



**GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KURŞUNLU 2 NOLU BÖLGE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
2135 ADA 4 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16470215

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

KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Halun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA
Tel:(0224) 243 07 74 - 220 66 66
Nispetiye V.D. 344 004 7170

Manir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
11/01/2021 tarih ve 12 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

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

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

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 parsel Gemlik yerleşim alanının güneybatısındaki Kurşunlu yerleşim alanında konut alanları içinde yer almaktadır.

Parselin Gemlik kent meydanına uzaklığı yaklaşık 11,5 km'dir.

Söz konusu alan Kurşunlu yerleşim alanının kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Alanın batısındaki sahile uzaklığı yaklaşık 70m güneybatısındaki limana uzaklığı yaklaşık 3,3km'dir.

Parsel güneydoğusundaki 10m'lik imar yolundan cephe almaktadır. Cephe genişliği 3m'dir. İnce uzun dikdörtgen formundadır ve üzeri boştur. Çevresinde 2 katlı bahçeli konut binaları mevcuttur.



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.

ER

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.

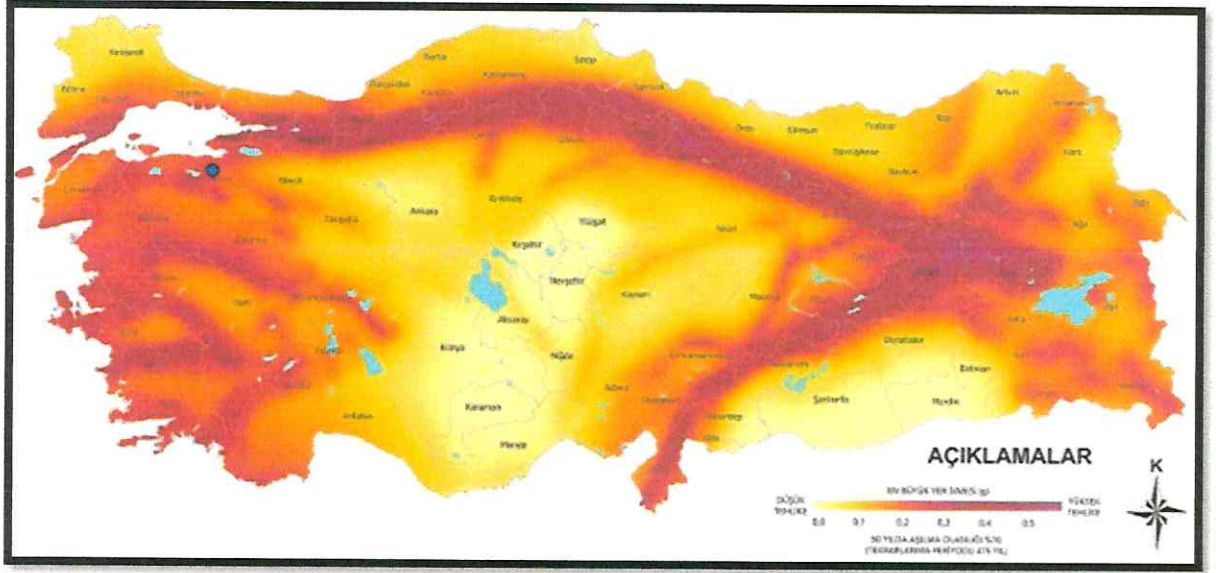
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabesindeki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

