



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**GEMLİK (BURSA), KURŞUNLU MAHALLESİ, H22A12D2B, H22A12D2A,
H22A12B4D VE H22A12A3C PAFTALAR, MUHTELİF PARSELLER 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16135951

Planlama Ekibi	
Uluay Koçak Güvener	Y. Şehir Plancısı (A Grubu Karne Sahibi)
Gökçe Araç	Y. Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı
Mahir DAĞ Kâtip Üye	Sedat ÖZER Kâtip Üye
Gemlik Belediye Meclisi'nin 11/10/2021 tarih ve 151 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mehmet Uğur SERTASLAN Gemlik Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ____/____/2021 tarih ve ____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22A12D2B, H22A12D2A, H22A12B4D ve H22A12A3C paftalar, muhtelif parsellerde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı iptaline yönelik açılan dava sonucunda yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Söz konusu plan değişikliği ile, dava konusu ve davacıların maliki olduğu 260, 261, 262, 263, 264 ve 265 nolu yapı adalarının kentsel mekân etkisi bağlamında dezavantajının azaltılması için 260, 261, 263, 264 ve 265 nolu adaların aralarındaki kadastral yolların taşıt yolu olarak belirlenmesi, çekme mesafelerinin belirlenmesi, imar hatlarının parsel hatlarına göre değiştirilmesi ve 262 ada 1 ve 2 nolu parselin Ticaret+Turizm Alanı olarak kullanılması amaçlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan 27,503.267 m² büyüklüğündedir ve Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırında kalmaktadır.

2. ÇALIŞMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.ÇALIŞMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

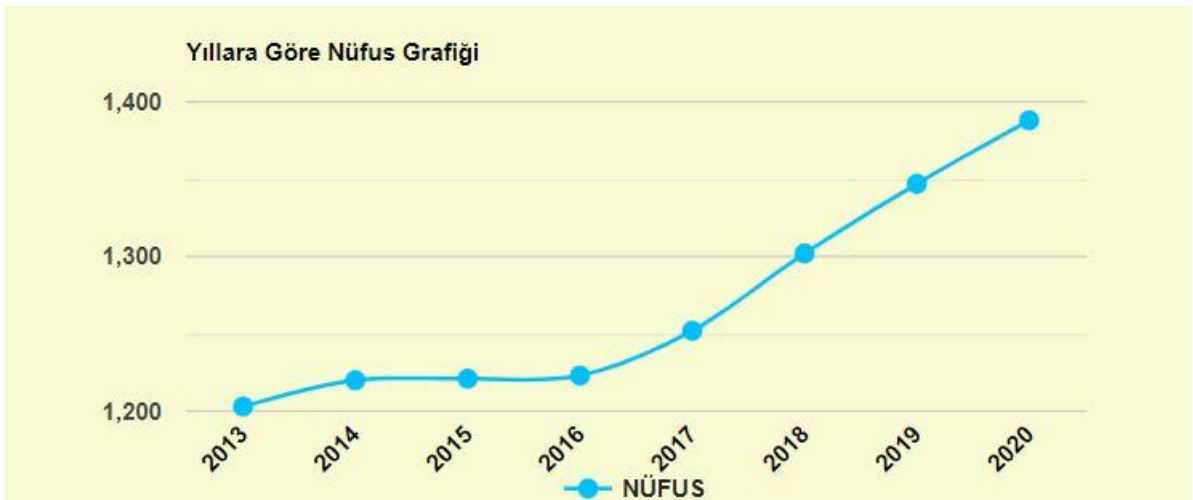
Plan değişikliğine konu taşınmazların yer aldığı bölge, Kurşunlu Merkeze 8,8 km uzaklıkta, Gemlik-Mudanya yolu üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

2.2.DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanındaki taşınmazların bulunduğu Kurşunlu Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu; 718 erkek, 670 kadın olmak üzere toplam 1388 kişidir.

