017

T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 'ne
Gemlik/BURSA

İlgi yazı ile Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde yaklaşık 350 hektar alanda, Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek, ek'teki haritada sınırları belirlenen alandaki Şirketimize ait mevcut tesislerimizin bilgileri istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alandan Şirketimize ait 34.5 kV 'luk Enerji Nakil Hattının (havai-yeraltı) geçtiği ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu bölgede ki mevcut hatlarımızın bilgileri CD halinde yazı ekinde gönderilmektedir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; Revizyon Uygulama İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca sayısal verileri bulunmayan altyapı tesislerimizle ilgili olarak UEDAŞ Gemlik İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Bu itibarla; söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerince tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.


Hani YÜRÜTEN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni v.


Ahmet BERK
Yatırım Direktörü

EKLER :

- 1- Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön. 44.Mad
- 2- CD

Ayrıntılı Bilgi İçin Yetkili : Fatih KESKİN / E-Posta Adresi : fatih.keskin@uedas.com.tr
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

3) İzolator dolgu gereci ve bağlantı parçaları :

i) İzolatorleri demirlerine tespit etmek ve çeşitli izolator bölümlerini birleştirmek için kullanılacak dolgu gereçleri ve bağlantı parçaları, herhangi bir genişleme ya da benzeri olaylar nedeniyle bu izolatorlerde ağır zorlanmalar oluşturmamalıdır. Bunlar olası kısa devre zorlanmalarına karşı dayanıklı olmalıdır.

ii) Mesnet izolatorlerinin tespit edilmesi için kullanılan bağlantı parçaları, izolatore etki eden kuvvetlerin en az 2,5 katı ile iletkenin kopma kuvvetinin % 90'ından büyüğüne karşılamalıdır.

iii) Zincir izolatorlerin bağlantı parçaları ise yapıldığı malzemeye göre en az aşağıda belirtilen emniyet katsayıları ile dış yükleri karşılamalıdır:

-Çelik bağlantı parçaları için	2,5
-Kamış alaşımı parçalar için	2,5
-Tampere döküm ve çelik döküm parçalar için	3
-Döküm alaşımı parçalar için	4

Birden fazla paralel sıralı zincir izolatorlerin zincirlerinden birinin kopması durumunda geriye kalan ve çekmeye zorlanan bağlantı parçaları, gerinin kopma kuvvetinin % 50'sinden fazlasına zorlanmamalıdır.

Uzaklıklar

Madde 44- a)'Hava hatlarında iletkenler arasında alınması gerekli en küçük uzaklıklar aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

1) Malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri aynı olan, aynı ya da farklı yatay yüzeylerde bulunan iletkenler arasındaki en küçük (D) uzaklığı aşağıdaki formülle göre hesaplanacaktır.

$$D = k \cdot (F_{max} + l)^{1/2} + (U/150)$$

Burada;

D: Direk üzerinde iletkenler arasındaki uzaklık (m)

k: Bir katsayı olup bu katsayı alçak gerilimde 0,35 yüksek gerilimde 0,50 alınacaktır.

F_{max}: Hesaplanan direğin en büyük açıklığına ilişkin en büyük salgi (m)

l: Taşıyıcı zincir izolatorün uzunluğu (m) (Mesnet izolatoründe l = 0 alınacaktır.)

U: Hatın fazlar arası anma gerilimi (kV)

2) Bir direk üzerinde birden fazla sistem bulunursa ve bunlarda malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri farklı ise, bu iletkenler arasında alınacak en küçük "D" uzaklığı, her devrenin kendi salgi ve gerilimlerinin madde 44-a)'da verilen formülle yerine konması ile bulunacak değerlerden en büyüğüne eşit olacaktır.

b) Konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar madde 44-z)'da z/2.'deki gibi hesaplanmakta birlikle ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilecek iletken salınımları (Şekil-6'ya bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığın (U/150) m. dan daha az olmadığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20m 'den az olamaz.

Bu salınımları, +5 C° ve %70 rüzgar yükü ile bölgenin en büyük sıcaklığında ve %42 rüzgar yükünde çizilecektir.

iletken salınımlarında en büyük sapma açısı α, 50° 'ye kadar α / 4, 50° - 62°30' a kadar 12°30' sabit ve 62°30' dan büyük sapma açılarında ise iletken salınımları arasında α / 5 'e kadar bir açısal kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca kamçılanma kontrolü yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üzerindeki buz yükünün birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzlemde bir sıçrama yapacağı;

varsayılarak sığırından sonra üstteki buzlu iletkene uzaklığı ($U/150$) m. den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m. den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkenlerin bağlanı noktaları arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük aralıklı hatlarda iletkenler arasındaki uzaklık 0,40 m. den az olmayacaktır.

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçük olabilir :

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde,

- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda

f) Hat iletkenleriyle topraklanmış metal bölümler arasındaki uzaklık en az ($U/150 + 0,05$) m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m. den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m. den az olamaz.

