



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ
211 ADA 42 NOLU PARSEL AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16560289

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



KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Mahallesi Caddesi No: 150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA
Tel: (0224) 243 07 74 - 220 69 86
Nispetiye V.D. 344 504 7173

Mahir DAĞ
Katip Üye

Sedat ÖZER
Katip Üye

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

Mehmet Uğur SERTASLAN
Gemlik Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 16 / 01 / 2020 tarih ve
458 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-12-d-1-c pafta 211 ada 42 nolu parselde planlanan park alanını kapsamaktadır.

Plan değişikliğinin amacı; Gemlik Belediye Encümeni'nin 15.09.2020 tarih,636 sayılı kararı ile askıya çıkartılan Kurşunlu Mahallesi 7-Etap 18-madde uygulamasına yapılan itirazların Gemlik Belediye Encümeninde değerlendirilmesi sonucunda itirazlar arasında yer alan 211 Ada, 42 no'lu parsel 'in doğusunda bulunan park alanı hattında düzeltme yapılması uygun bulunmuştur.

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 413km²'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 İlçenin 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

GP

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

Planlanan alan, Kurşunlu yerleşim alanının doğusunda konut ve park kullanımlı alanlar arasında yer almaktadır.

Yakın çevresinde 2 katlı konut binaları mevcuttur.

Planlanan alanın Bursa kent merkezine mesafesi 28km batısındaki kurşunlu sahiline mesafesi 3,5km'dir. Planlama alanının kuzeyinden geçen Mudanya-Gemlik Karayolu'na mesafesi 0,1km'dir.

Plan değişikliği önerilen alanda kalan 211 ada 42 nolu konut imarlı parsel üzerinde 2 katlı düşük yoğunlukta inşa edilmiş konut yapıları bulunmaktadır.



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 alanın 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 Gempport, Bursa başta olmak üzere birçok sanyî 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 Gempport, 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 Zeytin'inin 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.

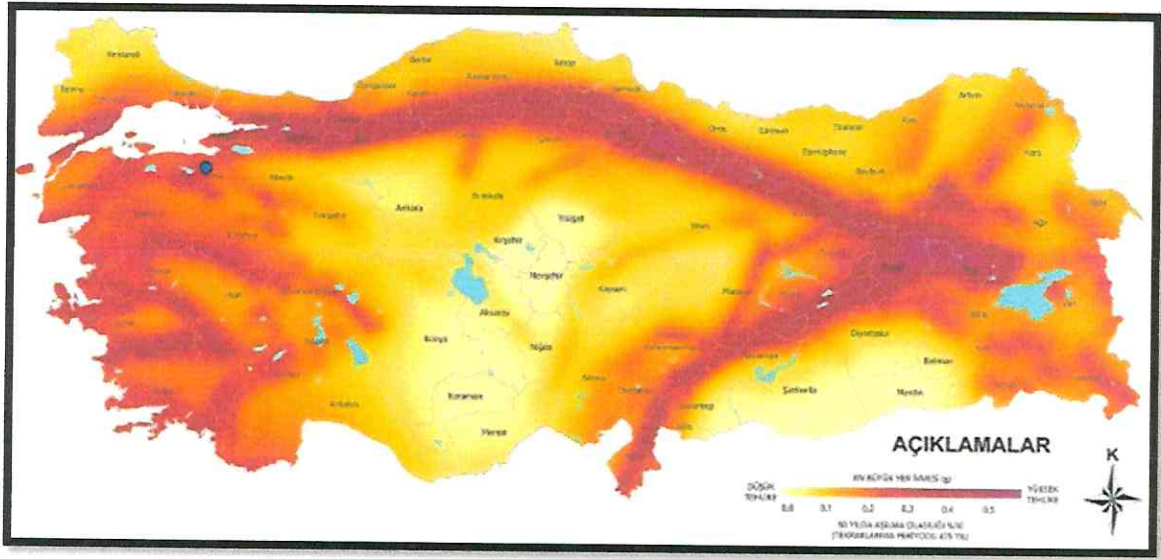
Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki dinlenme evlerinde, turistik otel, motel, kamp ve pansiyonlarda turistler konaklamaktadır. Umurbey kasabasındaki Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanma alanı teknik altyapı amaçlıdır. Bölgedeki kullanım alanları arasında ulaşım bağlantısını sağlayacaktır.

