



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ
173 ADA 1-2-3 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16344989

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sic.No:254

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA
Tel: (0224) 243 07 74 - 220 66 66
Nispetiye Ş.D. 311 024 71 70

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
11/01/2021 tarih ve 10 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 16 / 03 / 2020 tarih ve
658 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, H22-a-11-c-3-a pafta, 173 ada, 1-2-3 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır

Plan değişikliği söz konusu parsellerin derinliklerinin dar olması nedeni ile yapılaşmada ortaya çıkan sorunun çözümlenebilmesi, imar mevzuatına göre bina yapabilmelerine imkân sağlanması için plan değişikliği yapılması amaçlanmıştır.

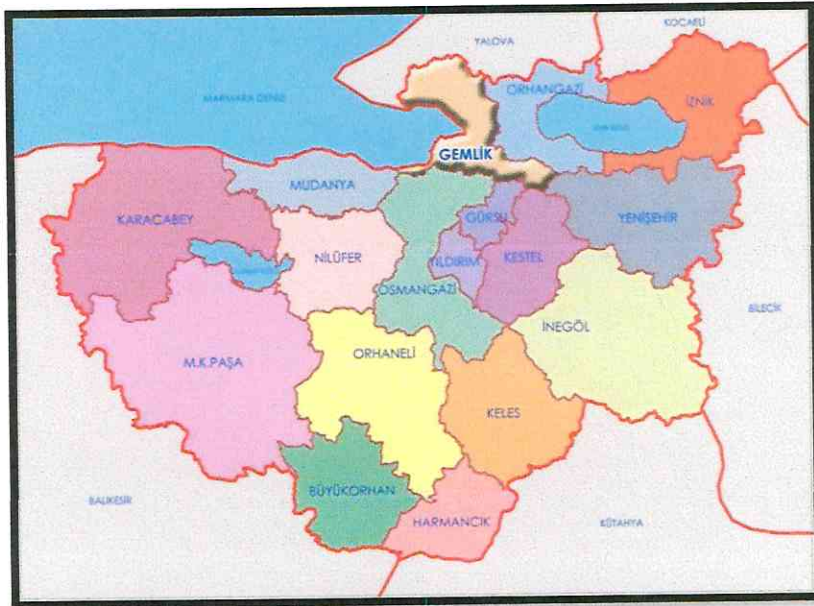
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. İlde km²'ye 281 kişi düşmektedir.

Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, İnegöl ilçeleri sırası ile en büyük alana sahip olan yerleşmelerdir. Gemlik ilçesi ise 413 km²'lik yüzölçümüne sahiptir.

Gemlik Bursa şehir merkezinin 32 km kuzeyinde, Marmara denizinin en sakin ve adını verdiği körfezi kıyısında kurulmuştur. 29,13 derece doğu meridyeni ile 40,12 derece kuzey enlemi üzerinde bulunmaktadır. İlçenin kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçeleri ile çevrilidir.

Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik ovalarıdır. İlçe merkezi Gemlik ovasının batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası, Katırlı dağları üzerindeki Üçkaya Tepesidir. Gemlik, akarsu ve göller açısından zengin bir yer değildir. Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere Katırlı Dağlarından doğar ve Engürücük Ovasını suladıktan sonra körfeze dökülür.



Bursa İli İdari Yapı

CB

Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli 23, kırsal nitelikli 17 mahallesi bulunmaktadır. Kurşunlu Mahallesi Gemlik İlçesi'nin kentsel nitelikli mahalleleri arasındadır.

