

GEMLİK BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE KURŞUNLU 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 330 HEKTAR) HAZIRLANMASI İŞİ**

**KURŞUNLU 1 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE
İLİŞKİN AÇIKLAMA RAPORU**



DEVİNGEN
Planlama

GEMLİK BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

BURSA, GEMLİK BELEDİYESİ, KURŞUNLU MAHALLESİNDE KURŞUNLU 1/1000
ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (YAKLAŞIK 330 HEKTAR)
HAZIRLANMASI İŞİ

KURŞUNLU 1 NOLU BÖLGEYE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA RAPORU



2023

PROJE KOORDİNATÖRÜ

Gemlik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Pınar TAŞ ATEŞLİ – İmar ve Şehircilik Müdürü
Hande ASLAN – 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	4
ŞEKİL LİSTESİ.....	4
RESİM LİSTESİ.....	4
İMAR PLANINDAKİ BÖLGELEME	5
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	6
1.2. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ – İLÇE İDARİ BÖLÜNÜŞ	7
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	8
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLI 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
2.2. BURSA İLİ BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANLARI PLANI	8
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLI NAZIM İMAR PLANI	9
2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLI NAZIM İMAR PLANI	10
2.5. 1/1000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
3. GEREKÇE	13
4. ASKI İTİRAZLARI	14
4.1. HESAPLAR	17
TABLO LİSTESİ	
Tablo 1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Alan Dağılımı	17
Tablo 2. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Nüfus Hesabı	17
Tablo 3. Plan Bütünü Kapsamında Alan Dağılımı	18
Tablo 4. Plan Bütünü Kapsamında Nüfus Hesabı	18
Tablo 5. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı	19
ŞEKİL LİSTESİ	
Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	6
Şekil 2. Planlama Alanı Uzak Konum	7
Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Konum	7
Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan	8
Şekil 5. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	9
Şekil 6. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Şekil 7. Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 8. İlçede 09.09.2019/206 ve BBB'nce 02.10.2020/1479 sayılı Kararla Onaylanan Plan	15
Şekil 9. Askı itirazları Sonrası İlçesince 16.05.2022/67 Sayılı Kararla Uygun Bulunan Plan Değişiklikleri	15
Şekil 10. Bursa Büyükşehir Belediyesince 13.10.2022/1281 Sayılı Kararla Onaylanan Plan Değişiklikleri	15
Şekil 11. İkinci Askı itirazları Sonrası İlçesince 06.03.2023/30 Sayılı Kararla Uygun Bulunan Plan Değişikliği	17
RESİM LİSTESİ	
Resim 1. İmar Planındaki Bölgelemeler	5

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır(Şekil 1).

Şekil 1. Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



Kaynak: http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

Planlama alanının bulunduğu Gemlik İlçesi Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Bursa İli'ne bağlı olan 17 ilçeden birisi olan Gemlik İlçesi'nin kuzeyinde Yalova İli, kuzeydoğusunda Orhangazi İlçesi, güneyinde Gürsu, Osmangazi İlçeleri, güneydoğusunda Kestel, Yenişehir İlçeleri ve batısında Marmara Denizi yer almaktadır. Gemlik İlçesi 36° 13' doğu meridyenleri ile 40° 12' kuzey paralelleri arasında yer alır. İlçenin toplam yüzölçümü 413,50 km²' dir. Söz konusu planlama alanı ise Gemlik Kurşunlu yerleşiminin tamamını kapsamaktadır.(Şekil 2).(Şekil 3)

Şekil 2. Planlama Alanı Uzak Konum



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.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR ¹

2.1. 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 4'de 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Bursa Çevre Düzeni Planı gösterilmiştir.

Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Yürürlükteki Plan



2.2. Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı

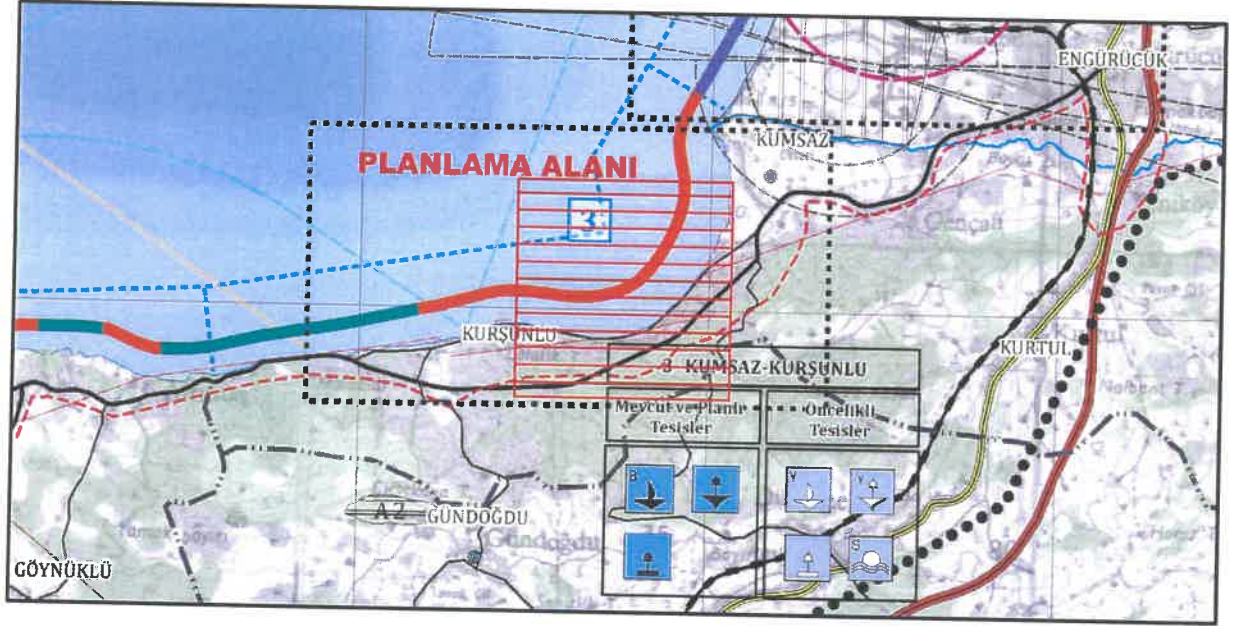
Çalışma alanının bulunduğu bölge Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Bakanlık Makamınının 26.10.2015 tarih ve 17581 sayılı Olur'u ile onaylanan "Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı" içerisinde bulunmaktadır. Kurşunlu Sahil Yolu Projesi BKAP'ta belirlenen alt bölgelerden Kumsaz-Kurşunlu alt 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

¹ Yürürlük planlar 330 ha alanı kapsayan iş bağlamında bütüncül olarak değerlendirilmiştir.

8

Faaliyetleri ve Tesisleri"dir. Şekil 5'te 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı gösterilmiştir.

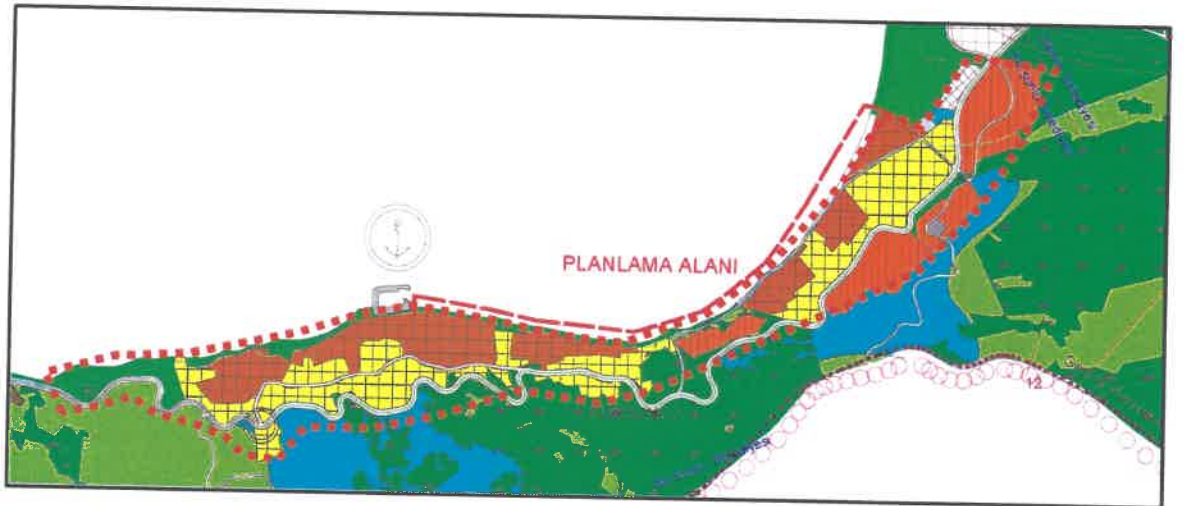
Şekil 5. 1/50.000 Ölçekli Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı



2.3. 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 6'da verilmiştir.

Şekil 6. Gemlik Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

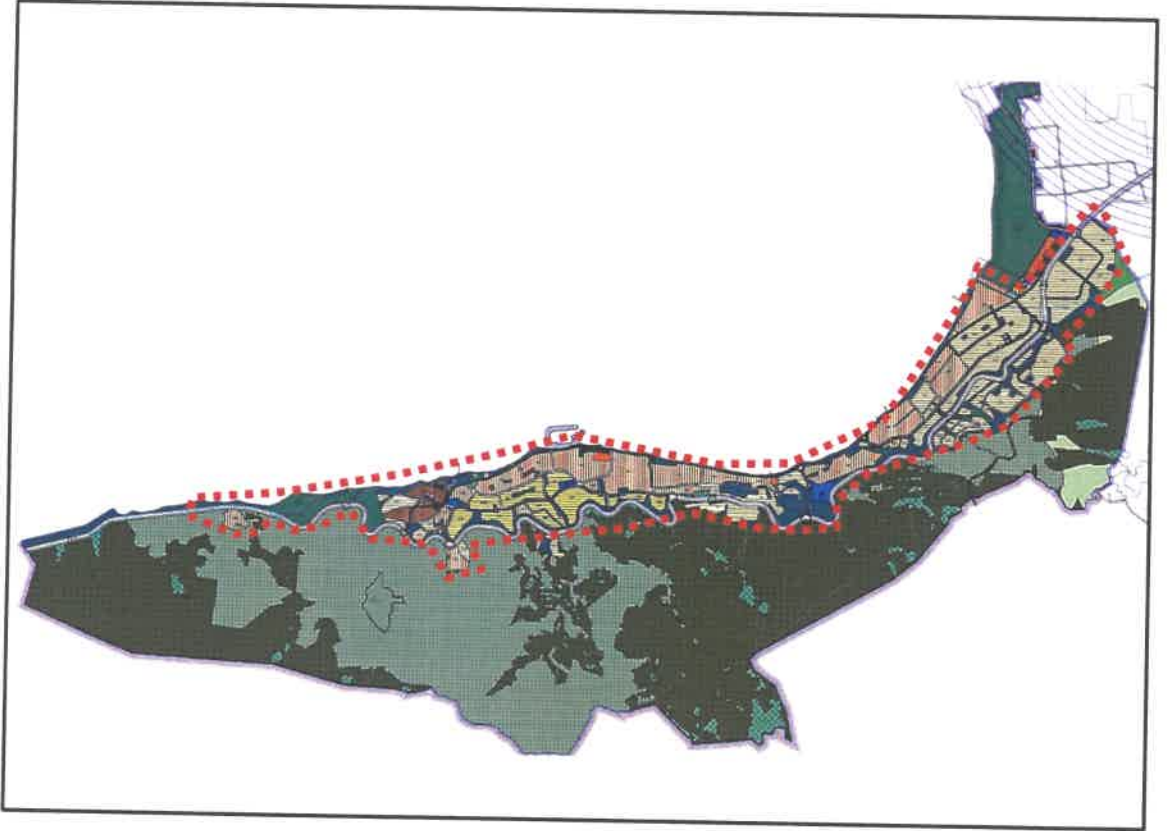


9

2.4. 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 7'de verilmiştir.

Şekil 7. Kurşunlu Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına günümüze kadar yapılmış olan tüm planlar incelenmiştir. tarihsel süreçte alana ilişkin yapılmış olan aşağıda aktarılmıştır.

1977 yılında onaylanan Şükrükaya Çiftliği İmar Planı;

Planlama alanının ortalarına doğru, doğusunda kalan ve mevcut yapılaşma açısından alanın geneline göre daha küçük yapı adalarını içeren Şükrükaya Çiftliği olarak tanımlanan bölgede ilk plan çalışmasının yapıldığı, bu alanda inşaat ruhsatı almış olan binaların resmi belgelerinden tespit edilmiştir Söz konusu plan Şükrükaya Çiftliği İmar Planı olarak

10

tanımlanmaktadır. Şükrükaya Çiftliği İmar Planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 14.06.1977 tarihinde onaylanmıştır. Ancak söz konusu planın paftaları arşivde bulunamamıştır.

1987 yılında onaylanan Şükrükaya Çiftliği Revizyon İmar Planı;

Planlama alanın ortalarına doğru, doğusunda kalan ve mevcut yapılaşma açısından alanın geneline göre daha küçük yapı adalarını içeren Şükrükaya Çiftliği olarak alanda 1977 onaylı plandan sonra 1987 yılında revizyon imar planının yapıldığı yine bu alanda inşaat ruhsatı almış olan binaların resmi belgelerinden tespit edilmiştir. Ancak yapılan arşiv çalışmalarında plan paftalarına ulaşılamamıştır.

1987 yılında 1486 parsel ile ilişkin onaylanan Mevzii İmar Planı;

Planlama alanının güney batısında yer alan ve köyü yerleşiminin güneyinde kalan alanda yer alan 1486 parsel ile ilişkin hazırlanan plan İl İdare Kurulu tarafından 30.07.1987 tarihinde onaylanmıştır

1989 yılında 1885-2237 parsellere ilişkin onaylanan Mevzii İmar Planı;

Planlama alanının güney batısında yer alan ve köyü yerleşiminin içinde kalan alanda yer alan 1885-2237 parsellere ilişkin hazırlanan plan İl İdare Kurulu tarafından 12.01.1989 tarihinde onaylanmıştır.

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. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Temin edilen plan paftalarında planın 1 paftası(OJ-IV) bulunamamıştır.

1995 yılında onaylanan Gemlik-Kurşunlu Revizyon İmar Planı;

Planlama alanı bir bölümünü kapsayan 1/1000 Ölçekli Gemlik-Kurşunlu Revizyon İmar Planı Kurşunlu Belediye Meclisi'nin 19.10.1995 tarih ve 1995/04 sayılı kararı onaylanmıştır. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Plan paftalarının tamamı bulunabilmiştir.

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. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Plan

paftalarının 3 adedi(2G-III, OJ-IV, pafta anahtarı bulunamayan pafta) arşiv çalışmalarında bulunamamıştır.

1996 yılında onaylanan Eski Köyiçi İmar Planı;

Planlama alanının köyiçi bölümünü kapsayan imar planı ilk olarak 1996 yılında onaylanmıştır. Köyiçine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kurşunlu Belediye Meclisi'nin 01.10.1996 tarih ve 1996/05 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Köyiçini kapsayan plan ve köyiçinin doğusundaki alanı kapsayan 1996 yılı onaylı plan Kurşunlu Belediye Meclisi'nin aynı meclis kararıyla onaylanmıştır.

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. Söz konusu plana ilişkin plan paftaları Belediye arşivinden temin edilmiştir. Ancak plana ilişkin 2 adet pafta(H22A11D3C-H22A11C4D)arşiv çalışmalarında bulunamamıştır..

2008 yılında onaylanan Kurşunlu Belediyesi Revizyon Uygulama İmar Planı;

Planlama alanı 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.

H22A12C1A Pafta 2642 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

H22A12C1A Pafta 2642 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, Gemlik Belediye Meclisi'nin 14.09.2008 tarih ve 18 sayılı kararı ile onaylanırken; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2008. tarih ve 799 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Güncel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;

Planlama alanına ilişkin en güncel 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı 2008 onaylı imar planı ve daha sonradan yapılan plan değişiklikleri ve ilave planların yapılması ile elde edilmiştir.

3. GEREKÇE

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırlarında köyiçi bölgesinde H22A11D3A, H22A11D3B, H22A11D4A ve H22A114B paftalarda kalan muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.09.2019 tarih 206 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2020 tarih ve 1479 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan söz konusu plan ile alakalı olarak askıya çıkılmadan önce Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün plan ile alakalı kurum görüşü talep edilmiştir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alan, plan onay sınırları kapsamında incelenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda Koruma Kurulunca alınan karar tarafımıza ulaşmıştır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.06.2021 tarih ve 1453398 sayılı "Bursa ili, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Revizyon İmar Planına esas korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil ve koruma alanı belirlenmesi" konulu yazısı kapsamında yapılan inceleme sonucu tescillenen taşınmazlar ve belirlenen korunma alanı tarafımıza iletilmiştir. Bu kararlar doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanı söz konusu imar planına işlenerek bu doğrultuda gereken ek düzenlemeler yapılmıştır. Koruma Kurulu'nun görüşü sonrasında gerekli düzeltmelerin yapılması adına Büyükşehir Belediyesince konunun ilçede değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Konu ilçede değerlendirilip Koruma Kurulunun talepleri plana işlenerek plan 11.01.2022/09.02.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıya çıkarılan 1 Nolu Bölgeye dair 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile alakalı olarak askı süresi içerisinde 21 adet itiraz yapılmıştır. Ayrıca askı sonrası süreçte de 18.02.2022 ve 06.04.2022 tarihleri arasında 4 adet itiraz yapılmıştır. Bunlara ek olarak da Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2021 tarih ve 11005 sayılı kararıyla plan notlarında düzenleme yapılması talebi değerlendirilmiştir. Yapılan itirazlar ve kurum talepleri Gemlik Belediyesi imar komisyonunca değerlendirilerek 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda plan değişiklikleri yapılmıştır. Değerlendirilen askı itirazları ve talepleri Gemlik Belediye Meclisi değerlendirmiş ve 16.05.2022 tarih ve 67 sayılı kararla uygun görmüş olup Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.10.2022 tarih ve 1284 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanarak 16.02.2022 – 14.01.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıya çıkarılan 1 Nolu Bölgeye dair 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri ile alakalı olarak askı süresi içerisinde 1 adet itiraz yapılmıştır. Yapılan itirazlar ilçe imar komisyonunca değerlendirilerek 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda değişiklik yapılması gerekliliği doğmuştur.

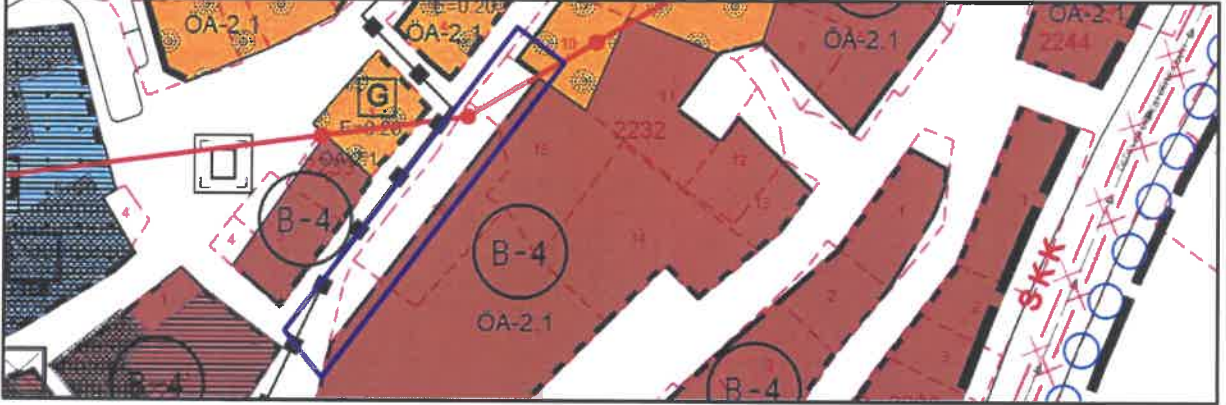
4. ASKI İTİRAZLARI

Bursa İli, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Mahallesi sınırlarında köyiçi bölgesinde H22A11D3A, H22A11D3B, H22A11D4A ve H22A114B paftalarda kalan muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli ilave Uygulama İmar Planı; Gemlik Belediye Meclisi'nin 09.09.2019 tarih 206 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 02.10.2020 tarih ve 1479 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan söz konusu plan ile alakalı olarak askıya çıkılmadan önce Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün plan ile alakalı kurum görüşü talep edilmiştir. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alan, plan onay sınırları kapsamında incelenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda Koruma Kurulunca alınan karar tarafımıza ulaşmıştır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.06.2021 tarih ve 1453398 sayılı "Bursa ili, Gemlik İlçesi, Kurşunlu Revizyon İmar Planına esas korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil ve koruma alanı belirlenmesi" konulu yazısı kapsamında yapılan inceleme sonucu tescillenen taşınmazlar ve belirlenen korunma alanı tarafımıza iletilmiştir. Bu kararlar doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanı söz konusu imar planına işlenerek bu doğrultuda gereken ek düzenlemeler yapılmıştır. Koruma Kurulu'nun görüşü sonrasında gerekli düzeltmelerin yapılması adına Büyükşehir Belediyesince konunun ilçede değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Konu ilçede değerlendirilip Koruma Kurulunun talepleri plana işlenerek 09.08.2021 tarih ve 118 sayı ile yeniden uygun görülen plan 11.01.2022/09.02.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıya çıkarılan 1 Nolu Bölgeye dair 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile alakalı olarak askı süresi içerisinde 21 adet itiraz yapılmıştır. Ayrıca askı sonrası süreçte de 18.02.2022 ve 06.04.2022 tarihleri arasında 4 adet itiraz yapılmıştır. Aynı zamanda son itiraz olarak da Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2021 tarih ve 11005 sayılı kararıyla plan notlarında düzenleme yapılması talep edilmiştir. Yapılan itirazlar ve kurum talepleri Gemlik Belediyesi imar komisyonunca değerlendirilerek 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda plan değişiklikleri yapılması gerekliliği doğmuştur. Yapılan itirazlar konularına göre kategorize edilmiş ve imar komisyonuna sunulmuştur. Komisyona aktarılan askı itirazları kapsamında bazı düzenlemelerin yapılması uygun bulunmuştur. Yapılan bu plan değişiklikleri ilçe meclisine sunulmuş ve Gemlik İlçe Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 67 sayılı kararı ile plan değişiklikleri uygun bulunmuştur. Gemlik İlçe Meclisince alınan kararlar Bursa Büyükşehir Belediyesi imar komisyonunda görüşülmüştür. Bursa Büyükşehir Meclisi'nin 13.10.2022 tarih ve 1281 sayılı

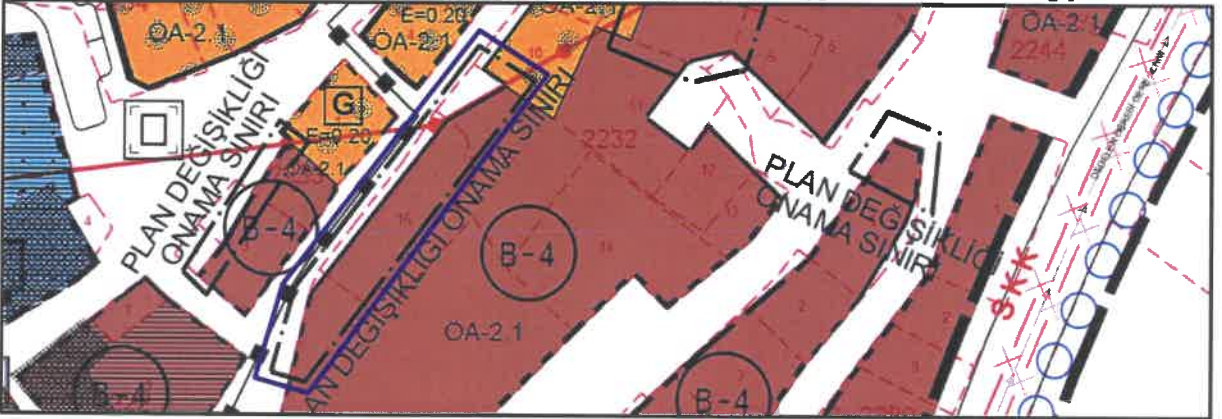
kararı ile "21.01.2022 tarih ve 3474 sayılı dilekçe" ile parselle yapılan askı itirazının reddedilecek şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.

Şekil 8'de gösterildiği şekliyle onaylanan plan, askı süreci sonucunda ilçesince değerlendirilip "Terk miktarı azaltılması kararı verilerek" kısmen kabul edilen itiraz Şekil 9'daki şekliyle değiştirilmiştir. Söz konusu 21.01.2022/3474 sayılı itiraz dilekçesi Bursa Büyükşehir Meclisince reddedilecek haliyle değiştirilerek Şekil 10'da gösterilen haliyle 13.10.2022/1281 sayılı kararla onaylanmıştır.

Şekil 8. İlçede 09.09.2019/206 ve BBB'nce 02.10.2020/1479 sayılı Kararla Onaylanan Plan



Şekil 9. Askı itirazları Sonrası İlçesince 16.05.2022/67 Sayılı Kararla Uygun Bulunan Plan Değişiklikleri



Şekil 10. Bursa Büyükşehir Belediyesince 13.10.2022/1281 Sayılı Kararla Onaylanan Plan Değişiklikleri



Handwritten signature or mark.

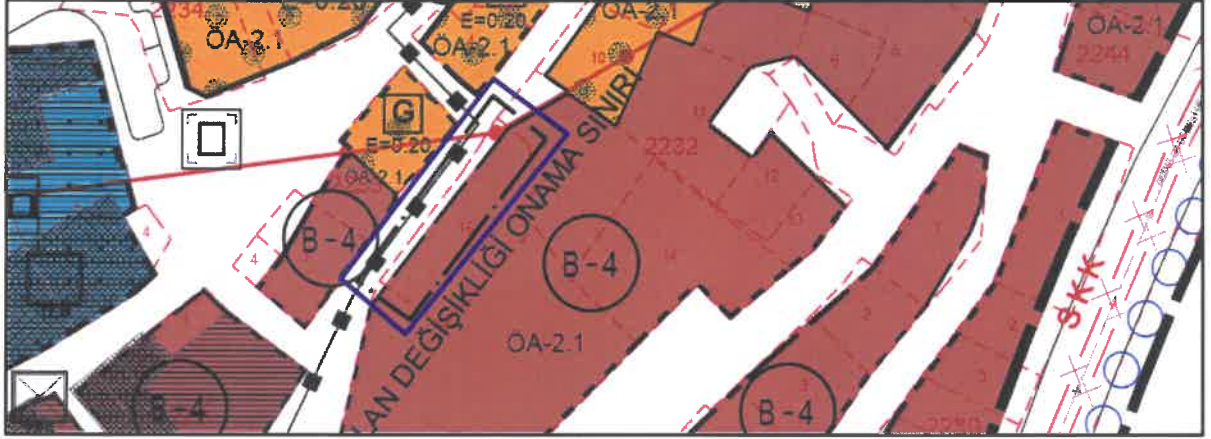
Gemlik Belediye Meclisi'nce 16.05.2022 tarih ve 67 sayılı kararla uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 13.10.2022 tarih ve 1284 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan plan değişiklikleri 16.02.2022 – 14.01.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıya çıkarılan 1 Nolu Bölgeye dair 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri ile alakalı olarak askı süresi içerisinde 1 adet itiraz yapılmıştır. Söz konusu itiraz ile; plan değişikliği ile talebe konu parselin komşu parseli olan 2232 ada 15 parselin konut alanına alındığı, itiraza konu 2232 ada 16 parselin ise cep otoparkı olarak belirlendiği ve söz konusu parselde evinin bulunduğu belirtilerek cep otoparkı şeklindeki kısmının konut alanına alınması talep edilerek itiraz edilmektedir. Yapılan itiraz ilçe imar komisyonunca değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde;

- İtiraza konu Kurşunlu Mahallesi, 2232 ada 16 parseline yönelik itirazın bir önceki askı süresinde Gemlik Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 67 sayılı kararı ile kısmen kabul edilerek imar hattının kuzeye kaydırıldığı,
- İtiraza konu parseline komşu 2232 ada 17 parselin 16 parselle aynı hizada olacak şekilde imar hattının bir miktar kuzeye kaydırıldığı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nce de 2232 ad 17 parselin daha önce yola terklerinin yapıldığı ve zayıf bedelinin alındığı gerekçesiyle itirazının kabul edildiği,
- İtiraza konu parseline komşu 2032 ada 15 parselin imar hattı sınırının sahil şeridi sınırına uyacak şekilde kuzeye kaydırıldığı ve Gemlik Belediye Meclisi ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nde 15 parseline yönelik yapılan değişikliğin kabul edilerek onaylandığı,
- Son durumda söz konusu adadaki 2232 ada 15 ve 17 parsellerde yapılan değişikliklerin ardından 2232 ada 16 parseline yönelik itirazın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce reddedilmesiyle 16 parselin cep otoparkı olarak planlanmış sayıldığı ve imar hattının diğer parsellerle uyummadığı,
- 2232 ada 16 parselin imar hattının ilk askıya çıktığı haliyle kaldığında Büyükşehir Belediye'sinde itirazın reddedilmesine konu parselde yapı kayıt izni olmasından ziyade; söz konusu parselde, parsel derinliği açısından sağlıklı mimari proje çözümleri üretilebilmesi ve sokak silüetinin devamlılığının gözetildiği,

göz önünde bulundurularak 2232 ada 16 parselin Gemlik Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih ve 67 sayılı kararında olduğu gibi imar hattının diğer parsellerin hizasında olacak şekilde bir miktar kuzeye çekilmesi şeklinde itirazın kabulü ile yapılan plan değişikliği imar komisyonu

üyelerinin oybirliği ile uygun görülmüş olup konu imar komisyonu raporunun komisyondan geldiği şekli ile 06.03.2023 tarih ve 2023/30 sayılı meclis kararı ile uygun görülmüştür.

Şekil 11. İkinci Askı İtirazları Sonrası İlçesince 06.03.2023/30 Sayılı Kararla Uygun Bulunan Plan Değişikliği



4.1. HESAPLAR

4.1.1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Hesaplar

Yapılan plan değişikliklerine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Alan Dağılımı

KURŞUNLU - 1 NOLU BÖLGE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN ALAN DAĞILIMI			
FONKSİYON	ASKIDAKİ PLAN	2. İTİRAZ SONRASI PLAN	FARK
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT KONUT ALANI	0,0	91,8	92
NET ALAN TOPLAMI	0,0	91,8	92
YOL VE OTOPARK ALANI	91,8	0,0	-92
TOPLAM ALAN	92	92	0

Tablo 2. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Nüfus Hesabı

KONUT ALANLARI	ASKIDAKİ PLAN NÜFUSU	İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU	FARK
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	0	9	9
TOPLAM NÜFUS	0	9	9

4.1.2. Plan Bütünü Kapsamında Hesaplar

Yürürlük plan ve süreç içerisinde Gemlik ve Bursa Büyükşehir Belediyelerince yapılan plan değişikliklerine ilişkin bütüncül alan dağılımı ve nüfus değişimleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Nüfus büyüklükleri hesaplanırken; mevcut alan büyüklükleri ve öneri alan büyüklükleri emsal değerleriyle çarpılarak inşaat alanlarının hesabı yapılmıştır. Kişi başı inşaat alanı bitişik nizam konut alanlarında 31,25 m², ayırık ve blok nizamlarda 35 m² olduğu kabulünden hareketle; toplam inşaat alanları, kişi başı inşaat alanına bölünerek Tablo 3 ve 4'te aktarılan söz konusu planların plan nüfusları hesaplanmıştır (Tablo 3-4). Tablo 5'te ise kişi başına düşen donatı alanları aktarılmadadır.

Tablo 3. Plan Bütünü Kapsamında Alan Dağılımı

FONKSİYON	KURŞUNLU - 1 NOLU BÖLGE TÜM ALANA İLİŞKİN ALAN DAĞILIMI								
	YÜRÜRLÜK PLAN (1)	11.01.2022-09.02.2022 ASKIDAKİ PLAN (2)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇEDE UYGUN BULUNAN PLAN (3)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI BBB ONAYLANAN PLAN (4)	İKİNCİ ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇEDE UYGUN BULUNAN PLAN (5)	FARK (5-4)	FARK (4-3)	FARK (3-2)	FARK (3-1)
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	26756,84	0	0	0	0	0	0	0	-26757
AYRIK NİZAM EMSAL=0.80	0	30125,7	30125,7	30125,7	30125,7	0	0	0	30126
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI	15947,59	0	0	0	0	0	0	0	-15948
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT KONUT ALANI	10657,37	10037,4	10302,4	10210,6	10302,4	92	-92	265	-355
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT TAJ İŞ MERKEZİ	2664,79	0	0	0	0	0	0	0	-2665
BLOK NİZAM=0.50	0	8565,7	8685,7	8685,7	8685,7	0	0	0	8686
BLOK NİZAM=1.20	13787,33	0	0	0	0	0	0	0	-13787
İKİZ NİZAM 2 KAT E=0.50	12945,24	0	0	0	0	0	0	0	-12945
GÜNÜBÜRLÜK TESIS ALANI	0	18678,1	18446,9	18446,9	18446,9	0	0	0	-231
NET ALAN TOPLAMI	82759,2	67406,9	67560,7	67468,9	67560,7	92	-92	154	18447
REKREASYON ALANI	113615,55	1764,8	1764,8	1764,8	1764,8	0	0	0	-111851
ÖZEL TESIS YAPILMASINA KONU AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	60787,3	60787,3	60787,3	60787,3	0	0	0	60787
PARK ALANI	12991,72	71590,3	71590,3	71590,3	71590,3	0	0	0	58599
CAMI ALANI	542,36	515,8	515,8	515,8	515,8	0	0	0	-27
BELEDİYE HİZMET ALANI	5537,4	0	0	0	0	0	0	0	-5537
GENEL OTOPARK ALANI	0	1161,6	1161,6	1161,6	1161,6	0	0	0	1162
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0	860,6	860,6	860,6	860,6	0	0	0	861
TRAFİK ALANI	39,51	39,5	39,5	39,5	39,5	0	0	0	0
KÜLTÜREL TESIS ALANI	0	1431,9	1431,9	1431,9	1431,9	0	0	0	1432
YOL VE OTOPARK ALANI	64903,2	74830,1	74676,3	74768,1	74676,3	-92	92	-154	9773
TOPLAM ALAN	280389	280389	280389	280389	280389	0	0	0	0

Tablo 4. Plan Bütünü Kapsamında Nüfus Hesabı

KONUT ALANLARI	KURŞUNLU - 1 NOLU BÖLGE TÜM ALANA İLİŞKİN ALAN DAĞILIMI								
	YÜRÜRLÜK PLAN (1)	11.01.2022-09.02.2022 ASKIDAKİ PLAN (2)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇEDE UYGUN BULUNAN PLAN (3)	ASKI İTİRAZLARI SONRASI BBB ONAYLANAN PLAN (4)	İKİNCİ ASKI İTİRAZLARI SONRASI İLÇEDE UYGUN BULUNAN PLAN (5)	FARK (5-4)	FARK (4-3)	FARK (3-2)	FARK (3-1)
AYRIK NİZAM EMSAL=0.50	612	0	0	0	0	0	0	0	-612
AYRIK NİZAM EMSAL=0.80	0	689	689	689	689	0	0	0	689
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	1633	0	0	0	0	0	0	0	-1633
BİTİŞİK NİZAM 4 KAT	1091	1028	1055	1046	1055	9	-9	27	-36
BLOK NİZAM E=0.50	0	122	124	124	124	0	0	2	124
BLOK NİZAM E=1.20	529	0	0	0	0	0	0	0	-529
İKİZ NİZAM EMSAL=0.50	185	0	0	0	0	0	0	0	-185
TOPLAM NÜFUS	4050	1839	1868	1858	1868	9	-9	29	-2183

Tablo 5. Plan Değişikliği Onama Sınırı Kapsamında Kişi Başına Düşen Donatı Alanı

TABLO	KURŞUNLU KÖYÜÇİ										
	YÜRÜRLÜK PLAN NÜFUSU= 4050 KİŞİ		11.01.2022-09.02.2022 ASKIDAKİ PLAN NÜFUSU= 1839 KİŞİ		İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU= 1868 KİŞİ		İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU= 1858 KİŞİ		İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU= 1868 KİŞİ		FARK (m ² /kişi) (3-1)
ALTYAPI ALANLARI	YÜRÜRLÜK PLAN NÜFUSU (m ² /kişi) (1)	ASKIDAKİ PLAN NÜFUSU (m ² /kişi) (2)	İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU (m ² /kişi) (3)	İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU (m ² /kişi) (4)	İTİRAZLAR SONRASI PLAN NÜFUSU (m ² /kişi) (5)	YÜRÜRLÜK PLAN ALAN (m ²)	ASKIDAKİ PLAN ALAN (m ²)	İTİRAZLAR SONRASI PLAN ALAN (m ²)	İTİRAZLAR SONRASI PLAN ALAN (m ²)	İTİRAZLAR SONRASI PLAN ALAN (m ²)	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	12992	38,93	38,33	38,53	38,33	12992	71590	71590	71590	71590	35,1
	113616	0,96	0,94	0,95	0,94	113616	1765	1765	1765	1765	-0,6
PARK, REKREASYON ve AŞAĞILANDIRILACAK ALAN	0	33,05	32,55	32,71	32,55	0	60787	60787	60787	60787	32,5
	126607	72,94	71,82	72,19	72,19	126607	134142	134142	134142	134142	40,6
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	0	0,78	0,77	0,77	0,77	0	1432	1432	1432	1432	0,8
İBADET YERİ	542	0,28	0,28	0,28	0,28	542	516	516	516	516	0,1
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	40	0,49	0,48	0,48	0,48	40	900	900	900	900	0,5
TOPLAM	127189,1	74,5	73,3	73,7	73,3	127189,1	136990,4	136990,4	136990,4	136990,4	-1,1