U : Fazlar arası anma gerilimidir (kV).

g) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık, toprak iletkeninin faz iletkenlerini yıldırma karşı maksimum 30° lik açı altında koruyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

h) İletkenlerin 46 ncı maddeye göre hesaplanan en büyük salınım durumunda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge - 8'de verilmiştir.

i) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım durumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge-5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2
36-72,5 (72,5 dahil)	3
72,5-170 (170 dahil)	4
170-420 (420 dahil)	5

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara rastgele dokunmayı önleyecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işleme yapılarına tespit edilebilir.

l) Yapıların yanından geçen ya da tespit edilmiş bulunan alçak gerilim hatları herhangi bir aygıt kullanmaksızın rastgele dokunulmayacak biçimde tesis edilmelidir.

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin civarlarındaki diğer tesislere olan yaklaşım mesafeleri Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım durumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge - 7'de verilmiştir.

Çizelge-7 Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıktan

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi KV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1
1-170 (170 hariç)	2,5
170	3,0
170-420 (420 dahil)	4,5

o) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklere zeminden en az 4 m yükseklikte ve gerilimli bölüme 3 m'den daha fazla yaklaşmayacak bir tırmanma engeli tesis edilecektir.

Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda gündüz işaretli ve 80 metreyi geçen hatlarda gündüz ve gece işaretli bulundurulması zorunludur.

p) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülmeyecek biçimde bir bölüm tehlike levhası takılacaktır. Yalnızca beton direklerin üzerine gömme ya da yağlı boya ile çıkmayacak biçimde bölüm tehlikesi işareti yapılabilir.

r) Hava alanı pist orta noktasından 5 km. uzaklığına kadar olan yerlerde ve hava seyirüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına aynen uyulur.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak varsayımlar

Madde 45- Hava hatlarının mekanik hesaplarında göz önüne alınacak varsayımların kullanılacağı bölgeleri ile bu bölgelere ilişkin buz yükleri ve en düşük, en yüksek ortam sıcaklıkları Çizelge -9- da gösterilmiştir. Bu bölgeleri gösteren harita Yönelmeliğin sonunda ekliidir.

Özel koşullar gereği, tabloda belirtilenlerden daha yüksek buz yükü oluştuğu bilinen veya beklenen yerlerde daha büyük katsayılar kullanılır. Buz yoğunluğu 0,6 kg / dm³ alınacaktır.

Çizelge-9 Bölgelere ilişkin buz yükleri ve ortam sıcaklıkları

Bölge No.	Buz yükü katsayısı k	Buz yükü kg / m	Ortam sıcaklığı (°C)	
			En düşük	En yüksek
1	0	0	-10	50
2	0,2	0,2 √d	-15	45
3	0,3	0,3 √d	-25	40
4	0,5	0,5 √d	-30	40
5	1,2	1,2 √d	-30	40

İletkenler

Madde 46- a) İletkenlerin en büyük zorlanmaları :

1) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin en büyük çekme zorlanmaları, iletkenin kopma dayanımının % 45 'ini geçmeyecektir.

2) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin $+15^{\circ}\text{C}$ 'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları iletkenin kopma dayanımının % 15'ini geçmeyecektir. Ancak iletşimi söndürücü önlemler alındığında bu değer % 22'ye kadar artırılabılır.

3) Küçük aralıklı hatlarda (mümkünse direkli hatlar dahil), 10 mm^2 kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm^2 ve 21 mm^2 alüminyum iletkenler için 7 kg/mm^2 lik en büyük çekme gerilmesi esas alınarak $+5^{\circ}\text{C}$ için hesaplanan sargılara paralel olacak şekilde iletken gerilme ve sargılarına göre hazırlanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda -5°C 'da iki katı buz yükü alınarak askı noktalarında iletkenin en büyük gerilmesinin, kopma dayanımının % 70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük sargı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düzey uzaklıkları

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1 (dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düzey uzaklıkları (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz demirli yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik demirli yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından alınacaktır.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden oluşacaktır.)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yaşlanmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m. azaltılacaktır.

Tarih : 12.05.2017
Sayı : GDG.17/3126

T.C.GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Konu: Kurum Görüşü.
İlgili: 18.04.2017 tarih ve 18824468-349-3084/6230 sayılı yazınız hk.

Kurşunlu mahallesinde mevcutta doğal gaz hatlarımız bulunmamaktadır. Kurşunlu mahallesi yatırım planımıza alınmış olup mahallenin gaz arzını gerçekleştirecek iki adet bölge regülatörü konulması gereklidir.

Bölge regülatörü konulabilecek yerler ile ilgili yaptığımız çalışma sonucunda

1. Konulacak bölge regülatörü için EK1 krokide belirtilen park alanı proje hesaplamalarımız göre uygun bulunmuştur. Kurşunlu imar planı alanı kenar çizgisi sınırında bulunup park alanının mülkiyet problemi olmayan kısmında imar planında dikkate alınması gereklidir.
2. Konulacak bölge regülatörü için EK2 krokide belirtilen belediye mülkiyetinde bulunan alanda trafoya uzaklığı 25 metre olacak şekilde işaretlenen yerin dikkate alınması gereklidir.

