

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE KURŞUNLU
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 300 HEKTAR)
HAZIRLANMASI İŞİ**
**2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



DEVİNGEN
Planlama

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE KURŞUNLU 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 300 HEKTAR) HAZIRLANMASI
İŞİ

2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA
RAPORU



2023

PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Pınar TAŞ ATEŞLİ – İmar ve Şehircilik Müdürü
Hande ASLAN – Şehir Plancısı
Damla BAYRAKTAROĞLU DEMİR – Şehir Plancısı

ÇALIŞMA EKİBİ

DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ

Hasan ŞAHİNTÜRK- Şehir Plancısı-Şirket Müdürü
Saim LELOĞLU- Mimar- A Grubu Şehir Plancısı
Hakan TÜRKAN-Şirket Müdürü

Planlama Ekibi

Aysun ÜNAL AYAS – Yüksek Şehir Plancısı
Esra ABİ TARI – Şehir Plancısı
Gizem ERGENE – Şehir Plancısı
İlker Onur ÖZDEMİR – Şehir Plancısı
Beste SUCU YAVUZ – Şehir Plancısı

Mimarlık Ekibi

Fatih Enes AKSAKAL - Mimar

Harita Ekibi

Zekeriya ŞAHİNTÜRK-Harita Mühendisi
Ebubekir AKBULUT-Harita Teknikeri

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
1.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	10
2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	11
2.1. KARAYOLU.....	11
2.2. TOPLU TAŞIMA.....	12
2.3. DENİZYOLU.....	13
2.4. HAVAYOLU	13
2.5. DEMİRYOLU	14
3. COĞRAFİ YAPISI	15
3.1. YER ŞEKİLLERİ.....	15
3.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	15
4. FİZİKSEL YAPI	16
4.1. MORFOLOJİ	16
4.2. EĞİM DURUMU	17
4.3. ORMAN DURUMU	17
4.4. JEOLJİK YAPI	18
4.5. DEPREM DURUMU.....	21
5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM ANALİZLERİ	23
5.1. YAPI KALİTESİ	23
5.2. YAPI CİNSİ	24
5.3. KAT ADEDİ	25
5.4. SOSYAL DONATI	26
5.5. MAHALLE SINIRI VE YOĞUNLUKLAR	26
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU.....	29
6.1. ELEKTRİK HATLARI VE TRAFOLARIN TESPİTİ	29
6.2. YOL KALİTESİ VE KADEMELENME.....	29
6.3. İÇME SUYU ŞEBEKESİ	32
6.4. YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ.....	32
6.5. KANALİZASYON ŞEBEKESİ.....	33
7. MÜLKİYET DURUMU.....	35
7.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ	35
7.2. MÜLKİYET BÜYÜKLÜKLERİ.....	36
8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	38
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	38
8.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	38
8.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	39
8.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	40
8.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	41
9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI	43
9.1. NÜFUS	43
Kentsel Nüfus Projeksiyonu	43
9.2. EŞİK SENTEZİ.....	45
9.3. GELİŞME POTANSİYELLERİ.....	46

9.1.1.	Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi	46
9.1.2.	TOGG ve SIRO	49
10.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	51
10.1.	T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	51
10.2.	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAHİL HİZMETLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI SAHİL PLANLAMA VE YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	51
10.3.	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI	52
10.4.	BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	52
10.5.	T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	53
10.6.	T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	53
10.7.	ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ.....	53
10.8.	AKSA GEMLİK DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.	53
10.9.	T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	54
10.10.	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	54
10.11.	BURSA VALİLİĞİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	54
10.12.	T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	55
10.13.	T.C. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ	55
10.14.	T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI MAL MÜDÜRLÜĞÜ	55
10.15.	T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ.....	55
10.16.	T.C. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ.....	56
10.17.	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ	56
10.18.	T.C. BURSA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ.....	56
10.19.	T.C. GEMLİK KAYMAKAMLIĞI İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	56
11.	PLANA İLİŞKİN MAHKEME KARARLARININ İRDELENMESİ.....	57
11.1.	KURŞUNLU, 2 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NA AÇILAN DAVALARA İLİŞKİN MAHKEME KARARLARININ İRDELENMESİ.....	57
11.2.	BURSA 4. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2021/707 ESAS NOLU VE 2022/1112 SAYILI İPTAL KARARININ İRDELENMESİ	62
11.3.	MAHKEME KARARLARININ İRDELENMESİ	65
12.	PLAN KARARLARI	66
12.1.	İMAR PLANLARINDA SOSYAL DONATI STANDARTLARININ BELİRLENMESİ	69
12.2.	İPTAL SEBEBİ OLAN KONULAR KAPSAMINDA ALINAN PLAN KARARLARI.....	70
12.3.	PLANLAMA ALANINDA YAPILAN ANKETLER BAĞLAMINDA TESPİT EDİLEN DEĞERLER.....	95
12.4.	HESAPLAR	98
13.	PLAN HÜKÜMLERİ	103
	GENEL HÜKÜMLER	103
	ÖZEL HÜKÜMLER	105
14.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	107

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Nüfus Projeksiyonu	43
Tablo 2. Nüfus Projeksiyonu	43
Tablo 3. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri.....	43
Tablo 4. Alan Dağılımı	98
Tablo 5. Plan Nüfus Hesabı	100
Tablo 6. Kişi başına Düşen Donatı Standartları Karşılaştırılması.....	102

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	9
Şekil 2. Planlama Alanı Uzak Konum.....	9
Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Konum	10
Şekil 4. Eski Mahalle Sınırları	10
Şekil 5. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	11
Şekil 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresindeki Odak Noktaları	12
Şekil 7. Planlama Alanındaki Otobüs Hatları.....	12
Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım	13
Şekil 9. Bursa YHT Projesi Güzergâhı	14
Şekil 10. Planlama Alanının Morfolojik Durumu	16
Şekil 11. Planlama Alanının Eğim Durumu	17
Şekil 12. Planlama Alanının Orman Durumu.....	18
Şekil 13. Planlama Alanının Jeolojik Durumu.....	21
Şekil 14. Türkiye ve Bursa İli Geneli Deprem Bölgeleri	21
Şekil 15. Planlama Alanında Yapı Kalitesi Analizi	24
Şekil 16. Planlama Alanında Yapı Cinsi Analizi	25
Şekil 17. Planlama Alanında Kat Adedi Analizi	26
Şekil 18. Planlama Alanında Kat Adedi Analizi	27
Şekil 19. Planlama Alanında Kat Adedi Analizi	28
Şekil 20. Planlama Alanında Elektrik Hatları ve Trafoların Analizi	29
Şekil 21. Planlama Alanında Yol Kademelenmesi Analizi	30
Şekil 22. Planlama Alanında Yol Kademelenmesi Analizi	31
Şekil 23. Planlama Alanında Karayolu Geçişi Analizi	31
Şekil 24. Planlama Alanında İçmesuyu Şebekesi Analizi	32
Şekil 25. Planlama Alanında Yağmursuyu Şebekesi Analizi.....	33
Şekil 26. Planlama Alanında Yağmursuyu Şebekesi Analizi.....	34
Şekil 27. Planlama Alanında Mülkiyet Bilgileri Analizi	36
Şekil 28. Gemlik Kurşunlu Mahallesi Mülkiyet Büyüklükleri.....	37
Şekil 29. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan.....	38
Şekil 30. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	39
Şekil 31. 2007 Yılı Onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	39
Şekil 32. 2020 Yılı Onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği.....	40
Şekil 33. 2008 Yılı Onaylı Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	40
Şekil 34. 2020 Yılı Onaylı Kurşunlu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği.....	41
Şekil 35. İptal Olan 2019 Yılı Onaylı 2 Nolu Bölge 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	42
Şekil 36. Eşik Sentezi	46
Şekil 37. Bursa Kıyı Alanları	47
Şekil 38. Kurşunlu İskeleler	47
Şekil 39. Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesi Kapsamında Kurgulanan Odak Noktaları	48
Şekil 40. Kurşunlu Mahallesi Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	49
Şekil 41. TOGG Yerli Otomobil Üretim Tesisi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	50
Şekil 42. SIRO Batarya Hücresi ve Modül Üretim Tesisi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	50
Şekil 43. İptal Olan Planda Belirlenen Şuyulandırma Alanları.....	71
Şekil 44. İptal Olan Plan ve Öneri Plan (3. ETAP)	71
Şekil 45. İptal Olan Plan ve Öneri Plan (8. ETAP)	72
Şekil 46. İptal Olan Plan ve Öneri Plan.....	72
Şekil 47. İptal Olan Plan ve Öneri Plan.....	73
Şekil 48. İptal Olan Plan ve Öneri Plan.....	73

Şekil 49. TKGM'de Mahkeme Kararı Öncesi 18. Madde Uygulaması Gerçekleşen Parseller	74
Şekil 50. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	74
Şekil 51. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	74
Şekil 52. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	75
Şekil 53. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	75
Şekil 54. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	76
Şekil 55. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	77
Şekil 56. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	78
Şekil 57. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	79
Şekil 58. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	80
Şekil 59. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	81
Şekil 60. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	82
Şekil 61. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	83
Şekil 62. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	84
Şekil 63. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	85
Şekil 64. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	86
Şekil 65. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	87
Şekil 66. 2008 Onaylı Plan, İptal Olan Plan ve Öneri Plan	88
Şekil 67. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	88
Şekil 68. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	89
Şekil 69. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	89
Şekil 70. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	90
Şekil 71. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	91
Şekil 72. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	92
Şekil 73. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	93
Şekil 74. İptal Olan Plan ve Öneri Plan	94

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Yapı Niteliği	23
Grafik 2. Yapı Cinsi	24
Grafik 3. Kat Adetleri Dağılımı	25
Grafik 4. TAKS Değerleri Dağılımı	27
Grafik 5. KAKS Değerleri Dağılımı	28
Grafik 6. Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı	35
Grafik 7. Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı	37
Grafik 8. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	44
Grafik 9. Hanehalkı Büyüklükleri	95
Grafik 10. Mülk Sahipliliği	95
Grafik 11. Yapıların Yapım Yılları	96
Grafik 12. Konut Birim Büyüklükleri	96

RESİM LİSTESİ

Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler	8
---	---

AMAÇ- KAPSAM-YÖNTEM

AMAÇ

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nin yaklaşık 300 hektarını kapsayan alanda, meri mevzuat, üst ölçekli planlar ve 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında kısmi yapılaşma tespiti ve saha tespitleri, mevcut uygulama imar planına ve temin edilen kurum görüşlerine göre; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve söz konusu işe yönelik araştırma – tespitler ve analiz-sentez çalışmaları Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu uygulama imar planı revizyonu Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu iş kapsamında uygulama imar planının iptal gerekçelerine yönelik düzeltmeler ile iptal olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda uygulamaya ilişkin sorunların tespit edilerek koruma-kullanma dengesinin rasyonel biçimde sağlanması ve yapılaşma koşullarının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.

KAPSAM

Bu plan açıklama raporu; Bursa, Gemlik Belediyesi, Kurşunlu Mahallesinde Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Yaklaşık 300 Hektar) Hazırlanması İş'i'ne ilişkin uygulama imar planı çalışmasında yapılan analiz ve sentez çalışmaları, ilgili yasalar, yönetmelikler ve mahkeme kararları bağlamında alınan plan kararların ayrıntılı bir şekilde açıklanması kapsamında hazırlanmıştır.

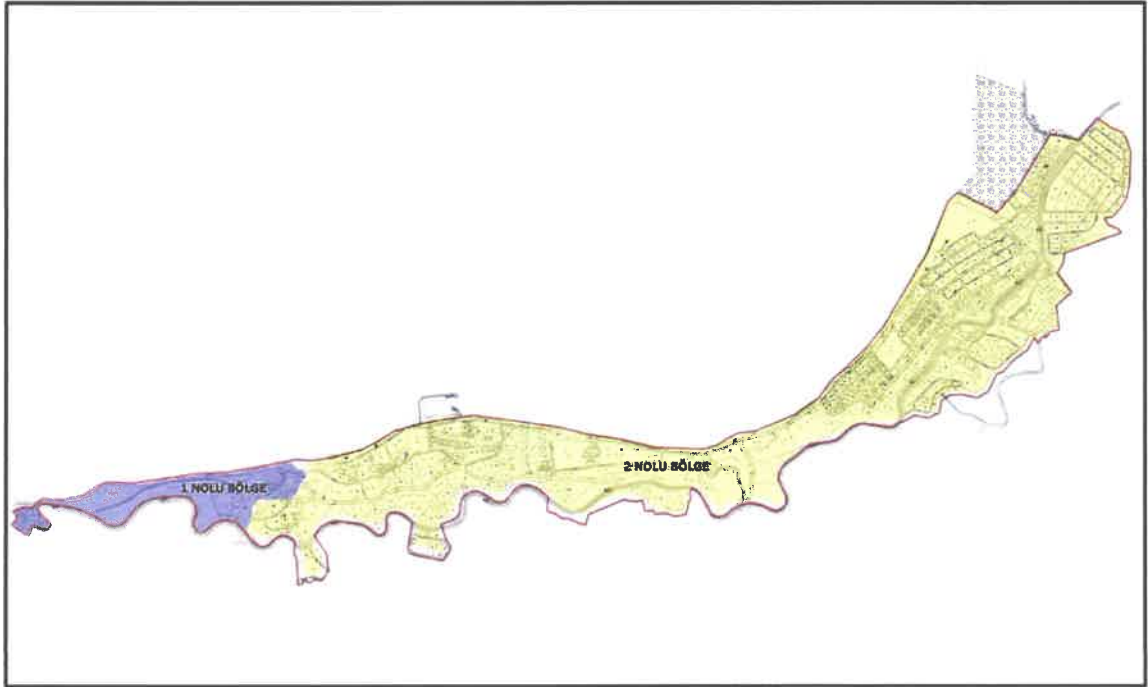
YÖNTEM

İmar planı araştırma sürecinde Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nde ilgili belediyesinden elde edilen veriler ve kurumlardan temin edilen görüşlerin yanı sıra arazi çalışmaları ve planlamaya konu kent sakinleriyle anketler yapılmıştır. Bu süreçte, tespit çalışmaları dışında ilgili konular bağlamında literatür taraması yapılmış ve bilgi/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 İşine 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). Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan 2 nolu bölge Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 esas nolu dosyası kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Ancak 1 nolu bölgenin onay süreçleri halen devam etmektedir. Bu nedenle bu çalışma kapsamında 2 Nolu Bölge'ye ilişkin imar planı iptal olduğundan yalnızca bu bölge çalışılmıştır.

Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler



Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Konum



1.2. 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.

Şekil 4. Eski Mahalle Sınırları



Planın yapılacağı 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

2.2. 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

2.3. Denizyolu²

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 24 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir

BUDO seferleri:

- İstanbul (Eminönü/Sirkeci) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul (Eminönü/Sirkeci)
- Armutlu (İhlas)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - Armutlu (İhlas)

2.4. Havayolu³

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.

Şekil 8. Planlama Alanından Havaalanına Ulaşım



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

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

³ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

3. COĞRAFİ YAPISI

3.1. 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 kayıkhaneye burnundaki kayalık çıkıntılar bir tarafa bırakılacak olursa tamamıyla düzdür. Pek derin olmayan kıyıları derelerin taşıdığı molozlarla devamlı sığlaşmaktadır.⁶

Kurşunlu Mahallesi'nde ise dağlar denize paralel uzanmaktadır. Genel olarak kuzey-güney doğrultusunda vadi ve sırtlardan oluşur. Kıyıya yakın kesimler genellikle düz olup güneye gidildikçe eğim artmaktadır. Alanda toplam 13 adet dere yer almaktadır.

3.2. 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.⁷

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.⁸

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

⁶ <http://www.gemlik.bel.tr/Gemlik.aspx>

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

⁸ URL: <http://gemlik.bel.tr>

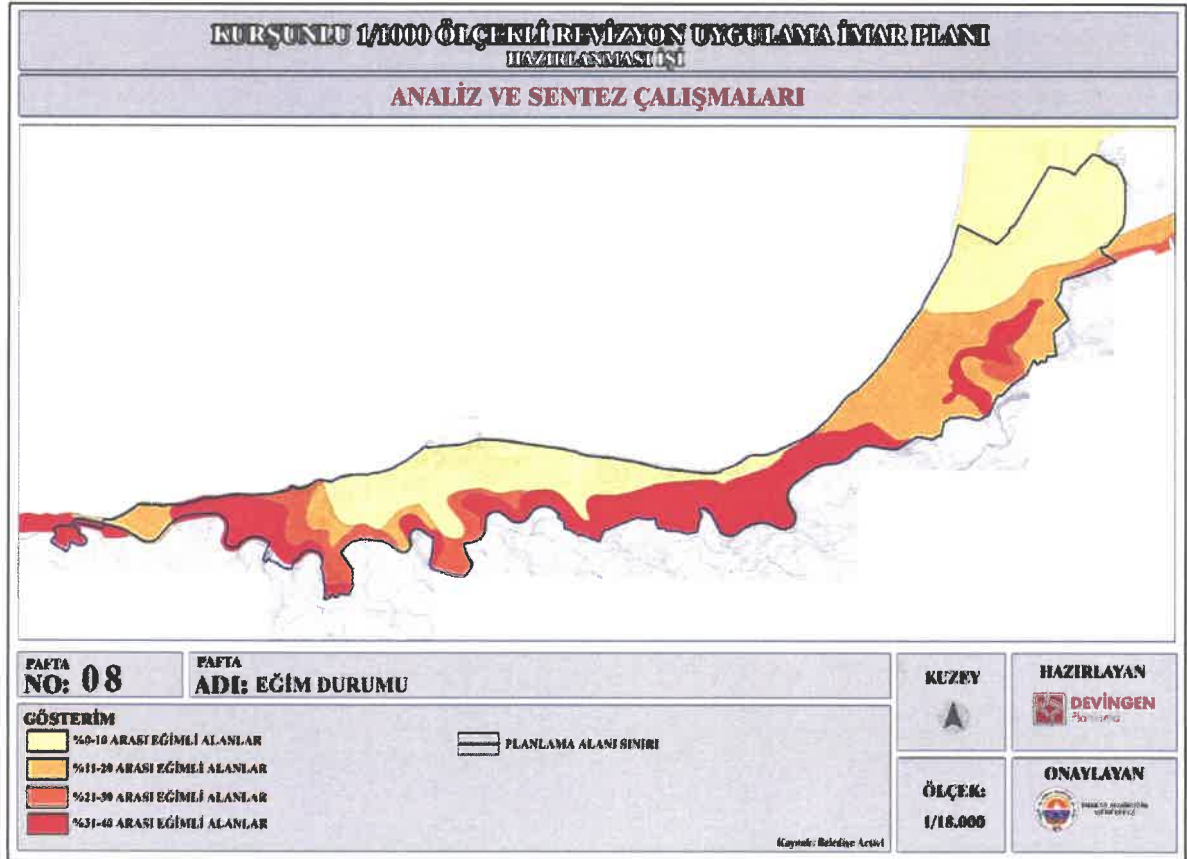
Sınırtarla Tepe Dere, Tilki Dere, Yıldız Dere, Çatal Dere, İsimli1 Dere, İsimli2 Dere, İsimli3 Dere ve Şükrükaya Mahallesi Dere'leridir. "Topoğrafik olarak oldukça dik yamaçlardan toplanan yüzeysel sular, sahil kesimlerinde düşük eğim, dere yatak kesitleri yetersizliği ve derelere yapılan müdahaleler yüzünden taşkın problemlerine yol açmaktadır. Bu kapsamda: Tilki Dere, Sınırtarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şükrükaya Mahallesi Dere, İsimli1 Dere, İsimli2 Dere, İsimli3 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.

4.2. 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.⁹

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 (Şekil 10).

Şekil 11. Planlama Alanının Eğim Durumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

4.3. Orman Durumu

Orman Alanları; çalışma alanında yoğun olarak, Şükrükaya ve Atatürk Mahalleleri'nin güney kesimlerinde yer almaktadır, yaklaşık 17 hektar alana sahiptir (Şekil 11).

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

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.

- 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.

Önlemler 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 Belediye 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.

Önlemler 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 etkileneyeceği 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 önlemler alanlarda; Zeminle ilgili parametreler dikkate alınıp mevcut yapıların kırılma güçleri 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 gösteremeden kalın tabaklı, 10-15 cm. çaplı çakıllar içeren, üste seviyelere doğru tane boyu incelen, iri konglomeralar bulunur. Bunun üzerine kumtaşı gelir. Kumtaşları çamurtaşları ile aradalanmalıdır.

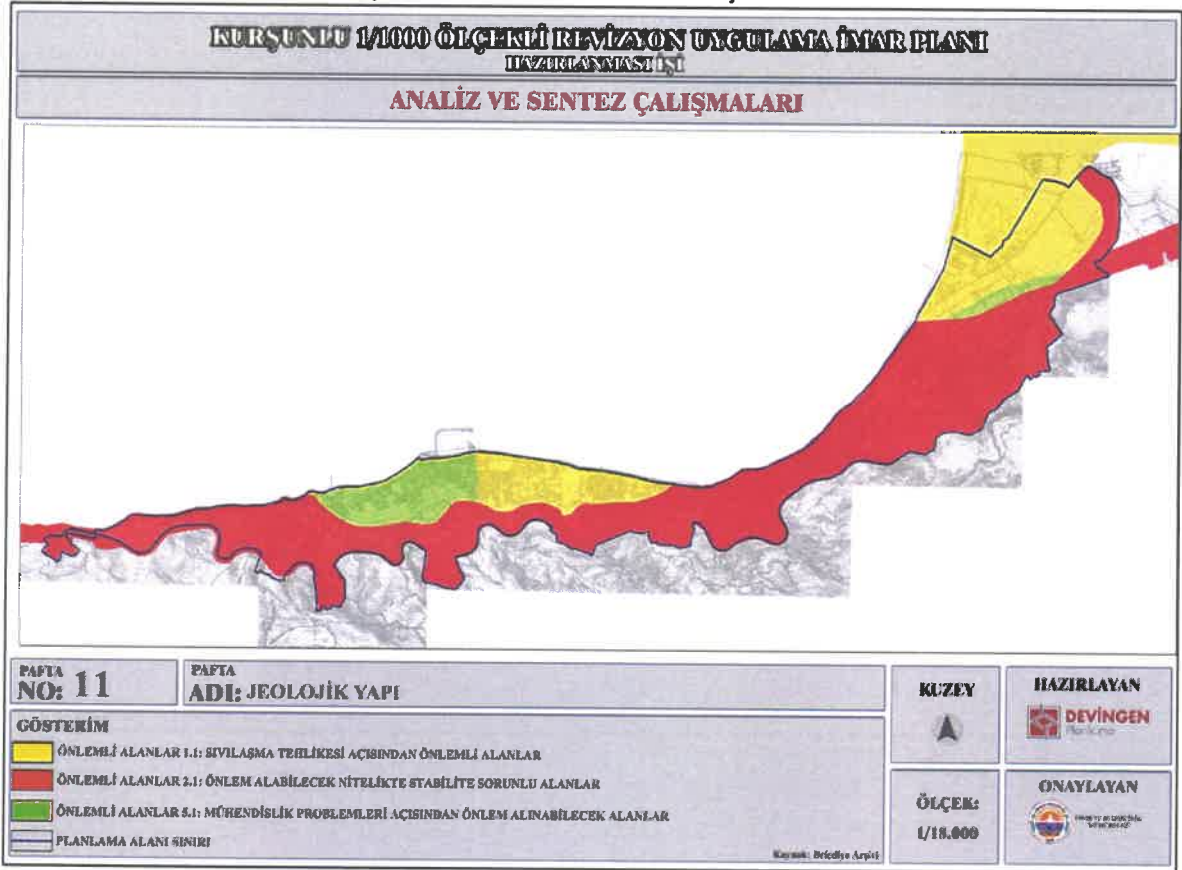
KUVATERNER – Alüvyon (Qal):

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

Engürü Ovası'nda DSİ'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 inceler, tabanda Paleozoyik şistler bulunur. Alüvyon kalınlığı 115m. kadardır.

Şekil 13. Planlama Alanının Jeolojik Durumu

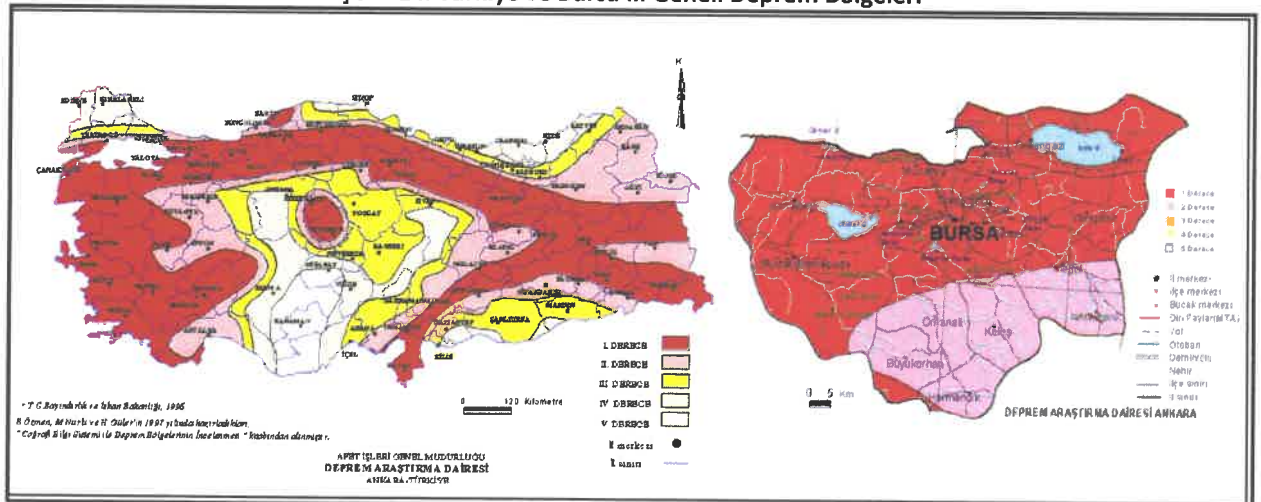


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

4.5. Deprem Durumu¹¹

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan "Türkiye Deprem Bölgeleri" haritasına göre Şekil 13'te de görüldüğü gibi planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi 1. derece deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 14. Türkiye ve Bursa İli Genel Deprem Bölgeleri



¹¹ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı/ Gemlik İlçesi, Kurşunlu Sahil Yolu Projesi Fizibilite Raporu

Planlama alanının bulunduğu bölgede deprensellik 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 doğru 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.

5. PLANLAMA ALANININ GENEL ARAZİ KULLANIM ANALİZLERİ

14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Genel Planlama Esasları başlıklı 7. Maddesinin k fıkrasında; **“k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.”** hükmü yer almaktadır ve bu hükme göre imar planlarının iptal edilmesi halinde daha önce yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan çalışmasında da kullanılabilir. Bu hükme istinaden Gemlik Belediye Meclisi’nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan ancak Bursa 4. İdare Mahkemesi’nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilen 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında yapılan analiz ve sentez çalışmaları bu plan kapsamında da kullanılmıştır.

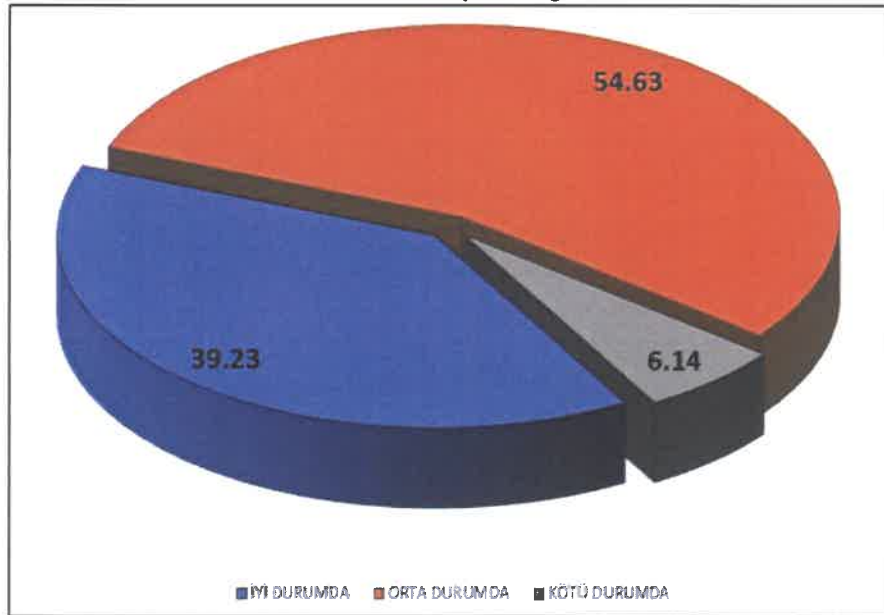
Planlama alanı; Gemlik İlçe Merkezinin güneybatısında, ilçe merkezine 15 km ve Bursa iline ise 35 km mesafede yer almakta olan Kurşunlu Mahallesi’dir. Planlama Alanı Gemlik İlçesi’ne bağlı bir belde iken Atatürk, Cumhuriyet ve Şükrükaya Mahalleleri’nden oluşmaktaydı. Günümüzde ise bu üç mahallenin tamamını kapsayan Kurşunlu Mahallesi’nden oluşan bir yerleşmedir. Analiz çalışmaları yapılırken alan tarifi yapılmak adına mahallelere göre nitelendirmeler yapılmıştır.

Planlama çalışması kapsamında yapılan analitik-etüt çalışmaları Araştırma Raporunda ayrıntılı olarak aktarılmakta olup, özet bilgiler de bu başlık altında verilmiştir.

5.1. Yapı Kalitesi

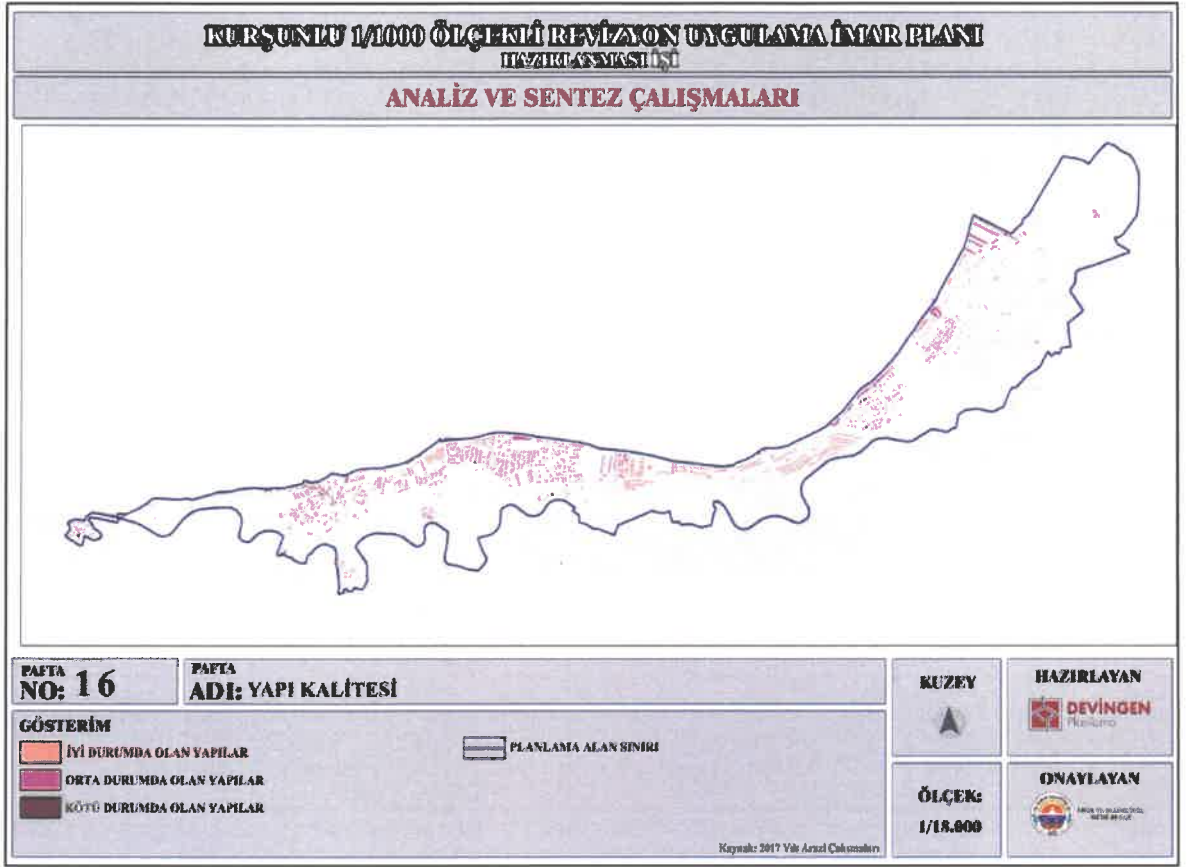
Çalışma alanı içerisinde Şükrükaya ve Cumhuriyet Mahallelerinde çoğunlukla ikinci konut olarak tercih edilen villa tipi konutlar bulunmaktadır. Atatürk Mahallesi daha çok kırsal bir dokuya sahiptir. Alanın genelinde orta ve iyi nitelikte konutlar olduğu tespit edilmiş olup kötü nitelikte yapı oldukça azdır. Kötü nitelikte yapıların genellikle kırsal kesimin tarımsal ihtiyaçlarına hizmet eden baraka tipi yapılar olduğu görülmüştür (Grafik 1)(Şekil 14).

Grafik 1. Yapı Niteliği



Kaynak:Arazi ve Ofis Çalışmaları(2017)

Şekil 15. Planlama Alanında Yapı Kalitesi Analizi

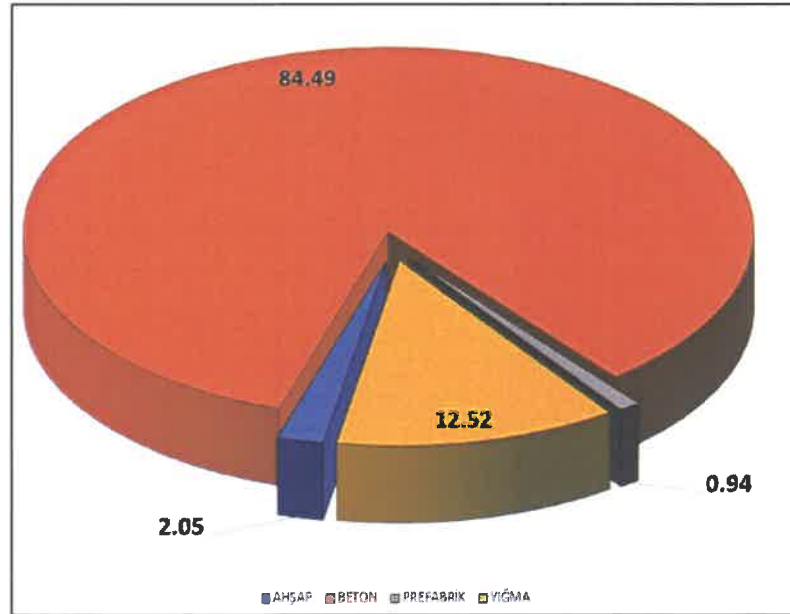


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

5.2. Yapı Cinsi

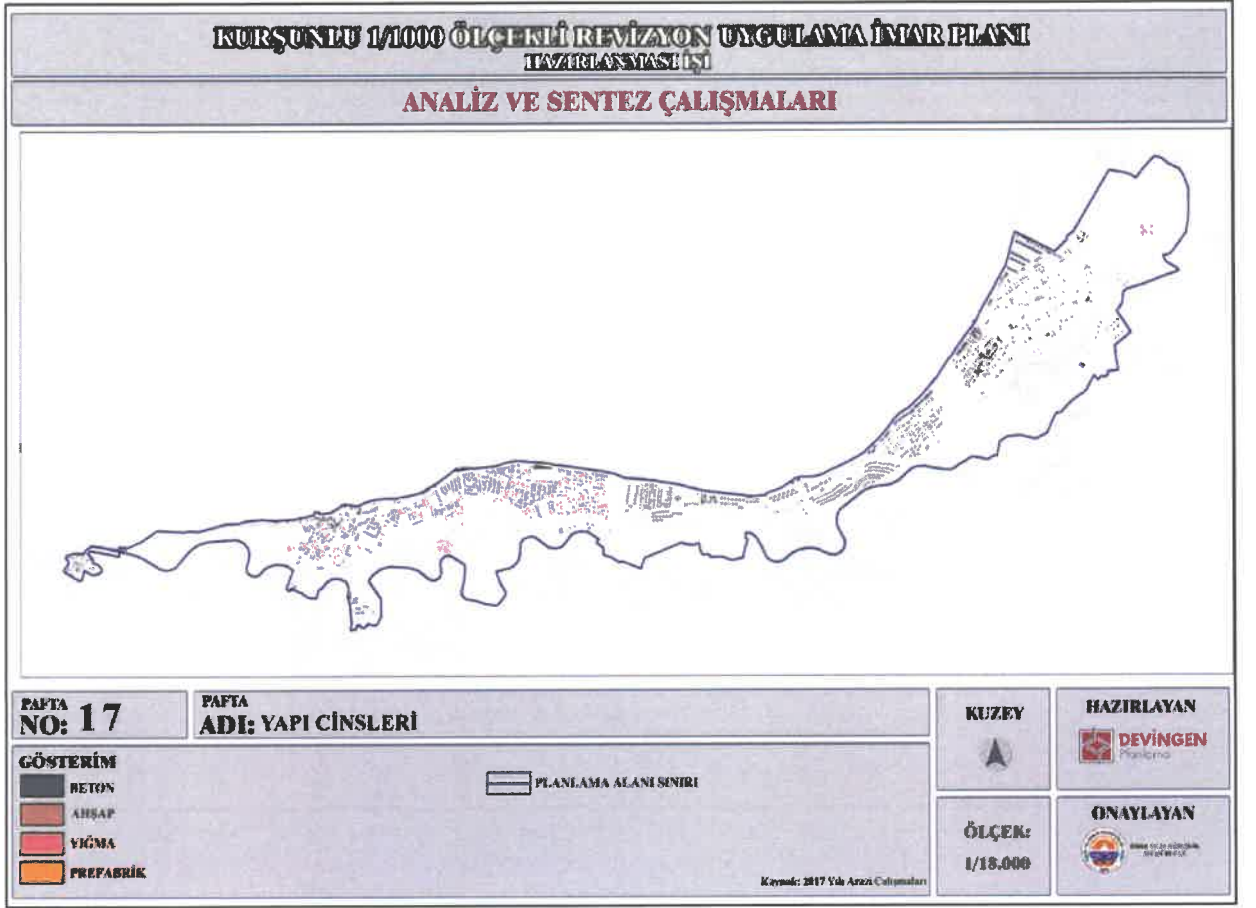
Çalışma Alanı içerisinde %84.49 betonarme, %12.52 yığma, %2.05 ahşap ve %0.95 prefabrik yapı bulunmaktadır (Grafik 2)(Şekil 15).