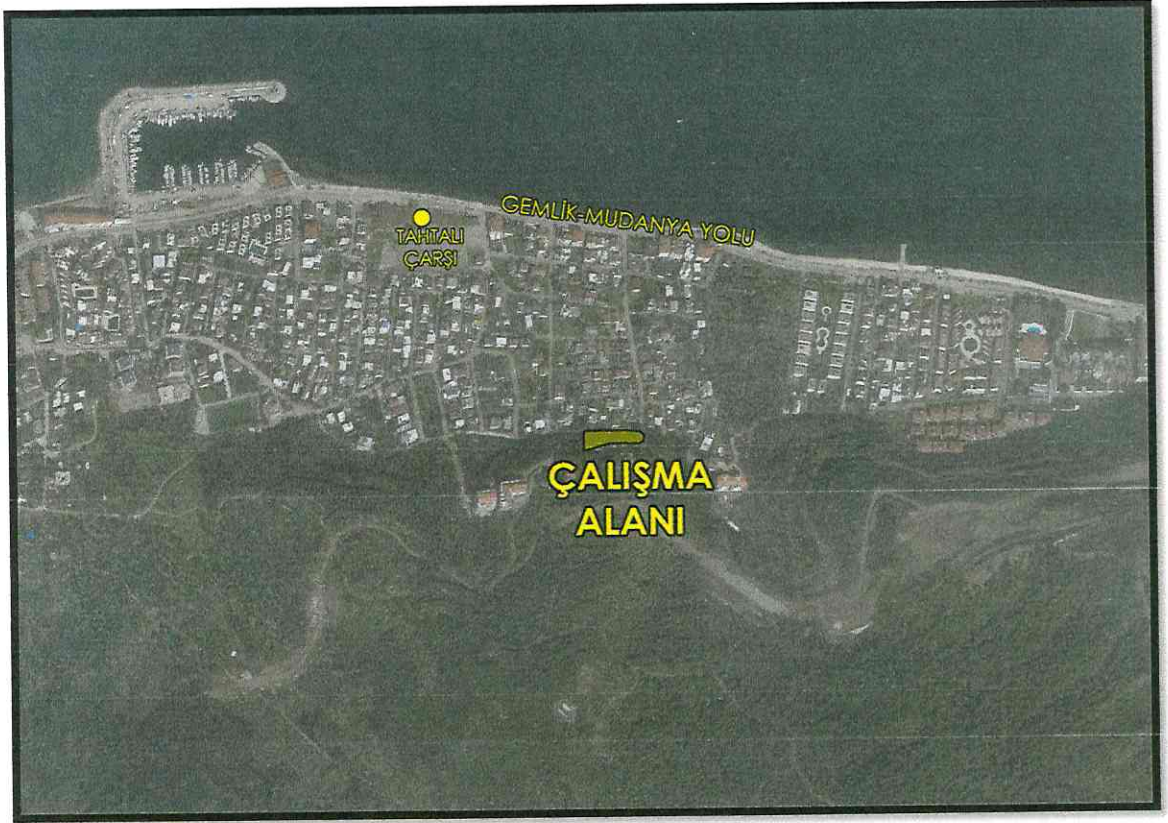
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan parseller Gemlik yerleşim alanının güneybatısındaki Kurşunlu yerleşim alanında konut alanları içinde yer almaktadır.

Parselleri kapsayan alan Gemlik kent meydanına uzaklığı yaklaşık 15km'dir.

Söz konusu alan Kurşunlu yerleşim alanının güneyindeki yamaçlarda bulunmaktadır. Alanın kuzeyindeki sahile uzaklığı yaklaşık 250m kuzeybatısındaki limana uzaklığı yaklaşık 700 m'dir.

Alanın çevresinde 2 katlı bahçeli konut binaları mevcuttur. Alandaki 1 nolu parselde 2 katlı konut binası mevcuttur. Diğer parsellerin üzeri boştur.



Planlama Alanın Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

Gemlik ilçesi Bursa İli'nin önemli ilçelerinden birisidir. Nüfus büyüklüğü açısından ilde 5. sırada yer almaktadır.

CB

Gemlik ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 113.493 kişidir. Bu nüfusun 57.427'si erkek ve 56.066'sı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,60'ı erkek, %49,40'ı kadındır.

Gemlik İlçesi, 2019 yılı nüfus artış hızı %1.80 'dir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336
2014	103.390	51.923	51.467
2013	101.389	51.076	50.313
2012	101.257	51.200	50.057

Planlama alanının yer aldığı Kurşunlu Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 1.347 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha. alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Gemlik ilçesi Bursa ilinin Mudanya ilçesi ile birlikte denize açılan en önemli kapısıdır. Gemlik Limanı Marmara Bölgesi'nin önemli limanları arasında yer almaktadır.

İlçe ekonomisinin en önemli sektörü sanayi sektörüdür. Özellikle, ağır sanayi kolunda demir-çelik olmak üzere gübre, konserve ve zeytinyağı üretimi ilçede etkindir. Ekonomideki ikinci önemli sektör tarım, tarım sektöründe de zeytincilik ağırlıklı tarım koludur.

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla büyük önem kazanmış, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş., Çimtaş Borulama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Borçelik Çelik Sanayi Ticaret A.Ş.'dir

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla Bursa Serbest Bölge Kurucu ve İşletici A.Ş. olarak 1998 yılında Serbest Bölge kurmak ve işletmek üzere kurulmuştur. Kuruluş amacı Bursa'nın ithalat - ihracat hayatını daha hızlı ve rekabet edilebilir düzeye getirmektir. Tamamen Sanayi Bölgesi planı ile kurulmuş olan serbest bölge, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

Bursa Serbest Bölge'nin yakınında bulunan, Türkiye'nin ilk özel sektör limanı Gempört, Bursa başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak hizmet vermektedir. Asıl ticari faaliyeti konteyner hizmetleri olmakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde üretim yapmakta olan ticari ve binek araç üreticilerinin önemli bir ihracat limanı olan Gempört, her türlü araç ithalatı ile oto yedek parçaları, çelik rulo, demir ve sac ürünleri, kağıt, selüloz, tekstil ham madde ve ürünleri, soğutulmuş veya dondurulmuş her türlü gıda ürünleri, makine parçaları, tomruk, kereste, maden ve mineraller gibi muhtelif ithalat ve ihracat yüklerine de hizmet vermektedir.

