



GEMLİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, KURŞUNLU MAHALLESİ
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA VE KORUMA KUŞAĞI ALANINA İLİŞKİN
KURŞUNLU 2 NO'LU BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-161035072

Esin Mihçioğlu
Şehir Plancısı
Oda Tesch No: 1611237
Yeterlilik Grubu:(A) Diploma No: 17300
V.N. 32440/22/130 M/İlker
Tel: 0537 719 02 38

MAHİR DAĞ
Katip Üye

SEDAT ÖZER
Katip Üye

Gemlik Belediye Meclisi'nin
06/11/2023 tarih ve 2023/135 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Galip GÜR
Gemlik Belediyesi Meclis Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/01/2023 tarih ve 44 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi Karayolu kamulaştırma ve Koruma Kuşağı alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 21.09.2023 gün ve E.68193609-752.01/1301397 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanmıştır.

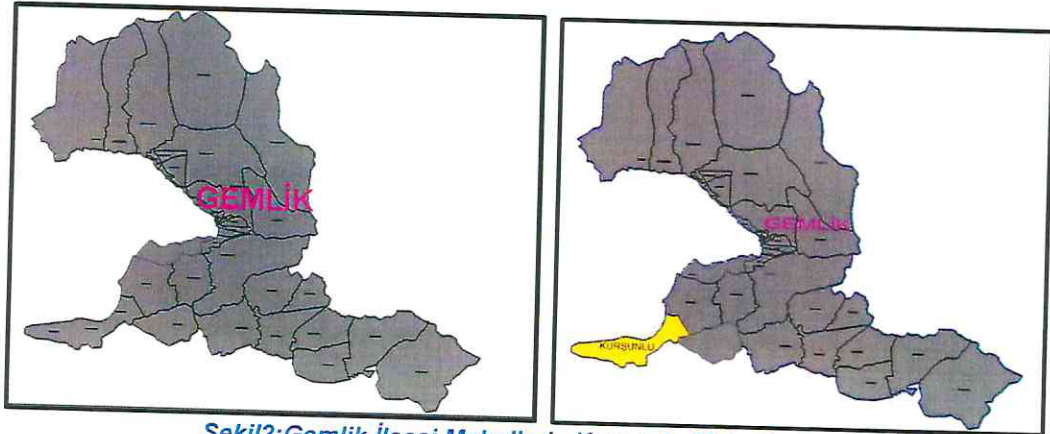
Uygulama İmar Planı Değişikliği Gemlik Kurşunlu Karayolu Km:16+750-+17+250 alanını kapsamaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan Değişikliği alanı Bursa, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesinde yer almaktadır. Gemlik İlçesi kuzeyinde Yalova ilinin Armutlu ve Çınarcık ilçeleri, doğusunda Orhangazi, güneydoğusunda Yenişehir, güneyinde Kestel, Gürsu ve Osmangazi ve batısında Mudanya ilçesi ve Marmara denizi ile çevrilidir. Kurşunlu Mahallesi Gemlik İlçe merkezine 15km, Bursa şehir merkezine 24km uzaklıktadır.



Şekil1:Bursa İli İdari Yapı



Şekil2:Gemlik İlçesi Mahalleri –Kurşunlu Mahallesi

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

Plan Değişikliği alanı, Gemlik İlçesi Kurşunlu Mahallesi sınırları içindedir. Kurşunlu Mahallesi Gemlik İlçe merkezine 15km, Bursa şehir merkezine 24km uzaklıktadır

Plan Değişikliği alanı, Gemlik- Kurşunlu Karayoluna yoluna cephelidir.



Şekil3:Plan Değişikliği Alanı Uzak Çevre İlişkisi



Şekil4:Plan Değişikliği Alanı Yakın Çevre İlişkisi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa-Gemlik Nüfus:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.839 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır.

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

Gemlik ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 120.245 kişidir. Bu nüfusun 60.758'si erkek ve 59.487'si kadından oluşmaktadır.

Kurşunlu Mahallesi Nüfus:Planlama alanın yer aldığı Kurşunlu Mahallesi'nin 2022 yılına göre nüfusu 1.574 kişidir.

Yıl	Gemlik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	120.245	60.758	59.487
2021	118.037	59.987	58.050
2020	115.404	58.074	57.330
2019	113.493	57.427	56.066
2018	111.488	56.295	55.193
2017	109.494	55.263	54.231
2016	107.139	54.003	53.136
2015	105.484	53.148	52.336

Tablo1:Gemlik Yıllara Göre Nüfus

Bursa-Gemlik Ekonomik Yapı:Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

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

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir. İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir.

Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

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

Sanayi sektöründe ihracatlarıyla Borusan Mannesmann, Çimtaş, Borçelik önemli sanayi tesislerdir.

Bursa Serbest Bölgesi Bursa Sanayi ve Ticaret Odasının önderliğinde Bursa Sanayici ve İş adamlarının ortaklığıyla kurulmuş, bu doğrultuda 825 dönümlük bir arazide tüm altyapısı tamamlanarak Mayıs 2001'de ticari faaliyetine başlamıştır.

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

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

Gemlik Zeytin'inin coğrafi işareti 2003 yılında Gemlik Ticaret Borsası tarafından alınmıştır.

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

Hayvancılık ise ilçeye yakın köylerde az, dağ köylerinde yapılmaktadır.

Gemlik, turizm bakımından önemli değerlere sahiptir. Gemlik merkezde Balıkpazarı Camii, Çarşı Ali Paşa Camii, Umurbey Mahallesi'nde Celal Bayar Vakfına ait Kütüphane ve Müze ayrıca Celal Bayar'ın anıt mezarı, Gemlik'teki Kurşunlu, Küçük Kumla, Büyük Kumla, Karacaali köylerindeki kıyı konaklama tesisleri bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

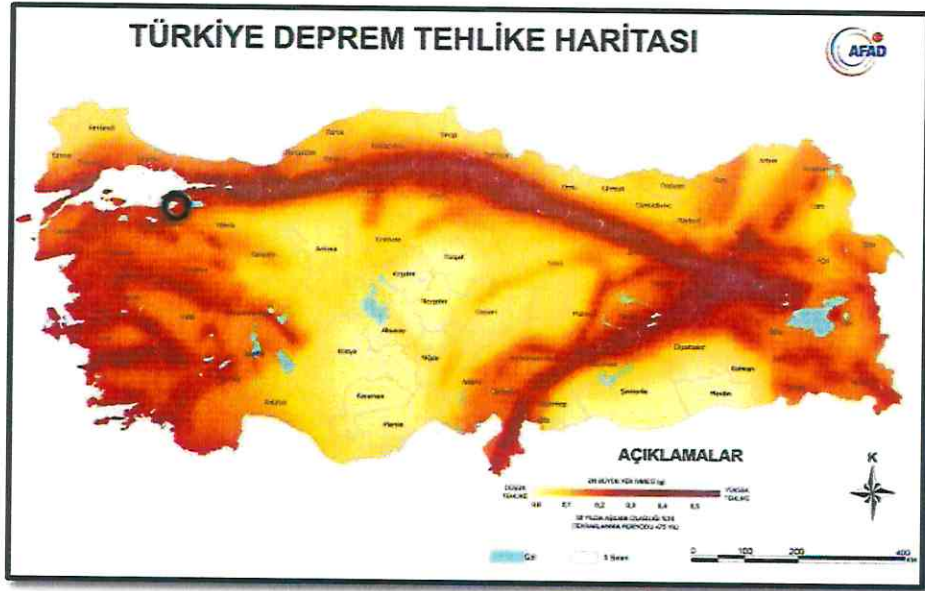
Planlama alanı çevresinde yerleşim alanları su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

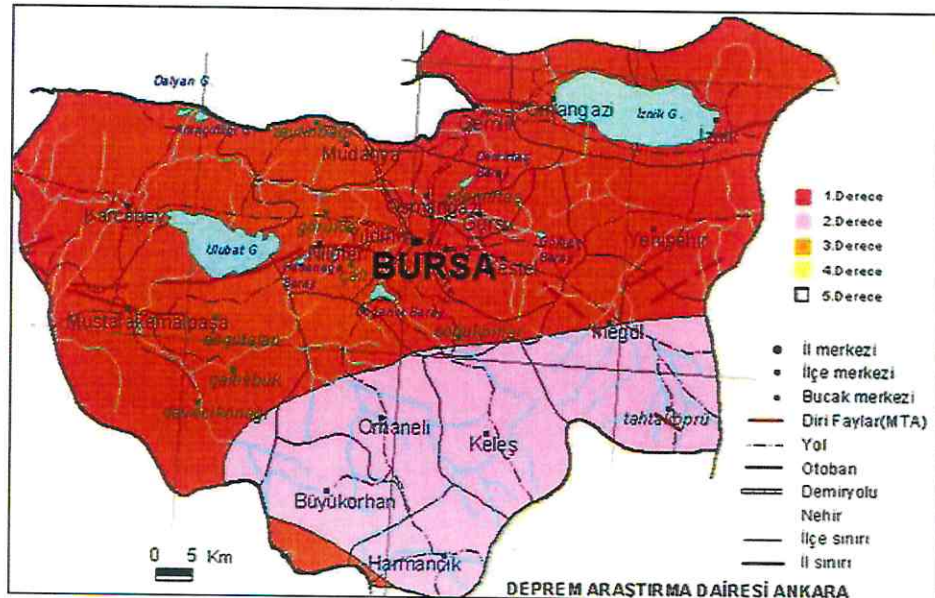
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih, 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.

Tarihsel aletsel dönem depremleri incelendiğinde Gemlik ve yakın çevresinde çok sayıda depremin meydana gelmiştir. Bölgede en büyük deprem magnitüdü 7,4 olan 17/08/1999 tarihli Başiskele-Kocaeli depremidir. Gemlik ve çevresindeki aktif faylar Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun güneydeki kolu olan Gemlik, Gençali, Orhangazi Fayı'dır.



Şekil5:Türkiye Fay Haritası

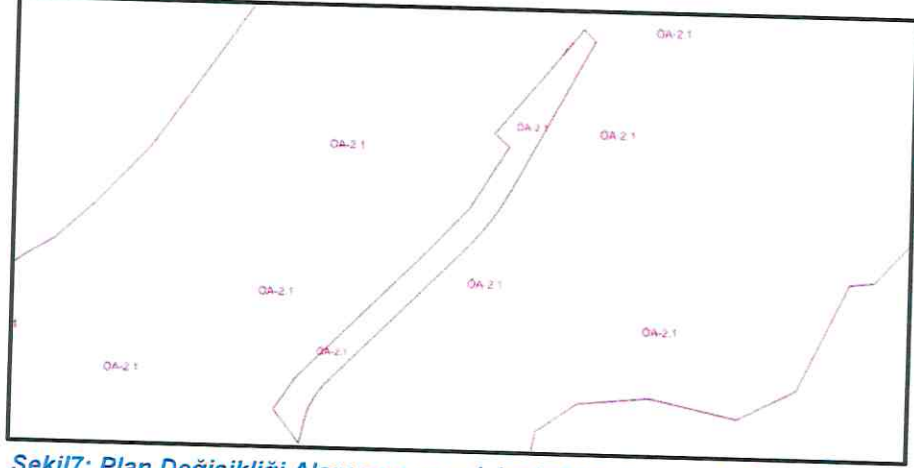
Gemlik 1.derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Şekil6:Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı-Yerleşime Uygunluk

Plan Değişikliği Alanı,19/02/2016 tarihli, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda "Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da kalmaktadır.



Şekil7: Plan Değişikliği Alanı ve çevresi Jeoloji Haritası-yerleşime Uygunluk

Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
Jeolojisini Kurbandağı Formasyonu ve İznik Metamorfikleri oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimi %10-40 arasında değişmektedir. Bu alanlarda; heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak, topoğrafik eğime, rezüdüel zon kalınlığına, kayaların mekanik özelliklerine bağlı olarak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilecektir. Yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Yapı 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin veya kaya deformasyonlarına yönelik gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. Yürürlükte olan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

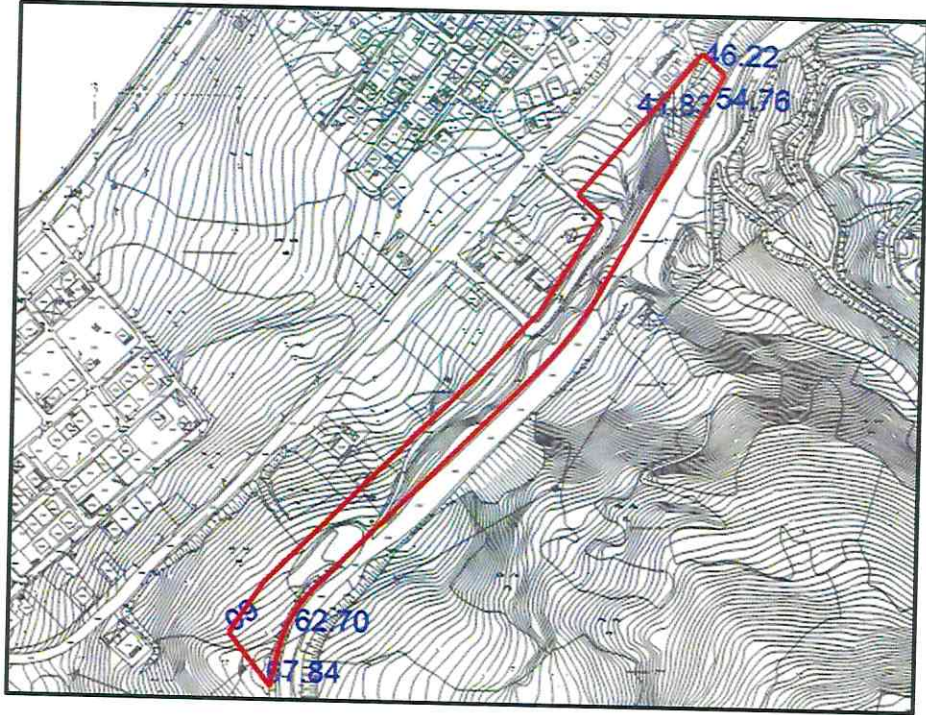
Gemlik Körfezini çevreleyen dağların körfeze dönük yamaçları ilçenin arazisini oluşturmaktadır. Dağlarla kıyı arasında sıkışmış bulunan çok sayıda ova bulunmaktadır. Bunların en büyükleri Engürücük ve Gemlik Ovaları'dır. İlçe merkezi Gemlik Ovası'nın batı ucunda kurulmuştur. İlçenin en yüksek noktası Katırlı Dağları üzerindeki Üçkaya Tepesi'dir.

Gemlik Körfezi'nin doğudan batıya 35km güneyden kuzeye en geniş yeri 10-15km olan körfez karşılıklı iki burundur.

Gemlik Körfezi'ni akarsu ve kaynakları bakımından nispeten fakirdir. Muntazam bir akım rejimine tabi olmayan derelerin çoğu yağmur ve kaynak suları ile beslenmektedir. En önemlisi İznik Gölü'nün ayağı olan Karsak Deresi'dir. Yağmur mevsiminde bol su taşır. Diğerleri Engürücük Mahallesi civarındaki Koca Dere'dir. Gemlik, akarsular açısından Karsak Çayı ilçenin en fazla su taşıyan akarsuyudur. Uzunluk yönünden ilçenin en büyük akarsuyu olan Kocadere, Katırlı Dağları'ndan doğar ve Engürücük Ovası'nı suladıktan sonra körfeze dökülür.

2.4.3.1. Eğim-Yönelim

Plan Değişikliği Alanının, Arazideki kot değeri 46.22m-67.84m arasındadır. Eğim yönü güney-kuzey yönündedir.



Şekil8: Plan Değişikliği Alanı Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

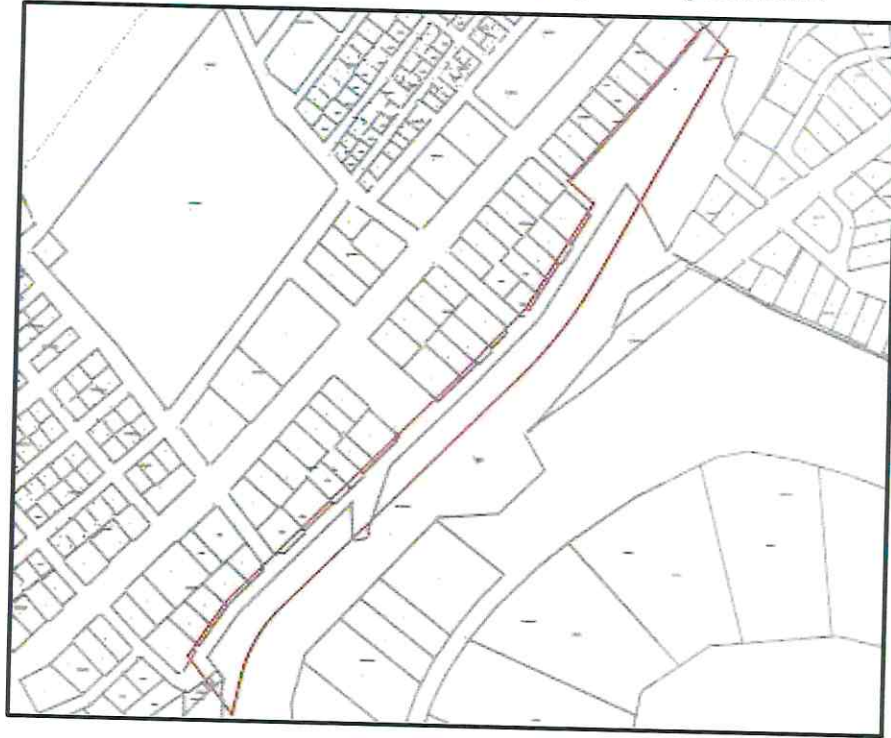
Plan Değişikliği alanı, Gemlik-Kurşunlu Karayolu kenarında, karayolu mülkiyetinde olup, alan içinde yapı bulunmamaktadır.



Şekil9:Plan Alanının Mevcut Durum ve Uydu Görüntüsü

2.6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan Değişikliği Alanı Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetindedir.



Şekil10:Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

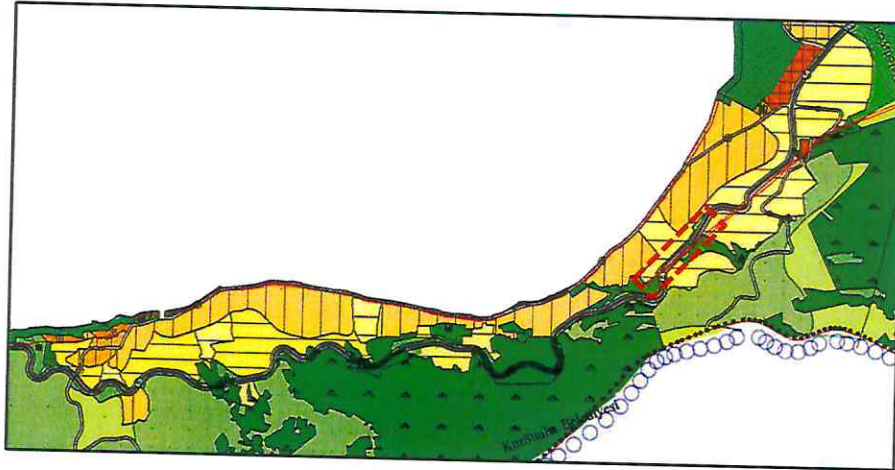
Plan Değişikliği Alanı; 19.01.1998 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı' nda " Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



Şekil11: Plan Değişikliği Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

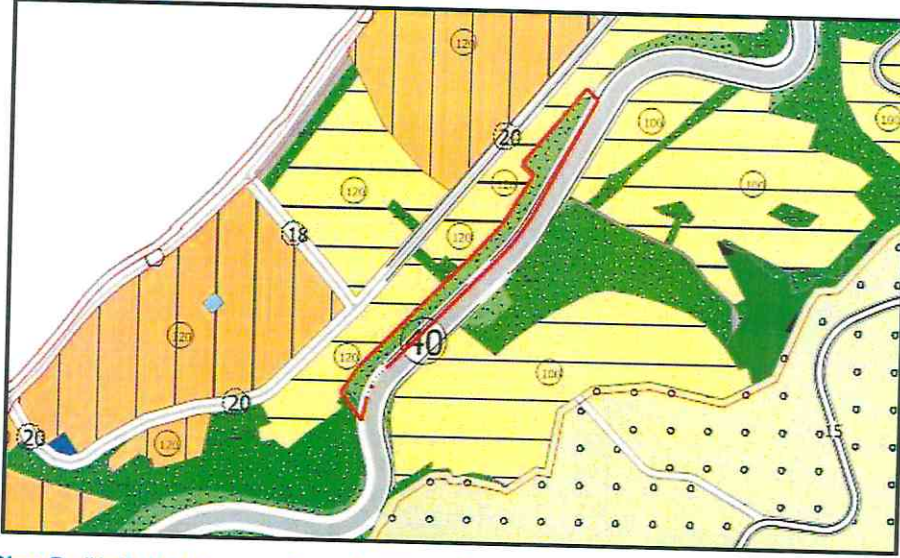
Plan Değişikliği Alanı, onaylı Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "yol ve konut alanında" kalmaktadır.



Şekil12: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

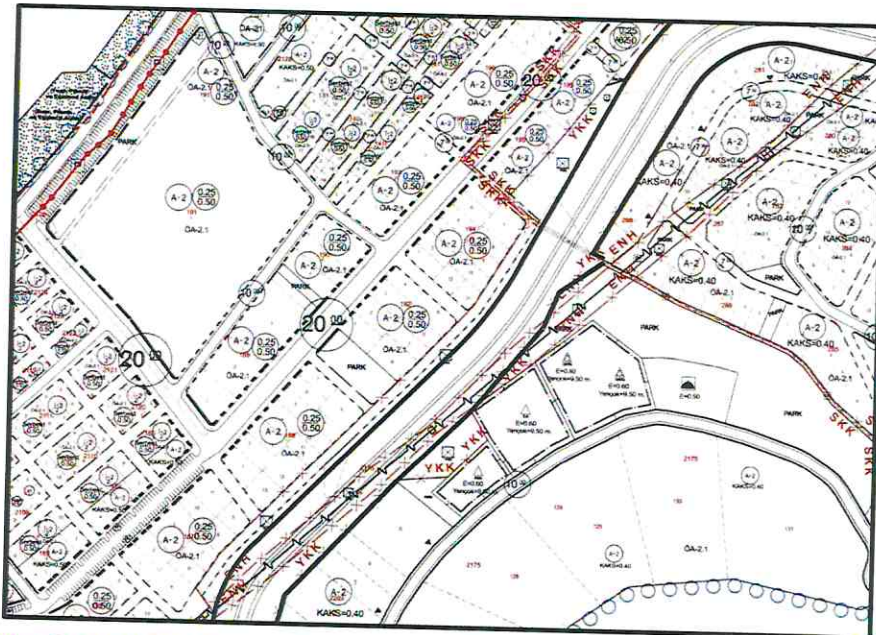
Plan Değişikliği alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Belediyesi Nazım İmar Planı'nda yol ve yeşil alanda kalmaktadır.



Şekil13: Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Gemlik Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği alanı Gemlik Belediye Meclisinin 08.05.2023/71ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2023/780 kararıyla onaylı Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi 2 no'lu bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Karayolu alanında kalmaktadır.




Şekil14: Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Plan Değişikliği Alan Kullanım


KULLANIM ALANI	Onaylı plan(m ²)	Plan Değişikliği(m ²)
Karayolu Alanı	5749.397	
Karayolu koruma kuşağı Alanı		3389.467
Yol Alanı		793.106
Park Alanı	39.411	1606.235
Toplam alan	5788.808	5788.808

Tablo2:Plan Değişikliği Alan Kullanım Tablosu

4.KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.68193609- 752.01 / 1301397
Konu : Gemlik Kurşunlu Kapsam Daraltma
Hk.

21.09.2023

Dağıtım Yerlerine

İlgi: Eray Çerin in 18/09/2023 tarihli ve - 0 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazıda, Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 188 ada 9 parselin cepheli bulunduğu imar yolunda, ilgili Belediye Başkanlığının yapım çalışmasına başlaması için kamulaştırma sınırımızın daraltılması talep edilmektedir.

Bahse konu 188 ada 9 parsel ve bu durumdan etkilenen Km:16+750-+17+250 arasındaki diğer parseller incelendiğinde, parsellerin cepheli olduğu imar yolunun kamulaştırma sınırımız içerisinde kaldığı anlaşılmakta olup kamulaştırma sınırımız, imar yolu kapsam dışında kalacak şekilde güncellenmiştir.

İmar planlarının yazımız ekinde gönderilen güncel kamulaştırma sınırına göre yeniden düzenlenmesi, İdaremizden uygun görüş alınmadan inşaat izni verilmemesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:
1. Kamulaştırma Planı
2. Kamulaştırma Planı Ncz


DAĞITIM:
Gereği:
BELEDİYELER
İLÇE BELEDİYELERİ
Gemlik Belediye Başkanlığı

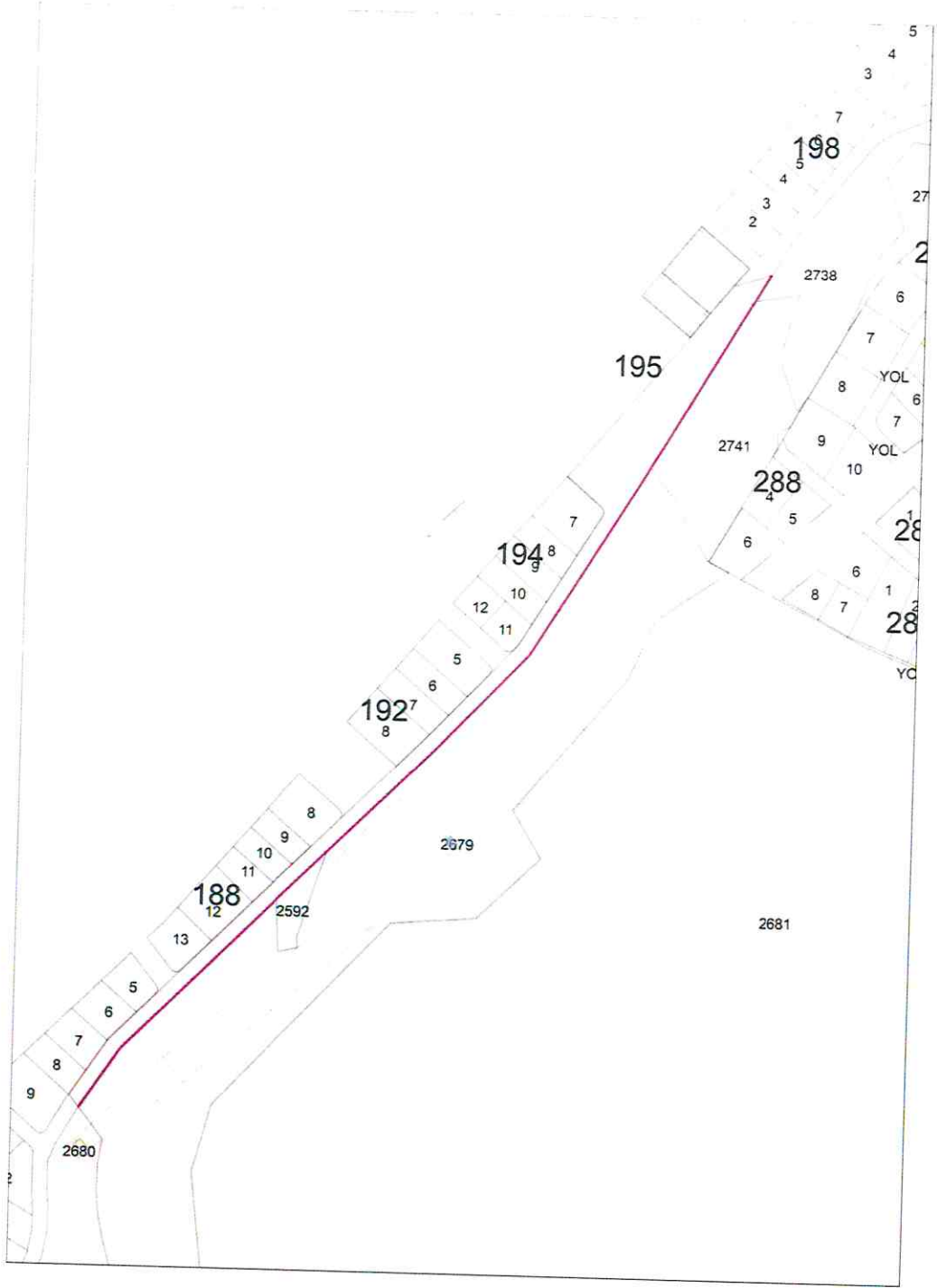
Bilgi:
Sayın Eray Çerin

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge Doğrulama Kodu: "ntrm8F9A891" Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebvs"
152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No.286 Yıldırım BURSA

Telefon No 224 2816000 Faks 0224 281 6093
İnternet Adresi www.kgm.gov.tr KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr
İlgili Birim Taşınmazlar Başmühendisi.

Bilgi için Ayşe Asena ATEŞOĞLU SOLAK
Emlak ve İmar Planlama Şehir Planlama
Tel - Faks 02242816000-16312-
e-posta asena.atesoglu@kgm.gov.tr





Esin Mihçioğlu
Şehir Plancısı

(Handwritten signature)