Bölge regülatörleri için 4m x 4m alana ihtiyacımız bulunmaktadır.

İlgili bölge regülatörleri Kurşunlu mahallesinin gaz arzını gerçekleştirecek olup bölge regülatörlerinin konulacağı noktalar için gerekli izinlerin verilmesi ve imar planı çalışmalarında değerlendirilerek imar planına işlenmesi konusunda gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Levent ÜSTÜNER
Şirket Müdürü

AKSA GEMLİK DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.

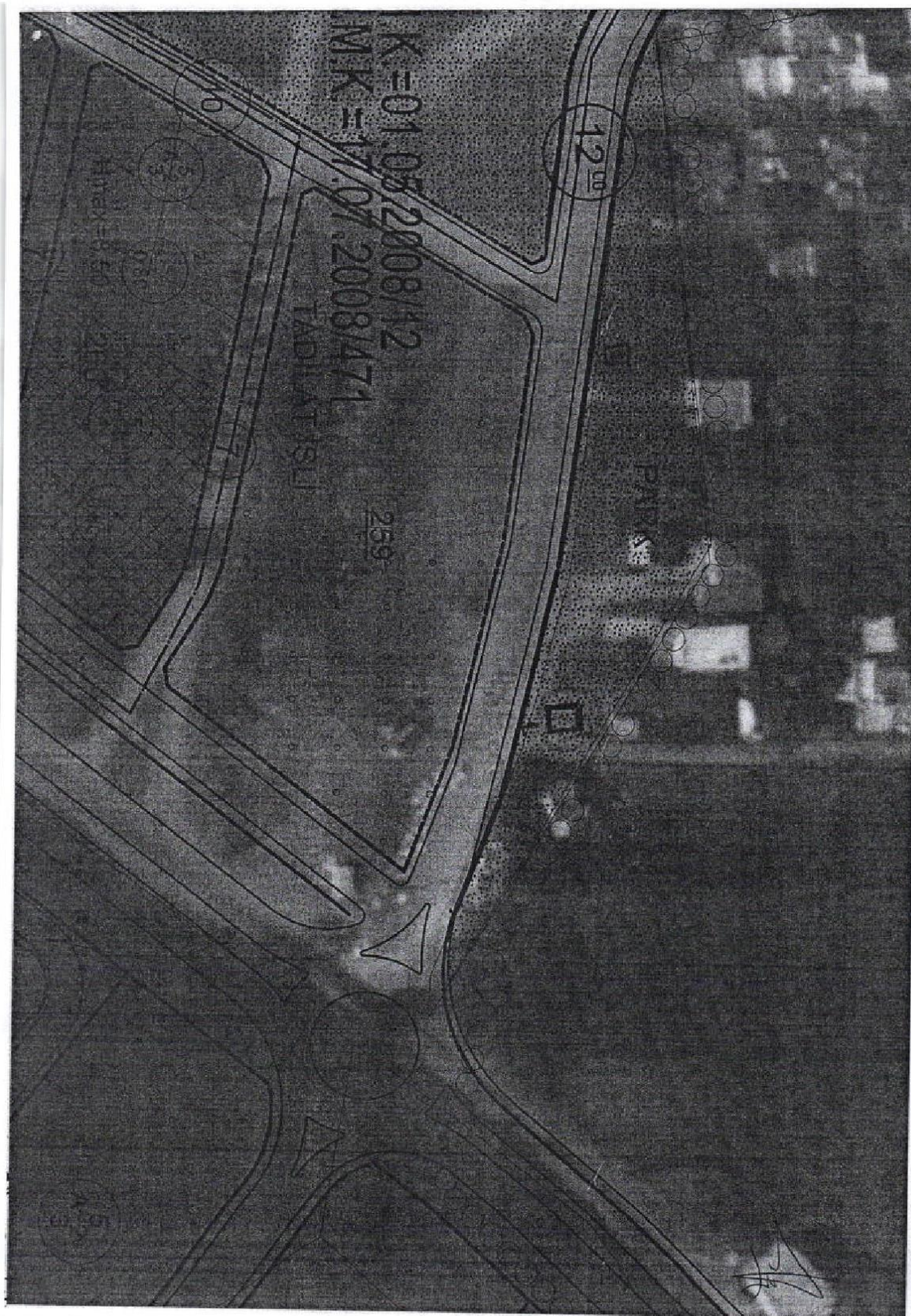
Ek: Kroki. (2 sayfa)