Tarımda en önemli geçim kaynağı zeytincilik, üretilen zeytin ise sofralık zeytindir. İlçenin diğer önemli ürünleri, incir, kiraz ve şeftalidir.

Gemlik Zeytininin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

Zeytincilik, ilçede önemli bir gelir kaynağı olmasına rağmen, ilçedeki sanayinin gelişmişliğinden ötürü zeytincilik ikinci iş konumuna geçmiştir.

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde ise daha çoktur. İlçede tavukçuluk da yaygınlaşmaktadır. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağı olup, körfez sularında her türlü balık bulunur.

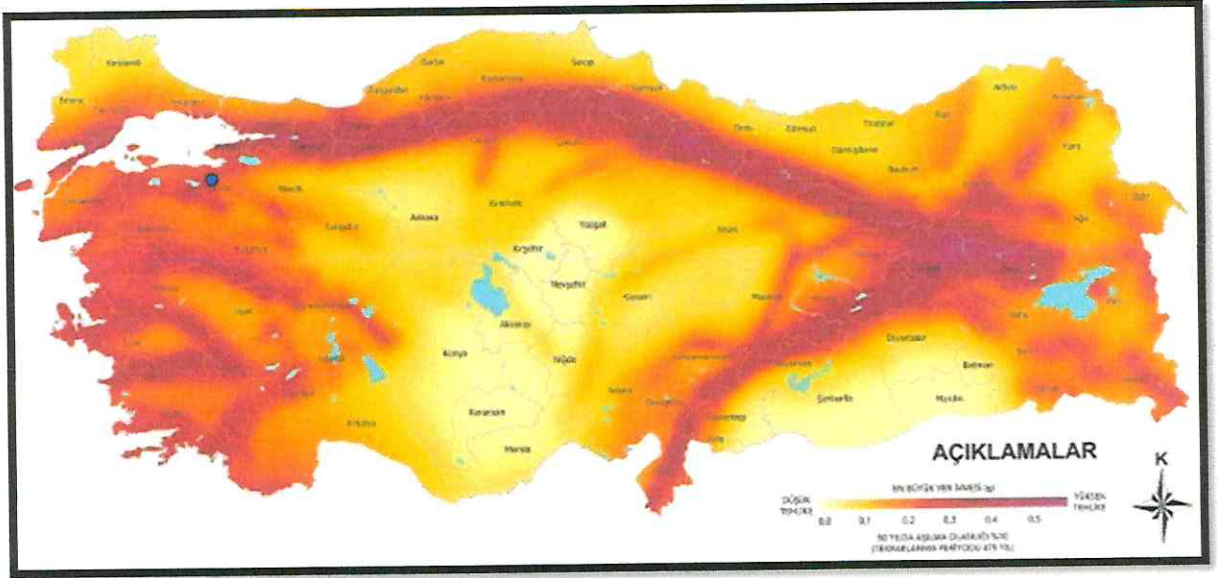
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı da hayli ilgi çekmektedir. Kiliseden çevrilme Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii Gemlik'teki tarihi yapılarıdır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan parsellerin bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