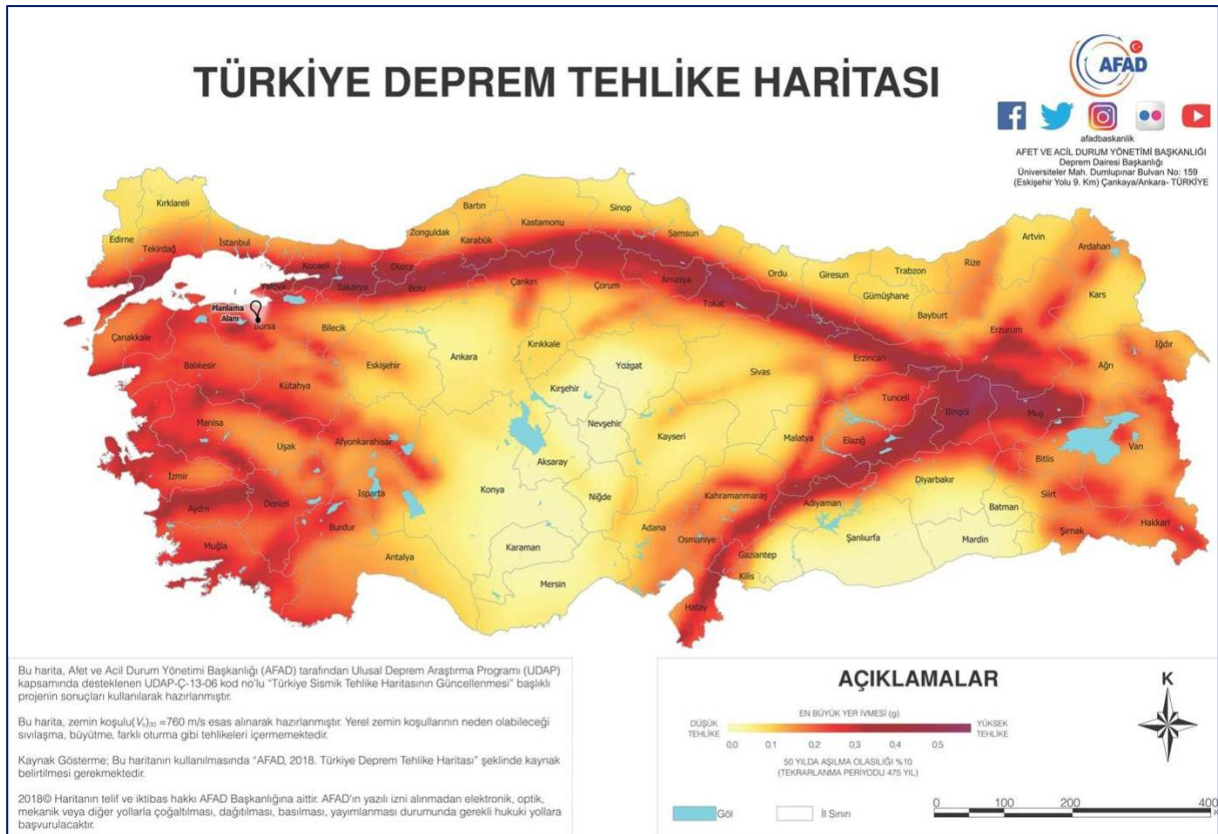


Şekil 2. Kurşunlu Mahallesi Nüfus Grafiği

3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

3.1.DEPREMSELLİK

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu 0.4 (g) civarı yüksek tehlikeye yakındır.



Şekil 3. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1.MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazların arazi kullanım durumuna bakıldığında 260 ada 13 parselde inşaat halinde yapı bulunduğu, diğer parsellerin ise boş olduğu görülmektedir.



Şekil 4. Plan Değişikliğine Konu Alanın Mevcut Durum Uydu Fotoğrafı

4.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22A12D2B, H22A12D2A, H22A12B4D ve H22A12A3C paftalar, muhtelif parseller “Özel Mülkiyet” adına kayıtlıdır. 55 adet özel mülk bulunmaktadır.

Çalışma alanının güneyinde kalan diğer parseller tescil harici alandır.