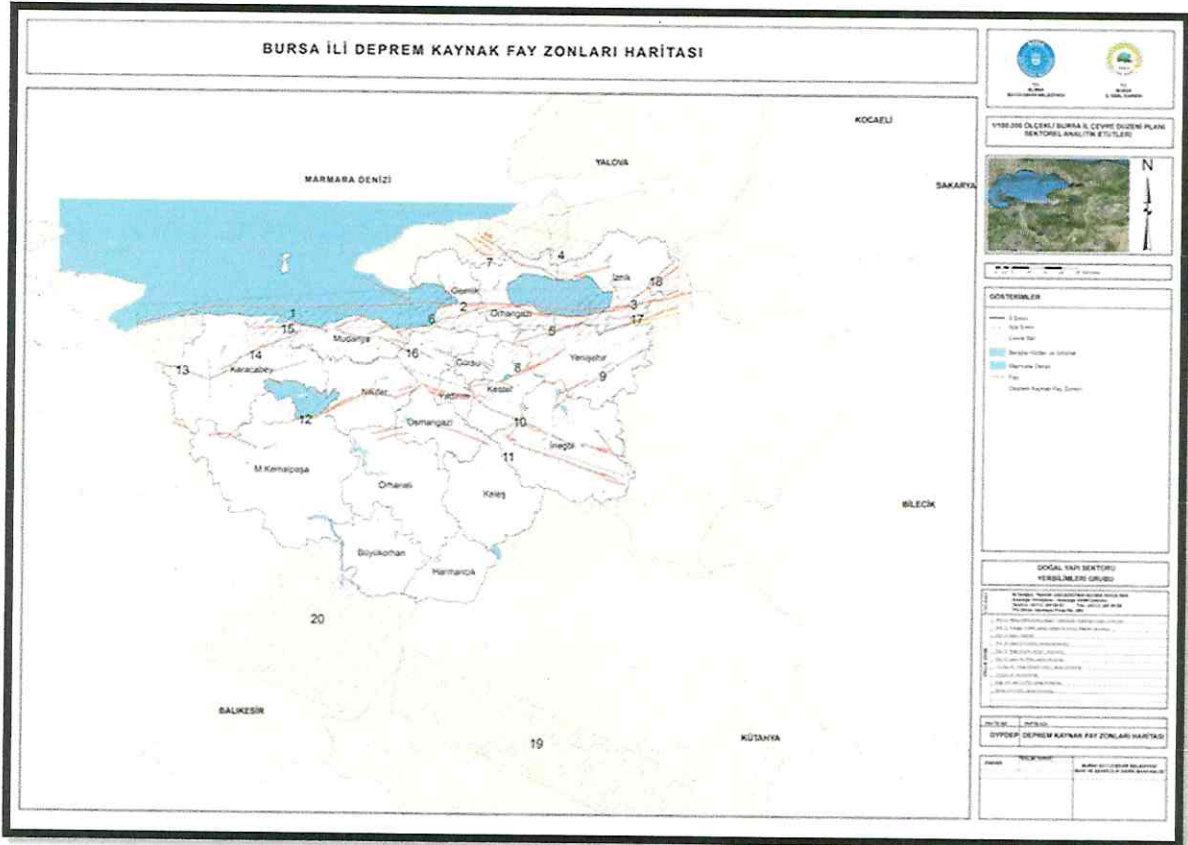
2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