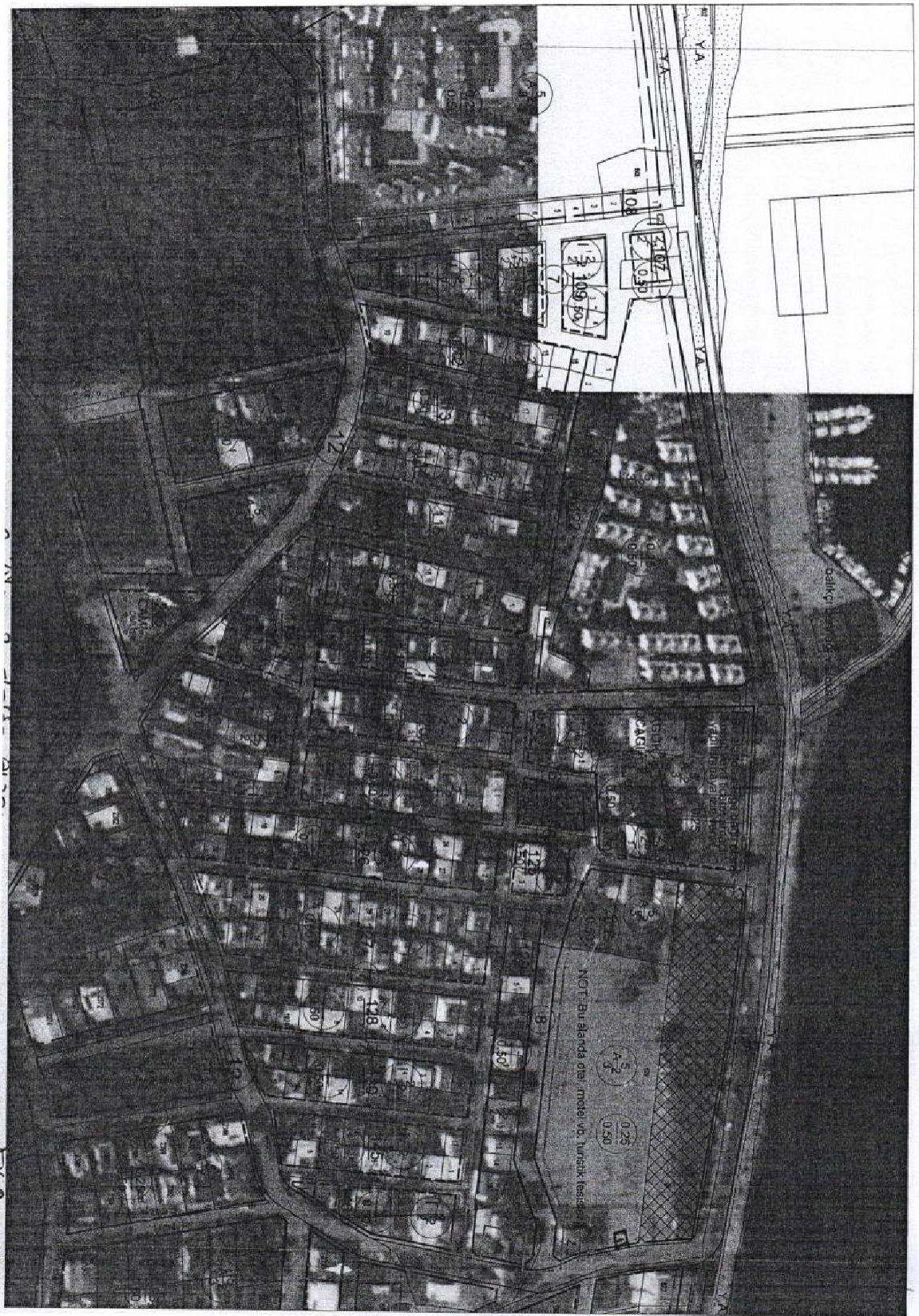
1/2

**aksa**

Aksa Gemlik Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.
Adres : Hamidiye Mh.İrmak Sk.No:16/E
16600 Gemlik / BURSA
İlgili : Yedigöller ÖZTÜRK

Tel : 0 224 513 29 29
Faks : 0 224 513 60 17
www.aksadogalgaz.com.tr







T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-310.99- E.91949
Konu : İmar Planı

29.5.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
Hamidiye Mah. İrmak Sokak Sosyal Yaşam Merkezi Binası No:138 GEMLİK BURSA

İlgi: 18.04.2017 tarih ve 3080/6225 sayılı dilekçe

İlgi yazı ile Gemlik ilçesi, Kuşunlu mahallesi, 330 ha alanda yapılacak 1/1000 ölçekli Kuşunlu Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşü ve plan örnekleri talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde belirlenen alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 12.04.2007 tarih 218 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 tarih 697 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planında "mevcut ve gelişme konut alanları, donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık alanı, kentsel sosyal donatı alanları, bölge parkı, rekreasyon alanı) turizm alanları, birinci, ikinci derece yolları kapsayan bölgede kalmaktadır. Plan örneği ve plan hükümleri yazımız ekinde yer almakta olup plan hükümlerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu bölgede Bursa Büyükşehir Belediyesince çalışması yürütülen kıyı kullanımlarına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmiştir.

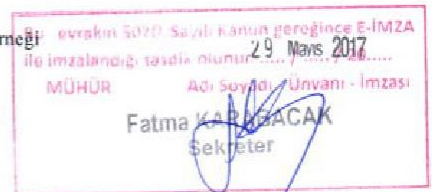
Planlama alanına ilişkin (öneri) plan taslağının tarafımıza gönderilmesi halinde; planlamaya ilişkin kurum görüşü bildirilecektir.