Grafik 2. Yapı Cinsi



Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları(2017)

Şekil 16. Planlama Alanında Yapı Cinsi Analizi

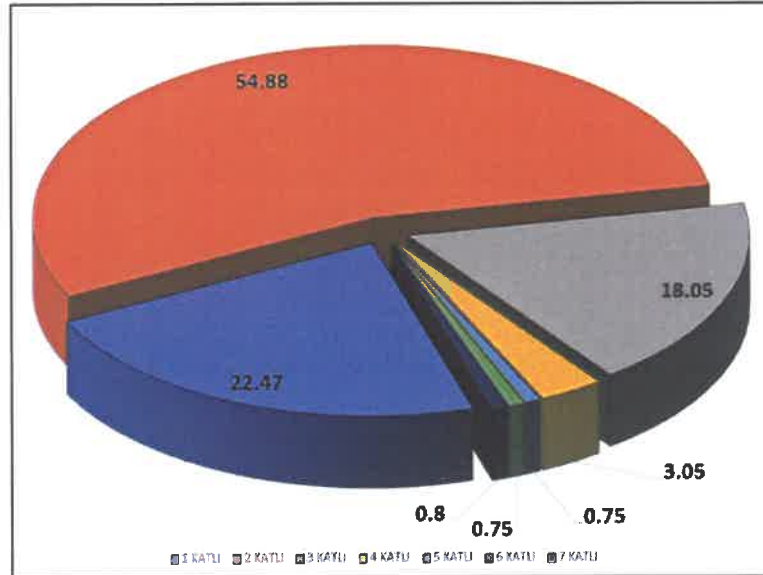


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

5.3. Kat Adedi

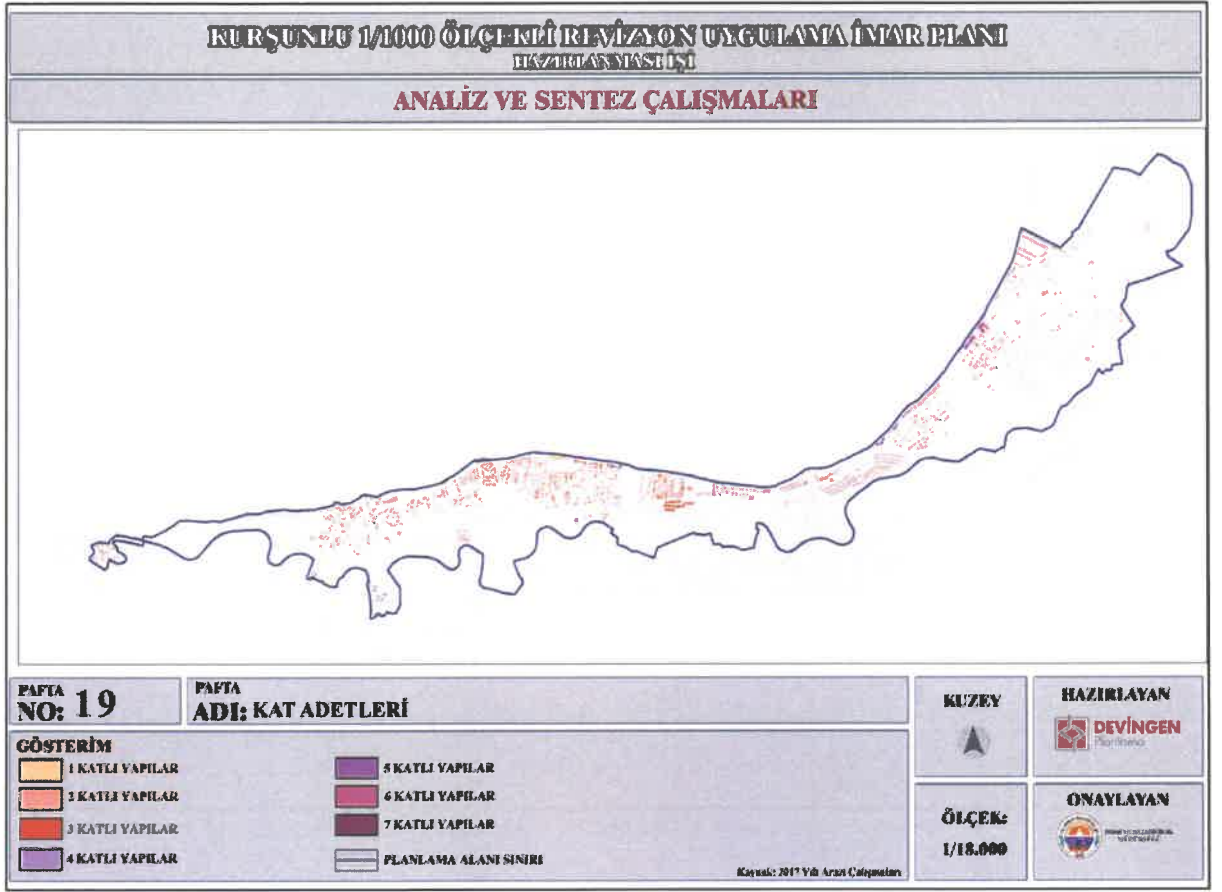
Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak iki üç katlıdır; ancak Şükrükaya Mahallesi'nde 5-6 katlı ve blok düzeninde yapılaşmış apartmanlar olduğu tespit edilmiştir. Bir katlı yapılar genel olarak Atatürk ve Şükrükaya Mahallelerinde yoğunlaşmaktadır (Grafik 3)(Şekil 15).

Grafik 3. Kat Adetleri Dağılımı



Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 17. Planlama Alanında Kat Adedi Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

5.4. Sosyal Donatı

Çalışma Alanı içerisindeki Şükrükaya Mahallesi'nde 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 Şükrükaya Mahallesi'nde 1 adet PTT şubesi yer almaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi'nde 2, Atatürk Mahallesi'nde 1 olmak üzere alanda 3 adet cami bulunmaktadır.

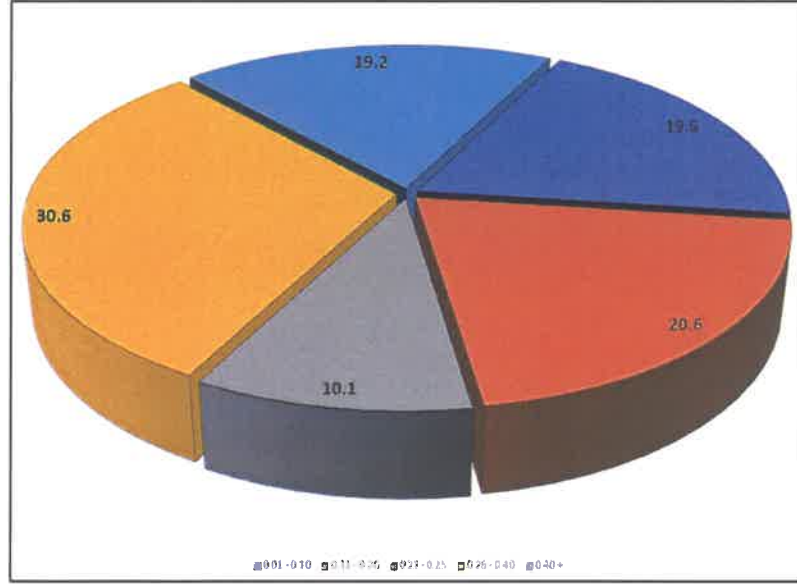
Atatürk Mahallesinde 1 adet ilkokul bulunmaktadır.

5.5. Mahalle Sınırı ve Yoğunluklar

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.

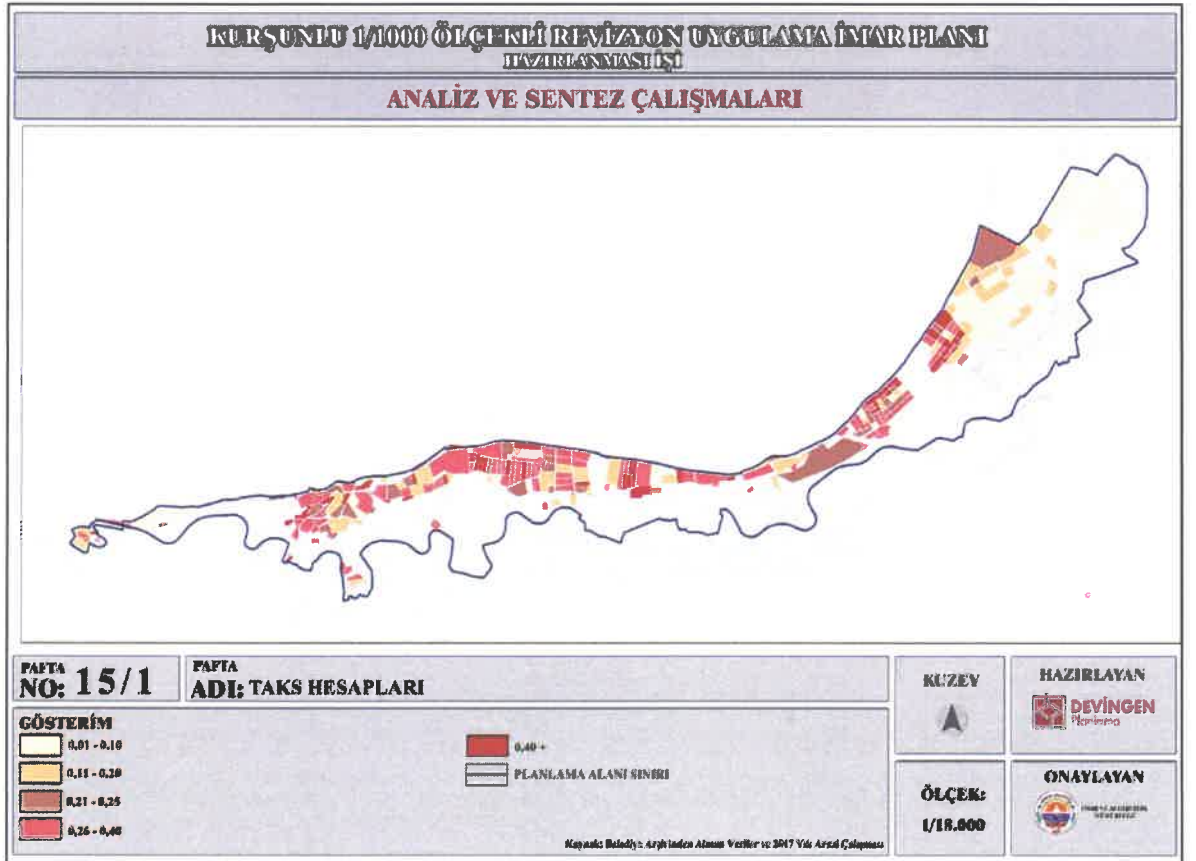
Kurşunlu Mahallesi çalışma alanı içerisinde yoğunluk değerlerine bakıldığında; TAKS, % 19,5 oranında 0,01-0,10 aralığında, % 20,6 oranında 0,11-0,20 aralığında, %10,1 oranında 0,20-0,25 aralığında, %30,6 oranında 0,26-0,40 aralığında ve %19,2 oranında 0,40 üzeri TAKS değerleri olduğu tespit edilmiştir (Grafik 4)(Şekil 18).

Grafik 4. TAKS Değerleri Dağılımı



Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları (2017)

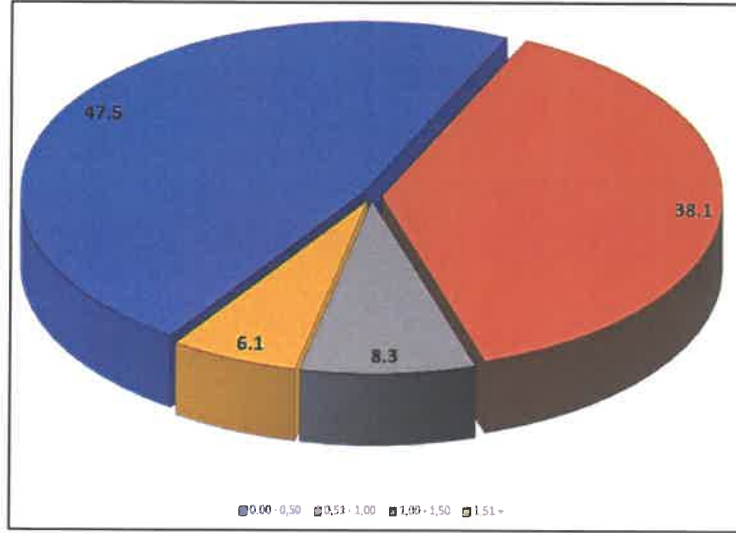
Şekil 18. Planlama Alanında Kat Adedi Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

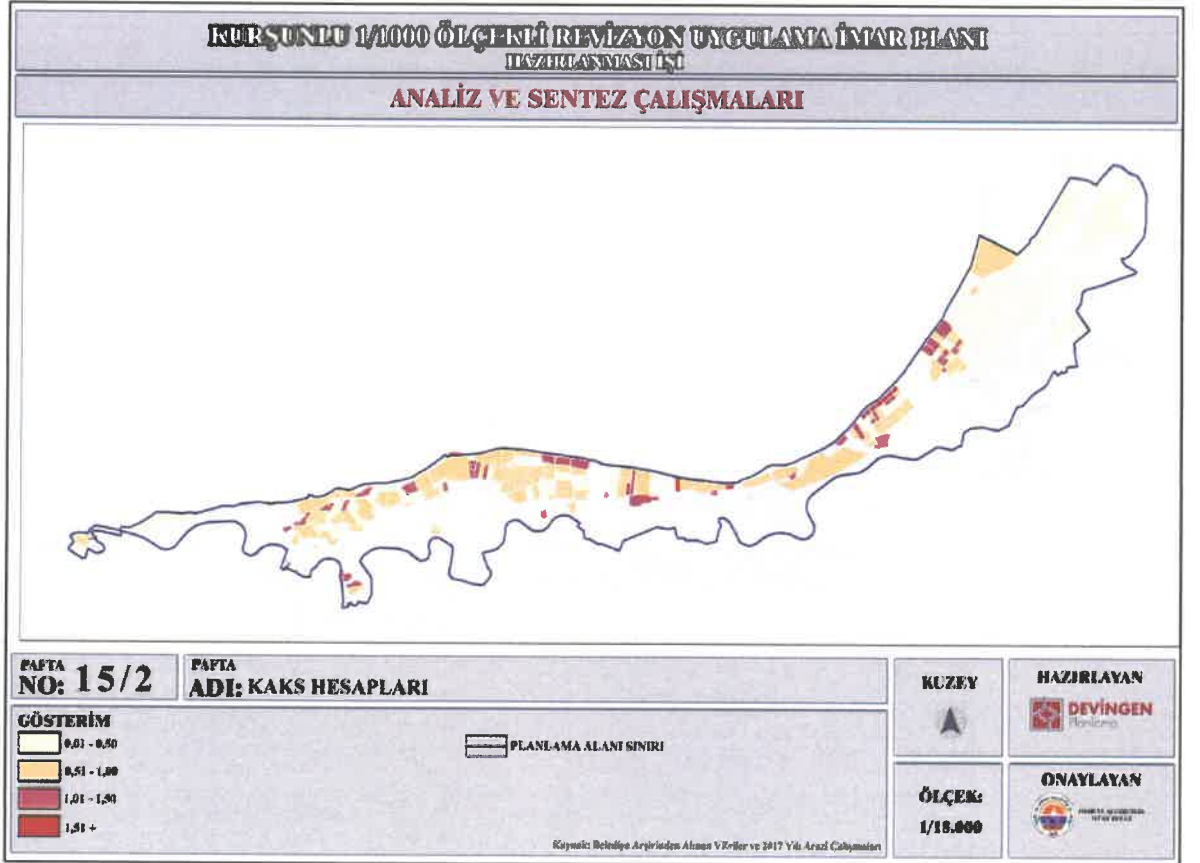
KAKS, % 47.5 oranında 0,01-0,50 aralığında, %38,1 oranında 0,51-1,00 aralığında, %8,3 oranında 1,01-1,50 aralığında ve %6,1 oranında 1,50 üzeri KAKS değerleri olduğu tespit edilmiştir (Grafik 5)(Şekil 19).

Grafik 5. KAKS Değerleri Dağılımı



Kaynak: Arazi ve Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 19. Planlama Alanında Kat Adedi Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

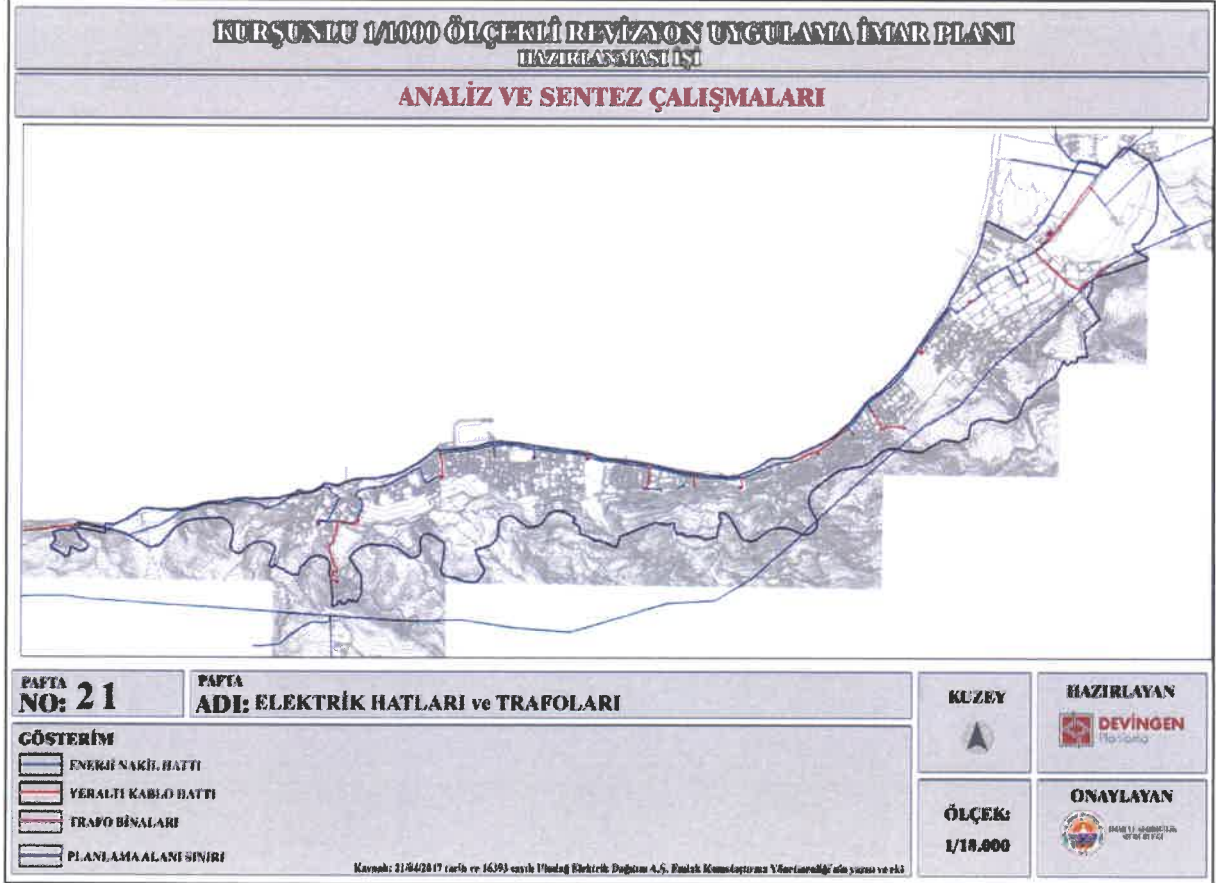
6. TEKNİK ALTYAPI DURUMU

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 (Şekil 20).

Şekil 20. Planlama Alanında Elektrik Hatları ve Trafoların Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

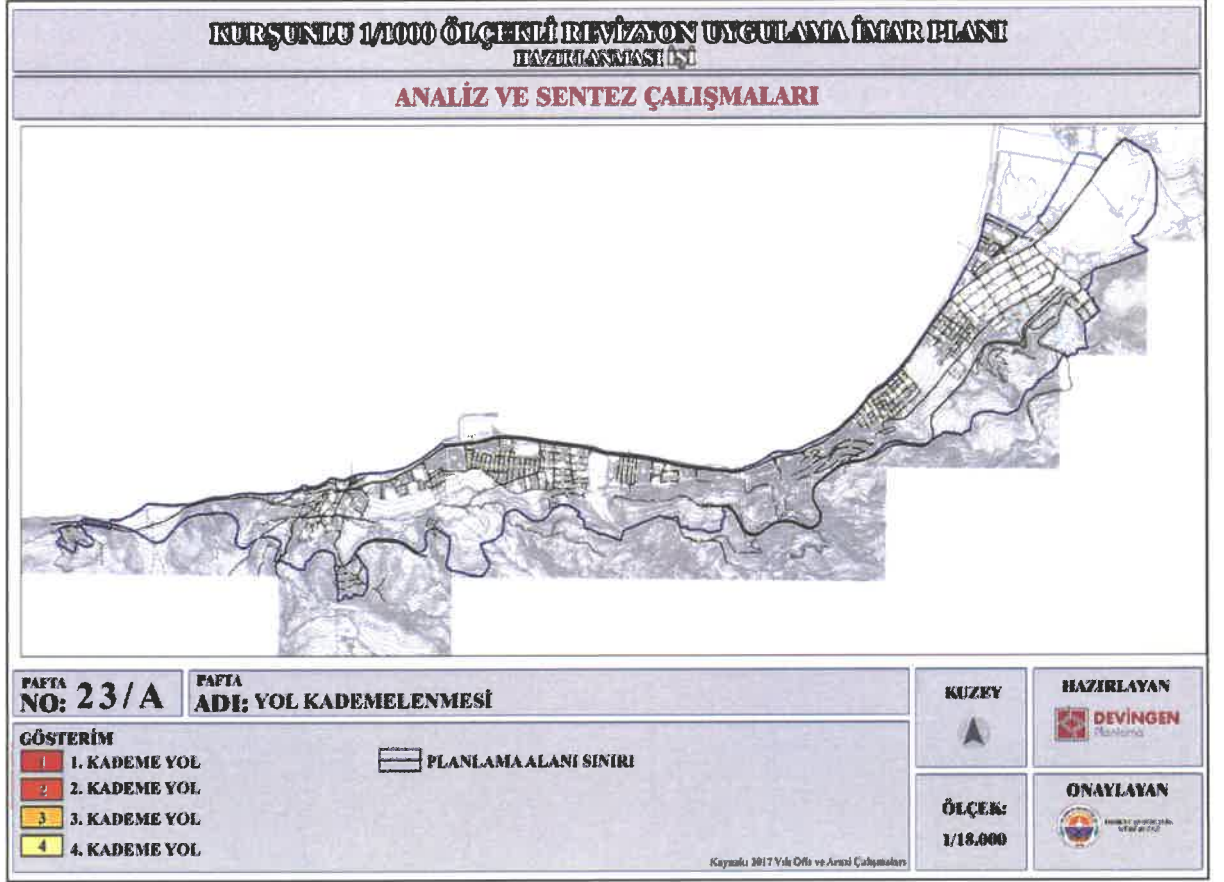
6.2. Yol Kalitesi ve Kademelenme

Çalışma alanında bulunan yollar; asfalt yol, parke yol, stabilize yol ve toprak yol olarak dört grupta sınıflandırılmıştır. Çalışma alanı yol kademelenmesi açısından incelendiğinde; çevreyolu yapım çalışmalarına başlanmış ve tamamlanarak ulaşım sistemine entegre olmuştur. Söz konusu çevreyolu yapımı tamamlanmış olsa da Kurşunlu Sahil yolu halihazırda hala bölge için önemini korumaktadır. Bölgenin genel karakteri ikincil 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. Yapılmış alanlarda da komşuluk grupları içerisinde yer alan yollar ile nitelik ve kullanım açısından çok fazla ayırt edici olmayan toplayıcı yollar mevcuttur (Şekil 20-21).

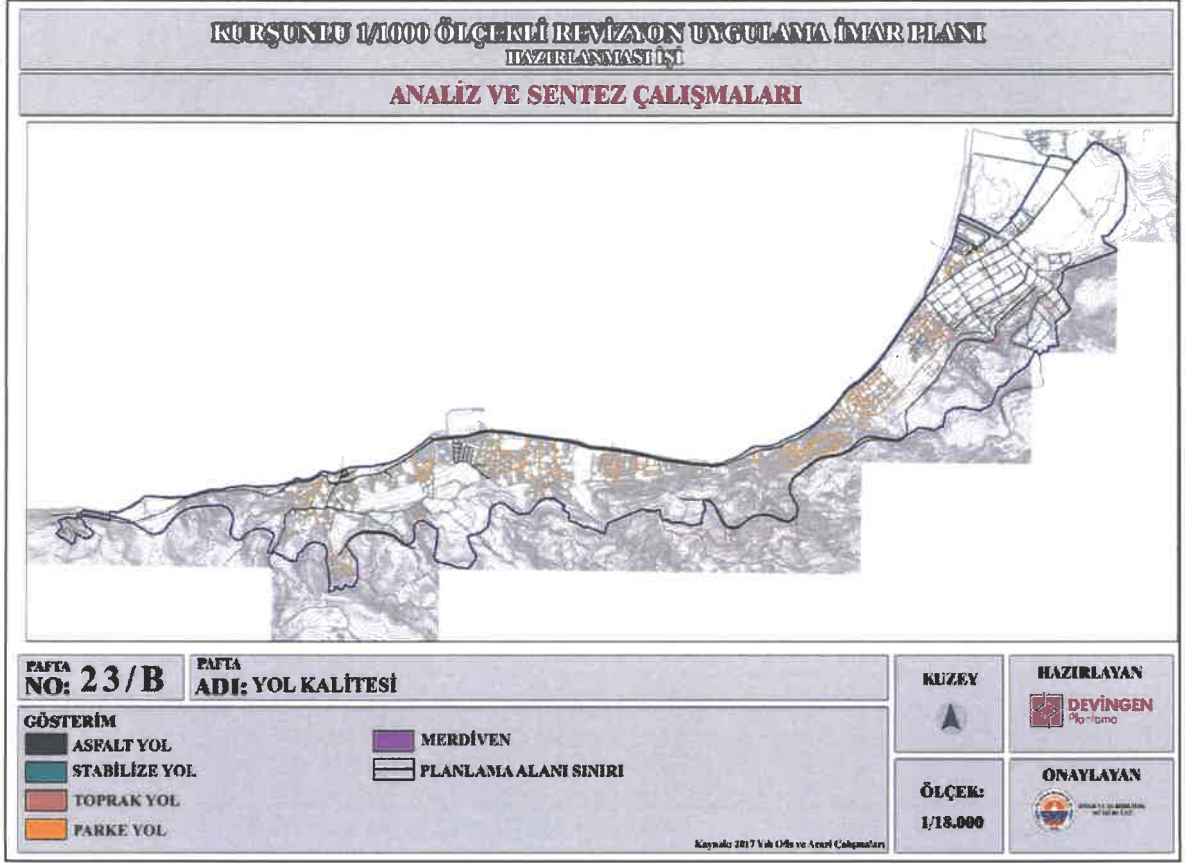
Çalışma alanının güneyinden Karayolu geçmektedir. Söz konusu karayolu kamulaştırma hattı Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2017 tarih ve 178559 sayılı yazısı ekinde temin edilmiştir (Şekil 22).

Şekil 21. Planlama Alanında Yol Kademelenmesi Analizi

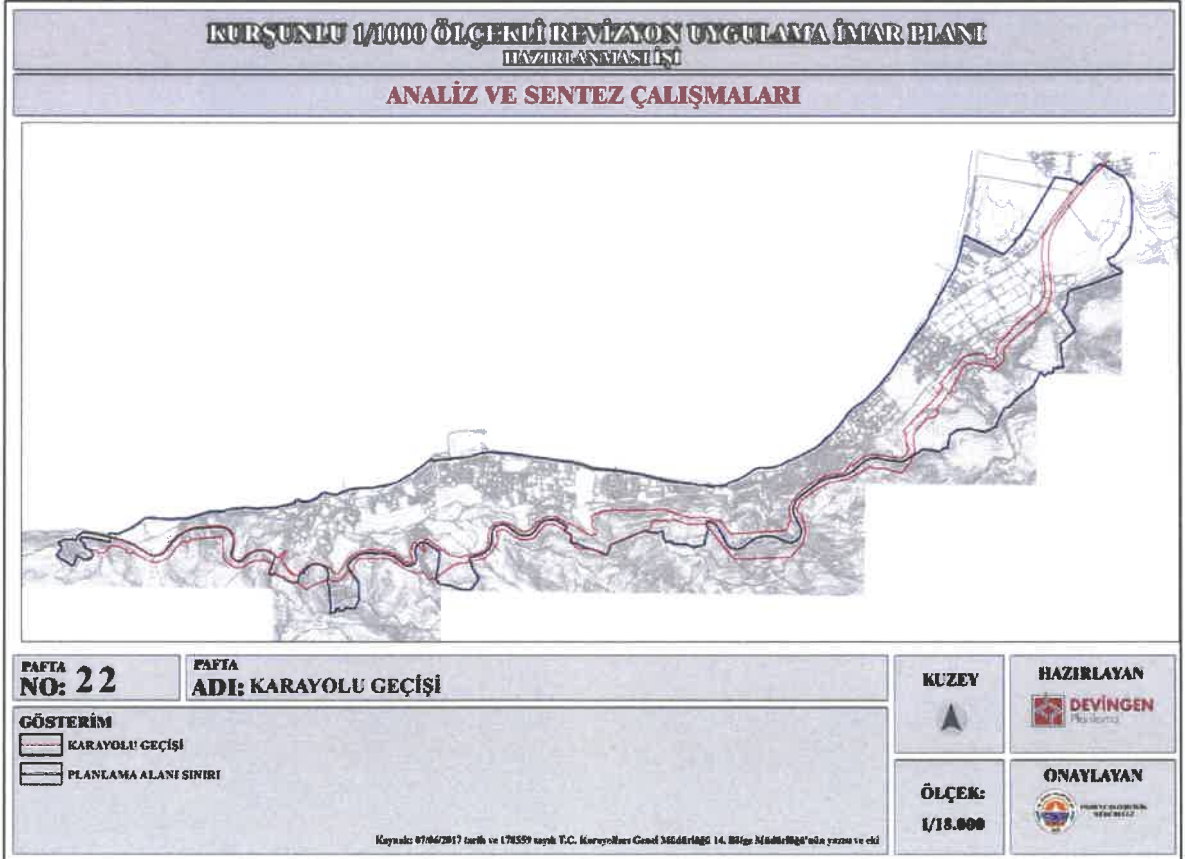


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

Şekil 22. Planlama Alanında Yol Kademelenmesi Analizi



Şekil 23. Planlama Alanında Karayolu Geçşi Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

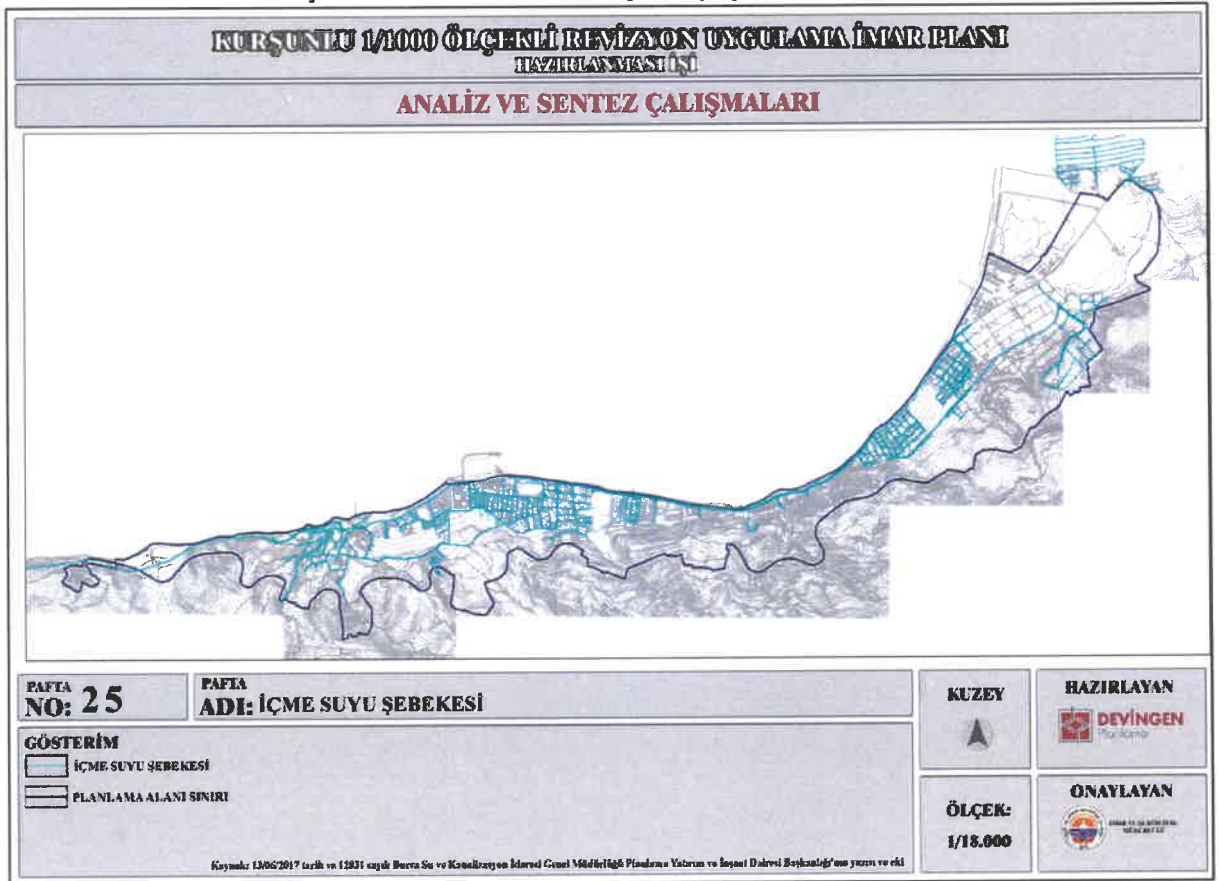
6.3. İçme Suyu Şebekesi

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 Ø 100, Ø 150, Ø 200, Ø 400 ve Ø 600 olmak üzere 5 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

Alandaki ana hatların kıyı boyunca doğu-batı doğrultusunda devam ettiği ve boru çapının genel olarak Ø 400 çapında olduğu, Atatürk Mahallesi'nin batısından itibaren Mudanya yönüne doğru boru çapının artarak Ø 600 çapına ulaştığı tespit ve alanda kıydan iç kesimlere doğru olan yapılaşmış alanda boruların ise Ø 100 çapında olduğu tespit edilmiştir (Şekil 24).

Şekil 24. Planlama Alanında İçmesuyu Şebekesi Analizi



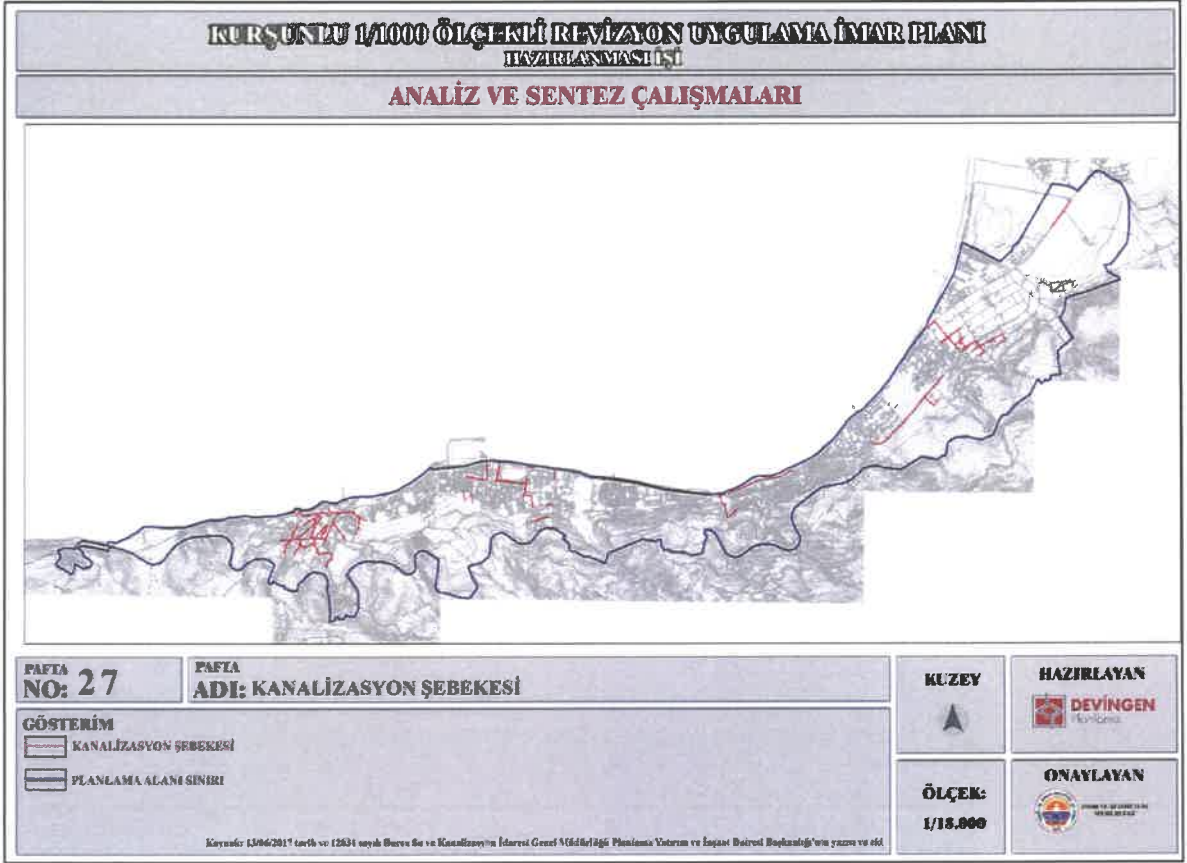
Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

6.4. 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 Ø 300, Ø 400, Ø 500 ve Ø 800 olmak üzere 4 farklı derecede olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre (Ø) belirlenmiştir.

Şekil 26. Planlama Alanında Yağmursuyu Şebekesi Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

→

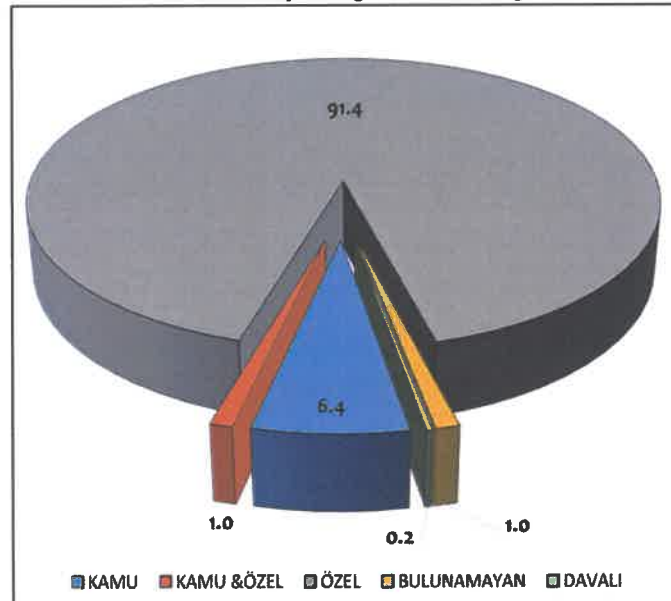
7. MÜLKİYET DURUMU

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.