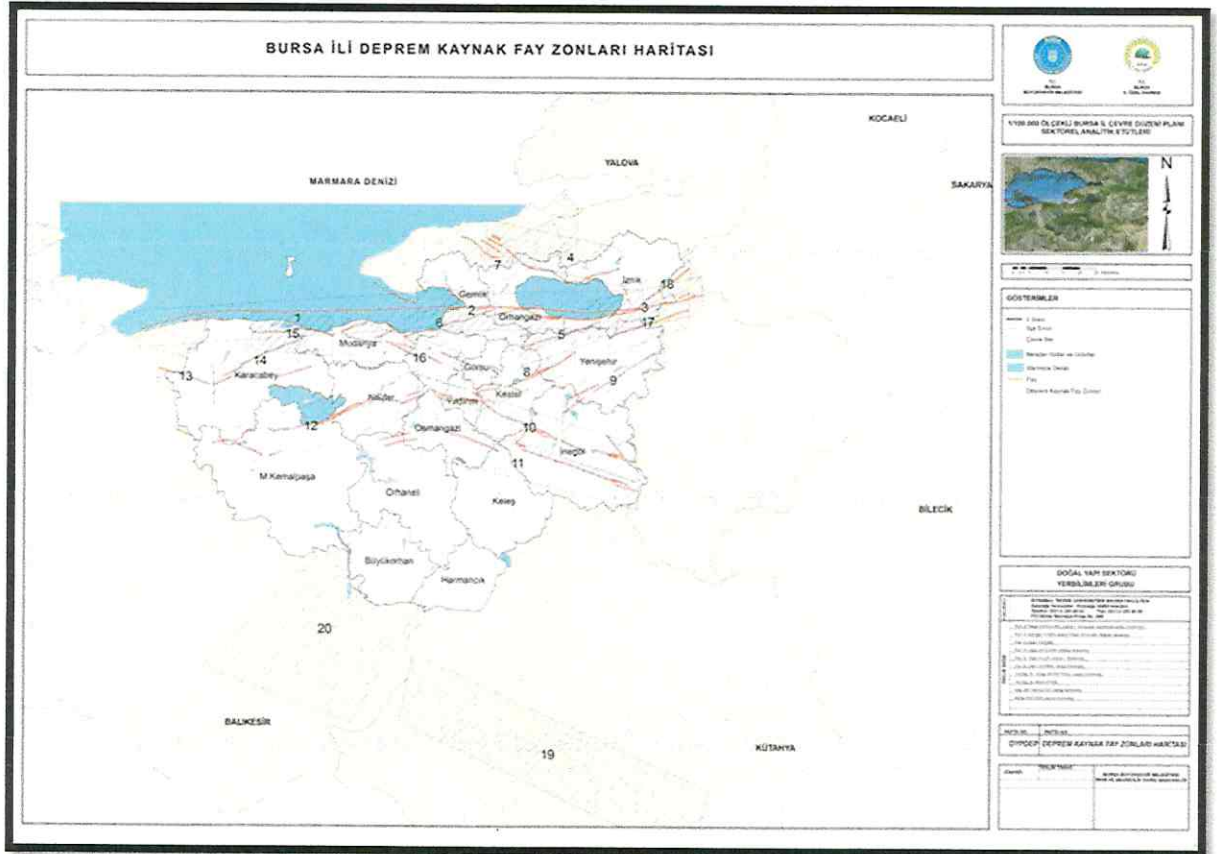
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