Gereğini rica ederim.

İsmail YILMAZ
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

EKİ:

- 1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı örneği
- 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı örneği
- 1/100000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı örneği
- CD



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Adını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online-evrak-duspx/> adresine

a918ac11-863e-4b01-aeb1-2d07607eaf67 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZI BURSA
Telefon: 444 1600
e-posta: sehirplanlama@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Gulhan GÖRGÜLÜ GÖRÜCÜ
Şehir Planlama
Telefon: (224) 7161926

Ref No: 11445008



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



30 Mayıs 2017

Sayı : 35546553- 16.02.356/ 14874
Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi,
Planlama Çalışması hk.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 3096/6242 sayılı yazınız.

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde, 330 hektar alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek haritada sınırları belirlenen çalışma alanı kapsamında tescilli yapı, sit alanları, koruma amaçlı imar planlarına esas koruma kurulu kararları vb. tüm bilgi ve belgelerin iletilmesi ve kurum görüşü bildirilmesi istenen ilgi yazınız incelenmiştir.

İlgi yazı eki planlama alanında Kurul Kararı doğrultusunda tescil edilen kültür varlıkları ve sit alanlarına yönelik bilgi, belge, kurul kararlarının iletilmesine yönelik Müdürlüğümüz arşiv taraması en kısa zamanda yapılarak tarafınıza bilgi verileceği gibi kurum görüşüne esas 2863 sayılı Yasa gereği arazi incelemesi çalışmasının da yapılması gerekmektedir. Ancak Müdürlüğümüzdeki arkeolog uzman eksikliği nedeniyle alanın muhtemel kültür varlığı arkeolojik sit potansiyeli açısından Bursa Müze Müdürlüğü uzmanlarınca yerinde incelenmesinden sonra hazırlanacak raporun iletilmesi halinde Müdürlüğümüzce 2863 sayılı Yasa kapsamında Kurum görüşü verilebileceği,

Ayrıca planlama çalışmaları esnasında Belediyenizce bahse konu alan içinde kültür varlığı potansiyeli taşıyan taşınmazların tespitine yönelik çalışma da yapılarak, çalışma sonuçlarının ve alanın halihazır ve kadastral paftalarının ozalit ve sayısal ortamda Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Serpil ARIK
Müdür.



Osmangazi Cad. Orhangazi Çıkmaşı No:22 16050 Tophane/BURSA Ayrıntılı bilgi için irtibat: Kul.Tur.Uzm. B.SAĞIR
Tel:0 224 220 14 37 Fax: 0 224 223 16 06 e-posta:bursakurul@kultur.gov.tr.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü



Sayı : 47717478-622.03-E.1115361
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

15.05.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 6228 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Kurşunlu mahallesi 330 hektarlık alanın Kadastral verileri istenilmektedir. Söz konusu yerin kadastral altlıkları sayısal olmayıp, Kadastral teknik bilgi ve belgeler döner sermaye ücreti ödendikten sonra Başkanlığınızca görevlendirilecek personele verileceği hususunda; Bilgi ve gereği arz olunur.

 e-imzalıdır

Cihangir DOĞAN
Mühendis

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5 maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Hükümet Konağı Zemin Kat Gemlik/Bursa
Tel: 0224 513 49 92 Faks: 0224 225 30 72
www.bursatkbm.gov.tr

Bilgi için: Cihangir DOĞAN
Mühendis
Telefon No: (222) 280 10 55





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 81604477-304/ **2596**
Konu : Revizyon Uygulama Planı

15 **6**/2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 6227 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesiinde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planı ile ilgili kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Kurumunuz tarafından Müze Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek söz konusu alanın yerinde gösterilmesi durumunda kurum görüşüne dair uzman raporları hazırlanabilecektir. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yalçın BULUT
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: Yazı Örneği (1 adet)



Osmangazi Cd. No:18/1 Tophane 16050 Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 220 70 19 – 220 99 26

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:N.MALÇOK



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
Müze Müdürlüğü



Sayı : 63300701-169.99- 8418
Konu :Revizyon Uygulama İmar Planı 1\

07/106/2017

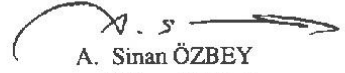
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

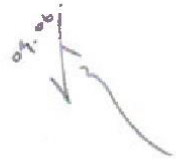
İlgi: 08.05.2017 tarih ve 1888 sayılı yazınız.

İlgi yazı gereği ilimiz, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesinde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili Müdürlüğümüzün görüşü sorulmaktadır.

Söz konusu alanın 2863 sayılı yasa kapsamında yerinde incelenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda incelemeğe konu alanlara Koruma Kurulundan Tescil durumuna ilişkin görüş yazısı ile birlikte araç sağlanarak müzemiz uzmanlarına gösterilmesi durumunda kurum görüşüne dair uzman raporu hazırlanabilecektir.