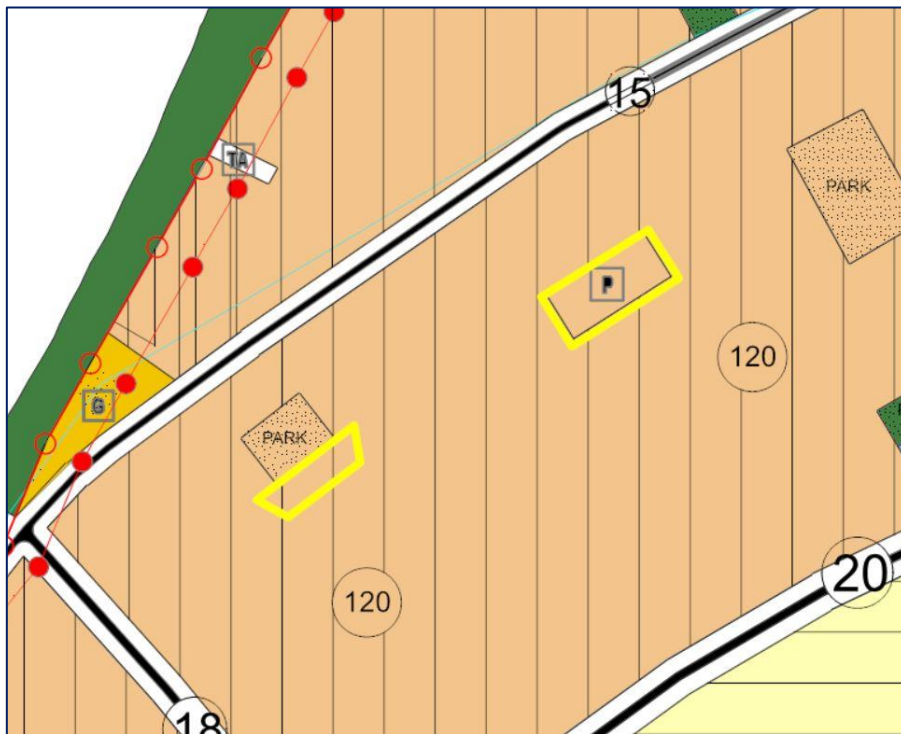
Şekil 5. Plan Değişikliğine Konu Parseller

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

5.1.PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır. Söz konusu taşınmazlardan 262 ada 1 ve 2 parseller “Park Alanları” olarak planlıdır. 260, 261, 263 ve 264 adada bulunan taşınmazlar ise “Ticaret Turizm Alanı (TİC-T)” olarak planlıdır.

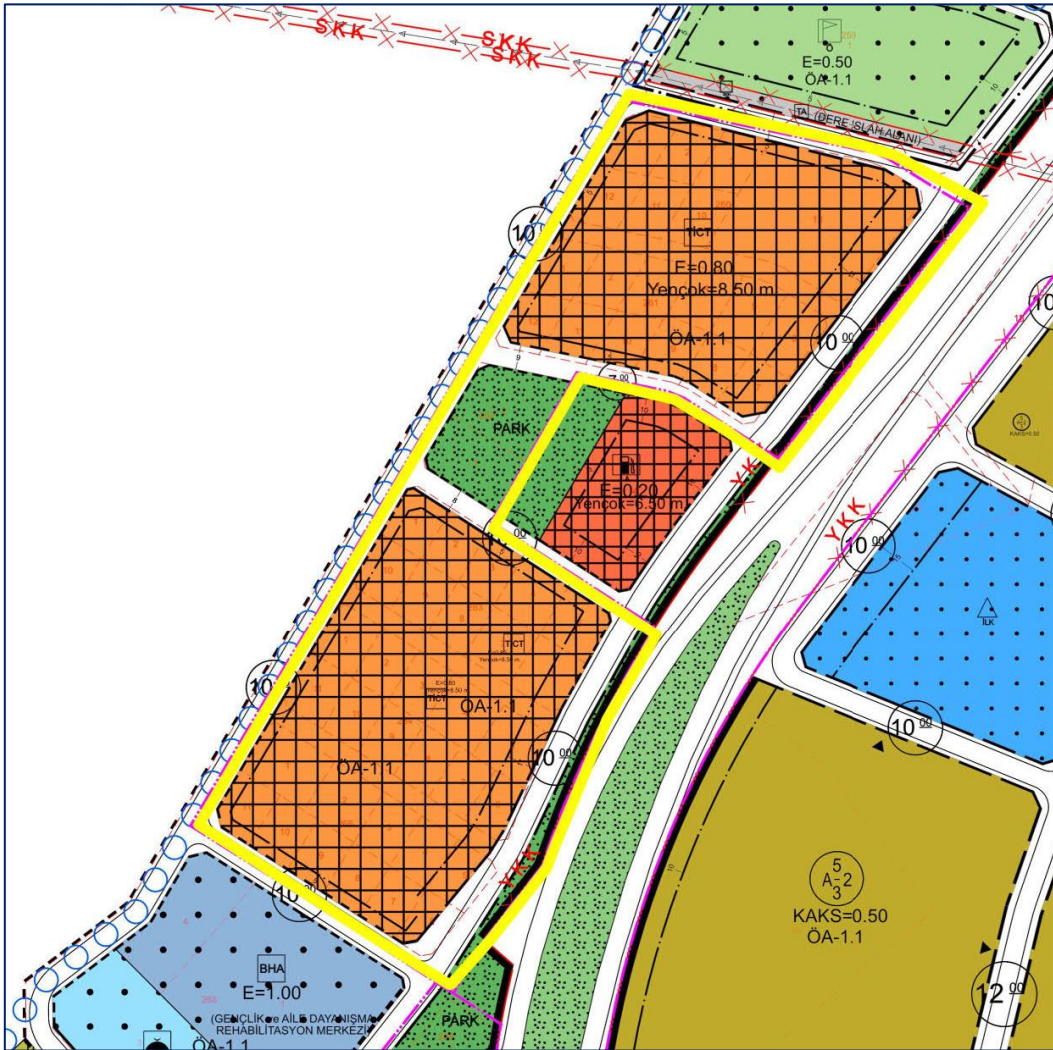
Planlama alanının güneyinde bulunan tescil harici parseller ise 120 kişi/hektar yoğunlukta "Meskûn Konut Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlıdır.