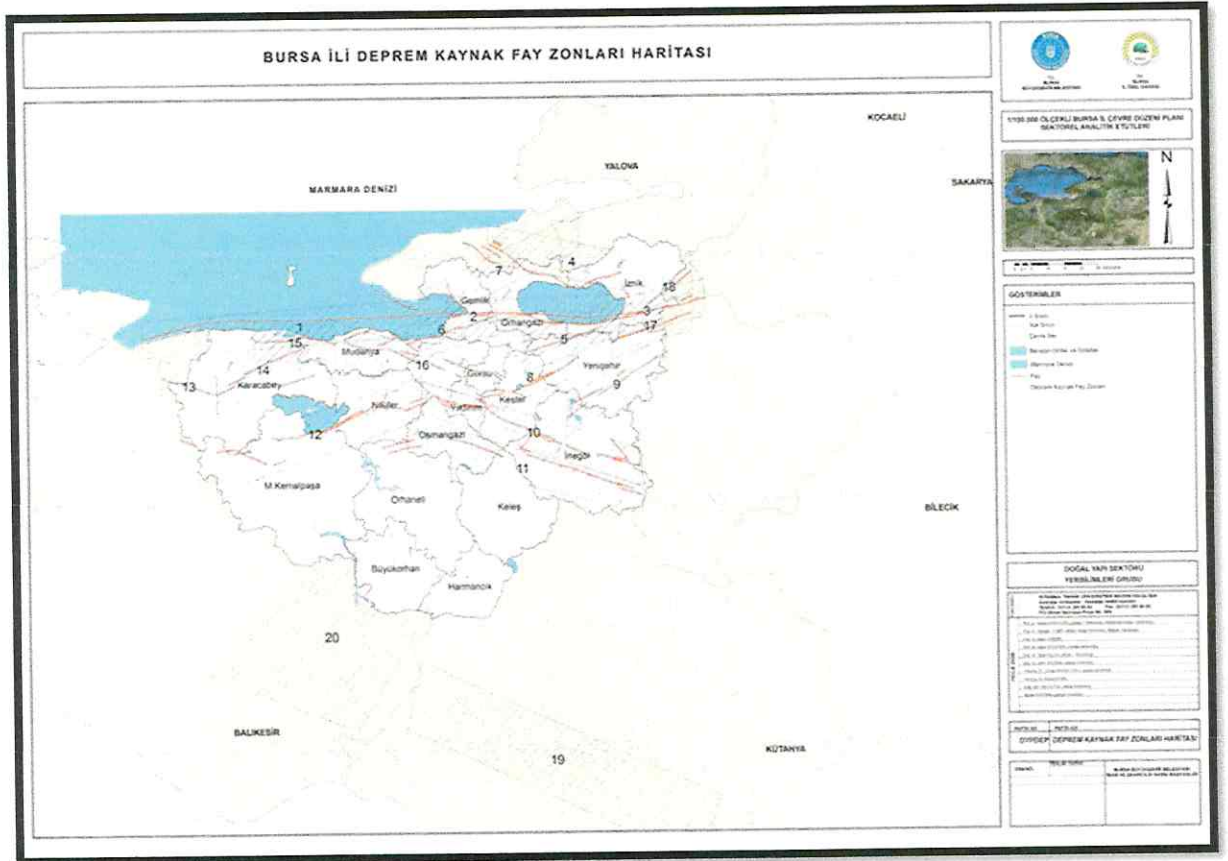
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

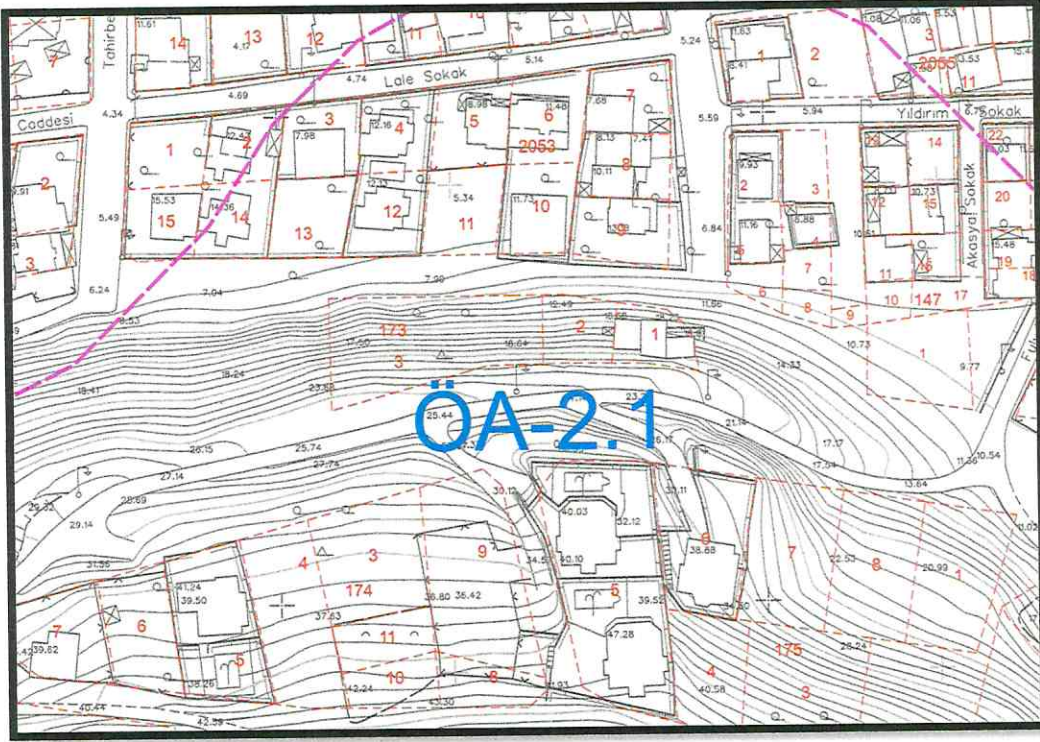
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

CB

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlanan parseller, 19.02.2016 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı Bursa İli Gemlik İlçesi 1.Etap 1276 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" (ÖA-2.1) da kalmaktadır.