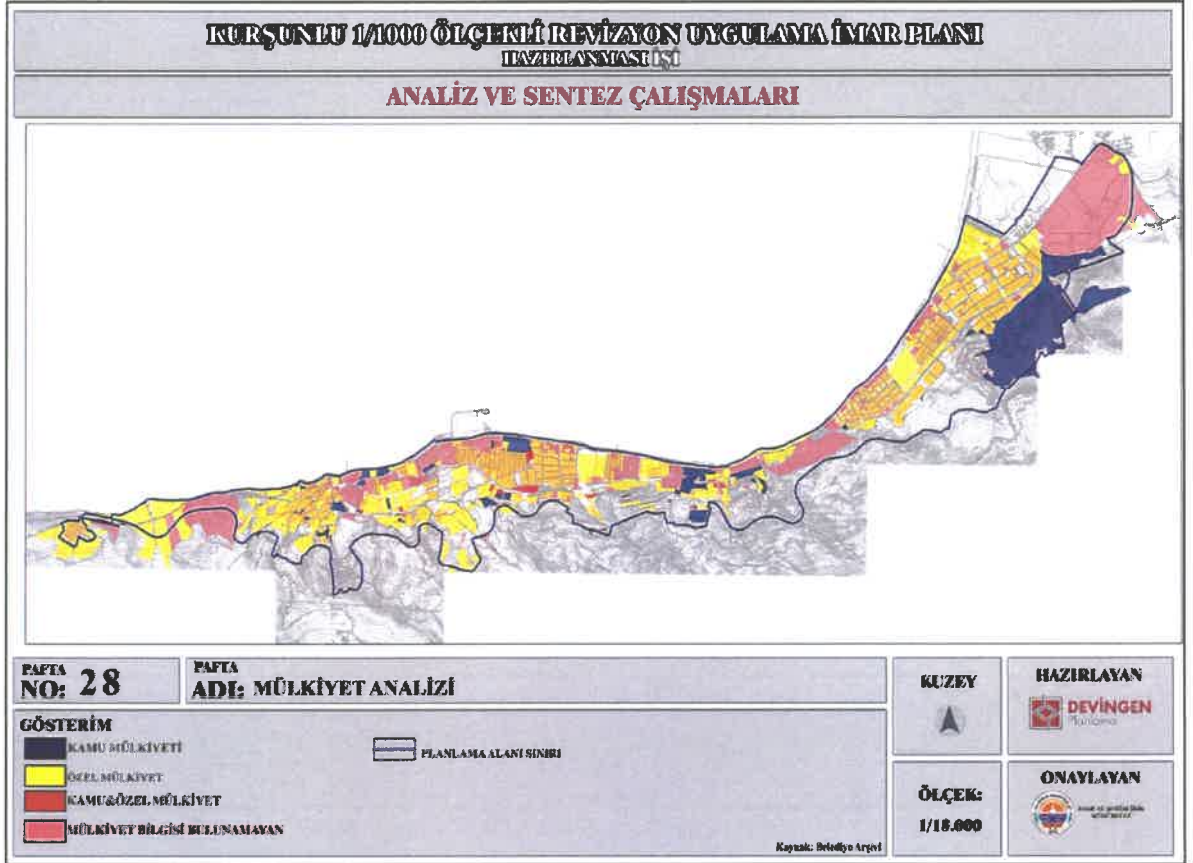
Çalışma alanında(1 ve 2 Nolu Bölgelerde) mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde; alanda %1,07 (33 adet) oranında belediye mülkiyetinde parseller, %0,13 (4 adet) oranında belediye ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde parseller, %0,03 (1 adet) oranında belediye ve TEDAŞ mülkiyetinde parsel, %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 6)(Şekil 27).

Grafik 6. Mülkiyet Bilgisi Verileri Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışmaları(2017)

Şekil 27. Planlama Alanında Mülkiyet Bilgileri Analizi



7.2. Mülkiyet Büyüklükleri

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

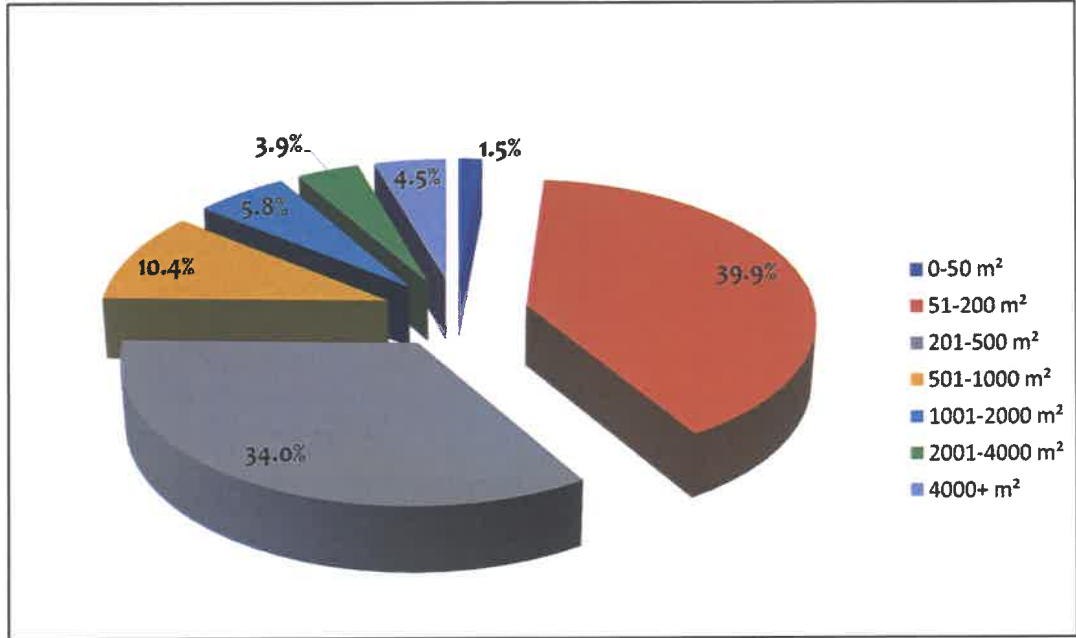
- 0 – 50 m² büyüklüğündeki parseller, 51 – 200 m² büyüklüğündeki parseller, 201 – 500 m² büyüklüğündeki parseller, 501 – 1000 m² büyüklüğündeki parseller, 1001 – 2000 m² büyüklüğündeki parseller, 2001 – 4000 m² büyüklüğündeki parseller ve 4000 m² üzerinde büyüklüğü olan parseller olacak şekilde değerlendirilmiştir.

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 7)(Şekil 28).

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

Ancak iptal olan plana göre mahkemenin iptal kararı öncesinde alanda İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında imar uygulamaları yapılmıştır. Bu uygulamalar sonucu parsel büyüklükleri DOP oranına göre değişmiş olup aktarılan büyüklükler 2019 yılı onaylı plan zamanındaki mevcut kadastral dokuyu yansıtmaktadır.

Grafik 7. Mülkiyet Büyüklükleri Dağılımı



Kaynak:Arazi ve Ofis Çalışmaları(2017)

Şekil 28. 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 29'da 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

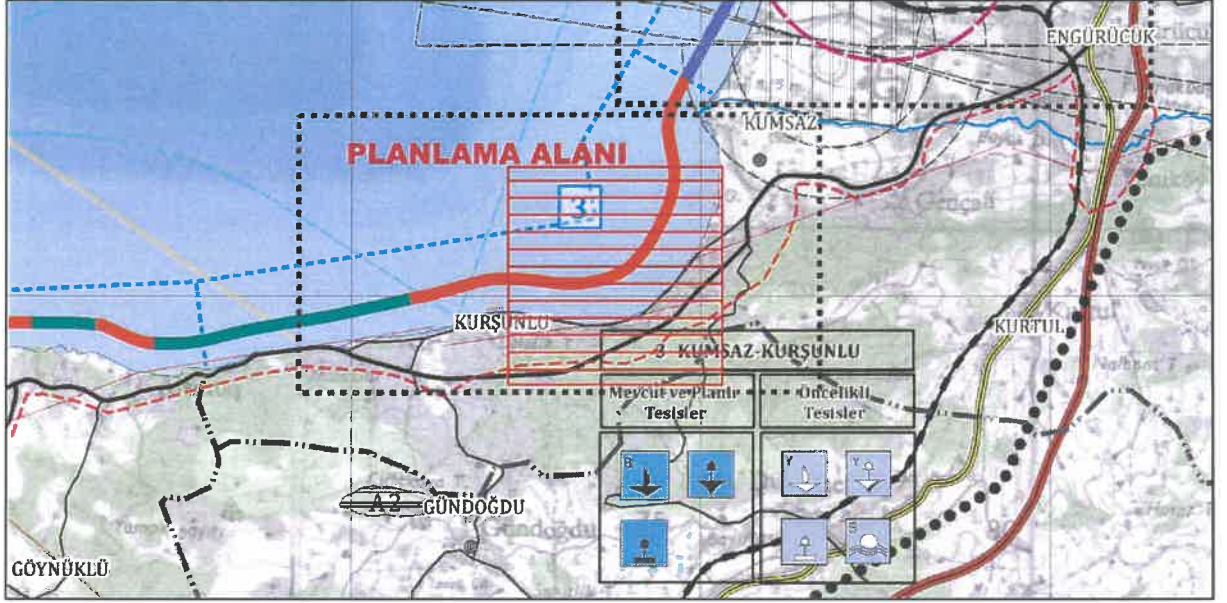
Şekil 29. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



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 30'da 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir. Kıyı ardındaki bölgenin de söz konusu planının kararlarından etkileneceği düşünülmektedir.

Şekil 30. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



8.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

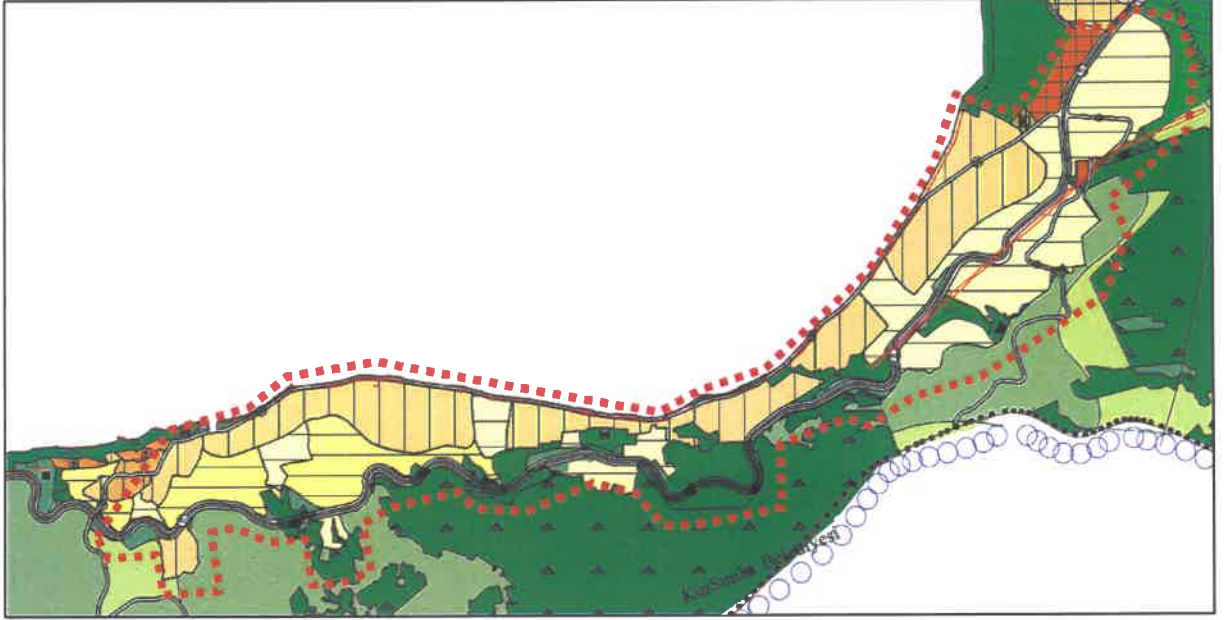
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarihli ve 218 sayılı kararı ile onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planında çalışma alanı "Az Yoğunlukta Meskun Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Turizm ve İkinci Konut Alanları, Ticaret Alanları, Yenilenecek Konut Alanları, Park Alanları, Rekreasyon Alanları ve Donatı Alanları" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 31'de verilmiştir.

Şekil 31. 2007 Yılı Onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2019 yılında söz konusu plan alan ile ilgili çalışmalar yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucu önerilen plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2020 tarihli ve 123 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde planlama alanı, "Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Askeri Alan, Rekreasyon Alanı, Park Alanı, Fuar, Panayır ve Festival Alanı, Orman Alanı ve Mezarlık Alanı" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 32'de verilmiştir.

Şekil 32. 2020 Yılı Onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği



8.4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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, Rekreasyon Alanı ve Donatı Alanları" olarak planlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 33'te verilmiştir.

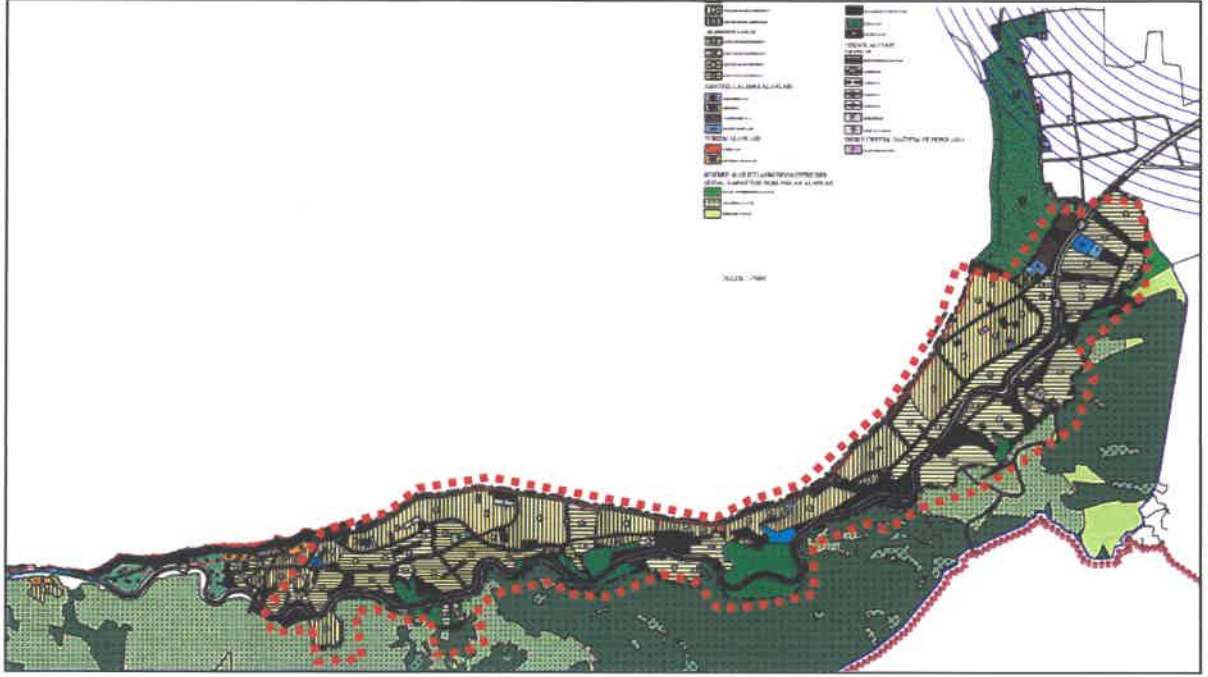
Şekil 33. 2008 Yılı Onaylı Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2019 yılında söz konusu alan ile ilgili çalışmalar yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucu önerilen plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2020 tarihli ve 123 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 Ölçekli Kurşunlu Nazım İmar Planı Plan Değişikliği'nde planlama alanı "100 ki/ha, 120 ki/ha ve 150 ki/ha olmak üzere Düşük Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, 250 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, 100 ki/ha,

ve 120 ki/ha olmak üzere Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, 150 ki/ha ve 200 ki/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı, Resmi Kurum Alanı, Askeri Alan, Ticaret-Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Turizm Alanı, Günübirlik Turizm Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar, Özel Mahsul Alanları, Diğer Tarım Alanları, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı ve Teknik Altyapı Alanları” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan Şekil 34’te verilmiştir.

Şekil 34. 2020 Yılı Onaylı Kurşunlu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği



8.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ilişkin günümüze kadar birçok plan onayı gerçekleşmiştir ancak söz konusu planlama süreci açısından önemli tarihlerde onaylanmış plan onayları bu başlık altında aktarılacaktır.

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. 1991 yılında onaylanan uygulama imar planında kıyı şeridinin doğrudan etkilediği köy içi ve batısındaki alan bulunmamaktadır.

Planlama çalışmasına başlamadan önce 1991 yılı onaylı uygulama imar planı plan kararlarına istinaden 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 yapılacağı belirlenmiştir.

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. Köyiçi alanını kapsayan plan bu plandır.

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.

2008 yılında onaylanan Kurşunlu Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı;

Planlama alanı 1 ve 2 nolu bölgeleri 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. Bu plan Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülüp ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan ancak Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilen 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının hazırlandığı dönemde yürürlükte olan uygulama imar planıdır.

2019 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı;

Planlama alanı olan 2 Nolu Bölgeyi içeren imar planı revizyonu Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu uygulama imar planı revizyonu Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu rapor kapsamında sunulan plan çalışması 2022/1112 sayılı karara istinaden üretilen plan çalışmasıdır. Planlama alanına dair 2019 yılı onaylı meri plan iptal olduğundan yürürlükte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Şekil 35. İptal Olan 2019 Yılı Onaylı 2 Nolu Bölge 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



9. PLANA GİRDİ VERECEK ANALİZLER DOĞRULTUSUNDA SENTEZ ÇALIŞMASI

9.1. Nüfus

Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında 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

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(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

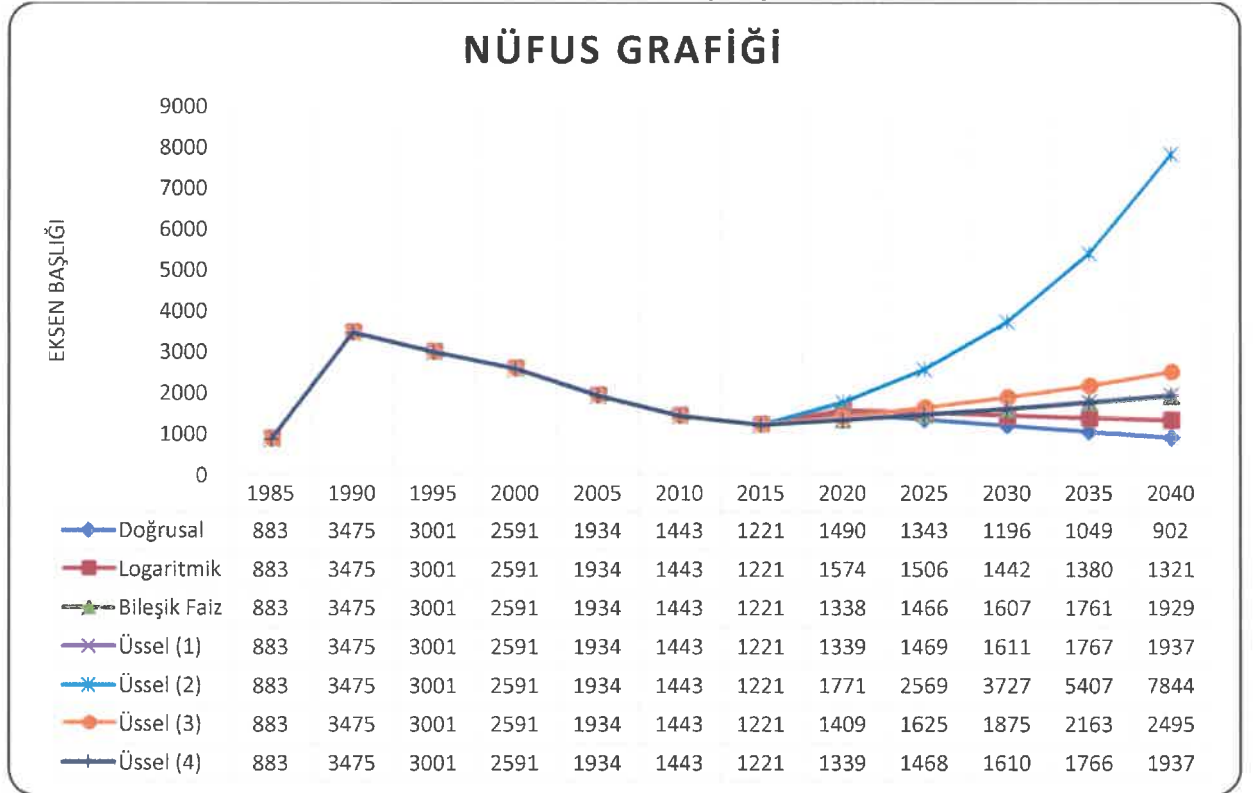
Tablo 3. Nüfus Projeksiyonu Grafik Bilgileri

Yıllar	GRAFİK BİLGİLERİ						
	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

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 mahalleye doğalgazın gelmesi, Kurşunlu Sahil Yolu Uygulama Projesinin tasarlanmış olması ve TOGG Fabrikasının yerleşime yakın bir bölgede kurulmuş olması 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. 2040 yılına ilişkin kabul edilen bu nüfus büyüklüğü 2623 kişidir. Ancak Kurşunlu Mahallesine ilişkin TÜİK'ten elde edilen veriler köy içi bölgesinde alanda ikamet eden ve yaz-kış yaşayan kişilerin verileridir. Oysa ki Kurşunlu Mahallesi planlama alanı, Bursa'da deniz turizminin gerçekleştiği bir bölge olduğundan nüfus verileri yaz ve kış mevsimlerinde değişiklik göstermektedir ve köyiçi bölgesi haricindeki alanlar ikincil konut olarak kullanılmaktadır.

2022 yılı kış aylarında 1574 kişi civarı olan Kurşunlu mevcut nüfusu, yaz aylarında yaklaşık olarak 5-6 katına kadar çıkmaktadır. Bu nedenle alanın nüfusu mevsimsel olarak oldukça değişiklik göstermektedir. Kurşunlu planlama alanının %90'ı her ne kadar ikincil konut olarak kullanılıyor olsa da planlama çalışması yapılırken mevcutta ikincil konut kavramı olmadığından dolayı konut alanları yaz-kış nüfus barındırıyor kabulü ile çalışmalar yapılmıştır.

Grafik 8. Kentsel Nüfus Projeksiyonu



9.2. Eşik Sentezi

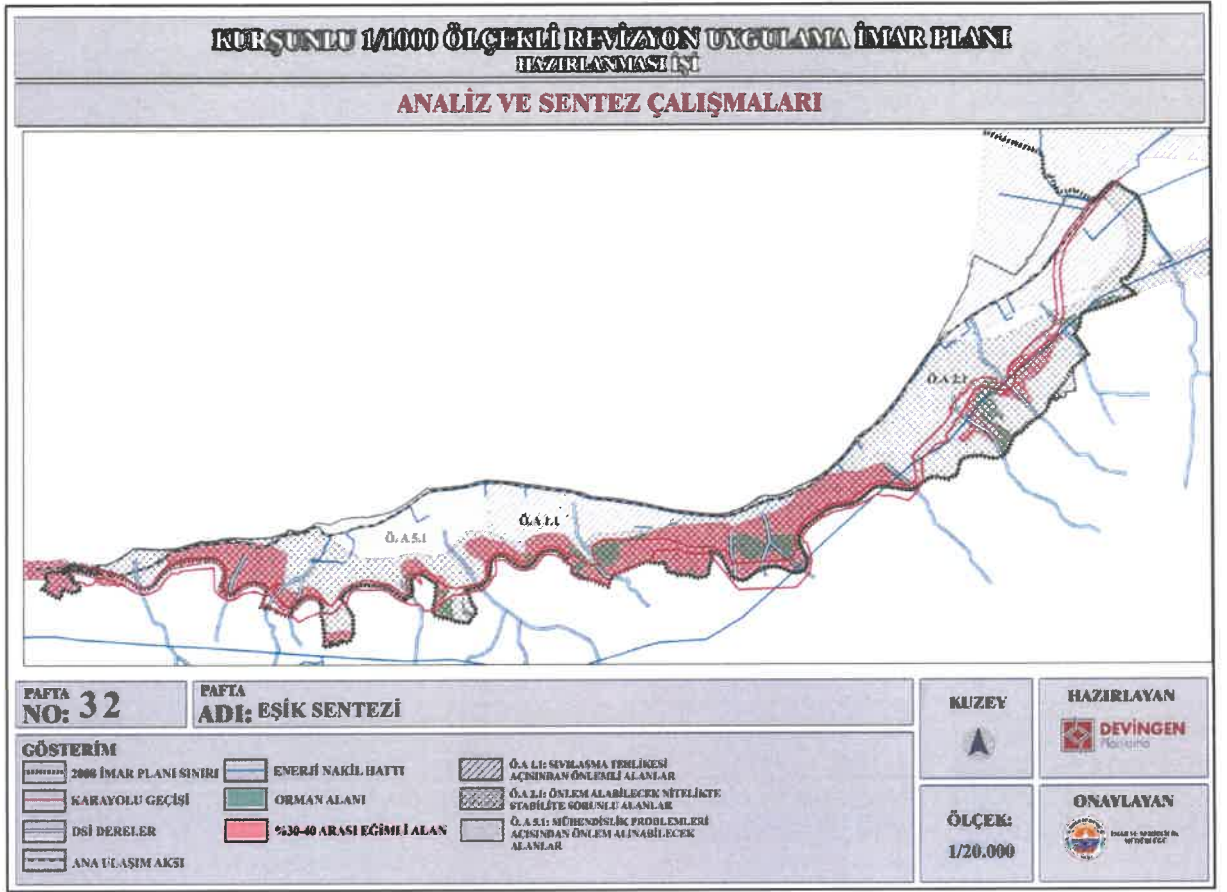
Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış, ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri alınmış ve elde edilen tüm verileri bağlamında analitik-etüt çalışmaları yapılmıştır. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek 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 eğitim verileri doğrultusunda %30 ve üzeri olan eğitime 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; Önlemler Alanlar 1.1-Sıvılaşma tehlikesi açısından önlemler alanlar, Önlemler Alanlar 2.1- Önlem alabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, Önlemler Alanlar 5.1- Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar
- Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksı ve
- 2008 ve 2019 yılları onaylı Kurşunlu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan sınırları olarak tespit edilmiştir.



Şekil 36. Eşik Sentezi



9.3. Gelişme Potansiyelleri

9.1.1. 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" vizyonuyla 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.

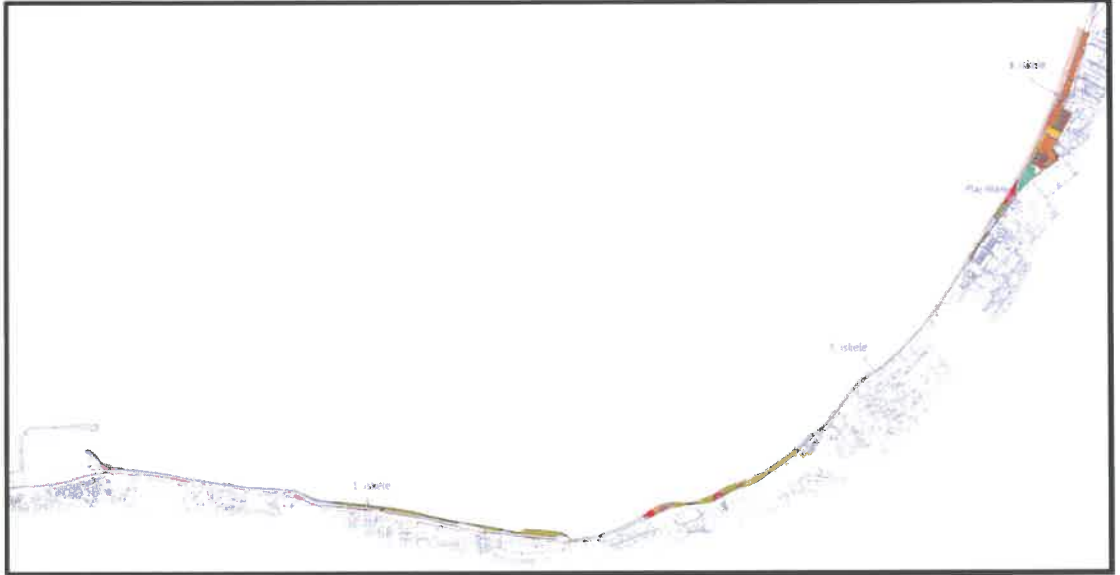
Şekil 37. Bursa Kıyı Alanları



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 38. 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.

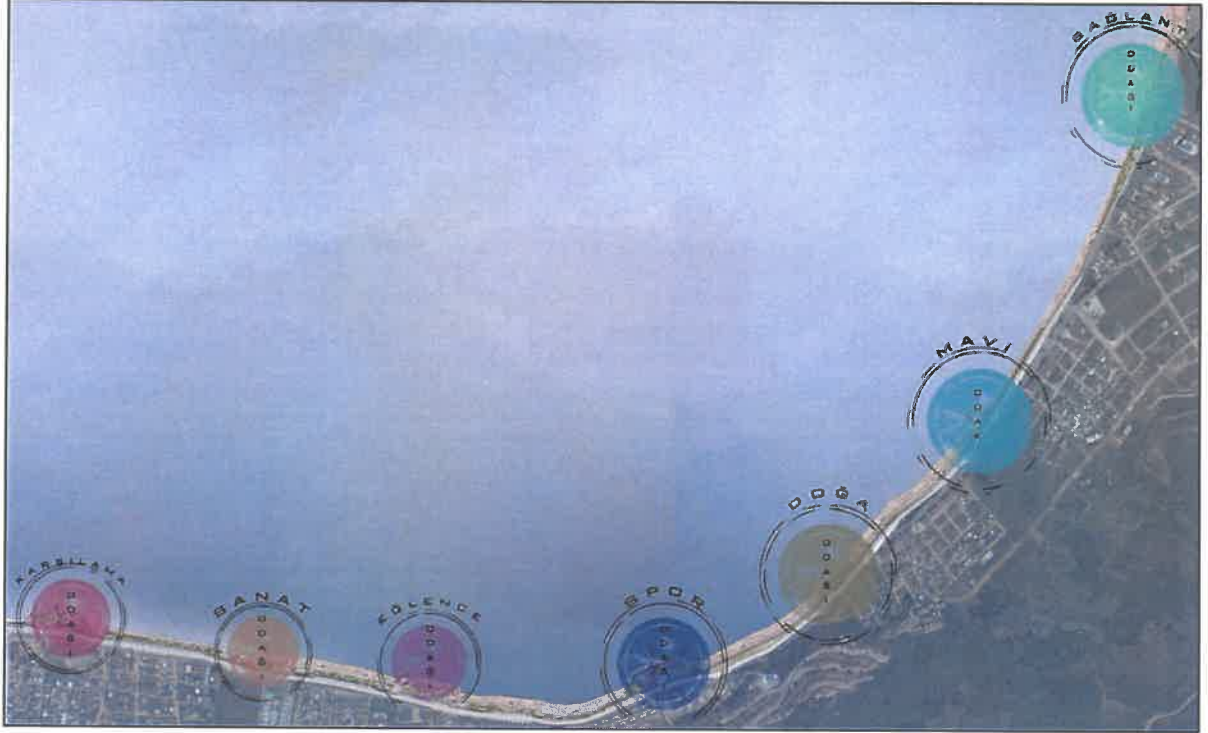
Kavramsal Yaklaşım

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 39. 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 bölgesindeki plaj alanı ile birleştiren, kesintisiz su deneyimini sağlayan sürekli ağlardan ve yeşil alanlardan, birbirine bağlı tematik odaklardan oluşmaktadır.

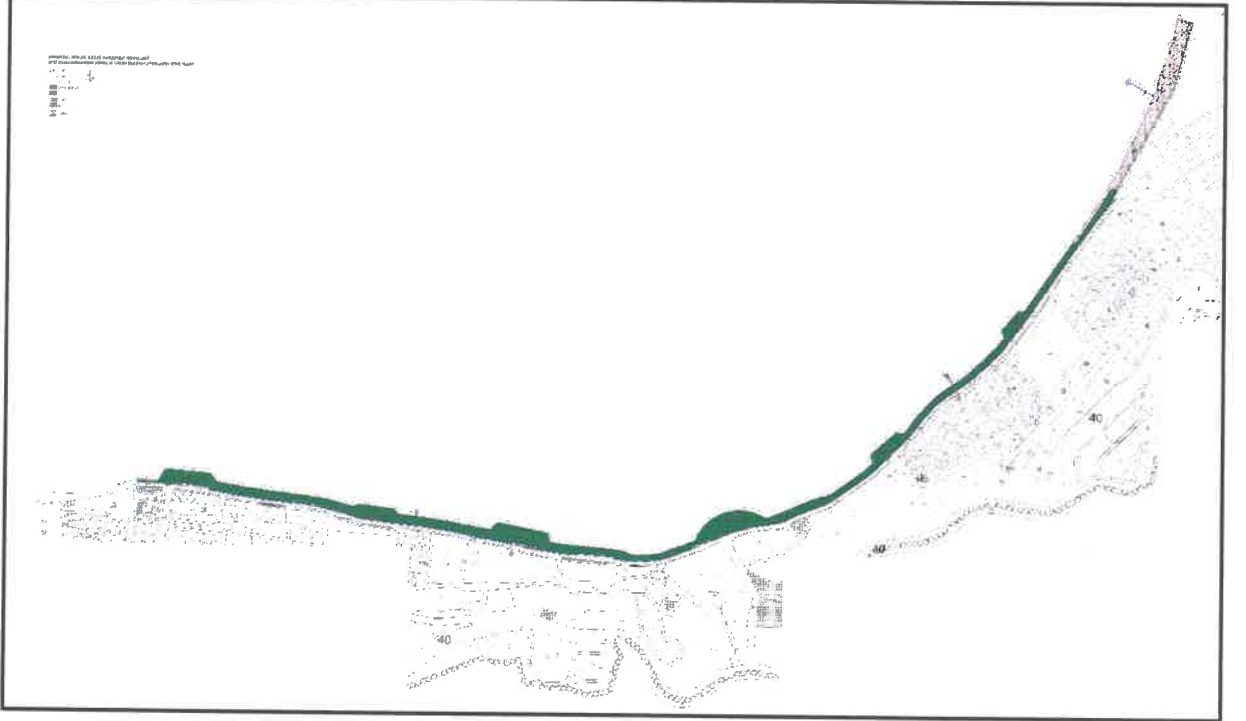
Sonuç olarak, planlama alanında yapılacak olan rekreatif amaçlı kıyı düzenlemesi; Kurşunlu halkının ve ziyaretçilerin rekreatif faaliyetlerini yapabileceği minimum dolgu ile çeşitli odaklar yaratılarak kullanım çeşitliğinin de sağlandığı bir alan olarak düşünülerek tasarlanmıştır. Planlanan fuar, piknik 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(Şekil 40).

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

Şekil 40. Kurşunlu Mahallesi Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

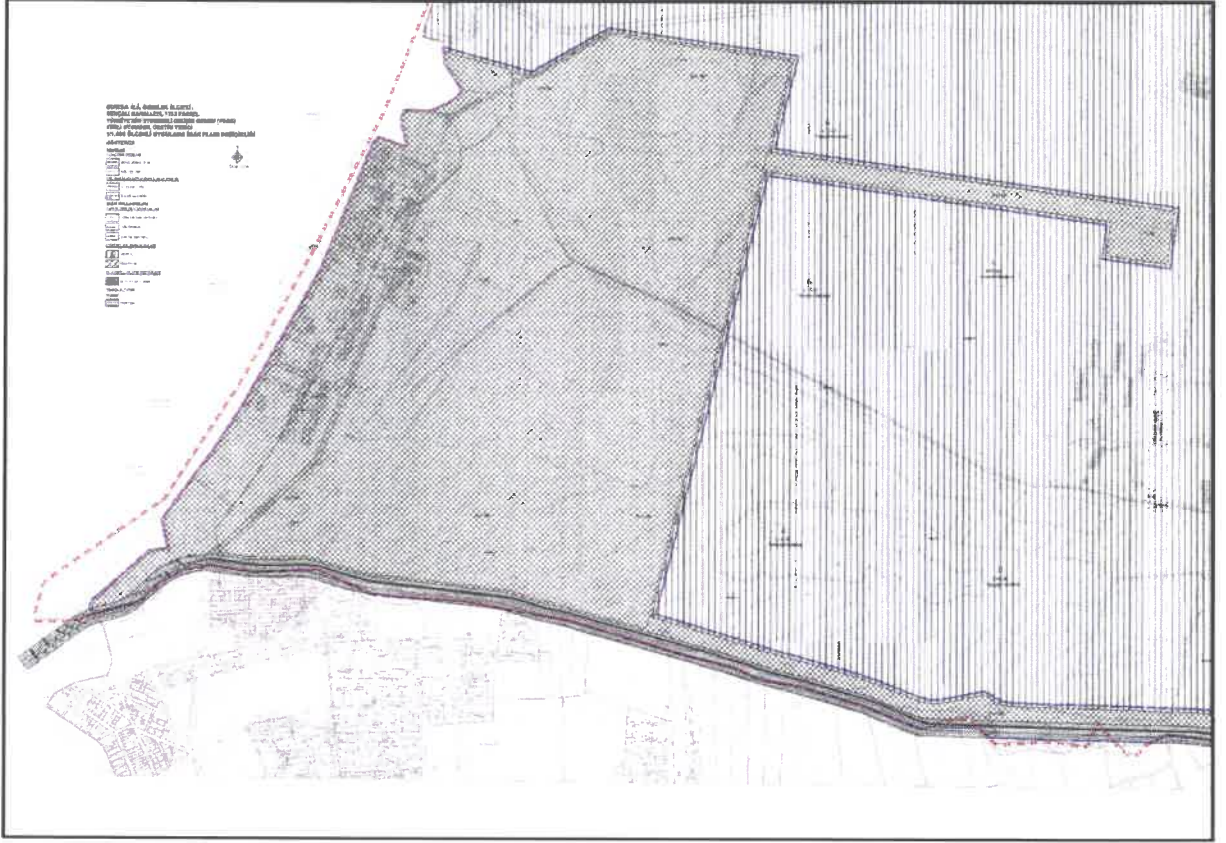


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2017)

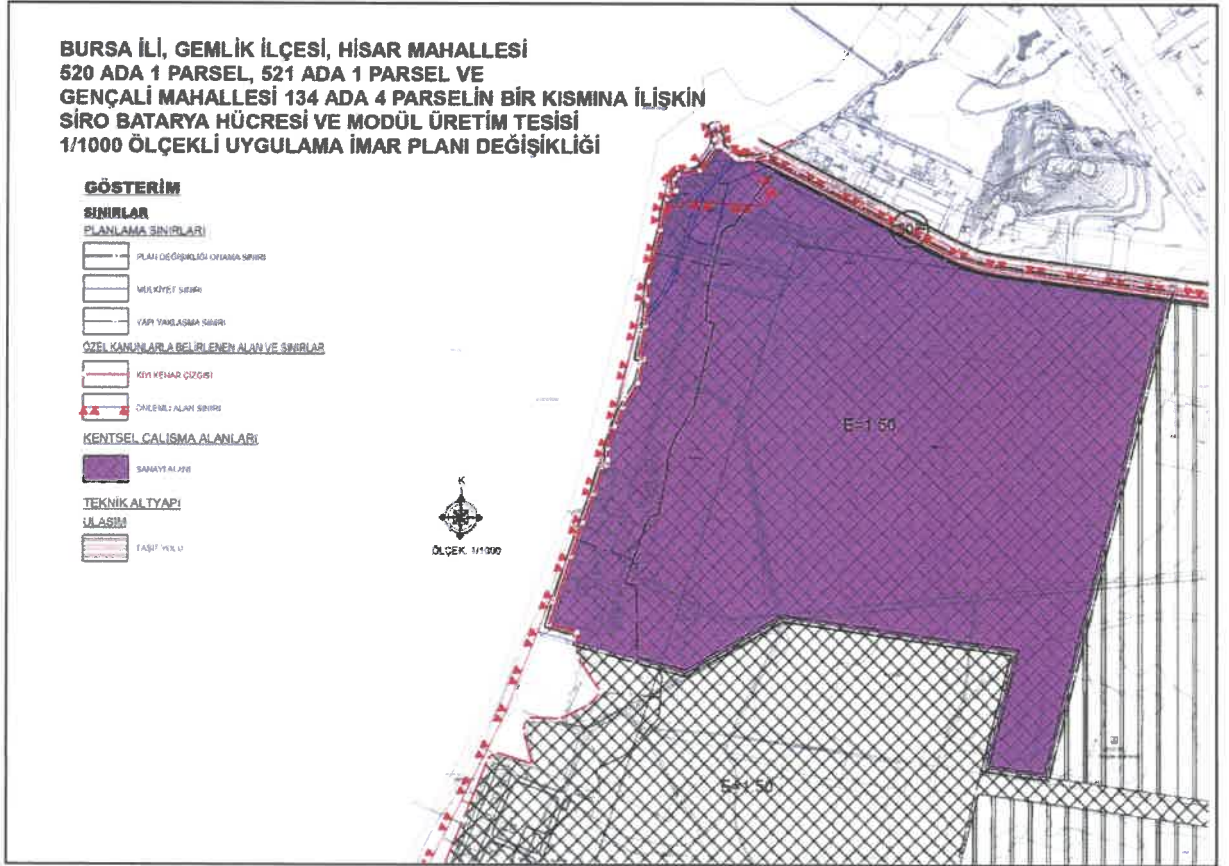
9.1.2. TOGG ve SIRO

Kurşunlu Kıyı Kullanımlarına Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı haricinden, planlama alanının kuzeyinde planlanma alanının kentsel olarak gelişimine katkı sağlayacak olan 2 farklı yatırım da gerçekleştirilmiştir. Alanın kuzeyinde Gençali Mahallesi'nde Yerli Otomobil ve Batarya Fabrikası yer alacak şekilde plan çalışmaları onaylanmıştır. Bu planlar Şekil 41'de ve Şekil 42'de aktarılmaktadır.