Yukarıda belirtilen hususların sağlandığı takdirde araç hazır edilerek Müdürlüğümüzle irtibata geçilmesi hususunda gereğini arz ederim.


A. Sinan ÖZBEY
Müze Müdürü





Adres: Müze Müdürlüğü Gaziakdemir Mah.Çekirge Cad. No:4/11Arkeoloji Müzesi 16050 Osmangazi/ BURSA
Tel: 0224 234 49 18 Fax 0224 234 49 19:

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
Malmüdürlüğü

Sayı : 51534877-948.99- **1990**
Konu : Plan Değişikliği

28. / 06 / 2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 13/06/2017 tarih ve 9956 sayılı yazınız.

İlçemiz Kurşunlu Mahallesinde yaklaşık 330 hektarlık alanda Belediyenizce 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış olup plan değişikliğine ilişkin bilgi ve belge ilgi sayılı yazınız ile Müdürlüğümüze gönderilmiş olup yapılan uygulamaya ait Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Defterdarlık, Tespit ve Takip Koordinatörlüğü tarafından hazırlanan konuya ilişkin teknik raporda, uygulama planı yapılacak alanda Hazineye ait 265 ada 2 parsel, 265 ada 9 parsel (2711 parsel) , 874 parsel, 2643 parsel (974-2663-2731 parsel) , 1825 parsel ve 2000 parsel nolu taşınmazlar olduğu anlaşılmış olup 2711 sayılı parsel ve 974-2663-2731 parsel nolu taşınmaz mallarda yapılan uygulamada herhangi bir sakınca olmadığı ancak 1825 parsel ve 2000 parsel; Kurşunlu Köyü yol genişlemesine yönelik plan değişikliğinin konusu. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 12 m. olarak belirlenen yolun 1/5000 ölçekli nazım imar planında 15 m. olarak belirlenmiş olduğu gerekçesiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uyulması amacıyla 12 m. lik yol aksının her iki tarafındaki imar hattından 15 m. alınarak 40 m. lik yola kadar 15 m. ye çıkarılmasıdır. Plan değişikliği alanındaki Hazine taşınmazlarının 1825 ve 2000 parselden, 1825 parselin Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli okul alanı olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple ilgili kurumun (Milli Eğitim Bakanlığı) görüşü alınması şartıyla plan değişikliği yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Söz konusu teknik rapor yazımız ekinde gönderilmiş olup bahse konu rapor doğrultusunda işlem yapılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Osman SAHİN
Kaymakam a.
Malmüdürlü V.

Telefon: Faks
e-posta: Elektronik Ağ www.maliye.gov.tr

Bilgi için Mustafa YAĞMUR
Memur
Telefon:

TEKNİK RAPOR

Gemlik Kaymakamlığından (Mal Müdürlüğü) alınan 24/04/2017 tarih ve 1420 sayılı yazı ile Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde 330 hektar alanda Gemlik Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında esas bilgi ve belgelerin gönderildiği belirtilerek söz konusu 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği teknik yönden incelenerek Valiliğimiz (Defterdarlık) görüşüne esas Hazine zararı olup olmadığının ivedilikle bildirilmesi istenilmiştir. Gerekli bilgi belgeler Koordinatörlüğümüze 20/06/2017 tarihinde teslim edilmiş olup konu ile ilgili yeni rapor hazırlanmıştır.

Dosyası kapsamında yapılan inceleme sonucunda 9 adet plan değişikliği alanından 6 tanesinde Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmamaktadır. Plan değişikliği alanında bulunan Hazine taşınmazları;

- 265 ada 2 parsel ve 265 ada 9 parsel (2711 sayılı parseldeki plan değişikliği),
- 874 parsel, 2643 parsel (974-2663-2731 sayılı parsellerdeki plan değişikliği),
- 1825 parsel, 2000 parsel (Kurşunlu Köyü Mevkii Gündoğdu arasındaki yolun genişletilmesine yönelik plan değişikliği)

2711 sayılı parsel ve 974-2663-2731 sayılı parsellerdeki plan değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirlenmiştir.

1825 parsel, 2000 parsel, Kurşunlu Köyü Mevkii Gündoğdu arasındaki yolun genişletilmesine yönelik plan değişikliğinin konusu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 12 m. olarak belirlenen yolun 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 15 m. olarak belirlenmiş olduğu gerekçesiyle 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına uyulması amacıyla 12 m.lik yol aksının her iki tarafındaki imar hattından 15 m. alınarak 40 m. lik yola kadar 15 m.ye çıkarılmasıdır. Plan değişikliği alanındaki Hazine taşınmazları 1825 parsel ve 2000 parselden, 1825 sayılı parselin Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli Okul Alanı olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple ilgili kurumun (Milli Eğitim Bakanlığı) görüşünün alınması şartıyla plan değişikliğinin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bu rapor gereği için düzenlenmiştir.21.06.2017



Sinem ERBALTA
Şehir Plancısı

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı :68231933.754- 237
Konu :Kurum Görüşü

26.04.2017

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne)
GEMLİK

İlgi :18.04.2017 tarihli ve 18824468-349-3095/6241 sayılı yazı.