Söz konusu raporda bu nitelikteki alanların özellikleri ve inşaat sırasında dikkate alınması gereken hususlar şöyle açıklanmıştır:

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

Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İzmit Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların 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 taşıtırılmalıdır.
- Yapı parselinin veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

CB

- 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 taşıtılacağı 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 veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

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.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlanan parsellerin kapsayan bölgede güneydeki dağlık kesim ile kuzeydeki sahil kesimi arasında kalmaktadır. Sahil ve dağlık kesim doğu- batı yönünde Gemlik Körfezi'ne paralel uzanmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan parsellerin bulunduğu arazi kesimi güneyden kuzeye doğru eğimlidir. Alandaki eğim değeri %20-30 arasındadır. Alanın güneydeki yol kotu ortalama 24 m kuzeyindeki yolun kotu ortalama 8 m 'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanın bulunduğu arazi kesimindeki yönelim güneyden kuzeye doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

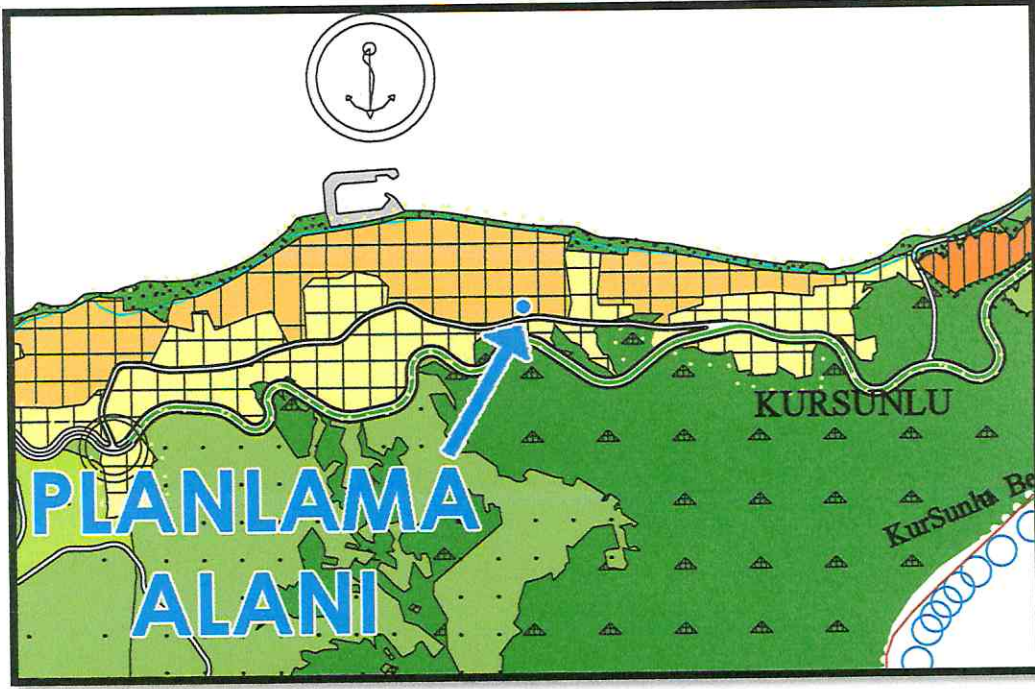
Planlanan alanın bulunduğu yerleşim bölgesi Gemlik kentsel yerleşim alanının yazlık konut kullanımına yönelik bölgelerindendir. Alanın çevresinde çoğunlukla yazlık kullanıma yönelik 2 katlı binalar yer almaktadır.