6

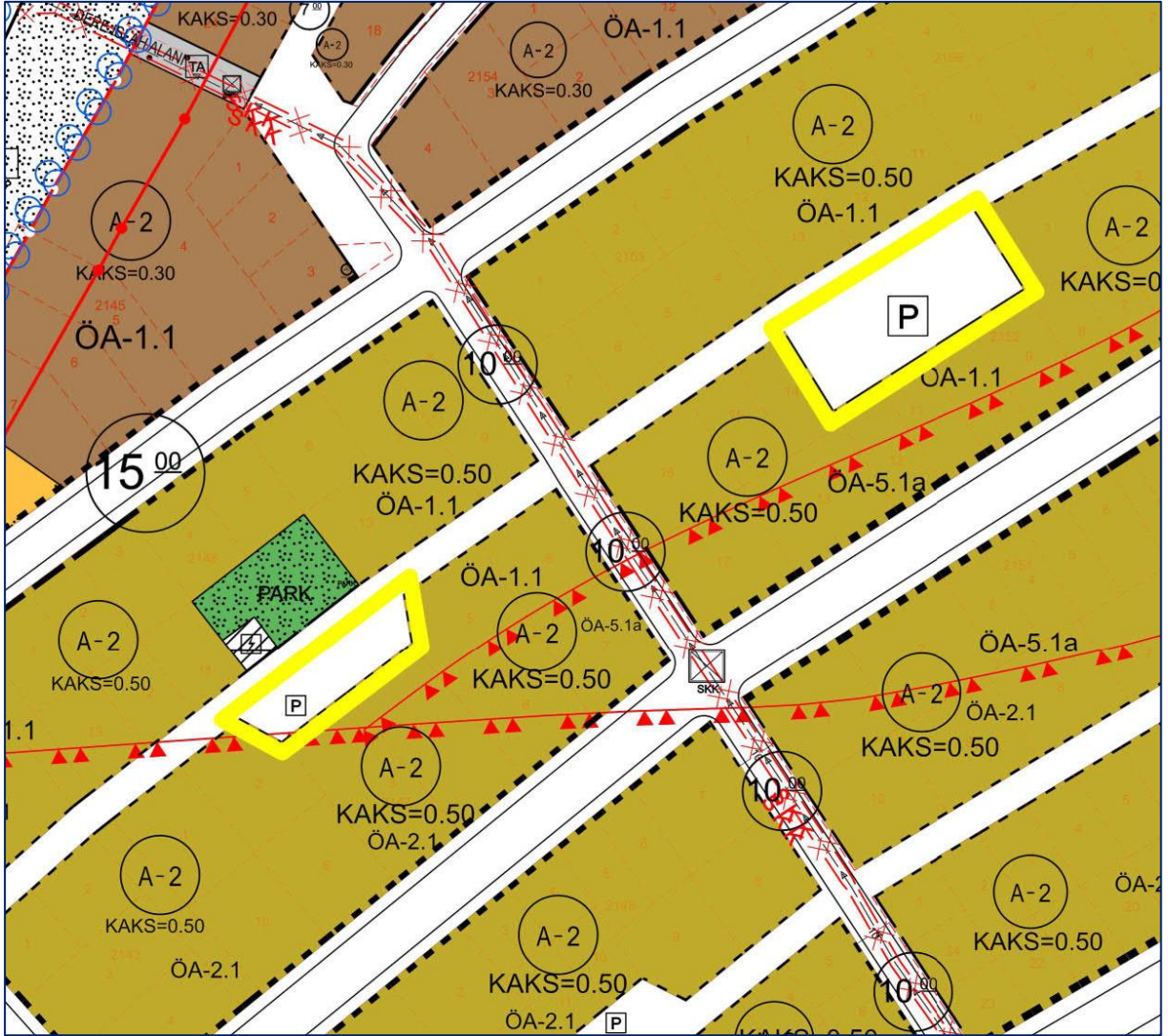
5.2.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın tamamı 225 sayılı 07.10.2019 tarihli Gemlik Belediyesi Meclis kararıyla ve 1949 sayılı 26.11.2019 tarihli Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan "Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamındadır. Söz konusu taşınmazlardan 262 ada 1 ve 2 parseller "Park Alanı" olarak planlıdır. 260, 261, 263 ve 264 adada bulunan taşınmazlar ise "Ticaret Turizm Alanı (TİC-T)" ve "Yol" olarak planlıdır. Ticaret Turizm Alanının yapılaşma koşulları $E=0.80$ ve $Yençok=8.50$ dir.