İlgi yazı gereği İlçemiz Kurşunlu Mahallesinde söz konusu alanda ve muhtelif parsellerde Belediyenizce yapılacak olan plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurumumuzun görüşleri istenmektedir.

Söz konusu yerin büyüklüğü ve yeni yerleşim yeri olarak tanzim edileceği nedeniyle uygun görülecek bir alanda 2 (iki) adet cami ya da mescit ile bir adet Kur'an Kursu yerinin ayrılmasının uygun olacağını bilgilerinize arz ederim.


Muharrem DUTAR
İlçe Müftü V.

Dr.Ziya Kaya Mah. Ilıca Cad. No: 4/2 Gemlik / BURSA
Telefon No: (0 224) 513 13 64 Faks No: (0 224) 514 15 30
e-Posta: gemlik@diyanet.gov.tr

Bilgi İçin: Fesih ALPARSLAN
Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni
İnternet Adresi: www.gemlikmuftulugu.gov.tr Telefon No: (0 224) 513 13 64



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 81604477-304/
Konu : Revizyon Uygulama İmar Planı

3051

24.05.2017
- D. DEMİR
- S. S. DEMİR
BURSA
Ulu Dar
7

18/7/2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 6227 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili; 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığımızın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, söz konusu alan ile ilgili Bursa Müze Müdürlüğümüzün uzman raporu ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yunus Fatih KADİROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

EKLER:

- 1)Yazı Örneği (1 Sayfa)
- 2) Rapor (2 Sayfa)



Osmangazi Cd. No:18/1 Tophane 16050 Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 220 70 19 – 220 99 26

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:N.MALÇOK



BURSA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
Müze Müdürlüğü



Sayı : 63300701-160.02- 950
Konu: Revizyon Uygulama İmar Planı

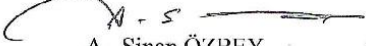
03/07/2017

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarih ve 1888 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği İlimiz, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, yaklaşık 330 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili hazırlanan uzman raporu yazımız ekinde sunulmaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.


A. Sinan ÖZBEY
Müze Müdürü

EK:
1- Rapor (1 Sayfa)

06.07/17



Adres: Müze Müdürlüğü Gaziakdemir Mah.Çekirge Cad. No:4/11Arkeoloji Müzesi 16050 Osmangazi/ BURSA
Tel: 0224 234 49 18 Fax 0224 234 49 19:

RAPOR

BURSA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi a) İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 08.05.2017 tarih ve 1888 sayılı yazısı.
b) Müze Müdürlüğü'nün 03.07.2017 tarihli görevlendirme yazısı.

İlgi (a) yazı eki Gemlik Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.04.2017 tarih ve 3082/6227 sayılı yazısında: Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde yaklaşık 330 hektar alanda Gemlik Belediyesince yapılması planlanan Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon planına yönelik kurum görüşü istenmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan ve söz konusu projeye dair bilgileri içeren ekler tarafımızdan incelenmiştir. Gemlik İlçesi Kurşunlu mahallesindeki anıtsal yapı olarak tescilli Hagios Aberkios Kilisesi'nin ilgi yazıya konu olan planlama alanında kaldığı yapılan arşiv incelemesinden anlaşılmıştır.

İlgi (a) ve (b) yazılar gereği 03.07.2017 tarihinde alana gidilerek yerinde inceleme yapılmıştır. Arazi şartlarının elverdiği ölçüde yapılan incelemede 2863 sayılı yasa kapsamına girebilecek (Hagios Aberkios Kilisesi haricinde) herhangi bir arkeolojik bulgu veya buluntuya rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği alanda yapılacak herhangi bir müdahale sırasında taşınır ve/veya taşınmaz Kültür Varlığına rastlanması durumunda ivedilikle Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu planın onayı öncesinde 2863 sayılı yasa açısından görüş verilmiş olması ilgili yönetmelik gereğidir.

Durumu bilgilerinize gereği için arz ederiz.03.07.2017


Zübeyde KURU
Arkeolog


Tuğçe GEMİK
Müze Araştırmacısı





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA YATIRIMLAR
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
09/03/2017 13:15 - 50186470 - 754 - E.259



00045062174

Sayı : 80586470/754
Konu : İmar Planı Revizyonu Hk.

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 3093/6239 sayılı yazınız.

Gemlik İlçe Sağlık Müdürlüğüne iletilen ilgi yazınız ile İlçeniz Kurşunlu Mahallesiinde yaklaşık 330 hektarlık alanda Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, ilgi yazı ekindeki haritada sınırları belirtilen planlama alanına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Sağlıkta dönüşüm Programı kapsamında 1. Basamak Sağlık Hizmetleri Aile Sağlığı Merkezlerinde Aile Hekimleri tarafından sunulmaktadır. Aile Hekimi başına 4000 kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında "2000 kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirilmiş ve birinci basamak sağlık tesisi planlamaları buna göre yapılmıştır.