Şekil 41. TOGG Yerli Otomobil Üretim Tesisi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 42. SIRO Batarya Hücresi ve Modül Üretim Tesisi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



10. KURUM GÖRÜŞLERİ

14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Genel Planlama Esasları başlıklı 7. Maddesinin k fıkrasında; **“k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.”** hükmü yer almaktadır ve bu hükme göre daha önce alınan kurum görüşleri imar planlarının iptal edilmesi halinde yeni plan çalışmasında da kullanılabilir. Bu hükme istinaden Gemlik Belediye Meclisi’nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan ancak Bursa 4. İdare Mahkemesi’nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilen 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında alınan kurum görüşleri bu plan kapsamında da kullanılmıştır.

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 incelenmesi 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.

Plan onama süreçlerinden günümüze kadar gelineen dönemde Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü söz konusu karayolu projesini tamamlamış ve Kurşunlu yerleşimi içerisinde güneyde kalan gelişme alanlarında yapılaşmaların olduğu ve bağlantının mümkün olduğu bölgelerden alanın kuzeyine doğru geçişi sağlayacak bağlantıları yerinde inşaa etmiş durumdadır.

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 işi kapsamında yapılan çalışmalarla alakalı sayısal veriler gönderilmiştir. Bu çalışmalar içerisinde Kurşunlu Sahil Düzenleme projesi de yer aldığı belirtilmektedir. Bu veriler doğrultusunda, revizyon imar planı kapsamında kıyı geri sahası planlanırken yazı ekindeki verilen verilerden bilgi edinilmesi rica 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 planlama 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 İşii" 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.

Bu görüşe ek olarak Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 16.02.2018 tarih ve 3653 sayılı yazısında ilgi(a) yazı ile Bursa İli Gemlik İlçesi " Kurşunlu Yat Limanı ve Balıkçı Barınğı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım imar Planı ve t/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı teklifine ilişkin: Devlet Su İşleri (DSİ)'nin Kurum görüşünde; planlama alanının batısından geçen Çatal Dere'nin alan içerisinden geçerek denize mansaplandığı, derenin mansap noktasından membaya doğru yaklaşık 200 metrelik kısmının üzerinin kapalı olduğu, derenin emniyetli akış ve mansap şanının sağlanabilmesi için kapalı olan kısımlarının üzerinin açılması ve ileride yapılacak temizlik ve bakım - onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere derenin uygun bir sahilinde devamlılığı olan 5 metre genişliğinde yolun ayrılması gerektiğinin ifade edildiği bildirilmiştir. Genel Müdürlüğümüzce Çatal Dere'ye ilişkin dere ıslah çalışmalarının yapılabilmesi için ekli planda işaetli güzergahta 5 metre genişliğinde "Dere Islah Bandı" bırakılması 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 tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmış ve bakanlıkça 22.06.2015-25.02.2016-27.07.2016-15.08.2016 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.

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 üzerine 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 bulunmadığı aktarılmaktadır.

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.



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 91949 sayılı yazısında ilgili ekleriyle alakalı olarak, planlama alanının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 12.04.2007 tarih ve 218 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ve 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. Planla alakalı üst ölçekli onaylı planlara (1/5000 ölçekli Gemlik Nazım İmar Planı, 1/25000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı, 1/100000 ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı) ve plan hükümlerine 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 muhtemel kültür varlığı arkeolojik sit potansiyeli açısından Bursa Müze Müdürlüğü uzmanlarınca yerinde incelenmesinden sonra hazırlanacak rapor iletilmesi halinde müdürlüklerince 2863 sayılı yasa kapsamında kurum görüşü verilebileceği belirtilmiştir.

Daha sonra Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile gerekli yazışmalar gerçekleştirilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.07.2019 tarih ve 547375 sayılı yazısında Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 235 ada 11 parsel ve çevresi 8837 Karar No'lu konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2019 gün ve 8838 sayılı kararı ekte sunulmaktadır. Bu eklere istinaden korunma alanı ilan edilen 1. Derece Arkeolojik Sit Sınırı (nekropol) ile alakalı olarak ayrıca bir plan yapılması uygun görüldüğünden bu alan plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve 3515688 sayılı yazısında Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 2249 ada 8 parsel hakkında 12072 Karar No'lu konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.2023 tarihli ve 12072 sayılı kararı ekte sunulmaktadır. Bu eklere istinaden korunma alanı ilan edilen Kilise Korunma Alanı Sınırı Sınırı (kilise ve sarnıç kalıntısı) ile alakalı olarak ayrıca bir plan yapılması uygun görüldüğünden bu alan plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır.

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 ücreti 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 Mal Müdürlüğü

Mal Müdürlüğü'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 123 ada 8 parselde hizmet veren 7 Nolu Kurşunlu Aile Sağlığı Merkezi ve 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 EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasına teminen "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 dışarıdadır.

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 6110562 sayılı yazısında, yapılacak olan revizyon uygulama imar planı çalışmaları kapsamında İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.



11. PLANA İLİŞKİN MAHKEME KARARLARININ İRDELENMESİ

Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na birçok dava açılmış ve açılan bu davalar kapsamında bilirkişilerin yaptıkları incelemelerde uygulama imar planının mevzuata uygun olarak yapıldığı tespit edilmiştir. Bahse konu mahkeme kararlarına örnek davalar 11.1 başlığı altında verilmiştir. Ayrıca Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan Kurşunlu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın iptalini sağlayan mahkeme kararı ve içeriği de 11.2 başlığı altında verilmektedir.

11.1. Kurşunlu, 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na Açılan Davalara İlişkin Mahkeme Kararlarının İrdelenmesi

T.C. Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/828 Esas ve 2022/338 Karar Nolu Mahkeme Kararı

Davanın Konusu: Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 147 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, Gemlik Belediye Meclisinin 06.03.2019 tarih ve 55 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, anılan uygulama imar planına ilave imar planları notları tadilatı, uygulama imar planı değişikliği işlemleri ile dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve plan değişikliği yapılması istemli başvurunun reddine dair 29.01.2021 tarih ve 2021 sayılı işlemin iptali istenilmektedir.

Mahkeme Kararı: Dava dosyasında mevcut bilgi ve belgelerin incelenmesinden; dava konusu 7 metrelik yaya yolunun konut alanı kullanımları arasında kaldığı, devamlılığının bulunduğu, süreklilik arzettiği, fiilen kullanıldığı, yapı adalarının birbirinden ayrılmasına yaradığı ve bunlar arasındaki yaya ulaşımı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olduğu anlaşılmakta olup, **dava konusu işlemlerin şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olmadığı sonucuna varılmış olup 31.03.2022 tarihinde davanın reddine oybirliği ile karar verilmiştir.**

T.C. Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/106 Esas ve 2022/1017 Karar Nolu Mahkeme Kararı

Davanın Konusu: Davacı tarafından, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi 1. ve 2. Bölgeye ait 1/5000 ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin **Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.12.2019 tarih ve 2069 sayılı Kararı'nın**, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 2. Bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hazırlanması ile ilgili raporun kabulüne ilişkin **Gemlik Belediyesi Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı Kararı ile bu Karar'ın değiştirilerek uygun bulunmasına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı Kararı'nın**, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi 1970 - 1983 - 1984 - 1985 - 1986 - 1987 - 1988 - 1989 - 1990 - 1991 - 1992 - 1993 - 1994 - 2002 - 2042 - 3015 parselleri kapsayan alanda 18. Madde uygulamasına ilişkin **Gemlik Belediyesi Encümeni'nin 14.09.2018 tarih ve 1154 sayılı Kararı'nın**, bu kararda belirtilen parsellere 267 ada 2 parselin de dahil edilerek ve krokisinde A ve B harfi ile gösterilen alanların Gemlik Belediyesi adına, C harfi ile gösterilen kısmın da Maliye Hazinesi adına tescil edilmek suretiyle 18. madde uygulamasına ilişkin **Gemlik Belediyesi Encümeni'nin 16.11.2018 tarih ve 1402 sayılı Kararı'nın**, anılan 1154 ve 1402 sayılı Kararlar'a "Kurşunlu Mahallesi 1958, 1959, 1960, 1961,

1962, 1963, 1966, 1967, 1995, 1996, 2676 ve 267 ada 1 parseller imar mevzuatına uygun olduğu için İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine istinaden uygulamaya alınmamıştır." ibaresinin eklenmesine ilişkin **Gemlik Belediyesi Encümeni'nin 11.01.2019 tarih ve 43 sayılı Kararı'nın**, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi'nde 18. madde uygulamasına dair Gemlik Belediyesi Encümeni'nin 16.11.2018 tarih ve 1402 sayılı Kararı'nın uygun bulunarak onaylanmasına ilişkin **Bursa Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 29.01.2019 tarih ve 2019/890 sayılı Kararı'nın**, anılan 1154 sayılı Karar'a Gemlik Millî Emlak Müdürlüğü'nce yapılan itiraz sonucunda DOP'un ihdas edilen yerden karşılandıktan sonra kalan yerin Gemlik Belediyesi adına ihdas edilmesine ilişkin **Gemlik Belediyesi Encümeni'nin 07.05.2019 tarih ve 1083 sayılı Kararı'nın**; imar planı değişiklikleri yönünden, sosyal ve kültürel tesis alanının ortadan kaldırılmasındaki zorunluluk nedenlerinin ortaya konulmadığı, ilgili idarelerin görüşünün alınmadığı, plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınmadığı, kaldırılan sosyal donatı alanının yerine eşdeğer alan ayrılmadığı, kendisine ait parselin diğer köşesindeki park ve rekreasyon alanına ulaşımın sağlanmadığı, 1/50.000 ölçekli Bursa Bütünleşik Kıyı Alanları Planı ile ilgili irdeleme yapılmadığı, eşik analizleri yapılmadığı, sosyal donatı alanları ile ilgili hesaplamalarda çelişkiler bulunduğu, nazım plan hükümleri hazırlanmadığı, 07.05.2019 tarih ve 1083 sayılı, 11.01.2019 tarih ve 43 sayılı, 14.09.2019 tarih ve 1154 sayılı Gemlik Belediyesi Encümeni Kararları'nın Bursa Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nce onaylanmadığı, Hazine adına ihdas edilen alanın doğrudan sosyal donatıya tahsisi gerekirken bunun yapılmadığı, belediyenin imar uygulaması ile kapanan yolları kendi adına değil kamuya tahsis etmesi gerektiği, 18. madde uygulaması adı altında ifraz ve tevhit yapıldığı, sadece iki adanın belli parsellerine yönelik 18. madde uygulaması yapılamayacağı, bu işlemlerde kat maliklerinin onayının alınmadığı, umumi hizmetlere ayrılan yerlerin ifraz ve tevhidî yasaklanmış iken belediyenin sosyal ve kültürel tesis alanını kapsayacak şekilde yaptığı uygulamanın yolsuz tescil niteliğinde olduğu, düzenleme sınırının yol ekseninden geçirilmediği, adaları böldüğü, 2163 sayılı adanın bir kısmının 267 sayılı adanın bir kısmının bütünlüğünü bozacak şekilde imar uygulamasına tabi tutulmaması gerektiği, plandaki park alanının düzenleme ortaklık payı ile, rekreasyon alanının ise kamu ortaklık payı olarak alınması gerektiği, kendi hisselerinin olumsuz etkilendiğinden bahisle hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

Mahkeme Kararı: Dava konusu alanda imar uygulaması yapılmasına dair, Gemlik Belediyesi Encümeni'nin 14.09.2018 tarih ve 1154 sayılı kararının ve devamında tesis edilen diğer dava konusu Gemlik Belediyesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararlarının iptaline karar verilmiş, **dava konusu imar planlarının değerlendirilmesi sonucunda dava konusu taşınmazın bulunduğu alan bakımından planlar arası bütünlük sağlandığı, üst ölçekli planlara uygun olduğu, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açısından imar planlarının uygun hazırlandığı tespit edildiğinden; dava konusu Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi 1. ve 2. Bölgeye ait 1/5000 ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine dair Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi Kurşunlu 2. Bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi ve Gemlik Belediye Meclisi kararlarının iptal istemine yönelik kısmı bakımından ise davanın reddine, dava kısmen iptal kısmen reddine 09/11/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir.**

T.C. Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/95 Esas ve 2021/656 Karar Nolu Mahkeme Kararı

Davanın Konusu: Davacılar tarafından; maliki oldukları Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 1 pafta, 2069, 2070, 10, 6, 4 ve 13 sayılı parseller üzerinde bulunan taşınmazı kapsayan alanda yapılan, Gemlik Belediye Meclisinin 06/03/2019 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/05/2019 tarih ve 692 sayılı kararı

ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının; yeterli sayıda ve nitelikte plan müellifinin bulunmadığı, imar planının revize edilmesinde teknik zorunluluğun söz konusu olmadığı, taşınmazlarına eş değer alanın ayrılmadığı, tek bir alanda fonksiyonel değişiklik yapıldığından plan bütünlüğünün bozulmasına sebebiyet verildiği, resmi kurum alanlarında yatırımcı kuruluşun görüşünün alınmadığı, planlanan alanların uzman kişilerce incelenmediği, uygulama sahasının kısmen de olsa plansız sahaya kapsadığı, imar düzenleme sınırının doğru şekilde tespit edilmediği, DOP ve KOP oranlarının hatalı hesaplandığı, davacılar a ait taşınmazların karşısında yaklaşık 1500 dönüm büyüklüğüne sahip Kurşunlu Bölge Parkı bulunmakta iken söz konusu taşınmazların bulunduğu yerde gereğinden ve ihtiyaçtan fazla sayıda ve büyüklükte yeşil alan, 35 m yol, okul, cami vb. kamu alanının ayrıldığı, daha önce DOP alınmış olmasına karşın tadilat planı ile yeniden DOP alındığı, uygulama ve revize işlemlerinin muhataplara tebliğ edilmediği, dolayısıyla kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

Mahkeme Kararı: Yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanan raporun ve dosyada yer alan diğer bilgi ve belgeler ile plan kararlarının plan bütünlüğü içinde **dava konusu taşınmazlar yönünden değerlendirilmesi sonucunda, parselin bulunduğu alana yönelik öngörülen plan kademelenmesi yönünden dava konusu imar planlarının üst ölçekli planlara uygun olduğu, dava konusu revizyon plan yapımı için ortaya konulan gerekçelerin, anılan yönetmelik hükmünde belirtilen gerekçelerle örtüştüğü, bu bağlamda dava konusu taşınmazları kapsayan alanda revizyon plan yapılmasını gerektirecek koşulların oluştuğu, 1/50.000 ölçekli Bütünleşik Kıyı Alanları planında, "kara tarafı için" Turizm ve Yazlık Konut Yerleşimleri önerisinin getirildiği, bu haliyle dava konusu onaylanan revizyon imar planının Bütünleşik Kıyı Alanları ile çelişen bir hususunun bulunmadığı, söz konusu plan revizyonu yapılan alanda onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporunun bulunduğu, dava dilekçesinde iddia edilen diğer hususların imar uygulaması yoluyla giderilebilecek hususlar olduğunun anlaşıldığı, yine bilirkişi raporunda, *dava konusu Revizyon İmar Planında Yönetmelik ekinde yer alan Ek-2 tabloda yer alan kişi başına düşen asgari yeşil alan büyüklüğünden (10 kişi/hektar) daha fazla yeşil alan ayrıldığı(13 kişi/hektar), ancak Yönetmelik ile belirlenen standartlarda azami bir sınır bulunmadığı, diğer taraftan standartlar üzerinde yeşil alan ayrılması ya da davacıların mülkiyetinde bulunan taşınmazların yol, ilkokul alanı, dini tesis alanı v.b. kamu alanlarına ayrılmasının mülkiyet hakkına zarar vermeyeceği, imar uygulamaları neticesinde mülkiyet dağılımının eşit Düzenleme Ortaklık Payı kesintisinden sonra imar parsellerinde eşit dağılım sağlanabileceği* şeklinde tespiti yer verildiği, ayrıca dava konusu edilen revizyon uygulama imar planına ilişkin açıklama raporunda, *yeni şuyulandırma alanları belirlenip tüm terk dengeleri sağlandığından önceki imar planına göre net alanların azaltılıp, donatı alanlarının artırıldığı, yapılan düzenlemeler sonucunda kapasite plan nüfusunda değişiklikler meydana geldiği, önceki planda 25.950 kişi olan plan nüfusunun mevcut planda 24.448 kişi olarak hesaplandığı, hesaplanan plan nüfusunun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki standartlara göre irdelendiğinde, park alanı standardının sağlandığı, ibadet yeri ve teknik alt yapı alanlarının standarda yakın değerde olduğu* şeklinde değerlendirmelere yer verildiğinin anlaşıldığı, bilirkişi raporunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/2. maddesi uyarınca planlama alanı sınırları içerisinde yaşayacak olan nüfus için asgari düzeyde sosyal donatı ayrılmadığı gerekçesine yer verilmiş ise de, dava konusu planda önceki plana göre sosyal donatı alanlarının artırılmaya çalışıldığı, planın bütününde sosyal donatının eksik ayrılması durumunun, planda kısmen konut alanı, kısmen park alanı, kısmen otopark alanı, kısmen taşıt ve yaya yolu, kısmen ilkokul alanı ve kısmen dini tesis alanı olarak gösterilen parseller yönünden, dava konusu imar planını hukuka aykırı kılmayacağı, bu haliyle, dava konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına, kentsel**

ihtiyaçlar ve ilgili mevzuata aykırı bir durumun bulunmadığı açık olmakla, uyuşmazlık konusu Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi 1 pafta, 2069, 2070, 10, 6, 4 ve 13 sayılı parseller yönünden dava konusu imar planında hukuka aykırılık bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; **davanın reddine**, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Bursa Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 05.10.2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

T.C. Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2020/181 Esas Nolu Davaya İlişkin Mahkemenin Talep Ettiği Bilirkişi Raporu

Söz konusu dava dosyası, davayı açan vatandaş feragat ettiği için kapanmıştır. Bilirkişi Raporu özetle şu şekildedir:

Davanın Konusu: Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 211 ada 16 parseli kapsayan alanda Kurşunlu Mahallesi'ne ilişkin Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarihli ve 55 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarihli ve 692 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun iptali istenmektedir.

Bilirkişi Değerlendirmesi:

Planların kademeli birlikteliği açısından değerlendirme

Dava konusu işlemde söz konusu planların eş zamanlı olarak hazırlandığı fakat farklı tarihlerde onaylandıklarının anlaşıldığı, keşif tarihi itibarıyla planlar arasında hiyerarşik uyumun sağlamış olduğu, uygulama imar planının nazım imar planından önce onaylanmasının nazım imar planının uygulama imar planından önce onaylanmasına kıyasla farklı bir sonuç doğurmadığı değerlendirilmiş ve sonuç olarak, dava konusu parselin 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Kentsel Yerleşme Alanı'; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde 'Park Alanı' ; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde 'Park Alanı' ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda 'Park Alanı' kullanımlarında planlamasının '**Planların Kademeli birlikteliği' ilkesi çerçevesinde bir aykırılık olmadığı,**

İmar mevzuatı şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından değerlendirme

Dava konusu Uygulama İmar Planı Revizyonu'ndan önce yürürlükte olan uygulama imar planının 13.03.2008 tarih 176 sayı ile onaylı Uygulama İmar Planı olduğu ve MPYY Geçici Madde 4'e istinaden MPYY'ne uygun hale getirme zorunluluğu olduğu, plan revizyonuna konu uygulama imar planında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda Kısmi Yapılaşma Tespitine rastlanmadığı ve plan revizyonu kapsamında kısmi yapılaşma tespit çalışmaları tamamlanarak planlama alanında 1992 yılından evvel yürürlükte olan 06.06.1991 onaylı tarihi Gemlik-Kurşunlu Şükrükaya Çiftliğine ilişkin uygulama imar planına göre sahil şeridinin belirlendiği, **planlama alanında doğu-batı aksı boyunca devam eden karayolu kamusallaştırma sınırına ve bu sınırın belirlenmesine esas olan ve Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilen karayolu projesi doğrultusunda imar yollarının bu plana bağlantılarının irdelendiği,** dava konusu imar planı alanına yönelik Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nde temin edilen orman sınırlarına göre, planlama alanında kalan ormanlık alanlara göre planlama kararlarının değiştirildiği, orman alanları planlara işlenmiş veya orman ile ihtilafı bulunan alanlara yönelik, devam eden mahkeme kararları doğrultusunda planlama kararlarının revize edildiği, 211 ada 16 parseli kapsayan dava konusu alanı kapsayan şuyulandırma sınırlarının belirlenerek alanda yeni bir imar uygulamasının geliştirildiği, T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü kurum görüşünde, 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 ve 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 yapıldığı, bu doğrultuda, dava konusu parseldeki kullanım kararının karayolu projesine bağlı olarak değişen planlama kararları ve alanın topografik yapısından kaynaklanmakta olduğu, söz konusu revizyon gerekçelerinin bilimsel ve nesnel nitelikte olduğu, dava konusu parseldeki plan kararının temelde Karayolları Müdürlüğü'nden alınan yapılaşmaya uygun olunmadığı görüşüne dayandığı, dava konusu parseli kapsayan 1/5000 ve 1/250000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin teknik ve nesnel gerekçelere dayanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile eş zamanlı olarak yapıldığı, plan açıklama raporu kapsamında, kurumlardan istenen görüşler doğrultusunda orman alanları, karayolu kamulaştırma sınırı ve kıyı kenar çizgisi gibi eşiklerde geliştirilen planlama kararlarında değişikliğe gidildiği, orman alanları ve karayolu kamulaştırma alanları içerisinde ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında kendi işlevlerinden farklı bir işlev atanmadığı ancak eski imar planında bu durum dikkate alınmamış olduğu ve bahsi geçen alanların park alanları, ağaçlandırılacak alanlar, sağlık alanları ve hatta konut alanları olarak işlevlendirilmiş olduğu, elde edilen kurum görüşleri doğrultusunda orman ve karayolları gibi farklı işlevleri barındırması mümkün olmayan alanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak olması gerektiği gibi işlevlendirildiği, dava konusu parseli kapsayan planlama alanında her planlama faaliyetinin kurum görüşlerine uygun olması zorunluluğundan kaynaklı olarak park alanı, sağlık alanı gibi donatı alanlarında azalma olduğunun görüldüğü, ancak bu azalma önceki planda 'orman' olması gereken alanların park alanı ya da sağlık alanı olarak işlevlendirilmesinden kaynaklanmakta olduğu, sonuç olarak, donatı alanlarının azalmamakta yalnızca önceden orman alanı içerisinde belirlenen donatı alanlarının aslına uygun olarak yeniden 'orman alanı' fonksiyonuyla işlevlendirildiği ifade edilmiştir.

Parselde Öngörülen Park Alanı Kararının Değerlendirilmesi

Dava konusu planlama çalışmasında, idari yapı, coğrafi yapı(yer şekilleri, iklim ve bitki örtüsü), fiziksel yapı(morfoloji, eğim, jeolojik yapı, deprem durumu), ulaşım(karayolu, toplu taşıma, denizyolu, havayolu, demiryolu), arazi kullanım durumu (yapı alanları durumu, donatı durumu), teknik altyapı durumu (elektrik hatları ve trafoların tespiti, yol kalitesi ve kademelenmesi, doğalgaz hatları ve regülatörlerin tespiti, içme suyu şebekesi, yağmur suyu şebekesi, kanalizasyon şebekesi), mülkiyet durumu(mülkiyet bilgileri, mülkiyet büyüklükleri) meri imar planı, üst ölçekli plan kararları, eşik sentezi, gelişme potansiyelleri ve kurum görüşlerinin ele alınmış olduğu, belirtilen başlıklarda yapılan detaylı analiz ve sentez çalışmalarının plan raporunda açıklanmış olduğu, yapılan analizler ve sentez çalışmalarının değerlendirilmesi sonucunda dava konusu taşınmazda park alanı fonksiyonunun planlanmış olduğu, dava konusu işlemde, önceki imar planında orman alanlarına atanan donatı alanlarının Orman Müdürlüğü'nden alınan görüş ve Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü görüşü ile güncel karayolları projelerinin plana aktarılması ve bu güzergah ile ilişkili yeni imar yollarının düzenlenmesinin imar planı revizyonu ile gerçekleştirilmiş olduğu, söz konusu revizyon sonucunda, alandaki sosyal donatı alanlarında azalma yaşansa bile bu azalma önceki imar planında yapılan hatadan kaynaklanmakta olduğu, söz konusu müdahalelerin eş zamanlı olarak gerçekleştirilen uygulama imar planı revizyonu ile ele alınarak alanda bütüncül olarak değerlendirilmiş olduğu, bu müdahaleler üst ölçekli planlara ise imar planı değişikliği ile ele alınarak alanda bütüncül olarak değerlendirildiği, bu müdahalelerin üst ölçekli planlara ise imar planı değişikliği ile aktarılmış olduğu, plan raporu doğrultusunda planlama sürecinde nüfus projeksiyonu çalışmasının yapıldığı, 2040 yılına ait projeksiyon nüfusunun tespit edildiği, Kurşunlu Mahallesi planlama bölgesinde kabul edilen nüfus büyüklüğü 2623 kişi olduğu, yaz aylarında gelen ziyaretçilerle birlikte bu nüfusun 5-6 kat artmakta olduğu ve bu bağlamda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dava konusu alanda 24448 kişilik bir nüfus planlanmış olduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 kapsamında dava konusu planda

öngörülen sosyal donatı büyüklüklerine bakıldığında planın park alanlarına ilişkin asgari standardı sağlandığının tespit edildiği, belirtilen standardın üzerine çıkılmasının yürüme mesafeleri ve kurum görüşleri de göz önünde bulundurulduğunda yaşam kalitesini artırıcı nitelikte olduğu, parsel özelinde bir mağduriyet söz konusu olmadığı, aynı zamanda plan açıklama raporunda da belirtildiği gibi bu parsellere yönelik şuyulandırma sınırı belirlenerek uygulamasının gerçekleştirileceği, **dava konusu parselde planlanan park alanının bütüncül bir açık alan sisteminin parçası olarak işlev gördüğü, parselin karayolundan taşıt servis, almasının Karayolları Bölge Müdürlüğü görüşleri ile mümkün olmadığı, güneyinden ise bir taşıt yolu bağlantısının sağlanamayacağı için yapılaşmaya açılmasının mümkün olmadığı, bunun yerine konut alanlarına yürüme mesafesi içerisinde, manzara ögesini de barındıran bir park alanı olarak planlamasının uygun bir kullanım kararı olduğu değerlendirilmiştir.** Ayrıca konut alanlarına yaya erişimi mesafesinde ve diğer açık ve yeşil alanlar ile bütünleşecek şekilde planlanan park alanının; sosyal altyapı alanlarının bir alt kategorisi olan açık ve yeşil alanların planlama ilkeleri açısından uygun yer seçimine sahip olduğu da tespit edilmiştir.

Ayrıca uygulama imar planı revizyonu kapsamında projeksiyon nüfusu hesaplanmış olduğu, bu nüfusun ihtiyacı olan barınma ve donatı alanlarının yeterli miktarda planlama faaliyetinde önerildiği, meskûn planlama bölgelerinde sosyal donatı standartları mevzuat gereği kurum görüşlerine bağlı olduğu, dava konusu planlama kararlarının alınan kurum görüşleri doğrultusunda geliştirilmiş olduğu, **dava konusu plan değişikliği kapsamında mevzuattaki tanımına uygun bir eşik sentezi yapıldığı**, dava konusu plan kararlarının, kurum görüşleri göz önünde bulundurarak geliştirilmiş olduğu ifade edilmiştir.

Sonuç olarak ta; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi 211 ada 16 parseli kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu'na yönelik açılan iş bu davada dava konusu parsel özelinde;

- Yapılan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu ile bahsi geçen parselin park alanı olarak planlandığı,
- Dava konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Kentsel Yerleşme Alanı', Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planında 'Kumsaz-Kurşunlu alt bölgesi', 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 'park alanı' , 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 'park alanı' ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda 'park alanı' kullanımlarında planlandığı,
- Planların kademeli birlikteliğine uygun olduğu,
- Fonksiyon değişikliğine ilişkin kurum görüşü alındığı,
- Teknik ve nesnel gerekçelere dayandığı,
- Planın bu bölgesinde park alanı kullanımı tanımlanmasının planlama pratiklerine uygun olduğu sonuçlarına ulaşılmış, **dava konusu uygulama imar planı revizyonunun imar mevzuatına, planlama ilkeleri ile şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun hazırlandığı hususunda görüş birliğine varılmıştır.**

11.2. Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 Esas Nolu ve 2022/1112 Sayılı İptal Kararının İrdelenmesi

Davanın Konusu: Davacı tarafından, mülkiyetinde bulunan Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 2H-11 pafta, 2424 parsel sayılı taşınmaza ilişkin imar durum belgesi verilmesi talebiyle yapılan başvuru üzerine tesis edilen Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 21.4.2021 tarih ve 8517 sayılı işleminin, işbu işleme esas taşınmazı da kapsayan alanda **3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin Gemlik Belediye Encümeninin 25.8.2020 tarih ve 592 sayılı işleminin ve dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile**



plan notlarının; hukuka aykırı olduğu, imar uygulaması sonucunda aynı parselden yer verilmediği ve verilen yerin eşdeğer nitelik taşımadığı, arsasının değer kaybettiği, deniz manzaralı taşınmazın denizden çok uzak konuma düştüğü, imar planının şehircilik ilkelerine uygun hazırlanmadığı, kanuna aykırı DOP kesildiği, plan bütünlüğünün bozularak sosyal ve teknik donatı dengesinin kaldırıldığı, plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım sürecini imkansız hale getirdiği ve uygulama olanağını ortadan kaldırdığı ileri sürülerek iptali istenilmiştir.

Mahkeme Kararı: Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, eski 2424 nolu parselden, kadastro yenileme işlemleri neticesinde 178 ada 3 parsel olduğu, 929,13 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, tamamının davacı adına kayıtlı olduğu; taşınmaz üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı, ağaçlık alan olduğu, dava konusu 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uygulamasının düzenleme ortaklık payının (DOP) %39 (0,3899569) olarak hesaplandığı, düzenleme sınırı içerisindeki parsellerin tamamının uygulamaya dahil edildiği, düzenleme sınırı içerisindeki daha önce 18'inci madde uygulamasına tabi tutulan 177 ada 2 ve 178 ada 2 parsellerden DOP kesintisi yapılmadığı, 177 ada 3 parsel ve 178 ada 3 ve 4 parsellerden DOP kesintisi yapıldığı, 178 ada 3 ve 4 nolu parsellerden daha önce %18 oranında yola terk işlemi yapıldığı, dava konusu imar uygulamasında DOP oranına tamamlayıcı miktarda kesinti yapıldığı, bu doğrultuda hazırlanan uygulama evraklarına göre; davacıya ait Kurşunlu Mahallesi, 178 ada 3 nolu parselden (eski 2424) 236,73 m² lik kesinti yapılarak kalan 692,40 m² nin tamamının müstakil olarak yeni oluşan 2306 ada 4 parselde tahsis edildiği, dava konusu imar uygulaması sonrası davacıya tahsis edilen 2306 ada 4 parsel ile uygulama öncesi davacıya ait 178 ada 3 parsel arasında 100 m mesafe bulunduğu, davacıya tahsis edilen taşınmazın 178 ada 3 parselden yaklaşık 10 m daha alt kotta olduğu ancak taşınmazın bulunduğu konum uygulama imar planında park alanında kaldığından bastığı yerden tahsis yapılamadığı ve en yakın imar adasından tahsis yapıldığı, tahsis edilen imar adasında henüz yapılaşma başlamadığı, zeytin ve incir ağaçları bulunduğu ve adanın genelinin aynı nitelikte olduğu, davacıya uygulama öncesindeki gibi müstakil olarak tahsis yapıldığı, davacıya ait 178 ada 3 parselin denize cepheli konumda olmayıp yaklaşık 250 m denizden içeride bulunduğu, tahsis edilen 2306 ada 4 nolu parselin de denize aynı mesafede yer aldığı, bu şekilde, davacının taşınmazının imar planındaki fonksiyonundan dolayı bastığı yerden tahsis yapılamadığından en yakın imar adasından ve denize aynı mesafede olan konut alanından eşdeğer nitelikte tahsis yapıldığı, dava konusu imar uygulamasının tek bir imar adasını kapsadığı, düzenleme sınırının imar adasını bölmediği ve uygulama ile imar adasının tamamının oluşturulduğu, dava konusu imar uygulamasına ait düzenleme sınırının mevzuata uygun olduğu, davaya konu imar uygulamasının 2020 yılında yapıldığı ve onaylandığı; işlemin yapıldığı tarihte İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre alınabilecek yasal DOP oranının %45 olduğu, davaya konu imar düzenlemesi işleminde DOP oranının %39 (0,3899569) alındığı, dolayısıyla dava konusu imar düzenlemesi işleminde alınan düzenleme ortaklık payının mevzuatta öngörülen yasal ölçütlere uygun olduğu, davacıya ait taşınmaz üzerinde korunması gereken bir yapı bulunmadığı, dava konusu imar uygulaması ile davacıya taşınmazının bulunduğu yerden müstakil bir parsel tahsisinin uygulama imar planındaki fonksiyonundan dolayı yapılmasının mümkün olmadığı, ancak mümkün mertebe taşınmaza en yakın imar adasından ve eşdeğer nitelikte bir yer tahsisi yapıldığı, bu nedenle dağıtım işleminin mevzuata uygun olduğu, davaya konu imar uygulamasının dayanağı 1/1000 ölçekli Kurşunlu Revizyon Uygulama İmar Planına uygun olarak yapıldığı, düzenleme sınırının mevzuata uygun olarak geçirildiği, uygulamaya giren parsellerden daha önce düzenleme ortaklık payı kesilmiş olanlardan mevzuata uygun olarak ikinci kez DOP kesilmeden, daha önce terk yapmış parsellerden tamamlayıcı oranda DOP kesintisi yapılarak taşınmazların tamamının tahsis edildiği, yapılan düzenlemenin İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uyarınca

Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte yer alan esaslara uygun olduğu,

Uygulama öncesi davacının parselinin (eski 2424) 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında park alanında kaldığı; imar uygulaması sonucunda, (yeni) 2306 ada 2 parselin; dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında "Ayrık nizam, 2 katlı (ön bahçe 5m. Yan bahçe 3 m.) TAKS:0,25 KAKS:0,50 Konut Alanında", 1/25.000 ölçekli Gemlik Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Turizm ve İkincil Konut Alanları" içerisinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 gün ve 697 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" dahilinde kaldığı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarihli ve 55 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarihli ve 692 sayılı kararıyla onaylanan **1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu;**

İmar Planı Revizyon çalışmasında yeterliliğe sahip ve yeterli sayıda plan müellifi bulunduğu, dava konusu revizyon plan yapımı için ortaya konulan gerekçelerin, yönetmelik hükmünde belirtilen gerekçelerle örtüştüğü, bu bağlamda dava konusu taşınmazları kapsayan alanda revizyon planı yapılmasını gerektirecek koşulların olduğu, davaya konu edilen 1/1000 ölçekli revizyon imar planına ait plan açıklama raporunun 62-67 sayfaları arasında ilgili kurum görüşlerinin alındığı, söz konusu plan revizyonu yapılan alanda onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporunun bulunduğu, dava konusu planın askı ilanı işlemlerinin yapıldığı, bu bağlamda imar planı revizyonunun ilanen duyurularak imar planlarının aleniyetinin sağlandığı,

Ancak dava konusu Revizyon İmar Planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda gösterilen kişi başına düşen asgari yeşil alan büyüklüğünden (10 kişi/hektar) daha fazla yeşil alan ayrıldığı (13 kişi/ha), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki "EK-2" tabloya göre asgari 2 m²/kişi ilkokul alanı planlanması gerekirken 0,49 m²/kişi oranında alan ayrıldığı, 1,5 m²/kişi sağlık alanı planlanması gerekirken 0,57 m²/kişi oranında alan ayrıldığı, 0,50 m²/kişi ibadet yeri planlanması gerekirken 0,41 m²/kişi oranında alan ayrıldığı, ayrıca anaokulu, ortaokul, lise ve sosyal-kültürel tesis alanlarının ise hiç ayrılmadığı, davacının mülkiyetinde bulunan dava konusu revizyon imar planı dahilindeki sosyal teknik altyapı alanlarının gerekli ve yeterli standartta ayrılmamış olmasının planlama alanında yeterli kentsel yaşam standartlarını düşüren büyük bir etken olduğu, bu bağlamda davacı ve diğer taşınmaz mülkiyetindekiler açısından da menfaatlerinin olumsuz etkilendiği,

Davaya konu edilen revizyon imar planına ait plan açıklama raporunda, planların hazırlanmasında katılımın sağlanması için anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemlerin kullanılmadığı,

Bu suretle dava konusu 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uygulamasının dayanağı olan; Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarihli ve 55 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarihli ve 692 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri mevzuatına, şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun ve uygulanabilir olmadığı belirtilmiştir. Sonuç olarak; dava konusu 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamasının dayanağını teşkil eden 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planında, sosyal ve teknik altyapı alanlarının gerekli standartlarda ayrılmadığı, davacının imar uygulaması öncesinde mülkiyetinde bulunan 2424 parsel ve civarı ile imar uygulaması neticesinde tahsisi yapılan 2306 ada 4 parsel sayılı taşınmazlar için olumsuz etkisinin olacağı değerlendirildiği, bu suretle işbu revizyon uygulama imar planının planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve imar mevzuatına uygun olmadığı, dayanağı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının

hukuka aykırılığı ortaya konulduğundan, dava konusu 3194 sayılı Kanun'un 18'inci maddesi uygulaması –davacıya ait parsel yönünden- ile imar durum belgesinde de hukuka uyarlık görülmediği belirtilerek dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

11.3. Mahkeme Kararlarının İrdelenmesi

Yukarıda 11.1 ve 11.2 başlıkları altında 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na açılan davalar ve mahkeme kararları görülmektedir. Söz konusu mahkeme kararlarında Bursa 1. İdare Mahkemesi, Bursa 2. İdare Mahkemesi ve Bursa 4. İdare Mahkemesinin aynı plana ilişkin farklı değerlendirmeleri bulunmaktadır. Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2020/181 esas sayılı bilirkişi raporu, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2021/828 esas ve 2022/338 sayılı karar sayılı mahkeme kararı, **Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2021/106 esas ve 2022/1017 karar sayılı mahkeme kararı, Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2019/95 esas, 2021/656 karar sayılı mahkeme kararında; dava konusu 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olduğu, plan kademelenmesi açısından uygun olduğu, revizyon plan yapımı için gerekli teknik ve nesnel gerekçelerin gerçekleşmiş olduğu, gerekli analiz, sentez, eşik sentezi çalışmalarının yapıldığı, ilgili kurumlardan kurum görüşlerinin alındığı ve kurum görüşleri bağlamında gönderilen verilen imar planına aktarıldığı, dava konusu planın askı ilanı işlemlerinin yapıldığı, imar planı revizyonunun ilanen duyurularak imar planlarının aleniyetinin sağlandığı, ayrıca uygulama imar planı revizyonu kapsamında projeksiyon nüfusunun hesaplandığı, yürürlükteki imar planına göre plan nüfusunun azaltıldığı, plan nüfusunun azaltılmasına rağmen donatı alanlarının artırıldığı ve yaşam kalitesinin de artırıldığı, meskûn planlama bölgelerinde sosyal donatı standartlarının mevzuat gereği kurum görüşlerine bağlı olduğu, dava konusu planlama kararlarının alınan kurum görüşleri doğrultusunda geliştirilmiş olduğu açıklamaları ile 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun imar mevzuatına, planlama ilkeleri ile şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun hazırlandığı hususunda görüş birliğine varılmıştır.**

Ancak Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun imar mevzuatına, planlama ilkeleri ile şehircilik esaslarına ve kamu yararına uygun hazırlandığı hususunda mahkeme kararları var iken, imar uygulaması kapsamında açılan ve dayanağı plan olarak dava konusuna dahil olan bir mahkeme kararında, aynı plana ilişkin iptal kararı verilmiştir. Bu mahkeme kararındaki değerlendirmelerin hatalı olduğu düşünülmektedir.