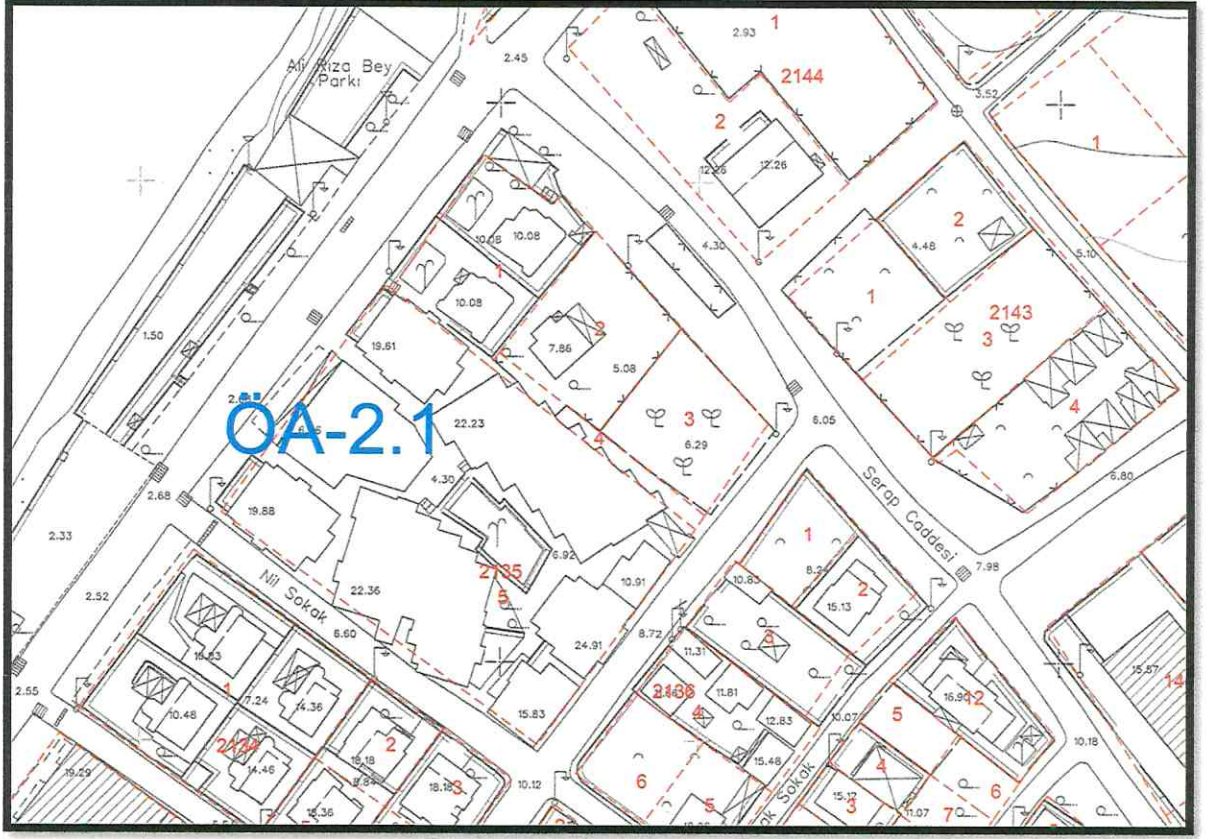
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

CGP

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 İznik 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.

ER

- 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 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 önlemler alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılabilirlikleri belirlenmeli, böylece mevcut yapıların risk durumu ortaya konarak gerekli önlemler alınmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlanan parsellerin kapsayan bölgede doğu ve güneydoğusundaki dağlık kesim ile batısındaki sahil kesimi arasında kalmaktadır. Sahil kesimi kuzey- güney yönünde Gemlik Körfezi'ne paralel uzanmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan parsellerin bulunduğu arazi kesiminde eğim azdır. Alandaki eğim değeri %5-10 arasındadır. Alanın güneydoğusundan geçen yolun kotu ortalama 8.72 m dir. Parselin ortalama kotu 5 m'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanın bulunduğu arazi kesimindeki yönelim güneydoğudan kuzeybatıya doğrudur.