Söz konusu planlama alanı içerisinde Kurşunlu Mahallesi, 123 ada, 8 parsel üzerinde hizmet veren 7 Nolu Kurşunlu Aile Sağlığı Merkezi ve imar planında sağlık alanında kalan Kurşunlu Mahallesi 2428 parsel ve 2621 parsellerde yer almaktadır.

Bu nedenle planlama yapılırken mevcut ve kamuya ait taşınmazlardan ayrılan sağlık tesislerinin korunması, ayrıca yeni planlanan Aile Sağlığı Merkezi için 2000 kişiye bir Aile Hekimi olacak şekilde mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait mahalle merkezine yakın, toplu taşıma araçları ile rahatça erişilebilir konumda olan, taşınmazlardan asgari 2000 m² alanın sağlık tesisi alanı olarak ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Özcan AKAN
İl Sağlık Müdürü
(e-imzalıdır)

"Belgenin Aşıl Elektronik İmzasıdır"

Şenol YILDIZ

11.04.2017

11 Nisan 2017

Kükürtlü Mah. 2. Küpe Sok. No:8/1 Osmangazi / BURSA

Aktarılmış bilgi için: Yatırımlar Şube Müdürlüğü / Aynur İLHAN / (0224 295 62 00)

Evrakın elektronik imzalı suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden 07ad753c-1973-4487-9f60-75bc82abd90e kodu ile erişebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar TL
Vergi D. No: 132
Vergi No: 879 030 4381
ASO: 5887 ATO:165438

Sayı : 57688532-045.01[045.01]-E.166502
Konu : Kurum Görüşü

28.04.2017

T.C.
GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şircilik Müdürlüğü)
Hamidiye Mahallesi İrmak sokak NO:138
Gemlik/BURSA

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 3090-6236 sayılı yazınız.

İlgi yazı kapsamında Bursa ili, Gemlik ilçesi ,Kurşunlu Mahallesinde yaklaşık 330 hektar alanda 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planının revize edileceği belirtilerek bu kapsamda yürütülen imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde İlgi yazınız ekinde belirtilen bahse konu planlama sahası dahilinde Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda bulunan 154 kV Bursa D.G.K.Ç.S..E.İ.Hattı ve 154 kV Gemlik Trafo Merkezi'nin olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama sahası sınırları dahilinden geçen enerji iletim hattımız ve Trafo Merkezimize ait sayısal bilgiler yazımız ekinde gönderilmekte olup;

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen enerji iletim hatına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi,imar planı çalışmalarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin"44.maddesi (h) bendi Çizelge 8'de belirtilen yatay düşey yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT" Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen "Enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" şeklindeki ifadenin imar plan notlarına eklenmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır
Fulya ALTUN
Bölge Müdür Yardımcısı V.

e-imzalıdır
Muhammer Nuri ASLAN
Bölge Müdürü

Ek : 1 Adet (CD)

Bu Evrak 5070 Sayılı
Kanun Gerekli E-İMZA
ile imzalıdır.



Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : ELLEVQVFFZPLNGGTQJD Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sanı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23
Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr

Bilgi için: Şenol ARSLAN
Baş İstimalatçı-Topograf



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

08.05.2017
D. Bayraktaroğlu
S. E. Demir

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.66266
Konu : Afete Maruz Bölge (Gemlik İlçesi,
Kurşunlu Mahallesi, 330 hektarlık alanda
Revizyon İmar Planı)

02.05.2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.04.2017 tarihli ve 18824468-6226 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde, yaklaşık 330 hektarlık alanda Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca eğimi yüksek olan alanlarda yapılacak olan hafriyat çalışmaları sırasında oluşabilecek şevlerde toprak kaymalarına karşı gerekli tedbirlerin alınarak sağlam zemine inşaat yapılması sağlanmalıdır.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

İbrahim AVCI
Vali a.
Vali Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UNQNNPXFYMETIOMJZSV0 Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 216 00 00-143



T.C.
GEMLİK KAYAMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 25374025/750/6110562
Konu :Kurum Görüşü

02.05.2017

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
GEMLİK

İlgi : 18/04/2017 tarih ve 6231 sayılı yazınız.

İlçemiz Kurşunlu Mahallesiinde bulunan 330 hektar alanda yapacağınız Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmalarında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Mehmet DURAN
İlçe Milli Eğitim Müdürü

Nafiz CEYLAN
V.H.K.İ.
Güvenli Elektronik
İmza ile Aynıdır
Tarih 02/05/2017

Demirsubaşı Mah. İskele Cad. No: 11
Hükümet Binası Kat:4 Gemlik / Bursa
Tel: (0 224) 513 1174 Faks: (0 224) 514 02 30
e-Posta: gemlik16@meb.gov.tr İnternet Adresi: gemlik.meb.gov.tr

Bilgi için: O.ERİN
B.İşlemler
Tel: (0 224) 513 1174

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <http://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden d691-9ac0-32f0-b95a-52a8 kodu ile teyit edilebilir.