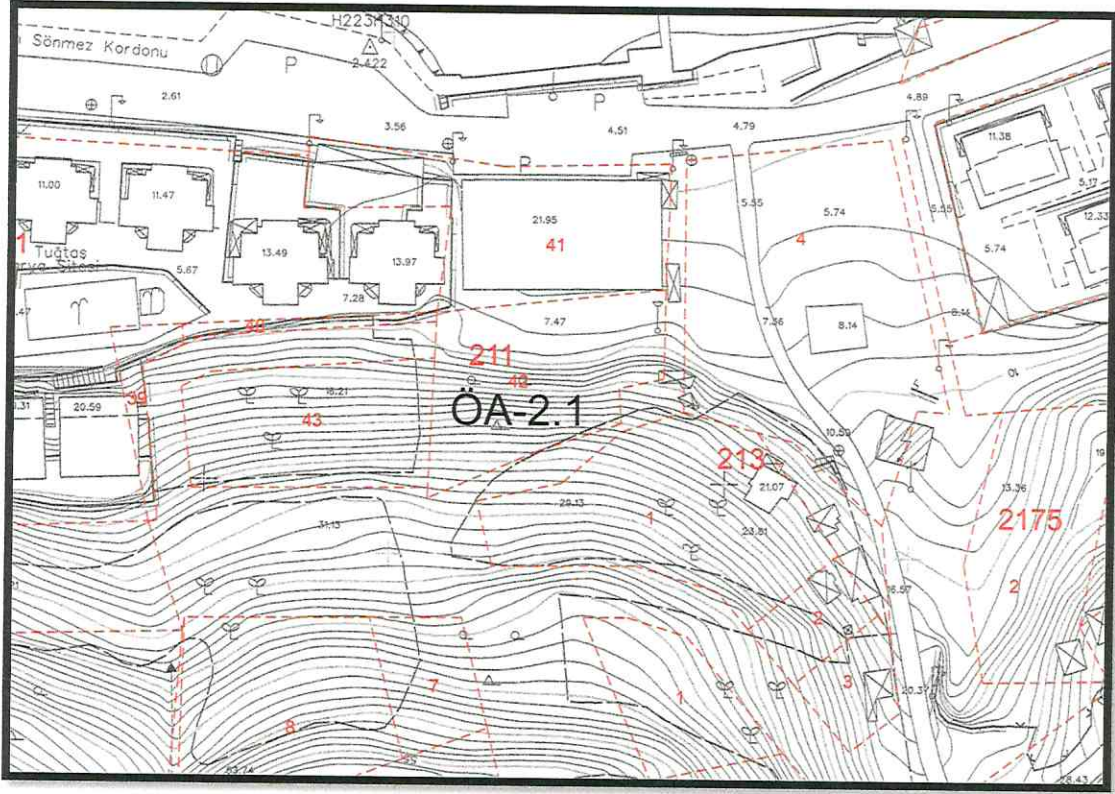
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bursa ilinde yer alan fay hatlarının önemli bir kısmı Gemlik İlçesinden geçmektedir.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

CTZ

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

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

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

EB

XIV.3. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Jeolojisinin 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 taşıtılmalıdır.
- 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. sorununa 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 önemli 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

Planlama alanın güneybatısında sahile uzaman kuzeybatı yönlü vadiler bulunmaktadır. Planlama alanında yerleşim eğime paralel şekilde güney kuzey yönlü uzanmaktadır. Planlanan alan az eğimli bölgede bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanında eğim yönü güneyden kuzeye doğrudur. Alandaki en yüksek kot değeri güney ucunda 24.80 m, en düşük kot değeri kuzeyde 10.60 m'dir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanın bulunduğu bölgenin arazi yönelimi güneydeki yamaçlardan kuzeydeki sahile doğrudur. Planlanan alan aynı zamanda güneyden kuzeydeki vadi çukurluğuna doğru yönelmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alan konut ve park alanında kalmaktadır. Konut alanındaki bazı parsellerde 2 katlı konut binaları mevcuttur, bazı parsellerin üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği önerilen 211 ada 42 nolu parsel ve özel mülkiyettedir ve arsa vasfındadır.

Plan değişikliği yapılan alanlar ve 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)"nda kalmaktadır.