Alandaki parsellerden en doğu ucundaki parselde 2 katlı konut binası mevcuttur. Diğerlerinin üzeri boştur. Parselleri kapsayan alan; kuzey, güney ve doğusunda imar yolları ile çevrilidir. Güneyindeki imar yolu 20m genişliğinde, kuzeyindeki imar yolu 10 m genişliğindedir. Bu iki yol alanın doğusunda birbirine bağlanmaktadır. Alanın batısında çalılık yer almaktadır. Planda park olarak ayrılmış olan bu kısımda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

CP

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

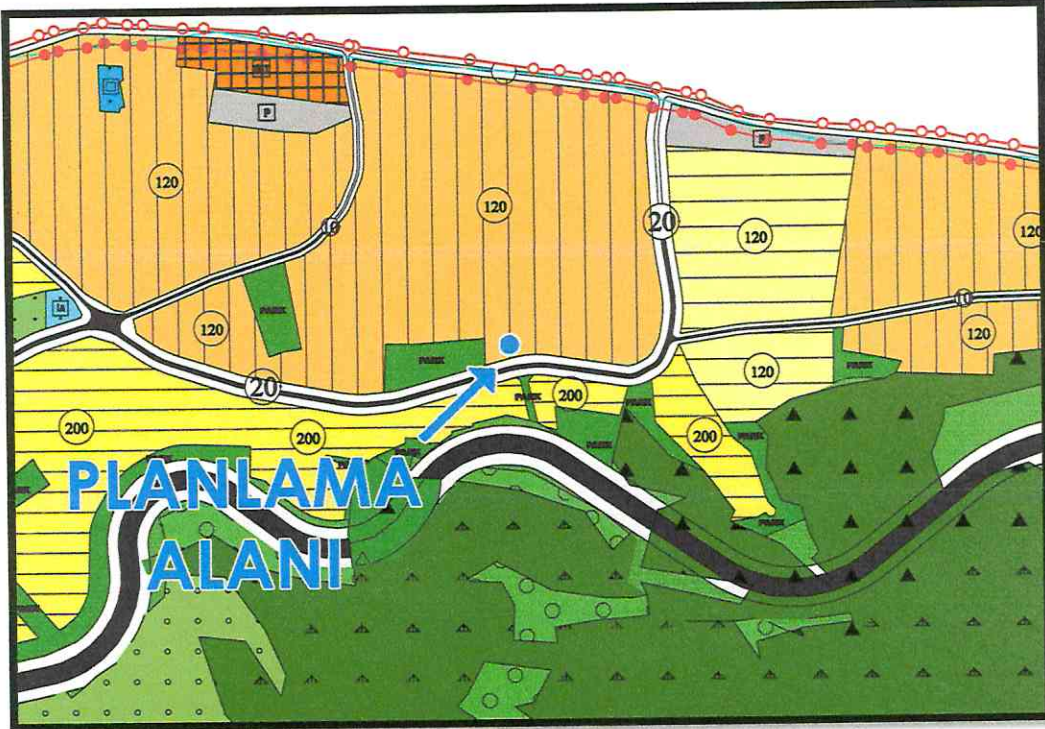
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planında brüt “120 kişi/ha yoğunluklu Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı’nda” kalmaktadır.