12. PLAN KARARLARI

2 Nolu Bölge olan planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 300 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 edilmiş ve 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 planlama çalışmaları kapsamında kurum görüşleri ile elde edilen veriler irdelenmiş, fiziki eşikler belirlenmiş, arazide analitik etüt çalışmaları ve anket 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. Söz konusu plan Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanan 2 Nolu Bölgeye ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yapılan düzenlemeler;

"İmar Planındaki kullanım kararları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre yeniden düzenlenmiştir. Yönetmelikteki tanımlamalara göre alan kullanımları düzenlenerek yönetmelik kapsamında aktarılan yeni gösterimlere uygun hale getirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden elde edilen onaylı Kıyı Kenar Çizgisi imar planına aktarılmıştır ve bu kapsamda gerekli 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.

Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nden alınan Karayolu Projesi ve Karayolu Kamulaştırma Sınırı plan üzerine işlenmiştir. Karayolu Kamulaştırma Sınırı imar planı üzerine aktarılırken, hattın bazı bölgelerinde 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.

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

çözömlenmiştir. Ayrıca dere ıslah projelerinin yürürlükteki imar planına göre bazı bölgelerde değıştirildiği görölmüş ancak yapılan bu revizyonda ada hatları değıştirildiğinden dere güzergahları doğal eğimi ve topografyasına göre yeniden revize edilmiş ve bu revize edilen projeler üzerinden BUSKİ ile ilgili gerekli görüşmeler yapılmıştır.

UEDAŞ'den elde edilen Enerji Nakil Hatları imar planı üzerine aktarılmış ve bazı bölgelerde hatların emniyet mesafeleri içerisinde konut alanlarının kaldığı tespit edilmiş ve bu tespitler doğrultusunda bazı adalarda çekme mesafeleri tanımlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin kadastro hatları, alanda günümüze kadar yapılmış olan tüm uygulamalar geçmişten bu güne 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 arasındaki uyumsuzluklardan 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.

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 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.

Planın genelinde imar uygulaması yapılmış ve yapılmamış alanlar irdelenmiş, bu irdeme sonucunda imar uygulaması 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 19 adet şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Bu belirlenen şuyulandırma sınırları içerisinde kalan tüm parsellerden %40 terk alınıp, her parsel için adasında yer verilecek şekilde ada büyüklükleri düzenlenmiştir. Bu sınırlar Belediye Encümenini yönlendirmeye yönelik olup, plan karar eki olarak sunulmuştur.

Ayrıca alanda eğim açısından açılmayacak yol alanları tasarlanan ve bir kısmının imar uygulaması gördüğü tespit edilen alanlarda da yeniden imar uygulaması şartı getirilmiş ve yeni bir planlama yapılmıştır.

Önceki imar planında Karayolu Kamulaştırma Sınırı içerisinde, Orman Alanlarından ya da eğim açısından yolların açılmayacağı bölgelerden imar yollarının tasarlandığı ve bu bölgelerde de imar uygulamalarının yapıldığı görölmüştür. Vatandaşın hak kaybının olmaması da göz önünde bulundurularak bu alanlarda parsel cepheleri yeniden değerlendirilmiş ve yapılan bu değerlendirme sonucunda bazı bölgelerde tevhid şartı getirilmiştir." şeklindedir.

Sonuç olarak; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nin yaklaşık 300 hektarını kapsayan alanda hazırlanan 2 Nolu Bölgeye İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; meri mevzuat, üst ölçekli planlar ve 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında kısmi yapılaşma tespiti ve saha tespitleri ve temin edilen kurum görüşlerine istinaden yapılan araştırma, tespitler ve analiz-sentez çalışmaları bağlamında hazırlanarak Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görölmüş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı revizyonu Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Bu iş kapsamında öncelikli olarak planlama çalışmaları kapsamında alınan kurum görüşleri ile elde edilen veriler, fiziki eşikler, arazide yapılan analitik etüt çalışmaları ve anket çalışmaları göz önünde bulundurularak iptal olan revizyon imar planındaki plan kararları ve yapılaşma koşulları genel olarak korunarak bir planlama çalışması yapılmış, ancak buna ek olarak da uygulama imar planının iptal gerekçelerine yönelik düzeltmeler ile iptal olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda uygulamaya ilişkin sorunların tespit edildiği konularda koruma-kullanma dengesinin rasyonel biçimde sağlanması ve mevcut koşullarının iyileştirilmesine yönelik planlama çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ilgili mahkeme kararının iptal gerekçeleri, iptal sebebi olan konuların yasal mevzuat çerçevesinde açıklanmaları, iptal sebebi olan konulara ilişkin plan kapsamında yapılan değişiklikler ve bu değişiklikler konuları kapsamında aktarılacak olup son olarak da plan notlarında yapılan düzenlemeler aktarılacaktır.

Bahsi geçen 2021/707 esas nolu dava ile iptal olan 22.05.2019/692 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı plan ile alakalı olarak 2021/707 esas ve 2022/1112 karar nolu mahkeme kararında iki konu plan iptal gerekçesi olarak sunulmaktadır. Bu gerekçeler;

"- Davaya konu edilen revizyon imar planına ait plan açıklama raporunda, Planların hazırlanmasında katılımın sağlanması için anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemlerin kullanılmadığı ve

*-Dava konusu Revizyon İmar Planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda gösterilen kişi başına düşen asgari yeşil alan büyüklüğünden (10 kişi/hektar) daha fazla yeşil alan ayrıldığı (13 kişi/ha), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki "EK-2" tabloya göre asgari 2 m²/kişi ilkokul alanı planlanması gerekirken 0,49 m²/kişi oranında alan ayrıldığı, 1,5 m²/kişi sağlık alanı planlanması gerekirken 0,57 m²/kişi oranında alan ayrıldığı, 0,50 m²/kişi ibadet yeri planlanması gerekirken 0,41 m²/kişi oranında alan ayrıldığı, ayrıca anaokulu, ortaokul, lise ve sosyal-kültürel tesis alanlarının ise hiç ayrılmadığı, davacının mülkiyetinde bulunan dava konusu **revizyon imar planı dahilindeki sosyal teknik altyapı alanlarının gerekli ve yeterli standartta ayrılmamış olmasının** planlama alanında yeterli kentsel yaşam standartlarını düşüren büyük bir etken olduğu, bu bağlamda davacı ve diğer taşınmaz mülkiyetindekiler açısından da menfaatlerinin olumsuz etkilendiği" şeklindedir.*

Öncelikli olarak planların hazırlanmasında katılımın sağlanması için herhangi bir yöntemin kullanılmadığı gerekçesi iptal sebebi olarak kabul edilmektedir. Ancak bu gerekçenin aksine planlama alanında sorun potansiyellerin belirlenmesi adına vatandaşlarla arazi tespit çalışmaları esnasında mülakatlar yapılmış ve Kurşunlu Mahalle muhtarıyla iletişime geçilerek mahalle sakinlerine duyuru yaptırılması ve plan çalışması ile alakalı olarak muhtarlık panosunda bilgilendirme yazısı asılması sağlanmıştır. Bu nedendir ki plan onaylanmadan önce vatandaşlar tarafından dilekçeler ile belediyesine başvurular yapılarak planla alakalı talepler yapılmıştır. Bu talepler de iptal olan planın plan açıklama raporunda "Vatandaş Talepleri Doğrultusunda İmar Komisyonunca Yapılan Düzenlemeler" başlığı altında aktarılmıştır. Bunlara ek olarak Gemlik Belediyesi bünyesinde görevli şehir plancıları, mimarlar ve harita mühendisleriyle toplantılar yapılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmış ve gerekli bilgi ve veriler temin edilmiştir. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Genel Planlama Esasları Başlıklı 7. Maddesinin j fıkrasında; "j) **Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı,**

çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.” hükmü bulunmaktadır. Bu hükümde de anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak **kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması gerektiği** ifade edilmektedir ki söz konusu imar planı revizyonu kapsamında ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri alınmış, projeleri temin edilmiş ve bu verilerin tamamı imar planına da aktarılmıştır. Ancak mahkeme kararında bu hususlar göz ardı edilmiş, mevzuat hükmünün tamamı değil, bir bölümü yorumlanarak hüküm verilmiştir. Ayrıca 11.1 başlığı altında verilen tüm mahkeme kararlarında **revizyon imar planında detaylı analiz ve sentez çalışmalarının plan raporunda açıklanmış olduğunun da belirtildiği görülmektedir.**

İkinci iptal gerekçesi ise revizyon imar planı dahilindeki sosyal teknik altyapı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna göre gerekli ve yeterli standartta ayrılmamış olması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum, iptal olan plan revizyon plan olduğundan, donatı standartları bu kapsamda alınan kurum görüşleri neticesinde asgari olarak yürürlük plandaki donatı alanları büyüklüğü olarak belirlenmiştir. Gelen kurum görüşlerinde kurumların talepleri genel olarak mevcut tesislerinin korunması koşuluyla revizyon planının yapılmasında bir sakınca olmadığına yöneliktir. Mevcut tesisleri haricinde tesis alanı talep eden kurumların da koşulları sağlanmıştır. Bu nedenle yürürlük planda yer alan donatı alanlarında alansal olarak büyüklüklerin altına düşülmemiş, yapılan plan ile plan nüfusu azaltılmış, donatı alanları artırılmış ve kişi başına düşen donatı alanı m²leri artırılmıştır. Bu durumla alakalı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde “Standartlar” başlıklı 11. Maddenin 3. Fıkrasında; ***“Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.”*** denmektedir. Yönetmeliğin bu maddesine istinaden planlama çalışmaları sırasında gelen kurum görüşleri neticesinde EK-2’de belirtilen standartların sağlanması zorunluluğu ortadan kalktığından mevcut durumdaki sosyal teknik altyapı alanları iyileştirilerek plan önerisi yapılmıştır. Söz konusu plana ilişkin açılan önceki davalarda da bilirkişiler tarafından sosyal teknik altyapı standartlarıyla ilgili durum aynı şekilde yorumlanmış olup mevcut sosyal teknik altyapı alanları iyileştirildiğinden bu durumun planın iptalini gerektirecek bir durum olmadığı raporlarında açıklanmıştır. Hatta bir bilirkişi raporunda ***“meskûn planlama bölgelerinde sosyal donatı standartlarının mevzuat gereği kurum görüşlerine bağlı olduğu”*** ifadesi de açıkça yer almaktadır. Ancak revizyon planının iptal kararının verildiği mahkeme kararında bu hususlar göz ardı edilerek hüküm verilmiştir.

12.1. İmar Planlarında Sosyal Donatı Standartlarının Belirlenmesi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosunun açıklamalar kısmının 1. maddesinde ***“Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademe mekansal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.”*** denmektedir. Söz konusu öneri uygulama imar planının en üst ölçekli planı olan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2020 yılı projeksiyonlu olarak planlanmıştır. Bu nedenle güncel olarak yeni bir Çevre Düzeni Planı çalışılmaktadır. Yürürlükteki çevre düzeni planındaki Gemlik İlçesi 2020 yılı nüfus projeksiyonu 122.000 kişi olarak belirlenmiş olup revize edilen çevre düzeni planında Gemlik İlçesi idari sınırlarını kapsayan Kuzey Planlama Bölgesi'nin projeksiyon nüfusu taslak olarak 150.000 kişi olarak belirlenmiştir. İptal olan revizyon plan çalışmaları 2018 yılında başlayıp 2019'da onaylandığından nüfus

projeksiyonu 122.000 olduğundan 75.001-150.000 kişi barındıran nüfus grubunda değerlendirilmiştir. Çevre Düzeni Planı taslak çalışması yapılırken henüz TOGG Gemlik ve SIRO bu bölgede faaliyetlerine başlamamıştır. Dolayısıyla bu bölgenin 150.000 olarak hazırlanan taslakta plan çalışmaları sırasında güncelleneceği, güncellenmese bile 150.000 kişiden fazla kişinin Gemlik ilçesinde barınacağı ön görüldüğünden EK-2 standartlar tablosunda Gemlik İlçesinin 150.001-500.000 kişi barındıran nüfus grubunda olduğu kabul edilmiştir. Buradan hareketle toplam donatı standartı kişi başına 21.60 m² olarak belirlenmiştir ve planlama çalışmaları da bu bağlamda yapılmıştır.

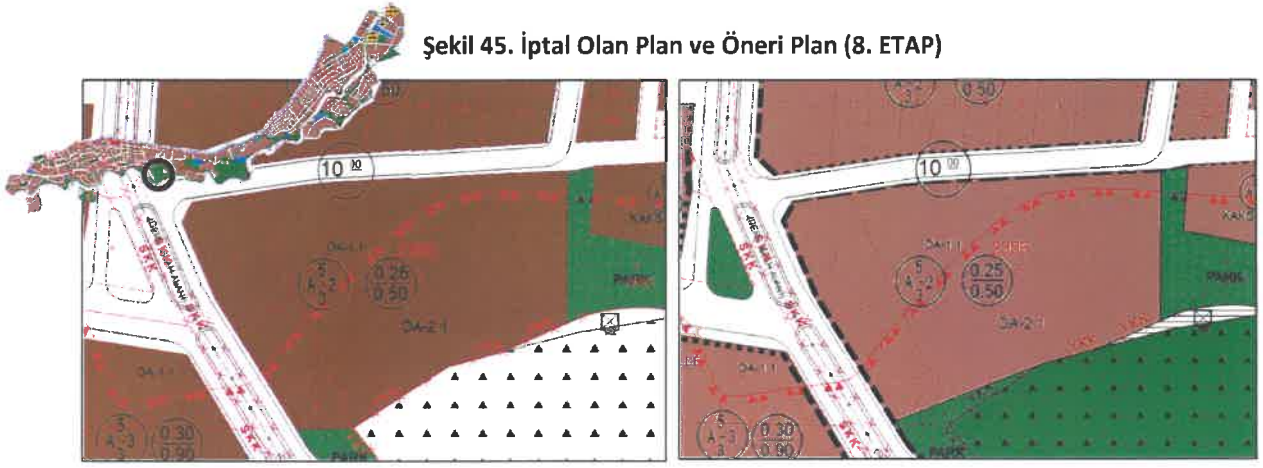
12.2. İptal Sebebi Olan Konular Kapsamında Alınan Plan Kararları

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nin yaklaşık 300 hektarını kapsayan alanda, meri mevzuat, üst ölçekli planlar ve 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında kısmi yapılaşma tespiti ve saha tespitleri, mevcut uygulama imar planına ve temin edilen kurum görüşlerine göre araştırma – tespitler yapıp, analiz-sentez çalışmaları yapılarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Gemlik Belediye Meclisi'nin 06.03.2019 tarih ve 2019/55 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.05.2019 tarih ve 692 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu uygulama imar planı revizyonu Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2021/707 esas nolu dosya kapsamında 2022/1112 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu iş kapsamında uygulama imar planının iptal gerekçelerine yönelik düzeltmelerin yapılması ile iptal olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda uygulamaya ilişkin sorunların tespit edilerek koruma-kullanma dengesinin rasyonel biçimde sağlanması ve mevcut koşullarının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda yapılan değişiklikler alanın doğusundan başlayarak batısına doğru konuları kapsamında aktarılabilecek olup son olarak da plan notlarında yapılan değişiklikler aktarılacaktır.

İptal olan planda yaklaşık %40 olarak çalışılan DOP kesintisinin, henüz uygulama görmemiş şuyulandırma sınırlarında %45 olarak çalışılarak donatı alanlarında iyileştirme yapılması.

- İptal olan revizyon planda 19 adet şuyulandırma sınırı belirlenmiştir. Bu sınırlara ve iptal olan plana göre 15 adedinde İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında imar uygulaması yapılmıştır. 3, 6, 8 ve 17. Etaplarda farklı gerekçelerle imar uygulamaları henüz tamamlanamamıştır. 6. Etap orman ile ilgili davalı olduğundan beklemededir. 8. Etap ise tamamlanarak tescil edilmiş olup açılan mahkeme kararına istinaden iptal edilmiştir. 17. Etapa ilişkin 18. madde uygulaması ön çalışmaları tamamlanmış olup öneri planın onayı beklenmektedir. Çalışılan planın onayı sonrasında ise 17. Etap tescil süreci tamamlanarak 3. Etapa ilişkin işlemler başlayacaktır. 17. Etap önceden imar uygulamasının yapıldığı bir alanda ada hatlarının güncellenmesinden kaynaklı olarak yapılan bir imar uygulamasıdır bu nedenle parsellerden yeniden DOP kesintisi alınmadan hazırlanan bir uygulamadır.
- Sonuç olarak mahkemedeki kararın istinaden donatı alanlarında iyileştirme yapılması adına şuyulandırma sınırı belirlenen fakat henüz uygulama gerçekleştirilmemiş alanlardan yasal olarak yapılabilecek olan maksimum DOP kesintisi yapılarak iptal olan planda %40 DOP kesintisine göre çalışılan ve tescil işlemleri başlamamış olan 3. ve 8. Etap alanları %45 DOP ile yeniden çalışılmıştır.

Şekil 45. İptal Olan Plan ve Öneri Plan (8. ETAP)



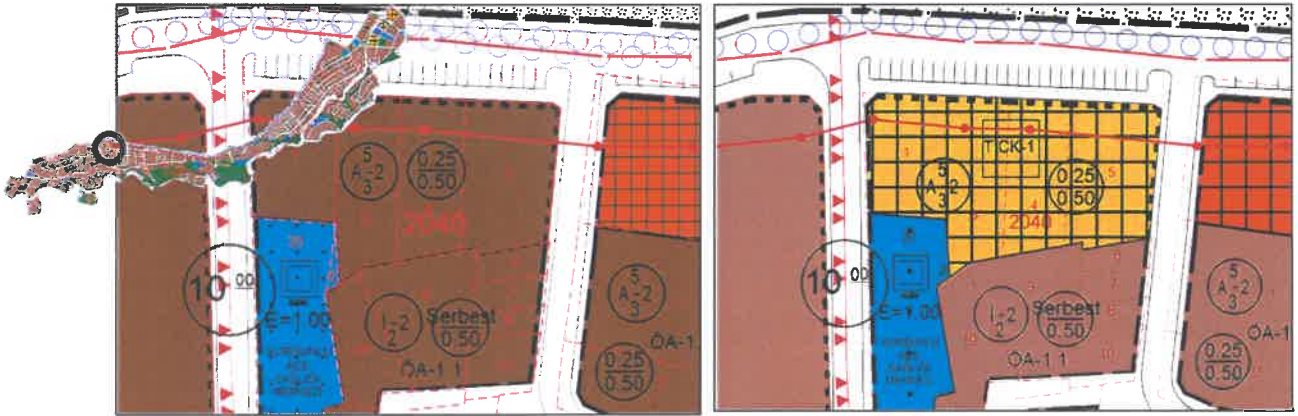
Şekil 44'te görüldüğü üzere iptal edilen planda "İlkokul Alanı, Cami Alanı ve Park Alanı" olarak görülen donatılar çeşitlendirilerek "İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Cami Alanı, Sağlık Alanı, Park Alanı ve Teknik Altyapı Alanı" olarak planlanmıştır. Alanın güney doğusunda Teknik Altyapı Alanı planlanmasının sebebi DSİ İsale hattının geçiyor olmasından dolayı hattı korumak amaçlıdır.

Şekil 45'te görüldüğü üzere iptal edilen plandaki park alanı öneri planda arttırılmıştır.

İptal olan planda Konut olarak planlı bazı alanların Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması

Hâlihazırda ticaret ve konut alanı fonksiyonlarının bir arada yer aldığı aile sağlığı merkezinin kuzeyindeki alan mevcut duruma uygun bir şekilde Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmıştır. Halihazırda zemin katı ticaret olarak kullanılan alanın konut olarak planlanması bölgeye ekstra plan nüfusu getirmektedir. Ancak yerinde nüfus barınmamaktadır. Dolayısı ile alanın TİCK-1 olarak planlanması plan nüfusunun doğru hesaplanması açısından gerçekçi olan yaklaşımdır. Plan notlarında da belirtildiği üzere TİCK-1 alanlarında emsalin %50'si Ticaret, %50'si Konut Alanı olarak kullanılacaktır (Şekil 46).

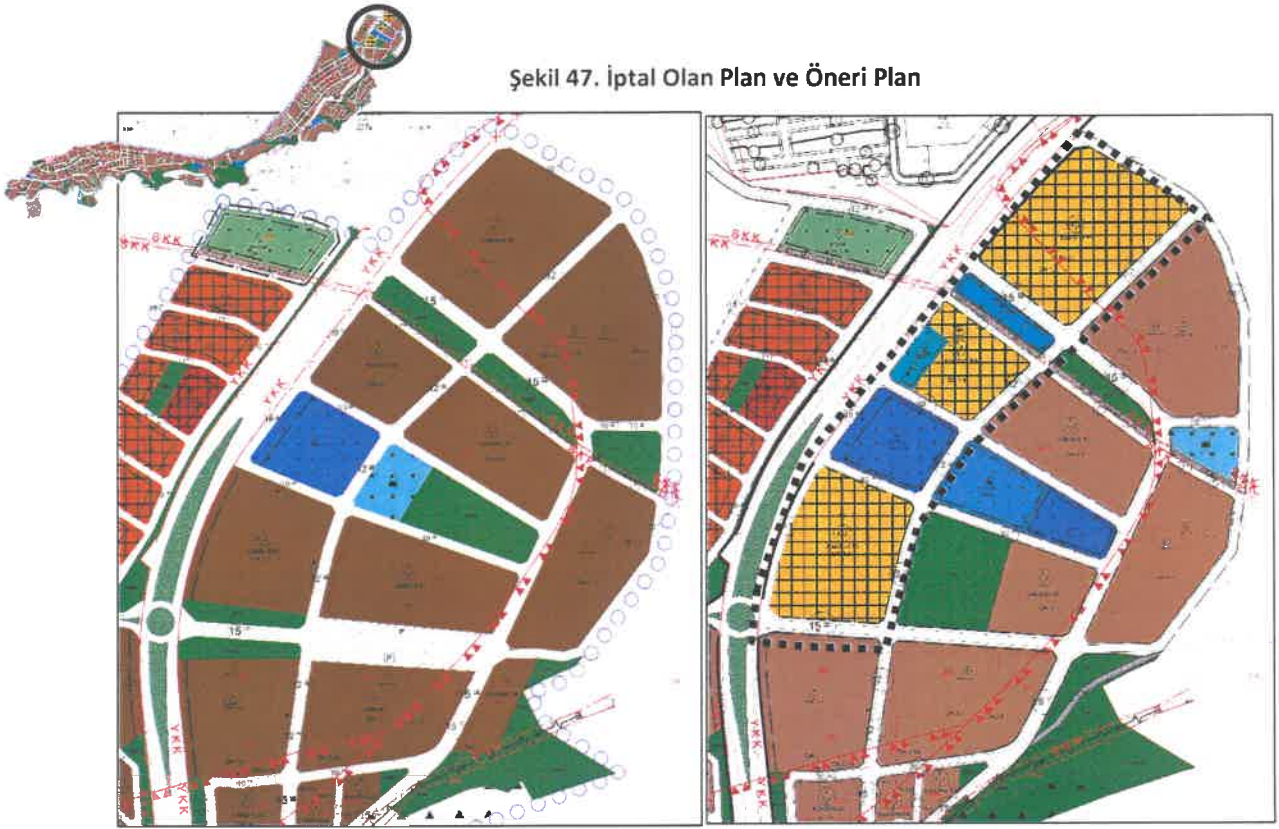
Şekil 46. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Kurşunlu'nun Gemlik yönünden girişinde yol boyunca ticaret alanları yer seçmeye başlamıştır. TOGG ve SIRO'nun da Gençali'de yer seçmesiyle birlikte Kurşunlu'da finansal olarak da hareketlilik başlamıştır ve dolayısıyla ticaret birimlerine duyulan ihtiyaç artmaktadır. Hâlihazırda Kurşunlu sahil yolunun doğu girişinde, yolun kuzey cephesinde yer seçen ticaret fonksiyonunun güney cephesinde de yer seçme potansiyeli oldukça yüksektir. Bu nedenle Şekil 47'de aktarıldığı gibi 3. Etap'ın kuzeybatı cephesi TİCK-2 olarak planlanmıştır. Plan notlarında da belirtildiği üzere TİCK-2 alanlarında emsalin %20'si Ticaret, %80'i Konut Alanı olarak kullanılacaktır.



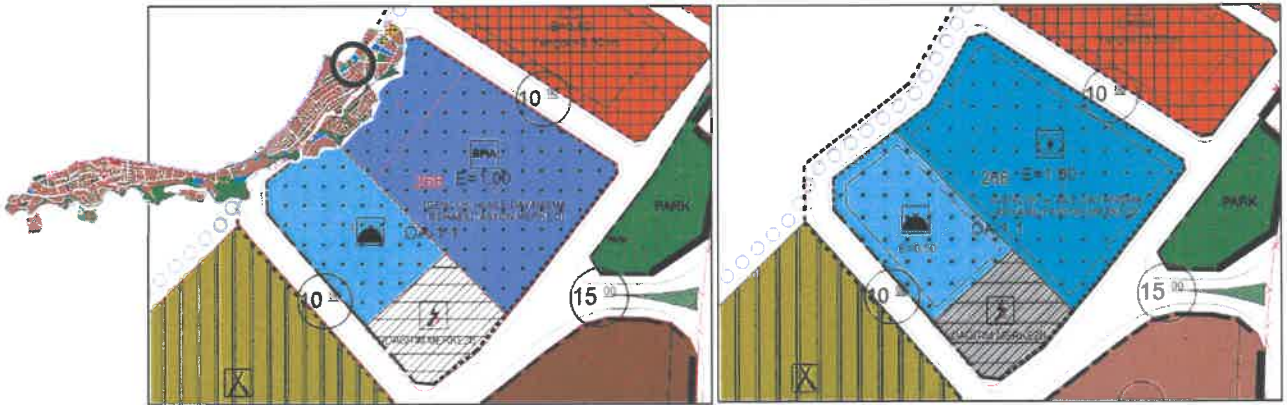
Şekil 47. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



İptal olan planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alanın, hâlihazırdaki kullanımına uygun olarak Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması

Kurşunlu'nun Gemlik yönünden girişinde yer alan Gençlik ve Aile Dayanışma Rehabilitasyon Merkezi iptal olan planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlıydı. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği tanımlarına bakıldığında sosyal tesis alanları "Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu nedenle söz konusu alan sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 48. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Yeşim Sitesi'nde yerinde donatı alanlarının bulunduğu konut alanının özel ve kamu sosyal donatı alanları olarak planlanması

İptal olan planın yürürlükte olduğu dönemde Yeşim Sitesi'nde bir imar uygulaması gerçekleştirilmiştir. Bu uygulama, Yeşim Sitesi içerisinde yol olarak kullanan kamusal alan ile ilgili mülkiyet durumlarının netleştirilmesi adına hazırlanmıştır ancak bu uygulama mahkeme tarafından iptal edilmiştir.

Şekil 49. TKGM'de Mahkeme Kararı Öncesi 18. Madde Uygulaması Gerçekleşen Parseller



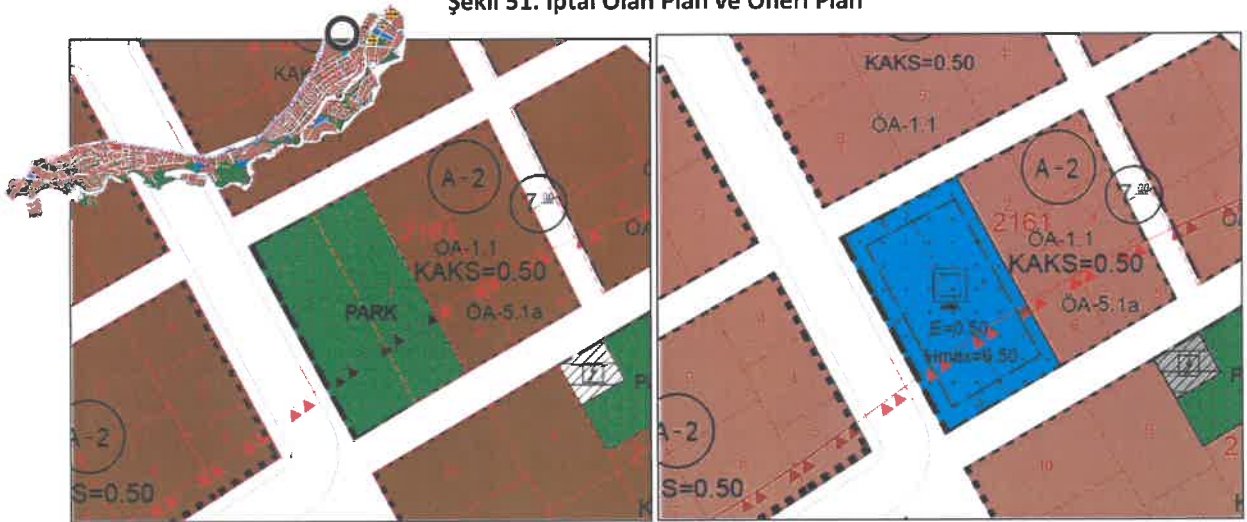
Şekil 49'daki parselasyon mahkeme kararı ile iptal edilmiş olduğundan hem kamusal alanlar ile ilgili mülkiyet problemlerinin çözülebilmesi hem de yerinde donatı alanı olarak kullanılan donatı alanlarının plana işlenebilmesi adına Yeşim Sitesi'ne ait spor alanı ve sosyal tesis alanı Özel Spor Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış olup, site içerisinde kalan kamuya ait yol alanı kadar alan da Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

Şekil 50. İptal Olan Plan ve Öneri Plan

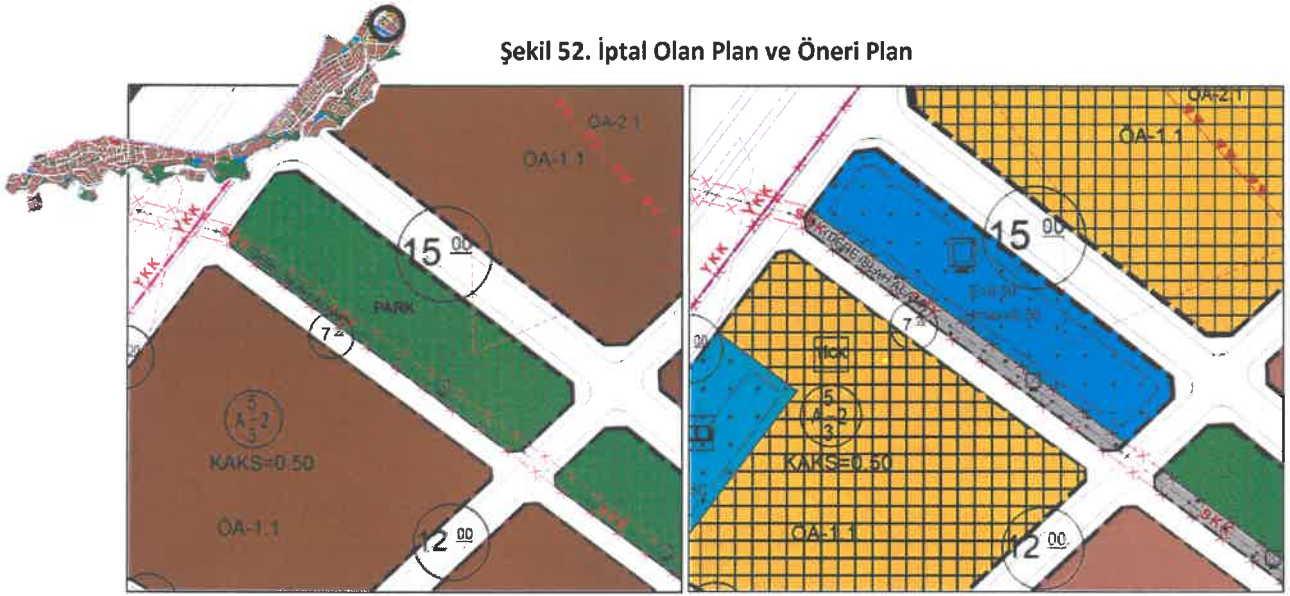


İptal olan planda park olarak planlı bazı alanların sağlık alanlarının kişi başına düşen büyüklüğünün iyileştirilmesi adına Aile Sağlığı Merkezi olarak planlanması

Şekil 51. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



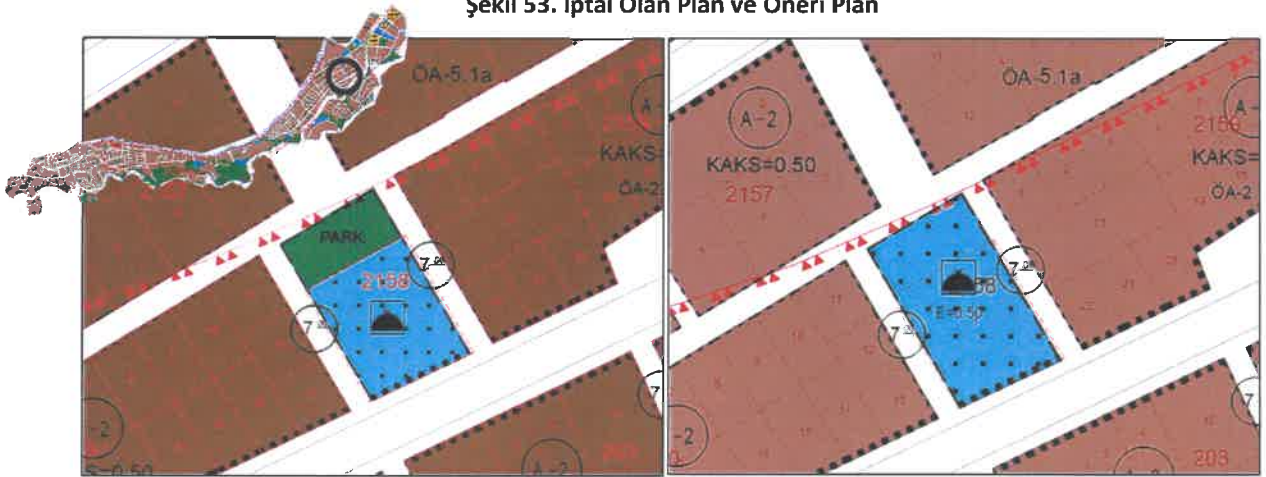
Şekil 52. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Şekil 51’de iptal olan revizyon planda Park Alanı olarak planlı alan Aile Sağlığı Merkezi olarak, Şekil 52’de iptal olan planda Park Alanı olarak planlı alan Aile Sağlığı Merkezi olarak ve dere hattının geçtiği yer de Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmıştır.

İptal olan planda cami ve park alanı olarak planlı alanın öneri planda ibadet alanlarının kişi başına düşen büyüklüğünün iyileştirilmesi adına cami alanı olarak planlanması

Şekil 53. İptal Olan Plan ve Öneri Plan

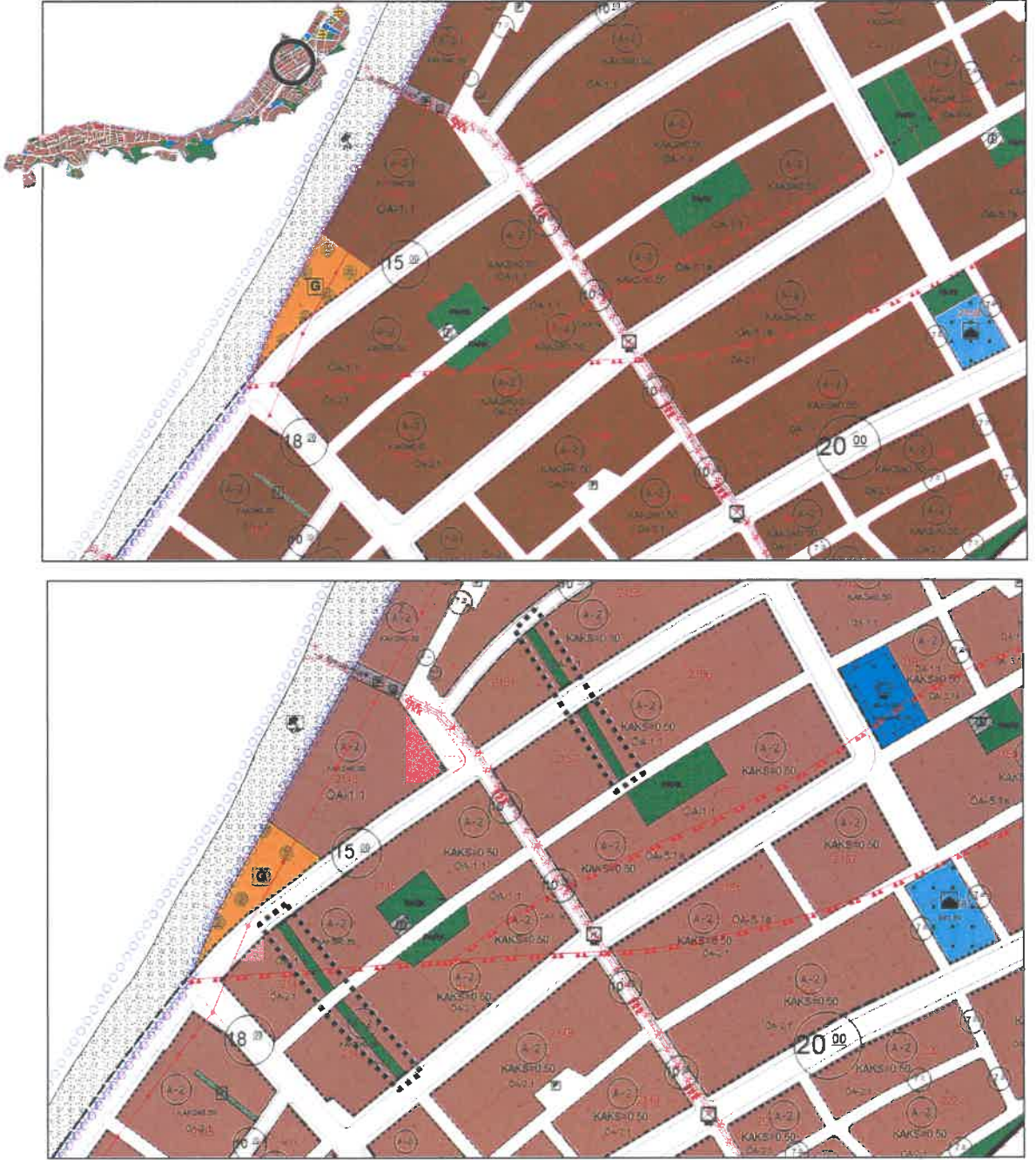


Şekil 53’te iptal olan revizyon planda Cami Alanı ve Park Alanı olarak planlı olan, öneri planda Cami Alanı olarak planlanmıştır. Bahse konu Cami Alanında yerinde cami yapısı yapılmış olup, alana hizmet vermeye başlamıştır. Cami yapısının önünde park alanı olarak planlı gözüken alan mevcutta caminin bahçesi olarak kullanılmaktadır. Mevcut durum ile plandaki kullanım kararlarının uyumlu hale getirilmesi için öneri planda alanın tamamı Cami Alanı olarak planlanmıştır.

İptal olan planda kapatılarak kadastral yolların park alanı olarak yeniden planlanması

İptal edilen revizyon planda 7 m. en kesitin altında yer alan ve erişilebilirlik açısından önem arz etmeyen yollar kapatılarak, konut alanı içerisine dahil edilmiştir. Ancak geçen süre içerisinde kapatılan bu kadastral yollardan altyapı hatlarının geçtiği ve söz konusu alanların ihdas edilmesinde sıkıntılar yaşandığında, bahse konu yollar öneri imar planında hem uygulamada yaşanan sıkıntılar hem de sosyal donatı standartlarının iyileştirilmesi adına hem park alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 54. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Gemlik Belediyesi Harita Biriminden alınan bilgiler çerçevesinde 18. madde uygulamalarına istinaden ada hatlarında düzenleme yapılması

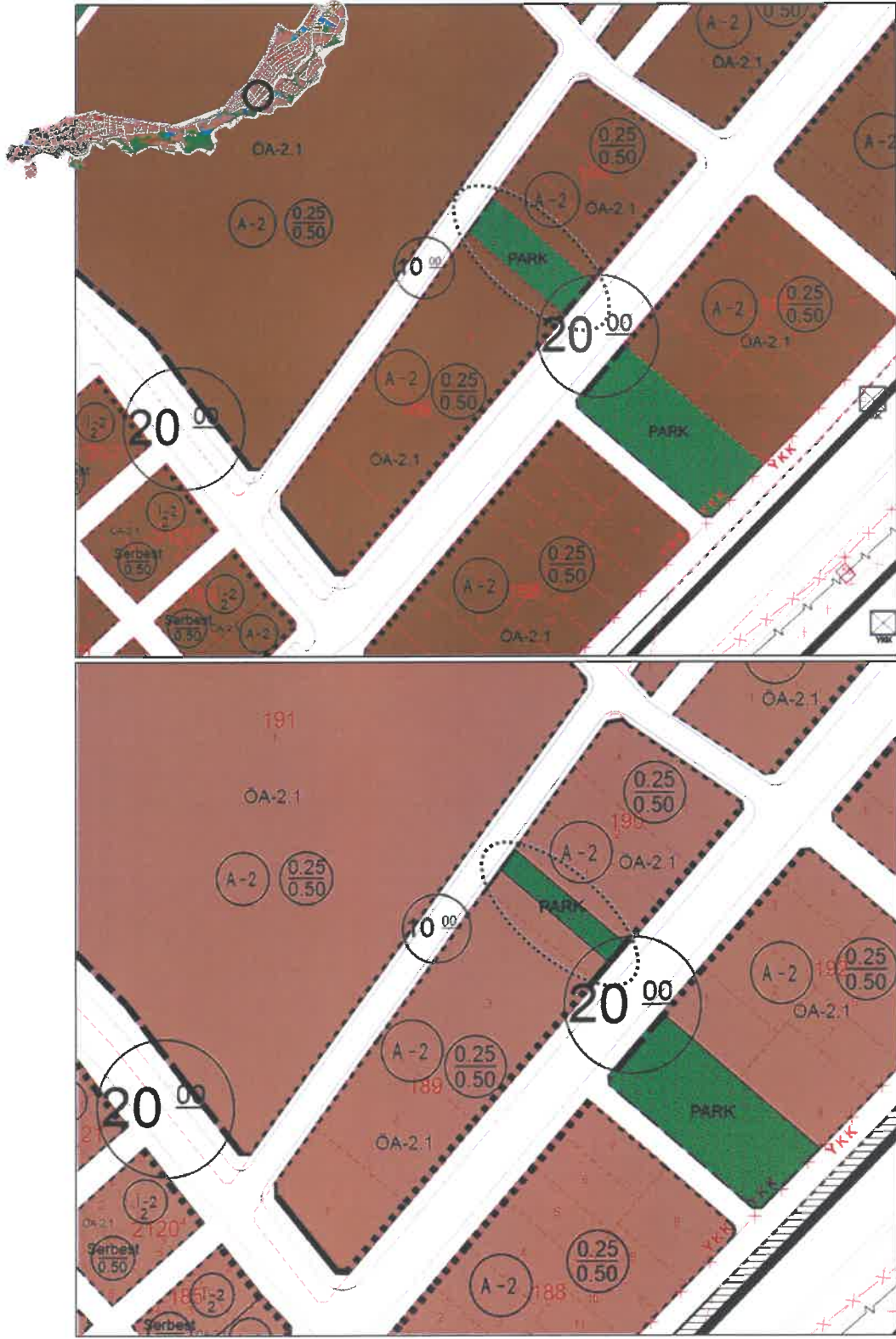
Şekil 55'te verilen alan 17 nolu şuyulandırma bölgedir. Bu alandaki parseller önceden 18. Madde uygulaması görmüş parsellerdir. Söz konusu alanda imar yolu hatları ve ada hatları bağlamında yapılan düzenlemelerden dolayı yeniden bir 18. Madde uygulaması yapılması gerekliliği oluşmuştur. Bahse konu alandaki parsellerden önceden DOP kesintisi alındığı için bu imar uygulaması parsellerin yüzölçümlerinin korunarak, yeni bir parselasyonun çalışıldığı bir imar uygulaması kapsamındadır.

Şekil 55. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Buna ek olarak aynı şekilde Harita Biriminden alınan bilgilere istinaden isale hattının geçtiği tespit edilen 3 nolu şuyulandırma alanı içerisinde konut olarak planlı olan isale hattı, özel mülkiyetlerin tahsisi aşamasında sıkıntı yaşanmaması adına teknik altyapı ve park alanı olarak planlanmıştır. 3 nolu etap %40 DOP çalışılmışken güncel plan kapsamında %45 DOP'a göre çalışıldığından tahsis alanları Etap bütününde çözüldüğünden bir sıkıntı yaşanmamaktadır.

Şekil 57. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



20 m genişliğinde olan yolda tespit edilen adakerarı kırıklığının, araç ve yaya açısından güvenliği ve yol akış sürekliliğini sağlamak adına düzenlenmesi

191 adanın güney batısındaki ada hattı yol akış sürekliliğini sağlamak adına yeniden düzenlenmiştir.

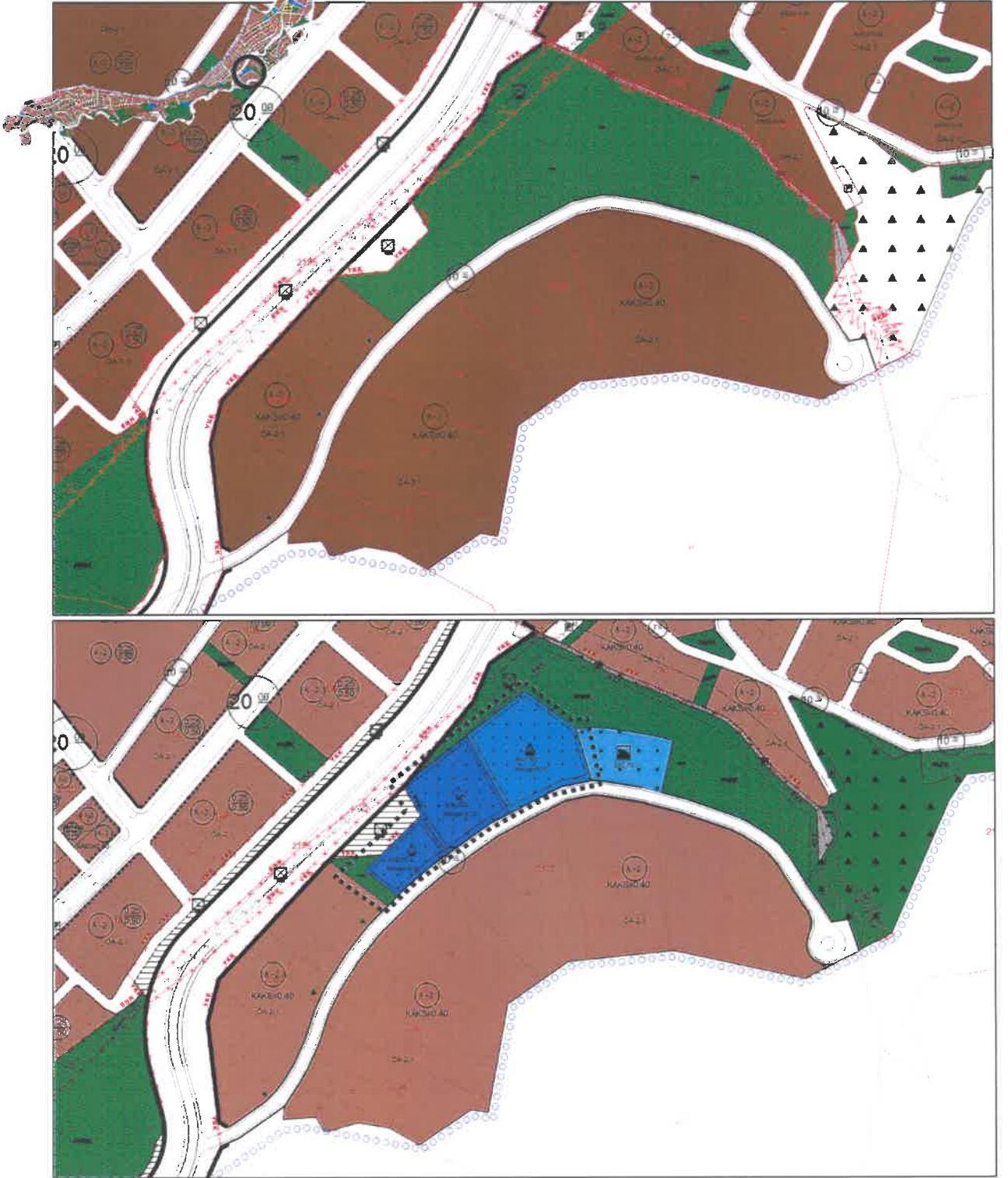
Şekil 58. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Dava iptal konularından biri olan eğitim alanlarının yetersiz olması gerekçesiyle planlama alanında eğitim alanlarının önerilmesi

İptal edilen revizyon imar planının iptal gerekçelerinden biri de eğitim alanlarının standartlara uygun olmadığı gerekçesidir. Yukarıdaki 11.1 başlıklı mahkeme kararlarında ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde "Standartlar" başlıklı 11. Maddenin 3. Fıkrasında belirtildiği üzere yeşik alan olan meskun planlama bölgelerinde **sosyal donatı standartları mevzuat gereği kurum görüşlerine bağlıdır. Bu bağlamda imar planı hazırlanması sürecinde Gemlik Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü incelendiğinde; 02.05.2017 tarih ve 6110562 sayılı kurum görüşü yazısında; "yapılacak olan revizyon uygulama imar planı çalışmaları kapsamında İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nce bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir."** Yani kurum görüşü ile yeni eğitim alanlarının planlaması istenmemektedir. Planlama alanında mevcutta ilkokul ve Ortaokul olarak hizmet veren ve iptal olan imar planında da ilkokul Alanı olarak planlı alan, bölgenin ikincil konut olarak kullanılması, sadece köyünde yerleşik nüfusun bulunması ve okul ihtiyacının da mevcut okuldan karşılanması nedeniyle yeterli olduğundan kurum görüşü ile yeni okul alanları istenmemiştir. Ancak her ne kadar okul alanı talep edilmese de iptal edilen revizyon planda ilkokul Alanları da planlanmıştır. Tüm bu değerlendirmelerden sonra imar planının iptal nedenlerinden biri olan eğitim alanlarının yetersiz olması durumunu çözmek adına, arazi topografyasının uygun olduğu iptal edilen imar planında Park Alanı olarak planlı alanlarda Anaokulu Alanı, ilkokul Alanı, Ortaokul Alanı ve Lise Alanları planlanmıştır. Ancak bu planlama yapılırken de alanın meskun bir alan olduğu ilkesi ile planlama yapılmıştır.

Şekil 59. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Şekil 61. İptal Olan Plan ve Öneri Plan

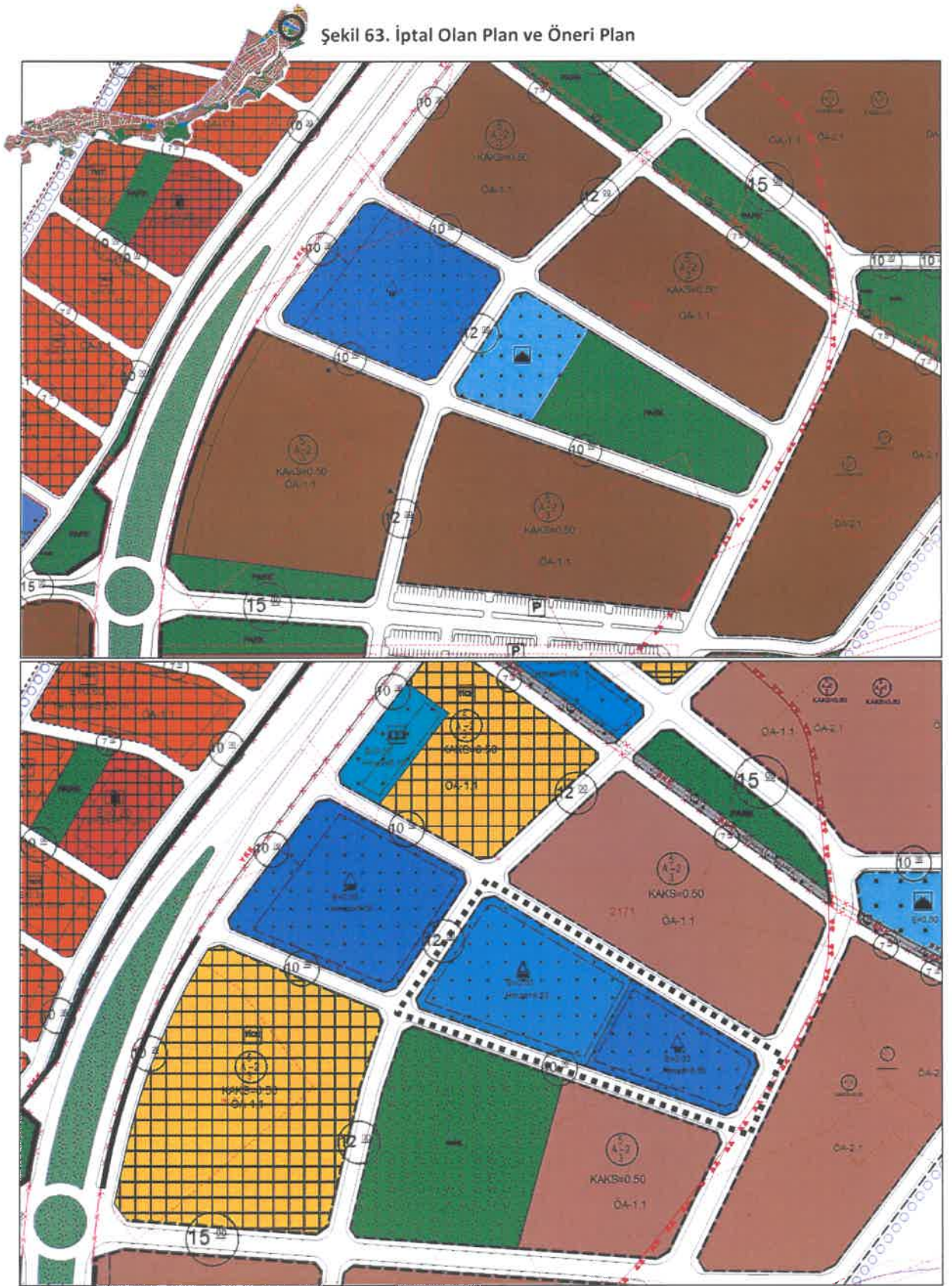


7

Şekil 62. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Şekil 63. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Dava iptal konularından biri olan ibadet alanlarının yetersiz olması gerekçesiyle planlama alanında ibadet alanları önerilmesi

İptal edilen revizyon imar planının iptal gerekçelerinden biri de cami alanının eğitim standartlarına uygun olmadığı gerekçesidir. Mahemeke kararından kişi başına m² büyüklüğünün standartlara göre fazla olduğu ifade edilen Park Alanlarının topografya açısından uygun olan yerlerinde Cami Alanları planlanmıştır.

Şekil 64. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



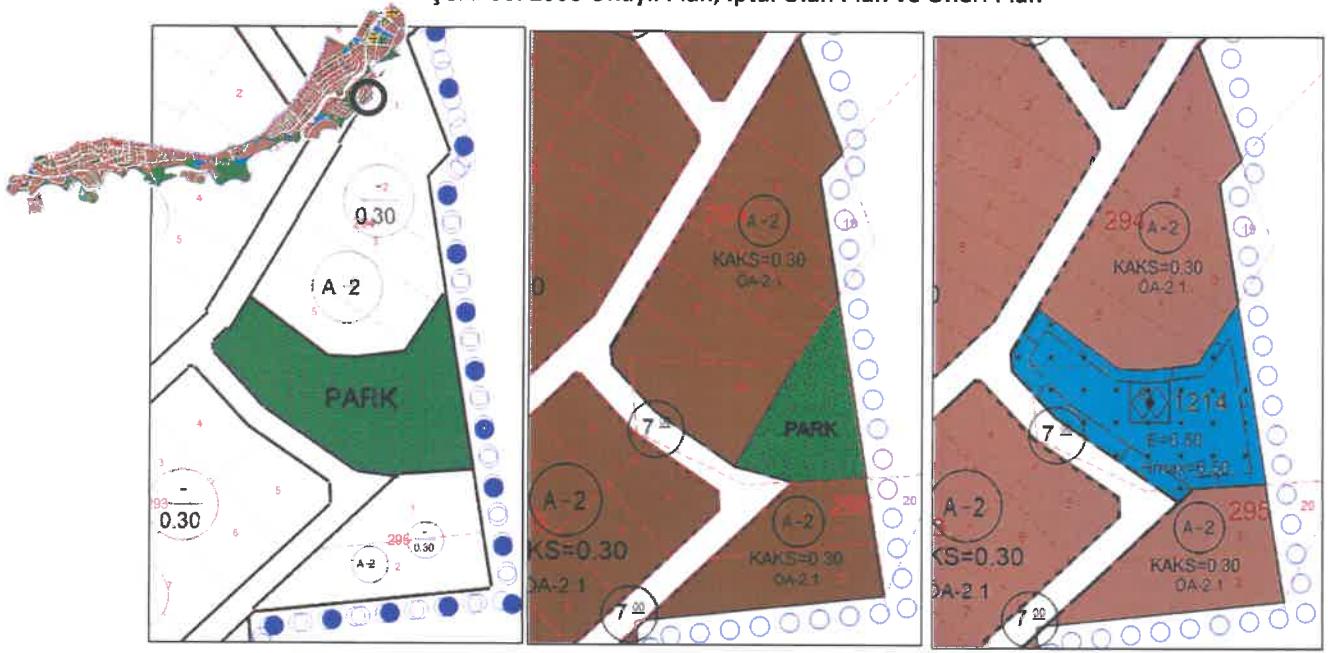
Şekil 65. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Dava iptal konularından biri olan sosyal ve kültürel tesis alanlarının yetersiz olması gerekçesiyle planlama alanında sosyal ve kültürel tesis alanlarının önerilmesi

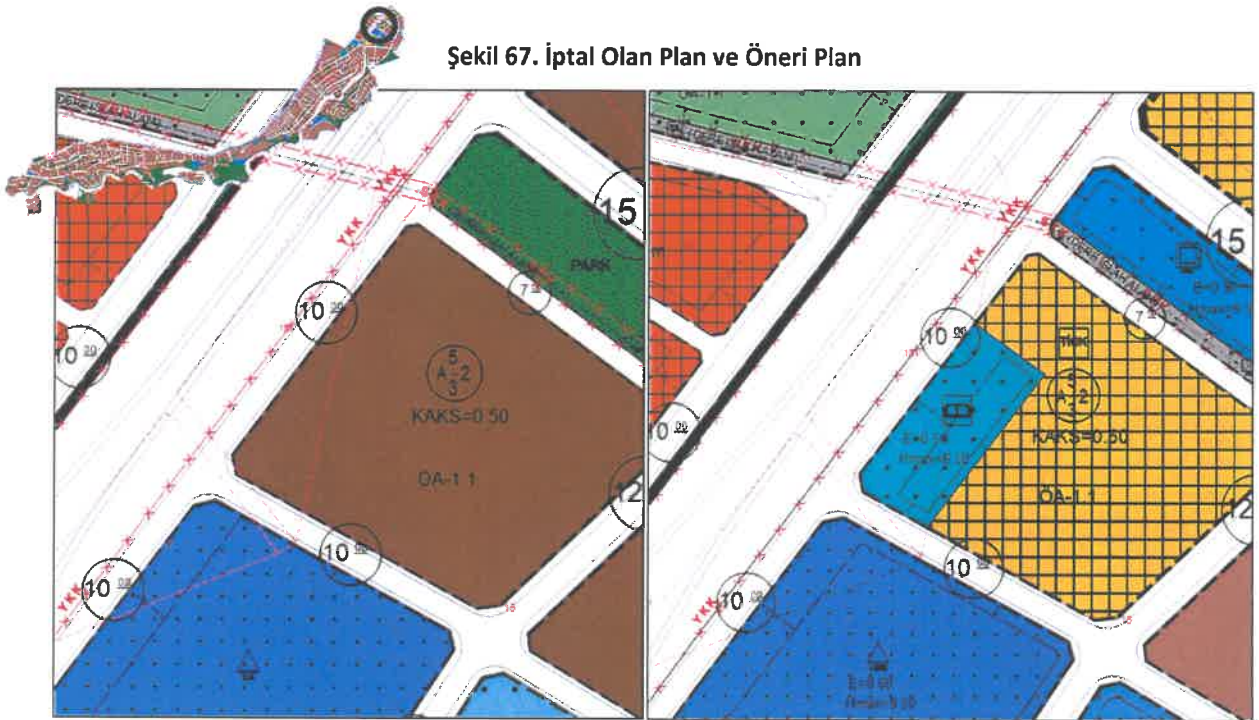
İptal olan planda park ve konut alanında kalan, 2008 onaylı önceki planda park alanı olarak planlı Maliye Hazinesine ait 1214 ada 6 parsel ve bitişğinde kalan kadastral boşluk öneri planda donatılarının iyileştirilmesi adına Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 66. 2008 Onaylı Plan, İptal Olan Plan ve Öneri Plan

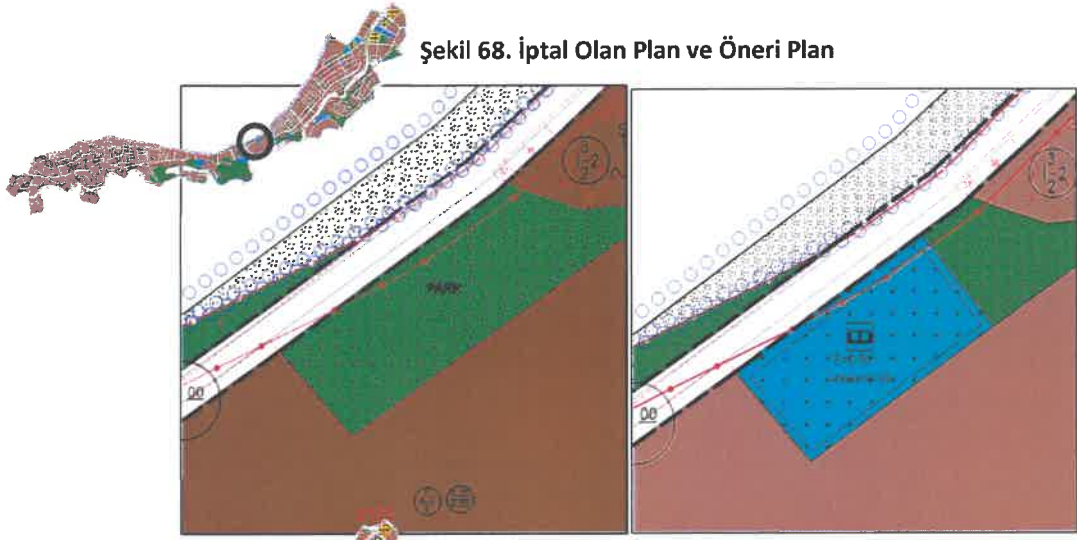


Şekil 67, 68, 69'da iptal olan imar planında Park Alanı olarak planlı olan ancak öneri imar planında Kültürel Tesis Alanı ve Sosyal Tesis Alanı olarak planlanan alanlar gösterilmiştir.

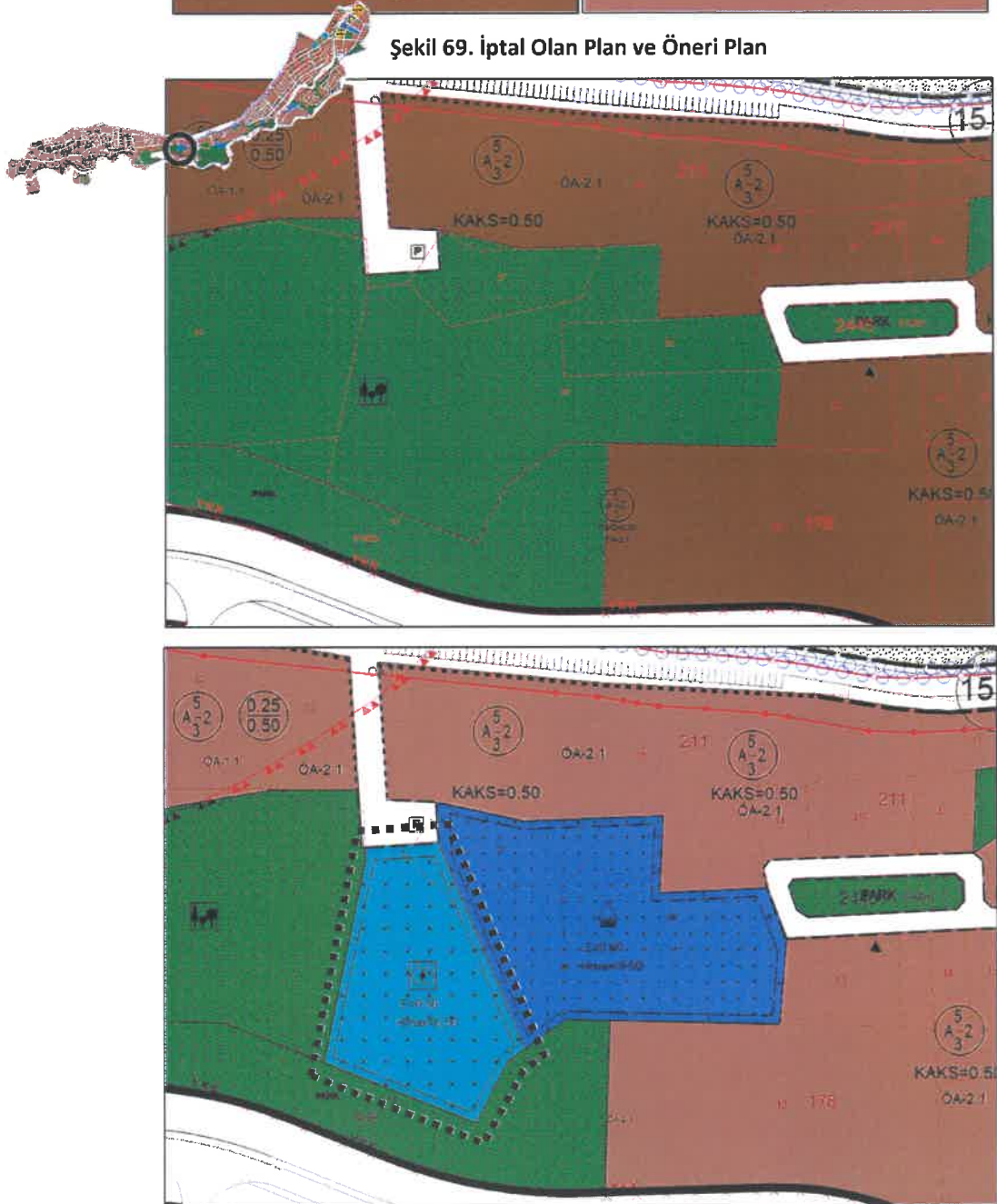
Şekil 67. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Şekil 68. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Şekil 69. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



7

Planlama alanında bölgesel olarak alana hizmet edecek otopark alanlarına ihtiyaç duyulması

TOGG ve SIRO'nun Gençali'de yer seçmesi ile de birlikte çalışanlarının bir kısmının öğle vakitlerinde yemek için kıyadaki restoranları tercih etmeleri ve haftasonu günübirlik ziyaretçiler nedeniyle bu bölgede otopark ihtiyacı da artmıştır. Buna ek olarak otopark ihtiyacını kendi parselinde çözemeyen mülkiyetler için Otopark Yönetmeliği kapsamında yer gösterilmesi zorunludur. Bu bağlamda otopark ihtiyacını kendi parselinde çözemeyen mülkiyetlerin de faydalanabilmesi adına Kurşunlu'nun merkezinde yeme-içme mekanlarının yoğunlaştığı bölgedeki iptal olan imar planında Otopark Alanı olarak planlı alan genişletilmiştir.

Şekil 70. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



Planlama alanında Şekil 71'deki ikinci görselde aktarılan sınır Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca tescilli yapı bulunmasına istinaden korunma alanı edildiğinden bu alanın plan sınırı dışına çıkartılması

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.02.2023 tarih ve 12072 sayılı kararı ile korunmazı gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olan Hagios Aberkios Kilisesine Korunma Alanı sınırı belirlenmiştir. Bu nedenle bahse konu Korunma Alanı,



planlama ve onay süreci bağlamında farklı aşamalar içerdiğinden söz konusu alanın özel olarak planlanması kararı alınarak, alan plan sınırı dışına çıkarılmıştır.

Şekil 71. İptal Olan Plan ve Öneri Plan



İptal olan planda açık spor alanı olarak planlı alanın park alanlarında açık spor tesisi de yapılabildiğinden park alanı olarak planlanması

İptal olan imar planında Açık Spor Tesis Alanı olarak planlı ve yerinde de açık spor sahalarının bulunduğu alan Park Alanı olarak planlanmıştır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinin c fıkrasında Park alanlarında açık spor ve oyun alanlarının



yapılabileceği belirtilmekte olduğundan yapılan düzenleme de mevzuat hükümlerine uygun bir düzenlemedir.

Şekil 72. İptal Olan Plan ve Öneri Plan

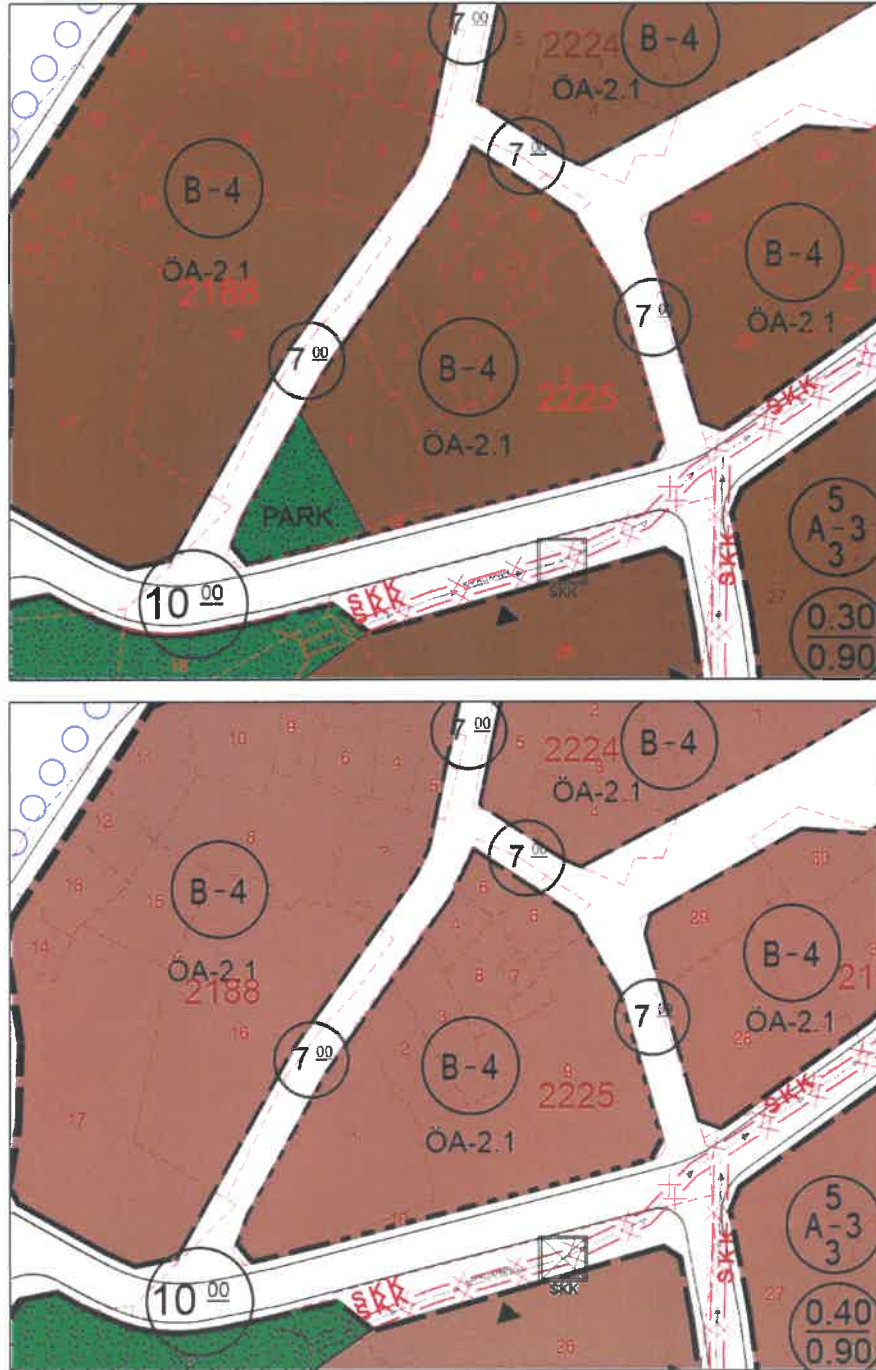


7

Son olarak ise; köyü alanı yakınında köyü ile aynı yapılaşma koşullarına sahip 2225 adada 1 parselde yer alan park alanının B-4 konut alanı olarak planlanması

Park alanı planlı şekliyle 2225 ada 1 parsel çift yola cepheli olduğundan bitişik nizam yapılaşma koşulları ile yapılaştığından kuzeyde ve batıda olmak üzere iki farklı yapı yapabilmekteydi. Bu durum kentsel silüet açısından olumsuz bir görüntü ortaya çıkaracağından ve plan sınırları dâhilinde park alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna göre standartların oldukça üzerinde olduğundan bu alanın kullanımının Bitişik nizam 4 kat olarak planlanması ilçe imar komisyonunca talep edilmiş ve gereki düzenlemeler yapılmıştır.

Şekil 74. İptal Olan Plan ve Öneri Plan

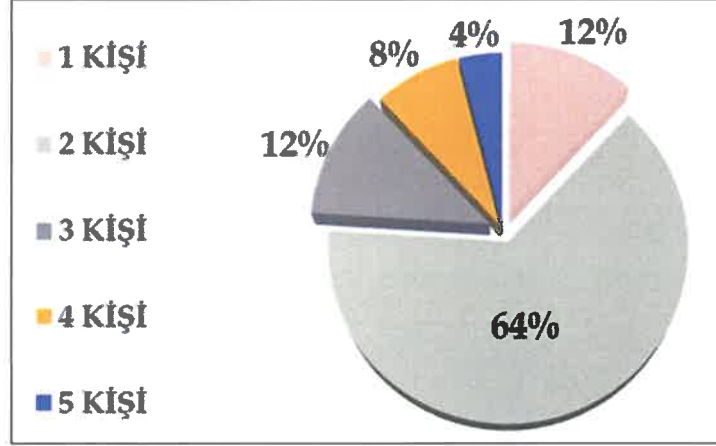


7

12.3. Planlama Alanında Yapılan Anketler Bağlamında Tespit Edilen Değerler

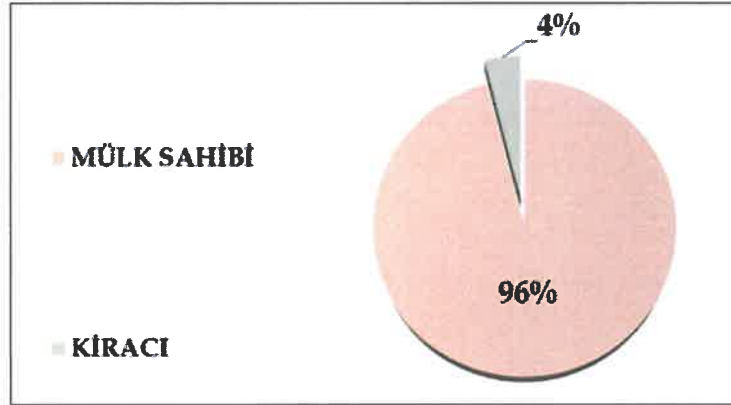
Gemlik ilçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde plan çalışmalarına ilişkin alanda hanehalkı anketleri yapılmıştır. Yapılan bu anket %5 örneklem ile konut alanlarında yapılmıştır. Çalışma alanı mevsimsel olarak nüfusu değişkenlik gösteren bir alan olduğundan anket çalışmalarında yılın tamamında bu alanda ikamet eden yerleşik nüfus örneklem grubunu oluşturmaktadır. Bu anket çalışmalarından hareketle planlama alanına ilişkin bazı çıkarımlar yapılmıştır.

Grafik 9. Hanehalkı Büyüklükleri



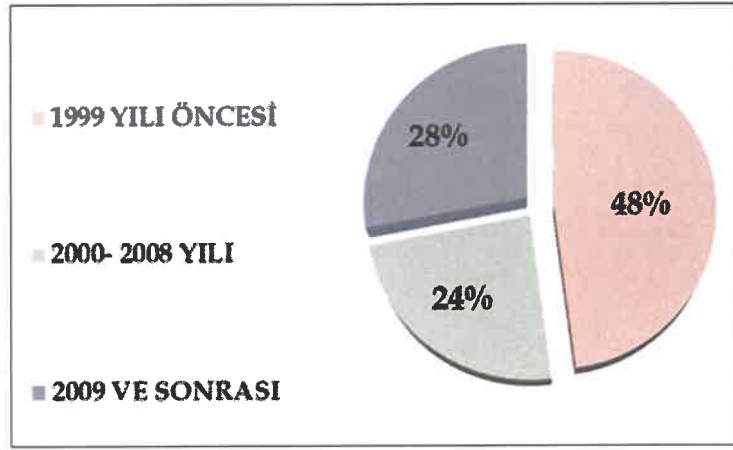
Yapılan anketler sonucunda bir hanede yaşayan kişi sayılarına ilişkin veriler analiz edilmiştir. Dağılım Grafik 9'da aktarılmakta olup ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,28 kişidir.

Grafik 10. Mülk Sahipliliği



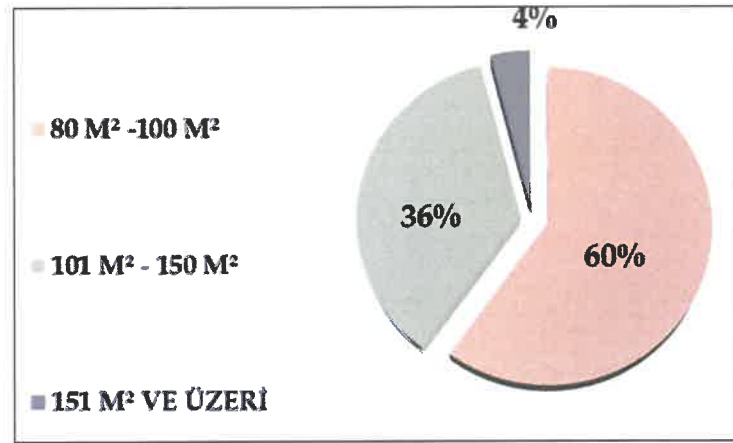
Yapılan anketler sonucunda Kurşunlu'da ikamet eden kişilerin mülk sahipliliği de incelenmiştir. Bu durum aidiyet ve kentte kalıcı olmakla alakalı ipuçları vermektedir. Kurşunlu'da yılın tüm zamanlarında ikamet eden kentlilerle yapılan anket sonuçlarına göre mülk sahibi olan kişilerin oranı %96 iken kiracı olarak ikamet eden kentlilerin oranı ise %4'tür (Grafik 10). Kiracı olarak ikamet edenlerin bir kısmını farklı şehirlerden TOGG'da çalışmak üzere gelenler oluşturmaktadır.

Grafik 11. Yapıların Yapım Yılları



Yapılan anketler sonucunda alandaki binalara ilişkin yapım yılı verileri analiz edilmiştir. Dağılım Grafik 11'de aktarıldığı şekilde olup %48'i 1999 yılı ve öncesinde yapılmıştır.

Grafik 12. Konut Birim Büyüklükleri



Yapılan anketler sonucunda alandaki binalara ilişkin birim büyüklüğü verileri analiz edilmiştir. Dağılım Grafik 12'de aktarıldığı şekilde olup, birimlerin %60'ının birim büyüklüğü 80m² ile 100 m² arasındadır. Ortalama birim büyüklüğü 110 m² olarak tespit edilmiştir.

Arazide yapılan çalışmalardan hareketle kişi başına düşen ortalama inşaat alanı tespit edilmiştir. Bu büyüklük ortalama birim büyüklüğünün ortalama hanehalkı büyüklüğüne bölünmesiyle bulunmuştur. Kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü 110 m² / 2,28 kişi = 48,43 m²'dir.

Bu tespitlerden hareketle alandaki plan nüfusunu belirleyecek yapılaşmalara dair bazı koşullar belirlenmiştir. Bu koşullar plan notu olarak da plan kararlarına yansıtılmıştır.

Ayrık nizam emsal 0,30/0,40/0,50 yapılaşma koşuluna sahip ticaret+konut ve konut alanlarında genellikle müstakil olarak yapılaşmalar yer aldığından bu alanlarda kişi başına düşen inşaat alanı ortalama kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğünden hareketle 50 m² olarak belirlenmiştir. Birim büyüklüğü minimum 50 m² x 2,28 kişi = 115 m² olarak hesaplanmıştır. Ayrık nizam 0,30/0,40/0,50 emsale sahip ticaret+konut ve konut alanlarındaki brüt konut birim büyüklükleri minimum 115 m² olacaktır.

Ayrık nizam 0,90 yapılaşma koşuluna sahip konut alanlarında genellikle ayrık nizam apartman / site şeklinde bir yapıda birden fazla hanenin bulunduğu yapılaşmalar yer aldığından bu alanlarda kişi başına düşen inşaat alanı ortalama kişi başına düşen inşaat alanı



büyükliğünden hareketle 40 m² olarak belirlenmiştir. Birim büyüklüğü minimum 40 m² x 2,28 kişi = 91,2 m² olarak hesaplanmıştır. Minimum bu değer sağlanması gerektiğinden Ayrık nizam 0,90 yapılaşma koşuluna sahip konut alanlarında brüt konut birim büyüklükleri minimum 95 m² olacaktır.

Bitişik nizam 2 ve 4 katlı yapılaşmalar ile blok nizam konut alanlarında genellikle apartman şeklinde bir yapıda birden fazla hanenin bulunduğu yapılaşmalar yer aldığından bu alanlarda kişi başına düşen inşaat alanı ortalama kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğünden hareketle 45 m² olarak belirlenmiştir. Bitişik nizam olduğundan konut birimlerinin daha sağlıklı, ferah birimler olması ve güneş ışığından maksimum faydalanabilmesi için kişi başına düşen inşaat alanı ayrık nizam apartman şeklinde olan yapılaşmaya göre daha büyük belirlenmiştir. Birim büyüklüğü minimum 45 m² x 2,28 kişi = 102,6 m² olarak hesaplanmıştır. Minimum bu değer sağlanması gerektiğinden bitişik nizam 2 ve 4 katlı yapılaşmalar ile blok nizam konut alanlarında brüt konut birim büyüklükleri minimum 105 m² olacaktır.



12.4. HESAPLAR

Tablo 4. Alan Dağılımı

2 NOLU BÖLGE ALAN DAĞILIMI			
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)		
	İPTAL OLAN PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	127028.91	118671.28	-8357.63
AYRIK NİZAM EMSAL=0.40	111458.36	111458.36	0.00
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	861722.56	800333.35	-61389.21
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	216901.02	216901.02	0.00
İKİZ NİZAM EMSAL=0.50	181203.13	181203.13	0.00
BLOK NİZAM EMSAL=1.20	1648.31	1648.31	0.00
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT(E=0.50)	3146.22	3146.22	0.00
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	17961.25	18341.66	380.41
TİCARET-KONUT ALANI EMSAL=0.50	0.00	50525.48	50525.48
TİCARET TURİZM ALANI EMSAL=0.50	7294.82	5037.53	-2257.29
TİCARET TURİZM ALANI EMSAL=0.80	24011.61	24011.61	0.00
OTEL ALANI	1785.62	1785.62	0.00
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	2878.30	2878.30	0.00
AKARYAKIT ALANI	2818.92	2818.92	0.00
NET ALAN TOPLAMI	1559859.03	1538760.79	-21098.24
PARK VE REKREASYON ALANI	331835.84	286745.29	-45090.55
FUAR ALANI	3179.75	3179.75	0.00
ORMAN ALANI	210271.04	210271.04	0.00
PASİF YEŞİL ALAN	6805.31	6805.31	0.00
ÖZEL AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	6181.34	7518.88	1337.54
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	3719.12	0.00	-3719.12
ANAOKULU ALANI	0.00	5091.19	5091.19
İLKOKUL ALANI	12204.24	14800.41	2596.17
ORTAOKUL ALANI	0.00	11618.20	11618.20
LİSE ALANI	0.00	16300.75	16300.75
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	794.56	5570.82	4776.26
SAĞLIK ALANI	13339.23	13339.23	0.00
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	11923.91	11923.91
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.00	3137.66	3137.66
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.00	8646.97	8646.97
CAMİ ve MESCİD ALANI	9895.18	14220.13	4324.95
TEKNİK ALTYAPI ALANI	5833.64	8633.24	2799.60
TRAFO ALANI	2786.81	2786.81	0.00
REGÜLATÖR ALANI	75.40	75.40	0.00
BELEDİYE HİZMET ALANI	5415.50	0.00	-5415.50
RESMİ KURUM ALANI	714.77	714.77	0.00
ASKERİ ALAN	6863.75	6863.75	0.00
MEZARLIK ALANI	4093.63	4093.63	0.00
KARAYOLU YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI	53888.93	53888.93	0.00
YOL VE OTOPARK ALANI	784529.75	787299.96	2770.21
TOPLAM ALAN	3022286.82	3022286.82	0.00

Aktarılan plan kararları neticesinde "Alan Dağılımı" tablosuna bakıldığında artan ve azalan fonksiyon kullanımları görülmektedir. Plan kararlarında aktarılan müdahaleler



sonucunda yaşanan bu değişiklikler tabloda aktarılan sıra ile bu bölümde açıklanacaktır. Öncelikli olarak tahsis alanları ele alınmıştır.

➤ Tahsis alanlarında sırasıyla;

• **Ayrık Nizam Emsal=0,30 konut alanları 8357,63 m² azalmaktadır.** Bunun sebebi Yeşim Sitesi'nde ve 1214 ada 6 parselde yapılan düzenlemelerdir. Yeşim Sitesi'ne ait alanda önerilen özel açık spor tesisi alanı, özel sosyal tesis alanı ve kültürel tesis alanı ile birlikte 0,30 emsale sahip ayrık nizam konut alanlarında azalma olmuştur. Ayrıca bu azalma Maliye Hazinesine kayıtlı 1214 ada 6 parselin konut kullanımından sosyal tesis alanı kullanımına dönüştürülmesinden kaynaklıdır.

• **Ayrık Nizam Emsal=0,50 konut alanları 60800,12 m² azalmaktadır.** İptal olan plan %40 DOP oranı ile çalışılmıştır. İlgili yönetmeliğin değişmesi ile birlikte önceden maksimum %40 kadar DOP kesintisi yapılabiliyorken DOP kesintisi artık %45'e çıkarılmıştır. Bu nedenle ayrık nizam Emsal=0,50 olan etap 3 ve etap 8 kişi başına düşen donatı standartlarının iyileştirilmesi adına %45 DOP oranıyla çalışılmıştır. Bu da özel tahsis alanlarının azalmasına yönelik bir müdahale olmuştur. Buna ek olarak iptal olanda konut olan bazı alanlar Emsal=0,50 Ticaret+Konut Alanı olarak planlandığı için bu durum da Ayrık Nizam Emsal=0,50 yapılaşma koşullarına sahip alanların azalmasına neden olmuştur. Emsal=0,50 Ticaret+Konut Alanı olarak planlanan alanlar da TİCK-1 ve TİCK-2 şeklinde ayrıştırılarak kullanıma yönelik ticaret ve konutun emsali kullanma oranları farklılaştırılmıştır. Dolayısıyla **Emsal=0,50 Ticaret+Konut Alanı 50525,45 m² artmaktadır.**

• Köyiçi alanına yakın tarafta 2225 ada 1 parsel yapılan değişiklik ile park alanı Bitişik Nizam 4 Kat Konut Alanı olarak planlandığından **Bitişik Nizam Kat Konut Alanı 380,41 m² artmaktadır.**

• Kurşunlu merkezinde pazarın da kurulduğu alan olan kısmında, Kurşunlu ve çevresinde yaşanan gelişmeler sonucunda artan otopark ihtiyacı neticesinde otopark alanının büyütülmesi kararına varılmıştır. Bunun sonucunda da 2041 ada 13 parselde Emsal=0,50 olan Ticaret+Turizm Alanı azaltılarak bu alan kadar otopark alanı planlanmıştır. Bu nedenle **Emsal=0,50 olan Ticaret+Turizm Alanı 2257,29 m² azalmaktadır.**

➤ Net alanlarda yapılan bu müdahaleler sonucunda toplamda 21098,24 m² tahsis alanı azalmaktadır.

❖ Donatı alanlarında ise sırasıyla;

• **Park ve Rekreasyon Alanları toplamda 45050,50 m² azalmaktadır.** Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosuna göre Park Alanları olması gereken standartların üzerindedir. Bu nedenle diğer donatı standartlarının iyileştirmesi adına park alanlarının bazıları farklı donatılar olarak planlanmıştır. Görülen azalmanın sebebi park alanlarının farklı donatıları dönüştürülmüş olmasıdır. Ancak yaşanan bu azalmaya rağmen EK-2 tabloya göre kişi başına düşen açık ve yeşil alanlar 10 m² olması gerekirken önerilen plan **kişi başına düşen açık ve yeşil alanlar 15,6 m²'dir.**

• Yeşim Sitesi'ne ait spor alanının siteden bağımsız olarak özel açık spor tesisi alanı olarak planlanması dolayısıyla **Özel Açık Spor Tesisi Alanı 1337,54 m² artmaktadır.**

• İptal olan planda açık spor tesisi alanı olarak planlı alan park alanlarında açık spor tesisi de yapılabildiğinden park alanı olarak planlanmıştır. Bu nedenle **açık spor tesisi alanında 3719,12 m² azalma olmaktadır.**

- Park Alanlarının bazıları ya da bazı kısımları, diğer donatı standartlarının iyileştirilmesi adına başka donatı alanlarına dönüştürülmüştür. Bu alanlardan bazıları da eğitim alanlarıdır. Bu plan kararları sonucunda; **Anaokulu Alanları 5091,19 m², İlkokul Alanları 14800,41 m², Ortaokul Alanları 11618,20 m² ve Lise Alanları 16300,75 m² artış olmaktadır.**
 - Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosuna göre donatı standartlarının yükseltilmesi adına yeni Aile Sağlığı Merkezi alanları planlanmıştır. Bu plan kararları sonucunda **Aile Sağlığı Merkezi Alanları 4776,26 m² artmaktadır.**
 - Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosuna göre donatı standartlarının yükseltilmesi adına Sosyal Tesis Alanları, Özel Sosyal Tesis Alanları ve Kültürel Tesis Alanları'nda iyileştirilmeler yapılmıştır. Ayrıca yerinde rehabilitasyon merkezi bulunan ve iptal olan planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alan fonksiyonuna uygun olarak Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Bu plan kararları sonucunda **Sosyal Tesis Alanlarında 11923,91 m², Özel Sosyal Tesis Alanlarında 3137,66 m² ve Kültürel Tesis Alanlarında 8646,97 m² artış yaşanırken Belediye Hizmet Alanı da 5415,50 m² azalmıştır.** Öneri planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı bir alan artık bulunmamaktadır.
 - Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosuna göre donatı standartlarının yükseltilmesi adına iptal olan plandaki mevcut cami alanı büyütülmüş ve yeni cami alanları planlanmıştır. Bu plan kararları sonucunda **Cami Alanları 4324,95 m² artmaktadır.**
 - İsale hattının geçtiği tespit edilen 3 nolu şuyulandırma alanı içerisinde konut olarak planlı olan isale hattı, özel mülkiyetlerin tahsisi aşamasında sıkıntı yaşanmaması adına teknik altyapı ve park alanı olarak planlanmıştır. Bu plan kararları sonucunda **Teknik Altyapı Alanı 2799,60 m² artmaktadır.**
 - Alanda yapılan düzenlemeler sonucunda (%45 DOP olarak çalışılan 3. Etap ve 191 ada 1 parselde yapılan düzenleme) 2257,29 m²'si otopark alanı ve 472,87 m²'si yol alanında olmak üzere **toplamda 2730,16 m² yol ve otopark alanı artmaktadır.**
- ❖ Donatı alanlarında yapılan bu müdahaleler sonucunda toplamda 18328,03 m² donatı alanı artmaktadır.

Tablo 5. Plan Nüfus Hesabı

	İPTAL OLAN PLAN NÜFUSU	ÖNERİ PLAN NÜFUSU	FARK
AYRIK NİZAM EMSAL=0.30	1088.82	712.03	-376.79
AYRIK NİZAM EMSAL=0.40	1273.81	891.67	-382.14
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	12301.91	8003.33	-4298.57
AYRIK NİZAM EMSAL=0.90	5577.35	4880.27	-697.08
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI EMSAL=0,50	44.95	34.96	-9.99
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT KONUT ALANI	1642.17	1304.30	-337.88
BLOK NİZAM EMSAL=1.20	56.51	43.95	-12.56
İKİZ NİZAM EMSAL=0.50	2597.03	2588.62	-8.42
TİCARET-KONUT ALANI EMSAL=0.50(TİCARET ORANI %50)	0.00	11.16	11.16
TİCARET-KONUT ALANI EMSAL=0.50(TİCARET ORANI %20)	0.00	386.34	386.34
TOPLAM NÜFUS	24583	18857	-5726

Alınan plan kararları doğrultusunda yapılan müdahaleler sonucunda iptal olan planda 24583 kişi olan plan nüfusu öneri planda 18857 kişi olarak hesaplanmıştır. Azalan konut tahsis alanları, konuttan ticaret+konut gibi fonksiyonlara dönüştürülen alanların olması ve kişi başına düşen inşaat alanlarının plan notları ile sınırlandırılması neticesinde plan nüfusu 5726 kişi azalmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde her donatı için ayrı ayrı kişi başına düşen donatı alanı standartları belirlenmiştir. Belirlenen bu standartlar ile iptal olan plandaki ve öneri plandaki standartlar Tablo 6'da aktarılmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Standartlar" bölümünde belirtildiği üzere **"Yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir."** denmektedir. O nedenle yerleşik alanlarda plan çalışması yapılırken kentlilerin mülkiyet hakkını da mümkün olduğunca koruyarak donatı standartlarının iyileştirilmesi esastır. EK-2 tablo standartlarının tamamının sağlanabilmesi için Kurşunlu gibi yerleşik dokularda yalnızca imar uygulaması yapılarak değil kamulaştırma yapılarak donatıların sağlanması mümkün olabilecektir ancak yasa hükümleri ve yukarıda aktarılan mahkeme kararları incelendiğinde meskun planlama bölgelerinde **sosyal donatı standartları mevzuat gereği kurum görüşlerine bağlıdır**. Bu standartların yerleşik alanlarda sağlanması aranmamaktadır. Planlama alanına ekstra nüfus yükü getirildiğinde arttırılan nüfusa karşılık gerekli donatı alanları eklenmesi esastır. Söz konusu plan çalışmasında plan nüfusu azaltılmaktadır. Ayrıca alan ikincil konut olarak kullanılan yerleşik nüfusu yaz nüfusun yaklaşık beşte biri olan bir alandır. Bu sebeple alanda kullanılmayacak lise alanları, ortaokul alanları, sağlık tesisi alanları vb. alanların ihtiyaçtan fazla planlanması bu alanların köhneyip, güvensiz bölgeler oluşmasına sebep olmaktadır. Yatırım yapılamayacak sosyal donatı alanlarının kamulaştırılması hem kamu yararına aykırı hem de vatandaşların mevcut mülkiyet hakkına yapılan amaçsız bir müdahale olacaktır. Bu konu ile alakalı olarak bu plana açılan davalarda da olmak üzere bir çok emsal karar bulunmaktadır. Bu kararlarda yerleşik alanlarda plan yapılırken EK-2 tablo standartları sağlanması beklenmemiş olup yürürlük plandaki donatı standartlarının iyileştirilmiş olması yeterli bulunmuştur. Söz konusu alanda da EK-2 tablo bağlamında her donatı açısından önemli iyileştirmeler yapılsa da EK-2 standartlarını sağlayamayan donatı alanları bulunmaktadır. Sağlanamayan donatı alanlarına ilişkin ilgili kurumlarından kurum görüşleri alınmış olup kurum görüşlerinde talep edilen tüm konular planda çözülmüştür.

Sonuç olarak plan kararlarıyla kişi başına düşen donatı standartları iyileştirilerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre kişi başına düşen donatıları asgari 21,60 m² olması gerekirken söz konusu plan çalışması sonucunda 21,80 m² olarak planlanmıştır. İptal olan plana göre sosyal donatı alanları kişi başına 6 m² arttırılmıştır.



Tablo 6. Kişi başına Düşen Donatı Standartları Karşılaştırılması

TABLO	FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ							
	NÜFUS: 150.001 - 500.000		İPTAL OLAN PLAN NÜFUSU=24583 Kişi		ÖNERİ PLAN NÜFUSU=18857 Kişi		FARK	
ALTYAPI ALANLARI	NÜFUS GRUPLARI	STANDARTLARA GÖRE OLIMASI GEREKEN ALAN	İPTAL OLAN PLANDA ÖNERİLEN ALAN	İPTAL OLAN PLANDA ÖNERİLEN ALAN	ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN ALAN	PLANDA ÖNERİLEN ALAN
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	11314.20	0.00	0.00	0.0	5091.19	5091.19	0.3
	İlkokul	37714.00	12204.24	12204.24	0.5	14800.41	2596.17	0.3
	Ortaokul	37714.00	0.00	0.00	0.0	11618.20	11618.20	0.6
	Lise	37714.00	0.00	0.00	0.0	16300.75	16300.75	0.9
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park ve Rekreasyon Alanı	188570.00	341736.30	341736.30	13.9	294304.22	-47432.08	1.7
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Spor Alanı	28285.50	14133.79	14133.79	0.6	18910.05	4776.26	0.4
	Aile Sağlığı Merkezi	23571.25	0.00	0.00	0.0	23708.54	23708.54	1.3
İBADET YERİ	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	14142.75	9895.18	9895.18	0.4	14220.13	4324.95	0.4
	İbadet Yeri	28285.50	8695.85	8695.85	0.4	11495.45	2799.60	0.3
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		407311.20	386665.36	386665.36	15.7	410448.94	23783.58	6.0
TOPLAM								

13. 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 M²DİR. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, 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 VERİLMEMEYECER 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 OTOYOL OLMASI HALİNDE AÇIĞA ÇIKABİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAKTIR. 1. BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMAYAN KISIMLARINDA; SİĞİNAK, 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) 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 İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ DÜZENLENEBİLİR.
- 15) KARAYOLUNA CEPHESİ OLMAYAN CAMİ ALANLARINDA ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ.
- 16) MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE İFRAZ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK BU PLAN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ VEYA TESİS KADASTOROSU İLE OLUŞMUŞ PARSELLERİN TEVHİDİNDE YÖNETMELİKTEKİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ARANMAZ. ANCAK ÇEKME MESAFELERİ HARIÇ YAPI CEPHE VEYA DERİNLİK ÖLÇÜLERİ 4X5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA RUHSAT DÜZENLEMeye İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 17) OTO PARK BEDELİ ÖDENMESİNE KARAR VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN; PLAN EKİNDE YER ALAN BÖLGESEL OTO PARK ALANLARINI VE BÖLGESEL HİZMET ETKİ ALANLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI'NA BAKILACAKTIR.
- 18) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, OTO PARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTO PARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER ALABİLİR.
- 19) 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.
- 20) İMAR DURUMU TALEPLERİNDE PARSELİN BULUNDUĞU ADADA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLMAYAN PARSEL BULUNMASI HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 19. MADDESİNE İSTİNADEN PARSELASYON PLANI HAZIRLANMADAN ADADAKİ PARSELLERİN HİÇBİRİNE İMAR DURUMU DÜZENLENEMEZ.
- 21) TAKS DEĞERİ SERBEST OLARAK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA TABAN ALANI KISITLAMASI ARANMAZ.
- 22) 19.02.2016 ONAYLI "BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ 1. ETAP 1276 HEKTARLI ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGE ME ETÜT RAPORU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 23) OTO PARK VEYA CUL-DE-SAC'LARDAN CEPHE ALINABİLİR.
- 24) AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİNİN 40 METREDEN FAZLA OLAMAZ.
- 25) 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.
- 26) 3621 SAYILI KIYI KANUNUNA İSTİNADEN HAZIRLANAN VE 13.03.2018 TARİH VE 83 SAYILI GEMLİK BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE KABUL EDİLEN KURŞUNLU KİSİMİ 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.



- 27) PLAN EKİNDEKİ BİLGİ PAFTASINDA GÖSTERİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE UYGULAMA YAPILMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. ANCAK BELİRLENEN SINIRLARI DÜZENLEME İLE DEĞİŞTİRMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 28) PLAN EKİNDEKİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI DÜZENLEME SAHASI SINIRLARINI GÖSTEREN BİLGİ PAFTASINA BAKILMADAN İMAR DURUMU VERİLEMEZ.
- 29) BİTİŞİK NİZAM 4 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ALANLARDA ÇATI KATI, ÇATI ARASI VEYA ÇATI PİYESİ YAPILAMAZ.
- 30) İKİZ NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ADALARDA PARSELLERİN BÜYÜKLÜĞÜ AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNA GÖRE YAPILAŞMAYA UYGUN İSE, BU PARSELLER AYRIK NİZAM YAPILAŞABİLİR.
- 31) AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP İMAR ADALARINDA;
- PARSEL ÖN CEPHESİNE 3M'DEN DAHA YAKIN KAPALI OTOYARK ALANI DÜZENLENEMEZ. ANCAK BU ALAN OTOYARK İÇİN MANEVRA VE BAĞLANTI YOLU OLARAK KULLANILABİLİR.
- 32) PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 22. MADDESİ'NE İSTİNADEN TABAN ALANINA DÂHİL EDİLMEYEN KULLANIMLAR ARASINDA YER ALAN AÇIK HAVUZLAR, EMSALE DÂHİL EDİLMEMEYECİTİR.
- 33) PARSELİN YOL CEPHESİNDEKİ KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ÜZERİNDE OLDUĞU DURUMLARDA, RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE BULUNAN İNŞAATLAR (TADİLAT RUHSATI TANZİM EDİLMEK ŞARTIYLA) İLE YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARİ YAPILABİLİR.
- 34) PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASININ YOL KOTUNUN ALTINDA OLDUĞU DURUMLARDA, RUHSAT SÜRESİ İÇERİSİNDE BULUNAN İNŞAATLAR (TADİLAT RUHSATI TANZİM EDİLMEK ŞARTIYLA) İLE YENİ YAPILAŞMA PROJELERİNDE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE YOL KOTU İLE YAPI 0.00 KOTU ARASINDAKİ MESAFE KADAR İSTİNAT DUVARİ YAPILABİLİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 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) 22.04.2008 TARİH VE 2018/21 SAYILI ENCÜMEN KARARI İLE 18.07.2008 TARİHİNDE TAPUYA TESCİL EDİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18.MADDE UYGULAMASI KAPSAMINDA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN BİR ALANDA OLUŞAN 278 ADA - 4 PARSEL, 274 ADA-1/2/3/4/5/6/7/8 PARSELLERİN İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN 278 VE 274 ADALARIN BATISINDA BULUNAN KONUT ALANLARINA TRANSFER EDİLECEKTİR.

- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) T1 SEMBOLÜYLE BELİRTİLEN ALANLARDA YER ALAN PARSELLER KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI ve ORMAN ALANLARININ BULUNMASI GİBİ NEDENLERLE CEPHE ALAMADIĞINDAN; T1 SEMBOLÜNÜN OLDUĞU ALANDAKİ 212 ADA 7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15 PARSEL NOLU TAŞINMAZLAR TEVHİT EDİLDİKTEN SONRA RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.
- 6) 259 ADA 1 PARSEL, BUSKİ'NİN DERE ISLAH PROJESİ İÇERİSİNDE KALAN ALANI BİLA BEDEL TERK ETMESİ DURUMUNDA EMSALİ 0,50 KULLANILABİLİR. KAMUYA TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLMEDİĞİ TAKDİRDE, EMSAL:0,20 ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR. SPOR TESİS ALANINDA AÇIK VEYA KAPALI SPOR TESİSİ YER ALABİLİR. HER HALÜKARDA EMSALİN %20' SİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.
- 7) 173 ADADA PARSEL DERİNLİK ŞARTI ARANMADAN İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI VERİLEBİLİR. ANCAK İKİ YOL ARASINDAKİ PARSELLERDE, PARSEL DERİNLİĞİNİ AZALTICI NİTELİKTE İFRAZ YAPILAMAZ.
- 8) PASİF YEŞİL ALANA KOMŞU OLAN PARSELLERDE BU ALANA (2135 ada 4 nolu parsel) 3M ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
- 9) AYRIK NİZAM EMSAL=0,30/0,40/0,50 YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP TİCARET-KONUT VE KONUT ALANLARINDA MİNİMUM KONUT BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ BRÜT 115 m² OLACAKTIR.
- 10) AYRIK NİZAM EMSAL=0,90 YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP KONUT ALANLARINDA MİNİMUM KONUT BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ BRÜT 95 m² OLACAKTIR.
- 11) BİTİŞİK NİZAM 2 VE 4 KATLI YAPILAŞMALAR İLE BLOK NİZAM KONUT ALANLARINDA MİNİMUM KONUT BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ BRÜT 105 m² OLACAKTIR.
- 12) 9, 10 ve 11 NUMARALI ÖZEL HÜKÜMLERİN KAPSADIĞI ALANLARDA, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ NEDENİYLE MİNİMUM KONUT BRÜT BİRİM BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANAMADIĞI PARSELLERDE, TEK BAĞIMSIZ BİRİM YAPILMAK KAYDIYLA PARSELİN TOPLAM EMSALİ TEK BİRİMDE KULLANILABİLİR. PLAN ONAYLANDIKTAN SONRA İFRAZ SONUCU OLUŞMUŞ PARSELLER İÇİN BU NOT GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 13) TİCK-1 ALANINDA EMSALİN %50'Sİ TİCARET, %50'Sİ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 14) TİCK-2 ALANINDA EMSALİN %20'Sİ TİCARET, %80'İ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

14. KURUM GÖRÜŞLERİ



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 "ywy13AEB54E" 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
İlgili Birim : Taahhütler Başmühendisliği

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

1/1



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.Irmak 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 meyiminin 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. 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." wsiq4DB0869" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

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

Bilgi için: Zeynep ARÇOK

Harita Teknikeri

Tel - Faks: 224 2816000-

e-posta: h-zeynep.arcock@kgm.gov.tr



Telefon No: 224 2816000 Faks: 224 3607028
İnternet Adresi: www.kgm.gov.tr KEP: kgm14bolge@n01.kep.tr
İlgili Birim: Etüt, Proje Ve Çevre Başmühendisiği

14.07.2018

1/1

7



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sr. Deniz Demirk
L

Sayı : 68193609- 752.01 / E.292377
Konu : İmar Tadilatı(Mudanya-
Kurşunlu Bursa-
Gmelik)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,"ivxup4F1524F" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.
152 evlek Mah. Arkara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA



Telofon No :224 2816000 Faks: 224 3607028
İnternet Adresi : www.kg.n.gov.tr KEP: kgm14bolge@ts01.kep.tr
İlgili Birim : Taşınmazlar Başmüherredslüğü -

Bilgi için: Zerrin AKARSU
Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı
Tel - Faks: 224 2816000-
e posta : zerrin.akarsu@kgm.gov.tr

1/1



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 sayılı ve 18.04.2017 tarihli yazı.

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

İmar Kanununun 8. Maddesinin "e" bendine göre görüşünüz istenmiştir.

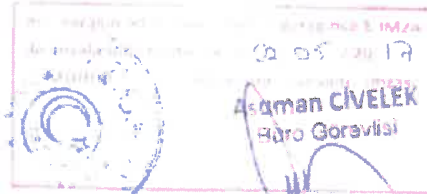
Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığınca, Bursa ili Muhtelif Kıyı yapıları Fizibilite Raporu, Jeolojik Etüd ve ÇED Raporu, İmar Planı ve Uygulama Projeleri Hazırlanması İşi kapsamında, Bursa İli kıyılarında çeşitli proje çalışmaları başlatılmıştır. Bu projeler arasında tarafınızdan imar planlaması yapılan 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?id=aspi> adresine 72367a12-8ca4-4d50-8bae-185d717056c9 kodunu giriniz ya da bursa.bel.tr adresine karekodunu okutunuz

Patate Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:3 No: 1 16240
ORMANGAZI - BURSA
Telefon: 444 15 00 - Faks: (224) 716 21 00
Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Ulaşay KOÇAK GÜVENER
Şehir Planlama
Telefon: (224) 444 1660 (1819)

Ref No: 11331720



I.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 sunulmaktadır.

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 Derelelerin Yerleşim Yerleri İle 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 İ. Bölge Müdürlüğü onayı sonrasında tarafınıza iletilecektir.

Ayrıca, İlgi 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.

İlave olarak, Genel Müdürlüğümüzce yapımı devam eden Gemiş 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.

Bu sebeple konu alan, BUSKİ İçmesuyu Havza Koruma Alanı ve sulama sahası dışında kalmaktadır. Ancak alanda endüstriyel amaçlı tesis ve işletmeler yapılması halinde faaliyet esnasında oluşan atıksuların BUSKİ 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-İmzalıdır)

Güngör GÜLENC
Genel Müdür Yrd.
(e-İmzalıdır)

EKLER
CD

Mevcut Elektronik İmzalar

NECAT YARDIMCI (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 12/06/2017 18:19
E-İmza Adresi: http://www.buski.gov.tr/eimza/doğrula?V=BE8V3N7C1 adresinden yapılabilir.
Evrak Doğrulama Adresi: http://www.buski.gov.tr/eimza/doğrula?V=BE8V3N7C1

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



Evrak Doğrulama Adresi: http://www.buski.gov.tr/eimza/doğrula?V=BE8V3N7C1

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

Cesika ALTUN 13 06 17
Başkanlık

7

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 yazımız.

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 kurumunuza ait doğal sit alanı, vb. bilgi ve belgeler ile kurum görüşünüzün 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 tanımlanan 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 yazımız ekinde gönderilmektedir. ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından " Bahse konu imar planları, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî 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'î 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 : BLQWRFSSZVVDPLCXFVYLM Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 49 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@ceb.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)

Belgenin
Günlüğü
Mevzu

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-sehirclik-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 Mahallesi'nde 330 hektar alanda, Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması yapılabileceğinden bahisle, söz konusu imar planı hakkında Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

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

Planlama sınırları içerisinde Tilki Dere, Sınırlarla Tepe Dere, Buldu Dere, Şükrükaya Mahallesi Dere, Deynecek 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, Sınırlarla 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; Q_{500} (Yağış havzalarından gelmesi beklenen 500 yıl tekerrürlü maksimum feyzan debisi) debi değerinin dikkate alınması şartıyla, dere geçişlerinde **asgari** (Minimum) menfez boyutunun 2,00X2,00 metre ebatlarında olması gerekmektedir.
- Kapan Derenin ve Deynecek Derenin memba bölümlerinde bulunan menfezlerin ebatları, yoğun rusubal ve çalılık yüzünden tespit edilememiştir. Yol geçişi için yapılan menfez üstündeki aşırı yüksek dolgularda meydana gelebilecek akmalar, menfezlerin kapanmasına neden olarak, yol geçişinin bir set vazifesi görmesine ve oluşacak su birikintisinin dolgu malzemesi ile birlikte mansapta ciddi taşkın tehlikesi oluşturmasına neden olmaktadır. Bu nedenle yol geçişi için menfez üstüne yapılan dolgu malzemesinin dere yataklarına akmasını engelleyici tüm tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bu belge, 5079 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orijinal elektronik belge adresi: "https://esrak.dogrula.dsi.gov.tr" Doğrulama Kodu: KGDX-EC79-0X63-0259

Adres : DSİ 1 Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacılar 16172 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgeçer (Faks) : (224) 360 50 23 Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadir.sarialtin@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 bölümden 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 BUSKİ Genel Müdürlüğüne "Bursa İli Gemlik Körfez Havzasındaki Dere ve Yan Derelerin Yerleşim Yerleri ile 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 Müdürlüğümüze 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, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyu 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 yeraltı suyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüze karşılanamayacaktır.

Gereğini rica ederim.

Fehmi KÖSE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :

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



Bu belge, 5978 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrahdeqqruln.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: KGDX-EC10-0X63-0059

Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duşçamanı 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 Mahallesi'nde yaklaşık 350 hektar alanda, Belediyenizce Kurşunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek, ekteki 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 (hava-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 geçilecek 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 üzerine 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 İlgili Yetkili: Fatih KESKİN / E-Posta Adresi: fatih.keskin@uedas.com.tr
Çarşın Mah. Sıdıyancı Cad. No:40 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 371 65 00

3) İzolatör dolgu gereci ve bağlantı parçaları

İ) İzolatörleri demirlerine tespit etmek ve belirli izolatör ölçülerini belirlemek için kullanılacak dolgu gereci ve bağlantı parçaları, herhangi bir genleşme ya da benzeri olaylar nedeniyle bu işlemlerde ağırlı zorlanmalar oluşturmamalıdır. Bunlar olası kuru çevre zorlanmalarına karşı dayanıklı olmalıdır.

J) Mesnet izolatörlerinin tespit edilmesi için kullanılan bağlantı parçaları, izolatöre eksi yön kuvvetlerin en az 2,5 katı ile tekkenin kopma kuvvetinin % 90'ından büyüğünü karşılamalıdır.

ii) Zincir izolatörleri bağlantı parçaları işe yapıldığı malzeme göre en az aşağıda belirtilen emniyet katsayıları ile düş yükleri karşılamalıdır:

-Çelik bağlantı parçaları için	2,5
-Kamçık uçlu parçalar için	2,5
-Tambur dökmü ve çelik dökmü parçaları için	3
-Dökmü uçlu parçalar için	4

Birden fazla paralel sınırlı zincir izolatörlerinin zincirlerinden birinin kopması durumunda geriye kalan ve çözüme zorlanan bağlantı parçaları, gerçekte kopma kuvvetinin % 50'ından fazlasına zorlanmamalıdır.

Uzaklıklar

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

1) Malzeme, kesit, salgı 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 aşğığına ilişkin en büyük salgı (m)

l: Taçiyici zincir izolatörünün uzunluğu (m) (Mesnet izolatöründe l = 0 alınacaktır.)

U: Hatın fazlar arası anma gerilimi (kV)

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

b) Konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar maddede 44-a) ya da a/2)'deki gibi hesaplanmaksızın birlikte ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilecek iletken salınım diyagramlarına (Şekil-5'e bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığın (U/150) m. dan daha az olmadığı doğrulanacaktır. Bu uzaklık 2,20m' den az olamaz.

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

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

Bu maddede yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca 44-a) maddesindeki yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direğin birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üzerindeki bu yükünün birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzleminde bir sıçrama yapacağı;

varsayılarak sığmıdan 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 keşfedilebilir:

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde.

- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli güvenlik enjenerleri alınmış olan hatlarda.

f) Hat iletkenleriyle topraklanma emsal bölümü arasındaki uzaklık en az (U/150 + 0,25) m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m. den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m. den az olamaz.

g) Fazlar arası aralık gerilimleri (AV).

h) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık toprak iletkeninin faz iletkenlerine yalıtımına karşı maksimum 30°'lik açı altında koruyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

i) İletkenlerin 45 nci maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumunda sızdıran geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge-8'de verilmiştir.

j) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapılara en yakın bölümleri arasında, en büyük salımlı konumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge-5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salımlı durumunda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hattın izni 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 ön edecek önlemler alınarak keskin ile elektrik işletme yapılarına tespi edilebilir.

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

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin dışarılarındaki diğer tesislere olan uzaklıklar masabaki Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İzolasyon yükümlü ve hat güvenliğine bozucu bütün etkiler bulunmayan ve kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden önceki diğer kesimden kaçınılmalıdır.

Her iletkenlerinin en büyük salımlı konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları Çizelge-7'de verilmiştir.

Çizelge-7 Hava hatı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları

Hatın 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

e) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklere zeminden en az 4 m yükseklikte ve gerilimli bölümü 3 m den daha fazla yaklaşmayacak bir bürünme engeli tesis edilecektir.

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

f) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 3,5 m yükseklikte ve kolayca sökülmeyecek biçimde bir ölüm tehlike levhası takılacaktır. Yalnızca beton direkler üzerine gömme ya da yağlı boya ile çıkmayacak biçimde ölüm tehlikesi işareti yapılabilir.

ç) Hava alanı pist orta noktasından 5km. uzasına kadar olan yerlerde ve hava seyirüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına ayrıca uyulur.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak varsayımlar

Madde 45- Hava hatlarının mekanik hesaplarında göz önüne alınacak varsayımların kullanılacağı bölgeler ile bu bölgelere ilişkin buz yükleri ve en düşük ortam sıcaklıkları Çizelge-8'de gösterilmiştir. Bu bölgeleri gösteren harita Yönermeliğin sonundaki şekildedir.

Ortal koşullar gereği, tabloda belirtilenlerden daha yüksek buz yükü bulunduğu bilinen veya beklenen yerlerde daha büyük katsayılar kullanılır. Buz yoğunluğu 0,9 kg/dm³ alınacaktır.

Çizelge-9 Bölgelere ilişkin, buz yükleri ve ortam sıcaklıkları

Bölge No.	Buz yükü katsayısı k	Buz yükü ke/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	-32	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 $+15^{\circ}$ C'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları iletkenin kopma dayanımının % 15'ini geçmeyecektir. Ancak bu değer 10'dürücü değilse alındığında bu değer % 22'ye kadar artırılabılır.

3) Küçük aralıklı hatlarda (yüksek sürekli hatlar dahil), 10 mm^2 kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm^2 ve 31 mm^2 alüminyum iletkenler için 7 kg/mm^2 'lik en büyük çekme gerilmesi esas alınarak -5° C'ye hesaplanan sargılara paralel olacak şekilde iletken gerilme ve sargılarına göre hesaplanacak çizelgeler kullanılmaktadır. Büyük aralıklı hatlarda -5° C'da iki katı bu yükü alanarak arzi nokta arında iletkenin en büyük gerilmesi, kopma dayanımının % 70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salg. durumunda üzerinden geçtikten yontarı olan en küçük düzey uzaklıkları

İletkenlerin üzerinden geçtiği yer	Hattin izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1 (dahil)	1-17,5	35	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 şehr içi yolları	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	3,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı 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 ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*): Yağmurlu hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değeri 0,5 m. azaltılacaktır.

Tarih : 12.05.2017
Sayı : GDG.17/3126

T.C.GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Konu: Kurum Görüşü.
İlgi: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)

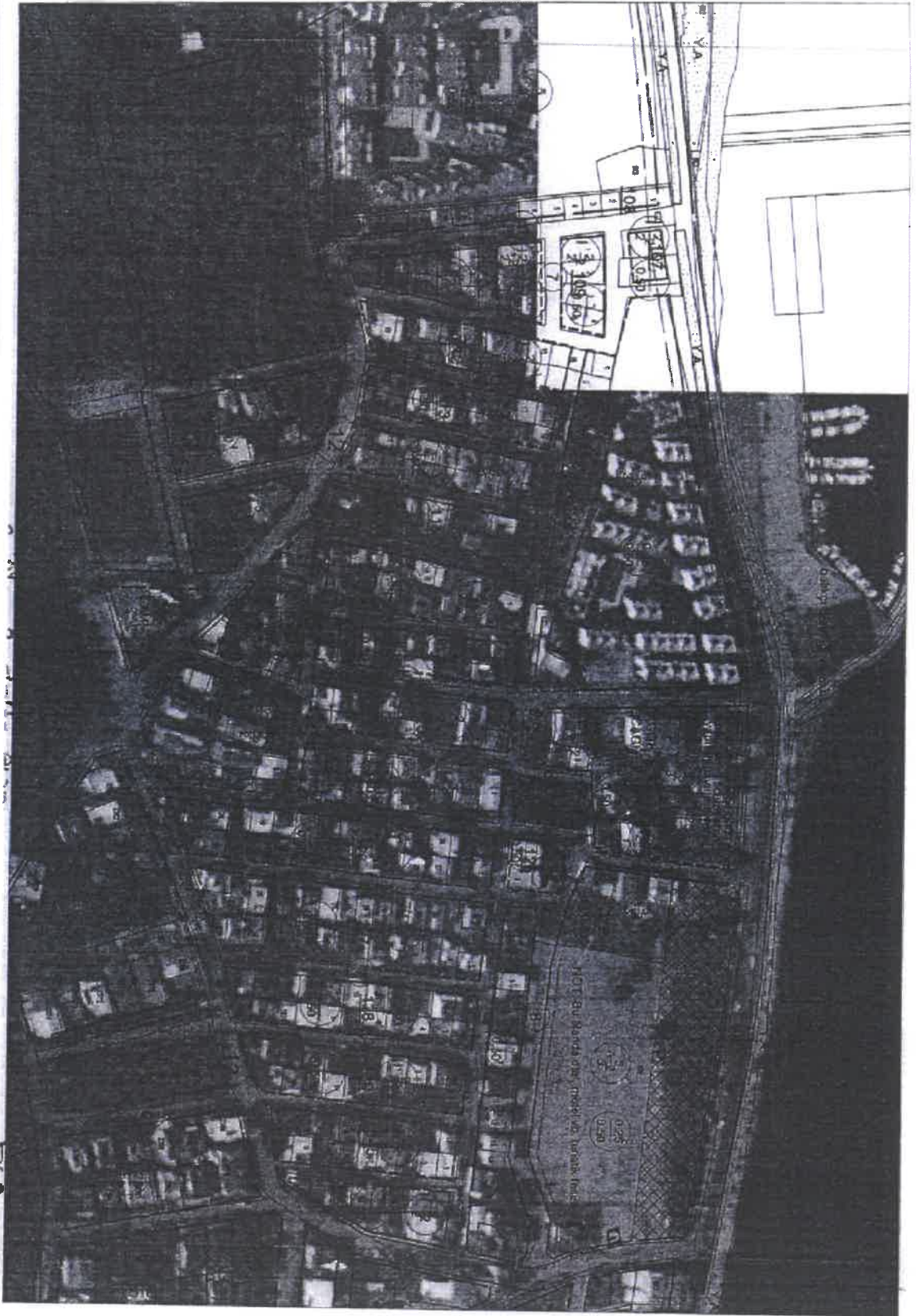
1/2

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, Kurşunlu mahallesi, 330 ha alanda yapılacak 1/1000 ölçekli Kurşunlu 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 kullanımına 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.

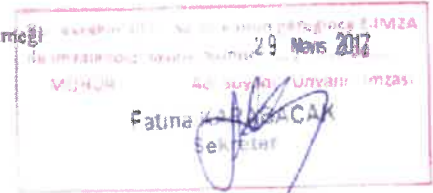
Gereğini rica ederim.

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. Aklını görmek için: <https://e-belgediye.bursa.bel.tr/online-evrak> (e-posta adresine: adil@bel.bursa.bel.tr / isg@bel.bursa.bel.tr / isb@bel.bursa.bel.tr) yazarak ulaşabilirsiniz. Ya da Bursa Belge Bankası'na uğratabilirsiniz.
Zafer Mah. Vakıfı Yolu Cad. B Blok Kat: 2 No: 1 16240
OSMANGAZI BURSA
Telefon: 444 1600
e-posta: sehircilik@bursa.bel.tr / elektronik@bursa.bel.tr
Ag: www.bursa.bel.tr



Belge em. kontrol: GÖRGÜLÜ GÖRÜCÜ
Şehir Planlama
Telefon: (224) 7161926

Ref No: 114 85408



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : 35546553- 16.02.356/ 1484
Konu : Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi,
Planlama Çalışması hk.

30 Mars 2017

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 18.04.2017 tarih ve 3096/6242 sayılı yazımız.

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 yazımız 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 M.



Osmangazi Cad. Orhangazi Çıkmaızı 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.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-150-E.547375

02.07.2019

Konu : (16.02.424) Bursa ili, Gemlik ilçesi, Kurşuntu Mahallesi
235 Ada 11 Parsel ve çevresi Karar No: (8838)

GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2019 gün ve 8838 sayılı kararı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

e-İmzalıdır

ERDAL ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek :

- 1 - Karar Örneği (1 sayfa)
- 2 - Sit Paftası Örneği (1 sayfa)
- 3 - Sit Fişi Örneği (1 sayfa)
- 4 - Karşı Oy Şerhi (1 sayfa)
- 5 - Karşı Oy Şerhi (1 sayfa)

02.07.2019
02.07.2019
02.07.2019

Dağıtım:

Gereği:

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne
(Ek-4 konulmadı, Ek-5 konulmadı)
Orman Genel Müdürlüğü (OGM)ne (Ek-4
konulmadı, Ek-5 konulmadı)
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne (Ek-4
konulmadı, Ek-5 konulmadı)
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel
Müdürlüğüne (Ek-4 konulmadı, Ek-5
konulmadı)

Bilgi:

KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
(Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı)
(Kurullar Dairesi Başkanlığı)
(Kazılar Dairesi Başkanlığı)
(Emlak Dairesi Başkanlığı)
(kvenvanter@kulturturizm.gov.tr)

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

Evrak Değerleme Kodu: MYVFFMPQJMDW96GHEWZB Evrak Takip Adresi: <http://bilgi.gov.tr>
Osmanгази Caddesi Orhangazi Çıkması No:22 16040 Tophane Osmanгази / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr

Bilgi için: Cem Uğur SARIASLAN
4/B(Sözleşmeli) Arkeolog
Telefon No:(224) 220 14 37-125

Türkiye

İller Bankası Anonim Şirketi Genel
Müdürlüğüne (Ek-4 konulmadı, Ek-5
konulmadı)
BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-4
konulmadı, Ek-5 konulmadı)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-4
konulmadı, Ek-5 konulmadı)
Gemlik Kaymakamlığına (Ek-4 konulmadı,
Ek-5 konulmadı)
Gemlik Belediye Başkanlığına (Ek-4
konulmadı, Ek-5 konulmadı)
Gemlik Tapu Müdürlüğüne (Ek-4 konulmadı,
Ek-5 konulmadı)
Gemlik Kadastro Birimine (Ek-4 konulmadı,
Ek-5 konulmadı)
Gemlik İlçe Jandarma Komutanlığına (Ek-4
konulmadı, Ek-5 konulmadı)
SAYIN Mesut ARSLAN
Hamidiye Mahallesi İhlamur Sokak No.30
Daire : 2 Gemlik/BURSA (Ek-2 konulmadı,
Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı, Ek-5
konulmadı)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değerlendirme Kodu: MYSFNFQJMKDWSGDLRWBZ Evrak Takip Adresi: <http://bilgi.gov.tr>
Osmangazi Caddesi Orhangazi Çıkması No:22 16040 Tophane Osmangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurultu@kultur.gov.tr

Bilgi için Cem Uğur SARIASLAN
4/B(Sözleşmeli) Arkeolog
Telefon No (224) 220 14 37-125



1.1.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.02.424

Toplantı Tarihi ve No 25.06.2019 /395
Karar Tarihi ve No 25.06.2019 /8838

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, sit dışında, özel mülkiyete ait tapunun 235 ada, 11 parselinde kayıtlı taşınmazda inşaat çalışması sırasında gerçekleştirilen hafriyat çalışmasında ortaya çıkan kalıntılara yönelik olarak anılan taşınmaz ve çevresinde Bursa Müzesi Müdürlüğü uzmanları tarafından yapılan tespit çalışmasının sonucunda alanın 1.Derece Arkeolojik Sit olarak belirlenmesi önerisinin değerlendirilmesine ilişkin Müdürlüğün 24/06/2019 gün ve 283125 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, Kurulumuzun 22/05/2019 tarih ve 8786 sayılı kararı gereğince alan kurulumuz tarafından yerinde incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, sit dışında, özel mülkiyete ait tapunun 235 ada, 11 parselinde kayıtlı taşınmazda inşaat çalışması sırasında gerçekleştirilen hafriyat çalışmasında ortaya çıkan kalıntılara yönelik olarak anılan taşınmaz ve çevresinde Bursa Müzesi Müdürlüğü uzmanları tarafından yapılan tespit çalışmasının sonucunda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı dikkate alınarak kararımız eki 1/1500 ölçekli paftada sınırları işaretli alanın 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğünce pafta: h22a12b4d ada: 233 parsel:5/6/7 sayılı taşınmazlara "3.Derece Arkeolojik Sit Alanıdır" şerhinin, pafta: h22a12b ada: 235 parsel:1/2/3/4/7/8/9/10/11, pafta: h22-a-12-c-1-a ada:1214 parsel:14 (kısmen) /15/16 parsellerin beyanlar hanesine "1.Derece Arkeolojik Sit Alanıdır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Kurulumuz Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

1. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanının Geçiş Dönemi Koruma Koşulları ve Kullanım Esaslarının;

a) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararıyla 1 ve 3 derece arkeolojik sit alanlarıyla ilgili getirilmiş hükümlerin geçerli olduğuna;

b) 3.Derece Arkeolojik Sit alanında kalan kısımda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı gereğince, Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının koruma bölge kuruluma iletilip kurul kararı alındıktan sonra yeni yapılanmaya gidilebileceğine;

Ayrıntı nizam, iki kat, önbahçe-5 metre, yanbahçe-3 metre, hmaks-6.50, KAKS:0.50 koşullarına göre hazırlanarak belediyesince uygun bulunacak projelerin değerlendirilmek üzere Kurula iletebileceğine, şeklinde belirlenmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(Karşı Oy)

ÜYE
Erol ÇALIŞKAN
(Karşı Oy)

ÜYE
Ahmet CORUK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)



ÜYE
Pakize ÜNALDI
(İmza)

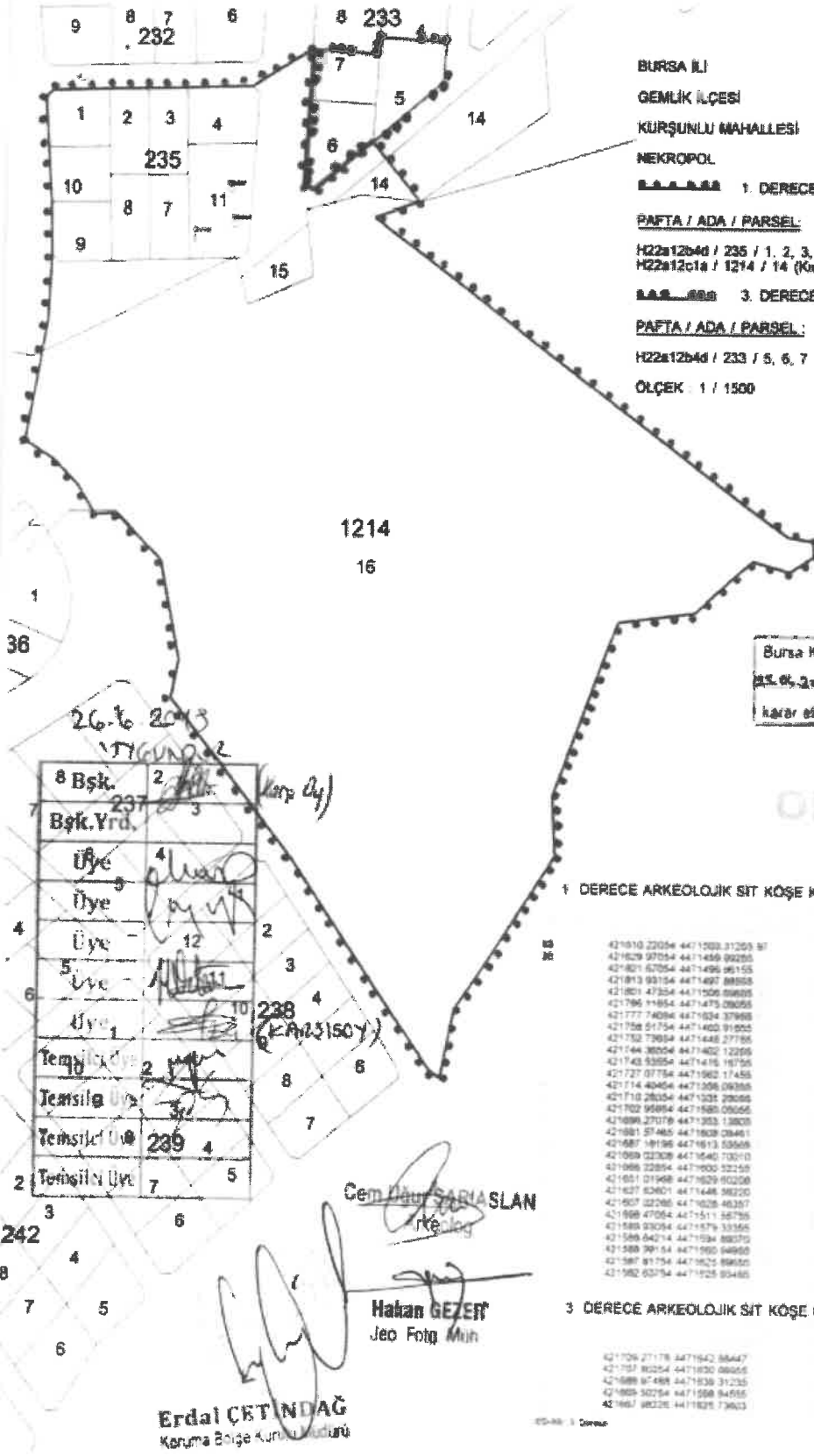
ÜYE
Bursa Müzesi Müdürü
Saadet Çiğdem DURAKOĞLU
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Volkan ŞENEL
(Bulunmadı)

ÜYE
Hasan AYDIN
(İmza)

ÜYE
Doç. Dr. Serdar Hakan
ÖZTANER
(İmza)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)



BURSA İLİ
 GEMLİK İLÇESİ
 KURŞUNLU MAHALLESİ
 NEKROPOL
 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

PAFTA / ADA / PARSEL:
 H22a12b4d / 235 / 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11
 H22a12c1a / 1214 / 14 (Kömen), 15, 16

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI
 PAFTA / ADA / PARSEL:
 H22a12b4d / 233 / 5, 6, 7
 ÖLÇEK 1 / 1500

Bursa Koruma Bölge Kurulunun
 26.6.2013 günü ve 1938 sayılı
 kararıdır

ONANDI

1. DERECE ARKEOLOJİK SİT KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

421010 22054 4471000 31205 97	421624 22054 4471489 34255
421029 97054 4471450 00255	421601 78954 4471492 20055
421021 57054 4471496 06155	421614 20754 4471487 47855
421013 93154 4471497 88955	421603 53654 4471490 96955
421021 47254 4471500 09855	421796 38254 4471494 28355
421796 11854 4471473 09055	421780 84554 4471474 38955
421777 74094 4471024 37955	421782 38754 4471472 06055
421758 51754 4471400 91955	421752 90354 4471542 78955
421752 79694 4471448 27795	421748 16754 4471432 65755
421744 38054 4471402 12295	421743 96954 4471432 31655
421743 53554 4471419 16795	421736 92354 4471390 50455
421727 87754 4471582 17455	421722 45354 4471393 09355
421714 40454 4471398 08355	421712 95954 4471349 84255
421710 28354 4471331 28055	421708 98354 4471337 57055
421702 96894 4471580 05055	421701 42654 4471330 79155
421699 27179 4471353 13805	421694 71754 4471585 17895
421691 57465 4471629 08461	421687 81354 4471591 54255
421687 19199 4471613 53569	421689 52254 4471598 84555
421689 22328 4471640 73213	421687 38228 4471629 73929
421686 22854 4471600 52150	421684 87568 4471600 37643
421681 01968 4471629 90250	421681 01947 4471629 08443
421677 52401 4471448 38250	421619 01949 4471629 71400
421657 32296 4471628 46357	421603 65243 4471602 89471
421658 47054 4471511 58795	421581 14294 4471519 08550
421658 93054 4471679 33565	421586 78229 4471625 01662
421589 84214 4471594 88370	421589 38294 4471598 44750
421589 39154 4471590 44950	421588 70880 4471611 35478
421587 81754 4471625 89650	421583 53494 4471623 87158
421582 65794 4471625 93465	

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

421704 27179 4471642 86447	421708 51954 4471632 06950
421701 80254 4471630 96955	421689 31989 4471644 27222
421689 97488 4471630 31235	421687 18738 4471613 53985
421689 52254 4471598 54555	421689 22308 4471540 70210
421667 88228 4471629 73603	421665 22854 4471600 92295

Erdal ÇETİNDİAĞ
 Koruma Bölge Kurulu Başkanı

Hakan GEZER
 Jeo Fotoğ Muh

Cem DAVUT SARI SLAN
 Arkeoloğ

AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E	ANIT	ENVANTER NO
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		HARİTA NO
İLİ: İZMİR	İLİ İÇİ: GENELİK	MAHALLESİ: KURŞUNLU	KURUMA
BOKAR VE KAPINÖ	KADASTRO PAFTA H22a12b44 ADA: 235 PARSEL 1/234479B/9710/11 (1 Derece Arkeolojik Sit)	PAFTA H22-a-12-c-1-a ADA: 1214 PARSEL 14 (Kısmen) /15/16 (1 Derece Arkeolojik Sit)	DERECE
		PAFTA H22a12b44 ADA: 133 PARSEL 5/6/7 (1 Derece Arkeolojik Sit)	ANITSAL
ALR	YAPTIRAN	YAPAN	MİMARİ ÇAĞI GEÇ ROMA-BİZANS
I. ve 3. DERECE	YAPIM TARİHİ	KİTAP	VAKİFYE
ARKEOLOJİK SİT			
GENEL TANIM: Genelik Körfezi ile Moudurya arasında yer alan sahilde konumlanan Kurşunlu Mahallesi'nin güneydoğusunda yamaçlarda ormanlık ve zeytinlik alanlarda, denizden kuzeybatıya yaklaşık 1 km. uzaklıktadır. Geç Roma- Bizans Dönemine tarihlenen mezarlar, tespit edilen yapı kalıntıları ve çevrede rastlanılan kabirler ile alan olasılıkla bütünlüğü bozulmuş nekropol alanıdır.			
KORUMA DURUMU			
A	TYI	A	A
B	YERLİ YAPILAR	B	B
C	YERLİ YAPILAR	C	C
A	YOK	A	A
B	YOK	B	B
C	YOK	C	C
VAZİYET PLANI		FOTOGRAF	
GÖZLEM: Herhangi bir koruma sonucu değildir. Bu yitirilen taşlık izleri ve yapıların gün ışığıyla karşı karşıyadır. Herhangi bir faaliyetleri yoğunlaşmış ormanlık ve zeytinlik alanları mevcuttur.			

BÜGÜNKÜ SAHİBİ	Maliye Hazinesi - Özel Mülkiyet	BAKIMSIZLIK SORUMLU OLMASININ GEREKEN KURULUŞ: Maliye Hazinesi - Özel Mülkiyet
YAPILAN ONANIMLAR:		
AYRINTILI TANIM:		TEKNİK BİLGİLER
Genelik Körfezi ile Moudurya arasında yer alan sahilde konumlanan Kurşunlu Mahallesi'nin güneydoğusunda yamaçlarda ormanlık ve zeytinlik alanlarda, denizden kuzeybatıya yaklaşık 1 km. uzaklıktadır. Alana araçla ulaşım sağlanabilmektedir. 235 Ada, 11 Parselde yapılan hafriyat çalışmasında dibarı üzerine hafriyat alanının doğu kısmında 4 (dört) mezar, batı kesime kemerli bir yapı kalıntısı tespit edilmiştir. Üzerine çevrede yapılan incelemede kazılarda mezar ve yapı kalıntılarının da mevcut olduğu görülmüştür. Doğru - Batı doğrultusunda kesinti çukuk mezarlarında kullanılan plakalarda parmakla yapılmış "S" kıvrımlı bezemeler mevcuttur. Geç Roma- Bizans Dönemine tarihlenen mezarlar, tespit edilen yapı kalıntıları ve çevrede rastlanılan kabirler ile alan olasılıkla bütünlüğü bozulmuş nekropol alanıdır. 1214 Ada, 16 Parsel sınırları içerisinde yaklaşık 60 cm kalınlığında çevre duvarları olan ve 8 metre uzunluğundaki (küçükce sığ) aralıkta derinden yapı kalıntısının sarmı olabileceği düşünülmektedir.	SU	
YAYIN DİZENİ:	RESİMLER	SELEKTRİK
	RAPOR	ISITMA
	FOTOGRAF	KANALİZASYON
	RÖLÖVE PROJESİ	ORJİNAL KULLANIMI
	RESTORASYON PROJESİ	BÜGÜNKÜ KULLANIM
	HARİTA	ÖNERİLEN KULLANIM
	KRONİ	HAZIRLAYANLAR:
	KİTAP	Cem Ufuk <i>(Signature)</i> Arkeolog
	VAKİFYE	Hakan GEZER - Harita Mühendisi
		KONTROL EDEN: Emin ÇETİNDAG - Kurumlar Bölge Kurulu Başkanı
		MİMARİ
		KURUL ORANI NO
		REVİZYON
		KURUL KARARLARI
		Bursa Koruma Bölge Kurulunun
		25.04.2019 gün ve 2019... sayılı
		kararıyla



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-165.02.03-3515688
Konu : (16.02.119) Bursa ili, Gemlik ilçesi,
Kursunlu Mah. 2249 ada, 8 parsel
Hk.(Karar NO:12072)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 20/02/2023 tarihli ve 12072 sayılı karar ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim

Erdal ÇETİNDAAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Karar (1 Sayfa)
- 2 - Korunma Alanı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Gemlik Kaymakamlığına
(Tapu Müdürlüğü)
(Kadastro Birimi)
Gemlik Belediye Başkanlığına
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne
Milli Emlak Dairesi Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığına
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel
Müdürlüğüne
(Kvenvanter@ktb.Gov.Tr)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D834C9D7-3A33-4954-8B0E-D441C8A7ADBC Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilân veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna veya İdari Yargıya başvurulabilir.

Çıpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
bursakurul@kultur.gov.tr Tel: (0224) 230 1437 Fax No
1606

KEP Adresi bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Ceyda ŞAHİN
Yüksek Mimar



GÜLHAN SANCAKTAR
Altıntepe Mah. Üstündağ Cad. Özoğul Apt
Blok No: 8 İç Kapı No: 15 Maltepe /
İSTANBUL

DİLBADE SANCAKTAR
Altıntepe Mah. Üstündağ Cad. Özoğul Apt
Blok No: 8 İç Kapı No: 15 Maltepe /
İSTANBUL

ECEM DENİZ SANCAKTAR
Bostancı Mah. Menekşe Sk. Bahar Blok No:
16 İç Kapı No: 19 Kadıköy / İSTANBUL

RIFAT SANCAKTAR
Soğanlı Mah. 1.Dilber Sk. Blok-3 No: 22 İç
Kapı No: 9 Osmangazi / BURSA

DİLDADE TORUN
Beşevler Mah. Beydağı(130) Sk. Serapark
Sıtesi Sitesi C Blok No: 20c İç Kapı No: 4
Nilüfer / BURSA

ATEŞ AKYILDIZ
Feneryolu Mah. Saldıray Sk. Fırat Apt Blok
No: 8 İç Kapı No: 13 Kadıköy / İSTANBUL

EREŞ AKYILDIZ
Göztepe Mah. Server İskit Sk. Kuru Blok No:
6 İç Kapı No: 31 Kadıköy / İSTANBUL

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D834C9D7-3A33-4954-8B0E-D441CBA7ADBC Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ehys>

2863 ve 2377 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kural kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.

Çırpın Mahallesi 2.Göçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
bursakurul@kultur.gov.tr Tel: (0224) 220 1437 Fax No: 1606

KEP Adresi bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ceyda ŞAHİN
Yüksek Mimar



KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 20/02/2023-559
Karar Tarihi ve No : 20/02/2023- 12072

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, özel çevre koruma alanında, sit dışında, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, tapunun 2249 ada, 8 parselinde (eski:565 parsel) kayıtlı bulunan, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hagios Aberkios Kilisesi'nin koruma grubu ve koruma alanının belirlenmesine yönelik; Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20/02/2023 tarihli ve 1901437 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi'nde, özel çevre koruma alanında, sit dışında, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, tapunun 2249 ada, 8 parselinde (eski:565 parsel) kayıtlı bulunan, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hagios Aberkios Kilisesi'nin;

Koruma grubunun, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 1.grup olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğü'nce taşınmazın tapu kaydına "1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Tescilli Hagios Aberkios Kilisesi'nin kararımız ekinde yer alan koruma alanı krokisininin 2863 sayılı Yasa'nın 8. Maddesi uyarınca uygun olduğuna,

Tapu Müdürlüğü'nce, Kurşunlu Mahallesi 2249 ada, 7,8,9,10 parsellerin beyanlar hanesine "korunma alanındadır" şerhlerinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

2863 sayılı Kanun'un 8.maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak tescilli yapı ve bunların korunma alanının bulunduğu plan paftasının değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR

Erdi AÇEVİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

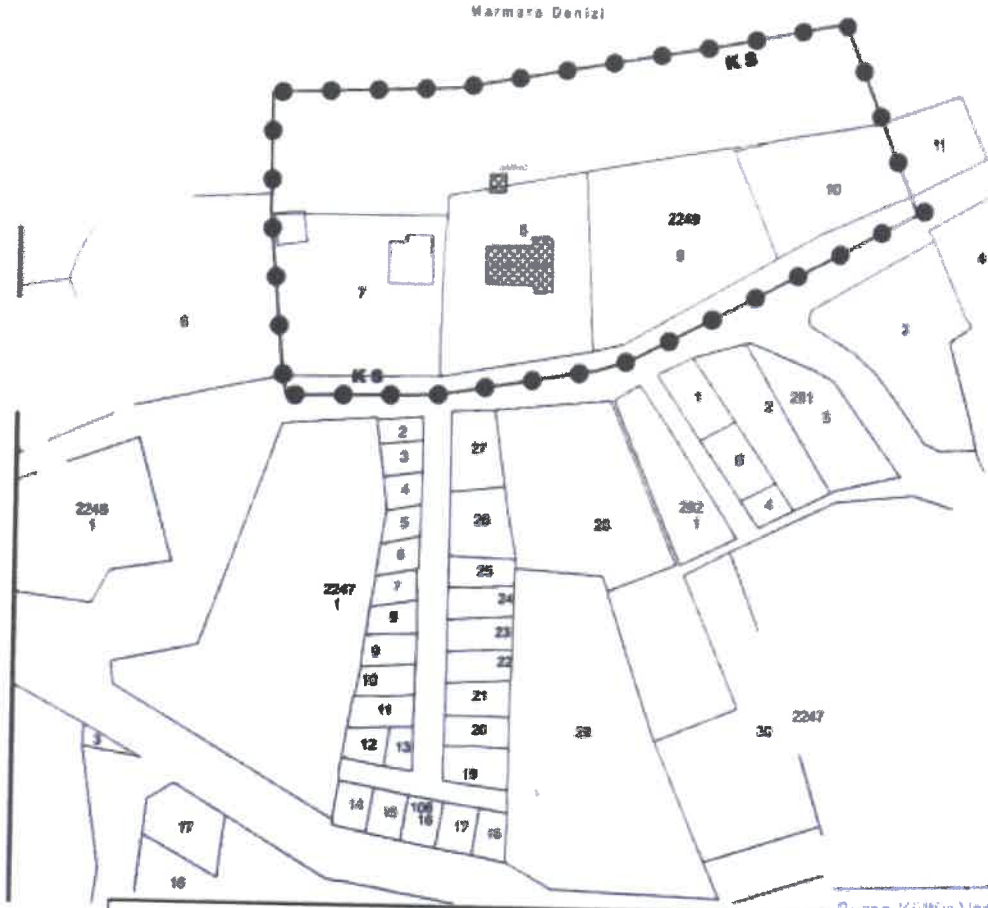
ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Çevre, Şehircilik
ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğü Temsilcisi
(Bulunmadı)

ÜYE
Gemlik Belediye Temsilcisi
Pınar TAŞ ATEŞLİ
(İmza)



KORUNMA ALANI KÜŞE KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	417288.385	4470172.821	X1	417367.730	4470177.331
X2	417288.280	4470185.541	X3	417380.380	4470218.888
X4	417343.521	4470212.834	X5	417387.894	4470138.919
X6	417288.182	4470182.888	X7	417282.744	4470201.889
X7	417278.883	4470138.382	X8	417241.273	4470138.423
X10	417240.388	4470138.844	X11	417238.704	4470135.784
X12	417238.704	4470148.078	X13	417237.371	4470381.244
X14	417237.183	4470162.719	X15	417236.581	447074.871
X16	417238.838	4470188.883	X17	417236.381	4470171.779
X18	417238.333	4470188.932			

ÖTYP80 - 3 (Genel)

BURSA İLİ

GENÇLİK İLÇESİ

MURŞUNLU MAHALLESİ



KÜŞE VE SARINÇ KALINTISI



KÜŞE Korumama Alanı Sınırı

PAPTA : M22-A-11-C-4-A

ADA / PARSEL : 2248 / 7. B(Kilise), 3

ÖLÇEK : 1 / 1500

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
20.1.2023 gün ve 11972 sayılı
kararı ekidir.

ASLI GİBİDİR

Erdal ÇETİNDİĞ
Koruma Bölge Kurulu Başkanı

Ceyda ŞAHİN Koray TAŞDEMİR
Y.Mimar Arhitekt

Hakan DEZER



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Kadastro Müdürlüğü

BURSA

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 yazımız.

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 Başkanlığımızca görevlendirilecek personele verileceği hususunda; Bilgi ve gereği arz olunur.

e-İmzalıdır

Cihangir DOĞAN
Mühendis

Not: 5071 sayılı Elektrik Enerjisi İhtisas Kanunu ile ilgili belge bir önceki dönemdeki yazı ile aynıdır.

Hükümet Konagi Zemin Kat Gemlik/Bursa
Tel: 0224 313 49 92 Faks: 0224 225 30 72
www.bursatkbm.gov.tr

Bilgi için: Cihangir DOĞAN
Mühendis
Telefon No: (224) 280 10 55





BURSA

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 Mahallesinde, 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 Turizm Müdürlüğü

Sayı : 81604477-304/ 3051
Konu : Revizyon Uygulama İmar Planı

24.10.2017
- D. DEMİR
- S. S. DEMİR
BURSA 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 KADİBOĞLU
Vali Yardımcısı

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



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

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

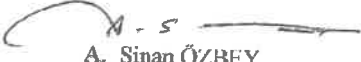
03/07/2017

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 Mahallesinde, 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)

06.07/2017

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 mahallesi'ndeki 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.
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 ilgili 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.
Malmüdürlüğü V.

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

Bilgi için Mustafa YAĞMUR
Mecmur
Telefon

TEKNİK RAPOR

Gemlik Kaymakamlığı'ndan (Mali 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 olmadığına 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 bulunmaktadır. 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

22 -ZP. 2017 14:29 S 2

FRKS NO: 124 222288

*(MÜBEN:ERMJGRULSGZ1 MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI)

T.C.
GEMLİK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

BURSA

Sayı :68231933.754- 277
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.

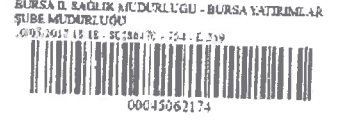

Muharrem DUTAR
İlçe Müftü V.

Dr.Ziya Kaya Mah. İlca Cad. No: 4/2 Gemlik / BURSA
Telefon No: (0 224) 513 13 64 Faks No: (0 224) 514 15 30

Rilgi İçin: Fesih ALPARSLAN
Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni
e-Posta: gemlik@diyanet.gov.tr İnternet Adresi: www.gemlikmuftulugu.gov.tr Telefon No: (0 224) 513 13 64



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



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-İmzalıdır)

"Belgenin Aidi Elektronik İmza ile"
Şenol YILDIZ
11.04.2017
11 Nisan 2017

Kükürtlü Mah. 2. Küpe Sok. No:8/1 Osmangazi / BURSA
A * tılı bilgi için: Yatırımlar Şube Müdürlüğü / Aynur İLHAN / (0224 295 62 00)

Evrakın elektronik imza suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden 07ad753c-1973-4487-96c0-75bc82ab490e 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: 1501004294
Vergi No: 4301004294
AŞİ 3887 A EG-16458

S. Demir
D. Bayraktorejli

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 dahilinde geçen enerji iletim hatımız ve Trafo Merkezimize ait sayısal bilgiler yazınız 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-İmzalıdır

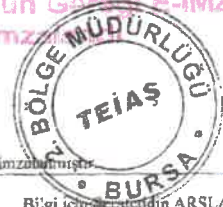
Fulya ALTUN
Bölge Müdür Yardımcısı V.

e-İmzalıdır

Muhammer Nuri ASLAN
Bölge Müdürü

Ek : 1 Adet (CD)

Sayı Evrak 5070 Sayılı
Kanun Gereği E-İMZA
ile imzalıdır.



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

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

Bilgi için: Muhammedin ARSLAN
Baş İstimalatçı-Topoğraf



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

08.05.2017
D. Beykeleroglu
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-izimlendir

İbrahim AVCI
Vali a.
Vali Yardımcısı

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

Evrak Doğrulama Kodu : UNQNNPKFYMETTOMUZSVQ 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 Nu: (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 00 143



05.05.2017
J. Benir
D. Bayraktar

T.C.
GEMLİK KAYAMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 25374025/750/6110562
Konu : Kurum Görtüştü

02.05.2017

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
GEMLİK

İlgi : 18/04/2017 tarih ve 6231 sayılı yazınız.
İlçemiz Kurşunlu Mahallesinde 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. İşlemci
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.