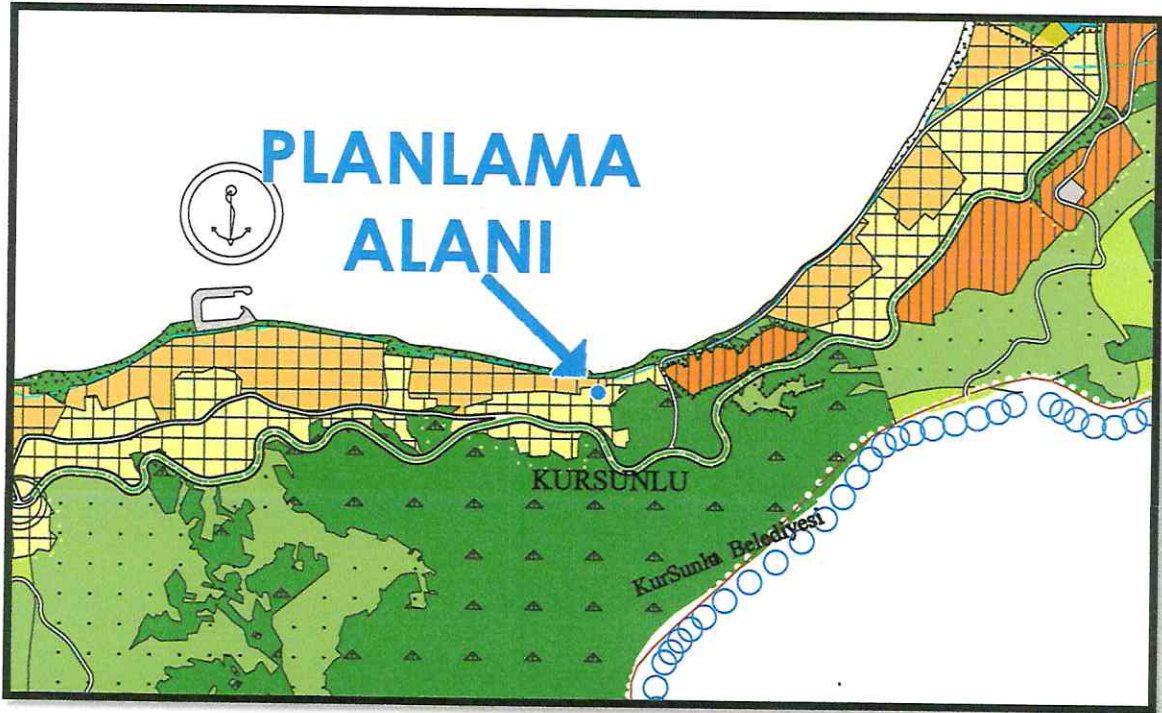
BR



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 Gelişme Konut Alanları"nda kalmaktadır.