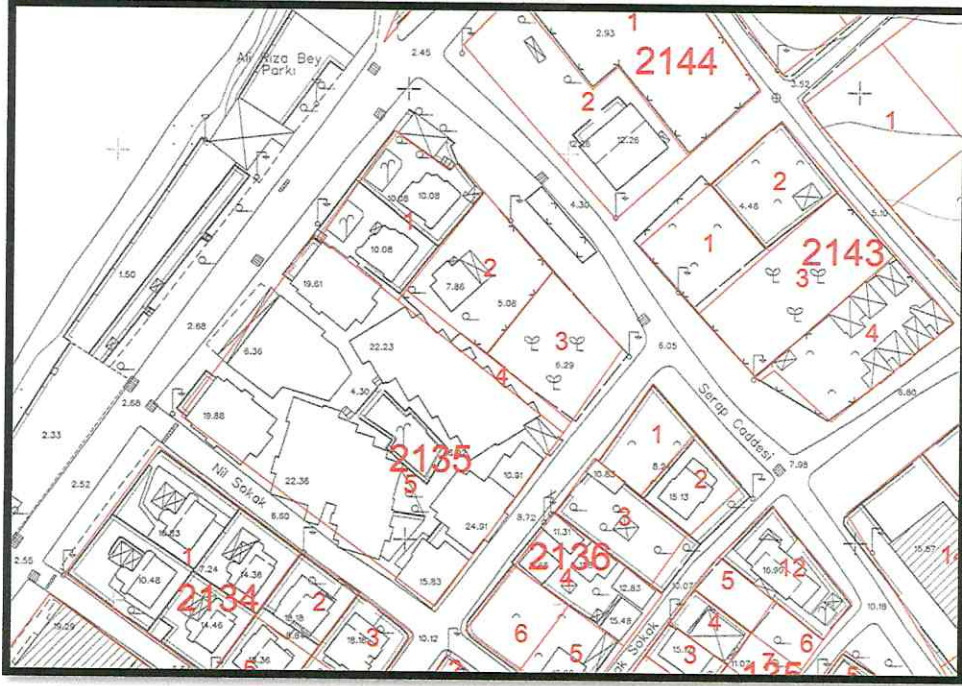
2.5. ARAZİ KULLANIMI

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.

Plan değişikliği yapılan parselin üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alanda yer alan parsel özel mülkiyettedir ve hisselidir. Parselin alanı 141m²'dir. Çevresindeki mülkiyet dağılımı şöyledir:



Planlama Alanın Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

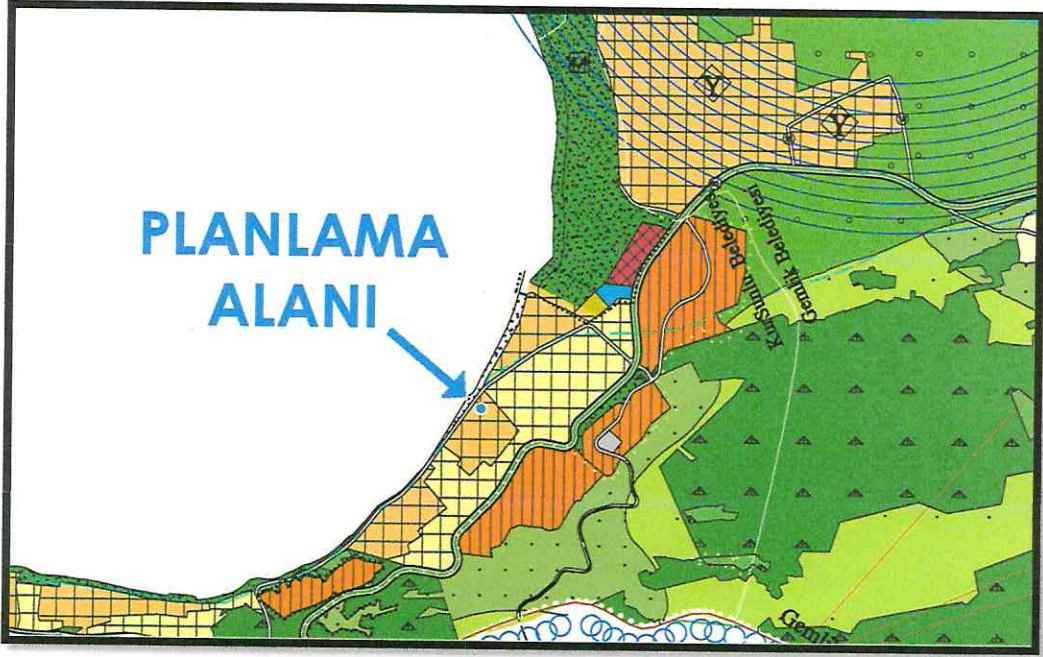
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)"da kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