Şekil 8. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu-1

Planlama alanının güneyinde bulunan tescil harici parseller ise "Otopark Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 9. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu-2

6. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut durumda söz konusu alanda Ticaret Turizm Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve Yol yer almaktadır.

Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı iptaline yönelik Bursa 4. İdare Mahkemesinin

2020/777 esas sayılı dosyası, 2020/803 esas sayılı dosyası ve 2020/804 esas sayılı dosyası ile açılan dava sonucunda yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Bu doğrultuda 07.10.2021 tarihli İmar Komisyonu ile Hukuk Komisyonunun müşterek raporunda muhtelif taşınmazları kapsayan alanda İYUK madde 28. hükmü uyarınca işlem tahsis edilmesi değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile, Gemlik Belediye Meclisinin 11.10.2021 tarihli 151 sayılı kararı doğrultusunda, dava konusu ve davacıların maliki olduğu 260, 261, 262, 263, 264 ve 265 nolu yapı adalarının kentsel mekân etkisi bağlamında dezavantajının azaltılması için 260, 261, 263, 264 ve 265 nolu adaların aralarındaki kadastral yolların taşıt yolu olarak belirlenmesi, çekme mesafelerinin belirlenmesi, imar hatlarının parsel hatlarına göre değiştirilmesi ve 262 ada 1 ve 2 nolu parselin Ticaret+Turizm Alanı olarak kullanılması söz konusu olmuştur.

262 ada 1 ve 2 nolu parsellerin park alanından çıkarılması sonucu ortaya çıkan park alanı ihtiyacının ise 2147 ve 2152 nolu adaların kuzeyinde yer alan cep otoparklarından karşılanması uygun bulunmuştur.

6.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A12D2B, H22A12D2A, H22A12B4D ve H22A12A3C paftalar, muhtelif parsellere ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Alan kullanımları değişmiş olup, 262 ada 1 ve 2 nolu parseller Park Alanından çıkartılarak Ticaret+Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları değişmemiştir, E=0.80 ve Yençok=8.50 dir ve çekme mesafesi park alanından 5 metredir.

260, 261, 263, 264 ve 265 nolu adaların aralarındaki kadastral yollar Tic-T alanından çıkartılarak 7 metrelik Taşıt Yolu olarak planlanmıştır. Karayolu

kamulaştırma sınırından 25 metre, diğer cephelerden ise 5 metre çekme mesafesi belirlenerek imar hattı kadastral hatta oturtulmuştur.