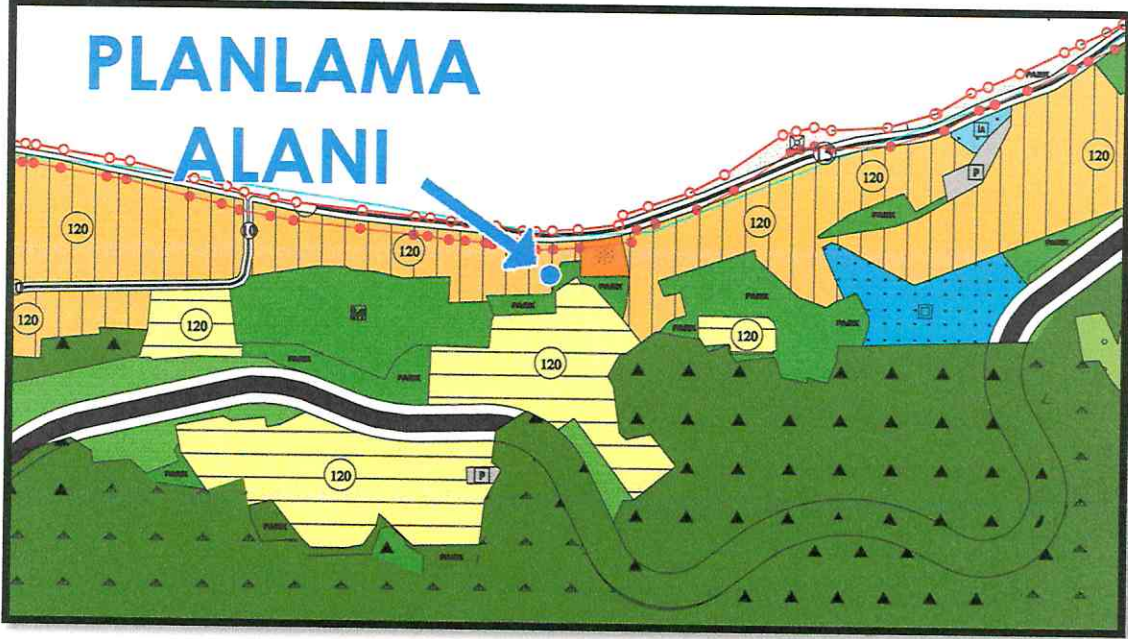


Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

EB

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda: "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda ve Park Alanı"nda kalmaktadır.

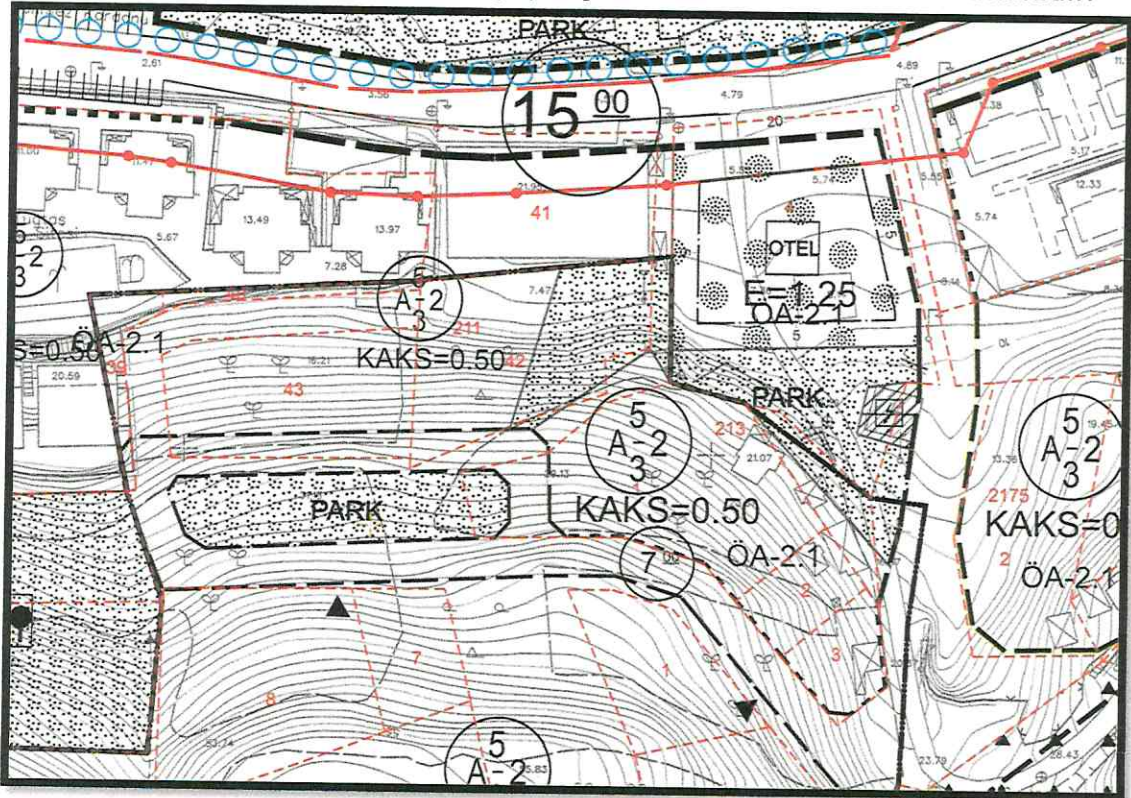


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon Uygulama İmar Planında:

211 ada 42 nolu parsel ayırık nizam 2 kat (A-2), 5 m ön bahçe, 3m yan bahçe mesafeli, KAKS = 0.50 yapılaşma emsalinde konut alanı imarlıdır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Bölge Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

Handwritten signature

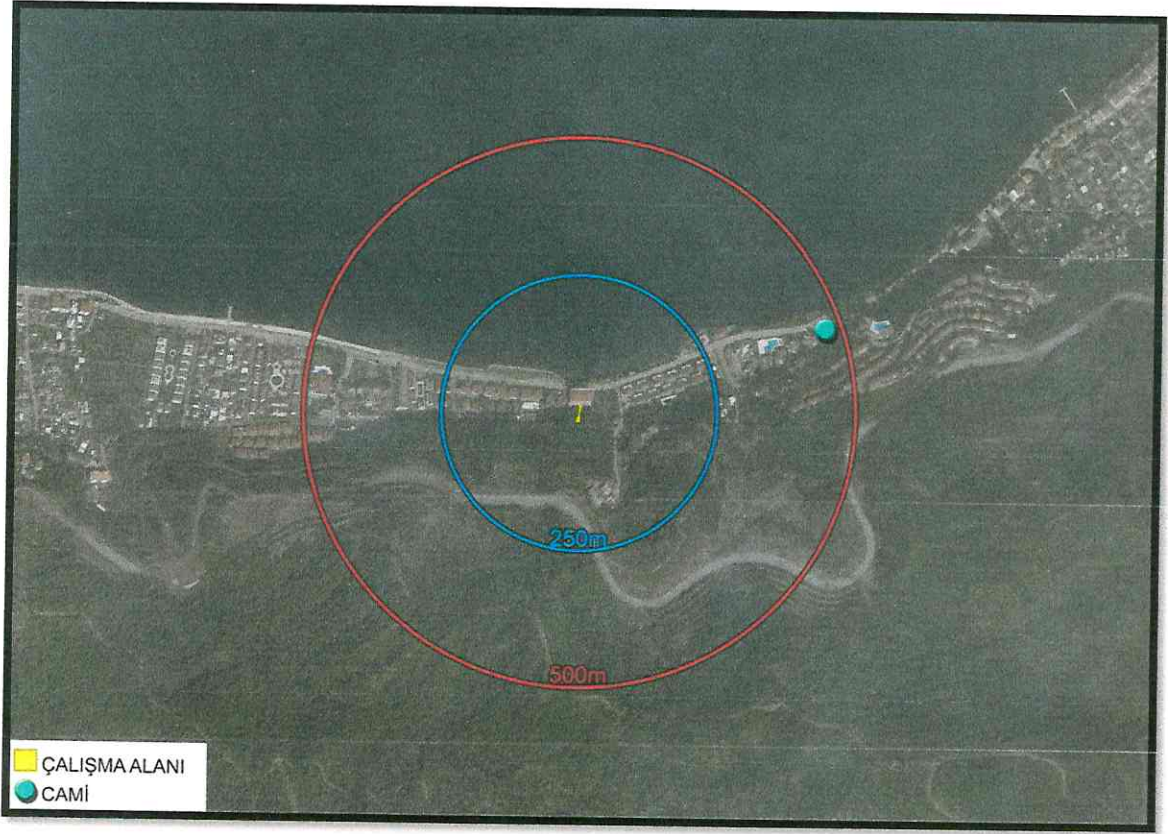
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Gemlik Belediye Encümeni'nin 15.09.2020 tarih,636 sayılı kararı ile askıya çıkartılan Kurşunlu Mahallesi 7-Etap 18-madde uygulamasına yapılan itirazların Gemlik Belediye Encümeninde değerlendirilmesi sonucunda itirazlar arasında yer alan 211 Ada, 42 no'lu parsel 'in doğusunda bulunan park alanı hattında düzeltme yapılması uygun bulunmuştur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