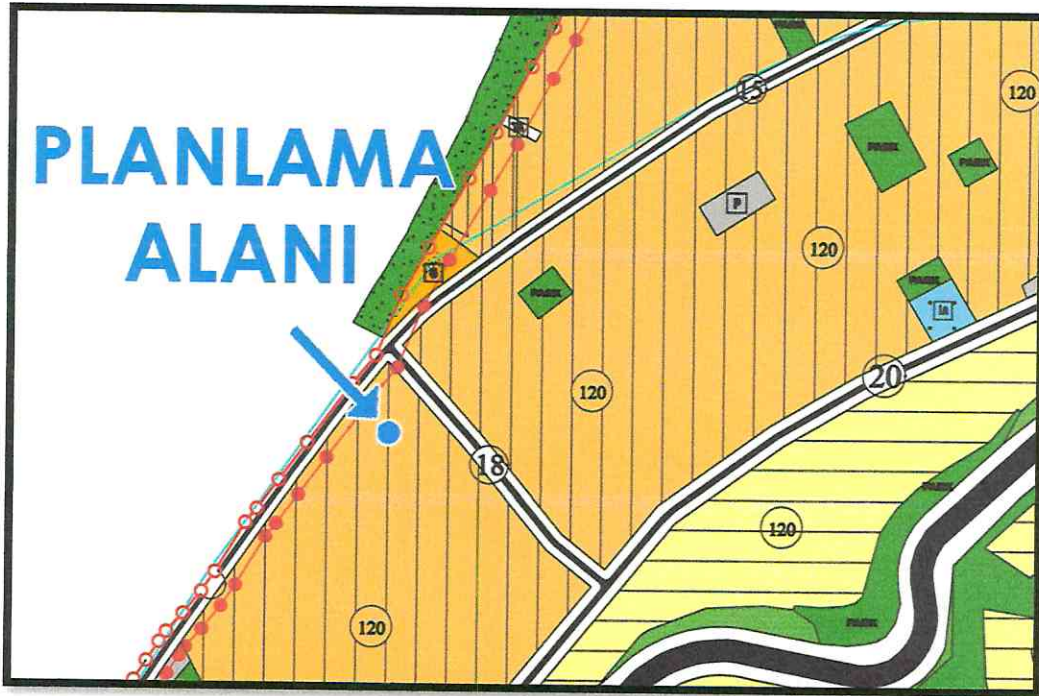
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



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.



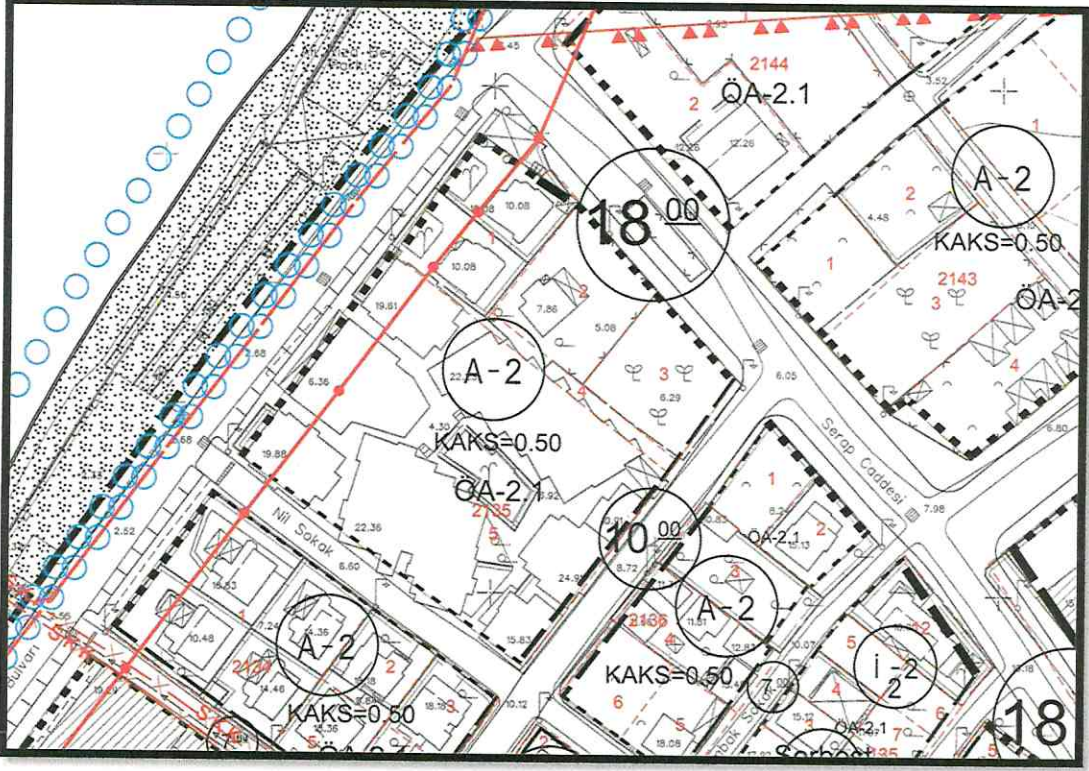
Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

ER

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ayırık nizam 2 kat (A-2), KAKS=0.50 yapılaşma emsalinde konut alanında kalmaktadır.

İmar mevzuatına göre parselin ebatları (cephe ve derinliği) müstakil inşaat yapılmasına uygun değildir.



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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

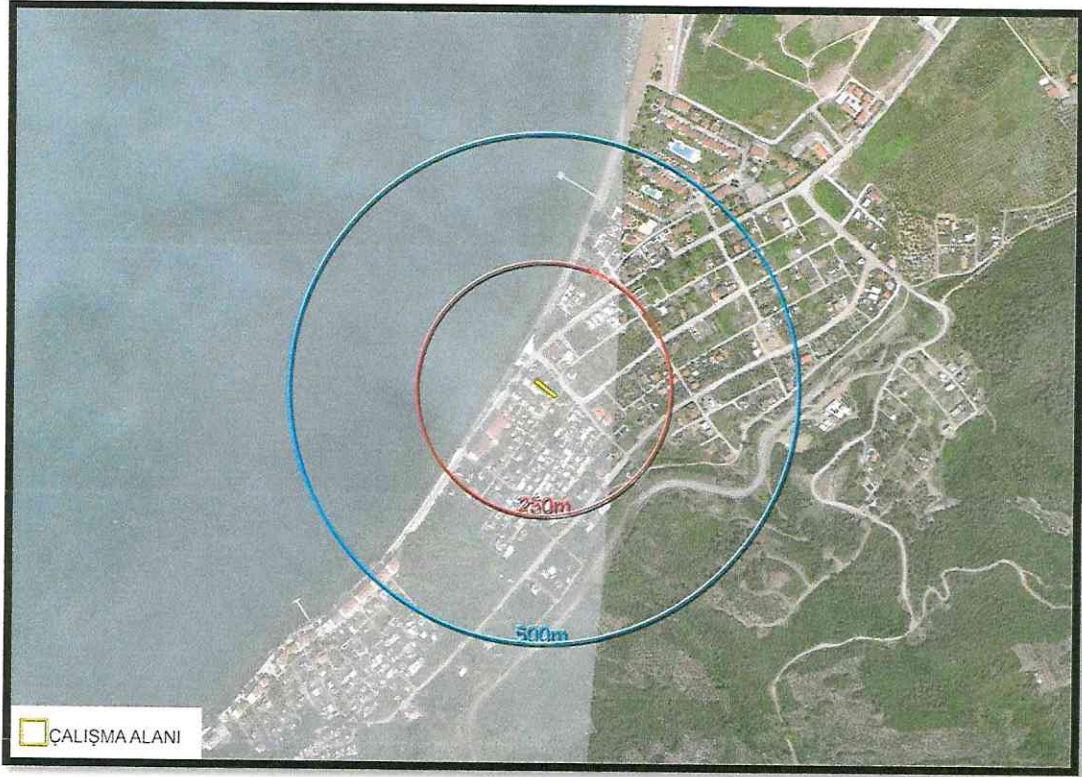
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan parselin cephe uzunluğu ve derinliğinin imar mevzuatı uyarınca müstakil inşaat yapılmasına uygun olmaması nedeniyle söz konusu parselin kuzeydoğusundaki 2 ve 3 nolu parseller ile bu parselin tevhit edilmesi gerekmektedir. Ancak 4 nolu parselin hissedarlarının bulunamaması nedeni ile 2 ve 3 nolu parsellerle tevhit edilme imkânı bulunmamaktadır. Sorunun çözümlenebilmesi için Gemlik Belediye Encümeni'nin 22/09/2020 tarih 646 nolu kararı ile Gemlik Belediyesi tarafından plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Alanın yakın çevresindeki önemli sosyal donatı alanı bulunmamaktadır.

GP



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 2135 ada 4 nolu parsel Gemlik Belediyesi'nce kamulaştırmak üzere park alanı (pasif yeşil) olarak planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği neticesinde 2 ve 3 nolu parsellere kendi alanlarında müstakil inşaat yapılabilme imkânı sağlanmıştır.

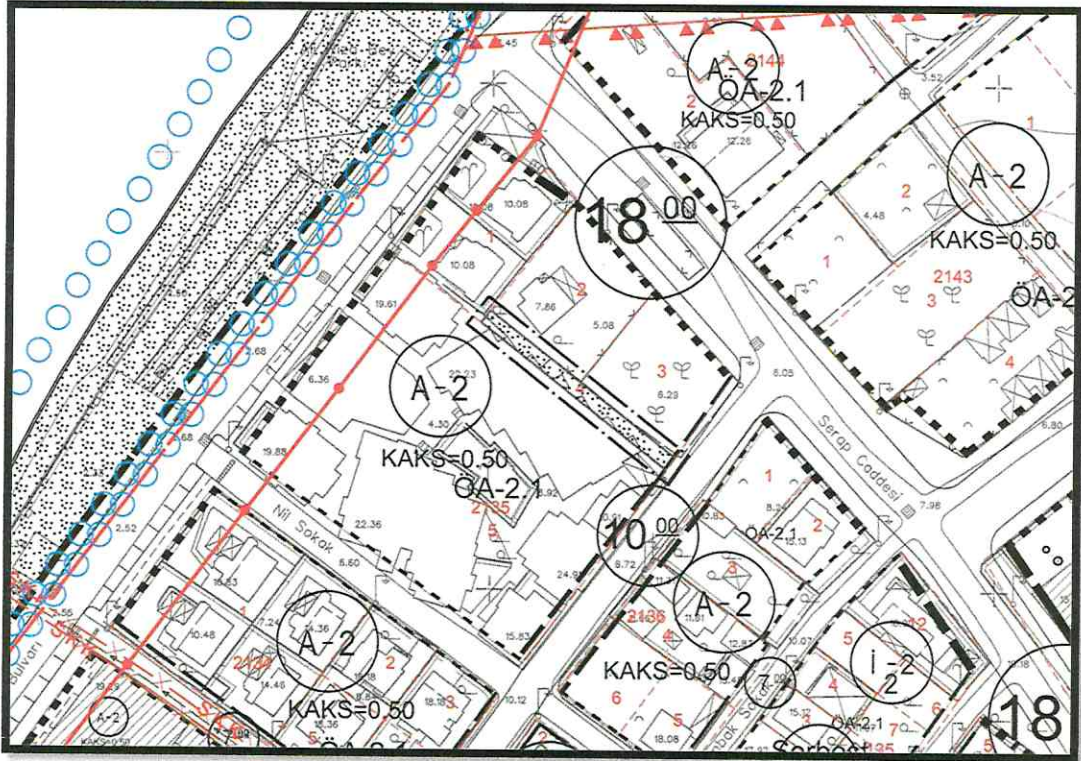
Plan hükümleri

- 1) Pasif yeşil alana komşu olan parsellerde bu alana 3m çekme mesafesi bırakılacaktır.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda; kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon imar planı (yaklaşık 30 hektar) kapsamındaki, 2 nolu bölgeye ilişkin uygulama imar planı plan notları ve meri imar yönetmelikleri geçerlidir.

Alan Kullanım Tablosu

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Konut Alanı	140	--
Park(Pasif Yeşil)	--	140
Toplam alan	140	140

GPB



Planlama Alanın Mevcut 1/1000 Ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı Önerisi

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

Bilgilerinize arz ederim.

BR