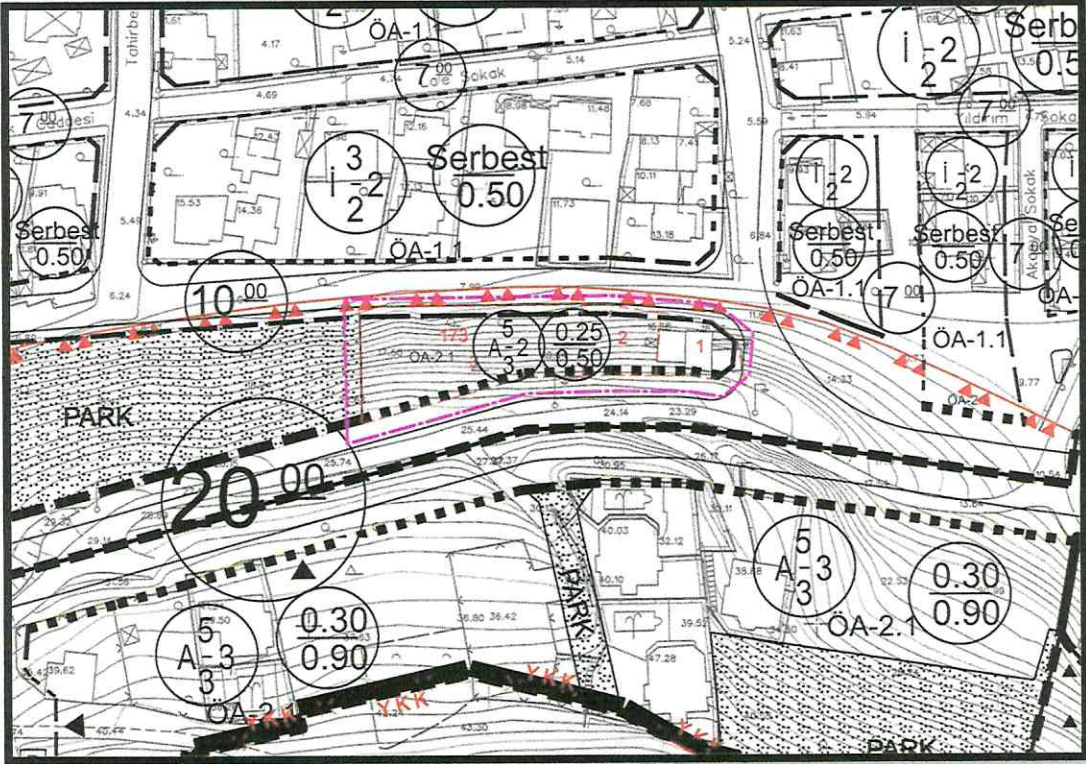


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

edB

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 5m ön bahçe, 3m yan bahçe mesafeli ayırık nizam 2 katlı, TAKS/KAKS=0.25/0.50 konut alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Revizyon Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

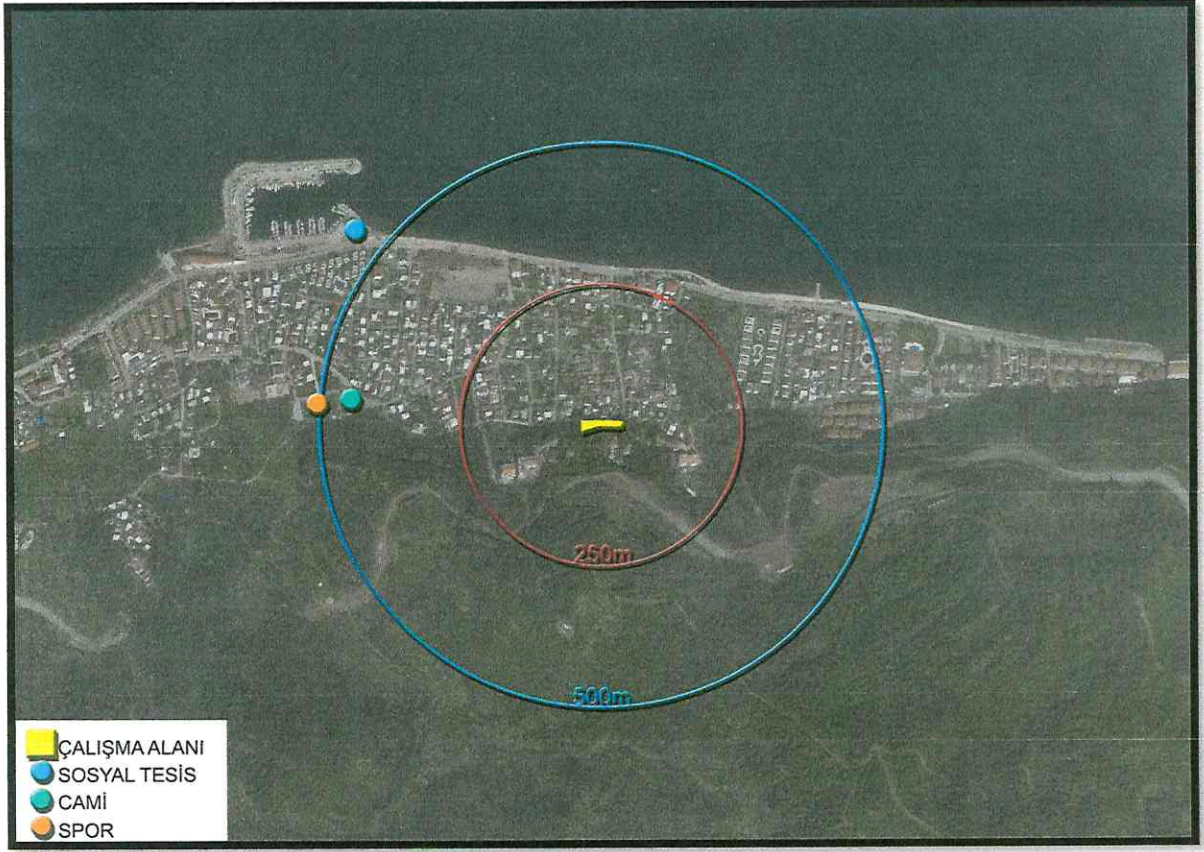
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alandaki parsellerin mevcut imar planına göre derinlikleri dardır. Kuzey ve güneydeki yollara cepheli olmaları nedeni ile parsellerde yapılacak binaların ön ve arka bahçeden 5'er m çekilmesi gerekmektedir. Parsellerin derinliklerinin 20 m'nin altında olması nedeni ile imar mevzuatı hükümlerine göre parsellerde inşaat yapılamamaktadır. Bu nedenle Gemlik Belediyesi tarafından plan değişikliği hazırlanarak parsellerdeki ön ve arka yollardan inşaat çekme mesafelerinin parsellerde inşaat yapılmasına imkân verecek şekilde düzenlenmesi talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Alanın yakın çevresindeki önemli sosyal donatı ve kullanım alanları şöyledir:

CPJ



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 173 ada 1-2-3 nolu parselleri kapsayan alandaki parsellerin yollardaki inşaat çekme mesafeleri 3'er m olarak düzenlenmiş. Doğu ve batısındaki inşaat çekme mesafeleri ise 5m olarak plan üzerinde işaretlenmiştir.

Konut alanında yoğunluk ve alan artırıcı herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Planlanan alanda uyulması gereken hususlar plan hükümlerinde belirtilmiştir.

Plan hükümleri:

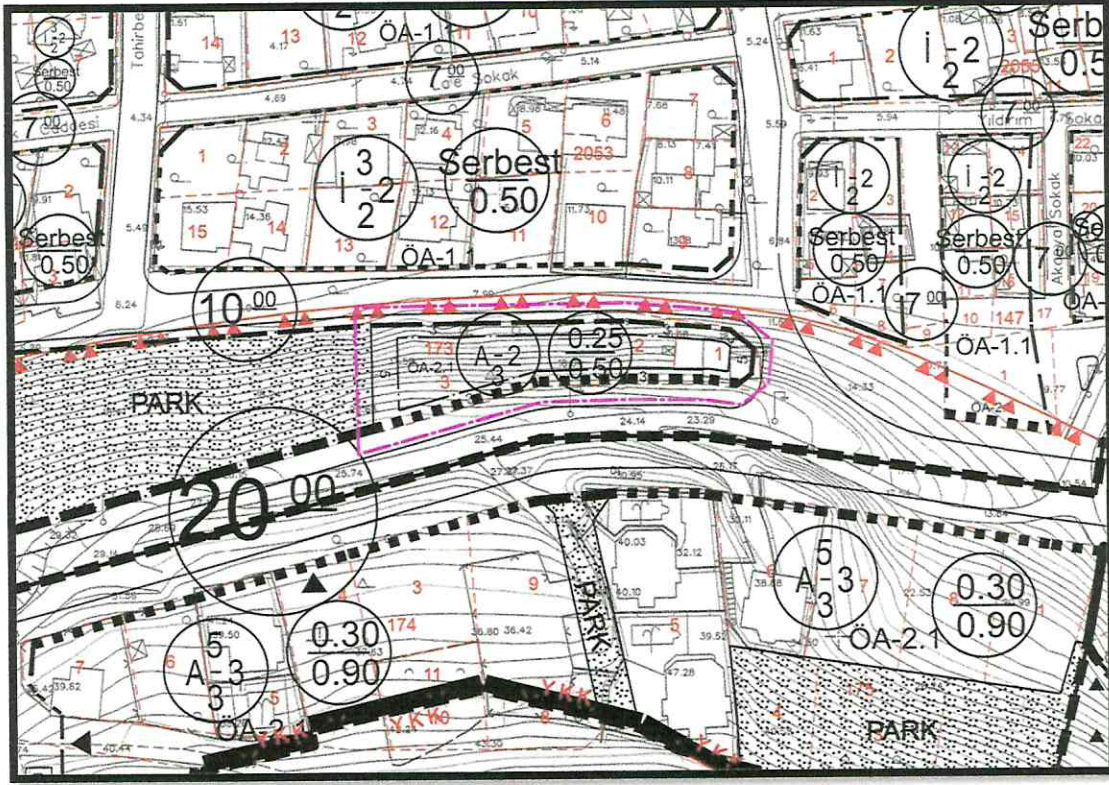
1) Plan değişiklik sınırı içerisinde (173 ada) parsel derinlik şartı aranmadan imar durumu ve yapı ruhsatı verilebilir. Ancak iki yol arasındaki parsellerde, parsel derinliğini azaltıcı nitelikte ifraz yapılamaz.

2) Belirtilmeyen hususlarda; Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı (yaklaşık 330 hektar) Kapsamındaki, 2 Nolu Bölgeye İlişkin Uygulama İmar Planı plan notları ve meri imar yönetmelikleri geçerlidir.

EB

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut Alanı	1056	1056
Toplam alan	1056	1056



1/1000 Ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Revizyon Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, yoğunluk artırıcı, sosyal donatı azaltıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

CB