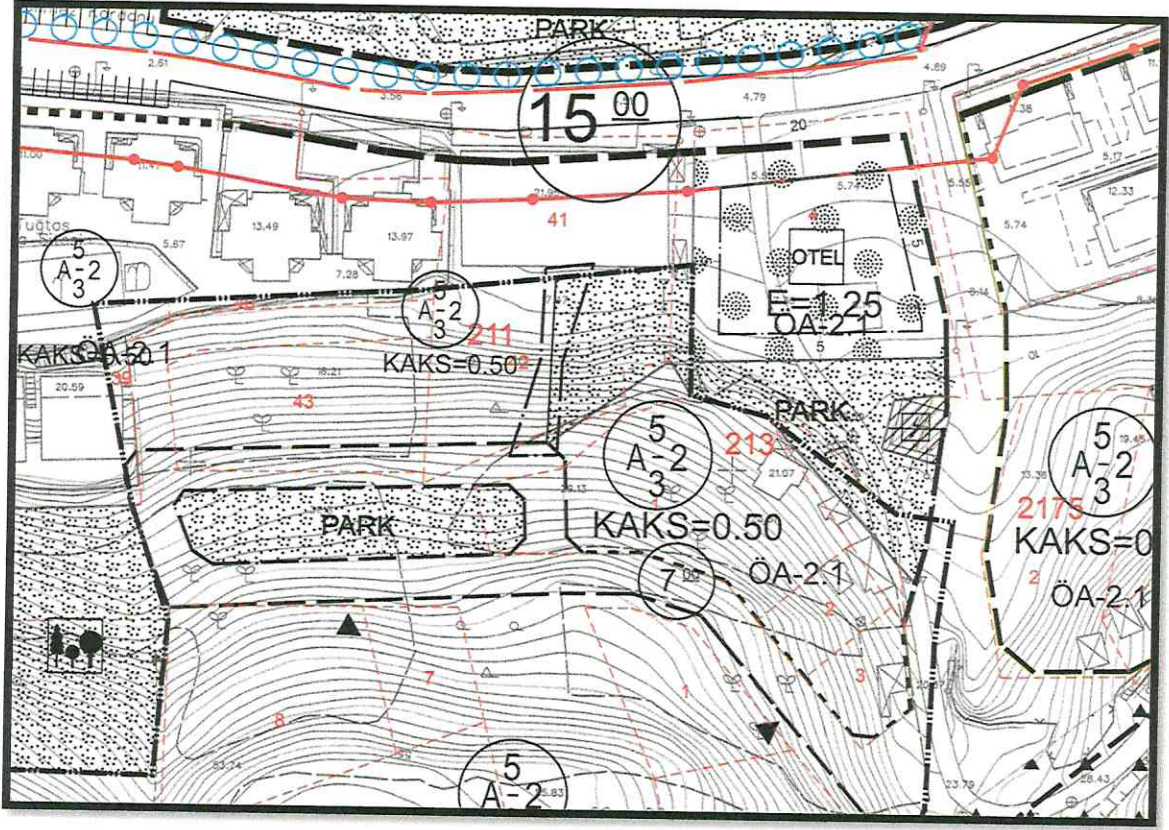
Planlama alanın çevresindeki önemli mevcut ortak kullanım alanları şöyledir:



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

Coş

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Kurşunlu 2 Nolu Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 211 ada 42 no'lu parselde park alanı ile parsel arasındaki imar hattı; parselin ön arka cephe uzunluğu eşit olacak şekilde düzeltilmiştir.

Yapılan düzeltme sonucunda parselin konut alanı miktarında ve park alanı miktarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan hükümleri

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

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Konut Alanı	32	32
Park Alanı	32	32
Toplam Alan	62	62

Yapılan plan değişikliği yoğunluğu artırıcı, yeşil alanı azaltıcı nitelik taşımadığından, parselde yapılması düşünülen yapının daha sağlıklı gerçekleştirilmesine yönelik olduğundan imar mevzuatına ve şehir planlama ilkesine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

EB