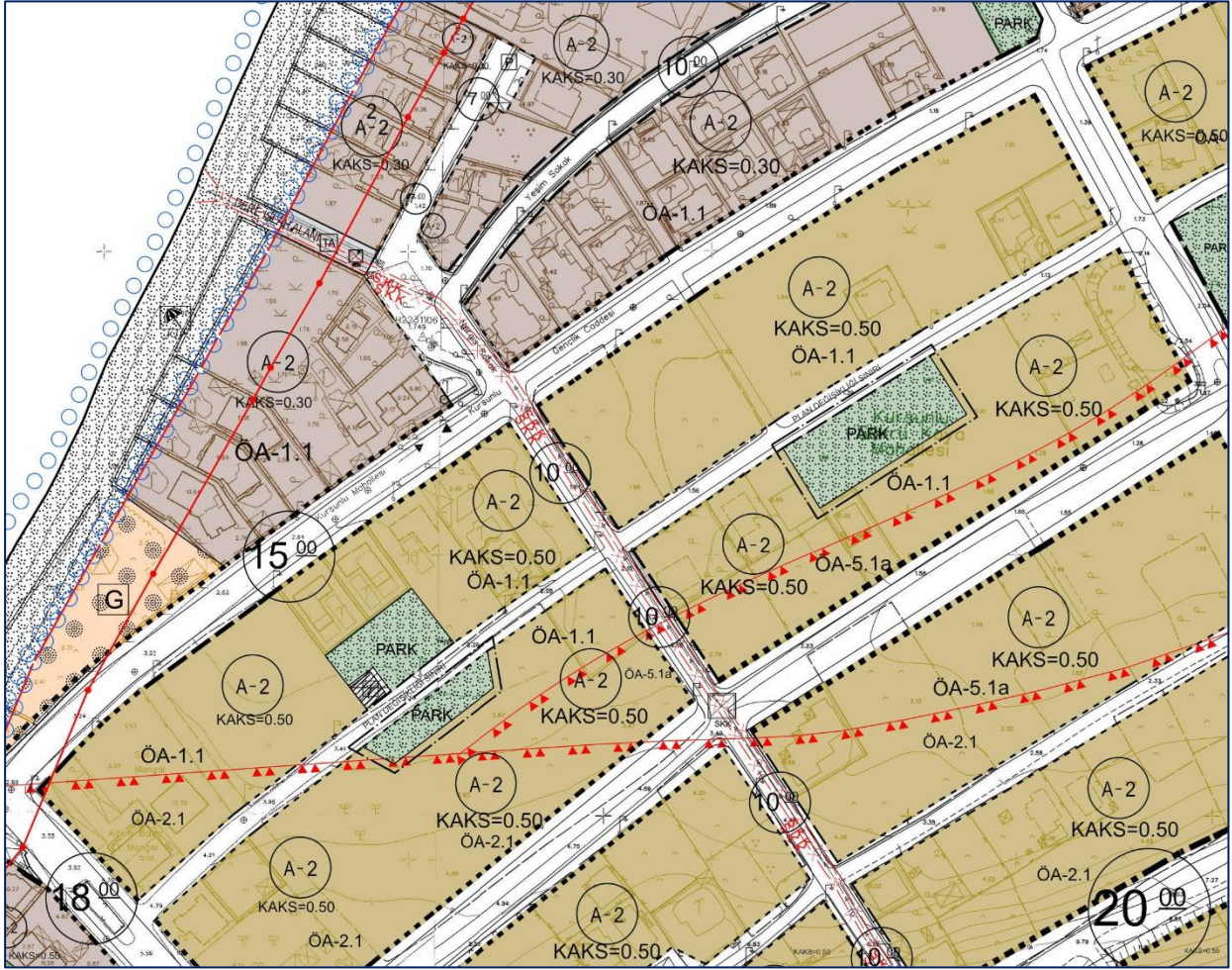
262 ada 1 ve 2 nolu parseldeki çıkartılan park alanının 2147 ve 2152 nolu adaların kuzeyinde yer alan adada, ayırık nizam konut alanlarında otopark alanı kendi parselleri içinde çözülebileceğinden, cep otoparklarından karşılanması planlanmıştır.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
TİCARET TURİZM ALANI	24,010.564	24,005.524	-5.04
PARK ALANI	1,644.792	1,847.911	203.119
OTOPARK ALANI	1,847.911	0	-1,847.911
YOL	0	1,649.832	1,649.832
TOPLAM ALAN	27,503.267	27,503.267	0



Şekil 10. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu -1



Şekil 11. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu -2